

戸沢村定住促進住宅整備事業
公募型プロポーザル実施要領

令和 3 年 8 月
山形県戸沢村

1 目的

本実施要領は、戸沢村定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）に係る基本設計、設計業務、施工業務及び維持管理業務を一括して業務委託するための民間事業者を、公募型プロポーザル方式により選定する（以下「本プロポーザル」という。）にあたり、本プロポーザルへの実施に係る手続き等について必要な事項を定めることを目的とする。

2 本事業の概要

(1) 本プロポーザルの実施者 戸沢村長 渡部 秀勝（以下「村長」という。）

(2) 本プロポーザルの事務局 戸沢村まちづくり課企画調整係

〒999-6401 山形県最上郡戸沢村大字古口 270

TEL 0233-72-2152 FAX 0233-72-2116

E-mail : kikaku@vill.tozawa.yamagata.jp

(3) 本事業概要

① 事業名称 戸沢村定住促進住宅整備事業

② 事業場所 戸沢村大字古口100-26 2,500㎡以内

③ 事業対象施設

ア 住宅 長屋建（メゾネットタイプ、3LDK）3棟15戸の新築

イ 入居者駐車場（30台）の整備

ウ 外構整備

※ 整備対象施設の詳細は、戸沢村定住促進住宅整備事業公募型プロポーザル要求水準書（以下「要求水準書」という。）による。

(4) 整備対象施設条件

① 整備対象施設の住宅は、建築基準法及び消防法の住宅関係法令並びに要求水準をすべて満たす住宅で、本村が借り上げ、転貸するのに適した建物であること。

② 整備対象施設の借上げ期間は30年とする。

③ 整備対象施設の住宅の戸当たり住戸専用面積は、全戸80㎡以上（3LDK）であること。

④ 整備対象施設の借上げの期間満了後、整備対象施設は村に無償譲渡すること。

(5) 業務範囲

① 整備対象施設の整備

ア 整備対象施設の整備に係る基本設計、実施設計、敷地測量、地質調査、工事監理業務（各関係法令に基づく各種申請及び手数料含む。以下「設計業務」という。）

イ 整備対象施設の整備に係る土地造成工事、建築工事、電気設備工事、機械設備工事、外構工事（以下「施工業務」という。）

ウ 整備対象施設に係る表示登記及び保存登記業務

② 整備対象施設の借上げ期間の維持管理（以下「維持管理業務」という。）

- ア 整備対象施設の維持管理に係る建築設備点検、消防設備等の保守管理業務
- イ 整備対象施設の維持管理に係る植栽、外構及び駐車場施設の管理業務
- ウ 整備対象施設の維持管理に係る修繕業務

③ 契約期間満了に伴う整備対象施設の引き渡しに係る一切の業務

④ 上記①から③の業務を統括して「本業務」という。

(6) 業務期間

① 設計業務及び施工業務は、契約締結の日から令和 4 年 3 月 25 日までを最終期限とする。

② 維持管理業務は、借上げ期間とし、令和 4 年 4 月 1 日から令和 34 年 3 月末までとする。

(7) 上限提案価格

整備対象施設の住宅の戸当たりの月額借上料（村から事業者へ支払う金額）は、9 万円以内とし、上限を超えた提案は失格とする。

(8) 要求水準

本業務の要求する水準は、「要求水準書」による。これは、本業務を実施するための必須条件として準拠すべき具体的な規定であり、本村が本業務に求める内容及び品質を満たすべき最低限の水準である。

(9) 遵守すべき法令等

本村と本業務の実施に係る契約を締結する者(以下「受注者」という。)は、本業務の実施にあたり、関係法令を遵守しなければならない。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、受注者の負担により当該許認可などを取得しなければならない。

(10) 関係書類等

参加表明及び技術提案については、次に掲げる資料を踏まえ、所定書式により作成すること。提供資料については、本村ホームページからダウンロードすること。

また、貸出資料については、各データを格納した DVD-R を貸し出す。

なお、貸出資料については、本業務の技術提案書等の作成のみに使用することとし、目的外の使用は行わないこと。

① 提供資料

ア 戸沢村定住促進住宅整備事業プロポーザル要求水準書（以下「要求水準書」という。）

イ 戸沢村定住促進住宅整備事業プロポーザル評価要領(以下「評価要領」という。)

ウ 戸沢村定住促進住宅整備事業プロポーザル様式集（以下「様式集」という。)

