

**五霞町**  
**定住促進住宅整備事業**  
**募集要項（案）**

**令和6年1月16日**

**茨城県五霞町**

**修正：令和6年2月20日**

## 目 次

第1章 募集要項等の定義.....	1
第2章 対象事業の概要等.....	2
1 募集に付する事業の内容.....	2
第3章 S P Cの募集及び選定.....	8
1 募集及び選定の方法.....	8
2 募集及び選定のスケジュール.....	8
3 公募参加者が備えるべき参加資格要件.....	9
4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項.....	11
5 募集要項等の公表.....	12
6 募集説明会.....	12
7 募集要項等に係る質問の受付及び回答.....	12
8 事前調査の申請.....	13
9 募集参加表明及び資格審査.....	13
10 募集.....	14
11 優先交渉権者の決定方法.....	17
12 手続きにおける交渉の有無.....	19
13 基本協定の締結.....	19
14 特別目的会社の設立.....	19
15 S P Cの指定管理者の指定について.....	19
16 事業契約の締結等.....	19
17 議会の議決に付すべき契約の締結.....	20
18 その他.....	20
第4章 事業実施に関する事項.....	22
1 S P Cの権利義務に関する制限.....	22
2 町とS P Cの責任区分.....	22
3 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項.....	22
4 事業実施に関する事項.....	23
5 その他.....	23
6 本事業に関する町の担当部署及び支援業務委託事業者.....	24

## 第1章 募集要項等の定義

五霞町（以下、「町」という。）は、五霞町定住促進住宅整備事業（以下、「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、本事業を「民間資金等の活用による公共施設等整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）第7条に基づく「特定事業」として選定した。

この五霞町定住促進住宅整備事業募集要項（案）（以下、「募集要項」という。）は、町が、本事業を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、公表するものである。

本事業の基本的考え方については、令和5年9月26日に公表した「五霞町定住促進住宅整備事業実施方針（案）（以下、「実施方針」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に係る質問、意見を反映しているため、応募者は、募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

なお、募集要項に併せて公表する次の別添資料についても募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要項等」と定義する。

- 別添資料1「五霞町定住促進住宅整備事業 様式集」  
（以下「様式集」という。）
- 別添資料2「五霞町定住促進住宅整備事業 要求水準書（案）」  
（以下「要求水準書」という。）
- 別添資料3「五霞町定住促進住宅整備事業 優先交渉権者決定基準（案）」  
（以下「優先交渉権者決定基準」という。）
- 別添資料4「五霞町定住促進住宅整備事業 基本協定書（案）」  
（以下「基本協定書」という。）
- 別添資料5「五霞町定住促進住宅整備事業 事業契約書（案）」  
（以下「事業契約書」という。）

## 第2章 対象事業の概要等

### 1 募集に付する事業の内容

#### (1) 事業名称

五霞町定住促進住宅整備事業

#### (2) 本事業に供される公共施設等の種類

地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

#### (3) 公共施設の管理者の名称

五霞町長 知久 清志

#### (4) 事業の目的

本事業は、「第6次五霞町総合計画」、「第2次五霞町まち・ひと・しごと創生総合戦略」に基づき、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）」を活用し、地域優良賃貸住宅を建設し、町内の居住環境を整備することにより、企業の従業員等の町内居住促進を図り、本町への居住者の転入促進を図る。また、民間の技術的・経営的ノウハウを活用した質の高いサービスの導入や町の財政支出の平準化を図ることも目的として実施するものである。

本事業の実施にあたり、特に以下の4点の事項に配慮し実施するものとする。なお、詳細については、募集要項等において提示する。

##### 1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施にあたっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、五霞町に住み続けることに魅力を感じることができる良質な住環境サービスの提供を図ることとする。また、30年の事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

##### 2) 周辺環境との調和

本事業の計画地は、五霞町の川妻地区と原宿台地区に位置する。川妻地区の計画地近隣には食料品を扱うショッピングセンターがある。また、原宿台地区の計画地周辺は居住環境を重視した住宅地として立地している。両地区ともに今後の一連の子育て支援並びに人口増対策の嚆矢としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、施設の高さや色彩など、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

### 3) 地域経済の活性化等

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、町内企業や町民の参入による地域経済への貢献がなされるように配慮するものとする。

### 4) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを生み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りなど、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

## (5) 事業方式

本事業は、P F I法に基づき、川妻地区および原宿台地区の町有地に、選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式（B T O（Build: 建設、Transfer: 移転、Operate: 運営））により実施する。

## (6) 業務の範囲

事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。

- 1) 事業計画地内既存建築物等（原宿台コミュニティセンター）
  - ① 既存建築物等の解体に係る調査業務、設計業務及び関連業務  
（アスベスト調査及び報告義務を含む。）
  - ② 既存建築物等の解体に係る解体業務及び関連業務
  - ③ 既存建築物等の解体に係る工事監理業務及び関連業務
  - ④ 既存建築物等の解体に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- 2) 事業計画地内既存公共施設（辰堂公園・町道）の宅地造成業務
- 3) 本施設の整備
  - ① 本施設の整備に係る調査業務、設計業務及び関連業務  
（住宅棟及び集会所の基本設計、実施設計とともに事業計画地の外構、駐車場を含む。また、辰堂公園の再整備を含む。）
  - ② 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備に係る建設業務及び関連業務
  - ③ 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備に係る工事監理業務及び関連業務
  - ④ 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
  - ⑤ 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務
  - ⑥ 事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の再整備業務
  - ⑦ 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの引渡しに係る一切の業務
  - ⑧ 上記各項目に伴う各種申請等業務（開発許可関連業務等を含む。）
  - ⑨ 上記各項目に伴う町の交付金申請手続き等の支援業務
  - ⑩ その他設計・建設業務上必要な業務

#### 4) 本施設の維持管理

- ① 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- ② 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ③ 本施設の維持管理に係る受水槽点検清掃業務
- ④ 本施設の本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- ⑤ 本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ⑥ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑦ 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑧ 本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑨ 本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設の管理業務  
（ただし、新築する原宿台コミュニティセンター、辰堂公園の維持管理は除く。）
- ⑩ 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- ⑪ 本施設の維持管理に係る修繕業務  
（大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。）
- ⑫ その他維持管理上必要な業務

