

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業
実施方針

令和3年3月1日

湯梨浜町

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
2 実施方針に関する事項	5
3 特定事業の選定方法に関する事項	5
第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1 事業者の募集及び選定の方法	7
2 募集及び選定のスケジュール	7
3 募集手続き等	8
4 入札参加者の備えるべき参加資格要件	9
5 落札者の選定	17
6 提示条件	19
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	21
1 事業者の責任ある履行について	21
2 町と事業者の責任分担	21
3 業務の要求水準	21
4 事業者の責任の履行に関する事項	21
5 町による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	21
6 契約期間中の事業者と町の関わり	24
7 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 立地条件	25
2 土地の使用に関する事項	25
3 整備住宅等の概要	26
第 5 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	27
1 協議方法に関する事項	27
2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項	27
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	28
1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項	28
2 契約解除等の方法に関する事項	28
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に関する事項	29
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	29

2	財政上及び金融上の支援に関する事項	29
3	その他支援に関する事項	29

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 30

1	情報の公表	30
2	本事業の担当課	30

添付書類

別紙1：リスク分担表（案）	34
別紙2：位置図	38

様式1：実施方針等に関する質問書

様式2：実施方針等に関する意見書

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

湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設の種類

40 戸の町営住宅（附帯施設等を含む）

(3) 公共施設の管理者

湯梨浜町長 宮脇 正道

(4) 事業の目的

上町団地、堀の内団地、桜団地の一部及びその附帯施設等（以下、「既存住宅等」という。）は、「湯梨浜町町営住宅長寿命化計画（令和元年 9 月）」において建替えの対象として位置付けられており、本事業では、老朽化した既存住宅等の全面的な建替えにより、住戸や屋外空間のバリアフリー化を図り、高齢者や障害者にとって住みやすい団地にするとともに、官民連携により多様な世帯が地域に居住するミクストコミュニティの形成を図ることを目的として実施する。

(5) 事業の概要

本事業は、レークサイド・ヴィレッジゆりはま内の町有地（以下、「新・長江団地用地」という。）において新・長江団地及びその附帯施設等（宅地造成、供給処理施設、排水施設、道路等の基盤整備を含む）の設計・建設等を行う。また、既存住宅等の解体撤去等を行い、上町団地用地において新・上町団地及びその附帯施設等の設計・建設等を行うものである。

なお、新・長江団地用地、上町団地用地及び既存住宅等の土地をあわせて「事業用地」、新・長江団地、新・上町団地及びそれらの附帯施設等をあわせて「整備住宅等」という。

(6) 事業方式の概要

本事業は、「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」（以下、「PFI 法」という。）に基づき実施するものとし、BT（Build Transfer）方式とする。

本事業の実施に際して、町と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）は、事業用地内に存在する既存住宅等の解体撤去等及び整備住宅等の設計・建設等を行い、町に所有権を移転し、引き渡す。

(7) 業務範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりとする。

ア 調査業務

- ・ 測量調査
- ・ 地質調査
- ・ 電波障害調査
- ・ 周辺家屋調査等
- ・ アスベスト含有材使用状況調査（必要に応じて実施）
- ・ PCB 含有調査
- ・ その他事業者が必要とする調査

イ 設計業務

- ・ 整備住宅等の基本設計
- ・ 整備住宅等の実施設計
- ・ 設計住宅性能評価の取得
- ・ 設計段階における各種申請手続

ウ 解体撤去等業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する設計
- ・ 既存住宅等の解体撤去工事（堀の内団地の整地・駐車場整備及び桜団地 56 の整地・駐車場整備、桜団地 63（160 号室）の整地・駐車場整備・外壁補修工事を含む）

エ 建設業務

- ・ 整備住宅等の建設工事
- ・ 建設住宅性能評価の取得
- ・ 建設段階における各種申請手続
- ・ 化学物質の室内濃度測定
- ・ 完工検査

オ 工事監理業務

- ・ 既存住宅等の解体撤去に関する工事監理
- ・ 整備住宅等の建設に関する工事監理

カ 入居者移転補助業務

- ・ 入居者移転補助業務

キ その他の業務

- ・ 完成確認及び引渡し
- ・ 近隣及び団地住民対策・対応

- ・ 交付金・補助金等申請関係書類の作成支援

(8) 事業者の収入及び負担

ア 事業者の収入

事業者は、「第 1 (7) 業務範囲」のアからキのサービスを一体として町に提供する。

町は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、事業者から提供されたサービスに対し、町と事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価（以下、「本業務に係る対価」という。）を事業者に対し支払う。

イ 本業務に係る対価の算定

本業務に係る対価は、「第 1 (7) 業務範囲」のアからオの業務（以下、「町営住宅整備業務」という。）に係る対価（以下、「町営住宅整備費」という。）及び同項カ、キの業務（以下、「入居者移転補助業務等」という。）に係る対価（以下、「移転補助等費」という。）から構成される。なお、町営住宅整備費の支払いに係る事項の具体的な内容については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

① 町営住宅整備費

- (ア) 町は、町営住宅整備費を、令和 3 年度から令和 5 年度までにおいては前払い及び部分払い、令和 6 年度においては完成払いで支払う。
- (イ) 各年度の支払額は、令和 3 年度から令和 5 年度までについては事業者の提案に基づき町が年度ごとの想定出来高の範囲内で算定した一定額とし、令和 6 年度については町営住宅整備費から支払い済みの費用を控除した額とし、落札者決定後、町と事業者が協議して町が定める。

