

七福団地住宅環境整備事業（仮称）

実施方針（案）

令和3年3月

小竹町

【目次】

第1章 事業者の選定に関する事項	1
1. 事業内容に関する事項	1
2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項	5
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1. 事業者の選定に係る基本的な考え方	6
2. 事業者の決定に係る手順及びスケジュール	6
3. 応募者の備えるべき参加資格要件等	7
4. 契約の手続きに関する事項	8
5. 提出書類の取扱い	9
第3章 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基本的な事項	10
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	10
2. 提供されるサービス水準	10
3. 町による本事業の実施状況の監視(モニタリング)	10
第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項	12
1. 既存施設概要	12
2. 新施設整備用地概要	12
3. 新施設構成	12
第5章 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の措置に関する事項	14
第6章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	15
1. 具体的な事由、当事者間の措置に関する事項	15
2. 契約解除等の方法に関する事項	15
第7章 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	16
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	16
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	16
3. その他の支援に関する事項	16
4. 金融機関と町の協議(直接協定)	16
第8章 その他事業の実施に関して必要な事項	17
1. 議会の議決	17
2. 情報公開及び情報提供	17
3. 応募に伴う費用負担	17
4. 添付書類等	17

第1章 事業者の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(1) 事業の名称

七福団地住宅環境整備事業（仮称）（以下「本事業」という。）

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

七福町営住宅（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者の名称

小竹町長 松尾勝徳

(4) 事業目的

本事業は、「小竹町公営住宅等長寿命化計画」及び「第5次小竹町総合計画」に基づき、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）」を活用し、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縮減と平準化等を図りつつ、公営住宅の建替えを行うものである。

具体的には、老朽化した七福町営住宅の建替えを七福地区で行う。

これにより、快適な住まい環境を創出し、七福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3点の事項に配慮し実施するものとする。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

① 良質な住環境の提供及びコストの縮減

公営住宅としての基本的な役割に留意し、建築仕様、間取り、ユニバーサルデザインの採用等、民間のノウハウを最大限活用した設計、建設、工事監理により、良質な住環境を提供する低所得者向けのRC構造の住宅を整備する。

また、ライフサイクルコストの観点から、建設コストや施設整備後の維持管理コストの縮減、メンテナンス性の向上についても配慮する。

② 周辺環境との調和

建築物の意匠や外構の整備等において、事業目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

③ 地域経済の活性化

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

(5) 事業概要

① 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）が、既存の町営住宅及び附帯施設等（以下、「既存施設」という。）を解体撤去し、新たに町営住宅及び附帯施設（以下、「新施設」という。）を整備した後、町に引き渡すBT(Build Transfer)方式とする。

(6) 業務の範囲

事業者が実施する業務(以下、「本業務」という。)は以下のとおりとする。詳細については、募集要項等において提示するものとする。

① 既存施設の解体撤去

- ア 既存施設・敷地の調査、解体撤去設計業務
- イ 解体撤去工事業務
- ウ 解体撤去工事監理業務
- エ 上記アからウまでの各業務に伴う許認可取得、各種申請等業務
- オ 上記ア及びイの各業務に伴う町の交付金申請手続き等の支援業務
(監査、会計実地検査対応を含む)

② 新施設の整備

- ア 調査・設計業務
(地質調査、基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画等を含む)
- イ 建設工事業務
- ウ 建設工事監理業務
- エ 化学物質の室内濃度測定業務
- オ テレビ電波受信障害調査・対策業務
- カ 敷地の測量及び分筆業務
- キ 上記アからカまでの各業務に伴う許認可取得、各種申請等業務
- ク 上記ア及びイの各業務に伴う町の交付金申請手続き等の支援業務
(監査、会計実地検査対応を含む)
- ケ その他上記各業務の実施に必要な関連業務

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、町と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約(以下、「事業契約」という。)の締結の日から、令和5年12月(予定)までの期間とする。

(8) 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、次のとおり予定している。

- 令和3年3月 債務負担行為の議会議決
実施方針公表
実施方針に関する質問・意見の受付
- 令和3年4月 実施方針に関する質問・意見の回答公表
- 令和3年6月 特定事業の選定・公表
募集要項等の公表
- 令和3年7月 募集要項等に関する説明会
募集要項等に関する質問の受付
募集要項等に関する質問回答の公表
参加表明書の受付
- 令和3年9月 企画提案書の受付
- 令和3年10月 優先交渉権者の選定・決定・公表
- 令和3年11月 基本協定の締結・事業仮契約の締結
- 令和3年12月 事業契約の議会議決(事業契約の成立)
- 令和4年1月 本施設の設計・建設業務期間
- 令和5年12月 本施設の引渡し
事業契約の完了
- 令和6年1月 供用開始

