

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

中能登町は「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（平成 11 年法律第 117 号最終改正：平成 30 年 10 月 1 日）」第 5 条第 3 項の規定により、「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・運営等事業実施方針」を公表します。

令和 2 年 9 月 2 日

中能登町長 杉本 栄蔵

**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

中能登町

目 次

I 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	7
3 特定事業の選定方法に関する事項.....	9
II 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	10
1 民間事業者の募集及び選定の方法	10
2 募集及び選定のスケジュール	10
3 募集手続き等	10
4 参加者の備えるべき参加資格要件	11
5 優先交渉権者の選定	17
6 提示条件	21
III 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	23
1 事業者の責任ある履行について.....	23
2 町と事業者の責任分担	23
3 業務の要求水準	23
4 事業者の責任の履行に関する事項	23
5 町による本事業の実施状況の確認（モニタリング）	24
6 事業期間中の事業者と町の関わり	24
7 事業の終了.....	24
IV 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	25
V 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項.....	26
1 協議方法に関する事項	26
2 紛争の際の裁判所に関し必要な事項.....	26
VI 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.....	27
1 具体的事由、当事者間の措置に関する事項	27
2 契約解除等の方法に関する事項.....	27
VII 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	28
VIII その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	29
1 情報の公表.....	29
2 本事業の担当課	29

添付書類

別紙 1：町営住宅建替事業 基本方針
別紙 2：事業用地概要図
別紙 3：建替事業工程表
別紙 4：リスク分担表（案）

様式 1：実施方針等に関する説明会参加申込書
様式 2：実施方針等に関する質問書
様式 3：実施方針等に関する意見書

I 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

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31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。）を一体の複合事業として整備する事業（町営住宅維持管理・運営業務と合わせて、以下「本事業」という。）は、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標としている。

②町営住宅維持管理・運営業務

町営住宅は、健康で文化的な生活を営むに足る住宅を整備し、これを住宅に困窮する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、再来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 2 参照）において、30 戸の建替住宅を整備するとともに、関連公共施設等の整備（道路整備等）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、既存住宅建替え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提案・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、提案業務を実施するものとする。

③町営住宅維持管理・運営業務

町営住宅について、事業者の創意工夫に基づいた町営住宅維持管理・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、P F I 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 B T O（Build Transfer and Operate）方式（以下「P F I 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、応募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・運営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

(i)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

(j)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

(k)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

(ウ)国庫補助金申請関係書類等の作成支援業務

(エ)会計実地検査の支援業務

(オ)その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

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

事業者は、旧体育館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維持管理・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、並びに町営住宅維持管理・運営業務のサービスを一体として町に提供する。

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。

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。）、町営住宅維持管理・運営業務委託費（以下「維持管理・運営業務委託費」という。）から構成される。

その他、事業者は、事業者自らの提案により行う余剰地活用による収入（以下「余剰地活用業務に係る収入」という。）、事業者自らの提案により行う旧体育館の活用による収入（以下「提案業務に係る収入」という。）を得ることができる。

① 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。

②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4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。

③余剰地活用業務に係る収入

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、余剰地を利用した提案事業を実施することができるものとし、この事業により収入を得ることができる。

町は、事業者の創意工夫により施設の効率的・効果的な運営が行われることを期待する。

④提案業務に係る収入

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、旧体育館を利用した提案業務を実施することができるものとし、その参加者（利用者）から参加費等収入を得ることができる。

町は、事業者の創意工夫により施設の効率的・効果的な運営が行われることを期待する。

⑤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）

(9)事業者の負担

①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。

②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。

③余剰地借上費

(ア)事業者は、余剰地借上費を余剰地の借上時に町へ支払い、余剰地の借上後、余剰地における民間施設の整備を自らの事業として行う。

(イ)余剰地借上は、全ての建替住宅整備業務が完了した後に一括して事業者に引き渡すこととする。ただし、事業者の責任において、建替住宅整備業務に支障をきたさないことを前提として、

全ての建替住宅整備業務が完了する前に余剰地の一部の先行活用を行うことを可能とする。

(ウ)余剰地の借上を行う場合、事業者が応募時に提示した余剰地の借上価格については、町が余剰地の固定資産税の変動に基づき補正するものとする。

④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。

⑤町営住宅維持管理・運營業務費

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。）

(10)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、令和22年度本事業が完了する日までとする。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。

