

大豊町住宅再編整備事業 実施方針

【修正版：令和 7 年 8 月 22 日】

令和 7 年 6 月
大豊町

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
(1) 事業の名称	1
(2) 事業の対象となる公共施設等の名称	1
(3) 公共施設等の管理者等	1
(4) 事業の目的	1
(5) 事業方式	2
(6) 事業範囲	2
(7) 予定価格	3
(8) PFI 事業者の収入	3
(9) 事業期間	4
(10) 事業スケジュール（予定）	4
(11) 本事業に必要と想定される根拠法令等	4
2. 実施方針に関する事項	4
(1) 実施方針及び要求水準書（案）の公表に関するスケジュール（予定）	4
(2) 実施方針等の公表	4
(3) 実施方針等に関する質問・意見の受付	4
3. 特定事業の選定に関する事項	5
(1) 選定方法	5
(2) 選定結果の公表方法	5
第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	6
1. PFI 事業者選定に関する基本的事項	6
(1) 提案の審査及び PFI 事業者の選定に関する事項	6
(2) 民間事業者の募集及び選定方法	6
2. 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール	7
(1) 募集要項等の公表	7
(2) 募集要項等に対する質問の受付	8
(3) 参加資格審査書類の受付および審査結果の通知	8
(4) 提案書の受付	8
(5) 審査委員会による優先交渉権者の選定および町による決定・公表	8
(6) 基本協定・事業契約の締結	8
3. 本事業に参加する者（応募者）の備えるべき参加資格要件	9

(1) 応募者の構成	9
(2) 応募者の一般要件	9
(3) 応募者の業務遂行能力に関する資格要件	10
(4) 応募者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日	12
(5) 契約に関する基本的な考え方	12
(6) 提出書類の取扱い	13
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	14
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	14
(1) リスク分担の考え方	14
(2) 予想されるリスクと責任分担	14
(3) 保険	14
2. 提供されるサービス水準	14
3. PFI 事業者の責任の履行の確保に関する事項	14
4. 町による本事業の実施状況の監視（モニタリング）	15
(1) モニタリングの実施	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	16
1. 本施設の立地条件	16
2. 土地の使用に関する事項	16
第5章 事業契約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	17
1. 係争事由に係る基本的な考え方	17
2. 管轄裁判所の指定	17
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	18
1. 基本的な考え方	18
2. 本事業の継続が困難となった場合の措置	18
(1) PFI 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	18
(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	18
(3) 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となった場合	18
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	19
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	19

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項.....	19
3. その他の支援に関する事項	19
第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	20
1. 議会の議決.....	20
2. 情報公開及び情報提供	20
3. 公募に伴う費用負担	20
4. 添付書類	20

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

大豊町住宅再編整備事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の名称

津家住宅（以下、新築住宅）

(3) 公共施設等の管理者等

大豊町長 下村 賢彦

(4) 事業の目的

大豊町は、急激な過疎化、超高齢化、少子化、若者流出といった、地域課題を抱えている。一方で、コロナ禍で地方移住ニーズが高まっていることから、町は、移住希望者への情報提供や受け入れ体制の整備など、移住・定住の推進に向けた取り組みを積極的に進めている。

大豊町への移住定住希望者からは、通勤の利便性の高さから大豊町の中心エリアである川口南地区への居住を希望する声が多い。しかし、当該地区における町営住宅の多くは、低所得者を対象とした公営住宅であり、単身者や一定の所得がある若者世帯を対象とした町営住宅はほとんど所在しない。

本事業は、定住促進により地域コミュニティの再編、維持を図ることを目的として、川口南地区近辺である津家地区に、単身者や一定の所得がある若者世帯を対象とした町営住宅を新設する。

また、町は、今後、本事業とは別途に、老朽化した町営住宅の改修、建替えを推進しており、これを円滑に実施することを目的に、本事業で新設する住宅の一部を、改修等の現入居者の仮移転先または住替え移転先としても活用する。

なお、新住宅の整備及び管理運営にあたっては、財政負担の軽減と町職員に対する事務負担の増加を抑制することを目的として、施設の整備（設計・建設・工事監理）、入居者の移転支援及び維持管理を一体的に PFI 事業者に委ねる PFI 方式を導入する。

（５）事業方式

本事業において特定事業は、PFI 法に基づき実施するものとし、PFI 事業者は、新築住宅等の整備後、町に所有権を移転し、既存町営住宅の仮移転支援および新住居等の入居者募集、維持管理等を行う BTO（Build Transfer Operate）方式とする。