#### 5) 本施設の運営業務

- ① 本施設開業準備業務
- ② 本施設の入居者募集の宣伝業務
- ③ 本施設の家賃等の徴収、町への納入業務
- ④ 本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
- ⑤ その他の維持・管理業務  
（ア）良好なコミュニティの維持、活性化  
（イ）事業期間終了にあたっての引継ぎ事務  
（ウ）その他日常業務の調整

### (7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の町議会における決議を受け、事業契約締結日の翌日から令和3年3月31日までの30年間とする。

### (8) 事業期間

令和 5年 9月	実施方針（案）の公表
令和 5年11月	特定事業の選定・公表
令和 5年12月	債務負担行為の設定（議会の議決予定）
令和 6年 1月	募集要項（案）等の公表（公募公告）
令和 6年 2月	参加表明書・参加資格確認申請書の受付、参加資格確認審査結果の通知
令和 6年 4月	提案書の受付、提案プレゼン・審査委員会の開催、優先交渉権者の決定
令和 6年 9月	事業契約締結（議会の議決予定）
令和 8年 2月末	施設引渡し

令和 8年 3月 入居開始  
令和38年 3月末 事業契約終了

## (9) 支払に関する事項

町の事業者に対する支払は、事業者が実施する本事業における本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備業務及び事業計画地内既存建築物等（現原宿台コミュニティセンター）の解体・撤去処分業務及びに事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の宅地造成業務、事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の再整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

なお、新築する原宿台コミュニティセンターの維持管理・運営業務は本事業の対象には含めないため、サービス対価の支払いは行わない。

町は、本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備業務及び事業計画地内既存建築物等（原宿台コミュニティセンター）の解体・撤去処分業務及び事業計画地内既存公共施設（辰堂公園）の宅地造成業務、辰堂公園の再整備業務に係る対価については、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、町と事業者の間で締結する事業契約書に定める額を30年間の割賦方式により、年2回9月末と3月末に元利均等方式で支払うものとする。

但し、本事業は「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の充当を予定しており、本施設の町への引渡しが完了した日から60日以内に、本事業の補助対象施設整備費の概ね45%を支払い、残り概ね55%を割賦の対象とするものとする（但し、国による交付金の支給率は、年度により変動することがあるため、留意する必要があること。）。

また、本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価については、町は、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間に渡り年4回平準化して支払うものとする。

なお、これらの支払い方法の詳細については、募集要項等において提示するものとする。

## (10) 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。

（関係法令等）各年令は、いずれも本事業公募公告日の最新の法令を適用するものとする。

- 1) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律  
（平成11年7月30日法律117号）
- 2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針  
（平成12年3月13日総理府告第11号）

- 3) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）
- 4) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- 5) 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
- 6) 都市公園法（昭和31年4月20日法律第79号）
- 7) 住宅の品質の確保の促進等に関する法律（平成11年6月23日法律第81号）
- 8) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年5月21日法律第52号）
- 9) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律  
（平成18年6月21日法律第91号）
- 10) 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- 11) 水道法（昭和32年6月15日法律第177号）
- 12) 下水道法（昭和33年4月24日法律第79号）
- 13) 茨城県建築基準条例（昭和36年3月31日茨城県条例第21号）
- 14) 茨城県屋外広告物条例（昭和49年3月30日茨城県条例第10号）
- 15) 茨城県ひとにやさしいまちづくり条例（平成8年3月28日茨城県条例第10号）
- 16) 地域優良賃貸住宅整備要綱（平成19年3月28日国住備第160号）
- 17) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年3月28日国住備第164号）
- 18) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年10月9日法律第117号）
- 19) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年12月25日法律第137号）
- 20) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年4月26日法律第48号）
- 21) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年5月31日法律第104号）
- 22) 茨城県都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例  
（平成14年10月25日茨城県条例第26号）
- 23) 五霞町公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例  
（平成17年12月27日五霞町条例第28号）
- 24) その他、本事業に関係する法令

※関係法令等を遵守すること。

（参考基準等）

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通省大臣官房官庁営繕監修）
- 3) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版  
（国土交通省大臣官房官庁修繕部監修）
- 4) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版  
（国土交通省大臣官房官庁修繕部監修）
- 5) 公共住宅建設工事共通仕様書最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 6) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）最新版  
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版  
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版  
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）

- 9) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊部品及び機器の品質性能基準最新版  
(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- 10) 公共住宅建築工事積算基準最新版 (国土交通省住宅局総合整備課監修)
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準最新版 (国土交通省住宅局総合整備課監修)
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準最新版 (国土交通省住宅局総合整備課監修)
- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版 (国土交通省住宅局総合整備課監修)
- 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針 (国土交通省告示第1301号)
- 15) 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編 (建設省住宅局住宅整備課監修)
- 16) 共同住宅の防犯設計ガイドブック防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針・解説  
(財団法人ベビーリビング、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集)
- 17) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版  
(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- 18) 公共工事コスト削減対策に関する建設省新行動計画の解説

※各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書、要求水準書等質疑応答、要求水準書の順に高位とすることを原則とする。

※以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、適用について決定する。

#### (11) 募集要項等の変更

募集要項等公表後における民間事業者からの質問や民間事業者からの質問や民間事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、募集要項等の内容の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合には、速やかに、その内容を町のホームページへの掲載により公表する。

### 第3章 S P Cの募集及び選定

#### 1 募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保および透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式とする。