② 移転補助等費

町は、移転補助等費を「第 1 (9) 本事業の契約期間」の契約期間終了後、事業者に支払う。

ウ 事業者の負担

① 町営住宅整備費

事業者は、町営住宅整備費をイ①の町からの支払いがあるまでの間、負担する。

② 移転補助等費

事業者は、移転補助等費をイ②の町からの支払いがあるまでの間、負担する。

(9) 本事業の契約期間

本事業に係る契約期間は、事業契約の締結日から令和7年3月24日までとする。

(10) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおり想定しているが、事業者の提案を踏まえ、町との協議により、事業スケジュールを短縮することは可能とする。

スケジュール	本事業の業務内容
令和3年10月頃	事業契約締結
令和3年11月頃	設計、各種事前調査等の着手
令和4年6月～ 令和5年2月頃	新・長江団地の建設期間（基盤整備工事を含む）
令和5年2月頃	所有権移転・引き渡し（新・長江団地）
令和5年2月～4月頃	入居者移転補助（新・長江団地）
令和5年3月～7月頃	既存住宅等のうち、上町団地の解体撤去等の期間
令和5年7月～ 令和6年5月頃	新・上町団地の建設期間
令和6年5月頃	所有権移転・引き渡し（新・上町団地）
令和6年5月～7月頃	入居者移転補助（新・上町団地、桜団地）
令和6年7月～ 令和7年3月頃	既存住宅等のうち、堀の内団地・桜団地の解体撤去等の期間
令和7年3月24日	事業期間の終了期限

(11) 遵守すべき法令等

本事業の実施にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等については、要求水準書（案）を参照すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針及びそれらの添付書類(以下、「実施方針等」という。)に記載された内容に関する質問及び意見を次の要領で受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。なお、町の判断により、質問及び意見を提出した事業者に対してヒアリングを行うことがある。

○提出方法：ホームページに掲載している実施方針等に関する質問書(様式1)及び意見書(様式2)に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に送付すること。なお、メールのタイトルは「湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業 実施方針等に関する質問・意見」と明記すること。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。

○提出先：湯梨浜町町民課
電話：0858-35-5318
電子メール：ychomin@yurihama.jp
○提出期限：令和3年3月12日(金) 正午 必着

(2) 実施方針等に関する質問・意見への回答

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、質問及び意見を提出した事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、同事業者の権利、誹謗・中傷、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3年3月下旬を目途に公表するが、個別の回答は行わない。

なお、質問及び意見を提出した事業者の企業名等は公表しない。

(3) 実施方針等の変更

実施方針等に関する事業者等の意見を踏まえ、必要に応じて、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には実施方針等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 基本的な考え方

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(Value For Money)に関するガイドライン」、実施方針等に関する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、整備住宅等の建替えについて、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あわせて、令和 3 年 4 月中旬頃にホームページにて公表する。なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者の募集及び選定の方法

事業者の募集及び選定にあたっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本業務に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）を採用する予定である。

2 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日 程	内 容
令和3年4月中旬	特定事業の選定・公表
令和3年4月下旬	入札公告、入札説明書等の公表
令和3年5月上旬～5月下旬	入札説明書等に関する質問の受付・回答（第1回）
令和3年6月上旬～6月下旬	入札説明書等に関する質問の受付・回答（第2回）
令和3年7月上旬	入札参加申込書等の受付及び入札参加資格審査結果の通知【第一次審査】
令和3年7月下旬	入札書及び入札書類の受付
令和3年8月下旬	入札書類の審査・ヒアリング【第二次審査】
令和3年9月上旬	落札者決定・公表
令和3年9月下旬	仮契約の締結
令和3年10月下旬	事業契約締結

3 募集手続き等

(1) 入札公告、入札説明書等の公表

町は、本事業を特定事業として選定した場合には、入札公告を行い、入札説明書等を公表する。

町は、入札公告時に入札説明書等において予定価格を公表する。また、最低制限価格については設定しない。

入札公告の後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、入札説明書等において提示する。

(2) 事業用地の現地調査

本事業に関し、事業者は、町に事前申込を行い、事業用地の調査を行うことができる。現地調査の時期や手続き等については、入札公告時に入札説明書等において提示する。

(3) 入札参加申込書等の受付及び入札参加資格審査結果の通知

本事業の入札に参加する者（以下、「入札参加者」という。）に、本事業に関する入札参加申込書及び入札参加資格審査に必要な書類の提出を求める。入札参加資格審査の結果は、入札参加者に通知する。なお、入札参加申込書等の提出の時期、提出の方法、入札参加資格審査に必要な書類の詳細等については、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。また、入札参加資格審査を通過しなかった入札参加者は、町に対してその理由について書面により説明を求めることができる。

(4) 入札書及び入札書類の受付

入札参加申込書を提出した者のうち、入札参加資格確認通知を受け取った者に対し、入札説明書等に基づき入札書及び入札書類の提出を求める。

なお、入札書及び入札書類の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、入札説明書等において提示する。

