

**第8期境地区
定住促進住宅整備事業
実施方針（案）**

令和7年7月18日

境町

<目次>

第1章 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	
2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項	
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	7
1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方	
2. 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール(予定)	
3. 公募参加者の備えるべき参加要件等	
4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	
5. 審査結果及び評価の公表方法	
6. 契約に関する基本的な考え方	
7. 提出書類の取扱い	
第3章 SPCの責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する 基本的な事項	13
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	
2. 提供されるサービス水準	
3. 町による本事業の実施状況の監視(モニタリング)	
第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項	15
1. 本施設の立地条件	
2. 土地の使用に関する事項	
3. 本施設の概要	
4. 本施設の引渡し日	
第5章 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に 関する事項	17
第6章 本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	18
1. SPCの責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合	
2. 町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合	
3. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	
4. 金融機関と町の協議(直接協定)	

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項 19

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項
3. その他の支援に関する事項

第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項 20

1. 議会の議決
2. 情報公開及び情報提供
3. 公募に伴う費用負担
4. 添付書類等

第1章 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) 事業の名称

第8期境地区定住促進住宅整備事業(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

境町地域優良賃貸住宅(以下「本施設」という。)

(3) 公共施設等の管理者の名称

境町長 橋本 正裕

(4) 事業目的

本事業は、「第6次境町総合計画」(平成31年3月)に基づき、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。)」を活用し、地域優良賃貸住宅を建設し町内の居住環境を整備することにより、町外からの新たな居住者を誘導する。また、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、境町の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の4点の事項に配慮し実施するものとする。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、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・運営を行うことにより、境町に住むことに魅力を感じることができる良質な住環境サービス提供を図ることとする。また、25年間の事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、近隣に位置する諸施設の公共施設とあわせ、町の活性化に資する今後の一連の人口増対策の嚆矢としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、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を図るものとする。

3) 地域経済の活性化等

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

4) 雇用・子育て支援

本施設の整備に当たっては、特に町外からの流入人口の増加を目的とした勤労者向けとし、さらには安心して子どもを生み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りや広場など、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、町が所有する用地に、選定された民間事業者（以下「事業者」という。）が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・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。

詳細については、募集要項等において提示するものとする。

1) 本施設の整備

① 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務

（住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。）

② 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務

③ 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

④ 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

⑤ 本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

⑥ 電柱の撤去・移設・新設に関する業務

⑦ 上記各項目に伴う各種申請等業務

⑧ 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

⑨ 本施設の引渡しに係る一切の業務

⑩ その他設計・建設業務上必要な業務

2) 本施設の維持管理

① 本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

② 本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）

③ 本施設の維持管理に係る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）

④ 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務

⑤ 本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務

⑥ 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務

⑦ 本施設の維持管理に係る警備業務

⑧ 本施設の維持管理に係る植栽・外構・広場・駐車場施設管理業務

⑨ 本施設の居住者の移転に係る原状復旧業務

⑩ 本施設の維持管理に係る修繕業務

(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含む。)

⑪その他維持管理上必要な業務

3) 運営業務

①本施設の開業準備業務

②本施設の入居者募集の宣伝業務

③本施設の入居者募集業務、入居者管理支援業務

ア 入居者の募集に関する業務

イ 入居及び退去に関する業務

ウ 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務

エ 入居者等の指導及び連絡に関する業務

④本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務

⑤本施設の入居者向けカスタマーサービス業務

⑥その他の維持・管理業務

(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令和33年3月31日までとする。

(8) 本事業のスケジュール(予定)

令和 7年 7月	実施方針(案)公表
令和 7年 7月	PFI事業選定
令和 7年 7月	公募公示・公募関係書類公表
令和 7年 7月	参加表明書類提出・受領
令和 7年 7月	参加資格確認通知
令和 7年 7月	提案提出
令和 7年 8月	実施事業者の決定
令和 7年 8月	事業契約締結(契約議案議決予定)
令和 8年 3月	施設引渡し
令和 8年 4月	入居開始
令和33年 3月	事業契約終了

(9) 支払に関する事項

町の事業者に対する支払は、事業者が実施する本事業における本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

