

(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)

令和3年2月10日

大 月 市

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	1
1.1. 事業の名称	1
1.2. 本事業に供される公共施設の種類	1
1.3. 公共施設等の管理者の名称	1
1.4. 事業目的	1
1.5. 事業手法	2
1.6. 業務の範囲	2
1.7. 事業期間	5
1.8. 本事業のスケジュール（予定）	5
1.9. 支払に関する事項	5
1.10. 本事業に必要と想定される根拠法令等	7
1.11. 実施方針（案）の説明会	9
1.12. 実施方針（案）に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表	9
1.13. 実施方針（案）の変更	10
2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項	10
2.1. 選定方法	10
2.2. 本事業のPFI特定事業の評価基準	10
2.3. 選定結果の公表方法	10
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	11
1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方	11
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）	11
2.1. 募集要項等の公表	11
2.2. 募集要項等に関する質問回答	11
2.3. 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	11
2.4. 提案書の受付	11
2.5. 事業者選定委員会による優先交渉権者の選定、市による優先交渉権者の決定・公表	11
2.6. 基本協定の締結、審査講評の公表、事業契約に係る協議、事業契約（仮契約）の締結	11
3. 公募参加者の備えるべき参加要件等	12
3.1. 公募参加者の参加要件	12
3.2. 公募参加グループの構成員の資格要件	13
3.3. 公募参加企業又は公募参加グループの構成員等の制限	14
3.4. 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	15
4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	15
4.1. 審査に関する基本的な考え方	15
4.2. 審査手順に関する事項	15
4.3. 審査結果及び評価の公表方法	16
4.4. 契約に関する基本的な考え方	16
4.5. 提出書類の取扱い	17
第3章 民間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	18
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	18
1.1. 責任分担の考え方	18
1.2. 予想されるリスクと責任分担	18
1.3. 保険	18
2. 提供されるサービス水準	18
3. 市による本事業の実施状況の監視（モニタリング）	18
3.1. モニタリングの実施	18
3.2. モニタリングの時期	18
3.3. モニタリングの方法	19

3. 4.	モニタリングの費用の負担	19
3. 5.	事業者に対する対価の減額等	19
第4章	公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項	20
1.	立地条件	20
2.	土地の使用に関する事項	20
3.	施設概要	20
3. 1.	建替市営住宅	20
3. 2.	定住促進住宅	21
3. 3.	道路及び給排水施設等	21
3. 4.	建替市営住宅の入居者移転支援	21
3. 5.	その他	21
4.	施設の引渡し日	21
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	23
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	24
1.	事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難になった場合	24
2.	市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難になった場合	24
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	24
4.	市及び金融機関の間における直接協定の締結	24
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	25
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	25
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	25
3.	その他支援に関する事項	25
第8章	その他特定事業の実施に関して必要な事項	26
1.	議会の議決	26
2.	情報公開及び情報提供	26
3.	公募に伴う費用負担	26
4.	添付書類等	26
5.	本事業に関する問い合わせ窓口	26

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

1.1. 事業の名称

(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 (以下、「本事業」という。)

1.2. 本事業に供される公共施設の種類

- ・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。
- ・両施設に係る敷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、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。)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。

なお、詳細については、募集要項等(下記第2章2.1.において定義する意味を有する。以下、同じ。)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、大月市(以下、「市」という。)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。

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、事業者が新たに両施設を設計、建設及び工事監理を行い、完成後直ちに市に対して両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。

1.6. 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）【実施方針資料4，実施方針資料5】参照
- ② 地質調査（敷地内ボーリング調査は市で実施済）【実施方針資料6】参照
- ③ 周辺環境影響調査（電波障害、風害、家屋調査等）
- ④ その他、本事業を実施する上で必要な調査

※市が提示する調査結果のみでは情報が足りないと事業者が判断する場合には、事業者の責任及び費用により実施すること。

(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（以下、「関連公共施設等」という。）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は、市の整備基準に合わせること。）
- 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及び新設（隣接住宅用）
- ⑤ 防火水槽又は消火栓の設置
- ⑥ 既存電話ボックスの敷地内移設用地の確保
- ⑦ ①乃至⑤の調査・設計、工事業務及び関連業務
- ⑧ ①乃至⑤の工事監理業務及び関連業務
- ⑨ ①乃至⑦の各業務に伴う許認可、各種申請等業務及び関連業務