#### 2 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定のスケジュールは、次に示すとおりである。ただし、スケジュールは、状況により前後する場合がある。

時 期（予定）	内 容
令和5年9月26日	実施方針（案）の公表
令和5年11月30日	特定事業の選定・公表
令和5年12月12日	債務負担行為の設定
令和6年1月16日	募集要項（案）等の公表（公募公告）
令和6年1月17日～31日	募集要項（案）等に関する質問の受付期間
令和6年1月24日	募集要項（案）等に関する説明会
令和6年2月20日	募集要項（案）等に関する質問回答の公表
令和6年2月28日～3月8日	参加表明書、参加資格確認申請書の受付
令和6年3月中旬	参加資格確認審査の結果の通知
令和6年4月中旬	提案書の受付
令和6年4月下旬	提案プレゼン、審査委員会の開催
令和6年4月	優先交渉権者の選定・決定・公表
令和6年5月	基本協定の締結、審査結果の公表
令和6年6月	事業仮契約の締結
令和6年9月	事業契約及び指定管理者に関する議会承認（事業契約の締結）
令和6年9月～令和8年2月	本施設的设计・建設・入居者募集業務期間
令和8年2月末	本施設の引き渡し
令和8年3月	本施設の入居開始
令和38年3月末	事業契約の終了

### 3 公募参加者が備えるべき参加資格要件

#### (1) 公募参加者の参加要件

公募参加者は、本施設の設計にあたる者（以下「設計企業」という。）、本施設の工事監理にあたる者（以下「工事監理企業」という。）、本施設の建設にあたる者（以下「建設企業」という。）、本施設の維持管理にあたる者（以下「維持管理企業」という。）、本施設の運営にあたる者（以下「運営企業」という。）、SPCのマネジメントにあたる者（以下「マネジメント企業」という。）、本事業に必要な資金調達調整にあたる者（以下「資金調達企業」という。）、等で構成されるグループ（以下「公募参加グループ」という。）とする。

1) 設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は、必ず公募参加グループに含むこと。マネジメント企業、資金調達企業は、必ずしも参加の必要はない。

2) 公募参加者は、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、設計・工事監理・建設・維持管理・運営等公募参加グループのすべての企業を明らかにすること。

構成企業：SPCから直接業務を受託する企業。

協力企業：構成企業から業務を受託する企業。

3) 公募参加者は、公募参加グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は、公募業務の窓口企業、SPCの最大株主となること。

なお、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務については、当該業務の一部を、第三者（以下「協力企業」という。）に再委託（再発注）することも可能なものとするが、提案書にその旨と委託企業名を明示すること。

4) 参加表明書の提出時に構成企業・協力企業名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が公募に関する手続きを行うこと。

5) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの代表企業の変更は認めない。

6) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの構成企業の変更も原則として認めない。但し、やむを得ない事情が生じた場合は、町と協議を行い、提案書の受付期限の前日までに町が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成企業の変更及び追加を行うことができるものとする。

7) 構成企業・協力企業は、他の公募参加グループに構成企業・協力企業として重複参加は認めない。

※五霞町内に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業が構成企業・協力企業として参加している場合は、参加する町内企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。（加点の方法・点数は、優先交渉権者決定基準に示す。）

#### (2) 公募参加者の資格要件

公募参加グループの構成企業のうち、設計企業、建設企業は、それぞれ以下の資格要件を満たすものとする。

なお、複数の資格要件を満たす者は、複数の業務を実施することができる。また、設計企業、建設企業は、単独の企業又は複数の企業のいずれかであっても良いものとするが、複数の企業の場合であっても、少なくとも1者は次の資格要件を満たしているものとする。

1) 設計企業

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
- ② 平成20年以降に、今回の事業に類似する共同住宅、又は、公共施設の設計実績を有すること。  
※工事監理は、設計企業が行うこと。ただし、設計企業と建設企業が同一の場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、グループに含めること。  
なお、その場合の工事監理企業の資格要件は、設計企業と同じとする。

2) 建設企業

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- ② 平成20年以降に、今回の事業に類似する共同住宅、又は、公共施設の建設実績を有すること。

**(3) 公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限**

以下に該当する者は、公募参加企業、公募参加グループの構成企業になれないものとする。なお、資格要件の確認のため、境警察署に照会する場合がある。

- 1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- 2) 会社更生法（平成17年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者。（更生手続開始の決定を受けた者は除く。）
- 3) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続の申立てがなされている者。（手続開始の決定を受けた者は除く。）
- 4) 五霞町入札参加指名停止等措置規則（令和5年5月1日規則第7号）による指名停止の期間中である者。
- 5) 建築士法（昭和25年法律第202号）第10条第1項及び第26条第2項の規定に基づく処分を受けている者。
- 6) 直前2年間の法人税、消費税又は法人町民税を滞納している者。
- 7) 自己又は自社の役員等が、次の各号のいずれかに該当する場合、又は、次の各号に掲げる者が、その経営に実質的に関与している場合。
  - ① 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
  - ② 暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
  - ③ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者。
  - ④ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者。
  - ⑤ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者。
  - ⑥ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者。
  - ⑦ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者。
- 8) 町が本事業のために設置する審査委員会の委員又はこれらの者と資本面（50%以上の株式

保有)若しくは人事面(役員の兼任・社員の派遣)において関連がある者。

- 9) 町が本事業において、導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託している事業者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。(町は、株式会社福山コンサルタントに本事業に関するアドバイザー業務を委託している。)

(注)「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又は、その出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねる者をいう。(以下同様とする。)

#### (4) 公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。提案書の受付期限日(開札日)から優先交渉権者決定の日までに公募参加者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた公募参加グループは失格とする。

ただし、代表企業以外の構成員や協力企業が欠格起因企業の場合は、企業を変更する等について、町が認める措置を講じた場合は、失格としないことがある。

## 4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

### (1) 審査に関する基本的な考え方

- 1) 審査は、町の職員等で構成する事業者選定委員会において行うものとし、町内企業の参入に応じた町内企業加点になど、具体的な優先交渉権者の選定基準は、優先交渉権者決定基準にて提示するものとする。
- 2) 事業者選定委員会においては、事業計画、施設計画、維持管理・運営計画、リスク管理計画、民間事業者の提案するサービス対価の額、民間事業者の提案する家賃の設定額等、各面から総合的に提案書の審査を行い、優先交渉権者を選定し、町に意見書を提出するものとする。  
なお、家賃設定については町が国の基準を踏まえて行うものとする。

