

**町営久江住宅及び芹川住宅建替、
並びに町営住宅維持管理・運営等事業
募集要項**

令和2年12月21日

中能登町

目次

I	募集要項の定義.....	1
II	事業内容に関する事項.....	2
1	事業名称.....	2
2	事業に供される公共施設の種類.....	2
3	公共施設の管理者.....	2
4	事業の目的.....	2
5	事業の概要.....	3
6	事業方式の概要.....	3
7	事業の範囲.....	3
8	事業者の事業期間.....	5
9	事業実施スケジュール.....	5
10	本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等.....	6
III	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	7
1	民間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	応募者の備えるべき参加資格要件.....	7
(1)	応募者等の構成.....	7
(2)	応募者の参加資格要件.....	9
(3)	応募に関する注意事項.....	13
4	募集に関する手続き等.....	14
(1)	募集要項等に関する説明会及び現地見学会の開催.....	14
(2)	募集要項等に関する質問の受付.....	14
(3)	募集要項等に関する質問への回答.....	14
(4)	募集要項等の変更.....	14
(5)	第一次審査提出書類の受付.....	15
(6)	第一次審査結果の通知.....	15
(7)	第一次審査により入札参加資格があると認められなかった場合の理由説明受付.....	15
(8)	第二次審査提出書類作成に関する研修会の実施.....	15
(9)	参加資格の取り消し.....	16
(10)	第二次審査提出書類の受付.....	16
(11)	入札価格の確認（入札書等の受付・開札）.....	17
(12)	応募辞退に関する提出書類.....	17
5	優先交渉権者の選定.....	17
(1)	優先交渉権者の選定方法.....	17
(2)	審査の内容.....	17
(3)	優先交渉権者の決定.....	18

(4) 審査結果及び評価公表	18
(5) 優先的交渉権の無効及び取消し	18
(6) 事務局.....	18
IV 入札に関する条件	19
4. 立地に関する事項.....	19
2 土地に関する事項	19
3 町営住宅整備に関する事項.....	19
4 事業者の収入及び町の支払いに関する事項	19
(1) 事業者の収入.....	19
(2) サービス購入費の算定方法及び支払方法.....	19
(3) 事業者の負担.....	20
(4) 対価の改定の考え方.....	21
5 応募に関する注意事項	21
(1) 募集要項等の承諾	21
(2) 予定価格	21
(3) 募集の中止等.....	21
(6) 提出書類作成に伴う費用負担	21
(7) 提出書類の取扱い・著作権.....	21
(8) 町からの提示資料の取扱い.....	22
(9) 複数提案の禁止	22
(10) 提出書類の変更禁止.....	22
(11) 使用言語及び単位、時刻	22
(12) 事業者の権利義務に関する事項.....	22
V 事業契約の締結等	23
1 基本協定の締結	23
2 契約手続きにおける交渉の有無.....	23
3 事業契約の締結	23
4 事業者の責任の履行に関する事項.....	23
5 違約金の支払い	23
6 S P Cを設立する場合の特例	23
VI 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.....	24
1 事業者の責任ある履行について.....	24
2 町と事業者の責任分担	24
(1) 基本的考え方.....	24
(2) 予想されるリスクと責任分担	24
3 業務の要求水準	24
4 町による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	24
(1) モニタリングの概要.....	24

(2) モニタリングの費用の負担.....	24
(3) モニタリングの結果の活用.....	24
5 事業期間中の事業者と町の関わり	24
6 事業の終了	25
VII 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.....	26
1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項	26
2 契約解除等の方法に関する事項.....	26
(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	26
(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	26
(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	26
(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.....	26
VIII 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	27
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	27
(1) 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	27
(2) その他支援に関する事項	27
IX その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	28
1 情報の公表	28
2 本事業の担当課	28

I 募集要項の定義

この「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 募集要項」（以下「募集要項」という。）は、中能登町（以下「町」という。）が「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。）に基づき特定事業として選定した「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに中能登町営住宅維持管理・運営等事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定に係る公募型プロポーザルを公告するにあたり、応募を希望する者を対象に配付するものである。

募集要項に併せて交付する次の資料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。

- | | |
|------|--|
| 資料 1 | 町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 要求水準書－町営住宅整備・余剰地活用業務編－（以下「要求水準書（町営住宅整備編・余剰地活用業務編）」という。） |
| 資料 2 | 町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業要求水準書－入居者移転支援業務編－（以下「要求水準書（入居者移転支援業務編）」という。） |
| 資料 3 | 町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業要求水準書－提案業務編－（以下「要求水準書（提案業務編）」という。） |
| 資料 4 | 町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業要求水準書－維持管理・運営業務編－（以下「要求水準書（維持管理・運営業務編）」という。） |
| 資料 5 | 町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等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。） |
| 資料 6 | 町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業提案様式集（以下「様式集」という。） |
| 資料 7 | 町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。） |
| 資料 8 | 町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 事業契約書（案）（以下「事業契約書（案）」という。） |

なお、募集要項等と「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業実施方針」（令和 2 年 9 月 2 日公表。以下「実施方針」という。）、「実施方針等に関する質問・意見への回答」（令和 2 年 10 月 14 日公表）に相違のある場合は、募集要項等の内容を優先する。

