

山北町水上住宅整備事業  
募集要項

令和2年9月16日

山北町

令和2年10月2日一部修正  
令和2年10月15日一部修正



## 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 民間事業者の募集及び選定に係る事項	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. 応募参加者が備えるべき参加資格要件	8
4. 審査及び優先交渉者の選定に関する事項	11
5. 募集要項等に関する説明会	11
6. 募集要項等に係る質問の受付・回答	12
7. 参加表明及び資格審査	13
8. 応募	14
9. 優先交渉権者の決定方法	17
10. 手続における交渉の有無	19
11. 基本協定の締結	19
12. 特別目的会社の設立	19
13. 事業契約の締結等	19
14. 議会の議決に付すべき契約の締結	20
15. その他	20
第4章 事業実施に関する事項	21
1. SPCの権利義務に関する制限	21
2. 町とSPCの責任区分	21
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. 事業実施に関する事項	22
5. その他	23
6. 本事業に関する窓口及びアドバイザー業務委託事業者並びにその協力法人	23
別紙1 周辺民有地における提案可能な敷地	
別紙2 リスク分担表	

## 第1章 募集要項等の定義

山北町（以下「町」という。）は、山北町水上住宅整備事業（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、令和2年6月22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、令和2年9月16日に公表する。

この募集要項は、町が、本事業を実施する民間事業者（以下「SPC」という。）を公募プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、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、令和2年6月22日に公表した「山北町水上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、本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。

本事業の名称については、本募集要項及び同日付けをもって行った「公募公告」以降は、「山北町水上住宅整備事業」と称するものとする。

なお、本募集要項に併せて交付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 「山北町水上住宅整備事業**募集要項** 様式集」（以下「様式集」という。）
- ・ 別添資料2 「山北町水上住宅整備事業 要求水準書」（以下「要求水準書」という。）
- ・ 別添資料3 「山北町水上住宅整備事業 優先交渉権者決定基準」（以下「優先交渉権者決定基準」という。）
- ・ 別添資料4 「山北町水上住宅整備事業 基本協定書（案）」（以下「基本協定書（案）」という。）
- ・ 別添資料5 「山北町水上住宅整備事業 事業契約書（案）」（以下「事業契約書（案）」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

山北町水上住宅整備事業

#### (2) 事業場所

山北町向原字水上地先（別紙1）

#### (3) 事業に供される公共施設の種類

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) 事業の背景・目的

本町は、令和元年度に策定した山北町第3次定住総合対策事業大綱に基づいて定住対策に総合的に取り組んでおり、この取り組みの一環として移住や定住希望者の住まいである賃貸住宅を供給するため、定住対策としての住宅整備に取り組んでいる。また、平成22年度に策定した東山北1000まちづくり基本計画においては、定住人口増加のために住宅の供給とともに、住環境整備が位置付けられている。これを踏まえ、町は東山北駅前の基盤整備、大型スーパー等の商業施設の誘致を進め、現在、まとまった土地を有する水上地区において、町立向原保育園の移設整備とともに町営住宅の建て替えの検討を進めている。

本事業は、「(改定)山北町住宅マスタープラン」及び「東山北1000まちづくり基本計画」、「水上地区町営住宅基本構想」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負担の平準化等を図りつつ、若者・子育て世代を主軸とした中堅所得者住宅を、町が重点的に取組を進めている東山北駅周辺の水上地区に供給するものである。これにより、良質な定住環境を創出し、定住人口の増加を目指すものである。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の5点の事項に配慮し、実施するものとする。

#### 1) 自然環境や低層のまち並み、住環境と調和した施設整備

本事業の対象地は、山々に挟まれるとともに尺里川に隣接するなど、豊かな自然に囲まれた場に位置している。また周辺は、戸建住宅をはじめとした低層の住宅地が形成されていることから、これらの住環境やまち並み景観と調和し、日常生活の中で自然を感じられるような施設整備を図るものとする。

