

奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業

実施方針(案)

令和 8 年 10 月

奄美市

目次

はじめに	3
用語の定義.....	4
第1 特定事業の選定に関する事項	5
1 事業内容に関する事項	5
2 特定事業の選定方法等に関する事項	7
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	8
1 事業者選定に関する基本的事項	8
2 業者の募集及び選定の手順に関する事項.....	9
3 応募者が備えるべき参加資格要件.....	10
4 地域企業への配慮	15
5 サウンディング時の取扱	15
6 特定事業契約の手続き	15
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.....	17
1 責任分担の基本原則.....	17
2 予想されるリスクと責任分担	17
3 要求水準及び提案内容の履行	17
4 モニタリング.....	17
5 要求水準未達及び契約不適合	18
6 履行保証及び保険	18
7 事業の終了	18
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.....	19
1 立地及び事業用地	19
2 法令上及び防災上の条件	19
3 住宅の規模及び住戸構成	19
4 構造及び配置.....	19
5 付属施設及び外構	19
6 地域特性及び維持管理性	20
7 既存施設解体及び建替えの手順	20
8 調査及び許認可条件の提示.....	20
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.....	21
1 基本的な考え方及び書面による確認	21
2 管轄裁判所の指定	21

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.....	21
1 共通の措置	21
2 事業者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	21
3 市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	21
4 いずれの責めにも帰すことができない場合	21
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.....	23
1 法制上の措置.....	23
2 税制上の措置.....	23
3 その他の支援に関する事例.....	23
第 8 その他特定事業の実施に関し必要な事項.....	23
1 特定事業契約の締結及び議会の議決	23
2 債務負担行為の設定.....	23
3 情報公開及び個人情報保護.....	24
4 市からの提示資料及び現地調査	24
5 実施方針の変更及び関連文書	24
6 問合せ先.....	24
別添資料の構成	25

はじめに

奄美市（以下「市」という。）は、赤木名地区における市営住宅の老朽化への対応及び居住環境の改善を図るため、奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）の実施を計画している。

本事業は、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、調査、設計、建設及び工事監理等を一体的に実施することにより、施設整備の質の確保及び市の財政負担の合理化を図ることを目的として、「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。）に基づく事業として実施することを検討している。

市は、PFI 法第 7 条に規定する特定事業の選定及び同法第 8 条第 1 項に規定する民間事業者の選定に向け、同法第 5 条第 1 項に基づく実施方針を定め、同条第 3 項に基づき公表する。

本実施方針は、事業の基本的な条件及び実施に当たっての考え方を示すものである。市は、本実施方針に関する質問、意見等を踏まえ、必要な検討を行い、変更する場合には変更内容を公表する。特定事業の選定及び民間事業者の募集を実施する場合は、具体的な条件を募集要項等において提示する。

本実施方針の公表は、特定事業の選定、予算措置、補助金等の交付又は事業契約の締結が完了したことを意味するものではない。

令和 8 年 10 月

奄美市長 安田 壮平

用語の定義

用語	定義
市	鹿児島県奄美市をいう。公共施設等の管理者は奄美市長とする。
本事業	奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業をいう。
建替住宅等	本事業により整備する市営住宅及びこれに付属する施設、設備、外構等をいう。具体的な整備範囲は要求水準書等で定める。
事業用地	外金久 C 団地を集約先として、市が募集要項等において境界及び範囲を示す土地をいう。
既存住宅等	本事業の解体撤去対象として市が特定する既存住宅、付属施設、設備、工作物等をいう。
BT 方式	事業者が施設を整備し、完成後にその所有権を市に移転する Build Transfer 方式をいう。本事業では長期の維持管理及び運営を事業者の業務に含めない。
応募者	本事業の公募に応募する者をいう。 応募可能な法人又はグループの形態は募集条件として定める。
優先交渉権者	提案審査の結果、市が優先して事業契約の締結に向けた交渉を行う者として選定する者をいう。
事業者	本事業を実施するため市と事業契約を締結する者をいう。 契約当事者の形態は第 2 の定めによる。
代表企業	応募者がグループである場合に、応募及び市との連絡調整を代表して行う企業をいう。
構成企業及び協力企業	それぞれの役割、契約関係及び責任範囲を募集要項等で定める企業区分をいう。区分の採否を含めて今後決定する。
SPC	本事業の実施を目的として設立される特別目的会社をいう。 本事業における設立の要否は未決定である。
募集要項等	募集要項、要求水準書、事業者選定基準、様式集、基本協定書案、事業契約書案及びこれらに関する市の公表回答・修正資料をいう。
要求水準書	建替住宅等及び各業務について、市が求める性能、成果、確認方法等を定める文書をいう。
VFM	支払に対して最も価値の高いサービスを供給するという考え方をいい、本事業では従来方式と PFI 方式の財政負担及び公共サービス水準を評価する。
モニタリング	市が事業契約及び要求水準書等に照らして、事業者の業務の履行状況を確認・評価することをいう。

