

中央区地域優良賃貸住宅整備事業

実施方針(案)

令和8年8月

嘉手納町

目 次

用語の定義

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 特定事業の選定方法・公表等に関する事項.....	4
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	6
1 優先交渉権者の決定に係る基本的な考え方.....	6
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）.....	6
3 公募参加希望者の備えるべき参加資格要件.....	8
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 提出書類の取扱い.....	13
第3 民間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 本施設の立地条件.....	16
2 土地の使用に関する事項.....	16
3 本施設の概要.....	16
4 本施設の引渡し日.....	17
第5 事業契約等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 S P C の責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合.....	19
2 町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合.....	19
3 その他の事由により本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 その他の支援に関する事項.....	20

第8 その他特定事業の実施に関して必要な事項.....	21
1 議会の議決.....	21
2 情報公開及び情報提供.....	21
3 公募に伴う費用負担.....	21
4 添付書類等.....	21
5 本事業に関する窓口.....	21

資料1 リスク分担表（案）

用語の定義

実施方針（案）で用いる用語を以下のとおり定義する。また、本事業に関連する書類についても同様とする。

町	嘉手納町のことをいう。
本事業	中央区地域優良賃貸住宅整備事業のことをいう。
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 最終改正令和元年 12 月 11 日法律第 71 号をいう。
P F I 事業	P F I 法に基づき実施する事業のことをいう。
本施設	中央区地域優良賃貸住宅のことをいう。
実施方針等	実施方針及び実施方針と併せて公表する関連資料
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）等のことをいう。
民間事業者	国や地方公共団体以外の公的機関ではなく、企業などの事業主体をさし、営利目的または非営利目的で行う全ての事業者のことをいう。
事業者	本事業における契約対象となる S P C のことをいう。
S P C	Special Purpose Company の略。本事業の実施のみを目的として、優先交渉権者が嘉手納町内に設立する特別目的会社のことをいう。
審査委員会	中央区地域優良賃貸住宅整備事業 PFI 事業者選定審査委員会のことをいう。有識者・町の職員で組成される。
公募参加希望者	実施方針等、募集要項等を熟知し、本事業の公募に参加を希望する民間事業者をいう。
公募参加者	参加表明及び参加資格確認申請に必要な書類を提出し、参加資格確認審査を通過した者のことをいう。
最優秀提案者	審査委員会において選定された公募参加者のことをいう。
優先交渉権者	町が審査委員会の意見を受けて、本事業の契約にむけ優先的に交渉する者のことをいう。
構成企業	公募参加希望者を構成し、S P C に出資する企業をいう。
代表企業	構成企業のうち、構成企業を代表し契約等を行う者をいう。
協力企業	構成企業から業務を受託する者をいう。

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) 事業の名称

中央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

中央区地域優良賃貸住宅（以下「本施設」という。）

(3) 公共施設等の管理者の名称

嘉手納町長 當山 宏

(4) 事業目的

本事業では、民間の資金及びノウハウを活用することにより、質の高い住宅サービスの提供及び町財政負担の平準化等を図りつつ、利便性の高い地域において、子育て世帯等を対象とした定住促進住宅を整備する。

また、本事業は、「第5次嘉手納町総合計画」及び「嘉手納町デジタル田園都市構想総合戦略」等に基づき実施するものであり、社会資本整備総合交付金においてPPP／PFI方式が重点配分の対象となることを踏まえ、「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。）」を活用する。

なお、本事業の実施に当たっては、特に以下の5点に配慮する。

1) 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施設整備及び維持管理・運営を行うことにより、嘉手納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、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を図る。

2) 周辺環境との調和

本事業の事業計画地は、屋良城跡公園、屋良ふれあいパークに近接し、国道58号からも距離が近いことから、生活利便性を求める子育て世代を中心とした定住移住による人口増加策としての整備が期待される。

本施設の整備にあたっては、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、周辺環境との調和に配慮する。

3) 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、町内企業の参入による地域経済への貢献がなされるよう配慮する。また、事業者グループには極力多くの町内企業が参加することを推奨し、審査時に町内企業の事業参画に関して加点を行う予定である。

