

かつらぎ町地域優良賃貸住宅整備事業

実施方針（案）【修正版】

令和7年4月

令和8年5月修正

<目 次>

第 1 章	特定事業の選定に関する事項	1
1	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	7
第 2 章	民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
1	優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方	8
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）	8
3	公募参加者の備えるべき参加要件等	8
4	審査及び優先交渉権者の選定に関する事項	12
5	審査結果及び評価の公表方法	12
6	契約に関する基本的な考え方	12
7	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	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	要求施設における概要	17
4	本施設の引渡し日	18
第 5 章	事業契約等の解釈について 疑義が生じた場合における措置に関する事項	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.....	19
1 SPC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	19
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	19
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	19
4 金融機関と町との協議（直接協定）	19

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..... 20

1 法制上及び税制上の措置に関する事項	20
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	20
3 その他の支援に関する事項	20

第8章 その他特定事業の実施に関して必要な事項..... 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 添付書類等	20

第1章 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業の名称

かつらぎ町地域優良賃貸住宅整備事業（以下「本事業」という）

(2) 本事業に供される公共施設等の種類

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の名称

かつらぎ町長 中阪 雅則

(4) 事業目的

本事業は、「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。）」を活用し、民間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を図りつつ、子育て世帯、新婚世帯及び若者単身者を中心とした中間層向けの集合住宅をかつらぎ町丁ノ町地内に供給するものである。

子育て支援住宅を整備することで、活力のある快適な住まい環境を創出し、新たな子育て世帯等が居住、生活することにより、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、本事業の実施に当たり、特に以下の4点の事項に配慮し実施するものとする。なお、本事業の詳細については、募集要項（案）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、かつらぎ町に住むことに魅力を感じることが出来る良質な住環境・生活環境サービス提供を図ることとする。また、30年間の事業期間はもとより、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

事業計画地は、かつらぎ町丁ノ町地内に位置し、近隣には小中学校が1.3キロ圏内にあり、最寄り駅としてJR和歌山線の妙寺駅があることから、周辺の開発も含め今後一連の子育て支援としての整備が期待される。

本施設の整備に当たっては、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、高さや色彩など、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

3) 雇用・子育て支援

本施設の整備に当たっては、特に町外からの流入人口の増加を目的とした勤労者向けとし、さらには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。

4) 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加による地域経済への貢献がなされるように配慮するものとする。

(5) 事業手法

本事業は、P F I 法に基づき、事業計画地に、選定された民間事業者（以下「事業者」という。）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（B T O : 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（案）等において提示するものとする。

1) 事業計画地内既存建築物等の解体・撤去・処分業務

- ①既存建築物等の解体に係る調査・設計業務及び関連業務
- ②既存建築物等の解体に係る解体業務及び関連業務
- ③既存建築物等の解体に係る工事監理業務及び関連業務
- ④既存建築物等の解体に係る近隣対応・対策業務及び関連業務

2) 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
（住宅棟及び集会施設の基本設計、実施設計とともに事業計画地の外構・駐車場を含む）
- ②本施設の整備に係る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電柱の撤去・移設・新設に関連する業務
- ⑦設計上支障がある場合に限り、防火水槽・防災無線・除染土等の移設に関する業務
- ⑧上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑨上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- ⑩本施設の引渡しに係る一切の業務
- ⑪その他設計・建設業務上必要な業務

3) 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緊急通報システム点検保守管理業務（設置する場合）
- ④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
- ⑤上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- ⑥本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- ⑦本施設の維持管理に係る警備業務

- ⑧本施設の維持管理に係る集会施設・植栽・外構・広場・駐車場施設管理業務
- ⑨本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- 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
(大規模修繕を除く。ただし、大規模修繕計画立案業務・見積業務は含む)
- ⑫その他維持管理上必要な業務

4) 運營業務

- ①本施設開業準備業務
- ②本施設の入居者募集の宣伝業務
- ③本施設の入居者募集業務、入居者管理支援業務
- ④本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入義務
- ⑤本施設の入居者向けカスタマーサービス業務
- ⑥集会施設の開業準備業務
- ⑦集会施設の施設貸出、利用予約受付業務
- ⑧広報・情報発信業務
- ⑨上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務。

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約のかつらぎ町議会（以下「町議会」という。）における議決を受け、事業契約締結日の翌日から令和41年3月31日までとする。