(9) 支払いに関する事項

事業者は、事業契約期間中における資金調達を行い、町は、事業契約終了後に事業者に対して、事業者が実施した本業務に係る対価を支払う。ただし、本事業は「公営住宅」の建設に関する国の交付金の充当を予定しており、町が国の社会資本整備総合交付金を受け入れた後に支払うものとする。なお、これらの支払方法の詳細については、募集要項等において提示するものとする。

(10) 本事業に必要とされる根拠法令等

本事業を実施するにあたり、事業者は関連する最新版の各種法令、条例、規則、要綱等及び基準等を遵守するものとする。

発注各文書に齟齬がある場合は、事業契約書・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。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年号外法律第117号)
- ② 地方自治法(昭和22年法律第67号)
- ③ 公営住宅法(昭和26年法律第193号)
- ④ 建築基準法(昭和25年法律第201号)
- ⑤ 建設業法(昭和24年号法律第100号)
- ⑥ 建築士法(昭和25年法律第202号)
- ⑦ 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- ⑧ 測量法(昭和24年法律第188号)
- ⑨ 消防法(昭和23年法律第186号)
- ⑩ 道路法(昭和27年法律第180号)
- ⑪ 河川法(昭和39年法律第167号)
- ⑫ 水道法(昭和32年法律第177号)
- ⑬ 浄化槽法(昭和58年法律第43号)
- ⑭ 電波法(昭和25年法律第131号)
- ⑮ 電気事業法(昭和39年法律第170号)
- ⑯ ガス事業法(昭和29年法律第51号)
- ⑰ 高圧ガス保安法(昭和26年法律第204号)
- ⑱ 水質汚濁防止法(昭和45年法律第138号)
- ⑲ 土壤汚染対策法(平成14年法律第53号)
- ⑳ 大気汚染防止法(昭和43年法律第97号)
- ㉑ 騒音規正法(昭和43年法律第98号)
- ㉒ 振動規正法(昭和51年法律第64号)
- ㉓ 宅地造成等規制法(昭和36年法律第191号)
- ㉔ 労働基準法(昭和22年法律第49号)
- ㉕ 労働安全衛生法(昭和47年法律第57号)
- ㉖ 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)
- ㉗ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保に関する法律(平成19年法律第66号)
- ㉘ 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)
- ㉙ 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)
- ㉚ 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)
- ㉛ 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)
- ㉜ 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)
- ㉝ 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年号外法律第53号)
- ㉞ 都市の低炭素化の促進に関する法律(平成24年号外法律第84号)
- ㉟ 公共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)

- ③⑥ 文化財保護法(昭和25年法律第214号)
- ③⑦ 個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)

【条例関係】

- ① 小竹町営住宅条例(平成25年町条例第1号)
- ② 小竹町営住宅条例施行規則(平成25年町規則第14号)
- ③ 福岡県建築基準法施行条例(昭和46年福岡県条例第29号)
- ④ 福岡県屋外広告物条例(平成14年福岡県条例第35号)
- ⑤ 福岡県福祉のまちづくり条例(平成10年福岡県条例第4号)
- ⑥ 都市計画法に基づく開発行為等の審査基準(平成28年11月福岡県建築都市部都市計画課)
- ⑦ 小竹町契約事務規則(平成15年規則第5号)
- ⑧ 小竹町入札心得
- ⑨ 小竹町民間資金等を活用した整備事業者選定委員会設置条例(平成30年町条例第1号)
- ⑩ 福岡県暴力団排除条例(平成21年福岡県条例第59号)