（６）事業範囲

PFI 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、要求水準書等において提示するものとする。

１）町営住宅等整備業務

- ① 事前調査（地質調査、測量調査）
- ② 設計業務（基本設計・実施設計）
- ③ 許認可申請等業務（必要な許認可、建築確認、その他必要な関係機関等との協議及び申請等の手続）
- ④ 地元説明等団地及び近隣対応の支援
- ⑤ 新築住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物、造成その他外構工事）
- ⑥ 工事監理
- ⑦ 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- ⑧ 化学物質の室内濃度測定
- ⑨ 新築住宅、付帯施設等の引渡し及び所有権の移転
- ⑩ 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保証金の供託
- ⑪ 補助金等関係書類の作成支援及び会計実地検査の支援業務
- ⑫ その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

２）入居者移転支援業務

- ① 移転計画業務
- ② 仮移転支援業務
- ③ 住替え移転支援業務
- ④ 退去支援業務
- ⑤ 本移転支援業務
- ⑥ 補助金及び交付金関連申請関係書類等の作成支援業務
- ⑦ 入居者会計実地検査の支援業務
- ⑧ 入居者移転支援業務を実施する上で必要となる関連業務

3) 維持管理業務

- ① 入居者の募集並びに入退去の手続に関する業務
- ② 入居者への指導及び連絡に関する業務
- ③ 駐車場・倉庫の管理に関する業務
- ④ 家賃等の収納に関する業務
- ⑤ 新築住宅の維持修繕に関する業務
- ⑥ 新築住宅の保守管理に関する業務
- ⑦ 維持管理期間終了時の引き継ぎに関する業務

(7) 予定価格

公募の公告時に公表する募集要項において公表する。

(8) PFI 事業者の収入

PFI 事業者に対する支払いは、PFI 事業者が実施する上記（6）の業務のサービスに対する対価からなる。町からの支払いに関する事項の具体的な内容については、公募の公告時に公表する入札説明書に添付する事業契約書案において提示する。

①町営住宅等整備業務

町営住宅等整備業務の対価は、業務開始から新築住宅の竣工までの間、事業契約に定める額を各年度末の出来高に応じて PFI 事業者に対し支払う。なお、前払金の取り扱いについては、公募の公告時に公表する募集要項において示す。

②入居者移転支援業務

入居者移転支援業務の対価は、各年度末および各支援業務（仮移転支援業務、住替え移転支援業務、退去支援業務および本移転支援業務）完了時の出来高に応じて支払う。

③維持管理業務

維持管理業務の対価は、毎年度四半期ごとの出来高に応じて支払う。

(9) 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 25 年 3 月 31 日までとする。

(10) 事業スケジュール (予定)

令和 8 年 6 月	事業契約締結 (議会の議決予定)
令和 10 年 5 月 31 日	新築住宅竣工
令和 10 年 6 月	新築住宅への仮移転開始、維持管理業務開始 ※維持管理期間は竣工後 15 年間
令和 25 年 3 月 31 日	事業契約終了

(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「要求水準書 (町営住宅整備編)」を参照すること。

2. 実施方針に関する事項

(1) 実施方針及び要求水準書 (案) の公表に関するスケジュール (予定)

実施方針及び要求水準書 (案) (以下、実施方針等という) の公表に関するスケジュールは以下の通りとする。

時 期	内 容
令和 7 年 6 月 3 0 日	実施方針等の公表
令和 7 年 7 月 2 5 日	実施方針に関する質問・意見の受付締切
令和 7 年 8 月 2 2 日	実施方針に関する質問への回答

(2) 実施方針等の公表

町は、本事業の実施方針等を大豊町ホームページ等で公表する。

(3) 実施方針等に関する質問・意見の受付

①受付日時

令和 7 年 6 月 30 日(月) から令和 7 年 7 月 25 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1】実施方針等に関する質問・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

大豊町住民生活課 Email : mizu@town.otoyo.lg.jp

④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7年8月22日（金）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）。

⑤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。

（4）実施方針等の変更

実施方針等の公表における事業者からの質問・意見等を踏まえ、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。

なお、実施方針等の変更を行う場合は、町のホームページにて公表するものとする。

3. 特定事業の選定に関する事項

（1）選定方法

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」及び「VFMに関するガイドライン」等を踏まえ、本事業をPFI事業者が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本事業を実施できると判断した場合に特定事業として選定する。

（2）選定結果の公表方法

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内容と併せて、大豊町のホームページへの掲載等により、速やかに公表する。なお、特定事業としての選定を行わない場合も同様に公表する。

