

利府町営住宅建替事業

実施方針

令和6年3月4日

利 府 町

目次

第1	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容に関する事項	1
	(1) 事業名称	1
	(2) 本事業に供される公共施設の種類	1
	(3) 公共施設等の管理者の名称	1
	(4) 事業の趣旨	1
	(5) 事業の概要	1
	(6) 事業の方針	2
	(7) 事業方式	4
	(8) 事業者の業務範囲	4
	(9) 事業者の収入及び負担	4
	(10) 事業期間	5
	(11) 工区の設定等	5
	(12) 事業に必要と想定される根拠法令等	7
2	実施方針等に関する事項	12
	(1) 実施方針等に関する説明会	12
	(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付等	12
	(3) 実施方針等の変更	13
3	特定事業の選定方法等に関する事項	13
	(1) 選定方法・基準	13
	(2) 選定結果の公表	13
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	14
1	民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方	14
2	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（予定）	14
3	応募手続等	15
	(1) 募集要項等の公表（募集公告）	15
	(2) 募集要項等に関する質問回答	15
	(3) 応募表明書及び応募資格審査申請書の提出、応募資格の審査	15
	(4) 提案書の提出	15
	(5) 優先交渉権者の決定・公表、審査講評の公表	15
	(6) 基本協定の締結、特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結	16
4	応募者の備えるべき要件等	16
	(1) 応募者について	16
	(2) 応募者の構成企業の応募資格要件（共通事項）	17

(3) 応募者の構成企業の応募資格要件（個別事項）	18
5 優先交渉権者の決定	21
(1) 優先交渉権者の決定方法	21
(2) 審査手順に関する事項	21
6 特別目的会社（SPC）の設立	21
(1) SPC の設立について	21
(2) SPC の設立条件	22
7 提出書類の取扱い	22
(1) 著作権	22
(2) 特許権等	22
(3) 町からの提示資料の取扱い	22
(4) 複数提案の禁止	22
(5) 提出書類の変更禁止	22
(6) 使用言語、単位及び時刻	22
第3 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	23
1 町と事業者のリスク分担	23
(1) 責任分担の考え方	23
(2) 予想されるリスクと責任分担	23
(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法	23
2 業務の要求水準	23
3 事業者の責務の履行に関する事項	23
4 事業の実施状況の監視（モニタリング）	24
(1) モニタリングの実施	24
(2) モニタリングの実施時期等	24
(3) モニタリングの費用の負担	24
(4) モニタリング結果への対応	24
(5) 事業期間中の事業者と町の関わり	24
(6) 事業の終了	24
第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	25
1 建替エリアの立地条件	25
2 土地の使用に関する事項	26
3 建替住棟等の概要	26
(1) 土地利用	26
(2) 建替住棟の整備戸数等	26
(3) 附帯施設	28
第5 特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	30

第6	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	31
1	事業者の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合	31
2	町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合	31
3	その他の事由により事業の継続が困難となった場合	31
第7	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	32
1	法制上及び税制上の措置に関する事項	32
2	財政上及び金融上の支援に関する事項	32
3	その他の支援に関する事項	32
第8	その他特定事業の実施に関して必要な事項	33
1	議会の議決	33
2	情報公開及び情報提供	33
3	応募に伴う費用負担	33
4	本事業に関する町の担当部署	33
	【別紙1】事業スケジュール（例）	別紙 1-1
	【別紙2】3住宅の位置図	別紙 2-1
	【別紙3】事業区域及び建替エリア等の全体配置図	別紙 3-1
	【別紙4】リスク分担表（案）	別紙 4-1

関連様式 実施方針等に関する質問・意見書

第 1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(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。

(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61世帯の移転支援	

（6）事業の方針

本事業の実施にあたっては、特に以下の事項に配慮すること。

ア 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、民間の企画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、入居者移転支援を行うことにより、良質なサービスの提供及びコストの縮減が図られること。

イ 建替整備における方針

（ア）基本理念

本事業では、安全・安心な居住環境の確保や良好な地域コミュニティの形成及び周辺環境と調和した良好な住環境の整備が必要となることから、「住民が安心して生活でき多世代の交流をはぐくみ 心も体もゆたかに暮らせるすまいづくり」を基本理念とした計画とすること。

（イ）整備のあり方（整備の基本方針）

a 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

建替エリアは、市街化調整区域であるが、市街化区域に隣接しており、町道大谷地八幡崎線を挟んで向かい側にコンビニエンスストア及びドラッグストア、南側には大型ショッピングモールなど、生活利便施設が多数存在し、東側約1kmにはJR利府駅が位置している。

本事業の実施にあたっては、周辺環境に調和した景観、住棟配置、階構成、外観デザイン等に配慮するとともに、周辺住民等が受ける圧迫感、騒音等を軽減する計画が望まれる。

b 良好な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境の整備

建替住棟の入居者と周辺住民が交流できる集会所や緑地、公園を整備する等、地域コミュニティの形成に配慮するとともに、既存住棟に多くの高齢者が居住している状況にも配慮し、多世代の交流が図られる計画が望まれる。

