

# 七福団地住宅環境整備事業

## 募集要項

令和3年7月5日

小竹町

## 【 目 次 】

第1章	募集要項等の定義	1
第2章	対象事業の概要	2
1.	事業の名称	2
2.	本事業に供される公共施設等の名称	2
3.	公共施設等の管理者の名称	2
4.	事業目的	2
5.	事業スケジュール	2
6.	事業方式	2
7.	業務の範囲	2
8.	事業期間	3
9.	支払いに関する事項	3
第3章	民間事業者の募集及び選定に関する事項	4
1.	民間募集及び選定方法	4
2.	募集及び選定のスケジュール	4
3.	応募者の備えるべき参加資格要件等	4
4.	応募手続き等	6
5.	応募に関する留意事項	8
6.	予定価格	9
7.	事業者の選定	9
第4章	提案に関する条件	11
1.	施設の立地条件および概要	11
2.	業務の委託	12
3.	本事業に必要とされる根拠法令等	12
4.	町による事業者の事業実施状況及びサービス水準のモニタリング	12
5.	事業用地の使用	12
6.	保険	12
7.	町と事業者の責任分担	12
8.	財務書類の提出	12
第5章	契約の手続きに関する事項	13
1.	基本協定等の締結	13
2.	仮契約の締結	13
3.	事業契約の締結	13
4.	契約を締結しない場合	13
5.	本協定書及び事業契約書の内容	13
6.	特別目的会社(SPC)の設立	13
7.	契約保証金	13
8.	費用の負担	14
第6章	その他	15
1.	法制上及び税制上の措置に関する事項	15
2.	財政上及び金融上の支援に関する事項	15
3.	その他の支援に関する事項	15
4.	金融機関と町の協議(直接協定)	15

## 第1章 募集要項等の定義

この募集要項は、小竹町が「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。)第7条の規定に基づき、特定事業として選定した七福団地住宅環境整備事業の実施にあたり、民間事業者(以下「事業者」という。)を公募により選定するため、公表するものである。

応募者は、本募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする。

なお、本募集要項に併せて公表された次の別添資料についても募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要項等」と定義する。

別添資料1「要求水準書」

別添資料2「優先交渉権者(契約候補者)決定基準」

別添資料3「様式集」

別添資料4-1「基本協定書(案)」SPCを設立しない場合

別添資料4-2「基本協定書(案)」SPCを設立する場合

別添資料5-1「事業契約書(案)」SPCを設立しない場合

別添資料5-2「事業契約書(案)」SPCを設立する場合

なお、募集要項等と公表済みの実施方針に相違がある場合は、募集要項等の内容を優先するものとする。

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・回答によることとするので、応募者は、これらを踏まえて応募等に必要な手続きを行うこと。

## 第2章 対象事業の概要

### 1. 事業の名称

七福団地住宅環境整備事業（以下「本事業」という。）

### 2. 本事業に供される公共施設等の名称

七福町営住宅

### 3. 公共施設等の管理者の名称

小竹町長 松尾勝徳

### 4. 事業目的

本事業は、「小竹町公営住宅等長寿命化計画」[令和3年4月]及び「第5次小竹町総合計画」[平成29年3月]に基づき、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縮減と平準化等を図りつつ、公営住宅の建替えを行うものである。

具体的には、老朽化した七福町営住宅の建替えを七福地区で行う。

これにより、快適な住まい環境を創出し、七福地区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3点の事項に配慮し実施するものとする。

#### (1) 良質な住環境の提供及びコストの縮減

公営住宅としての基本的な役割に留意し、建築仕様、間取り、ユニバーサルデザインの採用等、民間のノウハウを最大限活用した設計、建設、工事監理により、良質な住環境を提供する低所得者向けのRC構造の住宅を整備する。

また、ライフサイクルコストの観点から、建設コストや施設整備後の維持管理コストの縮減、メンテナンス性の向上についても配慮する。

#### (2) 周辺環境との調和

建築物の意匠や外構の整備等において、事業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

本事業は、町が実施する公共事業であることから、その実施にあたっては、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。

