(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業
実施方針

令和7年6月2日

那須町

目次

第1	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	特定事業の選定及び公表に関する事項.....	6
第2	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資格要件等.....	9
4	審査及び優先交渉権者の選定に関する事項.....	11
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	提出書類の取り扱い.....	13
第3	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
2	提供されるサービス水準.....	14
3	町による本事業の実施状況の監視（モニタリング）.....	14
第4	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	立地条件等.....	16
2	土地の使用に関する事項.....	16
3	本事業の施設規模・概要等.....	16
4	本施設の引渡し日.....	17
第5	事業計画又は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..	18
第6	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の継続が困難となった場合.....	19
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.....	19
3	当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合..	19
4	金融機関と町の協議（直接協定）.....	19
第7	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.....	20

第8	その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	21
1	議会の議決	21
2	情報公開及び情報提供.....	21
3	入札に伴う費用負担.....	21
4	添付書類	21
5	実施方針に関する問い合わせ先.....	21

第 1 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) 事業名

(仮称) 高久地区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

那須町地域優良賃貸住宅 (以下「本施設」という。)

(3) 公共施設等の管理者の名称

那須町長 平山幸宏

(4) 事業の目的

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はかりつつ、若者・子育て世代を主軸とした中堅所得者住宅を高久地区に供給するものである。

これにより、快適な住まい環境を創出し、那須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、詳細については、募集要項等において提示する。

ア 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、那須町に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・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、その後の町の運営・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。

イ 周辺環境との調和

本施設整備に当たっては、地域の景観を考慮し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。

ウ 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。また、事業者グループには、極力多くの町内業者が参加することを希望する。

エ 若者・子育て支援

本施設の整備に当たっては、若者・子育て世帯が個々のライフスタイルを楽しめる環境や子育てしやすい環境に配慮し、魅力を感じられるような質の高い付加価値やモデル性のある施設となることを期待する。

(5) 事業手法

本事業は、PFI法に基づき、町が所有する筒地地区の用地に、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（BT0：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は、以下のとおりとする。

詳細については、募集要項等において提示するものとする。

ア 本施設の整備

- (ア) 本施設の整備に係る調査・設計業務及び関連業務
(住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場を含む。)
- (イ) 本施設の整備に係る建設業務及び関連業務
- (ウ) 本施設の整備に係る工事監理業務及び関連業務
- (エ) 本施設の整備に係る近隣対応・対策業務及び関連業務
- (オ) 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
- (カ) 上記各項目に伴う各種申請等業務
- (キ) 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- (ク) 本施設の引渡しに係る一切の業務

イ 本施設の維持管理

- (ア) 本施設の維持管理に係る昇降機点検保守管理業務
- (イ) 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
- (ウ) 本施設の維持管理に係る受水槽清掃業務
- (エ) 本施設の維持管理に係る合併処理浄化槽保守管理業務
- (オ) 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
- (カ) 上記各項目に伴う各種申請等業務及び関連業務
- (キ) 本施設の維持管理に係る共用部・敷地内清掃業務
- (ク) 本施設の維持管理に係る警備業務
- (ケ) 本施設の維持管理に係る植栽・外構・駐車場・雨水排水処理施設管理業務
- (コ) 本施設の居住者の移転に係る現状復旧業務
- (サ) 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。)

- (シ) 本施設の入居者募集の宣伝業務 (入居手続き等は町が実施する。)
- (ス) 本施設の敷金・家賃等の徴収・町への納入義務
- (セ) 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務
- (ソ) 施設の利用に関する業務
 - ア) 入居者の公募に関する業務
 - イ) 入居及び退去に関する業務
 - ウ) 入居者の収入申告及び収入超過指導に関する業務
 - エ) 入居者等の指導及び連絡に関する業務
 - オ) 駐車場の管理に関する業務
- (タ) その他の維持・管理業務
 - ア) 各種調査、照会、回答、利用統計
 - イ) 指定期間終了にあたっての引継業務
 - ウ) その他日常業務の調整

(7) 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、事業締結の日から令和41年3月31日までとする。

(8) 本事業のスケジュール (予定)

