

(仮称) 氷川町地域優良賃貸住宅整備事業
実施方針

令和6年9月

令和6年12月修正版

氷川町

目次

第1章 特定事業の選定に関する事項	1
1. 特定事業の事業内容に関する事項	1
2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項	8
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方	9
2. 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール（予定）	9
3. 公募参加者の備えるべき参加要件等	10
4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	13
5. 審査結果及び評価の公表方法	13
6. 契約に関する基本的な考え方	14
7. 提出書類の取扱い	14
第3章 民間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 ...	15
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	15
2. 提供されるサービス水準	15
3. 町による本事業の実施状況の監視（モニタリング）	15
第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	17
1. 本施設の立地条件	17
2. 土地の使用に関する事項	17
3. 本施設の概要	17
4. 本施設の引渡し日	18
第5章 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	19
第6章 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	20
1. S P Cの責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合	20
2. 町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合	20
3. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	20
4. 金融機関と町の協議（直接協定）	20
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に関する事項	21
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	21
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	21
3. その他の支援に関する事項	21
第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項	22
4. 議会の議決	22
5. 情報公開及び情報提供	22
6. 公募に伴う費用負担	22
7. 添付書類等	22

様式

- 【様式 1】 実施方針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

別紙

- 【別紙 1】 事業スケジュール表
- 【別紙 2】 リスク分担表
- 【別紙 3】 事業計画地概要図

熊本県氷川町（以下本町という。）は、氷川町地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という。）について、民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用により、効率的かつ効果的に施設整備等を行うため、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づく事業として実施することを予定している。

この実施方針は、本事業について、PFI法に基づく特定事業の選定及び当該特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うにあたり、「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24年3月27日閣議決定。以下「基本方針」という。）、「PFI事業実施プロセスに関するガイドライン」（令和6年6月3日）等に基づき、必要となる事項を定める。

第1章 特定事業の選定に関する事項

1. 特定事業の事業内容に関する事項

(1) 事業の名称

氷川町地域優良賃貸住宅整備事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の名称

地域優良賃貸住宅（以下、本施設という。）

(3) 公共施設等の管理者等

氷川町長 藤本 一臣

(4) 事業の目的

本事業は、「第2次氷川町総合振興計画後期基本計画」の重点プロジェクトの1つに掲げる「暮らしの環境づくり ③移住定住の促進」に寄与する住宅として、PFI法を活用し、民間のノウハウによる質の高いサービスの導入や町財政の平準化等を図りつつ、子育て世代を主軸とした中堅所得者向け定住促進住宅を利便性の高い地域に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、氷川町の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的として実施する。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の5点の事項に配慮し実施するものとする。

なお、詳細については、募集要項等において提示する。

1) 良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施に当たっては、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行うことにより、氷川町に住むことが魅力となるような良質な住環境サービス提供を図ることとする。

また、32年間の事業期間はもとより、その後の町の運営・維持管理を含むライフサイクルコストの縮減が図られるものとする。

2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、宮原地区の中心部に位置し、JR鹿児島本線有佐駅や主要国道3号からも距離が近く、町内でも交通利便性の非常に高い地域であることから、利便性を求める子育て世代を中心した定住移住による人口増加策として整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、建築の意匠や外構の整備等において、その目的を十分に理解の上、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

3) 地域経済の活性化等

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施に当たっては、町内企業や町

民の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮するものとする。

4) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、特に安心して子どもを生み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りや施設内広場など、子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

5) 環境への配慮

環境負荷低減の取り組みとして、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー、緑化などの検討を行い、公共施設として相応しい環境に配慮した計画とする。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、事業計画地に、選定された事業者が新たに本施設を設計、建設及び工事監理した後、町に本施設の所有権を移転し、事業者が所有権移転後の事業期間中に係る維持管理・運営を遂行する方式(BTO: Build Transfer Operate)により、実施するものとする。