### 5. 事業スケジュール

事業スケジュールは、概ね次のとおりとする。

事業契約の締結	令和3年12月
新施設の完工・引き渡し	令和5年12月28日
事業完了	令和5年12月28日
新施設の供用開始	令和6年1月4日

### 6. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施するものとし、本事業を実施する事業者が、既存の町営住宅及び附帯施設等(以下、「既存施設」という。)を解体撤去し、新たに町営住宅及び附帯施設(以下、「新施設」という。)を整備した後、町に引き渡すBT(Build Transfer)方式とする。

### 7. 業務の範囲

事業者が実施する業務(以下、「本業務」という。)の範囲は、以下のとおりとする。業務内容の

詳細は別添資料 1「要求水準書」を参照することとし、各業務段階において業務計画を策定する。

(1) 既存施設の解体撤去

- ア 既存施設・敷地の調査、解体撤去設計業務
- イ 解体撤去工事業務
- ウ 解体撤去工事監理業務
- エ 上記アからウまでの各業務に伴う許認可取得、各種申請等業務
- オ 上記ア及びイの各業務に伴う町の交付金申請手続き等の支援業務(監査、会計実地検査対応を含む)

(2) 新施設の整備

- ア 調査・設計業務  
(地質調査、基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画等を含む)
- イ 建設工事業務
- ウ 建設工事監理業務
- エ 化学物質の室内濃度測定業務
- オ テレビ電波受信障害調査・対策業務
- カ 敷地の測量及び分筆業務
- キ 上記アからオまでの各業務に伴う許認可取得、各種申請等業務
- ク 上記ア及びイの各業務に伴う町の交付金申請手続き等の支援業務  
(監査、会計実地検査対応を含む)
- ケ その他上記各業務の実施に必要な関連業務

8. 事業期間

本事業の事業期間は、町と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約(以下、「事業契約」という。)の締結の日から、令和5年12月28日までの期間とする。

9. 支払いに関する事項

町は、事業契約終了後に事業者に対して、事業者が実施した本業務に係る対価を支払う。事業者は、事業契約書に基づき、事業契約終了後に町が本業務に係る対価を支払うまでの間、本業務が遅滞無く遂行できるよう事業者の事業収支計画により資金計画及び資金調達を行う。

支払いに関する具体的な内容は、別添資料 5「事業契約書(案)」において提示する。

### 第3章 民間事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1. 民間募集及び選定方法

本事業は、調査・設計、建設段階の各業務を通じて、事業者に効果的かつ効率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、事業者の選定にあたっては、公平性、透明性が確保される適切な方法により総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

#### 2. 募集及び選定のスケジュール

民間事業者の募集および選定にあたってのスケジュールは、概ね以下のとおりである。ただし、変更する場合がある。

令和3年7月	募集要項等の公表
令和3年7月	募集要項等説明会
令和3年7月	募集要項等に関する質問受付
令和3年7月	募集要項等に関する質問、回答の公表
令和3年8月	参加表明書提出
令和3年9月	企画提案書提出
令和3年10月	事業者の選定・決定
令和3年12月	基本協定の締結
令和3年12月	事業仮契約の締結
令和3年12月	事業契約の議会議決(事業契約の成立)

#### 3. 応募者の備えるべき参加資格要件等

##### (1) 応募者の構成等

###### ① 応募者

応募者は、本事業の業務に携わることを予定する複数の企業等で構成されるグループ(小竹町建設共同企業体入札参加等取扱要綱(平成19年告示第25号)第2条第5号に規定する建設共同企業体を除く。)とし、応募手続きを代表して行う代表企業を参加表明書類提出時までまでに定めるものとする。また、町は、応募者が基本協定の締結後において、本事業を遂行する会社法(平成17年法律第86号)に定める特別目的会社(以下、「SPC」という。)を設立することを妨げない。

###### ② 構成員

応募者を構成する企業又はグループのうち、当該事業の主要な業務(設計、建築、建設等)を担当する企業をいう。

##### (2) 応募者の参加要件

応募者は、本事業の実施に際し、構成員のうち少なくとも一社は、小竹町契約事務規則に規定する建設業者等有資格業者名簿に登録があり、小竹町に本社、支社、本店、支店又は営業所を置いている企業(以下、「町内企業」という。)を含めること。

