

山都町下市 P F I 住宅整備事業  
実施方針

令和 3 年 1 月 13 日

山都町



# 目 次

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 第 1 特定事業の選定に関する事項             | 1  |
| 1. 1 事業内容に関する事項               | 1  |
| (1) 事業の名称                     | 1  |
| (2) 事業に供される公共施設の種類            | 1  |
| (3) 公共施設の管理者等の名称              | 1  |
| (4) 事業目的                      | 1  |
| (5) 事業手法                      | 1  |
| (6) 事業者が実施する業務範囲              | 1  |
| (7) 事業期間                      | 2  |
| (8) 事業実施スケジュール（予定）            | 3  |
| (9) 事業者の収入及び負担                | 3  |
| (10) 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等 | 3  |
| (11) 実施方針等に関する説明会             | 3  |
| (12) 実施方針等に関する意見・質問受付、回答公表    | 4  |
| (13) 実施方針等の変更                 | 5  |
| 1. 2 特定事業の選定方法等に関する事項         | 6  |
| (1) 特定事業の選定に当たっての考え方          | 6  |
| (2) 特定事業の選定結果の公表              | 6  |
| 第 2 事業者の募集及び選定に関する事項          | 7  |
| 2. 1 事業者の選定方法                 | 7  |
| 2. 2 選定、契約のスケジュール（予定）         | 7  |
| 2. 3 応募手続き等                   | 7  |
| (1) 募集公告及び募集要項等の公表            | 7  |
| (2) 応募表明書の受付及び応募資格確認審査結果の通知   | 8  |
| (3) 技術提案書の受付及び優先交渉権者選定の実施     | 8  |
| 2. 4 応募者の備えるべき参加資格要件          | 8  |
| (1) 応募者の構成等                   | 8  |
| (2) 応募者の参加資格要件                | 9  |
| (3) 応募者の構成員の変更について            | 12 |
| 2. 5 応募に関する留意事項               | 13 |
| (1) 著作権                       | 13 |
| (2) 特許権等                      | 13 |
| (3) 町からの提示資料の取扱い              | 13 |
| (4) 応募者の複数提案の禁止               | 13 |
| (5) 提出書類の変更禁止                 | 13 |
| (6) 使用言語、単位及び時刻               | 13 |

|     |                                  |    |
|-----|----------------------------------|----|
| 2.6 | 優先交渉権者の選定に関する事項                  | 14 |
| (1) | 優先交渉権者の選定方法                      | 14 |
| (2) | 選定の内容                            | 14 |
| (3) | 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項            | 15 |
| 2.7 | 事業契約の締結                          | 15 |
| (1) | 改定の考え方                           | 15 |
| (2) | 事業者の権利義務に関する事項                   | 15 |
| (3) | 事業契約の締結等                         | 16 |
| 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 | 17 |
| 3.1 | 町と事業者のリスク分担                      | 17 |
| (1) | リスク分担の考え方                        | 17 |
| (2) | 想定されるリスクと分担                      | 17 |
| (3) | リスクが顕在化した場合の費用負担の方法              | 17 |
| 3.2 | 業務の要求水準                          | 17 |
| 3.3 | 事業者の責任の履行に関する事項                  | 17 |
| 3.4 | 町による事業の実施状況の確認                   | 18 |
| (1) | モニタリングの実施                        | 18 |
| (2) | モニタリングの概要                        | 18 |
| (3) | モニタリングの費用の負担                     | 19 |
| (4) | モニタリング結果への対応                     | 19 |
| (5) | 事業期間中の事業者と町の関わり                  | 20 |
| (6) | 事業の終了                            | 20 |
| 第4  | 事業用地、施設規模及び配置に関する事項              | 21 |
| 4.1 | 本事業の基本方針                         | 21 |
| 4.2 | 事業用地の立地条件                        | 21 |
| 4.3 | 施設の配置、規模等                        | 22 |
| (1) | 下市住宅                             | 22 |
| (2) | 付帯施設及び広場の整備                      | 23 |
| 4.4 | 環境への配慮                           | 23 |
| 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の措置に関する事項 | 24 |
| 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       | 25 |
| 6.1 | 事業の継続に関する基本的な考え方                 | 25 |
| 6.2 | 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置          | 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     | 25 |
| (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        | 25 |
| (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  | 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  | 27 |
| 7.1 | 法制上及び税制上の措置                      | 27 |

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 7.2 財政上及び金融上の支援に関する事項 | 27 |
| 7.3 その他の事項            | 27 |
| 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項 | 28 |
| 8.1 技術提案書作成等に伴う費用負担   | 28 |
| 8.2 情報公開及び情報提供        | 28 |
| 8.3 本事業に関する窓口         | 28 |
| 【資料1】事業用地等位置図         | 29 |
| 【資料2】事業用地の航空写真        | 30 |
| 【資料3】事業用地測量図          | 31 |
| 【資料4】事業工程表（案）         | 32 |
| 【資料5】リスク分担表（案）        | 33 |

添付 実施方針 様式集（Excel 版）

【様式1】実施方針等に関する説明会参加申込書

【様式2】実施方針等に関する質問書

【様式3】実施方針等に関する意見書

## 【用語の定義】

本実施方針では、次のように用語を定義する。

(か行)

- 基本方針 : 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
- 協力企業 : 本事業に関わる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託する別の第三者、以降同様に業務の一部を受託する構成企業以外の企業をいう。
- 建設企業 : 下市住宅等を建設する企業をいう。
- 工事監理企業 : 下市住宅等の建設工事を監理する企業をいう。
- 構成企業 : 応募グループを構成する各企業をいう。

(さ行)

- 事業者 : 町と事業契約を締結し事業を実施する民間事業者をいう。
- 事業用地 : 下市住宅の整備予定地をいう。
- 実施方針等 : 実施方針、要求水準書（案）と添付書類等を総称していう。
- 下市住宅 : 本事業により整備される住宅をいう。
- 下市住宅等 : 下市住宅、付帯施設、及び下市住宅内にあわせて整備される広場を総称していう。
- 審査委員会 : 「山都町 PFI 事業審査委員会（山都町下市 P F I 住宅整備事業）」をいう。
- 設計企業 : 下市住宅等を設計する企業をいう。