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) 事業名称事業

奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業に供される公共施設等

市営住宅等

住宅制度上の区分、適用する整備基準及び補助制度は、市が決定して募集要項等に明示する。

(3) 公共施設等の管理者の名称

奄美市長 安田 壮平

(4) 事業の目的

本事業は、赤木名地区の老朽化した市営住宅の集約建替えにより、安全性及び居住性を向上させるとともに、高齢単身世帯、子育て世帯等の多様な世帯構成に対応できる住宅を整備することを目的とする。

整備に当たっては、周辺環境との調和、地域コミュニティへの配慮及び将来の維持管理負担の抑制を図る。

(5) PFI 導入の目的

市は、設計、建設及び工事監理等を一括して実施することにより、設計と施工の調整、資材調達及び工程管理に民間事業者の知識と技術を活用し、必要な品質及び性能を確保した上で、事業費及び施工期間の合理化を図ることを目指す。

また、性能に基づく要求水準を設定し、住棟配置、施工方法、材料及び設備の選択等について民間事業者の提案を求める。

PFI 方式による効果は、特定事業の選定において客観的に評価するものとし、導入効果が確認済みであることを前提としない。

(6) 事業の概要

市は、外金久 C 団地を集約先として、16 戸の建替住宅及び付属施設等を整備することを計画している。敷地、住宅規模及び配置に関する計画条件は第 4 に示す。

基本計画は木造 2 階建てを仮定している。構造、階数及び配置を公募条件としてどこまで固定するかは、住宅制度、津波等への対応、整備費を確認し、要求水準書等で明らかにする。

(7) 事業方式

事業者は、自らの責任において必要な資金を調達し、既存住宅等を解体撤去、調査、設計、建設及び工事監理等を一体的に実施し、完成した建替住宅等を市の確認を受けて引き渡し、その所有権を市に移転する方式（B T : Build Transfer 方式）を予定している。

本事業は、長期の維持管理・運営委託又は公共施設等運営権の設定を予定するものではない。
引渡し後の住宅管理、入居者募集、入居決定及び家賃徴収等は市の業務とする。

ただし、事業者の契約不適合責任及び契約で定める引渡し後の是正・資料提供等の義務は、この限りでない。

(8) 事業の範囲

事業者が実施する業務の範囲は、次のとおりとする。
なお、業務の範囲の詳細については、要求水準書で明らかにする。

ア 調査及び事前業務

市の提示資料の確認、現地確認、測量、地質その他設計・施工に必要な調査、関係機関協議及び許認可等の申請に係る業務を実施する。

既存住宅等の調査に当たっては、市の許可を得て立ち入る。市が法令上の申請主体となる事項は、市が申請を行い、事業者の資料作成等の支援範囲を定める。

イ 設計業務

基本設計及び実施設計並びにこれらに必要な協議、設計図書・計算書等の作成を実施する。設計の各段階で、要求水準及び採用された提案との対応、法令適合性、概算費用、工程及び維持管理上の配慮事項を市に説明する。