町は、本施設の整備業務に係る対価については、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、町と事業者の間で締結する事業契約書に定める額を25年間の割賦方式により、年2回9月末と3月末に元利均等方式で支払うものとする。

ただし、本事業は、「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の充当を予定しており、本施設の町への引渡しが完了した日から60日以内に、本事業の補助対象施設建設費の概ね45%を支払い、残りの概ね55%を割賦の対象とするものとする。

また、本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価について、町は、本施設の町への引渡しが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渡り年4回平準化して支払うものとする。

なお、これらの支払方法の詳細については、募集要項等において提示するものとする。

(10) 本事業に必要と想定される根拠法令等

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、基準等を遵守するものとする。

(関係法令等)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。

- 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年総理府告示第11号)
- 3) 建築基準法(昭和25年法律第210号)
- 4) 都市計画法(昭和43年法律第100号)
- 5) 消防法(昭和23年法律第186号)
- 6) 自然公園法(昭和32年6月1日法律第161号)
- 7) 住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)
- 8) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律(平成5年法律第52号)
- 9) 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)
- 10) 電波法(昭和25年法律第131号)
- 11) 水道法(昭和32年法律第177号)
- 12) 下水道法(昭和33年法律第79号)
- 13) 浄化槽法(昭和58年5月18日法律第43号)
- 14) 茨城県建築基準法施行条例(昭和36年茨城県条例第21号)
- 15) 茨城県屋外広告物条例(昭和49年茨城県条例第10号)
- 16) 茨城県ひとにやさしいまちづくり条例(平成8年茨城県条例第10号)
- 17) 地域優良賃貸住宅制度要綱(平成19年国住備第160号)
- 18) 地域優良賃貸住宅整備基準(平成19年国住備第164号)
- 19) 境町都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例

- 20) 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成10年法律第107号)
- 21) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)
- 22) 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成3年法律第48号)
- 23) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)
- 24) 境町開発行為指導要綱
- 25) その他、本事業に関係する法令

※関係法令等を遵守すること。

(参考基準等)

- 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及び同標準図最新版(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ケー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)

- 18) 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
- 19) 茨城県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針
- 20) 建設リサイクル法に関する茨城県指針

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

2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項

(1) 選定方法・基準

町は、実施方針(案)等の公表を経て、本事業を従来型の事業として町が自ら実施するよりも、PFI事業として事業者が実施する方が、効率的かつ効果的に実施できることを選定の基準とする。

具体的には、PFI事業として事業者が実施することで、事業期間を通じた町の財政負担の縮減が規定できるとき、又は町の財政負担額が同一の水準にあるが公共サービスの水準の向上が期待できるときに、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定するものとする。

(2) 本事業のPFI特定事業の選定手順

以下の手順により、本事業を客観的に評価し、評価の結果を速やかに公表するものとする。

- 1) 事業期間中の長期収支表による各年度の財政支出の発生の確認等の定量的な評価
- 2) 本事業をPFI事業として実施することについての定性的評価
- 3) 事業者に移転されるリスクの検討による町のリスクの軽減の確認評価
- 4) 上記1)～3)の検討による総合評価

(3) 選定結果の公表方法

前項に基づき本事業の特定事業選定検討結果を、評価の内容と合わせて、町のホームページにて公表するものとする。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方

本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、優先交渉権者に効率的かつ効果的な行政サービスの提供を安定的・継続的に求めるものである。

したがって、優先交渉権者の決定に当たっては、事業者の創意工夫を引き出す余地の多い公募型プロポーザル方式を採用する予定とする。

2. 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール(予定)

優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュールは、「【実施方針(案)資料1】事業スケジュール表(案)」を参照すること。

(1) 募集要項等の公表

実施方針(案)の公表を踏まえ、募集要項等(公募公告、募集要項、様式集、要求水準書(案)、優先交渉権者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案)等)を町のホームページにて公表する。

(2) 参加表明書、参加資格確認申請書の受付、参加資格確認審査の結果の通知

公募参加希望者に、参加表明及び参加資格確認申請に必要な書類の提出を求める。

参加資格確認審査の結果は、参加希望者に通知する。

参加表明書及び参加資格確認申請書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(3) 提案書の受付

公募参加者(資格確認審査の通過者)に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(4) 審査委員会による優先交渉権者の選定、町による優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による審査委員会の意見を受け、町が優先交渉権者を決定し、公募参加者に通知するとともに、町のホームページにて公表する。