第2章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. PFI 事業者選定に関する基本的事項

(1) 提案の審査及び PFI 事業者の選定に関する事項

審査は、資格審査および提案審査を行う。提案審査は、町職員等で構成する審査委員会を設置して行なうものとし、本事業に参加する者（以下、応募者）から提出された事業提案書の審査を行う。町は、審査委員会の審査結果を踏まえ、町が定める優先交渉権者選定基準に基づき優先交渉権者を決定する。なお、優先交渉権者選定基準は公募の公告時に公表する。

(2) 民間事業者の募集及び選定方法

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、公募型プロポーザル方式を採用する予定とする。

1) 委員会の構成

町が設置する審査委員会の詳細については、公募の公告時に公表する募集要項等において示す。

2) 審査手順

審査は、以下の手順により行うものとする。

①資格審査

- ・ 応募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

- ・ 基本的要件に関する適格審査
- ・ 優先交渉権者選定基準に基づく事業実施計画、施設計画、移転支援計画、維持管理計画、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

- ・ 提案内容に関し、応募者へ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、優先交渉権者選定基準に示す。）

3) 審査結果及び評価の公表

町は、優先交渉権者を決定した場合は、その結果を応募者に通知するとともに町のホームページにおいて公表する。

なお、優先交渉権者が優先交渉権者決定時から事業契約締結時までに、3.(2)及び(3)を欠く事態が生じた場合は、事業契約を締結しないことがある。ただし、代表企業以外の構成企業が上記の事由に該当した場合に限り、町と協議の上、当該構成企業の変更を認めることがある。

4) PFI 事業者の選定

町と優先交渉権者は、募集要項等に基づき契約手続を行い、事業契約の締結により、優先交渉権者を本事業の PFI 事業者として選定する。ただし、落札者の事由により事業契約の締結に至らなかった場合は、審査結果の上位の者から順に契約交渉を行い、契約を締結することがある。

5) PFI 事業者を選定しない場合

PFI 事業者の募集、評価及び PFI 事業者の選定において、最終的に、応募者あるいは入札参加者がい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町が判断した場合には、PFI 事業者を選定せず、この旨を速やかに公表する。

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、以下の通りとする。

日程	内容
① 令和7年6月	・実施方針及び要求水準書（案）の公表
② 令和7年9月	・特定事業の選定及び公表
④ 令和7年9月	・公募の公告（募集要項等の公表）
⑤ 令和7年10月	・参加資格審査書類（参加表明書及び参加資格審査申請書）の受付及び審査
⑥ 令和8年1月中旬	・提案審査書類の提出
⑦ 令和8年2月末	・優先交渉権者の決定及び公表
⑧ 令和8年3月末	・基本協定の締結
⑨ 令和8年5月	・仮契約締結
⑩ 令和8年6月	・本契約締結（6月町議会に上程）

(1) 募集要項等の公表

募集要項等（募集要項、様式集、要求水準書、優先交渉権者選定基準、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）募集要項等に対する質問の受付

募集要項等に関する質問を受付け、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）参加資格審査書類の受付および審査結果の通知

応募者に、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。なお、参加資格確認審査の結果は、応募者に通知する。

参加表明書及び参加資格確認申請書（以下、「参加資格審査書類」という）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

参加資格確認審査において適格とされた応募者に対し、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。なお、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および町による決定・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、応募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・事業契約の締結

１）基本協定の締結

町は、事業契約書（案）の締結に先立ち、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項等を規定した基本協定を優先交渉権者と締結する。

２）事業契約の締結

町は、基本協定の締結後、審査講評及び審査結果について公表し、本事業の実施主体（SPC を設立する場合は SPC）と仮契約する。なお、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. 本事業に参加する者（応募者）の備えるべき参加資格要件

（1）応募者の構成

応募者は、新築住宅の設計に当たる者（以下「設計企業」という。）、新築住宅の工事監理に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、新築住宅の建設に当たる者（以下「建設企業」という。）、新築住宅の維持管理に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、既存住宅および新築住宅における移転支援に当たる者（以下「移転支援企業」という。）、その他の企業等（以下、これらの企業を総称して「構成企業」という。）で構成されるものとし、本事業の実施に足る資金及び経営マネジメント体制を備えた単独の企業又は複数の企業によるグループとする。

- ①応募者は、参加資格審査書類の提出時に、設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務、移転支援業務を担うすべての企業を明らかにすること。
- ②応募者は、建設企業または維持管理企業のうちより、代表企業1者を選定する。
- ③応募者は、参加資格審査書類の提出時に構成企業名及び代表企業名を明記する。また、応募に関する手続きは代表企業が行うこと。
- ④参加表明書により参加の意思を表明した応募者の代表企業及び構成企業の変更は認めない。ただし、維持管理業務開始の時点において、代表企業を変更できるものとする。また、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企業の変更及び追加を行うことができるものとする。
- ⑥応募者の構成企業が、他の応募者の構成企業として重複参加することは認めない。