(た行)

- 町 : 山都町をいう。
- 提案価格 : 本事業の実施に係る対価をいう。

(は行)

- P F I : Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
- P F I 法 : 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 最終改正：令和元年 6 月 14 日法律第 37 号）をいう。
- B T 方式 : Build Transfer 方式の略。PFI 事業者が自ら資金調達を行って施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）し、施設の運営は公共側が行う方式をいう。
- V F M : Value for Money の略。支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。
- 付帯施設 : 下市住宅等における駐車場、駐輪場、ごみ置場、外構等をいう。
- 募集要項等 : 募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集、基本協定書（案）、特定事業契約書（案）等、募集に係る資料をいう。
- 本事業 : 「山都町下市 P F I 住宅整備事業」をいう。

# 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) 事業の名称

山都町下市 P F I 住宅整備事業

(2) 事業に供される公共施設の種類

地域優良賃貸住宅（子育て支援タイプ）

(3) 公共施設の管理者等の名称

山都町長 梅田 穰

(4) 事業目的

町においては、昭和 30 年以降、人口減少や少子高齢化が進行している。特に本町の産業を支える 10 代から 30 代などの若者世代において人口流出が顕著となっており、本町の経済の縮小などが懸念される。

本課題の解決に向けて、本町では、定住を希望する若者や移住を希望する若者に、より良質な住環境を提供していくための「若者向け定住促進住宅(以下、下市住宅という。)」の整備を計画している。

しかしながら、下市住宅の整備については、住宅希望者に速やかに入居してもらうための迅速な事業推進が必要であるとともに調査、設計、建設、工事監理に要するコストの縮減、良質な住宅整備等が課題となっている。

このことを踏まえ、本町の限られた財源の中で、効率的・効果的な住宅整備を行うために、PFI 法に基づき本事業を実施するものとする。

(5) 事業手法

本事業は、PFI 法に基づき、事業用地に事業者自らが下市住宅等の整備に関する調査、設計、建設及び工事監理を行った後、公共施設等の管理者である町に所有権の移転・引渡しを行う BT 方式により実施する。

なお、事業者の業務の範囲を越えるものについては、町が実施するものとする。

(6) 事業者が実施する業務範囲

本事業において事業者が実施する業務では、下市住宅等の調査、設計、施工、工事監理を行う。

現時点で想定している本事業の要求水準については、別途、要求水準書（案）を参照すること。

## ①事前計画策定業務

事前計画策定業務として、事業者は、募集手続きにおいて提出した事業提案書に基づき、下市住宅等整備業務の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

## ②下市住宅等整備業務

### ア 事前調査に関する業務

測量調査・地質調査については、町が提供する資料では不足と判断される場合に、事業者の判断において必要な時期に実施する。なお、事業用地は、埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。

- a 測量調査
- b 地質調査
- c その他業務実施において必要なもの

### イ 下市住宅等の整備業務

- a 下市住宅等の設計業務及び関連業務
- b 下市住宅等の建設業務及び関連業務
- c 下市住宅等の工事に係る工事監理業務及び関連業務
- d 下市住宅等の整備に係る個別的な近隣対応・対策業務及び関連業務

業務の前提となる近隣住民への説明及び調整・同意の取り付けは、町が実施する。

- e 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- f 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

事業者は、町が実施する交付金申請手続等において、町が必要とする資料等の提供を行う。

- g 下市住宅等の引渡しに係る一切の業務

### ウ その他事業実施に必要な業務

- a 周辺影響調査
- b 近隣対策・対応
- c 完成確認及び引渡し
- d 国費及び交付金等申請関係書類の作成支援
- e 会計実施検査における資料作成及び提供等の支援
- f その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

## (7) 事業期間

本事業の実施に係る事業期間は、事業契約の締結日から、本事業における事業者の業務が完了した日までとする。



(8) 事業実施スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、概ね下表のとおりとする（【資料4】を参照）。

なお、事業者の提案による工期短縮を期待する。

| 本事業の業務内容               | スケジュール         |
|------------------------|----------------|
| 事業契約締結                 | 令和3年10月        |
| 事前調査・設計<br>各種申請等の行政手続き | 令和3年10月～令和4年8月 |
| 下市住宅等の建設               |                |
| 下市住宅等の引渡し              | 令和4年8月         |

(9) 事業者の収入及び負担

事業者の収入及び負担については、概ね下記のように予定しているが、町からの支払いに係る具体的な内容については、募集公告時に公表する事業契約書（案）において提示する。

① 事業者の収入

町は、下市住宅等整備費として、町と事業者が定めた額を、前払い、あるいは下市住宅等の引渡しを受けた後に支払う。

② 事業者の負担

事業者は、下市住宅等整備費について、町から支払いがあるまで負担する。

(10) 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、別途、要求水準書（案）を参照すること。

(11) 実施方針等に関する説明会

民間事業者の参入促進及び本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、実施方針等に関する説明会を開催する。

| 項目            | 内容  |
|---------------|---|
| 開催日時          | 令和3年2月2日(火) 13:30～(入室可能時間 13:20～)   |
| 開催方法          | リモート(ZOOM)により実施   |
| 参加申込方法        | <p>電子メールによる申込み(窓口・電話での受付は行わない。)</p> <p>本事業の参加を希望し、説明会への参加を希望する企業は、町のホームページより、【様式1】実施方針等に関する説明会参加申込書のファイル入手、必要事項を記入のうえ、電子メールにファイルを添付し、下記申込先に提出すること。</p> <p>メールタイトルは「実施方針等に関する説明会参加申込(企業名)」と明記すること。</p> <p>電子メールの送信後、下記の申込先に着信確認を行うこと(土、日及び祝日を除き、平日9:00～17:00まで)。</p> <p>申込書の提出が確認できた企業には、町から申込書に記載したメールアドレスに ZOOM ミーティングの招待アドレスを開催日時の前日までに送信する。</p> <p>申込を行った企業は、送信した招待アドレスから説明会に参加すること。</p> |
| 申し込み先及び問い合わせ先 | <p>山都町役場 建設課</p> <p>TEL 0967-72-1145</p> <p>E-mail kensetsu@town.kumamoto-yamato.lg.jp</p>  |
| 申込期限          | 令和3年1月27日(水) 17:00 必着   |
| 資料配布          | 説明会に係る資料については、町のホームページからダウンロードすること。   |