#### 2) 移住促進、定住促進の目的に沿った施設整備、維持管理・運営の実施

本事業による住宅供給のターゲットは、若者・子育て世帯であることから、個々のライフスタイルを楽しめる環境や子育てしやすい環境など、ターゲット世代が魅力を感じられるような、質の高い付加価値のあるモデル性のある施設整備を図るものとする。

また、モデル性のある施設を積極的に外部に発信することにより、若者・子育て世帯の定住人口の増加を目指すものとする。

### 3) 移住促進、定住促進に資するコミュニティの醸成等

本事業を通じた定住促進を図るため、居住者間や近隣住民との交流を醸成するために必要な施設、環境の整備を図る。整備にあたっては、アウトドアライフ（屋外での暮らし）を楽しめ、そこで生まれる交流により、山北の魅力を体感したり、暮らしの豊かさを感じられることを目指す。

また、本事業を通じた移住・定住の新たなサイクルを生み出すことを目指すものとする。

### 4) 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、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の形成、コミュニティ醸成を図るものとする。また、30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。

### 5) 地域経済の活性化

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、町内及び周辺自治体内の企業等の参入により、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、町が提供する土地に、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、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、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（BTO：Build Transfer Operate）により実施するものとする。

## (7) 業務の範囲

事業者が実施する業務（以下、「本業務」という。）は、以下のとおりである。

### 1) 本施設の整備

#### ①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。

#### ②本施設の整備に係る建設業務及び関連業務

#### ③本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

#### ④本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

- ⑤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
- ⑥上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑦上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- ⑧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
- ⑨本施設の引渡しに係る一切の業務

## 2) 本施設の維持管理・運営業務

- ①本施設の維持管理に係る建築・設備点検保守管理業務
- ②本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- ③本施設の維持管理に係る消防設備等点検保守管理業務
- ④本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- ⑤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
- ⑥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
- ⑦上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑧本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑨本施設の維持管理に係る警備業務
- ⑩本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑪本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務（費用はサービス対価に含まない）
- ⑫本施設の維持管理に係る修繕業務
- ⑬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）
- ⑭入居者の募集宣伝業務（入居手続き等は町が実施する）

## 3) コミュニティ醸成業務

- ①移住促進、定住促進に資するコミュニティ醸成を図るために必要な業務（提案内容に基づく必要な業務）

## 4) その他関連業務

- ①事業計画地全体の整地業務
- ②町道水上2号線等整備に伴う車道等の拡幅整備
- ③事業期間終了に伴う引継ぎに係る業務

## (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令和34年8月31日までとする。但し、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・運營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完了日から事業契約期間中に、事業者に対し、町と事業者との間で締結する事業契約書（案）に定める額を 30 年間の割賦方式により、年 2 回、半期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完了日から 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・運營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完了日から事業契約期間中に、事業者に対し、事業契約書（案）に定める額を事業期間に亘り年 4 回、四半期末に平準化して支払うものとする。但し、町は家賃収入の範囲内で本施設の維持管理・運營業務に係るサービス対価を支払うものとし、年間の入居率が 9 割を切る場合は、当該（維持管理・運営に係る）サービス対価を減額する場合がある。

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。

なお、提案に際し割賦手数料の計算に使用する金利は、下記の通りとする。

「令和 2 年 11 月 22 日午前 10 時に公表される東京スワップ・レファレンスレート（T.S.R）としてテレレート 17143 ページに表示されている 6 ヶ月 LIBOR ベース 10 年物（円/円）金利スワップレート」

#### （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、優先交渉権者となった応募参加者の提案を基に、町と優先交渉権者となった応募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・運營業務の開始時期が早まった場合は、維持管理運營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
令和 3 年 4 月	基本協定の締結
令和 3 年 6 月	事業契約の締結
令和 3 年 6 月頃	本施設の設計着手
令和 3 年 11 月頃	本施設の建設工事着工
令和 4 年 6 月頃	入居者募集開始
令和 4 年 8 月頃	本施設の引渡



