

大月市駒橋地区  
市営住宅建替・定住促進住宅整備事業  
募集要項（案）

令和3年6月7日

大 月 市



## 目次

第1章	募集要項等の定義	1
第2章	対象事業の概要等	2
1.	募集に付する事業の内容	2
1.1.	事業の名称	2
1.2.	本事業に供される公共施設等の種類	2
1.3.	公共施設等の管理者の名称	2
1.4.	事業目的	2
1.5.	事業手法	3
1.6.	業務の範囲	3
1.7.	事業期間	5
1.8.	本事業のスケジュール（予定）	6
1.9.	支払に関する事項	6
1.10.	本事業の実施にあたり遵守すべき根拠法令等	7
1.11.	募集要項等の変更	9
第3章	民間事業者の募集及び選定に係る事項	11
1.	募集及び選定の方法	11
2.	募集及び選定のスケジュール	11
3.	公募参加者が備えるべき参加資格要件	11
3.1.	公募参加者の構成	11
3.2.	公募参加者の参加要件	12
3.3.	公募参加グループの構成員の資格要件	13
3.4.	公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限	14
3.5.	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	15
3.6.	特別目的会社（SPC）の設立	15
3.7.	自主事業を実施する場合	15
4.	審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	16
4.1.	審査に関する基本的な考え方	16
4.2.	審査手順に関する事項	16
5.	募集要項等に関する説明会の開催	16
5.1.	日時及び場所	16
5.2.	参加申込方法	17
5.3.	延期・中止	17
6.	募集要項（案）等に関する質問の受付及び質問回答の公表	17
6.1.	募集要項等に関する質問の受付	17
6.2.	回答の方法	17
6.3.	募集要項等に関するヒアリング	18
7.	応募表明及び資格審査（一次審査）	18
7.1.	提出書類	18
7.2.	提出期間及び場所	18
7.3.	資格審査	18
7.4.	応募資格審査の結果及び応募番号の通知	18
7.5.	応募資格がないと認められた者に対する理由の説明	19
7.6.	応募資格の取消し	19
8.	事前調査	19
9.	応募	19
9.1.	応募	19
9.2.	提案書に記入する金額	20
9.3.	募集予定価格	20
9.4.	応募の辞退	21
9.5.	応募の棄権	21

9.6.	公正な募集の確保	21
9.7.	募集の中止・延期	22
9.8.	応募の無効	22
9.9.	提案書の取扱い	22
9.10.	応募保証金	23
10.	優先交渉権者の決定方法	23
10.1.	選定委員会	23
10.2.	審査手順	23
10.3.	プレゼンテーション及びヒアリングの実施	23
10.4.	優先交渉権者の選定及び決定	23
10.5.	審査結果の通知及び公表	24
10.6.	優先交渉権者を選定しない場合	24
11.	手続における交渉の有無	24
12.	基本協定の締結	24
13.	特別目的会社の設立	24
14.	S P Cの指定管理者の指定について	24
15.	事業契約の締結等	24
15.1.	事業仮契約の締結	24
15.2.	事業契約の締結	25
15.3.	契約保証金	25
15.4.	契約条件の変更	25
15.5.	違約金の請求	25
15.6.	契約締結まで至らなかった場合	25
16.	議会の議決に付すべき契約の締結	25
17.	その他	25
17.1.	情報提供	26
17.2.	契約の手続において使用する言語及び通貨等	26
17.3.	募集に伴う費用負担	26
第4章	事業実施に関する事項	27
1.	S P Cの権利義務に関する制限	27
1.1.	S P Cの事業契約上の地位の譲渡等	27
1.2.	S P Cの株式の譲渡・担保提供等	27
2.	市とS P Cの責任区分	27
2.1.	責任分担の考え方	27
2.2.	予想されるリスクと責任分担	27
2.3.	保険	27
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	27
3.1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	27
3.2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	28
3.3.	その他の支援に関する事項	28
4.	事業実施に関する事項	28
4.1.	誠実な業務遂行義務	28
4.2.	事業期間中のS P Cと市の関わり	28
5.	その他	28
5.1.	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	28
5.2.	事業契約に違反した場合等の取扱い	29
6.	本事業に関する市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	29
6.1.	本事業に関する市の担当部署	29
6.2.	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	30
【別紙1】	自主事業を実施する場合の要件等	31
1.	事業区分	31
2.	事業方式	31

3.	事業期間	32
4.	業務範囲	32
5.	公募参加グループの構成	32
6.	自主事業者の参加要件	32
7.	自主事業者の収入	33
8.	定期借家方式で実施する場合の A 工事の対価	33
9.	市による事業の実施状況及びサービス水準の監視	33
10.	市と自主事業者の責任分担	33
11.	提案できない事業	33
12.	原状回復	34
13.	その他自主事業の条件	34
13.1.	定期借地方式	34
13.2.	定期借家方式	35
13.3.	貸付方式	35
13.4.	定期借家方式における工事分担等	36
【別紙2】	事業スケジュール表（案）	37
【別紙3】	リスク分担表（案）	38
【別紙4】	募集要項等の添付資料リスト	41
【別紙5】	募集要項等説明会参加申込書	42
【別紙6】	募集要項等に関する質問書	43

## 第1章 募集要項等の定義

大月市（以下、「市」という。）は、大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業（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、令和3年5月27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、令和3年5月27日に公表した。

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業募集要項（以下、「募集要項」という。）は、市が、本事業を実施する民間事業者を公募型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、令和3年2月10日に公表した「（仮称）大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業実施方針（案）」（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、公募参加者は、募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出する。

なお、募集要項に併せて交付する次の①乃至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 「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業 様式集」（以下、「様式集」という。）
- ② 「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業 要求水準書（案）」（以下、「要求水準書（案）」という。）
- ③ 「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業 優先交渉権者決定基準（案）」（以下、「優先交渉権者決定基準」という。）
- ④ 「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業 基本協定（案）」（以下、「基本協定（案）」という。）
- ⑤ 「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業 事業契約（案）」（以下、「事業契約（案）」という。）

## 第2章 対象事業の概要等

### 1. 募集に付する事業の内容

#### 1.1. 事業の名称

大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業

#### 1.2. 本事業に供される公共施設等の種類

- ・大月市営住宅駒橋団地（以下、「建替市営住宅」という。）
- ・大月市駒橋地区地域優良賃貸住宅（以下、「定住促進住宅」という。）  
※建替市営住宅及び定住促進住宅を総称して、「両施設」という。
- ・事業用地の造成に伴う道路及び給排水施設等

#### 1.3. 公共施設等の管理者の名称

大月市長 小林 信保

#### 1.4. 事業目的

本事業は、「大月市第7次総合計画」の暮らしやすい環境整備の推進を目的として、PFI法に基づき、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や市財政の平準化等を図りつつ、既存市営住宅の建替え及び子育て世帯・新婚世帯を対象とした地域優良賃貸住宅を供給するものである。

本事業により、快適な住環境を創出し、総合計画の目標に掲げた、「暮らしやすい環境整備」、「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7点に配慮して実施する。

##### (1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業実施の全般にわたり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を積極的に活用し、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、市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とともに、市の財政支出の低減・平準化を図ることとする。

##### (2) 周辺環境との調和した居住環境の整備

対象地は、国道20号に接しているほか、住宅地に隣接していることから、建築の意匠や外構の整備等において、居住環境の保全及び周辺環境と調和した施設整備を図ることとする。

##### (3) ユニバーサルデザインへの配慮

本事業により駒橋地区は子どもからお年寄りまで多世代がともに生活する場となり、整備後は家族の成長、家族構成及び生活スタイル等が変化することから、ユニバーサルデザインの理念を取り入れた建築仕様、間取り、生活動線、コミュニティ形成機能等に配慮する。

##### (4) 良好な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境整備

本事業の周辺地域も含めた多世代の住民の交流を図り、高齢者及び子育て世帯にも配慮した、安全・安心なコミュニティ機能の確保を図る。

#### (5) 定住環境の向上

定住促進住宅は、居住者、特に子育て世帯の安心・安全の確保、生活のしやすさに配慮し、市及び周辺市町村から定住促進住宅への居留意欲の向上と空室率の低減を図るため、建築意匠、住戸設備等に民間のノウハウ等を最大限に発揮した住宅となることを期待する。

#### (6) 地域経済の活性化

本事業は、市が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、市内企業及び周辺自治体・企業や市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。