募集要項等に記載のない事項については、実施方針、実施方針等に関する質問・意見への回答及び募集要項等に関する質問への回答による。

II 事業内容に関する事項

1 事業名称

町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業

2 事業に供される公共施設の種類

町営久江住宅及び芹川住宅（30戸）

町営住宅（124戸） ※町営久江住宅及び芹川住宅を除く

旧滝尾小学校体育館

3 公共施設の管理者

中能登町長 杉本 栄蔵

4 事業の目的

① 町営住宅建替等業務

中能登町（以下「町」という。）では、平成30年度に老朽化した町営久江住宅及び芹川住宅についての建替え方式の検討を含めた「中能登町営久江住宅及び芹川住宅整備基本構想」を策定した。

当該構想では、別紙1に示すとおり、旧滝尾小学校跡地等（以下「事業用地」という。）の活用の基本的な考え方を「子どもからお年寄りまで幅広い年代が集う地域コミュニティの拠点づくり」とし、町営住宅の建替えを中心に、地域住民はもちろんのこと、町内外の多様な年代が利用できるような施設構成とすることで、地域コミュニティの拠点づくりを目指すとしている。

町営久江住宅及び芹川住宅（以下「既存住宅」という。）を新しい町営住宅（以下「建替住宅」という。）に建替えるとともに、建替えにより創出される事業用地内の余剰地（以下「余剰地」という。）、旧滝尾小学校体育館（以下、「旧体育館」という。）を一体の事業として整備する事業（以下「本事業」という。）は、町営住宅性能水準の向上と町の財政負担の縮減を図るとともに、高齢者や障がい者、子育て世帯などの多様な世帯の交流・ふれあいや環境負荷の低減、バリアフリー化等の安全・安心なまちづくり、周辺環境と調和した景観形成により、暮らしやすいまちづくりに貢献することを目指している。

② 町営住宅維持管理・運營業務

中能登町町営住宅（以下「町営住宅」という。）は、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することにより、町民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する目的をもって設置された施設であり、町では、町営住宅における入居者サービスの向上や業務の効率化、経費の節減等を図ることを目的に、令和4年度より指定管理者制度の導入を予定している。

5 事業の概要

①町営住宅建替等業務

本事業の実施に際して、本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、事業用地のうち、建替住宅及び余剰地（別紙2「事業用地概要図」参照）において、本事業を実施するものとする。

ア 町営住宅建替ゾーン（別紙1参照）において、30戸の建替住宅を整備するとともに、既存宅地擁壁（撤去・築造等）及び関連公共施設等（道路拡幅等）の整備を行う。（なお、事業用地のうち建替住宅を整備する用地を以下「建替住宅用地」という。）

イ 既存住宅等の解体撤去、敷地の整地を行う。

ウ 事業者が、事業用地のうち、建替住宅の建設により創出される余剰地を活用し、自らの事業として住宅や商業施設等の整備を行う。

エ 建替住宅への入居者の移転に関する業務（以下「入居者移転支援業務」という。）を行う。

②提案業務

事業者は、自らの提案により、本事業の目的に資する施設を旧体育館に整備するものとする。

事業者は、旧体育館内や建物外の空間を利用し、自ら提案した提案事業を実施・運営するものとする。

③町営住宅維持管理・運營業務

町営住宅について、指定管理者として創意工夫に基づいた維持管理・運営により、質が高く、均一なサービスを入居者に提供するとともに、町営住宅の設置目的の達成と管理経費の節減などが図られることを目的に実施する。

6 事業方式の概要

本事業は、PFI法及び中能登町公の施設における指定管理者の指定の手續等に関する条例に基づき実施するものとし、事業者が、新たに建替住宅等の設計・建設等を行い、町に所有権を移転し、町営住宅の管理を行う指定管理委託事業方式で行うBTO（Build Transfer and Operate）方式（以下「PFI事業」という。）を採用する。

7 事業の範囲

本事業において事業者が実施する業務範囲は、次のとおりである。

①事業計画の策定に関する業務

事業者は、参加手続きにおいて提出する事業提案書に基づき、建替住宅整備業務、入居者移転支援業務、余剰地活用業務、提案業務、町営住宅維持管理・運營業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定する。

②建替住宅整備業務

事業者は、以下の業務を行う。

(ア)建替住宅等の整備に関する業務

- a 建替住宅等の基本設計・実施設計
- b 建替住宅等の建設工事

- c 建替住宅等の工事監理
- d 設計・建設住宅性能評価の取得
- e 住宅瑕疵担保責任保険への加入または保証金の供託
- f 化学物質の室内濃度測定

(イ)既存住宅等の解体撤去に関する業務

- a 既存住宅等の解体撤去・跡地整地の設計
- b 既存住宅等の解体撤去・跡地整地工事
- c 既存住宅等の解体撤去・跡地整地の工事監理

(ロ)関連公共施設等の整備に関する業務

- a 関連する道路・広場等の設計
- b 関連する道路・広場等の工事
- c 関連する道路・広場等の工事監理

(ハ)その他建替住宅整備業務の実施に必要な業務

- a 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議含む）
- b 周辺影響調査（電波障害調査、周辺家屋調査等）
- c 近隣対策・対応（地元説明会、周辺家屋補償、電波障害対策等）
- d 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- e 事業用地の確定測量及び公有財産台帳登録関係書類の作成支援
- f 2年等点検（瑕疵担保検査）の実施
- g 国庫補助金申請関係書類等の作成支援
- h 会計実地検査の支援
- i その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