(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④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 居住者の移転に係る現状復旧業務

- 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 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 共用部・敷地内清掃業務
 - ⑧ 植栽・外構・駐車場保守・維持管理業務
 - ⑨ 居住者の移転に係る現状復旧業務
 - ⑩ 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。）
 - ⑪ 入居者募集の宣伝業務及び入居手続業務
 - ⑫ 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 周辺影響事後調査（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 事後対策（電波障害対策、風害対策、周辺家屋補償等）
 - ④ 本事業の完成確認及び引渡しに係る一切の業務
 - ⑤ 長期修繕計画策定業務
 - ⑥ 2年点検の実施
 - ⑦ 交付金等申請関係書類等の作成支援
 - ⑧ 会計実地検査の支援
 - ⑨ その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務
- (8) 入居者移転支援業務
 - 1) 本移転計画・準備業務

- ① 本移転作業に伴う事前調整
- ② 本移転に係るスケジュール調整
- 2) 移転に係る窓口対応業務
- 3) 本移転支援業務
 - ① 移転説明会の実施
 - ② 住戸抽選会及び入居住戸決定の支援（日程調整等）
 - ③ 入居説明会の実施及び移転確認
 - ④ 移転日の調整及び本移転先住戸の鍵引渡しの実施
 - ⑤ 移転料支払等の手続及び支払
- 4) 本移転作業（引越し）業務
- 5) 入居者移転支援業務に係る交付金等申請関係書類等の作成支援業務
- 6) 会計実地検査の支援
- 7) 業務報告
- 8) その他、上記業務を実施する上で必要なもの

※既存駒橋団地の入居者の仮移転先（石動団地）への移転に係る業務は本業務に含まない。

- (9) 自主事業（事業者の提案により実施を可能とする）
 - 1) 生活利便性に資する機能の誘致
 - 2) 自主事業に係る施設の設計・建設、維持管理・運営業務
 - 3) 自主事業に係る施設に係る所有権移転業務又は定期借地権設定業務
 - 4) その他、上記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）

【実施方針資料1】事業スケジュール表（案）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。

1.9. 支払に関する事項

本事業に係る支払は、建替市営住宅及び定住促進住宅それぞれ個別に行うものとし、支払方法については次のとおりとする。なお、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。

(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ものとする。

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・運營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。

(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、市に対する引渡しが完了した日

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が完了した日から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。）。

(4) 入居者移転支援

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入居者移転支援に係る対価とする。

市は、入居者移転支援に係る対価については、入居者の移転が完了し、請求を受けた日から30日以内に全額一括で支払う。

1.10. 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（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。詳細は募集要項等において提示する。

〔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12年3月13日総理府告示第11号)

3) 地方自治法（昭和22年4月17日法律第67号）

4) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第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) 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
- ※ 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. 実施方針（案）の説明会

実施方針（案）に関する説明会は、新型コロナウイルス感染症拡大の防止の観点及び10都府県に発出中の緊急事態宣言が令和3年2月8日以降も延長されたことから実施しない。第1章 1.1.12. の実施方針（案）に関する質問・意見の受付は実施する。

1.1.2. 実施方針（案）に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表

実施方針（案）に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表を次の要領で行う。

(1) 実施方針（案）に関する質問・意見の受付

- ① 受付日時 令和3年2月10日（水）から
令和3年2月26日（金）午後4時まで
- ② 提出方法 実施方針（案）に関して質問・意見がある民間事業者は、その内容を「【実施方針様式1】実施方針（案）に関する質問書」及び「【実施方針様式2】実施方針（案）に関する意見書」に簡潔に記載の上、電子メールにファイル添付して下記へ送付すること。電子メール以外での受付は行わない。なお、件名は「実施方針（案）質問・意見書」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

(2) 実施方針（案）に関する質問回答・意見公表

提出のあった質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和3年3月8日(月)までに、市のホームページ(<http://www.city.otsuki.yamanashi.jp/>)にて公表する。

(3) 実施方針（案）に関するヒアリング

実施方針（案）に関する説明会を実施しないことから、市は実施方針（案）について質問・意見を提出した民間事業者に対して、積極的に実施方針（案）等に関するヒアリングを行う予定である。