基本計画の図面は、市が必須条件として明示する事項を除き、検討の出発点となる参考資料として扱う。事業者は、最低要求水準を満たす範囲で合理的な代替案を提案できる。

ウ 建設業務

建替住宅等の建設、設備工事及び外構工事並びに施工計画、品質管理、工程管理、安全管理、環境対策、工事に伴う近隣対応、試験、検査及び完成図書等の作成を実施する。

外構には、基本計画に示された駐車場、駐輪場、ごみ置場及び囲障等の整備を予定する。必要台数、容量、範囲及び接続条件は、住宅計画と整合させて要求水準書等で定める。

エ 工事監理業務

法令に適合する工事監理体制を確保し、設計図書との照合、施工状況の確認、是正指示及び工事監理報告を行う。設計、建設及び工事監理を一括して発注する場合であっても、工事監理者の職責及び市への報告経路を明確にする。

オ 既存住宅等の解体撤去業務

基本計画では、建設施工に既存 18 戸の解体を含むことを想定している。市が確定する対象一覧及び範囲図に従い、事前調査、解体設計、届出等、解体撤去、廃棄物処理及び整地等を実施する。

解体は、市が必要とする用途廃止等の手続を確認した後に行う。

残置物、基礎、地下埋設物、付属施設及びインフラの撤去・残置の区分を、要求水準書等に明示する。

カ 完成確認及び引渡し業務

法定検査及び契約上の完成確認への対応、是正、完成図書、設備台帳、取扱説明書、保全・修繕計画資料、鍵等の引渡し並びに市への操作説明を実施する。登記及び公有財産台帳等の手続に必要な図書の作成・提出範囲は、募集要項等に定める。

(9) 事業者の収入

建替整備業務の対価

建替整備業務に要する費用として、令和〇年度以降、毎年度1回、各年度末の出来高に応じて特定事業契約書に定める額をPFI事業者を支払う。なお、建替整備業務に要する費用の残額は、本業務に係る全ての施設の引渡完了時に一括してPFI事業者を支払う。

(10) 事業期間および事業実施スケジュール

事業期間は、事業契約の効力発生日から、契約で定める業務が完了する日までとする。

基本計画では、令和9年6月に事業者との契約を締結し、令和11年3月に使用を開始することを予定している。

事業実施スケジュール（予定）

項目	日程(予定)
実施方針及び要求水準書案の公表	令和8年10月30日
質問・意見の受付、回答及び必要な対話	令和8年11月2日～11月13日
特定事業の評価・選定及び結果公表	令和8年12月11日
優先交渉権者の選定、協定・契約手続	令和9年1月～3月
調査・設計、解体、建設	令和9年6月～令和11年3月
完成確認・引渡し及び使用開始	令和11年3月

(11) 遵守すべき法令等

本事業を実施するにあたって、事業者は関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。また、各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし、準備すること。

法令等の改正が予定されている場合の基準時点及び経過措置は、要求水準書及び事業契約書において整合させる。要求水準書の記載は、適用される法令上の義務を免除するものではない。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定基準

市は、本事業を市が自ら実施する従来型の事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通

じた財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業に選定する。

特定事業として選定しないと判断した場合も、その理由等を公表する。

(2) 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政負担総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定手順

市は、次の手順により客観的評価を行い、評価の結果を公表する。

- ア コスト算出による定量的評価(VFMの検討)
- イ 事業者に移転されるリスクの検討
- ウ PFI事業として本事業を実施することの定性的評価
- エ 上記の結果を踏まえた総合的評価

(4) 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、その結果を評価の内容と併せて速やかに公表する。また、特定事業に選定しないこととした場合も、同様に公表する。結果は市のホームページ等により公表する

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定に関する基本的事項

(1) 基本的な考え方

本事業は、民間事業者に委ねる各業務を通じて、民間事業者の効率的・効果的かつ安定的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定にあたっては、建替住宅の設計能力、建設能力等を総合的に評価することとする。

(2) 民間事業者の募集および選定方法

本事業における事業者の募集及び選定にあたっては、競争性・透明性の確保に配慮した上で、本事業に係る対価及び提案内容等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

優先交渉権者との協議を経て随意契約を締結することを予定する。

(3) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、各審査書類の提出方法等については、募集要項等の公表時に明らかにする。

ア 資格審査

応募者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

イ 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

(4) 選定委員会の設置

市は、学識経験者及び市職員等から構成される「奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

(5) 事業者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、市の財政負担額の縮減が見込め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、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