③入居者移転支援業務

事業者は、入居者移転支援業務として以下の業務を行う。

(ア)移転支援業務

- a 移転等説明会の実施
- b 移転先住戸等決定抽選会の実施
- c 建替住宅への入居手続き等支援業務
- d 移転日の調整及び移転先住戸の鍵渡しの実施
- e 移転確認等の実施
- f 移転料支払い等の手続支援

(イ)住替手続支援業務

(ロ)国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務

(ハ)会計実地検査の支援業務

(ニ)その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

て支援に資する施設を整備し、運営・維持管理を行う。

④余剰地活用業務（付帯事業）

事業者は、事業用地内において創出される余剰地を借地し、自らの事業として、事業用地内だ

けでなく中能登町鹿島地区の住民の暮らしの充実に資する施設（以下「多様な交流」施設）という。）の整備・運営・維持管理を行う。

⑤提案業務（付帯事業）

事業者は、自らの提案により事業の目的に資する施設を旧体育館において提案・整備及び、維持・管理・運営するものとする

事業者は、本施設や建物外の空間を利用し、自ら提案した、提案事業を実施するものとする。

また、町は、本事業が地域コミュニティの活性化に寄与する事業となることを期待している。

⑥町営住宅維持管理・運営業務

町営住宅が公の施設であることを認識し、次の事項に留意して、質の高いサービスの提供に努めるとともに、入居者が安心して利用できるよう管理運営を行う。

(ア)施設等の維持管理について

a 施設等の機能と特性を十分に把握し、より質の高い水準を保つように努める。

b 安全かつ清潔な管理に努める。

c 適正な管理と保守点検を行う。

(イ)施設の運営について

a 公の施設であることを念頭に置いた施設運営に努め、入居者に対して平等に接する、

b 入居者の安全対策に万全を期し、危機管理体制を確立するとともに、町や関係機関との連携体制を整備する。

c 積極的に入居者の意見を聴き、施設運営に反映するよう努める。

8 事業者の事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、事業用地において建替住宅を整備、事業完了後、既存住宅の入居者の移転を行い、既存住宅等の解体撤去を完了させるとともに、町営住宅の維持管理・運営、余剰地の整備、旧体育館の維持管理・運営を行い、その後令和23年度末まで施設の維持管理・運営を行う。

余剰地活用業務については、余剰地の引渡し完了後、速やかに実施することを基本として、事業契約書に基づき、別途協議するものとする。

9 事業実施スケジュール

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとするが、

事業者の提案による工期の短縮は可能とする。（別紙3「事業工程表」参照）

PFI事業	優先交渉権者の選定	令和3年7月7日
	仮契約書の締結	令和3年7月28日
	事業契約締結	令和3年9月29日
	設計、各種申請等の行政手続き	
	既存住宅等の解体撤去・敷地工事	
	関連公共施設等の整備	
	建替住宅等の建設	令和4年9月

	入居者の移転	令和5年12月～
	既存住宅の解体撤去	令和6年2月～
	旧体育館における業務開始	
附帯事業	余剰地引渡し	令和5年4月
維持管理・運営事業	町営住宅の維持管理・運営	令和4年4月～令和24年3月

10 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、別添資料要求水準書を参照すること。

Ⅲ 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の方法

民間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うえで、公募型プロポーザル方式を採用する。

また、本事業は、WTO 政府調達協定（平成 6 年 4 月 15 日マラケシュで作成された政府調達に関する協定、及び平成 24 年 3 月 30 日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書）の対象事業であり、「地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令」（平成 7 年政令第 372 号）が適用される。

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にあたってのスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

令和 2 年 12 月 21 日（月）	募集公告、募集要項等の公表
令和 2 年 12 月 24 日（木）	募集要項等に関する説明会
令和 2 年 12 月 28 日（月）	募集要項等に関する質問の受付締切
令和 3 年 1 月 13 日（水）	募集要項等に関する質問の回答
令和 3 年 1 月 20 日（水）	第一次審査書類提出締め切り
令和 3 年 1 月 25 日（月）	第一次審査結果の通知
令和 3 年 1 月 27 日（水）	第二次審査提出書類作成に関する研修会（希望グループのみ）
令和 3 年 1 月 28 日（木）	入札参加資格があると認められなかった場合の理由説明受付
令和 3 年 6 月 1 日（木）	審査提出書類の受付・開札（入札価格の確認）
令和 3 年 6 月 24 日（木）	審査提出書類の審査・ヒアリング
令和 3 年 7 月 7 日（水）	優先交渉権者決定・公表
令和 3 年 7 月 14 日（水）	基本協定書の締結
令和 3 年 7 月 28 日（水）	仮契約の締結
令和 3 年 9 月 29 日（水）	事業契約締結

3 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者等の構成

① 応募者の構成

応募者の構成については、次のとおりとする。

(ア) 応募者は、町の求める性能を備えた建替住宅等を設計、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（以下「構成企業」という。）により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

(イ) 応募者は、建替住宅等及び関連する公共施設等を設計する企業（以下「設計企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等を建設する企業（以下「建設企業」という。）、建替住宅等及び関連する公共施設等の建設工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）、入居者移転