本事業のスケジュール (予定) は、「【資料1】事業スケジュール表 (案)」のとおりとする。

(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」建設に関する国の交付金の充当を予定しており、建設工事が令和8年度及び令和9年度の2箇年にわたることから、本事業におけるそれぞれの年度の交付決定額相当分を、令和8年度においては令和8年3月末に、令和9年度においては工事完了から60日以内の2回に分割して支払い、残額について割賦の対象とするものとする。

本施設の維持管理・運營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。

(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示日の最新の法令を適用するものとする。

ア 関連法令等

- (ア) 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）
- (イ) 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12年総理府告示第11号）
- (ウ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (エ) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (オ) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (カ) エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- (キ) 自然公園法（昭和32年法律第161号）
- (ク) 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- (ケ) 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成5年法律第52号）
- (コ) 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年法律第91号）
- (サ) 電波法（昭和25年法律第131号）
- (シ) 水道法（昭和32年法律第177号）
- (ス) 下水道法（昭和33年法律第79号）
- (セ) 栃木県建築基準条例（昭和57年条例第2号）
- (ソ) 栃木県ひとにやさしいまちづくり条例（平成11年条例第25号）
- (タ) 地域優良賃貸住宅制度要綱（平成19年国住備第160号）
- (チ) 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）
- (ツ) 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- (テ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- (ト) 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成3年法律第48号）
- (ナ) 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- (ニ) 森林法（昭和26年法律第249号）
- (ヌ) 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和36年法律第191号）
- (ネ) とちぎふるさと街道景観条例（平成元年条例第37号）

- (ノ) 那須町景観条例（平成 20 年条例第 4 号）
- (ハ) 那須町屋外広告物条例（平成 20 年条例第 24 号）
- (ヒ) その他、本事業に係る法令

イ 参考基準等

- (ア) 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監修）
- (イ) 公共建築工事標準仕様書及び同標準図最新版（国土交通大臣官房官庁営繕部監修）
- (ウ) 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）
- (エ) 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）
- (オ) 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）
- (カ) 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）
- (キ) 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）
- (ク) 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）
- (ケ) 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）
- (コ) 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）
- (サ) 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）
- (シ) 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）
- (ス) 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）
- (セ) 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）
- (ソ) 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）
- (タ) 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、財団法人住宅リホーム・紛争処理支援センター企画編集）
- (チ) 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）
- (ツ) 公共工事コスト縮減対策に係る建設省新行動計画の解説
- (テ) 栃木県における特定建設資材に係る分別解体等及び特定建設資材廃棄物の再資源化等の促進等の実施に関する指針
- (ト) 那須町財務規則

※各発注文書に齟齬がある場合は、事業契約書・要求水準書等質疑応答・要求水準書の順に高位とすることを原則とする。

※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。

(1 1) 実施方針等に関する質問・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とおり行う。

ア 実施方針等に関する質問・意見の受付

(ア) 受付日時 令和7年6月2日(月)9時から6月16日(月)17時まで

(イ) 提出方法 実施方針等に関して質問・意見がある事業者等は、その内容を「【様式1】実施方針等に係る質問・意見書」に簡潔に記載の上、那須町役場ふるさと定住課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。

(ウ) E-Mail 那須町役場ふるさと定住課 : teijyu@town.nasu.lg.jp

イ 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6月30日(月)までに町公式ホームページにて公表する。

(1 2) 実施方針の変更

実施方針等の公表における事業者等からの質問・意見等を踏まえ、特定事業の選定・公表までに、実施方針等の内容を見直し、変更を行うことがある。

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

(1) 選定方法・基準

町は、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間全体を通じた町の財政負担の縮減やサービスの向上が図られ、効率的かつ効果的に実施できると判断したときは、本事業を特定事業として選定する。

選定基準は次のとおりである。

ア 本施設の施設整備業務、維持管理業務及び運営業務が同一の水準にある場合においては、事業期間全体を通じた町の財政負担の縮減が期待できること。

イ 町の財政負担が同一の水準にある場合においては、本施設の施設整備業務、維持管理業務及び運営業務の水準の向上が期待できること。

(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。

- ア 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
- イ 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
- ウ 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
- エ 上記ア～ウの検討による総合評価

