

松田町住宅整備事業

募集要項

《改訂版》

平成29年 2月 2日

松 田 町

目 次

第 1 募集要項等の定義	1
第 2 対象事業の概要等	2
1 募集に付する事業の内容	2
第 3 民間事業者の募集及び選定に係る事項	9
1 募集及び選定の方法	9
2 募集及び選定のスケジュール	9
3 公募参加者が備えるべき参加資格要件	10
4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	12
5 募集要項等に関する説明会の開催	13
6 参考図書の閲覧	14
7 募集要項等に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表	14
8 応募表明及び資格審査（一次審査）	15
9 事前調査	16
10 応募	17
11 優先交渉権者の決定方法	20
12 手続における交渉の有無	21
13 基本協定の締結	21
14 特別目的会社の設立	21
15 S P C の指定管理者の指定について	22
16 事業契約の締結等	22
17 議会の議決に付すべき契約の締結	23
18 その他	23
第 4 事業実施に関する事項	23
1 S P C の権利義務に関する制限	23
2 町と S P C の責任区分	24
3 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	24
4 事業実施に関する事項	25
5 その他	25
6 本事業に関する町の担当部署及びアドバイザー業務委託事業者並びに協力法人	26

第1 募集要項等の定義

松田町（以下、「町」という。）は、松田町住宅整備事業~~（以下「本事業」という。）~~について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、平成28年12月5日に本事業を「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年7月30日法律第117号、以下、「PFI法」という。）第6条に基づく「特定事業」として選定し、平成28年12月5日に公表した。

この募集要項は、町が、本事業を実施する民間事業者（以下、「SPC」という。）を公募プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、公表するものである。

本事業の基本的な考え方については、平成28年12月2日に公表したPFIによる「松田町住宅整備事業 実施方針」（以下、「実施方針」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に係る質問・意見を反映しているため、応募者は、本募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

本事業の名称については、「松田町住宅整備事業」と称するものとする。

なお、本募集要項に併せて交付する次の①～⑤についても募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要項等」と定義する。

- ① 別添資料1 「松田町住宅整備事業 様式集」
（以下、「様式集」という。）
- ② 別添資料2 「松田町住宅整備事業 要求水準書（案）」
（以下、「要求水準書（案）」という。）
- ③ 別添資料3 「松田町住宅整備事業 優先交渉権者決定基準」
（以下、「優先交渉権者決定基準」という。）
- ④ 別添資料4 「松田町住宅整備事業 基本協定書（案）」
（以下、「基本協定書（案）」という。）
- ⑤ 別添資料5 「松田町住宅整備事業 事業契約書（案）」
（以下、「事業契約書（案）」という。）

第2 対象事業の概要等

1 募集に付する事業の内容

(1) 事業の名称

松田町住宅整備事業（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

松田町地域優良賃貸住宅（以下、「町屋地区住宅」という。）

松田町町営住宅（以下、「籠場地区住宅」という。）

注）特記しない場合は、両住宅を総称して「両施設」という。

(3) 公共施設等の管理者の名称

松田町長 本山 博幸

(4) 事業目的

本事業は、松田町第5次総合計画新まちづくりアクションプログラムに基づき、町の人口増加・地域振興・財政の健全化を目的として「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7月30日法律第117号、以下、「PFI法」という。)に基づき、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平準化等を図りつつ、子育て世帯・新婚世帯を対象とした地域優良賃貸住宅を町屋地区に、また既存町営住宅の集約を図るための住宅を籠場地区に供給するものである。

これにより、快適な住環境を創出し、町の総合計画の目標に掲げた、「暮らしやすい生活環境づくり」、「安心・安全なまちづくり」の実現、定住・移住人口の拡充・増加、子どもと子育てにやさしい住環境の整備を図るとともに、住宅整備に係る財政負担の軽減を目的として、特に次の5点に配慮して実施するものとする。

1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施にあたっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理を行うことにより、松田町に居住することに魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境のサービス提供を図ることとする。

2) 周辺環境との調和

ア 町屋地区住宅

町屋地区住宅の事業計画地は、新松田駅の南約500mの県道711号に隣接する旧警察官舎、旧松田土木事務所別館が立地していた敷地に位置している。近隣には住宅地や学校が立地していることから、町の良好な住宅地としての整備が期待され、建築の

意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備が図られるものとする。

イ 籠場地区住宅

籠場地区住宅の事業計画地は、新松田駅の東約 700m の川音川沿いの住宅地に立地し、すでに整備されている町営河内住宅に隣接している。本計画地も、町の良好な住宅地としての整備が期待されるため、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備が図られるものとする。

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、その実施に当っては、町内企業及び周辺自治体・企業や町民等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。

4) 良好な子育て環境の実現（町屋地区住宅）

町屋地区住宅の整備に当っては、安心して子どもを産み育てることができ、かつ、子育てにやさしい地域環境づくりを進めるため、間取りやコミュニティスペースなど、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

また、敷地内にコミュニティ形成、子育て支援及び生活利便性の向上につながり、住宅や地域の活性化を図るとともに、町の財政支出削減に資する民間収益施設を設置、または誘致することは提案により可能とする。

5) 既存町営住宅からの移転居住者への配慮（籠場地区住宅）

籠場地区住宅の整備に当っては、既存町営住宅の集約により、居住者の移転先確保が目的のひとつであり、既存町営住宅の居住者の年齢・世帯構成、現行家賃等を考慮して、建築仕様、間取り、バリアフリー化等、高齢者にも適した施設となるよう配慮するものとする。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、町が所有する町屋地区、籠場地区の用地に、SPCが新たに両住宅を設計、建設及び工事監理を行い、完成後ただちに町に両住宅の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中、維持管理・運営を遂行する方式（BTO: Build Transfer Operate）により実施するものとする。

(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。

1) 町屋地区住宅

ア 既存建築物の解体・撤去、造成業務

- ① 既存建築物・敷地調査、解体・撤去、造成設計業務及び関連業務
- ② 解体・撤去、造成工事業務及び関連業務
- ③ 解体・撤去、造成工事監理業務及び関連業務
- ④ 近隣対応・対策業務及び関連業務
- ⑤ ①から④までの各業務に伴う各種申請等業務