エ 住宅等の供給に関する契約書（案）及び借上賃貸借契約書（案）

② 貸出資料

地番図

③ 貸出期間

令和3年8月11日（水）から令和3年8月27日（金）午後5時まで

※ 但し、土曜日、日曜日を除く。

④ 貸出方法

事務局に電話で申込み、事務局まで受け取りにくること。

⑤ 貸出資料の返却

上記③の期限までに、事務局へ持参または郵送すること。

3 プロポーザル公告から契約締結までのスケジュール

日 程	内 容
令和3年8月10日（火）	公告、実施要領等の公表
令和3年8月10日（火）から 令和3年8月18日（水）まで	実施要領等に関する質疑の受付期間
令和3年8月20日（金）	実施要領等に関する質疑への回答
令和3年8月10日（火）から 令和3年8月23日（月）まで	参加表明書の受付期間
令和3年8月24日（火）	参加資格審査結果通知
令和3年8月27日（金）から 令和3年9月 3日（金）まで	技術提案書の受付期間
令和3年9月10日（金）	技術提案審査
令和3年9月13日（月）（予定）	技術提案審査結果の通知及び最優秀提案者・ 次点者の公表
令和3年9月16日（木）（予定）	住宅等の供給に関する契約締結予定日

4 参加資格要件

(1) 参加者の構成等

- ① 戸沢村定住促進住宅整備事業公募型プロポーザルに参加できる者の構成は、本事業を行う単独企業（以下「参加企業」という。）又は複数の企業（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、参加手続きを代表して行う企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとする。

- ② 参加企業又は参加グループの構成員は、他のグループの構成員となることはできない。
- ③ 提案書提出以降の参加構成員の変更及び追加は、原則として認めない。
- (2) 参加者の資格要件
- 参加企業又は参加グループの代表企業は、次に掲げる①から⑧までのすべての要件を満たすものとする。
- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令 16 号）第 167 条の 4（同令第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む）に規定に該当しないこと。
- ② 戸沢村の令和 3・4 年度入札参加資格名簿に登録されており、山形県内に本社・支社・支店・営業所等を有する企業であること。ただし、当該登録をされていない者であっても、参加表明書の受付期限までに登録申請をし、本村が受理した場合は参加資格を有するものとする。
- （照会及び提出先は、戸沢村建設水道課建設係（住所は事務局と同じ。電話番号（直通）0233-72-2547）
- ③ 戸沢村建設工事等請負業者指名停止要領（平成 11 年訓令第 5 号）その他の法令の定めによる指名停止を受けていないこと。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続きの開始がされていないこと。
- ⑤ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑥ 会社の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（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 条に規定に基づく整理開始の申立て又は通告の事実がないこと。
- ⑦ 手形交換所において取引停止処分、主要取引先からの取引停止などの事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- ⑧ 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 条及び戸沢村暴力団排除条例（平成 23 年条例第 8 号）第 2 条に規定する暴力団又は暴力団員等でないこと。
- ⑨ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者又は同法附則第 2 条の規定による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条若しくは第 133 条の規定による破産の申立てがなされている者でないこと。

5 質疑の受付及び回答

(1) 実施要領等に関する質疑の受付・回答

① 実施要領等に係る質疑受付期間

令和3年8月10日（火）から令和3年8月18日（水）午後5時まで

② 実施要領等に係る質疑への回答

令和3年8月20日（金）

(2) 質疑の提出先 事務局（E-mail：kikaku@vill.tozawa.yamagata.jp）

(3) 質疑の提出方法

様式集の募集要領等に関する質問書（様式 1）に質疑事項を入力し、原本ファイル形式のまま保存した電子データを、電子メールの添付ファイルとして事務局に送信後、電話により事務局へ着信の確認を行うこと。

(4) 回答方法

質疑の回答は本村ホームページ内に掲載し、その内容は本実施要領等の追加または修正とみなす。

6 参加表明書の作成及び手続

(1) 作成に当たっての基本的条件

本実施要領及び要求水準書等を熟読し、本実施要領「4 参加資格要件」を満たしていることを確認の上、本プロポーザルに参加を希望する者（以下「参加希望者」という。）は、提出期限までに参加表明書を作成すること。

