

利府町営住宅建替事業

募集要項

令和6年6月21日

利 府 町

目次

第1	募集要項の位置付け	1
第2	事業の概要	2
1	事業名称	2
2	本事業に供される公共施設の種類	2
3	公共施設等の管理者の名称	2
4	事業場所	2
5	事業の概要	2
6	事業の趣旨	2
7	事業者の業務範囲	3
	(1) 事業計画策定業務	3
	(2) 建替整備業務	3
	(3) 入居者移転支援業務	3
8	事業方式	3
9	事業者の収入及び負担	4
	(1) 事業者の収入	4
	(2) 事業者の負担	4
10	事業期間	4
11	事業期間終了時の対応	4
12	工区の設定等	4
	(1) 工区の考え方	4
	(2) 工区設定(例)	4
13	事業スケジュール(仮)	6
14	民間事業者に期待すること	6
第3	応募者の備えるべき要件等	7
1	応募者について	7
2	応募者の構成企業の応募資格要件(共通事項)	7
3	応募者の構成企業の応募資格要件(個別事項)	9
	(1) 設計企業	9
	(2) 建設企業	9
	(3) 工事監理企業	11
	(4) 入居者移転支援企業	11
4	応募資格要件の確認基準日	11
5	応募に関する留意事項	11
	(1) 公正性の確保	11

(2)	応募書類の書換え等の禁止	11
(3)	談合情報に対する対応等	11
(4)	応募の無効	12
(5)	応募に伴う費用負担	12
(6)	応募に関する保証金	12
(7)	提案価格の上限	12
6	提出書類（提案書を含む）の取扱い	12
(1)	著作権	12
(2)	特許権等	12
(3)	町からの提示資料の取扱い	13
(4)	複数提案の禁止	13
(5)	提出書類の変更禁止	13
(6)	使用言語、単位及び時刻	13
第4	優先交渉権者の決定及び契約手続き等	14
1	優先交渉権者の決定方法	14
(1)	審査委員会の設置	14
(2)	審査手順に関する事項	14
(3)	提案内容に関するプレゼンテーション	15
(4)	優先交渉権者の決定・公表、審査講評の公表	15
2	契約手続き等	15
(1)	基本協定の締結	15
(2)	SPC の設立について	15
(3)	特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結	16
(4)	契約保証金	16
(5)	保険	16
(6)	法制上及び税制上の措置に関する事項	16
(7)	財政上及び金融上の支援に関する事項	16
(8)	その他の支援に関する事項	16
第5	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	17
1	町と事業者のリスク分担	17
(1)	責任分担の考え方	17
(2)	予想されるリスクと責任分担	17
(3)	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	17
2	事業の実施状況の監視（モニタリング）	17
(1)	モニタリングの実施	17
(2)	モニタリングの実施時期等	17
(3)	モニタリングの費用の負担	18

(4) モニタリング結果への対応	18
(5) 事業期間中の事業者と町の関わり	18
(6) 事業の終了	18
第6 民間事業者の募集及び選定	19
1 選定等の日程	19
2 応募手続等	19
(1) 資料の配布	19
(2) 募集要項等に関する説明会	20
(3) 募集要項等に関する質問の受付等	21
(4) 募集要項等の変更	21
3 応募資格審査手続	21
(1) 応募表明書及び応募資格審査申請書の提出	21
(2) 応募資格審査結果の通知	22
(3) 応募資格を有しないとされた場合の扱い	22
(4) 応募の辞退	22
(5) 構成企業等の変更	22
(6) 提案書の提出	23
(7) 基礎審査結果の通知	23
(8) 基礎審査結果により失格とされた場合の扱い	23
(9) プレゼンテーション	24
(10) 優先交渉権者の決定、審査結果の通知及び公表	24
第7 その他特定事業の実施に関する情報提供及び問い合わせ先	25
1 情報公開及び情報提供	25
2 本事業に関する町の担当部署	25
【別紙1】事業スケジュール（例）	別紙 1-1
【別紙2】リスク分担表	別紙 2-1

第1 募集要項の位置付け

町は、「利府町営住宅建替事業」（以下「本事業」という）の実施にあたり、PFI 法に基づく事業として特定事業に選定した。

「利府町営住宅建替事業 募集要項」（以下「募集要項」という）は、本事業を実施する民間事業者を選定するため、令和6年6月21日に公告した公募型プロポーザル（以下「プロポーザル」という）についての要項である。

募集要項と併せて公表する次の書類も、募集要項と一体のものとし、これらを「募集要項等」と定義する。

【募集要項等】

- ・ 募集要項 ※本書
- ・ 要求水準書【建替整備業務編】
- ・ 要求水準書【入居者移転支援業務編】
- ・ 審査基準書
- ・ 様式集
- ・ 基本協定書(案)
- ・ 特定事業契約書(案)
- ・ 用語の定義
- ・ 添付資料

なお、募集要項等と「募集要項等に関する質問に対する回答」に相違のある場合は、「募集要項等に関する質問に対する回答」の内容を優先する。

募集要項等に記載のない事項については、「募集要項等に関する質問に対する回答」による。

第2 事業の概要

1 事業名称

利府町営住宅建替事業

2 本事業に供される公共施設の種類

公営住宅（附帯施設及び関連公共施設を含む）

3 公共施設等の管理者の名称

利府町長 熊谷 大

4 事業場所

宮城県宮城郡利府町利府字八幡崎 69 番地 2、139 番地及び堀切前 8 番地

5 事業の概要

堀川住宅及び石田住宅は、昭和 38 年度から同 39 年度にかけて、計 21 棟、40 戸が建設され、八幡崎住宅は、昭和 42 年度から同 44 年度にかけて 11 棟、45 戸が建設された。

本事業は、八幡崎住宅の敷地区域を建替エリアとし、既存住棟等の解体撤去と建替住棟等の整備を段階的に実施するとともに、3 住宅の入居者への移転支援を実施するものである。

■事業対象（入居者世帯数は令和 6 年 1 月 1 日現在）

建替整備業務	解体	既存住棟等（11 棟・43 戸）及び附帯施設等）の解体
	建設	建替住棟等（85 戸以上及び附帯施設等）の整備
入居者移転支援業務		3 住宅の入居者 59 世帯の移転支援

6 事業の趣旨

町では、公営住宅法の目的に則り、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、町民生活の安定と社会福祉の増進を図っており、本法に基づく住宅を 5 箇所管理している。

そのうち、堀川住宅、石田住宅、八幡崎住宅の計 85 戸については、耐用年数を大幅に超過していることから、平成 31 年 2 月に策定された「利府町公営住宅長寿命化計画」においては、建替え、統廃合の方針検討を行うこととされた。

