

山北駅北側定住促進住宅整備事業 入札説明書

平成24年4月5日

山 北 町

目 次

1	入札説明書等の定義 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
2	対象事業の概要等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
2 - 1	入札に付する事業の内容・・・・・・・・・・・・・・・・	2
3	S P Cの募集及び選定に係る事項 ・・・・・・・・・・・・・・・・	8
3 - 1	募集及び選定の方法・・・・・・・・・・・・・・・・	8
3 - 2	募集及び選定のスケジュール・・・・・・・・	8
3 - 3	入札参加者が備えるべき参加資格要件	8
3 - 4	入札公告・・・・・・・・・・・・・・・・	11
3 - 5	入札説明会・・・・・・・・・・・・・・・・	11
3 - 6	参考図面の閲覧・・・・・・・・・・・・・・・・	12
3 - 7	入札説明書等に係る質問の受付・回答	12
3 - 8	入札参加表明及び資格審査	13
3 - 9	入札・・・・・・・・・・・・・・・・	14
3 - 10	落札者の決定方法・・・・・・・・	17
3 - 11	手続における交渉の有無	19
3 - 12	基本協定の締結・・・・・・・・	19
3 - 13	特別目的会社の設立	19
3 - 14	事業契約の締結等	19
3 - 15	議会の議決に付すべき契約の締結	20
3 - 16	その他	20
4	事業実施に関する事項 ・・・・・・・・・・・・・・・・	21
4 - 1	S P Cの権利義務に関する制限	21
4 - 2	町とS P Cの責任区分	21
4 - 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	21
4 - 4	事業実施に関する事項	22
4 - 5	その他	23
4 - 6	本事業に関する町の担当部署及びアドバイザー業務委託事業者 並びにその協力法人	24

別紙 リスク分担表

1 入札説明書等の定義

山北町（以下「町」という。）は、山北駅北側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、平成24年4月5日に本事業を「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。）第6条に基づく「特定事業」として選定し、平成24年4月5日に公表する。

この入札説明書は、町が、本事業を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）を総合評価一般競争入札方式により募集及び選定するに当たり、事業公告にあわせ公表するものである。

本事業の基本的な考え方については、平成23年11月1日に公表したPFIによる「山北駅北側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、入札参加者は、本入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出するものとする。

本事業の名称については、本入札説明書及び同日付けをもって行った「入札公告」以降は、「山北駅北側定住促進住宅整備事業」と称するものとする。

なお、本入札説明書に併せて交付する次の別添資料についても入札説明書と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「入札説明書等」と定義する。

- ・ 別添資料1 「山北駅北側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 「山北駅北側定住促進住宅整備事業 要求水準書（案）」（以下「要求水準書（案）」という。）
- ・ 別添資料3 「山北駅北側定住促進住宅整備事業 落札者決定基準」（以下「落札者決定基準」という。）
- ・ 別添資料4 「山北駅北側定住促進住宅整備事業 基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）
- ・ 別添資料5 「山北駅北側定住促進住宅整備事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」という。）

2 対象事業の概要等

2 - 1 入札に付する事業の内容

(1) 事業名称

山北駅北側定住促進住宅整備事業

(2) 事業場所

山北町山北字鶴野地先

(3) 事業に供される公共施設の種類

山北町地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

(4) 公共施設の管理者の名称

山北町長 湯川 裕司

(5) 事業目的

本事業は、「（改定）山北町住宅マスタープラン」及び「山北駅北側元気づくりプラン」に基づき、PFI法を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を利便性の高い山北駅北側に供給するものである。これにより、快適な住まい環境を創出し、定住人口の増加や町の玄関口である山北駅周辺地区の活性化を図ることを目的として実施する。

また、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。

1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、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、本町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、25年間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) 定住促進の目的に沿った施設整備・維持管理・運営の実施

若い世代が子育てしやすく、高齢者が生活を楽しめるバリアフリーで快適な居住空間を形成するとともに、広い年代の居住者が、安全に・安心に暮らせる防災・防犯に配慮した施設整備・維持管理・運営の実現が図られるものとする。

3) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、山北駅の北側に面した、いわば本町の玄関口に位置し、すでに整備されているふるさと交流センターや整備予定である商業施設とあわせ、駅前の顔となり、町の

活性化の中心としての整備が期待される。建築の意匠や外構の整備等においては、その目的を十分に理解の上、周辺の街並み・景観・環境と調和し、環境に配慮した自然を活用した施設整備を図るものとする。

また、居住者間や近隣地域との交流による、地域コミュニティの形成への配慮が図られるものとする。

4) 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、その実施に当たっては、町内及び周辺自治体企業等の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

(6) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、町が所有する土地に、落札者自らが新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、公共施設等の管理者である町に本施設の所有権を移転し、落札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（BTO：Build Transfer Operate）により実施するものとする。

(7) 業務の範囲

落札者が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。

1) 本施設の整備

- 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
- 住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。
- 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- 本施設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
- 上記各項目に伴う各種申請等業務
- 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- 調査・設計・施工各段階における地域住民説明会の開催業務
- 本施設の引渡しに係る一切の業務

2) 本施設の維持管理・運營業務

- 本施設の維持管理に係る建築・設備点検保守管理業務
- 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- 本施設の維持管理に係る消防設備等点検保守管理業務
- 本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- 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
- 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
- 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務

本施設の維持管理に係る警備業務
本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
本施設の維持管理に係る修繕業務
本施設の大規模修繕業務（費用はサービス対価に含まない）
初期入居者の募集宣伝業務（入居手続き等は町が実施する）

3)その他関連業務

既存建物の解体業務
事業計画地全体の整地業務
町道1号線の拡幅に伴う歩道等の整備
町道166号線整備に伴う車道等の拡幅整備

(8)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議決を受け、事業契約締結の日から平成51年6月30日までとする。ただし、提案により、引き渡し時期が早まった場合は、早まった期間相当の事業期間、終了時期を早めるものとする。

(9)SPCの収入

町は、本事業において、SPCが提供するサービスに対し、町がSPCと締結する事業契約書（案）に定めるサービスの対価を本施設の引渡し時から事業期間終了時までの間、定期的に支払う。

町のSPCに対する支払は、SPCが実施する本事業における本施設の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。

町は、本施設の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、落札者に対し、町と落札者との間で締結する事業契約書（案）に定める額を25年間の割賦方式により、年1回年度末に、割賦元金と利息相当分を平準化して、毎年同額を支払うものとする。

ただし、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建設費の概ね45%を支払い、残りの概ね55%を割賦の対象とするものとする。

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、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、落札者に対し、事業契約書（案）に定める額を事業期間に亘り年4回、4半期末に平準化して支払うものとする。

また、大規模修繕の対価は、大規模修繕の実施年度末に、提案による大規模修繕費を上限として、実際に支出した金額を支払うものとする。

詳細な支払い方法については、事業契約書（案）を参照のこと。

(10)事業スケジュール

本事業のスケジュールは、次に示すとおりである。

なお、実際のスケジュールについては、このスケジュールのうち、「基本協定の締結」、「事業契約の締結」を除き、落札者となった入札参加者の提案を基に、町と落札者となった入札参加者による協議のうえ決定するものとする。本施設の維持管理・運営業務の開始時期が早まった場合は、維持管理運営業務終了時期及び契約期間終了時期も、早まった期間相当だけ、早めるものとする。

日程	内容
平成24年9月	基本協定の締結
平成24年12月	事業契約の締結
平成24年12月中旬	本施設の設計着手
平成25年8月 1日	本施設の建設工事着工
平成25年12月初旬	入居者募集PR開始
平成26年4月初旬	入居者募集開始
平成26年6月22日	本施設の引渡
平成26年7月 1日	本施設の維持管理・運営業務開始
平成26年8月 1日	入居開始
平成31年6月30日	本施設の維持管理・運営業務終了
平成31年6月30日	事業契約の終了

