

(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業

実施方針

令和8年4月

三戸町

目 次

【用語の定義】	1
第1章 特定事業の選定に関する事項.....	3
1. 事業内容に関する事項.....	3
(1) 事業名称	3
(2) 事業に供される公共施設等の種類.....	3
(3) 公共施設等の管理者.....	3
(4) 事業目的	3
(5) 民間事業者に期待する事項.....	3
(6) 事業の概要.....	4
(7) 事業方式の概要.....	4
(8) 特定事業の位置及び業務範囲.....	4
2. 事業用地の立地条件.....	6
3. 土地に関する事項.....	6
4. 事業者の収入及び負担.....	6
(1) 事業者の収入及び負担.....	7
5. 事業期間・スケジュール（予定）	7
6. 本事業に必要と想定される根拠法令等.....	7
7. 事業終了時の措置.....	7
8. 実施方針等に関する事項.....	7
(1) 実施方針等に関する質問並びに意見受付及び回答.....	7
(2) 実施方針等の変更.....	8
9. 特定事業の選定方法等に関する事項.....	8
(1) 基本的な考え方.....	8
(2) 選定結果の公表.....	8
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項.....	9
1. 事業者選定の方法.....	9
2. 選定、契約の手順及びスケジュール.....	9
3. 応募手続等	10
(1) 募集要項等の公表.....	10
(2) 応募表明書、応募資格審査申請書の受付及び応募資格審査結果の通知.....	10
4. 応募資格要件	10
(1) 応募者の構成等.....	10
(2) 応募者の参加資格要件.....	11
(3) 留意事項	16

5. 応募に関する留意事項.....	16
(1) 著作権	16
(2) 特許権等	16
(3) 町からの提示資料の取扱.....	17
(4) 複数提案の禁止.....	17
(5) 提出書類の変更禁止.....	17
(6) 使用言語、単位及び時刻.....	17
6. 優先交渉権者の選定.....	17
(1) 優先交渉権者の選定方法.....	17
(2) 審査の内容.....	17
(3) 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項.....	18
(4) 審査結果及び評価の公表方法.....	19
(5) 事務局	19
7. 提示条件	19
(1) 改定の考え方.....	19
(2) 事業者の権利義務に関する事項.....	19
(3) 事業契約の締結等.....	20
(4) 事業者の責任の履行に関する事項.....	20
8. 契約保証金	20
9. 保険	20
第3章 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	21
1. リスク分担の考え方.....	21
2. 予想されるリスクとリスク分担.....	21
3. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法.....	21
4. モニタリングの実施.....	21
第4章 本団地の立地並びに規模及び配置等に関する事項.....	22
1. 本事業で配慮すべき事項.....	22
2. 事業用地の立地条件.....	22
3. 施設の配置、規模等.....	23
(1) 町営住宅等.....	23
(2) 附帯施設	24
4. 土地に関する事項.....	24
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..	25
1. 疑義が生じた場合の措置.....	25
2. 管轄裁判所の指定.....	25
第6章 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項.....	25

1. 事業の継続に関する基本的な考え方.....	25
2. 事業の継続が困難となった場合の措置.....	25
(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.....	25
(2) 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.....	26
(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合.....	26
(4) 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.....	26
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.....	26
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項.....	26
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	26
3. その他の支援に関する事項.....	26
第8章 その他本事業の実施に関し必要な事項.....	27
1. 情報提供.....	27
2. 公募に関する問い合わせ先.....	27
別紙1 遵守すべき法規制及び適用基準.....	28
(1) 法令.....	28
(2) 条例等.....	30
(3) 適用基準等.....	31
(4) 参考基準.....	32
(5) 積算基準.....	32
(6) その他.....	33
別紙2 リスク分担表.....	34
(1) リスク分担表（各業務共通）.....	34
(2) リスク分担表（町営団地等整備業務）.....	36
(3) リスク分担表（入居者移転支援業務）.....	38
別紙3 現況配置図.....	39

【用語の定義】

用語	定義
アドバイザー企業	町が本事業に係るアドバイザー業務を委託した企業及びその協力企業をいう。
S P C	本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」という。）に定める株式会社として設立された特別目的会社をいう。
応募者	本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有し、募集要項に基づき本事業に関するプロポーザルに応募する者をいう。
関連公共施設	本事業にて実施する道路（敷地内通路接続部の改修）、水道（引込）、汚水・雨水排水（下水道、排水溝への接続）の公共施設等を総称していう。
協力企業	S P Cから本事業に関わる業務の全部又は一部を受託する企業のうち、S P Cへの出資を行わない企業、構成員から業務の一部を受託する第三者、及び当該第三者からさらに業務の一部を受注する第三者、以降同様に業務の一部を受注する構成企業以外の企業をいう。
建設企業	町営住宅等を建設する企業をいう。
工事監理企業	町営住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
構成員	応募者を構成する企業をいう。
構成企業	構成員のうち、S P Cから本事業に関わる業務を受託し、かつS P Cに出資を行う企業をいう。
町	三戸町をいう。
町営住宅整備業務	町営住宅等の整備に関する業務をいう。
事業者	本事業を実施する者として町と事業契約を締結した者をいう。なお事業者は、本事業を実施するため、会社法（平成17年法律第86号。以下「会社法」という。）の株式会社として設立された特別目的会社（以下「S P C」という。）であることを条件とする。
事業用地	本事業を実施する以下の場所をいう。面積：7,710.25㎡ 場所：三戸郡三戸町大字川守田字沖中57-2、57-5、57-6、58-1、58-2、59-5、59-7
実施方針等	「実施方針」、「要求水準書（案）」及びこれらの添付書類の修正版をいう。
次点交渉権者	審査委員会による評価を基に、町が優先順位第2位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。
審査委員会	「三戸町町営住宅整備事業に関するP F I事業者審査委員会」をいう。
設計企業	町営住宅等を設計する企業をいう。
町営住宅等	本事業において整備する町営住宅（地域優良賃貸住宅を含む。）、それらの附帯施設、及び関連公共施設を総称していう。

用語	定義
事業契約書	「（仮称）三戸町まちなか第1団地整備事業 事業契約書」をいう。
P F I 事業	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「P F I 法」という。）に基づく特定事業をいう。
附帯施設	P. 24「第4章 3.（2）附帯施設」に掲げる施設をいう。
本団地	「（仮称）三戸町まちなか第1団地」をいう。
優先交渉権者	審査委員会による評価を基に、町が優先順位第1位の契約協議交渉権を持つ者として選定した応募者をいう。
要求水準書	「（仮称）三戸町まちなか第1団地要求水準書」及びこれの添付書類（その後の訂正・変更を含む。）をいう。

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) 事業名称

(仮称) 三戸町まちなか第1団地整備事業 (以下「本事業」という。)

(2) 事業に供される公共施設等の種類

40戸の町営住宅 (地域優良賃貸住宅10戸を含む。) 及び附帯施設並びに関連施設 (以下「本施設」という。)

(3) 公共施設等の管理者

三戸町長 沼澤 修二

(4) 事業目的

本事業は、「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。)

に基づき、民間事業者のノウハウを活用し、質の高いサービスの導入と町財政の平準化を図ることより、町民の住宅ニーズに対応した魅力ある住環境を創出する事業である。

「三戸町公営住宅等長寿命化計画」 (以下、「長寿命化計画」という。) を令和4年11月に改定し、町営住宅の更新の方向性を示している。公益施設や商業施設、公共交通機関 (バス停) に比較的距離が近いまちなか平地への移転により、住宅困窮者や高齢者の負担軽減に配慮するとともに、インフラコストの抑制に努め、将来的に持続可能なまちづくりに寄与するとともに、子育て世代の入居により、定住の促進と世代間交流等の活性化を図るものである。