また、令和5年3月には「利府町公営住宅建替計画」を策定し、3住宅の建替え整備プランを検討、計画している。

今後、これら町営住宅の建替に際しては、町の財政負担の軽減やサービスの向上を目的とし、良質で低廉な住宅の整備が必要となる。

本事業の実施にあたっては、従来の行政による直接的な整備ではなく、専門的な知識や技術、経験を有する民間事業者の力を活用した整備手法を導入し、民間事業者との官民連携により従来にはない創意工夫にあふれた魅力的な公営住宅の整備を推進していくものである。

7 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務は、以下のとおりとする（詳細については要求水準書を参照のこと）。

（1）事業計画策定業務

事業者は、応募手続きにおいて、提出した提案書に基づき、次の（2）及び（3）に示す業務の全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画策定業務を行う。

（2）建替整備業務

事業者は、事業区域において以下の建替整備業務を行う。

- ア 事前調査に関する業務（測量、地質、インフラ整備状況、アスベスト含有調査等）
- イ 既存住棟等の解体・撤去処分に関する業務及び関連業務
- ウ 建替住棟等の整備に関する業務及び関連業務（設計、造成工事、建設工事、工事監理等）
- エ その他建替整備業務に必要な業務（周辺影響調査等、地域住民等への対応、国の交付金等の申請手続きの支援、町の財産登録事務支援、会計実地検査支援等）

（3）入居者移転支援業務

事業者は、（2）の建替整備業務に伴い、移転対象入居者が円滑に移転又は退去ができるようにするため、以下の入居者移転支援業務を行う。

- ア 移転計画の立案
- イ 第1工区における移転・退去支援業務
- ウ 第2工区における移転・退去支援業務
- エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

8 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間の企画力及び技術的能力を活用し、町が所有する土地に事業者が建替住棟等を整備した後、町に所有権を移転する、いわゆるBT（Build Transfer）方式により実施する。

9 事業者の収入及び負担

事業者の収入及び負担については、次のとおり想定をしている。

町から事業者への支払いに係る具体的な内容については、特定事業契約書（案）において提示する。

(1) 事業者の収入

町は、建替整備業務及び入居者移転支援業務に係る対価について、建替整備業務完了までの各年度末に特定事業契約書に定める額を出来高払いで支払う。

(2) 事業者の負担

事業者は、建替整備業務及び入居者移転支援業務に要する費用について、町から支払いがあるまでの間、負担する。

10 事業期間

事業期間は、令和7年3月の町議会における特定事業契約締結に関する議決と、国の補助金交付決定日以降となる令和7年4月1日から、建物の完成は令和11年3月末まで、事業期間は令和11年6月末までを前提とするが、これによらない提案についても可とする。なお、業務開始は令和7年4月1日からとなる。

11 事業期間終了時の対応

事業者は、本事業が終了したとき、その終了事由の如何にかかわらず、町に対して、建替住棟等の維持管理及び保守点検のために必要な書類に関し、以後必要となる書類等の提出等を行い、当該施設から速やかに退去するものとする。

また、事業者は引継に必要な説明その他の協力を行うこと。

12 工区の設定等

(1) 工区の考え方

移転対象入居者の移転・退去から既存住棟等の解体・撤去、建替住棟等の整備までの一連を1つの「工区」と定義することを基本とする（ただし、第2工区は、建替住棟等の整備後の堀川・石田住宅の本移転を含む）。

(2) 工区設定（例）

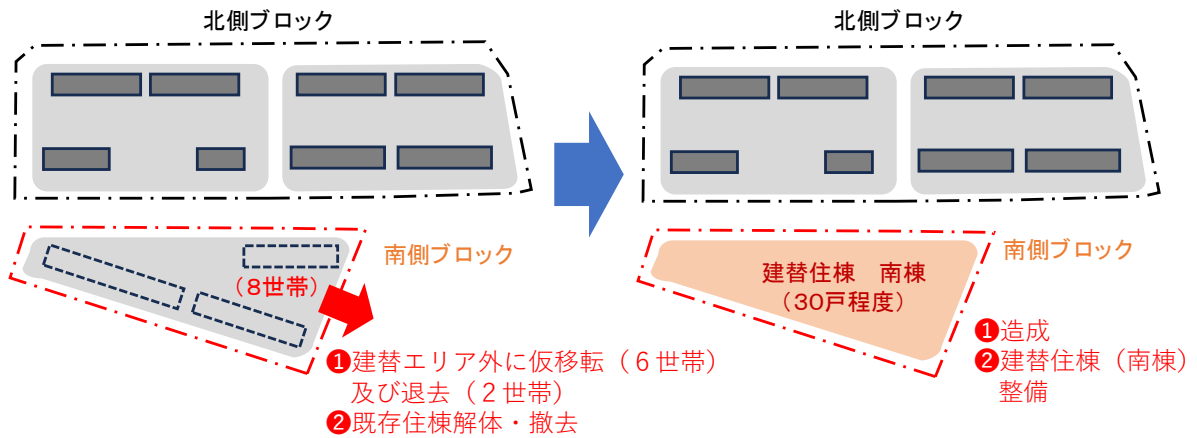
町道八幡崎前田線を挟んで南北2つの工区に分け、南側ブロックを第1工区、北側ブロックを第2工区とすること。なお、南ブロックの建替住棟は、現状の八幡崎住宅の入居世帯数以上の戸数とすることで、移転対象入居者の仮移転を最小限に抑えることを想定している。