支援業務を行う企業（以下「移転支援企業」という。）、余剰地活用を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）、旧体育館の利活用を行う企業（以下、「提案業務企業」という。）、並び町営住宅の維持管理・運營業務を遂行する企業（以下「維持管理・運営企業」という。）、等により構成されるものとする。

(ウ)優先交渉権者となった応募者が、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 優先交渉権者となった応募グループの構成企業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 出資者である構成企業は、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)応募者は、構成企業の中から代表企業（単体企業）を定め、参加表明時の参加資格確認書類にて明らかにする。

(イ)代表企業は、本プロポーザルへの応募手続きや優先交渉権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ものとする。なお、建設企業として特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）を組成する場合に建設企業を代表企業として定める場合には、当該JVの代表者である代表構成員を代表企業とし、余剰地活用企業が複数ある場合で余剰地活用企業を代表企業として定める場合には、余剰地の対価の支払いが最大のもを代表企業とする。

(ウ)なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、募集公告時に公表する募集要項に添付する事業契約書（案）において提示する。

③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。

(ウ)建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の 50%を超える株式を所有している。

(エ)建設企業が、工事監理企業の資本総額の 50%を超える出資をしている。

(オ)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

応募グループの構成企業及び応募グループの構成企業と資本関係のある者又は人的関係のある者（※）は、他の応募グループの構成企業になることはできない。

（※）資本関係のある者

以下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き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。

(ア)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。

(イ)親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

(※) 人的関係のある者

以下のいずれかに該当する者。ただし、③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き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。

(ウ)一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）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。

(エ)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)構成企業から業務を直接受託する者を協力企業とする。

(イ)優先交渉権者となった応募者が、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、構成企業のみとする。

(2) 応募者の参加資格要件

①構成企業の共通資格要件

応募グループのすべての構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

(ア)町の競争入札応募者の指名停止に関する要綱に基づく指名停止の措置を受けている者。

(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。

(ウ)建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項による事務所の閉鎖命令を受けている者。

(エ)本事業に係る実施方針の作成及び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のある者又は人的関係のある者（「4(1)④複数応募の禁止」を参照）。

(オ)選定委員会（「5 優先交渉権者の選定」で規定）の委員が属する法人又はその法人と資本関係のある者又は人的関係のある者（「4(1)④複数応募の禁止」を参照）。

(カ)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破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人。

(a)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。

(b)民事再生法（平成 12 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。

(c)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。

(d)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。

(a)成年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。

(b)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。

(c)禁固以上の刑（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。

(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。

(e)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、役員等が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は暴力団員に金銭的な援助を行っている法人、その他暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している法人。

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構成企業の個別参加資格要件

応募グループの各構成企業は、参加資格の審査申請の日において、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 S P C を設立する場合にあっては、S P C から (ア) から (ウ) 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。

なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する設計企業をおくものとし、統括する設計企業は以下に示す a から c の要件のすべてを満たしていること。

a 町の競争入札参加資格者であること。（本事業への応募を希望される時点において、町の入札参加資格の認定を受けていない場合は、本事業への応募にあたって、町の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、募集公告時に公表する募集要項等において提示する。

b 建築士法（昭和 25 年法律第 203 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。

c 設計企業として参加表明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。

(イ)建設企業

建設企業は、単体又は J V とする。単体で応募する場合には b から e の要件を全て満たすこと。J V を組成する場合は次の a の要件を満たすこととし、代表者である代表構成員は、次の b から e の要件をすべて満たし、その他の構成員は、次の b および c の要件をすべて満たしていること。

a J V の組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型 J V」という。）又は分担施工方式（以下「乙型 J V」という。）のいずれかによるものとし、甲型 J V を組成する場合には、次の要件をすべて満たしていること。なお、乙型 J V を組成する場合には、次の (d) の要件を満たしていることとし、各構成員の分担工事額については応募グループの提案によるものとする。

(a) J V の代表構成員は出資比率が構成員中最大である者であって、単独の企業であること。

(b) J V の構成員数は 2 社以上 4 社以下とすること。

(c) 1 構成員当たりの出資比率は、構成員数が 2 社の場合は 30%以上、3 社の場合は 20%以上、4 社の場合は 15%以上であること。

(d) 構成企業ごとに建設業法第 26 条第 2 項の規定による監理技術者（以下「監理技術者」という。）を専任かつ常駐で配置し、代表企業の監理技術者が統括監理技術者として町との窓口役となるとともに、その他の構成企業の監理技術者を統括すること。

※甲型 J V 及び乙型 J V の詳細は下記国土交通省ホームページ参照のこと。

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000166.html

b 単体の建設企業又は J V の構成員については、町の競争入札参加資格者名簿に登録していること。（本事業への応募を希望される時点において、上記の参加資格の認定を受けていない場合は、本事業への応募にあたって、町の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、募集公告時に公表する募集要項等において提示する。）

c 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、当該企業が実施する工事に対応した業種（以下「対象業種」という。）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。

d 「建築一式工事」について、直近の建設業法第 27 条の 23 の規定する経営事項審査の結果による総合評価値が、800 点以上の者であること。

e 次の要件をすべて満たす監理技術者を専任かつ常駐で配置できること。ただし、建設企業が解体撤去企業の業務の全部または一部を兼務する場合、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。

(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者であること。

(b) 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、

建設業法第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、参加表明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ること。