#### (7) 生活利便施設の設置・誘致（自主事業提案による）

敷地内又は住棟内に、居住者及び周辺住民の利便性向上やコミュニティ形成に資する施設等を、敷地内又は住棟内に設置又は誘致し、民間自主事業（以下、「自主事業」という。）として運営することは、選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）の提案により可能とする。なお、自主事業の実施要件は募集要項添付【別紙1】自主事業を実施する場合の要件等によるものとする。

### 1.5. 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、市が所有する市営駒橋団地の用地に、事業者が新たに第1章1.2.に示す公共施設を設計、建設及び工事監理を行い、完成後直ちに市に対して施設の所有権を移転し、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（BT0: Build Transfer Operate）により実施する。

なお、本事業は特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立して事業実施させるものとし、その設立要件等は、第3章3.6.及び第3章13.及び第4章を参照のこと。

### 1.6. 業務の範囲

本事業において、事業者が実施する業務は次のとおりとする。なお、詳細については、要求水準書（案）等において提示する。

#### (1) 事業計画策定業務

事業計画策定業務として、事業者は公募手続において提出した事業提案書に基づく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こと。

#### (2) 事前調査に関する業務

- ① 測量調査（現況測量、敷地縦横断測量、敷地境界測量（但し、国道20号との境界を除く。）は市で実施済）
- ② 地質調査（敷地内ボーリング調査は市で実施済）
- ③ 周辺環境影響調査（電波障害、風害、周辺家屋調査等）
- ④ その他、本事業を実施する上で必要な調査

#### (3) 既存建築物の解体・撤去

- ① 既存建物等の解体・撤去の設計業務及び関連業務

- ② 既存建物等の解体・撤去の工事業務及び関連業務
- ③ 既存建物等の解体・撤去の工事監理業務及び関連業務
- ④ ①乃至③の各業務に伴う各種申請等業務
- (4) 敷地造成並びに敷地造成に伴う道路及び給排水施設等の整備
  - ① 敷地造成
  - ② 場内道路の整備（隣接住宅への道路付け確保及び道路の整備）
  - ③ 水路の付替及び改修
  - ④ ②の道路整備に伴う上水道の付替（隣接住宅用）
  - ⑤ 消火栓の設置
  - ⑥ 既存電話ボックスの敷地内移設用地の確保
  - ⑦ 防災・備蓄倉庫の移設業務（仮置き・設置）
  - ⑧ ①乃至⑦の調査・設計、工事業務及び関連業務
  - ⑨ ①乃至⑦の工事監理業務及び関連業務
  - ⑩ ①乃至⑦の各業務に伴う許認可（開発行為を含む）、各種申請等業務及び関連業務

※本項の業務を総称して、以下、「関連公共施設等」という。

(5) 建替市営住宅

1) 建替市営住宅の整備

- ① 調査・設計業務及び関連業務  
（住宅棟の基本設計及び実施設計、並びに敷地全体の外構・駐車場計画を含む。）
- ② 建設業務及び関連業務
- ③ 建設工事監理業務及び関連業務
- ④ テレビ電波受信障害対策業務及び関連業務（設置が必要な場合）
- ⑤ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- ⑥ 化学物質の室内濃度調査
- ⑦ ①乃至⑥の各業務に伴う許認可、各種申請等業務及び関連業務

2) 建替市営住宅の維持管理

- ① 昇降機点検保守管理業務
- ② 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ③ 受水槽清掃業務
- ④ 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）
- ⑤ 緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ⑥ ①乃至⑤の業務に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑦ 植栽・外構・駐車場維持管理業務
- ⑧ 居住者の退去に係る原状回復業務
- ⑨ 維持管理に係る修繕業務（大規模修繕計画立案及び見積業務を含む。但し、大規模修繕業務を除く。）

(6) 定住促進住宅

1) 定住促進住宅の整備

- ① 調査・設計業務及び関連業務  
(住宅棟の基本設計及び実施設計、並びに敷地全体の外構・駐車場計画を含む。)
  - ② 建設業務及び関連業務
  - ③ 建設工事監理業務及び関連業務
  - ④ テレビ電波受信障害対策業務及び関連業務 (設置が必要な場合)
  - ⑤ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
  - ⑥ 化学物質の室内濃度調査
  - ⑦ ①乃至⑥の各業務に伴う許認可、各種申請等業務及び関連業務
- 2) 定住促進住宅の維持管理・運営
- ① 昇降機点検保守管理業務
  - ② 消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
  - ③ 受水槽清掃業務
  - ④ 機械警備業務 (居住者の安全・防犯に資する機械警備)
  - 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 ①乃至⑥の業務に伴う各種申請等業務及び関連業務
  - ⑧ 共用部・敷地内清掃業務 (コミュニティスペース含む。)
  - ⑨ 植栽・外構・駐車場保守・維持管理業務 (コミュニティスペース含む。)
  - ⑩ 居住者の退去に係る原状回復業務
  - ⑪ 維持管理に係る修繕業務 (大規模修繕計画立案及び見積業務を含む。但し、大規模修繕業務を除く。)
  - ⑫ 入居者募集の宣伝業務及び入居手続業務
  - ⑬ 敷金・家賃等の徴収及び市への納入業務
- (7) その他事業実施に必要な業務
- ① 周辺影響調査及び補償 (電波障害調査、周辺家屋調査等)
  - ② 近隣対策・対応業務及び関連業務 (地元説明会等)
  - ③ 完成確認、引渡し及び所有権移転
  - ④ 長期修繕計画策定業務
  - ⑤ 2年等点検の実施
  - ⑥ 交付金等申請関係書類等の作成支援
  - ⑦ 会計実地検査の支援
  - ⑧ 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
  - ⑨ その他業務を実施する上で必要な関連業務

## 1.7. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約に係る市議会の議決を受けた日から、令和36年3月31日までの期間とする。

## 1.8. 本事業のスケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、募集要項添付【別紙2】事業スケジュール表（案）のとおりとする。

## 1.9. 支払に関する事項

本事業に係る市の事業者に対する支払は、建替市営住宅、定住促進住宅及び関連公共施設等に関して行うものとし、支払方法については次のとおりとする。

### (1) 建替市営住宅

建替市営住宅に関する市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建替市営住宅の整備業務に係る対価及び建替市営住宅の維持管理業務に係るサービス対価とする。

市は、建替市営住宅の整備業務に係る対価については、建替市営住宅の市への引渡しが完了した日から事業期間の終了日までに、事業者に対して、市及び事業者の間で締結する事業契約に定める額を30年間の割賦方式により、年2回の9月末日及び3月末日に元利均等方式により支払う。

なお、建替市営住宅に係る事業における設計・建設費は、「公営住宅」の建設に関する国の交付金の活用を目指している。当該交付金が交付された場合には、上記にかかわらず、市は、事業者に対して、建替市営住宅の市に対する引渡しが完了した日から60日以内に、建替市営住宅の補助対象施設建設費（建替市営住宅の整備業務に係る対価の概ね45パーセントに相当する金額）を支払い、かつ、残額（建替市営住宅の整備業務に係る対価の概ね55パーセントに相当する金額）を割賦の対象とする（但し、国による交付金の支給率は、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。）。

また、建替市営住宅の維持管理業務に係るサービス対価について、市は、建替市営住宅の市に対する引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対して、事業契約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。

### (2) 定住促進住宅

定住促進住宅に関する市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定住促進住宅の整備業務に係る対価及び定住促進住宅の維持管理・運營業務に係るサービス対価とする。

市は、定住促進住宅の整備業務に係る対価については、定住促進住宅の市に対する引渡しが完了した日から事業期間の終了日までに、事業者に対して、市及び事業者の間で締結する事業契約に定める額を30年間の割賦方式により、年2回の9月末日及び3月末日に元利均等方式により支払う。

なお、定住促進住宅に係る事業は、「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の活用を目指している。当該交付金が交付された場合には、上記にかかわらず、市は、事業者に対して、定住促進住宅の市に対する引渡しが完了した日から60日以内に、定住促進住宅の補助対象施設建設費（定住促進住宅の整備業務に係る対価の概ね45パーセントに相当する金

額)を支払い、かつ、残額(定住促進住宅の整備業務に係る対価の概ね55パーセントに相当する金額)を割賦の対象とする(但し、国による交付金の支給率は、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)。

また、定住促進住宅の維持管理・運営業務に係るサービス対価について、市は、定住促進住宅の市に対する引渡し完了した日から事業契約期間中に、事業者に対して、事業契約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。