ア 第1工区：南側ブロックの整備

南側ブロックの移転対象入居者が仮移転した後、既存住棟の解体・撤去、造成（嵩上

げ)、建替住棟等（南棟）の整備を行う。

■ 第1工区の手順：南側ブロックの整備

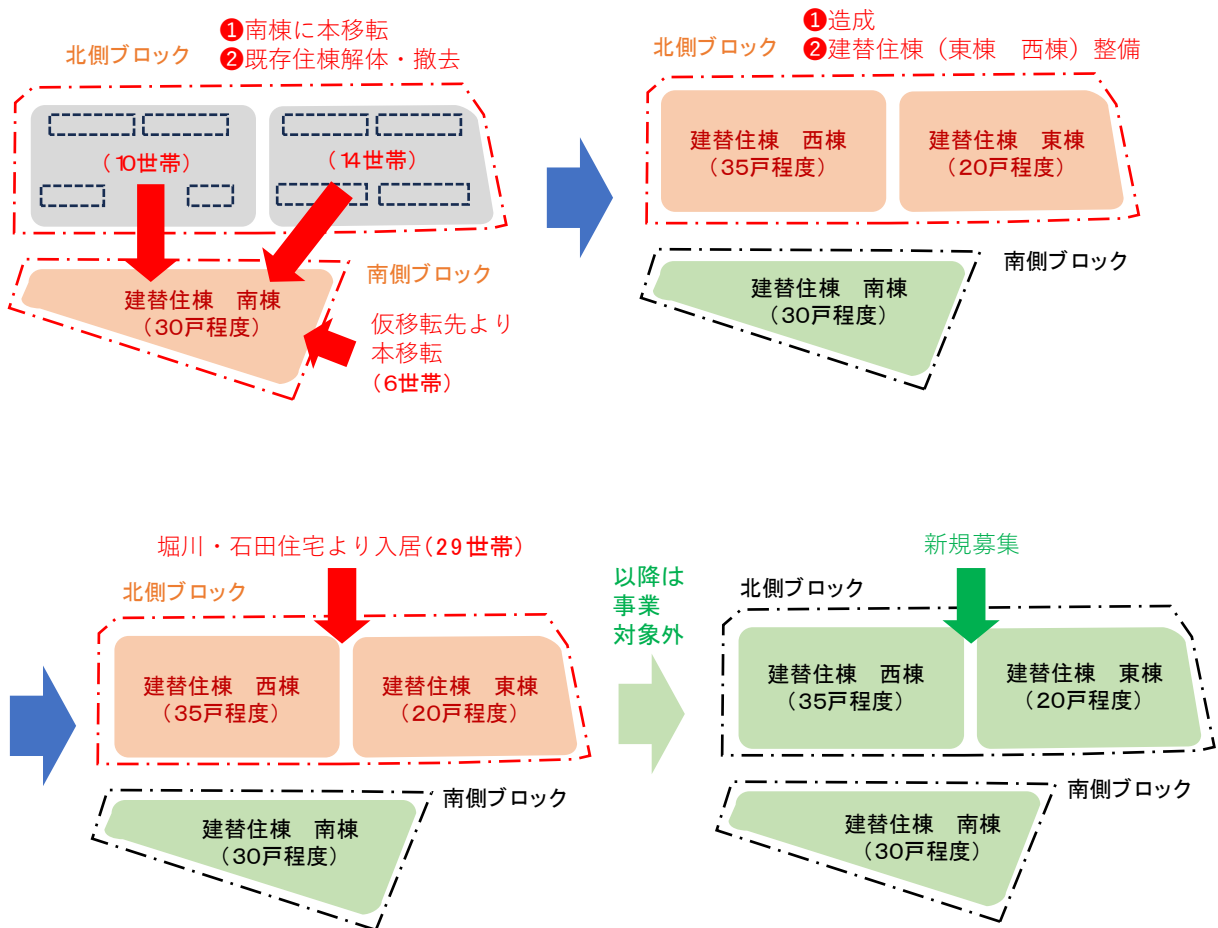


イ 第2工区：北側ブロックの整備

仮移転していた移転対象入居者と北側ブロックの移転対象入居者が建替住棟（南棟）に移転し、北側ブロックの既存住棟の解体・撤去、造成、建替住棟の整備を行い、堀川・石田住宅の入居者が本移転する。

建替住棟のうち残りの住戸については、町が新規入居者の募集を行うため、本事業の対象外である。

■ 第2工区の手順：北側ブロックの整備



13 事業スケジュール（仮）

全体を2工区とした場合の事業スケジュール（例）を次表に示す。スケジュールの詳細は、【別紙1】を参照すること。

なお、本スケジュールは例示であり、事業者による工期短縮の提案を可とする。

■全体を2工区と想定した事業スケジュール（例）

令和6年12月	優先交渉権者決定・公表
令和7年1月	優先交渉権者と基本協定の締結
令和7年2月	事業者との特定事業契約（仮契約）の締結
令和7年3月	特定事業契約の議決（本契約）
令和7年4月～令和11年3月	調査、基本・実施設計、確認申請等 移転対象入居者（一部）の仮移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備
令和11年4月～令和11年6月	移転対象入居者の本移転支援
令和11年6月	事業完了

14 民間事業者に期待すること

本事業の実施にあたり、町は次の事項の実現を民間事業者に期待している。

- ア 現入居者の移転だけでなく、新たな入居者の新しい住み方・生活様式への対応を図り、多世代に魅力的な住環境の整備と、良好な地域コミュニティの形成を図ること。
- イ 現入居者に占める高齢者の割合が多いことから、頻発する異常気象や寒暖差に配慮し、入居者の安全と健康を害することのないよう、快適な住環境を提供すること。
- ウ 大型ショッピングセンター等が立地する町の中心商業地域に隣接する敷地特性を理解し、周囲との調和を図りつつ、従来の町営住宅とは異なるデザイン性にも配慮し、誰もが住みたくなるような良好な住環境のモデル的役割を果たすこと。
- エ 長期的な施設の維持管理・運営を見据えた施設設計により、ライフサイクルコストの縮減と維持管理の容易性を図ること。
- オ 民間の企画力、技術的能力を活用した良質なサービスの提供により入居者の満足度向上と町の財政負担及び事務負担の軽減を図ること。

第3 応募者の備えるべき要件等

1 応募者について

- (1) 応募者は、設計企業、工事監理企業、建設企業及び入居者移転支援企業の各企業（以下「構成企業」という）で構成される応募グループとする。なお、建設企業においては、建築一式工事及び土木一式工事に従事する者の参加を必須（兼務も可とする）とする。
- (2) 応募者は、建設企業である建築一式工事に従事する者の中から、代表企業を定めるものとする。
- (3) 構成企業は、2及び3に定める応募資格要件を満たすものとする。
- (4) 一の企業が複数の構成企業を兼ねることは可能とするが、建設企業が工事監理企業を兼ねること又は建設企業と資本面若しくは人事面において関連がある者は工事監理企業となることはできないものとする。

※「資本面において関連のある」とは、当該企業が他の企業の発行済株式総数の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場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。（以下、同じ）

- (5) 応募者は、応募表明書の提出時に代表企業名を、応募資格審査申請書の提出時に代表企業名及び構成企業名を明記し、必ず代表企業が応募表明書の提出、応募資格審査申請及び応募に関する手続きを行うこと。
- (6) 応募表明書提出後の代表企業の変更は、応募表明書の提出時に構成企業となっている企業への変更で、町がやむを得ないと認めた場合を除き、認めないものとする。
- (7) 応募表明書提出後の構成企業の変更は、町がやむを得ないと認めた場合を除き、認めないものとする。
- (8) 応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業として重複して応募することはできない。
- (9) 構成企業には、できるだけ町内企業を加えるように努めるとともに、必要な資機材・消耗品等を町内企業から調達するなど、町内企業の育成や地域経済の振興に配慮しながら、本事業を実施すること。