(8) 本事業のスケジュール（予定）

- 令和 8年 5月 実施方針（案）の再公表
- 令和 8年 9月 特定事業の選定・公表
- 令和 8年 9月 債務負担行為の設定（町議会で議決予定）
- 令和 8年10月 募集要項の公表（公募公）
- 令和 8年10月 募集要項等に関する説明会
- 令和 8年12月 参加表明の受付
- 令和 9年 2月 提案書受付
- 令和 9年 3月 審査・優先交渉権者決定
- 令和 9年 5月 仮契約・基本協定の締結
- 令和 9年 6月 事業契約締結（町議会で議決予定）
- 令和 9年 6月 基本設計・詳細設計
- 令和 9年12月 建設工事着工
- 令和11年 2月 竣工・引き渡し 事業開始
- 令和11年 3月 入居開始
- 令和41年 3月 事業契約満了【※30年間を予定】

(9) 支払に関する事項

町の事業者に対する支払は、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、本施設の整備事業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45%を支払い、残りの概ね55%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、留意すること。）。

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が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（案）等において提示するものとする。

(10) 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当たり、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7月30日法律第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30年10月23日閣議決定）
- 3) 建築基準法（昭和25年5月24日法律第201号）
- 4) 都市計画法（昭和43年6月15日法律第100号）
- 5) 消防法（昭和23年7月24日法律第186号）
- 6) 自然公園法（昭和32年6月1日法律第161号）
- 7) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年6月23日法律第81号）
- 8) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年5月21日法律第52号）
- 9) 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6月21日法律第91号）
- 10) 電波法（昭和25年5月2日法律第131号）
- 11) 水道法（昭和32年6月15日法律第177号）
- 12) 下水道法（昭和33年4月24日法律第79号）
- 13) 和歌山県建築基準法施行条例（平成13年3月27日和歌山県条例第23号）
- 14) 和歌山県屋外広告物条例（昭和59年3月24日和歌山県条例第10号）
- 15) 和歌山県福祉のまちづくり条例（平成8年10月11日和歌山県条例第41号）
- 16) 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年3月28日国住備第160号）

- 17) 地域優良賃貸住宅整備基準（平成 19 年 3 月 28 日国住備第 164 号）
- 18) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年 10 月 9 日法律第 117 号）
- 19) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年 12 月 25 日法律第 137 号）
- 20) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年 4 月 26 日法律第 48 号）
- 21) 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 5 月 31 日法律第 104 号）
- 22) 都市計画法に規定する開発行為等の規制に関する規則（平成 22 年 3 月 30 日規則第 15 号）
- 23) その他、本事業に関係する法令
※関係法令等を遵守すること。

（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環境課監修）
- 2) 公共建築工事標準仕様書（建築工事編）及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- 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、財団法人住宅リフォーム・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

※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。

(11) 実施方針（案）の説明会 およびヒアリング

実施方針（案）等に関する説明会 およびヒアリング を以下の日程で行う。

1) 実施 日時及び場所等

- ① 実施期間 令和8年5月25日（月）から5月29日（金）
- ② 実施場所 かつらぎ町役場 2階 D会議室（※オンラインでの実施も可）
- ③ 説明資料 参加に当たっては、町のホームページより、実施方針（案）等をダウンロードのうえ、各自で印刷して持参すること。

2) 参加申込方法

- ① 申込日時 令和8年5月12日（火）から5月18日（月）午後5時まで
- ② 申込方法 実施方針（案）等に関する説明会への参加を希望する事業者等は「【様式1】実施方針（案）等説明会参加申込書」に所定の事項を記載のうえ、下記申込先へ電子メールでのファイル添付にて送付すること。なお、電子メールは、「PFI説明会」の件名で送付すること。
- ③ 申込先 かつらぎ町 企画公室 秘書政策係
e-mail : kikaku-seisaku@town.katsuragi.lg.jp

(12) 実施方針（案）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（案）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（案）等に関する質問・意見の受付

- ① 受付日時 令和8年5月12日（火）から5月20日（水）午後5時まで
- ② 提出方法 実施方針（案）等に関して質問・意見がある事業者等は、その内容を「【様式2】実施方針（案）等に関する質問書」、「【様式3】実施方針（案）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付すること。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」の件名で送付すること。
- ③ 申込先 かつらぎ町 企画公室 秘書政策係
e-mail : kikaku-seisaku@town.katsuragi.lg.jp

