

江府町移住促進住宅整備事業 実施方針

令和4年3月

江府町

目次

第1 特定事業の選定に関する事項.....	2
1 事業の内容に関する事項	2
2 特定事業の選定方法等に関する事項.....	4
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	5
1 事業者選定の方法	5
2 募集及び選定のスケジュール	5
3 応募の手続等	5
4 応募者の構成要件	6
5 参加資格要件	6
6 参加資格基準日	7
7 提案審査及び選定に関する事項	8
第3 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.....	9
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担.....	9
2 提供されるべきサービス水準	10
3 本事業の実施状況のモニタリング	10
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	11
1 施設の立地条件	11
2 土地の使用等に関する事項	12
3 本施設の概要	12
第5 事業計画又は協定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	14
1 係争事由に係る基本的な考え方	14
2 管轄裁判所の指定	14
第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	15
1 事業の継続に関する基本的な考え方.....	15
2 事業の継続が困難になった場合の措置.....	15
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に関する事項	16
1 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	16
2 財政上の支援に関する事項	16
3 その他の支援に関する事項	16
第8 その他特定事業の実施に必要な事項	17
1 応募提案に伴う費用	17
2 議会の議決	17
3 資料の配布	17
4 情報公開及び情報提供	17
5 連絡先	17

江府町（以下、「町」という。）は、江府町移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、経営能力及び技術力の活用により、財政資金の効率的活用を図るため、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。）に基づく事業として実施することを予定している。

特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、PFI法第5条に基づき、実施方針を策定したので、次のとおり公表する。

なお、実施方針に対する意見を踏まえ、江府町は令和4年8月を目途に募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、以下、「募集要項等」という。）を公表する予定である。なお、基本協定書（案）、事業契約書（案）については、令和4年4月中旬に公表する予定である。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業の内容に関する事項

(1) 事業名称

江府町移住促進住宅整備事業

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

地域優良賃貸住宅

(3) 公共施設等の管理者の名称

江府町長 白石 祐治

(4) 事業目的

町の人口は、著しい減少傾向にあり、今後の活力ある地域経営には、若者や子育て世帯の新たな移住者の獲得が不可欠となっている。近年、企業進出はコロナ禍により都心部から地方へと移る動きが出始めており、移住定住者の受入れに必要な魅力ある移住促進住宅の整備が重要となってきた。幸いにも、町への移住希望者は増加傾向にあり、より住宅需要は高まっている。

今後U・I・Jターンを促進し、町の人口流出に歯止めをかけるためには、空き家、宅地、アパートなど多様な住宅ニーズに対応した施策を行っていく必要がある。

そこで、本事業は、これらの課題や情勢を踏まえ、町が所有する佐川地区の町有地（以下、「事業地」という。）を活用し、U・I・Jターンを促進するための移住促進住宅として「地域優良賃貸住宅」の整備を行うことを目的とする。

また、本事業の実施にあたっては、SDGs視点に立ち、再生可能エネルギーの導入などの環境面にも配慮すべく、全体の計画及びその実施については、民間の優れた企画力・技術力等を活用することとする。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）が事業地に新たに地域優良賃貸住宅（以下、「本施設」という。）の設計、建設及び工事監理を行った後、町に本施設の所有権を移転し、維持管理を行う方式（いわゆるBTO（Build Transfer Operate）方式）により実施するものとする

(6) 事業者の業務範囲

事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりである。詳細は募集要項等で示すものとする。

① 本施設の整備に係る次の業務及びそれらの付随業務（以下、「施設整備業務」という。）

ア 設計業務

事業者は、提案に基づき、設計図書等を作成する。その際に、事業地における本施設や将来的に整備予定の地域交流拠点施設等を適切に配置したゾーニング計画を含むものとする。

