

実施方針、募集要項 対照表

実施方針			募集要項																		
頁	条項	内容	頁	条項	内容																
2	第1 1 (5)	<p>■事業対象（入居者世帯数は令和6年1月1日現在）</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">建替整備業務</td> <td>解体</td> <td>既存住棟等（11棟・43戸及び附帯施設等の解体</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>建替住棟等（85戸以上及び附帯施設等の整備</td> </tr> <tr> <td colspan="2">入居者移転支援業務</td> <td>3住宅の入居者 <u>61</u> 世帯の移転支援</td> </tr> </table>	建替整備業務	解体	既存住棟等（11棟・43戸及び附帯施設等の解体	建設	建替住棟等（85戸以上及び附帯施設等の整備	入居者移転支援業務		3住宅の入居者 <u>61</u> 世帯の移転支援	2	第2 5	<p>■事業対象（入居者世帯数は令和6年1月1日現在）</p> <table border="1"> <tr> <td rowspan="2">建替整備業務</td> <td>解体</td> <td>既存住棟等（11棟・43戸及び附帯施設等の解体</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>建替住棟等（85戸以上及び附帯施設等の整備</td> </tr> <tr> <td colspan="2">入居者移転支援業務</td> <td>3住宅の入居者 <u>59</u> 世帯の移転支援</td> </tr> </table>	建替整備業務	解体	既存住棟等（11棟・43戸及び附帯施設等の解体	建設	建替住棟等（85戸以上及び附帯施設等の整備	入居者移転支援業務		3住宅の入居者 <u>59</u> 世帯の移転支援
建替整備業務	解体	既存住棟等（11棟・43戸及び附帯施設等の解体																			
	建設	建替住棟等（85戸以上及び附帯施設等の整備																			
入居者移転支援業務		3住宅の入居者 <u>61</u> 世帯の移転支援																			
建替整備業務	解体	既存住棟等（11棟・43戸及び附帯施設等の解体																			
	建設	建替住棟等（85戸以上及び附帯施設等の整備																			
入居者移転支援業務		3住宅の入居者 <u>59</u> 世帯の移転支援																			
5	第1 1 (10)	<p>(10) 事業期間</p> <p>事業期間は、令和7年3月の町議会における特定事業契約締結に関する議決と、国の補助金交付決定日以降となる令和7年4月1日から、<u>令和11年3月末まで</u>とするが、<u>良好な労働環境を維持しつつ、工期短縮の提案を期待する</u>。なお、業務開始は令和7年4月1日からとなる。</p>	4	第2 10	<p>10 事業期間</p> <p>事業期間は、令和7年3月の町議会における特定事業契約締結に関する議決と、国の補助金交付決定日以降となる令和7年4月1日から、<u>建物の完成は令和11年3月末まで、事業期間は令和11年6月末までを前提とするが、これによらない提案についても可とする</u>。なお、業務開始は令和7年4月1日からとなる。</p>																
5	第1 1 (11) イ	<p>(ア) 第1工区：南側ブロックの整備</p> <p>■第1工区の手順：南側ブロックの整備</p>	5	第2 12 (2)	<p>ア 第1工区：南側ブロックの整備</p> <p>■第1工区の手順：南側ブロックの整備</p>																