2 業者の募集及び選定の手順に関する事項

(1) 募集および選定に係る想定スケジュール

事業者の募集および事業者の選定は、次のスケジュールにより行うことを想定している。

内容	日程(予定)
実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和8年10月30日
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付	令和8年11月2日～11月13日
特定事業及び募集要項等の選定・公表	令和8年12月11日
募集要項等に関する質問の受付	令和8年12月中旬～令和9年1月
募集要項等に関する質問の回答・公表	令和9年1月
参加表明書等の受付	令和9年1月29日
参加資格審査結果の通知	令和9年2月初旬
提案書の受付	令和9年2月下旬
提案に関するヒアリングの実施	令和9年3月上旬
優先交渉権者の決定及び公表	令和9年3月中旬
基本協定の締結	令和9年5月
特定事業仮契約の締結	令和9年5月
特定事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和9年6月

(2) 実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付

実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見の受付は、次の手順により行う。

ア 質問・意見の方法

質問・意見は、「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問書」（様式○）及び「実施方針及び要求水準書（案）に関する意見・提案書」（様式○）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には「実施方針及び要求水準書（案）に関する質問・意見」と記載すること。なお、電子メール送信後、土曜・日曜・祝日を除く 24 時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

イ 受付期間

令和 8 年 11 月 2 日（月）～令和 8 年 11 月 13 日（金）午後 5 時まで

ウ 送付先

担当部署 奄美市役所 建設部 建築住宅課

所在地 奄美市名瀬幸町 25-8

電話番号 0997-52-1111

メール kenchiku@city.amami.lg.jp

(3) 特定事業の選定・公表

市は、本事業が P F I 法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I 法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、P F I 法第 7 条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

(4) 募集要項等の公表

特定事業の選定を踏まえ、募集要項等を市ホームページにて公表する。以降のスケジュールは、募集要項等公表時に明らかにする。

3 応募者が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、本事業に係る設計業務に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設業務に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理業務に当たる者（以下「工事監理企業」という。）の複数の構成企業により構成されるグループとすること。

(イ) 優先交渉権者は、S P C を設立することも可能とする。なお、S P C を設立する場合は、次の要件を全て満たすこと。

a 応募者の構成企業のうち代表企業及び建設企業は、必ず S P C に出資すること。

b 代表企業は、S P C の出資者のうち最大の出資を行うこと。

- c 出資者である構成企業は、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、市の事前の書面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。
- d S P C は、特定事業契約の仮契約の締結までに設立すること。
- e S P C から直接業務を受託することができるのは、構成企業のみとすること。

イ 代表企業の選定

- (ア) 応募者は、構成企業の中から代表企業を定め、資格審査時に明らかにすること。
- (イ) 代表企業は、本事業に係る資格審査の申請、応募手続き及び優先交渉権者となった場合の契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係る業務のすべてについて責任を負うものとする。

ウ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設企業と工事監理企業を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。「資本面において関連のある者」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 を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。以下同じ。

エ 複数提案の禁止

応募者の構成企業及びこれらの企業と資本面もしくは人事面において関係のある者は、他の応募者の構成企業になることができない。

(2) 各業務を行う者の参加資格要件

ア 構成企業の共通参加資格要件

構成企業は、次のいずれにも該当しない者とする。

- (ア) 奄美市競争入札に係る指名停止等の措置基準に基づく指名停止の措置を受けている者。
- (イ) 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。
- (ウ) 選定委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者。
- (エ) 本事業の業務に携わる以下の者と資本面又は人事面において関連のある者。
株式会社九州経済研究所
- (オ) 次のいずれかに該当する者。
 - a 法人でない者。

- b 次のいずれかに該当する破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人。
 - (a) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第 1 項若しくは第 2 項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の参加資格認定を受けている者を除く。
 - (b) 民事再生法（平成 12 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、国土交通省の参加資格認定を受けている者を除く。
 - (c) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
 - (d) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者。
- c 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。
 - (a) 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - (b) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。
 - (c) 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者。
 - (d) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第二条第六号に規定する暴力団員（以下この条において「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
 - (e) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者。
- d 暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者がその事業活動を支配する法人
- e その者の親会社等が(イ)から(エ)までのいずれかに該当する法人。
- f P F I 法第 9 条各号のいずれにも該当する者であること