また、将来の世帯構成の変化に対応するため、可変性や柔軟性に配慮した住戸の計画が望まれる。

c ユニバーサルデザインへの配慮

誰もが安全・安心に暮らせる住戸プランを基本とし、住戸だけでなく、共用部や外部空間においても安全・安心に配慮した整備が望まれる。

d 居住環境（安全性・防犯性・防災等）の向上

建替住棟の入居者の日常生活を守るために必要な対策として、歩車分離や住棟からの落下防止などの安全対策、防犯灯の設置、死角の除去、防犯性能の高い住宅部材の採用など、防犯対策に配慮し、地震、水害等を考慮した災害に強い住宅の整備が望まれる。

また、採光や通風、騒音、振動等に配慮しながら、建替住棟の入居者が快適な住生活を送るために必要な間取りや設備を確保しつつ、駐車場、駐輪場、ごみ置き場などの配置を工夫するなど、建替住棟の入居者にとって利便性の高い計画が望まれる。

e 維持管理しやすい施設整備

竣工後の町による施設管理・メンテナンスにおいて、合理的かつ容易な点検又は修繕の実施が可能な施設計画及び町営住宅の長寿命化に配慮した提案が望まれる。

また、標準的な部材を使用することや耐久性のある構造・部材を使用することで将来にわたる維持管理コストの縮減を可能とする整備が望まれる。

f 地球環境共生への配慮

町は、ゼロカーボンシティの実現に向けて、公共施設の脱炭素化や再生可能エネルギーの導入を推進していることから、建替住棟については ZEH-M Oriented 基準以上の性能の確保及び太陽光発電設備を導入するほか、カーボンニュートラルの実現に配慮した計画が望まれる。

また、工事中においては、建設廃棄物の適正処理や建設資材の再資源化、リサイクル材の活用が望まれる。

g 入居者の負担軽減、工事中の安全確保と周辺環境への配慮

本事業の実施にあたっては、工区区分や工期を効率的に設定し、移転対象入居者にとって無理のない計画とすることが望まれる。

また、工事中においては、既存住棟の入居者や周辺住民の安全確保を第一優先とし、品質管理や周辺地域への騒音・振動、粉塵、交通障害など、生活環境への影響を最小限に抑えた施工計画が望まれる。

ウ 円滑な入居者移転への配慮

移転説明会や移転先の決定などについて、移転対象入居者が円滑に移転することができる計画が望まれる。

また、3住宅の入居者には高齢者世帯が多いことから、引っ越しの支援を通して、移転対象入居者が円滑に移転できる計画が望まれる。

エ 地域経済への貢献

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、町内企業の活用や地元雇用、地産材の活用など、地域経済へ貢献する計画が望まれる。

(7) 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。

(8) 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（詳細については募集要項等において提示する）。

ア 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、次のイ及びウ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。

イ 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）

ウ 入居者移転支援業務

事業者は、イ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

(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かかる具体的な内容については、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（案）において提示する。

ア 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。

イ 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、令和11年3月末までとするが、良好な労働環境を維持しつつ、工期短縮の提案を期待する。なお、業務開始は令和7年4月1日からとなる。

