

# 大豊町住宅再編整備事業 募集要項

令和7年9月30日

修正：令和7年11月19日

大豊町



## 目 次

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| 1. 募集の趣旨                             | 1  |
| 2. 事業の概要                             | 2  |
| (1) 事業名称                             | 2  |
| (2) 募集方式                             | 2  |
| (3) 事業に供される公共施設等                     | 2  |
| (4) 公共施設等の管理者の名称                     | 2  |
| (5) 事業の概要                            | 2  |
| (6) 事業方式                             | 3  |
| (7) PFI 事業者の収入及び負担                   | 3  |
| (8) 事業期間及び事業実施スケジュール                 | 4  |
| (9) 法令等の遵守                           | 4  |
| 3. 応募資格                              | 5  |
| (1) 応募者の構成等                          | 5  |
| (2) 応募者の資格要件                         | 6  |
| (3) 応募資格の備えるべき応募要件等に関する確認基準日         | 8  |
| (4) 応募資格の確認基準日以降の取り扱い                | 8  |
| 4. 事業者の募集及び選定手続き等                    | 9  |
| (1) 事業者選定に関する基本的事項                   | 9  |
| (2) 募集及び選定に係るスケジュール                  | 10 |
| (3) 募集に関する手続き等                       | 10 |
| (4) 応募に関する留意事項                       | 12 |
| (5) 契約に関する事項                         | 13 |
| 5 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) 責任分担の基本的な考え方                     | 15 |
| (2) 予想されるリスクと責任分担                    | 15 |
| (3) 保険                               | 15 |
| (4) 提供されるサービス水準                      | 15 |
| (5) PFI 事業者の責任の履行に関する事項              | 15 |
| (6) 町による事業の実施状況の監視（モニタリング）           | 15 |
| 6 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) 立地に関する事項                         | 16 |
| (2) 土地に関する事項                         | 16 |
| 7 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) 基本的な考え方                          | 17 |
| (2) 管轄裁判所の指定                         | 17 |
| 8 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 |
| 9 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等に関する事項 ..... | 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 |
| 10 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) 町からの提示資料の取り扱い .....                  | 20 |
| (4) 応募に伴う費用分担 .....                      | 20 |
| (5) 本事業に関する町の担当部署 .....                  | 20 |

<別添書類>

別添資料1 事業用地位置図

別添資料2 事業概要

本募集要項では、以下のように用語を定義する。

- 【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 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）をいう。
- 【PFI 事業者】 : PFI 法に基づき、特定事業を実施する民間事業者であり、本事業の実施に際して町と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
- 【BT0 方式】 : Build Transfer Operate 方式の略。PFI 事業者が自ら資金調達を行い、施設を建設（Build）した後、施設の所有権を公共側に移管（Transfer）し、施設の維持管理（Operate）を行う方式をいう。
- 【事業用地】 : 別添資料 1 に示す土地をいう。
- 【新築住宅】 : 本事業で、新たに整備する町営住宅をいう。
- 【新築住宅等】 : 本事業で、新たに整備する町営住宅及び付帯施設等をいう。
- 【審査委員会】 : PFI 事業者選定にあたり大豊町職員等で構成される「大豊町住宅再編整備事業委託業務プロポーザル審査委員会」をいう。
- 【優先交渉権者】 : 審査委員会から優秀提案者の選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として町が決定した者をいう。
- 【応募者】 : 施設の設計、建設、工事監理、入居者移転支援及び用地活用の能力を有し、本事業に応募する者で、複数の企業で構成されるグループをいう。
- 【代表企業】 : 応募者の代表として応募手続きを行う企業をいう。
- 【構成企業】 : 応募者を構成する企業をいう。
- 【応募提案書類】 : 応募書類及び提案書類をいう。
- 【応募書類】 : 応募資格審査書類及び提案概要をいう。
- 【提案価格】 : 応募者が提案した本事業の実施に係る対価をいう。
- 【価格提案書】 : 本事業に関する事業計画の内容に基づき提案する提案価格として応募者が提出する書類をいう。
- 【技術提案書】 : 本事業に関する事業計画の内容を記載した書類及び図書で、応募者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出したものをいう。
- 【提案書類】 : 価格提案書及び技術提案書をいう。
- 【募集要項等】 : 募集要項等の公表の際に町が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、審査基準、事業契約書(案)、様式集等をいう。