イ 工事監理業務

事業者は、設計図書等に基づき工事監理を行う。

ウ 建設業務

事業者は、作成した設計図書等に従い、本施設を建設する。事業者は本施設の完成後、本施設の所有権を町に移転する。

エ 本施設の整備に係る関連業務・付随業務

事業者は、本施設の整備に係る測量及び土質調査等の各調査、近隣対応、必要なインフラ設備の整備、各種申請等に係る業務を行う。

② 本施設の維持管理業務及びそれに付随する業務（以下、「維持管理業務」という。）

事業者は、供用開始日から事業期間終了日まで、本施設の維持管理業務を行う。

③ 本施設の運営業務及びそれに付随する業務（以下、「運営業務」といい、維持管理業務と合わせて「維持管理運営業務」という。）

事業者は、事業契約書の締結日から事業期間終了日まで本施設の運営業務を行う。

(7) 事業期間

事業期間は、事業契約締結の日から30年間とする。

(8) 事業スケジュール（予定）

募集要項等の公表	令和4年4月8日
優先交渉権者の決定	令和4年8月中旬
基本協定の締結	令和4年9月
事業契約の締結	令和4年9月
引渡し日	令和5年12月
供用開始日	令和6年1月
事業終了	令和34年8月

(9) 支払に関する事項

町は、施設整備業務に係る費用については、国からの社会資本整備総合交付金等相当額を当該業務の完了年度毎に一括して支払い、事業者が調達した残額は供用開始後、事業期間中に毎年度元利均等にて支払う予定である。

維持管理運営業務に係る費用については、事業契約書に定める額を事業期間中に、事業契約書に基づき支払う予定である。

詳細な支払方法については、募集要項等で示すものとする。

(10) 事業に必要とされる根拠法令等

事業者は、建築基準法、都市計画法、消防法他、本事業に関するすべての関係法令等を遵守する。詳細は募集要項等で示すものとする。

(11) 質疑の受付

この「実施方針」に対する質疑がある場合には、別紙1の様式に記入し、令和4年3月31日までに電子メール（添付ファイル）により送るものとし、電子メール以外での受付は行わない。

電子メールを送信する際の件名は「【江府町移住促進住宅整備事業（実施方針）に関する質疑】〇〇〇（参加者名）」とすること。

■E-mail k_choumin@town-kofu.jp

① 質疑の回答について

質疑に対する回答は、令和4年4月4日までに、本事業の実施上必要と認められるものについてのみ、町ホームページ内で回答する。なお、質疑を提出した事業者名は公表しない。意見等と解されるものには回答しないものとする。

(12) 実施方針に関する官民対話の実施

実施方針に対する民間事業者の質疑内容を町への確に伝えるため、町と民間事業者の対話を実施する機会を設ける。

民間事業者は、質疑内容の明確化を図るとともに、自らの経験、知見等を発揮するために必要と考える事項について、具体的な意見、提案を行うことができる。

町は、町が必要と判断した場合に、民間事業者へ実施方針に関する個別対話を行う場合がある。

① 実施日時：令和4年3月31日（木）から4月6日（水）午後5時まで（平日のみ）

なお、日時は別途通知する。

② 実施手法：オンライン形式とする。アドレスは別途通知する。

③ 受付日時：令和4年3月28日（月）から3月30日（水）午後5時まで

④ 申込方法：「(様式2) 実施方針に関する官民対話の申込書」に必要事項を記載の上、本事業に関する窓口（下記）へ電子メールにて送付すること。なお、電子メールの件名は、「【江府町移住促進住宅整備事業（実施方針）に関する官民対話】〇〇〇（参加者名）」とすること。

E-mail k_choumin@town-kofu.jp

⑤ 結果公表：実施結果は、令和4年4月15日（金）までに、町のホームページにて公表する。但し、対話を実施した事業者名は公表しない。

(13) 知的財産権に対する取扱い

参加者からの意見等にあるアイデア及びノウハウは保護の上、厳重に管理し、本事業の実施の目的以外に使用しないものとする。また提出した事業者名についても公表しない。

(14) 実施方針の変更

実施方針公表後に実施する意見及び参加者からの質疑等を参考に、町で検討のうえ、事業者の選定までに実施方針の内容を見直し・変更をすることがある。変更を行った場合は、速やかにその内容を町のホームページにて公表する。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法・基準

従来型手法により実施する場合と比較して、PFI事業として実施することにより、本事業が効率的かつ効果的に実施されると認められる場合に限り、町は本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定手順