(11)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）

	本事業の業務内容	スケジュール
町営住宅建替・余剰地活用業務 入居者移転支援業務 提案業務	事業契約締結	令和3年9月29日（木）
	設計、各種申請等の行政手続き	令和3年9月29日（木）～
	敷地整備工事、関連公共施設等の整備	
	建替住宅等の建設	令和4年9月～
	余剰地の引渡し	令和4年3月
	入居者の移転	令和5年12月～
維持管理・運営期間	既存住宅の解体撤去 旧体育館における業務開始	令和6年2月～
	業務開始	令和4年4月～

(12)その他

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、実施方針と併せて公表する要求水準書（案）を参照すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関するスケジュール

実施方針に関連して開催される説明会等のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

スケジュール	内容
令和2年9月16日(水)	実施方針等に関する説明会
令和2年9月30日(水)	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
令和2年10月14日(水)	実施方針等に関する質問・意見への回答
令和2年10月28日(水)	本事業条件に係る事前提案の受付
令和2年11月11日(水)	個別対話の実施
令和2年11月25日(水)	事前提案及び個別対話の結果を踏まえた質問・意見への回答

(2) 実施方針等に関する説明会

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、実施方針、要求水準書(案)及び添付書類等(以下「実施方針等」という。)に関する説明会を開催する。参加については参加企業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、当日実施方針等は配布しないので、各自持参すること。

開催日時	令和2年9月16日(水) 13:30～
開催場所	中能登町役場鹿島庁舎(予定)
参加申込方法	説明会への参加を希望する企業は、町のホームページより、実施方針等に関する説明会参加申込書(様式1)のファイルを手取りし、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「実施方針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	〒929-1892 石川県鹿島郡中能登町井田4部1番地1 土木建設課 メールアドレス dobokukensetsu@town.nakanoto.ishikawa.jp
申込期限	令和2年9月14日(月) 17:00まで

(3) 実施方針等に関する質問・意見の受付

実施方針等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。

提出方法	町ホームページより、実施方針等に関する質問書(様式2)及び意見書(様式3)のファイルを手取りし、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「実施方針等に対する質問・意見(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	〒929-1892 石川県鹿島郡中能登町井田4部1番地1 土木建設課 メールアドレス dobokukensetsu@town.nakanoto.ishikawa.jp
提出期限	令和2年9月30日(水) 17:00まで

また、町の判断により、質問及び意見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実施方針等に関する質問・意見の取り扱い（「4 実施方針等に関する質問・意見への回答」参照）に準じて、その内容を公表する。

(4) 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・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、令和2年10月14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・意見を行った者の企業名は公表しない。

(5) 本事業条件に係る事前提案及び個別対話の実施

本事業をよりよいものとするため、本事業の実施方針、要求水準書（案）において記載された内容に対して、下記の「事前提案テーマ」について民間事業者が想定している簡易提案内容を元に、町と民間事業者で行う個別対話を実施する。

① 事前提案

全体方針（別紙1参照）について、現時点で想定される簡易提案内容を記載すること。また簡易提案内容に関連して、現段階までの町の公表資料で提示されている事業条件等の見直し要望（本事業における業務範囲・リスク分担等）があれば、記載すること。

なお、事前提案内容については、実施方針及び要求水準書（案）の記載内容を前提とした上で事前提案を行うこと。なお、実施方針及び要求水準書（案）の変更を前提とした上での提案を希望する場合にはその旨を明記した上で、事前提案を行うこと。

「②個別対話」への参加は、事前提案の提出が条件となるが、募集公告以降の参加資格や優先交渉権者の選定に影響するものではない。

提出期限	令和2年10月28日（水）17：00まで
提出方法	<p>① 用紙サイズはA3版横使いとし、3ページ以内（表紙・目次等を除く。）</p> <p>② 表紙には「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・運営等事業事前提案書」と明記すること。また事前提案提出者の法人名称を記載すること。（複数事業者によりグループで事前提案書の提出を希望する場合には、グループを構成する全法人名称を記載すること。）</p> <p>③ 事前提案書様式・フォント等は任意。フォントサイズは10.5pt以上。各ページにはページ番号を付すこと。</p> <p>④ 事前提案のPDFデータをCD-ROMに保存し、CD-ROMの表面には、「使用したウイルス対策ソフト名」、「ウイルス（パターンファイル）定義年月日またはパターンファイル名」、「チェック年月日（西暦表示）」を明記し、提出すること。</p> <p>なお、最新のウイルスも検出できるように、ウイルス対策ソフトは常に最新のデータに更新（アップデート）したものを利用する。</p>
その他	事前提案内容は非公開とする。

