

天草地域職員住宅集約化推進事業

実施方針 (修正版)

令和7年（2025年）3月28日

(令和7年（2025年）6月20日修正)

熊本県

目次

第 1 事業に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 実施方針に関する事項	4
3 特定事業の選定方法等に関する事項	5
第 2 民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定に関する事項	6
1 民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定方法	6
2 募集及び選定に係る想定スケジュール	6
3 募集及び選定手続き等	6
4 応募者の備えるべき参加資格要件	7
5 優先交渉権者の決定	12
第 3 P F I 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 P F I 事業者の責任の履行に関する事項	14
4 県による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	15
第 5 事業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	16
1 基本的な考え方	16
2 管轄裁判所の指定	16
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	17
1 特定事業者の責めに帰すべき事由により特定事業の継続が困難となった場合	17
2 県の責めに帰すべき事由により特定事業の継続が困難となった場合	17
3 いずれの責めにも帰さない事由により特定事業の継続が困難となった場合	17
4 余剰地活用事業の継続が困難となった場合	17
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等に関する事項	18
1 法制上及び税制上の措置に関する事項	18
2 財政上及び金融上の支援に関する事項	18
3 その他の支援に関する事項	18
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	19
1 情報公開及び情報提供	19
2 県からの提示資料の取扱い	19
3 応募に伴う費用分担	19
4 本事業に関する県の担当部署	19

様式 1 現地説明会参加申込書

様式 2 実施方針等に関する質問書

様式 3 実施方針等に関する意見書

別紙 1 リスク分担表

別紙 2 事業用地現況図

別紙 3 土地利用計画案

本実施方針では、以下のように用語を定義する。

- 【本事業】 : 「天草地域職員住宅集約化推進事業」をいう。
- 【P F I】 : Private Finance Initiative の略。公共サービスの提供に際して公共施設が必要な場合に、従来のように公共が直接施設を整備せずに民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法をいう。
- 【P F I 法】 : 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）をいう。
- 【P F I 事業者】 : 特定事業者と余剰地活用事業者をいう。
- 【特定事業者】 : P F I 法第 7 条に基づく特定事業（以下「特定事業」という。）を実施する事業者であり、特定事業の実施に際して熊本県（以下「県」という。）と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
- 【余剰地活用事業者】 : 余剰地活用事業（付帯事業）を実施する事業者であり、県と売買契約又は定期借地権設定契約を締結する者をいう。
- 【V F M】 : Value for Money の略。支払い（Money）に対して最も価値の高いサービス（Value）を供給するという考え方。従来の方式と比べて、P F I の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。
- 【建替住宅等】 : 新たに整備する職員住宅及びその附帯施設をいう。
- 【改修住宅等】 : 改修する既存職員住宅及びその附帯施設をいう。
- 【事業契約書】 : P F I 法第 14 条第 1 項にいう公共施設等の管理者等である県と特定事業者との間で締結する事業契約書をいう。
- 【売買等契約書】 : 県と余剰地活用事業者との間で締結する売買契約書又は定期借地権設定契約書をいう。
- 【優先交渉権者】 : 審査委員会から優秀提案者として選定を受けて、事業契約の締結を予定する者として県が決定した者をいう。
- 【応募者】 : 施設の設計、建設、改修、工事監理、維持管理、入居者移転支援及び余剰地活用の能力を有し、本事業に参加する複数の事業者で構成されるグループをいう。
- 【代表事業者】 : 応募者の代表として応募手続きを行う構成事業者をいう。
- 【S P C】 : 基本協定の締結後に会社法に定められる株式会社として設立する特別目的会社をいう。
- 【構成事業者】 : 応募者を構成する事業者のうち、S P Cに出資を行う者をいう。ただし、余剰地活用事業者についてはS P Cへの出資を必須としない。
- 【協力事業者】 : 応募者を構成する事業者のうち、S P Cに出資を行わない者（余剰地活用事業者を除く。）をいう。
- 【資格審査書類】 : 参加表明書及び参加資格審査申請書をいう。
- 【審査委員会】 : 「熊本県天草地域職員住宅集約化推進事業審査委員会」をいう。
- 【提案価格】 : 応募者が提案した特定事業の実施に係る対価をいう。
- 【事業提案書】 : 本事業に関する事業計画の内容を記載した書類及び図書で、応募者が募

集要項等に基づき作成し、期限内に提出したものをいう。

【実施方針等】 : 実施方針の公表の際に県が公表した書類一式をいう。具体的には、実施方針及び添付書類をいう。

【募集要項等】 : 募集の公告の際に県が公表する書類一式をいう。具体的には、募集要項、要求水準書、事業者選定基準、事業契約書（案）、様式集等をいう。（募集要項等に関する質疑回答を含む）