(11) 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)

- 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年法律第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年総理府告示第11号）
- 3) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第210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) 住宅の品質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）
- 7) 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）
- 8) 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年法律第91号）
- 9) 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- 10) 水道法（昭和32年6月15日法律第177号）
- 11) 下水道法（昭和33年4月24日法律第79号）
- 12) 神奈川県建築基準条例（昭和35年10月10日条例第28号）
- 13) 神奈川県屋外広告物条例（昭和24年9月1日条例第62号）
- 14) 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成7年3月14日条例第5号）
- 15) 神奈川県景観条例（平成18年10月20日条例第55号）

- 16) 地域優良賃貸住宅制度要綱（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) 山北町開発指導要綱（平成元年9月1日制定）
- 19) 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107号）
- 20) 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）
- 21) 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）
- 22) 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）
- 23) その他、本事業に係る法令
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（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 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
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 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
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 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（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 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
（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リホーム・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) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- 19) 神奈川県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針
- 20) 神奈川県建設リサイクル法実施指針

事業契約書（案）・本入札説明書・要求水準書（案）質疑応答・要求水準書（案）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。

（１２）入札説明書等の変更

入札説明書等公表後における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、入札説明書等の内容の変更を行うことがある。

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

3 S P C の募集及び選定に係る事項

3 - 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、競争性の担保及び透明性の確保に配慮した上で、総合評価一般競争入札方式とする。

3 - 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。

日 程	内 容
平成24年4月 5日	入札公告及び入札説明書等の公表
平成24年4月13日	入札説明会
平成24年4月16日～4月20日	参考図面の閲覧
平成24年4月16日～4月27日	入札説明書等に係る質問の受付
平成24年5月25日	入札説明書等に係る質問への回答
平成24年6月 7日～6月 8日	入札参加表明書及び資格審査申請書類の受付
平成24年6月13日	資格審査結果の通知
平成24年8月22日	入札及び開札
平成24年8月～9月	入札書及び提案書の審査
平成24年9月	落札者の決定及び審査等結果の公表
平成24年9月	基本協定の締結
平成24年10月	事業仮契約の締結
平成24年12月	事業契約の締結

3 - 3 入札参加者が備えるべき参加資格要件

(1) 入札参加者の参加要件

入札参加者は、本施設の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）、本施設の工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、本施設の建設に当たる者（以下「建設企業」という。）、本施設の維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、本施設の運営に当たる者（以下「運営企業」という。）、S P C のマネージメントに当たる者（以下「マネージメント企業」という。）、本事業に必要な資金調達調整に当たる者（以下「資金調達企業」という）等で構成されるものとする。

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、必ずグループに含むこと。

- 2) 入札参加者は、複数の企業（構成員・協力企業）で構成されるグループ（以下「入札参加グループ」という。）とし、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、提案時決定しているすべての企業を明らかにすること。
構成員とは、SPCから直接業務を受託する企業を言う。
協力企業とは、構成員から業務を受託する企業を言う。
- 3) 入札参加グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は、入札業務の窓口企業・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、運營業務については、当該業務の一部を、第三者（協力企業）に再委託（再発注）することも可能とするが、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、一部業務の委託を予定する、協力企業名、構成員名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が入札に関する手続を行うこと。
- 5) 参加表明書により参加の意思を表明した入札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入札参加グループの構成員の変更も原則として認めない。
ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、町と協議を行い、提案書の受付期限日（開札日）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員の変更及び追加を行うことができるものとする。
- 7) 構成員・協力企業は、他の入札参加グループの構成員・協力企業として重複参加は認めない。
* 本町に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業が入札参加グループに参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。
加点の詳細は、落札決定基準別表を参照のこと。

（2）入札参加企業又は入札参加グループの構成員の資格要件

入札参加企業又は入札参加グループの構成員のうち、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であってもよいものとするが、複数の企業の場合であっても、少なくとも1社は以下の資格要件を満たしているものとする。