② 個別対話

事前提案の提出を行った民間事業者に対して、個別対話を実施する。なお、事前提案提出が多数となった場合には、事前提案内容を踏まえ、対話参加者の絞り込みを行う場合がある。

開催日時	令和2年11月11日（水）～令和2年11月12日（木） ※具体的な日時については、別途町から通知する
開催場所	中能登町役場鹿島庁舎（予定）
参加人数	1企業あたり2～3名程度（グループで事前提案書の提出を希望する場合には、グループ全体で最大10名まで）
その他	上記以外の個別対話実施に係る詳細は別途町から通知する

(6) 事前提案及び個別対話の結果を踏まえた質問・意見への回答

事前提案及び個別対話を通じて得られた、質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、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、令和2年11月25日（水）までに公表し、個別に回答を行わない。

なお、質問・意見を行った者の企業名は公表しない。

(7) 実施方針等の変更

実施方針等の公表後における民間事業者等の意見、事前提案及び個別対話の実施結果を踏まえ、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に関するガイドライン」、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、町営住宅の整備について、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併せて、速やかに令和2年12月9日（水）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。

II 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、民間のノウハウや創意工夫を総合的に評価して選定することが必要である。従って、民間事業者の選定方法は、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力及び本事業の継続性・安定性、サービスの対価の額等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

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 (予定)	内容
令和2年12月9日 (水)	特定事業の選定・公表
令和2年12月16日 (水)	募集公告、募集要項等の公表
令和2年12月25日 (月)	募集要項等に関する質問の受付
令和3年1月22日 (金)	参加表明書受付・参加資格審査結果通知【1次審査】
令和3年6月16日 (水)	応募書類の受付
令和3年6月24日 (木)	応募書類の審査・ヒアリング【2次審査】
令和3年7月7日 (水)	優先交渉権者の決定及び公表
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 募集手続き等

(1) 募集公告、募集要項等の公表

町は、本事業を特定事業として選定した場合には、募集公告を行い、募集要項等を公表・交付する。

町は、募集公告時に募集要項において予定価格を公表する。

また、募集要項等の公表後、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、募集公告時に公表する募集要項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、民間事業者は、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、募集公告時に公表する募集要項等において提示する。

(3) 参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

本事業への応募者に、本事業に関する参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、参加表明書等の提出の時期、提出の方法、

資格審査に必要な書類の詳細等については、本事業の募集公告時に公表する募集要項等において提示するものとする。また、資格審査を通過しなかった応募者には、その理由を記載した確認通知書を通知する。

(4) 事業提案書等の受付

資格審査通過者に対し、募集公告時に公表する募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書等の提出を求める。

なお、事業提案書等の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、募集公告時に公表する募集要項等において提示する。

4 参加者の備えるべき参加資格要件

(1) 参加者等の構成

①参加者の定義

参加者の構成については、次のとおりとする。

(ア)参加者は、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「参加グループ」という。）とする。

(イ)参加者は、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。）、並びに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 優先交渉権者となった参加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)参加者は、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、本プリア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。）を組成する場合には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のを代表企業とする。

(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

参加グループの構成企業及び参加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、他の参加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、構成企業のみとする。

(2) 参加者の参加資格要件

①構成企業の共通資格要件

参加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) 町の競争入札参加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

参加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SPCを設立する場合にあっては、SPCから(ア)から(イ)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。（本事業への参加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、本事業への参加にあたって、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JV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。JV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 JVの組成にあたっては、共同施工方式（以下「甲型JV」という。）又は分担施工方式（以下「乙型JV」という。）のいずれかによるものとし、甲型JV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JV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参加グループの提案によるものとする。

(a) JV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) JV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 JV 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。（本事業への参加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、本事業への参加にあたって、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定値が、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。（本事業への参加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、本事業への参加にあたって、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

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。

町の競争入札参加資格者であること。(本事業への参加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、本事業への参加にあたって、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

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。

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用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参加グループの構成企業又はSPC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、参加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、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、参加資格要件を欠く参加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、参加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、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、参加資格要件を欠く参加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、町は変更後の参加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、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、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。

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

参加者は、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。

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

事業者選定委員会において、札参加者からの提出された事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）及び本事業の実施に係る提案価格を総合的に評価し、優先交渉権者候補として最も適当な者を選定する。

事業者選定委員会は非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、募集公告時に公表する募集要項に添付する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、参加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。