(11) 工区の設定等

ア 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）。

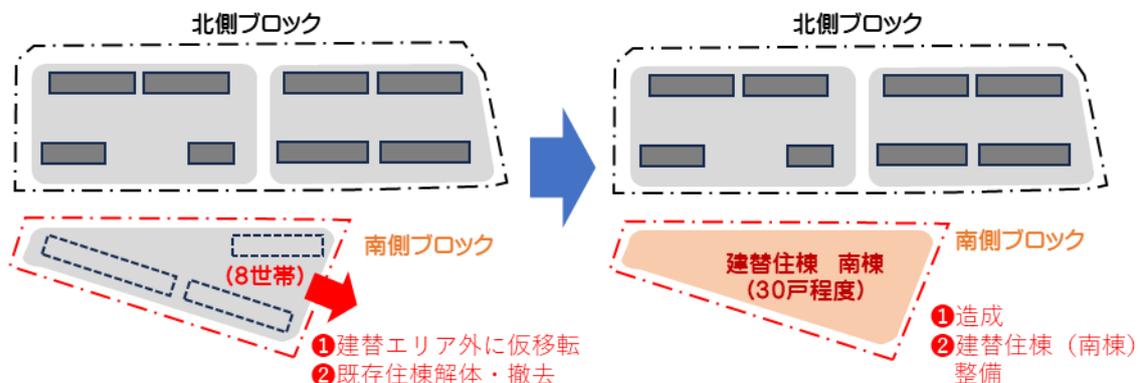
イ 事業スケジュール（例）

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

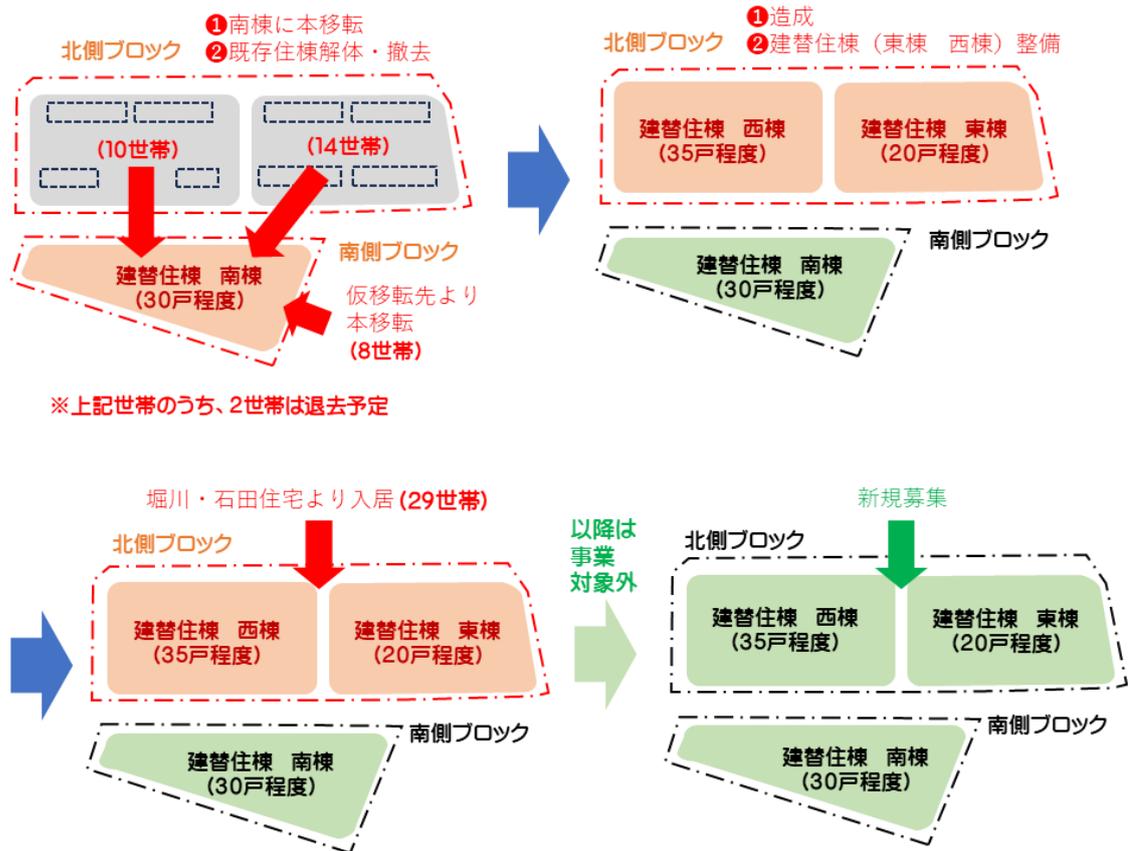


(イ) 第2工区：北側ブロックの整備

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



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。

■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 移転対象入居者の本移転支援
令和11年3月	事業完了

(12) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令等は、以下に示すとおりである。

このほか、提案内容や法令等の施行時期に応じ、関連する法令等を遵守すること。

ア 法律等

(ア) 建築関連

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- b 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- c 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- d 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- e 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- f 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- g 公営住宅法（昭和 26 年法律第 193 号）
- h 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）
- i 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- j 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- k 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- l 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- m 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号）
- n 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号）
- o 長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成 20 年法律第 87 号）
- p 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- q 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- r 公営住宅等整備基準（平成 10 年建設省令第 8 号）
- s 住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針（平成 25 年国土交通省告示第 907 号）及び本指針の一部を改正する告示（国土交通省告示第 264 号）
- t 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成 9 年通商産業省令第 52 号）
- u 特定共同住宅等における必要とされる防火安全性能を有する消防の用に供する設備等に関する省令（平成 17 年総務省令第 40 号）

(イ) インフラ関連

- a ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- b 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- c 水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- d 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- e 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）

- f 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）
- g 道路交通法（昭和 35 年法律第 105 号）
- h 道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号）

（ウ）環境関連

- a 悪臭防止法（昭和 46 年 6 月 1 日法律第 91 号）
- b エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- c 環境基本法（平成 5 年法律第 91 号）
- d 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成 12 年法律第 100 号）
- e 景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- f 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- g 作業環境測定法（昭和 50 年法律第 28 号）
- h 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- i 循環型社会形成推進基本法（平成 12 年法律第 110 号）
- j 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号）
- k 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- l 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- m ダイオキシン類対策特別措置法（平成 11 年法律第 105 号）
- n 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- o 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- p 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- q 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- r フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成 13 年法律第 64 号）
- s ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）
- t 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- u 石綿障害予防規則（平成 17 年厚生労働省令第 21 号）
- v 特定化学物質障害予防規則（昭和 47 年労働省令第 39 号）
- w 鉛中毒予防規則（昭和 47 年労働省令第 37 号）
- x 労働安全衛生規則（昭和 47 年労働省令第 32 号）

（エ）PFI 関連

- a 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）

(オ) その他法令

- a 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- b 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- c 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- d 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- e 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- f 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）
- g 補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和 30 年法律第 179 号）