## 1. 募集の趣旨

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。その後、新築住宅等の維持管理等を行う。

また、町は、今後、本事業とは別途に、老朽化した町営住宅（川口南団地）の改修、建替えを計画している。これを受け、本事業で新設する住宅の一部を仮移転先または住替え移転先として川口南団地の現入居者を受け入れる。

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 事業者委ねる PFI 方式を導入する。

## 2. 事業の概要

### (1) 事業名称

大豊町住宅再編整備事業（以下、「本事業」という。）

### (2) 募集方式

公募型プロポーザル方式

### (3) 事業に供される公共施設等

町営住宅津家団地（仮称）（以下、「新築住宅」という。）

### (4) 公共施設等の管理者の名称

大豊町長 下村 賢彦

### (5) 事業の概要

本事業は、事業用地において新築住宅を整備し、仮移転等の移転支援（既存の川口南団地住宅入居者からの仮移転受け入れや仮移転受け入れ期間完了後の一般入居者受け入れ等）、および、新築住宅の維持管理を一体的に行うものである。（別添資料2「事業概要」参照）PFI 事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、要求水準書において提示する。

#### ア 町営住宅等整備業務

- (ア) 調査に関する業務（測量調査、地質調査）
- (イ) 設計に関する業務（基本設計・実施設計）
- (ウ) 許認可申請等業務（必要な許認可、建築確認、その他関係機関等との協議及び申請等の手続）
- (エ) 地元説明等近隣対策業務
- (オ) 新築住宅等の建設工事（付帯施設、屋外工作物その他外構工事を含む）
- (カ) 工事監理に関する業務
- (キ) 設計住宅性能評価及び建設住宅性能評価の取得
- (ク) 化学物質の室内濃度測定
- (ケ) 新築住宅、付帯施設等の引渡し及び所有権の移転
- (コ) 住宅瑕疵担保責任保険への加入又は保険金の供託
- (サ) 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
- (シ) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

#### イ 入居者移転支援業務

- (ア) 移転計画策定業務
- (イ) 仮移転支援業務（川口南団地入居者の仮移転受け入れ※）
- (ウ) 住替移転支援業務
- (エ) 退去者支援業務

- (オ) 本移転支援業務
- (カ) 補助金及び交付金関連申請関係書類等の作成支援業務
- (キ) 入居者会計実地検査の支援業務
- (ク) その他上記業務を実施する上で必要な関連業務

※川口南団地は、別途、改修予定

#### ウ 維持管理業務

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

### (6) 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、川口南団地入居者の新築住宅への仮移転等の支援、新築住宅の入居者募集等の維持管理を行う BT0 (Build Transfer Operate) 方式とする。

### (7) PFI 事業者の収入及び負担

町は、本事業の実施について、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 214 条に規定する債務負担行為に基づき、PFI 事業者から提供されたサービスに対し、町と PFI 事業者との間で締結する事業契約書に定めるところにより、契約期間にわたって、本事業の実施に必要なサービスの対価を PFI 事業者に対し支払う。

#### ア PFI 事業者の収入

- (ア) 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。
- (イ) 入居者移転支援業務の対価は、新築住宅の完成から町営川口南団地の大規模修繕（別事業）が完了するまでの間（のべ 2 年を想定）、町営川口南団地入居者の仮移転・本移転等の費用について、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た額を PFI 事業者を支払う。
- (ウ) 維持管理業務の対価は、新築住宅の維持修繕に関する業務に係る費用は月毎に実費を支払う。維持修繕費以外の費用については、特に定めがない場合、四半期毎に固定額を支払う。