審査の際、町内企業の積極的な事業参画として評価するものとし、評価の詳細については、別添資料2「優先交渉権者(契約候補者)決定基準」に示す。

##### (3) 構成員の資格要件

本事業において行う予定の業務について、次の資格要件を満たしていなければならない。本事業において行う予定の業務が下記②にあたっては、建設業における社会保険加入企業であること。複数の業務についての要件を満たす企業は、当該複数の業務を実施することができることとする。

#### ① 設計企業

設計企業は、次の要件を満たしていること。

- ア 最新の小竹町契約事務規則に規定する建設業者等有資格業者名簿において、部門の種類が「測量・建設コンサルタント等」で登録されている者であること。
- イ 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行っている者であること。
- ウ 福岡県内に一級建築士事務所を有し、本工事の契約ができる者であること。
- エ 平成 23 年以降に、RC 構造の共同住宅の設計実績を有すること。
- オ 工事監理は、設計企業が行うこと。ただし、設計企業と工事監理企業が別の場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、グループ構成員に含めること。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 建築企業

建築企業は、次の要件を満たしていること。

- ア 最新の小竹町契約事務規則による競争入札参加資格者名簿において、部門の種類が「建築一式」で登録されている者であること。
- イ 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。
- ウ 平成 23 年以降に、RC 構造の共同住宅の建設実績を有すること。

#### (4) 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、構成員として認めないものとする。

- 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 PFI 法第 9 条の規定に該当する者
- ③ 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
- ④ 建設業法第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止命令を受けている者
- ⑤ 小竹町建設工事に係る建設業者の指名停止等措置要綱に基づく指名停止措置を受けている者
- ⑥ 本事業に係る事業者選定委員会の委員と資本関係面又は人的関係面(役員の兼任、社員の派遣)において関連がある者
- ⑦ 法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者
- ⑧ 経営状況が著しく悪い企業。なお、経営状況が著しく悪いとは、手形交換所による取引停止処分を受けていることを指す
- ⑨ 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)附則第 2 条による廃止前の和議法(大正 11 年法律第 72 号)第 12 条第 1 項による和議開始の申立てをしている者
- ⑩ 民事再生法第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再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。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ⑪ 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法の施行に伴う改正前の商法(明治 32 年法律第 48 号)第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
- ⑫ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づき破産手続開始の申立てがなされた者、会社更生法に基づき更生手続開始の申立て(同法附則第 2 条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件に係る同法改正前の会社更生法(昭和 27 年法律第 172 号)に基づく更生手続開始の申立てを含む)がなされた者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされた者(ただし、後二者のうち、手続開始の決定後、裁判所から更生計画又は再生計画が認可され、町の審査を受けて応募資格を有すると認められた者を除く)。
- ⑬ 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、又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。
  - ア 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。)
  - イ 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。)

- ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
- エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的若しく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
- オ 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を提供し、若しくは便宜を供与する等、直接的若しく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
- カ 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
- キ 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。
- ⑭ 町が本事業のPFIアドバイザー業務を委託した者と資本面又は人事面において関連がある者  
 (本業務においては、株式会社福山コンサルタントにアドバイザー業務を委託している。)  
 ※上記「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、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、同様とする。)
- ⑮ 構成員のいずれかが他の応募者として参加している者

- (5) 応募者の備えるべき参加資格要件等に関する確認基準日  
 応募者の備えるべき参加資格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。

#### 4. 応募手続き等

##### (1) 応募に関する手続き

募集要項等の公表(公募公告)

公表日時 令和3年7月5日(月)

公表方法 町ホームページ URL : <http://town.kotake.lg.jp/>

##### (2) 募集要項説明会

###### ① 申込方法

申し込みの受付は電子メールのみとする。電子メールの件名及び添付ファイルの名称は、「七福団地PFI説明会申込書(企業名)」とすること。

###### ② 申込先

小竹町役場 管財課 E-mail : [jyuutaku@town.kotake.lg.jp](mailto:jyuutaku@town.kotake.lg.jp)

###### ③ 申込用紙

様式 1-1 「募集要項等説明会参加申込書」

※ 別添資料3「様式集」よりダウンロードすること。

※当日の受付は参加者の名刺提出により行うので、必ず名刺を持参すること。

###### ④ 申込期限 令和3年7月13日(火) 正午まで

##### 募集要項等説明会の日程等

募集要項等に関する説明会の実施については、次のとおりとする。なお、募集要項等については、町ホームページからダウンロードし、各自持参すること。

日時 令和3年7月15日(木)