4) 子育て支援

本施設の整備にあたっては、町の活性化に資する今後の一連の人口増加対策としての整備が期待されていることから、子育て世帯が安心して子どもを生み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを整備する。そのために、間取りやコミュニティスペースなど子育てに適した施設となるよう配慮する。

5) 環境への配慮

環境負荷低減に向けた取組として、再生可能エネルギーの導入、省エネルギー及び緑化等について検討を行うとともに、良好な住環境に配慮した計画とすること。

(5) 事業手法

本事業は、P F I 法に基づき、町が所有する用地に、選定された民間事業者（以下、「事業者」という。）が新たに本施設を整備した後、町に本施設の所有権を移転し、民間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（B T O : Build Transfer Operate）により行う。

(6) 業務の範囲

事業者が実施する業務（以下「本業務」という。）は以下のとおりとする。詳細については、募集要項等において提示する。

1) 施設整備業務

① 調査・設計業務

（住宅棟の基本設計、実施設計とともに、敷地全体の外構・駐車場計画を含む。）

② 工事監理業務

③ 建設業務

④ 近隣対応・対策業務

⑤ テレビ電波受信障害調査・対策業務

⑥ 上記各項目に伴う各種申請等業務

⑦ 上記各項目に伴う町の交付金申請手続等の支援業務

⑧ 本施設の引渡しに係る一切の業務

2) 維持管理業務

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備点検保守管理業務
- ③ テレビ電波受信障害対策施設点検保守管理業務
- ④ 緊急通報システム点検保守管理業務
- ⑤ 植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ⑥ 共用部・敷地内清掃業務
- ⑦ 警備業務
- ⑧ 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は含む。）

3) 運営業務

- ① 入居者募集の宣伝業務
- ② 敷金・家賃等の徴収・町への納入業務
- ③ 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
- ④ その他の運営業務
 - ア 良好なコミュニティの維持、活性化
 - イ 各種調査、照会、回答、利用統計
 - ウ 指定期間終了にあたっての引継事務
 - エ その他日常業務の調整

(7) 事業期間

本事業の事業期間は、町と事業者との間で締結する本事業の実施に関する契約（以下、「事業契約」という。）の締結の日から令和 41 年 1 月 31 日までの期間とする。

(8) 本事業のスケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下のとおり予定している。ただし、事業スケジュールは状況により前後する場合がある。

事業契約締結	令和 9 年 9 月下旬
施設整備期間	事業契約締結日～令和 11 年 1 月（詳細は提案による）
入居者募集開始	令和 10 年 4 月頃予定（詳細は契約後の協議とする）
開業準備期間	令和 11 年 1 月 31 日まで
供用開始	令和 11 年 2 月 1 日
維持管理・運営期間	令和 11 年 2 月 1 日～令和 41 年 1 月 31 日

(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及び本施設の維持管理・運営業務に係るサービス対価とする。

町は、本施設の整備業務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。ただし、本事業は、「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、本施設の町への引渡しが完了した日から60日以内に、本事業の補助対象施設建設費の概ね50%を当該交付金によって支払い、残りの概ね50%を割賦の対象とする。(ただし、国による交付金の配分率は年度により変動することがあるため留意すること。)

また、本施設の維持管理・運営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。

なお、これらの支払方法の詳細については、募集要項等において提示する。

2 特定事業の選定方法・公表等に関する事項

(1) 選定方法・基準

町は、実施方針の公表及び実施方針等に関する質問回答・意見等の手続を経た上で、以下の評価基準に基づき、本事業を従来型の事業手法により町が自ら実施する場合と比較し、PFI事業として事業者が実施することにより、効率的かつ効果的に実施できると認められるときは、本事業を特定事業として選定する。