実施方針			募集要項																												
頁	条項	内容	頁	条項	内容																										
6	第1 1 (11) イ	<p>(イ) 第2工区：北側ブロックの整備 ■第2工区の手順：北側ブロックの整備</p> <p>①南棟に本移転 ②既存住棟解体・撤去</p> <p>北側ブロック (10世帯) (14世帯)</p> <p>南側ブロック 仮移転先より本移転 (8世帯)</p> <p>建替住棟 南棟 (30戸程度)</p> <p>北側ブロック 建替住棟 (35戸程度)</p> <p>※上記世帯のうち、2世帯は退去予定</p>	5	第2 12 (2)	<p>イ 第2工区：北側ブロックの整備 ■第2工区の手順：北側ブロックの整備</p> <p>①南棟に本移転 ②既存住棟解体・撤去</p> <p>北側ブロック (10世帯) (14世帯)</p> <p>南側ブロック 仮移転先より本移転 (6世帯)</p> <p>建替住棟 南棟 (30戸程度)</p> <p>北側ブロック 建替住棟 (35戸程度)</p>																										
6	第1 1 (11)	<p>■全体を2工区と想定した事業スケジュール（例）</p> <table border="1"> <tr> <td>令和6年12月</td> <td>優先交渉権者決定・公表</td> </tr> <tr> <td>令和7年1月</td> <td>優先交渉権者と基本協定の締結</td> </tr> <tr> <td>令和7年2月</td> <td>事業者との特定事業契約仮契約の締結</td> </tr> <tr> <td>令和7年3月</td> <td>特定事業契約の議決本契約</td> </tr> <tr> <td>令和7年4月～令和11年3月</td> <td>調査、基本・実施設計、確認申請等 移転対象入居者（一部）の仮移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備 移転対象入居者の本移転支援</td> </tr> <tr> <td>令和11年3月</td> <td>事業完了</td> </tr> </table>	令和6年12月	優先交渉権者決定・公表	令和7年1月	優先交渉権者と基本協定の締結	令和7年2月	事業者との特定事業契約仮契約の締結	令和7年3月	特定事業契約の議決本契約	令和7年4月～令和11年3月	調査、基本・実施設計、確認申請等 移転対象入居者（一部）の仮移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備 移転対象入居者の本移転支援	令和11年3月	事業完了	6	第2 13	<p>■全体を2工区と想定した事業スケジュール（例）</p> <table border="1"> <tr> <td>令和6年12月</td> <td>(省略)</td> </tr> <tr> <td>令和7年1月</td> <td>(省略)</td> </tr> <tr> <td>令和7年2月</td> <td>(省略)</td> </tr> <tr> <td>令和7年3月</td> <td>(省略)</td> </tr> <tr> <td>令和7年4月～令和11年3月</td> <td>調査、基本・実施設計、確認申請等 移転対象入居者（一部）の仮移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備 移転対象入居者の本移転支援</td> </tr> <tr> <td>令和11年4月～令和11年6月</td> <td>移転対象入居者の本移転支援</td> </tr> <tr> <td>令和11年6月</td> <td>事業完了</td> </tr> </table>	令和6年12月	(省略)	令和7年1月	(省略)	令和7年2月	(省略)	令和7年3月	(省略)	令和7年4月～令和11年3月	調査、基本・実施設計、確認申請等 移転対象入居者（一部）の仮移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備 移転対象入居者の本移転支援	令和11年4月～令和11年6月	移転対象入居者の本移転支援	令和11年6月	事業完了
令和6年12月	優先交渉権者決定・公表																														
令和7年1月	優先交渉権者と基本協定の締結																														
令和7年2月	事業者との特定事業契約仮契約の締結																														
令和7年3月	特定事業契約の議決本契約																														
令和7年4月～令和11年3月	調査、基本・実施設計、確認申請等 移転対象入居者（一部）の仮移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備 移転対象入居者の本移転支援																														
令和11年3月	事業完了																														
令和6年12月	(省略)																														
令和7年1月	(省略)																														
令和7年2月	(省略)																														
令和7年3月	(省略)																														
令和7年4月～令和11年3月	調査、基本・実施設計、確認申請等 移転対象入居者（一部）の仮移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備 移転対象入居者の本移転支援																														
令和11年4月～令和11年6月	移転対象入居者の本移転支援																														
令和11年6月	事業完了																														

