

小松市當本江町地域優良賃貸住宅整備事業

入札説明書

令和6年10月22日

小 松 市

目 次

第 1 入札説明書の定義	1
第 2 事業概要	2
1 事業内容に関する事項	2
(1) 事業名称	2
(2) 事業に供される公共施設	2
(3) 公共施設の管理者の名称	2
(4) 事業の目的	2
(5) 事業の概要	2
(7) 事業期間	3
(8) PFI 事業者の収入及び負担	4
(9) 予定事業スケジュール	4
(10) 遵守すべき法令等	4
第 3 PFI 事業者の募集及び選定に関する事項	6
1 PFI 事業者の募集及び選定の方法	6
2 選定の手順及びスケジュール	6
3 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件	6
(1) 入札参加者の構成等	6
(2) 入札参加者の資格要件	7
(3) 入札参加者の共通の資格要件	8
(4) 入札参加資格の確認日以降の取扱い	10
4 入札手続等	10
(1) 入札説明書等に関する事項	10
(2) 参加表明書等の受付・資格審査の受付	11
(3) 入札	12
(4) 開札	15
(5) 提案価格の記載等	15
5 優先交渉権者の決定方法	15
(1) 審査委員会	15
(2) プレゼンテーション等	16
(3) 余剰地の対価の適正性審査	16
(4) 優先交渉権者の決定及び公表	16

(5) 基本協定の締結	16
第4 入札に関する条件	17
1 立地に関する事項	17
2 土地に関する事項	17
3 地域優良賃貸住宅整備に関する事項	17
(1) 新設住宅	17
(2) 付帯施設等	18
4 余剰地に関する事項	18
(1) 余剰地の土地利用に関する事項	18
(2) 公共施設等の整備	18
第5 契約に関する基本的な考え方	19
(1) 契約内容の明確化	19
(2) 契約保証金等	19
(3) 特別目的会社を設立する場合の特例	20
(4) 特定事業契約の締結	20
(5) 特定事業契約書の内容変更	20
(6) 特定事業契約に係る契約書作成費用	20
第6 リスク分担等に関する事項	20
1 基本的考え方	20
2 予想されるリスクと責任分担	20
3 モニタリング	20
第7 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	20
1 PFI 事業者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	20
2 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	21
3 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	21
第8 事業計画又は特定事業契約の解除について疑義が生じた場合の措置に関する事項	21
第9 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	21
1 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	21
2 その他の支援に関する事項	21
第10 その他事業の実施に関し必要な事項	22

1 議会の議決.....	22
2 債務負担行為の設定.....	22
3 情報公開及び情報提供.....	22
4 PFI 事業者の地位の譲渡等.....	22
5 本事業に関する市の担当部署.....	22
(別紙－1) 土地利用計画図.....	23
(別紙－2) 現況、公図.....	24
(別紙－3) 地域優良賃貸住宅整備業務に対する対価.....	245

第1 入札説明書の定義

小松市（以下「市」という。）は、民間の資金、経営能力及び技術力を活用して、小松市営地域優良賃貸住宅の整備を推進するため、令和6年10月18日に小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備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年法律第117号 以下「PFI法」という。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として特定事業に選定した。

小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備事業入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、本事業の事業者を選定するため、令和6年10月22日に公告した総合評価一般競争入札（以下「入札」という。）についての説明書である。

入札説明書に添付されている次に掲げる書類も入札説明書と一体のものとして、これらを「入札説明書等」と定義する。

なお、実施方針、実施方針に関する質問・回答及び実施方針と入札説明書等とに相違がある場合は、入札説明書等の規定を優先するものとする。また、入札説明書等に記載がない事項については、実施方針及び実施方針に関する質問・回答、実施方針、入札説明書等に関する質問・回答によることとする。

- 別添資料① 要求水準書：特定事業における地域優良賃貸住宅整備業務及び余剰地活用業務の要求水準を規定したもの
- 別添資料② 優先交渉権者決定基準：入札参加者が提出する入札書及び提案書を評価し、優先交渉権者を決定する基準を示すもの
- 別添資料③ 様式集：入札参加者の提出する入札書及び提案書の書式
- 別添資料④ 特定事業契約書（案）：本事業に関する特定事業契約書の案

第2 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

小松市宮本江町地域優良賃貸住宅整備事業

(2) 事業に供される公共施設

小松市宮本江町地域優良賃貸住宅（付帯施設等を含む）

(3) 公共施設の管理者の名称

小松市長 宮橋 勝栄

(4) 事業の目的

小松市（以下「市」という。）では、市営住宅の集約・廃止によって発生した余剰地を、若者世帯・子育て世帯が定住する新たな土地活用を推進したいと考えている。

近隣には、こども園、小学校、大型商業施設、医療機関があり、木場潟公園にも近く、子育て環境が良好なことからも、「子育てするならダントツ小松」の居住環境づくりとして、周辺のまちづくりとの連携や、事業性の高い余剰地の生み出しによる地域のコミュニティの活性化を目指している。

このため、小松市宮本江町地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）においては、「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。以下「PFI法」という。）第8条第1項の規定により特定事業を実施する者として選定された民間事業者（以下「PFI事業者」という。）が、市が所有する小松市宮本江町住宅地内（以下「事業用地」という。）において、地域優良賃貸住宅を整備するとともに、付帯事業として良質な宅地分譲開発を整備することにより、若者世帯・子育て世帯の支援と地域のまちづくりに貢献することを目的とする。

(5) 事業の概要

本事業の事業概要は以下のとおりとする。また、別紙-1にその内容を示す。

- ・本事業では、事業用地を地域優良賃貸住宅整備用地と民間による宅地分譲開発用地（以下「余剰地」という。）に分割し、地域優良賃貸住宅整備用地において新設住宅の整備を行うとともに、余剰地においては宅地分譲開発を行うものとする。
- ・余剰地の区域については、PFI事業者自らの提案により、入札説明書、要求水準書に定めている余剰地面積以上の区域を余剰地区域とし、宅地分譲開発を行うものとする。
- ・本事業にて、本事業用地に現存する小松市宮本江町住宅（以下「既存施設」という。）（18戸）を全て解体する。
- ・その後、PFI事業者が自ら提案する地域優良賃貸住宅整備用地に新たに戸建て地域優良賃貸住宅（以下「新設住宅」という。）（6戸）を建設する。
- ・民間事業者自らが提案する余剰地を民間に売却し、宅地分譲開発する土地とする。（土地利用計画については別紙-1参照。）
- ・余剰地事業として、民間事業者は、余剰地の既存施設を解体し、宅地分譲開発の整備を

