

「辰野町宮木泉水住宅活用事業」 実施方針

令和5年10月

辰野町

目 次

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
2) 特定事業の選定方法等に関する事項	3
2. 事業者の募集及び選定に関する事項	
1) 事業者の募集及び選定方法	4
2) 募集及び選定の手順及びスケジュール (予定)	4
3) 応募参加資格	4
4) 事業提案審査及び選定に関する事項	5
5) 契約に関する基本的な考え方	6
6) 提案書類の取扱い	6
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) 予想されるリスクと責任分担	7
2) 事業実施のモニタリング	8
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	8
2) 土地に関する事項	9
5. 事業計画又は協定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	10
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	10
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	10
8. その他特定事業の実施に関し必要な事項	11

「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）第5条第3項の規定により、辰野町宮木泉水住宅活用事業（以下「本事業」という。）に関する実施方針について公表する。

令和5年10月26日

辰野町長 武居 保男

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：辰野町宮木泉水住宅活用事業

(2) 公共施設等の種類等

ア 公共施設等の種類

宮木泉水住宅

イ 公共施設等の立地等

対象施設	立地場所
宮木泉水住宅	辰野町大字伊那富字泉水3305番地30

(3) 公共施設の管理者の名称

辰野町長 武居 保男

(4) 事業の目的

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（以下「PFI法」という。）に基づき、遊休施設である宮木泉水住宅を民間事業者の資金と経営上のノウハウや創意工夫を最大限活用し、維持コストの削減や事業の効果による地域の活性化・地方創生を図る。

(5) 事業概要

ア 事業方式

本事業は、PFI法第7条第1項の規定に基づき町が選定した民間事業者（以下「事業者」という。）が、対象施設につき、町と当該施設の公有財産貸付契約を締結し、地域活性化・地方創生につながる施設の活用方法を展開し、公有財産貸付契約書に定める期間中にかかるすべての経費（コスト）を事業者で賄う、独立採算型のRO方式（REHABILITATE OPERATE）により実施する。

イ 業務範囲

維持管理業務

- ・ 建築物保守管理業務
- ・ 建築設備保守管理業務
- ・ 外構維持管理業務
- ・ 清掃、衛生業務
- ・ 状況報告業務
- ・ その他必要と思われる業務

ウ 町の支払に関する事項

町は、本事業における改修費・維持管理費等をはじめとするすべて経費（コスト）について負担しない。

エ 事業者の支払に関する事項

事業者は、本事業における改修費・維持管理費等をはじめとするすべて経費（コスト）について負担する。

その他に当該施設にかかる共済保険料約16,500円／年額（令和5年基率）を各年納入すること。

オ 事業者の収入に関する事項

事業者は、本事業により収入を得た場合には自らの収入とすることができ、改修費・維持管理費等に充てることができる。

カ 当該施設の賃借

事業者は、町と公有財産貸付契約を締結した上で、必要に応じて第三者に転貸することができる。

ただし、賃借権の譲渡はできない。

キ 当該施設の改修に関する取扱い

事業者は、公有財産貸付契約書に定める期間において自らの責任及び費用負担により、当該施設の改修をすることができる。

ただし、町の承認を得ずに当該施設の形状を変改することはできない。

ク 事業スケジュール

(ア) 公有財産貸付契約の締結時期

令和5年11月（提案内容により仮契約を締結し、町議会の承認を得る必要あり）

(イ) 事業期間

本事業の事業期間は、契約締結日から令和16年3月末までの約10年間とし、協議によっては終期後に期間の延長を可能とする。

ただし、町が公用又は公共の目的で別途使用する必要が生じたときは、町は一方的に契約を解除する場合がある。

ケ 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時に、当該施設の維持管理業務について町に引き継ぎを行うこと。

(6) 事業に必要と想定される根拠法令等

P F I 法及び「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針」(平成12年総理府告示第11号、以下「基本方針」という。)のほか、本事業の実施に当たって関連する関係法令、条例、規則、要綱等を自らの責任で調査検証し、遵守すること。

また、適用法令及び適用基準は、各業務の開始時点における最新のものを採用すること。

2) 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

町は、本事業の実施可能性等を勘定し、これを実施することが適当であると判断したときは特定事業として選定する。

(2) 選定基準及び手順

次の手順により客観的に評価を行い、評価結果を公表する。

ア P F I 事業として実施することの定性的評価

イ コスト算出による定量的評価

(3) 特定事業の選定結果の公表

前項に基づき本事業を特定事業と選定した場合は、評価の内容とあわせて、町ホームページへの掲載により公表する。

なお、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。

2. 事業者の募集及び選定に関する事項

1) 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式とし、応募者から事業提案を募る。

2) 募集及び選定の手順及びスケジュール（予定）

募集及び選定に当たっての手順及びスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

スケジュール	内容
令和5年10月26日	① 実施方針の公表
令和5年10月下旬	② 特定事業の選定結果の公表
令和5年10月下旬	③ 公募
令和5年11月中旬	④ 提案（プレゼンテーション）
令和5年11月下旬	⑤ 落札者の決定及び公表
令和5年11月下旬	⑥ 基本協定書締結
令和5年11月下旬	⑦ 公有財産貸付(仮)契約締結
令和5年12月	⑧ 必要に応じて町議会へ上程