実施方針			募集要項																																																												
頁	条項	内容	頁	条項	内容																																																										
16	第2 3	<p>■利府町営住宅建替事業 PFI 事業等選定審査委員会委員一覧</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>氏名</th> <th>所属 及び 役職名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委員長</td> <td>平岡 善浩</td> <td>公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授</td> </tr> <tr> <td>副委員長</td> <td>櫻井 やえ子</td> <td>利府町 副町長</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>三浦 俊徳</td> <td>一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>白戸 祐丞</td> <td>弁護士法人 杜協同法律事務所 弁護士</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>中鉢 政彦</td> <td>中鉢政彦公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>鎌田 功紀</td> <td>利府町 企画部長</td> </tr> </tbody> </table>	区分	氏名	所属 及び 役職名	委員長	平岡 善浩	公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授	副委員長	櫻井 やえ子	利府町 副町長	委員	三浦 俊徳	一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長	委員	白戸 祐丞	弁護士法人 杜協同法律事務所 弁護士	委員	中鉢 政彦	中鉢政彦公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士	委員	鎌田 功紀	利府町 企画部長	14	第4 1 (1)	<p>■利府町営住宅建替事業 PFI 事業等選定審査委員会 委員一覧</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>氏名</th> <th>所属 及び 役職名</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>委員長</td> <td>平岡 善浩</td> <td>公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授</td> </tr> <tr> <td>副委員長</td> <td>櫻井 やえ子</td> <td>利府町 副町長</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>三浦 俊徳</td> <td>一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>白戸 祐丞</td> <td>弁護士法人 杜協同法律事務所 弁護士</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>中鉢 政彦</td> <td>中鉢政彦公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士</td> </tr> <tr> <td>委員</td> <td>郷右近 啓一</td> <td>利府町 企画部長</td> </tr> </tbody> </table>	区分	氏名	所属 及び 役職名	委員長	平岡 善浩	公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授	副委員長	櫻井 やえ子	利府町 副町長	委員	三浦 俊徳	一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長	委員	白戸 祐丞	弁護士法人 杜協同法律事務所 弁護士	委員	中鉢 政彦	中鉢政彦公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士	委員	郷右近 啓一	利府町 企画部長																
区分	氏名	所属 及び 役職名																																																													
委員長	平岡 善浩	公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授																																																													
副委員長	櫻井 やえ子	利府町 副町長																																																													
委員	三浦 俊徳	一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長																																																													
委員	白戸 祐丞	弁護士法人 杜協同法律事務所 弁護士																																																													
委員	中鉢 政彦	中鉢政彦公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士																																																													
委員	鎌田 功紀	利府町 企画部長																																																													
区分	氏名	所属 及び 役職名																																																													
委員長	平岡 善浩	公立大学法人 宮城大学 事業構想学群 教授																																																													
副委員長	櫻井 やえ子	利府町 副町長																																																													
委員	三浦 俊徳	一般財団法人 宮城県建築住宅センター 理事長																																																													
委員	白戸 祐丞	弁護士法人 杜協同法律事務所 弁護士																																																													
委員	中鉢 政彦	中鉢政彦公認会計士・税理士事務所 公認会計士・税理士																																																													
委員	郷右近 啓一	利府町 企画部長																																																													
14	第2 2	<p>■民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>日程 (予定)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年 (2024年)</td> <td>(募集要項等の公表まで略)</td> </tr> <tr> <td>6月中旬</td> <td>募集要項等に関する説明会</td> </tr> <tr> <td>6月中旬～7月中旬</td> <td>募集要項等に関する質問の受付</td> </tr> <tr> <td>7月下旬</td> <td>募集要項等に関する質問回答の公表</td> </tr> <tr> <td>8月下旬</td> <td>応募表明書、応募資格審査申請書の受付</td> </tr> <tr> <td>10月上旬</td> <td>応募資格審査の結果通知</td> </tr> <tr> <td>10月下旬</td> <td>応募書類 (提案書を含む) の受付</td> </tr> <tr> <td>10月下旬～</td> <td>提案書の審査</td> </tr> <tr> <td>12月中旬</td> <td>プレゼンテーション(審査委員会)</td> </tr> <tr> <td>12月下旬</td> <td>優先交渉権者の決定・通知</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(以下省略)</td> </tr> </tbody> </table>	日程 (予定)	内容	令和6年 (2024年)	(募集要項等の公表まで略)	6月中旬	募集要項等に関する説明会	6月中旬～7月中旬	募集要項等に関する質問の受付	7月下旬	募集要項等に関する質問回答の公表	8月下旬	応募表明書、応募資格審査申請書の受付	10月上旬	応募資格審査の結果通知	10月下旬	応募書類 (提案書を含む) の受付	10月下旬～	提案書の審査	12月中旬	プレゼンテーション(審査委員会)	12月下旬	優先交渉権者の決定・通知	(以下省略)		19	第6 1	<p>■民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>日程 (予定)</th> <th>内容</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>令和6年 (2024年)</td> <td>7月1日</td> <td>募集要項等に関する説明会</td> </tr> <tr> <td></td> <td>6月21日～7月12日</td> <td>募集要項等に関する質問の受付</td> </tr> <tr> <td></td> <td>7月下旬</td> <td>募集要項等に関する質問回答の公表</td> </tr> <tr> <td></td> <td>8月5日～23日</td> <td>応募表明書、応募資格審査申請書の受付</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9月中旬</td> <td>応募資格審査の結果通知</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10月7日～25日</td> <td>応募書類 (提案書を含む) の受付</td> </tr> <tr> <td></td> <td>10月下旬～</td> <td>提案書の審査</td> </tr> <tr> <td></td> <td>11月下旬</td> <td>基礎審査結果の通知</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12月中旬</td> <td>プレゼンテーション(審査委員会)</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12月下旬</td> <td>優先交渉権者の決定・通知</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">(以下省略)</td> </tr> </tbody> </table>	日程 (予定)	内容	令和6年 (2024年)	7月1日	募集要項等に関する説明会		6月21日～7月12日	募集要項等に関する質問の受付		7月下旬	募集要項等に関する質問回答の公表		8月5日～23日	応募表明書、応募資格審査申請書の受付		9月中旬	応募資格審査の結果通知		10月7日～25日	応募書類 (提案書を含む) の受付		10月下旬～	提案書の審査		11月下旬	基礎審査結果の通知		12月中旬	プレゼンテーション(審査委員会)		12月下旬	優先交渉権者の決定・通知	(以下省略)	
日程 (予定)	内容																																																														
令和6年 (2024年)	(募集要項等の公表まで略)																																																														
6月中旬	募集要項等に関する説明会																																																														
6月中旬～7月中旬	募集要項等に関する質問の受付																																																														
7月下旬	募集要項等に関する質問回答の公表																																																														
8月下旬	応募表明書、応募資格審査申請書の受付																																																														
10月上旬	応募資格審査の結果通知																																																														
10月下旬	応募書類 (提案書を含む) の受付																																																														
10月下旬～	提案書の審査																																																														
12月中旬	プレゼンテーション(審査委員会)																																																														
12月下旬	優先交渉権者の決定・通知																																																														
(以下省略)																																																															
日程 (予定)	内容																																																														
令和6年 (2024年)	7月1日	募集要項等に関する説明会																																																													
	6月21日～7月12日	募集要項等に関する質問の受付																																																													
	7月下旬	募集要項等に関する質問回答の公表																																																													
	8月5日～23日	応募表明書、応募資格審査申請書の受付																																																													
	9月中旬	応募資格審査の結果通知																																																													
	10月7日～25日	応募書類 (提案書を含む) の受付																																																													
	10月下旬～	提案書の審査																																																													
	11月下旬	基礎審査結果の通知																																																													
	12月中旬	プレゼンテーション(審査委員会)																																																													
	12月下旬	優先交渉権者の決定・通知																																																													
(以下省略)																																																															