(6) 業務の範囲

事業者が実施する業務(以下「本業務」という。)は以下のとおりとする。

詳細については、募集要項等において提示するものとする。

1) 本施設の整備

①本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務

(住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。)

②本施設の整備に係る建設用地の造成業務、建設業務及び関連業務

③本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務

④本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

⑤本施設の整備に係るテレビ電波受信障害調査・対策業務及び関連業務

⑥上記各項目に伴う各種申請等業務

⑦上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

⑧本施設の引渡しに係る一切の業務

2) 本施設の維持管理

①本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務

②本施設の維持管理に係る消防設備等及び建築設備点検保守管理業務

③本施設の維持管理に係るテレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務

- ④本施設の維持管理に係る緊急通報システム点検保守管理業務
 - ⑤本施設の維持管理に係る受水槽点検清掃及び水道メーター管理業務
 - ⑥上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
 - ⑦本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
 - ⑧本施設の維持管理に係る警備業務
 - ⑨本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場施設管理業務
 - ⑩本施設の居住者の移転に係る原状復旧業務
 - ⑪本施設の維持管理に係る修繕業務
- (大規模修繕(計画修繕)を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務は含む。)

3) 運営業務

- ①本施設の開業準備業務
 - ②本施設の入居者募集の宣伝業務
- (詳細事項については、募集要項等において提示する。)
- ③本施設の入居者募集業務、入居者管理支援業務
 - ア 入居者の公募に関する業務
 - イ 入居及び退去に関する業務
 - ウ 入居者等の指導及び連絡に関する業務
 - ④本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入業務
 - ⑤各戸の水道料金の徴収・納入業務
 - ⑤本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
 - ⑥本施設の運営円滑化支援業務
 - ⑦その他の運営業務
 - ア 各種調査、照会、回答、利用統計
 - イ 良好なコミュニティの維持、活性化
 - ウ 事業期間終了にあたっての引継ぎ事務
 - エ その他日常業務の調整
 - オ 整備期間及び開業時におけるセレモニーの実施

(7) 民間収益事業（事業者が独立採算で行う附帯事業）

事業者は、民間収益事業のリスクが本事業に影響を及ぼさないように配慮し、自らの提案で自らの費用と責任において以下のとおり附帯事業を実施できるものとする。

- 1) 事業者は、町が要求する本事業とは別に、事業計画地の一部を活用して、子育て支援及び生活利便性向上、地域の活性化に資する民間収益施設の誘致など、独立採算の事業を行うことができる。
- 2) 民間収益事業の実施に要する費用は、事業者の負担とし、収入は事業者の収入とする。

- 3) 事業者は、原則として民間収益事業の使用面積に応じた借地料を町に払う。
- 4) 事業者は、民間収益事業の事業リスクが本事業の実施に影響を及ぼさないように配慮すること。
- 5) 事業者が独立採算で行う民間収益事業は、町が許可した事業に限る。
- 6) 民間収益施設の誘致などを提案した事業者には、審査時に加点を行う予定である。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の町議会における議決を受け、事業契約締結日から令和39年11月30日までとする。

(9) 本事業のスケジュール

令和6年9月20日	実施方針の公表
令和6年12月中旬	債務負担行為の設定（議会の議決）
令和6年12月20日	特定事業の選定・公表
令和6年12月20日	公募公告・公募関係書類の公表
令和7年1月31日	参加表明書・参加資格確認申請書の受付
令和7年2月14日	参加資格確認審査の結果の通知
令和7年5月7日	提案書の受付
令和7年6月	優先交渉権者の決定
令和7年9月	事業契約締結（議会の議決予定）
令和9年12月	施設引渡し
令和9年12月	入居開始
令和39年11月	事業契約終了

(10) 支払いに関する事項

町の事業者に対する支払は、事業計画地内既存工作物の解体・撤去処分業務及び事業者が実施する本事業における本施設の整備業務に係る対価と本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