自らの資金により実施する。

- ・本事業において、地域優良賃貸住宅整備用地、民間への所有権移転を行う余剰地、既設道路等の公共施設用地について、本事業者で選定された民間事業者の全て費用負担にて、市と協力して登記分合筆業務を行うものとする。

PFI 事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、別添資料①要求水準書において提示する。

① 事業計画の策定

PFI 事業者は市に提出した提案書に基づき、新設住宅及び宅地分譲開発に関する事業計画を策定する。また、事業用地を新設住宅用地と余剰地に分割する。

② 地域優良賃貸住宅整備業務

PFI 事業者は、地域優良賃貸住宅整備事業を行い、各整備終了後、市に新設住宅を引き渡す。

地域優良賃貸住宅整備事業として、以下の業務を行う。

- ア 事前調査（測量調査、周辺家屋調査、電波障害調査等）
- イ 設計（基本設計・実施設計）
- ウ 必要な許認可及び建築確認等の手続（施設整備に必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
- エ 事業用地すべての既存施設の解体撤去工事
- オ 建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事、造成工事等を含む。）
- カ 工事監理
- キ 設計住宅性能評価の取得
- ク 建設住宅性能評価の取得
- ケ 化学物質の室内濃度測定
- コ 事後調査（周辺家屋調査等）
- サ 事後対策（周辺家屋補償等、電波障害対策工事等）
- シ 新設住宅の引渡し及び所有権の移転
- ス 地元説明等近隣対策
- セ 社会資本整備総合交付金申請関係書類の作成支援
- ソ 瑕疵担保履行法による住宅瑕疵担保責任保険加入
- タ PFI 事業者負担による道路等の公共施設等と地域優良賃貸整備用地の分合筆登記業務
- チ その他上記業務を実施する上で、必要となる関連業務

③ 余剰地活用業務

PFI 事業者は、市へ余剰地の対価を納入後、自らの事業として宅地分譲開発の整備を行う。

（6）事業方式

本事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者が事業用地に存在するすべての既存住宅及びその他建築物を解体撤去し、新たに新設住宅を整備した後、市に所有権を移転する、いわゆる BT（Build Transfer）方式とする。

（7）事業期間

地域優良賃貸住宅整備業務及び余剰地活用業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から、新設住宅を整備し新設住宅の所有権移転・引渡しに係る一切の手続きが完了し、余剰地上に整備される宅地分譲開発が完了し、余剰地に設定された買戻しの特約の抹消登記手続きが完了し、かつ、入居者募集支援業務期間（新設住宅の所有権引渡し後5か年）が終了するまでとする。

(8) PFI 事業者の収入及び負担

① PFI 事業者の収入

ア 市は、地域優良賃貸住宅整備業務に要する費用を、新設住宅の所有権移転後、PFI 事業者へ支払う。

② PFI 事業者の負担

ア PFI 事業者は、地域優良賃貸住宅整備業務に要する費用を、①の市からの支払いがあるまでの間、負担する。

イ PFI 事業者は、自らが提案した余剰地の取得費用を余剰地の活用業務開始までに市へ支払う。

ウ PFI 事業者は余剰地における宅地分譲開発の整備を自らの事業として行う。

エ PFI 事業者は、余剰地活用区域、計画等の変更、変更による余剰地の追加購入について協力をする。

(9) 予定事業スケジュール

本事業の予定スケジュールは、次に示すとおりである。令和8年7月末までに新設住宅の引渡しを終了すること。

時 期	内 容
令和7年6月下旬	特定事業契約の締結（令和7年6月議会で承認）
令和7年6月下旬以降	特定事業締結後 PFI 事業者へ余剰地を譲渡
令和8年7月下旬	新設住宅の買取り

(10) 遵守すべき法令等

本事業を実施するに当たり、遵守すべき法令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等を遵守すること。

ア 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）

イ 公営住宅法（昭和26年法律第193号）

ウ 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号）

エ 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第164号）

オ 建築基準法（昭和25年法律第201号）

カ 都市計画法（昭和43年法律第100号）

キ 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）

ク 水道法（昭和32年法律第177号）

- ケ 下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- コ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- サ 電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- シ 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）
- ス 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- セ 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）
- ソ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）
- タ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- チ 振動規制法（昭和 51 法律第 64 号）
- ツ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- テ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号）
- ト 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号）
- ナ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ニ 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）
- ヌ 文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ネ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ノ 個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ハ エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ヒ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- フ 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 年法律第 66 号）
- ヘ 石川県バリアフリー社会の推進に関する条例（平成 9 年石川県条例第 5 号）
- ホ 石川県防犯まちづくり条例（平成 17 年石川県条例第 23 号）
- マ 小松市開発許可等の基準に関する条例（平成 15 年小松市条例第 13 号）
- ミ 小松市総合治水対策の推進に関する条例（平成 30 年 6 月 20 日小松市条例第 32 号）
- ム 小松市公共下水道条例（昭和 49 年小松市条例第 12 号）
- メ 小松市建築基準条例（昭和 58 年小松市条例第 7 号）
- モ 小松市営住宅条例（平成 9 年小松市条例第 47 号）
- ヤ 小松市地域優良賃貸住宅条例（令和 3 年小松市条例第 22 号）
- ユ 小松市文化財保護条例（昭和 36 年小松市条例第 28 号）
- ヨ その他の関連法令等

第3 PFI事業者の募集及び選定に関する事項

1 PFI事業者の募集及び選定の方法

市は、透明性の確保と公正な競争の促進に配慮しながら、参画を希望する民間事業者から本事業に対する提案を広く公募する。

PFI事業者の選定にあたっては、本事業の実施に係る対価の額及び提案内容を総合的に評価する総合評価一般競争入札（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）に付することとして、その旨を公告する。

