

江府町移住促進住宅整備事業 募集要項

令和4年4月
江府町

目次

第1章 募集要項の位置付け	1
第2章 事業内容に関する事項	2
1 本事業の名称	2
2 公共施設の種類等	2
3 本事業に供される公共施設の管理者の名称	2
4 事業目的	2
5 本事業の基本方針	2
6 事業手法	4
7 業務範囲	4
8 事業期間	4
9 事業スケジュール	5
10 支払いに関する事項	5
11 募集要項等の変更	5
第3章 事業者の募集及び選定に係る事項	6
1 募集及び選定の方法	6
2 募集及び選定のスケジュール	6
3 応募者が備えるべき参加資格要件	6
4 審査及び優先交渉者の選定に関する事項	9
5 募集要項等に関する説明会、現地見学会	9
6 募集要項等への質疑及び回答	9
7 競争的対話の開催	10
8 参加表明及び資格審査	11
9 応募	12
第4章 優先交渉権者の決定方法	15
1 選定委員会	15
2 審査及び優先交渉権者決定手順	15
第5章 契約に関する事項	16
1 手続における交渉の有無	16
2 基本協定の締結	16
3 事業契約の締結等	16
4 議会の議決に付すべき契約の締結	16
5 その他	17
第6章 事業実施に関する事項	18
1 町による本事業の実施状況の確認	18
2 事業期間中の町と事業者の関わり	18
3 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
第7章 その他	19
1 権利義務に関する制限	19
2 法制上及び税制上の優遇措置	19
3 財政上及び金融上の支援措置	19

第1章 募集要項の位置付け

江府町（以下「町」という。）は、江府町移住促進住宅整備事業（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、財政資金の効率的活用を図るため、令和4年4月8日に本事業を「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条に基づく「特定事業」として選定し、同日付で公表した。

この募集要項は、町が、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するにあたり、公表するものである。

本事業の基本的な考え方については、令和4年3月25日に公表した「江府町移住促進住宅整備事業実施方針」（以下「実施方針」という。）と同様であるが、本事業の条件等について、実施方針に係る質問・意見を反映しているので、応募者は、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、募集要項に併せて交付する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 「江府町移住促進住宅整備事業 様式集」

（以下「様式集」という。）

別添資料 2 「江府町移住促進住宅整備事業 要求水準書」

（以下「要求水準書」という。）

別添資料 3 「江府町移住促進住宅整備事業 審査基準」

（以下「審査基準」という。）

なお、基本協定書（案）及び事業契約書（案）は4月中旬に公表予定である。

第2章 事業内容に関する事項

1 本事業の名称

江府町移住促進住宅整備事業

2 公共施設の種類等

地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

3 本事業に供される公共施設の管理者の名称

江府町長 白石 祐治

4 事業目的

江府町（以下「町」という。）の人口は、著しい減少傾向にあり、今後の活力ある地域経営には、若者や子育て世帯の新たな移住者の獲得が不可欠となっている。近年、事業者進出はコロナ禍により都心部から地方へと移る動きが出始めており、移住定住者の受け入れに必要な魅力ある移住促進住宅の整備が重要となってきた。幸いにも江府町への移住希望者も増加傾向にあり、より住宅需要は高まっている。

今後U・I・Jターンを促進し、町の人口流出に歯止めをかけるためには、空き家、宅地、アパートなど多様な住宅ニーズに対応した施策を行っていく必要がある。

そこで、町が所有する佐川地区の町有地（以下「事業地」という。）を活用し、U・I・Jターンを促進するための移住促進住宅として「地域優良賃貸住宅」の整備を行う。

本事業の実施にあたっては、SDGs視点に立ち、再生可能エネルギーの導入などの環境面にも配慮すべく、全体の計画及びその実施については、民間の優れた企画力・技術力等を活用することとする。

5 本事業の基本方針

(1) 基本理念

「マイホームタウン 笑顔生まれる佐川の暮らし」を基本理念として、特に子育て世帯や若い単身者などに選ばれる良好な住宅環境の整備とともに、毎日の生活を支える魅力的な交流・商業環境の整備を行う。

(2) 基本方針

① 移住動向を踏まえた住宅の整備

ここ数年の町内での転居希望動向や町への移住希望などを踏まえつつ、特に若者世帯や子育て世帯に配慮した住宅の供給を行う。人口減少に歯止めをかけるためにも、若者世帯や子育て世帯の入居の促進が重要となる。

若者世帯や子育て世帯が、住んでみたくなるような住宅及び住宅環境を整備する。また、若者世帯や子育て世帯を支援するためのソフト面の方策や問題解決の体制や、若者世帯や子育て世帯への入居に対する配慮する。

② ユニバーサルデザインによる居住環境の整備

誰もが安全・安心に暮らせるよう、ユニバーサルデザインの基本である「すべての人が人生のある時点で何らかの障がいと直面することがある」という理念に立ち、バリアフリーや手摺な

