

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業
募集要項

令和 7 年 8 月 4 日

(令和 7 年 9 月 19 日 修正版)

那須町

目 次

第1	募集要項等の定義.....	1
第2	対象事業の概要等.....	2
1	事業内容に関する事項.....	2
2	支払に関する事項.....	4
3	本事業に必要と想定される根拠法令等.....	5
4	募集要項等の変更.....	7
第3	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スケジュール.....	8
3	公募参加者の備えるべき参加資格要件等.....	8
4	審査及び優先交渉権者の選定に関する事項.....	11
5	公募の手続き等	11
6	応募	13
7	優先交渉権者の決定方法.....	16
8	その他	17
第4	事業契約に関する事項.....	18
1	契約手続き	18
2	費用の負担	18
3	契約保証金	18
4	違約金の請求	19
5	契約締結まで至らなかった場合.....	19
第5	事業実施に関する事項.....	20
1	SPC の権利義務に関する制限	20
2	町と SPC の責任区分.....	20
3	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.....	21
4	事業実施に関する事項.....	21
5	その他	22
6	本事業に関する町の担当部署.....	23
別紙1 サービス対価の算定及び支払方法		
別紙2 リスク分担表		

第 1 募集要項等の定義

那須町（以下「町」という。）は、（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。）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 7 年 8 月 4 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、同日に公表した。

この募集要項は、町が本事業を実施する民間事業者（以下「SPC」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 7 年 6 月 2 日に公表した「（仮称）高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 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、公募参加者は、本募集要項の内容を踏まえ、参加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 「（仮称）高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 様式集」

（以下「様式集」という。）

別添資料 2 「（仮称）高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 要求水準書」

（以下「要求水準書」という。）

別添資料 3 「（仮称）高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 優先交渉権者決定基準」

（以下「優先交渉権者決定基準」という。）

別添資料 4 「（仮称）高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 基本協定書（案）」

（以下「基本協定書（案）」という。）

別添資料 5 「（仮称）高久地区地域優良賃貸住宅整備事業 事業契約書（案）」

（以下「事業契約書（案）」という。）

第2 対象事業の概要等

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称) 高久地区地域優良賃貸住宅整備事業

(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) 事業目的

本事業は、「PFI 法」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、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。

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、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、SPC 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、SPC 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

SPC 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。

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（入居者の決定は町が実施する。）
 - (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、事業契約締結の日から令和 40 年 3 月 31 日までとする。

(8) 本事業のスケジュール（予定）

時期	内容
令和 8 年 1 月	基本協定の締結
令和 8 年 2 月	仮契約の締結
令和 8 年 3 月	事業契約に関する議案提出
令和 8 年 4 月～令和 10 年 1 月	本施設の設計、建設、入居者募集期間
令和 10 年 2 月	本施設の引渡し
令和 10 年 3 月	本施設の維持管理・運営業務開始
令和 10 年 3 月	本施設の入居開始
令和 40 年 3 月 31 日	事業契約の終了

2 支払に関する事項

町の SPC に対する支払は、SPC 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、SPC に対し、町と SPC 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 9 年 3 月末に、令和 9 年度においては本施設の引渡し日以降 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完了日から事業契約期間中に、SPC 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、サービス対価の構成及び支払方法の詳細は、「別紙 1」に記載する。

3 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。

(1) 関連法令等

- (ア) PFI 法
- (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、本事業に関係する法令

（２）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。

4 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、その内容を町のホームページへの掲載により公表する。

第3 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。

時期	内容
令和7年8月4日	特定事業の選定・公表
令和7年8月4日【同日】	募集要項の公表（公募公告）
令和7年9月5日	募集要項に関する質問の受付
令和7年9月19日	募集要項に関する回答の公表
令和7年9月	債務負担行為の設定に関する議案提出
令和7年10月17日	参加表明、参加資格審査申請書の受付
令和7年10月27日	参加資格審査の結果の通知
令和7年11月21日	提案書類の受付
令和7年12月12日	ヒアリング・提案審査
令和7年12月	優先交渉権者の決定・公表
令和8年1月	基本協定の締結
令和8年2月	仮契約の締結
令和8年3月	事業契約に関する議案提出