4 入札参加者の備えるべき参加資格要件

4-1 入札参加者等の構成

(1) 入札参加者の定義

入札参加者の構成については、次のとおりとする。

- (ア) 入札参加者は、町の求める性能を備えた整備住宅等を設計、建設することができる企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループ（以下、「参加グループ」という。）とする。参加グループは、代表企業（以下「代表企業」という。）を定め、それ以外の企業は構成企業（以下「構成企業」という。）とする。
- (イ) 入札参加者は、整備住宅等を設計する企業（以下、「設計企業」という。）、既存住宅等の解体や整備住宅等を建設する企業（以下、「建設企業」という。）、整備住宅等の建設工事を監理する企業（以下、「工事監理企業」という。）、入居者の移転を補助する企業（以下、「入居者移転補助企業」という。）により構成される。
- (ロ) 落札者となった入札参加者が、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特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立しても構わない。ただし、SPC を設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければならない。
 - a 落札者となった参加グループのうち代表企業及び建設企業は、必ず SPC に出資すること。
 - b 代表企業は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - c 出資者である代表企業及び構成企業は、契約期間が終了するまで 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、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

(2) 代表企業の選定

- (ア) 入札参加者は、参加グループの建設企業（4-2（2）イで規定）の中から代表企業（（特定建設工事共同企業体（以下、「JV」という。）の場合は代表者））を定め、入札参加表明時の入札参加資格確認書類にて明らかにする。
- (イ) 代表企業は、建設業法に基づく主たる営業所を鳥取県内に有する者とする。
- (ロ) 代表企業は、入札への応募手続きや落札者となった場合の契約協議など町との調整・協議等における窓口役を担うほか、構成企業の債務すべてについて責任を負う。なお、代表企業及び構成企業が負担する詳細な責任の内容については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

(3) 代表企業及び構成企業の構成要件

建設企業は、工事監理企業の業務を実施することはできないものとし、工事監理企業は資本関係又は人的関係について次の（ア）から（オ）までのいずれにも該当しない者であること。

- （ア）工事監理企業が、建設企業の発行済み株式の 50%を超える株式を所有している。
- （イ）工事監理企業が、建設企業の資本総額の 50%を超える出資をしている。
- （ロ）各建設企業が所有する工事監理企業の株式の合計が、発行済み株式の 50%を超えている。
- （ハ）各建設企業が出資する、工事監理企業の資本の合計が、資本総額の 50%を超えている。
- （ニ）工事監理企業の代表権を有する役員が、建設企業の代表権を有する役員を兼ねている。

(4) 複数応募の禁止

参加グループの代表企業、構成企業及びそれらの企業と資本関係又は人的関係のある者（下記①、②）は、他の参加グループの代表企業及び構成企業になることはできない。

① 資本関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）若しくは子会社の一方が会社更生法第2条第7項に規定する更生会社（以下、「更生会社」という。）又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- a 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

② 人的関係のある者

次のいずれかに該当する者。ただし、aについては、会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社であり、かつ、国土交通省の入札参加資格認定を受けていない場合は除く。

- a 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(5) その他

- (ア) 代表企業及び構成企業から業務を直接受託し又は請け負う者を協力企業とする。
- (イ) 落札者となった入札参加者が、本事業を遂行するために SPC を設立する場合には、SPC から直接業務を受託することができるのは、代表企業及び構成企業のみとする。

4-2 入札参加者等の参加資格要件

(1) 代表企業及び構成企業の共通参加資格要件

参加グループの代表企業及び構成企業は、入札参加申込書の受付日において、次のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) 湯梨浜町建設工事等入札参加資格者指名停止措置要綱に基づく指名停止期間中の者。
- (イ) 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。又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者。
- (ロ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）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。
- (ハ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止処分を受けている者。
- (ニ) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した者及びこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者（「第 2-5（7）事務局」を参照）。
- (ホ) 選定委員会（「第 2-5 落札者の選定」で規定）の委員が属する法人又はその法人と資本関係又は人的関係のある者（「第 2-5（2）選定委員会の設置」を参照）。
- (ヘ) 次のいずれかに該当する者。
 - a 法人でない者。
 - b 次のいずれかに該当する者。
 - ・ 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く。
 - ・ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除

く。

- ・ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
- ・ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
- c 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。
 - ・ 成年被後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - ・ 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。
 - ・ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者。
 - ・ 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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者。
 - ・ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。
- d 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 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者がその事業活動を支配する法人。
- e その者の親会社等が b から d までのいずれかに該当する法人。

(2) 代表企業及び構成企業の個別参加資格要件

参加グループの代表企業及び構成企業は、入札参加申込書の受付日において、それぞれ次に掲げる要件をすべて備えていることとする。

なお、事業者が SPC を設立する場合にあつては、SPC からアからエの企業として業務を受託する者も同様とする。

ア 設計企業

設計企業は、次の要件をすべて満たしていることとする。

- (ア) 令和 3・4 年度湯梨浜町競争入札参加資格者名簿（以下、「資格者名簿」という。）の「建築関係建設コンサルタント業務」に登録されていること。
- (イ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基

づく一級建築士事務所として登録されていること。

- (ウ) RC 造の共同住宅（ワンルームマンションを除く。以下同じ。）で、かつ延床面積 500 m²以上又は 10 戸以上の新築工事（以下、「参加資格要件工事」という。）の基本設計及び実施設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したものに限る。（同日において工事中であるものを含む。以下同じ。）
- (エ) 設計企業と入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 カ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。なお、落札後、町が必要と認めた場合、設計企業は配置予定技術者（管理技術者）を変更することができる。

イ 建設企業

建設企業は、単体企業又は JV とする。単体企業で応募する場合には次の (ウ) から (キ) の要件をすべて満たすこと。JV を組成する場合は次の (ア) 及び (イ) の要件を満たすこととし、代表者は次の (ウ) から (キ) の要件を、構成員は次の (ウ) から (カ) の要件をすべて満たすこととする。