- 1) 本事業の施設整備においては、町の一般財源負担の最小化を基本方針とする。事業者は、国の「地域優良賃貸住宅制度」に基づく交付金や家賃等の収入を最大限に活用した資金計画を策定すること。町の一般財源負担額の縮減に向けた優れた調達・収支計画の提案については、事業者選定（総合評価）において高く評価するものとする。
- 2) 施設整備業務、維持管理業務及び運営業務を事業者が実施することにより、町自らが実施する場合と比較して、サービス水準の向上及び町の財政負担の軽減が図られると認められる場合。

(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。

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 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
- 4) 上記1)から3)の検討による総合評価

(3) 選定結果の公表方法

PFI 法に基づき、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のホームページにて公表する。

第2 民間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、施設整備段階から維持管理・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あたっては、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である。

2 優先交渉権者の決定に係る手順及びスケジュール（案）

（1）優先交渉権者の決定及びスケジュール（予定）

優先交渉権者の決定及びスケジュール（予定）は、次のとおりとする。

令和8年8月4日（火）	実施方針等の公表
令和8年8月4日（火） ～9月25日（金）	実施方針等に関する質問・意見の受付
令和8年10月2日（金）	実施方針等に関する質問回答の公表
令和8年10月	特定事業の選定・公表
令和8年12月	債務負担行為の設定
令和9年1月	募集要項等の公表（公募告示）
令和9年1～2月	募集要項等に関する質問の受付
令和9年2月	募集要項等に関する質問回答の公表
令和9年3月	参加表明書及び参加資格確認申請書の受付
令和9年4月	参加資格確認審査の結果通知
令和9年5月	提案書の受付
令和9年7月	プレゼンテーション及びヒアリング
令和9年7月	優先交渉権者の決定・公表
令和9年8月	基本協定の締結
令和9年8月	仮契約の締結
令和9年9月	議会議決・事業契約の締結
事業契約締結日～ 令和11年1月	施設整備期間、入居者募集期間
令和11年1月	本施設の引渡し・入居開始
令和11年2月1日～ 令和41年1月31日	本施設の維持管理・運営業務期間
令和41年1月31日	事業契約の完了

(2) 実施方針等に関する質問・意見の受付及び質問回答の公表

実施方針等に関する質問・意見の受付及び質問回答の公表を以下のとおり行う。

1) 実施方針等に関する質問・意見の受付

- ①受付日時 令和8年8月4日（火）から9月25日（金）午後5時まで
- ②申込方法 実施方針等に関して質問・意見がある公募参加希望者は、その内容を「(様式1) 実施方針等に関する質問・意見書」に簡潔に記載の上、下記の提出先へ電子メールにて送付すること。なお、電子メールの件名は、「中央区地域優良賃貸住宅整備事業 質問書」とすること。
- ③提出先 嘉手納町役場 企画財政課 定住対策係
TEL：098-956-1111 内線 243
Mail：teiju@town.kadena.okinawa.jp

2) 実施方針等に関する質問回答・意見公表

質問や公表可能な意見に対する回答は、令和8年10月2日（金）までに、町のホームページにて公表する。

(3) 実施方針等の変更

実施方針等の公表における民間事業者等からの質問・意見を踏まえ、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。

(4) 募集要項等の公表

実施方針等に関する質問・意見を踏まえ、募集要項等（公募告示、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）を町のホームページにて公表する。

(5) 募集要項等に関する質問回答

募集要項等に関する質問を受け付け、回答を行う。具体的な日程については、募集要項等において提示する。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 審査委員会による最優秀提案者の選定、町による優先交渉権者の決定・公表

提案書の審査による審査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、町のホームページにて公表する。

(9) 基本協定の締結、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、優先交渉権者が嘉手納町内に設立するSPCとの事業契約の調印に先立って、本事業に係る基本協定を公募参加者のすべての構成企業と締結する。

町は、基本協定の締結後、審査講評及び審査結果の詳細について公表する。

町は、基本協定の締結後、事業契約に係る協議・文面の明確化を行い、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。

3 公募参加希望者の備えるべき参加資格要件

(1) 公募参加希望者の構成等

公募参加希望者は、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のマネジメントに当たる者（以下「マネジメント企業」という。）、本事業に必要な資金調達調整に当たる者（以下「資金調達企業」という）等で構成される。