1) 設計企業

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。

平成14年以降に、鉄筋コンクリート造の共同住宅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、設計・建設企業は工事監理企業を兼ねることができないので、当該の設計・建設企業以外の工事監理企業を、入札参加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

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。

平成14年以降に、鉄筋コンクリート造の共同住宅の建設実績を有すること。

(3) 入札参加企業又は入札参加グループの構成員の制限

以下に該当する者は、入札参加企業、入札参加グループの構成員・協力企業になれないものとする。

- 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) 山北町建設工事請負契約に係る指名停止等措置要領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) 町が本事業のために設置する事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）の委員（以下「審査委員」という。）又はこれらの者と資本面（20%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。
（審査委員については、入札説明書等において提示する。）
- 8) 町が本事業のために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。また、審査委員、審査委員と資本面若しくは人事面において関連がある者。

アドバイザー業務委託事業者については4 - 6、審査委員については3 - 10を参照のこと。

関連がある者の定義は、下記のとおりである。

- (ア) アドバイザー業務委託事業者の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (イ) アドバイザー業務委託事業者の資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (ウ) アドバイザー業務委託事業者が、発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (エ) アドバイザー業務委託事業者が、資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (オ) 代表権を有する役員が、アドバイザー業務委託事業者の代表権を有する役員を兼ねていること。

- (カ) 審査委員が発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (キ) 審査委員が資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (ク) 審査委員が所属する企業が、発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
- (ケ) 審査委員が所属する企業が、資本総額の50%を超える出資をしていること。
- (コ) 審査委員が役員または従業員となっていること。

(4) 入札参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

入札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）から落札者決定の日までに入札参加者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた入札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、失格としないこともある。

3 - 4 入札公告

入札公告は平成24年4月5日（木）とし、本町のホームページにおいて公表する。また、入札説明書等については、同様のホームページにおいて公表する。

3 - 5 入札説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、事業内容、入札参加の手続き及び落札者選定に関する事項等について、町の考え方を説明するため、入札説明書等の説明会を以下のとおり開催する。

なお、説明会の開催日時、開催場所及び参加申込み方法等は次のとおりとする。

(1) 日時及び場所

開催日時 平成24年4月13日（金）午後2時から午後3時まで
開催場所 山北町中央公民館
受付時間 午後1時から午後2時まで

(2) 参加申込み等

平成24年4月12日（木）までに、「入札説明会参加申込書」（様式集【様式1-1】）を使用して、電子メールでファイル添付により提出のこと。

なお、持参、郵便、電話又はファックスによる申込みは受け付けないので注意すること。

参加人数：1社について2名まで

提出先：山北町定住対策室

提出先電子メールアドレス：teijyu@town.yamakita.kanagawa.jp

（注：メールタイトルは必ず「入札説明会参加申込」とすること。）

(3) その他

当日は、入札説明書等の資料配布は行わないので、本町ホームページよりダウンロードして印刷した上、各自持参すること。

また、入札説明書等に係る質問及び参加資格要件に係る個別質問については、それぞれ後記3-7に示すとおり別途書類形式で受付けることとしているため、当日の質問等は受付けない。

3-6 参考図面の閲覧

参考図面の閲覧を希望する者は、以下に従い閲覧を行うことができる。

なお、閲覧資料の持ち出し及びコピーは不可とする。

(1) 閲覧期間

平成24年4月16日(月)から平成24年4月20日(金)までの間の午前9時から午後5時まで。(正午から1時までを除く)

(2) 閲覧に供する図面

ア 事業対象地付近ボーリングデータ

(3) 閲覧方法

電話で町の担当者に対し、閲覧希望日及び希望時間を連絡した上で、閲覧を行うこと。

なお、閲覧に当たっては、「参考図面閲覧申込書」(様式集【様式1-2】)に必要事項を記入の上持参すること。

(4) 閲覧場所及び連絡先

閲覧場所：神奈川県足柄上郡山北町山北1301番地4

山北町役場 定住対策室

電話：0465-75-3650

3-7 入札説明書等に係る質問の受付・回答

入札説明書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

平成24年4月16日(月)から平成24年4月27日(金)まで

(2) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等に係る質問書」(様式集【様式1-3】)に記入の上、電子メールでファイル添付により提出のこと。