(5) 基本協定の締結、審査講評の公表、事業契約の文言明確化、事業契約の調印(仮契約)

町は、優先交渉権者が境町内に設立する特別目的会社(以下「SPC」という。)との事業契約の調印(仮契約)に先立って、本事業に係る基本協定を代表企業と締結する。

町は、基本協定の締結後、審査講評及び審査結果の詳細について公表する。

町は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議・文言の明確化を行い、事業契約をSPCと調印(仮契約)する。

当該事業契約は、町議会における議決をもって正式に効力を発生するものとする。

3. 公募参加者の備えるべき参加要件等

(1) 公募参加者の参加要件

公募参加者は、本施設の設計に当たる者(以下「設計企業」という。)、本施設の工事監理に当たる者(以下「工事監理企業」という。)、本施設の建設に当たる者(以下「建設企業」という。)、本施設の維持管理に当たる者(以下「維持管理企業」という。)、本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の調整に当たる者(以下「資金調達企業」という)等で構成されるものとする。

- 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、必ずグループに含むこと。
- 2) 公募参加者は、複数の企業(構成員・協力企業)で構成されるグループ(以下「公募参加グループ」という。)とし、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、設計・工事監理・建設・維持管理・運営等すべての企業を明らかにすること。
- 3) 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。

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(協力企業)に再委託(再発注)することも可能なものとするが、提案書にその旨と委託企業名を明示すること。

- 4) 参加表明書の提出時に構成員・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員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員の変更及び追加を行うことができるものとする。

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

*町内に本店・本社・主要な営業所(支店等)を持つ企業がグループに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。

(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員のうち、設計企業、建設企業は、それぞれ以下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、複数の企業の場合であっても、少なくとも1社は以下の資格要件を満たしているものとする。

1) 設計企業

- ①建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録をしていること。
- ②令和4年以降に、今回の事業に類似する住宅、又は公共施設の建設実績を有すること。

※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

①建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。

②令和4年以降に、今回の事業に類似する住宅、又は公共施設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員になれないものとする。

なお、資格要件確認のため、境警察署に照会する場合がある。

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

2) 会社更生法(平成17年法律第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) 境町建設工事請負業者指名停止等措置要領(平成8年4月23日)による指名停止の期間中である者。

5) 建築士法(昭和25年法律第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) 直前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審査委員会の委員又はこれらの者と資本面(20%以上の株式保有)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。

(審査委員会の委員については、募集要項等において提示する。)

- 9) 町が本事業について、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。

(町は、NPO法人 全国地域PFI協会 に本事業に関するアドバイザー業務を委託している。)

(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。(以下同じ。)

(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(開札日)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。

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、町の職員で構成する審査委員会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、募集要項公表時に優先交渉権者決定基準を提示するものとする。
- 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、家賃の設定額の提案の各面から総合的に提案書の審査を行い、優先交渉権者を選定し、町に意見書を提出するものとする。

なお、家賃設定については、町が国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、以下の手順により行うものとする。

1) 資格審査

①公募参加者の備えるべき参加要件等に関する適格審査

2) 提案審査

①基本的要件に関する適格審査

②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

3) 提案内容に対するヒアリング評価

①提案内容に関し、各公募参加者のヒアリングをして審査を行う。

(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。)

5. 審査結果及び評価の公表方法

(1) 審査結果の公表

審査委員会の提案書の審査に基づく意見を参考に、町が優先交渉権者を決定し、公募参加者に通知するとともに、町のホームページにて公表するものとする。

町は、基本協定の締結後、審査講評及び公募結果の詳細について公表するものとする。

(2) 優先交渉権者を決定しない場合

町は、事業者の募集、優先交渉権者の決定において、公募参加者がいない場合、又はいずれの公募参加者の提案も規定の審査水準に達し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された場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消す等の決定を行うものとする。

この場合はこの旨を速やかに公表するものとする。

6. 契約に関する基本的な考え方

(1) 事業契約の概要

優先交渉権者の決定後速やかに、町は代表企業と基本協定を締結する。また、町は、基本協定の締結後、優先交渉権者と事業契約の協議・文言の明確化を行い、SPCと仮契約の調印をする。なお、当該仮契約は、町議会における議決をもって、正式な事業契約として効力が発生するものとする。

