

令和5年度西川町移住定住促進事業
公募型プロポーザル 実施要領

令和5年7月

山形県西川町

1. 事業目的

現在、西川町の関係人口戦略により移住・定住者が増加し住宅数が不足している。今後の関係人口戦略等の事業展開を進めるためにも早急に住宅を確保する必要性が生じている。

そのため、令和5年度西川町移住定住促進事業(以下「本事業」という。)として、民間事業者(法人及び法人のグループ)が早期な住宅整備を行い、町が移住定住者の住宅確保を実現するために行う。

本事業の内容は、公募型プロポーザル(以下「本プロポーザル」という。)方式により民間事業者を選定するため、必要な事項を本実施要領により定めるものである。

2. 本事業概要

(1) 本事業概要

事業名称 令和5年度西川町移住定住促進事業

事業場所 西川町大字吉川230-17番地(1,252 m²)

事業整備内容

(ア) 住宅 長屋建(重層長屋タイプ、1LDK)1棟 10戸の新築

(イ) 入居者駐車場 15台分

(ウ) 外構整備

詳細は、令和5年度西川町移住定住促進事業公募型プロポーザル要求水準書による。

事務局 西川町建設水道課 0237-74-4411

選定委員会 当プロポーザルに係る参加資格要件及び企画提案書の審査のため、若干名にて構成する。

(2) 整備対象施設条件

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書をすべて満たす住宅を民間業者が整備する。

町は、民間事業者の整備住宅を借り上げ、本町への移住定住者に転貸するのに適した建物とすること。

詳細は、要求水準書を確認のこと。

整備対象施設の借上げ期間は30年とする。

整備対象施設の住宅は、全戸1LDK(40m²以上)とすると。

整備対象施設の借上げの期間満了後、整備対象施設は町に無償譲渡すること。

(3) 業務範囲

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、機械整備工事、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

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外構及び駐車場の管理業務

(ウ) 整備対象施設の維持管理に係る修繕業務

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

上記 から の業務を統括して「本業務」という。

(4) 業務手法及び期間

町が本事業プロポーザルを公募

提案業者提出プロポーザルの評価及び最優秀提案者の選定(選定事業者)

町と選定事業者での住宅整備に係る協定等を締結

選定事業者は、自ら資金調達を行い、採用された企画提案に基づき住宅を整備

選定事業者の設計及び施工業務は、契約締結の日から令和6年4月30日までとする。

ただし、積雪により工期終了までに外構工事が困難である場合は、町と協議し指示を受けるものとする。

町は選定事業者が整備した住宅を借り上げ、移住定住者等へ転貸する。

選定事業者の維持管理業務は、整備した住宅の引き渡しの日から30年間とする。

30年を経過した整備住宅は、町に無償譲渡とする。

(5) 上限提案価格

整備対象施設の住宅の戸当たり月額借上料(町から事業者へ支払う金額)は、8万円以内とし、上限を超えた提案は失格とする。

10年毎の戸当たりの月額借上料も明記のこと。(11年目以降、21年目以降) 様式参照

(6) 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、本町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。

(7) 遵守すべき法令等

本町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。

(8) 関係書類等

参加表明及び企画提案は、所定書式(別添「様式集」を参照のこと。)により作成すること。提供資料は、本業務の企画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。

提供資料

(ア) 令和5年度西川町移住定住促進事業プロポーザル要求水準書(以下「要求水準書」という。)

(イ) 令和5年度西川町移住定住促進事業プロポーザル評価要領(以下「評価要領」という。)

(ウ) 令和5年度西川町移住定住促進事業プロポーザル様式集(以下「様式集」という。)

(エ) 地籍図

提供方法 事務局に連絡の上、事務局で收受とする。

平日の午前9時から午後5時まで(土曜、日曜、祝日を除く)

3. プロポーザルのスケジュール

	内 容	期 日
1	公募開始	令和5年7月11日(火)
2	質疑提出期限	令和5年7月18日(火)
3	質疑回答期限	令和5年7月20日(木)
4	参加表明書提出期限	令和5年7月21日(金)
5	企画提案書提出期限	令和5年7月28日(金)
6	公募内容審査期限	令和5年8月3日(木)
7	審査結果通知期限	令和5年8月4日(金)
8	基本協定締結期限	令和5年8月4日(金)

4. 参加資格要件

(1) 参加者の資格要件

資格要件は、次に掲げる から までの全ての要件を満たすものとする。

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)の規定に該当しないこと。

西川町の令和5・6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場合は、参加表明書の受付期限までに登録申請をし、本町が受理した場合は参加資格を有するものとする。(照会先:西川町建設水道課 管理係 02037-74-4120)

西川町建設工事等請負業者指名停止要綱(平成9年3月31日告示第13号)及び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。