- (ア) 代表者及び構成員のいずれもが資格者名簿の「土木一式工事」又は「建築一式工事」に登録されている場合は甲型 JV（以下、「共同施工方式」という。）、それ以外の場合は乙型 JV（以下、「分担施工方式」という。）とする。
- (イ) 共同施工方式の場合、次の a から d の要件を満たすこととする。分担施工方式の場合、次の a 及び b の要件を満たしていることとし、構成員の数及び分担工事額については参加グループの提案に委ねる。
 - a JV には、建設業法に基づく主たる営業所を湯梨浜町内に有する者（以下、「町内建設業者」という。）を 1 者以上含むこと。
 - b JV の代表者は出資比率又は分担工事額が JV を構成する企業の中で最大である者であって、単独の企業であること。
 - c JV を構成する企業数は 2 者又は 3 者であること。
 - d 1 企業当たりの出資比率は、構成する企業数が 2 者の場合は 30%以上、3 者の場合は 20%以上であること。

※共同施工方式、分担施工方式の詳細については国土交通省ホームページ http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000101.html を参照のこと。

- (ウ) 建設企業は、資格者名簿の「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」、「管工事」のうち、当該企業が実施する工事に対応した工種（以下、

「対象工種」という。)に登録していること。

- (エ) 町内建設業者にあっては、鳥取県の平成 31・32（2019・2020）年度建設工事入札参加資格認定の対象工種の格付等級が C 級以上であること。町内建設業者以外の者にあっては建設業法別表第 1 の上欄に掲げる建設工事の種類のうち、資格者名簿の対象工種に該当する種類（「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」又は「管工事」）について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- (オ) 建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者又は主任技術者（以下、「監理技術者等」という。）を専任で配置すること。なお、原則、監理技術者等の変更は認めないが、町が必要と認めた場合に限り、監理技術者等を変更することができる。
- (カ) 配置する監理技術者等は、代表者及び構成員と入札参加申込書の受付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があり、次に掲げる要件を満たすこと。
 - a 監理技術者は、業務に必要な建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による監理技術者資格者証を有し、同法第 26 条第 4 項に規定する監理技術者講習修了証を有している者であること。
 - b 主任技術者は、同法第 7 条第 2 号に規定する認定者のうち業務に必要な国家資格を取得した者であること。
 - c 代表者が配置する技術者は監理技術者とし、総括監理技術者として町との窓口役となるとともに、構成員の監理技術者等を総括すること。
- (キ) 参加資格要件工事の施工の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。なお、JV として有する工事实績については、出資比率 20%以上（2 社の場合は 30%以上）の場合に限る。

ウ 工事監理企業

工事監理企業は、次の要件をすべて満たしていること。

- (ア) 資格者名簿の「建築関係建設コンサルタント業務」に登録されていること。
- (イ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項又は第 3 項の規定に基づく一級建築士事務所として登録されていること。
- (ロ) 参加資格要件工事の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去 10 年間に竣工したものに限る。
- (エ) 工事監理企業と、入札参加申込書の受付日から起算して過去 3 カ月以上の

直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である工事監理者（建築基準法第 5 条の 4 第 4 項の規定による工事監理者をいう。）を専任で配置できること。なお、原則、工事監理者の変更は認めないが、町が必要と認めた場合に限り、工事監理者を変更することができる。

エ 入居者移転補助企業

入居者移転補助企業は、次の要件を満たしていることとする。なお、複数の者が業務を分担する場合は、すべての者が当該要件をすべて満たしていること。

- (ア) 資格者名簿のいずれかの業種分類に登録されていること。

(3) 入札参加申込書等の受付日以降の取扱

入札参加資格を有すると認められた参加グループの代表企業及び構成企業又は SPC から業務を受託する者が、入札参加申込書等の受付日以降に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (ア) 入札参加申込書等の受付日から落札者決定日までの間に、参加グループの代表企業及び構成企業又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該参加グループは原則として失格とする。ただし、参加グループの申し出により、町がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業又は SPC から業務を受託する者の変更ができる。
- (イ) 落札者決定日の翌日から事業契約締結日までの間に、参加グループの代表企業及び構成企業又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、町は仮契約を締結せず、又は仮契約の解除を行うことがある。これにより仮契約を締結せず、又は仮契約を解除しても、町は一切責を負わない。ただし、参加グループの申し出により、町がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、入札参加資格要件を欠く参加グループの構成企業又は SPC から業務を受託する者（代表企業を除く）の変更ができるものとし、町は変更後の参加グループと仮契約を締結できる。

4-3 応募に関する留意事項

(1) 提出書類の取扱い・著作権

入札書類に関する著作権及び特許権等の取り扱いは、次に示すとおりとする。

ア 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、町は事業提案書及び設計図書の一部を使用できる。

また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しない。

イ 特許権

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、システム、アプリケーションソフトウェア、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

ただし、町が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、入札参加者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、町が費用を負担する。

ウ 町からの提示資料の取扱い

町が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

エ 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことができない。

オ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

カ 使用言語及び単位・時刻

入札参加に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第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。

5 落札者の選定

(1) 落札者の選定方法

本事業の落札者の選定は、総合評価一般競争入札方式によるものとし、「湯梨浜町松崎・長江地区町営住宅建替・新築事業民間事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）を通じて学識経験者等の意見を聴取する。

(2) 選定委員会の設置

町は、本事業における落札者の選定において、公平性及び透明性を確保することを目的に、学識経験者等で構成される選定委員会を設置している。なお、選定委員は以下のとおり（敬称略）である。