- 1) 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、必ずグループに含むこと。
- 2) 公募参加希望者は、複数の構成企業で構成し、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、設計・工事監理・建設・維持管理・運営等すべての企業を明らかにすること。
- 3) 公募参加希望者は、グループ全体の代表企業を1者選定すること。代表企業は、町内に本社又は本店を有する企業でなければならず、公募に係る手続を行う窓口企業とする。また、代表企業は、SPCを設立する場合においては、当該SPCに対して出資し、構成企業中最大の議決権割合を保有する最大株主となること。
- 4) 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（協力企業）に再委託（再発注）することも可能とするが、提案書にその旨と委託企業名を明示すること。
- 5) 参加表明書の提出時に構成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。
- 6) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加希望者の代表企業の変更は認めな

い。

- 7) 参加表明書により参加の意思を表明した公募参加希望者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。
- 8) 構成企業は、他の公募参加希望者の構成企業として重複参加は認めない。

※町内に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ企業がグループに参加している場合は、その参加企業数に応じ、審査の際、地域貢献点を加算する。

(2) 公募参加希望者の構成企業の資格要件

公募参加希望者の構成企業のうち、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であってもよいが、複数の企業の場合であってもは、少なくとも1社は以下の資格要件を満たしているものとする。

1) 設計企業

- ① 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。
- ② 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付最終日までの過去10年間に完了した共同住宅等の住居系施設の実施設の実績を有すること。ただし、複数の者で設計業務を行う場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う1社が当該実績を有していればよいものとする。

※工事監理は、設計企業が行うこと。ただし、設計企業と建設企業が同一の場合には、当該の設計企業以外の工事監理企業を、グループに含めること。なお、その場合の工事監理企業の資格要件は、設計企業と同じとする。

2) 建設企業

- ① 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。
- ② 参加表明書及び参加資格確認申請書の受付最終日までの過去10年間に完了した共同住宅等の住居系施設の施工実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、共同企業体の構成員としての実績の場合、当該共同企業体の経営形態は共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が50%以上である者に限る。ただし、複数の者で施工する場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う1社が当該実績を有していればよいものとする。

3) 維持管理企業・運営企業

- ① 過去 10 年間に、共同住宅等の住居系施設の維持管理・運営業務の実績（公募日時点で受託中含む）を有すること。
- ② 維持管理・運営業務を行うために必要となる資格等を有する者を配置することが可能なこと。
- ③ 複数の者で維持管理業務及び運営業務を実施する場合は、それぞれが当該業務の実績を有するとともに、当該業務を適切に実施する能力及び必要な資格等を有すること。

(3) 公募参加希望者の構成企業の制限

以下に該当する者は、公募参加希望者の構成企業になれない。なお、資格要件確認のため、嘉手納警察署（沖縄県警察）に照会する場合がある。

- 1) 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。
- 2) 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。）
- 3) 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。）
- 4) 沖縄県における工事等請負契約に係る指名停止等措置要領（令和 4 年 3 月 16 日施行）による指名停止の期間中である者。
- 5) 嘉手納町発注業務に係る指名停止等の措置及び指名停止審査に関する嘉手納町指名審査委員会要領（平成 27 年 3 月 27 日施行）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、法人事業税又は法人町民税を滞納している者。
- 8) 自己又は自社の役員等が、次の各号のいずれかに該当する場合、または次の各号に掲げる者が、その経営に実質的に関与している場合。
 - ① 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）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）
 - ② 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者。
 - ③ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下、「暴力団」という。）又は暴力団員を利用している者。
 - ④ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者。
 - ⑤ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者。

- ⑥ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者。
- 9) 町が本事業のために設置する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連がある者※。(審査委員会の委員については、募集要項等において提示する。)
- 10) 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※。(町はNPO法人全国地域PFI協会に本事業に関するアドバイザー業務を委託している。)
- ※「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、また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行い、「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) 公募参加希望者の備えるべき参加資格要件等に関する確認基準日

公募参加希望者の備えるべき参加資格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から優先交渉権者決定の日までに公募参加希望者の備えるべき参加資格要件等を欠く事態が生じた場合は失格とする。