どに配慮した設計とする。

③ 安全性、防犯環境の向上

本施設の整備にあたっては、防災性能（耐震・耐火）、防犯性、断熱性、省エネ性の向上と避難の安全性を確保します。防災対策は、ハード整備だけでなく、避難計画などソフトの対応も実施する。建物の耐震性については、地域係数だけでなく重要度係数による耐震性向上にも配慮する。

④ SDGs への対応

2015年に国連に加盟するすべての国が採択したSDGs「持続可能な開発目標」の視点に立ち、地域木材資源の活用、資材リサイクル、CO₂削減に向けて、住宅などの建設整備時に部材や材料調達などに配慮する。

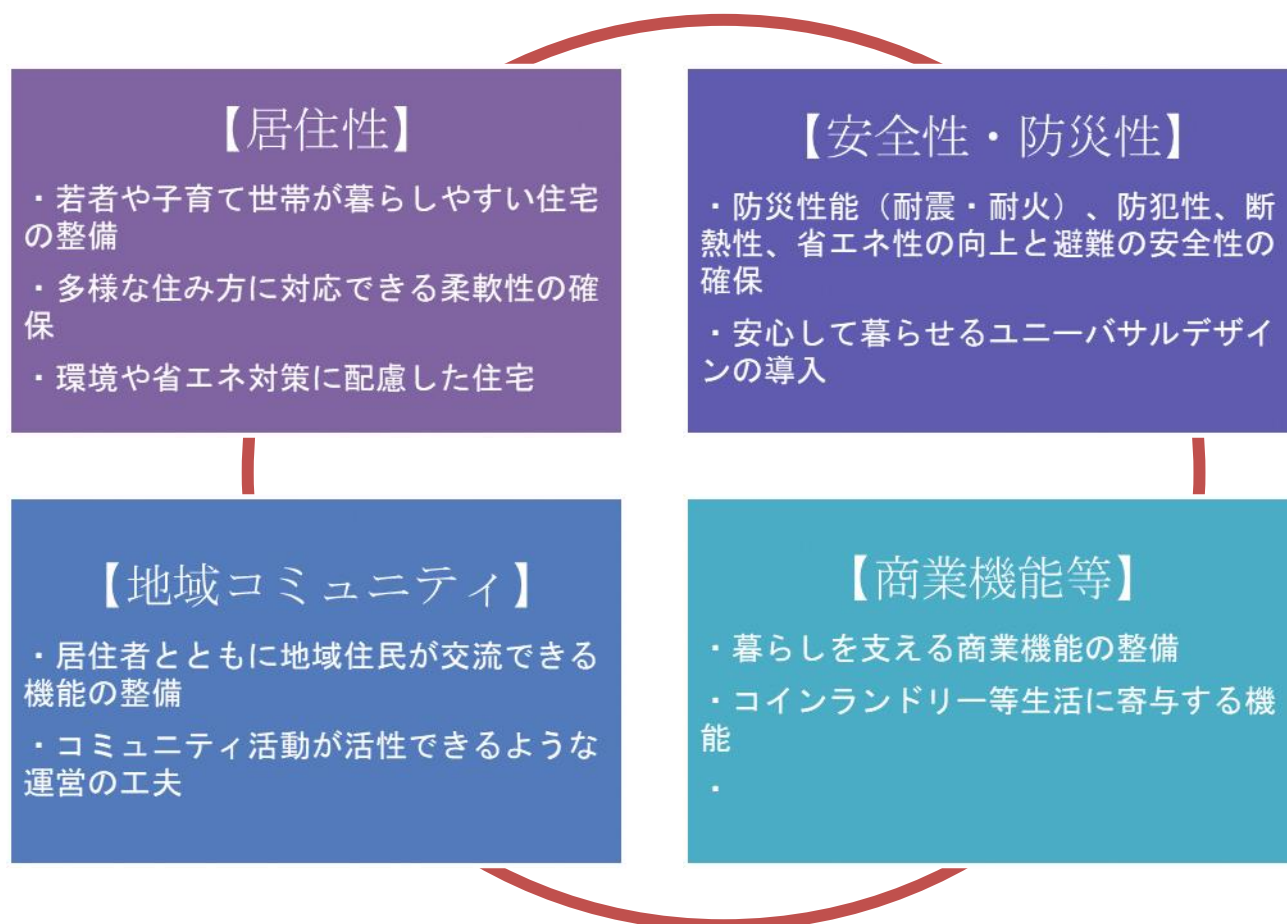
⑤ 良好な地域コミュニティの形成や多世代交流のための環境の整備

事業地に入居者や地域の人交流できる緑地やオープンスペース等を整備する。

⑥ 周辺環境と調和した良好な住環境の整備

周辺は豊かな自然に囲まれた地域であり、この周辺環境と調和した住宅を整備する。隣接する町営佐川住宅及び地域の住環境向上のための通路、緑地やオープンスペースを整備する。