## イ PFI 事業者の負担

- (ア) PFI 事業者は、町営住宅等整備業務に要する費用を、ア(ア)の町からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (イ) PFI 事業者は、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(イ)の町からの支払いがあるまでの間、負担する。
- (ウ) PFI 事業者は、入居者移転支援業務本事業に要する費用を、ア(ウ)・(エ)の町からの支払いがあるまでの間、負担する。

## (8) 事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間及び事業実施スケジュールは以下のとおりである。

### ア 事業契約の締結

令和 8 年 6 月

### イ 事業期間

令和 8 年 6 月～令和 25 年 3 月 31 日

(整備：令和 8 年 6 月～令和 10 年 6 月)

(維持管理：令和 10 年 6 月～令和 25 年 3 月 31 日)

## (9) 法令等の遵守

本事業を実施するにあたり、法令及び条例等を遵守すること。なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、PFI 事業者がその許認可等を取得すること。

### 3. 応募資格

本募集への応募資格については、次に定めるとおりとする。ただし、応募申込後、本資格を満たさなくなった場合は、原則として、応募資格を有しないものとし、応募は無効とする。なお、3.

(3)「応募資格の確認基準日」の時点において、3.(2)「応募者の資格要件」の要件を満たさない場合は、応募することができない。

#### (1) 応募者の構成等

##### ア 応募者の構成

(ア) 応募者は、次に掲げる企業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。

- a 設計業務(新築住宅の設計)に当たる者(以下「設計企業」という。)
  - b 工事監理業務(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。)
  - c 建設業務(新築住宅の建設)に当たる者(以下「建設企業」という。)
  - d 入居者移転支援業務(既存住宅(新築住宅以外の町営住宅等をいう。)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。)
  - e 維持管理業務(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。)
- (以下、これらの企業を単独で、あるいは総称して「構成企業」という。)

(イ) 応募者は、応募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、入居者移転支援業務、維持管理業務を担うすべての企業を明らかにすること。

(ウ) 応募者は、建設企業または維持管理企業のうちより、応募手続きを代表して行う代表企業1者を選定し、応募資格審査書類の提出時にグループの構成企業名及び代表企業名を明記すること。

(エ) 応募表明書により応募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。

(オ) 応募者の構成企業が、他の応募者の構成企業として重複応募することは認めない。

##### イ 複数業務について

(ア) 応募者の構成員は、それぞれの応募資格要件を充足する場合、それら複数の業務を実施することができる。

(イ) 設計業務、建設業務、入居者移転支援業務および維持管理業務については、それぞれの業務を複数の構成企業で担当することができる。

##### ウ SPC の設立について

優先交渉権者となった応募者は、SPC を設立することができる。SPC を設立する場合は、「ア」及び「イ」に定めるもののほか、次に掲げる(ア)～(エ)の要件についても満たすものとする。

(ア) 優先交渉権者となった応募者の構成員による SPC への出資比率は2分の1を超えること。

(イ) 代表企業は出資者の中で最大の出資を行うこと。

- (ウ) 全ての出資者は、本事業が終了するまで 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、その他の一切の処分を行ってはならない。
- (エ) SPC は、本事業以外の事業を兼業することはできない。
- (オ) SPC 設立要件は次のとおりとする。
  - ・ 事業契約の仮契約の締結が遅延することのないよう SPC を設立すること。
  - ・ 会社法に定める株式会社とすること。
  - ・ 本事業を経営するにあたり妥当な資本金を有すること。
  - ・ 高知県内に設立すること。

## (2) 応募者の資格要件

### ア 応募者の一般要件

応募者の構成企業のいずれも、応募資格審査書類の提出期限において、以下の(ア)～(ケ)の全ての要件を満たしていること。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (イ) 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。
- (ウ) PFI 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。
- (エ) 直近 2 年間に於いて公租公課を滞納していない者であること。
- (オ) 大豊町暴力団等排除条例（平成 23 年大豊町条例第 8 号）に基づく排除措置を受けていない者であること。
- (カ) 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。
- (キ) 本事業のアドバイザリ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
  - ・ 北口・繁松法律事務所
- (ク) 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。
- (ケ) 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。