受付 午前10時から午前10時30分まで

説明会 午前10時30分から正午まで

場所 小竹町役場 大会議室(福岡県鞍手郡小竹町大字勝野3167番地1)

##### (3) 現地立入調査等

団地敷地への立入調査、測量等を行う場合は、事前に別添資料3「様式集」様式1-2「事前調査申込書」に立入調査の内容を記入のうえ提出し、町の許可を得ること。



ア 申込方法

申込みは、電子メールのみとする。電子メールの件名及び添付ファイルの名称は、「七福団地 PFI 事前調査申込書(企業名)」とすること。

イ 申込先 小竹町役場 管財課 E-mail : jyuutaku@town.kotake.lg.jp

(4) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に関する質問の受け付けは、次のとおりとする。これ以外による質問書の提出は無効とする。

① 質問の受付

質問の受付は、電子メールのみとする。電子メールの件名及び添付ファイルの名称は、「七福団地 PFI 質問書(企業名)」とすること。

② 提出先 小竹町役場 管財課 E-mail : jyuutaku@town.kotake.lg.jp

※町は、④提出期間中の午後 4 時までにメールを受信した場合(午後 4 時以降は翌日扱いとする。)は、当日午後 5 時までに受信確認メールを返信するので、メール送信後に受信確認の電話連絡は不要とする。

③ 提出書類 様式 1-3「募集要項等に係る質問書」

※別添資料 3「様式集」よりダウンロードすること。

※質問書は、企業ごとに内容を取りまとめて、質問の重複が無いよう提出は 1 回限りの受け付けとする。

④ 提出期間 令和 3 年 7 月 5 日(月)～令和 3 年 7 月 26 日(月)まで

(5) 募集要項等に関する質問・回答の公表

募集要項等に関して提出された質問に対する回答は、令和 3 年 7 月 30 日(金)を目途に町のホームページにおいて公表することとし、原則として個別に回答を行わない。また、質問を提出した企業名は公表しない。なお、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理由を害するおそれのあるものについては、これに限らないものとする。

(6) 募集要項等の変更

募集要項等公表後に事業者からの質問や事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、募集要項等の内容の変更を行うことがある。

なお、変更を行った場合は、速やかに、その内容を町ホームページにて公表する。

(7) 参加表明書類提出の受付

参加資格確認審査提出書類

本事業に応募しようとする民間事業者(以下、「応募者」という。)は、参加表明書及び参加資格確認申請書に関する提出書類について別添資料 3「様式集」に基づき作成し、下記の要領により町に提出する。

ア 提出期限 令和 3 年 8 月 6 日(金)正午

イ 受付時間 平日の午前 9 時～正午及び午後 1 時～午後 5 時

ウ 提出書類 参加表明書及び参加資格確認申請書

エ 提出方法 下記提出先に持参し、提出すること。

オ 提出先 福岡県鞍手郡小竹町大字勝野 3167 番地 1  
小竹町管財課住宅管理係

(8) 参加資格確認審査及び審査結果の通知

町は、提出書類に基づいて、第 3 章-3 応募者の備えるべき参加資格要件等を具備しているか審査を行う。参加資格確認審査の結果は、令和 3 年 8 月 16 日(月)を目途に郵送にて通知する。審査の結果、参加資格がないと町が認めた場合は、代表企業に対して、審査結果にその理由を

付して通知する。

(9) 参加資格の取り消し

参加資格確認審査結果通知により、本事業への参加資格があると認めた者が、「第3章-3 応募者の備えるべき参加資格要件等」に定める参加資格を喪失したときは、上記(8)による通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。