【参考基準等】

- ① 公営住宅等整備基準(平成10年号建設省令第8号)
- ② 公営住宅整備事業補助対象要綱(平成17年国住備第37号)
- ③ 公営住宅整備事業等補助要領(平成8年建設省住備発第83号)
- ④ 建築・設備設計基準及び同解説(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- ⑤ 公共建築工事標準仕様書及び同標準図(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- ⑥ 建築物解体工事共通仕様書・同解説(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- ⑦ 建築工事監理業務委託共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- ⑧ 公共住宅建設工事共通仕様書(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解説書(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ⑩ 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(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ⑪ 公共住宅建築工事積算基準(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ⑫ 公共住宅電気設備工事積算基準(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ⑬ 公共住宅機械設備工事積算基準(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ⑭ 公共住宅屋外設備工事積算基準(国土交通省住宅局住宅総合整備課監修)
- ⑮ 建築工事監理指針(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- ⑯ 建築保全業務共通仕様書(国土交通大臣官房官庁営繕部)
- ⑰ 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)
- ⑱ 高齢者が居住する住宅の設計マニュアル(国道交通省住宅局総合整備課監修)
- ⑲ 長寿社会対応住宅設計指針マニュアル集合住宅編(建設省住宅局住宅整備課監修)
- ⑳ 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針(国土交通省住宅局)
- ㉑ 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(ベタリービング、住宅リフォーム・紛争処理支援センター企画編集)
- ㉒ 建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説(国土交通大臣官房官庁営繕部監修)
- ㉓ 昇降機の維持及び運行の管理に関する指針(日本建築設備・昇降機センター)
- ㉔ 福岡県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
- ㉕ 建設リサイクル法に関する福岡県指針

【その他】

- ① 住宅セーフティネット必携(一般社団法人日本住宅協会)
 - ② 地域住宅計画必携(一般社団法人日本住宅協会)
 - ③ 公営住宅の管理(一般社団法人日本住宅協会)
 - ④ その他本事業に関係する各種法令、条例、規則、要綱等及び基準等
- ※事業契約・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。

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

(11) 実施方針に関する意見等の受付

実施方針に記載された内容に関する意見等の受付は、以下の要領で行う。

これ以外による意見等の提出は無効とする。

① 受付期間

令和3年3月18日(木)から令和3年3月31日(水)午後5時まで

② 提出方法

実施方針に関して意見等がある企業等は、内容を取りまとめて「【実施方針様式1】実施方針等に関する意見提案書」に簡潔に記載のうえ、電子メールにファイル添付して下記へ送信すること。電子メール以外での受付は行わない。なお、件名は「七福団地 PFI実施方針意見提案書(企業名)」とすること。

③ 送付先

小竹町役場 管財課E-mail : jyuutaku@town.kotake.lg.jp

(12) 実施方針に関する意見等の公表

実施方針に関して提出された意見等に対して、町の判断において検討の上、必要と判断したものについては、募集要項等に反映させることで回答に代えることとし、個別に回答を行わない。また、提出のあった意見等は、令和3年4月9日頃までを目処に町のホームページにて公表する。なお、企業名は公表しない。

ホームページ URL : <http://town.kotake.lg.jp>

(13) 実施方針に関するヒアリング

町の判断により、意見等を提出した企業等に対して、個別にヒアリングを行うことがある。なお、ヒアリングを行った場合は、(12)実施方針に関する意見等の公表の要領に準じて、その内容を公表するものとする。

(14) 実施方針の変更

町は、実施方針に対する企業等からの意見やヒアリング等を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。なお、実施方針の変更は、特定事業の選定・公表と同時期に、変更後の実施方針を町のホームページにて公表するものとする。

(15) 現地説明会の開催

募集要項等説明会開催時に現地説明会を行う予定である。具体的な日程は、募集要項で提示する。

2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項

(1) 基本的な考え方

町は、本事業を PFI法第7条に基づき、効果的かつ効率的に実施することが適切であると認める事業を特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表

町は、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あわせて町のホームページに公表する。また、客観的な評価に基づき特定事業の選定を行わないこととした場合にも同様に公表する。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業は、調査・設計、建設段階の各業務を通じて、事業者に効果的かつ効率的な行政サービスの提供を安定的・継続的に求めるものである。したがって、事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、公平性及び透明性が確保される適切な方法により総合的に評価を行い、最も優れた提案を行った応募者を事業者として決定する。

2. 事業者の決定に係る手順及びスケジュール

事業者の決定に係る手順及びスケジュールは、「第1章1.(8)事業実施スケジュール」を参照すること。

(1) 募集要項等の公表

実施方針に関する意見及び「第1章1.(13)実施方針に関するヒアリング」等を踏まえ、募集要項等(公募公告、募集要項、様式集、要求水準書、事業者選定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案))を町のホームページにて公表する。