次の手順により本事業の客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ① コスト算出による定量的評価
- ② PFI事業として実施することの定性的評価
- ③ VFM（Value for Money）の検討による総合的評価

(3) 選定結果及び選定における客観的評価の公表方法

特定事業を選定した場合は、(2)に基づき、本事業の特定事業選定検討結果を、評価の内容と合わせて、町のホームページで公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

事業者の選定に当たっては、競争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。

本公募型プロポーザルへ応募する者（以下、「応募者」という。）の中から最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として決定する。

2 募集及び選定のスケジュール

募集及び選定は次のスケジュールを予定している。なお、詳細は募集要項等で示すものとする。

内容	日程（予定）
特定事業の選定結果の公表	令和4年4月8日
募集要項等の公表	令和4年4月8日
提案書の受付	令和4年7月末
優先交渉権者の決定	令和4年8月末
基本協定書の締結	令和4年9月

3 応募の手続等

(1) 募集要項等に関する質問回答

町は、募集要項等に関する質問を受け付け、回答を行うものとする。具体的な日程については、募集要項において示す。

(2) 参加表明、資格確認申請の受付、資格確認通知

本事業の参加希望者に参加表明書及び参加資格確認申請に必要な書類の提出を求めるとし、資格確認審査の結果は、参加希望者に通知する。なお、参加表明書の提出方法・時期、参加資格確認申請に必要な書類の詳細等については、募集要項で示すものとする。

(3) 提案書の受付

応募者（参加資格確認審査通過者）に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、募集要項等で示すものとする。

(4) 優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による学識経験者等の委員により構成される事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）の意見を受け、町が、優先交渉権者を決定し、応募者に通知するとともに、町のホームページにて公表する。

(5) 基本協定の締結、審査講評の公表

町は、事業者との事業契約締結に先立って本事業に係る基本協定を優先交渉権者と締結する。町は、基本協定の締結後、審査講評及び審査結果の詳細について公表する。

(6) 事業契約の締結（仮契約）

町は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議・文言の明確化を行い、優先交渉権者又は優先交渉権者が町内に設立する特別目的会社（以下、「SPC」という。）との間で事業契約を調印（仮契約）する。当該事業契約は、町議会の議決をもって正式に効力を発生するものとする。

4 応募者の構成要件

応募者は本施設を整備し、事業期間終了まで安定してその維持管理運営業務を遂行できるよう、事業地の活用ができる企画力、技術力及び経営能力を有する民間事業者（以下、「参加者」という。）が参画するコンソーシアムを結成し、参画する参加者を参加表明書に明記すること。

コンソーシアムの構成及び要件は次のとおりとする。

(1) 代表事業者

コンソーシアムへ参画する参加者のうち本事業の手續等を代表して行う者。SPCを設立する場合はSPCへ最大比率出資した参加者とする。コンソーシアム及びSPCの代表事業者については、本実施方針で示された事業期間中の変更を認めない。

(2) 構成事業者

コンソーシアムへ参画する参加者のうち代表事業者以外の者。SPCを設立する場合は、SPCへ出資した者とする。

(3) 協力事業者

参加者のうちコンソーシアムには参加せず、コンソーシアムから直接、業務を受託又は請け負う者。SPC設立の場合は、SPCへ出資せず、SPCから直接、業務を受託又は請け負う者とする。ただし、参加資格要件はSPCの設立にかかわらず、満たしていなければならない。