イ 構成企業の個別参加資格要件

設計企業、建設企業、工事監理企業は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。なお、優先交渉権者がSPCを設立する場合にあっては、SPCから（ア）から（ウ）の企業として業務を受託する者も同様とする。

（ア）設計企業

設計企業は、又は統括する設計企業は、次の要件をすべて満たすこと。

複数の設計企業で業務を分担する場合は、統括する設計企業を置くものとする。

- a 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行っていること。
- b 設計企業と資格審査受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある一級建築士である管理技術者（設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。）を配置できること。
- c 都市計画法第 30 条の規定による申請書のうち、同法 31 条に定める設計書の作成の実績を有していること。

（イ）建設企業

建設企業は、又は統括する建設企業は、次の要件をすべて満たすこと。

複数の建設企業で業務を分担する場合は、統括する建設企業を置くものとする。

- a 建設業法第 3 条第 1 項の規定による特定建設業の許可を受けていること
- b 建設企業と資格審査受付日から起算して過去 3 か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、次の要件をすべて満たす建設業法 26 条第 2 項の規定による監理技術者を専任で施工現場に配置できること。
 - (a) 一級建築施工管理技士若しくは一級建築士の資格を有する者又は建設業法第 15 条第 2 号ハの規定による認定を受けたものであること。
 - (b) 建設業法第 27 条の 18 第 1 項の規定による建設工事業に係る監理技術者資格者証を有していること。

（ウ）工事監理企業

工事監理企業または統括する工事監理企業は、次の要件をすべて満たすこと。

- a 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行っていること。

(3) 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は資格審査受付日とする。

(4) 参加資格の確認

参加資格の確認は、参加表明書の提出期限日とする。ただし、参加資格確認後、応募者の構成企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。なお、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

ア 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から優先交渉権者決定の前日までの間に参加資格を喪失した場合

- (ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成企業が代わり、かつ、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を応募者から除外しなければならない。
- (イ) 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合参加資格を喪失した構成企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業が代わる場合は、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。また、参加資格を喪失した構成企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業の追加を認め、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

イ 優先交渉権者の決定日から特定事業契約（建設工事請負契約を除く）締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

- (ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合当該応募者を失格とし、市は次点交渉権者と契約交渉を行うこと。
- (イ) 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合当該構成企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業が代わる場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。また、参加資格を喪失した構成企業は担当する予定であった業務を代わる構成企業が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業の追加を認め、当該優先交渉権決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

ウ 参加資格を喪失した企業又は法人の取り扱い

上記イの(ア)・(イ)いずれの場合においても、参加資格を喪失した構成企業は応募者から除外されるものとし、当該企業が出資を予定していた金額については、他の構成企業（新たに追加された構成企業を含む。）が拠出しなければならない。

(5) 提出書類の取扱い

ア 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市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、市は提案書の全部又は一部を無償で利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。

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、施工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。

ウ 提出書類の変更禁止

入札参加者は、提出書類の変更を行うことはできない。

4 地域企業への配慮

市は、地域の施工体制の確保及び地域経済への貢献について、実行可能性のある提案を求めることを検討する。地域企業の参画、地元調達及び地元雇用等を評価する場合は、その内容、確認方法及び履行確保の方法を事業者選定基準等に示す。

5 サウンディング時の取扱い

サウンディングへの参加企業については、一定のインセンティブを考慮する。

なお、サウンディングに参加していないことを理由に、応募者を選定対象から除外しない。

6 特定事業契約の手続き

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者決定後、優先交渉権者は、市を相手方として、募集要項等公表時に公表するプロポーザル説明書に添付する基本協定書（案）に基づき、基本協定を締結しなければならない。

(2) 契約手続きにおける交渉の有無

市は、契約手続きにおいては、募集要項等の変更を伴う交渉は行わない。ただし、契約締結までの間に、条文の意味を明確化するために文言の修正を行うことがある。

(3) 特定事業契約の締結

市は、優先交渉権者と募集要項等公表時に公表するプロポーザル説明書等に基づき特定事業契約に関する協議を行い、令和9年5月に仮契約を締結することを予定している。なお、仮契約は市議会における議決を経て本契約となる。