### (2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うものとする。

- 1) 資格審査
  - ① 公募参加者の備えるべき参加要件等に関する適格審査
- 2) 提案審査
  - ① 基本的要件に関する適格審査
  - ② 優先交渉権者決定基準に基づく、事業計画、施設計画、維持管理・運営計画、リスク管理計画、民間事業者の提案するサービス対価の額、民間事業者の提案する家賃の設定等の総合的な提案内容に関する審査  
(審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。)
- 3) 提案内容に対するヒアリング評価
  - ① 提案内容に関し、各公募参加者のヒアリングをして審査を行う。  
(審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。)

## 5 募集要項等の公表

募集要項等については、町のホームページにおいて「令和6年1月16日（火）」に公表する。

## 6 募集説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、事業内容、応募の手続き及び優先交渉権者選定に関する事項等について、町の考え方を周知するため、募集要項等の説明会を以下のとおり開催する。

説明会等の開催日時、開催場所及び参加申し込み方法等は次のとおりとする。

### (1) 開催日時及び開催場所

- 1) 日 時：令和6年1月24日（水）午前10時から
- 2) 場 所：五霞町役場（2階第3会議室）
- 3) 説明資料：参加にあたっては、町のホームページより、募集要項等をダウンロードして持参すること。
- 4) 現地見学会：令和6年1月24日（水）午後1時30分から実施予定なので、町に申し出ること。

### (2) 参加申込方法

- 1) 申込日時：令和6年1月22日（月）午後5時まで
- 2) 申込方法

募集要項等に関する説明会への参加を希望する民間事業者は、「募集要項等説明会参加申込書（様式書【様式1-1】）」に所定の事項を記載のうえ、以下の申込先へ提出すること。

なお、電子メールは【五霞町住宅 募集要項等説明会】の件名で送信すること。

- 3) 申込先：五霞町都市建設課 官民連携推進室  
e-mail : kensetsu@town.goka.lg.jp

## 7 募集要項等に係る質問の受付及び回答

募集要項等に記載の内容に係る質問の受付、回答を以下のとおり行う。

### (1) 受付期間

令和6年1月17日（水）午前9時から令和6年1月31日（水）午後5時まで

### (2) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に係る質問書」（様式集【様式1-2】）に記入のうえ、以下の申込先へ提出すること。なお、電子メールには、【五霞町住宅 質問】の件名で送信すること。

なお、上記（1）に示す受付期間外に提出された質問については受け付けない。

また、電子メール以外での受付にも応じないので注意すること。

- 申込先：五霞町都市建設課 官民連携推進室  
e-mail : kensetsu@town.goka.lg.jp

### (3) 回答の公表

- 1) 質問への回答は、以下の日程により町のホームページへの掲載により公表する予定である。  
募集要項等に係る質問への回答

回答日（予定） 令和6年2月20日（火）

- 2) 質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあると町が判断した項目を除くこととし、また、質問者の名前は公表しないものとする。なお、町は、質問に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問のうち、町が必要と判断した場合には、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

## 8 事前調査の申請

提案書作成に関し、事前調査等が必要な場合は、町に申請すること。

調査を希望する者は、「事前調査申請書」（様式集【様式1-3】）に必要事項を記入のうえ、以下の申込先へ提出すること。なお、電子メールは【五霞町住宅 事前調査申請】の件名で送信すること。

申込先：五霞町都市建設課 官民連携推進室

e-mail : kensetsu@town.goka.lg.jp

## 9 募集参加表明及び資格審査

### (1) 提出書類

募集に参加を希望する者は、応募者の代表企業によって、次に掲げる書類を提出し、審査を受けるものとする。

- 1) 「応募表明書」（様式集【様式2-1】）
- 2) 「参加資格審査申請書」（様式集【様式2-2】）
- 3) 添付書類（様式集【様式2-3】から【様式2-6】までを参照のこと。）
- 4) 直近2年の法人税等の滞納のない証明書

### (2) 提出期間及び場所

提出期間及び場所は、次のとおりとする。

- 1) 提出期間：令和6年2月28日（水）から令和6年3月8日（金）までの間の  
午前9時から午後5時まで
- 2) 提出場所：五霞町役場 都市建設課 官民連携推進室
- 3) 提出方法：持参。※郵便、ファックス又は電子メール等による提出は認めない。

### (3) 資格審査

町は、提出書類に基づいて応募者が備えるべき参加資格要件について審査を行う。

### (4) 募集参加資格の審査結果及び募集参加番号の通知

募集参加資格の審査結果は、令和6年3月18日（月）までに応募者の代表企業に通知する。この場合において、当該資格があると認められた者に対して、10.（1）に示す募集にあたり必要となる募集参加番号は募集参加資格適格通知書を以て電子メールにより通知する。また、当該資格がないと認められた者に対しては、その理由を付して通知する。

なお、電話又は来庁等による問い合わせには回答しないものとする。

## (5) 募集参加資格がないと認めた者に対する理由の説明

募集参加資格がないと認められた者は、町に対し、書面により説明を求めることができる。

- 1) 書面の提出期間：令和6年3月22日（金）午後5時まで（土、日、祝日は除く）
- 2) 書面の提出場所：五霞町役場 都市建設課 官民連携推進室
- 3) 書面の提出方法：「参加資格がないと認めた理由の説明要求書」（様式集【様式2-7】）に記入の上、持参すること。※郵送、ファックス又は電子メール等による提出は認めない。
- 4) 回答期限及び方法：令和6年4月5日（金）まで、書面により回答する。

## (6) 募集参加資格の取り消し

町は、募集参加資格があると認められた者が、次の各号のいずれかに該当するときは、9. (4) の通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。ただし、応募者が、代表企業以外の構成企業や協力企業について前記 3. (4) に示す手当てを行い、その内容を町が書面により容認した場合はこの限りではない。（様式集【様式 2-8】を参照のこと。）