5 参加資格要件

応募者は本事業の遂行に必要な次の資格要件を満たしている参加者が含まれていること。

また、応募者は委託事業者を含めて必要な資格等を網羅し、一連の業務を確実に遂行できる能力と継続性、意欲があると認められる者であることとする。

(1) 共通の参加資格要件

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ② 直近2年間の国税、県税及び町税を滞納していないこと。
- ③ 直近2年間の消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ④ 会社更生法に基づき更生手續開始の申立てがなされている者、民事再生法に基づき再生手續開始の申立てがなされている者（開始の決定がなされた者を除く。）又は銀行取引停止になっている者等、経営状況が著しく不健全であると認められないこと。
- ⑤ 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条に規定する暴力団又は江府町暴力団排除条例に該当する者でないこと。なお、本事項の確認のため、町は警察当局に照会を行う。
- ⑥ 参加資格審査書類の受付締切日において、江府町建設工事等入札参加資格者指名停止措置要綱（以下「措置要綱」という。）に基づく競争入札参加停止、競争入札参加資格取消及び排除措置を受けている者でないこと、又は措置要綱に規定する措置要件に該当している者でないこと。
- ⑦ PFI法第9条に定めのある欠格事由に該当しない者であること。
- ⑧ 本事業について事業化支援業務を受託した次の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者ではないこと。
 - 株式会社ローカルファースト研究所
 - 街制作室株式会社
 - 森・濱田松本法律事務所
- ⑨ 選定委員会の委員及び委員が属する事業者と資本面又は人事面において密接な関連がある者ではないこと。

(2) 設計業務

設計業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- ② 配置予定監理技術者が直近15年以内に竣工した同種同類の新築工事の設計実績（基本設計又は実施設計）を有すること。なお、実績に関する詳細な事項（規模、同種同類の内容等）については、募集要項等で示すものとする。

ただし、複数の設計事業者で実施する場合は、①及び②の要件については、全ての事業者でいずれにも該当すること。

(3) 工事監理業務

工事監理業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。

- ① 建築士法第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
 - ② 配置予定監理技術者が直近15年以内に竣工した同種同類の新築工事の工事監理実績を有すること。なお、実績に関する詳細な事項（規模、同種同類の内容等）については、募集要項等で示すものとする。
- ただし、複数の工事監理事業者で実施する場合は、①の要件については、全ての事業者でいずれにも該当し、②の要件は、必ず一者以上でいずれにも該当すること。なお、工事監理業務を実施する者は、建設業務を実施する者と兼ねることはできない。

(4) 建設業務

建設業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。
- ② 建設業法に基づく営業停止の処分を受けていない者であること。
- ③ 配置予定技術者が直近15年以内に竣工した同種同類の新築工事の施工実績を有すること。なお、建設工事を複数の事業者で実施する場合は、建設工事を代表する者が当該要件を満たすこと。実績に関する具体的な事項（規模、同種同類の内容等）については、募集要項等で示すものとする。
- ④ 配置予定現場代理人が、本事業の工事着手日の1か月前において、工事現場に常駐で配置できること。ただし、本事業の参加申込書の提出日現在において、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でないものであること。
- ⑤ 配置予定監理技術者は、本事業の工事着手日の1か月前において、工事現場に専任で配置できること。ただし、本事業の参加申込書の提出日現在において、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でないものであること。

(5) 維持管理運營業務

単独又は複数の者により、次の要件をすべて満たすこと。複数の者による場合は、少なくとも一者が維持管理業務及び運營業務を代表すること。

ただし、次の事業を円滑に運用するために必要な資格を有した専門人材を、新たに獲得して事業を実施する場合も参加資格要件を認めることとする。

- ① 維持管理業務を行うにあたって必要な資格を有すること。詳細は募集要項等で示すものとする。
- ② 維持管理業務を行う者は、直近15年以内に、類似施設の維持管理業務の受託実績があること。
- ③ 運營業務を行う者は、直近15年以内に類似施設の運営実績があること
- ④ 町内事業者にあつては、②及び③で示された実績が無い場合にも参加可能とする。

6 参加資格基準日

資格確認基準日は参加表明書の提出期限日とする。なお、事業契約の締結までに参加資格要件を欠くような事態が生じた場合等の対応については、募集要項等で示すものとする。

7 提案審査及び選定に関する事項

(1) 審査体制

応募者の提案の審査は、外部有識者及び町職員により構成される選定委員会を設置し、次の審査方法及び審査基準に基づいて審査を行い、優先交渉権者を町が決定する。優先交渉権者と基本協定を締結した後、事業者とする。委員については募集要項等で示すものとする。

(2) 審査方法

- ① 選定委員会は、事業者により提出された提案書、価格及びヒアリング等の総合的な提案内容について、審査基準に基づき審査を行う。
- ② 審査は、地域優良賃貸住宅だけではなく、地域交流拠点施設を含めた事業地全体の活用について価格以外の要素を含めた提案内容を総合的に審査する。
- ③ 詳細については、募集要項等で示すものとする。