(3) 基本計画における事業のコンセプト



出典：江府町移住促進住宅等整備事業基本計画（2021年10月）

なお、本図に含まれる「商業機能等」は、事業地に今後別途整備予定の地域交流拠点施設内に整備を予定するものであり、本事業には含まれない。地域交流拠点施設の概要は、参考資料を参照のこと。

6 事業手法

本事業は、P F I 法に基づき、事業者が事業地に新たに本施設の設計、建設及び工事監理を行った後、町に本施設の所有権を移転し、維持管理を行う方式（いわゆる B T O (Build Transfer Operate) 方式）により実施するものとする。

7 業務範囲

(1) 本事業の範囲

本事業の範囲は以下のとおりとする。

① 設計業務

- ア 事前調査等業務
- イ 設計業務
- ウ 申請等業務

② 工事監理業務

③ 建設業務

- ア 建設業務
- イ 什器備品設置業務
- ウ 開業準備業務
- エ 引渡し業務

④ 申請業務等維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 外構等維持管理業務
- エ 環境衛生・清掃業務
- オ 警備保安業務
- カ 修繕業務
- キ 駐車場管理業務
- ク 空室管理業務
- ケ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

⑤ 運營業務

- ア 入居者募集業務
- イ 入居者対応業務
- ウ 家賃徴収等業務
- エ 明渡し対応業務

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、事業契約締結の日から令和 3 4 年 8 月 3 1 日までとする。

9 事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは以下のとおりである。

募集要項等の公表	令和4年4月11日
優先交渉権者の決定	令和4年8月中旬
基本協定の締結	令和4年9月
事業仮契約の締結	令和4年9月
引渡し日	令和5年12月
供用開始日	令和6年1月
事業終了	令和34年8月

10 支払いに関する事項

町は、本事業において、事業者が提供するサービスに対し、町が事業者と締結する事業契約書に定めるサービスの対価を支払う。

(1) サービス対価 1

町は、本事業に関して「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、本事業の設計業務、工事監理業務及び建設業務（以下総称して「施設整備業務」という。）に要する対価の総額の75%の対価を事業者に支払うものとし、残りの25%を割賦の対象とする。また、本事業の施設整備業務に要する総額の消費税及び地方消費税は一括して支払うものとする。

事業者がSPCを設立した場合にはその設立にかかる費用を含むものとする。

(2) サービス対価 2

町は、施設整備業務に要する費用総額の25%の対価並びに保険料等の諸費用を含んだ金額を割賦元金とし、これに割賦手数料を加えた額を20年間、元利均等払いで事業者に支払うものとする。

(3) サービス対価 3

町は、維持管理業務及び運營業務に係るサービス対価として、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亘り年4回、四半期末に平準化して支払うものとする。

ただし、町は家賃収入の範囲内で本施設の維持管理及び運營業務に係るサービス対価を支払うものとし、年間の平均入居率が8割を切る場合は、当該サービス対価を減額する場合がある。

なお、大規模改修工事費はサービス対価3に含まない。運営20年目に事業者が町と協議して作成した大規模改修計画をもとに、事業者が大規模改修工事を実施し、実際に支出した金額を町は別途支払うものとする。大規模改修工事に関しては、事業者を大規模改修事業者として随意契約する予定である。

11 募集要項等の変更

募集要項等公表後における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、その内容を本町のホームページへの掲載により公表する。

第3章 事業者の募集及び選定に係る事項

1 募集及び選定の方法

事業者の選定に当たっては、競争性の担保及び透明性の確保に配慮したうえで、「公募型プロポーザル方式」とする。

本公募型プロポーザルへ応募する者（以下、「応募者」という。）の中から最も優れた提案を行った応募者を優先交渉権者として決定する。

2 募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは、次に示すとおりである。ただし、スケジュールは、状況により前後する場合がある。

項 目	期間等
募集要項等の公表	令和4年4月11日
募集要項等に関する説明会及び現場見学会の開催	令和4年4月19日
募集要項等に関する質疑の受付締切	令和4年4月28日
募集要項等に関する質疑への回答	令和4年5月13日
競争的対話	令和4年5月16日～5月20日
参加表明書等の受付期間	令和4年5月20日～5月27日
参加資格審査結果の通知	令和4年5月31日
提案書類の受付期間	令和4年7月19日～7月25日
提案書類の内容に関するヒアリング等	令和4年8月
優先交渉権者の選定（選定委員会）	令和4年8月
優先交渉権者の決定、公表	令和4年8月
基本協定書の締結	令和4年9月
仮契約の締結	令和4年9月
本契約の締結（要議決）	令和4年9月