イ 条例等

(ア) 宮城県

- a だれもが住みよい福祉のまちづくり条例（平成 8 年宮城県条例第 22 号）
- b 宮城県美しい景観の形成の推進に関する条例（平成 21 年宮城県条例第 44 号）
- c 環境基本条例（平成 7 年宮城県条例第 16 号）
- d 建築基準条例（昭和 35 年宮城県条例第 24 号）
- e 公害防止条例（昭和 46 年宮城県条例第 12 号）
- f 宮城県再生可能エネルギー等・省エネルギー促進条例（平成 14 年宮城県条例第 41 号）
- g 産業廃棄物の処理の適正化等に関する条例（平成 17 年宮城県条例第 151 号）
- h 太陽光発電施設の設置等に関する条例（令和 4 年宮城県条例第 39 号）
- i 都市計画法施行条例（平成 12 年宮城県条例第 91 号）
- j 犯罪のないみやぎ安全・安心まちづくり条例（平成 18 年宮城県条例第 46 号）
- k ふるさと宮城の水循環保全条例（平成 16 年宮城県条例第 42 号）

(イ) 利府町

- a 利府町安全で安心にくらせるまちづくり条例（平成 18 年 3 月 20 日条例第 2 号）
- b 利府町開発指導要綱（平成 29 年 6 月）
- c 利府町環境美化の促進に関する条例（昭和 60 年 3 月 18 日条例第 2 号）
- d 利府町水道事業給水条例（平成 10 年 3 月 20 日条例第 2 号）
- e 利府町下水道条例（昭和 54 年 12 月 21 日条例第 14 号）
- f 利府町高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律に基づく移動等円滑化のために必要な道路の構造に関する基準を定める条例（平成 25 年 3 月 7 日条例第 5 号）
- g 利府町営住宅条例（平成 10 年 3 月 20 日条例第 1 号）
- h 利府町廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成 12 年 3 月 17 日条例第 10 号）
- i 利府町文化財保護条例（平成元年 3 月 27 日条例第 12 号）
- j 利府町暴力団排除条例（平成 24 年 12 月 10 日条例第 16 号）

ウ 適用基準等

基準等は、すべて設計時点での最新版を適用すること。

(ア) 適用基準

【 国土交通省 】

- a 公共建築工事標準仕様書～建築工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b 公共建築工事標準仕様書～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- c 公共建築工事標準仕様書～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- d 公共建築設備工事標準図～電気設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- e 公共建築設備工事標準図～機械設備工事編～（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- f 建築物解体工事共通仕様書・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- g 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- h 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- i 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- j 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- k 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- l 国土交通省公共事業コスト構造改善プログラム（国土交通省）
- m 住宅局所管事業にかかる標準建設費等について（国土交通事務次官）
- n 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- o 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

【 公共住宅事業者等連絡協議会等 】

- a 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- b 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～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- c 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・電気編～（公共住宅事業者連絡協議会編集）
- d 公共住宅建設工事共通仕様書解説書～総則編・機械編～（公共住宅事業者連絡協議会編集）
- e 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～（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- f 公共住宅標準詳細設計図集（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- g 内線規程（JESC 日本電気技術規格委員会規格）
- h 日本エレベーター協会標準（JEAS）

【 宮城県・利府町 】

- a 宮城県土木部編共通仕様書（建設関連業務）
- b 宮城県建築・設備設計要領（宮城県土木部営繕課・宮城県土木部設備課）

- c 利府町給水装置工事設計施行基準（平成 19 年 4 月、利府町）
- d 利府町排水設備等工事指針（平成 23 年 2 月、利府町）

(イ) 参考基準

以下の基準も参考にすること。

- a 都市計画法開発許可制度便覧（宮城県土木部建築宅地課）
- b 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）
- c 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- d 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）
- e 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、財団法人住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集）
- f 国土交通省公共事業コスト構造改革 解説書（平成 17 年・（財）国土技術研究センター）
- g 建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン（国土交通省通達 平成 15 年 7 月 3 日）
- h 建築設備設計基準（令和 3 年版・国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- i 鉄筋コンクリート造のひび割れ対策（設計・施工）指針・同解説（日本建築学会編集）
- j 工事写真の撮り方 建築編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- k 工事写真の撮り方 建築設備編（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- l 防護柵の設置基準・同解説（令和 3 年 3 月社団法人日本道路協会）
- m 建築工事標準仕様書・同解説 JASS5 鉄筋コンクリート工事（日本建築学会編集）

(ウ) 積算基準

本事業の積算書の作成にあたっては、以下の基準を参考にすること。

すべて、応募時点での最新版を適用すること。

- a 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- b 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- c 公共建築設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- d 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- e 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- f 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- g 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- h 建築保全業務積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

2 実施方針等に関する事項

(1) 実施方針等に関する説明会

実施方針等に関する説明会を次のとおり行う。なお、本説明会の後、続いて現地説明会を開催する。

ア 開催日時及び場所等

- (ア) 開催日時 令和6年3月12日(火)午後2時から(受付時間 午後1時30分から)
- (イ) 開催場所 利府町役場 2階 第2、第3会議室
- (ウ) 説明資料 説明会当日は、実施方針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 実施方針の公表日から令和6年3月8日(金)正午まで(必着)
- (イ) 申込方法 説明会への参加希望者は、次の事項を電子メールにて、(ウ)の申込先のアドレス宛に申し込みすること。
 - ・メールタイトルは「利府町営住宅建替事業 実施方針等説明会の参加希望(会社名)」と記載すること。
 - ・メール本文は「会社名、住所、代表者所属・氏名、連絡先、同行者全員の会社名・所属、氏名」を記載すること。
 - ・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8 4参照)