(3) 審査基準

性能点及び価格点の総合評価とする。なお、審査における配点や項目、基準等に関する詳細な事項は、募集要項等で示すものとする。

① 性能点及び価格点の配分

配分は、できるだけ性能の高い提案を実現するための性能点を重視した配点とする予定である。

② 性能点

性能点は、「事業計画・体制・地域貢献」、「設計・建設」、「維持管理・運営」等に区分し、事業目的達成のために、各項目のバランスの取れた提案を誘導できるような配点とする予定である。

③ 価格点

価格点は、内訳ごとの金額を明記した上で、町の財政負担見込みの総額の上限額を超えない範囲で提案することとする。審査における価格点は総額で評価する予定である。

(4) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、評価及び事業者の選定において、最終的に応募者がいない場合、いずれの応募者の提案書も規定の審査水準に達しないなどの理由により、優先交渉権者を決定せず、事業者の選定をしない場合がある。その場合には速やかに町のホームページにて公表する。

(5) 審査結果の公表

審査結果は応募者へ個別に通知する外、町のホームページを用いて公表する。

(6) 提出された書類等の扱い等

提出された書類等は返却しない。

本事業に関する提案書の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業において事業者の選定及び選定結果の公表時及びその他町が必要と認める場合には、町は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。また、提出された書類等は、江府町情報公開条例の規定に基づき、開示請求者に開示されることがある。

提出された書類等に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することで生じる責任は、原則として応募者が負うものとする。

第3 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ものとする。ただし、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

町と事業者の責任分担は、原則として次のとおりになることとし、実施方針に関する意見、質問の結果を踏まえ、必要に事項については募集要項等で示すものとする。

「●」は実施する業務、「○」は必要な場合に実施する業務とする。

業務	業務内容	業務詳細	備考	業務分担			
				町	事業者		
設計業務	事前調査業務	地質調査	※設計に必要なものは事業者	●	○		
		ボーリング調査	※設計に必要なものは事業者	●	○		
		土壌汚染調査	※設計に必要なものは事業者		○		
		既存建築物調査	※設計に必要なものは事業者	●	○		
		測量調査	※設計に必要なものは事業者	●	○		
		周辺家屋等影響調査・対策	調査及び対策の検討・実施		○		
		電波障害等調査・対策	調査及び対策の検討・実施		○		
	設計業務	施設整備に係る基本設計				●	
		施設整備に係る実施設計				●	
	申請等業務	建築確認申請及び関連申請等				●	
その他業務	その他関連業務			○	●		
工事監理業務	工事監理業務	工事監理			●		
		完了検査の申請手続き等			●		
建設業務	造成業務	造成		●			
	宅地造成業務	宅地造成				●	
		建設業務	建設工事				●
			その他工事				●
			工事に伴う各種申請等				●
			完工検査				●
			完工確認			●	
			建物への保険付与				●
	引渡し業務	事後調査	完工後の事後調査			●	
		引渡し	引渡しに関する書類の作成等			●	
		測量	建設後の敷地の測量			●	
		登記	建設後の登記			●	
	開業準備業務	開業準備				●	
什器備品等整備業務	什器、備品等の調達				●		
	什器備品等の設置				●		

	測量、登記業務	測量	建設後の敷地の測量		●	
		登記	建設後の登記		●	
	その他業務	その他関連業務		○	●	
維持管理業務	施設維持管理業務	維持管理	保守、点検、清掃、警備、植栽管理		●	
		修繕、更新			●	
	駐車場管理業務	駐車場管理			●	
	その他業務	その他関連業務		○	●	
維持管理業務	原状回復業務	退去した住宅の原状回復			●	
	定期巡回業務	住宅施設の定期巡回	点検及び問題点の指導、改善等		●	
	空室管理業務	空室管理	不正使用、保全等の適正管理		●	
運營業務	入居者募集業務	入居者募集	町の募集業務への協力	●	●	
	入居者対応業務	入居者との契約、指導、相談等	24時間問合わせ窓口の設置		●	
	家賃徴収等業務	家賃の徴収				●
		家賃収入の納入				●
		家賃の滞納等	督促等の業務は事業者が担う		●	○
明渡し対応業務	退去の確認、書類作成等			●		