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の調整に当たる者（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、当該業務の一部を、構成企業から第三者（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・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。

（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、公募参加グループの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 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 那須町工事請負契約に係る指名停止等の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
- 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面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

※「資本面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。（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。

ただし、代表企業以外の構成企業や協力企業が欠格起因企業の場合は、企業を変更する等について、町が認める措置を講じた場合は、失格としないことがある。

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

審査は、町の職員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、優先交渉権者決定基準に示す。

(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、各公募参加者にプレゼンテーション及びヒアリングをして審査を行う。

5 公募の手続き等

(1) 公募公告

公募公告、募集要項等については、令和7年8月4日（月）に町のホームページにおいて公表する。

(2) 事前調査の申請

提案作成にあたり、事業対象地域で、事前調査が必要と考える公募参加者には、事前調査を認めることとする。希望する公募参加者は、「事前調査申請書」（様式集【様式1－1】）に必要事項を記入の上、本事業に関する町の担当部署（第5・6）へ電子メールにて提出すること。なお、メールタイトルは必ず「事前調査の申請」とすること。

(3) 募集要項等に係る質問の受付・回答

募集要項等に記載の内容に係る質問の受付、回答を以下のとおり行う。

ア 受付期間

令和7年8月4日（月）から令和7年9月5日（金）午後5時まで。

イ 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「募集要項等に係る質問書」（様式集【様式1－2】）に記入の上、本事業に関する町の担当部署（第5・6）へ電子メールにて提出すること。

なお、メールタイトルは必ず「募集要項等に係る質問書」とすること。

また、上記アに示す受付期間外に提出された質問については受付けない。

ウ 回答の公表

（ア）質問への回答は、令和7年9月19日（金）までに、町のホームページにて公表する。

（イ）質問への回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、質問者の権利、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質問者が申出をし、町が判断した項目を除くこととする。また、質問者の名前は公表しないものとする。なお、町は、質問に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問のうち、町が必要と判断した場合には、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

（4）応募表明書及び応募資格審査

ア 提出書類

公募参加者は、公募参加グループの代表企業によって、次に掲げる書類を提出し、審査を受けるものとする。

（ア）「応募表明書」（様式集【様式2－1】）

（イ）「応募資格審査申請書」（様式集【様式2－2】）

（ウ）添付書類（様式集【様式2－3】から【様式2－5】及び【様式2－8】を参照のこと。）

（エ）直近2年の法人税等の滞納のない証明書

イ 提出期間及び場所

提出期間及び場所は、次のとおりとする。

提出期間：令和7年9月19日（金）から令和7年10月17日（金）までの間の午前9時から午後5時まで。

提出場所：那須町ふるさと定住課

提出方法：持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

ウ 応募資格審査

町は、提出書類に基づいて公募参加者が備えるべき応募資格要件について審査を行う。

エ 応募資格の審査結果及び応募参加番号の通知

応募資格の審査結果は、令和 7 年 10 月 27 日（月）までに公募参加グループの代表企業宛てに発送する。

この場合において、当該資格があると認めた者に対して、第 3・6・(1) に示す募集にあたり必要となる参加番号は、応募資格適格通知書により電子メールで通知する。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。

オ 応募資格がないと認めた者に対する理由の説明

応募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。

提出期間：令和 7 年 11 月 10 日（月）午後 5 時まで。

提出場所：那須町ふるさと定住課

提出方法：「応募資格がないと認めた理由の説明要求書」（様式集【様式 2－6】）に記入の上、持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

回答期限：令和 7 年 11 月 17 日（月）までに、書面により回答する。

カ 応募資格の取消

町は、応募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、第 3・5・(4)・エの通知を取り消し、改めてその旨を通知するものとする。ただし、公募参加者が、公募参加グループの構成企業のうち代表企業以外の構成企業について町が認める措置を行い、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 2－7】を参照のこと。）