3 応募者が備えるべき参加資格要件

(1) 応募の参加要件

応募者は、本施設の設計にあたる者（以下「設計事業者」という。）、本施設の工事監理にあたる者（以下「工事監理事業者」という。）、本施設の建設にあたる者（以下「建設事業者」という。）、本施設の維持管理にあたる者（以下「維持管理事業者」という。）、本施設の運営にあたる者（以下「運営事業者」という。）等で構成されるものとする。

- ① 応募者は、代表事業者及び構成事業者で構成されるコンソーシアム（以下「コンソーシアム」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、設計事業者・工事監理事業者・建設事業者・維持管理事業者・運営事業者等、提案時決定しているすべての事業者を明らかにすること。

※構成事業者とは、直接各業務を担う事業者・法人・個人をいう。

※協力事業者とは、コンソーシアムには参加せず、コンソーシアムから業務を受託する事業者・法人・個人をいう。

- ② コンソーシアムから代表事業者を選定し、代表事業者は、応募に関する手続きの窓口を担うこと。また、ＳＰＣを設立する場合、代表事業者は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、運營業務については、当該業務の一部を、第三者に再委託することも可能とするが、提案書にその旨と委託事業者名を明示すること。
- ③ 参加表明書の提出時に、一部業務の委託を予定する、協力事業者名、構成事業者名及び代表事業者名を明記し、必ず代表事業者が応募に関する手続を行うこと。
- ④ 参加表明書により参加の意思を表明したコンソーシアムの代表事業者の変更は認めない。
- ⑤ 参加表明書により参加の意思を表明したコンソーシアムの構成事業者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、代表事業者を除く構成事業者の変更及び追加を行うことができるものとする。
- ⑥ 構成事業者は、他のコンソーシアムの構成事業者として重複参加は認めない。
- ⑦ 江府町内に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ事業者がコンソーシアムに参加している場合は、審査の際、地域貢献点を加点するものとする。加点の詳細は、審査基準を参照のこと。
- ⑧ 今後、整備する予定の地域交流拠点施設整備事業（仮）への応募を前提とするものである。

(2) 応募者の資格要件

設計事業者、工事監理事業者、建設事業者、維持管理事業及び運營業事業者は、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。

類似施設とは、以下の施設をいう。

対象施設	類似施設の例
本施設	一戸建住宅、共同住宅、公営住宅、地域優良賃貸住宅、社宅、テラスハウス、長屋、山荘、別荘、社宅、寄宿舍、寮等 ※いずれも階数、規模は問わない

① 設計事業者

設計業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。

ア 建築士法（昭和２５年法律第２０２号）第２３条第１項の規定により、一級建築士事務所登録を受けた者であること。

イ 配置予定監理技術者が直近１５年以内に竣工した類似施設の新築工事の設計実績（基本設計又は実施設計）を有すること。

複数の設計事業者で実施する場合は、ア及びイの要件については、全ての事業者でいずれにも該当すること。

② 工事監理事業者

工事監理業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。

ア 建築士法第２３条第１項の規定により、一級建築士事務所登録を受けた者であること。

イ 配置予定監理技術者が直近１５年以内に竣工した類似施設の新築工事の工事監理実績を有すること。

複数の工事監理事業者で実施する場合は、アの要件については、全ての事業者でいずれにも該当し、イの要件は、必ず一者以上でいずれにも該当すること。

なお、工事監理業務を実施する者は、建設業務を実施する者と兼ねることはできない。

③ 建設事業者

建設業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当すること。

ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。

イ 建設業法に基づく営業停止の処分を受けていない者であること。

ウ 配置予定技術者が直近15年以内に竣工した類似施設の新築工事の施工実績を有すること。なお、建設工事を複数の事業者で実施する場合は、建設工事を代表する者が当該要件を満たすこと。

エ 配置予定現場代理人が、本事業の工事着手日の1か月前において、工事現場に常駐で配置できること。ただし、本事業の参加申込書の提出日現在において、3か月以上、直接かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でないものであること。

オ 配置予定監理技術者は、本事業の工事着手日の1か月前において、工事現場に専任で配置できること。ただし、本事業の参加申込書の提出日現在において、3か月以上、直接かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の専任技術者でないものであること。

④ 維持管理事業者及び運営事業者

単独又は複数の者により、次の要件をすべて満たすこと。複数の者による場合は、少なくとも一者が維持管理業務及び運営業務を代表すること。

ただし、業務を円滑に運用するために必要な資格を有した専門人材を、新たに獲得して業務を実施する場合も参加資格要件を認めることとする。

ア 維持管理業務を行うにあたって、応募者が独自に資格の必要な業務を行う提案をする場合は、当該資格を有すること。

イ 維持管理業務を行う者は、直近15年以内に、類似施設の維持管理業務の受託実績があること。

ウ 運営業務を行う者は、直近15年以内に類似施設の運営実績があること

町内事業者にあつては、イ及びウで示された実績がない場合にも参加可能とする。

(3) 応募者の制限

以下に該当する者は、応募できないものとする。

- ① PFI法第9条の欠格事由に該当する者。
- ② 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。
- ③ 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。）
- ④ 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。）
- ⑤ 江府町建設工事等入札参加資格者指名停止措置要綱による指名停止の期間中である者。