(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。なお、複数の者が業務を分担する場合は、統括する工事監理企業をおくものとし、統括する工事監理企業は以下に示す a から d の要件のすべてを満たし、その他の工事監理企業は少なくとも a、c を満たしていること。

a 町の競争入札参加資格者であること。(本事業への応募を希望される時点において、上記の参加資格の認定を受けていない場合は、本事業への応募にあたって、町の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、募集公告時に公表する募集要項等において提示する。)

b 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。

c 参加表明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る一級建築士であり、かつ、資格要件工事の工事監理の実績を有している管理技術者(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、当該実績は、募集公告日から起算して過去10年間に竣工したものに限る。

d 工事監理企業と、参加表明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る一級建築士である工事監理者(建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。)を常駐かつ専任で配置できること。ただし、既存住宅等の解体撤去工事での常駐は不要とする。

(エ) 移転支援企業

a 移転支援企業は、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。なお、複数の者が業務を分担する場合は、すべての移転支援企業が当該免許を有すること。

b 町の競争入札参加資格者であること。(本事業への応募を希望される時点において、上記の参加資格の認定を受けていない場合は、本事業への応募にあたって、町の競争入札参加資格の申請を行い、その認定を受ける必要がある。申請に必要な手続きについては、募集公告時に公表する募集要項等において提示する。)

(オ) 余剰地活用企業

a 余剰地活用企業は、余剰地活用に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る実績を有していること。

b 複数の余剰地活用企業で業務を分担する場合、余剰地の対価の支払いが最大の余剰地活用企業が当該要件を満たしていること。

③ 参加表明書の受付日以降の取扱い

参加資格を有すると認められた応募グループの構成企業又はS P Cから業務を受託する者が、参加表明書の受付日以降に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) 参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募グループの構成企業又はS P

Cから業務を受託する者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募グループは原則として失格とする。ただし、応募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、参加資格要件を欠く応募グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）又はSPCから業務を受託する者（ただし、代表企業を除く。）の変更ができる。

(イ)優先交渉権者決定日から事業契約締結日までの間に、応募グループの構成企業又はSPCから業務を受託する者に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、応募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、参加資格要件を欠く応募グループの構成企業（ただし、代表企業を除く。）又はSPCから業務を受託する者（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、町は変更後の応募グループと仮契約を締結できる。

(3) 応募に関する注意事項

① 提出書類の取扱い・著作権

提出書類に関する著作権、特許権の取扱いは、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、応募者に帰属する。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、町は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

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、原則として応募者が負う。

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、応募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。

② 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。

③ 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。

④ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

⑤ 使用言語及び単位、時刻

応募に関し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。

4 募集に関する手続き等

(1) 募集要項等に関する説明会及び現地見学会の開催

民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、募集要項等に関する説明会及び現地見学会（既存住戸内の見学）を開催する。

参加については応募企業1社につき最大2名までとするが、多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻の変更を行うこともある。なお、当日募集要項等は配布しないので、各自持参すること。

開催日時: 2020年12月24日（木）14時00分から

開催場所 中能登町役場鹿島庁舎

参加申込方法 説明会及び現地見学会への参加を希望する企業は、様式集の募集要項等に関する説明会参加申込書（様式1-1）に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。なお、メールタイトルは「募集要項等に関する説明会参加申込（企業名）」と明記すること。また、電話での受付は行わない。

申込先 中能登町土木建設課

電子メール: dobokukensetsu@town.nakanoto.ishikawa.jp

申込期限 令和2年12月23日（水）15時00分 必着

(2) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に記載された内容に関する質問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。

○提出方法: 様式集の募集要項等に関する質問書（様式1-2）に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「募集要項等に対する質問（企業名）」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 中能登町土木建設課

電子メール: dobokukensetsu@town.nakanoto.ishikawa.jp

提出期限 令和2年12月28日（金）15時00分 必着

また、町の判断により、質問の提出を行った民間事業者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、民間事業者から提出された募集要項等に関する質問の取り扱い（「3 募集要項等に関する質問への回答」参照）に準じて、その内容を公表するものとする。

(3) 募集要項等に関する質問への回答

募集要項等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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、令和3年1月13日（水）までに公表し、個別に回答を行わないものとする。

なお、質問を行った者の企業名は公表しないものとする。

(4) 募集要項等の変更

募集要項等の公表後における民間事業者等の質問を踏まえ、必要に応じて、募集要項等の内容

を見直し、変更を行うことがある。その場合には募集要項等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

(5) 第一次審査提出書類の受付

応募者は、参加表明書を含む第一次審査提出書類を郵送（配達証明付）又は持参による方法により町に提出すること。

なお、第一次審査提出書類の作成については、様式集に従うこと。

提出方法 郵送（配達証明付）又は持参により提出のこと。郵送又は持参にて提出する書類には、表に「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業第一次審査提出書類在中」と朱書すること。応募者が指定された日時に提出を終えない場合、いかなる理由があっても、町は、提出を認めない。