2 選定の手順及びスケジュール

本事業におけるPFI事業者の募集・選定にあたってのスケジュールは、下記のとおりとする。

日 程	内 容
令和6年10月22日（火）	入札公告
10月22日（火）～10月30日（水）	入札説明書等に関する質問受付、説明会受付
11月1日（金）	入札説明書等に関する説明会
11月6日（水）	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表
11月27日（水）～11月29日（金）	入札参加表明等（入札参加表明書、入札参加資格審査申請書）の受付
12月25日（水）	入札書及び入札書類（事業提案書）の受付及び開札
令和7年2月中旬	優先交渉権者の決定、審査結果公表
3月下旬	仮契約締結
6月下旬	本契約締結（令和7年6月議会で承認予定）

3 入札に参加する者の備えるべき参加資格要件

（1）入札参加者の構成等

ア 入札に参加する者（以下「入札参加者」という。）は、複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、入札手続を代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。

イ 入札参加者は、次に掲げる企業を含むもので構成するものとし、入札参加表明等の受付日に提出する入札参加表明書において、各企業の企業名を明らかにするものとする。

（ア） 新設住宅を設計する企業（以下「設計企業」という。）

（イ） 新設住宅を建設する企業（以下「建設企業」という。）

（ウ） 新設住宅の工事を監理する企業（以下「工事監理企業」という。）

（エ） 余剰地を取得して用地活用を行う企業（以下「余剰地活用企業」という。）

なお、上記以外の業務を実施する企業を参加グループに含む場合は、その役割・企業名を、入札参加表明書において明らかにすること。

ウ 参加グループを構成する企業（以下「構成員」という。）のうち、（2）①～④の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、工事監理企業は建設企業を兼ねることはできないものとし、資本関係又は人的関係において次に掲

げる(ア)～(オ)のいずれかに該当する者でないこととする。

(ア) 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こと。

(イ) 建設企業の資本総額の50%を超える出資をしていること。

(ウ) 建設企業が、発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。

(エ) 建設企業が、資本総額の50%を超える出資をしていること。

(オ) 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こと。

エ 優先交渉権者となった入札参加者が、本事業を遂行するために特別目的会社(以下「SPC」という。)を設立する場合は、次に掲げるすべての要件も満たすものとする。

(ア) 優先交渉権者となった参加グループの構成員のうち、代表企業及び建設企業は、必ずSPCに出資するものとする。

(イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。

(ウ) 出資者である構成員は、本事業が終了するまでSPCが株式会社であれば株式を保有、合同会社であれば出資金を保持するものとし、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の一切の処分を行ってはならない。

オ 入札参加表明等の受付日後においては、原則として参加グループの構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として参加グループの構成員(ただし、代表企業を除く。)の変更・追加ができるものとする。

カ 参加グループの構成員は、他の提案を行う参加グループの構成員になることはできないものとする。

(2) 入札参加者の資格要件

入札参加者は、事業を適切に実施できる能力(技術・実績・資金・信用等)を備える者であり、入札書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。PFI事業者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから業務を受託する者も同様とする。

また、代表企業は令和6年度における小松市の競争入札参加有資格者であること。

① 設計企業

設計企業は、次のすべての要件を満たしていること。複数の設計企業で業務を分担する場合は、すべての者が、次のすべての要件を満たしていること。

ア 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。

イ 専用住宅の設計の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去3年間に竣工したものに限り(同日において工事中であるものを含む。)

② 建設企業

建設企業は、次のア、又はイの要件を満たしていること。

ア 建設企業は、次のすべての要件をすべて満たしていること。

(ア) 建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に基づく建築工事業に係る建設業の許可を受けていること。

(イ) 建築一式工事について令和6年度における小松市の競争入札参加有資格者であること。

(ウ) 建築一式工事について審査基準日が令和5年10月1日直前の経営事項審査にお

ける総合評定値に、令和6年度の小松市競争入札参加資格における主観点数を加算した総合点数が、770点以上であること。

(エ) 2階建て以上の専用住宅の施工の実績を有している、又は150㎡以上の建築物の新築工事施工の実績を有しているものであること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去7年間に竣工したもので、元請負人として受注し、かつ一つの契約によりなされたものであること。共同企業体の構成員としての実績の場合は、当該共同企業体の形態は、共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が20%以上であるものに限る。

(ウ) 建設業法第3条第1項の許可に係る営業所の所在地が小松市内にあること。なお、営業所については競争入札参加申請で登録されている契約締結できる営業所であること。

イ 複数の建設企業で業務を分担する場合は、共同企業体を結成し、次のすべての要件を満たしていること。

(ア) 共同企業体の代表者については、前項(ア)～(エ)を適用する。

(イ) 共同企業体の構成員については、前項(イ)を適用する。

(ウ) 共同企業体のうち少なくとも1者以上は、前項(ウ)を適用する。

③ 工事監理企業

工事監理企業は、次のすべての要件を満たしていること。複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、すべての者が、次のすべての要件を満たしていること。

(ア) 建築士法の規定による一級建築士事務所として登録を受けていること。

(イ) 専用住宅の工事監理の実績を有していること。なお、当該実績は、入札公告日から起算して過去3年間に竣工したものに限り。

(ウ) 建設企業との資本関係又は人的関係がないこと。

④ 余剰地活用企業

余剰地活用企業は、余剰地に係る提案内容と同等又は類似の事業に係る販売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は、少なくとも1者以上は当該要件を満たしていること。

(3) 入札参加者の共通の資格要件

次に掲げる項目に該当する者は、参加グループの構成員又はSPCから業務を受託する者になれないものとする。

ア 成年被後見人

イ 民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法(明治29年法律第89号)第11条に規定する準禁治産者

ウ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの

エ 民法第16条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

オ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得てい

ないもの

カ 破産者で復権を得ない者

キ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後 2 年を経過した者を除く。）又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

ク 建設業法第 28 条第 3 項又は 5 項の規定による営業停止命令を受けている者

ケ 宅地建物取引業法第 65 条第 2 項又は 4 項の規定による業務の停止命令を受けている者

コ 建築士法第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者

サ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

シ 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続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、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。

ス 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（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（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者

セ 暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれらに準ずるもので、請負者として不適当であると認められるとき。