(5) 民間事業者に期待する事項

本事業の実施に当たり、町は次の事項の実現を民間事業者に期待する。

- 1) 高齢者や子育て世代の入居者、近隣住民の利便性を高める将来のまちづくりへの貢献とともに、施設利用者の幅がより一層広がり、世代間の交流機会の拡大が図られること。
- 2) 現入居者だけでなく子育て世代を中心に、新たな入居者の近代的な住生活様式への対応が図られるとともに、騒音やバリアフリー対応など、移住したくなるような町営住宅のモデル的役割を果たすこと。
- 3) デザイン性に優れ、地域の歴史や文化を活かした街並み景観に配慮するなど、周辺景観との調和を図ること。
- 4) 周辺エリアにおいて、居心地がよく安全・安心して歩いて楽しくなるまちなかの創

出と、持続可能なまちづくりに貢献すること。

- 5) 効果的かつ効率的な業務遂行や、長期的な施設の維持管理・運営を見据えた施設計画とすること等、町の将来的財政負担の軽減が図られること。
- 6) P F I 事業に、町内の事業者が参画することで、P F I 事業に関するノウハウが町内事業者に蓄積され、町における P P P / P F I 事業の普及と推進につながること。

(6) 事業の概要

本事業は、事業用地において、町営住宅等の整備を行う。

事業者は、本事業の遂行のみを目的とした会社法の株式会社として設立された S P C を設立し、町営住宅等を整備するものとする。

本事業における設計業務、建設業務及び工事監理業務、入居者支援業務は、全て P F I 事業の対象とする。

(7) 事業方式の概要

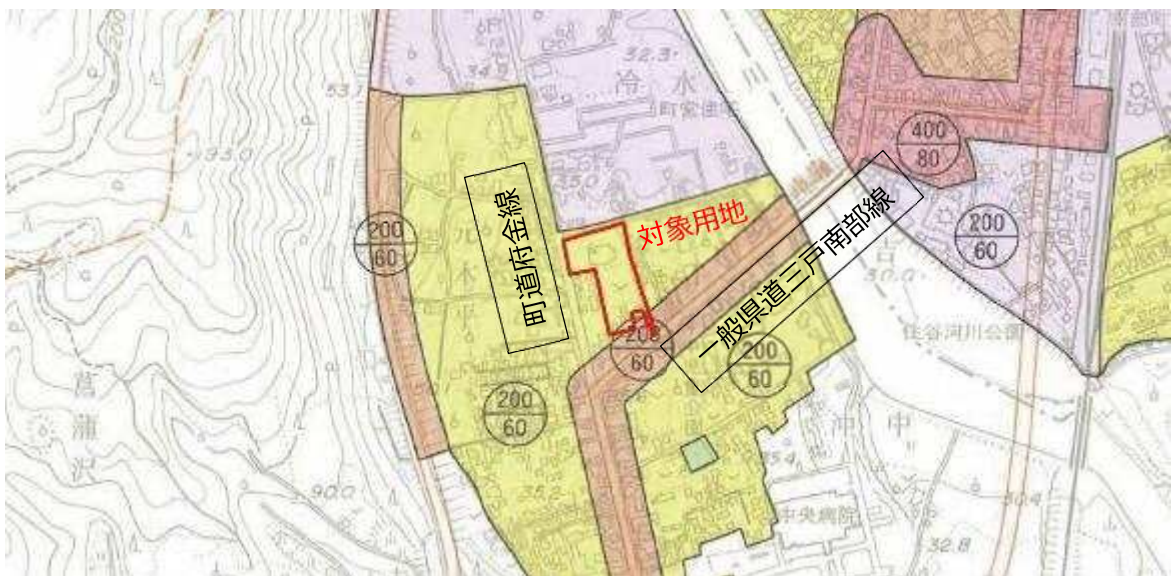
本事業は、P F I 法に基づき、町が指定する事業用地（別紙 3）に、事業者が自らの提案をもとに町営住宅等の設計・建設等を行い、町に所有権を移転する B T（Build Transfer）方式により実施する。

具体的な事項については、要求水準書において提示する。

(8) 特定事業の位置及び業務範囲

1) 特定事業の位置

■（仮称）三戸町まちなか第 1 団地位置図（三戸都市計画図より抜粋）



2) 住宅プラン

①町営住宅

町営住宅は、集合住宅を想定することから、都市の中心及びその周辺における共同住宅居住を想定した都市居住型誘導面積水準を基準とし、30戸整備する。

整備戸数	・30戸（1DK型15戸、2DK型15戸を想定）
住戸面積	・1DK型（単身世帯向け）：延床面積40㎡以上 ・2DK型（2人以上世帯向け）：延床面積55㎡以上
付帯設備	・外部倉庫：タイヤ2台分を収納できる容量

②地域優良賃貸住宅

地域優良賃貸住宅は、戸建住宅を想定することから、一般地域における戸建住宅居住を想定した一般型誘導居住面積水準を基準とし、10戸整備する。

整備戸数	・10戸
住戸面積	・3DK型（3人以上世帯向け）：延床面積100㎡以上
付帯設備	・外部倉庫：タイヤ2台分を収納できる容量

3) 町営住宅整備業務

①全体計画策定業務

事業者は、応募手続きにおいて提出した提案書に基づき、次の②から⑤に示す全体工程や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画の策定を行う。

②事前調査に関する業務

町が提示した調査結果で不足と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

- ア 測量調査
- イ 地質調査
- ウ その他必要な調査

③町営住宅等の整備に関する業務

事業用地の宅地造成等の基盤整備を含む、本施設の整備を行う。

- ア 許認可及び各種申請等の手続（関係機関等との協議、開発協議、申請等の手続）
- イ 町営住宅等の設計（基本設計、実施設計）
- ウ 町営住宅等の建設工事
- エ 町営住宅等の工事監理
- オ 設計・建設住宅性能評価の取得
- カ 化学物質の室内濃度調査
- キ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託

④その他町営住宅整備業務の実施に必要な業務

町が提示した調査結果で不足と判断される場合、又は調査が必要と判断される場合に、事業者の判断により実施すること。

また、町が行う交付金等の申請や、国・県の検査等に関して必要な書類・図面事業費等に関する資料提供を行うこと。

- ア 周辺影響調査及び補償（周辺家屋、電波障害等）
- イ 近隣対策・対応（地元説明会の開催等）
- ウ 完成確認、引渡し及び所有権の移転
- エ 交付金等申請関係書類等の作成支援
- オ 会計実地検査における資料作成の支援
- カ 青森県による実地検査等の対応
- キ 確定地形測量（公共施設等の町への移管資料作成を含む。）
- ク 事後対策（電波障害対策工事、周辺家屋補償等）
- ケ その他、上記業務に必要な業務

⑤入居者移転支援業務

- ア 相談対応等
- イ 移転事前説明会等の実施
- ウ 移転・退去支援業務
- エ その他入居者移転支援業務に必要な関連業務

2. 事業用地の立地条件

事業用地の立地条件は、次のとおりである。事業用地の位置及び周辺の状況は、第4章に示す。

3. 土地に関する事項

事業期間中においては、事業者は事業用地を無償で使用できるものとする。

4. 事業者の収入及び負担

本事業に係る事業者の収入及び負担については、概ね次のとおりとするが、町からの支払に係る具体的な内容については、募集要項等公表時に添付する支払方法説明書において提示する。