2) 実施方針（案）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8年6月30日（火）までに町のホームページにて公表予定。（非公開希望を除く）。

3) 質問・意見等に関するヒアリング

実施方針（案）説明会と併せて実施するヒアリングにおいて、提出された質問・意見についてもヒアリングを行う。

(13) 実施方針（案）の変更

実施方針（案）等の公表における事業者等からの質問・意見、並びに第1章1（12）

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(案)等の内容を見直し、変更を行うことがある。なお、実施方針(案)の変更は、特定事業の選定・公表と同時に、実施方針(案)(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(案)等の公表及び実施方針(案)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PFI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、評価の結果を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PFI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検討結果を、評価の内容と合わせて、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、事業者の創意工夫を引き出す余地の多い公募型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（予定）

優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュールは、第1章1（8）本事業のスケジュール（予定）を参照すること。

（1）募集要項（案）等の公表

実施方針（案）等に関する質問・意見、並びに第1章1（12）の3）のヒアリング等を踏まえ、募集要項（案）等（公募公告、募集要項（案）、様式集、要求水準書（案）、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（案）などに関する質問回答

募集要項（案）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（案）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（案）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（案）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（案）等において提示する。

（5）プロポーザル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プロポーザル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優先交渉権者の代表企業と締

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に当たる者（以下「資金調達企業」という。）、等で構成されるグループ（以下「公募参加グループ」という。）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、必ず公募参加グループに含むこと。マネージメント企業、資金調達企業は必ずしも公募参加グループに含まなくてもよい。
- 2) 公募参加者は、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、公募参加グループの設計・工事監理・建設・維持管理・運営等すべての参加企業（以下「構成企業」という。）を明らかにすること。
- 3) 公募参加者は公募参加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（案）等において提示する当該業務の一部を、第三者（以下「協力企業」という。）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企業・協力企業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企業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企業の変更及び追加を行うことができるものとする。
- 7) 構成企業・協力企業は、他の公募参加グループの構成企業・協力企業として重複参加は認めない。
- 8) 町内に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業が公募参加グループに構成企業・協力企業として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。

9) 本事業においては、原則としてSPCの設立を求めるものとする。ただし、公募参加者がSPCを設立しない場合であっても、SPC設立と同等以上のリスクヘッジ機能を有すると判断できる具体的な代替案が提案書で示され、町がこれを認めた場合に限り、設立を義務付けないものとする。

その場合、提案書において以下の事項を明確に示し、履行を担保すること。

① 運営・入居維持に対する連帯責任

構成企業全社は、本施設の供用開始後も「事業グループ」として、入居率の維持および運営に対する連帯的な責任を負うものとする。特に入居率が一定基準を下回る等の課題が生じた際は、運営企業のみならず、代表企業および建設企業等を含むグループ全体で速やかに改善策を講じる体制を構築すること。

② 経営破綻等に対する事業継続体制

事業期間中に構成企業のいずれかが経営破綻や業務継続不能に陥った場合に備え、グループ内での業務承継ルールや代替企業の確保策、構成員間での連帯保証など、事業を停滞させないための具体的なリスクヘッジ策を明記すること。

③ 履行担保の証明

上記①および②の履行を確実に担保するため、構成企業間で締結した「共同事業協定書(案)」またはそれに準ずる法的効力を有する書類の写しを提出すること。

(2) 公募参加グループの構成企業の資格要件

公募参加グループの構成企業のうち、設計企業、建設企業は、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社は次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5月24日法律第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今回の事業に類似する住宅、又は公共施設の設計実績を有すること。

※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、当該の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5月24日法律第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平成27年以降に、今回の事業に類似する住宅、又は公共施設の建設実績を有すること。

(3) 公募参加企業又は公募参加グループの構成企業の制限

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企業になれないものとする

る。なお、資格要件確認のため、和歌山県警察に照会する場合がある。

- 1) 地方自治法施行令（昭和 22 年 5 月 3 日政令第 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 12 月 13 日法律第 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 12 月 22 日法律第 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) かつらぎ町建設工事等契約に係る指名停止等の措置要綱（平成 20 年 7 月 7 日要綱第 26 号）による指名停止の期間中である者。
- 5) 建築士法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 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、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員をいう。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
 - (オ) 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
 - (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
- 8) 町が本事業のために設置するプロポーザル審査委員会の委員又はこれらの者と資本面（50%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。（プロポーザル審査委員会の委員については、募集要項（案）等において提示する。）
- 9) 町が本事業について、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。（本事業においては、NPO 法人全国地域 PFI 協会に本事業に関する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、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。）