令和4年9月頃	本施設の維持管理・運營業務開始
令和4年9月頃	入居開始
令和34年8月31日	本施設の維持管理・運營業務終了
令和34年8月31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）・本募集要項・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）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。

### 第3章 民間事業者の募集及び選定に係る事項

#### 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、公募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。

日程	内容
令和2年9月16日	公募公告及び募集要項等の公表
令和2年9月29日	募集要項等説明会
令和2年9月17日～10月2日	募集要項等に係る質問の受付
令和2年10月15日	募集要項等に係る質問への回答
令和2年10月19日～10月30日	参加表明書及び資格審査申請書類の受付
令和2年11月10日	資格審査結果の通知
令和3年1月22日	提案書の受付
令和3年1月末～2月	提案書の審査
令和3年3月	優先交渉権者の決定及び審査等結果の公表
令和3年4月	基本協定の締結
令和3年5月	事業仮契約の締結
令和3年6月	事業契約の締結

#### 3. 応募参加者が備えるべき参加資格要件

##### (1) 応募参加者の参加要件

応募参加者は、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応募参加者は、複数の企業（構成企業・協力企業）で構成されるグループ（以下「応募参加グループ」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。

※構成企業とは、SPC から直接業務を受託する企業・法人・個人を言う。

※協力企業とは、構成企業から業務を受託する企業・法人・個人を言う。

③応募参加グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は、応募に関する手続きの窓口及び 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（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、構成企業名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募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応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応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。

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構成企業は、他の応募参加グループの構成企業として重複参加は認めない。

\* 県西地域 2 市 8 町（小田原市、南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町）に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業が応募参加グループに参加している場合は、その参加企業数や当該企業に支払われる費用の割合、町の税収増加の貢献等に応じ、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、優先交渉権者決定基準別表を参照のこと。

## （2）応募参加企業又は応募参加グループの構成企業の資格要件

応募参加企業又は応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

- 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建設しようとする主たる建築物と類似の規模・構造の建築物の設計実績を 2009 年以降に有すること。

※工事監理は、設計企業が行うこと。但し、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、応募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

- 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ものであること。
- ②建設しようとする主たる建築物と類似の規模・構造の建築物の建築実績を 2009 年以降に有すること。

### (3) 応募参加企業又は応募参加グループの構成企業の制限

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

- ①PFI 法（平成 11 年法律第 117 号）第 9 条の欠格事由に該当する者。
- ②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。
- ③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。）
- ④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。）
- ⑤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。
- ⑥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。
- ⑦直前 2 年間の法人税、消費税又は法人住民税を滞納している者。
- ⑧町が本事業のために設置する水上住宅整備事業優先交渉権者審査委員会（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。  
審査委員は「第 3 章 10. 優先交渉権の決定方法」を参照のこと。  
関連がある者の定義は、次のとおりである。
  - ア 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。
  - イ 審査委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。

ウ 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。

エ 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。

オ 審査委員が役員または従業員となっていること。

⑨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。

アドバイザー業務委託事業者については「第 4 章 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」を参照のこと。

関連がある者の定義は、次のとおりである。

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。

#### (4) 応募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

応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から優先交渉権者決定の日までに応募参加者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた応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企業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。

## 4. 審査及び優先交渉者の選定に関する事項

公募公告は令和 2 年 9 月 16 日（水）とし、本町のホームページにおいて公表する。また、募集要項等については、同様のホームページにおいて公表する。

## 5. 募集要項等に関する説明会

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、事業内容、応募参加の手続き及び事業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、募集要項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) 開催日時及び場所等

①開催日時：令和 2 年 9 月 29 日（火）午後 2 時 0 0 から

②開催場所：山北町立生涯学習センター第 1～3 会議室

③説明資料：参加にあたっては、町のホームページから、募集要項（案）等をダウンロードして持参すること

## （２）参加申込方法等

①受付期間：令和２年９月１６日（水）から９月２５日（金）午後５時まで

②申込方法：募集要項（案）等に関する説明会への参加を希望する民間事業者等は、「様式集【様式１－１】募集要項等説明会参加申込書」に所定の事項を記載の上、本事業に関する窓口（第４章６）へ電子メールにて送付すること。なお、電子メールの件名は、「水上住宅募集要項等説明会参加申込」とし、提出後、電話にてデータ受理の確認をすること。