- ⑥ 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。
- ⑦ 直前2年間の法人税、消費税又は法人住民税を滞納している者。
- ⑧ 町が本事業のために設置する江府町移住促進住宅整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員（以下「委員」という。）又はこれらの者が属する事業者と資本面又は人事面において密接な関連がある者ではないこと。
- ⑨ 本事業について事業化支援業務を受託した次の者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者ではないこと。
 - 株式会社ローカルファースト研究所
 - 街制作室株式会社
 - 森・濱田松本法律事務所

(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。なお、提案書の受付期限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応募者は失格とする。ただし、代表事業者以外の構成事業者や協力事業者が本項(1)⑤及び(3)①～⑦に該当した場合において、企業を変更する等町が認める措置を講じた場合は、失格としないこともある。

4 審査及び優先交渉者の選定に関する事項

公募公告は令和4年4月11日（月）とし、町のホームページにおいて公表する。また、募集要項等については、同様のホームページにおいて公表する。

5 募集要項等に関する説明会、現地見学会

募集要項等に関する内容についての説明会及び現地見学会を次のとおり実施する。

(1) 日時

令和4年4月19日（火） 14時から

(2) 場所

江府町役場 2階多目的室

なお、現地見学会は、募集要項等に関する説明会終了後に行う。

(3) 申込み方法

別紙「様式集」中、「募集要項等に関する説明会 参加申込書（様式1-1）」に必要事項を記入の上、担当窓口で電子メールで提出すること。電子メールを送信する際の件名は、「【移住促進住宅整備事業 募集要項等説明会 参加申込】〇〇〇（参加者名）」とすること。

(4) 申込み期限

令和4年4月14日（木） 17時まで

6 募集要項等への質疑及び回答

募集要項等への質問疑義を次のとおり受け付ける。なお、質問疑義の受付及び回答を実施する。

(1) 質疑の締切及び回答

質疑の締切：令和4年4月28日（木） 17時まで

質疑に関する回答（予定）：令和4年5月13日（金）

(2) 質疑の方法

別紙「様式集」中、「募集要項等に関する質問疑義照会書（様式1-2）」に必要事項を記入の上、担当窓口で電子メールで提出すること。電話及び口頭による質疑には応じないものとする。電子メールを送信する際の件名は「【移住促進住宅整備事業 募集要項等に関する質疑】〇〇〇（応募者名）」とすること。

(3) 質疑に対する回答

事業実施上必要と認められるものについてのみ、回答期限までに町ホームページ内で回答する。なお、質疑を提出した者の名称は公表せず、意見表明や提案等と解されるものには回答しないものとする。

7 競争的対話の開催

(1) 概要

本公募型プロポーザルへの参加を予定する民間事業者（以下「参加者」という。）との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する理解を深め、町の意図と提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、競争的対話を実施する。

(2) 開催日時

令和4年5月16日（月）から5月20日（金）の9～12時、13時～17時

※開催日時のうち各1～2時間程度を予定（複数の参加者が参加する場合の時間は考慮する）。

(3) 場所

江府町役場 本庁舎内を予定。詳細は対話参加申込者に別途伝える。

(4) 実施方法

町及び対話参加者で個別に行う。対話参加者は個別又は複数の参加者とし、次の本事業に関する事業化支援業務の受託者が同席する。

- ① 株式会社ローカルファースト研究所
- ② 街政策室株式会社

(5) 申込み方法

別紙「様式集」中、「競争的対話 参加申込書（様式1-3）」に必要事項を記入の上、担当窓口で電子メールで提出すること。電子メールを送信する際の件名は「【移住促進住宅整備事業競争的対話 参加申込】〇〇〇（参加者名）」とすること。なお、希望日時については、各日程の枠で第1～3希望まで受付を行い、詳細な時間については別途通知するものとする。

(6) 申込み期限

令和4年5月12日（木） 17時まで

(7) 知的財産権の取り扱い

対話参加者のアイデア及びノウハウは保護の上、厳重に管理し、本事業の目的以外に使用しないものとする。

(8) その他

競争的対話への参加による審査への加点はないものとする。

8 参加表明及び資格審査

(1) 提出書類

応募者及び応募者の構成事業者が、応募者の代表事業者によって、次に掲げる書類を提出し、審査を受けるものとする。

- ① 様式集【様式 2-1】江府町移住促進住宅整備事業参加表明書兼誓約書
- ② 様式集【様式 2-2】応募者の構成及び役割分担表
- ③ 様式集【様式 2-3】暴力団対策に係る誓約書
- ④ 様式集【様式 2-4】役員名簿
- ⑤ 添付書類（様式集【様式 2-1】及び【様式 2-5】から【様式 2-9】まで、【様式 2-10】を参照のこと。）