ソ 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全であると認められるとき。

タ 入札参加資格の確認日から優先交渉権者決定の日までの間に、小松市建設工事等の指名停止に関する要領に基づく指名停止を受けている者

チ 5（1）に記載の「地域優良賃貸住宅新設事業における PFI 事業者審査委員会」の委員との資本関係又は人的関係において、次に掲げる（ア）から（オ）のいずれかに該当する者

（ア）委員が発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

（イ）委員が資本総額の 50%を超える出資をしていること。

（ウ）委員が所属する企業が、発行済み株式の 50%を超える株式を所有していること。

- (エ) 委員が所属する企業が、資本総額の 50%を超える出資をしていること。
- (オ) 委員が役員又は従業員となっていること。

(4) 入札参加資格の確認日以降の取扱い

入札参加資格を有すると認められた参加グループの構成員又は SPC から業務を受託する者が、入札参加資格の確認日以降に入札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 参加資格要件の確認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員又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、原則として失格とする。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く参加グループの構成員（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。）の変更をする場合は、この限りではない。
- イ 優先交渉権者決定日から特定事業契約の締結日までの間に、参加グループの構成員又は SPC から業務を受託する者に入札参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、市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、市は一切責を負わない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合は、市の承認を条件として入札参加資格要件を欠く参加グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）又は SPC からの業務を受託する者（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとし、市は変更後の参加グループと仮契約を締結できるものとする。

4 入札手続等

(1) 入札説明書等に関する事項

① 入札公告

入札公告は令和 6 年 1 0 月 2 2 日とし、小松市都市創造部建築住宅課のホームページ上で公表する。本件入札説明書等についても同様のホームページにおいて公表する。

② 入札説明書等に関する説明会

本件入札説明書等に関する説明会の開催日時、場所及び参加申込みは次に示すとおりである。なお、当日の資料配布は予定していないので、各自持参すること。

ア 開催日時

令和 6 年 1 1 月 1 日（金）午後 2 時から（午後 1 時 3 0 分から受付開始）

イ 開催場所

小松市役所 7 階 7 0 2 会議室

ウ 参加申込み方法

説明会及び現地見学会に参加を希望する企業は、申込み期間内に「入札説明書等に関する説明会申込書」（「様式集」様式 1）及び「現場見学会申込書」（「様式集」様式 3）に必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付、又は FAX にて、下記申込先に提出すること。（各企業 2 名までとする。）

なお、電話での受付は行わない。

- (ア) 申込期間 令和6年10月22日(火)から
令和6年10月30日(水)まで(午後3時必着)
- (イ) 申込先 小松市都市創造部建築住宅課
- (ウ) 申込先メールアドレス又はFAX 第10 5参照

③ 入札説明書等に関する質問及び回答・公表

本件入札説明書等に記載の内容に関して、質問の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

ア 提出期間

令和6年10月22日(火)から10月30日(水)まで(午後3時必着)

イ 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「入札説明書等質問書」(「様式集」様式2)に記入の上、電子メールにファイルを添付、又はFAXにて提出のこと。

ウ 提出先

小松市都市創造部建築住宅課

提出先メールアドレス又はFAX 第10 5参照

エ 回答の公表

質問に対する回答は、令和6年11月6日(水)までに小松市都市創造部建築住宅課のホームページで公表する。

(2) 参加表明書等の受付・資格審査の受付

応募者は、参加表明書等を5部(正1部、副4部)提出し参加資格の確認を受けること。市はこの際に、提案受付番号の交付を行う。

なお、期限までに参加表明書等を提出しない者及び参加資格がないとされた者は応募することはできない。

① 参加表明書等の受付期間、提出先及び提出方法

ア 受付期間

令和6年11月27日(水)から令和6年11月29日(金)まで(午後3時必着)

イ 提出先

小松市都市創造部建築住宅課

ウ 提出方法

参加表明書等の提出は、提出先へ持参又は郵送(書類書留に限る。以下同じ。)することにより提出すること。電送によるものは受け付けない。

② 参加表明書等の作成

参加表明書等は、様式4～15に従い作成すること。

③ 参加資格確認結果の通知

参加資格の確認結果通知は、参加表明書等を提出した者に対して、書面により令和6年12月4日(水)に市が発送する。

④ 参加資格がないとされた場合の扱い

参加資格の確認の結果、参加資格がないとされた者は、参加資格がないと判断された理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

入札参加資格がないと認められた者は、市に対して令和6年12月11日（水）までに書面を提出して、理由の説明を求めることができる。市は説明を求められたときは、令和6年12月18日（水）までに説明を求めた者に書面により回答する。提出場所は第10.5参照とする。

⑤ 応募者の構成

参加表明以後、応募者の構成の変更及び追加は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、市と協議を行うこととする。

⑥ 応募を辞退する場合

参加表明以後、応募者が応募を辞退する場合は、提案書提出日までに小松市都市創造部建築住宅課に持参すること。郵送、電子メール等による申請は受け付けない。

⑦ 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、令和6年11月29日（金）とする。

⑧ その他

ア 参加表明書等の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とする。

イ 市は、提出された参加表明書等を参加資格の確認以外に応募者に無断で使用しない。

(3) 入札

入札参加者は、入札書類（提案内容を記載した審査資料（以下「提案書（事業提案）」という。）及び入札書を以下のとおり、代表企業が持参又は郵送（書類書留に限る。以下同じ。）することにより提出すること。電送によるものは受け付けない。

① 提出期間

ア 提出期限

令和6年12月25日（水）午後2時

ただし、郵送による場合は、前日の午後5時までに必着のこと。

イ 提出場所

小松市役所 都市創造部建築住宅課

② 入札保証金

免除する。

③ 入札書

「様式集」に従い、様式毎に指定された原則10.5ポイント活字で作成すること。

様式16を封筒に入れ密封し、入札参加者名を表記して1部提出する。なお、様式17、18については、入札書の別添資料としてファイル綴じで正1部、副10部提出すること。

④ 提案書（事業提案）

「様式集」に従い、様式毎に指定された原則10.5ポイント活字で作成すること。そのうち電子データにて作成するものについては、内容を記録したCD-ROMを添付して提出すること。また、提出書類は図面を除き二穴A4サイズのファイルに綴じた状態で正1部、副