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付けない。

また、持参、郵便、電話又はファックスによる質問は受付けないので注意すること。

提出先：山北町定住対策室

提出先電子メールアドレス：teijyu@town.yamakita.kanagawa.jp

(注：メールタイトルは必ず「入札説明書等に係る質問書」とすること。)

(3) 回答の公表

ア 質問への回答は、以下の日程により本町のホームページへの掲載により公表する予定である。

入札説明書、様式集、要求水準書(案)、落札者決定基準に係る質問への回答
平成24年5月25日(金)

イ 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おそ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。

3 - 8 入札参加表明及び資格審査

(1) 提出書類

入札に参加を希望する者は、入札参加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。

ア 「入札参加表明書」(様式集【様式2 - 1】)

イ 「入札参加資格審査申請書」(様式集【様式2 - 2】)

ウ 添付書類(様式集【様式2 - 3】から【様式2 - 7】までを参照のこと。)

(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。

ア 提出期間：平成24年6月7日(木)から平成24年6月8日(金)までの間の午前9時から午後5時まで。(正午から1時までを除く)

イ 提出場所：山北町役場山北町定住対策室

ウ 提出方法：持参することとし、郵便、ファックス又は電子メール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入札参加者が備えるべき参加資格要件並びに維持管理・運営企業が備えるべき要件具備について審査を行う。

(4) 参加資格の審査結果及び入札参加番号の通知

入札参加資格の審査結果は、平成24年6月13日(水)までに入札参加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た者に対して、後記3 - 9(1)に示す入札に当たり必要となる入札参加番号を入札参加資格適格通知書により通知する。また、当該資格がないと認めた者に対しては、その理由を付して通知する。

なお、電話又は来庁による問い合わせには回答しないものとする。

(5) 入札参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

入札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。

ア 書面の提出期限：平成24年6月15日（金）午後5時まで

イ 書面の提出場所：神奈川県足柄上郡山北町山北1301番地4 山北町定住対策室

ウ 書面の提出方法：「参加資格がないと認められた理由の説明要求書」（様式集【様式2-7】）に記入の上、持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

エ 回答期限及び方法：平成24年6月22日（金）までに、書面により回答する。

(6) 入札参加資格の取消し

町は、入札参加資格があると認められた者が、次の各号の一つに該当するときは、3-8(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、入札参加者が、入札参加者の構成員のうち代表企業以外の構成員について前記3-3(4)に示す手当てを行い、その内容を町が書面により承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。）

ア 入札参加資格があると認められた者が、入札日時までに当該資格を喪失したとき。

イ その他町が特に入札に参加させることが不相当であると認められたとき。

3-9 入札

(1) 入札

入札参加資格があると認められた入札参加者は前記3-8(4)に示す入札参加資格適格通知書を持参の上、入札に参加し、入札書及び提案書（以下「入札提案書」という。）を以下の要領にて提出する。なお、入札は入札参加者の代表企業が行うこと。

ア 入札日時：平成24年8月22日（水）午後2時から

イ 入札場所：神奈川県足柄上郡山北町山北1301番地4 山北町役場 防災対策室

ウ 入札方法：持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

なお、入札参加者の入札提案書は1案のみとする。

エ 提出書類：様式集【様式4-1】から【様式4-17】までを参照のこと。

オ 提案作成にあたり、施設整備対象地域で、ボーリング調査が必要と考える参加者には、事前のボーリング調査を認めるので、参加資格通知のあと、町に申し出ること。

なお、入札参加者については匿名として審査を行うため、入札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3-8(4)に示す入札参加番号を記載し、入札参加グループ名、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) 入札書に記入する金額

