

(仮称) まちなか第1団地整備事業PFIアドバイザー業務委託 仕様書

1 業務の目的

本業務は、「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。)に基づく事業手法を実施するにあたり、実施方針の策定及び公表から民間事業者との契約締結までの諸手続きについて、関係資料等の作成や、金融、法務、技術等の専門的・技術的支援を受け、(仮称)まちなか第1団地整備事業(以下、「本事業」という。)を適正かつ確実に実施することを目的としている。

2 業務の対象

本事業は次のとおりとする。

(1) 本事業の内容

- ① 施設の整備(調査、設計、建設、工事監理等)
- ② 入居者の移転支援

(2) 対象地

① 敷地

ア 場所 三戸郡三戸町大字川守田字沖中57-2、57-5、57-6、58-1、58-2、59-5、59-6、59-7、60-10、64-17、町道沖中1号線の一部

イ 面積 8,063.55 m²

- ② 整備戸数 50戸(町営住宅40戸、地域優良賃貸住宅10戸)

(3) 事業方式

PFI法に基づくPFI手法(BT方式)

3 業務の内容

【令和6年度業務】

(1) 事業実施に向けた課題の整理・検討

令和4年度実施の「(仮称)まちなか第1団地整備基本計画策定及びPFI事業導入可能性調査業務」の内容を確認し、事業実施に向けた課題を整理し、検討する。

① 事業範囲、事業手法、事業期間の整理・検討

町営住宅と地域優良賃貸住宅を整備する事業であるため、社会資本整備事業交付金や公営住宅等整備事業債を適切に交付等受けることができるよう、設計から開発行為、建築確認申請、宅地造成工事、建築工事、入居者移転までの事業範囲、事業手法及び事業期間を整理し、検討する。

② 整備基準等の整理・検討

公営住宅等整備基準などを確認し、要求水準書に記載が必要な基準を整理し、検討する。太陽光発電設備の設置については先行事例を整理し、本事業における有効性等を検討する。また、上下階及び壁の防音について、性能のよい防音設備を検討する。

③ 法規制等への対応方法の整理

都市計画法に基づく開発許可申請手続における許可基準や建築基準法に基づく建築確認申請の手続き等について、関係機関への確認を行い整理する。

また、主要上下水道の引込方法や電気・ガス・通信事業者等への事前協議を行い整理する。

④ 地元事業者の参画意欲を高める方法の整理・検討

発注方法の競争性や公平性を保った上で地元事業者の参加意欲を高める方法を先行事例等から整理し、検討する。

(2) 実施方針等の作成・公表に係る業務支援

① 実施方針の作成

(1) の検討結果を基に事業スキームを確定し、PFI法第5条第2項の各号に規定されている内容について実施方針としてまとめ、専門的見地及び経験を基に検証を行うとともに、発注方法（公募型プロポーザル方式又は総合評価一般競争入札）の検討を行い、実施方針を作成する。

② 要求水準書(案)の作成

事業者の創意工夫、ノウハウ等を最大限発揮することを意図した性能発注の視点に留意して検討を行い、町営住宅及び地域優良賃貸住宅の施設整備、入居者の移転に関して、本町が民間事業者に求めるサービス水準を示す要求水準書(案)を作成する。

③ 実施方針等の公表

事業者からの質問・意見等について取りまとめるとともに、質問・意見等に対する回答案を作成する。また、質問・意見等を取りまとめた結果をふまえ、必要に応じて要求水準書の修正案を作成する。なお、実施方針の公表に合わせ、要求水準書(案)を公表する予定である。

(3) 実施方針等の説明会に係る業務支援

実施方針等の公表に際し、実施する説明会の開催支援（資料や議事録の作成等）を行う。

【令和7年度業務】

(4) 特定事業の評価・選定・公表に係る業務支援

① 定量的評価（VFMの検証）及び定性的評価の実施

業務分担やリスク分担の検討をしたうえで、「(仮称) まちなか第1団地基本計画策定業務及びPFI事業導入可能性調査業務」で算定した事業費を時点修正し、VFMの再検証を行う。また、定性的な効果等の整理を行う。

② 特定事業の選定（案）の作成

①の結果を基に、特定事業の選定（案）の作成及び公表に係る支援を行う。

③ 予算資料の作成

本事業に伴う予算及び債務負担行為に係る資料を作成する。

(5) 事業者の募集に係る業務支援

① 選定基準の作成

事業者の選定方法の検討を行うとともに、事業者を選定するための評価項目、評価

基準、配点等を検討し、選定基準を作成し、公表に係る支援を行う。

② 募集要項等の作成

実施方針等の質問・意見に対する回答を基に、本事業の事業内容の詳細や予定価格の設定、事業者選定スケジュール、選定方法、参加資格要件、リスク分担等を示した募集要項、要求水準書、選定基準、様式集、基本協定書（案）、事業契約書（案）等を作成する。