## (12) 実施方針等に関する意見・質問受付、回答公表

実施方針等に記載の内容に関する質問及び意見受付を以下のとおり行う。

また、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ヒアリングを行うことがある。

| 項目        | 内容  |
|-----------|---|
| 募集期間      | 令和3年2月2日(火)～2月9日(火) 17:00 必着  |
| 質問提出方法    | <p>電子メールによる提出(窓口・電話での受付は行わない。)</p> <p>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、【様式2】実施方針等に関する質問書及び【様式3】実施方針等に関する意見書に記入の上、電子メールでファイル添付にて提出すること。添付するファイル容量は7.0MBまでとする。</p> <p>メールタイトルは「実施方針等に対する質問・意見(企業名)」と明記すること。</p> <p>電子メールの送信後、下記の申込先に着信確認を行うこと(土、日及び祝日を除き、平日9:00～17:00まで)。</p> |
| 提出先及び問合せ先 | 説明会の申し込み先及び問い合わせ先に同じ  |
| 回答及び公表    | <p>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、ノウハウ等に係るもの、質問及び意見者の権利、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3年3月5日(金)を目途に町のホームページで公表し、個別に回答を行わない。なお、質問及び意見者の事業者名は公表しない。</p>  |

### (13) 実施方針等の変更

実施方針等公表後における民間事業者等からの質問、意見を踏まえ、特定事業の選定までに、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。

重要な変更(スケジュールを含む。)を行った場合は、町のホームページへの掲載その他適宜の方法により速やかに公表する。

## 1.2 特定事業の選定方法等に関する事項

### (1) 特定事業の選定に当たっての考え方

町は、PFI法、基本方針及びVFMに関するガイドライン等、さらには民間事業者の意見等も踏まえた上で、町自らが実施する場合と比較して、民間事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、その実施可能性等を勘案した上で、本事業を特定事業として選定する。

具体的な評価基準は、以下のとおりである。

ア 下市住宅等の調査、設計、建設、工事監理が同一水準にある場合において、町の財政負担の縮減が期待できること。

イ 町の財政負担が同一水準にある場合において、下市住宅等の調査、設計、建設、工事監理の水準の向上が期待できること。

### (2) 特定事業の選定結果の公表

上記(1)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令和3年3月に町のホームページにおいて公表する。

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

## 第2 事業者の募集及び選定に関する事項

### 2.1 事業者の選定方法

本事業は、下市住宅等の調査、設計、建設、工事監理の各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものである。したがって、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要なことから、事業者の選定に当たっては、応募者より提案を受けた下市住宅等整備業務に対する対価並びに事業運営能力、整備する下市住宅等の内容等に対する評価により選定する「公募型プロポーザル方式」を採用する。

### 2.2 選定、契約のスケジュール（予定）

選定及び契約のスケジュールは下記のとおり予定している。

| 日程        | 内容              |
|-----------|-----------------|
| 令和3年3月中旬  | 特定事業の選定及び公表     |
| 令和3年3月下旬  | 募集公告・募集要項等の公表   |
| 令和3年4月上旬  | 募集要項等に関する説明会    |
|           | 募集要項等に関する質問の受付  |
| 令和3年4月下旬  | 募集要項等に関する質問の回答  |
| 令和3年5月上旬  | 参加資格確認審査の申請書類受付 |
| 令和3年5月中旬  | 参加資格確認審査の結果通知   |
| 令和3年6月下旬  | 提案書等の受付         |
| 令和3年7月下旬  | プレゼンテーション実施     |
| 令和3年8月上旬  | 優先交渉権者選定審査の結果公表 |
| 令和3年8月下旬  | 基本協定締結          |
| 令和3年9月下旬  | 仮契約の締結、議会上程     |
| 令和3年10月中旬 | 事業契約締結          |

### 2.3 応募手続き等

#### (1) 募集公告及び募集要項等の公表

町は、本事業を特定事業として選定した場合には、募集公告を行い、募集要項等を公表及び交付する。

町は、募集公告時に提示する募集要項において、本事業の予定価格を公表する。

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。質疑応答の方法については、募集要項において提示する。

## (2) 応募表明書の受付及び応募資格確認審査結果の通知

本事業の参加希望者に、応募表明書及び応募資格確認審査に必要な書類の提出を求め、参加資格確認審査の結果は、参加希望者に通知を行う。審査を通過しなかった参加希望者には、その理由を記載した確認通知書を通ずる。

なお、応募表明書の提出方法、時期及び応募資格確認審査に必要な書類等の詳細等については、募集要項等にて提示する。

## (3) 技術提案書の受付及び優先交渉権者選定の実施

応募資格確認審査を通過した者（以下「応募者」という。）に対し、本事業に関する事業計画の提案内容を記載した技術提案書の提出を求めらる。

優先交渉権者選定にあたって、応募者に対して個別にヒアリングを行うことを予定している。なお、技術提案書の提出方法、時期及び提案に必要な書類等の詳細等については、募集要項等にて提示する。

## 2.4 応募者の備えるべき参加資格要件

### (1) 応募者の構成等

#### ① 応募者の構成等

ア 本応募に参加できる者は、下市住宅等の調査、設計、建設、工事監理の実施ができる複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

イ 応募グループは、次に掲げる企業で構成し、各企業の名称を応募表明書において明らかにすること。

a 設計企業

b 建設企業

c 工事監理企業

ウ 上記の構成企業は、本事業を円滑に遂行できるだけの安定かつ健全な財務能力を有していること。

エ 応募グループは、構成企業の中から代表企業を定め、応募参加表明時の応募参加資格確認審査の申請書類にて明らかにすること。代表企業は、本応募への応募手続き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、本応募手続きに伴う構成企業の債務すべてについて責任を負うこと。なお、構成企業が負担する詳細な責任の内容については、募集公告時に公表する募集要項に添付する事業契約書（案）において提示する。