- 1) 募集参加資格があると認められた者が、募集日時までに当該資格を喪失したとき。
- 2) その他町が特に募集に参加させることが不相当であると認めたとき。

# 10 募集

## (1) 募集

募集参加資格があると認められた応募者は前記 9. (4) に示す募集参加資格適格通知書を持参のうえ、募集に参加し、提案書等（以下「提案書」という。）を以下の要領にて正本（企業名あり）1部、副本（企業名なし）15部、合計16部を提出する。なお、応募は応募者の代表企業が行うこと。

- 1) 募集期間：令和6年3月19日（火）から令和6年4月15日（月）までの間の  
午前9時から午後5時まで
- 2) 募集場所：五霞町役場 都市建設課 官民連携推進室
- 3) 募集方法：持参。※郵便、ファックス又は電子メール等による提出は認めない。

なお、応募者の提案書は1案のみとする。

- 4) 提出書類：様式集【様式3】から【様式4-18】までを参照のこと。
- 5) 提案作成にあたり、事業計画地で、ボーリング調査及び測量等が必要と考える応募者には、事前のボーリング調査及び測量等を認める。ただし、諸費用は民間事業者負担とする。

なお、応募者については匿名として審査を行うため、提案書のうち指定する様式については、様式の所定の欄に、前記 9. (4) に示す募集参加番号を記載し、応募参加グループ名、企業名、住所、企業を特定できるマーク（社章）等は記載しないこと。

## (2) 提案書に記入する金額

- 1) 本事業に係る提案書

優先交渉権者決定にあたっては、金額提案書（様式集【様式3】）に記入された金額をもって審査の価格とする。

提案書には、以下の金額を記載すること。

- ① 金額 A: 以下項目（ア）～（カ）の合計

（ア）本施設及び新築する原宿台コミュニティセンター整備費並びにその消費税及び地方消費税相

当額（以下、a, b の合計）

- a. 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンター整備費のうち、引渡し時に一時金として支払う金額並びにその消費税及び地方消費税相当額
  - b. 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンター整備費のうち、割賦により支払う金額の合計額並びにその消費税及び地方消費税相当額
- (イ) 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンター整備費の割賦支払いにより生じる割賦手数料（金利等）
- (ウ) 事業計画地内既存建築物等（現原宿台コミュニティセンター）の解体・撤去処分に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額
- (エ) 事業計画地内既存公共施設（辰堂公園・町道）の宅地造成に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額
- (オ) 宅地造成を行わず、公園機能として存続させる辰堂公園の公園部の再整備に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額
- (カ) S P C の設立に要する費用と 30 年間の運営に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額
- ② 金額 B : 以下項目（キ）の額（参考金額）
- (キ) 「町が大規模修繕のために、30 年間毎年平準化して準備しておくべき金額の合計とその消費税及び地方消費税相当額」

### (3) 募集上限価格

- 1) 本事業の募集予定価格は、本事業への参加表明を行った者が複数の場合には公表し、1 者の場合には非公表とする。

なお、募集予定価格は、事業期間にわたって町が S P C に支払う本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備業務の対価、割賦手数料及び本施設の維持管理・運営業務及び S P C の運営業務の対価、並びに各金額のうち消費税対象額に対する消費税及び地方消費税相当額を単純に合計した金額（総額）であり、以下のものが含まれる。

なお、事業契約書に規定する金利変動及び物価変動等に応じた改定は見込んでいない。

#### ① 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備業務の対価

- (ア) 本施設及び新築する原宿台コミュニティセンター整備費並びにその消費税及び地方消費税
- (イ) 割賦手数料

提案に際し割賦手数料の計算に使用する金利は、以下を推奨するが、町の財政負担が無い金利設定の提案であればこの限りではない。

「令和 6 年 1 月 1 6 日（火）午前 1 0 時 3 0 分に公表される Refinitiv（登録商標）より提供されている東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRT0A=RFTB に掲示されている TONA ベース 15 もの（円/円）金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利 0%」と読み替えるものとする。

- (ウ) 事業計画地内既存建築物等（現原宿台コミュニティセンター）の解体・撤去処分に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額
- (エ) 事業計画地内既存公共施設（辰堂公園・町道）の宅地造成に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額

(オ) 宅地造成を行わず、公園機能として存続させる辰堂公園の公園部の再整備に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額

② 本施設維持管理・運営業務の対価

(カ) 本施設の維持管理費・運営費並びにその消費税及び地方消費税

- 2) 本事業の家賃は、駐車場料金、共益費を含め、減額前70,000円～85,000円を想定しているが、この家賃想定範囲の中で価格を提案すること。

#### (4) 開札

開札は、応募者の代表企業又はその代理人の立ち合いの下で行う。なお、当該開札では、提案価格が上限価格の制限の範囲内であることを確認する。

この際、提案価格の公表は行わないこととする。

- 1) 日 時：令和6年4月16日（火）午前10時
- 2) 場 所：五霞町役場（2階第3会議室）

#### (5) 代理人による提案書の提出及び開札の立ち会い

代理人が提案書の提出及び開札お立ち会いを行う場合は、「委任状」を持参すること。

#### (6) 応募の辞退

募集参加資格があると認められた応募者が応募を辞退する場合は、「応募辞退届」（様式集【様式 5-2】）を持参すること。

- 1) 提出期限：令和6年4月12日（金）午後3時まで
- 2) 提出場所：五霞町役場 都市建設課 官民連携推進室

#### (7) 応募の棄権

募集参加資格があると認められた応募者が、(1) に示す募集期間中に応募しなかった場合は、棄権したものとみなす。

#### (8) 公正な募集の確保

応募者は、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）」に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に募集を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させず、又は募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。なお後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

#### (9) 募集の中止、延期

募集が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

#### (10) 応募の無効

次の場合の応募は無効とする。

- 1) 地方自治法施行令第167条の4に規定する者のした応募
- 2) 応募者に必要な資格のない者及び虚偽の申請を行った者のした応募並びに応募に関する条件に違反した応募
- 3) 提案書記載の価格、氏名その他の事項を確認できない応募
- 4) 提案書記載の価格を加除訂正した募集及び記名押印のない応募
- 5) 同一の応募者又はその代表者が同一事項に二通以上の応募をした応募
- 6) 同一人が二人以上の応募者の代理人としてした応募
- 7) 委任状を持参しない代理人がした応募
- 8) 談合その他不正の行為があったと認められる応募
- 9) 郵便又はメールによる応募
- 10) 上記1) から9) までに掲げることのほか、募集に関する条件に違反した応募