(10) 提案書の受付

参加資格確認審査の通過者は、提案審査に必要な提案書を次のとおり提出すること。

- |             |  |
|-------------|--|
| ① 提出書の作成方法等 | 別添資料 3「様式集」に示すとおりとする。                  |
| ② 受付期間      | 令和3年9月27日(月)～令和3年10月1日(金)正午まで          |
| ③ 受付時間      | 平日の午前9時～正午及び午後1時～午後5時                  |
| ④ 提出場所      | 福岡県鞍手郡小竹町大字勝野 3167 番地 1<br>小竹町管財課住宅管理係 |
| ⑤ 提出方法      | 持参又は郵送(簡易書留(10月1日消印有効))<br>により提出すること。  |

5. 応募に関する留意事項

(1) 募集要項等の承諾

応募者は、提案書の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

(2) 応募に係る費用負担

応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

(3) 応募に伴う保証金

応募に伴う保証金は、免除する。

(4) 契約手続きにおいて使用する言語及び通貨単位及び時刻

本事業に関する一切の契約手続き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、通貨単位は日本国通貨(円)、時刻は日本標準時とする。

(5) 著作権

本事業に関する提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において事業者決定の公表時及びその他町が必要と認めるときには、応募者の承諾を得て、町は提案書の全部又は一部を無償で使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。

(6) 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、施工方法等を使用することにより結果生じる責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

(7) 資料の公開

町は、事業者の決定後に審査結果の公表の一環として、必要に応じて、応募者から提出された提案書の一部を公開する場合がある。なお、公開に際しては、提案した応募者のノウハウや手法を特定することができる内容等、公開されることにより著しく提案した応募者の権利が阻害されると認められる内容を除くものとし、詳細については町と各応募者との間で協議する。

(8) 提出書類の取扱い

提出された書類については、変更できないものとする。

(9) 複数の提案の禁止

複数の提案を行うことはできない。

(10) 町からの提示資料の取扱い

町が提示する資料は、本事業に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(11) 応募の辞退

参加資格確認審査の通過者は、提案書提出期限までは、応募を辞退することができる。この場合は、別添資料 3「様式集」様式 5-2「応募辞退届」を下記窓口に直接持参、郵送又は宅配便により送付することにより、申し出るものとする。

〒820-1192 福岡県鞍手郡小竹町大字勝野 3167 番地 1  
小竹町管財課住宅管理係

(12) 公正な応募提案の確保

- ① 応募にあたって、応募者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」(昭和 22 年法律第 54 号)に抵触する行為を行ってはならない。
- ② 応募者は、応募にあたっては、他の応募者と提案価格、提案内容又は提案意思について示してはならない。

(13) 応募の無効

参加資格がない者及び虚偽の申請による応募並びに募集要項等において示した応募等の条件に違反した応募は、無効とする。なお、参加資格確認審査の通過者であっても、参加資格確認後に参加資格を失った場合の応募は、無効とする。

(14) 事業者選定の取りやめ等

応募者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、公正に審査及び評価できないと認められるときは、当該応募者を事業者選定の審査に参加させず、又は事業者提案の審査を延期し、若しくは取りやめることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約解除等の措置をとることがある。

(15) 必要事項の通知

本募集要項に定めるもののほか、提案書の応募にあたっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

6. 予定価格

予定価格は、非公表とする。

7. 事業者の選定

(1) 事業者選定委員会の設置

町は、事業者の選定にあたり、公平性及び透明性を確保して評価を行うために、小竹町民間資金等を活用した整備事業者選定委員会設置条例(平成 30 年町条例第 1 号)に定める小竹町民間資金等を活用した整備事業者選定委員会(以下、「事業者選定委員会」という。)を設置する。

事業者選定委員会は、次に掲げる事項について、処理するものとする。

- ① 優先交渉権者(契約候補者)決定基準の検討

- ② 提案書の審査及び評価
- ③ 事業者の選定及び町長への報告
- ④ その他事業者選定委員会で協議が必要な事項

(2) 事業者選定委員会委員

委員は、学識経験者等で構成する。

(3) 募集及び選定方法に関する留意事項

応募者やそれと同一と判断される団体が、実施方針公表後から本事業の事業者決定公表までの間において、本事業に関して、町担当職員や委員に面談を求めたり、自社のPR資料を提出したりする等によって、自社を有利に又は他社を不利にするよう働きかけてはならない。