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付等

ア 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等の内容に関する質問・意見の受付及び回答を次のとおり行う。

- (ア) 提出期間 令和6年3月4日(月)から3月29日(金)午後5時まで(必着)
- (イ) 提出方法 実施方針等に関して、質問・意見を提出する場合は、町のホームページより「実施方針等に関する質問・意見書」のファイルをダウンロードし、質問・意見の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 実施方針等に対する質問・意見(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8 4 参照)

イ 実施方針等に関する質問・意見に対する回答及び公表

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等にかかるもの、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和6年4月中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、質問及び意見者の事業者名は公表しない。

ウ 実施方針等に関する意見の取扱い

提出のあった質問・意見について、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。

(3) 実施方針等の変更

実施方針等については質問・意見及び「(2) ウ 実施方針等に関する意見の取扱い」を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。

また、実施方針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 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法・基準

町は、PFI法、「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」及び「VFMに関するガイドライン」のほか、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、町自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価の内容と合わせて、令和6年5月中旬を目処に町のホームページにて公表する。

なお、特定事業として選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方

本事業では、建替整備及び入居者移転支援の各業務を通じて、民間事業者に、効率的・効果的なサービスの提供を求めるものであり、本事業を実施する事業者の選定にあたっては、その能力と提案の内容を総合的に評価する必要がある。

したがって、事業者の選定は、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行う。

2 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（予定）

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)	実施方針公表 ～3月29日	実施方針等に関する質問・意見の受付
	3月12日	実施方針等に関する説明会
	4月中旬	実施方針等に関する質問回答の公表
	5月中旬	特定事業の選定及び公表
	6月中旬	募集要項等の公表（募集公告）
	6月中旬	募集要項等に関する説明会
	6月中旬～7月中旬	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月下旬	応募表明書、応募資格審査申請書の受付
	10月上旬	応募資格審査の結果通知
	10月下旬	応募書類（提案書を含む）の受付
	10月下旬～	提案書の審査
	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

3 応募手続等

(1) 募集要項等の公表（募集公告）

町は、本事業を特定事業として選定した場合には、募集公告を行い、町のホームページにおいて募集要項等を掲載する。

町は、募集公告時に提示する募集要項等において、本事業の提案上限額を公表する。

(2) 募集要項等に関する質問回答

本事業に応募を希望する者から提出された募集要項等に関する質問への回答は、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、町のホームページで公表する。

公表の具体的な日程及び方法等については、募集要項等において提示する。

(3) 応募表明書及び応募資格審査申請書の提出、応募資格の審査

本事業へ応募を希望する者は、応募表明書及び応募資格審査申請書を提出すること。

必要書類の様式や提出方法、提出時期などの詳細については、募集要項等において提示する。

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に通知する。

(4) 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ものとする。

必要書類の様式や提出方法、提出時期などの詳細については、募集要項等において提示する。

(5) 優先交渉権者の決定・公表、審査講評の公表

応募者から提出された提案書は、審査委員会において評価を行う。

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。

■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	鎌田 功紀	利府町 企画部長

(6) 基本協定の締結、特定事業契約の文言明確化、特定事業契約の締結

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、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、町議会における議決をもって効力が発生するものとする。

4 応募者の備えるべき要件等

(1) 応募者について

ア 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。

ここで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は必須（兼務も可とする）とする。

イ 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。

ウ 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。

エ 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)

オ 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。

- カ 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。
- キ 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。
- ク 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。
- ケ 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。

- ア 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。
- イ PFI 法第 9 条に規定する欠格事由に該当しないこと。
- ウ 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。
- エ 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。
 - a 応募しようとする者の役員等（法人の場合にあっ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っ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、個人の場合にあっ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。
 - b 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。
 - c 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。
 - d 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。
 - e 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。
- オ 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。

カ 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)。

- (a) 登記事項証明書
- (b) 印鑑証明書
- (c) 財務諸表
- (d) 納税証明書
- (e) 誓約書
- (f) 建設業許可証 (建設企業の場合)
- (g) 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)
- (h) 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)

キ 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、資本金面若しくは人事面において関連する者をいう。

ク 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、資本金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 4F

(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。

ア 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。

- 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、鉄筋コンクリ

ート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅（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。）として配置すること。

イ 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で、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、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅（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で、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㎡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。

ウ 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。

- 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、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅（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。

エ 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。

5 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定方法

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。

(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。

- a 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。
- b 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。
- c 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。

6 特別目的会社（SPC）の設立

(1) SPC の設立について

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。

(2) 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、構成企業は当該 SPC に出資することとし、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 出資をしない企業（以下「協力企業」という）による SPC の構成も可能とするが、協力企業であっても、「第 2 4 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。

7 提出書類の取扱い

(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3 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4】に示すとおりとするが、詳細事項については、実施方針等に関する質問及び意見の結果を踏まえ、募集要項と併せて公表する特定事業契約書（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 業務の要求水準