選定委員（五十音順）

委員名	所属・役職等
高増佳子	米子高専建築学科 教授
中治弘行	公立鳥取環境大学環境学科 教授
前原勝樹	米子高専建築学科 教授
亀井雅議	湯梨浜町副町長
斎藤 聡	湯梨浜町建設水道課長

※実施方針等の公表後落札者決定までに委員と本事業に関し接触を持ち、又は持とうとした入札参加者は失格とする場合がある。

(3) 審査の手順

選定委員会において、落札者決定基準に基づき、町営住宅整備費及び移転補助等費の合計による「定量的事項」と、事業提案書の提案内容（「事業実施計画等」、「施設計画」、「施工計画」等）による「定性的事項」について総合的に審査を行い、落札者候補として最も適当な者を選定する。選定委員会は町に選定結果を答申する。

選定委員会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、落札者決定基準において提示する。

(4) 審査方法等

審査方法及び項目は、「落札者決定基準」を参照すること。

(5) 落札者の決定

町は、選定委員会による落札者候補の選定の答申を踏まえ、落札者を決定する。

(6) 審査結果及び評価公表

町は、選定の結果について落札者の決定後に「審査講評」「入札参加者」「契約の相手方」等をホームページにおいて公表する。

ア 落札者の公表

町が落札者を決定した場合は、すべての入札参加者に対して当該入札参加者の合否について通知するとともに、審査の結果はホームページを通じて公表する。

イ 落札の無効

一般競争入札参加資格確認申請書、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が落札した場合には、その落札は、無効とする。

(7) 事務局

落札者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・湯梨浜町町民課

事務局に対する助言を行うため、次の協力者を置くこととし、これらの協力者は本事業には応募できない。

- ・株式会社建設技術研究所
- ・シリウス総合法律事務所

6 提示条件

(1) 町の支払いに関する事項

事業者は、町営住宅整備費及び移転補助等費について町から支払いのあるまでの間、負担することとし、町は事業者が実施する整備住宅等の設計・建設、その他業務に係る対価を事業者に対し、事業契約書に定めるところにより、支払うこととする。

(2) 改定の考え方

一定以上の物価変動があった場合又は消費税の範囲及び税率に変更が生じた場合、契約金額について協議することがある。

協議方法の詳細については、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

(3) 事業者の権利義務に関する事項

町の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡・担保提供その他処分してはならない。

事業者が、本事業に関して町に対して有する債権は、町の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができない。

(4) 事業契約の締結等

ア 契約手続きにおける交渉の有無

町は、契約手続きにおいては、入札条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、契約書の文言の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、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、事業契約書に定める具体的な措置に従うこと。

イ 事業契約の締結

町は、落札者と入札説明書等に基づき事業契約に関する協議を行い、令和3年9月下旬に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は町議会における議決を経て本契約となる。町議会における議決は、令和3年10月下旬を予定している。

ウ 違約金の支払い

落札者は、町と事業契約を締結しない場合、違約金として落札金額の100分の5に相当する金額を支払うこととする。

エ 入札に伴う費用負担

入札参加者の入札に係る費用については、すべて入札参加者の負担とする。

(5) 保険

事業者は、事業契約書（案）に掲載している保険に加入すること。その他、リスク対応のために必要である場合は、提案により加入すること。

(6) 法制及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

町では、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は想定していない。

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 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

2 町と事業者の責任分担

本事業における責任分担の考え方は、町及び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、事業用地の調査・設計・整備の責任は、事業者が担う業務の範囲において、原則として事業者が責任を負う。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、町が責任を負うこととする。

町と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙1「リスク分担表（案）」に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、入札公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

3 業務の要求水準

事業者が遵守すべき業務の要求水準は、入札公告時に公表する要求水準書において提示する。

4 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書に従って責任を履行することとする。

事業契約の締結にあたっては、事業の履行を確保するために、履行保証保険等による事業期間中の履行保証を行うこととする。なお、詳細については、入札説明書等において提示する。

5 町による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

町は事業者が本書及び要求水準書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準が達成されているかを確認するために、監視、測定や評価等のモニタリングを行う。町による本事業の実施状況の確認は次の（1）から（3）までのとおりである。

（1）モニタリングの概要

モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等については、入札説明書等の規定に基づき、事業契約締結後、町と事業者で協議し、町が決定する。

なお、モニタリングの主な内容については、次に示すとおりとする。

ア 業務着手時

- (ア) 事業者は、業務着手前に業務全体に関する工程表を町に提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。

イ 調査業務

- (イ) 事業者は、調査業務の着手前に、工程表及び業務計画書を町へ提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- (ロ) 事業者は、調査業務完了時にセルフモニタリングを実施後、町へ完了報告をし、完了状況の確認を受けること。

ウ 設計業務

- (ウ) 事業者は、設計業務着手前に設計に関する工程表及び業務計画書を町に提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を受けること。
- (エ) 事業者は、必要に応じ資料等を町に提示し、要求水準等が反映されていることの確認を受けること。
- (オ) 事業者は、基本設計及び実施設計の各完了時にセルフモニタリングを実施後、事業契約書に定める図書を町に提出し、町が要求した性能等に適合していることの確認を受けること。なお、提出する設計図書は、町の確認及び事業者と協議する相当な期間を設け、積算や工事施工等に支障のないものとする。
- (カ) 設計の状況について、事業者は、町の求めに応じて随時報告を行うこと。