### (3) 関連公共施設等

関連公共施設等に関する市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関連公共施設等の整備業務に係る対価とする。

市は、関連公共施設の整備業務に係る対価については、市に対する引渡し完了した日から事業期間の終了日まで、事業者に対して、市及び事業者の間で締結する事業契約に定める額を30年間の割賦方式により、年2回の9月末日及び3月末日に元利均等方式により支払う。

なお、関連公共施設等に係る事業は、国の交付金の活用を目指している。当該交付金が交付された場合には、上記にかかわらず、市は、事業者に対して、関連公共施設等の市に対する引渡し完了した日から60日以内に、補助対象施設建設費に相当する金額を支払い、かつ、残額を割賦の対象とする(但し、国による交付金の支給率は、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)。

## 1.10. 本事業の実施にあたり遵守すべき根拠法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令(施行令及び施行規則等を含む)、基準等は次に示すとおりである。このほか、事業者は、本事業に関連する法令等を遵守する。

また、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

なお、建替市営住宅、定住促進住宅で住宅の設置目的(住宅機能)が異なることから、関係基準等はそれぞれの住宅の設置目的に関連するものに関して適用される。

[関係法令等]

各法令等は、いずれも最新の法令等を適用する。

- 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24年4月12日内閣府告示第65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201号)
- 5) 公営住宅法(昭和26年6月4日法律第193号)
- 6) 都市計画法(昭和43年6月15日法律第100号)
- 7) 消防法(昭和23年7月24日法律第186号)
- 8) 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)
- 9) 公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成17年3月31日法律第18号)

- 10) 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）
- 11) 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）
- 12) 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）
- 13) 道路法（昭和 27 年 6 月 10 日法律第 180 号）
- 14) 電波法（昭和 25 年 5 月 2 日法律第 131 号）
- 15) 水道法（昭和 32 年 6 月 15 日法律第 177 号）
- 16) 下水道法（昭和 33 年 4 月 24 日法律第 79 号）
- 17) 電気事業法（昭和 39 年 7 月 11 日法律第 170 号）
- 18) ガス事業法（昭和 29 年 3 月 31 日法律第 51 号）
- 19) 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 117 号）
- 20) 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）
- 21) 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）
- 22) 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）
- 23) 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）  
（改正 平成 29 年 4 月 26 日国住備第 17 号）
- 24) 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）  
（改正 平成 23 年 3 月 30 日国住備第 190 号）
- 25) 山梨県建築基準法施行条例（昭和 36 年 4 月 10 日条例第 19 号）
- 26) 山梨県建築基準法施行細則（昭和 26 年 3 月 19 日規則第 13 号）
- 27) 山梨県屋外広告物条例（平成 3 年 12 月 24 日条例第 35 号）
- 28) やまなし子ども・子育て支援条例（平成 29 年 10 月 20 日条例第 34 号）
- 29) 山梨県障害者幸住条例（平成 5 年 10 月 14 日山梨県条例第 30 号）  
（改正 平成 27 年 12 月 25 日山梨県条例第 50 号）
- 30) 大月市開発行為指導要綱（昭和 49 年 7 月 23 日決裁）
- 31) 道路構造令（昭和 45 年 10 月 29 日政令第 320 号）
- 32) 借地借家法（平成 3 年 10 月 4 日法律第 90 号）
- 33) 文化財保護法（昭和 25 年 5 月 30 日法律第 214 号）
- 34) 大月市内循環型経済推進条例（平成 30 年 6 月 22 日条例第 23 号）
- 35) 大月市財務規則（平成 21 年 3 月 27 日規則第 7 号）
- 36) 大月市公有財産規則（昭和 45 年 10 月 1 日規則第 20 号）
- 37) 大月市行政財産使用料条例（昭和 45 年 10 月 1 日条例第 28 号）
- 38) 大月市市道の構造の技術的基準を定める条例（平成 25 年 3 月 25 日条例第 15 号）
- 39) その他、本事業に関係する法令

〔関係基準等〕

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説 最新版（国土交通省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（国土交通省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  
（国土交通省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  
（国土交通省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  
（平成13年8月6日国土交通省告示第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（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
  - 18) 建築工事における建設副産物管理マニュアル・同解説 最新版  
（国土交通省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) 山梨県建設リサイクル推進計画 2016
  - 21) 山梨県建設リサイクルガイドライン
  - 22) 大月市内の公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針
  - 23) 大月市市道認定基準要綱
  - 24) 山梨県開発許可申請等の手引き（令和元年10月）
  - 25) 敷地調査共通仕様書（最終改定 令和3年3月25日国営整第207号）
- ※ 参考基準等とは、同等又は同等以上の性能又は仕様のこととする。

### 1.1.1. 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、その内容を市のホームページへの掲載により公表す

る。

## 第3章 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、公募型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。但し、スケジュールは、変更する場合がある。

日程（予定）	内容
令和3年6月7日	募集要項等の公表（公募公告）
令和3年6月7日 ～令和3年9月3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、一次審査通過の公募参加者からの質問に限る）
令和3年6月15日	募集要項等に対する説明会
令和3年6月24日	債務負担行為の設定に関する議案の議決
令和3年6月30日以降	募集要項等に関する質問の回答（随時回答）
令和3年7月16日	応募資格審査（一次審査）書類の受付締切
令和3年8月2日	一次審査及び応募資格審査の結果の通知
令和3年9月24日	提案審査（二次審査）書類の受付締切
令和3年10月上旬	提案審査（二次審査）：提案書類審査、公募参加者プレゼンテーション・ヒアリング
令和3年10月上旬	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の公表
令和3年10月下旬	基本協定の締結、審査講評の公表
令和3年11月下旬	事業仮契約の締結
令和3年12月末まで	事業契約締結（契約議案議決）

### 3. 公募参加者が備えるべき参加資格要件

#### 3.1. 公募参加者の構成

公募参加者は、第2章 1.6. に示す本事業の業務を直接担うグループとし、その構成及び定義は以下のとおりとする。

公募参加 グループ	構成員	代表企業	構成企業のうち、SPCの最も多くの議決権を保有し、SPCを代表する法人
		構成企業	公募参加グループを構成する法人で、SPCに出資し、業務の一部を請け負い、又は委託を受ける法人
		協力企業	公募参加グループを構成する法人で、SPCに出資せず、構成企業から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける法人
	自主事業者	公募参加グループを構成する法人で、自主事業を実施する法人 (但し、自主事業を実施する場合に限る。)	
第三者企業			市の承諾を得て、構成員から業務の一部を請け負い、又は委託を受ける法人

本事業の業務及び事業者が本事業に関連して負うリスクは、公募参加グループの代表企業、構成企業及び協力企業（以下、「構成員」という。）の間で分担すること。

### 3.2. 公募参加者の参加要件

構成員は、設計を実施する者（以下、「設計企業」という。）、工事監理を実施する者（以下、「工事監理企業」という。）、建設を実施する者（以下、「建設企業」という。）、維持管理を実施する者（以下、「維持管理企業」という。）、運営を実施する者（以下、「運営企業」という。）及びマネジメントを実施する者で構成されることを想定する。また、自主事業を実施する場合には、自主事業を実施する者（以下、「自主事業者」という。）を公募参加グループに含めること。

- (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。なお、建設企業においては、建築一式及び土木一式工事に従事する者の参加を必須とするが、その他の専門工事（電気工事、管工事、解体工事等）に従事する者の参加は任意とする。
- (2) 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、必ず公募に係る窓口企業となり、公募に関する手続を行うこと。
- (3) 公募参加者は、応募表明書及び応募資格審査申請書の提出時に、公募参加グループ（代表企業、構成企業、協力企業、自主事業者）の参加企業及び業務役割を明らかにすること。
- (4) 市は構成員に本事業の業務を委託又は請け負わせるものとし、市の承諾を得た場合に限り、構成員以外の第三者（以下、「第三者企業」という。）に業務を委託又は請け負わせることができる。なお、第三者企業に対する業務の請負又は委託は、すべて事業者の責任において行うものとし、第三者企業の作為又は不作為により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果の如何にかかわらず、すべて事業者が責任を負うものとする。

※大月市に登記上の本店がある第三者企業（本募集要項等において、「市内第三者企業」という。）に発注を行う場合には、その発注企業数、発注額に応じて、審査の際に、地域貢献点を加点する。（加点の方法・点数は、優先交渉権者決定基準に示す。）