(2) 募集要項等に関する質問の受付・回答

募集要項等に関する質問を受け付け、回答する。具体的な日程については、募集要項等において提示する。質問の回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、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のあるものを除き、町のホームページにおいて公表する。なお、質問に対して個別の回答は行わない。

(3) 参加表明書類提出・受領、参加資格確認審査結果の通知

本事業に応募しようとする民間事業者(以下、「応募者」という。)に、参加表明及び参加資格確認申請に必要な書類の提出を求め、参加資格確認審査の結果を通知する。参加表明書及び参加資格確認申請書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(4) 提案書の受付

参加資格確認審査の通過者に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(5) 事業者の選定

町は、事業者の選定にあたり、公平性及び透明性を確保して評価を行うために、小竹町民間資金等を活用した整備事業者選定委員会設置条例(平成30年町条例第1号)に定める小竹町PFI事業者選定審査会(以下、「審査会」という。)を設置する。

町は、応募者から提出された提案書について、要求水準に係る適合審査を行う。審査会は、適合審査を満たしていると認められた提案書を提出した応募者に対して、当該提案の内容等に関するプレゼンテーション・ヒアリングを実施し、事業者選定基準に従って審査し評価を行い、最適任者及び次席者を選定する。

(6) 審査結果及び評価の公表

町は審査会の事業者選定結果の報告を受けて、応募者に審査結果を通知し、審査講評及び審査結果の詳細について、町のホームページにて公表する。

町は、民間事業者の募集において応募がない場合、又は事業者の選定においていずれの応募

者の提案も要求水準を満たさない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を決定せず、特定事業の選定を取り消す等の決定を行い、速やかに公表する。

3. 応募者の備えるべき参加資格要件等

(1) 応募者の定義

① 応募者

応募者は、本事業の業務に携わることを予定する複数の企業等で構成されるグループとし、応募手続きを代表して行う代表企業を参加表明書提出時まで定めるものとする。また、町は、応募者が基本協定の締結後において、本事業を遂行する会社法(平成17年法律第86号)に定める特別目的会社(以下、「SPC」という。)を設立することを妨げない。

② 構成員

応募者を構成する企業又はグループのうち、当該事業の主要な業務(設計、建築、建設等)を担当する企業等をいう。

(2) 応募者の参加要件

応募者は、本事業の実施に際し、構成員のうち少なくとも一社は、小竹町契約事務規則に規定する建設業者等有資格業者名簿に登録があり、小竹町に本社、支社、本店、支店又は営業所を置いている企業を含めること。

審査の際、町内企業の積極的な事業参画として評価するものとし、評価の詳細については、募集要項等公表時に事業者選定基準を示す。

(3) 構成員の資格要件

本事業において行う予定の業務について、次の資格要件を満たしていなければならない。本事業において行う予定の業務が下記②にあたっては、建設業における社会保険加入企業であること。複数の業務についての要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができることとする。

① 設計企業

設計企業は、次の要件を満たしていること。

- ア 最新の小竹町契約事務規則に規定する建設業者等有資格業者名簿において、部門の種類が「測量・建設コンサルタント等」で登録されている者であること。
- イ 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行っている者であること。
- ウ 福岡県内に一級建築士事務所を有し、本工事の契約ができる者であること。
- エ 平成23年以降に、RC構造の共同住宅の設計実績を有すること。
- オ 工事監理は、設計企業が行うこと。ただし、設計企業と工事監理企業が別の場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、グループ構成員に含めること。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 建築企業

建築企業は、次の要件を満たしていること。

- ア 最新の小竹町契約事務規則による競争入札参加資格者名簿において、部門の種類が「建築一式」で登録されている者であること。
- イ 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。
- ウ 平成23年以降に、RC構造の共同住宅の建設実績を有すること。