#### (11) 提案書の取扱い

##### 1) 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、町は、優先交渉権者となった応募者から提出された提案書について、本事業の公表その他町が必要と認める場合にあっては、当該提案書の全部又は一部を無償及び無断で使用できるものとする。

また、優先交渉権者以外の応募者から提出された提案書のついては、本事業の公表以外には当該応募者に無断で使用しないものとする。

##### 2) 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとする。

##### 3) 提案書の変更の禁止

提案書の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

##### 4) 募集要項等の承諾

応募グループは、参加表明の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

## 11 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の決定方法は公募型プロポーザル方式によるものとする。事業者選定委員会は、上限価格の制限の範囲内の価格をもって募集を行った者のうち、総合評点が最高点となる者を選定し、町は、事業者選定委員会の報告を尊重して優先交渉権者を決定する。

詳細は、「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

#### (1) 事業者選定委員会

審査は、五霞町定住促進住宅整備事業公募プロポーザル審査委員会（以下「委員会」という。）が優先交渉権者決定基準に基づき行う。審査委員は次のとおりである。

なお、審査の詳細については、「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

役 職	構 成 員	備 考
委 員 長	副町長	
副 委 員 長	総務課長	
委 員	まちづくり戦略課長	
委 員	生活安全課長	
委 員	都市建設課長	
委 員	教育次長	
委 員	上下水道課長	

## (2) 審査手順

委員会は、募集参加資格があると認められた者から提出された提案書の内容が、町が要求する本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備業務、事業計画地内既存建築物等（現原宿台コミュニティセンター）の解体・撤去処分業務、事業計画地内既存公共施設（辰堂公園・町道）の宅地造成業務、宅地造成を行わず、公園機能として存続させる辰堂公園の公園部の再整備業務と本施設の維持管理・運營業務に関する要求水準を満足することを前提とし、提案価格及び提案書の内容に係る審査を行う。

## (3) プレゼンテーションの実施

町は、応募者に対し、提案内容の説明を求めめるためのプレゼンテーションを実施する。詳細を以下に示す。

- 1) 実施日時 別途、応募者に対して通知するものとする。
- 2) 場所 五霞町役場 詳しい場所については別途、応募者に対して通知するものとする。
- 3) プレゼンテーションは、9. (1) のとおり提出した応募グループ構成企業・協力企業一覧表【様式2-3】中の適任者が行い、参加人数は代表企業・構成企業・協力企業の中から5名以内とする。
- 4) プレゼンテーションの時間は、提案事業者ごとに40分以内とし、終了後概ね20分程度、提案の内容について事業者選定委員による質疑を行う。
- 5) 提案書提出時に添付されていない資料等を新たに提出することはできないこととする。
- 6) プレゼンテーションに必要なプロジェクター及びスクリーンは五霞町都市建設課官民連携推進室が用意するため、必要な場合は事前に申し出ること。その他の機器（パソコン等）については、提案事業者が準備すること。

## (4) 優先交渉権者の選定及び決定

委員会は、提案価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき、最高評点を獲得したものを優先交渉権者として町に報告し、町は、委員会の決定を尊重して、優先交渉権者を決定する。最高評点到複数の提案が同点で並んだ場合は、町と委員会が、協議・検討し、最高評点到並んだ提案

の中から、町の要求に最も沿っていると判断できる提案を優先交渉権者として決定する。

#### **(5) 審査結果の通知及び公表**

町は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して審査結果を通知するとともに、町のホームページへの掲載により審査結果を公表する。

#### **(6) 優先交渉権者を選定しない場合**

町は、民間事業者の募集、募集提案の評価及び選定において、最終的に、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者においても町の財政負担の軽減の達成が見込めない、すべての提案の水準が町の求める水準に達していない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、民間事業者を選定せず、特定事業の選定を取消すこととし、その旨を速やかに公表する。

### **12 手続きにおける交渉の有無**

開札後の契約手続きにおいて、募集条件の重要な変更は行わないこととする。

### **13 基本協定の締結**

優先交渉権者となった応募者は、落札決定後速やかに、町を相手方として「基本協定書」に基づき、基本協定を締結しなければならないものとする。

### **14 特別目的会社の設立**

優先交渉権者となった応募者は、本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86条）に定める株式会社としてSPCを事業仮契約調印までに本町内に設立するものとする。SPCには、本事業以外の一切の事業ができないことを、定款等により明らかにすること。

### **15 SPCの指定管理者の指定について**

SPCと事業契約を結んだ場合は、五霞町公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例（平成17年12月27日五霞町条例第28号）に基づき、SPCを本事業に係る施設の指定管理者とする旨の議会の議決を得た後、事業期間中の管理を委託する。

### **16 事業契約の締結等**

#### **(1) 事業仮契約の締結**

町は、前記の14に示すSPCと事業契約に係る事業仮契約を締結する。

#### **(2) 事業契約の締結**

事業契約は議会の議決を経た後に効力を発するものとする。

なお、事業契約の詳細については、「事業契約書」を参照のこと。

### (3) 契約保証金

S P Cは、施設整備業務の対価に相当する金額（割賦手数料を除く。）の10分の1以上の額の契約保証金を事業契約と同時に納付しなければならない。ただし、S P Cは、建設工事の履行を確保するため、契約保証金に代わりの担保となると町が認めた有価証券等の提供又は、事業契約締結日から本施設の引き渡しまでを期間として、施設整備業務の対価に相当する金額の10分の1以上について、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結することによってこれに代えることができるものとする。

S P Cは、維持管理期間中、維持管理対価の年額の100分の1以上の額を、維持管理開始までに町に納付しなければならない。

### (4) 契約条件の変更

契約の締結にあたっては、町が入居者のサービスの向上に資すること、よりよい事業遂行に資すること、町の財政負担の軽減に資すること等、変更が事業の向上に効果があると認めた場合以外、S P Cの提案価格及び提案書の内容、並びに募集要項等に示した契約条件について、変更できないことに留意すること。

