

小松市宮本江町地域優良賃貸住宅整備事業

実施方針

令和6年10月1日

小 松 市

目 次

第1	特定事業の選定に関する事項	1
1	事業内容に関する事項	1
2	実施方針に関する事項	5
3	特定事業の選定方法等に関する事項	5
第2	民間事業者の募集及び選定に関する事項	6
1	民間事業者の募集及び選定方法	6
2	入札参加者の備えるべき参加資格要件	6
3	審査及び選定に関する事項	10
4	提出書類の取り扱い	12
第3	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	12
1	予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	12
2	提供されるサービス水準	13
3	PFI事業者の責任の履行に関する事項	13
4	市による事業の実施状況のモニタリング	13
第4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	14
1	立地に関する事項	14
2	土地に関する事項	14
3	地域優良賃貸住宅整備に関する事項	14
4	余剰地に関する事項	16
第5	事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	16
第6	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	16
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	16
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	16
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	17
第7	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	17
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	17
2	その他の支援については、次のとおりとする。	17

第8	その他特定事業の実施に必要な事項	17
1	情報公開及び情報提供	17
2	入札に伴う費用分担	17
3	本事業に関する市の担当部署	17

様式－1 実施方針に関する質問・意見書

別紙－1 リスク分担表（案）

別紙－2 事業用地附近見取図

別紙－3 土地利用計画図

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

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。）

(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（付属施設等を含む）

(3) 公共施設の管理者

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、本事業においては、「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7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が、市が所有する小松市本江町住宅地内（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-3にその内容を示す。

- ・本事業にて、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、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。
- ・本事業用地内の約1400㎡以上を民間事業者売却し、宅地分譲開発する土地（以下「余剰地」という。）とする。（土地利用計画については別紙-3参照。）
- ・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、全て本事業者で選定された民間事業者の費用負担にて、市と協力して登記分合筆業務を行うものとする。

本事業で選定された民間事業者（以下「PFI事業者」という。）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、入札説明書等において提示する。

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（付帯事業）

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 事業者は市が所有権を有する土地に存在する既存住宅を全て解体撤去し、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) PFI 事業者の収入

①PFI 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。

②PFI 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での宅地分譲開発着手前に市へ支払う。

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。

(8) 事業期間

- ・地域優良賃貸住宅整備業務に係る事業期間は、特定事業契約の締結日から事業が終了するまでの間とし、設計、解体、建設事業として概ね1年1カ月間とする。(ただし、入居者募集への支援については新設住宅引渡し後5年間とする。)
- ・余剰地活用業務については、事業計画策定後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき、別途協議するものとする。

(9) 事業実施スケジュール (予定)

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	特定事業契約締結後 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

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令及び条例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 年法律第 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 エネルギーの仕様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 13 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 その他の関連法規・条例

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関する質問・意見の受付

本実施方針に関する質問及び意見の受付を次の通り行う。

① 受付期間

令和6年10月1日（火）～10月8日（火）午後3時必着

② 受付方法

質問及び意見内容を簡潔にまとめ、「実施方針に関する質問・意見書（様式-1）」に記入の上、電子メールにファイルし添付し、下記提出先に提出すること。又は、FAXにて提出すること。なお、電話での受付は行わない。

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	housing@city.komatsu.lg.jp
提出先 FAX 番号	0761-23-6403

(2) 実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表

本実施方針に関する質問・意見に対する回答・公表を次のとおり行う。これらの回答については、必要に応じて入札説明書に反映する。

① 公表日（予定）

令和6年10月16日（水）

② 公表方法

質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、小松市ホームページへの掲載によって行う。なお、質問者の企業名等は公表しないものとする。

また、市は質問・意見に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問・意見に関し、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

(3) 実施方針の変更

本実施方針の公表後において、民間事業者からの質問、意見を踏まえて、実施方針の変更を行うことがある。その場合には実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

市は、PFI 法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」及び「VFM に関するガイドライン」等を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することにより、地域優良賃貸住宅の整備について、市自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価内容とあわせ、小松市ホームページへの掲載等により、速やかに公表する。なお、特定事業としての選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 民間事業者の募集及び選定方法

