

## 八千代町雇用・子育て支援住宅のPFI導入可能性調査業務委託仕様書

### 1 業務名

八千代町雇用・子育て支援住宅のPFI導入可能性調査業務

### 2 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年2月26日まで

### 3 履行場所

別紙候補地①～⑤及びその他町内適地から最適地を選定

### 4 予算限度額

3,600,000円（消費税込）

### 5 目的

若年層及び子育て世帯の定住促進を図るための戸建て住宅並びに、新たな地域産業を担う起業家及びベンチャー企業の成長を支援するスタートアップ施設を一体的に整備することを検討している。

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）に基づくPFI方式をはじめとした官民連携手法の導入可能性について調査を行い、基本的条件の整理、事業スキームの検討、VFMの算定及び民間事業者の参画可能性の把握を通じて、本事業の実現可能性を評価することを目的とする。

### 6 委託業務の内容

#### (1) 基本的条件の整理

検討の前提となる諸条件（本住宅について、町の資料をもとに周辺環境や敷地の形状、建築諸条件、土地の管理状況等）の整理を行い、調査に係る基本的条件（戸建て住宅の整備戸数、住宅規模、区画割り、駐車場等の住宅計画及びスタートアップ施設の機能、規模、導入機能等）の設定を行う。

併せて、建築に伴い生じる余剰地について、将来的な土地利用等を考慮して、活用条件等の整理を行う。

#### (2) 需要調査及び市場分析

人口動向、世帯動向、住宅市場動向、移住・定住ニーズ等を分析し、戸建て住宅の需要予測を行う。また、スタートアップ施設について、利用者ニーズや周辺類似施設

の状況等を調査し、施設規模及び導入機能の検討に必要な基礎資料を整理する。

(3) 事業スキームの検討

上記(1)の基本的条件に基づき、導入が可能と考えられるPFI(BT方式、BTO方式、BOT方式等)事業スキームの想定・比較を行う。条件によっては、複数の事業スキームの想定となる場合もある。

(4) 概略事業計画の作成

上記(1)の基本的条件に基づき、戸建て住宅及びスタートアップ施設の配置計画、施設規模、導入機能、土地利用計画等を含む概略事業計画を作成する。

(5) 民間事業者ヒアリング

上記(4)で想定した施設について、上記(3)の事業スキームでPFIを実施する場合における、民間事業者の参画意向、概算コスト、コスト低減の可能性、事業スキームについての課題等のヒアリングを行う。施設の内容、想定事業スキームの特性に応じて、ハウスメーカー、住宅デベロッパー、不動産事業者、コワーキング施設運営事業者、スタートアップ支援事業者、金融機関等に対してヒアリングを実施する。

併せて、民間事業及び本町の質疑応答等に関するサポートも行う。

(6) 民間活力導入手法比較検討

本事業の実施に当たり、従来方式、PFI方式(BT方式、BTO方式、BOT方式等)、DBO方式、定期借地方式、民設民営方式その他導入が想定される民間連携手法について比較検討を行うものとする。

(7) VFM検討

調査対象の施設について、PFIを導入して事業を実施した場合の町の財政負担額と提供されるサービス水準並びに、従来型事業で事業を実施した場合の町の財政負担額と提供されるサービス水準を検討、試算し、両者を比較することによって、PFIを導入した場合に発生すると想定されるVFM(バリュー・フォア・マネー：財政負担額の軽減もしくは、サービス水準の向上)を算定、検討する。

(8) PFI導入の評価及び詳細事業スキームの検討

上記の検討から、調査対象の施設にPFIを導入することについての評価を行い、実際にPFIを導入する場合の事業スキーム、課題整理、事業スケジュール等の策定を行う。

(9) 戸建て住宅及びスタートアップ施設の一体整備効果の整理

戸建て住宅及びスタートアップ施設を一体的に整備することによる定住促進、子育て支援、起業支援、雇用創出その他地域活性化への効果について整理し、本事業の政策的有効性について評価を行う。

(10) 施設計画図プラン案の作成

戸建て住宅及びスタートアップ施設を含む土地利用計画図、配置計画図及び施設計

画図を作成する。

(11) 報告書とりまとめ

上記業務について、報告書への取りまとめを行う。

(12) その他

委託費には、打合せ等の旅費（月1回程度）を含むものとし、実施回数や日数の過多による委託費の追加は行わないものとする。

7 検査及び委託業務完了届

(1) 業務を完了したときは、委託業務完了届を町に提出し、検査を受けなければならない。委託業務完了届は書面で、付随する報告書等は、電子データでCD-Rに記録して納品する。電子データのファイル形式は、ワード、エクセル、PDFとし、その他のファイル形式を用いる場合は協議の上決定する。