#### ② 応募グループの構成要件

ア 構成企業のうち2.4(2)②の個別参加資格要件を満たす者は、当該要件を満たす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、資本金又は人事面において次の a から e までのいずれにも該当しない者であること。

- a 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。
- b 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。
- c 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。
- d 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。
- e 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。

イ 構成企業は、町への事前の承諾を受けた上で協力企業に再発注することも可能とする。

ウ 応募グループの構成企業は、他の応募グループの構成企業になることはできない。

エ 他の応募グループの構成企業と資本金若しくは人事面において関連がある場合には、応募グループの構成企業になることはできない（※参照）。

※「資本金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。

オ 実施する業務については、関係法令に基づく資格等を有する者が担当すること。

## (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

下記のいずれかに該当する者は、応募グループの構成企業及び協力企業になることはできない。

ア 法人でない者

イ 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入札代理人として使用する者

ウ 山都町工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（平成 17 年告示第 63 号）に基づく指名停止措置を受けている者

エ 建設業法第 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

オ 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

カ 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

- a 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

- b 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き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
- c 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
- d 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

キ 役員のうち次のいずれかに該当する者がいる法人

- a 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
- b 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
- c 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
- d 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
- e 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

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）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

ケ その者の親会社等がカ〜クまでのいずれかに該当する法人

コ 優先交渉権者選定に係るアドバイザー企業（以下「アドバイザー企業」という。）である者及び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（下記※参照）

【 本事業のアドバイザー企業 】

ランドブレイン株式会社

サ 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（2.4(1)②エ※参照）

## ② 構成企業の個別参加資格要件

構成企業のうち、設計企業、建設企業、工事監理企業は、それぞれ次の要件を満たすこと。



## ア 設計企業

設計企業は、1社で業務を担当する場合は、下記の a～d の要件をすべて満たすこと。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 a～d の要件をすべて満たし、その他の設計企業は少なくとも a を満たすこと。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく 1 級建築士事務所の登録をしていること。
- b 山都町一般競争入札（指名競争入札）入札参加資格において「測量・建設コンサルタント等」に係る入札参加資格を有していること。入札参加資格申請をしていない場合は、応募表明書提出までに、山都町役場総務課に一般競争（指名競争）入札参加資格申請を指定期間内に行うこと。なお、令和 3 年度 山都町一般競争（指名競争）入札参加資格審査申請は令和 3 年 4 月に受付を予定している。
- c 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成した公共建築工事に伴う実施設計を元請けで履行した実績を有すること。
- d 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 c の実績を有する 1 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。）として専任で配置できること。

## イ 建設企業

建設企業は、1社で業務を担当する場合は、下記の a～e の要件を満たすこと。複数で業務を行う場合は、統括する建設企業を置くものとし、統括する建設企業は下記の a～e の要件を満たし、その他の建設企業は少なくとも a の要件を満たすこと。

なお、すべての建設企業は、工事監理企業を兼ねることはできない。

- a 建築一式工事について、特定建設業許可を有すること。
- b 山都町一般競争入札（指名競争入札）入札参加資格において「建設工事」に係る入札参加資格を有していること。入札参加資格申請をしていない場合は、応募表明書提出までに、山都町役場総務課に一般競争（指名競争）入札参加資格申請を指定期間内に行うこと。なお、令和 3 年度 山都町一般競争（指名競争）入札参加資格審査申請は令和 3 年 4 月に受付を予定している。
- c 建設業法施行規則第 18 条の 2 第 1 項に違反していないこと。
- d 入札公告日から起算して過去 10 年間に完成した請負金額 3 千万円以上の公共建築工事を元請け（共同企業体の構成員であった場合は請負金額にその出資比率を乗じた金額が 3 千万円以上の公共建築工事）として履行した実績を有すること。
- e 建設企業と入札公告日から起算して過去 3 か月以上の雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法 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配置できること。
  - 1 1 級建築士又は 1 級建築施工管理技士若しくはこれと同等以上の資格を有すること。

2 建設工事業に係る監理技術者資格者証及び監理技術者講習終了証を有すること。

#### ウ 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a～dの要件をすべて満たすこと。複数の設計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a～dの要件をすべて満たし、その他の工事監理企業は少なくともaを満たすこと。

- a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく1級建築士事務所の登録をしていること。
- b 山都町一般競争入札（指名競争入札）入札参加資格において「測量・建設コンサルタント等」に係る入札参加資格を有していること。入札参加資格申請をしていない場合は、応募表明書提出までに、山都町役場総務課に一般競争（指名競争）入札参加資格申請を指定期間内に行うこと。なお、令和3年度山都町一般競争（指名競争）入札参加資格審査申請は令和3年4月に受付を予定している。
- c 入札公告日から起算して過去10年間に完成した公共建築工事に伴う工事監理を元請けで履行した実績を有すること。
- d 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cの実績を有する1級建築士である者を工事監理者（建築基準法第5条の6第4項の規定による工事監理者をいう。）として専任で配置できること。

### (3) 応募者の構成員の変更について

応募資格確認審査基準日は、応募表明書の提出期限日とする。

応募資格確認審査基準日から事業契約の締結日までの間に、グループ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、当該応募グループ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、応募グループの申し出により、町がやむを得ないと認めた場合は、町の承認及び応募参加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し出を行い、町が認めた場合には、応募参加資格の確認審査を受けるための必要書類を速やかに提出すること。

ただし、この場合であっても代表者（代表企業）の変更は認めない。

## 2.5 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。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、技術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。

ただし、町が、工事材料、施工方法等を指定した場合で、応募者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、町が負担する。

### (3) 町からの提示資料の取扱い

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) 応募者の複数提案の禁止

応募者は、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

提出書類の変更は認めない。

### (6) 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年5月20日法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。

## 2.6 優先交渉権者の選定に関する事項

### (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い、審査委員会において、優先交渉権者選定基準に基づき行う。町は、審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。審査委員会の委員等については、優先交渉権者選定基準において提示する。

