山都町下市ＰＦＩ住宅整備事業
募集要項

令和３年６月１５日

山都町

目　次

第１　募集要項の定義 1
第２　事業概要 2
２．１ 事業内容に関する事項 2
(1)　事業の名称 2
(2)　事業に供される公共施設の種類 2
(3)　公共施設の管理者等の名称 2
(4)　事業の目的 2
(5)　事業概要および事業方式 2
(6)　事業者が実施する業務範囲 3
(7)　事業者の収入及び負担 4
２．２ 事業期間・スケジュール 4
(1)　事業期間 4
(2)　実施スケジュール（予定） 5
２．３ 本事業の実施にあたり遵守すべき法規制・適用基準等 5
第３　事業者の募集及び選定に関する事項 6
３．１ 事業者選定の方法 6
(1)　民間事業者選定の方法 6
(2)　選定、契約の手順及びスケジュール 6
３．２ 応募者の備えるべき参加資格要件 6
(1)　応募者の構成等 6
(2)　応募者の参加資格要件 8
(3)　応募参加資格確認審査基準日以降の取扱および構成員の変更について 10
３．３ 応募手続き 11
(1)　募集要項等の公表 11
(2)　募集要項等に関する説明会 11
(3)　事業用地等見学会の開催 13
(4)　募集要項等に関する質問受付、回答公表 13
(4)　募集要項等の変更 14
(5)　事業用地の現地調査 14
３．４ 参加表明書及び応募参加資格確認審査申請書類の受付 15
(1)　受付期間 15
(2)　提出部数及び提出方法 15
(3)　提出先及び到着確認先 15
(4)　第１次審査基準日 15
(5)　第１次審査結果の通知及び公表 15
(6)　応募参加資格がないと認めた理由の説明の受付 15

(7)　応募参加資格の取り消し 16
(8)　事業提案書（提案価格含む）の受付 16
(9) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施 17
３．５ 応募にあたっての留意事項 **17**
(1)　費用負担 17
(2)　募集要項等の承諾 17
(3)　応募の棄権 17
(4)　応募の辞退 17
(5)　応募の中止及び延期 17
(6)　予定価格 17
(7)　提出書類の取扱い 18
３．６ 優先交渉者の選定 **19**
(1)　優先交渉権者の選定方法 19
(2)　選定の内容 19
(3)　審査及び選定手順に関する事項 19
(4)　選定結果及び評価の公表方法 19
３．７ 提示条件 **20**
(1)　改定の考え方 20
(2)　事業者の権利義務に関する事項 20
(3)　事業契約の締結 20
(4)　基本協定の締結 20
(5)　契約手続きにおける交渉の有無 20
(6)　仮契約及び事業契約の締結 20
(7)　違約金の支払い 21
(8)　提案及び事業契約締結に伴う費用負担 21
(9)　契約保証金 21
(10) 保険 21
(11) 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 21
第４　リスク分担等に関する考え方 **23**
４．１ リスク分担の考え方 **23**
４．２ 想定されるリスクと分担 **23**
４．３ リスクが顕在化した場合の費用負担の方法 **23**
４．４ モニタリングの実施 **23**
第５　事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 **24**
５．１ 事業の継続に関する基本的な考え方 **24**
５．２ 事業の継続が困難となった場合の措置 **24**
(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 24
(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 24
(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 24

(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 25
第６　提出書類等 26
６．１ 第１次審査（応募参加資格確認審査）時の提出書類 26
６．２ 第２次審査（優先交渉権者選定提出書類）時の提出書類 26
第７　その他特定事業の実施に関し必要な事項 28
７．１ 情報公開及び情報提供 28
７．２ 募集要項等に関する問い合わせ先 28
【資料１】事業用地等位置図 1
【資料２】事業用地の航空写真 2
【資料３】事業用地測量図 3
【資料４】事業工程表（案） 4
【資料５】リスク分担表 5

添付　募集要項　様式集（Excel 版）

様式 1-1　募集要項等に関する説明会参加申込書

様式 1-2　事業用地等見学会参加申込書

様式 1-3　募集要項等に関する質問書

様式 1-4　事業用地等現地調査申込書

【 用語の定義 】

本応募要項では、次のように用語を定義する。

（あ行）

応募グループ	：本事業における下市住宅等の調査、設計、建設の実施ができ、本事業に参加を希望する複数企業で構成されたグループをいう。
応募者	：第 1 次審査を通過し、第 2 次審査に参加できる資格を得た応募グループをいう。

（か行）

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。
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ＰＦＩ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）