2 応募者の構成企業の応募資格要件（共通事項）

応募者の構成企業となる者は、次の全ての応募資格要件を満たすこと。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) PFI法第9条に規定する欠格事由に該当しないこと。
- (3) 応募資格確認申請書の提出期限の日から優先交渉権者決定までの期間に、宮城県建設工事入札参加資格登録業者等指名停止要領又は利府町建設工事等入札参加登録業者指名停止要領（平成19年3月30日町長決済）に基づき、指名停止を受けていないこと。

- (4) 利府町契約における暴力団等排除措置要綱（平成 20 年利府町告示第 60 号）別表各号に規定する次のいずれかに該当するときは、応募することはできない。なお、応募しようとする者の使用人が応募しようとする者の業務に入った行為は、応募者の行為とみなす。
- ア 応募しようとする者の役員等（法人の場合にあつては非常勤役員を含む役員及び支配人並びに支店若しくは営業所の代表者、その他の団体の場合にあつては法人の役員等と同様の責任を有する代表者及び理事等、個人の場合にあつてはその者並びに支配人及び営業所の代表者をいう。以下、同じ）が暴力団員であるとき又は暴力団員が経営に事実上参加していると認められるとき。
 - イ 応募しようとする者又はその役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正な利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員若しくは暴力団関係者（以下「暴力団等」という）の威力を利用するなどしていたと認められるとき。
 - ウ 応募しようとする者又はその役員等が、暴力団等が経営又は運営に関与していると認められる法人、組合等に対して、資金等を提供し又は便宜を供与するなど積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - エ 応募しようとする者又はその役員等が、暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
 - オ 応募しようとする者又はその役員等が、暴力団等であることを知りながら、取引をしたり、又はこれを不当に利用していると認められるとき。
- (5) 会社更生法（平成 17 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者（更生手続き開始の決定を受けている者は除く）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続きの申立てがなされている者（再生手続き開始の決定を受けている者は除く）でないこと。
- (6) 下記の書類を提出すること
- ※入居者移転支援企業を除く。
 - ※利府町又は宮城県から令和 5 年度及び令和 6 年度一般競争入札及び指名競争入札参加資格を受けている者は提出を省略することができる（ただし、建築一式工事に従事する者を統括する建設企業については、利府町又は宮城県から令和 5 年度及び令和 6 年度一般競争入札及び指名競争入札参加資格を受けていることを必須とする）。
- ア 登記事項証明書
 - イ 印鑑証明書
 - ウ 財務諸表
 - エ 納税証明書
 - オ 誓約書
 - カ 建設業許可証（建設企業の場合）
 - キ 経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書（建設企業の場合）
 - ク 一級建築士事務所登録通知書（設計企業、工事監理企業の場合）
- (7) 審査委員会の委員が属する企業又はこれらの者の関連企業でないこと。なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において関連する者をいう。

- (8) 本事業に関連し、町が実施している民間活力等導入可能性調査及び事業者選定支援業務を受託した企業、本事業者選定支援業務において提携関係にある企業（以下「PFI 関連業務受託者」という）又は PFI 関連業務受託者の関連企業でないこと。

なお、ここでいう関連企業とは、資本面若しくは人事面において関連する者をいう。

PFI 関連業務受託者	住 所
ランドブレイン株式会社	東京都千代田区平河町 1-2-10 平河町第一生命ビル
シリウス総合法律事務所	東京都千代田区麴町 5-3-3 麴町 KS スクエア 4 F

3 応募者の構成企業の応募資格要件（個別事項）

応募者の構成企業となる者は、2 に定める応募資格要件に加え、構成企業の種類ごとに定める次の応募資格要件を満たすこと。

(1) 設計企業

設計企業が 1 社で業務を担当する場合は、以下の a ～ c の要件を全て満たすものとする。複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は以下の a ～ c の要件を全て満たし、その他の設計企業は少なくとも a を満たすこととする。

なお、土木設計を再委託する場合には、会社名、担当者名、保有資格等を確認できる書類を町へ届け出ること。

- a 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受けた者であること。
- b 過去 15 年間（応募資格審査申請書の提出日から起算）に竣工した、5 階建て程度の共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く）に関し、新築工事に伴う実施設計を元請として履行した実績を有すること。
- c 設計企業と過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記 b の実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう、以下同じ）として配置すること。

(2) 建設企業

建設企業においては、建築一式工事及び土木一式工事に従事する者の参加を必須（建築一式工事、土木一式工事に従事する複数参加も可とする）とする。

ア 建設企業のうち建築一式工事に従事する者

建設企業のうち建設一式工事に従事する者が 1 社で業務を担当する場合は、以下の a ～ g の要件を全て満たすこととする。

複数で業務を行う場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は以下の a ～ g の要件を全て満たし、その他建設企業については、a ・ b の要件を満たすこととする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号、以下同じ）第 3 条第 1 項の規定により、建築一

式工事に係る特定建設業（その他建設企業に限り、一般建設業も可）の許可を受けた者であること。

- b 建設業法施行規則（昭和 24 年建設省令第 14 号）第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。
- c 利府町又は宮城県から令和 5 年度及び令和 6 年度一般競争入札及び指名競争入札参加資格を受けている者であること。
- d 宮城県内に本社、支店、営業所又は事業所のいずれかを有する者であること。
- e 最新の経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書の建築一式工事の総合評定値が 1,300 点以上であること。
- f 過去 15 年間（応募資格審査申請書の提出日から起算）に竣工した、5 階建て程度の共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く）に関し、建設工事を元請（共同企業体にあつては、出資比率が 20%以上のものに限る）として履行した実績を有すること。
- g 建設企業と募集公告日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件を全て満たす建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で施工現場に常駐すること。
 - (a) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けたものであること
 - (b) 上記 f を満たす建設工事の実績を有していること。
 - (c) 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

イ 建設企業のうち土木一式工事に従事する者

建設企業のうち土木一式工事に従事する者が 1 社で業務を担当する場合は、以下の a ~ d の要件を全て満たすこととする。

複数で業務を行う場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は以下の a ~ d の要件を全て満たし、その他建設企業については、a・b の要件を満たすこととする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号、以下同じ）第 3 条第 1 項の規定により、土木一式工事に係る特定建設業（その他建設企業に限り、一般建設業も可）の許可を受けた者であること。
- b 建設業法施行規則（昭和 24 年建設省令第 14 号）第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。
- c 最新の経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書の土木一式工事の総合評定値が 1,300 点以上であること。
- d 過去 15 年間（応募資格審査申請書の提出日から起算）に完了した、敷地面積 3,000 m²以上の造成工事を元請（共同企業体にあつては、出資比率が 20%以上のものに限る）として履行した実績を有すること。

(3) 工事監理企業

工事監理企業が1社で業務を担当する場合は、以下のa～cの要件を全て満たすものとする。

複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は以下のa～cの要件を全て満たし、その他の工事監理企業は少なくともaを満たすこととする。