(2) 受付期間及び場所

受付期間及び場所は、次のとおりとする。

- ① 受付期間：令和 4 年 5 月 23 日（月）から 5 月 27 日（金）までの間の午前 9 時から午後 5 時まで必着。（正午から 13 時までを除く）
- ② 提出場所：本事業に関する窓口
- ③ 提出方法：持参又は郵送で提出すること。電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。

(3) 資格審査

町は、提出書類に基づいて応募者及び応募者の構成事業者が備えるべき参加資格要件具備について審査を行う。

(4) 参加資格要件の審査結果及び応募参加番号の通知

応募者及び応募者の構成事業者の参加資格要件の審査結果は、令和 4 年 6 月 2 日（木）までに応募者の代表事業者へ通知する。

この場合において、当該資格があると認めた者に対して、応募参加番号を参加資格適格通知書により通知する。また、当該資格がないと認めた者に対しては、その理由を付して通知する。なお、電話又は来庁による問い合わせには回答しないものとする。

(5) 参加資格がないと認めた者に対する理由の説明

参加資格がないと認められた者は、町に対し、書面により説明を求めることができる。

- ① 受付期間：令和 4 年 6 月 6 日（月） 17 時まで必着。
- ② 提出場所：本事業に関する窓口
- ③ 提出方法：「参加資格がないと認めた理由の説明要求書」（任意様式）を作成の上、持参又は郵送で提出すること。なお、電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。
- ④ 回答及び方法：令和 4 年 6 月 10 日（金）までに、書面により回答する。

(6) 参加資格の取消し

町は、参加資格があると認めた者が、次の各号の一つに該当するときは、参加資格を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。ただし、応募者が、応募者の構成事業者のうち代表事業者以外の構成事業者について第 3 章 3（4）に示す手当てを行い、その内容を町が書面により承認した場合はこの限りではない。（様式集【様式 3-2】を参照のこと。）

- ① 参加資格があると認めた者が、応募日時までに当該資格を喪失したとき。
- ② その他町が特に応募に参加させることが不適当であると認めたとき。

9 応募

(1) 応募

参加資格があると認められた応募者は、参加資格適格通知書を持参（郵送の場合はコピー）のうえ、提案書を以下の要領にて提出する。なお、応募は応募者の代表事業者が行うこと。

- ① 受付期間：令和4年7月19日（火）から7月25日（月）17時までに必着。
- ② 提出場所：本事業に関する窓口
- ③ 提出方法：持参又は郵送で提出すること。なお、電子メール等による提出は受け付けないので注意すること。
- ④ 提出書類：様式集【様式4－1】から【様式9－2】までを参照のこと。
- ⑤ 応募者については匿名として審査を行うため、提案書のうち指定する様式については、様式の所定の欄に、町が通知した応募参加番号を記載し、コンソーシアム名、応募者名、住所、構成事業者名及びそれらを特定できるマーク（社章）等は記載しないこと。

(2) 提案書に記入する金額

優先交渉権者決定に当たっては、提案書（様式集【様式9－1】）に記入された金額をもって審査の価格とする。

提案書には、下記の金額を記載すること。なお、消費税及び地方消費税相当額については、すべて10%で計算すること。

■提案金額：下記項目①～④の合計

- ① 施設整備業務の対価並びにその消費税及び地方消費税相当額
（内訳）
 - ・ 本施設整備費の75%、並びにその消費税及び地方消費税相当額
 - ・ 本施設整備費のうち、割賦により支払う金額の合計額並びにその消費税及び地方消費税相当額
- ② 本施設整備費の割賦支払により生じる割賦手数料（金利等）
- ③ 本施設維持管理・運営費並びにその消費税及び地方消費税相当額
- ④ S P Cを設立する場合には、S P Cの設立に要する費用と30年間の運営に要する費用並びにその消費税及び地方消費税相当額

(3) 募集予定価格

募集予定価格は、事業期間にわたって町が事業者を支払う施設整備業務の対価、割賦手数料及び本施設の維持管理、運営業務の対価、並びにその各金額のうち消費税対象額に対する消費税及び地方消費税相当額を合計した金額（総額）であり、以下のものが含まれる。なお、事業契約書（案）に規定する金利変動及び物価変動等に応じた改定は見込んでいない。