町は、本施設の整備業務に係る対価については、本施設の町への引渡しが完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、町と事業者の間で締結する事業契約書に定める額を30年間の割賦方式により、年2回9月末と3月末に元利均等方式で支払うものとする。

ただし、本事業は、「地域優良賃貸住宅」の建設に関する国の交付金の充当を予定しており、本施設の町への引渡しが完了した日から60日以内に、本事業の補助対象施設建設費の概ね40%を支払い、残りの概ね60%を割賦の対象とするものとする。（ただし、国による交付金の支給率は、年度により変動することがあるため、交付決定金額に基づき、引渡し完了時に支払う金額及び割賦の対象金額は変更する。）

また、本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価について、町は、本施設の町へ

の引渡し完了した日から事業契約期間中に、事業者に対し、事業契約書に定める額を事業期間に渡り年4回平準化して支払うものとする。

なお、これらの支払方法の詳細については、募集要項等において提示するものとする。

(11) 本事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりである。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。

(関係法令等) 各法令は、いずれも本事業公募公告日の最新の法令を適用するものとする。

- 1) 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）
- 2) 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）
- 3) 建築基準法（昭和25年法律第210号）
- 4) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- 5) 消防法（昭和23年法律第186号）
- 6) 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）
- 7) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）
- 8) 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）
- 9) 電波法（昭和25年法律第131号）
- 10) 水道法（昭和32年法律第177号）
- 11) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- 12) 熊本県建築基準条例
- 13) 熊本県屋外広告物条例
- 14) 熊本県高齢者、障害者等の自立と社会活動への参加の促進に関する条例
- 15) 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号）
- 16) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成19年国住備第164号）
- 17) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第107号）
- 18) 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）
- 19) 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）
- 20) 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）
- 21) 氷川町を守り磨き上げるまちづくり条例（平成17年10月1日施行）
- 22) その他、本事業に関係する法令

(参考基準等)

- 1) 建築・設備設計基準及び同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）

- 3) 公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 4) 公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 5) 公共住宅建設工事共通仕様書最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 6) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・調査編・建築編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 7) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・電気編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 8) 公共住宅建設工事共通仕様書解説書（総則編・機械編）最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 9) 公共住宅建設工事共通仕様書別冊部品及び機器の品質性能基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 10) 公共住宅建築工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 11) 公共住宅電気設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 12) 公共住宅機械設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 13) 公共住宅屋外設備工事積算基準最新版（国土交通省住宅局住宅総合整備課監修）
- 14) 高齢者が居住する住宅の設計に係る指針（国土交通省告示第1301号）
- 15) 長寿社会対応住宅設計マニュアル集合住宅編（建設省住宅局住宅整備課監修）
- 16) 共同住宅の防犯設計ガイドブックス防犯に配慮した共同住宅に係る設計指針・解説（財団法人ベターリビング、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- 17) 建築工事における建築副産物管理マニュアル・同解説最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 18) 公共工事コスト縮減対策に関する建設省新行動計画の解説

※事業契約・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。

※以上の参考基準等の解釈や参考基準等間の解釈に関して疑義が生じた場合は、別途、町と協議の上、適用について決定する。

(12) 実施方針に関する説明会

実施方針に関する説明会を以下の日程で行う。

1) 開催日時及び場所等

①開催日時：令和6年10月4日（金）13時30から

②開催場所：氷川町役場 大会議室

③説明資料：参加にあたっては、町のホームページより、実施方針をダウンロードして持参すること。

2) 参加申込方法

①申込日時：令和6年9月20日（金）から令和6年9月30日（月）17時まで

②申込方法：実施方針に関する説明会への参加を希望する事業者は「【様式1】実施方針に

関する説明会参加申込書」に所定の事項を記載のうえ、建設下水道課へ電子メールでのファイル添付にて送信すること。なお、電子メールは、「PFI説明会」の件名で送信すること。