(2) 参加表明書の提出

① 受付期間

令和3年8月10日（火）から令和3年8月23日（月）午後5時まで

※ 但し、土曜日・日曜日を除く。

② 提出先 事務局

③ 提出方法

持参又は郵送（配達証明書付書留郵便に限る）

※ 持参による場合は、持参する時間をあらかじめ事務局に連絡すること。また、郵送による場合は、提出期限必着とする。

④ 体裁及び書式

様式集の参加表明書及び必要書類（様式 2-1～2-9）を使用し、様式集に示された順に綴り、ステーブル留とすること。

⑤ 提出部数 正1部、副1部

(3) 参加表明書の審査方法

本実施要領「8 最優秀提案者の決定等の手続き(2) 参加資格審査」を参照のこと。

7 技術提案書の作成及び手続

(1) 提案項目

評価要領による。

(2) 作成及び提案に当たっての基本的条件

① 作成に当たっての基本条件

要求水準書に示す機能等を満たすとともに、その設計思想を尊重し、技術提案書を作成すること。

② 提案に当たっての基本条件

ア 参加資格を満たすもの（以下「資格適合者」という。）は、要求水準書の内容に基づき、機能面、価格面を総合的に検討し提案すること。

イ 技術提案内容については、発注者との協議より採用しない場合がある。なお、提案が採用されなかった場合、それを理由として事業費が増額とならないよう努めること。

③ 無効とする提案

次のいずれかに該当する提案は無効とする。

ア 資格適合者以外による提案

イ 資格審査申請書類、その他の一切の書類に虚偽の記載をした提案

ウ 提出書類の記載事項が不明なもの、又は記名押印のない提案書

エ 必要書類が不足している提案

オ 要求したもの以外の書類及び図面等による提案

カ 資格適合者が2つ以上の提案書を提出した場合の全ての提案

キ 資格適合者が他の資格適合者の代理をした場合のすべての提案

ク その他、参加に関する条件に違反した提案

(3) 技術提案書の提出

① 受付期間

令和3年8月27日（金）から令和3年9月3日（金）午後5時まで

※ 但し、土曜日・日曜日を除く。

② 提出先 事務局

③ 提出方法

持参又は郵送（配達証明付書留郵便に限る）

※ 持参による場合は、持参する時間をあらかじめ事務局へ連絡すること。また、郵送による場合は、提出期限必着とする。

④ 提出部数 正本1部・副本6部 計7部

⑤ 体裁及び書式

ア 技術提案書（提案書提出書類・様式3）、価格提案書（様式4）は綴じこまず、技術提案書（様式6-1～6-2）に添えて提出すること。また、価格提案書（様式4）の付属資料として提案価格内訳書（様式任意）を提出すること。

イ 各書類は様式集に示された指定の様式に従い作成し、技術提案書は、左上をステープル留めとすること。

ウ A3判様式は、A4判様式の大きさに折り込むこと。

エ 使用する文字のフォントについて、10.5ポイント以上（図表内の文字については制限しないが、見やすさに配慮すること）とすること。また、図表等を適宜活用して分かりやすい表現とすること。

(4) 資格適合者へのヒアリングは、以下の要領で行う。

ヒアリングは、技術提案書（様式6-1～6-2）について行い、「戸沢村定住促進住宅整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において確認事項が生じた場合に、電話やメール等で個別にヒアリングを実施する。

8 審査及び最優秀提案者の決定

(1) 決定の手続と審査及び評価体制

① 最優秀提案者の決定について

本業務には、施工場所である旧古口小学校跡地を活用し、事業費の抑制を図りつつ、住宅、駐車場等の整備完了が求められていることから、効率的かつ安定的な業務遂行能力とともに、高度な技術力を含む総合的なノウハウを有する受注者を選定する必要がある。

そのため、本業務の受注者の候補者たる最優秀提案者の選定は、設計能力、施工能力等に係る技術提案項目及び提案価格について、選定委員会において総合的に審査した結果によるものとする。

最優秀提案者の選定に当たっては、①参加者の資格の有無を判断する参加資格審査②資格適合者から提出された提案内容等についての審査を行う技術提案審査の2段階とする。

なお、民間事業者の募集、審査及び最優秀提案者の決定の過程において、応募者がいない、あるいは、いずれの応募者も事業目的の達成が見込めない等の理由により、本業務を民間事業者が実施することが適当でない判断された場合には、その旨を速やかに公表する。

② 選定委員会の構成

選定委員会は、副村長を委員長とし、他に村職員5名の委員により構成する。

(2) 参加資格審査

① 参加資格の審査

選定委員会は、参加希望者から提出される参加資格審査に関する提出書類を基に、参加希望者が参加資格を満たしているか否かを審査する。

② 参加資格審査結果通知・技術提案書等の提出要請

本村は、選定委員会による審査の結果を、参加資格審査結果を書面により通知する。参加資格を満たす者には技術提案書の提出要請を併せて行うこととし、参加資格を満たさない者には参加が認められない理由を付して通知する。