10部提出すること。なお、取り外しが可能なものとする。

選定されなかった応募者の提出書類のうち副10部は、希望に応じ返却する。

⑤ 提案書の作成要領

審査の公平を期すため、応募者は匿名として審査を行う。よって、提案書(事業提案)の副本は、各様式の所定の欄に、(2)で交付する提案受付番号を記載し、企業名、住所、企業を特定できるマーク(社章)等は記載しないこと。正本には、必要に応じて企業名、住所等の記載を行うこと。

ア 全体計画に関する提案書

「様式集」様式21～22の各様式に従い作成する。

イ 新設住宅に関する提案書

「様式集」様式23の様式に従い作成する。

ウ 余剰地に関する提案書

「様式集」様式24の様式に従い作成する。

エ 事業実施体制に関する提案書

「様式集」様式25～26の各様式に従い作成する。

資金調達計画のうち、自己資金については、余剰地活用企業の預金残高証明等、自己資金残高を示すもの、会社パンフレット等を様式15に添付すること。優先交渉権者については、仮契約に先立ち、資金調達予定先からの融資承諾書の提出を求める。また、建設企業、及び余剰地活用企業の貸借対照表(直近3ヶ年分及び当該期間の推移表)、損益計算書(直近3ヶ年分及び当該期間の推移表)を添付すること。

宅地分譲開発整備費については、提案によって項目が異なるため、様式自由とし、事業費の内訳及び説明を添付すること。

オ 総合評価に関する提案書

「様式集」様式27の様式に従い作成する。

カ その他に関する提案書

「様式集」様式28～31の様式に従い作成する。

公営住宅等整備基準適合チェックリスト及び地域優良賃貸住宅整備基準適合チェックリストについては、「様式集」様式30-1、30-2に従い、新設住宅の整備について提案者各自でチェックを行った内容を記入する。

キ 事業提案書の概要(公表用)

「様式集」様式32～34の様式に従い作成する。

ク 設計図書

設計図書は、「様式集」様式35の表紙を付け、A3版1面(折込可)で作成し横長左二箇所綴じで(取り外しが可能なもの)提出する。設計図書は適宜彩色しても構わない。

なお、縮尺については、指定したものを基本とするが、必要に応じて変更することも可とする。(変更した場合には、変更後の縮尺を明記すること。)

⑥ 入札にあたっての留意事項

ア 本件入札説明書の承諾

入札参加者は、本件入札説明書の記載内容を承諾の上、入札すること。

イ 費用負担等

入札書類等の作成及び提出等本件入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

ウ 入札の棄権

入札参加資格の確認を受けた入札参加者が、入札書類等の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものとみなす。

エ 公正な入札の確保

入札参加者は「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、公正に入札を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該入札参加者を参加させず、又は入札の執行を延期し、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。

オ 入札の中止・延期

入札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、入札の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

カ 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

- (ア) 入札参加資格がない者による入札
- (イ) 委任状を持参しない代理人による入札
- (ウ) 代表企業以外の者による入札
- (エ) 入札書類等に虚偽の記載をした者による入札
- (オ) 記名押印のない入札書による入札
- (カ) 誤字、脱字等により意思表示が不明確な入札
- (キ) 入札参加者及びその代理人のした 2 以上の入札
- (ク) その他入札に関する条件に違反した入札

キ 本件事業に関する提案内容を記載した提案書（事業提案）の取扱い

(ア) 著作権

本事業に関する提案書（事業提案）の著作権は入札参加者に帰属する。

ただし、事業者の選定に関する情報の公表時及びその他市が必要と認める時には、市は提案書（事業提案）の全部又は一部を使用できるものとする。

「様式集」様式 32～34 の事業提案書の概要については、審査結果等の公表に用いるため、承諾を得ず使用することを念頭に作成すること。

(イ) 特許権等

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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った入札参加者が負うものとする。

(ウ) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、本件入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(エ) 入札書類等の変更禁止

入札書類等の変更はできない。ただし、提案書（事業提案）における誤字等の修正についてはこの限りではない。

(オ) 使用言語、単位及び時刻

本件入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 開札

開札は、原則として入札参加者の立会いの下で行う。なお、開札により、地域優良賃貸住宅整備に係る対価が予定価格を超えていないことを確認し、予定価格を超えている場合は失格とする。

この際に、開札の場で入札価格の公表は行わない。

なお、後日、入札参加者の参加グループ名及び企業名の公表を予定している。

ア 開札日時

令和6年12月25日（水）午後3時

イ 開札会場

小松市役所 702会議室

(5) 提案価格の記載等

市は、入札書に記載された「地域優良賃貸住宅整備に係る対価」について、予定価格 240,545 千円（消費税を除く）以下で提案されていることを確認する。これを上回る価格の提案は失格とする。

上記の「地域優良賃貸住宅整備に係る対価」の予定価格には、地域優良賃貸住宅整備に係るすべての費用と、事業用地内全体のすべての既設市営住宅の解体工事に係るすべての費用の合計額を予定価格とする。なお、地域優良賃貸住宅整備業務に対する対価項目は別紙-3 に示す。

市は、入札書に記載された「余剰地売却価格」について、予定価格 7,000 千円以上、余剰地売却 1 m²あたりに対する対価 5,000 円以上、余剰地の面積 1,400 m²以上で提案されていることを確認する。これを下回る価格の提案は失格とする。

「余剰地売却価格」は、開発行為に伴い発生する公共施設等の整備費を見込んだ金額であり、事業用地を道路、その他公共施設、地域優良賃貸住宅整備用地、余剰地等に分合筆登記にかかるすべての費用も見込んだ金額としている。

公共施設の整備に関する詳細は、別添資料①要求水準書に示す。

5 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の決定方法は総合評価一般競争入札方式とし、審査は4(2)により市が入札参加資格を有すると認めた者について、別添資料②「優先交渉権者決定基準」に基づき入札書及び提案書（事業提案）により行う。詳細は別添資料②「優先交渉権者決定基準」を参照のこと。

(1) 審査委員会

審査は、「小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備事業における PFI 事業者審査委員会」以