なお、基本協定書（案）、事業契約書（案）については、P F I 法及び関係法令に精通した弁護士の資格を有する者の支援を受けながら作成する。

(6) 募集公告（募集要項等の公表）に係る業務支援

事業者からの質問・意見等について取りまとめるとともに、質問・意見等に対する回答案を作成する。

(7) 募集公告の説明会に係る業務支援

募集公告に際し、実施する説明会の開催支援（資料や議事録の作成等）を行う。

(8) 参加資格審査・提案審査に係る業務支援

募集公告後、応募事業者から提出された資格審査書類を審査し、提案書を分析・整理し、各種法規制への適合性の確認を行うとともに、審査に必要となる資料を作成する。

(9) 評価講評の公表に係る業務支援

優先交渉権者の選定後、評価講評を作成し、公表に係る支援を行う。

また、評価講評の作成に際して、選定事業者の事業計画に基づく VFM の再検証を行い、公的財政負担の縮減の見込額等の公表も含めるものとする。

(10) 契約締結等に係る業務支援

選定された民間事業者と本町との契約内容の詳細を確認し、契約書等の疑義を調整し、基本協定及び事業契約の締結に係る支援を行う。なお、事業者との基本協定書及び事業契約書の作成並びに契約締結に際して、P F I 法及び関係法令に精通した弁護士の資格を有する者の支援を受ける。

【2箇年共通業務】

(11) P F I 事業者評価委員会の設置・運営に係る業務支援

委員会の設置・運営として、会議資料の作成、会議録の作成、評価結果・評価講評の作成・公表に関する支援を行う。なお、委員会の開催回数は4回を基本とするが、必要に応じて変更できるものとする。

(12) その他事業に係る業務支援

- ① 議会、庁内会議用の資料作成支援
- ② 社会資本整備総合交付金及び公営住宅整備事業債に係る支援

4 事業スケジュール（予定）

スケジュールは想定したものであり、詳細については本業務において決定する。

(1) 令和6年度

- 11月 第1回検討委員会会議（実施方針等の検討）

- 1 2月 実施方針等の策定の見通しの公表
- 2月 第1回PFI事業者評価委員会（実施方針等の検討）
- 3月 実施方針等の公表

(2) 令和7年度

- 4月 第2回検討委員会会議（募集要項等の検討）
- 5月 第2回PFI事業者評価委員会（募集要項書等の検討）
特定事業の選定・公表
- 6月 募集公告
- 11月 第3回PFI事業者評価委員会（基本的事項の確認等）
- 12月 第4回PFI事業者評価委員会（事業提案書の評価等）
優先交渉権者の決定・評価講評
- 1月 基本協定の締結
- 2月 仮契約の締結
- 3月 本契約の締結

5 PFI事業者評価委員会の開催（予定）

開催回	開催月	内容
第1回	令和7年2月	・委員会の運営、委員長を選出、本事業の概要説明 ・実施方針（案）及び要求水準書（案）について
第2回	令和7年5月	・実施方針等公表時の質問と意見、回答について ・募集公告に係る資料（募集要項、選定準等）について
第3回	令和7年11月	・基本的事項の確認結果と失格者の報告 ・提案書類に関する質疑事項について ・第4回委員会（プレゼンテーション）の進め方
第4回	令和7年12月	・応募事業者によるプレゼンテーション ・事業提案書の評価

6 委託料の支払条件

本業務の支払条件は次のとおりとする。

(1) 支払方法

部分払い1回及び完了払い

(2) 支払時期

- ① 部分払い 令和6年度末の業務既済部分に係る検査後
- ② 完了払い 令和7年度業務完了後

7 成果品

成果品の提出については次のとおりとし、報告書等の形式はA4縦版とし、A4サイズ以上となる場合は、A4サイズに折り込むものとする。なお、部分払いに係る業務既済部分については6（2）の支払時期前に提出すること。

- ① 業務報告書 2部（2箇年分を各一部ずつ）

- ② 公表に係る資料（実施方針等） 各1部
- ③ 本業務により収集・作成した資料 2部（2箇年分を各一部ずつ）
- ④ 上記①②③に係る電子納品 2部（2箇年分を各一部ずつ）

※ 電子データは、ジャストシステム製一太郎、Microsoft製word又はExcelで編集可能な電子データを原則とし、作図などで他のデータを用いる場合には、委託者の了解を得るものとする。

8 その他

- (1) 本業務は、三戸町建設関連業務契約約款に基づき、契約を履行する。
- (2) 受託者は、本業務の目的や意図を十分に理解した上で、誠意をもって業務を遂行するものとする。
- (3) 受託者は、必要に応じて現地調査を行い、計画対象範囲の状況を的確に把握する。
- (4) 受託者は、必要に応じて国や県などの関係機関との協議、調整を行う。
- (5) 受託者は、業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。また、受託者は、本業務の実施にあたり個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）を遵守し、個人情報を適切に取り扱わなければならない。
- (6) 委託者は、業務の遂行上必要な資料で、委託者が所有している提供可能な資料について貸与する。この場合、受託者は業務完了後に速やかに返却しなければならない。これにより受領した資料等は、委託者の了解なく公表・使用はできないものとする。
- (7) 成果品に対する著作権及びそれに類する一切の権利は委託者に帰属するものとする。
- (8) 本仕様書に記載のない事項又は本仕様書に疑義が生じた場合は、委託者と受注者とが協議の上定めるものとする。