提出物 提出書類：紙面 2 部

提出先 〒929-1892 石川県鹿島郡中能登町井田 4 部 1 番地 1

（移転済の場合は、石川県鹿島郡中能登町能登部 20、電話で確認してください。）

中能登町土木建設課

電話番号：0767-76-2435

電子メール：dobokukensetsu@town.nakanoto.ishikawa.jp

提出期限 令和 3 年 1 月 20 日（水） 15 時 00 分 必着

(6) 第一次審査結果の通知

第一次審査の結果は令和 3 年 1 月 25 日（月）を目途に、電子メールにて応募グループの代表企業に通知する。

なお、第一次審査の結果は、公表しないものとする。

(7) 第一次審査により入札参加資格があると認められなかった場合の理由説明受付

第一次審査により入札参加資格があると認められなかった者は、その理由について、書面により次に示すとおりの要領で説明を求められることができる。

提出方法 説明要求の書面（様式自由）を持参し説明を求められることができる。電子メール、郵便、FAX、電話等は不可とする。

提出先 中能登町土木建設課

受付期間 令和 3 年 1 月 28 日（木）

9 時 00 分～12 時 00 分及び 13 時 00 分～15 時 00 分

回答結果 説明を求めた者に対し、令和 3 年 1 月 29 日（金）を目途に書面により、郵送にて、回答する。

(8) 第二次審査提出書類作成に関する研修会の実施

第一次審査を通過した応募者は、審査結果を受領した後、以下のとおり、「第二次審査提出書類作成に関する研修会」を開催する。応募を希望するグループについては、応募グループにつき最大 4 名までとする。（駐車場に限りがありますので、1 グループ 2 台までとする。）

なお、「第二次審査提出書類作成に関する研修会」は、2 部制とし、第一部は第二次審査提出

書類作成に関するノウハウ等に係る事項、第二部は対面式質疑応答とし、内容は公表しないものとする。

開催日時 令和3年1月27日(水)
第一部 14:00~15:30
第二部 15:45~(1グループ30分程度とし、開始時間は当日発表します。)

開催場所 株式会社計画情報研究所 ミーティングルーム
(所在地:石川県金沢市駅西本町2丁目10-6)

参加申込方法 研修会への応募を希望する企業は、様式集の第二次審査提出書類作成に関する研修会参加申込書(様式1-3)に必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。なお、メールタイトルは「第二次審査提出書類作成に関する研修会への参加申込(企業名(又はグループ名))」と明記すること。また、電話での受付は行わない。

申込先 株式会社 計画情報研究所 四尾
電子メール: shio@keikaku.or.jp

申込期限 令和3年1月25日(月) 15時00分 必着

(9) 参加資格の取り消し

町は、第一次審査により参加資格があると認めた者が、「Ⅲ3(2)」に定める参加資格を喪失したときは、上記(8)による通知を取消し、改めてその旨を通知するものとする。

(10) 第二次審査提出書類の受付

参加資格確認通知書により参加資格があると認めた者は、次により入札書及び内訳書(以下「入札書等」という。)及び事業計画の内容を記載した事業提案書及びその他関連書類(以下「事業提案書等」という。)を町に提出する。なお、事業提案書等は下記の提出方法等によることとし、入札書等は入札価格の確認時に持参すること(「(11) 入札価格の確認」参照)。

入札書等及び事業提案書等(以下「第二次審査提出書類」という。)の作成については、様式集に従うこととする。

提出方法 郵送(配達証明付)又は持参により提出のこと。郵送又は持参にて提出する書類には、表に「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業第二次審査提出書類在中」と朱書すること。応募者が指定された日時に提出を終えない場合、いかなる理由があっても、町は、提出を認めない。

提出物 提案書: CD-ROMなどに提案書一式をデータ保存、1枚
紙面7部(正本1部、副本6部)
入札書等: 紙面2部(様式集の様式4-1~様式4-4) ※捺印を要す
※入札書等作成の方法については、様式集に従うこと。

提出先 〒929-1892 石川県鹿島郡中能登町井田4部1番地1
(移転済の場合は、石川県鹿島郡中能登町能登部20、電話で確認してください。)

中能登町土木建設課

電話番号：0767-76-2435

電子メール：dobokukensetsu@town.nakanoto.ishikawa.jp

提出期限 令和3年6月1日（水） 15時00分 必着

(11) 入札価格の確認（入札書等の受付・開札）

入札書の入札価格の確認は、以下の確認日時に、原則として、第一次審査通過者またはその入札代理人の立ち合いのうえ、行うものとする。なお、当該入札では、第一次審査通過者の入札価格が予定価格を超えていないことを確認し、予定価格を超えている場合は、その第一次審査通過者は失格とする。

入札価格の確認日時 令和3年6月1日（水）16時00分以降を予定

※詳細な確認日時については別途通知する。

入札価格の確認場所 中能登町土木建設課

持参書類 入札書等（様式集の様式4-1～様式4-4）

※入札書等作成の方法については、様式集に従うこと。

(12) 応募辞退に関する提出書類

第一次審査通過者が応募を辞退する場合は、次のとおり、参加辞退書（様式集の様式3-1）を提出すること。

提出方法 郵送（配達証明付）又は持参による

提出先 〒929-1604 石川県鹿島郡中能登町能登部下20

中能登町土木建設課

5 優先交渉権者の選定

(1) 優先交渉権者の選定方法

本事業の優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式により行う予定であり、優先交渉権者の決定及び公表の選定にあたり、「町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業 事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」における審議を経て、町が優先交渉権者を選定する。

《町営久江住宅及び芹川住宅建替、並びに町営住宅維持管理・運営等事業事業者選定委員会委員》

氏名	所属
伊庭 良知	一般社団法人 国土政策研究会 PPP/PFI 担当理事
武田 公子	金沢大学 経済学経営学系 教授
菅野 圭祐	金沢工業大学建築学部 建築学科講師 都市デザイン
廣瀬 康雄	中能登町副町長