③参加人数：当日の参加は、１社につき最大２名までとする。また、新型コロナウイルス感染拡大防止の観点から、事前の申込総人数と会場の収容人数を鑑み、町で人数を制限する場合がある。制限する場合は、９月２８日（月）午後５時までに募集要項等説明会申込書の記載の連絡先へ連絡を入れる。

## （３）その他

募集要項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、それぞれ後記第３章７に示すとおり別途書類形式で受け付けることとしているため、当日の質問等は受け付けない。

## ６．募集要項等に係る質問の受付・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２年９月１７日（木）午前９時から令和２年１０月２日（金）午後５時まで。

### （２）提出方法

募集要項等に係る質問を希望する民間事業者等は、「様式集【様式１－２】募集要項等に係る質問書」に質問の内容を簡潔に記載の上、本事業に関する窓口（第４章６）へ電子メールにて送付すること。なお、電子メールの件名は、「募集要項等に係る質問書」とし、提出後、電話にてデータ受理の確認をすること。

### （３）回答の公表

①質問への回答は、令和２年１０月１５日（木）までに、本町のホームページの掲載により公表する予定である。

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。

## 7. 参加表明及び資格審査

### (1) 提出書類

応募に参加を希望する者は、応募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。

- ①様式集【様式2-1】応募表明書
- ②様式集【様式2-2】応募参加者資格審査申請書
- ③添付書類（様式集【様式2-3】から【様式2-6】まで、【様式2-9】を参照のこと。）

### (2) 受付期間及び場所

受付期間及び場所は、次のとおりとする。

- ①受付期間：令和2年10月19日（月）から令和2年10月30日（金）までの間の午前9時から午後5時まで必着。（正午から1時までを除く）
- ②提出場所：本事業に関する窓口（第4章6）
- ③提出方法：持参又は郵送で提出すること。電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。

### (3) 資格審査

町は、提出書類に基づいて応募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) 参加資格要件の審査結果及び応募参加番号の通知

応募者の参加資格要件の審査結果は、令和2年11月10日（火）までに応募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、後記第3章8（1）に示す応募にあたり必要となる応募参加番号を応募参加者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) 応募参加者資格がないと認めた者に対する理由の説明

応募参加者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受付期間：令和2年11月20日（金）午後5時まで必着。
- ②提出場所：本事業に関する窓口（第4章6）
- ③提出方法：「様式集【様式2-7】参加資格がないと認めた理由の説明要求書」に記入の上、持参又は郵送で提出すること。なお、電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。



④回答期限及び方法：令和2年11月30日（月）までに、書面により回答する。

#### （6）応募参加者資格の取消し

町は、応募参加者資格があると認めた者が、次の各号の一つに該当するときは、第3章7（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、応募参加者が、応募参加者の構成企業のうち代表企業以外の構成企業について前記第3章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。）

- ①応募参加者資格があると認めた者が、応募日時までに当該資格を喪失したとき。
- ②その他町が特に応募に参加させることが不相当であると認めたとき。

## 8. 応募

### （1）応募

応募参加者資格があると認められた応募参加者は、前記第3章7（4）に示す応募参加者資格適格通知書を持参（郵送の場合はコピー）のうえ、提案書を以下の要領にて提出する。なお、応募は応募参加者の代表企業が行うこと。

- ①受付期間：令和3年1月22日（金）午後5時まで必着。
- ②提出場所：本事業に関する窓口（第4章6）
- ③提出方法：持参又は郵送で提出すること。なお、電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。
- ④提出書類：様式集【様式4－1】から【様式4－20】までを参照のこと。
- ⑤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、応募参加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、前記第3章7（4）に示す応募参加番号を記載し、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