③申込先：氷川町建設下水道課

Email:kensetsu@hikawa.kumamoto.jp

(13) 実施方針等に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表

実施方針等に関する質問・意見の受付及び質問回答・意見の公表を以下の要領で行う。

1) 実施方針等に関する質問・意見の受付

①受付日時：令和6年9月20日(金)から令和6年10月11日(金)17時まで

②提出方法：実施方針等に関して質問・意見がある事業者は、その内容を「【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」に簡潔に記載のうえ、下記申込先へ電子メールでのファイル添付にて送信すること。電子メール以外での受付は行わない。なお、電子メールは「PFI質問書」の件名で送信すること。

③申込先：氷川町建設下水道課

Email:kensetsu@hikawa.kumamoto.jp

2) 実施方針等に関する質問回答・意見公表

提出のあった質問・意見に対する回答は、令和6年10月21日(月)までに町のホームページにて公表する。(非公開希望を除く)。

3) 実施方針等に関するヒアリング

実施方針に関する説明会参加企業並びに質問・意見を提出した事業者に対して、町が必要と判断した場合には、実施方針等に関するヒアリングを行う場合がある。

(14) 実施方針の変更

実施方針の公表における事業者からの質問・意見、並びに第1章1(13)の3)のヒアリング等を踏まえ、特定事業の選定・公表までに、実施方針の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、実施方針の変更は、特定事業の選定・公表と同時に、実施方針(変更版)を、町のホームページにて公表するものとする。

2. 特定事業の選定方法・公表等に関する事項

(1) 選定方法・基準

町は、実施方針の公表及び実施方針等に関する質問回答・意見等の手続を経て、本事業を従来型の事業として町が自ら実施するよりも、PFI事業として事業者が実施する方が、効率的かつ効果的に実施できることを選定の基準とする。

具体的には、PFI事業として事業者が実施することで、事業期間を通じた町の財政負担の縮減が期待できるとき、又は町の財政負担額が同一の水準にあるが公共サービスの水準の向上が期待できるときに、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定するものとする。

(2) 本事業の P F I 特定事業の選定手順

以下の手順により、本事業を客観的に評価し、特定事業の選定について、速やかに公表するものとする。

- 1) 事業期間中の長期収支表による各年度の財政支出の発生の確認等の定量的な評価
- 2) 本事業を P F I 事業として実施することについての定性的評価
- 3) 事業者に移転されるリスクの検討による町のリスクの軽減の確認評価
- 4) 上記1)～3)の検討による総合評価

(3) 選定結果の公表方法

前項に基づき本事業の特定事業選定結果を、町のホームページにて公表するものとする。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方

本事業は、調査・設計、建設段階から維持管理・運営段階の各業務を通じて、優先交渉権者に効率的かつ効果的な行政サービスの提供を安定的・継続的に求めるものである。

したがって、優先交渉権者の決定に当たっては、公募により、公平性、透明性が確保される適切な方法に配慮した上で、公募プロポーザル方式を採用する予定とする。

2. 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール

優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュールは、「【実施方針資料1】事業スケジュール表」を参照すること。

(1) 募集要項等の公表

募集要項等(公募公告、募集要項、様式集、要求水準書、優先交渉権者決定基準、基本協定書(案)、事業契約書(案)等)を町のホームページにて公表する。

(2) 募集要項などに関する質問回答

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

(3) 参加表明書、参加資格確認申請書の受付、参加資格確認審査の結果の通知

公募参加希望者に、参加表明及び参加資格確認申請に必要な書類の提出を求める。

参加資格確認審査の結果は、参加希望者に通知する。

参加表明書及び参加資格確認申請書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(4) 提案書の受付

公募参加者(資格確認審査の通過者)に対し、募集要項等に基づき本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書の提出を求める。