(4) 特別目的会社（SPC）を設立する場合の特例

優先交渉権者が本事業を遂行するために会社法に定める株式会社としてSPCを設立する場合には、市は優先交渉権者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、SPCと特

定事業契約を締結するものとする。ＳＰＣは特定事業契約の仮契約の締結までに設立することを要する。

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 責任分担の基本原則

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、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務の実施に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市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

市及び事業者の具体的な分担は、別紙1「リスク分担表（案）」を基に、募集要項等及び事業契約書で明確にする。共通負担は均等負担を意味せず、原因に応じた負担又はあらかじめ定める条件付きの負担とする。

3 要求水準及び提案内容の履行

事業者は、要求水準書に定める最低要求水準及び契約に採用された提案内容を履行する。市は、必須条件、最低要求性能、提案に委ねる事項及び参考事項を区分し、確認可能な要求として示す。

市による設計確認、立会い又は助言は、事業者の設計・施工等の責任を当然に免除するものではない。ただし、市の変更指示に起因する影響は、契約に定める変更手続に従って整理する。

4 モニタリング

事業者は、自らの品質管理及び履行確認を行い、その結果を市に報告する。

(1) モニタリングの概要

市は、提出図書の審査、説明聴取、現場確認及び検査等によりモニタリングを実施する。

段階	主な確認対象	主な確認資料・方法
設計段階	法令・要求水準・提案との適合、住戸構成、防災、面積、工程	要求水準適合表、設計図書、構造・設備計算書、協議記録の審査
施工段階	品質、不可視部分、安全、工程、変更及び是正	施工計画、試験記録、写真、工事監理報告、現場確認
完成段階	法定検査、住宅・設備性能、施工品質、未完了事項	検査済証等、試験・測定結果、完成検査、是正確認
引渡し段階	所有権等の移転条件、図書・台帳・鍵、操作説明、保全資料	引渡書類一覧、資産情報、説明記録、引渡確認書

(2) モニタリングの費用負担

市が実施するモニタリングに係る費用（本市職員の派遣に要する費用は除く。）は事業者の負担とする。

(3) モニタリングの結果等

モニタリングの結果、要求水準及び事業者提案が維持されていない場合、市は是正勧告、支払いの延期、支払額の減額、契約解除等の措置をとることができる。詳細については、募集要項等において提示する。

5 要求水準未達及び契約不適合

要求水準未達が判明した場合は、市は事業者に対して是正内容及び期限を示して改善を求め、再確認を行う。安全性又は法令適合性に関わる不備については、工事の継続又は引渡し可否を適切に判断する。

是正が行われない場合の履行請求、支払留保、代金減額、損害賠償又は解除等は、法令及び事業契約に従う。軽微な未完了事項の扱いは、安全性、使用可能性及び履行確保を確認して定める。

引渡し後に判明した契約不適合については、その原因に応じて追完その他の措置を講ずる。責任期間、通知期間、対象部位、故意・重大な過失等の取扱い及び住宅に適用される強行規定との関係は、事業契約書で明確にする。

6 履行保証及び保険

市が優先交渉権者・SPC等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。

事業者は、本事業の履行能力を確保するとともに、市が募集要項等において定める保証及び保険を確保する。市は、工事、解体、設計、第三者損害及び災害等のリスクに応じ、保険の対象、期間、被保険者、免責及び除外事項を確認する。

契約保証金その他の履行保証、前払金を採用する場合の保証、住宅に係る法定の資力確保措置等は、それぞれの目的と根拠を区分する。

保険への加入又は市による証券の確認をもって、事業者の契約上の責任を免除しない。

7 事業の終了

市は、契約上の業務の完了、必要な確認及び成果物等の引渡しを確認し、事業契約に従い精算する。事業者は、仮設物の撤去、使用用地の返還及び残務の処理を行う。

契約不適合への対応、損害賠償、秘密保持、個人情報、成果物の利用及び資料保存等のうち、事業終了後も必要な義務は、存続期間及び履行主体を契約で明確にする。

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 立地及び事業用地

建替住宅等の集約先は、鹿児島県奄美市笠利町の外金久C団地とすることを計画している。

所在地の地番、境界、地積、所有権その他の権利、接道及び事業者への用地提供条件は、関係資料を確認して募集要項等に示す。敷地の使用は本事業の履行に必要な範囲とし、使用方法、期間、費用及び原状回復等を定める。