(2) 町は、委託業務完了届を受理したときは、当該完了届の内容について、速やかに検査、可否の決定を通知する。

(3) 受託者は、前号の検査に合格しないときは、町の指示するところに従い、必要な修正又は補足等を行い、再検査を受けなければならない。

8 委託料の支払い

町は、前項の検査が合格し、受託者から支払請求書が提出されたときは、これを受理した日から30日以内に支払うものとする。

9 業務遂行上の留意事項

(1) 本仕様書の記載事項及び業務遂行上疑義が生じた場合は、速やかに担当職員と協議し、担当職員の意図を十分に理解し業務を遂行するものとする。

(2) 業務の円滑な推進を図るために、十分な経験を有する技術管理者及び担当技術者を配置するものとする。また、企画提案書に記載した予定技術者は、特別の事情の場合を除き変更できないものとする。

(3) 業務遂行上、必要な資料の収集、調査等は原則として受託者が行うものとする。ただし、町が保有している資料はそれを貸与するものとする

10 守秘義務及び個人情報の保護

(1) 受託者は、業務上知り得た事項を他人に漏らし、又はこれを業務以外に使用してはならない。履行期間外でも同様とする。

(2) 受託者は、個人情報を取り扱う事務を行う場合には、個人情報保護に関する法令、条例その他規定を遵守しなければならない。

## 別記

### 個人情報取扱特記事項

#### (基本的事項)

第1 受託者（以下「乙」という。）は、個人情報（個人に関する情報であつて、特定の個人を識別することができるものをいう。以下同じ。）の保護の重要性を認識し、この契約による事務の実施に当たっては、個人の権利利益を害することのないよう、個人情報を適正に取り扱わなければならない。

#### (秘密の保持)

第2 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報を他に漏らしてはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても、同様とする。

#### (収集の制限)

第3 乙は、この契約による事務を処理するために個人情報を収集するときは、その目的を明確にし、目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ適正な手段により行わなければならない。

2 乙は、この契約による事務を行うために個人情報を収集するときは、本人から収集し、本人以外から収集するときは、本人の同意を得た上で収集しなければならない。ただし、委託者（以下「甲」という。）の承諾があるときは、この限りでない。

#### (目的外利用・提供の禁止)

第4 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報を当該事務の目的以外の目的のために利用し、又は第三者に提供してはならない。

#### (適正管理)

第5 乙は、この契約による事務に関して知り得た個人情報について、漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の適正な管理のために、個人情報の管理に関する責任者及び作業現場の責任者の設置等の管理体制の整備など、必要な措置を講じなければならない。

#### (複写又は複製の禁止)

第6 乙は、甲の承諾があるときを除き、この契約による事務を処理するために甲から提供された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(再委託の禁止)

第7 乙は、甲の承諾があるときを除き、この契約による事務を第三者に委託してはならない。

2 乙は、甲の承諾により、第三者に個人情報を取り扱う事務を委託する場合は、甲が乙に求める個人情報の保護に関する必要な措置と同様の措置を当該第三者に講じさせなければならない。

(資料等の返還等)

第8 乙は、この契約による事務を処理するために、甲から提供を受け、又は乙自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、この契約の終了後直ちに甲に返還し、又は引き渡すものとする。ただし、甲が別に指示したときはその指示に従うものとする。

(事務従事者への周知及び指導監督)

第9 乙は、この契約による事務に従事している者に対して、次の事項を周知するとともに、この契約による事務を処理するために取り扱う個人情報の適切な管理体制が図られるよう、必要かつ適切な指導監督を行わなければならない。

- (1) 在職中及び退職後においても当該事務に関して知り得た個人情報をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと
- (2) 前号に違反した場合は玄海町個人情報保護条例（平成13年玄海町条例第37号）上の罰則規定に基づき処罰される場合があること
- (3) その他この契約による事務を処理するために取り扱う個人情報の保護に関して必要な事項

(実地調査)

第10 甲は、必要があると認めるときは、乙がこの契約による事務を処理するに当たり、取り扱っている個人情報の状況について、随時実地に調査することができる。

(事故発生時における報告)