(3) 選定結果の公表

前記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、町公式ホームページにて公表するものとする。

第2 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、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、「【資料1】事業スケジュール表（案）」のとおりとする。

(1) 募集要項等の公表

実施方針等に係る質問・意見等を踏まえ、募集要項等（公募公告、募集要項、様式集、要求水準書、優先交渉権者決定基準、基本協定書（案）、事業契約書（案）等）を町公式ホームページにて公表する。

(2) 募集及び選定の手続き等

事業者の募集、選定等の手続きを以下のとおり行う。詳細については、募集要項に示す。

(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、公募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、募集要項等において提示する。

(5) 事業者選定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事業者選定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、町公式ホームページにて公表する。

(6) 基本協定締結、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、優先交渉権者が那須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、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資格要件等

(1) 公募参加者の参加要件等

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。

ア 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。

イ 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。

ウ 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。）に再委任（再発注）することを可能なものとするが、提案書に協力企業名を明示すること。

エ 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。

オ 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。

カ 参加表明書により参加の意思を表明した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、提案書の受付け期限日の前

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。

キ 構成企業及び協力企業は、他の公募参加グループの構成企業又は協力企業として重複参加は認めない。

(2) 公募参加グループの構成企業の資格要件

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かであってもよいものとするが、複数の企業の場合にあつては、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。

ア 設計企業

(ア) 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していること。

(イ) 平成22年以降に、今回の事業に類似する住宅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とし、設計企業と建設企業が同一の場合には、当該設計企業以外の工事監理企業をグループに含めること。ただし、特許工法等自社施工管理が必要な工法等はその部分について自社工事監理を可とする。
なお、当該設計企業以外の工事監理企業の資格要件は、設計企業と同じとする。

イ 建設企業

(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。

(イ) 平成22年以降に、今回の事業に類似する住宅の建設実績を有すること。

(3) 公募参加企業又は構成企業の制限

以下に該当する者は、公募参加企業又は構成企業になれないものとする。なお、資格要件確認のため、警察に照会する場合がある。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による公正手続開始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。）

ウ 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（手続開始の決定を受けた者は除く。）

エ 那須町建設工事等請負業務指名停止等措置要領による指名停止の期間中である者

オ 建築士法第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

- カ 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
 - キ 那須町暴力団排除条例（平成23年条例第21号）第6条の措置対象となる者
 - ク 町が本事業のために設置する事業者選定委員会の委員又はこれらの者と資本金（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（事業者選定委員会の委員については、募集要項等において提示する。）
 - ケ 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金若しくは人事面において関連がある者
- 本事業のアドバイザー業務に関与した者は、次に掲げるとおりである。

・株式会社あしぎん総合研究所

※「資本金において関連がある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、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。

（4）公募参加企業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。提案書の受付け期限日（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）審査及び選定に関する基本的考え方

- ア 審査は、町の職員等で構成する事業者選定委員会において行うものとし、具体的な優先交渉権者の選定基準については、募集要項公表時に優先交渉権者決定基準を提示するものとする。
- イ 事業者選定委員会においては、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、事業者の提案するサービス対価の額の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。

ア 参加資格審査

（ア）公募参加者の備えるべき参加要件等に関する適格審査

イ 提案審査

（ア）基本的要件に関する適格審査

(イ) 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、町が支払うサービス対価の提案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。）

ウ 提案内容に対するヒアリング評価

(ア) 提案内容に関し、各公募参加者にヒアリングをして審査を行う。

5 審査結果及び評価の公表方法

(1) 審査結果の公表

事業者選定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、町公式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41年3月31日までの契約とする。

事業契約書（案）については、募集要項等の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を那須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。構成企業による出資は必須要件ではないが、代表企業は必ず出資するものとする。

また、構成企業以外のものが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つてはならないものとする。

7 提出書類の取り扱い

(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、施行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 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2】リスク分担表(案)」によることとし、実施方針等に係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、町が要求する要求性能及びサービス水準については、募集要項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又は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

ア 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・変更を実施しなければならない。

イ 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。

ウ 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 は補修又は改造を実施しなければならない。

エ 施設供用開始後（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。

オ 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 に対する支払額の削減等

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、改善勧告又は維持管理・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について SPC と協議する。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件等