【要求水準】 : 本事業において実施する業務の要求性能及びサービス水準をいう。

第1 事業に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

天草地域職員住宅集約化推進事業

(2) 事業に供される公共施設等

ア 施設等の種類

以下イに示す職員住宅及びその附帯施設（以下「本施設」という。）

イ 施設等の所在等

対象施設は、以下のとおり

敷地 番号	住宅 番号	名称	所在地	戸数
1	1	本渡広瀬職員住宅	天草市本渡町広瀬字志登ノ平360番1	12
	2	本渡広瀬第3職員住宅	天草市本渡町広瀬字志登ノ平360番1	4
2	3	本渡広瀬第2職員住宅	天草市本渡町広瀬字志登ノ平371番	12
	4	本渡広瀬第4職員住宅	天草市本渡町広瀬字志登ノ平371番	6
3	5	本渡広瀬第5職員住宅	天草市本渡町広瀬字下友177番	10
	6	本渡職員住宅	天草市本渡町広瀬字下友177番	32
4	7	本渡港町職員住宅	天草市港町19-1	50
5	8	教職員本渡第一住宅	天草市本渡町広瀬字代官田102番	40
6	9	教職員本渡第三住宅	天草市亀場町亀川字浜田尻123番12	15
8	1 1	職員住宅（八幡町）A	天草市八幡町	16
	1 3	職員住宅（八幡町）B	天草市八幡町	12
9	1 2	職員住宅（広瀬）	天草市本渡町	32
				241

(3) 公共施設等の管理者の名称

熊本県知事 木村 敬

熊本県教育長 越猪 浩樹

熊本県警察本部長 佐藤 昭一

(4) 事業の目的

本事業は、老朽化が進む天草地域の職員住宅を再整備し、廃止する職員住宅の余剰地活用を実施するものであり、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して、良質かつ低廉なサービスの提供及び民間の事業機会の創出、県有財産の有効活用による天草地域の活性化を図ることを目的として行う。

本事業の対象となる職員住宅は、今後とも適正に維持管理を行い、有効に活用していくことが求められている。一方、建物・設備の老朽化や居住環境としての魅力の低下、世帯構成と住戸形態のミ

スマッチといった課題が生じている。今後の職員住宅の再整備に向けては、耐用年数を経過した職員住宅の建替えと、更新時期にある職員住宅の長寿命化対策や居住環境の魅力向上のための改修等を一体的に実施していく必要がある。

また、本事業は、P F I 法に基づき、本施設の整備に係る設計、施工及び維持管理等を P F I 事業として一体的に実施することを想定しており、P F I 事業者を公募型プロポーザル方式により選定するものである。

(5) 事業の概要

本事業は、建替住宅等の整備用地（敷地番号 1 又は 3 の一部）における既存職員住宅等の解体撤去及び建替住宅等の整備並びに既存職員住宅等（住宅番号 6、7、8、12、13）の改修を行い、事業期間中に係る維持管理業務を実施する。また、職員住宅の廃止に伴い、敷地番号 1 若しくは 3 の一部並びに敷地番号 2、6 及び 8 の一部においては、県から売却又は定期借地権の設定を受け、自己の責任及び費用において民間収益施設の整備、運営等を行うことができる。（別紙 3「土地利用計画案」参照）

本事業で、P F I 事業者が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、募集要項等において提示する。

① 特定事業としての選定を想定する業務

ア 建替住宅等整備業務

- (ア) 設計業務（設計及び必要となる調査、手続き等）
- (イ) 建設工事業務（工事及び必要となる調査、手続き、近隣対策、電波障害対策等）
- (ロ) 工事監理業務
- (エ) 建替住宅等の整備用地における既存職員住宅等の解体撤去業務
- (オ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

イ 改修業務

- (ア) 改修設計業務（設計及び必要となる調査、手続き等）
- (イ) 改修工事業務（工事及び必要となる調査、手続き、近隣対策、電波障害対策等）
- (ロ) 工事監理業務
- (エ) その他これらを実施する上で必要な関連業務

ウ 維持管理業務

- (ア) 一般管理業務（入退去管理、鍵の管理、定期巡回、防火管理等）
- (イ) 設備保守管理業務（給水設備保守点検、消防設備点検、建築物及び建築設備点検等）
- (ロ) 維持修繕等業務（不具合・修繕対応等）
- (エ) 諸届対応業務（仮設工作物承認、自動車保管場所承諾等）