ＰＦＩ	：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。
ＰＦＩ事業者	：PFI 法に基づいて募集した公共事業を実施する民間の事業主体をいう。
ＰＦＩ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：平成 30 年６月 20 日法律第 60 号）をいう。
ＢＴ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。
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	：本書をいう
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ＰＦＩ住宅整備事業」をいう

第１　募集要項の定義

山都町（以下「町」という。）は、山都町下市ＰＦＩ住宅整備事業の実施に当たり、PFI 法に基づく事業として特定事業に選定した。

この募集要項は、本事業を実施する事業者を選定するため、令和 3 年 6 月 11 日に公告した公募型プロポーザル方式についての要項である。

募集要項に添付されている次に掲げる書類も募集要項と一体のものとして、これらを「募集要項等」と定義する。

なお、実施方針等、実施方針等に関する質問及び意見に関する回答と募集要項等とに相違がある場合は、募集要項等の規定を優先するものとする。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問に関する回答、実施方針等に関する質問及び意見に関する回答、実施方針等の順に解釈を優先する。

〔 募集要項等 〕

募　集　要　項	: 本書のこと
要 求 水 準 書	: 本事業における下市住宅等整備業務等の要求水準を規定したもの
優先交渉者選定基準	: 応募グループのうち、最も優れた応募グループを選定するための手順、方法、評価基準等を示したもの
様　　式　　集	: 応募グループが提出する応募参加資格審査申請書、提案価格及び事業提案書の書式
基本協定書（案）	: 本事業に関する基本協定書の案
事業契約書（案）	: 本事業に関する事業契約書の案

第２　事業概要

２.１ 事業内容に関する事項

(1)　事業の名称

山都町下市ＰＦＩ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　穣

(4)　事業の目的

町においては、人口減少や少子高齢化が進行する中、20 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)　事業概要および事業方式

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。

事業用地および下市住宅等の整備における概要を以下に示す。

① 事業用地の概要

項 目	内 容	
事業用地の位置及び 事業区域面積	熊本県上益城郡山都町下市字前田 53-1、48、48-1 実測面積：2,242.48 ㎡（一部町道含まず） 登記簿面積：2,233.95 ㎡（一部町道含まず）	
敷地前面道路	北側：県道南田内大臣線	幅員　約 6.7m
都市計画法	都市計画区域外 建築基準法第 6 条第 1 項第四号の規定による区域 建築基準法第 22 条区域	

② 下市住宅等の整備における概要

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 ㎡ 程度	12 戸	768 ㎡
共用部分	住棟	廊下・階段・エントランスホール		適宜	適宜	適宜
	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		

(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。

本事業の要求水準については、別途、要求水準書を参照すること。

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 住宅内覧会の実施

g その他上記業務を実施する上で、必要な関連業務

(7)　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、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。

2.2 事業期間・スケジュール

(1)　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。

(2) 実施スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、概ね次表のとおりとするが、事業者の提案による工期の短縮を可能とする。

本事業の業務内容	スケジュール
事業契約締結	令和 3 年 12 月
事前調査・設計 各種申請等の行政手続き	令和 3 年 12 月～令和 4 年 11 月
下市住宅等の建設	
下市住宅等の引渡し	令和 4 年 11 月

２.３ 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、要求水準書を参照すること。

第３　事業者の募集及び選定に関する事項

３.１ 事業者選定の方法

(1)　民間事業者選定の方法

民間事業者の募集及び選定にあたっては、透明性、公平性及び競争性の確保に配慮した上で、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)　選定、契約の手順及びスケジュール

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６月 15 日	募集公告・募集要項等の公表
令和３年６月 21 日	募集要項等に関する説明会、事業用地等見学会 参加申込書締め切り
令和３年６月 25 日	募集要項等に関する説明会、事業用地等見学会
令和３年６月 25 日～7 月２日	募集要項等に関する質問の受付
令和３年７月 21 日	募集要項等に関する質問の回答
令和３年８月２日～6 日	応募参加資格確認審査の申請書類受付
令和３年８月 30 日	応募参加資格確認審査の結果通知（第１次審査）
令和３年９月 14 日～9 月 21 日	事業提案書（提案価格含む）の受付
令和３年９月 22 日～10 月上旬	事業提案書（提案価格含む）の審査（第２次審査）
令和３年 10 月中旬	プレゼンテーション実施（第２次審査）
令和３年 10 月下旬	優先交渉者の結果公表
令和３年 11 月上旬	基本協定締結
令和３年 11 月下旬	仮契約の締結、議会上程
令和３年 12 月中旬	事業契約締結

３.２ 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

※ なお、上記 a、b 及び c に該当しない企業の構成企業としての参加は認めないこととする。

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、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、募集要項に添付する事業契約書（案）を参照すること。