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

提案書には、次の金額を記載すること。

#### 1) 金額A：次の項目①～⑤の合計

##### ①本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額（次の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

- ②本施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料
- ③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
- ④SPC 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
- ⑤「町が大規模修繕のために、30 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：次の項目①～②の合計

- ①民間事業者が町に支払う用地借地料の事業期間内の総計
- ②民間収益施設の概算建設費

コミュニティ醸成を図るための民間収益施設の建設費は、第 2 章 1 (9) の「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の対象とはならないが、他の補助事業の対象とすることはできる。

3) 金額 C：次の項目①～②（関連業務）の合計

- ①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
- ②町道水上 2 号線等の整備に伴う車道等の拡幅の整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額

(3) 募集予定価格

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 SPC 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・運營業務および SPC の運營業務の対価、及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・運營業務の対価

- 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 30 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

②本事業において、町が想定する平均の家賃は、1,000 円/m<sup>2</sup>程度（専有面積）とし、程度とは平米あたり前後 300 円以内とする。

(4) 周辺民有地の利活用に係る提案

本事業対象地は、別紙 1 に示す区域を対象としている。本事業の提案にあたっては、別紙 1 に示

す事業対象区域に加えて、「本事業内において、土地の利活用提案の交渉が可能な民有地」も含めて提案することを認める。当該民有地は、本事業に合わせて土地の利活用への協力を表明している地権者の土地である。但し、土地の利活用にあたっては、条件等について地権者と協議・調整を要するものである。

当該民有地の利活用の提案にあたっては、水上地区全体での一体的な基盤整備と合わせた土地の利活用が求められることから、水上地区全体の土地利用に関する提案を期待する。本町は、優先交渉権者の水上地区全体の土地利用の提案を踏まえ、向原保育園の移転計画等との整合性や提案内容の精査を行いつつ、水上地区の地権者と協議・調整を行い、提案内容の実現に向けた交渉を行うものとする。但し、個々の地権者の意向も踏まえ、提案内容の実現を保証するものではない。

周辺民有地の利活用に係る提案は、様式集【様式4-21】に記入するものとする。

なお、「本事業内において、土地の利活用提案の交渉が可能な民有地」において提案した事業は、本町の計画との整合性の確保や地権者との交渉が成立した場合は、必ず実行しなければならないことに留意する。

#### (5) 応募の辞退

応募参加者資格があると認められた応募参加者が応募を辞退する場合は、「応募辞退届」(様式集【様式5-1】)を持参すること。

受付期間：令和3年1月22日(金)午後5時まで必着。

提出場所：本事業に関する窓口(第4章6)

#### (6) 応募の棄権

応募参加者資格があると認められた応募参加者が、(1)に示す応募の受付期間に、提案書を提出しない場合は、棄権したものとみなす。

#### (7) 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、当該応募参加者を参加させず、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。

#### (8) 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。

#### (9) 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応募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**電信による応募。**
- ⑩①から⑨までに掲げる者のほか、応募に関する条件に違反した応募。

#### (10) 提案書の取扱い

##### 1) 著作権

応募参加者から応募により提出された提案書の著作権は、応募参加者に帰属する。ただし、町は、優先交渉権者となった応募参加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参加者から提出された提案書については、当該応募参加者に無断で使用しないものとする。

##### 2) 特許権等

応募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、提案を行った応募参加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こととする。

#### (11) 応募保証金

応募保証金は免除する。

### 9. 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プロポーザル方式によるものとする。審査委員会は、募集予定価格の制限の範囲内の価格をもって提案を行った者のうち、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) 優先交渉権者審査委員会