なお、土木一式工事の監理を再委託する場合には、会社名、担当者名、保有資格等を確認できる書類を町へ届け出ること。

- a 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受けた者であること。
- b 過去15年間（応募資格審査申請書の提出日から起算）に竣工した、5階建て程度の共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く）に関し、新築工事に伴う工事監理業務を元請として履行した実績を有すること。
- c 工事監理企業と過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記bの実績（元請以外での実績も可）を有する一級建築士である者を本業務に配置すること。

(4) 入居者移転支援企業

入居者移転支援企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

- a 法人税、法人町民税、固定資産税、消費税及び地方消費税を完納していること。
- b 入居者移転支援企業は、入居者移転支援業務の遂行にあたり必要となる資格（許可、登録、認定等）を有すること。

4 応募資格要件の確認基準日

応募者の応募資格要件に関する確認基準日は、応募資格審査申請書の提出期限日とする。

5 応募に関する留意事項

(1) 公正性の確保

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)等に抵触することのないように留意することとする。

また、応募者は、募集要項等に定めるもののほか、利府町財務規則(平成13年3月29日利府町規則第11号)その他関係法令を遵守することとする。

(2) 応募書類の書換え等の禁止

応募者又はその代理人は、提出した応募書類の書換え、引き替え又は撤回をすることができないものとする。

(3) 談合情報に対する対応等

応募に関して談合情報があった場合は、募集手続きの延期、事情聴取及び積算の内訳書の徴収を行うことがある。

なお、契約締結後に談合の事実があったと認められたときは、契約を解除することがある。

また、町が必要と認めた時は、募集手続きを延期、中止、又は取り消すことがある。

(4) 応募の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ア 利府町財務規則第 83 条各号の規定（ただし、「入札」を「応募」に読み替える）に該当する応募
- イ 応募書類が所定の日時までには到達しないもの
- ウ 応募表明書及び応募資格確認申請書等に虚偽の記載をしたもの
- エ 代理人が応募する場合において、委任状の提出がないもの
- オ 募集要項等において示した条件に違反したもの

(5) 応募に伴う費用負担

応募者の応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

(6) 応募に関する保証金

免除とする。

(7) 提案価格の上限

本事業の実施にあたり町が算定した業務の対価（提案上限額）は、下記のとおりである。

提案上限額：3,163,000,000 円（税込）

なお、提案様式は税抜き額記載とするため、契約希望金額の 110 分の 100 に相当する金額を提案書に記載すること。

6 提出書類（提案書を含む）の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、優先交渉権者の決定の公表時又は町が必要と認めるときには、町は、提案書の全部又は一部を、応募者の承諾を得た上で、無償で使用できるものとする。

なお、町に提出された提案書は、応募者には返却しない。

(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、商標権等の日本国の法令に

基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用したことにより生じる責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

(3) 町からの提示資料の取扱い

町が提示する募集要項等は、本事業の応募に際しての検討の目的以外で使用することはできない。

(4) 複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

(5) 提出書類の変更禁止

応募者は、提出後の書類の変更は原則できない。

(6) 使用言語、単位及び時刻

民間事業者の応募及び選定において、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

第4 優先交渉権者の決定及び契約手続き等

1 優先交渉権者の決定方法

(1) 審査委員会の設置

優先交渉権者の決定は、公募型プロポーザル方式により行う。

提案書の評価は、審査基準に基づき、審査委員会において、定性評価及び価格評価により総合的に行う。

優先交渉権者の決定方法に関する詳細は、審査基準書に示す。

■利府町営住宅建替事業 PFI 事業等選定審査委員会 委員一覧

区分	氏名	所属及び役職名
委員長	平岡 善浩	公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授
副委員長	櫻井 やえ子	利府町 副町長
委員	三浦 俊徳	一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長
委員	白戸 祐丞	弁護士法人 杜協同法律事務所 弁護士
委員	中鉢 政彦	中鉢政彦公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士
委員	郷右近 啓一	利府町 企画部長

(2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

ア 応募資格審査

応募者の備えるべき応募資格要件に関する適格審査を行う。本審査により応募資格があると認められた者に限り、次に示す基礎審査を行うものとする。

イ 基礎審査

応募者が提出する書類について、以下のaからcに関する基礎審査を行う。

本審査によりaからcのすべての条件を満足していると認められた者に限り、次に示す定性評価及び価格評価を行うものとする。

- 応募者が提出した書類について、募集要項で示す書類が揃っているか審査を行う。
- 基本的要件に関する適格審査（応募者からの技術提案について、審査基準書で示す基本的要件を満たしているか）を行う。
- 提案価格に関する適格審査（応募者からの建替整備業務及び入居者移転支援業務の提案価格が、町が定める提案上限額の範囲内か）を行う。

ウ 定性評価及び価格評価

審査委員会において、審査基準に基づき、定性評価点及び価格評価点を算出する。

エ 総合評価点の算定、優先交渉権者の決定

定性評価点と価格評価点の合計点により、総合評価点を算定する。

町は審査委員会の評価に基づき、最も高い総合評価点を獲得した応募者を優先交渉権者として選定する。

(3) 提案内容に関するプレゼンテーション

応募者は町に対し、提案内容の確認のためにプレゼンテーションを実施する。

プレゼンテーションの場所・時間等は、応募者の代表企業に対して通知する。

(4) 優先交渉権者の決定・公表、審査講評の公表

町は、審査委員会での評価結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、その結果を応募者に通知するとともに、審査講評と併せて町のホームページにて公表する。

なお、応募者がいない場合、又は提出されたいずれの提案も公的財政負担の縮減の効果が見込めない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を決定しないこととし、この旨を速やかに公表する。

2 契約手続き等

(1) 基本協定の締結

町と優先交渉権者は、特定事業契約の締結に先立ち、速やかに本事業に関する基本協定を締結する。

基本協定の締結後、優先交渉権者が町と特定事業契約を締結しない場合には、基本協定書に基づき、違約金を納付しなければならない。

(2) SPC の設立について

ア SPC の設立

優先交渉権者は、自らの判断により、SPC を設立することができるものとする。

SPC を設立する場合には、町は、優先交渉権者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPC と特定事業契約を締結する。

なお SPC は、特定事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

イ SPC の設立条件

(ア) SPC は利府町内に設立するものとする。

(イ) 応募者のうち、構成企業の SPC に対する出資比率の合計が、全体の 50% を超えるものとする。

(ウ) 構成企業のうち出資をしない企業（以下「協力企業」という）による応募者の構成も可能とするが、協力企業であっても、「第 3 応募者の備えるべき要件等」を満たすこと。

(エ) 代表企業の出資比率は、出資者のうち最大となることとする。

(オ) すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、町の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