提案書の提出方法・時期、必要書類の詳細等については、募集要項等において提示する。

(5) 審査委員会による優先交渉権者の選定、町による優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による審査委員会の意見を受け、町が優先交渉権者を決定し、公募参加者に通知するとともに、町のホームページにて公表する。

(6) 基本協定の締結、審査講評の公表、事業契約の文言明確化、事業契約の調印（仮契約）

町は、優先交渉権者が氷川町内に設立する特別目的会社（以下「SPC」という。）との事業契約の調印（仮契約）に先立って、本事業に係る基本協定を代表企業及び構成企業（グループに含まれる全企業）と締結する。

町は、基本協定の締結後、審査講評及び審査結果の詳細について公表する。

町は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議・文言の明確化を行い、事業契約をSPCと調印（仮契約）する。

当該事業契約は、町議会における議決をもって正式に効力を発生するものとする。

3. 公募参加者の備えるべき参加要件等

(1) 公募参加者の参加要件

公募参加者は、本施設の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）、本施設の工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、本施設の建設に当たる者（以下「建設企業」という。）、本施設の維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、本施設の運営に当たる者（以下「運営企業」という。）、SPCのマネージメントに当たる者（以下「マネージメント企業」という。）、本事業に必要な資金調達調整に当たる者（以下「資金調達企業」という）等で構成されるものとする。

1) 設計企業・工事監理企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は、必ずグループに含むこと。

2) 公募参加者は、複数の企業（構成員）で構成されるグループ（以下「公募参加グループ」という。）とし、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、設計・工事監理・建設・維持管理・運営等すべての企業を明らかにすること。

3) グループ全体の代表企業を選定し、代表企業は、公募業務の窓口企業・SPCの最大株主となること。

なお、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務については、町が募集要項等において提示する当該業務の一部を、第三者（協力企業）に再委託（再発注）することも可能なものとするが、提案書にその旨と委託企業名を明示すること。

4) 参加表明書の提出時に構成員名及び代表企業名を明記し、必ず代表企業が公募に関する手続を行うこと。

5) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの代表企業の変更は認めない。

6) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加グループの構成員の変更も原則として認めない。

ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、町と協議を行い、提案書の受付期限日の前日までに町が承諾した場合に限り、代表企業を除く構成員の変更及び追加を行うことができるものとする。

- 7) 構成員・協力企業は、他の公募参加グループの構成員・協力企業として重複参加は認めない。

※氷川町に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業がグループに参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。

(2) 公募参加グループの構成員の資格要件

公募参加グループの構成員のうち、設計企業、建設企業、維持管理企業、運営企業は、それぞれ以下の資格要件を満たすものとする。

なお、複数の資格要件を満たす者は、複数の業務を実施することができる。また、設計企業、建設企業は、単独の企業又は複数の企業のいずれであってもよいものとするが、複数の企業の場合であっても、少なくとも1社は以下の資格要件を満たしているものとする。

1) 設計企業

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）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。

- ② 過去10年間に、5階建て以上の集合住宅の実設計が完了した実績を有すること。

※ 工事監理は、設計企業が行うこと。ただし、設計企業と建設企業が同一の場合には、当該設計企業以外の工事監理企業を、グループに含めること。なお、その場合の工事監理企業の資格要件は、設計企業と同じとする。

2) 建設企業

- ① 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。

- ② 過去10年間に、5階建て以上の集合住宅の建設を完了した（竣工済）実績を有すること。

3) 維持管理企業・運営企業

- ① 過去10年間に、5階建て以上の集合住宅の維持管理・運営実績（公募日時点で受託中含む）を有すること。

- ② 維持管理・運営業務を行うために必要となる資格等を有する者を配置することが可能なこと。

(3) 公募参加企業又は公募参加グループの構成員の制限

以下に該当する者は、公募参加企業、公募参加グループの構成員になれないものとする。

なお、資格要件確認のため、八代警察署に照会する場合がある。

- 1) 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。

- 2) 会社更生法（平成17年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者。（更生手続開始の決定を受けた者は除く。）