## イ 応募者の業務遂行能力に関する資格要件

応募者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、応募書類（応募資格審査書類）の受付日において、それぞれ次に掲げる要件をすべて備えていなければならない。なお、PFI 事業者が SPC を設立する場合にあっては、SPC から(ア)～(エ)の企業として業務を受託する者も同様とする。

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、応募資格審査書類の受付日において、それぞれ以下の資格要件を満たすものとする。

### (ア) 設計企業

- a 高知県またはその他の都道府県の入札参加資格者名簿（設計・建設コンサル等）に登録されていること。
- b 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。
- c 過去 10 年間に、10 戸以上の集合住宅の実設計が完了した実績を有すること。
  - ※ 構成企業が設計業務と建設業務をあわせて実施する場合、高知県またはその他の都道府県の一般競争入札有資格者名簿（設計・建設コンサル等）業者コードに代わり、一般競争入札有資格者名簿（工事関係）業者コードの記載を認める。
  - ※ 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 a～c の要件全てを満たすものとし、それ以外の企業は、a および b 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。なお、設計企業と建設企業が同一の場合であっても、当該企業が工事監理業務を兼務することを認めるが、適切な工事監理体制を構築すること。

### (イ) 建設企業

- a 当該業務段階に着手する前までに高知県入札参加資格者名簿（工事関係）に登録されている法人であること。
- b 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。
- c 監理技術者の専任配置が可能であること。
- d 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 a～d の要件全てを満たすものとし、それ以外の企業は、a および b の要件を満たすものとする。

### (ウ) 移転支援企業

- a 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。
- b 過去 10 年間に、本事業内容と同等の事業に係る実績（公募日時時点で受託中含む）を有すること。ただし、移転支援企業が、建設企業または維持管理企業と同一の場合はその限りでない。
  - ※ 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 a および b の要件を満たすものとする。

(エ) 維持管理企業

- a 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。
  - b 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 a および b の要件を満たすものとする。

**（３）応募資格の備えるべき応募要件等に関する確認基準日**

応募者の備えるべき応募要件等に関する確認基準日（以下、「応募資格確認基準日」という。）は、参加表明書の提出期限日とする。

**（４）応募資格の確認基準日以降の取り扱い**

応募資格を有すると認められた応募者の構成員又は SPC から業務を受託する者が、応募資格確認基準日以降に応募資格を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (ア) 応募資格確認基準日の翌日から提案書類提出日までの間、応募者の構成員のいずれかが応募資格を欠くに至った場合、当該応募者は原則として失格とする。ただし、代表企業以外の構成員が応募資格を欠くに至った場合については、当該応募者は、応募資格を欠いた構成員に代わって、応募資格を有する構成員を補充し、応募資格等を確認の上、町が認めた場合は、応募できるものとする。
- (イ) 提案書類提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間、応募者の構成員が応募資格を欠くに至った場合、町は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表企業以外の構成員が応募資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、応募資格を欠いた構成員に代わって、応募資格を有する構成員を補充し、町が応募資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の応募資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成員の応募資格確認基準日は、当初の構成員が応募資格を欠いた日とする。
- (ウ) 優先交渉権者決定日の翌日から事業契約に係る議会の議決日までの間、優先交渉権者の構成員又は SPC から業務を受託する者が応募資格を欠くに至った場合、町は優先交渉権者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、町は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成員又は SPC から業務を受託する者が応募資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、応募資格を欠いた構成員又は SPC から業務を受託する者に代わって、応募資格を有する構成員又は SPC から業務を受託する者を補充し、町が応募資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成員又は SPC から業務を受託する者の応募資格確認基準日は、当初の構成員又は SPC から業務を受託する者が応募資格を欠いた日とする。

## 4. 事業者の募集及び選定手続き等

### (1) 事業者選定に関する基本的事項

#### ア 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、PFI 事業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。