1.13. 実施方針（案）の変更

実施方針（案）の公表における民間事業者からの質問・意見、及び第1章 1.12. (3)のヒアリング等を踏まえ、特定事業の選定・公表までに、実施方針（案）の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、実施方針（案）の変更は、特定事業の選定・公表と同時期に、実施方針（改訂版）を市のホームページにて公表する。

2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項

2.1. 選定方法

市は、実施方針（案）の公表及び実施方針（案）に関する質問回答・意見等の手続を経て、次の評価基準に基づき、市自らが本事業を実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより、効率的かつ効果的に実施されると認められる場合に、本事業を特定事業として選定する。

2.2. 本事業のPFI特定事業の評価基準

以下の手順により、本事業を客観的に評価する。

- (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) 民間事業者に移転されるリスクの検討による市のリスクの軽減の評価
- (4) 上記(1)乃至(3)の検討による総合評価

2.3. 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、評価の内容と併せて、市のホームページにて公表する。

第2章 民間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、事業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あたっては、公募により、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、公募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、「【実施方針資料1】事業スケジュール表（案）」を参照すること。

2.1. 募集要項等の公表

実施方針（案）に関する質問・意見及び第1章 1. 1.12. (3)のヒアリング等を踏まえ、公募公告、募集要項（案）、様式集、要求水準書（案）、優先交渉権者決定基準（案）、基本協定（案）及び事業契約（案）等（以下、「募集要項等」という。）を市のホームページにて公表する。

2.2. 募集要項等に関する質問回答

募集要項等に関する質問を受け付け、回答を行う。具体的な日程については、募集要項等において提示する。

2.3. 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

公募参加希望者に対して、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。

2.4. 提案書の受付

参加資格確認審査の通過者に対して、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。

2.5. 事業者選定委員会による優先交渉権者の選定、市による優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による事業者選定委員会の意見を受け、市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、市のホームページにて公表する。

2.6. 基本協定の締結、審査講評の公表、事業契約に係る協議、事業契約（仮契約）の締結

市は、優先交渉権者との事業契約（仮契約）の締結に先立って、本事業に係る基本協定を優

先交渉権者の代表企業と締結する。

なお、基本協定の締結により、優先交渉権者を事業者（以下、事業者が特別目的会社（SPC）を設立する場合には、事業者を「SPC」と読み替えるものとする。）として決定する。但し、優先交渉権者との協議の結果、基本協定の締結に至らなかった場合には、事業者選定委員会における評価点が高い順に基本協定の協議を行う。

市は、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。

市は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議及び文言の明確化を行い、事業契約を事業者と仮契約を締結する。

当該事業契約は、市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

3.1. 公募参加者の参加要件

公募参加者は、本事業の設計を実施する者（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。）、移転支援を実施する者、及びマネジメントを実施する者等で構成されるグループ（以下、「公募参加グループ」という。）を想定する。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。

- (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。
- (2) 公募参加者は、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、公募参加グループにおける設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業等全ての参加企業（以下、「構成員」という。）を明らかにすること。
- (3) 公募参加者は公募参加グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は、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。

なお、設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務、運営業務等については、市が募集要項等において提示する当該業務の一部を、第三者（以下、「協力企業」という。）に再委託（再発注）することは認められる。

※大月市に登記上の本店がある協力企業に発注を行う場合には、その発注額に応じて、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。（加点の方法・点数は、後に公表する優先交渉権者決定基準に示す。）

- (4) 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。
- (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。

- (6) 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面・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) 実施方針（案）において「資本面・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。

(ア) 資本関係

以下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）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）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）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。

- a. 親会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）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
- b. 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(イ) 人的関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。但し、a. については、会社の一方が更生会社又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。

- a. 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
- b. 一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法（平成 14 年法律第 145 号）第 67 条第 1 項又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）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

(ウ) その他公募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（ア）又は（イ）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. 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、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全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）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）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（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)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。

3.3. 公募参加企業又は公募参加グループの構成員等の制限

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）第 167 条の 4 の規定に該当する者。

(2) 会社更生法（平成 14 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（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（平成 11 年法律第 225 号）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（昭和 25 年法律第 202 号）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2章 3. 3.1. (6)**の記載に加え社員等の派遣を含む。なお、事業者選定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) 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審査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参加資格を失う。
- (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. 4. 公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

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

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

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事業者選定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、募集要項等公表時に優先交渉権者決定基準（案）を提示する。
- (2) 事業者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、市に対して意見書を提出する。