実施方針			募集要項		
頁	条項	内容	頁	条項	内容
18 19	第2 4 (3)	<p>ア 設計企業 (略)その他の設計企業は少なくともaを満たすこととする。</p> <p>a (略)</p> <p>b 過去15年間(応募資格審査申請書の提出日から起算。)に竣工した、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅(寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。)に関し、新築工事に伴う実施設計を元請として履行した実績を有すること。</p> <p>c 設計企業と過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記bの実績を有する一級建築士である者を管理技術者(設計業務の技術上の管理等を行う者をいう。)として配置すること。</p>	9	第3 3	<p>(1) 設計企業 (略)その他の設計企業は少なくともaを満たすこととする。 <u>なお、土木設計を再委託する場合には、会社名、担当者名、保有資格等を確認できる書類を町へ届け出ること。</u></p> <p>a (略)</p> <p>b 過去15年間(応募資格審査申請書の提出日から起算)に竣工した、5階建て程度の共同住宅(寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く)に関し、新築工事に伴う実施設計を元請として履行した実績を有すること。</p> <p>c 設計企業と過去3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にあり、上記bの実績を有する一級建築士である者を管理技術者(設計業務の技術上の管理等を行う者をいう、<u>以下同じ</u>)として配置すること。</p>
19	第2 4 (3) イ	<p>(ア) 建設企業のうち建築一式工事に従事する者 (略)</p> <p>f 過去15年間(応募資格審査申請書の提出日から起算)に竣工した、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅(寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。)に関し、建設工事を元請(共同企業体にあつては、出資比率が20%以上のものに限る。)として履行した実績を有すること。 (以下、略)</p>	10	第3 3 (2)	<p>ア 建設企業のうち建築一式工事に従事する者 (略)</p> <p>f 過去15年間(応募資格審査申請書の提出日から起算)に竣工した、5階建て程度の共同住宅(寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く)に関し、建設工事を元請(共同企業体にあつては、出資比率が20%以上のものに限る)として履行した実績を有すること。 (以下、略)</p>
20	第2 4 (3)	<p>ウ 工事監理企業 (略)</p> <p>a (略)</p> <p>b 過去15年間(応募資格審査申請書の提出日から起算。)に竣工した、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅(寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。)に関し、新築工事に伴う工事監理業務を元請として履行した実績を有すること。 (以下、略)</p>	11	第3 3	<p>(3) 工事監理企業 (略)その他の設計企業は少なくともaを満たすこととする。 <u>なお、土木一式工事の監理を再委託する場合には、会社名、担当者名、保有資格等を確認できる書類を町へ届け出ること。</u></p> <p>a (略)</p> <p>b 過去15年間(応募資格審査申請書の提出日から起算)に竣工した、5階建て程度の共同住宅(寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く)に関し、新築工事に伴う工事監理業務を元請として履行した実績を有すること。</p>