2 法令上及び防災上の条件

基本計画には、都市計画区域外、土砂災害警戒区域外及び急傾斜地崩壊危険箇所外と記載されている。また、津波浸水区域について「1m以上～3m未満」と記載されている。

これらは基本計画時点の記載条件として扱い、市は最新の指定図、ハザード情報及び関係機関の見解を確認して公募条件を提示する。警戒区域等に該当しないことを、災害危険性がないことと同一視しない。

3 住宅の規模及び住戸構成

整備戸数は16戸を計画条件とする。基本計画に示された住戸構成及び面積は、次のとおりである。

区分	住戸形式・対象の計画	戸数の計画	概要欄の面積記載
タイプⅠ	世帯向け2DK	4戸	57㎡／戸
タイプⅡ	世帯向け1DK	4戸	47㎡／戸
タイプⅢ	高齢単身向け1K	4戸	37㎡／戸
タイプⅣ	世帯向け3LDK	4戸	71.22㎡／戸

上表の面積は、最低要求面積又は住戸専用面積として確定した数値ではない。

4 構造及び配置

基本計画は木造2階建てを仮定し、小規模な住宅を組み合わせた配置を示している。市は、この計画意図を踏まえ、耐震・耐風、防火、津波等への対応、耐久性、整備費及び将来の保全費を検証する。

構造、階数、住棟数及び配置について、変更を認める範囲と必須条件を要求水準書に明示する。参考図に示された寸法、階段、スロープ等を、法令及び性能の確認なく必須仕様としない。

5 付属施設及び外構

駐車場、駐輪場、ごみ置場、通路、排水、囲障、植栽及び必要な共用空間等は、住戸構成、居住者の動線、清掃・収集、緊急車両のアクセス及び周辺道路との関係を踏まえて計画する。

必要台数、必要面積、通行条件、排水先、インフラ容量及び敷地外工事の有無を市が整理し、要求水準書に示す。計画図の台数又は配置を、条件確認なしに最低要求水準として採用しない。

6 地域特性及び維持管理性

事業者は、台風・強風・豪雨、高温多湿、塩害及び離島の資材・人員調達条件について、本事業に適用する根拠及び対策を示す。市は、必要な設計条件を整理し、耐風、防水、防錆、換気、排水及び材料・設備の耐久性に係る要求水準を設定する。

材料及び設備は、点検、清掃、交換及び災害後の復旧を行える構成とし、部品の入手性、保守に必要な技能及び輸送条件を含めて検討する。事業者には、その内容を保全計画資料及びライフサイクルコストの説明により示すことを求める。

地域景観及びコミュニティに関する提案は、周辺の住環境、通行、プライバシー及び居住者の交流の場を具体的に説明するものとする。本項により、別途の地域運営業務又は長期維持管理業務を追加するものではない。

7 既存施設解体及び建替えの手順

解体及び建設の順序は、近隣住民の安全を確保できるよう設定する

8 調査及び許認可条件の提示

市は、事業用地・解体範囲図、地質資料等判明している資料を整理し、公募時に提示する。未実施の調査及び未確定の条件を明示し、そのまま確定条件として扱わない。

道路、上下水道、電力、通信、消防、景観、文化財、造成及び建築確認等の関係機関協議について、実施済み事項と今後必要な事項を区分し、市と事業者の担当を明示する。

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 基本的な考え方及び書面による確認

事業契約の解釈又は履行に関して疑義が生じた場合、市及び事業者は、契約の目的、関係資料及び事実関係を確認し、誠実に協議する。合意した事項は書面により確認する。

一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置による。

疑義又は紛争がある場合でも、安全確保、損害拡大防止及び争いのない部分の履行を継続するための措置を、契約上の権利を害しない範囲で講ずる。

2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、鹿児島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 共通の措置

本事業の継続が困難となるおそれが生じた場合、当事者は速やかに相手方に通知し、原因、履行状況、住民及び現場の安全への影響、回復可能性並びに費用・工程への影響を明らかにする。