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) 審査資格
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、リスク管理計画及び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（審査の方法、配点、基準及び視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。）

(3) 提案内容に関するヒアリング評価

提案内容に関し、各公募参加者のヒアリングを実施する。

4.3. 審査結果及び評価の公表方法

(1) 審査結果の公表

事業者選定委員会の提案書の審査に基づく意見を参考に、市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、市のホームページにて公表する。

市は、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

市は、民間事業者の募集、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。

この場合には、かかる旨を速やかに公表する。

4.4. 契約に関する基本的な考え方

(1) 事業計画の概要

優先交渉権者の決定後速やかに、市は優先交渉権者の代表企業と本事業に係る基本協定を締結する。なお、基本協定の締結により、優先交渉権者を事業者として決定する。

また、市は基本協定の締結後、事業者と事業契約の協議を行い、仮契約を締結する。なお、当該仮契約は、市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。

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、事業期間終了日までの契約とする。

(2) 特別目的会社（SPC）を設立する場合

事業者が特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立する場合には、基本協定締結後、市との仮契約の調印までに、本事業を実施する会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として、本社（会社法に規定する「本店の所在地」）を大月市とするSPCを設立する。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。

なお、全ての構成員が出資する必要はないが、SPCから直接業務を請け負い、又は委託を受ける構成員（以下、「構成企業」という。）は必ずSPCに対して出資し、構成企業の出資比率の合計は、全体の50パーセントを超えること。また、代表企業は全ての出資者のうち最大の出資比率とすること。

全ての出資者は、事業契約が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、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。

4.5. 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。但し、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市が必要と認めるときには、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できる。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、市は、事業契約の締結に至らなかった公募参加者の提案書及び提案書に含まれる著作物については、本事業の事業者選定の審査結果に関する公表の目的以外には使用しない。なお、本事業に関して提出された書類は返却しない。

(2) 特許権

公募参加者が、特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等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又は施工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。

第3章 民間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. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

1.1. 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、事業者が担当する業務については、事業者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、原則として事業者が負う。但し、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、事業契約の定めに従い、市が責任を負う。

1.2. 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、原則として「【実施方針資料2】リスク分担表（案）」によることとし、実施方針（案）等に関する質問回答及び意見の結果を踏まえ、必要な事項については、募集要項等と同時に公表予定の事業契約（案）において提示する。

1.3. 保険

市が優先交渉権者・事業者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、市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. 市による本事業の実施状況の監視（モニタリング）

3.1. モニタリングの実施

市は、事業者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（以下、「要求水準」という。）を達成しているか否かを確認するため、本事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

3.2. モニタリングの時期

(1) 調査・設計時

市は、事業者によって行われた調査・設計について、要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

確認の結果、要求水準に適合していないと市が判断した場合には、市は事業者に対して修正又は変更を求めることができ、かつ、事業者は修正又は変更を実施しなければならない。

(2) 工事施工時

事業者は、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、定期的に市に

対して報告するとともに、工事施工及び工事監理の状況について市の確認を受ける。

また、事業者は、市が要請した場合には、工事施工の事前説明及び事後報告、並びに工事現場での施工状況の説明を行う。

(3) 工事完成・施設引渡し時

事業者は、施工記録を用意して現場で市の確認を受ける。市は、施工状態について要求水準に適合するものであるか否かについて確認を行う。

確認の結果、要求水準に適合していないと市が判断した場合には、市は事業者に対して補修又は改造を求めることができ、かつ、事業者は補修又は改造を実施しなければならない。

(4) 入居者移転支援時

事業者は、入居者移転支援業務期間中、市の求めに応じて、業務の実施状況について報告を行い、市の確認を受ける。

(5) 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

市は、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。

(6) 財務の状況に関するモニタリング

事業者は、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、市に報告する。

3.3. モニタリングの方法

モニタリングは、年2回、書類及びヒアリングにより実施する。

3.4. モニタリングの費用の負担

市が実施するモニタリングに係る費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は事業者の負担とする。

3.5. 事業者に対する対価の減額等

モニタリングの結果、要求水準を満たしていない場合には、市は、事業者に対して、是正勧告を行い、一定期間内には是正策の具体案を作成させ、実施を求めることができる。また、この場合、市は、事業契約で定められた条件に従って事業者に対して支払うべき対価につき減額等を行うことができる。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項