下「審査委員会」という。)が優先交渉権者決定基準に基づき行う。審査委員会は、金沢工業大学 森俊偉名誉教授を委員長とする5名で構成する。

※「小松市営本江町地域優良賃貸住宅整備事業におけるPFI事業者審査委員会」への問い合わせや働きかけについては一切を禁止する。

(2) プレゼンテーション等

審査にあたっては、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングなど、審査委員会への提案内容の説明を求める場合がある。入札参加者数が多数の場合は、審査過程の中で数者に限定する。

なお、詳細については、入札参加者に対して通知するものとする。

(3) 余剰地の対価の適正性審査

市は、余剰地の対価について、鑑定等を参考にその適正性を審査する。なお、この審査で余剰地の対価が不適正と認められる場合は、失格とする。

(4) 優先交渉権者の決定及び公表

① 優先交渉権者の決定

市は(1)から(3)の審査結果を踏まえて、優先交渉権者を決定する。

② 結果及び評価の公表

入札結果は、令和7年2月中旬に入札参加者の代表企業に文書で通知し、併せて落札結果を小松市都市創造部建築住宅課のホームページ上で公表する予定である。なお、電話等による問合せには応じない。

(5) 基本協定の締結

本市と優先交渉権者は、市が必要と判断した場合、優先交渉権者決定後に速やかに、本事業に係る基本的事項を定めた基本協定を締結しなければならないものとする。

第4 入札に関する条件

1 立地に関する事項

所在地	小松市本江町 52 番地 (別紙-2 参照)
敷地面積	2,712 m ²
都市計画区域等	都市計画区域内 市街化調整区域
建ぺい率/容積率	60%/200%
日影規制	なし

2 土地に関する事項

市は、本事業に必要な範囲において新設住宅用地を工事着工の日から新設住宅の所有権移転・引渡し日までの間、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、PFI 事業者は無償で使用を許可する。

3 地域優良賃貸住宅整備に関する事項

地域優良賃貸住宅等の概要は、以下のとおりである。詳細は、別添資料②要求水準書による。

(1) 新設住宅

① 住戸数

戸建ての地域優良賃貸住宅の戸数は、6 戸とする。また、戸建て住戸の住戸専用面積及び住戸数は次表による。

住戸タイプ (戸建て)	住戸数
3 LDK (90 m ² 程度)	6 戸

※住戸面積は、公営住宅法における住戸専用面積にて示している。

※県営住宅設計基準における車椅子対応住戸は設置しない。

② 住棟・住戸計画

- ・各住居の一室以上の居室に対する日照に、悪影響を及ぼさないようにする。概ね 4 時間を確保する。
- ・住宅の構造は木造又は木造以外の構造とし、住宅次世代省エネルギー基準 (住宅に係るエネルギーの使用の合理化に関する設計、施工及び維持保全の指針 (平成 18 年国土交通省告示第 378 号) を遵守する。
- ・「石川県バリアフリー社会の推進に関する条例」の住宅整備基準に適合する。
- ・住戸の配置は、採光・日照・通風・降雨雪に配慮する。

③ 敷地

- ・1 住戸あたり敷地面積は 165 m²程度とする。(165 m²は下回らないこと。)

④ エレベーター

- ・ホームエレベーターは設置しないものとする。

⑤ 廊下等

- ・宅配ボックスを設置する。
- ・階段、住戸内に必要な手すりを設ける

⑥ 住戸プラン

- ・屋外物置を各戸 1.5 m²程度設ける。（住戸と一体とした設置も可）
- ・屋根付き自転車置場を各戸 4.5 m²程度設ける（住戸内での設置も可）
- ・全居室にエアコンを設置可能とする。

⑦ 住戸内バリアフリー

- ・住戸内においては、適宜手すり又は手すり下地を設置する。

(2) 付帯施設等

① 駐車場(自動車駐車スペース)、外構等

- ・各戸 2 台分以上の自動車駐車スペースを設ける。
- ・植栽を計画する場合は必要最小限とし、入居者が自ら維持管理のしやすいものとする。
- ・コンクリート舗装仕上げ、ブロック舗装仕上げ等により、防草対策を講ずる

② 敷地周辺側溝等

- ・新設住宅整備用地周辺の側溝等を新設し、排水が適切にできるものとする。
- ・新設住宅整備用地周辺の電柱は宅地内に移設するものとし、移設場所は居住者の安全性、利便性を考慮した位置とする。
- ・近接している本江町ごみ集積場に設置してある既存ごみ集積カゴの移設スペースを設けることとし、環境に配慮した場所とし、かつ、ごみ収集車両や一般車両の通行の妨げにならない場所とすること。（剪定ごみスペース幅 1,600 mm×奥行 1,400 mm程度、可燃ごみカゴ幅 2,600 mm×奥行 1,400 mm×高さ 2,200 mm程度、容器包装プラごみカゴ幅 2,800 mm×奥行 1,400 mm×高さ 2,400 mm程度）

③ 雨水調整池

- ・事業用地全体（地域優良賃貸住宅事業用地＋余剰地）にたいしての雨水調整池を設置するものとし、約 52m³ の雨水調整容量のあるものとする。
- ・地域優良賃貸住宅整備及び余剰地活用業務により必要となる雨水調整池については、維持管理性の優れた構造とする。

4 余剰地に関する事項

余剰地の区域については、PFI 事業者自らの提案により、入札説明書、要求水準書に定めている余剰地面積以上の区域を余剰地区域とし、宅地分譲開発を行うものとする。

余剰地の概要は、以下のとおりである。詳細は、入札説明書に添付する要求水準書による。

(1) 余剰地の土地利用に関する事項

余剰地の土地利用は、宅地分譲開発を実施することとし、地域の活性化やまちづくりに資すること。余剰地の開発については、開発許可の申請を要する。

(2) 公共施設等の整備

余剰地事業として、都市計画法及び『小松市開発許可等の基準に関する条例』に基づき、開発許可の基準を満たすように、市道等公共施設の設置を行う。

第5 契約に関する基本的な考え方

(1) 契約内容の明確化

市は提案内容に基づき、優先交渉権者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、優先交渉権者と特定事業契約を締結するものとする。