- 3) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続の申立てがなされて

- いる者。（手続開始の決定を受けた者は除く。）
- 4) 熊本県工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（平成5年3月19日）による指名停止の期間中である者。
- 5) 建築士法（昭和25年法律第202号）第10条第1項及び第26条第2項の規定に基づく処分を受けている者。
- 6) 直前2年間の法人税、消費税又は法人町民税を滞納している者。
- 7) 自己又は自社の役員等が、次の各号のいずれかに該当する場合、または次の各号に掲げる者が、その経営に実質的に関与している場合。
- ① 暴力団（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2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
 - ② 暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
 - ③ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - ④ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者
 - ⑤ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - ⑥ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - ⑦ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- 8) 町が本事業のために設置する審査委員会の委員又はこれらの者と資本面（20%以上の株式保有）若しくは人事面（役員の兼任・社員の派遣）において関連がある者。（審査委員会の委員については、募集要項等において提示する。）
- 9) 町が本事業について、導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託している事業者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。
- （町は、株式会社地域計画建築研究所に本事業に関する導入可能性調査及びアドバイザー業務を委託している。）
- （注）「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、またはその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねる者をいう。（以下同じ。）

(4) 公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

公募参加者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日は、参加表明書の提出期限日とする。

提案書の受付期限日（開札日）から優先交渉権者決定の日までに公募参加者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた公募参加グループは失格とする。

4. 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

- 1) 審査は、有識者、町の職員で構成する審査委員会において行うものとし、具体的な優先交渉権者の選定基準については、募集要項公表時に優先交渉権者決定基準を提示するものとする。
- 2) 審査委員会においては、事業実施計画、施設計画、維持管理・運営計画、事業者の提案するサービス対価の額の提案等の各面から総合的に提案書の審査を行い、優先交渉権者を選定し、町に意見書を提出するものとする。
なお、家賃設定については、町が国の基準を踏まえて行うものとする。

(2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うものとする。

1) 資格審査

- ①公募参加者の備えるべき参加要件等に関する適格審査

2) 提案審査

- ①基本的要件に関する適格審査
- ②優先交渉権者決定基準に基づく事業実施計画、施設計画、維持管理・運営計画、事業者の提案するサービス対価の額の提案等の総合的な提案内容に関する審査

3) 提案内容に対するヒアリング評価

- ①提案内容に関し、各公募参加者のヒアリングをして審査を行う。
(審査の方法、審査の配点、基準、視点等は、優先交渉権者決定基準に示す。)

5. 審査結果及び評価の公表方法

(1) 審査結果の公表

審査委員会の提案書の審査に基づく意見を参考に、町が優先交渉権者を決定し、公募参加者に通知するとともに、町のホームページにて公表するものとする。

町は、基本協定の締結後、審査講評及び公募結果の詳細について公表するものとする。

(2) 優先交渉権者を決定しない場合

町は、事業者の募集、優先交渉権者の決定において、公募参加者がいない場合、又はいずれの公募参加者の提案も規定の審査水準に達し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、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消す等の決定を行うものとする。

この場合はこの旨を速やかに公表するものとする。

6. 契約に関する基本的な考え方

(1) 事業契約の概要

優先交渉権者の決定後速やかに、町は代表企業及び構成企業（グループに含まれる全企業）と基本協定を締結する。また、町は、基本協定の締結後、優先交渉権者と事業契約の協議・文言の明確化を行い、S P Cと仮契約の調印をする。