エ 入居者移転支援業務

- (ア) 退去支援業務
- (イ) その他支援業務

② 余剰地活用事業（付帯事業）

ア 余剰地活用業務

職員住宅の廃止に伴う余剰地及び既存職員住宅等について、民間独立採算に基づく民間事業を行う。

余剰地活用事業者は、余剰地を取得する場合には県と別途売買契約を締結し、余剰地を定期借地

する場合には県と別途定期借地権設定契約を締結することとする。

(6) 事業方式

ア P F I 方式

建替住宅等については、特定事業者が施設の建設を行い、県に施設の所有権を移転した後、維持管理業務を行う方式（B T O : Build-Transfer-Operate）とし、改修住宅等については、特定事業者が施設の改修を行った後、維持管理業務を行う方式（R O : Rehabilitate-Operate）とする。

イ 民間収益方式

余剰地活用事業者は、職員住宅の廃止に伴う余剰地において、事業提案に基づき、自らの責任と負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行うことができるものとする。

民間収益事業を実施するにあたっては、以下の２つの方式により実施することができる。

(ア) 土地を土地売買契約により取得し、民間収益事業を実施する方式。

(イ) 借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 23 条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、有償にて賃借した上で、民間収益事業を実施する方式。

(7) P F I 事業者の収入及び負担

ア 特定事業者の収入

特定事業者に対する支払いは、特定事業者が特定事業に係る設計及び建設等に係る対価と維持管理業務に係る対価から成り、県はこれらの支払いにおいて債務負担行為を設定する。当該設計及び建設等に係る対価については、供用開始から事業期間中に、県は特定事業者に対して事業契約書に定める額を割賦により支払う。なお、毎年均等額を割賦により支払うことを予定している。また、維持管理業務に係る対価については、供用開始から事業期間中に、県は特定事業者に対して事業契約書に定める期間毎に実施する業務内容に応じた額を支払う。

イ P F I 事業者の負担

(ア) 特定事業者は、本事業に係る設計及び建設等に係る対価について県からの支払いがあるまでの間、負担するものとする。

(イ) 余剰地活用事業者は、自ら提案した余剰地の取得費用又は借地料を県に支払うものとする。また、余剰地活用事業者は自らの費用負担にて、余剰地活用事業を実施するものとする。

(8) 事業期間及び事業実施スケジュール

本事業において予定されている事業期間及び事業実施スケジュールは以下のとおりである。

ア 事業契約の締結

令和 8 年（2026 年）3 月

イ 事業期間

令和 8 年（2026 年）3 月から令和 33 年（2051 年）3 月まで。

※上記のとおり概ね 25 年間で想定しているが、P F I 事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順を変更する場合がある。

(9) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたり、法令及び条例等を遵守すること。なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、P F I 事業者がその許認可等を取得すること。

2 実施方針に関する事項

(1) 実施方針に関するスケジュール

実施方針に関連して開催される説明会等のスケジュールは、概ね下表のとおりとする。

日 程	内 容
令和 7 年（2025 年）3 月 28 日	実施方針等の公表
令和 7 年（2025 年）4 月 15～16 日	実施方針に関する説明会の開催
令和 7 年（2025 年）4 月 25 日	実施方針に関する質問及び意見受付の締切
令和 7 年（2025 年）5 月中旬	実施方針に関する質問に対する回答及び公表

(2) 実施方針に関する説明会の開催

県は、実施方針等の内容について、以下のとおり現地説明会を開催する。

なお、現地説明会への出席は応募の必須条件ではないが、応募を希望する者は可能な限り出席すること。

参加については参加事業者 1 社につき最大 2 名までとするが、多数の参加希望があった場合は、開催場所及び開催時刻の変更を行うこともある。なお、当日実施方針等を配布しないので、各自持参すること。

開催日時 : 令和 7 年（2025 年）4 月 15 日～16 日 10 時～16 時から（予定）

集合場所 : 熊本県天草広域本部（天草市今釜新町 3530）（予定）
（参加申込者には、後日正式な集合場所、スケジュール、駐車場等の案内を連絡する。）

参加申込方法 : 現地説明会への参加を希望する事業者は、申込期間内に「現地説明会参加申込書（様式 1）」に必要事項を記入の上、電子メールにて以下の申込先に提出すること。件名には「現地説明会参加申込（事業者名）」と明記すること。
なお、送信後、電話にて受信確認を行うこと。