実施方針（案）公表時点における公共施設等の立地並びに規模及び配置等に関する事項については、以下のとおりとする。

なお、当該事項の詳細な内容については、公募公告時に公表する募集要項等に添付する要求水準書（案）において提示する。

1. 立地条件

事業計画地は大月市街地の東側に位置し、国道20号（甲州街道）に面しており、JR中央本線猿橋駅から約700mの距離にある。

- (1) 位置：大月市駒橋3丁目2番1号～7号
- (2) 権利形態：市所有地
- (3) 敷地面積：4,679.14 m²（実測、一部図上計測）【実施方針資料4】参照
- (4) 接道道路：北側道路 幅員約9m（国道20号）
南側道路 幅員約3m（建築基準法第42条第2項道路）
- (5) 法規制状況
用途地域：準住居地域
建蔽率：60パーセント 容積率：200パーセント
- (6) 隣接地状況
南西側は土砂災害警戒区域（急斜面地）に指定されており、南東、東、西、北側は住宅地（店舗等を含む）となっている。

2. 土地の使用に関する事項

事業者は事業契約締結後、本事業に供する事業計画地を施設整備に必要な範囲で使用することができる。

3. 施設概要

3.1. 建替市営住宅

- (1) 住居棟
 - 1DKタイプ（住戸専用面積 42 m²程度）8戸程度
 - 2DKタイプ（住戸専用面積 56 m²程度）8戸程度
 - 3DKタイプ（住戸専用面積 63 m²程度）4戸程度※建屋の階層は4階建てまでとする。
※既存市営住宅からの転居者を優先して入居させるために必要な間取り、戸数を確保すること。なお、当該転居者の予定数は募集要項等において提示する。
- (2) コミュニティスペース（集会所）
入居者等の福利施設として1階にスペースを確保すること。

(3) 駐車場・駐輪場等

駐車場：各戸1台分以上を確保するものとし、緊急用又は身障者用として別途2台分のスペースを確保すること。

駐輪場：屋根付き駐輪場を確保すること。なお、自動二輪車用の駐輪場は考慮しない。

※駐輪場の確保台数は事業者の提案による。

3.2. 定住促進住宅

(1) 住居棟

3LDKタイプ（住戸専用面積 72㎡程度）28戸程度

※敷地要件から、3LDKタイプ 35戸（7戸×5階建て）の建築が可能である。

※事業者の提案により住居タイプ、戸数の変更を可能とする。

(2) コミュニティスペース（集会所）

入居者等の福利施設として1階にスペースを確保すること。

(3) 駐車場・駐輪場

駐車場：各戸1台分以上を確保するものとし、緊急用又は身障者用として別途2台分のスペースを確保すること。なお、各戸1台目を超える駐車場は有料化を想定している。

駐輪場：屋根付き駐輪場を確保すること。なお、自動二輪車用の駐輪場は考慮しない。

※駐輪場の確保台数は事業者の提案による。

3.3. 道路及び給排水施設等

計画敷地の接道部分、敷地内道路、給排水施設等については管理者と協議の上、必要な整備を実施する。

3.4. 建替市営住宅の入居者移転支援

事業者が実施する建替市営住宅の入居者移転支援は、石動団地から建替市営住宅への本移転に係る支援に限る。既存駒橋団地の入居者の石動団地への当該仮移転に係る業務は本業務に含まない。なお、既存市営住宅からの転居者の予定数は募集要項等において提示する。

3.5. その他

- 1) ごみ集積所、LPガス庫、緑地、生垣・フェンス等を整備すること（ごみ集積所については市の担当課と協議・調整を行うこと）。
- 2) プレイロットなどの子供の遊び場や広場を事業者の提案により設置することも可能とする。

4. 施設の引渡し日

事業者は、市に対して、以下に定める日までに、両施設を引き渡す。

建替市営住宅：令和6年1月末日

定住促進住宅：令和6年1月末日

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

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には、市と事業者は誠意をもって協議する。

また、本事業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。

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. 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難になった場合