- (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。但し、やむを得ない事情が生じた場合には、市と協議を行い、提案書の受付期限日の前日までに市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。
- (7) 構成員は、他の公募参加グループの構成員として重複参加は認めない。また、公募参加グループの構成員のいずれかと資本金・人事面において関連がある者が他の公募参加グループの構成員になっていないこと。

注) 募集要項(案)において「資本金・人事面において関連がある者」とは、次に定める基準のいずれかに該当する者をいう。

#### 1) 資本関係

以下の①又は②のいずれかに該当する二者の場合。但し、子会社(会社法(平成17年法律第86号、以下、「会社法」という。)第2条第3号の規定による子会社をいう。以下、同じ。)又は子会社の一方が、会社更生法(平成14年法律第145号、以下、「会社更生法」という。)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(平成11年法律第225号、以下、「民事再生法」という。)第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社(以下、「再生会社」という。)である場合を除く。

- ① 親会社(会社法第2条第4号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
- ② 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

#### 2) 人的関係

以下の①又は②のいずれかに該当する二者の場合。但し、①については、会社の一方が更生会社又は再生会社である場合を除く。

- ① 一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合
- ② 一方の会社の役員が、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

#### 3) その他公募型プロポーザルの適正さが阻害されると認められる場合

その他上記1)又は2)と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合

### 3.3. 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、工事監理企業は、それぞれ次の資格要件を満たすこと。

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、公募参加グループの構成員で次の資格要件をすべて満たしていること。

#### (1) 設計企業

- 1) 建築士法(昭和25年法律第202号、以下、「建築士法」という。)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) 平成23年以降に、鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の共同住宅の設計実績を有すること。

(2) 建設企業

- 1) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号、以下、「建設業法」という。）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式、土木一式につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- 2) 建設企業のうち、上記 1) 以外の建設工事（建設業法第 2 条第 1 項に規定する建設工事（電気工事、管工事、解体工事等））に従事する者を構成員に含める場合には、建設業法第 3 条第 1 項の規定による当該業種に応じた特定建設業の許可（電気工事業、管工事業、解体工事業等）を受けた者であること。
- 3) 平成 23 年以降に、鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の共同住宅の建設実績を有すること。

(3) 工事監理企業

- 1) 建築士法第 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) 平成 23 年以降に、鉄骨造又は鉄筋コンクリート造の共同住宅の設計実績を有すること。
- 3) 設計企業と建設企業が同一又は資本面・人事面において関連がある場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、構成員に含めること。

**3. 4. 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、並びに公募参加グループの構成員及び協力企業になる資格を有しない。なお、市は、資格要件確認のため、警察に対して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、以下、「地方自治法施行令」という。）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- (2) 会社更生法第 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（但し、更生手続開始の決定を受けた者を除く。）。
- (3) 民事再生法第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者（但し、再生手続開始の決定を受けた者を除く。）。
- (4) 大月市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) 建築士法第 10 条第 1 項又は第 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、消費税又は法人市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、又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。
  - 1) 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。）
  - 2) 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。）
  - 3) 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者。
  - 4) 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。
  - 5) 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。
  - 6) 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。
  - 7) 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) 市が本事業のために設置する事業者選定委員会の委員（以下、「審査委員」という。）又は審査委員が属する企業若しくは団体と資本面・人事面において関連がある者。なお、本(8)において、資本面・人事面において関連のある者とは、**第3章 3.2.** (7)の記載に加え社員等の派遣を含む。なお、審査委員については、優先交渉権者決定基準において提示する。
- (9) 公募参加グループに属する企業が、本事業の優先交渉権者決定公表までの間、本事業に関連して審査委員への接触や他の参加者への謀議などにより、審査に影響を及ぼすおそれのある不正若しくは悪質な行為を行ったと事業者選定委員会が判断した場合には、公募参加グループは本事業への応募資格を失う。
- (10) 本事業に係るアドバイザー業務に関与した以下の者、又は以下の者と資本面・人事面において関連がある者。
- ・株式会社パスコ
  - ・長島・大野・常松法律事務所

### 3.5. 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、応募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。

但し、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、市が認める措置を講じた場合は、失格としない場合がある。

### 3.6. 特別目的会社（SPC）の設立

優先交渉権者となった公募参加者は、本事業を実施する会社法に定める株式会社として、本社（会社法に規定する「本店の所在地」）を大月市とするSPCを設立する。

SPCを設立する際には、以下の要件をすべて満たすこと。

- (1) SPCの出資金の額は、事業者の提案とし、市は特に金額を設定しない。
- (2) 公募参加グループの代表企業がSPCの代表企業となること。
- (3) すべての構成員が出資する必要はないが、代表企業及び構成企業は必ずSPCに対して出資すること。
- (4) 代表企業はすべての出資者のうち最大の出資比率とすること。
- (5) 代表企業及び各構成企業以外の者がSPCに対して出資しないこと。
- (6) すべての出資者は、事業契約が終了するまでの間、SPCの株式を保有し、かつ、市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一切の処分を行ってはならない。

### 3.7. 自主事業を実施する場合

募集要項添付【別紙1】自主事業を実施する場合の要件等を参照のこと。

## 4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

### 4.1. 審査に関する基本的な考え方

- (1) 審査は、有識者及び市の職員等で構成する大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業優先交渉権者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）において行い、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。
- (2) 選定委員会においては、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画及び事業者の提案するサービス対価の額等を踏まえて総合的に提案書等の審査を行い、優先交渉権者を選定し、市長に審査、選定経緯及び選定結果を報告する。

なお、家賃設定については、市が国の法令、基準等及び市条例の基準を踏まえて行う。

### 4.2. 審査手順に関する事項

審査は、次の手順により行う。

#### (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、市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) 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリング審査（二次審査）

提案内容に関し、各公募参加者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、ヒアリングを実施する（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、募集参加の手續及び優先交渉権者選定に関する事項等について、市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。

### 5.1. 日時及び場所

- (1) 開催日時：令和3年6月15日（火）午後1時30分から
- (2) 開催場所：大月市民会館 大ホール  
〒401-0012 山梨県大月市御太刀 2-11-22
- (3) 説明資料参加にあたっては、市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）。

## 5.2. 参加申込方法

- (1) 申込受付：令和3年6月7日（月）から令和3年6月11日（金）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、募集要項添付【別紙5】「募集要項等説明会参加申込書」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 大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当  
E-mail：kensetsu-19206@city.otsuki.lg.jp

## 5.3. 延期・中止

募集要項等に関する説明会は、新型コロナウイルスの影響による緊急事態宣言又はまん延防止等重点措置等の発出状況や感染症拡大の防止の観点から延期又は中止とする場合がある。

延期又は中止とした場合には、詳細について令和3年6月14日（月）までに、市のホームページにて公表する。

## 6. 募集要項（案）等に関する質問の受付及び質問回答の公表

募集要項（案）等に関する質問の受付及び質問回答の公表を以下の要領で行う。

### 6.1. 募集要項等に関する質問の受付

- (1) 受付期間  
初回：令和3年6月7日（月）から令和3年6月18日（金）午後4時まで  
随時：令和3年8月2日（月）から令和3年9月3日（金）午後4時まで  
※令和3年8月2日（月）以降の随時受付は、一次審査通過の公募参加者からの質問に限る。
- (2) 提出方法  
質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項添付【別紙6】「募集要項等に関する質問書」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）による質問は受付けないので注意すること。
- (3) 送付先 大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当  
E-mail：kensetsu-19206@city.otsuki.lg.jp

### 6.2. 回答の方法

提出のあっ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、初回受付分については、令和3年6月30日（水）に市のホームページにて公表する予定である。また、令和3年8

月2日（月）以降に受付ける質問については、その回答を市のホームページにて随時、公表する予定である。

### 6.3. 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を提出した事業者等に対して、市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。

## 7. 応募表明及び資格審査（一次審査）

### 7.1. 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。

- (1) 「応募表明書」（様式集【様式1-1】）
- (2) 「委任状」（様式集【様式1-2】）
- (3) 「応募資格審査申請書」（様式集【様式1-3】）
- (4) その他応募資格審査に必要な添付書類（様式集【様式1-4】から【様式1-10】までを参照。）

### 7.2. 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：令和3年7月1日（木）から令和3年7月16日（金）まで
- (2) 提出場所：大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当（花咲庁舎1階）
- (3) 提出方法：提出書類は持参すること。郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。提出書類を持参する際には、「応募資格審査書類確認リスト」（様式集【様式1-15】）を作成の上、持参すること。市はその場で提出書類の部数等の確認を行う。
- (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。）