民間の事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、PFI 事業者の募集及び選定にあたっては、町から PFI 事業者に対するサービス購入費の支払額及び施設の整備段階から入居者の移転支援、維持管理段階までの各業務の能力、その他の条件等を総合的に評価する。

#### イ 民間事業者の募集及び選定方法

優先交渉権者の決定にあたっては、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。

#### ウ 審査委員会の設置

町は、PFI 事業者選定にあたり大豊町職員等で構成される審査委員会を設置する。

なお、審査委員会の委員については、審査の公平性を確保し、適切な事業者の選定を図るため、審査委員に対しての接触等の働きかけを行った場合は、失格とする。

【審査委員会 委員一覧】

| 役職名            |
|----------------|
| 教育長            |
| 総務課長           |
| 総務課長補佐（契約担当）   |
| 住民生活課長         |
| 産業建設課長         |
| 産業建設課長補佐（建設担当） |

※今後、委員を追加する場合がある。この場合は、大豊町ホームページにて公表する。

#### エ 審査手順

審査は、以下の手順により行うものとする。

##### (ア) 資格審査

- ・応募者の備えるべき応募要件等に関する適格審査

##### (イ) 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

##### (ウ) 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。）

## オ 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。

## カ 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、優先交渉権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。

## キ 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、応募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) 募集及び選定に係るスケジュール

民間事業者の募集及び PFI 事業者の選定は、次のスケジュールにより行う。

| 日程           | 内容                                  |
|--------------|-------------------------------------|
| 令和 7 年 9 月   | ・ 特定事業の選定及び公表                       |
| 令和 7 年 9 月   | ・ 公募の公告（募集要項等の公表）                   |
| 令和 7 年 10 月  | ・ 募集要項等への質問受付け、回答の公表                |
| 令和 7 年 12 月  | ・ 応募資格審査書類（応募表明書及び応募資格審査申請書）の受付及び審査 |
| 令和 8 年 1 月下旬 | ・ 提案審査書類の提出                         |
| 令和 8 年 2 月末  | ・ 優先交渉権者の決定及び公表                     |
| 令和 8 年 3 月末  | ・ 基本協定の締結                           |
| 令和 8 年 5 月   | ・ 仮契約締結                             |
| 令和 8 年 6 月   | ・ 本契約締結（6 月町議会に上程）                  |

## (3) 募集に関する手続き等

### ア 募集要項等に関する質問の受付、回答の公表

募集要項等に記載した内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

#### (ア) 受付期間

令和 7 年 9 月 30 日（火）から 10 月 24 日（金）17 時まで（必着）

#### (イ) 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に関する質問書」（様式 1-1）に必要事項を記入の上、E-mail で提出すること（文書形式は Microsoft-Excel とすること）。

また、件名に「募集要項等質問」と表記すること。

なお、メールを送信後、速やかに電話等で当該 E-mail の着信確認を行うこと。

質問者等から提出のあった質問のうち、町が必要であると判断した場合には直接ヒアリン

グを行うことがある。

(ウ) 提出先

大豊町住民生活課（住所等は「10-（5）本事業に関する町の担当部署」を参照）（以下、「担当部署」という。）

(エ) 回答の公表方法

質問に対する回答は、令和7年11月14日（金）に町ホームページで一括して公表する。ただし、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない場合がある。

## イ 応募資格審査書類の提出

本事業の応募者は、応募資格確認審査に関する提出書類（様式2-1～様式2-11）を提出すること。

(ア) 提出期限

令和7年12月5日（金）まで（必着）

(イ) 提出方法

提出期間内に担当部署へ郵送すること。

なお、持参する場合は、提出期限までの月曜日から金曜日の午前10時から午後4時まで（祝日を除く）とする。

## ウ 応募資格がないとされた場合の扱い

本事業に対する提案について、応募資格がないとされた者は、その理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