エ 解体撤去等業務

- (ケ) 事業者は、解体撤去等業務の着手前に、工程表及び施工計画書を町へ提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- (コ) 事業者は解体撤去等業務の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、町が行うモニタリングに係る記録を作成し、町に定期的に提出し確認を受けること。
- (ク) 事業者は、解体撤去等業務の完了時にセルフモニタリングを実施後、町へ完了報告をし、完了状況の確認を受けること。

オ 建設業務

- (ア) 事業者は、建設工事着手前に、工程表及び建設業務計画書を町へ提出し、町が要求した事業スケジュール等に適合していること及び要求水準等が反映されていること等の確認を受けること。
- (イ) 事業者は、建設工事の進捗状況及び施工状況等について町に報告し、町の求めに応じて説明を行うこと。また、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができる。
- (ウ) 事業者は建設工事の期間中、協議の記録、指示事項への対応記録及び立会い状況写真等、町が行うモニタリングに係る記録を作成し、町に定期的に提出し確認を受けること。
- (エ) 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に町に通知する。町はこれらに立ち会うことができる。
- (オ) 事業者は、整備住宅等の施工期間中、町の求めに応じ中間確認を受けること。
- (カ) 事業者は、建設工事完了時にセルフモニタリングを実施後、町へ完了報告を行い、完了状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録を町の定めた書式に従って用意すること。
- (キ) 使用する資材については、施工前に町の確認を受けること。ただし、確認する材料については協議を行った上、材料リストを町へ提出すること。施工計画書と兼ねることは可とする。

カ 工事監理業務

- (ア) 町は、業務実施前に、事業者が作成する業務計画書の確認と工事監理者の資格等について、適格かどうかの確認を行う。
- (イ) 事業者は、工事監理の実施状況について、毎月の定期報告を行うとともに、町の要求に応じて、適切な方法により説明を行うこと。
- (ウ) 事業者は、工事監理業務の完了時にセルフモニタリングを実施後、セルフモニタリング記録を、町の定める方法及び期限に従い又は完工書類の一部として町に提出しなければならない。

キ 入居者移転補助業務

- (ア) 事業者は、入居者移転補助着手前に、工程表及び業務計画書を町に提出し、確認を受けること。
- (イ) 事業者は、入居者移転の補助状況について町に報告し、町の求めに応じて説明を行うこと。

ク その他の業務（完成確認及び引渡し）

- (7) 事業者は、完了に伴う検査等を行う場合は、事前に町に通知すること。町はこれらに立ち会うことができる。
- (イ) 事業者は、建設工事完了時に町へ報告を行い、完成状況の確認を受けること。この際、事業者は、施工記録等を町の了解を得た内容に従って用意すること。

(2) 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。

(3) モニタリングの結果の活用

モニタリングの結果、事業者の提供するサービスがあらかじめ定められた条件、又は要求水準を下回ることが明らかになった場合には、町はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、契約解除等の措置をとる。

6 契約期間中の事業者と町の関わり

- (7) 本事業は事業者の責において遂行される。又、町は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。
- (イ) 原則として町は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて構成企業及び協力企業と直接連絡調整を行う場合がある。
- (ウ) 資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、町は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

7 事業の終了

契約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は、事業契約書に定める具体的な措置に従うこと。

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 立地条件

	新・長江団地	新・上町団地
所在地	湯梨浜町大字長江レークサイド・ヴィレッジゆりはま内町営住宅ゾーン	湯梨浜町大字松崎 557 番地、590 番地 1（現上町団地敷地）
都市計画	非線引き・用途地域の指定なし	非線引き・用途地域の指定なし
敷地面積	約 4,122 m ²	北側敷地：約 927 m ² 南側敷地：約 1,038 m ²
建蔽率	70%	70%
容積率	400%	400%
道路斜線制限	勾配 1.5	勾配 1.5
隣地斜線制限	勾配 2.5	勾配 2.5
日影規制	なし	なし
前面道路	北東側町道（幅員 6m） 東側町道（幅員 6m）	西側県道（幅員約 12m）

2 土地の使用に関する事項

事業者は、事業契約締結後、当該町有地を施設整備に必要な範囲で使用するができるものとする。

3 整備住宅等の概要

整備住宅等の概要は、次に示すとおりであり、詳細な内容については、入札公告時に公表する要求水準書において提示する。

整備住宅等		項目	内容	
新・長江団地	住宅棟	規模・構造	木造長屋平屋建て、木造戸建て 2 階建て	
		戸数	木造長屋平屋建て (10 戸) 木造戸建て 2 階建て (12 戸)	
		間取り	2DK (56 m ² 程度)	木造長屋平屋建て (10 戸)
			3DK (76 m ² 程度)	木造戸建て 2 階建て (12 戸)
	付帯施設・外構等	駐車場区画数	木造長屋平屋建て用 13 区画 木造戸建て 2 階建て 1 戸当り 2 区画	
		駐輪場区画数	木造長屋平屋建てのみ 10 区画	
		ごみ集積施設	新設で敷地内に 1 ヶ所	
		外部倉庫	各戸に約 1 m ² の外部倉庫を 1 箇所整備 (住戸と合築・非合築を問わない)	
		その他	宅地造成、供給処理施設、排水施設、道路、植栽、外灯、案内表示板を適宜整備	
新・上町団地	住宅棟	規模・構造	地上 2 階建て・RC 造	
		戸数	18 戸	
		間取り	2DK (55 m ² 程度)	8 戸
			3DK (62 m ² 程度)	10 戸
	付帯施設・外構等	駐車場区画数	27 区画 (うち 1 台以上を車椅子使用者用 駐車区画とする)	
		駐輪場区画数	18 区画	
		ごみ集積施設	新設で敷地内に 1 ヶ所	
		外部倉庫	各戸に 1 箇所	
		その他	植栽、外灯、案内表示板を適宜整備	