(3) 特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結

基本協定の締結後、特定事業契約書の確認及び文言の明確化を行い、特定事業契約（仮契約）を締結する。

なお、特定事業契約は、町議会（令和7年3月定例会に上程予定）における議決をもって効力が発生するものとする。

(4) 契約保証金

事業者は、本契約の成立後速やかに次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならぬ。契約保証金の額、保険金額は、契約金額の100分の10以上とすること。

また、イの場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を町に寄託しなければならない。

ア 契約保証金の納付

イ 本契約による建替整備業務に係る債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

契約保証金は、事業者の債務履行があったときに返還する。保証の額等の詳細は特定事業契約書（案）に提示する。

(5) 保険

事業者は、特定事業契約書（案）に提示する保険に加入すること。

その他、リスク対応のために必要と考える場合は、事業者の提案に基づき加入すること。

(6) 法制上及び税制上の措置に関する事項

町は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していないが、法改正により措置が適用される場合には、措置が行うことができるように努めるものとする。

(7) 財政上及び金融上の支援に関する事項

町は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していないが、法改正により措置が適用される場合には、措置が行うことができるように努めるものとする。

(8) その他の支援に関する事項

ア 事業実施に必要な許認可等の取得に関し、町は、事業者からの求めにより、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、町と事業者で協議を行う。

ウ 町は、事業者に対する出資等の支援は行わない。

第5 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 町と事業者のリスク分担

(1) 責任分担の考え方

本事業では、町と事業者のリスクを適正に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とする。

ここで、事業者が担当する業務については、事業者自らが責任をもって遂行するものとし、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。

ただし、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

町と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、【別紙2】に示すとおりとするが、詳細事項については、特定事業契約書（案）において提示する。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

町又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。

また、町及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、特定事業契約書において定めることとする。

2 事業の実施状況の監視（モニタリング）

(1) モニタリングの実施

町は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成していることを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

町のモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後に実施するものとする。

(2) モニタリングの実施時期等

ア 総合業務計画書

事業者は、事業の着手前に、業務全体に関する業務概要、業務項目、実施方針、業務工程、照査計画、実施体制等を記載した総合業務計画書を作成し、町に提出する。

町は、提出された総合業務計画書が、要求水準書等に適合していることの確認を行う。

イ 各業務の実施段階

各業務におけるモニタリングの実施時期等の詳細については、要求水準書及び特定事業契約書において定めるものとする。

(3) モニタリングの費用の負担

モニタリング実施に伴い、町に直接発生する費用（町職員の人件費や交通費等）は町の負担とし、モニタリングの実施に必要な町への説明・報告のための資料作成等の費用は事業者の負担とする。

(4) モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準又は事業者による提案内容が達成されていない場合は、町は、事業者に対して是正を通告するものとし、事業者は速やかにこれを是正しなければならない。

事業者が、町からの是正通告に従わない場合は、支払額の減額等の措置をとることがある。

詳細については、特定事業契約書（案）において提示する。

(5) 事業期間中の事業者と町の関わり

ア 本事業は、事業者の責任において遂行される。

また、町は、事業実施状況についてモニタリングを行う。

イ 原則として、町は事業者の代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

(6) 事業の終了

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合の具体的な措置については、特定事業契約書（案）において提示する。

第6 民間事業者の募集及び選定

1 選定等の日程

民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュールは、下記のとおりとする。

■民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール

	日程（予定）	内容
令和6年 (2024年)	7月1日	募集要項等に関する説明会
	6月21日～7月12日	募集要項等に関する質問の受付
	7月下旬	募集要項等に関する質問回答の公表
	8月5日～23日	応募表明書、応募資格審査申請書の受付
	9月中旬	応募資格審査の結果通知
	10月7日～25日	応募書類（提案書を含む）の受付
	10月下旬～	提案書の審査
	11月下旬	基礎審査結果の通知
	12月中旬	プレゼンテーション（審査委員会）
	12月下旬	優先交渉権者の決定・通知
令和7年 (2025年)	1月中旬	審査講評の公表
	1月下旬	基本協定の締結
	2月中旬	特定事業契約（仮契約）の締結
	3月上旬	町議会への上程（3月定例会）、議決を経て、特定事業契約（本契約）の締結

2 応募手続等

(1) 資料の配布

次の資料については、DXF形式のデータを配布する。希望者は、以下の要領に基づき申込を行い、配布を受けること。

ア 配布期間及び場所等

(ア) 配布期間 募集公告日から令和6年7月12日（金）まで（土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで）。

(イ) 配布場所 本事業に関する町の担当部署

(ウ) 配布資料 【添付資料3】現況平面図及び求積図（令和4年度調査）

イ 配布申込方法

(ア) 申込日時 配布希望日の3営業日前までの午後5時まで（必着）

(イ) 申込方法 配布希望者は、様式集に示す「資料配布申込書(様式1-1)」に必要事項を記載の上、電子メールに添付し申込先に提出すること。

- ・ メールタイトルは「利府町営住宅建替事業 資料配布申込(会社名)」とすること。
- ・ 窓口、電話及びFAXでの申込は受け付けない。
- ・ 電子メールの送信後、(ウ)の申込先に電話にて町のメールの受信を確認すること(土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで)。

(ウ) 申込先 本事業に関する町の担当部署(第7-2参照)

ウ 資料受取方法

申込者には、資料を収録した電子媒体(CD又はDVD)を配布する。配布数は、申込者1社につき、1枚とする。

町より、「資料配布申込書(様式1-1)」が添付された申込の電子メールを返信し、受け渡し日時を連絡するので、指定日に町の担当部署にて受け取ること。

なお、貸出日翌日(休日の場合は翌開庁日)の午後4時までに返却すること。

(2) 募集要項等に関する説明会

募集要項等に関する説明会を次のとおり行う。

ア 開催日時及び場所等

(ア) 開催日時 令和6年7月1日(月)午前10時から(受付時間 午前9時45分から)。

(イ) 開催場所 利府町役場 1階 研修室2、3

(ウ) 説明資料 説明会当日は、募集要項等の公表している資料は配布しないので、町ホームページからダウンロードして持参すること。

イ 申込方法

(ア) 申込日時 募集要項の公表日から令和6年6月27日(木)午後5時まで(必着)。

(イ) 申込方法 説明会への参加希望者は、様式集に示す「説明会参加申込書(様式1-2)」に必要事項を記載の上、電子メールにファイルを添付し、申込先に提出すること。

- ・ メールタイトルは「利府町営住宅建替事業 募集要項等説明会の参加希望(会社名)」と記載すること。
- ・ 電子メール送信後、(ウ)の申込先に電話にて町のメール受信を確認すること(土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで)。
- ・ 参加人数は1社あたり2名までとする。ただし、会場の都合及び参加希望者数によっては、1社あたり1名に限定する場合もあり、その場合は開催日前日までにメールにて通知する。