（2）応募者の一般要件

応募者の構成企業のいずれも、参加資格審査書類の提出期限において、以下の①～⑧の全ての要件を満たしていることを要件とする。

- ①地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ②高知県建設工事等指名停止措置要綱に基づく指名停止を受けていない者であること。
- ③PFI法第9条に示される欠格事由に該当しない者であること。
- ④大豊町暴力団排除条例に基づく排除措置を受けていない者であること。
- ⑤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開始の申立て

がなされている者又は会社更生法（平成 14 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でないこと。ただし、民事再生法に基づく再生手続開始の決定を受けた者又は会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた者で、再度の入札参加資格審査の申請を行って認定を受けた者については、再生手続開始又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。

⑥本事業のアドバイザー業務に関わっている下記の法人又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者※でないこと。

・株式会社地域計画建築研究所

・株式会社地域経済研究所

⑦審査委員会の委員が属する法人又はその法人と資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者※でないこと。

⑧他の応募者の構成企業との間に、資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者※でないこと。

※「資本関係若しくは人的関係において一定の関連がある者」とは、会社法第 2 条第 3 項又は第 4 項に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。

（３）応募者の業務遂行能力に関する資格要件

応募者の構成企業のうち、設計企業、建設企業、維持管理企業、移転支援企業は、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、維持管理企業、移転支援企業は、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。

１）設計企業

①高知県またはその他の都道府県の入札参加資格者名簿に登録されていること。

②建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。

③過去 10 年間に、10 戸以上の集合住宅の実施設計が完了した実績を有すること。

※複数企業の場合、構成する企業のうち 1 社は、必ず上記に示す①～③の要件全てを満たすものとし、それ以外の企業は、①および②の要件を満たすものとする。

※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はその限りでない。なお、その場合であっても、適切な工事監理体制を構築すること。

2) 建設企業

- ①当該業務段階に着手する前までににおいて高知県入札参加資格者名簿に登録されていること。
 - ②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、建築工事業について特定建設業の許可を受けていること。
 - ③監理技術者の専任配置が可能であること。
 - ④過去 10 年間に、10 戸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。
- ※複数企業の場合、構成する企業のうち 1 社は、必ず上記に示す①～④の要件全てを満たすものとし、それ以外の企業は、①および②の要件を満たすものとする。

3) 維持管理企業

- ①過去 10 年間に、10 戸以上の集合住宅の維持管理実績（公募日時点で受託中含む）を有すること。
 - ②維持管理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。
- ※複数企業の場合、構成する企業は、いずれも必ず上記に示す①および②の要件を満たすものとする。

4) 移転支援企業

- ①過去 10 年間に、本事業内容と同等の事業に係る実績（公募日時点で受託中含む）を有すること。
 - ②入居者移転支援業務企業は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定による宅地建物取引業の免許を有していること。
- ※複数企業の場合、構成する企業は、いずれも必ず上記に示す①および②の要件を満たすものとする。

(4) 応募者の備えるべき参加要件等に関する確認基準日

応募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応募者の備えるべき参加要件等を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とする。

ただし、応募者の申し出により、町がやむを得ないと認め、承認した場合に限り、参加資格要件等を欠く応募者の構成員（ただし、代表企業を除く。）の変更ができるものとする。

(5) 契約に関する基本的な考え方

1) 特別目的会社（SPC）の設立等

本事業の実施主体として本事業の実施のみを目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）の設立については、任意とする。

ただし、SPC を設立する場合は、SPC 設立の要件は、優先交渉権者の構成企業による SPC への出資比率は 2 分の 1 を超えることとし、代表企業の SPC への出資比率は出資者中最大とする。なお、全ての出資者は、事業契約が終了するまで SPC 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、担保権などの設定その他一切の処分を行ってはならない。また、SPC は、本事業以外の事業を兼業することはできないものとする。

2) 基本協定の締結

町は、事業契約の締結に先立ち、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の各構成企業の本事業における役割に関する事項、SPC 設立に関する事項（SPC を設立する場合）、準備行為等を規定した基本協定を構成企業（応募者がグループの場合、全ての構成企業）と締結する。