事業契約は、調査・設計、建設及び維持管理・運営の各業務について包括的かつ詳細に規定し、事業期間終了の令和33年3月31日までの契約とする。

事業契約書(案)については、募集要項公表時に提示するものとする。

(2) 特別目的会社の設立

優先交渉権者は、基本協定締結後、町との仮契約の調印までに、本事業を実施する株式会社としてSPCを町内に設立するものとする。

なお、公募参加者によるSPCに対する出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。

公募参加者の構成員による出資は必須要件ではないが、公募参加グループの代表企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は必ず出資するものとする。

また公募参加グループの構成員以外の者がSPCに出資する場合、その出資比率は、出資者中の最大となつてはならないものとする。

すべての出資者は、事業契約が終了するまで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。

7. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、公募参加者に帰属する。ただし、本事業において優先交渉権者の決定の公表時及びその他町が必要と認めるときには、公募参加者の承諾を得たうえで、町は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。なお、本事業に関して提出された書類は返却しないものとする。

(2) 特許権等

公募参加者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施行方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った公募参加者が負うものとする。

第3章 SPC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. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、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が担当する業務については、SPCが責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則としてSPCが負うものとする。

町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

町とSPCの責任分担は、原則として「【実施方針(案)資料2】リスク分担表(案)」によることとし、必要な事項については、募集要項等において提示する。

(3) 保険

町が優先交渉権者・SPCに求める保険の種類については、募集要項等において提示する。

2. 提供されるサービス水準

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

3. 町による本事業の実施状況の監視(モニタリング)

(1) モニタリングの実施

町は、SPCが定められた業務を確実に遂行し、要求水準書等に規定された水準並びに提案書において公募参加者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本事業の実施状況についてモニタリングを実施するものとする。

(2) モニタリングの時期

1) 調査・設計時

町は、SPCによって行われた調査・設計について、町が要求した水準に適合し、かつ、提案書においてSPCが提案した水準に適合するものであるか否かについて確認を行うものとする。

確認の結果、それぞれの水準に適合していないと町が判断した場合には、町はSPCに対して修正又は変更を求めることができるものとする。

2) 工事施工時

SPCは、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に町から工事施工、工事監理の状況の確認を受けるものとする。

また、SPCは、町が要請した場合、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を行うものとする。

3) 工事完成・施設引渡し時

SPCは、施工記録を用意して現場で町の確認を受ける。町は、施工状態について町が要求した水準に適合し、かつ、提案書においてSPCが提案した水準に適合するものであるか否かについて確認を行うものとする。

確認の結果、水準に適合していないと町が判断した場合には、町はSPCに対して補修又は改造を求めることができるものとする。

4) 施設供用開始後(維持管理・運営段階)

町は、維持管理・運営段階において、定期的に維持管理・運営業務の実施状況を確認するものとする。

5) 財務の状況に関するモニタリング

SPCは、毎年度、決算書類を含む事業報告書により財務の状況について、町に報告するものとする。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等において提示するものとする。

(4) 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SPCの負担とするものとする。

(5) SPCに対する支払額の減額等

モニタリングの結果、町が要求した水準、かつ、提案書においてSPCが提案した水準が維持されていない場合、町はSPCに対して、本施設の補修、改造勧告、又は維持管理・運営業務の改善勧告を行い、一定の経過措置を経た後に支払金額の減額措置を行う。減額の考え方については、募集要項等において提示するものとする。

第4章 立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 本施設の立地条件

(1) 戸建住宅

事業計画地の位置：猿島郡境町字藤浪2224番1、2223番1

事業計画地の面積：約1576㎡

用途地域：市街化調整区域(区域指定)

建ぺい率：60%

容積率：200%

(2) 戸建住宅

事業計画地の位置：猿島郡境町字船町西側1600番1

事業計画地の面積：約300㎡

用途地域：商業地域

建ぺい率：80%

容積率：400%

(3) 戸建住宅

事業計画地の位置：猿島郡境町字松ノ岡2175番78

事業計画地の面積：約439㎡

用途地域：第1種低層住居専用地域

建ぺい率：40%

容積率：80%

(4) 戸建住宅

事業計画地の位置：猿島郡境町大字西泉田字藤山607番3、字中妻591番1、592番1、593番

事業計画地の面積：約5543㎡

用途地域：市街化調整区域(区域指定予定)