### (5) 違約金の請求

町は、S P C又は優先交渉権者となった応募者がその責めに帰すべき事由により事業契約を締結しない場合は、契約保証金と同額を違約金として請求する。

### (6) 契約締結まで至らなかった場合

優先交渉権者となった応募者が契約を締結しない場合、町は優先交渉権者となった応募者を除く応募者のうち、優先交渉権者決定基準に基づく総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行うことがある（地方自治法施行令第167条の2の規定に基づく随意契約）。

## 17 議会の議決に付すべき契約の締結

本事業は、P F I法第12条の規定により議会の議決に付さなければならない契約であるため、議決を経た後、町が事業者に対し、事業契約を成立させる旨の意思表示をした時に、前記16.(1)に示す事業仮契約は、本契約として効力が生ずるものとする。

なお、町とS P Cとの間において、事業契約が効力を生じるに至らなかった場合には、町及びS P Cが本事業の準備に関してすでに支出した費用は各自の負担とし、町及びS P Cは、相互に債権債務の関係は生じないものとする。

## 18 その他

### (1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、町のホームページ等を通じて行う。

### (2) 契約の手続において使用する言語及び通貨等

使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

### (3) 募集に伴う費用負担

応募者の募集に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

また、参加資格要件に係る個別質問に要する書類、募集参加資格の審査に要する書類及び提案書については、返却しないものとする。

## 第4章 事業実施に関する事項

### 1 S P Cの権利義務に関する制限

#### (1) S P Cの事業契約上の地位の譲渡等

町の事前の書面による承諾がある場合を除き、S P Cは事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとする。

#### (2) S P C株式の譲渡及び担保提供等

本事業を遂行するために設立されたS P Cに出資を行った者は、本事業が終了するまでS P Cの株式を保有するものとし、町の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないものとする。ただし、本事業に必要な資金を融資する融資機関が担保権を設定する場合は、除くものとする。

#### (3) 債権の譲渡、質権設定及び債権の担保提供

S P Cが、町に対して有する本事業の設計、建設及び維持管理業務の提供に係る債権の譲渡、質権の設定及びこれの担保提供は、町の事前の書面による承認がなければ行うことができないものとする。

### 2 町とS P Cの責任区分

#### (1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、S P Cが担当する業務の実施に伴い発生するリスクについては、それを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

町とS P Cの責任分担は、「事業契約書」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で応募を行うものとする。

なお、「事業契約書」に示されていない場合は、双方の協議により事業契約書で定めるものとする。

#### (3) 保険

S P Cは、保険により費用化できるリスクについては、合理的範囲で付保するものとする。

### 3 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

#### (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

S P Cが本事業を実施するにあたり、法改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、町はS P Cと協議するものとする。

#### (2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

S P Cが本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある

る場合は、町はこれらの支援をSPCが受けることができるよう協力するものとする。

### (3) その他の支援に関する事項

- 1) 事業実施に関し、SPCが必要とする許認可等に関して、町は必要に応じてSPCに協力するものとする。
- 2) 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、町は、SPCと協議を行うものとする。また、PFI法に規定するSPCの発注する工事及び測量は、平成16年7月13日より「公共事業の前払金保証事業に関する法律」に規定する公共工事に指定され（国土交通大臣告示）、保証事業会社の業務の対象に追加されているところであり、具体的な措置の内容は、応募者が、保証事業会社（東日本建設業保証株式会社等）に確認すること。
- 3) その他の支援に関する事項  
その他の支援については、次のとおりとする。
  - ① 事業実施に必要な許認可等に関し、町は必要に応じて協力を行う。
  - ② 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、町とSPCで協議を行う。

## 4 事業実施に関する事項

### (1) 誠実な業務遂行義務

SPCは、募集提案書及び募集要項等並びに事業契約書（案）に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

### (2) 事業期間中のSPCと町の関わり

- 1) 本事業は、SPCの責任において実施される。また、町は事業契約書（案）に規定する方法により、事業実施状況の確認等を行う。
- 2) 本事業の安定的な継続、また、事故に際して本事業の継続性をできる限り確保する目的で、町は、SPCに対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）と直接協定を締結し、当該融資機関（融資団）と協議を行うことができるものとする。
- 3) 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、町とSPCは誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的な措置に従うものとする。また、事業契約に関する紛争については、水戸地方裁判所を第一審の合意による専属的管轄裁判所とする。

## 5 その他

### (1) 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

事業継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

詳細については、「事業契約書」を参照のこと。

1) S P Cの債務不履行等に起因する場合

S P Cが事業契約書に定める債務を履行しない場合、町は、事業契約書の規定に従いS P Cに是正勧告を行い、一定期間内には是正策の提出、実施を求めることができる。S P Cが一定期間内には是正することができなかつた場合、町は、サービス対価の減額又は支払停止措置を取ることとし、また、事業契約を解除することができる。

また、S P Cの破産等の場合は、事業契約を解除することができる。

なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書で規定する。

2) 町の責めに帰すべき事由に起因する場合

町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合は、S P Cは事業契約を解除することができる。

なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書で規定する。

3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

**(2) 事業契約に違反した場合等の取扱い**

事業契約締結後、契約に違反したS P C、又は優先交渉権者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは募集等町の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適切であると認められるS P C又は優先交渉権者となった応募者の代表企業及び構成企業等については、五霞町入札参加指名停止等措置規則（令和5年五霞町規則第7号）に基づき、町が実施する募集への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