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関する提案を広く公募する。

PFI事業者の選定に当たっては、本事業に係る対価及び計画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 入札参加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、入札手続き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、入札書類の受付日に提出する入札参加表明書にて、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の要件を満たすものは、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)から(オ)のいずれかに該当するものでないこととする。

(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 落札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) 落札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 入札書類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、入札書類受付日において、それぞれ次に掲げる要件をすべ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る(同日において工事中であるものを含む。)

②建設企業

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 m²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。

(オ) 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(オ)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 2 階建て以上の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 建設企業と資本関係、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（※年月日等確認必要）
- 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事件（以下「旧厚生事件」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し立てを含む。以下「更生手続開始の申し立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申し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し立てをしている者又は申し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、請負者として不相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落札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 第3項(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り扱い

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落札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 落札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。

3 審査及び選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

学識経験者等で構成する「小松市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。)において、提案書の計画内容による、「定性的事項」と入札価格及び余剰地取得価格による「定量的事項」について総合的に審査を行い、その結果に基づき市が落札者を決定する。また、応募者が1者のみの場合でも、審査の結果、落札者として適当であると判断した場合は落札者として決定するものとする。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。

なお、民間事業者の募集、審査及び落札者の決定の過程において、入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者も公的財政負担の縮減の達成が見込め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は判断された場合には、落札者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

また、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) 審査の内容

審査委員会においては、入札価格及び余剰地取得の価格のほか、事業計画、地域優良賃貸住宅整備計画、余剰地活用計画等の提案内容、環境への配慮等について総合的に審査を行う予定であり、具体的な落札者決定基準については、入札説明書と併せて公表する。

(3) 審査手順に関する事項

審査は次の手順で行う者とする。

(ア) 資格審査 入札参加者の備えるべき参加資格要件審査

(イ) 提案審査

- ・ 入札価格（地域優良賃貸住宅整備業務に要する費用）
- ・ 余剰地取得の価格
- ・ 事業計画、地域優良賃貸住宅整備計画、余剰地活用計画等の総合的な提案内容、環境への配慮、地域経済の活性化への寄与等。

(4) 選定・契約の手順及びスケジュール（予定）

本事業における民間事業者の募集・選定・契約のスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日 程	内 容
令和 6 年	
10月中旬から下旬	特定事業の選定・公表
10月下旬から11月上旬	入札公告及び入札説明書等に関する説明会
10月下旬	入札説明書等に関する質問受付
11月上旬	入札説明書等に関する質問に対する回答・公表
11月下旬	入札参加表明書等（入札参加表明書、入札参加資格審査申請書）の受付
12月中旬から下旬	入札書類（入札書、事業提案書）の受付及び開札
令和 7 年	
2月中旬	落札者の決定及び公表
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）

(5) 入札参加表明書、入札参加資格審査申請書の受付

入札参加者は入札参加表明書等として、本事業に関する入札参加表明書、入札参加資格審

査申請書を提出するものとする。提出の時期、提出方法、必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示するものとする。

(6) 入札書類の受付

入札参加者は入札書類として、本事業に関する事業提案書を提出し、また入札を行うものとする。提出の時期、提出方法、必要な書類の詳細等については、入札説明書により提示するものとする。

(7) SPC を設立する場合

落札者が SPC を設立する場合には、市は落札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、SPC と特定事業契約をするものとする。SPC は特定事業契約の仮契約の締結までに設立するものとする。

4 提出書類の取り扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類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ときには、市は入札参加者へ通知後、提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案書類については、民間事業者の選定以外には使用しない。

(2) 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。

第3 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) 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、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、PFI 事業者が担当する業務については、PFI 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 PFI 事業者が負うものとし、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、市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と PFI 事業者の責任分担は、原則として別紙—1 に示すリスク分担表（案）によることとし、具体的内容については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえて、入札説明書等