実施方針の公表時点で想定している、本事業における各業務の要求性能及びサービス水準については、要求水準書（案）において提示する。

3 事業者の責務の履行に関する事項

事業者は、特定事業契約に従い、誠意をもって責務を履行するものとする。

なお、特定事業契約の確実な履行を確保するために、契約保証金の納付等を事業者に求めることとするが、詳細については募集要項等において提示する。

4 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、特定事業契約書において提示する。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 建替エリアの立地条件

建替エリアの立地条件は以下のとおりである。

■建替エリアの立地条件（【別紙2】【別紙3】参照）

項目	内容
建替エリアの位置	利府町利府字八幡崎 69 番地 2、139 番地及び堀切前 8 番地
建替エリアの区域	現況平面図【添付資料 3】によること
建替エリアの面積	5,810.76 m ²
接道	南側ブロックと北側ブロックの間を通る道路：町道八幡崎前田線 (幅員 4.2m) 建替エリア東側道路：町道大谷地八幡崎線
都市計画区域	仙塩広域都市計画区域（昭和 45 年 7 月 7 日指定）
区域区分	市街化調整区域
用途地域	—
指定容積率／建ぺい率	200% / 70%
地域・地区	建替エリアに防火地域・準防火地域の指定はないが、建築基準法 22 条指定区域に指定されている
法規制要件	<p>○開発行為の許可</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替エリアは全域が市街化調整区域であるため、事業者は、都市計画法第 4 条第 12 項に基づく開発行為を行う場合、都市計画法第 29 条に基づき、宮城県知事の許可を受けること。 ・なお、建替エリア及び周辺について、町は「仙塩広域都市計画区域の整備、開発及び保全の方針（平成 30 年 5 月）」や「宮城県の市街化調整区域に係る地区計画の同意基準」に基づき、令和 6 年度中に地区計画を定める予定である。 <p>○建築基準法に基づく一団地認定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、建築基準法第 86 条に基づく一団地認定を受けず、各住棟それぞれに敷地を設定し、建築基準法に基づく制限に適用した整備を図ること。 <p>○土砂災害特別警戒区域の解除</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替エリアの北側斜面地の一部及び北側斜面地に面するエリア内の一部は、土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域に指定されている。 ・建替エリア及び周辺への地区計画を定めるに際し、町は、令和 6 年度に北側斜面地の対策工事（緩傾斜化）を実施し、県の土砂災害特別警戒区域の指定解除を受ける予定である。 <p style="text-align: right;">【添付資料 10】①参照</p>

	<p>○洪水想定浸水区域の指定</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替エリアの南側ブロックは、町道八幡崎前田線より低い地盤となっており、想定最大規模での河川氾濫時は、水防法第 14 条に基づく洪水浸水想定区域（0.5～3m未満）に指定されている。 ・そのため、南側ブロックでは浸水対策として盛土による地盤の嵩上げを行うこと。 <p style="text-align: right;">【添付資料 6】 参照</p> <p>○埋蔵文化財包蔵地</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建替エリアは、文化財保護法に基づく埋蔵文化財包蔵地「八幡崎 B 遺跡」に指定されている。 ・事業者は、町教育委員会の立会いのもと、既存住棟では解体除却後の基礎下、敷地全体では造成工事着手前（宅盤の切土・盛土を実施する前）に試掘調査を実施すること。 ・埋蔵文化財が発見された場合は、教育委員会と協議を行い、適切に対応すること。町の詳細調査が必要となった場合は、必要な協力を行うこと。 <p style="text-align: right;">【添付資料 12】 参照</p> <p>○建築計画に係る関係法令の協議</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本事業にあたっては、上記のほか関係法令等について所管行政庁と十分に協議すること。
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

※ 添付資料は、利府町営住宅建替事業 要求水準書（案）【建替整備業務編】の添付資料を参照のこと

2 土地の使用に関する事項

建替エリアの土地は町所有の行政財産であり、建替整備業務及び入居者移転支援業務の実施に必要な範囲について、事業者は無償で貸与する。

3 建替住棟等の概要

（1）土地利用

建替住棟等は、建替エリア内のうち北側ブロック・南側ブロック（【別紙 3】参照）に整備すること。なお、ごみ置き場は隣接する町有地への設置も可とする。

（2）建替住棟の整備戸数等

ア 整備戸数等

住戸タイプ別の住戸専用面積及び整備割合等は、以下のとおりとする。

■目標整備戸数

想定する世帯構成 (住戸タイプ) ※1	目標整備戸数 (全体)	許容範囲
単身世帯 (1LDK)	42 戸	±4 戸
2人以上世帯 (2LDK)	35 戸	±4 戸
3人以上世帯 (3LDK)	8 戸	±2 戸
合 計	85 戸	85 戸以上