※実施方針公表後、優先交渉権者決定までの間、事業者選定委員会の委員への本事業に関する問合せや働きかけを行うことを禁止する。当該禁止行為を行った者は失格とする。

(2) 審査の内容

審議会において、各応募者からの本事業の実施に係る対価（以下「入札価格」という。）及び事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価し、優先交渉権者候補と

して最も適当な者を選定する。

審議会は非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、別添資料3「優先交渉権者決定基準」において提示する。

なお、優先交渉権者を選定するまでの間に、応募グループの構成企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない場合がある。(Ⅲ. 3(2)ウ(ア)参照)

(3) 優先交渉権者の決定

応募者が1グループの場合、優先交渉権者を選定しない場合がある。詳細については、別添資料3「優先交渉権者決定基準」において提示する。

審議会は、町に選定結果を答申し、町は、審議会による優先交渉権者候補の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

(4) 審査結果及び評価公表

町が優先交渉権者を決定した場合は、全ての応募者に対して当該応募者の合否について通知するとともに、審査の結果は町のホームページを通じて公表する。

(5) 優先的交渉権の無効及び取消し

ア 優先的交渉権の無効

中能登町競争入札心得第4条に定めるもののほか、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、その事業提案書等は、無効とする。

イ 優先的交渉権の取消し

町は、選定された応募グループの構成企業が、事業契約締結までに、募集広告時に公表する募集要項に定める参加資格を喪失したときは、優先的交渉権を取り消す場合がある。(Ⅲ. 3(2)ウ(イ)参照)

(6) 事務局

優先交渉権者選定に係る事務局は、次のとおりとする。

- ・中能登町土木建設課

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

- ・株式会社計画情報研究所(〒920-0025 石川県金沢市駅西本町2丁目10-6)
- ・ia 設計室(〒920-0854 石川県金沢市安江町19-3)

IV 入札に関する条件

4. 立地に関する事項

事業用地の立地条件の概要は、下表のとおりである。

所在	中能登町中能登町井田 56 部 152 番地
事業用地全体の面積	18,145 m ²
建設年度	S 60 (体育館、ランチルーム)
構造	S 造
延床面積	1,194 m ²

2 土地に関する事項

町は、事業用地について、工事着工から関連する公共施設等の整備完了・引渡し日までの間、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、事業者が無償で貸し付けるものとする。

3 町営住宅整備に関する事項

事業用地は、別神 2「事業用地概要図」に示す区域とする。なお、整備の詳細については、「要求水準書ー町営住宅整備・余剰地活用業務編ー」に示す通りとする。

4 事業者の収入及び町の支払いに関する事項

(1) 事業者の収入

事業者は、建替住宅整備業務及び入居者移転支援業務、町営住宅維持管理・運営業務のサービスを一体として町に提供するものとする。

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「サービス購入費」という。）を事業者に対し支払うものとする。

(2) サービス購入費の算定方法及び支払方法

町が事業者を支払うサービス購入費は、建替住宅整備業務に係る対価（以下「建替住宅整備費」という。）及び入居者移転支援業務に係る対価（以下「移転支援費」という。）、町営住宅委託費（以下「維持管理・運営業務委託費」という。）から構成される。

ア 建替住宅整備費

町は、建替住宅整備に関する事業者が提供するサービスの対価を、本住宅等の整備完了後、引渡しを経て、供用開始から事業期間終了までの間、毎年度 2 回に分けて支払うことを基本とする。

(ア) 建替住宅の整備業務

(イ) 建替住宅等の整備に関する業務及び関連公共施設等の整備に関する業務に要する費用

(ウ) 既存住宅の解体撤去費

(エ) 町からの支払いに係る事項の具体的な内容については、本事業の募集公告時に公表する募集要項に添付する事業契約書（案）において提示する。

イ 入居者移転支援費

(ア)町は、入居者移転支援業務に要する費用を、令和5年度以降、毎年度2回、半期ごとの実績に応じた額を支払う。

(イ)町からの支払いに係る事項の具体的な内容については、本事業の募集公告時に公表する募集要項に添付する事業契約書（案）において提示する。

ウ 町営住宅維持管理・運営業務委託費

(ア)町は、維持管理・運営業務委託費を概算払とし、年12回に分けて支払うことを基本とする。

(イ)維持管理・運営業務の経費については、以下のとおりとする。

- a. 人件費（給与・手当）
- b. 業務管理費（健康診断費、互助会費、業務総合調整費、安全管理費等）
- c. 事業費（謝金、消耗品費、印刷製本費、使用料、手数料、通信運搬費等）
- d. 一般管理費（退職金引当費、法定福利費等）
- e. 施設費（消耗品費、印刷製本費、修繕費、通信運搬費、保険料、手数料、委託料、使用料等）
- f. 管理雑費
- g. 租税公課（消費税及び地方消費税、法人税等）

(3) 事業者の負担

ア 建替住宅整備費

事業者は、建替住宅整備業務に要する費用を町からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ 移転支援費

事業者は、入居者移転支援業務に要する費用を町からの支払いがあるまでの間、負担する。

ウ 余剰地借地・分譲費用

(ア)事業者は、町と余剰地の一部について、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権の設定契約（以下、「余剰地定借契約」という）を締結する場合には、余剰地定借契約に定められた借地料等を、指定された方法により納付期限までに支払う。