4 審査及び優先交渉権者の選定に関する事項

(1) 審査に関する基本的な考え方

- 1) 審査は、資格審査、提案審査及び提案内容に対するヒアリング評価により行い、提案審査及び提案内容に対するヒアリング評価については、有識者、町の職員で構成する審査委員会において行うものとする。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。
- 2) 審査委員会においては、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、家賃の設定額、大規模修繕費の提案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。なお、家賃設定については、町が国の基準を踏まえて行う。

(2) 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行う。

1) 資格審査

- ① 公募参加希望者の備えるべき参加資格要件等に関する適格審査

2) 提案審査

- ① 基本的要件に関する適格審査
- ② 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額、家賃の設定額、大規模修繕費の提案の各面から総合的な提案内容に関する審査

3) 提案内容に対するヒアリング評価

- ① 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。
(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。)

5 審査結果及び評価の公表方法

(1) 審査結果の公表

審査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、町のホームページにて公表する。

(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、公募参加希望者がいない場合、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事由により、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。

この場合は、この旨を速やかに公表する。

6 契約に関する基本的な考え方

(1) 事業契約の概要

町は、優先交渉権者の決定後速やかに代表企業及び構成企業（グループに含まれる全企業）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、文言の明確化を行い、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。事業契約は、施設整備、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1月31日までの契約とする。

基本協定書（案）及び事業契約書（案）については、募集要項等の公表時に提示する。

(2) 特別目的会社（SPC）の設立

優先交渉権者は、基本協定の締結後、町との仮契約の締結までに、本事業を実施する株式会社としてSPCを嘉手納町内に設立するものとする。

SPCへの出資については、構成企業のすべてが出資するものとし、代表企業はSPCの最大株主となるものとする。

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、町の事前の書面による承諾がある場合を除き、当該株式について譲渡、担保設定その他一切の処分を行ってはならない。

7 提出書類の取扱い

(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・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、一部を無償で利用できる。なお、本事業に関して提出された書類は返却しない。

(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、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。

第3 民間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は、官民双方が適正にリスクを分担することにより、低廉かつ質の高いサービス提供を図ることを基本とする。

S P Cが担当する業務に関するリスクは、原則としてS P Cが責任を負う。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。

(2) 予想されるリスクと責任分担

町とS P Cの責任分担は、原則として「(資料1) リスク分担表(案)」によるものとし、実施方針等に関す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・S P C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、町が要求する本事業の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、S P Cが定められた業務を確実に遂行しているか確認するため、本事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

(2) モニタリングの時期

1) 調査・設計時

町は、S P Cによって行われた調査・設計について、町が要求水準及びS P Cが提案した提案書の水準に適合するものであるか否かについて、確認を行う。

確認の結果、町が要求水準及びS P Cが提案した提案書の水準に適合していないと判断した場合、町はS P Cに対して当該内容の修正又は変更を求めることができる。

2) 工事施工時

S P C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、定期的に町から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。

また、S P Cは、町が要請した場合、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場

での施工状況の説明を行う。

3) 工事完成・施設引渡し時

S P Cは、施工記録を用意して現場で町の確認を受ける。町は、施工状況について要求水準又はS P Cが提案した提案書の水準に適合するものであるか否かについて、確認を行う。

確認の結果、町が要求水準又はS P Cが提案した提案書の水準に適合していないと判断した場合、町はS P Cに対して当該内容の修正又は変更を求めることができる。

4) 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、定期的に維持管理業務の実施状況を確認する。

5) 財務の状況に関するモニタリング

S P C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。

(3) モニタリングの方法

モニタリングの具体的な方法は、募集要項等において提示する。

(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、S P Cの負担とする。

(5) S P Cに対する支払額の減額等

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S P Cが提案した水準が維持されていない場合、町はS P Cに対して、本施設の補修、改造勧告、又は、維持管理・運営業務の改善勧告を行い、一定の経過措置を経た後に、業務の未達・未実施に対応する支払金額の減額措置を行う。減額の考え方については、募集要項等において提示する。