3) 応募参加資格

(1) 応募参加者の構成

- ア 応募参加者は、事業を行う能力を有する単独企業あるいは複数の企業で構成されるグループ（以下「グループ」という。）とする。
- イ グループで応募する場合は代表者を1社選定するとともに、構成員すべてを明らかにし、各々の役割分担を明確にすること。

(2) 応募参加者の参加資格要件

- ア 応募企業あるいはグループは、本事業を効率的かつ適切に実施できる体制を備えていること
- イ 利活用・維持管理方法を提案し、自らの責任で事業を実施できるものであること
- ウ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者
- エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立をなされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をなされていない者であること。

- オ 会社法（平成17年法律第86号）に基づき特別清算開始の申立てをなされていない者であること。破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条による破産の申立てをなされていない者であること。
- カ 辰野町内に本店所在地を有している法人
- キ 法人税、事業税、消費税、地方税を滞納していない者（応募企業あるいはグループの役員すべてを含む）
- ク 審査委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本金面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
- ケ 応募参加企業あるいはグループの構成員及び協力会社のいずれかが、他の応募参加企業あるいはグループの構成員又は協力会社として参加していないこと。

4) 事業提案審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

事業者の選定に当たり、提案の審査は辰野町宮木泉水住宅活用事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）で行う。

(2) 審査方法・手順

提案内容の審査は、事業提案書等について実施する。事業計画内容、利活用内容、維持管理内容、地域貢献内容、地域活性化・地方創生をもたらす事業効果等から総合的に行い、総合評価の最も優れた提案をした者を落札候補者として決定する。

また、応募参加者からの参加申込書及び資格審査に必要な書類をもとに、参加資格要件の具備等について確認する。参加資格が確認できない場合は失格とする。

なお、応募参加者に対して必要に応じ事前にヒアリングを行う。

(3) 落札候補者の決定

町は、審査委員会の選定結果を踏まえ、落札候補者を決定する。

(4) 落札結果の公表

町は、落札候補者を決定した場合、選定結果をホームページへの掲載その他適宜の方法により公表する。

(5) 事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に、落札者がない、あるいは、いずれの応募参加者の提案において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判断された場合には、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

5) 契約に関する基本的な考え方

(1) 基本協定の締結

落札者決定後、町と落札者は速やかに基本協定を締結する。

(2) 公有財産貸付契約の締結

町は、事業者と公有財産貸付契約に関する協議を行い、契約を締結する。

なお、特定事業の用に供するために、対象施設を貸し付けることができるものとするが、提案内容により地方自治法第96条第1項第6号の規定に当たる場合は町議会の議決を得なければならない。

町議会の議決が得られない場合には、規定による貸し付けは行えない。

6) 提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は応募参加者に帰属する。ただし、本事業においての公表時及びその他町が必要と認める時には、町は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、商標権その他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、原則として応募参加者が負う。

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) 予想されるリスクと責任分担

(1) 基本的考え方

町と事業者は、公有財産貸付契約に従い、誠意をもってそれぞれの責任を履行する。本事業においては、「リスクを最も適切に管理することができる者が当該リスクを負担する」との考え方にに基づき、町と事業者が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。業務の遂行に伴うリスクについては、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、町が負うものとする。