なお、当該仮契約は、町議会における議決をもって、正式な事業契約として効力が発生するものとする。

事業契約は、調査・設計、建設及び維持管理・運営の各業務について包括的かつ詳細に規定し、事業期間終了の令和39年11月30日までの契約とする。

事業契約書（案）については、募集要項公表時に提示するものとする。

(2) 特別目的会社の設立

優先交渉権者は、基本協定締結後、町との仮契約の調印までに、本事業を実施する株式会社としてS P Cを氷川町内に設立するものとする。

なお、公募参加者によるS P Cに対する出資比率の合計は、全体の50%を超えるものとする。また、代表企業はS P Cの最大株主となることとする。

公募参加者の構成員による出資は必須要件ではないが、公募参加グループの代表企業・建設企業・維持管理企業・運営企業は必ず出資するものとする。

また公募参加グループの構成員以外の者がS P Cに出資する場合、その出資比率は、出資者中の最大となってはならないものとする。

すべての出資者は、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、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならないものとする。

7. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、公募参加者に帰属する。ただし、本事業において優先交渉権者の決定の公表時及びその他町が必要と認めるときには、公募参加者の承諾を得たうえで、町は提案書の全部又は一部を無償で利用できるものとする。なお、本事業に関して提出された書類は返却しないものとする。

(2) 特許権等

公募参加者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施行方法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公募参加者が負うものとする。

第3章 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、S P Cが担当する業務については、S P Cが責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則としてS P Cが負うものとする。

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

(2) 予想されるリスクと責任分担

町とS P Cの責任分担は、原則として「【実施方針資料2】リスク分担表」によることとし、実施方針等に関する質問回答及び意見の結果を踏まえ、必要な事項については、募集要項等において提示する。

(3) 保険

町がS P Cに求める保険の種類については、募集要項等において提示する。

2. 提供されるサービス水準

本事業において、町が要求する本業務の要求性能及びサービス水準については、募集要項等において提示する。

3. 町による本事業の実施状況の監視（モニタリング）

(1) モニタリングの実施

町は、S P Cが定められた業務を確実に遂行し、募集要項等に規定された水準並びに提案書において公募参加者が提案した水準を達成しているか否かを確認すべく、本事業の実施状況についてモニタリングを実施するものとする。

(2) モニタリングの時期

1) 調査・設計時

町は、S P Cによって行われた調査・設計について、町が要求した水準に適合し、かつ、提案書においてS P Cが提案した水準に適合するものであるか否かについて確認を行うものとする。

確認の結果、それぞれの水準に適合していないと町が判断した場合には、町はS P Cに対して修正又は変更を求めることができるものとする。

2) 工事施工時

S P Cは、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に町から工事施工、工事監理の状況の確認を受けるものとする。

また、S P Cは、町が要請した場合、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の説明を行うものとする。

3) 工事完成・施設引渡し時

S P Cは、施工記録を用意して現場で町の確認を受ける。町は、施工状態について町が要求した水準に適合し、かつ、提案書においてS P Cが提案した水準に適合するものであるか否かについて確認を行うものとする。

確認の結果、水準に適合していないと町が判断した場合には、町はS P Cに対して補修又は改造を求めることができるものとする。

4) 施設供用開始後（維持管理・運営段階）

町は、維持管理・運営段階において、定期的に維持管理・運営業務の実施状況を確認するものとする。

5) 財務の状況に関するモニタリング

S P Cは、毎年度、決算書類を含む事業報告書により財務の状況について、町に報告するものとする。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法については、募集要項等において提示するものとする。

(4) モニタリングの費用の負担

町が実施するモニタリングに係る費用のうち、町に生じる費用は町の負担とし、その他の費用はS P Cの負担とするものとする。

(5) S P Cに対する支払額の減額等

モニタリングの結果、町が要求した水準、かつ、提案書においてS P Cが提案した水準が維持されていない場合、町はS P Cに対して、本施設の補修、改造勧告、又は維持管理・運営業務の改善勧告を行い、一定の経過措置を経た後に支払金額の減額措置を行う。減額の考え方については、募集要項等において提示するものとする。