イ 町屋地区住宅の整備業務

- ① 事前調査（地質調査、測量調査、電波障害調査等）
- ② 設計（基本設計、実施設計）
- ③ 建設工事（付帯施設、外構工事を含む）
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 設計住宅性能評価の取得
- ⑥ 建設住宅性能評価の取得
- ⑦ 住宅瑕疵担保保険への加入又は保証金の供託
- ⑧ 化学物質の室内濃度測定
- ⑨ 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の手続き
- ⑩ 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- ⑪ 近隣対応・対策業務（地元説明会、電波障害対策、周辺家屋補償等）及び関連業務
- ⑫ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- ⑬ 確定用地の確定測量
- ⑭ 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ⑮ 会計実施検査の支援
- ⑯ その他本業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 町屋地区住宅の維持管理・運営業務

- ① 住宅及び付帯施設（植栽、外構、駐車場等を含む）の維持管理業務（法定点検業務を含む）
- ② 昇降機点検保守管理業務
- ③ 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ④ 受水槽点検・清掃業務（設置する場合）
- ⑤ テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務（設置する場合）
- ⑥ 緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ⑦ 共用部、敷地内部清掃業務
- ⑧ 施設維持管理における警備業務
- ⑨ 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- ⑩ 修繕業務（大規模修繕を除く。但し、大規模修繕計画立案業務、見積業務は含む）
- ⑪ 本施設の入居者募集の宣伝、入居手続き及び退居手続き業務

- ⑫ 本施設の敷金、家賃等の徴収及び町への納入業務
- ⑬ 上記各業務に伴う各種申請等業務
- ⑭ その他本業務を実施する上で必要な関連業務

エ 敷地内又は建物内における民間収益施設の誘致及び運営業務（誘致する場合）

- ① 子ども・子育て、福祉及び生活利便性に資する民間収益事業の誘致
- ② 同収益施設の設計、建設、維持管理業務
- ③ 同施設に係る所有権移転業務又は定期借地権、定期借家権設定業務
- ④ コミュニティスペースの有効利用による収益事業などの提案

2) 籠場地区住宅

ア 籠場地区住宅の整備業務

- ① 事前調査（地質調査、測量調査）
- ② 設計（基本設計、実施設計）
- ③ 建設工事（付帯施設、外構工事を含む）
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 設計住宅性能評価の取得
- ⑥ 建設住宅性能評価の取得
- ⑦ 住宅瑕疵担保保険への加入又は保証金の供託
- ⑧ 化学物質の室内濃度測定
- ⑨ 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の手続き
- ⑩ 周辺影響調査（周辺家屋調査等）
- ⑪ 近隣対応・対策業務（地元説明会、周辺家屋補償等）及び関連業務
- ⑫ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- ⑬ 確定用地の確定測量
- ⑭ その他本業務を実施する上で必要な関連業務

イ 籠場地区住宅の維持管理・運営業務

- ① 住宅及び付帯施設（植栽、外構、駐車場等を含む）の維持管理業務（法定点検業務を含む）
- ② 昇降機点検保守管理業務
- ③ 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ④ 受水槽点検・清掃業務（設置する場合）
- ⑤ 緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ⑥ 共用部、敷地内部清掃業務
- ⑦ 施設維持管理における警備業務
- ⑧ 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- ⑨ 修繕業務（大規模修繕を除く。但し、大規模修繕計画立案業務、見積業務は含む）

- ⑩ 本施設の入居者募集の宣伝、入居手続き及び退居手続き業務
- ⑪ 本施設の敷金、家賃等の徴収及び町への納入業務
(既存町営住宅からの転居者の未納家賃督促事務は除く)
- ⑫ 上記各業務に伴う各種申請等業務
- ⑬ その他本業務を実施する上で必要な関連業務

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の町議会における議決を受け、事業契約締結の日から平成60年3月31日までとする。

(8) 本事業のスケジュール(予定)

別紙1 事業スケジュール表(案)参照。

(9) 支払に関する事項

本事業に係る支払は、町屋地区住宅、籠場地区住宅それぞれ個別に行うものとし、支払方法については次のとおりとする。

1) 町屋地区住宅

ア 町は事業者に対し、事業者が実施する本事業における町屋地区住宅の整備業務に係る対価と町屋地区住宅の維持管理・運營業務に係るサービス対価を支払うものとする。

イ 町は、町屋地区住宅の整備業務に係る対価については、町屋地区住宅の町への引渡し完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、町と事業者との間で締結する事業契約書に定める額を30年間の割賦方式により、年2回の9月末と3月末に元利均等方式により支払うものとする。

ただし、町屋地区住宅に係る事業は、「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の充当及び地方債の活用を予定していることから、町屋地区住宅の町への引渡し完了した日から60日以内に、町屋地区住宅の補助対象施設建設費の概ね90%を支払い、残額の概ね10%を割賦の対象とする(ただし、国による交付金の支給率、地方債の起債率は、年度により変動することがあるため、支払額は交付決定後に確定されるものであることに留意すること)。

ウ 町は、町屋地区住宅の維持管理・運營業務に係るサービス対価については、町屋地区住宅の町への引渡し完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間にわたり、年2回に平準化して支払うものとする。

2) 籠場地区住宅

ア 町は事業者に対し、事業者が実施する本事業における籠場地区住宅の整備業務に係る

る対価と籠場地区住宅の維持管理・運營業務に係るサービス対価を支払うものとする。

イ 町は、籠場地区住宅の整備業務に係る対価については、籠場地区住宅の町への引渡し完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、町と事業者との間で締結する事業契約書に定める額を30年間の割賦方式により、年2回の9月末と3月末に元利均等方式により支払うものとする。

ただし、籠場地区住宅に係る事業における設計・建設費は、地方債の活用を予定していることから。籠場地区住宅の町への引渡し完了した日から60日以内に、籠場地区住宅の設計・建設費の概ね80%を支払い、残額の概ね20%を割賦の対象とする（ただし、地方債の起債額は、変動することがあるため、支払額は地方債の起債確定額の決定後に確定されるものであることに留意すること。）。

ウ 町は、籠場地区住宅の維持管理・運營業務に係るサービス対価については、籠場地区住宅の町への引渡し完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間にわたり、年2回に平準化して支払うものとする。

(10) 適用法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守すること（各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする）。

(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7月30日法律第117号)
- 2) 民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針
(平成12年3月13日総理府告示第11号)
- 3) 地方自治法(昭和22年4月17日法律第67号)
- 4) 建築基準法(昭和25年5月24日法律第210号)
- 5) 都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)
- 6) 消防法(昭和23年7月24日法律第186号)
- 7) 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年6月23日法律第81号)
- 8) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年5月21日法律第52号)
- 9) 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5月30日法律第66号)
- 10) 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6月21日法律第91号)
- 11) 電波法(昭和25年5月2日法律第131号)
- 12) 水道法(昭和32年6月15日法律第177号)