また、事業者選定委員会の動向等について聴取してはならない。

上記に反した場合は、失格とする。

(4) 審査方法

別添資料2「優先交渉権者（契約候補者）決定基準」に従い、以下の審査及び評価を行う。

- ① 参加資格確認審査
- ② 提案審査
- ③ 事業者選定委員会は、町が行った提案書の適合審査の結果、要求水準を満たしている提案書について、応募者のプレゼンテーションとヒアリングの実施により、評価して審査する。  
プレゼンテーション及びヒアリングを実施することとなる場合には、概ね1週間前までに応募者の代表者に日時、場所を通知する。  
なお、応募者が多数の場合は、3者程度に絞り実施する場合がある。

(5) 事業者の選定及び選定結果報告

事業者選定委員会は、提案価格、提案内容及び町内企業等の積極的な事業参画について総合的に評価し、最適者と次席者を選定して、事業者選定結果を町長に報告する。

ただし、事業者の募集において応募者がいない場合、又は事業者の選定においていずれの応募者の提案も要求水準を満たさない等の理由により、最適者を決定しない場合は、その旨を報告する。

(6) 審査結果及び審査講評の公表

町は、事業者選定委員会の事業者選定結果の報告を受けて、応募者に審査結果を通知し、事業者が決定した後、審査結果及び審査講評の詳細について、町のホームページにて公表する。

## 第4章 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、別添資料 1「要求水準書（案）」に示すとおりである。応募者は、これらの条件を踏まえて、提案書を作成するものとする。なお、優先交渉権者（契約候補者）決定基準に従い、応募者の提案が町の要求水準を満たしていない場合は失格とする。

### 1. 施設の立地条件および概要

#### (1) 既存施設概要

事業用地	解体用地 約 8,800 m <sup>2</sup>
建物構造等	木造平家建て
建設年度	S39 年～S41 年
棟数・戸数	19 戸

#### (2) 新施設整備用地概要

所在地	福岡県鞍手郡小竹町勝野 2837 番地 1
面積	約 8,800 m <sup>2</sup>
都市計画区域	非線引き
用途地域	無指定
指定建ぺい率	70%
指定容積率	200%

#### (3) 新施設構成

新施設の構成は、以下のものが想定される。

構造は RC 構造とし、詳細については、別添資料 1「要求水準書（案）」において示す。

##### ① 町営住宅

住戸タイプ	住戸専用面積	戸数	備考
単身居住用	45 m <sup>2</sup> 程度	30 戸	—
家族居住用	65 m <sup>2</sup> 程度	30 戸	
計	—	60 戸	—

※住戸専用面積は壁芯計算とし、住戸専用面積には住戸内パイプシャフトの面積を含めるが、バルコニー及び共用部分から使用するパイプシャフト、メーターボックスの面積は含めない。

※昇降機設置は必須要件とする。

##### ② 附帯施設等

コミュニティ施設 60 m<sup>2</sup>以上

駐車場 105 台程度

駐輪場 40 台程度

給水施設

ガス供給施設

受変電設備

ゴミ置場

緑地（法令に従い必要な面積を確保）

道路等

外灯、児童遊園等、その他町営住宅に必要と思われる施設

## 2. 業務の委託

事業者は、事前に町の承諾を得た場合を除き、構成員以外の者に設計、建築、工事監理の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に町の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。町は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的な理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が使用する一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

## 3. 本事業に必要とされる根拠法令等

事業者は、本事業を実施するにあたり、関連する各種法令、条例、規則、要綱等及び基準等を遵守するものとする。また、各種基準、指針等についても本事業の要求水準に照らし、遵守するものとする。

## 4. 町による事業者の事業実施状況及びサービス水準のモニタリング

町は、事業契約書に従い、事業の実施状況及びサービス水準のモニタリングを行う。詳細は、別添資料5「事業契約書(案)」に示す。また、モニタリング方法は、別添資料1「要求水準書(案)」に示す。

## 5. 事業用地の使用

事業者は、PFI 法第 71 条第 2 項の規定により、本事業に供する土地を工事着手日から事業契約期間終了までの期間、無償で使用することができる。

## 6. 保険

事業者は、別添資料5「事業契約書(案)」に示す保険契約を締結するものとする。

## 7. 町と事業者の責任分担

町と事業者のリスク分担は、別添資料5「事業契約書(案)」において示すとおりであり、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。