第5 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

1 協議方法に関する事項

事業契約の解釈について、町と事業者の間に疑義が生じた場合には、双方誠意をもって協議を行う。

協議の方法や意思決定に要する期間、仲裁者の選定、方法及び期間等、その他具体的措置については入札公告時に公表する事業契約書（案）に規定する。

2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項

事業契約に関する紛争については、鳥取地方裁判所倉吉支部を第一審の専属所轄裁判所とする。

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 具体的事由、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

- (ア) 事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合、その他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、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・実施を求めることができる。
- (イ) 事業者が当該期間内に是正をすることができなかったときは、町は、事業契約を解除することができる。
- (ロ) 事業者が倒産し、又は事業者の財務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。
- (エ) 上記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。

(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

- (ア) 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。
- (イ) 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、町は事業者に生じる損害を賠償する。

(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こと。

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

現時点では、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。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点では、本事業に関する財政上及び金融上の支援等は想定していない。

3 その他支援に関する事項

事業実施に必要な許認可等に関して、町は必要に応じて協力を行う。

第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報の公表

今後の公表資料等については、原則として、ホームページにおいて公表する。

2 本事業の担当課

入札及び契約に関する本事業の事務局は下記のとおりである。

(事務局)

〒682-0723 鳥取県東伯郡湯梨浜町大字久留 19 番地 1

湯梨浜町町民課

電話番号：0858-35-5318

電子メール:ychomin@yurihama.jp

【別紙 1:リスク分担表】

リスクの種類		番号	リスクの内容	負担者		
				町	事業者	
共通	入札説明書リスク	1	入札説明書等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	—	
	契約リスク	2	町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	△※1	△※1	
		3	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・中止	○	—	
		4	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	—	○	
		法令変更リスク	5	公営住宅法など、本事業に直接関連する法令の変更、新たな規制立法の成立	○	—
	6		上記以外の法令の変更	—	○	
	税制変更リスク	7	消費税の範囲及び税率の変更に関するもの	○※2	—	
		8	建物所有に関する税制の新設及び変更に関するもの(整備住宅等の町への所有権移転前)	—	○	
		9	事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—	
		10	上記以外の税制の変更	—	○	
	許認可リスク	11	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	—	○	
		12	事業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	○	—	
	政策変更リスク	13	政策変更(事業の取りやめ、その他)等による事業への影響	○	—	
	社会リスク	住民対応リスク	14	施設の設置自体に関する近隣住民の反対運動、訴訟、要望などへの対応(入居者の移転に関するものを含む)	○	—
			15	上記以外の近隣住民の反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応	—	○
		環境問題リスク	16	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	17	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	—	○
			18	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	○	—
	終了手続きリスク	19	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等	—	○	

リスクの種類			番号	リスクの内容	負担者							
					町	事業者						
共通	不可抗力リスク		20	町及び事業者のいずれの責にも帰すことができず、また計画段階において通常の与件可能な範囲外の暴風、豪雨、洪水、高潮、地滑り、落盤、地震その他の自然災害、又は火災、騒擾、騒乱、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						
							債務不履行リスク		21	町の債務不履行による中断・中止	○	—
									22	事業者の債務不履行による中断・中止	—	○
	経済リスク	資金調達リスク	23	施設整備に必要な資金の確保(事業者負担分)	—	○						
		金利変動リスク	24	金利の変動	—	○						
		物価変動リスク	25	物価変動によるコストの変動	△※4	○※4						
設計・施工段階	用地リスク	用地確保リスク	26	事業用地の確保の遅延、もしくは、確保できなかったことによる計画変更及び工期延長等	○	—						
			27	建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの	—	○						
		用地瑕疵リスク	28	事業用地の土壌汚染、地中障害物などによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○※5	△※5						
			測量・調査リスク	29	町が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—					
		30		事業者が実施した測量、調査に不備があった場合	—	○						
	計画リスク	設計リスク	31	事業者の提案内容、判断の不備によるもの	—	○						
		計画変更リスク	32	町の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	○※6	△※6						
	工事リスク	工事費増加リスク	33	町の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	—						
			34	事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増加	—	○						
		工期遅延リスク	35	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	○	—						
			36	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	—	○						
	工事監理リスク		37	工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合	—	○						
	要求性能未達リスク		38	施設完成後の検査で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	—	○						
	支払い遅延・不能リスク		39	町から事業者へのサービス対価の支払い遅延、支払い不能があった場合	○	—						
	施設瑕疵リスク		40	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	—	○※7						

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者	
			町	事業者
入居者移転補助業務	41	事業者の業務に関するもの	—	○
		上記以外のもの	○	—
	43	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	○	—
	45	事業者が行う入居者移転補助業務が要求水準に達していない場合	—	○
	46	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	—
		町の指示及び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	—	○
	49	入居者の事由による入居者移転補助業務に要する費用の増大	○ ※8	—
		町の指示及び町の責めに帰すべき事由による入居者移転補助業務に要する費用の増大	○	—
		事業者の責めに帰すべき事由による入居者移転補助業務に要する費用の増大	—	○