- 13) 下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号）
- 14) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年 10 月 9 日法律第 107 号）
- 15) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年 12 月 25 日法律第 137 号）
- 16) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年 4 月 26 日法律第 48 号）
- 17) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年 5 月 31 日法律第 104 号）
- 18) 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成 19 年 3 月 28 日国住備第 160 号）
[町屋地区住宅に限る]
- 19) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成 19 年 3 月 28 日国住備第 164 号）
[町屋地区住宅に限る]
- 20) 神奈川県建築基準条例（昭和 35 年 10 月 10 日条例第 28 号）
- 21) 神奈川県建築基準法施行細則（昭和 37 年 10 月 19 日規則第 97 号）
- 22) 神奈川県屋外広告物条例（昭和 24 年 9 月 1 日条例第 62 号）
- 23) 神奈川県子ども・子育て支援推進条例（平成 19 年 3 月 20 日条例第 6 号）
- 24) 神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例（平成 7 年 3 月 14 日条例第 5 号）
- 25) 松田町まちづくり条例（平成 8 年 12 月 17 日条例第 11 号）
- 26) その他、本事業に関係する法令

（適用基準等）

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説 最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 3) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図 最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 4) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図 最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 5) 公共住宅建設工事共通仕様書 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 6) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編） 最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編） 最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編） 最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 9) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊 部品及び機器の品質性能基準 最新版
（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 10) 公共住宅建築工事積算基準 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準 最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第 1301 号）

- 15) 長寿社会対応住宅設計マニュアル 集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- 16) 共同住宅の防犯設計ガイドブック 防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針解説
（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- 17) 建築物解体工事共通仕様書・同解説 最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 18) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説 最新版
（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 19) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説
- 20) 神奈川県建設リサイクル推進計画
- 21) 神奈川県建設リサイクル指針
- 22) 神奈川県建築工事建設副産物管理マニュアル

※参考基準等とは、同等又は同等以上の性能もしくは仕様のこととする。

※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、町と協議のうえ、適用について決定する。

(11) 募集要項等の変更

募集要項等公表後における民間事業者からの質問や民間事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、募集要項等の内容の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を町のホームページへの掲載により公表する。

第3 民間事業者の募集及び選定に係る事項

1 募集及び選定の方法

民間事業者の募集及び選定の方法は、競争性の担保及び透明性の確保に配慮し、公募プロポーザル方式とする。

2 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集及び選定のスケジュールは、次に示すとおりである。ただし、スケジュールは、変更する場合がある。

日程（予定）	内 容
平成 28 年 12 月 9 日	債務負担行為の設定に関する議案の議決
平成 28 年 12 月 19 日	募集要項等の公表（公募広告）
平成 28 年 12 月 19 日～ 平成 29 年 3 月 27 日	募集要項等に関する質問の受付（一次審査結果通知後は、一次審査通過の事業者からの質問に限る）
平成 28 年 12 月 22 日	募集要項等に対する説明会
平成 29 年 1 月 20 日以降	募集要項等に関する質問の回答（随時回答）
平成 29 年 2 月 10 日	応募資格審査（一次審査）書類の受付締切

平成 29 年 3 月 7 日まで	一次審査及び応募資格審査の結果の通知
平成 29 年 4 月 27 日	提案審査（二次審査）書類の受付締切
平成 29 年 5 月中旬	提案審査（二次審査）：提案書類審査、応募者プレゼンテーション・ヒアリング
平成 29 年 5 月中旬	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の公表
平成 29 年 5 月中旬	基本協定書の締結、審査講評の公表
平成 29 年 6 月上旬	事業仮契約書の締結
平成 29 年 6 月末まで	事業契約書締結（契約議案議決）

3 公募参加者が備えるべき参加資格要件

(1) 公募参加者の参加要件

公募参加者は、町屋地区住宅及び籠場地区住宅（以下、「両施設」という。）の設計に当たる者（以下、「設計企業」という。）、両施設の工事監理に当たる者（以下、「工事監理企業」という。）、両施設の建設に当たる者（以下、「建設企業」という。）、両施設の維持管理に当たる者（以下、「維持管理企業」という。）、両施設の運営に当たる者（以下、「運営企業」という。）、SPCのマネージメントに当たる者（以下、「マネージメント企業」という。）、本事業に必要な資金調達に当たる者（以下、「資金調達企業」という。）等で構成されるグループ（以下、「公募参加グループ」という。）とする。

- 1) 設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は、必ず公募参加グループに含むこと。マネージメント企業、資金調達企業は必ずしも公募参加グループに含まなくてもよい。
- 2) 公募参加者は、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、公募参加グループの、設計・工事監理・建設・維持管理・運営等すべての参加企業（以下、「構成企業」という。）を明らかにすること。
- 3) 公募参加者は公募参加グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は、公募業務の窓口企業・SPCの最大株主となること。代表企業は、町に本店・本社のある企業が望ましい。

なお、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務については、町が募集要項等において提示する当該業務の一部を、第三者（以下、「協力企業」という。）に再委託（再発注）することが可能なものとするが、提案書に協力企業名を明示すること。

- 4) 参加表明書の提出時に構成企業・協力企業名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が公募に関する手続を行うこと。
- 5) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの代表企業の変更は認めない。
- 6) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの構成企業の変更も原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、町と協議を行い、提案書

の受付期限日の前日までに町が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成企業の変更及び追加を行うことができる。

- 7) 構成企業・協力企業は、他の公募参加グループの構成企業・協力企業として重複参加は認めない。

* 町に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業が公募参加グループに構成企業・協力企業として参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。（加点の方法・点数は、優先交渉権者決定基準に示す。）

（2）公募参加グループの構成員の資格要件

公募参加グループの構成企業のうち、設計企業、建設企業は、それぞれ次の資格要件を満たすものとする。

なお、複数の資格要件を満たす者は、複数の業務を実施することができる。また、設計企業、建設企業は、単独の企業又は複数の企業のいずれであってもよいものとするが、複数の企業の場合は、少なくとも1社は次の資格要件を満たしているものとする。

1) 設計企業

ア 建築士法（昭和25年5月24日法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。

イ 平成18年以降に、RCの共同住宅の設計実績を有すること。

※ 工事監理は、設計企業が行うこと。ただし、設計企業と建設企業が同一の場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、グループに含めること。

なお、その場合の工事監理企業の資格要件は、設計企業と同じとする。

2) 建設企業

ア 建設業法（昭和24年5月24日法律第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。

イ 平成18年以降に、RCの共同住宅の建設実績を有すること。

（3）公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限

以下に該当する者は、公募参加企業、公募参加グループの構成企業になれないものとする。なお、資格要件確認のため、警察に照会する場合がある。

- 1) 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。

- 2) 会社更生法（平成14年12月13日法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者。（更生手続開始の決定を受けた者は除く。）