審査は、審査委員会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。

氏名	役職等	専門分野
藤賀 雅人	工学院大学建築学部まちづくり学科准教授	都市計画・住環境、コミュニティ
濱田 幸一	株式会社建設技術研究所理事	建築・経済
竹山 幸夫	神奈川県西土木事務所 計画建築部長	土木・建築
山崎 佐俊	山北町副町長	町行政総括
瀬戸 靖	山北町参事兼企画政策課長	総合計画
井上 茂明	山北町財務課長	契約・財政
稲葉 展史	山北町農林課長	農政
府川 博文	山北町参事兼上下水道課長	ライフライン
荻野 直美	山北町都市整備課長	町道・開発指導
露木 博文	山北町定住対策課長	住宅・定住総合対策

#### (2) 審査手順

審査委員会は、応募参加者資格があると認めた者から提出された提案書の内容が、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) 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、最大5つの応募参加者を限度にヒアリング（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、応募参加者に対して通知するものとする。

#### (4) 優先交渉権者の選定及び決定

審査委員会は、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、審査委員会の決定を尊重して、事業者を決定する。

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事業者として決定する。

#### (5) 応募結果の通知及び公表

町は、優先交渉権者決定後、速やかに応募参加者に対して応募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応募結果を公表する。

#### (6) 事業者を選定しない場合

町は、民間事業者の募集、提案書の評価及び選定において、最終的に、応募参加者がいない、あ

るいは、いずれの応募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。

#### 10. 手続における交渉の有無

優先交渉権者の決定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。

#### 11. 基本協定の締結

優先交渉権者となった応募参加者は、優先交渉権者決定後速やかに、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。

#### 12. 特別目的会社の設立

優先交渉権者となった応募参加者は、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。

#### 13. 事業契約の締結等

##### （1）事業仮契約の締結

町は前記第 3 章 1 2 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。

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

契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、SPC 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、SPC 又は優先交渉権者となった応募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、違約金として契約保証金と同額を請求する。

#### (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参加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参加者を除く応募参加者のうち、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）。

### 1 4. 議会の議決に付すべき契約の締結

本事業は、PFI 法第12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SPC 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、前記第3章13(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。

### 1 5. 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) 契約の手續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) 応募に伴う費用負担

応募参加者の応募に伴う費用については、すべて応募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、応募参加者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. SPCの権利義務に関する制限

#### (1) SPC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、SPC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) SPC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SPCに出資を行った者は、本事業が終了するまでSPC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

SPC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SPC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、SPC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SPCの責任分担は、事業契約書(案)によることとし、応募参加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。責任分担の概要は「(別紙2)リスク分担表」に示す通りである。

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

SPC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。

SPC が本事業を実施するにあたり、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 SPC 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

SPC 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、応募参加者が、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。

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、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（案）に規定する具体的な措置に従うものとする。

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。

## 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。

#### 1) SPCの債務不履行等に起因する場合

SPC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SPC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。SPC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、SPC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。

#### 2) 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、SPC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。

#### 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(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SPC、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SPC又は優先交渉権者となった応募参加者の構成企業については、山北町建設工事等応募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。