(4) 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、構成員として認めないものとする。

- 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 PFI法第9条の規定に該当する者
 - ③ 建築士法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
 - ④ 建設業法第28条第3項又は第5項の規定による営業停止命令を受けている者
 - ⑤ 小竹町建設工事に係る建設業者の指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者
 - ⑥ 本事業に係る審査会の委員と資本関係面又は人的関係面(役員の兼任、社員の派遣)において関連がある者
 - ⑦ 法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者
 - ⑧ 経営状況が著しく悪い企業。なお、経営状況が著しく悪いとは、手形交換所による取引停止処分を受けていることを指す
 - ⑨ 平成12年3月31日以前に民事再生法(平成11年法律第225号)附則第2条による廃止前の和議法(大正11年法律第72号)第12条第1項による和議開始の申立てをしている者
 - ⑩ 民事再生法第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
 - ⑪ 平成18年4月30日以前に会社法の施行に伴う改正前の商法(明治32年法律第48号)第381条第1項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
 - ⑫ 破産法(平成16年法律第75号)に基づき破産手続開始の申立てがなされた者、会社更生法に基づき更生手続開始の申立て(同法附則第2条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件に係る同法改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号)に基づく更生手続開始の申立てを含む)がなされた者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされた者(ただし、後二者のうち、手続開始の決定後、裁判所から更生計画又は再生計画が認可され、町の審査を受けて応募資格を有すると認められた者を除く)。
 - ⑬ 自己又は自社の役員等が次の各号のいずれかに該当する場合、又は次の各号に掲げる者がその経営に実質的に関与している場合。
 - ア 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)
 - イ 暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)
 - ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的若しくは第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
 - オ 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を提供し、若しくは便宜を供与する等、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者。
 - ⑭ 町が本事業のPFIアドバイザー業務を委託した者と資本面又は人事面において関連がある者(本業務においては、株式会社福山コンサルタントにアドバイザー業務を委託している。)
※上記「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねる者をいう(以下、同様とする。)
 - ⑮ 応募者のいずれかが他の応募者として参加している者
- (5) 応募者の備えるべき参加資格要件等に関する確認基準日
応募者の備えるべき参加資格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。

4. 契約の手続きに関する事項

(1) 基本協定等の締結

町と事業者は、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。なお、基

本協定書(案)は、募集要項等公表時に示す。

(2) 特別目的会社(SPC)の設立

本事業においてSPCの設立は必須ではないが、基本協定の定めるところにより、事業者が本事業を遂行するSPCを設立する場合は、町との仮契約の締結までに、株式会社を小竹町内に設立するものとする。構成企業の保有する議決権は、全体の50%を超えるものとする。代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。SPCの株式については、町の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分はできないものとする。

(3) 事業契約の締結

町と事業者は、基本協定の締結後、速やかに事業契約の内容等を協議し、文言の明確化を行い、仮契約を締結する。この仮契約は、小竹町議会の議決を経た後に本契約としての効力を生ずるものとする。事業契約の締結まで(事業契約の締結に至らなかった場合を含む)に要した費用については、事業者の負担とする。

町は、事業者と速やかに基本協定が締結されない場合又は本事業の仮契約の締結に至らないことが明らかになった場合は、町は審査会の事業者選定結果で選定された順位に従って、次席者を事業者として基本協定の締結以降の手続きを行うことができる。

事業者の構成員が事業契約締結前に地方自治法施行令第167条の4若しくは第167条の11の規定に基づく入札参加資格の制限、又は小竹町契約事務規則に基づく指名の取り消しを受けた場合には、町は事業契約を締結しない。なお、事業契約書(案)は、募集要項等公表時に示す。

(4) 契約保証金

事業者は、本業務に係る対価に相当する金額の100分の10以上の次のいずれかの契約保証を付さなければならない。

① 契約保証金の納付

② 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

③ 銀行等又は「公共工事の前払金保証事業に関する法律」(昭和27年法律第184号)第2条第4項に規定する保証事業会社の保証ただし、次のいずれかに該当する場合には、契約保証金が免除される。

ア 契約者が保険会社との間に町を被保険者とする本事業の実施に関する履行保証保険契約を締結したとき。

イ 契約者から委託を受けた保険会社と本事業の実施に関する履行保証契約を締結したとき。

(5) その他

契約手続きにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨(通貨単位は円)とする。

5. 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、本事業において事業者決定の公表時及びその他町が必要と認めるときには、応募者の承諾を得て、町は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。なお、本事業に関して提出された書類は返却しないものとする。

(2) 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権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結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

第3章 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基本的な事項

1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担は、「リスクを最もよく管理することができる者が当該リスクを分担する」との考えに基づいて、町と事業者が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、事業者が担当する業務の責任は、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