② 応募グループの構成要件

ア 構成企業のうち 3.2(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、原則として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 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。

ただし、特許工法等建設企業と工事監理企業を兼ねないと工事監理を行うことが困難である事情がある場合は、町が認めた場合に限り、建設企業が工事監理業務を兼ねることを許可する 。

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面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。

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

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ある法人

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(3.1(2)②※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、シリウス総合法律事務所

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（3.1(2)②※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。

C 募集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。

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。

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 募集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 建設企業と募集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。

c 募集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) 応募参加資格確認審査基準日以降の取扱および構成員の変更について

応募参加資格確認審査基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

応募参加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参加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。

3.3 応募手続き

(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ので、次のとおり募集公告を行い、募集要項等を公表する。

○日　　時：令和3年6月11日（金）

○公表方法：山都町ホームページ　https://www.town.kumamoto-yamato.lg.jp/

(2) 募集要項等に関する説明会

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、募集要項等に関する説明会を開催する。

説明会は町役場での開催およびWeb方式（ZOOMを想定）による配信を想定しているが、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の状況によっては、Web 方式のみで説明会を開催する場合がある。

項目	内容
開催日時	令和3年6月25日（金）14：00～（受付開始：13:30～）
開催場所	山都町役場　2階　会議室2－2 （所在地；熊本県上益城郡山都町浜町6番地）
参加申込方法	・電子メールによる申込み（窓口・電話での受付は行わない。） ・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1-1）募集要項等に関する説明会参加申込書のファイルを入手、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。 ・Web方式による参加を希望した企業には、後日、Web会議への参加アドレスをメールにより通知する。 ・メールタイトルは「募集要項等に関する説明会参加申込（企業名）」と明記すること。 ・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）。 ・１社２名までとする。
申込先・問合せ先	山都町役場　建設課　TEL　0967-72-1145 E-mail　kensetsu@town.kumamoto-yamato.lg.jp
申込期限	令和3年6月21日（月）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し、持参すること。

(3) 事業用地等見学会の開催

本事業に係る理解向上等のため、以下のとおり、事業用地等見学会を開催する。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の状況によっては、事業用地等見学会を中止とする場合がある。

項目	内容
開催日時	令和 3 年 6 月 25 日（金）募集要項等説明会後
開催場所	事業用地（所在地；山都町郡山都町下市前田 53-1、48、48-1）
参加申込方法	・電子メールによる申込み（窓口・電話での受付は行わない。） ・本事業の参加を希望し、見学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 1-2）事業用地等見学会参加申込書のファイルを入手、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。 ・メールタイトルは「事業用地等見学会参加申込（企業名）」と明記すること。 ・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）。 ・１社２名までとする。
申込先・問合せ先	山都町役場　建設課　TEL　0967-72-1145 E-mail　kensetsu@town.kumamoto-yamato.lg.jp
申込期限	令和 3 年 6 月 21 日（月）17:00 必着
資料配布	見学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し、持参すること。

(4) 募集要項等に関する質問受付、回答公表

募集要項等に記載の内容に関する質問受付及び回答公表を以下のとおり行う。

また、提出された質問について、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 6 月 25 日（金）～7 月 2 日（金）17：00 必着
参加申込方法	・電子メールによる申込み（窓口・電話での受付は行わない。） ・本事業の参加を希望し質問の提出を希望する企業は、質問の内容を簡潔にまとめ、（様式 1-3）募集要項等に関する質問書に記入の上、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。 ・メールタイトルは「募集要項等に対する質問（企業名）」と明記すること。 ・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）。
申込先・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	募集要項等に関して提出された質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問者の権利、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 7 月 21 日（水）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、質問者の事業者名は公表しない。

(4) 募集要項等の変更

募集要項等の公表後における民間事業者等の質問を踏まえ、必要に応じて、募集要項等の内容を見直し、変更を行うことがある。その場合には、募集要項及び応募参加資格確認審査申請書類の受付日前〔平成3年7月30日（金)〕までに、募集要項等の公表と同じ方法で速やかに公表する。

(5) 事業用地の現地調査

現地調査を希望する企業は、町に事前申込を行い、事業用地の現地調査を行うことができる。現地調査を行う際は、事業用地周辺の近隣住民のプライバシー等配慮を行うこと。また、自動車等で来訪する場合は、「山都町観光文化交流館(やまと文化の森)」（住所；熊本県上益城郡山都町下市16番地）内駐車場に駐車すること。