(2) 契約保証金等

① 地域優良賃貸住宅整備に係る対価に関する契約保証金等

優先交渉権者は、上記(1)の特定事業契約の成立と同時に以下に掲げる契約保証金の納付等を行わなければならない。なお、契約保証金の額、保証金額又は保険金額は、地域優良賃貸住宅整備期間中は、地域優良賃貸住宅整備に係る対価の10%以上とし、有効期間は、本契約締結の日から所有権移転・引渡し日までとする。

ア 契約保証金を納付すること。

イ 事業者グループが、保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結すること。

ウ 事業者グループを被保険者とする履行保証保険契約を、設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者に締結させること。ただし、保険金請求権に、違約金支払債務を被担保債務とする質権を市のために設定し、保険証券及び質権設定証書を市に提出する。かかる質権の設定の費用は事業者グループが負担する。

エ 国債又は地方債

債権の10分の8に相当する金額の有価証券を提供すること。

なお、証券が記名証券であるときは、売却の承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。

オ 特別の法律による法人の発行する債券

額面又は登録金額（発行価額が額面又は登録金額と異なるときは、発行価額）の10分の8に相当する金額の有価証券を提供すること。なお、証券が記名証券であるときは、売却の承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。

カ 金融機関の引受け、保証又は裏書のある手形、手形金額又は保証金額（当該手形の満期の日が当該入札保証金を納付すべき日の翌日以後の日であるときは、当該入札保証金を納付すべき日の翌日から満期の日までの期間に応じて当該手形金額を一般市場における手形の割引率により割り引いた金額又は当該割り引いた金額のうち保証する金額に应ずる額）の有価証券を提供すること。なお、証券が記名証券であるときは、売却の承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。

キ 金融機関の保証する小切手、保証する金額の有価証券を提供すること。なお、証券が記名証券であるときは、売却の承諾書及び委任状を添えたものでなければならない。

ク 出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和29年法律第195号）第

3条に規定する金融機関又は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）第 5 条の規定に基づき登録を受けた保証事業会社の保証する金額を付すこと。

② 余剰地の対価に関する契約保証金等

優先交渉権者は、特定事業契約の成立時までには、余剰地の対価の 10%に相当する金員を、契約保証金として市の指定する金融機関の口座に振り込んで納付しなければならない。

（3）特別目的会社を設立する場合の特例

優先交渉権者が本事業を遂行するために特別目的会社を設立する場合には、市は優先交渉権者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、特別目的会社と特定事業契約を締結するものとする。特別目的会社は特定事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

（4）特定事業契約の締結

特定事業契約の締結については、PFI 法第 12 条の規定に基づき、小松市議会の議決を要する。特定事業契約の仮契約は、小松市議会の議決がなされたとき本契約となるものである。

（5）特定事業契約書の内容変更

PFI 事業者の代表企業及び構成員との特定事業契約の締結に際し、原則として特定事業契約書（案）の内容変更は行わない。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は可能である。なお、特別目的会社と特定事業契約を締結する場合については、特定事業契約書（案）の内容変更を行うものとする。

（6）特定事業契約に係る契約書作成費用

特定事業契約書の検討及び修正に係る弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、PFI 事業者の負担とする。

第 6 リスク分担等に関する事項

1 基本的考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、リスクを適正に分担することにより、市にとってより低廉で良質なサービスの提供が受けられることを前提とする。

2 予想されるリスクと責任分担

市と PFI 事業者の基本的なリスク分担については、別添資料④「特定事業契約書（案）」に記載のとおりである。

3 モニタリング

市は、PFI 事業者が行う新設住宅の設計、既存住宅の解体・撤去、新設住宅の建設についてモニタリングを行う。モニタリングの方法及び内容等については、別添資料①「要求水準書」及び別添資料④「特定事業契約書（案）」を参照すること。

第 7 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

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。

1 PFI 事業者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

市は、特定事業契約書に定めるところに従い、PFI 事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修

復計画の提出・実施を求めることができるものとする。PFI 事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、市は事業契約を解除することができるものとする。

PFI 事業者の破産等の場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び措置については特定事業契約書で規定する。

2 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

市の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、PFI 事業者は契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び措置については、特定事業契約書で規定する。

3 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

特定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。

第8 事業計画又は特定事業契約の解除について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業計画又は特定事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と優先交渉権者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、特定事業契約書に規定する具体的措置に従う。また、本事業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管轄裁判所とする。

第9 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並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

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ついては、特に想定していない。

2 その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

- ・事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。
- ・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PFI事業者と協議を行う。

第10 其他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

本事業の実施に係る議案の小松市議会への提出は、令和7年6月を予定している。

2 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について令和6年9月30日に小松市議会の議決を経て債務負担行為の設定を行っている。

3 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、小松市都市創造部建築住宅課のホームページ等を通じて適宜行う。

4 PFI事業者の地位の譲渡等

市の事前の承認がある場合を除き、PFI事業者が、各種契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分することを禁止する。