(ア) 提出期限

令和7年12月12日（金）～令和7年12月19日（金）まで（必着）

(イ) 提出方法

提出期間内に担当部署へ郵送すること。

なお、持参する場合は、提出期限までの月曜日から金曜日の午前10時から午後4時まで（祝日を除く）とする。

(ウ) 回答

町は、説明を求めたものに対し、令和7年12月26日（金）までに書面により回答する。

## エ 提案審査書類の提出

提案審査書類（様式4-1～4-3、様式5-1～5-3、様式6-1～6-8、様式7-1～7-7、様式8-1～様式8-16、様式9-1）を提出すること。

(ア) 提出期限

令和8年1月30日（金）まで（必着）

なお、持参する場合は、提出期限までの月曜日から金曜日の午前10時から午後4時まで（祝日を除く）とする。

(イ) 提出方法

提出期間内に（3）ア(ウ)の提出先に持参し、提出すること（郵送は不可）。

## オ プレゼンテーション・ヒアリング

応募者による提案内容の説明（プレゼンテーション）及び提案書類の内容等への質疑応答（ヒアリング）を行う場として、以下のとおり二次審査を実施する。



(ア) 実施日

令和8年2月20日（金）

※開始日時の詳細は別途通知する

(イ) 実施方法

応募者による提案内容、提案書類等についての説明及び審査委員による質疑

※実施方法等の詳細は別途通知する

**カ 審査結果及び評価公表**

町が優先交渉権者等を決定した場合は、町のホームページを通じて公表する。

**キ PFI 事業者を選定しない場合**

(ア) 応募の無効

応募提案書類に虚偽の記載をした者が応募した場合には、その応募は無効とする。

(イ) 応募の取消し

町は、優先交渉権者に選定された応募者の構成員が、事業契約締結までに、募集要項等の公表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、応募を取り消すこととなる。また、次順位の者の場合も同様とする。

**(4) 応募に関する留意事項**

**ア 提案上限価格**

本事業の提案上限価格（町営住宅等整備業務、入居者移転支援業務及び維持管理業務に要する費用の合計額）は次のとおりとし、これを上回る金額の提案を行った応募者は失格とする。

提案上限価格：887,700,000円（消費税及び地方消費税の額を含む）

町は、提案上限価格の算定根拠を公表せず、最低制限価格については設定しないものとする。

**イ 失格事項**

提案書類が、次に掲げる条項の一つに該当する場合は失格となることがある。

① 本案件期間中に、上記3. 応募資格で規定する応募資格に抵触するに至ったとき。

② 提案書類において虚偽の内容を記載したとき

③ 提出期限までに提出場所に提案書類の提出がないとき

④ プレゼンテーション審査に欠席したとき

⑤ 一団体に複数の提案をしたとき

⑥ 提案に関して談合等の不正行為があったとき

⑦ 正常な提案の執行を妨げる等の行為があったとき

⑧ 法令並びに本町の関係条例及び規則に抵触する内容を含んだ提案を行ったとき

⑨ 審査の公平性を害する行為があったとき

⑩ 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等により、審査委員会が失格と認めたとき

## ウ 募集の中止等

募集を公正に執行することができないと認められるとき、又は災害その他やむを得ない理由があるときは、募集を延期し、又は中止することがある。

## エ 費用負担

応募に関して必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

## オ 使用する言語、通貨単位及び時刻

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。

## カ 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、町が本事業において公表等を必要と認める場合は、町は、事前に応募者と協議の上で、提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった応募者の提案については、町による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