準備行為とは、優先交渉権者自らの費用及び責任において行う、本事業の実施に関して必要な準備を指す。なお、事業契約が効力を生じるに至らなかった理由が優先交渉権者の責めに帰すべき事由によるものでないと認められるとき、町は、準備行為に要した費用について、合理的な範囲でこれを負担するものとする。

3) 事業契約の締結

町は、基本協定の締結後、審査講評及び審査結果について公表し、事業契約に係る協議を踏まえた事業契約を本事業の実施主体（SPC を設立する場合は SPC）と仮

契約する。なお、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。

(6) 提出書類の取扱い

1) 著作権

町が示した図書の著作権は、町に帰属し、その他の事業提案書の著作権は、応募者に帰属し、原則として、公表しない。(高知県情報公開条例に基づく開示を要する場合を除く)。なお、町は、本事業においての公表時及びその他町が必要と認める場合には、応募者の承認を得て、事業提案書の全部又は一部を無償で利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等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、応募者が負担する。

3) その他

応募者が提出した提出書類について、提出後の変更を一切認めない。また、著作権、特許権等に係るトラブルについては、応募者において処理するものとし、町は一切の責を負わない。

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) 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、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担することで、より質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設の設計、建設、維持管理の責任は、原則としてPFI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責任分担

特定事業に係る予想されるリスク並び町及びPFI事業者の責任分担は、原則として「【別紙1】リスク分担表(案)」に定めるとおりとし、責任分担の程度や具体的な事項については、公募の公告時に公表する事業契約書(案)に提示する。

(3) 保険

PFI事業者は、保険により費用化できるリスクについては、自らの負担において、合理的な範囲で付保するものとする。

2. 提供されるサービス水準

PFI事業者は、募集要項等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて、施設の機能が十分発揮できるように、施設の設計、建設、維持管理を行うものとする。

なお、実施方針等に関する質問、意見及び提案の結果を踏まえ、本事業において実施する業務の詳細な要求性能等については、募集要項等公表時において示します。

3. PFI事業者の責任の履行の確保に関する事項

事業者は、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、事業契約締結に当たっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

4. 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、PFI 事業者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 PFI 事業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。なお、詳細は募集要項等に提示する。

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

事業用地の概要は下表のとおりである。

所在地	高知県長岡郡大豊町津家字宮ノ前 1636 番地、1637 番地
敷地面積	2,709.01 m ²
用途地域	都市計画区域外
容積／建ぺい率	200％／60％
その他	土石流警戒区域

2. 土地の使用に関する事項

PFI 事業者は、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、無償で利用できるものとする。なお、詳細は、募集要項等で提示する。

第5章 事業契約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

1. 係争事由に係る基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合には、町及びPFI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ものとする。

2. 管轄裁判所の指定

本事業の契約に関する紛争については、高知地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

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. 基本的な考え方

PFI 事業者によって提供されるサービスの安定的・継続的な供給を確保するため、公募要項等において示す事業契約書（案）において、想定される事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

2. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

（1）PFI 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

町は、PFI 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は、PFI 事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。

PFI 事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、町は事業契約を解除することができるものとする。

また、町は、PFI 事業者の破産や財政状況の著しい悪化等により事業契約に基づく事業の継続が困難と合理的に考えられる場合は、契約を解除することができる。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

（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

PFI 事業者は、町の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合、契約を解除することができる。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

（3）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となった場合

町と PFI 事業者は、不可抗力、その他町又は事業者の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となった場合、事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、書面による事前通知を行うことにより、町及び PFI 事業者は、事業契約を解除することができる。その他、事業契約書に定める事由ごとに、責任の所在による対応方法に従う。

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

PFI 事業者が PFI 法に規定する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を受けることができる可能性がある場合は、町は PFI 事業者が措置及び支援を受けることができるよう努めるものとする。また、本事業において町が交付金等を活用する場合は、PFI 事業者は町が交付金等を申請するに当たり、町に対し協力を行うものとする。なお、町は、PFI 事業者に対する出資、保証等の支援は行わない。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI 事業者は、町が国庫補助金等の申請業務等を行う場合は、これに協力し、検査業務についても協力すること。

3. その他の支援に関する事項

町は、PFI 事業者が事業実施に必要な許認可等に関し、可能な範囲で必要な協力を PFI 事業者に対して行うこととする。

第8章 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

町は、債務負担行為の設定に関する議案を、令和7年9月の大豊町定例議会に提出する予定である。

また、町は、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する予定である。

2. 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、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

応募者の公募に係る費用については、すべて応募者の負担とするものとする。

4. 添付書類

【別紙1】リスク分担表（案）

【様式1】実施方針等に関する質問・意見書

以上