町と事業者の責任分担は、原則として「【実施方針 資料1】リスク分担表(案)」によることとし、必要な事項については、募集要項等公表時に提示する。

(3) 保険

町が事業者に求める保険の種類については、募集要項等公表時に提示する。

2. 提供されるサービス水準

本事業において、町が要求する本業務の要求性能及びサービス水準については、募集要項、要求水準書等において示す。

3. 町による本事業の実施状況の監視(モニタリング)

町は、事業者が定められた業務を確実に遂行し、町が要求した水準、かつ、事業者が提案した内容に適合するかについて確認するため、本事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(1) モニタリングの時期、内容

① 調査・設計時

町は、事業者が実施する調査・設計について、確認の結果、それぞれの要求水準に適合していないと町が判断した場合には、町は事業者に対して修正又は変更を求めることができるものとする。

② 工事施工時

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を選任し、工事監理を行い、定期的に町から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また町が要請した場合は、事業者は工事施工の事前説明、事後報告を行い、工事現場での施工状況について、町が確認する。

③ 工事完成・施設引渡し時

事業者は、施工記録を用意して現場で町の確認を受ける。町は、施工状態について町が要求した水準、かつ、事業者が提案した内容に適合するか確認を行う。確認の結果、適合していないと町が判断した場合には、町は事業者に対して修補又は改造を求めることができるものとし、事業者は、修補・改造を実施しなければならない。

④ 財務の状況に関するモニタリング

町は、定期的又は必要に応じて財務状況を確認する。事業者は、毎年度、決算書類を含む事業報告書により財務の状況について、町に報告するものとする。

(2) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等公表時に要求水準書等において示す。

(3) モニタリングの費用の負担

町が実施するモニタリングに係る費用のうち、町に生じる費用は町の負担とし、その他の費用は事業者の負担とするものとする。

(4) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、町が要求した水準、かつ、事業者が提案した内容が維持されていない場合、町は事業者に対して、新施設の修補又は改造勧告を行い、一定の経過措置を経た後にも改善が認められない場合は、協議のうえ、支払いの延期や支払金額の減額、契約解除の対象となる。

第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 既存施設概要

事業用地	解体用地 約 8,800 m ²
建物構造等	木造平家建て
建設年度	S 39 年～S41 年
棟数・戸数	19 戸

2. 新施設整備用地概要

所在地	福岡県鞍手郡小竹町勝野 2837 番地 1
面積	約 8,800 m ²
都市計画区域	非線引き
用途地域	無指定
指定建ぺい率	70%
指定容積率	200%

3. 新施設構成

新施設の構成は、以下のものが想定される。

構造はRC構造とし、詳細については、募集要項等公表時に要求水準書において示す。

(1) 町営住宅

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数	備考
単身居住用	45 m ² 程度	30 戸	—
家族居住用	65 m ² 程度	30 戸	
計	—	60 戸	—

※住戸専用面積は壁芯計算とし、住戸専用面積には住戸内パイプシャフトの面積を含めるが、バルコニー及び共用部分から使用するパイプシャフト、メーターボックスの面積は含めない。

※昇降機設置は必須要件とする。

(2) 附帯施設等

コミュニティ施設 60 m ² 以上	受変電設備
駐車場 105 台程度	ゴミ置場
駐輪場 40 台程度	緑地（法令に従い必要な面積を確保）
給水施設	道路等
ガス供給施設	外灯、児童遊園等、その他町営住宅に必要と思われる施設

(3) 事業用地計画



第5章 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の措置に関する事項

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、町と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従うものとする。また、本事業に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1. 具体的な事由、当事者間の措置に関する事項

本事業の確実な履行を確保するため、事業契約書において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2. 契約解除等の方法に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い、次の措置をとることとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- ① 事業者の提供する業務内容が、要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められた業務水準を下回る場合、町は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めることができる。
- ② 事業者が当該期間内には是正することができなかつたときは、町は事業契約を解除することができる。
- ③ 事業者が倒産し、又は事業者の財政状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、町は事業契約を解除することができる。
- ④ 上記②又は③の規定により、町が事業契約を解除した場合、事業者は町に生じる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事業の継続が困難となった場合

- ① 町の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- ② 上記の規定により、事業者が事業契約を解除した場合、町は事業者が生じる損害を賠償するものとする。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、町又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、事業の継続が困難となった場合、町と事業者は事業継続の可否について協議を行う。

(4) 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になった場合

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

第7章 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。事業者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は、町は事業者と協議する。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者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事業者が受けることができるよう協力する。