○申込期間：令和3年6月25日（金）～7月2日（金）の9：00～17：00

○調査期間：令和3年7月5日（月）から7月30日（金）の9：00～17：00のうち、町の指定する日時

○申 込 先：山都町役場　建設課
電子メール：kensetsu@town.kumamoto-yamato.lg.jp

○申込方法：現地調査を希望する企業は、町のホームページより（様式1-4）のファイルを入手、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。なお、メールタイトルは、「事業用地等現地調査申込書（企業名)」と明記すること。電話・窓口での受付は行わない。

３.４ 参加表明書及び応募参加資格確認審査申請書類の受付

応募参加資格確認審査（以下「第１次審査」という。）のため、応募グループには、下記の要領により参加表明書及び応募参加資格確認審査申請書類（以下「第１次審査提出書類」という。）の提出を求める。

第１次審査提出書類の提出は、応募グループの代表企業が行うものとし、応募参加資格確認審査の結果は、応募グループの代表企業に通知を行う。なお、期限までに第１次審査提出書類の提出をしない、又は応募参加資格がないと認められた応募グループは、応募することができない。

(1) 受付期間

令和３年８月２日（月）から８月６日（金）の９：00～17：00

(2) 提出部数及び提出方法

第１次審査提出書類の提出部数は、正本１部、副本４部とし、郵送により提出すること。

第１次審査提出書類を封筒又は箱に同封し、代表企業の名称及び「山都町下市ＰＦＩ住宅整備事業　第１次審査提出書類在中」と朱書し、(1)に示す期間に必着するように、配達証明郵便で郵送すること。また、送付物の到着確認を電話により行うこと。

(3) 提出先及び到着確認先

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

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

(4) 第１次審査基準日

第１次審査の基準日は、参加表明書の受付日とする。

(5) 第１次審査結果の通知及び公表

第１次審査の結果については、第１次審査提出書類を提出した応募グループの代表企業に対して、書面により令和３年８月30日（月）（予定）までに送付する。また、本書面送付時に受付番号をあわせて通知する。

(6) 応募参加資格がないと認めた理由の説明の受付

応募参加資格がないとされた応募グループは、町に対して応募参加資格がないと認めた理由について、下記の要領で書面により説明を求める事ができる。

① 受付期間

令和３年８月31日（火）から９月６日（月）の９：00～17：00

② 提出先

(3)に同じ

③ 提出方法

説明要求の書面（様式自由）を持参により提出すること。

④ 回　答

町は、説明を求めた者に対して、令和3年9月13日（月）（予定）を目途に、書面により回答を行う。

(7) 応募参加資格の取り消し

第１次審査により応募参加資格があると認めた者が、第3 3.2(2)に定める応募参加資格を喪失したときは、上記（5）による通知を取消し、改めてその旨を通知する。

(8) 事業提案書（提案価格含む）の受付

応募者は、下記の要領により本事業に関する事業計画の内容を記載した提案書（事業提案書）及びその他関連資料（以下「第２次審査提出書類」という。）を提出すること。

① 受付期間

令和3年9月14日（火）から9月21日（火）までの9：00～17：00

② 提出部数及び提出方法

第２次審査提出書類は正本１部、副本9部及び提案書の電子データ（Word、Excel、PDF）CD-ROM２枚を提出すること。

③ 持参により提出する場合

第２次審査提出書類を封筒又は箱に同封し、代表企業の名称および「山都町下市ＰＦＩ住宅整備事業　第２次審査提出書類在中」と朱書し、提出すること。

なお、持参する時間等については、事前に町へ電話確認・相談を行ったうえで、町が指定する時間に持参を行うこと。

④ 郵送により提出する場合

第２次審査提出書類を封筒又は箱に同封し、代表企業の名称および「山都町下市ＰＦＩ住宅整備事業　第２次審査提出書類在中」と朱書し、①に示す期間に必着するように、配達証明郵便で郵送すること。また、送付物の到着確認を電話により行うこと。

⑤ 提出先

(3)に同じ

(9) 提案内容に関するプレゼンテーションの実施

応募グループに対して令和3年10月中旬頃（予定）に提案内容に関するプレゼンテーションを実施する。プレゼンテーションは、選定審査委員会において応募者が提案内容に関して行い、選定委員が質疑等を行うことを想定している。

実施日時及び開催場所、進め方等の詳細については、応募者の代表企業に対して後日連絡を行う。

なお、プレゼンテーション開始時刻に遅刻及び欠席した応募者は失格とみなす。

3.5 応募にあたっての留意事項

(1) 費用負担

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) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等の記載内容を承諾の上、応募すること。

(3) 応募の棄権

応募者が、事業提案書（提案価格含む）の提出期限までに当該書類を提出しない場合は、棄権したものと見なす。

(4) 応募の辞退

応募者が応募を辞退する場合は、応募辞退届（様式 3-1）を持参あるいは下記に示す期間に必着するように、配達証明郵便で郵送すること。また、送付物の到着確認を電話により行うこと。