(イ)なお、余剰地定借契約、売買契約の条件の具体的な内容については、要求水準書一町営住宅整備・余剰地活用業務編一及び事業契約書（案）を参照すること。

(ウ)基準賃貸料、分譲額は、下記の通りとする。

基準賃貸料：1.7円／月・㎡

基準分譲額：600円/㎡

(エ)下記に該当する余剰地提案を行った応募者は失格とする。

a 別紙2-2に記載の事業用地の区画面積、位置、形状、接道条件等と著しく同一性を欠く提案を行うこと。

b 基準賃貸料および基準分譲額を大きく下回る額の入札を行うこと。

(オ)事業者の提案賃貸料及び提案購入額は、余剰地定借契約及び売買契約の締結時点で、相続税路線価の変動に基づき補正するものとする。

(キ)余剰地定借契約及び売買契約の締結にあたっては、債務履行を確保するために、保証金として、事業用定期借地権設定契約では賃料の6か月分、売買恵沢では購入額の10%を納付するこ

ととする。

エ 提案業務に関する旧体育館改修・管理運営費等

事業者は、自らの提案により、本事業の整備方針に合致する範囲において、旧体育館のコンバージョンおよび修繕、管理運営などを自らの事業として行う。

ただし、町は事業者に対して旧体育館を事業期間中、無償貸与する。

オ 町営住宅維持管理・運営費

事業者は、30万円未満（消費税及び地方消費税を含む。）の日常的な小規模修繕費用を負担するほか、その他の修繕（30万円以上の一般修繕、空家修繕）については、次に示す金額を年間の上限として、町からの支払いがあるまでの間負担する。

年間修繕料 10,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）

(4) 対価の改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降及び上昇があった場合、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、事業契約書（案）を参照すること。

5 応募に関する注意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、提案書類の提出をもって、募集要項等（募集要項の他に、要求水準書、優先交渉権者決定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）、様式集、その他の本件募集要項とともに公表された資料（その後の変更を含む。）を含む。）の記載内容を承諾したものとす。

(2) 予定価格

本事業の予定価格（町営住宅整備費、移転支援費、指定管理委託費の合計額）は、以下のとおりである。

¥1,383,000,000円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

町は予定価格の算定根拠を公表せず、最低制限価格については設定しないものとする。

(3) 募集の中止等

募集を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ときは、募集期限を延期し、又は中止することがある。

(6) 提出書類作成に伴う費用負担

応募者の提出書類作成に係る費用については、全て応募者の負担とする。

(7) 提出書類の取扱い・著作権

提出書類に関する著作権、特許権の取扱いは、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、応募者に帰属する。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、町は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

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ものとする。

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、原則として応募者が負う。

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、応募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。

(8) 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。

(9) 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。

(10) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

(11) 使用言語及び単位、時刻

応募に関し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。

(12) 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ものとする。

V 事業契約の締結等

1 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、7日間を目途に、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。

2 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、計画の修正を行うことがある。

事業計画及び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、基本協定書に定める具体的な措置に従うものとする。

3 事業契約の締結

町は、優先交渉権者と募集広告時に公表する募集要項等に基づき事業契約に関する協議を行い、令和3年7月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9月を予定している。

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、契約保証金として100分の5以上を納付することとする。なお、中能登町財務規則第145条に定める契約保証金の納付の免除条件を満たした場合は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができる。

5 違約金の支払い

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

6 S P Cを設立する場合の特例

優先交渉権者が本事業を遂行するために会社法に定める株式会社としてS P C 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、S P C と事業契約を締結するものとする。S P C は事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

VI 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

(1) 基本的考え方

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、事業契約書（案）に示すとおりとする。

(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、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うえで、提案を行う。

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、要求水準書において提示する。

4 町による本事業の実施状況の確認（モニタリング）

町は事業者が要求水準書及び提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び提案書等に基づき設定される業務水準を満たし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。

(1) モニタリングの概要

町による本事業の実施状況の確認の概要については、要求水準書を参照すること。

(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業務水準を下回ることが明らかになった場合、町はその内容に応じて是正勧告、支払いの延期、違約金の徴収、契約解除等の措置をとる。

5 事業期間中の事業者と町の関わり

本事業は事業者の責において遂行される。また、町は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。

原則として町は代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調

整を行う場合がある。

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。

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は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

VII 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る業務水準を下回る場合、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つたときは、町は、事業契約を解除することができる。

ウ 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

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ものとする。

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。

Ⅷ 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) 法制上の措置に関する事項

現時点では、本事業に関する法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措置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。

Ⅸ 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、以下のホームページにおいて行うものとする。

中能登町ホームページ：

<https://www.town.nakanoto.ishikawa.jp/soshiki/dobokukensetsu/1/2/1/chouei/kueserikawajyuutaku/index.html>

2 本事業の担当課

本事業に関する担当課及び本事業の事務局は下記のとおりである。

中能登町土木建設課

〒929-1892 石川県鹿島郡中能登町井田 4-1-1

(2021年1月中旬より〒929-1604 石川県鹿島郡中能登町能登部下 92部 24番地 に移転予定)

電話：0767-76-2435

FAX：0767-76-1239

E-mail: dobokukensetsu@town.nakanoto.ishikawa.jp