の公表時において明らかにする。なお、最終的なリスク分担については、特定事業契約書において明確にする。

(3) 保険

PFI事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

2 提供されるサービス水準

本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準（以下「要求水準」という。）については、入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

3 PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、特定事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、特定事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により特定事業契約の保証を行う。

4 市による事業の実施状況のモニタリング

(1) モニタリングの実施

市は、PFI事業者による、要求水準の適正かつ確実な遂行を担保するため、達成状況等についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期及び内容

モニタリングの時期及び内容は概ね次のとおりとする。ただし、別途市がモニタリングを必要とする場合においては、市の方法及び手段により実施するものとする。

①設計時

市は、基本設計及び実施設計完了時に、PFI事業者から提出された図書について、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を行う。

②解体撤去時

市は、PFI事業者が行う既存住宅の解体撤去業務の状況について、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を適宜行う。

③工事施工時

市は、PFI事業者が行う工事施工、工事監理の状況について、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かの確認を適宜行う。この際、PFI事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を置き、工事監理を行い、工事施工、工事監理状況について市に報告する。

④工事完成・施設引渡し時

市は、完成した施設が、特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認を行う。この際、PFI事業者は、施工記録を用意する。

⑤余剰地活用事業

市は、余剰地活用が特定事業契約書等に定められた水準を満たしているか否かについて確認するため、余剰地について工事が完了するまでの間、随時実施調査を行う。

また、PFI 事業者は、市が要請したときは、余剰地の履行状況を市に報告する。

(3) 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かかる費用のうち、市に生じる費用は市の負担とし、その他の費用は PFI 事業者の負担とする。

(4) PFI 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、要求水準が維持されていない場合、市は PFI 事業者に対して改善を指示することがある。また、支払い金額を減額することがある。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地に関する事項

所在地	小松市本江町へ 52 番地（別紙-2 参照）
敷地面積	約 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、新設住宅用地は、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 12 条第 2 項の規定により、PFI 事業者に無償で貸し付ける。

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。位置については（別紙—3 土地利用計画図）を参照すること。なお、詳細は、入札説明書に添付する要求水準書による。

(1) 地域優良賃貸住宅

①住戸数

戸建て地域優良賃貸住宅の戸数は 6 戸とする。また、戸建て住宅の住戸専用面積及び住戸数は次表による。住戸プランは入札説明書に添付する要求水準書による。

住戸タイプ（戸建て住宅）	住戸数
3LDK（約 90 m ² 程度）	6 戸

② 住棟・住戸計画

- ・各住戸の敷地面積は、165 m²程度とする。（165 m²を下回らないこと。）
- ・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。
- ・住宅の構造は木造以外の構造も可とし、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 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。

④ 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。（住戸内での設置も可）
- ・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、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極力最小限とし、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。

(2) 造成工事

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、開発許可の基準をみたすようにすること。

なお、既存の公共施設等の撤去、移設をする場合は、施設管理者との協議により決定する。

第5 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

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 PFI 事業者は誠意をもって協議するものとする。

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6 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、一定期間内に修復策の提出・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できなかった場合は、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7 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 その他の支援については、次のとおりとする。
 - ・事業実施に必要な許認可に関して、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8 その他特定事業の実施に必要な事項

- 1 情報公開及び情報提供
本事業に関する情報提供は、小松市のホームページ等を通じて適宜行う。
- 2 入札に伴う費用分担
入札参加者の入札にかかる費用については、すべて入札参加者の負担とする。
- 3 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

リスク分担表(案)