(3) 審査方法及び審査事項（案）

事業者選定委員会において、総合的に評価を行う。

提案内容審査における審査事項（案）の概要は次に示すとおりである。審査項目の詳細及び配点等については、事業者選定委員会意見聴取結果を踏まえ適宜修正し、募集公告時に公表する募集要項に添付する優先交渉権者決定基準において提示する。

①事業実施に関する項目

(ア)事業実施体制

- ・ 事業実施体制の信頼性
- ・ 代表企業、構成員の役割、責任の明確性、適切性等
- ・ 資金調達の確実性、施工中のリスク管理体制、リスク分担、保険付保等

(イ)地域社会貢献、地域経済への配慮

- ・ 地域貢献の企業活動などの実績及び今回の取組（まちづくり、災害協定、環境保全、身体障害者・保護観察対象者雇用等）、町内業者の活用・育成の提案等

(ウ)施工計画

- ・ 無理のない施工計画、工期遵守、品質、安全性を損なわない工期短縮の工夫
- ・ 施工体制の信頼性、施工監理体制等の品質保持への配慮
- ・ 十分な安全対策、施工中の近隣（事業用地を含む）への配慮等

②既存住宅解体、整地工事計画

(ア)施工計画

- ・ 周辺住民への十分な安全対策
- ・ 解体・整地工事の施行への配慮（工事関係者の駐車場の確保・工事車両運行計画を含む）

(イ)整地計画

- ・ 周辺住民などが使いやすい整地計画

③事業用地全体計画

(ア)事業用地全体計画

- ・ 敷地周辺の地域も含めた総合的なまちづくりの観点による事業用地全体計画の基本的な考え方
- ・ 事業用地全体のバリアフリー動線による高低差の少ない歩行者空間の形成の考え方、宅盤造成の内容

- ・ 町営住宅ゾーン・余剰地活用ゾーンの機能連携の考え方

④建替住宅計画

(ア)配置・外部計画・景観

- ・ 広場・プレイロット、通路、緑地等のゆとりあるオープンスペースの確保及び適切な配置
- ・ 町営住宅入居者と地域住民との良好なコミュニティ形成へ向けた公共空間の提案(イ)住棟・住戸計画
- ・ 住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、プライバシー等を確保した住戸計画
- ・ 適切な動線計画、設備・仕上げ等の提案による安全上、衛生上、耐久性上、良好な居住空間の形成等
- ・ 事業用地全体を通して配慮された住棟配置計画、建物外観、住棟高さ、宅盤高さ等の工夫
- ・ 開発対象地全体を通しての日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感（敷地境界からの後退等）等への配慮
- ・ 入居者の自主管理を前提とした、誰もが管理しやすい快適な公共空間の提案
- ・ 外部空間における違法行為、放置自転車対策等の負荷軽減への配慮
- ・ 災害時への備え、ユニバーサルデザインへの配慮

(イ) 住棟・住戸計画

- ・ 若年、子育て世帯が暮らしやすい住戸、住棟プラン及び住環境等の提案
- ・ 多様な町営住宅入居者のコミュニケーション（若年・子育て世帯とお年寄りの支えあいや交流の促進等）に配慮した住戸タイプの全体配置構成、良好な共用空間の配置及び、その運営・管理の提案
- ・ 住戸の日照、採光、通風、換気、断熱、防露、防水、遮音、開放性、バリアフリー性能、適切な間口・奥行比、プライバシー等を確保した住戸計画
- ・ ライフサイクルコスト（LCC）の観点から将来的な維持管理コスト低減のための配慮
- ・ 建物・設備の更新や大規模修繕のしやすさへの配慮
- ・ 日常の修繕、保守管理、設備機器取扱い等のしやすさ、コスト縮減への配慮
- ・ 環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫
- ・ 防災、防犯に配慮した住棟、住戸計画上の工夫
- ・ ユニバーサルデザインに配慮した住棟、住戸計画上の工夫

⑤入居者移転支援業務実施計画

- ・ 移転支援業務の実施体制（人員配置、休日夜間等の対応方針等）
- ・ 移転支援を確実に進めるためのポイント、確実性を高めるための具体的な支援・サービス内容等の提案（入居者や町とのコミュニケーションにおける工夫、一時多量ゴミや不法投棄の発生防止策と発生時対応策等）