## 8. 財務書類の提出

事業者は、町の要求水準及び事業者の提案書に基づき、町内経済への貢献がなされているかモニタリングを行う。また、事業者が SPC を設立する場合は、事業期間中、経営状況に係るモニタリングを行う。詳細は、別添資料5「事業契約書(案)」に示す。

## 第5章 契約の手続きに関する事項

### 1. 基本協定等の締結

町と事業者は、募集要項等及び提案書に基づき、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

### 2. 仮契約の締結

町と事業者は、基本協定の締結後、速やかに事業契約の内容等を協議し、文言の明確化を行い、協議が整った場合は、仮契約を締結する。

協議の内容は、別添資料5「事業契約書(案)」に関する詳細の調整を行うものであり、原則として募集要項等及び提案書等の内容等の変更は行わない。

町は、事業者と速やかに基本協定が締結されない場合又は本事業の仮契約の締結に至らないことが明らかになった場合は、事業者選定委員会の事業者選定結果で選定された順位に従って、次席者を事業者として基本協定の締結以降の手続きを行うことができる。

### 3. 事業契約の締結

本事業は、PFI 法第 12 条の規定により、小竹町議会の議決を要するので、当該仮契約は、小竹町議会でこの事業契約の締結に係る議案が議決されたときに本契約となる。

### 4. 契約を締結しない場合

事業者の構成員が事業契約締結前に地方自治法施行令第 167 条の 4 若しくは第 167 条の 11 の規定に基づく入札参加資格の制限、又は小竹町建設工事に係る建設業者の資格停止の措置要綱(平成 19 年町告示第 17 号)に基づく指名の取り消しを受けた場合には、町は事業契約を締結しない。

### 5. 本協定書及び事業契約書の内容

基本協定書及び事業契約書の内容は、以下の別添資料に示す。

#### (1) 事業者がSPC を設立しない場合

- ① 別添資料 4-1「基本協定書(案)」SPC 設立無し
- ② 別添資料 5-1「事業契約書(案)」SPC 設立無し

#### (2) 事業者がSPC を設立する場合

- ① 別添資料 4-2「基本協定書(案)」SPC 設立有り
- ② 別添資料 5-2「事業契約書(案)」SPC 設立有り

### 6. 特別目的会社(SPC)の設立

本事業において SPC の設立は必須ではないが、基本協定の定めるところにより、事業者が本事業を遂行する場合は、町との仮契約の締結までに、株式会社を小竹町内に設立するものとする。

構成企業の保有する議決権は、全体の 50%を超えるものとする。代表企業は出資者の中で最大の出資を行うものとする。SPC の株式については、町の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分はできないものとする。

### 7. 契約保証金

町は、事業契約に基づいて事業者が実施する本業務の履行を確保するため、本業務に係る対価に相当する金額の 100 分の 10 以上の次のいずれかによる契約保証を付さなければならない。

- ① 契約保証金の納付
- ② 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
- ③ 銀行又は金融機関等の保証

ただし、次のいずれかに該当する場合には、契約保証金が免除される。

- ア 契約者が保険会社との間に町を被保険者とする本事業の実施に関する履行保証保険契約を締結したとき。
- イ 契約者から委託を受けた保険会社と本事業の実施に関する履行保証契約を締結したとき。

#### 8. 費用の負担

事業契約の締結まで(事業契約の締結に至らなかった場合を含む)に要した費用については、町が要した費用は町の負担とし、事業者が要した費用は、事業者の負担とする。



## 第6章 その他

### 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。事業者が本事業を実施するにあたり、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は、町は事業者と協議する。

### 2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

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事業者が受けることができるよう協力する。

### 3. その他の支援に関する事項

事業実施に際して、事業者が必要とする許認可等に関して、町は必要に応じて事業者に協力する。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、町は事業者と協議する。

### 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、事業者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。

#### ◆本事業に関する窓口

小竹町管財課住宅管理係 担当：小坂・鶴瀬

住所：〒820-1192 福岡県鞍手郡小竹町大字勝野 3167 番地 1

電話：09496-2-1215 Fax：09496-2-1140

e-mail : jyuutaku@town.kotake.lg.jp

ホームページ : <http://town.kotake.lg.jp/>