申込先 : 「第 8 4」を参照すること。

申込期限 : 令和 7 年（2025 年）4 月 11 日（金）17 時必着

(3) 実施方針に関する質問・意見の受付

実施方針等に記載された内容に関する質問及び意見を次のとおり受け付ける。これ以外による質問及び意見の提出は無効とする。

提出方法 : 実施方針に関する質問書（様式 2）及び意見書（様式 3）に必要事項を記入の上、電子メールにて以下の提出先に提出すること。件名には「実施方針に対する質問・意見（事業者名）」と明記すること。

なお、送信後は電話にて受信確認を行うこと。

提出先 : 「第8 4」を参照すること。

提出期限 : 令和7年(2025年)4月25日(金)17時必着

(4) 実施方針に関する質問・意見への回答

実施方針等に関して提出された質問・意見に対する回答は、質問・意見者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもの、質問・意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、令和7年(2025年)5月中旬までに公表し、個別に回答を行わないものとする。ただし、事業者から提出のあった質問又は意見に対し、県が必要と判断した場合には、直接ヒアリングを行う場合がある。

なお、質問・意見を行った者の事業者名は公表しないものとする。

(5) 実施方針の変更

実施方針の公表後において、民間事業者からの質問、意見を踏まえて、実施方針等の変更を行うことがある。その変更が重要事項にあたる場合には、実施方針の公表と同じ方法で速やかに公表する。

3 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定方法

県は、PFI法、「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」及び「VFMに関するガイドライン」等を踏まえ、本事業をPFI事業者が実施することにより、職員住宅の整備について、県自らが実施したときに比べて効果的かつ効率的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

(2) 選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに県ホームページ等で公表する。また、事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき特定事業として選定しないこととした場合も、同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定に関する事項

1 民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定方法

県は、民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定にあたり、民間事業者からの提案内容を総合的かつ客観的に評価する必要があるため、透明性および公平性の確保に配慮し、さらには、定性的な評価を重視するため、公募型プロポーザル方式を採用する。

2 募集及び選定に係る想定スケジュール

民間事業者の募集及び優先交渉権者の決定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

日 程	内 容
令和7年（2025年）6月	特定事業の選定及び公表
令和7年（2025年）7月	募集の公告
令和7年（2025年）7月	募集要項等に関する説明会の開催
令和7年（2025年）7月	募集要項等に関する質問受付
令和7年（2025年）8月	募集要項等に関する質問に対する回答及び公表
令和7年（2025年）9月	資格審査書類（参加表明書及び参加資格審査申請書）の受付及び審査
令和7年（2025年）10月	資格審査の結果通知
令和7年（2025年）11月	提出書類（提案書等）の提出
令和7年（2025年）11月	プレゼンテーション及びヒアリング
令和7年（2025年）12月	優先交渉権者の決定及び公表
令和7年（2025年）12月	優先交渉権者（PFI事業者）との基本協定締結
令和8年（2026年）1月	特定事業者との事業契約の仮契約締結
令和8年（2026年）3月	特定事業者との事業契約の本契約締結（2月議会に上程）

※PFI事業者のうち、余剰地活用事業者との売買契約又は定期借地権設定契約の締結については、県と協議の上、別途契約締結時期を定める。

3 募集及び選定手続き等

(1) 募集の公告、募集要項等の公表

県は、本事業を特定事業として選定した場合には、募集の公告を行い、募集要項等を公表する。

また、募集要項等の公表後、内容等に関する質疑応答を行う期間を設ける。質疑応答の方法については、募集の公告時に公表する募集要項等において提示する。

(2) 参加表明書等の受付及び資格審査結果の通知

県は、本事業の応募者に、本事業に関する参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、応募者に通知する。なお、参加表明書等の提出の時期、提出の方法、資格審査に必要な書類の詳細等については、本事業の公告時に公表する募集要項等において提示するものとする。また、資格審査を通過しなかった応募者には、その理由を記載した確認通知書を通知する。

(3) 事業提案書の受付

県は、資格審査通過者に対し、募集の公告時に公表する募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の内容を記載した事業提案書の提出を求める。

なお、事業提案書の提出の時期、提出の方法、提案に必要な書類の詳細等については、募集の公告時に公表する募集要項等において提示する。

4 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

ア 応募者の構成

(ア) 応募者は、本事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有する複数の事業者により構成されるグループとすること。

(イ) 応募者は、代表事業者を定め、次の(2)イ(イ)に定める建設業務又は改修業務に当たる者もしくは同(エ)に定める維持管理業務に当たる者に限るものとする。代表事業者は、本事業に係る資格審査の申請、入札手続き及び落札者となった場合の契約協議など県との調整・協議等における窓口役を担う。