なお、応募グループの構成企業が、優先交渉権者選定前までに、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) 選定の内容

審査委員会において、優先交渉権者選定基準に基づき、本事業の実施に係る対価（以下「提案価格」という。）及び技術提案書の提案内容等を総合的に評価し、優先交渉権者候補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、募集公告時までに優先交渉権者選定基準において提示する。

### (3) 審査事項及び優先交渉権者の決定に関する事項

#### ① 審査事項

審査委員会において、提案内容の審査結果に基づく「技術評価点」と、提案価格に基づく「価格点」を合算して、「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

配点は、技術評価点 60 点、価格点 40 点の計 100 点満点とする。

提案内容審査における審査項目の詳細及び配点等については、優先交渉権者選定基準において提示する。

#### ② 優先交渉権者の決定

町は、審査委員会による優先交渉権者候補の選定の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。詳細については、募集公告時に公表する優先交渉権者選定基準において提示する。

#### ③ 優先交渉権者決定の無効

##### ア 優先交渉権者決定の無効

優先交渉権者として決定後、応募資格確認審査の申請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。

##### イ 優先交渉権者決定の取消し

町は、選定された応募グループの構成企業が、事業契約締結までに、募集公告時に公表する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。

## 2.7 事業契約の締結

### (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、募集公告時に公表する事業契約書（案）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。

事業者が、本事業に関して町に対して有する債権は、町の書面による承諾がなければ、譲渡、質権の設定及び担保提供を行うことができない。

### **(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を締結する。

#### **② 手続きにおける交渉の有無**

町は、契約手続きにおいて、応募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、条文の意味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には、町と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書（案）に定める具体的な措置に従うこと。

#### **③ 仮契約及び事業契約の締結**

町は、優先交渉権者と募集公告時に公表する募集要項等に基づき事業契約に関する協議を行い、令和3年9月までに仮契約の締結を予定している。なお、仮契約は町議会における事業契約締結の議決を経て本契約となる。町議会への議案上程は、令和3年第3回定例会（令和3年9月）を予定している。

#### **④ 違約金の支払い**

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。

#### **⑤ 応募及び事業契約に伴う費用負担**

応募グループの応募に係る費用及び事業契約締結に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

## 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

### 3.1 町と事業者のリスク分担

#### (1) リスク分担の考え方

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。

町と事業者の基本的なリスク分担の考え方は、【資料4】に示すとおりとする。なお、詳細事項については、実施方針等に対する質問及び意見の結果を踏まえ、募集公告時に公表する募集要項に添付する事業契約書（案）において提示する。

#### (2) 想定されるリスクと分担

町と事業者の責任分担は、原則として、【資料5】及び募集要項に公表する事業契約書（案）によるものとする。応募者との質疑応答及び応募者からの意見の結果を踏まえ、当該リスク分担を変更する合理的かつ明確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。

#### (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）に基づき作成された事業契約書において定める。

### 3.2 業務の要求水準

本事業において事業者が実施する業務の要求水準については、要求水準書と募集要項と併せて提示する。

### 3.3 事業者の責任の履行に関する事項

事業者は、事業契約書（案）に基づき作成された事業契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。

なお、事業契約締結にあたっては、事業契約の履行を確保するために、履行保証保険の付保等による事業契約の保証を行うことを想定している。

### 3.4 町による事業の実施状況の確認

#### (1) 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か否かを確認するため、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

町は、事業者のセルフモニタリング結果に基づき、モニタリングを実施する。

また町は、モニタリングの結果に基づき必要に応じて是正措置を行う。

#### (2) モニタリングの概要

事業者は、事業契約締結後、募集公告時に公表する募集要項等の規定及び事業者の提案に基づき、モニタリングの実施時期、実施内容、実施方法等を具体的にまとめた以下の資料を作成し、町に提出する。町は、各資料を確認し必要に応じて協議及び是正を行う。

ア 要求水準の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認時期、確認者、確認の方法等を記載した要求水準等確認計画書

【提出時期】各業務の着手前

イ 要求水準の項目、内容及び事業者の提案に応じた各業務の業務水準達成の確認状況を反映した要求水準等適合チェックリスト

【提出時期】各業務の完了後 ただし工事施工は主要部位の施工完了後

ウ 各業務の実施段階に応じたコストの発生状況を確認するためのコスト管理計画書（計画書の構成や内容の詳細は事前に町と協議し作成すること）

【提出時期】各業務の着手前、実施中、完了後（ただし設計は実施中を除く）

モニタリングは、上記ア～ウの資料を活用しながら、下記に示す内容を実施することを予定している。ただし、別途、町がモニタリングを必要とする場合は、町の定める方法手段により随時実施できるものとする。

#### ① 業務着手時

事業者は、業務着手前に業務全体に関する業務概要及び業務項目、業務実施方針、業務工程、照査計画、実施体制等を記載した総合業務計画書を町に提出し、町は、要求した事業スケジュール等に適合していることの確認を行う。

#### ② 事前調査時

町は、事前調査完了時に、事業者から提出された調査結果等について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。



### ③ 設計時

町は、基本設計及び実施設計の各完了時に、事業者から提出された設計図書について、要求水準書等を満たしているか否かの確認を行う。なお、提出する設計図書は、積算や工事施工等に支障のないものとする。

設計の状況について、事業者は、打ち合わせ時や町から要請を受けた際には随時報告・資料提出を行うこと。

### ④ 工事施工時

町は、本施設が設計図書に従って建設されていることを確認するため、事業者の行う工事施工、工事監理の状況について定期及び随時確認を行う。なお、町は事前の通知なしに建設工事に立ち会うことができるものとし、事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に町に通知するものとする。また、町はこれらに立ち会うことができるものとする。

事業者は、建築基準法に規定される工事監理者及び建設業法に定められた主任技術者又は監理技術者を配置し、工事監理を行うこと。

また、工事の施工状況について町から要請を受けた場合には、事業者は、説明及び報告、施工記録の提出を行うとともに、工事現場での施工状況について町の確認を受けること。

### ⑤ 工事完成及び施設引渡し時

町は、下市住宅等が要求水準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。なお、事業者は、町の確認の際に施工記録を用意し、現場にて町の確認を受けること。