(3) 技術提案審査

① 資格適合者は、提出期限までに技術提案書を提出すること。なお、都合により技術提案書の提出ができない場合は、応募辞退届（様式7）を提出すること。

② 技術提案書取りまとめ・確認

事務局は、技術提案審査に先立ち、必要な資料等が全て提出されていることを確認し、所定の条件に基づき技術提案書が作成されているかを確認した上で、速やかに各委員へ資料を配布する。

③ 技術提案書の評価

技術提案書の評価は、選定委員会が評価要領に基づいて行う。

(4) 最優秀提案者等の決定

① 選定

選定委員会は、技術提案書の評価結果に基づき、評価点が最も高い提案者を最優秀提案者として、次に高い提案者を次点者として選定する。

② 決定

村長は、選定委員会の選定を基に、最優秀提案者及び次点者を決定する。

③ 決定の通知

ア 決定された最優秀提案者及び次点者に対しては、その旨を書面で通知する。

イ 最優秀提案者等に決定されなかった者に対しては、選定結果の概要を付し、その旨を書面で通知する。

ウ 選定結果に関する問い合わせ及び異議申し立て等は、一切受け付けないものとする。

④ 選定結果の公表

選定結果は、後日本村のホームページで公表する。

(5) 共通事項

① 資料の追加要請

提出された参加表明書及び技術提案書に関し、事務局から問い合わせ又は資料等の追加提出を求められる場合がある。追加資料等を含め、提出書類は原則として返却しない。

② 失格

参加者及び参加者と同一と判断される団体等が、次のいずれかに該当する場合は、失格となる場合がある。

- ア 本業務の参加表明書提出日（以下「基準日」という。）から契約締結までの間に、社会的信用を失墜させる行為を行ったことが判明した場合
- イ 虚偽の内容が記入されていることが明らかになった場合
- ウ 審査の公平性の確保に影響を及ぼす行為があったと認められる場合
- エ その他、本要領に違反すると認められる場合

9 評価基準

評価要領による。

10 契約

(1) 本プロポーザル後の供給契約の締結

- ① 最優秀提案者は、決定日から10日以内に住宅等の供給に関する契約（以下「供給契約」という。）を締結する。
- ② 最優秀提案者が、供給契約の締結までに資格要件を満たさなくなった場合及びその他の理由において最優秀提案者との契約が締結できない場合、本村は当該最優秀提案者の優先交渉権を取消し、次点者を優先交渉権者として契約交渉を行う。
- ③ 最優秀提案者が、契約の締結ができないことが明らかになった場合は、本村に対し速やかに文書(様式任意)により、その旨を届け出ること。

(2) 賃貸借契約の締結

最優秀提案者は、整備対象施設の完成後、速やかに賃貸借契約（案）を締結する。

11 業務の履行

受注者は、技術提案書の提案事項に基づき、責任を持って確実に業務を履行すること。（本業務に不利益となる技術提案書の提案事項と認める場合は除く。）

業務の履行が困難となった場合における措置に関する事項については、供給契約及び賃貸借契約に記載のとおりである。

12 その他

- (1) 参加表明書及び技術提案書の作成に係る費用は、すべて参加者の負担とする。
- (2) 提出された参加表明書及び技術提案書の取扱い
 - ① 提出された参加表明書及び技術提案書は返却しない。
 - ② 提出された書類の著作権は、参加者に帰属する。また、提出された提案書類（電子媒体に保存されたデータを含む。以下同じ。）は、受注者の選定に係る公表以外に

参加者に無断で使用しない。ただし、受注者の提案書類については、本業務内容の公表時や本村が必要と認めるときには、その全部又は一部を使用できるものとする。

なお、契約に至らなかった場合の提案書類は、本業務の選定結果の公表以外に無断で使用しない。

- ③ 提出内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、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、施工方法等を使用することにより生じる責任は、原則として参加者が負う。

(3) 記載内容の変更

参加表明書及び技術提案書の提出後、原則として、それぞれの審査が終了するまでの間は、参加表明書及び技術提案書に記載された内容の変更は認めない。

- (4) 技術提案書の作成のために本村から受領した資料は、本村の了解なく公表及び使用してはならない。

- (5) 本事業は、都市計画法（昭和 43 年 6 月 15 日法律第 100 号）第 29 条に定める開発行為の許可、その他の許認可等が受けられない場合は中止になることがある。