(3) 保険

町が事業者を求める保険の種類については、募集要項等において示す。

2 提供されるべきサービス水準

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については、募集要項等において示すものとする。

3 本事業の実施状況のモニタリング

町は、事業者が定められた業務を定められた期間又は時間内に確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準又は事業者が提案書において提案した水準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。なお、事業者は、事業者の本事業の実施状況に関して、セルフモニタリングを実施し、適宜報告する。町は事業者のセルフモニタリングの報告によって本事業の実施状況のモニタリングを行う。なお、詳細は募集要項等で示すものとする。

(1) モニタリングの費用の負担

モニタリングの実施のために町に発生する費用は町の負担とする。その他の費用は、事業者の負担とする。

(2) 事業者に対する支払額の減額等

モニタリングの結果、要求水準書に規定した要求水準又は事業者が提案書において提案した水準が満たされていない場合、町は事業者に対し改善勧告等を行い、一定の経過措置を経た後にも是正されない場合には、町は事業者に対して支払額を減額する。減額の考え方については、募集要項等で示すものとする。

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 施設の立地条件

事業者は、募集要項等で示す条件に従い、次の事業地の一部を本施設の立地として提案するものとする。なお、事業用地の残部において、町は将来的に地域交流拠点施設の整備を行う予定である。

事業地	住所	鳥取県日野郡江府町大字佐川	
	土地所有者	江府町(下記のうち一部は近日中に取得予定)	
	前面道路	事業用地東側 国道181号線	
	地籍	江府町大字佐川字阿弥陀免 870番地、871番地1、871番地2、872番地、900番地、900番地2、903番地1、903番地2、903番地3、903番地4	
	面積	総面積 5,645.46㎡ 870 952㎡ 871-1 892㎡ 871-2 6.61㎡ 872 1,659㎡ 875 1,695㎡ 900 71.07㎡ 900-2 45.78㎡ 903-1 49㎡ 903-2 92.79㎡ 903-3 56.66㎡ 903-4 125.55㎡ 870 952㎡	
	用途地域	なし	
	接道義務	なし	
	容積率	-	
	建蔽率	-	
	一般規定	主要な出入口	長屋の各戸の主要な出入口は、道路又は道路に通ずる幅員3メートル以上の敷地内の通路に面して設けなければならない。
		外壁の後退距離	なし
高さ制限		なし	
日影規制		なし	
採光面積		居室の床面積1/7以上	
換気		居室には床面積の1/20以上	
シックハウス対策		内装の仕上げの制限、居室における換気設備、天井裏等の措置	
天井高		居室:2.1m以上	
床高さ		木造の場合:直下の地面+45cm以上	
床下換気口		木造の場合規定有	
防火規定	防火地域	指定なし 延焼の恐れのある範囲の外壁、軒裏、屋根又は開口部等に防火上の制限	
避難規定	階段の寸法	幅75cm以上、蹴上22cm以下、踏面21cm以上	

2 土地の使用等に関する事項

事業地は町有地であり、施設整備業務及び維持管理運営業務に必要な範囲を事業者は無償で使用する事ができる。

3 本施設の概要

次に示す本施設の建築計画に基づき、本施設を整備する。

なお、建築計画は現時点での案であり、募集要項等で一部変更される場合がある。詳細については募集要項等で示すものとする。

(1) 本施設の建設計画

間取り	専有面積	整備戸数	対象とする世帯	住宅形式	駐車場
1LDK	55㎡	2戸	単身世帯	集合住宅	各戸1台
3LDK	85㎡	6戸	2人世帯	集合住宅	各戸2台
3LDK	95㎡	1戸	車いす対応	集合住宅	各戸2台
4LDK	110㎡	3戸	3人以上世帯	戸建て住宅	各戸2台