(1) 事業者の収入及び負担

①事業者の収入

町は、本事業（設計業務、建設業務及び工事監理業務、入居者移転支援業務）に係る対価について業務期間中から事業終了までの間、事業契約書に定める額を支払う。

②事業者の負担

事業者は、①の対価について、町から支払があるまで負担する。

5. 事業期間・スケジュール（予定）

本事業の期間は、事業契約締結日の翌日から令和13年3月31日までとする。

本事業のスケジュールは、概ね次のとおりとする。

時 期	内 容
令和9年3月	事業契約の締結
令和9年4月～令和10年3月	全体事業計画、事前調査、設計（基本設計・実施設計）、開発許可、建築確認申請等の手続
令和10年4月～令和10年8月	宅地造成工事、工事監理、開発行為完了検査
令和10年9月～令和12年11月	建築工事、工事監理
令和13年1月～令和13年3月	町営住宅等の所有権移転及び引渡し 入居者移転支援

6. 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業にあたり、遵守すべき法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等（以下「法令等」という。）は別紙1に示すとおりである。そのほか、本事業に関連する法令等を遵守すること。

なお、法令等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ものとする。

また、法令等が改正されている場合は、最新の法令等を遵守すること。

7. 事業終了時の措置

事業者は、事業期間終了時に、要求水準書に定める「事業期間終了時の水準」を満たす状態で本施設を町に引き渡すものとする。

8. 実施方針等に関する事項

(1) 実施方針等に関する質問並びに意見受付及び回答

実施方針等の内容に関する質問及び意見受付を次のとおり行う。

提出された質問及び意見について、町が必要と判断した場合には、問合せ・ヒアリングを行うことがある。

【実施方針等に関する質問・意見受付】

提出期限	令和8年4月30日（木）～令和8年5月15日（金）17時必着
提出方法	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の参加を希望し質問の提出を希望する企業は、質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、 【質問】：実施方針等に関する質問書（様式1） 【意見書】：実施方針等に関する意見書（様式2） に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。 ・メールタイトル：「三戸町町営住宅事業実施方針等に対する質問・意見（企業名）」と明記すること。※ 窓口・電話・FAXでの受付は行わない。 ・電子メールの送信後、下記提出先に受信の確認をすること ※ 平日9:00～17:00まで
提出先及び問合せ先	<ul style="list-style-type: none"> ・三戸町 建設課 施設整備班 TEL：0179-20-1154（建設課直通） E-mail：san_juutaku@town.sannohe.lg.jp
回答及び公表	<ul style="list-style-type: none"> ・実施方針等に関して提出された質問及び意見に対する回答は、質問及び意見者の特殊な技術、ノウハウ、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8年5月中旬を目途に町のホームページにて公表し、個別に回答は行わない。 ※ なお、質問及び意見者の事業者名は公表しない。

（2）実施方針等の変更

実施方針公表後における質問及び意見を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、実施方針等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、その内容を町のホームページにて公表する。

9. 特定事業の選定方法等に関する事項

（1）基本的な考え方

町は、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、VFMに関するガイドライン、実施方針等への民間事業者の意見等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、町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に特定事業として選定する。

（2）選定結果の公表

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の内容と合わせて、令和8年5月下旬に町ホームページにて公表する。

なお、本事業の実施可能性についての客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても、同様に公表する。

第2章 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

事業者の募集及び選定に当たっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、本事業に係る効率的かつ効果的な技術提案内容を評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

2. 選定、契約の手順及びスケジュール

事業者の選定及び契約に当たっての手順及びスケジュールは、次のとおりである。

【事業者の選定及び契約に当たっての手順及びスケジュール】

日程（予定）	内容
令和8年4月30日	実施方針等の公表
令和8年4月30日 ～5月15日	実施方針等に関する質問・意見の受付と回答
令和8年5月下旬	特定事業の選定及び公表
令和8年7月上旬	募集公告
令和8年7月下旬	募集要項等に関する質問・意見の受付
令和8年6月上旬	募集要項等に関する回答
令和8年8月下旬	応募表明書提出期限（参加資格の確認）
令和8年11月中旬	応募書類（提案書等）提出期限及び審査
令和8年12月中旬	プレゼンテーション
令和9年12月下旬	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定・公表
令和9年1月上旬	基本協定の締結
令和9年2月上旬	仮契約の締結
令和9年3月中旬	事業契約の締結（3月町議会に上程）

※上記は予定であり、今後の状況により変更することがある。

3. 応募手続等

(1) 募集要項等の公表

町は、本事業を特定事業として選定した場合には、募集要項等を公表する。

募集要項等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法は、募集要項で提示する。

(2) 応募表明書、応募資格審査申請書の受付及び応募資格審査結果の通知

本事業の応募者には、応募表明書及び応募資格審査に必要な応募資格審査申請書の提出を求める。応募資格審査の結果は、応募者に通知を行う。

なお、応募表明書の提出方法、時期及び応募資格審査に必要な書類等の詳細は、募集要項等に提示する。

4. 応募資格要件

(1) 応募者の構成等

1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の企業により構成されるグループとする。
- ② 応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、入居者移転支援企業・その他企業で構成するものとし、各企業の名称を明らかにすること。
- ③ 応募者は、建設企業の中から代表企業を定め、応募表明時の応募資格審査申請書類にて明らかにすること。
- ④ 代表企業は、本事業への応募手続や優先交渉権者となった場合の契約協議等、町との調整、協議等における窓口役を担うほか、手続に伴う構成員の債務全てにおいて責任を負うこと。
- ⑤ 構成員が負担する詳細な責任の内容については、募集要項に添付する事業契約書（案）において提示する。

2) 応募者の構成要件

- ① 構成企業のうち、建設企業は、町内に本店を有する企業とし、三戸町建設業者等級名簿において、建築一式工事がA級またはB級の企業1社以上を含むものとする。ただし、構成する設計企業及び工事監理企業等は、その限りではない。
- ② 構成企業のうち、後述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、建設企業は、工事監理企業を兼ねることができないものとし、資本面又は人事面において次のア～オのいずれにも該当しない者であること。
ア 工事監理企業が、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。

- イ 工事監理企業が、建設企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
- ウ 建設企業が、工事監理企業の発行済み株式の50%を超える株式を所有している。
- エ 建設企業が、工事監理企業の資本総額の50%を超える出資をしている。
- オ 工事監理企業の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。

- ③ 構成企業は、協力企業に再発注することも可能とする。
- ④ 応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできない。
- ⑤ 他の応募者の構成企業と※資本面若しくは人事面において関連がある者は応募者の構成企業になることができない。

※「資本面において関連のある場合」とは当該企業が他の企業の発行済株式総数の50%を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい、「人事面において関連のある場合」とは、当該企業が他の企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

- ⑥ 実施しようとする業務について、関係法令に基づく資格等を有する者で構成すること。

(2) 応募者の参加資格要件

1) 構成企業及び協力企業の共通要件

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業及び協力企業になることはできない。

- ① 法人でない者
- ② 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又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは応募代理人として使用する者
- ③ 三戸町建設業者等指名停止要領（平成19年7月20日実施）を受けている者
- ④ 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条に規定する指示又は営業の停止の措置を受けている者
- ⑤ 建築士法（昭和25年法律第202号）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
- ⑥ 次のいずれかに該当する破産手続開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人
 - ア 旧会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条第1項若しくは第2項又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項若しくは第2項の規定に基づき更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
 - イ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定に基づき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、国土交通省の入札参加資格認定を受けている者を除く