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

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

(5) 応募の中止及び延期

審査が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、審査を延期又は中止することがある。

(6) 予定価格

本事業の予定価格　金　292,609,000円（消費税及び地方消費税を含む）

※上記金額に対する町の算定根拠は公表しない。

(7) 提出書類の取扱い

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。

３.６ 優先交渉者の選定

⑴ 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、7 月末までに公表を行う。

なお、応募グループ又は応募者の構成企業が、落札者選定前までに、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。

⑵ 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、提案価格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する。

審査及び選定の具体的な内容については、優先交渉権者選定基準を参照すること。

なお、優先交渉者を選定するまでの間に、応募者の構成企業が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

⑶ 審査及び選定手順に関する事項

① 第１次審査（応募参加資格確認審査）

応募者が備えるべき資格要件、及び本事業を遂行するにあたって必要な能力があると認められるに値する実績等を有しているかどうかを審査する。

② 第２次審査（優先交渉権者選定審査）

ア 提案価格の確認（予定価格の範囲内であるかを確認）

イ 提出書類の確認（必要な事項が記載された提案書類が提出されているかを確認）

ウ 基本的事項の確認（優先交渉者選定基準に記載された基本的事項を満たしているかを確認）

エ 優先交渉者選定基準に基づく、本業務に関する技術評価点の採点

オ 優先交渉者選定基準に基づく、本業務に係る対価により算定される価格点の採点

③ 優先交渉者の決定

町は、審査委員会による優先交渉者候補の選定の答申を踏まえ、優先交渉者を決定する。

⑷ 選定結果及び評価の公表方法

町は、選定の結果について優先交渉者の決定後に「応募者」「契約の相手方」「審査講評」等を町のホームページにおいて公表する。

① 優先交渉者の公表

町が優先交渉者を決定した場合は、すべての応募者に対して当該応募者の合否について通知するとともに、選定の結果はホームページにおいて公表する。

② 選定の無効

第１次審査提出書類、その他の提出書類に虚偽の記載をした者が優先交渉者となった場合には、その選定は無効とする。

③ 審査講評の公表

町は､優先交渉者決定後に選定の経緯及び選定結果を記載した審査講評を公表する。

３.７ 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（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

町は、優先交渉者と事業契約を締結する。

(4) 基本協定の締結

町と優先交渉者との間で、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。

(5) 契約手続きにおける交渉の有無

町は、契約手続きにおいて、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、事業契約書に定める具体的な措置に従うこと。

(6) 仮契約及び事業契約の締結

町は、優先交渉者と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 11 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 4 回定例会（令和 3 年 12 月）を予定している。

(7) 違約金の支払い

優先交渉者は、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。

(8) 提案及び事業契約締結に伴う費用負担

提案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。

(9) 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、契約金額の 100 分の 10 以上に相当する金額を契約保証金として町へ支払う。有効期間は、事業契約締結から下市住宅等の建設が終了するまでとする。

なお、有価証券等の提供又は銀行若しくは町が確実と認める金融機関等の保証をもって契約保証金の納付に代えることができ、履行保証証券による保証を付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除する。

履行保証保険については、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、事業契約締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を町に提出するものとする。ただし、事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計企業、建設企業、工事監理企業の全部又は一部の者が締結する場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に事業契約書に定める違約金支払請求権を被担保債権とする質権を町のために設定し、保険証券及び質権設定証書を町に提出する。係る質権の設定の費用は応募グループが負担すること。

(10) 保険

事業者は、事業契約書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。

(11) 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

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４　リスク分担等に関する考え方

４.１ 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、事業契約書において提示する。

４.２ 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、事業契約書によるものとする。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。

４.３ 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、事業契約書に基づき作成された事業契約書において定める。

４.４ 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、町の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。

町によるモニタリングの方法及び内容は事業契約書を参照すること。

第５　事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

５.１ 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。

５.２ 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

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６　提出書類等

６.１ 第１次審査（応募参加資格確認審査）時の提出書類

応募参加資格確認審査申請時に提出する書類は、下記のとおりとする。なお、詳細は提案様式集「２.第１次審査（応募参加資格確認審査）に関する提出書類」を参照すること。

様式番号	書類	提出部数	サイズ	ファイル形式	枚数
様式 2-1	参加表明書	1	A4	MS-Word	1 枚
様式 2-2	委任状	1	A4	MS-Word	適宜
様式 2-3	応募参加資格に関する提出書類（表紙）	5	A4	MS-Word	1 枚
様式 2-4	応募参加資格確認申請書兼誓約書	5	A4	MS-Word	適宜
様式 2-5	構成企業一覧表	5	A4	MS-Word	適宜
様式 2-6	設計企業に関する資格	5	A4	MS-Word	適宜
様式 2-7	建設企業に関する資格	5	A4	MS-Word	適宜
様式 2-8	工事実績調書	5	A4	MS-Word	適宜
様式 2-9	工事施工証明書	5	A4	MS-Word	適宜
様式 2-10	工事監理企業に関する資格	5	A4	MS-Word	適宜