第11 乙は、この契約に違反する事態が生じ、又は生じるおそれのあることを知ったときは、速やかに甲に報告し、甲の指示に従うものとする。

(指示)

第12 甲は、乙がこの契約による業務を処理するために取り扱っている個人情報について、その取扱いが不相当と認められるときは、乙に対して必要な指示を行うものとする。

(契約解除及び損害賠償)

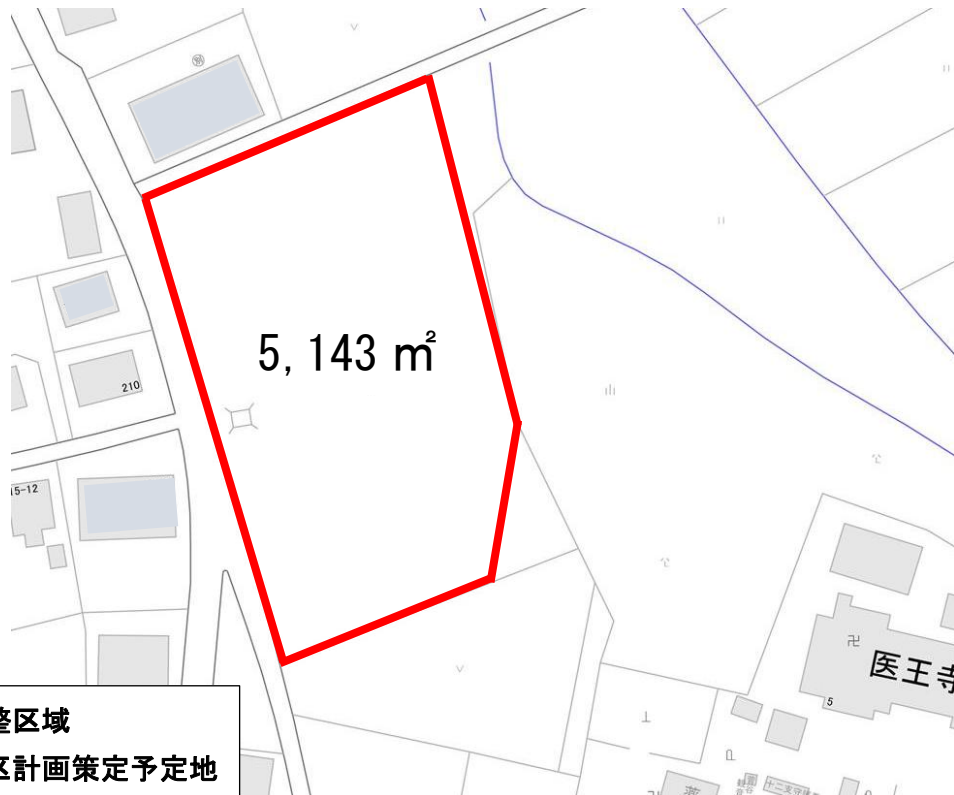
第 13 甲は、乙が特記事項の内容に反していると認めるときは契約の解除又は損害賠償の請求をすることができるものとする。ただし、その損害賠償額は本契約金額を上限とし、甲乙協議の上決定するものとする。