ウ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（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項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第2項の規定による通告がなされている者
エ 旧破産法（大正11年法律第71号）又は破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正11年法律第72号）に基づき和議開始の申立てがなされている者

オ 銀行取引停止処分がなされている者

カ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者

⑦ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人

ア 被成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者

イ 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者

ウ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者

エ 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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

オ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者

⑧ 暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する法人

⑨ その者の親会社等が⑥～⑧までのいずれかに該当する法人

⑩ 本事業に係る町のアドバイザー企業である者

事業のアドバイザー企業

・日本工営都市空間株式会社

⑪ アドバイザー企業と資本面又は人事面において関連がある者

⑫ 審査委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連がある者

2) 構成員の個別応募資格要件

事業者が設立したSPCから下記の①～④の企業として業務を受注する者は、以下の要件を満たすこと。

① 設計企業

設計企業が1社で業務を担当する場合は、次のア～エの要件を全て満たすこととする。

複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとし、統括する設計企業は下記のア～エの要件を全て満たし、その他の設計企業は少なくともア～ウを満たすこととする。

ア 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。

イ 町の指名競争入札参加有資格者であること。ただし、町の指名競争入札の参加資格を有していない場合は、三戸町条件付き一般競争入札実施要領（以下、入札実施要領という。）に準じ、条件付き一般競争入札参加資格審査申請書（入札実施要領 様式第1号）に、次に掲げる書類を添えて当該公告で指定する期日までに町長に提出しなければならない。

- i) 総合評定値通知書の写し
- ii) 配置予定技術者調書（入札実施要領 様式第2号）
- iii) 施工実績調書（入札実施要領 様式第3号）
- iv) 業務実績調書（入札実施要領 様式第4号）
- v) その他町長が必要と認める書類
- vi) 一級建築士事務所登録通知書

ウ 募集要項等の公表日から起算して過去5年以内に完成した、次の要件から提案する構造の1種以上を満たす共同住宅又は公共施設の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。

- i) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
- ii) 延床面積1,000㎡以上

エ 設計企業と過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウの実績を有する一級建築士である者を管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）として専任で配置すること。

② 建設企業

建設企業のうち、代表となる建設企業は下記のア～カの要件を満たし、その他の建設企業については、ア～ウの要件を満たすこととする。

なお、全ての建設企業は、工事監理企業を兼ねることはできない。

ア 町の指名競争入札参加有資格者であること。ただし、町の指名競争入札の参加資格を有していない場合は、三戸町条件付き一般競争入札実施要領に準じ、条件付き一般競争入札参加資格審査申請書（入札実施要領 様式第1号）に、次に掲げる書類を添えて当該公告で指定する期日までに町長に提出しなければならない。

- i) 総合評定値通知書の写し
 - ii) 配置予定技術者調書（入札実施要領 様式第2号）
 - iii) 施工実績調書（入札実施要領 様式第3号）
 - iv) 業務実績調書（入札実施要領 様式第4号）
 - v) その他町長が必要と認める書類
 - vi) 建設業許可通知書・建設業許可証明書
 - vii) 最新の営業規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書
- イ 建築一式工事について、特定建設業許可を有すること。
- ウ 建設業法施行規則（昭和24年建設省令第14号）第18条の2第1項に違反していないこと。
- エ 町の工種別等級で建築一式工事がA級またはB級であること。
- オ 募集要項等の公表日から起算して過去5年以内に完成した、次の要件から提案する構造の1種以上を満たす建設工事の元請け（共同企業体にあつては、出資比率が20%以上のものに限る。）として履行した実績を有すること。
- i) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
 - ii) 延床面積1,000㎡以上
- カ 建設企業と募集公告日から起算して過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件を全て満たす建設業法26条第2項の規定による監理技術者を専任で施工現場に常駐すること。
- i) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第15条第2号ハの規定による認定を受けたものであること。
 - ii) 上記オを満たす建設工事の実績を有していること。
 - iii) 建設業法第27条の18第1項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

③ 工事監理企業

工事監理企業は、1社で業務を担当する場合は、下記のア～エの要件を全て満たすこととする。

なお、複数の工事監理企業で業務を分担する場合は、統括する工事監理企業を置くものとし、統括する工事監理企業は下記のア～エの要件を全て満たし、その他の工事監理企業は少なくともア～ウを満たすこととする。

- ア 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。
- イ 町の指名競争入札参加有資格者であること。ただし、町の指名競争入札の参加資格を有していない場合は、三戸町条件付き一般競争入札実施要領に準じ、条件付き一般競争入札参加資格審査申請書（入札実施要領 様式第1号）に、次に掲げる書類を添えて当該公告で指定する期日までに町長に提出しなければならない。

- i) 総合評定値通知書の写し
 - ii) 配置予定技術者調書（入札実施要領 様式第2号）
 - iii) 施工実績調書（入札実施要領 様式第3号）
 - iv) 業務実績調書（入札実施要領 様式第4号）
 - v) その他町長が必要と認める書類
 - vi) 一級建築士事務所登録通知書
- ウ 募集要項等の公表日から起算して過去5年間に完成した、次の要件から提案する構造の1種以上を満たす共同住宅又は公共施設の新築工事に伴う実施設計を元請け（設計共同企業体によるものである場合は、代表者としての履行に限る。）として履行した実績を有すること。
- i) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造
 - ii) 延床面積1,000㎡以上
- エ 工事監理企業と過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記ウの実績を有する一級建築士である者を本業務に専任で配置すること。

④ 入居者移転支援企業・その他企業

入居者移転支援企業及びその他、応募者は、上記①～③以外の業務を実施する企業（以下「その他企業」という。）として、必要に応じ、町の必要な部門の指名競争入札参加有資格者を構成企業とすることができる。ただし、町の指名競争入札の参加資格を有していない場合は、三戸町条件付き一般競争入札実施要領に準じ、条件付き一般競争入札参加資格審査申請書（入札実施要領様式第1号）に、次に掲げる書類を添えて当該公告で指定する期日までに町長に提出しなければならない。

- i) 総合評定値通知書の写し
- ii) 配置予定技術者調書（入札実施要領様式第2号）
- iii) 施工実績調書（入札実施要領様式第3号）
- iv) 業務実績調書（入札実施要領様式第4号）
- v) その他町長が必要と認める書類

入居者移転支援企業は、入居者移転支援業務の遂行にあたり必要となる資格（許可、登録、認定等）を有する必要がある場合には、これを有すること。

⑤ 構成員の変更・追加

資格参加書類の受付以後においては、原則として応募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、町がやむを得ないと認めた場合は、町の承諾を条件として応募グループの構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更・追加ができるものとする。

(3) 留意事項

1) 応募資格審査基準日以降の取扱

応募資格審査基準日は、応募表明書の提出期限日とする。

応募者の構成企業が応募資格要件を欠くこととなった場合には、当該応募者は原則として失格とする。仮契約を締結している場合は、仮契約の解除を行い、町は一切責任を負わないものとする。