(ア) 参加資格があると認めた者が、応募期限までに当該資格を喪失したとき。

(イ) その他町が特に参加させることが不適当であると認めたとき。

6 応募

(1) 応募

応募資格があると認められた公募参加者は第 3・5・(4)・エに示す応募資格適格通知書（写し）を持参の上、提案書を以下のとおり提出する。なお、提出は公募参加グループの代表企業が行い、正本 1 部、副本 11 部、合計 12 部及び提案書のデータを格納した CD－R 1 部を提出すること。

提出期間：令和7年10月27日（火）から令和7年11月21日（金）までの間の午前9時から午後5時まで。

提出場所：那須町ふるさと定住課

提出方法：持参することとし、郵便、ファックス又は電子メールによる提出は認めない。

提出書類：様式集【様式3】から様式【4－19】までを参照のこと。

なお、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、第3・5・(4)・エに示す参加番号を記載し、公募参加グループ名、企業名、住所、企業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あたっては、金額提案書（様式集【様式3】）に記入された町が支払うサービス対価A及びサービス対価Bの合計をもって審査の価格とする。

サービス対価の算定方法の詳細は、「別紙1」に示す。また、提案書への記載方法は様式集の記載内容に従うこと。

なお、提案に際し割賦手数料の計算に使用する金利は、「基準金利＋スプレッド（事業者提案）」とし、基準金利は、以下のとおりとする。

提案に際し割賦手数料の計算に使用する基準金利は、Refinitiv（登録商標）より提供されている令和7年10月21日の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）JPTSRT0A=RFTBに掲示されているTONAベース10年もの（円／円）金利スワップレートとし、物価変動率は見込まない。

（3）募集予定価格

本事業の募集予定価格は、令和7年9月に開催する那須町議会において債務負担行為の設定に係る議決を経た後、町のホームページで公表する。

募集予定価格は、事業期間にわたって町がSPCに支払う本施設整備業務の対価、割賦手数料及び本施設維持管理運営業務およびSPCの運営業務の対価を単純に合計した金額（消費税及び地方消費税相当額を含まない）である。

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。

(4) 応募の辞退

応募資格があると認められた公募参加者が応募を辞退する場合は、「応募辞退届」(様式集【様式5】)を持参すること。

提出期限 令和7年11月21日(金) 午後5時まで

提出場所 那須町役場

(5) 応募の棄権

応募資格があると認められた公募参加者が、第3・6・(1)に示す提出期間に、提案書を提出しない場合には、棄権したものとみなす。

(6) 公正な応募の確保

公募参加者は、「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。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、当該公募参加者を参加させず、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

募集が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(昭和22年政令第16号)第167条の4に規定する者のした応募

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

ウ 提案書記載の金額、氏名その他の事項を確認できない応募

エ 提案書記載の金額を加除訂正した募集及び記名押印のない応募

オ 同一の参加者又はその代表者が同一事項に二通以上の応募をした応募

カ 同一人が二人以上の参加者の代理人としてした応募

キ 委任状を持参しない代理人がした応募

ク 談合その他不正の行為があったと認められる応募

ケ 郵便又は電信による応募

コ 上記各号に掲げる者のほか、募集に関する条件に違反した応募

(9) 提案書の取扱い

ア 著作権

公募参加者から提出された提案書の著作権は、公募参加者に帰属する。ただし、町は、優先交渉権者となった公募参加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公募参加者から提出された提案書については、本事業の公表以外には当該公募参加者に無断で使用しないものとする。

イ 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、商標権その他日本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、提案を行った公募参加者が負うものとする。

ウ 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。

7 優先交渉権者の決定方法

(1) 事業者選定委員会

審査は、事業者選定委員会が優先交渉権者決定基準に基づき行う。

(2) 審査手順

事業者選定委員会は、応募資格があると認めた公募参加者から提出された提案書の内容が、町が要求する本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。