６.２ 第２次審査（優先交渉権者選定提出書類）時の提出書類

事業提案書提出時に提出する書類は、審査）の下記のとおりとする。なお、詳細は、提案様式集「４．第２次審査（優先交渉権者選定審査）に関する提出書類」及び「５．設計図書に関する提出書類」を参照すること。

様式番号	書類	提出部数	サイズ	ファイル形式	枚数
第2次審査(優先交渉権者選定審査)に関する提出書類					
様式 4-1	事業提案等提出書	1	A4	MS-Word	1 枚
様式 4-2	提案価格書	1	A4	MS-Word	1 枚
様式 4-3	内訳書	1	A4	MS-Word	1 枚
様式 4-4	要求水準に関する誓約書	1	A4	MS-Word	1 枚
様式 4-5	要求水準チェックリスト	10	A4	MS-Word	11 枚
様式 4-6	提案書（表紙）	10	A4	MS-Word	1 枚
様式 4-7	実施体制に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-8	安定性に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-9	全体計画に関する提案書	10	A4	MS-Word	4 ページ以内
様式 4-10	若者や子育て世帯に配慮した住戸計画に関する提案書	10	A4	MS-Word	4 ページ以内
様式 4-11	まちづくり・コミュニティ形成の配慮に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-12	周辺環境への配慮に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-13	安全・防犯への配慮	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-14	施工計画に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内

様式番号	書類	提出部数	サイズ	ファイル形式	枚数
様式 4-15	施工中の安全確保及び入居者・近隣への対応に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-16	施設の耐久性、耐候性への配慮に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-17	施設の更新世への配慮に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-18	地域社会、地域経済への貢献・配慮に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-19	若者世帯への PR に関する提案書	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
様式 4-20	評価項目に含まれない優れた提案	10	A4	MS-Word	2 ページ以内
設計図書に関する提出書類					
様式 5-1	設計図書（表紙）	10	A4	MS-Word	1 枚
様式 5-2	建築概要	10	A4	MS-Word	適宜
様式 5-3	下市住宅面積表	10	A4	MS-Word	適宜
様式 5-4	住棟別床面積表	10	A4	MS-Word	適宜
様式 5-5	鳥瞰図	10	A3	PDF	適宜
様式 5-6	下市住宅等全体配置図	10	A3	PDF	1 枚
様式 5-7	下市住宅等全体動線計画図	10	A3	PDF	1 枚
様式 5-8	内外部仕上表	10	A3	PDF	適宜
様式 5-9	各階平面図	10	A3	PDF	適宜
様式 5-10	断面図	10	A3	PDF	適宜
様式 5-11	立面図	10	A3	PDF	適宜
様式 5-12	各住戸平面詳細図	10	A3	PDF	適宜
様式 5-13	日影図	10	A3	PDF	適宜
様式 5-14	壁面等時間日影図	10	A3	PDF	適宜
様式 5-15	広場計画図	10	A3	PDF	1 枚
様式 5-16	事業実施工程表	10	A3	PDF	2 枚以内