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

1 本施設の立地条件

名 称	あしびなあ広場
所 在 地	嘉手納町字嘉手納 162 番地 1
敷地面積	1,262 m ²
接道道路	東西：町道 72 号 南北：町道 18 号
用途地域	第 1 種住居地域
建 蔽 率	60%
容 積 率	200%



2 土地の使用に関する事項

土地は、町有地である。

町は、事業契約締結後、S P C に本事業に供する事業計画地を施設整備期間中、無償で使用を許可する。

3 本施設の概要

(1) 住宅棟（集合住宅）

間取り：2 L D K タイプ（住戸専用面積 50 m²程度）

戸 数：20 戸以上

構 造：R C 構造

(2) 外構等

駐車場：住戸用各戸1台以上を確保する。

駐輪場：住戸用各戸1台程度を確保する。

その他：ごみ集積所等を整備する。

(3) コミュニティスペース等

入居者の交流の場として、コミュニティスペース、子育て支援スペースその他嘉手納町のライフスタイルを享受できるスペースについて、事業者の提案により設けることが望ましい。

(4) 道路等

計画敷地の接道部分及び敷地内道路については、道路管理者と協議の上、必要な整備を実施すること。

4 本施設の引渡し日（予定）

令和11年1月とする。

第5 事業契約等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

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、町とSPCが協議し、合意形成に努める。協議を行い、合意に至らない場合は事業契約書に規定する具体的措置に従う。本事業に関する紛争については、那覇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 S P Cの責めに帰すべき事由により事業継続が困難になった場合

(1) S P Cの経営破綻等が生じた場合

S P Cの経営破綻、又はその懸念が生じた場合等により本事業の継続が困難となった場合、町は、S P Cとの事業契約を解除できる。

(2) S P Cの事業実施状況が提案水準を下回り、改善が不可能と判断された場合

町は、S P Cの事業実施状況が町の要求水準又はS P Cが提案した提案書の水準を下回る場合、S P Cに対し改善を求めることができる。町が一定の期間を与えたにもかかわらず、改善が認められない場合、または重大な事態等が懸念される場合には、町はS P Cとの契約を解除できる。

この場合、S P Cは、町に生じた合理的損害を賠償する。

2 町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合

町の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、S P Cは町との事業契約を解除できる。

この場合、町はS P Cに生じた合理的損害を賠償する。

3 その他の事由により本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。

4 金融機関と町の協議（直接協定）

本事業の適正な遂行と、継続性の確保を目的として、町は、必要に応じて、S P Cに資金提供を行う金融機関と協議し、直接協定を締結する場合がある。

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ていない。

S P C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S P Cと協議する。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

S P C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、町は必要な調整を行う。

3 その他の支援に関する事項

(1) SPC が必要とする許認可に関する 事項

事業実施に関し、S P Cが必要とする許認可等に関して、町は必要に応じてS P Cに協力する。

(2) 法改正等に伴う必要な支援に関する 事項

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、S P Cと協議を行う。

第8 その他特定事業の実施に関して必要な事項

1 議会の議決

債務負担行為の設定に関する議案は、令和8年12月の町議会に提出予定。

事業契約の仮契約後、事業契約に関する議案は、令和9年9月の町議会に提出予定。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページにて適宜公表する。

3 公募に伴う費用負担

公募に要する費用は、すべて公募参加希望者の負担とする。

4 添付書類等

【資料1】リスク分担表（案）

【様式1】実施方針(案)等に関する質問・意見書

5 本事業に関する窓口

1.	担当部署	嘉手納町役場 企画財政課 定住対策係
2.	住 所	〒904-0293 沖縄県中頭郡嘉手納町字嘉手納 588
3.	電話番号	TEL：098-956-1111 内線 243
4.	M a i l	teiju@town.kadena.okinawa.jp
5.	ホームページアドレス	https://www.town.kadena.okinawa.jp/