### 7.3. 資格審査

市は、提出書類に基づいて公募参加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。

### 7.4. 応募資格審査の結果及び応募番号の通知

応募資格審査の結果は、令和3年8月2日（月）までに公募参加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た者に対して、**第3章 9.1.**に示す応募にあたり必要となる応募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。

## 7.5. 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、市に対し、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：令和3年8月6日（金）午後4時まで
- (2) 書面の提出場所：大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当
- (3) 書面の提出方法：「応募資格がないと認められた理由の説明要求書」（様式集【様式1-11】）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：令和3年8月16日（月）までに、書面により回答する。

## 7.6. 応募資格の取消し

市は、応募資格があると認められた者が、次の各号(1)(2)の一つに該当するときは、**第3章 7.4.**の通知を取り消し、改めてその旨を通知する。但し、公募参加者が、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**第3章 3.5.**に示す手当てを行い、その内容を市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1-12】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) その他市が特に公募に参加させることが不相当であると認められたとき。

## 8. 事前調査

提案書作成に関し、事前に敷地調査等を行うことが必要な場合は、市に申し出れば許可することがあるので、調査を希望する公募参加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1-14】）に必要事項を記載し、市に電話連絡の上、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：大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当（花咲庁舎1階）
- ・電話：0554-20-1853（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。）

## 9. 応募

### 9.1. 応募

応募資格があると認められた者は**第3章 7.4.**に示す応募資格適格通知書を持参の上、二次審査の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：令和3年9月17日（金）から令和3年9月24日（金）まで
- (2) 提出場所：大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当（花咲庁舎1階）
- (3) 提出方法：提案書類は持参すること。郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。提案書類を持参する際には、「提案審査書類確認リスト」（様式集【様式2-24】）を作成の上、持参すること。市はその場で提案書類の部数等の確認を行う。なお、公募参加者の提案書は1案のみとする。

(4) 提出書類：様式集【様式 2-1】乃至【様式 2-23】及び設計図書に関する提出書類【様式 3-1】乃至【様式 3-13】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、公募参加者については匿名として審査を行うため、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、第 3 章 7.4. に示す応募番号を記載し、公募参加グループ名、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。

## 9. 2. 提案書に記入する金額

優先交渉権者決定にあたっては、価格提案書（様式集【様式 2-1】）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、事業全体及びその他別に、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 10 パーセントで計算すること。

(1) 提案価格 A：下記項目 1) 乃至 4) の合計

1) 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

2) 施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料

3) 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

4) S P C 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) 提案価格 B

定期借家方式（募集要項添付【別紙 1】において定義する意味を有する。）による自主事業施設の建設費並びにその消費税及び地方消費税相当額

(3) 提案価格 C

自主事業者が市に対して支払う賃借料等の事業期間内の総計並びにその消費税及び地方消費税相当額

(4) 参考価格 A

市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並びにその消費税及び地方消費税相当額

## 9. 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。

(2) 募集予定価格は、事業期間にわたって市が S P C に支払う以下の費用の合計である。

1) 第 2 章 1.6. 業務の範囲に記載する業務の対価及びその消費税及び地方消費税相当額

2) S P C の設立に要する費用

3) S P Cの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

4) 割賦手数料

なお、募集予定価格には、事業契約（案）に規定する金利変動及び物価変動等に応じた改定を含まない。

また、提案に際し、割賦手数料の計算に使用する基準金利は、「東京時間午前10時にテレレート17143頁に発表される東京スワップ・レファレンスレート（T.S.R）6ヶ月LIBORベース15年物（円/円）スワップレート」によるものとし、当該計算に使用する基準金利の基準日は令和3年8月2日（月）とする。但し、上記により決められた利率が0パーセントを下回る場合には、基準金利を0パーセントとする。

(3) 本事業において、市が想定する家賃は次のとおりである。

1) 建替市営住宅

- ・ 1DKタイプ 概ね17,000円/月
- ・ 2DKタイプ 概ね24,000円/月
- ・ 3DKタイプ 概ね28,000円/月

2) 定住促進住宅

- ・ 2LDKタイプ 概ね63,000円/月
- ・ 3LDKタイプ 概ね72,000円/月

3) 駐車場（2台目以降） ※1台分は家賃に含まれる。

- ・ 3,000円/月

#### 9.4. 応募の辞退

公募参加資格があると認められた公募参加者が辞退する場合は、「応募辞退届」（様式集【様式1-13】）を持参すること。

- (1) 提出期限：令和3年9月14日（火）まで
- (2) 提出場所：大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当（花咲庁舎1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。）

#### 9.5. 応募の棄権

公募参加資格があると認められた公募参加者が、第3章 9.1. に示す募集期間における募集に参加しない場合には、棄権したものとみなす。

#### 9.6. 公正な募集の確保

公募参加者は、「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おそれがある場合は、当該公募参加者を参加させず、又は募集を延期し、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。

### 9.7. 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。

### 9.8. 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) 公募参加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) 同一の公募参加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公募参加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)乃至(9)に掲げる者のほか、募集に関する条件に違反した応募

### 9.9. 提案書の取扱い

#### (1) 著作権

公募参加者から提出された提案書の著作権は、公募参加者に帰属する。但し、市は、優先交渉権者となった公募参加者から提出された提案書について、本事業の公表その他市が必要と認める場合にあっては、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。この場合、市は、上記目的に必要な範囲で、提案書に含まれる著作物の全部又は一部を変更、切除又は改変でき、かつ、公募参加者はその著作者人格権を行使しない。

公募参加者は、提案書が第三者の著作権を侵害するおそれがないことを保証し、万が一、提案書の利用により市が損害又は損失を被った場合には、当該公募参加者は、市に対して当該損害及び損失を賠償及び補償する。

また、優先交渉権者以外の公募参加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公募参加者に無断で使用しない。

#### (2) 特許権等

公募参加者が、特許権、実用新案権、意匠権及び商標権その他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、施工方法又は維持管理方法等を使用したことに起因する一切の責任は、当該公募参加者が負う。万が一、これにより市が損害又は損失を被った場合には、当該公募参加者は市に対して当該損害及び損失を賠償及び補償する。

#### (3) 提案書の変更の禁止

提案書の変更、差し替え又は再提出は認めない。

## 9.10. 応募保証金

応募保証金は免除する。

## 10. 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の選定は公募型プロポーザル方式で行う。選定委員会は、予定価格の制限の範囲内の価格をもって応募を行った公募参加者のうち、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、市長に結果を報告する。市は、選定委員会の報告を尊重して優先交渉権者を決定する。

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。

### 10.1. 選定委員会

公募参加者の審査及び優先交渉権者の選定は、選定委員会が優先交渉権者決定基準に基づき審査を行う。審査委員は次のとおりである。

		所 属	分 野
1	有識者	東洋大学 客員教授	建築、PPP
2		山梨県富士・東部建設事務所長	建設行政
3		有限責任監査法人トーマツ	事業計画、財務、PFI
4	庁内	総務部長	政策、財政
5		市民生活部長	生活環境、子育て、福祉保健
6		産業建設部長	まちづくり、住宅行政
7		教育次長	教育
8		消防長	危機管理、防災・減災

### 10.2. 審査手順

選定委員会は、応募資格があると認めた者から提出された提案書の内容が、市が要求する既存建築物の解体・撤去、関連公共施設等の整備業務、両施設の整備業務、両施設の維持管理・運営業務及び敷地内における自主事業施設の整備及び運営業務（実施する場合に限る）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。

### 10.3. 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、公募参加者にプレゼンテーションを実施させるとともに、ヒアリングを行う。

なお、詳細な日程等については、別途、公募参加者に対して通知する。

### 10.4. 優先交渉権者の選定及び決定

選定委員会は、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市に報告する。市は、選定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、市と選定委員会が、協議・検討し、最高総合評価値に並んだ提案の中から、市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。

#### 10.5. 審査結果の通知及び公表

市は、優先交渉権者決定後、速やかに公募参加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の締結後、市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。

#### 10.6. 優先交渉権者を選定しない場合

市は、民間事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、公募参加者がいない、あるいは、いずれの公募参加者においても市の財政負担の軽減の見込めない、すべての提案の水準が市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、その旨を速やかに市のホームページへの掲載により公表する。