■南側ブロック・北側ブロックの内訳 (移転対象者分・新規入居分) ※3

		想定する世帯構成 (住戸タイプ) ※1	戸あたりの 住戸専用面積※2	目標整備戸数	
南側 ブ ロ ッ ク	移 転 対 象 者 分	単身世帯 (1LDK)	40 m ² 程度	19 戸以上	30 戸以上
		2人以上世帯 (2LDK)	50 m ² 程度	11 戸以上	
北側 ブ ロ ッ ク	移 転 対 象 者 分	単身世帯 (1LDK)	40 m ² 程度	16 戸以上	55 戸程度
		2人以上世帯 (2LDK)	50 m ² 程度	13 戸以上	
	新 規 入 居 分	単身世帯 (1LDK)	40 m ² 程度	7 戸程度※4	
		2人以上世帯 (2LDK)	50 m ² 程度	11 戸程度※4	
		3人以上世帯 (3LDK)	65 m ² 程度	8 戸程度※4	

※1 住戸タイプについては、上表の住戸専用面積を満足し、機能が確保していればフレキシブルな対応も可能とする。

※2 住戸専用面積の算出方法は壁芯で計算するものとし、公営住宅法の床面積の算定方法によるものとする。

上表の住戸専有面積は、基準とする面積の±5 m²までを許容する。

※3 移転対象入居者分については、入居を希望する間取りの意向調査を実施していることから、南側・北側の各ブロックにおいて住戸タイプ別の目標整備戸数を下回らないように計画するものとする。北側ブロックにおいて住棟数を2棟以上とする場合は、移転対象入居者分は同じ住棟にまとめるものとする。

※4 移転対象入居者分で住戸タイプ別の目標整備戸数以上を計画した場合は、新規入居者分で整備戸数を調整するものとする。その際の全体の住戸タイプ別の整備戸数については上表に示す目標整備戸数 (全体) の範囲内で調整すること。

イ 棟数等

北側ブロックで整備する住棟数は、事業者からの提案によるものとするが、移転対象入居者の円滑な移転に配慮したものとする。

ウ その他の要求水準

建替住棟に係るその他の要求水準は、要求水準書（案）において提示する。

(3) 附帯施設

ア 集会所

建替エリア内に、建替住棟の入居者用として、延べ面積約 220 m²程度の集会所を整備すること。

住棟やオープンスペース等の配置を考慮して、コミュニティが促進されるよう配置し、ユニバーサルデザインに配慮した設備を設けること。

イ 公園、緑地又は広場

建替エリア内に、開発区域の敷地面積の3%以上の面積を有する公園、緑地又は広場を設置・整備すること。

ウ 駐車場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用（車いす入居者用も含む）の駐車場として、整備戸数1戸当たり1台以上の区画数を各住棟の近くにバランスよく配分し整備すること。

形態は、自走式の平面駐車とし、各住棟からのアプローチに配慮するとともに、住戸及び近隣の住宅等に対するエンジンの騒音、排気、ヘッドライト等からの光の差し込みなどにも配慮した配置とすること。

エ 駐輪場

建替エリア内に、建替住棟の入居者用として、合計 85 台以上（住戸1戸あたり1台分）の屋根付き駐輪場を整備すること。

形態は、ラック式駐輪場は認めず、自転車立ては不要とし、各住棟からのアプローチに配慮した配置とすること。

オ 共同倉庫

建替住棟の入居者が使用する清掃・防犯用具などの収容のため、各住棟に共同倉庫1箇所を設置すること。

カ 物置

建替エリア内に、各住戸専用の物置を確保すること。物置は、スタッドレスタイヤが収納できるなど、本町での生活に配慮した広さとする。

キ ごみ置き場

各住棟に、戸数に応じたごみ置き場を1箇所設置すること。ごみ置き場には防鳥対策を講じること。

なお、ごみ置き場は建替住棟の入居者が利用しやすい位置に計画し、建替エリアのうち、南側ブロックに隣接する町有地（【別紙3】参照）への設置も可とする。

ク その他

外灯、敷地内通路等を整備すること。

第5 特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画又は特定事業契約の解釈に疑義が生じた場合、町と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、特定事業契約に関する紛争については、仙台地方裁判所とする。

第6 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

1 事業者の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

事業者の経営破綻又はその懸念が生じた場合等により、事業の継続が困難となった場合、町は、特定事業契約書の定めに従い、事業者との特定事業契約を解除することができるものとする。

事業者による本事業の実施状況が、要求水準及び事業者からの提案内容の水準を下回る場合、町は事業者に対し是正を通告する。

是正通告後、一定の期間が経過したにも関わらず、是正が認められない場合、サービス提供に重大な事態等が懸念される場合又は事業者の事業遂行能力の修復が不可能であると判断される場合には、町は特定事業契約書の定めに従い、事業者との特定事業契約を解除できるものとする。

この場合、事業者は、町に生じさせた合理的な損害を賠償するものとする。

2 町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合

町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、事業者は特定事業契約書の定めに従い、町との特定事業契約を解除することができるものとする。

この場合、町は、事業者に生じさせた合理的な損害を賠償するものとする。

3 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

町及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合、町及び事業者は協議を行い、特定事業契約書に定めるその事由に基づく対応方法に従うものとする。