第７　その他特定事業の実施に関し必要な事項

７.１ 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/

７.２ 募集要項等に関する問い合わせ先

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

ＦＡＸ　　：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

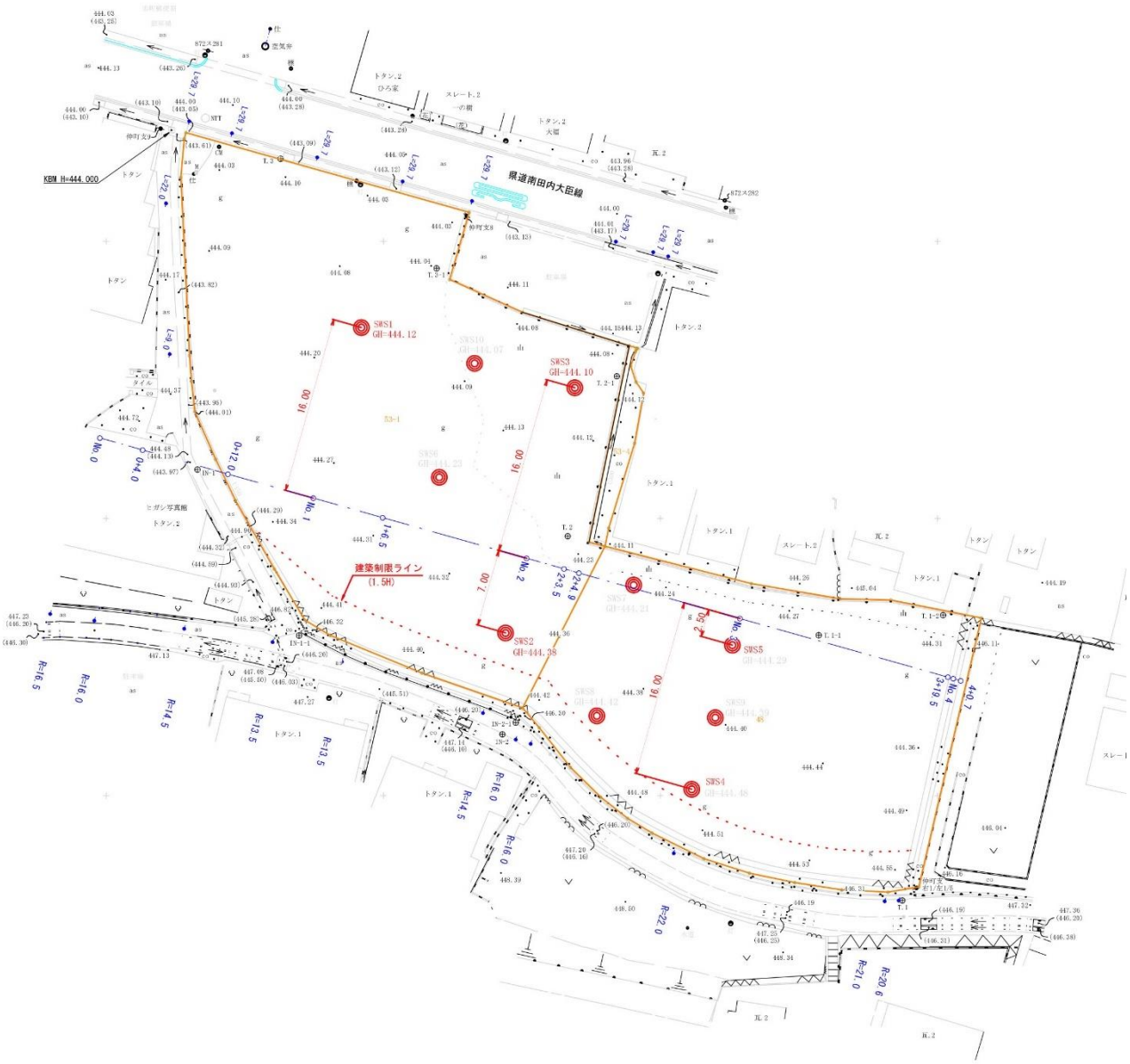
出典：国土地理院（https://mapps.gsi.go.jp/maplibSearch.do#1）