リスクの種類	リスクの内容	負担者			
		市	事業者		
提供した情報リスク	入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○			
契約リスク	議会の議決が得られないことによる契約締結の遅延・中止	注	注		
	上記以外の市の事由による契約締結の遅延・中止	○			
	事業者（落札者）の事由による契約締結の遅延・中止		○		
応募リスク	応募費用に関するもの		○		
共通 制度関連リスク	政治・行政リスク	本事業に直接的影響を及ぼす市に関わる政策の変更・中断・中止	○		
	法制度リスク	事業に直接関係する根拠法令変更、新たな規制法の成立（ただし、売却後の余剰地活用に関するものを除く）	○		
		上記以外の法令の変更		○	
	許認可リスク	事業者の事由により、必要な許認可の取得が遅延又は取得できなかった場合		○	
		市の事由による事業者の許認可取得遅延	○		
	税制度リスク	消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○		
		法人の利益や運営に係る税制の新設・変更		○	
		建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（新設住宅の市への所有権移転前）		○	
		事業に直接的影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの（ただし、売却後の余剰地に関するものを除く。）	○		
		上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○	
	社会リスク	住民対応リスク	入札説明書等に記載されている範囲のもの（ただし売却後の余剰地活用に関するものを除く。）	○	
			提案内容に係るもの		○
第三者賠償リスク		業務の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○	
債務不履行リスク	環境問題リスク	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電波障害等に関する対応		○	
		市の債務不履行による中断・中止	○		
		事業者の債務不履行による中断・中止		○	
不可抗力リスク	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見可能な範囲を超えるもの（ただし、売却後の余剰地活用に関するものを除く。）	○	△		

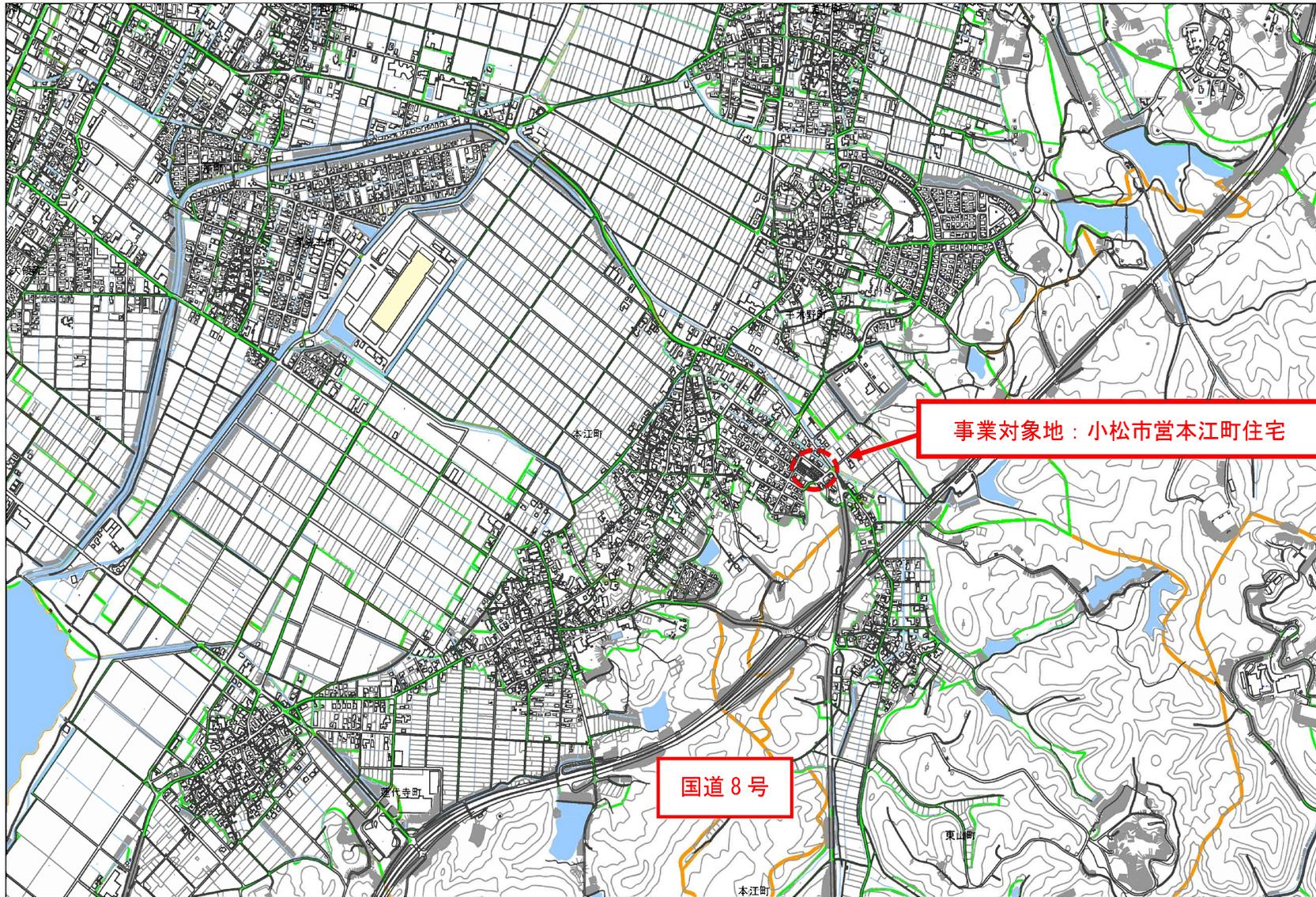
注）議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延・中止した場合、それまでに掛かった市、事業者（落札者）の費用はそれぞれの負担とする。