ただし、応募者の申出により、町がやむを得ないと認めた場合は、町の承認及び応募資格の確認を受けた上で、代表企業を除く構成企業の変更及び追加ができるものとする。その場合は、町へ書面（様式自由）により構成企業の変更及び追加の申出を行い、応募資格の確認を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

2) S P Cの設立

優先交渉権者となった事業者は、本事業を遂行するためのS P Cを設立すること。町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、S P Cと事業契約を締結する。

S P Cを設立の際には、下記の①～④の要件を全て満たすこと。

- ① 優先交渉権者は、本事業を実施するためのS P Cを会社法に規定する株式会社として、仮契約締結までに三戸町内に設立すること。
- ② 代表企業は、当該会社に対して出資すること。また、出資者の中で最大の出資を行うこと。
- ③ 構成企業は、S P Cに出資を行うこと。また、構成企業の議決権保有比率が全体の50%を超えること。
- ④ 全ての出資者は、事業契約が終了するまでS P Cの株式を保有するものとし、町の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定及びその他の一切の処分を行ってはならないこと。

5. 応募に関する留意事項

(1) 著作権

提出された資料の著作権は、応募者に帰属するものとする。ただし、本事業において公表及びその他町が必要と認める場合は、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、契約に至らなかった応募者から提出された資料については、本事業の公表以外には応募者に無断で使用しないものとする。

なお、提出された資料は返却しない。

(2) 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国

の法令に基づき保護される権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法システム、アプリケーションソフトウェア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応募者が負うものとする。

(3) 町からの提示資料の取扱

町が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(4) 複数提案の禁止

1つの応募者につき、1つの提案しか行うことができない。

(5) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

(6) 使用言語、単位及び時刻

選定に関して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）に定めるものとし、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

6. 優先交渉権者の選定

(1) 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式により行う。

提案書の審査は、審査基準に基づき下記に示す学識経験者・有識者等で構成する審査委員会において行う。

審査委員会は、提案内容に対して評価を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、町に答申する。

町は、審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

審査委員会委員名については、募集要項にて記載する。

なお、応募者の構成員が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、審査委員会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

(2) 審査の内容

審査委員会において、審査基準に基づき、事業提案書の提案内容等（以下「提案内容」という。）を総合的に評価し、優先交渉権者として最も適当な者を選定する。

審査委員会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、審査基準書において提示する。

審査は次に掲げる手順により行う。

1) 応募資格審査

応募者の応募資格要件、本事業と同種又は類似業務の設計・建設・工事監理に関する経験等から客観的に評価する。

2) 提案書審査

本事業の実施に係る対価（以下「提案価格」という。）のほか、提案内容、町の要求水準との適合性、資金調達及びリスク分担を含む事業計画の妥当性、確実性等の各面から総合的に評価する。

3) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

町は、審査委員会による評価の結果を基に、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、優先交渉権者との契約交渉及び手続を行う。

(3) 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項

提案書審査における審査項目の概要は次のとおりである。

1) 基礎審査

応募者の提案内容が、基礎要件を満たしているかの審査を行う。

提案内容に信頼性があり、提案価格の根拠が明確であることを基礎要件とし、かつ、要求水準を満たすための基礎審査項目を充足している場合は合格とする。

2) 加点審査

町が特に重視する事項について、審査項目を基に、優れた工夫や配慮がなされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価する。詳細は募集要項及び審査基準書にて提示する。

① 本事業の実施方針

② 事業実施体制及び地域社会への配慮等

ア 事業の実施体制

イ 地域社会への貢献度

③ (仮称) 三戸町まちなか第1団地の施設計画

ア 全体計画

イ 地域コミュニティの形成、プライバシーへの配慮

ウ 安全・防犯・防災・冬季への配慮に優れた施設計画

エ ユニバーサルデザインへの配慮

オ 入居者が利用しやすい住棟・住戸計画

カ 維持管理のしやすさとライフサイクルコストへの配慮

キ 地球環境共生への配慮

④ (仮称) 三戸町まちなか第1団地の施工計画

ア 施工計画

⑤ 全体事業計画

ア 資金調達計画

イ 資金収支計画

⑥ 入居者移転支援に係る提案

⑦ その他事業者による業務の提案

ア 事業者による提案

(4) 審査結果及び評価の公表方法

1) 優先交渉権者の公表

町が優先交渉権者を決定した場合は、全ての応募者に対して合否を通知するとともに、選定結果はホームページにおいて公表する。

2) 優先交渉権者決定の無効

① 優先交渉権者決定の無効

優先交渉権者として決定後、応募表明書等、その他の提出書類に虚偽の記載が判明した場合には、優先交渉権者決定の結果は無効とする。

② 優先交渉権者決定の取消

選定された応募者の構成員が、事業契約締結までに、この募集要項に定める応募資格を喪失したときは、優先交渉権者の決定を取り消すこととする。

事業契約締結後に、構成員が応募資格を喪失した場合の措置については、事業契約書（案）において提示する。

(5) 事務局

応募者の審査、優先交渉権者選定に係る事務局は、三戸町 建設課 施設整備班とする。

7. 提示条件

(1) 改定の考え方

物価変動等に一定程度の下降又は上昇があった場合は、契約金額について協議することがある。調整方法の詳細については、事業契約書等において提示する。

(2) 事業者の権利義務に関する事項

町の承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務の譲渡、担保提供並びにその他の処分をしてはならない。

また、町に対して有する本事業の債権は、町の承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができないこととする。

(3) 事業契約の締結等

1) 基本協定の締結

町と優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本事項を定めた基本協定の締結を行う。

2) 仮契約及び事業契約の締結

町は、優先交渉権者との募集要項に基づき事業契約に関する協議を行い、令和9年2月に、優先交渉権者が設立するSPCと仮契約の締結を予定している。

なお、仮契約は町議会（令和9年3月定例会）における事業契約の議決を経て本契約とする。

3) 手続における交渉の有無

町は、契約手続において、選定条件の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の解釈を明確化するための文言の修正を行うことがある。

事業計画及び契約の解釈について疑義が生じた場合は、町と事業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、事業契約書（案）に定める具体的な措置に従うこと。

4) 違約金の支払

優先交渉権者は、町と事業契約を締結しない場合には、基本協定書に基づく違約金を支払うこととする。

5) 応募及び特定事業契約に伴う費用負担

応募に係る費用及び事業契約締結に係る費用は、全て応募者の負担とする。

(4) 事業者の責任の履行に関する事項

選定された事業者は、事業契約書（案）に基づき締結された事業契約に従い、誠意をもって責任を履行すること。

なお、事業契約の締結に当たっては、事業契約の履行を確保するために、以下のいずれかの方法による事業契約の保証を行うこと。

- 1) 契約保証金の納付
- 2) 履行保証保険の付保等による保証措置

8. 契約保証金

契約保証金は、事業者が自己の責任及び費用負担において、町又は事業者を被保険者とし、次に定める金額を契約保証金として町へ支払う。詳細については、事業契約書（案）に示す。

9. 保険

事業者は、事業契約書（案）に定める保険に加入すること。その他、リスク対応のた

めに必要と考える場合は、事業者の提案に基づき加入すること。

第3章 事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. リスク分担の考え方

本事業におけるリスク分担の考え方は、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、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リスク分担

町と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙2に示すとおりとする。

応募者との質疑応答の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的な理由がある場合は、必要に応じてリスク分担の変更を行う場合がある。詳細は事業契約書（案）に定める。

3. リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

町又は事業者のいずれかが責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用は、その責任を負う者が負担することを基本とする。

また、町及び事業者が分担して責任を負うべきリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法は、事業契約書（案）に定める。

4. モニタリングの実施

町は、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した要求水準を達成していることを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

町のモニタリングは、事業者によるセルフモニタリングの後、実施する。

また、町は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて改善措置を行う。

町によるモニタリングの方法及び内容はモニタリング・説明書を参照すること。

第4章 本団地の立地並びに規模及び配置等に関する事項

1. 本事業で配慮すべき事項

本事業の実施にたり、配慮すべき事項は次のとおりである。詳細な内容については、要求水準書を参照すること。

- (1) 周辺環境への配慮、意匠・景観計画
- (2) 地域コミュニティの形成、プライバシーへの配慮
- (3) 安全性・防犯性・防災に優れた施設計画
- (4) ユニバーサルデザインへの配慮
- (5) 入居者が利用しやすい施設計画
- (6) 維持管理がしやすい施設計画
- (7) 地球環境共生への配慮
- (8) 適切な工区・工期設定、工事中における安全確保、周辺環境への配慮
- (9) 冬季における利便性・安全性の配慮
- (10) 地域経済への貢献
- (11) スムーズな入居者移転支援

2. 事業用地の立地条件

事業用地の立地条件は、次のとおりである。

	(仮称) 三戸町まちなか第1団地
位置	三戸郡三戸町大字川守田字沖中 57-2、57-5、57-6、58-1、58-2、59-5、59-7
面積	7,710.25 m ² (実測)
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域
指定建蔽率	60%
指定容積率	200%
防火・準防火地域	指定なし
積雪荷重	90 cm以上 (多雪区域) ※青森県建築基準法施行細則
凍結深度	65 cm以上
洪水浸水想定区域 (想定最大規模)	浸水深：0.5m～3.0m 馬淵川中流 平成30年10月22日【青森県告示第719号】 青森県が管理する河川における洪水浸水想定区域の指定・公表について https://www.pref.aomori.lg.jp/soshiki/kendo/kasensabo/kozuishinsuisoutei.html

3. 施設の配置、規模等

本事業において整備する町営住宅等の概要は、次のとおりとする。なお、詳細については、募集要項等の公表時に併せて公表する要求水準書において提示する。

なお、現時点において想定している要求水準は、実施方針と併せて公表する「(仮称)三戸町まちなか第1団地整備事業 要求水準書(案)」に示す。

(1) 町営住宅等

1) 住宅戸数等

整備住戸数は40戸とし、各プラン割合が下表の値を下回らないこと。また、必要に応じ、間取りが可変できる等、様々な世帯のライフスタイルに対応できる住戸計画とし、本団地のソーシャルミックスに配慮すること。

2) 住戸タイプのプラン

各住戸タイプに複数のプラン設定を認めるが、住戸専用面積は各プランで同一とすること。

項目		町営住宅	地域優良賃貸住宅
住戸数		30戸	・10戸
住戸面積(延床面積)		・1DK型(単身世帯向け):40㎡以上 ・2DK型(2人以上世帯向け):55㎡以上	・3DK型(3人以上世帯向け):100㎡以上
駐車場		・45台以上	・各戸に2台
駐輪場		・15台以上	—
外部倉庫		・自動車保有世帯がタイヤ2台分を収納できる容量を確保	・各戸にタイヤ2台分を収納できる容量(2.70㎡)を確保
共同施設	公園	・敷地面積の3%以上を占める公園(児童遊園、広場・緑地を兼ねる)を配置	
外構	道路	・一敷地一建物の規定を満たす接道確保のため、敷地内に幅員6mの道路を整備	
	上下水道	・敷地内に新設する道路の下に上下水道を埋設整備	

※住戸専用面積は壁芯計算とする。

※住戸専用面積には、住戸内のパイプスペースの面積は含めるが、バルコニー、窓下室外機置場、アルコーブ並びに共用部分から使用するパイプシャフト及びメーターボックスの面積は含めないこと。

※地域優良賃貸住宅は「地域優良賃貸住宅制度要綱」の(子育て支援タイプ)の仕様に基づくこと。

3) 住棟の高さ、配置計画等

町営住宅は、現入居者の移転を迅速に実施できる住戸を確保するため原則2階建以下とする。ただし、法規制、近隣への影響、コストなどを踏まえたうえで、事業者の創意により有益な提案が可能な場合は3階建を限度として認めることとする。

各戸の日照の確保、圧迫感、周辺住民のプライバシー、電波障害、風害、騒音等の影響等の防止・抑制等、周辺環境に配慮した配置計画に努めること。

そのほか、団地内・住棟内は、高齢者や子ども等の居住に配慮し、各種法令に基づくバリアフリー対応を図ること。

4) 良好な居住環境の創出

入居者の利便性・安全性・防犯性の確保に努めるとともに、日照、通風及び入居者相互のプライバシーの確保、団地内のコミュニティ形成の促進等、良好な居住環境を創出すること。

また、居住環境の質を長期間維持するとともに、環境負荷低減のための工夫と、入居者のライフスタイルの変化や将来のニーズに対応できる工夫を施すこと。

(2) 附帯施設

町営住宅には、以下の附帯施設を整備すること。詳細については、要求水準書において提示する。

- 1) 駐車場・駐輪場
- 2) 個別物置
- 3) 緑地・広場
- 4) 受水槽（必要に応じ）
- 5) LPガス置き場
- 6) ごみ集積所
- 7) その他

4. 土地に関する事項

事業期間中においては、事業者は事業用地を無償で使用できるものとする。

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

1. 疑義が生じた場合の措置

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は、町と事業者は誠意をもって協議の上、解決を図るものとする。このため、事業契約の締結後、町と事業者が参画する関係者による協議会を設置することとする。

協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的な措置に従うものとする。

2. 管轄裁判所の指定

基本協定及び事業契約に関する紛争については、青森地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6章 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

本事業において事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約書（案）で定める事由ごとに、町及び事業者の責任に応じ、必要な改善その他の措置を講じるものとする。

事業者によって本事業の実施を継続することが困難となり、サービスの提供に支障が生じると判断された場合においては、事業契約の解除等を行うことがある。

2. 事業の継続が困難となった場合の措置

事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとるものとする。

(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

1) 事業者の提供するサービスが事業契約書（案）に定める町の要求水準を下回る場合又はその他事業契約で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行若しくはその懸念が生じた場合には、町は、事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出及び実施を求めることができるものとする。事業者が当該期間内に改善することができない場合には、町は、事業契約を解除することができるものとする。

2) 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、事業契約書（案）に基づく事業の継続的履行が困難と考えられる場合には、町は、事業契約を解除することができるものとする。

3) 契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書（案）で定める。

(2) 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

- 1) 町の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行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。
- 2) 契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書（案）で定める。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

- 1) 不可抗力、その他町又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、町と事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- 2) 一定の期間内に協議が調わない場合、町は、本契約の変更の可否及び変更する場合の変更内容を決定して事業者へ通知し、事業者はこれに従うものとする。
- 3) 前号の規定により事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償の措置は、事業契約書（案）で定める。

(4) 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

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

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が、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

町は、本事業に関する財政上及び金融上の措置は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、措置を行うことができるように努めるものとする。

3. その他の支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

- (1) 事業実施に必要な許認可等に関し、町は、必要に応じて協力を行う。
- (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、町と事業者で協議を行う。
- (3) 事業者に対する出資等の支援は行わない。