建ぺい率：60%

容積率：200%

2. 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、本事業に供する事業計画地を設計・建設期間中、無償で使用を許可するものとする。

3. 本施設の概要

(1) 住宅棟

戸建住宅

間取り：3LDKタイプ(住戸専用面積 100㎡程度)

戸数：計33棟程度

構造：木造

(2) 外構等

1) 駐車場

自動車駐車場：住戸用各戸2台以上のスペースを確保すること。

自転車駐車場：住戸用各戸2台以上のスペースを確保すること。

2) その他

ごみ集積所を整備すること。

(3) コミュニティースペース

入居者の交流の場としてコミュニティースペースを確保すること。

(4) 道路等

計画敷地の接道部分については道路管理者と協議の上、必要な整備を実施すること。

4. 本施設の引渡し日

令和8年3月20日とする。

第5章 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、町とSPCは誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従うものとする。

また、本事業に関する紛争については水戸地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1. SPCの責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

- (1) SPCの経営破綻、又はその懸念が生じた場合等により本事業の継続が困難となった場合、町は、SPCとの事業契約を解除できるものとする。
- (2) SPCの事業実施状態が、町の要求した水準及び提案書においてSPCの提案した水準を下回る場合、町はSPCに対し修復勧告を行い、一定の修復期間を与えたにもかかわらず、修復が認められない場合、サービス提供に重大な事態等が懸念される場合、あるいはSPCの事業遂行能力の修復が不可能であると判断される場合には、町はSPCとの契約を解除できるものとする。

この場合、SPCは、町に生じた合理的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債務不履行が生じた場合

町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、SPCは町との事業契約を解除できるものとする。この場合、町はSPCに生じた合理的損害を賠償するものとする。

3. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

事業契約書に定めるその事由に基づく対応方法に従うものとする。

4. 金融機関と町の協議（直接協定）

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

第7章 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

SPCが本事業を実施するに当たり、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当たり、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。

第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項

1. 議会の議決

- (1) 債務負担行為の設定に関する議案は令和7年3月の町議会にて議決済み。
- (2) 事業契約に関する議案を令和7年8月の町議会に提出予定。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページにて適宜公表するものとする。

3. 公募に伴う費用負担

公募参加者の公募に係る費用については、すべて公募参加者の負担とするものとする。

4. 添付書類等

【実施方針(案)資料1】 事業スケジュール表(案)

【実施方針(案)資料2】 リスク分担表(案)

本事業に関する窓口

境町 企画部 地方創生課

住所：〒306-0495 茨城県猿島郡境町391番地1

電話：0280-81-1309 FAX：0280-86-7521

E-mail：sakaijunavi@town.ibaraki-sakai.lg.jp

公式ホームページ： <https://www.town.ibaraki-sakai.lg.jp>

【実施方針(案)資料1】事業スケジュール表(案)

時 期	
令和7年7月18日	実施方針(案)等の公表
令和7年7月18日	募集要項等の公表(公募公告)
令和7年7月	参加表明書の受付
	参加資格確認審査の結果の通知
	提案書の受付
令和7年8月	提案プレゼン、審査委員会
	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の決定・公表
	基本協定の締結
	仮契約の締結
	事業契約に関する議案提出
令和7年8月～令和8年3月	本施設の設計・建設・入居者募集業務期間
令和8年3月20日	本施設の引渡し
令和8年4月	本施設の入居開始(供用開始)
令和8年4月～令和33年3月	本施設の維持管理・運営業務期間
令和33年3月	事業契約の完了

【実施方針(案)資料2】リスク分担表(案)

	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		募集要項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債務不履行・構成員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)	○	
	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三者に損害を及ぼし、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の運営等に必要な用地確保		○
	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		○
入居	入居戸数リスク	入居率 90%を下回った場合		○
その他	事業終了リスク	事業終了手続きの諸経費・SPCの精算手続き費用		○