## 6. 本事業に関する窓口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) 本事業に関する窓口

山北町定住対策課

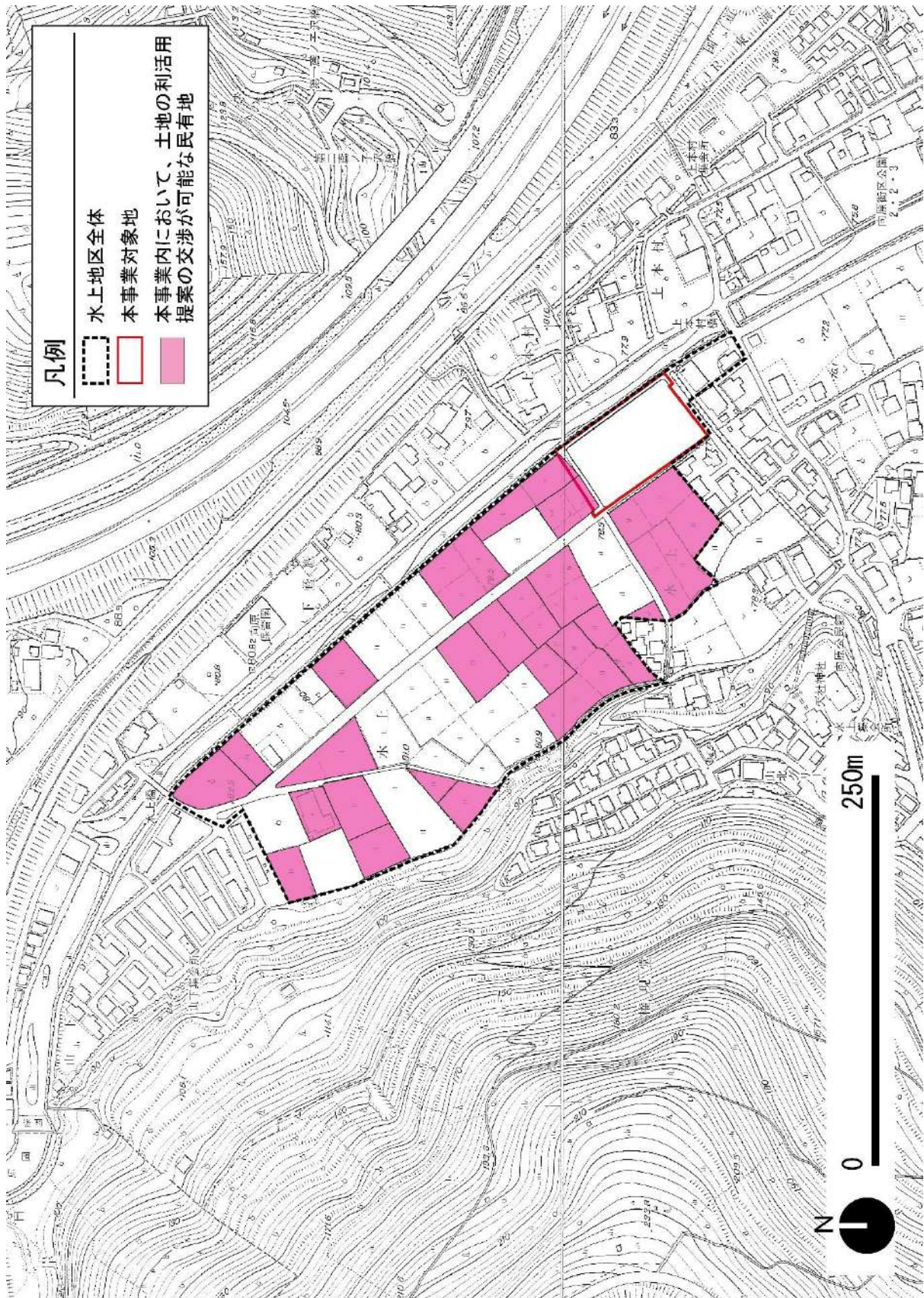
電話：0465 (75) 3650 (直通) ファックス：0465 (75) 3661

e-mail：teijyu@town.yamakita.kanagawa.jp

ホームページ：<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

本事業対象地及び土地の利活用提案の交渉が可能な民有地



## リスク分担表

	リスクの種類	リスクの種類の内容	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・中断・中止	○	
			法制度リスク	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	○	
		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かった場合	○	
			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	本事業の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	債務不履行リスク	環境関連リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の濁水、大気汚染・水質汚濁・臭気・電波障害等に関する対応		○
町の債務負担行為による中断・中止		○			
	SPC の債務負担行為・構成企業の債務不履行等による遅延・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 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		○	
上記を越える大幅な変動（1%を超えるもの）		○			

	リスクの種類	リスクの種類の内容	負担者	
			町	SPC
共通	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・遅延など		○
	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		○
	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る測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク	町の指示条件・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		○
	建設コスト増大リスク	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さ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		○	
その他	事業終了リスク	事業終了手続きの諸経費・SPCの清算手続き費用		○