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により、事業者が事業契約上の事業者の義務に違反した場合（要求水準を満たしていない場合を含む。）又はそのおそれがある場合には、市は、事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正策の具体案を作成させ、実施を求めることができる。また、この場合、市は、事業契約で定められた条件に従って事業者に対して支払うべき対価につき減額等を行うことができる。
- (2) ①上記(1)で規定された一定の期間内に事業者の義務違反が是正されない場合、②事業者に関し、支払の停止があった場合、若しくは破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始その他これに類似する法的整理手続開始の申立（日本国外における同様の申立を含む。）があったこと若しくはこれらの手続が開始された場合、③事業者側の事由により本事業の継続が困難となった場合、又は④その他事業契約で規定される事由が発生した場合には、市は事業者との事業契約を解除できる。この場合には、事業者は、市に対して、事業契約に従って、違約金等を支払う。

2. 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難になった場合

市の責めに帰すべき事由により、市が事業契約上の市の重大な義務に違反し一定期間内に当該違反が是正されない場合、又は事業契約上の市の債務が履行不能となった場合には、事業者は、事業契約の定めに従って、市との事業契約を解除できる。この場合、市は、事業者に対して、事業契約に従って、事業者が被った損害、損失及び費用を賠償及び補償する。

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

事業契約に定めるその事由に基づく対応方法に従う。

4. 市及び金融機関の間における直接協定の締結

市は、事業者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は、一定の重要事項に関して、必要に応じて、事業者に対して資金提供を行う金融機関との間で直接協定を締結する。

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。

事業者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には、市は事業者と協議する。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者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には、市はこれらの支援を事業者が受けることができるように合理的な範囲で協力する。

3. その他支援に関する事項

- (1) 事業実施に関し、事業者が必要とする許認可等の取得に関して、市は事業者に合理的な範囲で協力する。
- (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、市は事業者と協議を行う。

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を令和3年6月の市定例議会に提出予定。
- (2) 事業契約に関する議案を令和3年12月の市定例議会に提出予定。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページにて適宜公表する。

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、全て公募参加者の負担とする。

4. 添付書類等

- 【実施方針様式1】 実施方針（案）に関する質問書
- 【実施方針様式2】 実施方針（案）に関する意見書
- 【実施方針資料1】 事業スケジュール表（案）
- 【実施方針資料2】 リスク分担表（案）
- 【実施方針資料3】 案内図・配置図
- 【実施方針資料4】 現況平面図・敷地境界測量図
- 【実施方針資料5】 敷地縦断面図・横断面図
- 【実施方針資料6】 地質調査資料
- 【実施方針資料7】 アスベスト含有材使用状況調査資料
- 【実施方針資料8】 上水道配管図
- 【実施方針資料9】 公共下水道台帳

5. 本事業に関する問い合わせ窓口

所管課：大月市 産業建設部 建設課 住宅担当・施設営繕担当

所 在：〒401-0015 山梨県大月市大月町花咲 1608-19 花咲庁舎

電 話：0554-20-1853（直通）

F A X：0554-20-1533

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

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

※なお、公平を期すため、事業の内容等についての回答はホームページに公表して行い、電話や窓口等での直接回答は行わない。

【実施方針様式1】

実施方針（案）に関する質問書

令和 年 月 日

令和3年2月10日（水）に公表されました「（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」の実施方針（案）について、次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	
	対象施設等	全般 ・ 両施設 ・ 建替市営住宅 ・ 定住促進住宅 ・ その他
	質問項目	
	内 容	注）・質問内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

【実施方針様式2】

実施方針（案）に関する意見書

令和 年 月 日

令和3年2月10日（水）に公表されました「（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」の実施方針（案）について、次のとおり意見を提出します。

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	
意 見 内 容	書類名	
	対象施設等	全般 ・ 両施設 ・ 建替市営住宅 ・ 定住促進住宅 ・ その他
	意見項目	
	内 容	注）・意見内容は、具体的かつ簡潔に記入してください。

【実施方針資料1】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月上旬予定	実施方針等に関するヒアリング
令和 3年 6月上旬予定	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月中旬予定	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月中旬予定	募集要項等に関する説明会
令和 3年 6月中旬予定	募集要項等に関する質問の受付
令和 3年 6月下旬予定	募集要項等に関する質問回答の公表
令和 3年 7月中旬予定	参加表明書、参加資格確認申請書の受付
令和 3年 7月下旬予定	参加資格確認審査の結果の通知
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・運營業務期間
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・運營業務期間
令和36年 3月	事業契約の完了

【実施方針資料2】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	法人の利益や運営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。