3. その他の支援に関する事項

事業実施に際して、事業者が必要とする許認可等に関して、町は必要に応じて事業者に協力する。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、町は事業者と協議する。

4. 金融機関と町の協議(直接協定)

本事業の適正な遂行と、継続性の確保を目的として、町は、必要に応じて、事業者に資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する場合がある。

第8章 その他事業の実施に関して必要な事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為の設定

債務負担行為の設定に関する議案を令和3年3月の町議会で可決。

(2) 事業契約

事業契約に関する議案を令和3年12月の町議会に提出予定。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開及び情報提供は、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

応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

4. 添付書類等

【実施方針資料 1】 リスク分担表(案)

【実施方針様式 1】 実施方針に関する意見提案書

【実施方針資料 1】 リスク分担表(案)

○：主分担 △：従分担

リスクの種類		リスクの内容	負担者		
			町	事業者	
共通	提供した情報リスク	募集要項等の記載内容誤りによる変更に関するもの	○		
	応募リスク	応募費用		○	
	契約リスク	事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止		○	
		町の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延・中止	○		
	社会リスク	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 上記以外の法令の変更	○	○
		許認可リスク	業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○
			管理者として町が取得すべき許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	
	税制度リスク	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○		
		本事業に直接影響する税制の新設及び変更に関するもの	○		
		上記以外の税制の変更		○	
	社会リスク	住民対応リスク	本事業そのものに対する近隣住民の反対、訴訟、要望などへの対応 上記以外に近隣住民の反対、訴訟、要望、苦情などへの対応	○	○
		環境リスク	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、電波障害等)に関する対応		○
		第三者賠償リスク	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 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	○	○
	事業中止リスク	事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延 町の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延	○	○	
	不可抗力リスク	町及び事業者のいずれの責にも帰すべしことができず、また計画段階において想定し得ない天災(暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、落雷などの自然災害)及びその他暴動等の人為的な事象による施設の損害によるもの	○	▽ 1% ルール	
	経済リス	資金調達リスク	施設整備に必要な資金調達・確保		○
		金利変動リスク	金利の変動		○
		物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	△	○
		支払リスク	町の責めに帰すべき事由による支払いの遅延・中断	○	
	事業終了時手続きリスク	本事業の事業完了又は中止による事業場所の施設撤去・原状回復等の施設移管手続きに伴う諸費用に関するもの 事業者が設立した事業法人等の清算手続き等に関するもの		○	
設計・建設・解体	用地リスク	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、地中障害物などによる契約変更及び工期延長、追加費用等	○	○
		用地管理リスク	事業期間中の事業用地の管理		○
	測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査に不備があった場合		○	
		町が実施した測量・調査に不備があった場合	○		
	計画リス	設計リスク	事業者の提案内容、判断の不備、事業者による開発の影響によるもの		○
		設計変更リスク	町の提示条件・指示の不備による設計・施工条件の変更によるもの	○	
	工期遅延リスク	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・手続きが完了しない場合		○	
		町の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事・手続きが完了しない場合	○		
	要求水準未達リスク	要求水準・提案内容水準に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		○	
	施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合		○	

注 1) 不可抗力リスク項目中の事業者負担における 1%ルールとは、不可抗力リスクにかかる費用において、全費用のうち 1%相当額を事業者が負担し、残額を町が負担するもの。

注 2) リスク分担表のうち、「提供した情報リスク」、「応募リスク」、「契約リスク」以外のリスクについては、契約締結後のリスクとして分担する。したがって、契約締結前における町との協議において変更の可能性がある。

【実施方針様式 1】実施方針に関する意見提案書

実施方針に関する意見提案書

小竹町長 松尾 勝徳 宛

令和 年 月 日

令和3年3月15日(月)に公表されました「七福団地住宅環境整備事業（仮称）」の実施方針(案)について以下のとおり意見等を提出します。

企業名	
担当者所属	
担当者氏名	
電話番号	
F A X	
メールアドレス	
提出意見数	

No.	該当箇所					タイトル	意見等
	頁	項	(○)	◎	○		
例	2	1	(6)	①	ア	○○○○	
1							
2							
3							
4							
5							

※意見等の内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

※タイトルは、該当箇所のできるだけ細かい本文中のタイトルを記入してください。

※行が不足する場合には、適宜増やしてください。