【資料２】事業用地の航空写真

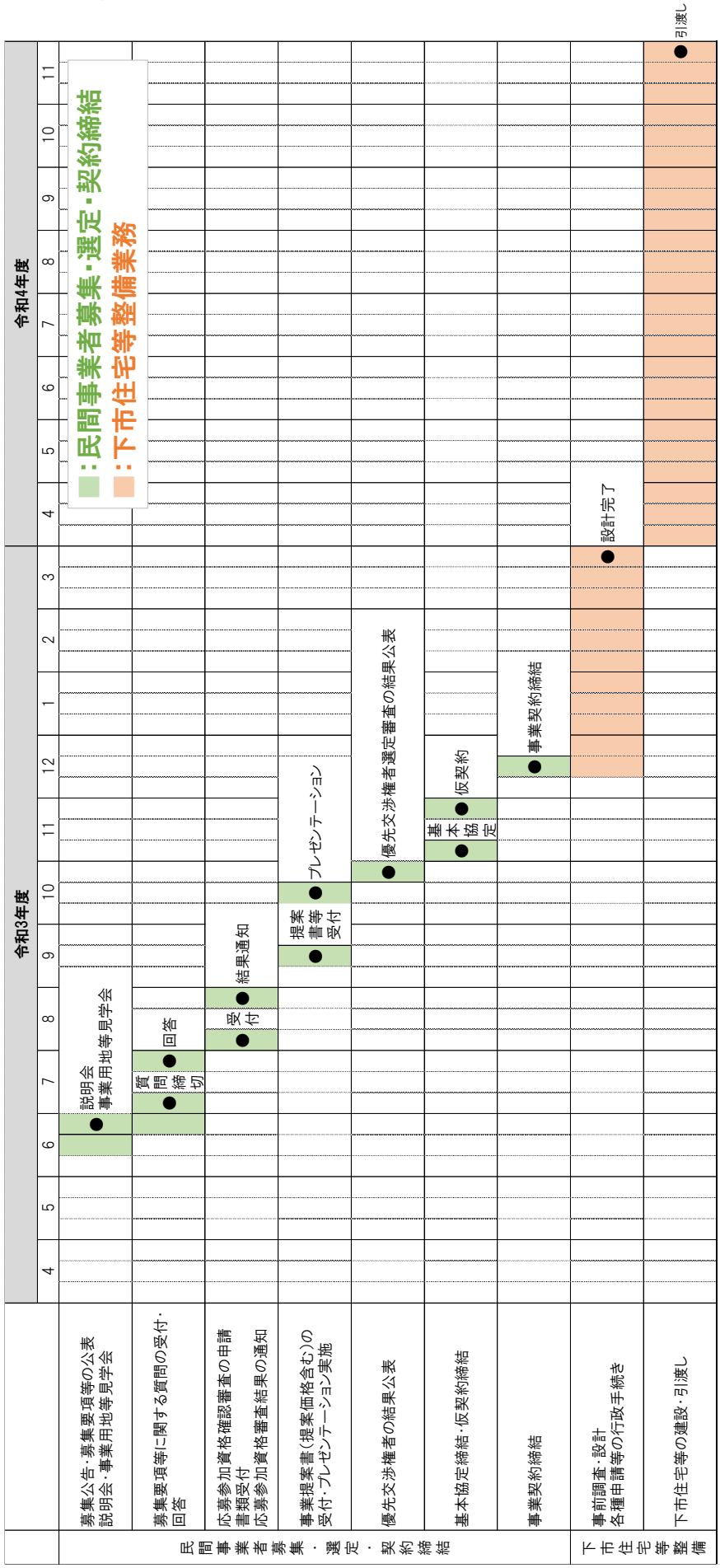
2016 年 4 月 20 日撮影

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


KBM H=444.000
県道南田内大臣線
SWS1
GH=444.12
SWS3
GH=444.10
SWS2
GH=444.38
SWS4
SWS5
建築制限ライン
(1.5H)

【資料４】事業工程表（案）



※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

■　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るべき許認可の遅延	●	
			工事や運営業務の実施に関して事業者が取得するべき許認可の遅延		●
		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		●
		環境リスク	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		●
		第三者賠償リスク	事業者の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		●
			所定の基準の範囲内に収まっているものの、本件施設整備の施工に伴い避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、臭気の発生などにより第三者に損害を与えた場合		●
			町の要因による事故で第三者に損害を与えた場合	●	
	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、設計与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	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 1-1】 募集要項等に関する説明会参加申込書

【 様式1-1 】

令和　　年　　月　　日

募集要項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」の募集要項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	
参加人数	(　　)名　　※説明会の参加は1社あたり2名までとします。
参加方法	いずれかに〇をしてください。 ①会場へ直接参加　　・　　②WEBによる参加

※「②WEBによる参加」を希望した方には、後日、記載したメールアドレスにWEB会議のURLを送付します。

※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 1-2】 事業用地等見学会参加申込書

【 様式1-2 】

令和　　年　　月　　日

事業用地等見学会参加申込書

「山都町下市ＰＦＩ住宅整備事業」の事業用地等見学会参加申込書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	
参加人数	(　　)名　　※説明会の参加は1社あたり2名までとします。

※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 1-3】募集要項等に関する質問書

【 様式1-3 】

令和　　年　　月　　日

募集要項等に関する質問書

「山都町下市ＰＦＩ住宅整備事業」に関する募集要項等について、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.	公表資料の名称	頁	項目				項目名	質問
			第●	大項目	中項目	小項目		
例	募集要項	12	第3	3.2	(2)	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つの質問をご記入ください。
・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 1-4】事業用地等現地調査申込書

【 様式1-4 】

令和　　年　　月　　日

事業用地等現地調査申込書

「山都町下市ＰＦＩ住宅整備事業」に関する事業用地現地調査申込書について、次のとおり提出します。

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			
調査者の予定人数	（　　）人　　※現地（事業用地）に立ち入る予定の人数を記載してください。		
希望する調査日時	第1希望	月　日　（　）　時間：　時　分～　時　分	
	第2希望	月　日　（　）　時間：　時　分～　時　分	
	第3希望	月　日　（　）　時間：　時　分～　時　分	

※希望する調査日時を考慮し、町が調査日時を指定・通知します。

※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）