(2) リスクの分類とその分担

予想されるリスクとその分担については、「リスク分担表」によることとする。

「リスク分担表」

段階	種別	リスクの種類	NO.	リスクの内容	町	事業者	
共通	応募手続きリスク	募集要項の誤り	1	募集要項の記載事項に重大な誤りがあるもの	○		
		提案書の誤り	2	記載事項に重大な誤りがあるもの		○	
		応募費用の負担	3	応募費用に関するもの		○	
	政治・行政リスク	契約・議決		4	町が帰すべき事由により事業者と契約締結できない又は契約締結が遅延する	○	
				5	事業者が帰すべき事由により町と契約締結できない又は契約締結が遅延する		○
		制度の変更		6	法令の変更に関するもの	○	
				7	税制の変更に関するもの		○
	社会リスク	住民問題	9	騒音、ごみ捨て等、近隣と生じた諍い		○	
		安全性の確保	10	維持管理における安全性の確保		○	
		環境の保全	11	維持管理における環境の保全		○	
		第三者賠償		12	町の事由によるもの	○	
				13	事業者の事由によるもの		○
				14	第三者の事由によるもの	○	○
	経済リスク	資金調達	15	本事業に必要な資金に関するもの		○	
		物価変動	16	本事業に係る物価変動に関するもの		○	
		金利変動	17	本事業に係る金利変動に関するもの		○	
	債務不履行リスク	事業の中止・延期		18	町の事由によるもの	○	
			19	事業者の事業放棄・破綻によるもの		○	
			20	天災等不可抗力によるもの	○	○	
			21	町の事由によるもの	○		
維持管理段階	維持管理リスク	施設の損害		22	事業者の事由によるもの		○
				23	天災等不可抗力によるもの	○	○
		施設の瑕疵	24	補修が必要な瑕疵が見つかった場合		○	
	維持管理費の上昇		25	経済リスクに掲げるほか、町の事由に関するもの	○		
			26	経済リスクに掲げるほか、事業者の事由に関するもの		○	
			27	その他の事由に関するもの	○	○	
終了段階	終了時リスク	終了手続きリスク		28	事業の終了手続きに諸費用に関するもの		○
				29	事業者の精算手続きに伴うもの		○
				30	施設の返還に伴うもの		○
				31	上記に掲げるほか必要のあるもの	○	○
	その他						

2) 事業実施のモニタリング

(1) モニタリングの目的

町は、本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行できるか否かを確認するためにモニタリングを行う。

(2) モニタリングの実施時期

事業期間中の進捗状況及び支出した経費（コスト）、事業効果について各年四半期ごとに報告し、事業期間の終了時には期間中すべてにおける事業結果に関する報告を行うこと。

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

(1) 土地の状況

所在地

辰野町大字伊那富字泉水 3 3 0 5 番地 3 0

地目

宅地

地積

290.74 m²

公法上の規制

第一種低層住居専用地域

土砂災害警戒区域外

建ぺい率 50% 容積率 80%

接道状況

東側が幅員約 4.1 m の町道に約 1.7 m 高位（石垣）にて接面している。

土壌汚染の有無

従前より住宅とされていた土地で、土壌汚染のおそれのある用途で使用された可能性がないと判断される。なお、土壌汚染調査は行っていない。

(2) 建物の状況

構造

木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

延床面積

83.92㎡

建築時期

昭和51年12月11日 経過年数：約47年

供給処理施設

電気（要引込み）、プロパンガス、上下水道

建物の耐震性

新耐震基準（昭和56年導入）に適合していないと思われる

保守管理の状態

洗面脱衣室には一部床材の腐食が見られる

供給処理施設について、現状において直ぐに使用できるかは不明

浴室のタイルが一部破損している

キッチンの勝手口が一部破損している

柵は破損及び錆からペイントの剥離あり

その他経年劣化による剥離、破損等の傷みが複数か所見られる

(3) その他

建物の他に附属屋として物置（約11㎡）あり

駐車場1台（高さ約1.8m）

5. 事業計画又は協定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

契約に疑義が生じた場合、町と事業者は誠意をもって協議するものとする。
また、契約に関する紛争については、伊那地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

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

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難になった場合

- ア 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合、町は契約の定めに従い契約を解除することができる。
- イ 事業者が倒産し、又は財務状況が著しく悪化し、本事業の継続履行が困難となった場合、町は、契約の定めに従い契約を解除することができる。
- ウ 前各号の規定により、町が契約を解除した場合、事業者は町へ本事業の引継ぎを行う。

(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

- ア 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、事業者は契約の定めに従い契約を解除することができる。
- イ 前各号の規定により、事業者が契約を解除した場合、事業者は町に対し契約の定めに従い、生じた損害に対する賠償を求めることができる。

(3) いずれの責めに帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

町と事業者は、事業継続の可否について協議するものとします。

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

町は、財政、金融、税制等の特段の支援・優遇措置を行わない。

8. その他特定事業の実施に関し必要な事項

1) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町ホームページへの掲載その他適宜の方法により行う。

2) 応募提案書類提出に伴う費用負担

応募参加者の提案及び書類提出にかかる経費は、すべて応募参加者の負担とする。

3) 問合せ先

辰野町役場 まちづくり政策課 財政係

住所：〒399-0493 長野県上伊那郡辰野町中央1番地

電話：(0266) 41-1111 (代表)

FAX：(0266) 41-3976

メール：zaisei@town.tatsuno.lg.jp