(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、町の職員等で構成するプロポーザル審査委員会において行うものとし、町内企業の参入に応じた町内業者加点や民間収益事業の内容に応じた加点など、具体的な優先交渉権者の選定基準については、募集要項（案）等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) プロポーザル審査委員会においては、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画、民間収益事業計画、事業者の提案するサービス対価の額、事業者の提案する家賃の設定額等、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、事業計画、施設計画、維持管理計画、運営計画、リスク管理計画、民間収益事業計画、町が支払うサービス対価の提案額、事業者の提案する家賃の設定額等の総合的な提案内容に関する審査
(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。)
- 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

プロポーザル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を行い、SPC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40年3月31日までの契約とする。

事業契約書（案）については、募集要項（案）公表時に提示するものとする。

（２）特別目的会社（SPC）の設立

優先交渉権者は基本協定締結後、町との仮契約調印までに、本事業を実施する株式会社としてSPCを町内に設立するものとする。SPCの出資金の額は、民間提案とし、町は特に金額を設定しない。

なお、公募参加者によるSPCに対する出資比率の合計は、全体の50%を越えるものとする。

構成企業及び協力企業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企業以外の者がSPCに出資する場合、その出資比率は、出資者中の最大となつ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SPCの株式を保有するものとし、町が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。

なお、本事業においてSPCを設立しないグループ構成を選択する場合、以下のとおり取り扱うものとする。

- ① 3.公募参加者の備えるべき参加要件等（1）9）に基づき、SPC設立と同等以上のリスクヘッジ案が示され、町が認めた場合に限るものとする。
- ② SPCにおける「出資」の規定は、グループ内での「事業責任（費用負担および損失負担）の割合」と読み替えるものとし、代表企業が最大の責任を負うこと。
- ③ 構成企業は、事業契約が終了するまでグループから脱退してはならず、町が事前の書面による承諾がある場合を除き、その地位や権利を第三者に譲渡、担保設定等してはならない。

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。

（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、施工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、SPCが担当する業務については、SPC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SPC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SPCの責任分担は、原則として「【資料1】リスク分担表（案）」によることとし、実施方針（案）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（案）等において提示する。

(3) 保険

町が優先交渉権者・SPCに求める保険の種類については、募集要項（案）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（案）・要求水準書（案）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、SPCが定められた業務を確実に遂行し、要求水準書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、SPC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SPC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SPCに対して修正又は変更を求めることができるものとし、SPCは修正又は変更を実施しなければならない。

2) 工事施工時

SPC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、定期的に町に報告するとともに、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、SPC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

SPC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SPC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SPCに対して補修又は改造を求めることができるものとし、SPCは補修・改造を実施しなければならない。

4) 施設共用開始後（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・運營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

SPC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

モニタリングは、年2回、書類の確認及びヒアリングにより行う。

(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SPCの負担とするものとする。

(5) SPC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SPCが提案した水準が維持されていない場合、町はSPCに対して、本施設の補修、改造勧告、又は維持管理・運營業務の改善勧告を行い、一定の経過措置を経た後も、改善が認められない場合は、支払額の減額措置等を行うものとする。

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

本施設は、JR和歌山線妙寺駅の北西550mに位置し、近隣には、妙寺小学校、妙寺中学校があり、良好な子育て環境が整備されている。

事業計画地の位置 : かつらぎ町丁ノ町551番地 他10筆

事業計画地の面積 : 約9,771.85㎡

事業計画地周辺状況

東側 : 町道堀越街道線

南側 : 町道妙寺2号線

西側 : 町道丁ノ町30号線

北側 : 町道丁ノ町31号線・町道丁ノ町32号線

用途地域 : 用途地域の指定の無い区域

建ぺい率 : 70%

容積率 : 200%

2 土地の使用に関する事項

優先交渉権者は事業契約締結後、事業計画地は、本事業の整備に必要な範囲で使用することができるものとする。その際、かつらぎ町公有財産管理規程（昭和60年12月1日規程第6号）に基づき、町へ行政財産使用許可申請書を提出するものとし、詳細については本事業に基づくものとする。