第8章 その他本事業の実施に関し必要な事項

1. 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、町のホームページにて行う。

三戸町ホームページアドレス <https://www.town.sannohe.aomori.jp>

2. 公募に関する問い合わせ先

事務局窓口：三戸町 建設課 施設整備班

〒039-0198 青森県三戸郡三戸町大字在府小路町4-3番地

TEL：0179-20-1154（建設課直通）FAX：0179-20-1112

E-mail：sun_juutaku@town.sannohe.lg.jp

別紙1 遵守すべき法規制及び適用基準

詳細は、要求水準書によるものとし、以下に参考として掲載する。

(1) 法令

ア 建築関連

- (ア) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (イ) 消防法施行令（昭和36年政令第37号）
- (ウ) 消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）
- (エ) 建設業法（昭和24年法律第100号）
- (オ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (カ) 建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）
- (キ) 建築士法（昭和25年法律第202号）
- (ク) 公営住宅法（昭和26年法律第193号）
- (ケ) 駐車場法（昭和32年法律第106号）
- (コ) 宅地造成等規制法（昭和36年法律第191号）
- (サ) 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）
- (シ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (ス) 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）
- (セ) 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- (ソ) 労働基準法（昭和22年法律第49号）
- (タ) 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）
- (チ) 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）
- (ツ) 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）
- (テ) 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）
- (ト) 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）
- (ナ) 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）
- (ニ) 電気工事士法（昭和35年法律第139号）
- (ヌ) 電気設備に関する技術基準を定める省令（平成9年通商産業省令第52号）
- (ネ) 公営住宅等整備基準（平成10年建設省令第8号）
- (ノ) 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25年国土交通省令第907号）

イ インフラ関連

- (ア) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (イ) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (ウ) ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- (エ) 水道法（昭和32年法律第177号）

- (オ) 水道法施行規則（昭和32年厚生省令第45号）
- (カ) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (キ) 電気事業法（昭和39年法律第170号）

ウ 環境関連

- (ア) 大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）
- (イ) 騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- (ウ) 水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- (エ) 悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- (オ) 作業環境測定法（昭和50年法律第28号）
- (カ) 振動規制法（昭和51年法律第64号）
- (キ) エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- (ク) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）
- (ケ) 環境基本法（平成5年法律第91号）
- (コ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- (サ) ダイオキシン類対策特別措置法（平成11年法律第105号）
- (シ) 循環型社会形成推進基本法（平成12年法律第110号）
- (ス) 特定製品に係るフロン類の回収及び破壊の実施の確保等に関する法律（平成13年法律第64号）
- (セ) 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- (ソ) 景観法（平成16年法律第110号）

エ PFI関連

- (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）

オ その他

- (ア) 商法（明治32年法律第48号）
- (イ) 旧破産法（大正11年法律第71号）
- (ウ) 旧和議法（大正11年法律第72号）
- (エ) 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）
- (オ) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (カ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- (キ) 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- (ク) 旧会社更生法（昭和27年法律第172号）
- (ケ) 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）

- (コ) 著作権法（昭和45年法律第48号）
 - (ク) 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）
 - (ク) 借地借家法（平成3年法律第90号）
 - (ス) 計量法（平成4年法律第51号）
 - (セ) 民事再生法（平成11年法律第225号）
 - (ソ) 会社更生法（平成14年法律第154号）
 - (タ) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）
 - (チ) 破産法（平成16年法律第75号）
 - (ツ) 会社法（平成17年法律第86号）
 - (テ) 会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）
 - (ト) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）
- ※そのほか、本事業を行うに当たり必要とされる関係法令についても遵守のこと。

(2) 条例等

ア 青森県

- (ア) 青森県公営住宅法施行条例（昭和24年条例第14号）
- (イ) 青森県景観条例（平成8年条例第2号）
- (ウ) 青森県環境の保全及び創造に関する基本条例（平成8年条例第43号）
- (エ) 青森県福祉のまちづくり条例（平成10年条例第46号）
- (オ) 青森県建築基準法施行条例（平成12年条例第158号）
- (カ) 青森県犯罪のない安全・安心まちづくり推進条例（平成18年条例第2号）
- (キ) 青森県公営住宅整備事業等実地検査等の取り扱い方針（平成25年5月22日以降適用）
- (ク) 青森県開発許可制度の手引き（令和元年8月版）

※そのほか、本事業を行うに当たり必要とされる県条例等についても遵守すること。

イ 八戸地域広域市町村圏事務組合

- (ア) 八戸地域広域市町村圏事務組合火災予防条例（昭和48年10月12日条例第8号）
- (イ) 八戸地域広域市町村圏事務組合廃棄物の処分に関する条例（平成4年9月1日条例第8号）

ウ 三戸町

- (ア) 三戸町生活安全条例（平成13年12月19日 条例第20号）
- (イ) 三戸町公営住宅法施行条例（平成25年3月19日 条例第7号）
- (ウ) 三戸町町営住宅管理条例（平成9年9月22日 条例第12号）

- (エ) 三戸町建設工事執行規則（昭和45年8月22日 規則第12号）
 - (オ) 三戸地区環境整備事務組合建設業者等指名停止要領（平成18年6月訓令第6号）
 - (カ) 三戸町公共下水道条例（平成21年6月22日 条例第13号）
 - (キ) 三戸町水道法施行条例（平成25年3月19日 条例第9号）
 - (ク) 三戸町個人情報の保護に関する法律施行条例（平成5年3月10日 条例第3号）
 - (ケ) 三戸町簡易水道事業給水条例（平成9年12月22日 条例第21号）
 - (コ) 三戸町暴力団排除条例（平成23年12月19日 条例第15号）
 - (ク) 三戸町町道の構造の技術的基準等を定める条例（平成25年3月19日 条例第5号）
 - (シ) 三戸町環境美化条例（平成22年9月16日 条例第11号）
 - (ス) 三戸町災害危険区域に関する条例（平成20年3月31日 条例第2号）
- ※そのほか、本事業に当たり必要とされる条例等についても遵守のこと。

(3) 適用基準等

本事業の実施に当たっては、以下にあげる基準等と同等以上の性能又は仕様とすること。基準等は全て募集要項公表時点での最新版を適用すること。

- ア 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ウ 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- オ 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- カ 建築設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- キ 建築構造設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ク 構内舗装・排水設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ケ 雨水利用・排水再利用設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- コ 道路土工軟弱地盤対策工指針（公益社団法人日本道路協会）
- サ 建築工事標準詳細図（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- シ 建築設備計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- ス 建築設備設計基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- セ 建築物解体工事共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部建築課監修）
- ソ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- タ 建築工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- チ 建築設備工事設計図書作成基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- ツ 建築工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）

- テ 電気設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ト 機械設備工事監理指針（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ナ 敷地調査共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ニ 公共住宅建設工事共通仕様書（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ヌ 土木工事共通仕様書（青森県県土整備部監修）
- ネ 共通特記仕様書（青森県県土整備部監修）
- ノ 共通仕様書（土木工事参考資料）（青森県県土整備部監修）
- ハ 機材の品質・性能基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ヒ 石綿障害予防規則（平成17年厚生労働省令第21号）
- フ 内線規程（J E S C 日本電気技術規格委員会規格）
- ヘ 日本エレベーター協会標準（J E A S）
- ホ 本事業を行うに当たり必要とされる適用基準についても遵守のこと。
- ※ 上記基準については、原則、「公共住宅建設工事共通仕様書」より「公共建築工事標準仕様書」を優先すること。尚、解釈に関して基準等の間で相反する等疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、適否について決定する。