- 3) 民事再生法（平成11年12月22日法律第225号）第21条の規定による再生手続の申立てがなされている者。（手続開始の決定を受けた者は除く。）

- 4) 松田町指名停止等措置要領による指名停止の期間中である者。
 - 5) 建築士法(昭和25年5月24日法律第202号)第10条第1項及び第26条第2項の規定に基づく処分を受けている者。
 - 6) 直近2年間の法人税、消費税又は法人町民税を滞納している者。
 - 7) 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、また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5月15日法律第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又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 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又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。
 - 8) 町が本事業のために設置する事業者選定委員会の委員又はこれらの者と資本面(100分の50を超える株式保有)若しくは人事面(役員の兼任・社員の派遣)において関連がある者。
 - 9) 町が本事業について、導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託している事業者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。
- 注)「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、また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。)

(4) 公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

提案書の受付期限日から優先交渉権者決定の日までに公募参加者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた公募参加グループは失格とする。

ただし、代表企業以外の構成企業や協力企業が欠格起因企業の場合は、企業を変更する等について、町が認める措置を講じた場合は、失格としない場合がある。

4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

- 1) 審査は、有識者、町の職員等で構成する松田町住宅整備事業に係るPFI事業者審査委員会(以下、「審査委員会」という。)において行うものとし、具体的な優先交渉権者の

選定基準については、優先交渉権者決定基準に示すものとする。

- 2) 審査委員会においては、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画、事業者の提案するサービス対価の額等から総合的に提案書等の審査を行い、優先交渉権者を選定し、町に審査、選定経緯及び選定結果を報告するものとする。

なお、家賃設定については、町が国の法令、基準等及び町条例の基準を踏まえて行うものとする。

(2) 審査手順に関する事項

審査は、次の手順により行うものとする。

- 1) 応募資格審査（一次審査）

公募参加者の備えるべき参加要件等に関する適格審査を行う。

- 2) 提案審査（二次審査）

優先交渉権者決定基準に基づく、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画、町が支払うサービス対価の提案額等の総合的な提案内容に関する審査を行う（審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。）。

- 3) 審査内容に対するプレゼンテーション及びヒアリング審査

提案内容に関し、各応募者からのプレゼンテーション審査を行う。また、提案内容の説明を求める必要がある場合は、ヒアリング審査を併せて行う（審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。）。

5 募集要項等に関する説明会の開催

本事業に対する民間事業者の参入促進に向け、事業内容、募集参加の手続き及び優先交渉権者選定に関する事項等について、町の考え方を説明するため、募集要項等の説明会を以下のとおり開催する。

説明会の開催日時、開催場所及び参加申込み方法等は次のとおりとする。

(1) 日時及び場所

- 1) 開催日時 平成 28 年 12 月 22 日（木） 午後 2 時から
- 2) 開催場所 松田町役場 3 階 防災対策室
- 3) 説明資料 参加にあたっては、町のホームページより、募集要項等をダウンロードして持参すること（資料の配布は行いません）。

(2) 参加申込方法

- 1) 申込受付 平成 28 年 12 月 19 日（月）から
平成 28 年 12 月 21 日（水）午後 4 時まで
- 2) 申込方法 募集要項等に関する説明会への参加を希望する民間事業者等は、「募集要項等説明会参加申込書」（様式集【様式 1-1】）に所定の事項を記載のうえ、電子メールにファイルを添付して下記へ送付すること。なお、

- 件名は、「募集要項説明会 参加申込」とすること。
- 3) 送付先 松田町 定住少子化担当室 定住少子化対策係
E-mail : teiju@town.matsuda.kanagawa.jp

6 参考図書の閲覧

町は、次の参考図書を閲覧に供する。閲覧を希望する者は、以下の要領により行うこと。

(1) 閲覧に供する参考図書

- 1) 旧警察官舎（町屋地区既存建築物）図面類
- 2) 旧警察官舎アスベスト調査報告書

(2) 閲覧期間

平成 28 年 12 月 19 日（月）から平成 29 年 1 月 6 日（金）の土・日曜日、祝祭日及び 12 月 28 日（水）から 1 月 3 日（火）までを除く、午前 9 時から午後 5 時まで。（正午から午後 1 時までを除く）

(3) 閲覧方法

事前に電話により町の担当者に対し、閲覧希望日及び希望時間を連絡した上で、閲覧を行うこと。閲覧に際し、「参考図書閲覧申込書」（様式集【様式 1-2】）に必要事項を記入のうえ、持参すること。

なお、閲覧資料の持ち出し及びコピーは不可とする。

(4) 連絡先及び閲覧場所

連絡先：松田町 定住少子化担当室 定住少子化対策係 担当：鎌田

電話：0465-84-5541(直通)

閲覧場所：松田町役場 3階 定住少子化担当室 定住少子化対策係

7 募集要項等に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表

募集要項（案）等に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表を以下の要領で行う。

(1) 募集要項等に関する質問・意見の受付

1) 受付期間

平成 28 年 12 月 19 日（月）から平成 29 年 3 月 27 日（月）午後 4 時まで

2) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に係る質問書」（様式集【様式 1-3】）に記入のうえ、電子メールにファイルを添付して下記へ送付すること。なお、件名は「募集要項質問」とすること。

なお、上記 1) に示す受付期間外に提出された質問については受付けない。

また、電子メール以外の方法（持参、郵便、電話又はファックス）による質問・意見

は受付けないので注意すること。

資格審査（一次審査）結果通知後は、一次審査通過の事業者からの質問に限る。

- 3) 送付先 松田町 定住少子化担当室 定住少子化対策係
E-mail : teiju@town.matsuda.kanagawa.jp

(2) 回答の方法

提出のあった質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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、平成29年1月20日(金)以降随時、町のホームページ(<https://town.matsuda.kanagawa.jp>)にて公表する予定である。

(3) 募集要項等に関するヒアリング

募集要項等説明会参加事業者等並びに質問・意見を提出した事業者等に対して、町が必要と判断した場合には、募集要項等に関するヒアリングを行う場合がある。

8 応募表明及び資格審査（一次審査）

(1) 提出書類

募集に参加を希望する者は、公募参加グループの代表企業を代表者として、次に掲げる書類を提出し、審査を受けるものとする。

- 1) 「応募表明書」(様式集【様式2-1】)
- 2) 「委任状」(様式集【様式2-2】)
- 3) 「応募資格審査申請書」(様式集【様式2-3】)
- 4) 添付書類(様式集【様式2-4】から【様式2-6】までを参照。)
- 5) 直近2年の法人税等の滞納のない証明書