(3) ヒアリングの実施

事業者選定委員会は、審査を行うにあたり、提案内容の確認を行うため、公募参加者にヒアリングを行う。

ア 開催日

令和7年12月12日（金）

イ 場所

那須町役場 正庁（本庁舎）

ウ 実施方法

ヒアリングの開催日、実施時間、具体的な方法、実施にあたっての留意事項等は、別途、公募参加グループの代表企業に対して通知するものとする。

(4) 優先交渉権者の選定及び決定

事業者選定委員会は、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候補者として町に意見書を提出し、町は、事業者選定委員会の意見書を尊重して、優先交渉権者を決定する。

最高評点到複数の提案が同点で並んだ場合は、町と事業者選定委員会が、協議・検討し、最高評点到並んだ提案の中から、町の要求にもっと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。

(5) 審査結果の通知及び公表

町は、優先交渉権者決定後、速やかに公募参加者に対して審査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審査結果を公表する。

(6) 優先交渉権者を選定しない場合

町は、公募参加者の募集、提案内容の審査及び選定において、最終的に公募参加者がいない、あるいは、いずれの公募参加者の提案においても本事業の目的が達成できない等により、本事業を実施することが適当でないと判断する場合は、優先交渉権者を決定せず特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を速やかに公表する。

8 その他

(1) 情報提供

本事業に関する情報提供は、適宜、本町のホームページ等を通じて行う。

(2) 提案書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（平成 14 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。

(3) 参加に伴う費用負担

公募参加者の応募に伴う費用については、すべて公募参加者の負担とする。

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

第4 事業契約に関する事項

1 契約手続き

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者となった者は、落札決定後速やかに、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。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立

優先交渉権者となった者は、本事業を遂行するために会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として SPC を事業仮契約調印までに町内に設立するものとする。SPC は、本事業以外の一切の事業ができないことを、定款等により明らかにすること。

(3) 仮契約の締結

町は SPC と事業契約に係る事業仮契約を締結する。

(4) 本契約の締結

仮契約は那須町議会の議決を経た後に本契約となる。事業契約の詳細については、「事業契約書（案）」を参照のこと。

なお、町と SPC 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には、町及び SPC 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 SPC は、相互に債権債務の関係は生じないものとする。

(5) 指定管理者の指定

SPC と事業契約を結んだ場合は、那須町公の施設における指定管理者の指定の手続等に関する条例（平成 17 年条例第 16 号）に基づき、SPC を本事業に係る施設の指定管理者とする旨の那須町議会の議決を得た後、事業期間中の管理を委託する。

2 費用の負担

契約書の作成に係る SPC 又は優先交渉権者となった公募参加者の弁護士費用、印紙代等の契約書の作成に要する費用は、SPC 又は優先交渉権者となった公募参加者の負担とする。

3 契約保証金

SPC は、施設整備業務の対価に相当する金額（割賦手数料を除く。）の 100 分の 10 以上の額の契約保証金を事業契約と同時に納付しなければならない。ただし、SPC は、建設工事の履行を確保するため、契約保証金に代わり担保となると町が認めた有価証券等の

提供又は事業契約締結の日から本施設の引渡し予定日までを期間として、施設整備業務の対価に相当する金額の 100 分の 10 以上について、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結することによってこれに代えることができるものとする。

また、SPC は、維持管理・運営期間中、維持管理・運営業務の対価の年額の 100 分の 10 以上の額を、維持管理・運営開始までに町に納付しなければならない。ただし、SPC は、維持管理・運営の履行を確保するため、契約保証金に代わり担保となると町が認めた有価証券等の提供又は事業契約締結の日から本施設の引渡し予定日までを期間として、維持管理対価に相当する金額の 100 分の 10 以上について、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結することによってこれに代えることができるものとする。

4 違約金の請求

町は、SPC 又は優先交渉権者となった公募参加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、契約保証金と同額を違約金として請求する。