（４）参考基準

本事業の実施に当たっては、以下の基準を参考にすること。

- ア 建築保全業務共通仕様書（国土交通省大臣官房官庁営繕部）
- イ 高齢者が居住する住宅の設計にかかる指針（国土交通省告示第1301号）
- ウ 工事写真の撮り方（改訂第3版、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 営繕工事写真撮影要領（国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課監修）
- オ 土木工事施工管理基準及び規格値（青森県県土整備部監修）
- カ 防護柵の設置基準・同解説（社団法人日本道路協会編集）
- キ 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）

（５）積算基準

本業務の積算書の作成に当たっては、以下の基準を参考にすること。全て応募時点での最新版を適用すること。

- ア 公共建築工事積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- イ 公共建築数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- ウ 公共設備数量積算基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- エ 建築数量積算基準・同解説（建築工事建築数量積算研究会制定）
- オ 公共建築設備数量積算基準・同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）
- カ 建築設備設計計算書作成の手引き（国土交通省大臣官房官庁営繕部設備・環境課監修）
- キ 公共住宅建築工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）

- ク 公共住宅電気設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- ケ 公共住宅機械設備工事積算基準（公共住宅事業者等連絡協議会編集）
- コ 国土交通省土木工事積算基準書（共通編）（国土交通省大臣官房技術調査課）
- サ 国土交通省土木工事積算基準書（河川・道路編）（国土交通省大臣官房技術調査課）
- シ 土木工事標準積算基準書（共通編）（青森県県土整備部監修）
- ス 土木工事標準積算基準書（道路編）（青森県県土整備部監修）
- ※ 解釈に関して基準等の中で相反する等疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、適否について決定する。
- ※ そのほか、本事業を行うに当たり必要基準等準ずること。

（6）その他

上記（1）～（5）までに關する全ての關連施行令、規則及び基準等についても含むものとし、また、必要とされるその他の町条例及び關係法令についても遵守すること。

別紙2 リスク分担表

(1) リスク分担表 (各業務共通)

リスク項目		リスクの内容	町	事業者	
共通	募集要項等リスク	募集要項等の誤り及び内容の変更等	●		
	応募リスク	応募費用に関するもの		●	
	契約締結リスク	町議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止	● ※1	● ※1	
		上記以外の町の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による契約締結の遅延及び中止		●	
	資金調達リスク	事業者の事業の実施に必要な資金の確保 (金利の変動を含む)		●	
	制度 関連 リスク	政策変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす町の政策の変更	●	
		法制度、税制度及び許認可リスク	本事業に直接関連する法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの	●	
			上記以外の事業者が取得すべき法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの		●
		許認可遅延リスク	町の事由による許認可の遅延に関するもの	●	
	上記以外の事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの			●	
	社会 リスク	住民対応リスク	町営住宅等の設置そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの (入居者移転に関するものを含む)	●	
			調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		●
		第三者賠償リスク	町の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	●	
			事業者の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償		●
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題 (騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚濁、臭気、電波障害、風害等) に関する対応		●	
	債務 不履行 リスク	町に起因するもの	町の債務不履行による中断中止	●	
		事業者に起因するもの	事業者の債務不履行によるもの		●
			事業者の提供する業務が要求水準書及び提案書に示す一定のレベルを下回った場合		●

リスク項目		リスクの内容	町	事業者
共通	不可抗力リスク	町及び事業者のいずれの責にも帰すことができずかつ計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	● ※2	● ※2
	物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	● ※3	● ※3
	支払遅延及び不能リスク	町からのサービスの対価等の支払い遅延及び不能があった場合	●	
	終了手続きリスク	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの事業者の清算手続きに伴う評価損益		●

※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、それまでにかかった町及び事業者（優先交渉権者）の費用は、それぞれの負担とする。ただし、SPCから業務を受注する者が、応募者の備えるべき応募資格要件を欠いたことにより、町議会の議決が得られなかった場合には、町及び事業者（優先交渉権者）の費用は、事業者の負担とする。

※2 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係る町及び事業者の負担については、事業契約書（案）において提示する。

※3 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、特定事業契約書（案）において提示する。

(2) リスク分担表（町営団地等整備業務）

リスク項目		リスクの内容	町	事業者	
町営 団地等 整備業務	計画 及び設計 リスク	発注者責任 リスク	町の発注による契約の内容及び変更に関するもの等	●	
			事業者の発注による契約の内容及び変更に関するもの等		●
		調査及び設計 リスク	町が実施した測量、調査及び設計の不備に関するもの	●	
			事業者が実施した測量、調査及び設計に関するもの		●
		計画及び設計 リスク	町の提示条件及び指示の不備、要望による設計及び施工条件の変更によるもの	●	
			上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		● ※1
	工事 リスク	用地の確保 リスク	土地収用、事業者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	事業用地の土壌汚染、地中障害物等による計画変更及び工期延長、追加費用等	● ※2	● ※2
			埋蔵文化財包蔵地の対象外であるが埋蔵文化財が発見された場合	● ※2	● ※2
			建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
工事遅延 リスク		町の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合	●		
		事業者の責めに帰すべき事由により、契約期日までに工事及び手続きが完了しない場合		●	
工事費増大 リスク		町の責めに帰すべき事由による工事費の増大	●		
		事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増大		●	
要求性能未達 リスク		施設完成後の検査で要求性能に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合		●	
工事監理 リスク		工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合		●	
一般的損害 リスク	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●		
システム、設備機器、備品等納品遅延 リスク	システム、設備機器、備品等の納品遅延に起因するもの		●		

リスク項目		リスクの内容	町	事業者
町営 団地整備業務	工事リスク	補助金未確定リスク	●	
		施設瑕疵リスク		● ※3
		受益者分担金リスク	●	

- ※1 町の提示資料等と現場に相違がある場合には、事業者は町に相違内容を通知し、必要な協議を行った上で、原則として現場の状況に応じて施工すること。この場合において、事業者による調査に不備等があり、これにより障害を発見できずに追加費用が生じた場合及び損害が発生した場合には事業者の責任とし、それ以外の場合には町が合理的な範囲で追加費用を負担すること。
- ※2 事業者が必要な事前調査を行った結果、土地の瑕疵、土壌汚染が発見された場合には、町は、当該瑕疵の除去修復に起因して事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、事業者による事前調査の不備及び誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合には、上記の費用は事業者が負担すること。
- ※3 施設の瑕疵及び瑕疵による損害について、瑕疵担保期間内に明らかになったものについては事業者の責任と費用負担で補修又は損害の賠償をすること。瑕疵担保期間の詳細は、事業契約書（案）において提示する。

(3) リスク分担表 (入居者移転支援業務)

リスク項目	リスクの内容	町	事業者
入居者からの要望及び苦情リスク	入居者移転支援業務に関するもの		●
	上記以外のもの	●	
個人情報の管理リスク	事業者の管理する個人情報に関するもの		●
	上記以外のもの	●	●
要求水準未達リスク	要求水準未達に関するもの		●
業務期間変更リスク	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
	町の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		●
費用増大リスク	入居者の事由による業務に要する費用の増大	●	
	町の責めに帰すべき事由による業務費用の増大	●	
	事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		●

別紙3 現況配置図