(2) 提出期間及び場所

提出期間及び提出場所は、次のとおりとする。

- 1) 提出期間 平成29年1月23日(月)から
平成29年2月10日(金)まで
- 2) 提出場所 松田町 定住少子化担当室 定住少子化対策係(松田町役場3階)
- 3) 提出方法 持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。
- 4) 受付時間 午前9時から午後4時まで(正午から午後1時までを除く)

(3) 資格審査

町は、提出書類に基づいて応募者が備えるべき参加資格要件並びに維持管理・運営企業が備えるべき要件具備について審査を行う。

(4) 応募資格の審査結果及び応募参加番号の通知

応募参加資格の審査結果は、平成 29 年 3 月 7 日（火）までに応募者の代表企業に通知する。

この場合において、当該資格があると認められた者に対して、後記 1 1（1）に示す応募にあたり必要となる応募参加番号を応募資格適格通知書により通知する。また、当該資格がないと認められた者に対しては、その理由を付して通知する。

なお、電話、ファックス、電子メール又は来庁等による問い合わせには回答しないものとする。

(5) 応募資格がないと認められた者に対する理由の説明

応募資格がないと認められた者は、町に対し、書面により説明を求めることができる。

- 1) 書面の提出期限：平成 29 年 3 月 10 日（金）午後 4 時まで
- 2) 書面の提出場所：松田町役場 定住少子化担当室 定住少子化対策係
- 3) 書面の提出方法：「参加資格がないと認められた理由の説明要求書」（様式集【様式 2-7】）に記入の上、持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。
- 4) 書面の受付時間：午前 9 時から午後 4 時まで（正午から午後 1 時までを除く）
- 5) 回答期限及び方法：平成 29 年 3 月 17 日（金）までに、書面により回答する。

(6) 募集参加資格の取消し

町は、募集参加資格があると認められた者が、次の各号の一つに該当するときは、前記 8（4）の通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。ただし、応募者が、公募参加グループの構成員のうち代表企業以外の構成員について前記 3（4）に示す手当てを行い、その内容を町が書面により承認した場合はこの限りではない。（様式集【様式 2-8】を参照のこと。）

- 1) 応募資格があると認められた者が、応募日時までに当該資格を喪失したとき。
- 2) その他町が特に募集に参加させることが不相当であると認められたとき。

9 事前調査

提案書作成に関し、事前にボーリング調査等を行うことが必要な場合は、町に申し出れば許可することができるので、調査を希望する応募グループの代表者は、応募資格適格通知書の受理後「事前調査申請書」（様式集【様式 2-10】）に必要事項を記載のうえ、町に電話連絡のうえ、持参すること。郵送、ファックス又は電子メールによる申出は受け付けない。

提出先：松田町 定住少子化担当室 定住少子化対策係（松田町役場 3 階）

電 話：0465-84-5541(直通)

受付時間：午前 9 時から午後 4 時まで（正午から午後 1 時までを除く）

10 応募

(1) 応募

応募資格があると認められた者は前記8(4)に示す応募資格適格通知書を持参の上、二次審査(応募)に関する提出書類を以下の要領にて提出する。なお、応募は公募参加グループの代表企業が行うこと。

- 1) 募集期間 平成29年4月24日(月)から
平成29年4月27日(木)まで
- 2) 提出場所 松田町 定住少子化担当室 定住少子化対策係(松田町役場3階)
- 3) 提出方法 持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。なお、応募者の応募提案書は1案のみとする。
- 4) 提出書類 様式集【様式3-1】から【様式3-18】及び【様式4-1】から【様式4-2】、様式4-1、様式4-2以外の設計図書に関する提出書類を参照のこと。
- 5) 受付時間 午前9時から午後4時まで(正午から午後1時を除く)

なお、応募者については匿名として審査を行うため、募集提案書のうち指定する様式については、様式の所定の欄に、前記8(4)に示す応募参加番号を記載し、募集参加グループ名、企業名、住所、企業を特定できるロゴ、マーク又は社章等は記載しないこと。

(2) 提案書に記入する金額

優先交渉権者決定に当たっては、価格提案書(様式集【様式3-1】)に記入された金額をもって審査の価格とする。

価格提案書には、事業全体、町屋地区住宅、籠場地区住宅の別に、それぞれ下記の金額を記載すること。なお消費税及び地方消費税額は8%で計算すること。

- 1) 価格A：下記項目アからエの合計
 - ア 施設整備費並びにその消費税及び地方消費税相当額(下記①及び②の合計)
 - ① 施設整備費のうち、引渡し時に一時金として支払う金額並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - ② 施設整備費のうち、割賦により支払う金額の合計額並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - イ 施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料
 - ウ 施設維持管理・運営費並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - エ SPCの設立に要する費用と30年間の運営に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額
- 2) 価格B：下記項目オの額
 - オ 民間収益施設を設置する場合、民間事業者が町に支払う賃借料等の事業期間内の総計(町屋地区住宅に限る)
- 3) 価格C：下記項目カの額

カ 町が大規模修繕のために、30年間毎年平準化して準備すべき金額の合計とその消費税及び地方消費税相当額

4) 参考価格A：下記項目キの額

キ 民間収益施設を設置する場合、民間収益施設の概算建設費（町屋地区に限る）

(3) 募集予定価格

1) 本事業の募集予定価格は、本事業への応募表明を行った者が複数の場合には公表し、1者の場合には非公表とする。

募集予定価格は、事業期間にわたって町がSPCに支払う本施設整備業務の対価、割賦手数料及び本施設維持管理運営業務およびSPCの運営業務の対価、並びにその各金額のうち消費税対象額に対する消費税及び地方消費税相当額（8%で計算）を単純に合計した金額（総額）であり、以下のものが含まれる。

なお、事業契約書（案）に規定する金利変動及び物価変動等に応じた改定は見込んでいない。

A 本施設整備業務の対価

a 本施設整備費並びにその消費税及び地方消費税

b 割賦手数料

提案に際し、割賦手数料の計算に使用する金利は、下記の通りとする。

「平成29年3月1日午前10時に公表される東京スワップ・レファレンスレート

(T.S.R)としてテレレート17143ページに表示されている6ヶ月LIBORベース

10年物(円/円)金利スワップレート」

なお、基準金利がマイナスの場合はゼロとする。

B 本施設維持管理・運営業務の対価

2) 本事業において、町が想定する家賃（平均の家賃額）は次のとおりである。

町屋地区住宅	2LDKタイプ	概ね 65,000 円
	3LDKタイプ	概ね 75,000 円
籠場地区住宅	単身者向けタイプ	概ね 38,000 円
	2人世帯向けタイプ	概ね 42,000 円