**6 本事業に関する町の担当部署及び支援業務委託事業者**

**(1) 本事業に関する町の担当部署**

五霞町役場 都市建設課 官民連携推進室

住所：〒306-0307 茨城県猿島郡五霞町小福田 148-1

電話：0280-84-3347

e-mail：kensetsu@town.goka.lg.jp

ホームページ：https://www.town.goka.lg.jp/

**(2) 本事業に関する支援業務委託事業者**

株式会社 福山コンサルタント

リスク分担表（案）

	リスクの種類	リスクの内容	負担者		
			町	SPC	
共通	提供した情報リスク	募集要項等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○		
		上記以外の町の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク	応募費用		○	
	制度関係リスク	政治・行政リスク	本事業に直接影響を及ぼす町に関わる政策の変更・中段・中止	○	
			法制度リスク	本事業に直接関連する根拠法の変更、新たな法規制の成立	○
		許認可リスク	上記以外の法令の変更		○
			SPCが取得すべき許認可の取得遅延または取得できなかった場合		○
			町の事由による許認可取得遅延	○	
		税制度リスク	消費税の範囲変更、税率変更に関するもの	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設や税率の変更		○
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（町への所有権移転前）		○
			本事業に直接影響する税制の新設・税率変更に関するもの	○	
				上記以外の法人税の新設・変更に関するもの	
	社会リスク	住民対策リスク	本事業そのものに対する住民の理解が得られない場合	○	
			提案内容に関し、住民の理解が得られない場合		○
			住民からの苦情(建設時・運営・維持管理時)		○
		第三者賠償リスク	本業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境関連リスク		調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の枯渇、大気汚染・水質汚濁・臭気・電波障害等に関する対応		○
			債務不履行リスク	町の債務不履行による中断・中止	○
			SPCの債務不履行・構成員の債務不履行等による遅延・中断・中止		○
	不可抗力リスク		天災・暴動等自然・人為的な事象のうち、通常予見不可能な事象による損害・遅延・中断・中止	○	▽ 1%
	経済リスク	資金調達リスク	民間資金調達・確保		○
			交付金・補助金の調達・確保	○	
		金利リスク	金利変動		○
物価変動リスク		インフレ・デフレ年間変動1%以内の変動		○	
	上記を超える大幅な変動（年間1%を超える変動）	○			
発注者責任リスク		町の指示の不備・発注文書・提案書の規定を超える変更による設計・工事・維持管理・運営の請負内容の変更	○		
		SPCの指示・判断の不備・変更による、設計・工事・維持管理・運営の変更		○	
警備リスク		盗難・器物破損などによる費用の増大・遅延等		○	
請負委託リスク		SPCからの業務委託に関するリスク		○	
要求水準未達リスク		要求水準・提案内容水準の未達が発見された場合の改善・補修・業務の変更等に係る費用の増大		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			町	SPC
共通	支払遅延・中断リスク	町の支払いの遅延・中断	○	
	入居者リスク	入居者の不法行為等による損害	○	
	安全管理リスク	建設期間、維持管理期間に事故や第三者に損害を及ぼし、遅延や損害が生じた場合		○
工事	測量・調査リスク	町が実施した測量・調査に関するもの	○	
		SPCが実施した測量・調査に関するもの		○
		地質障害・地中障害物・埋蔵文化財等により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク	町の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		SPCの提示内容、指示、判断の不備によるもの		○
	用地確保リスク	事業用地の確保	○	
		工事・SPCの運営等に必要な用地確保		○
	用地瑕疵リスク	町が事前に公表した資料から予見できるもの		○
		町の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの	○	
	工期変更・工事遅延リスク	町の指示および町の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		SPCに起因するもの		○
	工事コスト増大リスク	町に起因するもの	○	
		SPCに起因するもの		○
工事監理リスク	工事監理の不備によるもの		○	
瑕疵リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵		○	
	瑕疵担保期間終了後に通常の検査によって発見できない隠れた瑕疵が発見された場合		○	
工事の中止リスク	町の指示によるもの	○		
	SPCの責めに起因する中止		○	
入居	入居戸数リスク	入居率90%を下回った場合		○
その他	事業終了リスク	事業終了手続きの諸費用・SPCの精算手続き費用		○

## 募集要項（案）新旧対照表

（傍線部は修正部分）

新	旧
<p>第3章 SPC の募集及び選定</p> <p>1 (略)</p> <p>2 募集及び選定のスケジュール 表5行目 令和6年1月17日～<u>31日</u></p> <p>3～9 (略)</p> <p>10 募集</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3)募集上限価格</p> <p>1) (略)</p> <p>①本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備業務の対価</p> <p>(ア) (略)</p> <p>(イ)割賦手数料 提案に際し割賦手数料の計算に使用する金利は、<u>以下を推奨するが、町の財政負担が無い金利設定の提案であればこの限りではない。</u></p> <p>(4)開札</p> <p>1) 日時:令和6年4月<u>16日(火)</u>午前10時</p> <p>11 優先交渉権者の決定方法</p> <p>1～2 (略)</p> <p>3 プレゼンテーションの実施</p> <p>1)～2) (略)</p> <p>3) <u>プレゼンテーションは、9.(1)のとおり提出した応募グループ構成企業・協力企業一覧表【様式2-3】中の適任者が行い参加人数は代表企業・構成企業・協力企業の中から5名以内とする。</u></p>	<p>第3章 SPC の募集及び選定</p> <p>1 (略)</p> <p>2 募集及び選定のスケジュール 表5行目 令和6年1月17日～<u>26日</u></p> <p>3～9 (略)</p> <p>10 募集</p> <p>(1)～(2) (略)</p> <p>(3)募集上限価格</p> <p>1) (略)</p> <p>①本施設及び新築する原宿台コミュニティセンターの整備業務の対価</p> <p>(ア) (略)</p> <p>(イ)割賦手数料 提案に際し割賦手数料の計算に使用する金利は、以下の通りとする。</p> <p>(4)開札</p> <p>1) 日時:令和6年4月<u>15日(月)</u>午前10時</p> <p>11 優先交渉権者の決定方法</p> <p>1～2 (略)</p> <p>3 プレゼンテーションの実施</p> <p>1)～2) (略)</p> <p>3) <u>プレゼンテーションは、9.(1)のとおり提出した応募グループ構成企業・協力企業一覧表【様式2-3】のうち、代表企業の代表者又は構成企業の代表者が行い、参加人数は代表企業・構成企業の中から4名以内とする。</u></p>