ア 本事業に係る入札書

落札決定に当たっては、入札書（様式集【様式3】）に記入された金額A及び金額Bの合計をもって落札価格とする。

入札書には、下記の金額を記載すること。

1. 金額A：下記項目 ~ の合計

本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額（下記a～bの合計）

- a. 本施設整備費のうち、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

本施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料

本施設維持管理・運営費並びにその消費税及び地方消費税相当額

S P C の設立に要する費用と25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

「町が大規模修繕のために、25年間毎年平準化して準備すべき金額の合計とその消費税及び地方消費税相当額」

なお、参考として、町が支払を保証する家賃の90%を算定するために、事業者が提案する家賃を記入する。

2. 金額B：下記項目 ~ （関連業務）の合計

既存建物の解体業務費並びにその消費税及び地方消費税相当額

事業計画地全体の整地業務費並びにその消費税及び地方消費税相当額

町道1号線の拡幅に伴う歩道等の整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額

町道166号線整備に伴う車道等の拡幅整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額

(3) 入札予定価格

ア 本事業の入札予定価格は、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、入札予定価格は、事業期間にわたって町がS P C に支払う本施設整備業務の対価、割賦手数料及び本施設維持管理運営業務およびS P C の運営業務の対価、および町が大規模修繕のために準備すべき金額、並びにその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（案）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。

A 本施設整備業務の対価

- a 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税
- b 割賦手数料

B 本施設維持管理・運営業務の対価

- a 本施設維持管理費・運営費並びにその消費税及び地方消費税

C 提案者が見込む大規模修繕費の毎年の平準化した積立額の25年分

a 大規模修繕費積立金並びにその消費税及び地方消費税

イ 本事業において、町が想定する家賃（平均の家賃額）は、概ね 65,000 円を上限とし、事業者が提案する家賃はこれを超えないものとする。（家賃は 42 戸をベースとして算定しています）

（４）開札

開札は、入札参加者の代表企業又はその代理人の立会いの下で行う。

なお、当該開札では、入札価格が入札予定価格の制限の範囲内であることを確認する。

この際に、入札価格の公表は行わないこととする。

ア 開札日時（１）のアと同じ

イ 開札場所（１）のイと同じ

（５）代理人による入札提案書の提出及び開札の立会い

代理人が入札提案書の提出及び開札の立会いを行う場合は、「委任状」（様式集【様式 5 - 1】）を持参すること。

（６）入札の辞退

入札参加資格があると認められた入札参加者が入札を辞退する場合は、「入札辞退届」（様式集【様式 5 - 2】）を持参すること。

ア 提出期限：平成 24 年 8 月 21 日（火）

イ 提出場所：神奈川県足柄上郡山北町山北 1 3 0 1 番地 4 山北町定住対策室

（７）入札の棄権

入札参加資格があると認められた入札参加者が、（１）に示す入札日時に、入札に参加しない場合は、棄権したものとみなす。

（８）公正な入札の確保

入札参加者は、「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、公正に入札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、当該入札参加者を参加させず、又は入札の執行を延期し、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）入札の中止・延期

入札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、入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

（１０）入札の無効

次の場合の入札は無効入札とする。

- ア 地方自治法施行令第167条の4に規定する者のした入札。
- イ 入札参加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入札並びに入札に関する条件に違反した入札。
- ウ 入札書記載の価格、氏名その他の事項を確認できない入札。
- エ 入札書記載の価格を加除訂正した入札及び記名押印のない入札。
- オ 同一の入札者又はその代表者が同一事項に二通以上の入札をした入札。
- カ 同一人が二人以上の入札者の代理人としてした入札。
- キ 委任状を持参しない代理人がした入札。
- ク 談合その他不正の行為があったと認められる入札。
- ケ 郵便又は電信による入札。
- コ アからケまでに掲げる者のほか、入札に関する条件に違反した入札。