(4) 応募の辞退

応募参加資格があると認められた応募者が辞退する場合は、「応募辞退届」（様式集【様式2-9】）を持参すること。

1) 提出期限 平成29年4月19日（水）まで

2) 提出場所 松田町 定住少子化担当室 定住少子化対策係（松田町役場3階）

3) 受付時間 午前9時から午後4時まで（正午から午後1時を除く）

(5) 応募の棄権

応募参加資格があると認められた応募者が、(1)に示す募集期間に、募集に参加しない場合は、棄権したものとみなす。

(6) 公正な募集の確保

応募者は、「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」(昭和22年4月14日法律第54号)に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に募集を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させず、又は募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

(7) 募集の中止・延期

募集が公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期し、若しくは中止することがある。

(8) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- 1) 地方自治法施行令第167条の4に規定する者が応募した応募
- 2) 応募者に必要な資格のない者及び虚偽の申請を行った者の応募並びに応募に関する条件に違反した応募
- 3) 提案書記載の価格、氏名その他の事項を確認できない応募
- 4) 提案書記載の価格を加除訂正した応募及び記名押印のない応募
- 5) 同一の応募者又はその代表者が同一事項に二通以上の応募をした応募
- 6) 同一人が二人以上の応募者の代理人として応募した応募
- 7) 委任状を持参しない代理人が応募した応募
- 8) 談合その他不正の行為があったと認められる応募
- 9) 郵便、ファックス又は電子メールによる応募
- 10) 1)から9)までに掲げる者のほか、募集に関する条件に違反した応募

(9) 募集提案書の取扱い

1) 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、町は、優先交渉権者となった応募者から提出された提案書について、本事業の公表その他町が必要と認める場合にあつては、当該提案書の全部又は一部を無償及び無断で使用できるものとする。

また、優先交渉権者以外の応募者から提出された提案書については、本事業の公表以外には当該応募者に無断で使用しないものとする。

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、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとする。

3) 提案書の変更の禁止

提案書の変更、差し替え若しくは再提出は認めない。

(10) 応募保証金

応募保証金は免除する。

1.1 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の選定は公募プロポーザル方式で行う。審査委員会は、予定価格の制限の範囲内の価格をもって応募を行った者のうち、総合評価値の最も高い者を優先交渉権者とし、2位の者を次点交渉権者として、町に結果を報告する。町は、審査委員会の報告を尊重して優先交渉権者を決定する。

審査の詳細については、「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

(1) 審査委員会

応募提案者の審査及び優先交渉権者の選定は、審査委員会が優先交渉権者決定基準に基づき行う。審査委員は次のとおりである。

なお、審査の詳細については、「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

	役 職 等	分 野
1	東海大学工学部建築学科教授	建築計画
2	県西土木事務所計画建築部長	建築行政
3	松田幼稚園保護者代表	子育て世帯代表
4	寄幼稚園保護者代表	子育て世帯代表
5	松田さくら保育園保護者代表	子育て世帯代表
6	松田町副町長	行 政
7	松田町政策推進課長	政策、財務
8	松田町定住少子化担当課長	定住施策
9	松田町総務課長	行政、公営住宅
10	松田町まちづくり課長	建築、まちづくり

(2) 審査手順

審査委員会は、募集参加資格があると認められた者から提出された提案書の内容が、町が要求する町屋地区住宅の既存建築物の解体・撤去、造成業務、両施設の整備業務、両施設の維持管理・運営業務及び町屋地区住宅の敷地内における民間収益施設の誘致及び運営業務（誘致する場合に限る）に関する要求水準を満足することを前提とし、提案金額及び提案書の内容

に係る審査を行う。

(3) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案内容の説明を求めため、応募者にプレゼンテーションを実施させるとともに、応募者にヒアリングを行う。

なお、詳細な日程等については、別途、応募者に対して通知するものとする。

(4) 優先交渉権者の選定及び決定

審査委員会は、提案金額及び提案書の内容について、優先交渉権者決定基準に基づき審査を行い、審査の結果、総合評価値の最も高い者を優先交渉権者候補者として町に報告するものとする。町は、審査委員会の決定を尊重して、優先交渉権者を決定する。

最高総合評価値に複数の提案が同点で並んだ場合は、町と審査委員会が、協議・検討し、最高総合評価値に並んだ提案の中から、町の要求に最も適していると判断できる提案を行った者を優先交渉権者として決定する。

(5) 審査結果の通知及び公表

町は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して審査結果を通知するとともに、優先交渉権者と基本協定書の締結後、町のホームページへの掲載により審査結果及び審査講評を公表する。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

町は、民間事業者の募集、応募提案の評価及び選定において、最終的に、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者においても町の財政負担の軽減の達成が見込めない、すべての提案の水準が町の求める水準に達していない等の理由により、本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を選定せず、特定事業の選定を取消すこととし、その旨を速やかに町のホームページへの掲載により公表する。

1.2 手続における交渉の有無

優先交渉権者決定後の契約手続きにおいて、募集条件の重要な変更は行わないこととする。

1.3 基本協定の締結

優先交渉権者となった応募者は、優先交渉権者決定後速やかに、町を相手方として、「基本協定書（案）」に基づき、基本協定を締結しなければならないものとする。

1.4 特別目的会社の設立

優先交渉権者となった応募者は、本事業を遂行するために会社法（平成17年7月26日法律第86号）に定める株式会社として、本社（会社法に規定する「所在地」の表現）を松田町とするSPCを事業仮契約書締結までに設立するものとする。SPCは、本事業以外の一切の事業

ができないことを、定款等により明らかにすること。

15 S P Cの指定管理者の指定について

S P Cと事業契約を結んだ場合は、S P Cを本事業に係る指定管理者として指定する。

16 事業契約の締結等

(1) 事業仮契約の締結

町は前記14に示すS P Cと事業契約に係る事業仮契約を締結する。

(2) 事業契約の締結

事業契約は松田町議会の議決を経た後に効力を発するものとする。

なお、事業契約の詳細については、「事業契約書（案）」を参照のこと。

(3) 契約保証金

S P Cは、施設整備業務の対価に相当する金額（割賦手数料を除く。）の100分の10以上の額の契約保証金を事業契約と同時に納付しなければならない。ただし、S P Cは、建設工事の履行を確保するため、契約保証金に代わり担保となると町が認めた有価証券等の提供又は、事業契約締結の日から本施設の引渡し予定日までを期間として、施設整備業務の対価に相当する金額の100分の10以上について、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結することによってこれに代えることができるものとする。