# 候補地位置図①

候補地①



八千代町役場



都市区分：調整区域

備考：地区計画策定予定地

# 候補地位置図②

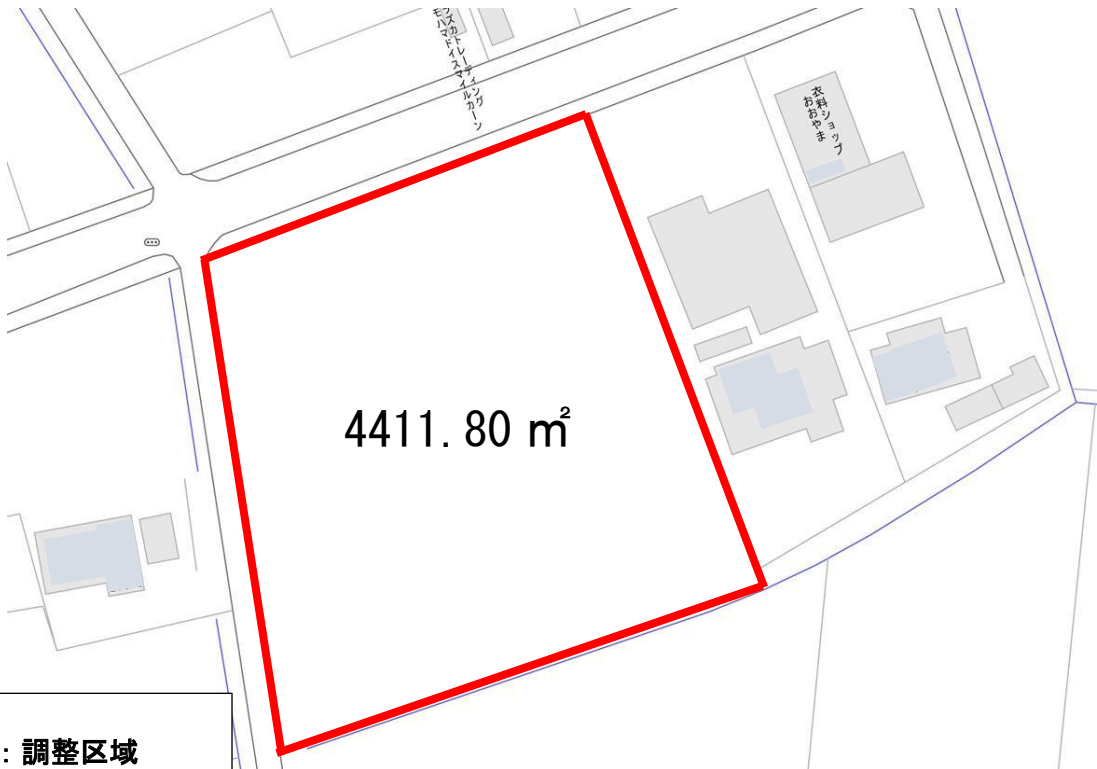
八千代町役場

候補地②



都市区分：調整区域

# 候補地位置図③



都市区分：調整区域

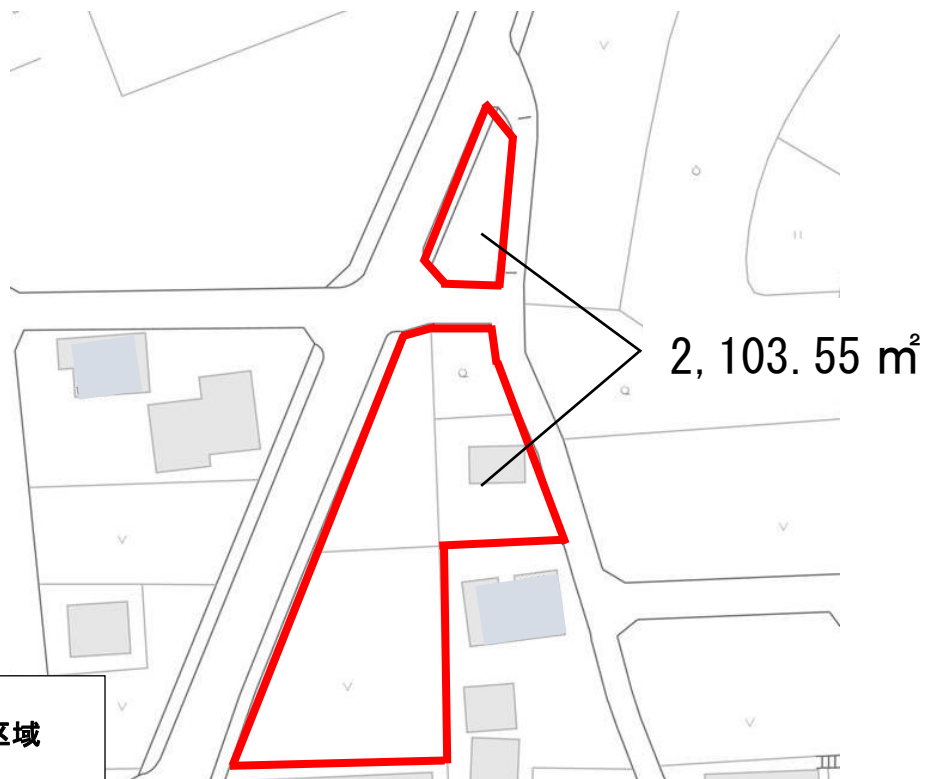
# 候補地位置図④



都市区分：調整区域

備考：一部地区計画策定予定地

候補地位置図⑤



都市区分：市街化区域