(11) 入札提案書の取扱い

ア 著作権

入札参加者から入札により提出された入札提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、町は、落札者となった入札参加者から提出された入札提案書について、本事業の公表その他町が必要と認める場合にあっては、当該入札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、落札者以外の入札参加者から提出された入札提案書については、本事業の公表以外には当該入札参加者に無断で使用しないものとする。

イ 特許権等

入札参加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、提案を行った入札参加者が負うものとする。

ウ 入札提案書の変更の禁止

入札提案書の変更、差し替え若しくは再提出は認めないこととする。

(12) 入札保証金

入札保証金は免除する。

3 - 10 落札者の決定方法

落札者の決定方法は総合評価一般競争入札によるものとする。審査委員会は、入札予定価格の制限の範囲内の価格をもって入札を行った者のうち、総合評点が最高点となる者を決定し、町は、審査委員会の報告を尊重して落札者を決定する。

詳細は落札者決定基準を参照のこと。

(1) 事業者審査委員会

審査は、審査委員会が落札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、落札者決定基準を参照のこと。

	氏名	役職等	専門分野
委員	加藤 仁美	東海大学工学部建築学科教授	都市計画・住居
	石亀 哲郎	神奈川県県西土木事務所計画建築部長	
	東 利之	山北町副町長	
	山崎 佐俊	山北町参事兼企画財政課長	
	高橋 安弘	山北町総務防災課長	
	湯川 光広	山北町都市整備課長	
	山口 裕之	山北町定住対策室長	

(2) 審査手順

審査委員会は、入札参加資格があると認められた者から提出された入札提案書の内容が、本町が要求する本施設整備業務及び本施設維持管理・運営業務に関する要求水準を満足することを前提とし、入札価格及び提案書の内容に係る審査を行う。

(3) ヒアリングの実施

提案内容の説明を求める必要がある場合は、入札参加者にヒアリング（書類形式を含む。）を行う。

なお、その場合の詳細な日程等については、別途、入札参加者に対して通知するものとする。

(4) 落札者の選定及び決定

審査委員会は、入札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落札者予定者として町に報告し、町は、審査委員会の決定を尊重して、落札者を決定する。

最高評点到複数の提案が同点で並んだ場合は、町と審査委員会が、協議・検討し、最高評点到に並んだ提案の中から、町の要求にもっとも沿っていると判断できる提案を落札者として決定する。

(5) 入札結果の通知及び公表

町は、落札者決定後、速やかに入札参加者に対して入札結果を通知するとともに、本町のホームページへの掲載により入札結果を公表する。

(6) 落札者を選定しない場合

町は、民間事業者の募集、入札提案の評価及び選定において、最終的に、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加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。

3 - 1 1 手続における交渉の有無

開札後の契約手続きにおいて、入札条件の重要な変更は行わないこととする。

3 - 1 2 基本協定の締結

落札者となった入札参加者は、落札決定後速やかに、町を相手方として、基本協定書（案）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。

3 - 1 3 特別目的会社の設立

落札者となった入札参加者は、本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号）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。

3 - 1 4 事業契約の締結等

（1）事業仮契約の締結

町は前記3 - 1 3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

事業仮契約締結後、山北町議会の承認を経た後に、町はSPCと事業契約を締結する。

なお、事業契約の詳細については、事業契約書（案）を参照のこと。

（3）契約保証金

SPC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100分の10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、SPCは、建設工事の履行を確保するため、契約保証金に代わり担保となると町が認めた有価証券等の提供又は、事業契約締結の日から各期本施設の引渡し予定日までを期間として、施設整備業務の対価に相当する金額の100分の10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。

（4）契約条件の変更

契約の締結に当たっては、軽微な事項を除き、SPCの入札価格及び提案書の内容並びに入札説明書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、SPC又は落札者となった入札参加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、違約金として落札価格の100分の10に相当する金額を請求する。

なお、事業契約締結にかかるSPCの弁護士費用、印紙代等は、SPCの負担とする。

(6) 契約締結まで至らなかった場合

落札者となった入札参加者が契約を締結しない場合、町は落札者となった入札参加者を除く入札参加者のうち、落札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）。