① 施設整備業務の対価

361,848,000 円

【内訳】

- ・ 施設整備業務の対価とその消費税及び地方消費税
- ・ 割賦手数料

割賦手数料の計算に使用する金利は、下記のとおりとする。

「基準金利は、Refinitiv（登録商標）より提供されている令和4年4月1日の午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRT0A=RFTB に掲示

されている TONA ベース 15 年もの（円／円）金利スワップレートとする。ただし、当該基準金利がマイナスの場合、本事業において「基準金利 0 %」と読み替えるものとする。」とし、20 年間元利均等で計算している。

- ・ S P C の設立に関する費用

② 本施設の維持管理業務・運営業務の対価（30 年間）

8 4, 4 6 1, 0 0 0 円

【内訳】

- ・ 本施設の維持管理業務・運営業務の対価とその消費税及び地方消費税
- ・ S P C の運営費用

(4) 応募の辞退

参加資格があると認められた応募者が応募を辞退する場合は、「参加辞退届」（様式集【様式 3 - 1】）を持参すること。

受付期間：令和 4 年 7 月 2 5 日（月） 1 7 時まで必着。

提出場所：本事業に関する窓口

(5) 応募の棄権

参加資格があると認められた応募者が、（1）に示す応募の受付期間に、提案書を提出しない場合は、棄権したものとみなす。

(6) 公正な募集の確保

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 2 2 年法律第 5 4 号）に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に募集を執行できないと認められる場合又はその恐れがある場合は、当該応募者を参加させず、又は募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

(7) 募集の中止・延期

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場合には、募集の執行を延期し、若しくは取り止めることがある。

(8) 応募の無効

次の場合の応募は無効とする。

ア 地方自治法施行令第 1 6 7 条の 4 に規定する者のした応募。

イ 応募者に必要な資格のない者及び虚偽の申請を行った者の応募並びに応募に関する条件に違反した応募。

ウ 提案書記載の価格、氏名その他の事項を確認できない応募。

エ 提案書記載の価格を加除訂正した応募及び記名押印のない応募。

オ 同一の応募者又はその代表事業者が二通以上の応募をした応募。

カ 談合その他不正の行為があったと認められる応募。

キ 電子メールによる応募。

ク その他、応募に関する条件に違反した応募。

(9) 提案書の取扱い

① 著作権

応募者から応募により提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、町は、優先交渉権者となった応募者から提出された提案書について、本事業の公表その他町が必要と認める場合にあっては、当該提案書の全部又は一部を無償及び無断で利用できるものとする。

また、優先交渉権者以外の応募者から提出された提案書については、当該応募者に無断で使用しないものとする。

② 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、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利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、提案を行った応募者が負うものとする。

(10) 提案書の変更の禁止

提案書の変更、差し替え又は再提出は認めないこととする。

(11) 応募保証金

応募保証金は免除する。

第4章 優先交渉権者の決定方法

優先交渉権者の決定方法は公募型プロポーザル方式によるものとする。町は、江府町移住促進住宅整備事業にかかる事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、募集予定価格の制限の範囲内の価格をもって提案を行った者のうち、総合評点が最高点となる者を決定し、町は、選定委員会の報告を尊重して優先交渉権者を決定する。詳細は審査基準を参照のこと。

1 選定委員会

町は、江府町移住促進住宅整備事業にかかる事業者選定委員会設置要綱に基づき、次に示す外部有識者及び町職員を委員とする選定委員会を設置する。

委員長	根本 祐二	東洋大学大学院経済学研究科教授
副委員長	八幡 徳弘	江府町副町長
委員	谷本 圭司	鳥取大学教授
委員	浅井 秀子	鳥取大学准教授
委員	宮永 二郎	鳥取県西部総合事務所日野振興センター日野振興局長
委員	末次 義晃	江府町産業建設課長
委員	松原 順二	江府町住民生活課長

2 審査及び優先交渉権者決定手順

(1) 審査手順

選定委員会は、参加資格があると認めた者から提出された提案書の内容が、町が要求する設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務及び運営業務に関する要求水準を満足することを前提とし、提案価格及び提案書の内容に係る審査を行う。

(2) ヒアリングの実施

提案内容の説明を求めるヒアリング（書類形式を含む。）を行う。なお、詳細な日程等については、別途、応募者に対して通知するものとする。

(3) 優先交渉権者の選定及び決定

選定委員会は、提案価格及び提案書の内容により総合評価した提案審査結果に基づき、最高評点を獲得したものを優先交渉権者として町に報告し、町は、選定委員会の決定を尊重して、事業者を決定する。

最高評点到複数の提案が同点で並んだ場合は、町と選定委員会が、協議・検討し、最高評点到並んだ提案の中から、町の要求に最も沿っていると判断できる提案を優先交渉権者として決定する。