実施方針			募集要項		
頁	条項	内容	頁	条項	内容
22	第2 6	(2) SPC の設立条件 ア (略) イ 応募者のうち、構成企業は当該 SPC に出資することとし、SPC に対する出資比率の合計が、全体の 50% を超えるものとする。 ウ 出資をしない企業（以下「協力企業」という）による SPC の構成も可能とするが、協力企業であっても、「第2 4 応募者の備えるべき要件等」を満たすこと。 (以下略)	15	第4 2 (2)	イ SPC の設立条件 (ア) (略) (イ) 応募者のうち、構成企業の SPC に対する出資比率の合計が、全体の 50% を超えるものとする。 (ウ) 構成企業のうち出資をしない企業（以下「協力企業」という）による応募者の構成も可能とするが、協力企業であっても、「第3 応募者の備えるべき要件等」を満たすこと。 (以下略)

【別紙1】事業スケジュール（例）

	令和7年度				令和8年度				令和9年度				令和10年度			
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3
対象団地	第1工区（南側ブロック）															
1 事前調査、設計（許認可申請を含む）	基本・実施設計（全体）															
2 現入居者仮移転	手続 移転															
3 既存住宅の解体撤去	設計 解体															
4 敷地造成工事		■														
5 住宅建設、外構及び付帯施設整備		■														
6 関連公共工事（町道+水道等）	■															
7 仮移転者戻り入居、北側ブロック現入居者の本移転							■	■								
対象団地	第2工区（北側ブロック）															
1 既存住宅の解体撤去																
2 敷地造成工事																
3 住宅建設、外構及び付帯施設整備																
4 堀川・石田住宅現入居者の本移転															■	■

【別紙1】事業スケジュール（例）

※「第2 10 事業期間」「第2 13 事業スケジュール（仮）」の修正内容に基づき事業スケジュール表を修正（主な修正箇所は、赤枠内）

	令和7年度				令和8年度				令和9年度				令和10年度				令和11年度		
	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	10-12	1-3	4-6	7-9	
対象団地	第1工区（南側ブロック）																		
1 事前調査、設計（許認可申請を含む）	基本・実施設計（全体計画・許認可含む）																		
2 現入居者の仮移転	手続 移転																		
3 南側ブロック既存住宅の解体撤去	設計 解体																		
4 敷地造成工事		■																	
5 南側ブロック建替住棟等の整備		■																	
6 関連公共工事（町道、水路、水道等）	■																		
対象団地	第2工区（北側ブロック）																		
1 南側ブロック仮移転者、北側ブロック入居者の建替住棟（南棟）への本移転																			
2 北側ブロック既存住宅の解体撤去																			
3 敷地造成工事																			
4 北側ブロック建替住棟等の整備																			
5 堀川・石田住宅現入居者の北側ブロックへの本移転																			