(4) 契約条件の変更

契約の締結にあたっては、町が入居者のサービス向上に資すること、よりよい事業遂行に資すること、町の財政負担の軽減に資すること等、変更が事業の向上に効果があると認めた場合以外、S P Cの提案価格及び提案書の内容並びに募集要項等に示した契約条件について、変更できないことに留意すること。

(5) 違約金の請求

町は、S P C又は優先交渉権者となった応募者がその責めに帰すべき事由により事業契約を締結しない場合は、契約保証金と同額を違約金として請求する。

なお、事業契約締結にかかるS P Cの弁護士費用、印紙代等は、S P Cの負担とする。

(6) 契約締結まで至らなかった場合

優先交渉権者となった応募者が契約を締結しない場合、町は優先交渉権者となった応募者を除く応募者のうち、優先交渉権者決定基準に基づく総合評価値の高い者から順に契約交渉を行うことがある（地方自治法施行令第167条の2の規定に基づく随意契約）。

契約締結まで至らなかった場合、町及びS P Cが本事業の準備に関して、既に支出した費用は、本事業契約が松田町議会の議決を得られない場合を除き各自の負担とし、町及びS P

Cは、相互に債権債務の関係は生じないものとする。

17 議会の議決に付すべき契約の締結

本事業は、PFI法第12条の規定により松田町議会の議決に付さなければならない契約であるため、議決を経た後、町がSPCに対し、事業契約を成立させる旨の意思表示をしたときに、前記16(1)に示す事業仮契約は、本契約として効力が生ずるものとする。

なお、本事業契約の松田町議会の議決が得られず、事業契約が不成立となった場合は、基本協定締結以降に支出した費用は町の負担とする。

18 その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、町のホームページ等を通じて行う。

(2) 契約の手続において使用する言語及び通貨等

使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(3) 募集に伴う費用負担

応募者の応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

また、参加資格要件に係る個別質問に要する書類、募集参加資格の審査に要する書類及び募集提案書については、返却しないものとする。

第4 事業実施に関する事項

1 SPCの権利義務に関する制限

(1) SPCの事業契約上の地位の譲渡等

町の事前の書面による承諾がある場合を除き、SPCは事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとする。

(2) SPCの株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立されたSPCに出資を行った者は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、町の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないものとする。ただし、本事業に必要な資金を融資する融資機関が担保権を設定する場合は、除くものとする。

(3) 債権の譲渡・質権設定及び債権の担保提供

SPCが、町に対して有する本事業の設計、建設及び維持管理業務の提供に係る債権の譲渡、質権の設定及びこれの担保提供は、町の事前の書面による承認がなければ行うことができないものとする。

2 町とSPCの責任区分

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、SPCが担当する業務の実施に伴い発生するリスクについては、それを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

町とSPCの責任分担は、「事業契約書（案）」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で応募を行うものとする。

なお、「事業契約書（案）」に示されていない場合は、双方の協議により事業契約書（案）で定めるものとする。

(3) 保険

SPCは、保険により費用化できるリスクについては、合理的範囲で付保するものとする。

3 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

(1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。SPCが本事業を実施するに^{あたり}、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合、町はSPCと協議するものとする。

(2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

SPCが本事業を実施するに^{あたり}、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、町はこれらの支援をSPCが受けることができるよう協力するものとする。

(3) その他の支援に関する事項

- 1) 事業実施に関し、SPCが必要とする許認可等に関して、町は必要に応じてSPCに協力するものとする。
- 2) 法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、町は、SPCと協議を行うものとする。また、PFI法に規定するSPCの発注する工事及び測量は、平成16年7月13日より「公共工事の前払金保証事業に関する法律」に規定する公共工事に指定され（国土交通大臣告示）、保証事業会社の業務の対象に追加されているところであり、具体的な措置の内容は、応募者が、保証事業会社（東日本建設業保証株式会社等）に確認すること。

4 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

S P Cは、募集提案書及び募集要項等並びに事業契約書（案）に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 事業期間中のS P Cと町の関わり

- 1) 本事業は、S P Cの責任において実施される。また、町は事業契約書（案）に規定する方法により、事業実施状況の確認を行う。
- 2) 本事業の安定的な継続、また、事故に際して本事業の継続性をできる限り確保する目的で、町は、S P Cに対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）と直接協定を締結し、当該融資機関（融資団）と協議を行うことができるものとする。
- 3) 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、町とS P Cは誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書（案）に規定する具体的な措置に従うものとする。

また、事業契約に関する紛争については、横浜地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

5 その他

(1) 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとることとする。

詳細については、「事業契約書（案）」を参照のこと。

1) S P Cの債務不履行等に起因する場合

S P Cが事業契約書（案）に定める債務を履行しない場合、町は、事業契約書（案）の規定に従いS P Cに是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。

S P Cが一定期間内に是正することができなかつた場合は、町は、サービスの対価の減額又は支払停止措置を取ることとし、また、事業契約を解除することができる。また、S P Cの破産等の場合は、事業契約を解除することができる。

なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書（案）で規定する。

2) 町の責に帰すべき事由に起因する場合

町の責めに帰する事由により事業の継続が困難になった場合は、S P Cは事業契約を解除することができる。

なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書（案）で規定する。

3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

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

(2) 事業契約に違反した場合等の取扱い

事業契約締結後、契約に違反したSPC、又は優先交渉権者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは募集等町の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適切であると認められるSPC又は優先交渉権者となった応募者の構成員については、松田町指名停止等措置要領の規定に基づき、町が実施する募集への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

6 本事業に関する町の担当部署及びアドバイザー業務委託事業者並びに協力法人

(1) 本事業に関する町の担当部署

・町屋地区住宅

担当部署 : 松田町 定住少子化担当室 定住少子化対策係
担当 : 鎌田
TEL : 0465-84-5541(直通)
FAX : 0465-83-1229
Mail : teiju@town.matsuda.kanagawa.jp

・籠場地区住宅

担当部署 : 松田町 総務課 管財係
担当 : 遠藤
TEL : 0465-83-1221(直通)
FAX : 0465-83-1229
Mail : kanzai@town.matsuda.kanagawa.jp

松田町役場

〒258-8585 神奈川県足柄上郡松田町松田惣領 2037 番地

松田町ホームページアドレス :

<https://town.matsuda.kanagawa.jp>

本事業に係るホームページアドレス :