3 要求施設における概要

各施設の配置については、全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮に入れ、均衡のとれた死角の少ない配置とすること。

(1) 住宅棟（集合住宅・複合タイプ）

戸数 : 概ね50戸とする。

階数 : 原則として2階建てとする。

棟数 : 上記戸数を前提とし、合理的かつ効率的な配置計画となるよう、事業者の提案によるものとする。

間取り : 以下の住戸タイプを基本とする。

① 3LDKタイプ（住戸専用面積 : 概ね70㎡）全体戸数の概ね75%を想定

② 1LDKタイプ（住戸専用面積 : 概ね52㎡）全体戸数の概ね25%を想定

※配置計画等については、事業性、居住性及び維持管理効率等を踏まえ、事業者の提案によるものとする。戸数配分において端数が生じる場合は、合理的な範囲で調整すること。

(2) 集会施設（戸建て）

床面積：80人程度スクール形式での会議を想定（150㎡程度）

- ・集会施設に必要な電気、空調及び衛生の各設備、備品、集会施設用駐車場

(3) 外構等

1) 自動車駐車場：3LDKタイプ分として各戸2台以上

1LDKタイプ分として各戸1台以上

2) 自転車駐輪場：各棟に戸数分以上（屋根付）

3) その他

ごみ集積所を整備すること。（町の担当課と調整すること）

塀又はかき柵等、子どもの安全に配慮した設備を整備すること。

(4) 広場（児童遊園）

入居者等のコミュニティ形成に寄与するスペースとして440㎡程度の広場を確保することとする。

(5) 新設道路

新設道路の幅員は、車道6m程度、歩道2m程度とする。

詳細については、道路管理者と協議の上、必要な整備を実施すること。

(6) 事業計画地の接道部分

事業計画地の接道部分については道路管理者と協議の上、必要な整備を実施すること。

(7) 各施設の配置

1) 各施設の配置については、全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策を考慮に入れ、均衡のとれた死角の少ない配置とすること。

2) 配置計画に当たっては、周辺地域との交流、周辺の環境・日照等に十分配慮するとともに、電波障害や風害等による影響を与えないよう対策を十分に講じ、障害等が発生した場合、適切な処置を行うこと。

3) 本施設への人や車両の出入等、動線処理についても周辺環境等に配慮すること。

4) 周辺環境と調和し、住戸内のプライバシーが充分確保されるよう配慮すること。

(8) 民間収益事業

民間収益事業については、子育て世帯が気軽に集い、交流できる飲食店の誘致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。

この民間収益事業はあくまでも付帯提案とし、加点対象とするものとする。

なお、民間収益事業は、民設民営による独立採算制とするものとする。

4 本施設の引渡し日

令和11年2月末日（予定）とする。

第5章 事業契約等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

事業契約等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和歌山地方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 SPC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) SPC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SPCとの事業契約を解除できるものとする。
- (2) SPC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SPCの提案した水準を下回る場合、町はSPCに対し修繕勧告を行い、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SPC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SPCとの契約を解除できるものとする。この場合、SPCは、町に生じた合理的損害を賠償するものとする。
- (3) SPCとの契約解除にあたっては、事前にSPC、SPCに融資を行っている金融機関と町が協議し、契約解除後の事業継承について決定するものとする。

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、SPC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SPC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 金融機関と町との協議（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、SPC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を町議会令和8年第1回定例会（9月会議）に提出予定。

(2) 事業契約に関する議案を町議会令和9年第1回定例会（6月会議）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

【様式1】 実施方針（案）等説明会参加申込書

【様式2】 実施方針（案）等に関する質問書

【様式3】 実施方針（案）等に関する意見書

【資料1】 事業スケジュール（案）

【資料2】 リスク分担表（案）

【資料3】 位置図

問い合わせ先

かつらぎ町役場 企画公室 秘書政策係

住所：〒649-7192 和歌山県伊都郡かつらぎ町丁ノ町 2160 番地

電話：0736-22-0300（内線 2010） F A X：0736-22-6432

e-mail: kikaku-seisaku@town.katsuragi.lg.jp