### 11. 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において、募集条件の重要な変更は行わない。

#### 12. 基本協定の締結

優先交渉権者となった公募参加者は、優先交渉権者決定後速やかに、市を相手方として、「基本協定（案）」に基づき、基本協定を締結しなければならない。

#### 13. 特別目的会社の設立

優先交渉権者となった公募参加者は、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、本社（会社法に規定する「本店の所在地」）を大月市とする特別目的会社（SPC）を事業仮契約締結までに設立する。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。

#### 14. SPCの指定管理者の指定について

SPCと事業契約を締結した場合は、SPCを本事業に係る指定管理者として指定する。

### 15. 事業契約の締結等

#### 15.1. 事業仮契約の締結

市は第3章 13. に示すSPCと事業契約に係る事業仮契約を締結する。

### 15.2. 事業契約の締結

事業契約は大月市議会の議決を経た後に効力を発する。

なお、事業契約の詳細については、「事業契約（案）」を参照のこと。

### 15.3. 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。但し、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市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、市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。

### 15.4. 契約条件の変更

契約の締結にあたっては、市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、市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、変更することはできない。

### 15.5. 違約金の請求

市は、S P C又は優先交渉権者となった公募参加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。

### 15.6. 契約締結まで至らなかった場合

優先交渉権者となった公募参加者が契約を締結しない場合、市は優先交渉権者となった公募参加者を除く公募参加者のうち、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、市及びS P Cが本事業の準備に関して、既に支出した費用は、各自の負担とし、市及びS P Cは、相互に債権債務の関係は生じない。

## 16. 議会の議決に付すべき契約の締結

本事業は、P F I法第12条の規定により大月市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、市がS P C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、第3章 15.1.に示す事業仮契約は、本契約として効力が生ずる。

## 17. その他

### 17.1. 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、市のホームページ等を通じて行う。

### 17.2. 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（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

### 17.3. 募集に伴う費用負担

公募参加者の応募に伴う費用については、すべて公募参加者の負担とする。

また、参加資格要件に係る個別質問に要する書類、応募参加資格の審査に要する書類及び提案書については、返却しない。

## 第4章 事業実施に関する事項

### 1. S P Cの権利義務に関する制限

#### 1. 1. S P Cの事業契約上の地位の譲渡等

S P Cは、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、事業契約上の地位又は事業契約に基づくいかなる権利若しくは義務をも、第三者に対して譲渡し、担保の目的に供し、又はその他の方法により処分してはならない。但し、S P Cが事業資金をプロジェクトファイナンスの方法により調達する場合において、市及び金融機関の間で市が合理的に満足する内容の直接協定が締結されるときには、市は当該承諾を行う。

#### 1. 2. S P Cの株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するために設立されたS P Cに出資を行った者は、本事業が終了するまでS P Cの株式を保有し、かつ、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、第三者に対して譲渡し、担保の目的に供し、又はその他の方法により処分してはならない。但し、S P Cが事業資金をプロジェクトファイナンスの方法により調達する場合において、市及び金融機関の間で市が合理的に満足する内容の直接協定が締結されるときには、市は当該承諾を行う。

### 2. 市とS P Cの責任区分

#### 2. 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、S P C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。

#### 2. 2. 予想されるリスクと責任分担

市とS P Cの責任分担は、「事業契約（案）」によることとし、公募参加者は負担すべきリスクを想定した上で応募を行う。

なお、「事業契約（案）」に示されていない場合には、双方の協議により事業契約（案）で定める。

#### 2. 3. 保険

S P C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。

### 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

#### 3. 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。S P C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、市はSPCと協議する。

### 3.2. 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、市はこれらの支援をSPCが受けることができるよう協力する。

### 3.3. 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、市は必要に応じてSPCに協力する。
- (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、市は、SPCと協議を行う。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（昭和27年法律第184号）」に規定する公共工事に指定（国土交通大臣告示）され、保証事業会社の業務の対象に追加されている。具体的な措置の内容は、公募参加者が、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

### 4.1. 誠実な業務遂行義務

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

### 4.2. 事業期間中のSPCと市の関わり

- (1) 本事業は、SPCの責任において実施される。また、市は事業契約（案）に規定する方法により、事業実施状況の確認を行う。
- (2) 市は、SPCに対して融資を行う金融機関等との間で直接協定を締結し、当該金融機関等と協議を行うことができる。
- (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、市とSPCは誠意をもって協議し、協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的な措置に従う。  
また、事業契約に関する紛争については、甲府地方裁判所都留支部を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

## 5. その他

### 5.1. 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（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が事業契約に定める債務を履行しない場合、市は事業契約の規定に従い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には、市はサービスの対価の減額若しくは支払停止措置を取ることとし、又は、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（案）で規定する。

(2) 市の責めに帰すべき事由に起因する場合

市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合には、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（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（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。

## 5. 2. 事業契約に違反した場合等の取扱い

以下に示す事業契約に違反した場合等の取扱いについては、「大月市建設工事請負契約に係る指名停止等措置要領」の規定に準じ、市が実施する公募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。

- ・事業契約締結後、事業契約に違反したS P C
- ・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んだ事業者
- ・公募等において市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事業者

## 6. 本事業に関する市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

### 6. 1. 本事業に関する市の担当部署

所管課：大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当

担 当：佐野 憲正

電 話：0554-20-1853（直通）

F A X：0554-20-1533

E-Mail：kensetsu-19206@city.otsuki.lg.jp

大月市役所

〒401-0015 山梨県大月市大月町花咲 1608-19 花咲庁舎

大月市ホームページアドレス：<http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/>

本事業に係るホームページアドレス：

<http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/kurashi/sumai/komahashijutakusaiseibijigyou.html>

## 6.2. 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) 株式会社パスコ
- (2) 長島・大野・常松法律事務所

## 【別紙 1】 自主事業を実施する場合の要件等

自主事業は、本事業（建替市営住宅、定住促進住宅及び関連公共施設整備）と一体的に実施することで、居住者及び周辺住民の利便性向上、子ども・子育て支援、福祉、交流・憩いの場の創出、コミュニティ形成の向上を図ることを目的に、事業者の提案により独立採算で実施することを可能とするものである。事業計画地の敷地又は両施設の一部を有効活用することにより、居住者及び周辺住民等の利便性の向上、子ども・子育てや福祉、交流・憩いの場の提供等を図ることを目的とし、自主事業に係る施設又は設備等（以下、「自主事業施設等」という。）の設置・誘致・運営を本事業と同時に提案を行うものであり、本事業において自主事業を実施する場合の要件を以下のとおりとする。

なお、自主事業は、公募参加グループの自由提案であり本事業の必須事項ではないが、提案審査において加点要素とする。

### 1. 事業区分

対象施設	事業主体	役割と責任等の範囲		協定・契約等
		住宅整備事業	自主事業	
建替市営住宅整備 定住促進住宅整備 関連公共施設整備	S P C	○	(※1)	基本協定 事業契約
自主事業	自主事業者	—	○	自主事業基本協定 定期借地権設定契約 定期建物賃貸借契約 賃貸借契約

※1 事業者は、自主事業についても一定の役割・責任等を負担する（代表企業は、自主事業者をして、自主事業につき、募集要項等及び提案書に従って誠実に履行させる義務を負う）。

### 2. 事業方式

①市が、事業用地の一部（以下、「自主事業用地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、自主事業者に対して有償で貸付けた上で、自主事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、自主事業施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う方式（以下、「定期借地方式」という。）、②市が、自主事業者との間で、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に定める定期建物賃貸借に基づく定期建物賃貸借契約を締結し、建替市営住宅又は定住促進住宅の一部（以下、「民間施設床」という。）を自主事業者に対して有償で貸付けた上で、自主事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、自主事業施設の設計、工事、維持管理及び運営を行う方式（以下、「定期借家方式」という。）、又は③市

が、自主事業者との間で、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 2 項第 4 号等に基づく賃貸借契約を締結し、建替市営住宅又は定住促進住宅の共用部等の一部（以下、「貸付床」という。）を自主事業者に対して有償で貸付けた上で、自主事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用分担により、居住者及び地域住民の利便性向上に資する設備（自動販売機等）を設置、維持管理及び運営する方式（以下、「貸付方式」という。）とする。

なお、自主事業の実施において利用者用駐車場を必要とする場合には、定期借地方式では駐車場用地を定期借地権設定範囲に含むこととし、定期借家方式又は貸付方式では利用者用駐車場部分を貸付方式により貸し付ける。