⑥余剰地活用計画、提案業務計画

(ア) 環境への配慮、安全・安心への工夫

- ・ 環境負荷の低減、環境共生への配慮の工夫
- ・ 防災、防犯、ユニバーサルデザインへの配慮

- ・ 周辺住環境、町営住宅ゾーンとの調和に向けた配慮
- (イ) 若年子育て世帯の呼び込み・多様な世代の交流創出に向けた工夫
- ・ 若年・子育て世代にとって魅力ある住環境の形成及び入居促進への貢献
- (ウ) 住環境への配慮、安心・安全への工夫
- ・ 町営住宅ゾーンとの調和、良好なコミュニティの形成に向けた提案
- ・ 町営住宅ゾーンに対する日照、採光、通風、開放性、プライバシー、圧迫感、景観等への配慮
(住宅・擁壁高さ低減、擁壁・法面仕上げの工夫等)
- ・ 環境負荷の低減・環境共生への配慮の工夫
- ・ 防災・防犯に配慮した宅地計画・施設計画上の工夫
- ・ ユニバーサルデザインに配慮した宅地計画・施設計画上の工夫

⑦町営住宅維持管理・運営計画

- (ア) 施設保守・運営管理
 - ・ 施設の保守，管理の適正実施
- (イ) 従業員管理・研修計画、危機管理
 - ・ 適正な従業員配置と研修の実施，労働環境の保持
 - ・ 事故・緊急時の体制づくり
 - ・ 適正な個人情報管理
- (ウ) 事業計画性，透明性
 - ・ 事業の計画的，かつ透明性の確保
 - ・ 提案自主事業等
- (エ) サービス向上
 - ・ 利用者サービス向上の取組
 - ・ 住民または利用者とのパートナーシップの推進

(4) 優先交渉権者の決定

事業者選定委員会は、町に選定結果を答申し、町は、事業者選定委員会による優先交渉権者の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

なお、参加者が一定の基準を満たさない場合には、町は優先交渉権者を決定しないことがある。詳細については、募集公告時に公表する優先交渉権者決定基準において提示する。

(5) 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、全ての参加者に対して当該参加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。

(6) 優先交渉権の無効及び取消し

①優先交渉権の無効

町の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、その優先交渉権は、無効とする。

②優先交渉権者の取消し

町は、選定された参加グループの構成企業が、事業契約締結までに、募集公告時に公表する募集要項に定める町の競争入札参加資格を喪失したときは、落札を取り消すこととなる。

(7) 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。

- ・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）

6 提示条件

(1) 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、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。

(2) 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。

(3) 事業契約の締結等

①基本協定の締結

優先交渉権者は、町を相手方として、募集公告時に公表する募集要項に添付する基本協定書（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、募集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、条文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。

③事業契約の締結

町は、優先交渉権者と募集公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違約金の支払い

優先交渉権者が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。

⑤応募に伴う費用負担

参加者の提案に係る費用については、全て参加者の負担とする。

(4) S P Cを設立する場合の特例

事業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、町は事業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。

Ⅲ 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。

町と事業者の基本契約的なリスク分担の考え方は、別紙 4「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、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。

(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、別紙 4「リスク分担表（案）」及び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）によることとし、参加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、募集公告時に公表する募集要項に添付する要求水準書において提示する。

なお、現時点で想定している本事業の要求水準を要求水準書（案）－町営住宅整備・余剰地活用業務編－、要求水準書（案）－入居者移転支援業務編－、要求水準書（案）－提案業務編－及び要求水準書（案）－維持管理・運営業務編－を公表するので参照すること。

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（町を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき等）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。詳細については、募集要項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）

町は事業者が要求水準書及び事業提案書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書及び事業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) 町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、町実施方針と併せて公表する町要求水準書（案）－町営住宅整備・余剰地活用業務編－、要求水準書（案）－入居者移転支援業務編－及びを要求水準書（案）－維持管理・運營業務編－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。詳細については、募集公告時に公表する募集要項等において提示する。

6 事業期間中の事業者と町の関わり

本事業は事業者の責任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。

7 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。

IV 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、要求水準書（案）「町営住宅整備・余剰地活用業務編」を参照すること。

当該事項の詳細な内容については、募集公告時に公表する募集要項に添付する要求水準書において提示する。

V 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

1 協議方法に関する事項

事業計画又は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、金沢地方裁判所を第一審の専属所轄裁判所とする。

VI 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。

VII 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

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。

(1) 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。

(2) 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。

Ⅷ 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/6036.html>

2 本事業の担当課

本募集、契約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

電話：0767-76-2435

FAX：0767-76-1239

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