(ウ) 申込先 本事業に関する町の担当部署(第7-2参照)

(3) 募集要項等に関する質問の受付等

ア 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等の内容に関する質問の受付及び回答を次のとおり行う。

- (ア) 提出期間 令和6年6月21日(金)から7月12日(金)午後5時まで(必着)。
- (イ) 提出方法 募集要項等に関して、質問を提出する場合は、様式集に示す「募集要項等に関する質問書(様式1-3)」に質問内容を簡潔にまとめ、電子メールにて、(ウ)の提出先のアドレス宛にファイルを添付し提出すること。
 - ・ 電子メールに添付するファイル容量は5MBまでとする。
 - ・ メールタイトルは「利府町営住宅建替事業 募集要項等に対する質問(会社名)」と記載すること。窓口・電話・FAXでの受付は行わない。
 - ・ 電子メール送信後、(ウ)の提出先に電話にて町のメール受信を確認すること(土、日、祝日、年末年始を除く、午前9時から午後5時まで)。
- (ウ) 提出先 本事業に関する町の担当部署(第7-2参照)

イ 募集要項等に関する質問に対する回答及び公表

募集要項等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わることなど、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認めたものを除き、令和6年7月下旬を目処に町のホームページにて公表する(個別に回答は行わない)。

なお、質問者の事業者名は公表しない。

ウ 募集要項等に関する意見の取扱い

提出のあった質問について、町が必要と判断した場合には、直接ヒアリングを行う場合がある。

(4) 募集要項等の変更

募集要項等については質問・意見及び「(3)ウ 募集要項等に関する意見の取扱い」を踏まえ、募集要項等の内容を見直し、変更を行うことがある。

また、募集要項等の変更が重要事項に及ぶ場合は、その内容を町のホームページにて公表する。

3 応募資格審査手続

(1) 応募表明書及び応募資格審査申請書の提出

本事業へ応募を希望する者は、様式集に示す応募表明書及び応募資格審査申請書及び資格審査に必要なその他の関連資料(以下「資格審査書類」という。)を提出すること。

- ア 提出期間 令和6年8月5日(月)から8月23日(金)午後5時まで(土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで。書留郵便による場合は令和6年8月23日(金)必着)。

- イ 提出方法 持参又は書留郵便により提出すること。
電子メールによる提出は認めない。
書留郵便による場合は、本事業に関する町の担当部署宛とし、表に「利府町
営住宅建替事業に係る資格審査書類在中」と明記すること。
提出部数は正本1部、副本1部とする。
- ウ 提出先 本事業に関する町の担当部署（第7 2参照）

（2）応募資格審査結果の通知

町は、応募資格審査申請書の内容が、募集要項等に示す応募資格を満たしているかどうかを審査し、その審査結果について応募表明者の代表企業に対して、書面により令和6年9月中旬を目途に郵送により通知する。

（3）応募資格を有しないとされた場合の扱い

応募資格審査により、応募資格を有しないとされた者は、提案書類を提出することができない。なお、資格を有しないとされた理由について、書面により次のとおり説明を求められることができる。

- ア 提出方法 応募資格がないとされた理由の説明要求書（様式2-11）を持参又は書留郵便により提出すること。電子メールによる提出は認めない。
- イ 提出期間 応募資格審査結果の通知日から令和6年9月27日（金）まで（土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで。書留郵便による場合は令和6年9月27日（金）必着）。
- ウ 提出場所 本事業に関する町の担当部署（第7 2参照）
- エ 回 答 町は、説明要求に対する回答について、書面により令和6年10月中旬を目途に郵送により通知する。

（4）応募の辞退

応募資格を有すると認められた応募者が辞退する場合は、辞退届（様式2-12）を次のとおり提出すること。

- ア 提出方法 必要書類を持参すること。郵送及び電子メールによる提出は認めない。
- イ 提出期限 令和6年10月11日（金）午後5時まで。
- ウ 提出場所 本事業に関する町の担当部署（第7 2参照）

（5）構成企業等の変更

資格審査書類の提出以降に代表企業又は構成企業を変更しようとする場合は、代表企業（代表企業の変更の場合は、変更後の代表企業）は、構成企業変更申請書（様式2-13）を次のとおり提出すること。

なお、構成企業の変更については、応募資格を確認できる書類（応募グループ構成企業一覧表（様式2-3）及び資格審査に必要なその他の関連資料）を添付すること。

ただし、代表企業及び構成企業の変更は、町がやむを得ないと認めた場合を除き、認めないものとし、かつ代表企業の変更は、応募表明書の提出時に構成企業となっている企業への変更で、町がやむを得ないと認めた場合を除き、認めないものとする。

- ア 提出方法 必要書類を持参すること。郵送及び電子メールによる提出は認めない。
- イ 提出期間 応募資格審査結果の通知日から令和6年10月11日（金）まで（土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで）。
- ウ 提出場所 本事業に関する町の担当部署（第7 2参照）
- エ 結果通知 構成企業変更申請に対する承認結果の通知は、構成企業変更申請を行った者（応募グループの代表企業）に対して、書面により、令和6年10月下旬を目途に郵送により通知する。

（6）提案書の提出

応募資格が有ると認められた応募者は、募集要項等に基づき、本事業に関する事業計画や価格等の提案内容を記載した提案書を提出する。

なお、提出を受けた提案書類は返却しない。

- ア 提出期間 令和6年10月7日（月）から10月25日（金）午後5時まで（土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで。書留郵便による場合は令和6年10月25日（金）必着）。
- イ 提出方法 持参又は書留郵便により提出すること。
電子メールによる提出は認めない。
書留郵便による場合は、本事業に関する町の担当部署宛とし、表に「利府町営住宅建替事業に係る提案書類在中」と明記すること。
提出部数は正本1部、副本10部とする。
- ウ 提出先 本事業に関する町の担当部署（第7 2参照）

（7）基礎審査結果の通知

応募者からの提案書について、町は、審査基準に示す基礎審査（提案書類の確認、基本的要件に関する審査、提案価格に関する審査）を行い、その審査結果について応募者の代表企業に対して、書面により令和6年11月下旬を目途に郵送により通知する。

（8）基礎審査結果により失格とされた場合の扱い

基礎審査により失格とされた者は、提案評価を受けることができない。なお、失格とされた理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

- ア 提出方法 基礎審査において失格とされた理由の説明要求書（様式2-14）を持参又は書留郵便により提出すること。電子メールによる提出は認めない。
- イ 提出期間 応募資格審査結果の通知日から令和6年12月5日（金）まで（土、日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで。書留郵便による場合は令和6年12月5日（金）必着）。