## キ 特許権等

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うこととする。

## ク 提出書類の変更の禁止

応募者は、提出書類の変更を行うことはできない。

## ケ 応募の辞退

応募資格確認書を送付された応募者が応募を辞退する場合は、様式集に示す「応募辞退届（様式 3-1）」を提出すること。

## コ その他

本事業の事業者選定にあたって必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

## （５）契約に関する事項

### ア 契約に関する協議

町は、提案書類及びヒアリング内容に基づき、優先交渉権者と契約に関する協議を行う。ただし、優先交渉権者と協議が整わない場合には、次点交渉権者と協議を行う。

なお、優先交渉権者となった応募者が SPC を設立する場合、優先交渉権者は、事業契約の仮契約締結までに本事業を実施する SPC を設立すること。

### イ 契約の締結

本業務は大豊町議会の承認が必要であるため、優先交渉権者と仮契約を締結後、令和 8 年 6 月議会での承認後契約締結に至るものとする。

なお、優先交渉権者が SPC を設立する場合、町は SPC と仮契約を締結する。

### ウ 契約保証金

契約締結までに、契約金額の 100 分の 10 以上の保証金を付すものとする。

契約保証金の納付は、公共工事前払金保証事業に関する法律(昭和 27 年法律第 184 号)第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社の保証の提供をもって代えることができる。

**エ その他定めのない事項**

契約内容には、「その他定めのない事項については町と PFI 事業者とが協議して定める」とする規定を含める。

## 5 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) 責任分担の基本的な考え方

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、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務、入居者移転支援業務、維持管理業務の責任は、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

本事業において予想されるリスク及び町と PFI 事業者の責任分担は、原則として事業契約書によることとする。

応募者は、負担すべきリスクを想定した上で提案を行うこと。

### (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。

### (4) 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。また、募集要項等及び提案内容に基づく諸条件を踏まえて、適切に入居者移転支援を行うものとする。

### (5) PFI 事業者の責任の履行に関する事項

PFI 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、事業契約の締結に当たっては、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。

### (6) 町による事業の実施状況の監視（モニタリング）

町は、要求水準書で定めたサービス水準を PFI 事業者が遵守していることを確認するため、本事業の実施状況についてモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として町が負担することとするが、PFI 事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や町が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、PFI 事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

モニタリング方法等の詳細については、要求水準書及び事業契約書に提示する。

## 6 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### (1) 立地に関する事項

|       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| 名称    | 町営住宅津家団地（仮称）                    |
| 所在地   | 高知県長岡郡大豊町津家字宮ノ前 1636 番地、1637 番地 |
| 用地面積  | 2,709.01 m <sup>2</sup>         |
| 用途地域  | 都市計画区域外                         |
| 指定容積率 | 指定なし                            |
| 指定建蔽率 | 指定なし                            |
| その他   | 土石流警戒区域                         |

### (2) 土地に関する事項

町は、事業用地について、事業契約の契約日から新築住宅等の所有権移転・引渡し日までの間、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、PFI 事業者の無償による使用を認める。

## 7 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) 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

事業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する。

## 8 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。

#### ア 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

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 PFI 事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、町は、PFI 事業者には是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・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。

PFI 事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、事業契約を解除することができる。事業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。

#### イ 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

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は、PFI 事業者は事業契約を解除することができるものとする。

事業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。

#### ウ 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

不可抗力、その他町又は PFI 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は、町と PFI 事業者は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、事前に書面による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。

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措置は、事業契約で規定する。

その他、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。

## 9 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等に関する事項

### (1) 法制上及び税制上の措置に関する事項

PFI 事業者が本事業を実施するにあたり、法制上又は税制上の措置が適用される場合、または、法令の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は、町と PFI 事業者で協議することとする。

### (2) 財政上及び金融上の支援に関する事項

PFI 事業者が本事業を実施するにあたり、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 PFI 事業者が受けることができるよう努めるものとする。

本事業において町が交付金や国庫補助金等を活用する場合は、PFI 事業者は当該申請等に関して協力するものとする。

### (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を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。ただし、町は、PFI 事業者に対する出資、保証等の支援は行わない。

なお、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 PFI 事業者と協議を行う。



## 10 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、本事業の本契約に係る議案について、令和8年6月の大豊町定例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) 町からの提示資料の取り扱い

本事業に関して町が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

### (4) 応募に伴う費用分担

応募者の応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

### (5) 本事業に関する町の担当部署

大豊町住民生活課

〒789-0392 高知県長岡郡大豊町津家 1626 番地

電 話：0887-72-0452

F A X：0887-72-0474

Email：mizu@town.otoyo.lg.jp