市は、是正、工程・業務の変更、一時中断、代替履行又は契約解除等の措置を、原因及び影響に応じて判断する。一時中断の指示、再開条件、現場保全及び中断期間中の費用の扱いを契約に定める。

2 事業者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

事業者の提供するサービスが事業契約に定める市の要求水準を下回る場合、またはその他事業契約で定める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、市は、事業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。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、市は事業契約を解除することができる。

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および賠償措置については事業契約書で規定する。

3 市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

市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、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および賠償措置については事業契約書で規定する。

4 いずれの責めにも帰すことができない場合

不可抗力、その他市または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、市と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、市および事業者は、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、事業契約で規定する。埋蔵文化財等が発見された場合は、必要な保全・届出等を行い、その事象のみで直ちに解除するのではなく、影響を確認する。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。

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 法制上の措置

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。

本事業に適用される法制上の措置及び行政手続は、住宅制度、契約形態、用地条件及び業務範囲に基づき確認する。市は、必要な範囲で関係機関との調整を行う。

既存住宅等が補助を受けて整備された施設である場合は、用途廃止、除却及び財産処分等の手続の要否を確認し、市の責任で必要な手続を行う。事業者が提出する支援資料の範囲及び期限は、募集要項等に定める。

2 税制上の措置

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、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。

本事業について適用可能な税制上の措置がある場合は、対象及び要件を確認し、募集要項等に示す。市は、本実施方針の公表をもって特定の課税免除、軽減又は還付を保証しない。

事業者は、自らの契約関係及び事業形態に応じた税務上の取扱いを確認する。

3 その他の支援に関する事例

事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

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、市は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 特定事業契約の締結及び議会の議決

市は、本事業の本契約に係る議案については、令和9年6月奄美市議会定例会に提出する予定である。

事業契約について、PFI法第12条及び同法施行令並びに地方自治法及び市の条例による議決の要否を確認し、必要な議決を経る。

2 債務負担行為の設定

市は、本事業の実施について令和9年3月奄美市議会定例会において債務負担行為の設定を行う予定である。

3 情報公開及び個人情報保護

市は、PFI法第11条及び第15条第3項その他関係法令等に基づき、選定結果及び契約内容等の必要な情報を奄美市のホームページ等を通じて適宜行う。

本事業に関する情報公開請求があった場合は、市情報公開条例に基づき提出書類を開示する。

4 市からの提示資料及び現地調査

市が提供する資料は、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。

現地調査は、市が定める申込及び安全管理の条件に従って行う。事業用地への立入りを、資料の公表のみをもって認めるものではない。

5 応募に伴う費用分担

応募に係る費用については、全て応募者の負担とする。

6 実施方針の変更及び関連文書

市は、質問・意見、対話及び追加調査等を踏まえ、本実施方針を変更する場合は、PFI 法第 5 条第 4 項に従い変更内容を公表する。重要な条件変更に際しては、応募者が検討できる期間を確保する。

実施方針は事業の枠組み、要求水準書は施設及び業務の性能・成果、募集要項は参加・提出・選定手続、事業者選定基準は評価方法、様式集は提出形式、基本協定書は契約締結までの義務、事業契約書は権利義務及び履行条件をそれぞれ定める。

本実施方針の策定の見通しについて、PFI 法第 15 条に基づく公表及び変更公表の実施状況を確認し、必要な手続を行う。

7 問合せ先

本事業に関する問合せ先は、次のとおりとする。

担当部署 奄美市役所 建設部 建築住宅課

所在地 奄美市名瀬幸町 25-8

電話番号 0997-52-1111

メール kenchiku@city.amami.lg.jp

別添資料の構成

資料	本案との関係及び公表前の作業
別紙 1 リスク分担表（案）	分担の決定後、本文と同時に版を確定する。
別紙 2 事業用地及び解体撤去範囲図	境界、地番、対象棟及び残置施設の確認後に作成する。本案には未添付。
質問・意見書等の様式	窓口、日程、説明会・見学会・対話の採否決定後に作成する。本案には未添付。
要求水準書（案）	本実施方針の確認後、別途作成する。 本案に性能値・仕様の未確認数値を補充しない。本案には未添付