<https://town.matsuda.kanagawa.jp/site/juutaku-seibi/>

(2) 本事業に関するアドバイザー業務委託事業者及び協力法人

- 1) アドバイザー業務委託事業者 株式会社パスコ
- 2) 町が本事業に協力を依頼している法人 一般社団法人国土政策研究会

【別紙1】事業スケジュール表(案)

時 期	内 容
平成28年10月17日(月)	実施方針(案)等の公表
平成28年10月25日(火)	実施方針等に関する説明会
平成28年10月26日(水)	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
平成28年10月25日(火)	実施方針等に関する説明会
平成28年11月 7日(月)	実施方針等に関する質問回答・意見の公表
平成28年11月22日(火)	実施方針等に関するヒアリング
平成28年12月 5日(月)	特定事業の選定・公表
平成28年12月 9日(木)	債務負担行為の設定に関する議案議決
平成28年12月19日(月)	募集要項等の公表(公募公告)
平成28年12月22日(木)	募集要項等に関する説明会
平成28年12月19日(月)～ 平成29年 3月27日(月)	募集要項等に関する質問の受付締切(一次審査結果通知後は、一 次審査通過の事業者からの質問に限る)
平成29年 1月20日(金)以降随時	募集要項等に関する質問回答の公表
平成29年 2月10日(金)	応募資格審査(一次審査)書類の受付締切
平成29年 3月 7日(火)まで	応募資格確認審査の結果の通知
平成29年 4月27日(木)	提案審査(二次審査)書類の受付締切
平成29年 5月中旬	提案審査(二次審査): 提案書審査、応募者プレゼンテーション・ヒ アリング
平成29年 5月中旬	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の公表
平成29年 5月中旬	基本協定の締結、審査講評の公表
平成29年 6月上旬	事業仮契約の締結
平成29年 6月中旬	事業契約に関する議案提出
平成29年 6月末まで	S P Cとの事業契約書の調印
平成29年 7月上旬	事業契約の内容公表
平成29年6月～平成30年 6月	籠場地区住宅 設計・建設・入居者募集業務期間
平成30年 6月	籠場地区住宅 引渡し
平成30年 7月	籠場地区住宅 入居開始(町営住宅供用開始)
平成30年 7月～平成60年 3月	籠場地区住宅 維持管理・運営業務期間
平成29年 6月～平成31年 1月	町屋地区住宅 設計・建設・入居者募集業務期間
平成31年 1月	町屋地区住宅 引渡し
平成31年 1月	町屋地区住宅 入居開始(地域優良賃貸住宅供用開始)
平成31年 2月～平成60年3月	町屋地区住宅 維持管理・運営業務期間
平成60年3月	事業契約の完了

【別紙2】リスク分担(案)

	リスクの種類	リスクの種類 リスクの内容	負担者		
			町	SPC	
共通	提供した情報リスク	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○		
	契約リスク	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○		
		上記以外の町の事由による契約締結の遅延・中止	○		
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○	
	応募リスク	応募費用		○	
	制度関係リスク	政治・行政リスク	本事業に直接影響を及ぼす町に関わる政策の変更・中断・中止	○	
			法制度リスク	本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規正法の成立	○
			上記以外の法令の変更		○
		許認可リスク	SPCが取得すべき許認可の取得遅延または取得できなかった場合		○
			町の事由による許認可取得遅延	○	
		税制度リスク	消費税の範囲変更、税率変更に関するもの	○	
			法人の利益や運営に係る税制の新設や税率の変更		○
			建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（町への所有権移転前）		○
			本事業に直接影響する税制の新設・税率変更に関するもの	○	
			上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
	社会リスク	住民対策リスク	本事業そのものに対する住民の理解が得られない場合	○	
			提案内容に関し、住民の理解が得られない場合		○
			住民からの苦情（建設時・運営・維持管理時）		○
		第三者賠償リスク	本事業の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
	環境関連リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の枯渇、大気汚染・水質汚濁・臭気・電波障害等に関する対応		○	
債務不履行リスク		町の債務不履行による中断・中止	○		
	SPCの債務不履行・構成企業の債務不履行等による遅延・中断・中止		○		
不可抗力リスク	天災・暴動等自然・人為的な事象のうち、通常予見不可能な事象による損害・遅延・中断・中止	○	▽ 1% ルール		
経済リスク	資金調達リスク	民間資金調達・確保		○	
		交付金・補助金の調達・確保	○		
	金利リスク	金利変動		○	
	物価変動リスク	インフレ・デフレ年間変動1%以内の変動		○	
上記を超える大幅な変動（1%を超えるもの）		○			

	リスクの種類	リスクの種類 リスクの内容	負担者	
			町	SPC
	発注者責任リスク	町の指示の不備・発注文書・提案書の規定を超える変更による設計・工事・維持管理・運営の請負内容の変更	○	
		SPCの指示・判断の不備・変更による、設計・工事・維持管理・運営の変更		○
	警備リスク	盗難・器物破損などによる費用の増大・遅延等		○
	請負委託リスク	SPCからの業務委託に関するリスク		○
	要求水準未達リスク	要求水準・提案内容水準の未達が発見された場合の改善・補修・業務の変更等に係る費用の増大		○
	支払遅延・中断リスク	町の支払いの遅延・中断	○	
	入居者リスク	入居者の不法行為等による損害	○	
	安全管理リスク	建設期間・維持管理期間に事故や第3者に損害を及ぼし、遅延や損害が生じた場合		○
工事	測量調査リスク	町が実施した測量・調査に関するもの	○	
		SPCが実施した測量・調査に関するもの		○
		地質障害・地中障害物・埋蔵文化財等により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	設計変更リスク	町の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
		SPCの提示内容、指示、判断の不備によるもの		○
	用地確保リスク	事業用地の確保	○	
		工事・SPCの運営等に必要用地確保		○
	用地瑕疵リスク	町が事前に公表した資料から予見できるもの		○
		町の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの	○	
	工期変更・工事遅延リスク	町の指示および町の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		SPCに起因するもの		○
	建設コスト増大リスク	町に起因するもの	○	
		SPCに起因するもの		○
	工事管理リスク	工事管理の不備によるもの		○
	瑕疵リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵		○
瑕疵担保期間終了後に通常の検査によって発見できない隠れた瑕疵が発見された場合			○	
工事中止リスク	町の指示によるもの	○		
	SPCの責めに起因する中止		○	
その他	事業終了リスク (事業期間終了時を除く)	事業終了手続きの諸経費・SPCの精算手続き費用		○
		町の帰責によるもの	○	