ウ 提出場所 本事業に関する町の担当部署（第7 2参照）

エ 回 答 町は、説明要求に対する回答について、書面により令和6年12月下旬を目途に郵送により通知する。

（9）プレゼンテーション

応募者は町に対し、提案内容の確認のためにプレゼンテーションを実施する。

（10）優先交渉権者の決定、審査結果の通知及び公表

第4 1（4）に記載のとおり

第7 その他特定事業の実施に関する情報提供及び問い合わせ先

1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページにて、適宜、公表する。

2 本事業に関する町の担当部署

担当部署 : 利府町都市開発部 都市整備課 営繕係

住 所 : 〒981-0112 宮城県宮城郡利府町利府字新並松4番地

電 話 : 022-767-2342

F A X : 022-767-2106

E-mail : eizen@rifu-cho.com

町ホームページ:

<https://www.town.rifu.miyagi.jp/gyosei/soshikikarasagasu/toshiseibi/eizen/6028.html>

【別紙 1】事業スケジュール（例）

	令和7年度			令和8年度			令和9年度			令和10年度			令和11年度	
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9
対象団地	第1工区（南側ブロック）													
1 事前調査、設計（許認可申請を含む）	基本・実施設計（全体計画・許認可含む）													
2 現入居者の仮移転	手続 移転													
3 南側ブロック既存住宅の解体撤去	設計 解体													
4 敷地造成工事	敷地造成工事													
5 南側ブロック建替住棟等の整備	引渡し													
6 関連公共工事（町道、水路、水道等）	関連公共工事													
対象団地	第2工区（北側ブロック）													
1 南側ブロック仮移転者、北側ブロック入居者の建替住棟（南棟）への本移転	移転手続き 移転													
2 北側ブロック既存住宅の解体撤去	解体設計 工事													
3 敷地造成工事	敷地造成工事													
4 北側ブロック建替住棟等の整備	引渡し													
5 堀川・石田住宅入居者の北側ブロックへの本移転	移転手続き 移転													

【別紙2】リスク分担表

■各業務共通

リスク項目		リスクの内容	町	事業者
募集要項等リスク		募集要項等の誤り及び内容の変更等に関するもの	●	
応募リスク		応募費用に関するもの		●
契約締結リスク		町議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延又は中止	※1	※1
		上記以外の町の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止	●	
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延又は中止		●
資金調達リスク		事業者の事業の実施に必要な資金の確保（金利の変動を含む）		●
制度関連リスク	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす町の政策の変更に関するもの	●	
	法制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得すべき法制度及び許認可の新設若しくは変更に関するもの		●
	税制度リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	※2	※2
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		●
		引渡し前の建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの		●
		本事業に直接影響を及ぼす税制の新設・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		●
	許認可遅延リスク	町の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
		上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		●
社会リスク	住民対応リスク	本事業そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（募集要項等に記載されている範囲のもの）	●	
		事業者の提案による調査・設計、工事及び入居者移転支援に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
	第三者賠償リスク	町の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
		事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●
環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等）に関するもの		●	

リスク項目		リスクの内容	町	事業者
債務不履行リスク	町に起因するもの	町の債務不履行による事業の中断又は中止	●	
	事業者に起因するもの	事業者の債務不履行による事業の中断又は中止 事業者の提供する業務が、要求水準又は事業者からの提案書に示す水準を下回った場合によるもの		● ●
不可抗力リスク		町及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、かつ、計画段階において想定し得ない自然災害（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等）、疫病又は戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	※3	※3
物価変動リスク		物価変動によるコストの変動	※4	※4
支払遅延及び不能リスク		町からのサービスの対価等の支払遅延及び不能があった場合によるもの	●	
終了手続きリスク		終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの又は事業会社の清算手続きに伴う評価損益		●

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに町及び優先交渉権者が負担した費用は、それぞれの負担とする。
ただし、優先交渉権者の構成企業が、本来備えるべき応募資格要件を欠いていたことが優先交渉権者決定後に発覚したことにより、町議会の議決が得られなかった場合には、町及び優先交渉権者が負担した費用は、すべて優先交渉権者の負担とする。
- ※2 消費税の範囲変更及び税率変更に関するリスクは町が負担とすることを基本とする。
ただし、本事業の事業費については工事請負に該当し、工事の請負に係る資産の譲渡等の時期の特例を受ける場合における税率等に関する経過措置を受けることを想定している。
- ※3 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係る町及び事業者の負担については、特定事業契約書において提示する。
- ※4 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整する。具体的な調整方法については、特定事業契約書において提示する。

■建替整備業務

リスク項目		リスクの内容	町	事業者	
計画及び設計リスク	発注者責任リスク	町の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●		
		事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●	
	調査及び設計リスク	町が実施した測量、調査又は設計に関するもの	●		
		事業者が実施した測量、調査又は設計に関するもの		●	
	計画及び設計リスク	町の提示条件及び指示の不備、町からの要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●		
	上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		※5		
工事リスク	用地の確保リスク	事業用地の確保に関するもの	●		
		事業用地以外で、事業に必要な進入路や資材置き場等の確保に関するもの		●	
	用地の瑕疵リスク	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更、工期延長又は追加費用等に関するもの	※6	※6	
		地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	●		
		埋蔵文化財が発見された場合の工事遅延、事業中断・終了に関するもの	※7	※7	
			建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
	工事遅延リスク	町の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの	●		
		事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事又は手続きが完了しない場合に関するもの		●	
	解体作業リスク	建築物、施設・設備の解体・撤去に関するもの		●	
		アスベスト等使用の発覚による計画変更、工期延長又は追加費用等	※6	※6	
	工事費増大リスク	町の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●	
	要求性能未達リスク	施設完成後の検査において、要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合に関するもの		●	
工事監理リスク	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合に関するもの		●		
一般的損害リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの		●		
システム、設備機器、備品等納品遅延リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの		●		
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●			
施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合又は瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		※8		

- ※5 町の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は、町に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、現場の状況に応じて施工することを基本とする。
この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害等を発見できずに追加費用が生じた場合又は損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には町が合理的な範囲で追加費用を負担する。
- ※6 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染やアスベスト含有材等が新たに発見された場合には、町は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。
ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために当該瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は事業者が負担する。
- ※7 工事中に重要な埋蔵文化財が発見され、町の詳細調査のために事業が遅延する場合には、町は遅延リスクを負担する。また、事業が中止となった場合には、それまでにかかった費用を合理的な範囲で町が負担する。
- ※8 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をするものとする。
瑕疵担保期間の詳細は、特定事業契約書（案）において提示する。

■入居者移転支援業務

リスク項目	リスクの内容	町	事業者
入居者からの要望及び苦情リスク	入居者移転支援業務に関するもの		●
	上記以外のもの	●	
個人情報の管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		●
	上記以外のもの	●	
要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●
業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
	町の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●
費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●	
	町の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●
補助金未確定リスク	補助金の交付に関するもの	●	