3 - 15 議会の議決に付すべき契約の締結

本事業は、P F I法第9条の規定により山北町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ときに、前記3 - 14 (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既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。

3 - 16 その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、本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) 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に伴う費用については、すべて入札参加者の負担とする。

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

4 事業実施に関する事項

4 - 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の株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立された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。

(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。

4 - 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(案)によることとし、入札参加者は負担すべきリスクを想定した上で入札を行うものとする。

なお、事業契約書(案)に示されていない場合は、双方の協議により事業契約書(案)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。

4 - 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当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合、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当たり、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場合は、町はこれらの支援を S P C 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、S P C が必要とする許認可等に関して、町は必要に応じて S P C 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、S P C と協議を行うものとする。また、P F I 法に規定する S P C の発注する工事及び測量は、平成16 年7 月13 日より「公共工事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、入札参加者が、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。

ア 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。

イ 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 S P C で協議を行う。

4 - 4 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

S P C は、入札提案書及び入札説明書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 S P C と町の関わり

ア 本事業は、S P C 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。

イ 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、S P C 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。

ウ 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 S P C 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(案)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、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

4 - 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

事業の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（案）を参照のこと。

ア 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（案）に定める債務を履行しない場合、町は、事業契約書（案）の規定に従いS P Cに是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。S P Cが一定期間内に是正することができなかつた場合は、町は、サービスの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（案）で規定する。

イ 町の責に帰すべき事由に起因する場合

町の責めに帰する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（案）で規定する。

ウ 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（案）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、又は落札者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札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又は落札者となった入札参加者の構成員については、山北町建設工事等入札参加資格者に係る指名停止等措置要領又は業務委託に係る競争入札等参加停止措置要領の規定に基づき、当該事実が判明した時から24月の範囲内において、町が実施する入札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。

4 - 6 本事業に関する町の担当部署及びアドバイザー業務委託事業者並びにその協力法人

(1) 本事業に関する町の担当部署

担当部署名：山北町定住対策室

電話：0465 - 75 - 3650 (直通)

ファックス：0465 - 79 - 2171

電子メールアドレス：teijyu@town.yamakita.kanagawa.jp

ホームページアドレス：<http://www.town.yamakita.kanagawa.jp>

(2) 本事業に関するアドバイザー業務委託事業者及びその協力法人

アドバイザー業務委託事業者 株式会社 都市環境研究所

協力法人 伊庭オフィス

別紙 リスク分担表

	リスクの種類	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	入札説明書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・中断・中止	○	
			本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規制法の成立	○	
		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		○
		税制度リスク	町の事由による許認可取得遅延	○	
			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	○	
		社会リスク	住民対策リスク	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの	
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				○	
第三者賠償リスク	住民からの苦情(建設時・運営・維持管理時)			○	
債務不履行リスク	環境関連リスク	本業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○	
	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	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%ルール		
経済リ	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		○	

ス ク	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(1%を超えるもの)	○		
発注者責任リスク	町	町の指示の不備・発注文書・提案書の規定を超える変更の よる設計・工事・維持管理・運営の請負内容の変更	○		
		S P C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	町	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	町	S P Cからの業務委託に関するリスク		○	
要求水準未達リスク	町	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		○	
支払遅延・中断リスク	町	町の支払いの遅延・中断	○		
入居者リスク	町	入居者の不法行為等による損害	○		
安全管理リスク	町	建設期間・維持管理期間に事故や第3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	○		
		S P C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	○		
		S P C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・S P C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	○		
		S P Cに起因するもの		○	
	建設コスト増大リスク	町に起因するもの	○		
		S P Cに起因するもの起因するもの		○	
	工事監理リスク	町	工事監理の不備によるもの		○
	瑕疵リスク	町	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵		○
		町	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	町の指示によるもの	○	
		町	S P Cの責めに起因する中止		○
そ の 他	事業終了リスク	事業終了手続きの諸費用・S P Cの精算手続き費用		○	