(4) 応募結果の通知及び公表

町は、優先交渉権者決定後、速やかに応募者に対して応募結果を通知するとともに、町のホームページへの掲載により応募結果を公表する。

(5) 事業者を選定しない場合

町は、事業者の募集、提案書の評価及び選定において、最終的に、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者においても町の財政負担の軽減の達成が見込めない、すべての提案の水準が町の求める水準に達して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判断した場合には、事業者を選定せず、特定事業の選定を取消すこととし、その旨を速やかに公表する。

第5章 契約に関する事項

1 手続における交渉の有無

優先交渉権者の決定後の契約手続において、募集条件の重要な変更は行わないこととする。

2 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、町を相手方として、基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならないものとする。

3 事業契約の締結等

(1) 事業仮契約の締結

町は、事業者と事業契約に係る事業仮契約を締結する。

(2) 事業契約の締結

事業仮契約は、江府町議会の承認を経た後に、効力を発するものとする。

なお、事業契約の詳細については、事業契約書（案）を参照のこと。

(3) 契約保証金

事業者は、本事業の実施につき、契約保証金を納付すること。契約保証金の額は、施設整備業務の総額金額（割賦手数料を除く。）の額に消費税及び地方消費税を加算した金額の100分の10とし、事業契約と同時に納付しなければならない。

ただし、契約保証金は、江府町財務規則（平成22年規則第20号）第94条の規定に該当する場合は、免除する。その他、契約保証金に代わる担保については、同規則第95条を適用するものとする。

(4) 契約条件の変更

契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、事業者の提案価格及び提案書の内容並びに募集要項等に示した契約条件について、変更できないことに留意すること。

(5) 違約金の請求

町は、事業者がその責めに帰すべき事由により事業契約を締結しない場合は、違約金として契約保証金と同額を請求する。

(6) 契約締結まで至らなかった場合

事業者が契約を締結しない場合、町は事業者を除く応募のうち、総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行うことがある（地方自治法施行令第167条の2の規定に基づく随意契約）。

4 議会の議決に付すべき契約の締結

本事業は、PFI法第12条の規定により江府町議会の議決に付さなければならない契約であるため、議決を経た後、町は、事業契約を成立させる旨の意思表示をしたときに、事業仮契約は、本契約として効力が生ずるものとする。

なお、町と事業者との間において、事業契約が効力を生じるに至らなかった場合（事業者の責めに帰すべき事由による場合を除く。）には、町及び事業者が本事業の準備に関して既に支出した費用は各自の負担とし、町及び事業者は、相互に債権債務の関係は生じないものとする。

5 その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、町のホームページ等を通じて行う。

(2) 契約の手続において使用する言語及び通貨等

使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(3) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とする。

また、参加資格要件に係る個別質問に要する書類、参加資格の審査に要する書類及び提案書については、返却しないものとする。

第6章 事業実施に関する事項

1 町による本事業の実施状況の確認

町は、事業の実施状況について、監視、測定及び評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実にを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか否かを確認するものとする。モニタリングに要する費用のうち、事業者が行う作業等に必要な費用は事業者の負担とする。なお、募集要項等、提案書類に基づいて契約書に定められた性能基準等が満たされていないことが判明した場合、サービス対価の減額等を行うことがある。

なお、モニタリングに関する詳細については、要求水準書及び事業契約書（案）を参照すること。

2 事業期間中の町と事業者の関わり

本事業は、事業者の責において遂行される。町は、前項のとおり事業実施状況について確認を行うものとし、原則として代表事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて構成事業者及び協力事業者と直接、連絡調整を行う場合がある。

3 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

事業の継続が困難となった場合の措置については、事業契約書（案）を参照すること。

第7章 その他

1 権利義務に関する制限

(1) 事業契約上の地位

町の事前の書面による承諾がある場合を除き、事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとする。

(2) 債権の譲渡・質権設定及び担保の提供

事業者は、町に対して有するサービス対価に係る債権を町の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、質権の設定又は担保の提供を行うことはできないものとする。

2 法制上及び税制上の優遇措置

町は、P F I 法に準じた法制上及び税制上の優遇措置は予定していない。

3 財政上及び金融上の支援措置

(1) 町は、P F I 法に準じた財政上及び金融上の支援措置を予定していない。

(2) 財政上及び金融上の提案については、事業者が自らのリスクで実行すること。

(3) 町は、国からの交付金（社会資本整備交付金）の交付を受けることを予定しているが、別途定める場合を除き、事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。なお、事業者は、町が行う交付金に係る手続等に必要な図面や事業費、面積等の資料提供等を行うこと。

第8章 受付窓口

担当部署	住民生活課 担当：中尾
住所	鳥取県日野郡江府町大字江尾 1717 番地 1
電話	0859-75-3223
FAX	0859-75-2389
E-mail	t.nakao@town-kofu.jp

江府町ホームページアドレス

<https://www.town-kofu.jp/2/1/4/w221/>