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 本施設の立地条件

事業計画地の位置：熊本県八代郡氷川町宮原字上宮後498-4、515、516、505-1

及び里道・水路

事業計画地の面積：6,377.05㎡

用途地域：都市計画区域外

形態規制指定建ぺい率：—

指定容積率：—

2. 土地の使用に関する事項

S P Cは事業契約締結後、本事業に供する事業計画地を設計・建設期間中、無償で利用を許可できるものとする。

3. 本施設の概要

(1)住宅棟

【集合住宅】

間取り：2DK～3DKタイプ(2LDK～3LDKでも可)（住戸専用平均面積65㎡）

戸数：50戸

構造：RC造

(2)外構等

1)駐車場

住戸用各戸2台以上を確保するものとする。

2)駐輪場

住戸用各戸2台以上を確保するものとする。

3)その他

ごみ集積所等を整備するものとする。

(3)道路等

計画敷地の接道部分については県道管理者及び町道管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

県道から敷地の東側へ通行可能な敷地内通路（幅員：車路6m程度＋歩道2.5m程度）を設ける。

(4) 民間収益事業

民間収益事業については、子育て世代が気軽に集い、交流できる機能や生活利便性向上につながる施設など、地域の活性化に資する事業とする。

なお、民間収益事業は、民設民営による独立採算制とする。

(5) 施設の配置

町道に接する敷地の西側は将来の町道拡幅のための用地を確保することとし、それを踏まえた住棟配置とする。

配置計画にあたっては、年間通して隣接する住戸に日陰がかからないよう、十分配慮する。

本施設への人や車両の出入等の動線について周辺環境等に配慮する。

周辺環境と調和し、住戸内と周辺住宅間の視線などプライバシーに配慮する。

4. 本施設の引渡し日

令和9年11月30日とする。

第5章 事業計画又は協定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SPC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、事業契約書に規定する具体的措置に従うものとする。

また、本事業に関する紛争については熊本地方・家庭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における措置に関する事項

1. S P Cの責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

- (1) S P Cの経営破綻、又はその懸念が生じた場合等により本事業の継続が困難となった場合、町は、S P Cとの事業契約を解除できるものとする。
- (2) S P Cの事業実施状態が、町の要求した水準及び提案書においてS P Cの提案した水準を下回る場合、町はS P Cに対し修復勧告を行い、一定の修復期間を与えたにもかかわらず、修復が認められない場合、サービス提供に重大な事態等が懸念される場合、あるいはS P Cの事業遂行能力の修復が不可能であると判断される場合には、町はS P Cとの契約を解除できるものとする。

この場合、S P Cは、町に生じた合理的損害を賠償するものとする。

2. 町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合

町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、S P Cは町との事業契約を解除できるものとする。この場合、町はS P Cに生じた合理的損害を賠償するものとする。

3. その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

事業契約書に定めるその事由に基づく対応方法に従うものとする。

4. 金融機関と町の協議（直接協定）

本事業の適正な遂行と、継続性の確保を目的として、町は、必要に応じて、S P Cに資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する場合がある。

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に関する事項

1. 法制上及び税制上の措置に関する事項

現段階では、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。

S P Cが本事業を実施するに当たり、法改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合、町はS P Cと協議するものとする。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

S P Cが本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、町はこれらの支援をS P Cが受けることができるよう協力するものとする。

3. その他の支援に関する事項

- (1) 事業実施に関し、S P Cが必要とする許認可等に関して、町は必要に応じてS P Cに協力するものとする。
- (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、町は、S P Cと協議を行うものとする。

第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項

1. 議会の議決

- (1) 債務負担行為の設定に関する議案は、令和6年12月の町定例議会に提出。
- (2) 事業契約の仮契約後、事業契約に関する議案を、速やかに町議会に提出予定。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページにて適宜公表するものとする。

3. 公募に伴う費用負担

公募参加者の公募に係る費用については、すべて公募参加者の負担とするものとする。

4. 添付書類等

【別紙1】事業スケジュール表

【別紙2】リスク分担表

【別紙3】事業計画地概要図