### 3. 事業期間

本事業の事業期間と同一とする。

### 4. 業務範囲

自主事業者自らが、自主事業を実施する際に必要な一切の業務（施設の設計、建設、維持管理、運営等）を行うものとする。なお、定期借家方式で実施する場合には、市は自主事業者が賃借する部分の A 工事（下記 13.4 において区分する A 工事を意味する。以下、同じ。）において要した費用に限り負担し、サービス対価に含めて事業者に対して支払う。

### 5. 公募参加グループの構成

自主事業を実施する場合は、自主事業者を公募参加グループに含めるものとし、その構成は第 3 章 3. 3.1. のとおりとする。

### 6. 自主事業者の参加要件

自主事業者は、第 3 章 3. 3.1. 及び同章同項 3.2. 及び同章同項 3.4. に記載の他、以下の要件を満たすこと。なお、複数の自主事業者で実施する場合は、以下に示す(1)及び(2)の要件について、すべての者が該当すること。

- (1) 自主事業の遂行において、必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- (2) 自主事業を定期借地方式、定期借家方式で実施する場合は、平成 23 年以降に、提案した自主事業と同種事業の実績を有すること。

※同種事業の実績とは、以下のとおりとする。

- ・自ら自主事業施設を整備・所有し、運営まで行う場合は、本事業の提案内容と同用途の施設を整備・所有し運営まで行った実績
- ・自ら自主事業施設を整備・所有し、不動産の賃貸事業を行う場合は、本事業の提案内容と同規模以上の不動産賃貸事業の実績

- (3) 上記(1)及び(2)の内容を証明できる資格証及び書類等の写しを様式集【様式 1-4】に

添付すること。

## 7. 自主事業者の収入

自主事業は、自主事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は自主事業者の収入とする。

## 8. 定期借家方式で実施する場合の A 工事の対価

自主事業を定期借家方式で実施する場合、市が事業者に対して発注した A 工事の対価は、事業者の市に対する民間施設床の引渡し完了した日から事業期間の終了日まで、市は、事業者に対して、市及び事業者の間で締結する事業契約に定める額を 30 年間の割賦方式により、年 2 回の 9 月末日及び 3 月末日に元利均等方式により支払う。

## 9. 市による事業の実施状況及びサービス水準の監視

市は、自主事業基本協定の締結後、事業期間にわたり、自主事業者が行う業務に関して必要な確認を行う。詳細については、要求水準書、自主事業基本協定（案）、定期借地権設定契約（案）及び定期建物賃貸借契約（案）を参照のこと。

## 10. 市と自主事業者の責任分担

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することを基本としている。

自主事業の実施に係るリスクについては、市の責めに帰すべき事由により生じたものを除き、すべて自主事業者又は事業者が負うものとする。

## 11. 提案できない事業

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設
- (2) 以下の団体等が利用する施設
  - ① 大月市暴力団排除条例（平成 24 年大月市条例第 16 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団若しくはその構成員の統制下にある団体、又は第 8 条に規定する暴力団員若しくは暴力団員と密接な関係を有する者
  - ② 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体
- (3) 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- (4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- (5) 青少年に有害な影響を与える施設
- (6) 居住の用に供する施設

- (7) 駐車場施設（専ら駐車場としての利用）※自主事業施設等の利用者用駐車場は除く
- (8) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設

## 1 2. 原状回復

自主事業者は、契約期間終了時に定期借地権方式の場合は更地とし、其他方式の場合は原状回復を完了させること。

## 1 3. その他自主事業の条件

### 1 3. 1. 定期借地方式

#### (1) 自主事業用地

自主事業用地は、事業者が提案した範囲を基本とし、市と事業者との間で協議の上、事業用定期借地権設定契約に定めるものとする。なお、自主事業用地全体を事業用定期借地権設定契約における貸付対象面積とする。

事業用地のうち自主事業用地については分筆し行政財産から普通財産に移行する予定である。市は、本事業の用に供するため、既存施設の解体工事及び住宅整備の建設工事期間中は、事業用地のうち住宅整備の整備用地を事業者が無償で貸与する。但し、自主事業用地を対象に事業用定期借地権設定契約を締結するまでは、事業用地全体を無償で貸与する。

#### (2) 貸付期間

事業用定期借地権設定契約の締結日から、事業終了日までとする。なお、事業用定期借地権設定契約の締結日は、自主事業用地を分筆し、行政財産から普通財産に移行した後、自主事業者が土地の使用を開始する日までの間とし、事業者の提案をもとに、市と事業者との間で協議の上、定めるものとする。但し、遅くとも両施設の引渡日の3ヶ月後の日までとする。

#### (3) 土地貸付料

土地貸付料は、事業者が提案した提案貸付料単価（但し、大月市公有財産規則（昭和45年大月市規則第20号、以下、「大月市公有財産規則」という。）及び大月市財務規則（平成21年大月市規則第7号、以下、「大月市財務規則」という。）に基づき算定した基準貸付料単価以上の金額とする。）及び事業者が提案した貸付対象面積から算定した提案貸付料をもとに、提案時から契約締結時までの物価変動を反映し、決定する。

#### (4) 事業開始日

自主事業の事業開始日は、事業者の提案をもとに、市と自主事業者との間で協議の上、事業用定期借地権設定契約に定めるものとする。但し、遅くとも建替市営住宅・定住促進住宅の引渡日の3ヶ月後の日までとする。

### 1 3. 2. 定期借家方式

#### (1) 民間施設床（定期借家賃貸借面積）

民間施設床は、事業者が提案した範囲を基本とし、市と事業者との間で協議の上、事業用定期借家賃貸借契約に定めるものとする。なお、民間施設床全体を事業用定期借家賃貸借契約における賃貸借対象面積とする。

#### (2) 貸付期間

事業用定期借家賃貸借契約の締結日から、事業終了日までとする。なお、事業用定期借家賃貸借契約の締結日は、民間施設床の A 工事が竣工した日の翌日（同日を含む。）から、自主事業者が床の使用を開始する日（同日を含む。）までの間のいずれかの日とし、事業者の提案をもとに、市と事業者との間で協議の上、定めるものとする。但し、遅くとも両施設の引渡日の 3 ヶ月後の日までとする。

#### (3) 賃貸借料

賃貸借料は、事業者が提案した提案賃貸借料単価（但し、大月市公有財産規則及び大月市財務規則に基づき算定した基準賃貸借料単価以上の金額とする。）及び事業者が提案した賃貸借対象面積から算定した提案貸付料をもとに、提案時から契約締結時までの物価変動を反映し、決定する。但し、契約期間中の賃貸借料の総額が民間施設床に係る A 工事費用及び維持管理費用の総額以上とすることを条件とする。

#### (4) 事業開始日

自主事業の事業開始日は、事業者の提案をもとに、市と自主事業者との間で協議の上、事業用定期借家賃貸借契約に定めるものとする。但し、遅くとも両施設の引渡日の 3 ヶ月後の日までとする。

### 1 3. 3. 貸付方式

#### (1) 貸付床（賃貸借面積）

貸付床は、事業者が提案した範囲を基本とし、市と事業者との間で協議の上、賃貸借契約に定めるものとする。

#### (2) 貸付期間

賃貸借契約の締結日から、事業終了日までとする。なお、賃貸借契約の締結日は、両施設の市に対する所有権移転日（同日を含む。）から、入居者の入居開始予定日（同日を含む。）までの間のいずれかの日とし、事業者の提案をもとに、市と事業者との間で協議の上、賃貸借契約に定めるものとする。

#### (3) 賃貸借料

賃貸借料は、事業者が提案した提案賃貸借料単価（但し、大月市公有財産規則及び大月市財務規則に基づき算定した基準賃貸借料単価以上の金額とする。）及び事業者が提案した賃貸借対象面積から算定した提案貸付料とする。

#### (4) 事業開始日

自主事業の事業開始日は、事業者の提案をもとに、市と自主事業者との間で協議の

上、事業用定期借家賃貸借契約に定めるものとする。但し、遅くとも入居者の入居予定日より前とする。

#### 13.4. 定期借家方式における工事分担等

工事区分による分担は以下のとおりとする。自主事業者は公募参加グループ内で十分協議を実施し、自主事業施設等の工事施工及び維持管理等が本事業に影響を及ぼさないようにすること。

工事区分	発注（費用負担）	施工	施工後の資産所有
A 工事	市	事業者（SPC）	市
B 工事	自主事業者	事業者（SPC）	市
C 工事	自主事業者	自主事業者手配	自主事業者