第7 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

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。

2 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。

3 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8 その他特定事業の実施に関して必要な事項

1 議会の議決

町は、本事業の優先交渉権者決定時まで、町議会の議決を経て債務負担行為等として予算を定めるものとする。

また、特定事業契約に関する議案は、令和7年3月定例会に上程する予定である。

2 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。

3 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。

4 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		
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
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）											
2 現入居者仮移転	手続 移転											
3 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 住宅建設、外構及び付帯施設整備	住宅建設、外構及び付帯施設整備 引渡し											
6 関連公共工事（町道＋水道等）	関連公共工事											
7 仮移転者戻り入居、北側ブロック現入居者の本移転	仮移転者戻り入居、北側ブロック現入居者の本移転 移転手続き 移転											
対象団地	第2工区（北側ブロック）											
1 既存住宅の解体撤去	解体設計 工事											
2 敷地造成工事	敷地造成工事											
3 住宅建設、外構及び付帯施設整備	住宅建設、外構及び付帯施設整備 引渡し											
4 堀川・石田住宅現入居者の本移転	移転手続き 移転											

【別紙 2】 3 住宅の位置図

(1) 住宅名

- 利府町営 ①堀川住宅
- ②石田住宅
- ③八幡崎住宅

(2) 建替対象住宅（八幡崎住宅）所在地

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

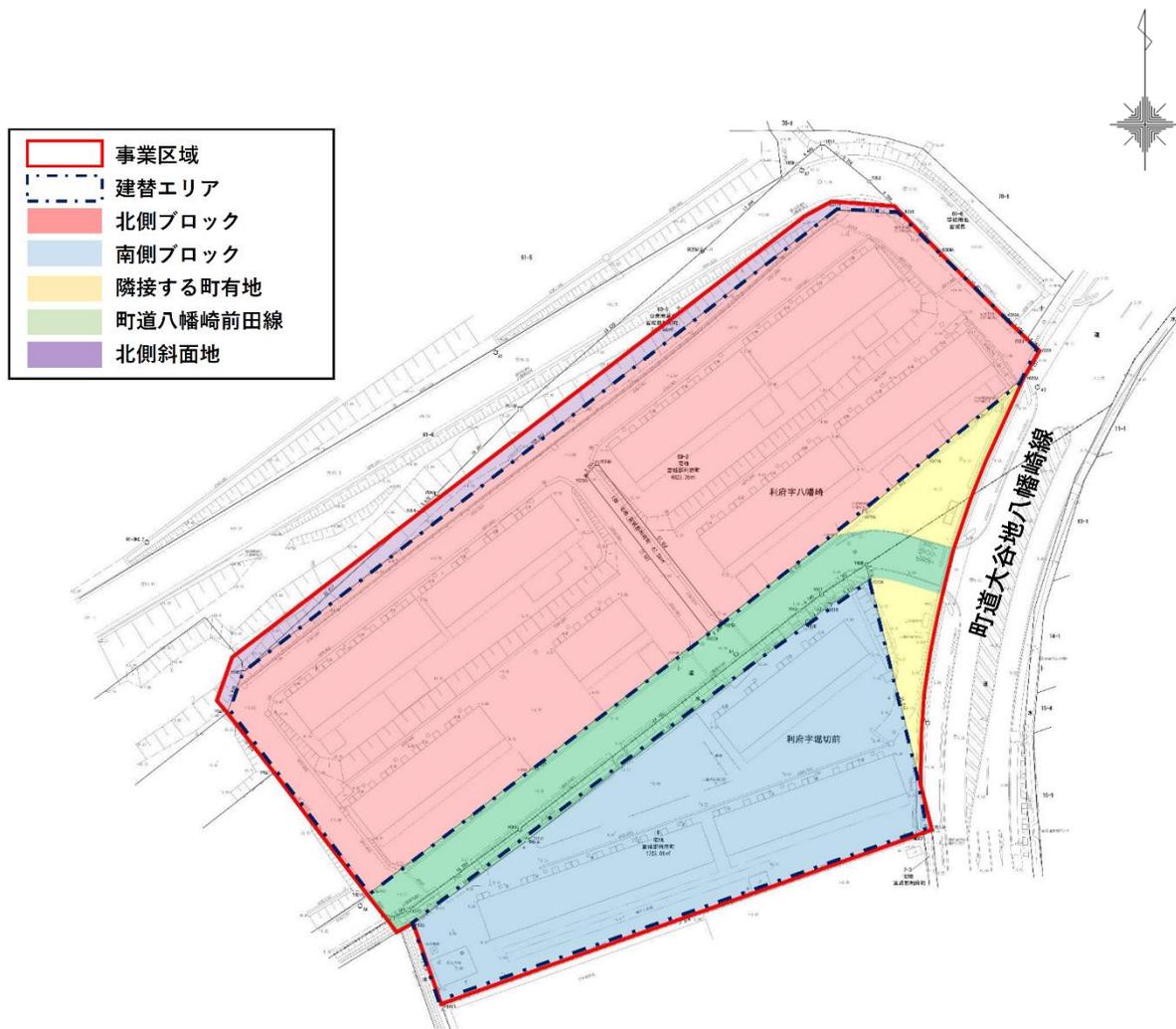
■ 3 住宅の位置図



(出典：国土地理院地図)

【別紙 3】 事業区域及び建替エリア等の全体配置図

事業区域及び建替エリアの範囲、八幡崎住宅内全体配置は下図のとおりである。



【別紙4】リスク分担表（案）

■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
リスク 債務不履行	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い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かか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	●	