イ 複数業務について

構成事業者のうち、「(2)イ(ア)～(カ)」の要件を満たす者は、当該複数の業務を実施することができるものとする。ただし、工事監理業務に当たる者は建設業務又は改修業務に当たる者を兼ねることはできないものとし、資本関係又は人的関係において次に掲げる(ア)～(カ)のいずれかに該当する者でないこととする。

(ア) 工事監理業務に当たる者が建設業務又は改修業務に当たる者の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。

(イ) 工事監理業務に当たる者が建設業務又は改修業務に当たる者の資本総額の50%を超える出資をしていること。

(ウ) 建設業務又は改修業務に当たる者が工事監理業務に当たる者の発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。

(エ) 建設業務又は改修業務に当たる者が工事監理業務に当たる者の資本総額の50%を超える出資をしていること。

(カ) 工事監理業務に当たる者において代表権を有する役員が、建設業務又は改修業務に当たる者の代表権を有する役員を兼ねていること。

ウ S P C の設立について

P F I 事業者はS P Cを設立すること。応募者の構成事業者は、S P Cに出資を行うこと。ただし、構成事業者のうち、余剰地活用事業者についてはS P Cへの出資を必須としない。

(ア) 代表事業者は、S P Cへの出資者のうち最大の出資を行うこと。

(イ) 構成事業者は、本事業が終了するまでS P Cの株式を保有するものとし、県の事前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の一切の処分を行わないこと。

(ウ) 事業契約の仮契約の締結までに設立すること。

(エ) S P Cから直接業務を受託することができるのは、構成事業者及び協力事業者のみとすること。

(カ) S P Cは熊本県内に設立すること。

エ 構成事業者の変更等について

資格審査書類の受付日後においては、原則として応募者の構成事業者の変更及び追加は認めないものとする。ただし、県がやむを得ないと認めた場合は、県の承認を条件として応募者の構成事業者（ただし、代表事業者を除く。）の変更・追加ができるものとする。

オ 複数応募の禁止

応募者の構成事業者で、これらの事業者と資本面又は人事面において関係のある者は、他の提案を行う応募者の構成事業者になることはできない。

※「資本面において関連のある者」とは、当該事業者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のある者」とは、当該事業者の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。以下同じ。

カ 応募者は、応募者の構成事業者が本事業の遂行上果たす役割を明らかにするとともに、参加表明等の提出時に構成事業者の事業者名を明記し、必ず代表事業者が応募手続きを行うとともに、県との対応窓口となること。

(2) 応募者の資格要件

応募者の構成事業者及び協力事業者は、次の参加資格要件を満たすこと。

ア 応募者の参加資格要件（共通）

(ア) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による再生手続開始の申立てを行なった者又は申立てをなされた者にあつては、裁判所から当該申立てに係る再生（更生）計画認可の決定を受けていること。

(イ) 法人等の代表者（役員を含む）が、次の a 又は b のいずれにも該当しないこと。

a 破産者で復権を得ない者

b 禁固以上の刑に処され、その執行を終わつた日、又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者

(ロ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する事実がないこと。

(ハ) 消費税及び地方消費税並びに熊本県税に滞納がないこと。

(ニ) 賃金不払いの事実があり、当該状態が継続している場合など、明らかに委託事業者として不適当と認められる者でないこと。

(ホ) 熊本県暴力団排除条例（平成 22 年 12 月 22 日条例第 52 号）及び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）に規定する暴力団員等でないこと。

(ヘ) 熊本県工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領（平成 5 年告示第 243 号）及び熊本県物品購入等及び業務委託等契約に係る指名停止等の措置要領（平成 14 年告示第 811 号）に基づく指名停止の期間中でないこと。

(ニ) 熊本県中小企業振興基本条例の基本方針に基づき、原則として熊本県内に本社、支社又は営業所等を有する者であること。

(ホ) 本業務を一括再委託しない者であること。

(ロ) 宗教活動や政治活動を活動目的としていないこと。

(ハ) その他、法令等に違反していないこと又は違反するおそれがないこと。

(ニ) 本事業に係るアドバイザー業務を受託した者、当該アドバイザー業務において提携関係にある者、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に該当しないこと。本事業に関し、県のアドバイザー業務を受託した者は次のとおりである。

- ・株式会社地域経済研究所 九州事務所
- ・株式会社地域経済研究所が本アドバイザー業務の一部を委託している株式会社アービカルネット、弁護士法人御堂筋法律事務所及び楠会計事務所