位置	栃木県那須郡那須町大字高久甲 3591-10	
面積	約 13,111 m ²	
周辺道路の状況	敷地北側：幅員 7.3m（主要地方道 那須高原線）	
都市計画	非線引き区域	
用途地域	指定なし	
建ぺい率・容積率	60%・200%	
インフラ整備状況	電気	敷地隣接道路に架空配電線が設置
	ガス	都市ガス供給区域外
	上水道	敷地隣接道路に水道管が敷設
	下水道	なし
敷地関連法制限	都市計画法（開発許可）、森林法、自然公園法、とちぎふるさと街道景観条例、那須町景観条例、那須町屋外広告物条例 等	

※上記の立地条件等は、参考として示すものである。入札参加者は、本事業の検討等に
あたって、自らの責任において関係機関等への確認を行うこと。

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、本事業に供する事業計画地を設計・建設期間中、無償で使用を許可するものとする。

3 本事業の施設規模・概要等

地域優良賃貸住宅として以下の内容を整備すること。具体的な内容については、要求水準書に記載するものとする。

(1) 住宅棟

区分		住戸タイプ	住戸床面積	戸数
専有部分	住戸	1 R	35 m ² 以上	10 戸
		1 LDK	50 m ² 以上	10 戸
		2 LDK	60 m ² 以上	10 戸
共用部分	廊下、階段、エントランスほか		適宜	適宜

(2) 外構等

ア 駐車場

- ・各戸1台以上。ただし、2LDKは、各戸2台以上とすること。
- ・来客用3台以上を設置すること。

イ 駐輪場

- ・各戸1台程度設置すること。

ウ その他

詳細については、要求水準書に示す。

(3) 道路等

開発道路（敷地内道路）と県道との取付部については、道路管理者と協議の上、必要な整備を実施するものとする。

開発道路（敷地内道路）の舗装構成については、町道と同等以上の構成とすること。

4 本施設の引渡し日

令和10年2月頃とする。

第5 事業計画又は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

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合、町と事業者は、誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、宇都宮地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 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の継続が困難となった場合

- (1) SPCの提供するサービスが、事業契約に定める要求水準を満たしていない場合、その他事業契約で定めるSPCの責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、町は、SPCに対して、是正勧告等を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に修復をすることができなかつたときは、町は、事業契約を解約することができる。
- (2) SPCの倒産又はSPCの財務状況の著しい悪化、その他事業契約で定めるSPCの責めに帰すべき事由により事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、町は事業契約を解除することができる。
- (3) 前記の規定により町が事業契約を解約した場合、SPCは、町に生じた損害を賠償しなければならない。

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

- (1) 町の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、SPCは事業契約を解約することができるものとする。
- (2) 前記の規定により事業者が事業契約を解約した場合、SPCは、生じる損害について、賠償を求めることができるものとする。

3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約書（案）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 金融機関と町の協議（直接協定）

事業が適正に遂行されるよう、一定の重要事項について、必要に応じて、SPCに資金提供を行う金融機関と町で協議し、直接協定を締結することがある。

第7 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ない。

SPC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SPC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

SPC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SPCが受けよう協力するものとする。

3 その他の支援

(1) 事業実施に関し、SPCが必要と知る許認可等に関して、町は必要に応じてSPC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SPCと協議を行うものとする。

第8 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月の町定例議会に、また、事業契約の締結に関する議案は、令和8年3月の町定例議会に提出することを予定している。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町公式ホームページにて適宜公表するものとする。

3 入札に伴う費用負担

公募参加者の公募に係る費用は、すべて公募参加者の負担とする。

4 添付書類

【様式1】 実施方針等に係る質問・意見書

【資料1】 事業スケジュール表（案）

【資料2】 リスク分担表（案）

【資料3】 位置図

5 実施方針に関する問い合わせ先

本実施方針に関する問い合わせは、次のとおりとする。

・場 所：那須町役場
〒329-3222 栃木県那須郡那須町大字寺子丙 3-105

・問い合わせ先：那須町役場 ふるさと定住課 住宅政策係
電 話：0287-72-6955 F A X：0287-73-8226
E - m a i l：teijyu@town.nasu.lg.jp
H P：https://www.town.nasu.lg.jp