5 契約締結まで至らなかった場合

優先交渉権者となった公募参加者が契約を締結しない場合、町は優先交渉権者となった公募参加者を除く公募参加者のうち、優先交渉権者決定基準に基づく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。

第5 事業実施に関する事項

1 SPCの権利義務に関する制限

(1) SPCの事業契約上の地位の譲渡等

町の事前の書面による承諾がある場合を除き、SPC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) SPCの株式の譲渡・担保提供等

本事業を遂行するため設立されたSPCに出資を行った者は、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認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならないものとする。ただし、本事業に必要な資金を融資する融資機関が担保権を設定する場合は、除くものとする。

(3) 債権の譲渡・質権設定及び債権の担保提供

SPCが、町に対して有する本事業の設計、建設、維持管理及び運營業務の提供に係る債権の譲渡、質権の設定及びこれの担保提供は、町の事前の書面による承認がなければ行うことができないものとする。

2 町とSPCの責任区分

(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、事業契約書（案）によることとし、公募参加者は負担すべきリスクを想定した上で応募を行うものとする。

なお、事業契約書に示されていないリスクは、双方の協議により定めるものとする。

(3) 保険

SPCは、保険により費用化できるリスクについては、合理的範囲で付保するものとする。

3 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

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。

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

ア 交付金の活用

本事業において、町は「社会資本整備総合交付金」の活用を想定している。SPC は、交付金等の申請に必要な書類等の作成及び支援を行うこと。

イ その他の財政上及び金融上の支援

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

ア 事業実施に関し、SPC が必要とす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。

イ 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。

4 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

SPC は、提案書、募集要項等に定めるところにより、誠実に業務を遂行すること。

(2) 事業期間中の SPC と町の関わり

ア 本事業は、SPC の責任において実施される。また、町は事業契約書（案）に規定する方法により、事業実施状況の確認等を行う。

イ 本事業の安定的な継続、また、事故に際して本事業の継続性をできる限り確保する目的で、町は、SPC に対し融資を行う金融機関等の融資機関（融資団）と直接協定を締結し、当該融資機関（融資団）と協議を行うことができるものとする。

ウ 事業計画又は事業契約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（案）に規定する具体的な措置に従うものとする。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。

5 その他

(1) 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には、次の措置をとることとする。詳細については、事業契約書（案）を参照のこと。

ア SPC の債務不履行等に起因する場合

SPC が事業契約書（案）に定める債務を履行しない場合、町は、事業契約書（案）の規定に従い SPC に是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。SPC が一定期間内に是正することができなかった場合は、町は、サービスの対価の減額又は支払停止措置を取ることとし、また、事業契約を解除することができる。また、SPC の破産等の場合は、事業契約を解除することができる。なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書（案）で規定する。

イ 町の責めに帰すべき事由に起因する場合

町の責めに帰する事由により事業の継続が困難になった場合は、SPC は事業契約を解除することができる。なお、契約解除に至る事由及び措置については、事業契約書（案）で規定する。

ウ その他の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）に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

(2) 事業契約に違反した場合等の取扱い

事業契約締結後、契約に違反した SPC 又は優先交渉権者となりながら正当な理由なくして契約を拒み、ないしは入札等町の業務に関し不正又は不誠実な行為をし、契約の相手方として不適切であると認められる公募参加者又は優先交渉権者となった公募参加者の構成企業については、那須町建設工事等請負業務指名停止等措置要領の規定に基づき、当該事実が判明した時から 24 月の範囲内において、町が実施する入札への参加が認められなくなる場合があることに留意すること。

6 本事業に関する町の担当部署

那須町役場 ふるさと定住課

住所：〒329-3292 栃木県那須郡那須町大字寺子丙 3-13

電話：0287-72-6955

FAX：0287-72-1112

e-mail：teijyu@town.nasu.lg.jp

ホームページ： <https://www.town.nasu.lg.jp/>