(x) 審査委員会の委員、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がある者に該当しないこと。

イ 応募者の参加資格要件（業務別）

応募者は、事業を適切に実施できる能力（技術・実績・資金・信用等）を備える者であり、資格審査書類の受付日において、それぞれ次に掲げる要件を全て備えていなければならない。

(7) 設計業務に当たる者

設計業務に当たる者は構成事業者又は協力事業者とし、以下の a～c の要件を満たすこと。ただし、設計業務に当たる者が複数の場合には、そのうち 1 者は a～c の要件を満たし、他の者は a、b を満たすこと。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 募集の公告を行う年度に、熊本県調査・測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格のうち、建築一般業務の入札参加資格を有すること。
- c 平成 27（2015 年）年 4 月 1 日以降（過去 10 年の間）に、新築による延床面積 1,000 m²以上の建築物の実設計業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

(4) 建設業務又は改修業務に当たる者

建設業務又は改修業務に当たる者は構成事業者とし、以下の a～e の要件を満たすこと。ただし、建設業務又は改修業務に当たる者が複数である場合は、そのうち 1 者は a～d もしくは a～c、e の要件を満たし、他の者は a～c を満たすこと。なお、a～e の要件を満たす構成事業者を 1 者含むことで、他の者は協力事業者とすることも可能とする。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けていること。
- b 熊本県工事入札参加者資格審査格付要綱に基づく名簿に登録されていること。
- c 熊本県工事入札参加者資格審査格付要綱に基づく募集の公告を行う年度の建築一式工事の格付等級が A1 又は経営事項審査の総合評価値が 1200 点以上であること。
- d 平成 27 年（2015 年）4 月 1 日以降（過去 10 年の間）に、新築による延床面積 1,000 m²以上の建築物の建設工事の実績を有すること。なお、共同企業体の構成事業者としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。
- e 平成 27 年（2015 年）4 月 1 日以降（過去 10 年の間）に、延床面積 300 m²以上の建築物の改修工事の実績を有すること。なお、共同企業体の構成事業者としての実績は、代表としてその共同企業体中最大の出資比率の場合のものに限る。

(7) 工事監理業務に当たる者

工事監理業務に当たる者は構成事業者又は協力事業者とし、以下の a～c の要件を満たすこと。ただし、工事監理業務に当たる者が複数である場合は、そのうち 1 者は a～c の要件を満たし、他の者は a、b を満たすこと。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 入札公告を行う年度に、熊本県調査・測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格のうち、建築一般業務の入札参加資格を有すること。

- c 平成 27 年（2015 年）4 月 1 日以降（過去 10 年の間）に、新築による延床面積 1,000 m²以上の建築物の実施設計業務、又は工事監理業務を元請として受託し、かつ履行した実績を有していること。

(エ) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務に当たる者は構成事業者とし、以下の a、b の要件を満たすこと。維持管理業務に当たる者が複数である場合は、すべての維持管理業務に当たる者が以下の a、b の要件を満たすこと。

- a 物品購入契約等及び業務委託契約に係る競争入札参加者の資格等に関する要綱（平成 18 年告示第 521 号）に基づく入札参加資格を有すること。
- b 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要な資格（許可、登録等）及び資格者を有すること。

(オ) 入居者移転支援業務に当たる者

入居者移転支援業務に当たる者は構成事業者又は協力事業者とし、以下の要件を満たすこと。入居者移転支援業務に当たる者が複数である場合は、すべての入居者移転支援業務に当たる者が以下の a、b の要件を満たすこと。

- a 物品購入契約等及び業務委託契約に係る競争入札参加者の資格等に関する要綱（平成 18 年告示第 521 号）に基づく入札参加資格を有すること。
- b 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。

(カ) 余剰地活用事業者

余剰地活用事業者は構成事業者とし、提案する内容と同種の事業を行った実績を有する者であること。なお、複数の者で業務を分担する場合は、総括する者を置くものとする。

ウ 県の入札参加資格を有さない者の参加

県の有資格者名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望する者は、資格審査資料の提出期限までに登録認定を受けていること。登録を認められなかった場合は、参加資格を欠くものとする。

エ 資格審査書類の受付日以降の取扱い

参加資格を有すると認められた応募者の構成事業者が、資格審査書類の受付日以降に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合の対応は、次のとおりとする。