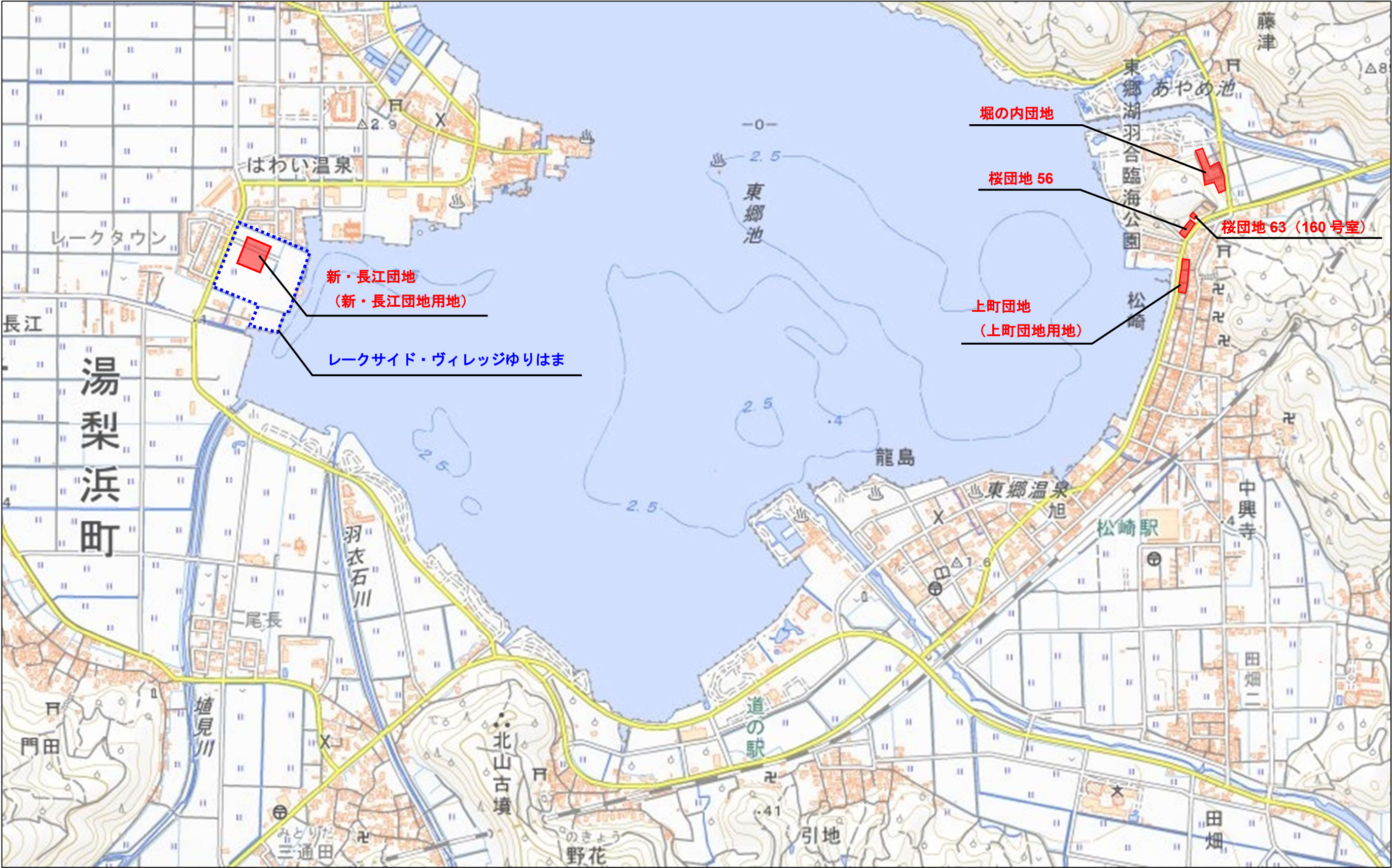
注) ○:リスクの負担者又は、主たるリスクの負担者 △:従たるリスクの負担者

- (※1) 町議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでにかかった町、事業者（落札者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、事業者の代表企業及び構成企業、SPC から業務を受託する者が、入札参加者の備えるべき参加資格要件を欠いたことにより、町議会の議決が得られなかった場合、町、事業者（落札者）の費用は、事業者の負担とする。
- (※2) 本事業の契約について事業者に課税される消費税及び地方消費税相当額は町が負担する。
- (※3) 不可抗力事由により、町に追加費用その他損害が発生した場合、町は事業者に損害賠償請求を行わないこととし、事業者に追加費用その他損害が発生した場合又は第三者に損害が発生し町又は事業者において当該第三者に対して責任を負うべき場合は、一定の金額までを事業者の負担、それを超えるものについては町の負担とする。より詳細な負担方法については、事業契約書（案）において提示する。
- (※4) 一定以上の物価変動があった場合、一定調整する。より詳細な調整方法については、

事業契約書（案）において提示する。

- (※5) 事業者が整備住宅等の建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、土地の瑕疵が発見された場合、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、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合、事前調査の不備、誤りによって生じた費用は事業者が負担する。
- (※6) 町の提示資料等と現場に相違がある場合は、事業者は町に相違内容を通知し、必要な協議を行ったうえで、原則として現場の状況に応じて施工するものとし、この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合、及び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。
- (※7) 施設の瑕疵及び瑕疵による損害については、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。瑕疵担保期間の詳細は事業契約書（案）において提示する。
- (※8) 本事業で明示していない新たな業務が発生し、かつ、随意契約の要件を満たす場合、事業者と随意契約を締結することがある。

【別紙 2:位置図】



出典：国土地理院ウェブサイト