### (3) 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。

### (4) モニタリング結果への対応

モニタリングの結果、要求水準及び事業者が提案した内容が達成されていない場合には、町は、事業者に対して改善を指示する。事業者が、町からの指示に従わない場合は、町からの支払いの延期、支払額の減額又は契約解除等の措置をとることがある。なお、詳細については、募集公告時に公表する募集要項等において提示する。

**(5) 事業期間中の事業者と町の関わり**

ア 本事業は、事業者の責において遂行される。また、町は前節 3.4 のとおり、事業実施状況について確認を行う。

イ 原則として、町は事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

ウ 資金調達上の必要があれば、一定の重要事項について、町は事業者に資金を提供する金融機関と協議することもあり得る。

**(6) 事業の終了**

事業期間が終了する以前に、事業の継続が困難となり、事業を終了する場合は、事業契約書に定める具体的な措置に従うものとする。

## 第4 事業用地、施設規模及び配置に関する事項

公共施設として、事業用地に下記の住宅等を整備する。ただし、これらは現時点の案であり、募集要項等で一部の内容を変更する場合がある。なお、調査、設計、建設及び工事監理の仕様等の詳細については、募集要項等において提示する。

### 4.1 本事業の基本方針

本事業の実施にあたり、町は以下の点を重視していることから、十分に配慮した上で業務を実施すること。

- ア 若者や子育て世帯に配慮した住戸計画
- イ まちづくり・コミュニティ形成の配慮
- ウ 周辺環境への配慮
- エ 安全・防犯への配慮
- オ 施設の耐久性、耐候性への配慮
- カ 施設の更新性への配慮
- キ 地域社会、地域経済への貢献・配慮

### 4.2 事業用地の立地条件

施設の立地条件は、下記のとおりである。

| 項目            | 内容  |
|---------------|---|
| ア 事業用地        | 上益城郡山都町下市字前田 53-1、48、48-1   |
| イ 事業区域面積      | 実測面積：2,242.48 m <sup>2</sup> （一部町道含まず）<br>登記簿面積：2,233.95 m <sup>2</sup> （一部町道含まず） |
| ウ 都市計画区域 用途地域 | 都市計画区域外<br>（建築基準法第6条第1項第四号の規定による区域）   |
| エ 高度地区        | なし  |
| オ 地区計画        | なし  |
| カ 防火・準防火地域    | なし（建築基準法第22条区域）   |
| キ 日影規制        | なし  |

### 4.3 施設の配置、規模等

本施設の概要は、下記のとおりとする。なお、詳細については、募集要項等の公表時に公表する要求水準書において提示する。

現時点で想定している本事業の要求水準については、要求水準書（案）を参照すること。

#### (1) 下市住宅

##### ① 整備戸数

本事業の設計業務対象施設は、下市住宅（12戸）、駐車場、駐輪場、ごみ置場及び広場とする。下市住宅の住戸構成は下表のとおりとし、全体のバランスや共用部分の計画等については、事業者の創意工夫による提案を期待する。

| 区分   |      | 住戸タイプ           | 住戸床面積 | 戸数                   | 床面積  |                    |
|------|------|-----------------|-------|----------------------|------|--------------------|
| 専用部分 | 住棟   | 住戸              | 2LDK  | 64 m <sup>2</sup> 程度 | 12 戸 | 768 m <sup>2</sup> |
|      |      | 廊下・階段・エントランスホール |       | 適宜                   | 適宜   | 適宜                 |
| 共用部分 | 付帯施設 | 駐車場             |       | 24 台以上               |      |                    |
|      |      | 駐輪場             |       | 12 台以上               |      |                    |
|      |      | ごみ置場            |       | 面積は適宜                |      |                    |
|      |      | 広場              |       | 団地内広場として整備           |      |                    |

※住戸専用面積の算出方法は壁芯計算とし、-2 m<sup>2</sup>~+4 m<sup>2</sup>の増減までは認めることとする。

※住戸専用面積には、住戸内のPS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PS及びMBの面積は含めないこと。

※戸数の変更は認めない。

※エントランスホールは必要に応じて設置すること。

##### ② 配置計画等

ア 敷地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮に入れ、均衡のとれた死角の少ない施設配置とすること。

イ 配置計画に当たっては、周辺地域との交流、周辺の環境・日照等に十分配慮するとともに、電波障害や風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じ、障害等が発生した場合、適切な処置を行うこと。

ウ 下市住宅への人や車両の出入等、動線処理についても周辺環境等に配慮すること。

エ 周辺環境と調和し、住戸内のプライバシーが充分確保されるよう配慮すること。

## (2) 付帯施設及び広場の整備

付帯施設（駐車場、駐輪場、ごみ置場等）及び広場を整備すること。下市住宅と併せて整備する付帯施設、広場の詳細な内容については、要求水準書(案)を参照すること。

## 4.4 環境への配慮

温暖化防止、LCCO<sub>2</sub>、リサイクル材、エコマテリアルの使用促進及び廃棄物の発生抑制等、地球環境に配慮すること。

建物配置の工夫や効果的な緑地の整備等、さらなる環境への配慮に努め、(財)建築環境・省エネルギー機構が開発した建築環境総合性能評価システム「CASBEE-新築（簡易版）」による評価のランクB+を確保するものとする。

## 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の措置に関する事項

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、町と事業者は誠意を持って協議するものとする。また、事業契約に関する訴訟については、熊本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

### 6.1 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、事業契約で定める事由ごとに、町及び事業者の責任に応じて、必要な是正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、事業契約の中途解除等を行うことがある。

### 6.2 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

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

ア 事業者の提供するサービスが事業契約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、事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正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是正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。

イ 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。

ウ 契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書で規定する事業者の提供するサービスが要求水準書及び提案内容に基づき契約時に定められるサービス水準を下回る場合、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又はその懸念が生じた場合、町は、事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出及び実施を求めることができる。