【別紙2】事業スケジュール表（案）

時 期	内 容
令和 3年 2月10日（水）	実施方針（案）等の公表
令和 3年 2月26日（金）	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
令和 3年 3月 8日（月）	実施方針等に関する質問回答・意見の公表
令和 3年 4月 7日（水）～9日（金）	実施方針等に関するヒアリング
令和 3年 6月 3日（木）	債務負担行為の設定に関する市議会に対する議案の提出
令和 3年 6月 7日（月）	特定事業の選定・公表・募集要項等の公表（公募公告）
令和 3年 6月15日（火）	募集要項等に関する説明会
令和 3年 6月18日（金）	募集要項等に関する質問の受付締切（初回）
令和 3年 6月30日（水）	募集要項等に関する質問回答の公表
令和 3年 7月 1日（木）	応募表明書、応募資格審査申請書の受付開始
令和 3年 8月 2日（月）	応募資格審査の結果の通知
令和 3年 9月下旬予定	提案書の受付、事業者選定委員会の開催
令和 3年10月上旬予定	優先交渉権者の選定、優先交渉権者の決定・公表
令和 3年10月下旬予定	基本協定の締結、審査講評の公表
令和 3年11月下旬予定	事業契約（仮契約）の締結
令和 3年12月上旬予定	事業契約の締結に関する市議会に対する議案の提出
令和 3年12月下旬予定	事業契約の締結に関する市議会における議決
令和 4年 1月～令和 6年 1月	建替市営住宅 設計・建設・入居者募集業務期間
令和 6年 1月	建替市営住宅 引渡し
令和 6年 2月	建替市営住宅 入居開始（建替市営住宅供用開始）
令和 6年 2月～令和36年 3月	建替市営住宅 維持管理・運営業務期間
令和 4年 1月～令和 6年 1月	定住促進住宅 設計・建設・入居者募集業務期間
令和 6年 1月	定住促進住宅 引渡し
令和 6年 2月	定住促進住宅 入居開始（地域優良賃貸住宅供用開始）
令和 6年 2月～令和36年 3月	定住促進住宅 維持管理・運営業務期間
令和36年 3月	事業契約の終了

【別紙3】リスク分担表（案）

	リスクの種類	リスクの種類・リスクの内容	負担者		
			市	事業者	
共通	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	○ ※1	○ ※1	
		上記以外の市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		○	
	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市による政策の変更・中断・中止	○	
		法令変更リスク	法令の変更	○	
		許認可リスク	事業者が取得すべき許認可の取得遅延又は不取得		○
			市の帰責事由による事業者が取得すべき許認可の取得遅延又は不取得	○	
		税制変更リスク	法人の利益に係る税制の新設や変更		○
	上記以外の税制の新設や変更		○		
	社会リスク	住民対策リスク	本事業そのもの（要求水準書等で規定された要件を含む。）に対する住民の理解が得られないことにより事業者が生じた損害及び増加費用	○	
			提案内容に関し、住民の理解が得られないことにより事業者が生じた損害及び増加費用		○
			本事業そのもの（要求水準書等で規定された要件を含む。）に対する住民の理解が得られない場合以外の住民からの苦情により事業者が生じた損害及び増加費用		○
		第三者賠償リスク	本事業の実施に起因して第三者に対して法令により賠償する義務を負う損害		○
		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	市の帰責事由による債務不履行	○		
		事業者の帰責事由による債務不履行・構成員の帰責事由による債務不履行		○	
	不可抗力リスク	天災・暴動等、自然・人為的な事象のうち、市又は事業者のいずれにも帰責事由のない自然災害及び戦争、暴動その他の人為的な事由による損害・遅延・中断・中止	○		
	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		民間資金調達・確保	○ ※2	○ ※2	

	リスクの種類	リスクの種類・リスクの内容	負担者	
			市	事業者
共通	警備リスク	事業者の帰責事由による盗難・器物破損等により事業者が生じた損害及び増加費用		○
	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・業務の変更等により事業者が生じた損害及び増加費用		○
	入居者リスク	入居者の不法行為等により事業者が生じた損害及び増加費用	○	
設計・建設	測量調査リスク	市が実施した測量・調査により事業者が生じた損害及び増加費用	○	
		事業者が実施した測量・調査により事業者が生じた損害及び増加費用		○
		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・調査により事業者が生じた損害及び増加費用	○	
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更により事業者が生じた損害及び増加費用	○	
		事業者の提示内容、指示、判断の不備により事業者が生じた損害及び増加費用		○
	用地確保リスク	事業用地の確保ができず、事業者が建設を行うことができないことにより事業者が生じた損害及び増加費用	○	
		工事・事業者の運営等に必要用地の確保ができず、事業者が建設を行うことができないことにより事業者が生じた損害及び増加費用		○
	用地性状リスク	市が事前に公表した資料から予見できるもの		○
		市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	○	
	工期変更・工事遅延リスク	市の指示・市の帰責事由によるもの	○	
		事業者の帰責事由によるもの		○
	建設コスト増大リスク	市の指示・市の帰責事由によるもの	○	
		事業者の帰責事由によるもの		○
	工事中止リスク	市の指示・市の帰責事由によるもの	○	
事業者の帰責事由によるもの			○	
維持管理運営	維持管理・運営費用上昇リスク	事業者の計画・見積の誤り等、事業者の事由によるもの		○
		市の指示（緊急時の対応を含む。）（但し、要求水準の未達及び事業者の帰責事由がある場合を除く。）によるもの	○	
	施設損害リスク	事業者の帰責事由による施設の損害及び事業者の増加費用		○
市の帰責事由による施設の損害及び事業者の増加費用		○		
第三者の不法行為による施設の損害及び事業者の増加費用		○		
セキュリティリスク	事業者の帰責事由による情報漏洩、事故発生等により事業者が生じた損害及び増加費用		○	
	上記以外の事由により事業者が生じた損害及び増加費用	○		

	リスクの種類	リスクの種類・リスクの内容	負担者	
			市	事業者
事業終了	事業終了リスク	事業終了手続に係る事業者の諸経費・事業者の精算手続費用		○

- ※1 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延又は中止された場合には、それまでに要した市及び事業者（優先交渉権者）の費用は、それぞれの負担とする。
- ※2 物価変動に一定程度の下降又は上昇があった場合には、一定調整を行う。具体的な調整方法については、事業契約（案）において提示する。

#### 【別紙 4】 募集要項等の添付資料リスト

- 【添付資料 1】 案内図・配置図
- 【添付資料 2】 現況平面図・敷地境界測量図
- 【添付資料 3】 敷地縦断面図・横断面図
- 【添付資料 4】 地質調査資料
- 【添付資料 5】 アスベスト含有材使用状況調査資料
- 【添付資料 6】 上水道配管図
- 【添付資料 7】 公共下水道台帳
- 【添付資料 8】 接道対象住居位置図
- 【添付資料 9】 個別対話時説明資料
- 【添付資料 10】 駒橋団地解体実績
- 【添付資料 11】 関連公共施設図
- 【添付資料 12】 道路拡幅・標準断面図（案）

【別紙5】募集要項等説明会参加申込書

募集要項等説明会参加申込書

令和 年 月 日

大月市 産業建設部建設課 住宅担当・施設営繕担当 行

令和3年6月15日（火）に開催される「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業」の募集要項等に関する説明会への参加を希望します。

会 社 名	
所 在 地	
参加予定者氏名	
所 属 ・ 役 職	
電 話 番 号	
ファックス番号	
メールアドレス	
参 加 人 数	

※各民間事業者等の単位で提出してください。

なお、参加予定者氏名、所属・役職、電話番号、ファックス番号、メールアドレスの欄には、代表となる1名の方に関する記入のみで結構です。

※参加人数は、各民間事業者等3名までとしてください。

※参加にあたっては、市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してください。

※募集要項等に関する質問は、別途書類形式で行うため、説明会での質問は受けません。

※説明会へお越しの際には、新型コロナウイルスの感染症対策（検温、マスク着用、消毒等）を講じて参加ください。また、当日に体調がすぐれない方は、参加をご遠慮ください。

【別紙6】募集要項等に関する質問書

募集要項等に関する質問書

令和 年 月 日

「大月市駒橋地区市営住宅建替・定住促進住宅整備事業」の募集要項等について、以下のとおり質問を提出します。

質問者	会社名	
	所在地	
	所属・役職	
	氏名	
	電話番号	
	ファックス番号	
	メールアドレス	
質問内容	書類名	
	質問項目	
	質問	

※質問内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。