- (ア) 参加資格確認基準日の翌日から事業提案書提出日までの間、応募者の構成事業者のいずれかが参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は本応募に参加できない。ただし、代表事業者以外の構成事業者が参加資格を欠くに至った場合は、当該応募者は、参加資格を欠いた構成事業者に代わって、参加資格を有する構成事業者を補充し、参加資格等を確認の上、県が認めた場合は、本応募に参加できるものとする。
- (イ) 事業提案書提出日の翌日から P F I 事業者決定日までの間、応募者の構成事業者が参加資格要件を欠くに至った場合、県は当該応募者を P F I 事業者決定のための審査対象から除外する。ただし、代表事業者以外の構成事業者が参加資格を欠くに至った場合で、当該応募者が、参加資格を欠いた構成事業者に代わって、参加資格を有する構成事業者を補充し、県が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合の補充する構成事業者の参加資格確認基準日は、当初の構成事業者が参加資格を欠いた日とする。

- (ウ) 事業契約に係る議会の議決日までの間、P F I 事業者の構成事業者が参加資格要件を欠くに至った場合、県は特定事業者と事業契約を締結しない場合がある。この場合において、県はP F I 事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表事業者以外の構成事業者が参加資格を欠くに至った場合で、当該P F I 事業者が、参加資格を欠いた構成事業者に代わって、参加資格を有する構成事業者を補充し、県が参加資格の確認及び事業能力を勘案し、契約締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該特定事業者と事業契約を締結する。なお、この場合の補充する構成事業者の参加資格確認基準日は、当初の構成事業者が参加資格を欠いた日とする。

(3) 応募に関する注意事項

ア 提出書類の取扱い・著作権等

提出書類に関する著作権、特許権の取扱いは、次に示すとおりとする。

(ア) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認められるときは、県は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。また、契約に至らなかった事業提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(イ) 特許権等

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事業手法、工事材料、施工方法、アプリケーションソフトウェア、サービス提供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応募者が負うものとする。

ただし、県が、工事材料、施工方法、維持管理方法等で指定した場合で、設計図書等に特許権等の対象である旨が明示されておらず、応募者が特許権等の対象であることを過失なくして知らなかった場合には、県が費用を負担する。

(ウ) 複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

(エ) 提出書類の変更の禁止

応募者は、提出書類の変更を行うことはできない。

(オ) 使用言語及び単位、時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第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。

イ 県からの提示資料の取扱い

県が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

ウ 応募に当たっての留意事項

(ア) 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等の記載内容を承諾の上、応募すること。

(イ) 費用負担等

事業提案書の作成及び提出等の募集に関して必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

(ウ) 応募の棄権及び辞退

提案書番号の交付を受けた応募者が、事業提案書の提出期限までに提出しない場合は、棄権したものとみなす。参加資格の確認結果の通知を送付された応募者が応募を辞退する場合は、辞退届（様式任意）を持参すること。

(エ) 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 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、公正に募集を実施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。

(オ) 募集の中止・延期

募集が公正に実施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、募集を延期し、又は取りやめることがある。

(カ) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ・参加資格がない者による応募
- ・代表事業者以外の者による応募
- ・事業提案書に虚偽の記載をした者による応募
- ・記名押印のない事業提案書による応募
- ・誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募
- ・応募者及びその代理人のした 2 以上の応募
- ・その他募集に関する条件に違反した応募

5 優先交渉権者の決定

(1) 優秀提案者の選定方法及び審査委員会の設置

本事業における優秀提案者の選定は、公募型プロポーザル方式により行う予定であり、県は学識経験者等で構成される審査委員会を設置する。

なお、審査委員会の委員については、以下のとおりとし、審査の公平性を確保し、適切な優秀提案者の選定を図るため、応募者は当該委員に対しての接触を禁止する。

氏名（敬称略）	所属機関（団体）名
有田 知樹	熊本県総務部総務私学局財産経営課長
石阪 重徳	熊本県警察本部会計課長
植田 伸広	天草市総合政策部長
岸良 優太	熊本県教育庁教育政策課長
工藤 晃	熊本県総務部総務私学局長
佐藤 哲	公立大学法人熊本県立大学環境共生学部 准教授
田中 尚人	国立大学法人熊本大学大学院先端科学研究部 准教授
西村 正治	天草経済開発同友会 副会長
帆足 朋和	熊本県総務部総務私学局総務厚生課長

（委員の順序は五十音順で掲載）

(2) 審査の内容

審査委員会において、各応募者の事業提案書の提案内容等を総合的に評価し、優秀提案者として

最も適当な者を選定する。

審査委員会は原則として非公開とし、審査及び選定の具体的な内容については、募集の公告時に公表する募集要項に添付する事業者選定基準において提示する。

なお、優秀提案者を選定するまでの間に、応募者の構成事業者が参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には選定しない。