#### (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

ア 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。

イ 契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書で規定する。

#### (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

ア 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。

イ 一定の期間内に協議が調わない場合は、それぞれの相手方へ事前に書面による通知

を行うことにより、町及び事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

ウ 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、事業契約書で規定する。

**(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 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

### 7.1 法制上及び税制上の措置

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。

### 7.2 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。

### 7.3 その他の事項

その他の支援については、下記のとおりとする。

ア 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。

イ 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。

ウ 事業者に対する出資等の支援は行わない。

## 第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

### 8.1 技術提案書作成等に伴う費用負担

応募者の技術提案書作成等に関する費用については、すべて応募者の負担とする。

### 8.2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページを通じて適宜行う。

・山都町ホームページ <https://www.town.kumamoto-yamato.lg.jp/>

### 8.3 本事業に関する窓口

山都町 建設課 維持管理係

住 所 : 〒861-3518 熊本県上益城郡山都町浜町6

電話番号 : 0967-72-1145

F A X : 0967-72-1080

電子メール : kensetsu@town.kumamoto-yamato.lg.jp

【資料1】事業用地等位置図



出典：国土地理院 (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)

【資料2】事業用地の航空写真



2016年4月20日撮影

出典：国土地理院 (<https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1>)

【資料3】事業用地測量図



【資料4】事業工程表（案）

|                            | 令和2年度  |      |        | 令和3年度 |        |          |                   |        |          |    |    |        |   |   |   | 令和4年度 |   |   |   |   |       |
|----------------------------|--------|------|--------|-------|--------|----------|-------------------|--------|----------|----|----|--------|---|---|---|-------|---|---|---|---|-------|
|                            | 1      | 2    | 3      | 4     | 5      | 6        | 7                 | 8      | 9        | 10 | 11 | 12     | 1 | 2 | 3 | 4     | 5 | 6 | 7 | 8 |       |
| 実施方針等の公表、説明会               | ● 説明会  |      |        |       |        |          |                   |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 実施方針等に関する質問・意見への回答         | ● 質問締切 | ● 回答 |        |       |        |          |                   |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 特定事業の選定及び公表                |        | ● 公表 |        |       |        |          |                   |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 募集公告・募集要項等の公表              |        |      | ● 説明会  |       |        |          |                   |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 募集要項等に関する質問の回答             |        |      | ● 質問締切 | ● 回答  |        |          |                   |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 参加資格確認審査の申請書類受付・参加資格審査結果通知 |        |      |        |       | ● 結果通知 |          |                   |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 提案書等の受付<br>プレゼンテーション実施     |        |      |        |       |        | ● 提案書等受付 | ● プレゼンテーション実施     |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 優先交渉権者選定審査の結果公表            |        |      |        |       |        |          | ● 優先交渉権者選定審査の結果公表 |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 基本協定締結・仮契約締結               |        |      |        |       |        |          |                   | ● 基本協定 | ● 仮契約    |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 事業契約締結                     |        |      |        |       |        |          |                   |        | ● 事業契約締結 |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 事前調査・設計<br>各種申請等の行政手続き     |        |      |        |       |        |          |                   |        |          |    |    | ● 設計完了 |   |   |   |       |   |   |   |   |       |
| 下市住宅等の建設・引渡し               |        |      |        |       |        |          |                   |        |          |    |    |        |   |   |   |       |   |   |   |   | ● 引渡し |

■ : 民間事業者募集・選定・契約締結  
 ■ : 下市住宅等整備業務

※事業者の提案による工期の短縮を可能とする。

【資料5】リスク分担表（案）

■ リスク分担案（全業務共通）

| 発生段階 | リスク項目      |  | リスクの内容   | 町 | 事業者 |
|------|------------|--|--|---|-----|
| 共通   | 応募リスク      | 手続リスク  | 募集要項等の町公表資料の誤り、募集手続の誤りなど                       | ● |     |
|      |            | 契約リスク  | 優先交渉権者と契約が結べない、または契約手続きに時間がかかる                 | ▲ | ●   |
|      | 制度変更リスク    | 法令変更リスク  | 法当該事業に係る根拠法令の変更、新たな規制立法の成立など                   | ● |     |
|      |            |  | 当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法                |   | ●   |
|      |            |  | 当該事業のみならず、広く一般的に適用される法令の変更や新規立法（建設期間）          | ● |     |
|      |            | 税制変更リスク  | 当該事業に関する新税の成立や税率の変更                            | ● |     |
|      |            |  | 消費税に関する変更、法人に課される税金のうち、その利益に課されるもの以外に関する税制度の変更 | ● |     |
|      |            |  | 法人に課される税金のうちその利益に課されるものの税制度の変更                 |   | ●   |
|      | 許認可リスク     | 事業管理者として町が取得すべき許認可の遅延  | ●  |   |     |
|      |            | 工事や運営業務の実施に関して事業者が取得すべき許認可の遅延  |  | ● |     |
|      | 政治リスク      | 政治上の理由又は政策変更により、事業内容の変更ないし中止   | ●  |   |     |
|      | 社会リスク      | 住民対応リスク  | 施設の設置及び運営に関する住民反対運動、訴訟、要望などの対応                 | ● |     |
|      |            |  | 事業者が行う調査、建設に関する住民の訴訟、苦情、要望などの対応                |   | ●   |
|      |            | 第三者賠償リスク   | 事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、有害物質の排出など）に関する対応       |   | ●   |
|      |            |  | 事業者が行う業務に起因する事故などにより第三者に与えた損害                  |   | ●   |
|      | 経済リスク      | 資金調達リスク  | 事業に必要な資金の確保                                    |   | ●   |
|      |            | 物価変動リスク  | 設計・建設段階の物価変動                                   | ▲ | ●   |
|      |            | 金利変動リスク  | 設計・建設段階の金利変動                                   | ▲ | ●   |
|      | 不可抗力リスク    | 計画段階で想定していない自然災害（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷など）、及び人為的な事象（戦争、騒擾、騒乱、暴動その他）による施設の損害、運営事業の変更、中止 | ●  | ▲ |     |
|      | 支払遅延・不能リスク | 町からのサービスの対価等の支払遅延・不能に関するもの   | ●  |   |     |