(2) 本施設の建設計画

施設名	区分	数量	内容
駐車場	単身世帯	1台×2戸	住棟の玄関近くに設置すること。2人以上世帯向けは少なくとも一台分を住棟の玄関近くに設置すること。
	2人以上世帯	2台×10戸	
外部物置		各戸	各戸の玄関横或いは玄関先に1.5㎡程度の専用の物置(トランクルーム)を設置すること。扉は鍵付きとすること。
駐輪場			玄関先或いは団地内に、各戸1台分の駐輪場を敷地内に設置すること。箇所数は住棟数に応じて適切に配置すること
ゴミ集積場		1箇所	各戸数分のゴミを収納できるゴミ集積所を設置すること。設置位置は各戸からのアクセスに配慮すること。ゴミ集積場は屋根付き扉付きとするなど環境美化に配慮したものとすること。
外構	通り抜け通路		隣接地に抜ける通路を整備すること
	緑地・植栽		町の四季を感じられ、住人のプライバシーや防犯にも配慮した植栽とすること。
	広場		住棟間に地域の住民コミュニティの為の広場等を設置すること。各戸のプライバシーに配慮しながらも開放的な施設とし、商業ゾーン利用者も利用することを考慮した配置とすること。
	歩道・車路		バリアフリーを遵守し、環境負荷についても配慮した舗装材料を採用すること
	街灯、共用部		居住環境に拝領して設計設置すること。

	分の照明		
専用庭・専用テラス		各戸	各戸毎に専用庭・専用テラスと散水栓を設置すること。
児童遊園		1か所	地域優良賃貸住宅の整備基準に応じた児童遊園を配置すること。

第5 事業計画又は協定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

1 係争事由に係る基本的な考え方

事業契約について疑義が生じた場合、町と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合には、事業契約に定める具体的な措置に従うものとする。

2 管轄裁判所の指定

本事業に関する紛争については、鳥取地方裁判所をもって合意による専属的管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

1 事業の継続に関する基本的な考え方

町は、事業者によって提供されるサービスの安定性、継続性を確保するため、事業契約において、事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2 事業の継続が困難になった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに次の措置を実施する。なお、町が考える措置の詳細については、募集要項等で示すものとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業者の提供するサービスが要求水準を下回る場合、その他事業契約において定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、町は事業者に対して是正指示を行い、一定期間以内に是正策の提出及び実施を求めることがある。事業者が当該期間内に是正をすることができなかった場合、町は事業契約を解除することがある。

また、事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、町は事業契約を解除することがある。

町が事業契約を解除した場合は、事業契約に定めるところに従い、町は事業者に対して違約金及び損害賠償の請求等を行う。

(2) 町の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合は、事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

この場合には、町は、事業契約に定めるところに従い、事業者に生じた合理的な損害を賠償することができるものとする。

(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となった場合

不可抗力その他、町又は事業者の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合は、町と事業者は、事業契約の定めるところに従い、事業継続の可否等について協議を行う。

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に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

町は、本事業に関する法制上及び税制上の措置は想定していない。

なお、事業者が本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合には、町と事業者で協議する。

2 財政上の支援に関する事項

財政上及び金融上の提案については、応募者が自らのリスクで実行することとする。

また、町は、国からの社会資本整備総合交付金の交付を受けることを想定しているが、別途定める場合を除き、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。なお、事業者は、町が行う当該交付金に係る手続等に対して図面や事業費、面積等の必要な情報の提供等必要な協力を行う。

3 その他の支援に関する事項

町は、事業者が本事業を実施するにあたって必要となる許認可等に関して、必要に応じて協力する。また、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、町と事業者で協議する。

第8 その他特定事業の実施に必要な事項

1 応募提案に伴う費用

応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

2 議会の議決

本施設にかかるサービス対価に関して、町議会において債務負担行為を設定している。
事業契約に関する議案は、令和4年9月の町議会に提出予定である。

3 資料の配布

実施方針に関する資料は町ホームページ内でのみ公表する。

4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、ホームページ等を通じて行う。
本事業に係るホームページ (<https://www.town-kofu.jp/2/1/4/w221/>)

5 連絡先

実施方針に関する問い合わせ先は、以下のとおりである。

担当部署	住民課 担当：中尾
住所	鳥取県日野郡江府町大字江尾 1717 番地 1
電話	0859-75-3223
FAX	0859-75-2389
E-mail	k_choumin@town-kofu.jp