資料１ リスク分担表（案）

リスクの種類	リスクの内容	負担者※1	
		町	SPC
共通事項			
提供した情報	募集要項等の記載内容の誤り、内容の変更に関するもの等	○	
応募	応募費用に関するもの		○
契約	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延・中止	○	
	上記以外の町の事由による契約締結の遅延・中止	○	
	事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
政策変更	本事業に直接影響を及ぼす町に関わる政策の変更・中断・中止	○	
法制度	本事業に直接関連する根拠法令の変更、新たな規正法の成立	○	
	上記以外の法令の変更		○
税制度	消費税の範囲変更、税率変更に関するもの	○	
	法人の利益や運営に係る税制の新設や税率の変更		○
	建物所有に関する税制の新設・変更に関するもの（町への所有権移転前）		○
	本事業に直接影響する税制の新設・税率変更に関するもの	○	
	上記以外の法人税の新設・変更に関するもの		○
許認可遅延	S P C が取得すべき許認可の取得遅延または取得できなかった場合		○
	町の事由による許認可取得遅延	○	
住民対応	本事業そのものに対する住民の理解が得られない場合	○	
	提案内容に関し、住民の理解が得られない場合		○
	住民からの苦情（建設時・運営・維持管理時）		○
第三者賠償	本事業の実施に起因して第三者に及ぼした損害		○
不可抗力	天災・暴動等自然・人為的な現象のうち通常の見込まれる範囲を超えるもの	○	△ 1%ルール
環境関連	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下・地下水の枯渇、大気汚染・水質汚濁・臭気・電波障害等に関する対応		○
債務不履行	町の債務不履行による中断・中止	○	
	S P C 債務不履行・構成企業債務不履行等による遅延・中断・中止		○
資金調達	民間資金調達・確保		○
	交付金・補助金の調達・確保	○	
金利	金利変動	○	○
物価変動	インフレ・デフレ年間変動 1%以内の変動		○
	上記を超える大幅な変動（1%を超えるもの）	○	
発注者責任	町の指示の不備・発注文書・提案書の規定を超える変更による設計・工事・維持管理・運営の請負内容の変更	○	
	S P C の指示・判断の不備・変更による、設計・工事・維持管理・運営の変更		○

警備	盗難・器物破損などによる費用の増大・遅延等		○
請負委託	S P Cからの業務委託に関するリスク		○
施設整備			
要求水準未達	要求水準・提案内容水準の未達が発見された場合の改善・補修・業務の変更等に係る費用の増大		○
支払遅延・中断	町の支払いの遅延・中断	○	
安全管理	建設期間に事故や第三者に損害を及ぼし、遅延や損害が生じた場合		○
測量調査	町が実施した測量・調査に関するもの	○	
	S P Cが実施した測量・調査に関するもの		○
	地質障害・地中障害物・埋蔵文化財等により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
設計変更	町の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
	S P Cの提示内容、指示、判断の不備によるもの		○
用地確保	事業用地の確保	○	
	工事・S P Cの運営等に必要用地確保		○
用地瑕疵	町が事前に公表した資料から予見できるもの		○
	町の公表資料から予見できない文化財・土壌汚染・埋設物等の障害物、地質障害等に関するもの	○	
工期変更・工事遅延	町の指示および町の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	S P Cに起因するもの		○
建設コスト増大	町に起因するもの	○	
	S P Cに起因するもの		○
工事管理	工事管理の不備によるもの		○
工事中止	町の指示によるもの	○	
	S P Cの責めに起因する中止		○
維持管理・運営			
瑕疵	瑕疵担保期間中に発見された瑕疵		○
	瑕疵担保期間終了後に通常の検査によって発見できない隠れた瑕疵が発見された場合		○
入居者	入居者の不法行為等による損害	○	
遅延	町の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○	
	上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの		○
安全管理	維持管理・運営期間に事故や第三者に損害を及ぼし、遅延や損害が生じた場合		○
施設損傷	町の事由による施設の損傷	○	
	上記以外の事由による施設の損傷		○
事業終了	事業終了手続きの諸経費・S P Cの精算手続き費用		○

※1 「○」は主分担とし、「△」は従分担とする。