（凡例） リスク負担者： ●主分担 ▲副分担

※ 同一項目欄に●▲が付いているものは、詳しい分担を事業契約において定めるものとする。

■ リスク分担案（設計、建設段階）

| 発生段階     | リスク項目                                      |   | リスクの内容                                  | 町 | 事業者 |
|----------|--|---|---|---|-----|
| 設計段階     | 設計リスク                                      | 測量・調査リスク                                | 町が実施した測量、地質調査等に不備があった場合                 | ● |     |
|          |  |   | 事業者が実施した測量、地質調査に不備があった場合                |   | ●   |
|          |  | 設計リスク                                   | 町の施設設計要求内容、設計と条件の内容に不備があった場合            | ● |     |
|          |  |   | 事業者が実施した設計に不備があった場合                     |   | ●   |
| 設計変更リスク  | 町の要望による設計変更、計画変更、ないし、環境アセスメント等による計画変更を行う場合 | ●                                       |   |   |     |
| 建設段階     | 用地リスク                                      | 用地の瑕疵リスク                                | 計画地の土壌汚染、埋蔵物などによる計画変更                   | ● |     |
|          |  | 地質・地盤リスク                                | 当初調査では予見不可能な地質・地盤状況の結果、工法、工期などに変更が生じた場合 | ● |     |
|          | 工事リスク                                      | 工事費増大リスク                                | 事業者の責めにより、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合          |   | ●   |
|          |  |   | 町の要因による設計変更などで当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合      | ● |     |
|          |  |   | 不可抗力により、当初予定の工事費をオーバーしてしまう場合            | ● |     |
|          | 工事遅延リスク                                    | 工事遅延リスク                                 | 事業者の責めにより、契約期日までに施設整備が完了しない場合           |   | ●   |
|          |  |   | 町の要因による設計変更などで、契約期日までに施設整備が完了しない場合      | ● |     |
|          |  |   | 不可抗力により、契約期日までに施設整備が完了しない場合             | ● |     |
|          | 施工監理リスク                                    | 工事監理の不備により工事内容、工期などに不具合が発生した場合          |   | ● |     |
|          | 要求性能未達リスク                                  | 施設完成後、公共側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 |   | ● |     |
| 技術進歩リスク  | 計画・建設段階における技術進歩に伴い、施設・設備内容の変更が必要となる場合      | ●                                       |   |   |     |
| 施設の瑕疵リスク | 事業期間の終了に伴う施設の引渡前検査時点で施設の瑕疵が発見された場合         |   | ●                                       |   |     |

（凡例） リスク負担者： ●主分担 ▲副分担



【様式1】実施方針等に関する説明会参加申込書

【様式1】

令和 年 月 日

実施方針等に関する説明会参加申込書

「山都町下市PFI住宅整備事業」の実施方針等に関する説明会への参加を申し込みます。

|           |   |
|-----------|---|
| 商号又は名称    |   |
| 所在地       |   |
| 所属・役職     |   |
| 担当者名      |   |
| 電話番号      |   |
| FAX番号     |   |
| 電子メールアドレス | ※本欄に記載したアドレスに説明会のZOOMミーティング招待アドレスをお送りします。 |

※本様式は、Microsoft Excel形式にて提出してください。（本ファイルを利用ください）

【様式2】実施方針等に関する質問書

【様式2】

令和 年 月 日

実施方針等に関する質問書

「山都町下市PFI住宅整備事業」に関する実施方針等について、次のとおり質問を提出します。

|           |  |
|-----------|--|
| 商号又は名称    |  |
| 所在地       |  |
| 所属        |  |
| 担当者名      |  |
| 電話番号      |  |
| FAX番号     |  |
| 電子メールアドレス |  |

| No. | 公表資料<br>の名称 | 頁  | 項目 |     |     |     | 項目名    | 質問                 |
|-----|-------------|----|----|-----|-----|-----|--------|--------------------|
|     |             |    | 第● | 大項目 | 中項目 | 小項目 |        |                    |
| 例   | 実施方針        | 12 | 第2 | 2.4 | (2) | ウ   | 工事監理企業 | 工事監理を担当する場合について... |
| 1   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 2   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 3   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 4   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 5   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 6   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 7   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 8   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 9   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 10  |             |    |    |     |     |     |        |                    |

- ・ 1つの記入欄あたり1つの意見をご記入ください。
  - ・ 文章はできるだけ、意図や内容を明確かつ簡潔なものとしてください。
  - ・ 必要に応じ、行を追加してください。
- ※本様式は、Microsoft Excel形式にて提出してください。(本ファイルを利用ください)

【様式3】 実施方針等に関する意見書

【様式3】

令和 年 月 日

実施方針等に関する意見書

「山都町下市PFI住宅整備事業」に関する実施方針等について、次のとおり意見を提出します。

|           |  |
|-----------|--|
| 商号又は名称    |  |
| 所在地       |  |
| 所属        |  |
| 担当者名      |  |
| 電話番号      |  |
| FAX番号     |  |
| 電子メールアドレス |  |

| No. | 公表資料<br>の名称 | 頁  | 項目 |     |     |     | 項目名    | 意見                 |
|-----|-------------|----|----|-----|-----|-----|--------|--------------------|
|     |             |    | 第● | 大項目 | 中項目 | 小項目 |        |                    |
| 例   | 実施方針        | 12 | 第2 | 2.4 | (2) | ウ   | 工事監理企業 | 工事監理を担当する場合について... |
| 1   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 2   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 3   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 4   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 5   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 6   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 7   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 8   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 9   |             |    |    |     |     |     |        |                    |
| 10  |             |    |    |     |     |     |        |                    |

- ・ 1つの記入欄あたり1つの意見をご記入ください。
  - ・ 文章はできるだけ、意図や内容を明確かつ簡潔なものとしてください。
  - ・ 必要に応じ、行を追加してください。
- ※本様式は、Microsoft Excel形式にて提出してください。（本ファイルを利用ください）