5 本事業に関する市の担当部署

小松市都市創造部建築住宅課

TEL 0761-24-8094

FAX 0761-23-6403

電子メールアドレス：housing@city.komatsu.lg.jp

(別紙-1) 土地利用計画図

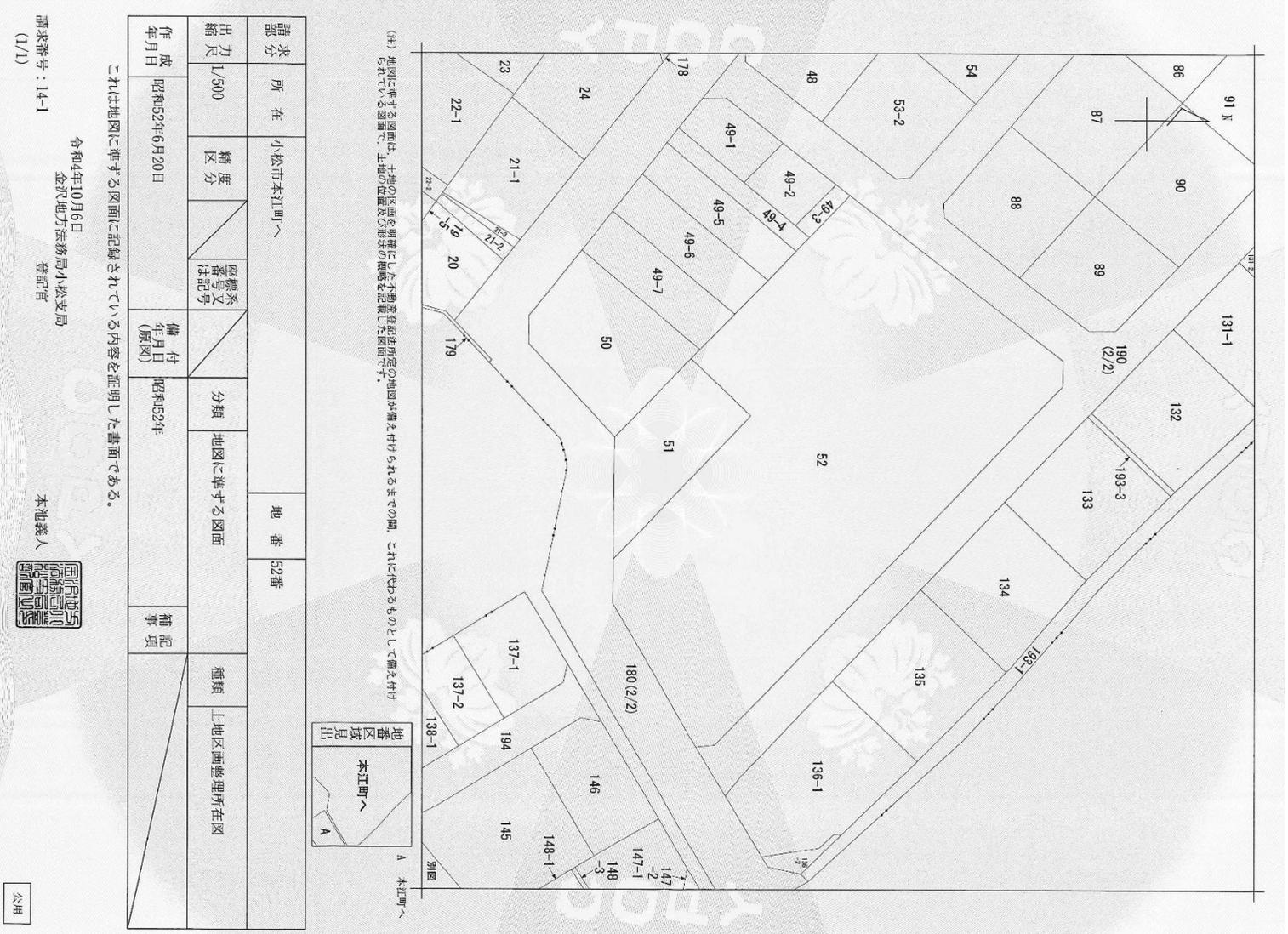
・事業用地：



・事業概要

- ・事業用地を地域優良賃貸住宅整備用地と民間による宅地分譲開発用地としての余剰地に分割する。
(余剰地の区域については、PFI 事業者自らの提案により設定、要求水準書に定めている余剰地面積以上の区域を余剰地区域とし、宅地分譲開発を行うものとする。)
- ・地域優良賃貸住宅整備用地は PFI 事業者による地域優良賃貸住宅建設を実施する。(完成後市が買取)。
- ・余剰地は PFI 事業者による宅地分譲開発を実施する。(隣接民有地に配慮した計画とする。)
- ・本事業地に隣接している民有地について配慮した整備計画とする。
- ・余剰地及び地域優良賃貸住宅整備用地にある全ての既存市営住宅等は PFI 事業者による解体を実施する。
- ・事業用地全体(地域優良賃貸住宅整備用地+宅地分譲開発用地)にたいしての雨水調整池を整備するものとし、約 52m³の雨水調整容量のあるものとする。
- ・雨水調整池整備区域は、地域優良賃貸住宅整備用地とする

(別紙-2) 現況、公図
小松市本江へ52番地



(別紙—3) 地域優良賃貸住宅整備業務に対する対価

項 目		小松市負担 (地域優良 賃貸住宅整 備に対する 対価)	PFI 事業者 負担 (宅地分譲 整備費)
電波障害調査費		—	—
測量費		●	—
周辺家屋調査費		●	—
地域優良賃貸住宅整備区域	既存市営住宅等撤去設計費	●	—
	既存市営住宅等撤去工事監理費	●	—
	既存市営住宅等撤去費	●	—
余剰地区域	既存市営住宅等撤去設計費	●	—
	既存市営住宅等撤去工事監理費	●	—
	既存市営住宅等撤去費	●	—
地域優良賃貸住宅設計費		●	—
地域優良賃貸住宅工事監理費		●	—
地域優良賃貸住宅宅地内駐車スペース工事費		●	—
地域優良賃貸住宅建設費	建築工事費	●	—
	電気設備工事費	●	—
	機械設備工事費 (合併浄化槽含む)	●	—
	外構工事費 (外部物置、駐車場、駐輪場含む)	●	—
	造園・植栽工事費	●	—
地域優良賃貸住宅整備区域	敷地、宅地造成設計費、監理費	●	—
	敷地、宅地造成費	●	—
	道路整備費	●	—
	敷地周辺側溝整備費	●	—
	敷地内、敷地周辺電柱移設費	●	—
余剰地区域 (1,400 m ² 以上)	敷地、宅地造成費	—	■
	道路整備費	—	■
	敷地周辺側溝整備費	—	■
雨水調整池整備費 (事業用地全体 2,712 m ² に対する調整池)		●	—
既存ごみカゴ移設スペース設置費		●	—
周辺家屋調査費 (事後)		●	—
事後対策費 (電波障害、家屋補償費)		●	—

各種保険	●	—
性能評価取得費（設計、建設）	●	—
化学物質測定費	●	—
各種申請書作成費	●	—
各種申請、検査手数料	●	—
各種負担金	●	—
建設期間中金利等	●	—
住宅瑕疵担保責任保険加入費	●	—
地域優良賃貸住宅整備区域分筆登記費用	●	—
各種現場立会費用	●	—
その他、地域優良賃貸住宅整備事業に係る費用全て	●	—

●：地域優良賃貸住宅整備の対価として市が負担、

■：PFI 事業者が宅地分譲整備費として負担