(3) 審査の方法

審査委員会において、提案価格に基づく「価格評価点」と、事業提案書の提案内容等の審査結果に基づく「定性評価点」を合算した「総合評価点」を算出し、総合的に評価を行う方法とする。

審査項目の詳細及び配点等については、募集の公告時に公表する募集要項に添付する事業者選定基準において提示する。

(4) 優先交渉権者の決定

審査委員会は県に優秀提案者の選定結果を答申し、県は審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定する。

なお、詳細については、募集の公告時に公表する事業者選定基準において提示する。

(5) 審査結果及び評価公表

県が優先交渉権者を決定した場合は、全ての応募者に対して当該応募者の合否について通知するとともに、審査の結果について県のホームページを通じて公表する。

第3 PFI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) 責任分担の基本的な考え方

本事業における責任分担の考え方は、県とPFI事業者が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、本施設の設計業務、建設業務、改修業務、工事監理業務、維持管理業務、入居者移転支援業務及び余剰地活用業務の責任は、原則としてPFI事業者が負うものとする。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県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

予想されるリスク及び県とPFI事業者の責任分担は、原則として「別紙1 リスク分担表」の通りとし、責任分担の程度や具体的な内容については、募集要項に添付する事業契約書（案）、売買契約書（案）及び定期借地権設定契約書（案）で明らかにする。

(3) 保険

PFI事業者は、保険により費用化できるリスクについては、合理的な範囲で付保するものとする。

2 提供されるサービス水準

要求水準については、募集要項に添付する要求水準書（案）において提示する。

3 PFI事業者の責任の履行に関する事項

PFI事業者は、事業契約書及び売買等契約書に従い、誠意をもって責任を履行するものとする。なお、事業契約締結にあたっては、契約の履行を確保するために、契約保証金の納付等の方法により事業契約の保証を行う。

4 県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

県は、要求水準書（案）で定めたサービス水準をPFI事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングの実施に伴い、県に直接発生する費用（人件費や交通費）は県の負担とし、実施に必要な説明、報告のための資料作成などの費用はPFI事業者の負担とする。また、PFI事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用については、PFI事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

モニタリング方法等の詳細については、要求水準書（案）で提示する。

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

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、要求水準書（案）を参照すること。

当該事項の詳細な内容については、募集の公告時に公表する募集要項に添付する要求水準書（案）において提示する。

第5 事業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

1 基本的な考え方

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県とP F I事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に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よる。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、熊本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

本事業の継続が困難になった場合には、その発生事由ごとに次の措置をとる。

1 特定事業者の責めに帰すべき事由により特定事業の継続が困難となった場合

特定事業者の提供するサービスが事業契約書に定める県の要求水準を下回る場合、又はその他事業契約書で定める特定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行もしくはその懸念が生じた場合は、県は、特定事業者に修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。特定事業者が一定期間内に是正することが出来なかった場合は、県は事業契約を解除することができる。

特定事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

2 県の責めに帰すべき事由により特定事業の継続が困難となった場合

県の責めに帰する事由により事業の継続が困難となった場合は、特定事業者は契約を解除することができる。

契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

3 いずれの責めにも帰さない事由により特定事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他県又は特定事業者のいずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合は、県と特定事業者は事業継続の可否について協議を行う。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、県及び特定事業者は、事業契約を解除することができる。

事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約書で規定する。

その他、事業契約書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。

4 余剰地活用事業の継続が困難となった場合

余剰地活用事業の実施が困難となった場合には、売買等契約書の規定に従い措置をとることとする。

また、余剰地活用事業者が県と売買契約又は定期借地権設定契約を締結することが困難となった場合には、PFI事業者が責任をもってその代わりとなる余剰地活用事業者を確保すること。

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

P F I 事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、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、改正された法律等による。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

P F I 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、県はこれらの支援をP F I 事業者が受けることができるよう努める。

3 その他の支援に関する事項

県はP F I 事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行う。

なお、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、県はP F I 事業者と協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報公開請求があった場合は、熊本県情報公開条例(昭和61年熊本県条例第37号)に基づき提出書類を開示する。

本事業に関する情報提供は、県のホームページ等を通じて適宜行う。

2 県からの提示資料の取扱い

県が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

3 応募に伴う費用分担

応募者による応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とする。

4 本事業に関する県の担当部署

熊本県総務部総務私学局財産経営課

〒862-8570 熊本市中央区水前寺6丁目18番1号

TEL : 096-333-2088

E-mail : zaisankeiei@pref.kumamoto.lg.jp