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	事業者
共通	経済リスク	資金調達リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
		金利リスク	金利変動		○
		物価リスク	インフレ・デフレ（ただし、入札後の余剰地活用に関するものを除く。）	△	○
地域 優良 賃貸 住宅 整備	発注者責任リスク		市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
			事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
	測量・調査リスク		市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
			地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの（ただし、売却後の余剰地に関するものを除く。）	○	
	設計変更リスク		市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの。	○	
			事業者の提案内容、指示、判断の不備によるもの		○
			事業者側の開発の影響によるもの		○
	用意の確保リスク		事業用地の確保に関するもの	○	
			事業用地以外で事業に必要な、進入路や資材置き場等の確保に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク		市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壤汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
			上記資料により、予見できない文化財、土壤汚染に関するもの	○	
			上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○	
	工期変更 (工事遅延) リスク		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延	○	
			事業者の責めに帰すべき事由による工期変更、引渡し遅延		○
	建設コスト (工事費増大) リスク		市の指示及び市の責めに帰すべき事由による工事費の増大	○	
		上記以外の事業者の責に帰すべき事由による工事費の増大		○	
建設物価変動リスク		建設物価の価格変動に関するもの		○	
工事監理リスク		工事監理の不備によるもの		○	
住民対応リスク		建設に伴い発生した周辺環境等の変化に係る苦情処理に関するもの		○	
警備リスク		設備・原材料の盗難・損傷により費用増加及び遅延が生じたもの		○	

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	事業者
地域 優良 賃貸 住宅 整備	第三者の使用に伴うリスク	請負人の使用に関するもの		○
	要求水準未達成リスク	施設完成後、市による検査で見出された要求水準の不適合・施工不良に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	地域優良賃貸住宅整備費の支払の遅延・不能に関するもの	○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料などに生じた損傷		○
	入居者リスク	入居者の事由による工事費増大、工事遅延等	○	
	瑕疵担保リスク	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵又は施設の隠れた瑕疵の担保責任		○
	工事の中止リスク	市の指示による工事の中止 事業者の責めに帰すべき事由による工事中止	○	
				○
安全管理リスク	建設工事中に事故や第三者への損害が生じ、費用増加及び遅延が生じたもの		○	
余 剰 地 活 用	価格変動リスク	余剰地の価格変動に関するもの		○
	支払遅延・不能リスク	余剰地の取得費用の支払遅延・不能に関するもの		○
	用地の瑕疵リスク	市が事前に把握し、公表した文化財調査又は土壌汚染調査資料により、予見できることに関するもの		○
		上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染に関するもの	○	
	上記以外の地質障害・地中障害物その他の予見できないことに関するもの	○		
そ の 他	事業終了リスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		○

※ ○：リスクの負担者は、主たるリスクの負担者 △：従たるリスクの負担者

別紙—2 事業用地附近見取図



別紙—3 土地利用計画図



土地利用計画概要

- ・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)。
- ・余剰地は民間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民間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