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。

民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。

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条の規定に基づく整理開始の申し立て又は通告の事実がないこと。

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。

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条に規定する暴力団又は暴力団員等でないこと。

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号若しくは第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. 質疑及び回答

(1) 本プロポーザルに関する質疑

質疑受付期間 「2本事業概要」のスケジュールを参照

時間は土、日、祝日を除いた平日の午前9時から午後5時まで

質疑への回答 質疑への回答は、回答期限に一括して回答する。

(2) 質疑の方法

様式集の質問書(様式1)を使用し、事務局に電子メールで送信、電話にて事務局へ着信確認を行うこと。

(3) 回答方法

質疑回答は、参加者に通知した後、その内容は本実施要領等の追加又は修正内容とみなす。

6. 参加表明書

(1) 参加表明書の作成

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、本実施要領「4参加資格要件」を確認し、提出期限までに参加表明書(様式2)と付随資料(様式3、4)を作成し、様式3の添付資料(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー)いずれも3カ年分及び様式4の添付資料(納税証明書)各社ごとの写し等を併せて提出すること。

(2) 参加表明書の提出

受付期間 「2本事業概要」のスケジュールを参照

受付時間は平日の午前9時から午後5時まで(土、日、祝日を除く)

提出方法 持参(持参時間を予め事務局に連絡すること)

提出体裁 様式順に綴り、ステープル留とする。

提出部数 2部

(3) 参加表明書の審査方法

後述する本実施要領「8審査及び最優秀提案者の決定」を参照のこと。

7. 企画提案書の作成及び手続き

(1) 提案項目 本事業に係る要求水準書及び評価要領による。

(2) 作成及び提案の基本的条件

作成の基本条件

要求水準書に示す機能等を満たす企画提案書を作成すること。

提案の基本条件

(ア) 参加資格を満たすもの(以下「資格適合者」という。)は、機能面、価格面を総合的に検討し提案すること。

(イ) 企画提案内容は、発注者との協議に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に努めること。

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) その他、参加に関する条件に違反した提案

(3) 企画提案書の提出

受付期間 「2本事業概要」のスケジュールを参照

受付時間は平日の午前9時から午後5時まで(土、日、祝日を除く)

提出方法 持参(持参時間を予め事務局に連絡すること)

提出部数 9部及びPDFデータ

提出体裁 A4判サイズとする(様式8はA3判サイズ)及び様式ごとの電子データ(CD等の電子媒体)

- (ア) 企画提案書(様式5)、価格提案書(様式6)、事業収支計画書(様式7)は綴じず、企画提案書(様式8)に添えて提出すること。また、価格提案書の附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) 様式8はA3判としA4判の大きさに折り込むこと。左上をステーブル留とすること。
- (ウ) 使用する文字のフォントは、10.5ポイント以上(図表内の文字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

ヒアリングは、確認事項が生じた場合に企画提案書(様式8)で行い、「西川町移住定住促進事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)において電話やメール等で行うが、必要に応じ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) 参加資格審査

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) 企画提案審査

企画提案書の提出

資格適合者は、提出期限までに提出すること。なお、都合により提出ができない場合は、応募辞退届(様式9)を提出すること。

企画提案書の評価

企画提案書の評価は、「9評価基準」に基づいて行う。

(3) 最優秀提案者等の決定

選定

選定委員会は、企画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。

決定

町長は、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。

決定の通知

- (ア) 決定された最優秀提案者及び次点者には、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。

選定結果の公表

選定結果は、後日公表する。

(4) 共通事項

資料の追加要請

提出された参加表明書及び企画提案書に関し、事務局から問合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。

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」とする。)から契約締結までの間に、社会的信用を失墜されていることが明らかになった場合。
- (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

「令和5年度西川町移住定住促進事業公募型プロポーザル評価要領」による。

10. 契約

(1) 本プロポーザル後の供給契約の締結

最優秀提案者は、「2本事業概要」のスケジュールにより契約(以下「供給契約」という。)を締結する。

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は、本町は当該最優秀提案者の優先交渉権を取り消し、次点者を優先交渉権者として契約交渉を行う。

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、本町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を締結する。

11. 業務履行

受注者は、企画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提案事項を認める場合は除く。)業務履行困難となった場合の措置に関する事項は、当事業のための別途契約内容に記載のとおりとする。

12. その他

(1) 参加表明書及び企画提案書の作成に係る費用は、全て参加者の負担とする。

(2) 提出された参加表明書及び企画提案書の取り扱い

提出された参加表明書及び企画提案書は返却しない。

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(電子媒体の保存データ含む。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

書類は、本業務内容の公表時や本町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。
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、施行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

参加表明書及び企画提案書の提出後、原則として、それぞれの審査が終了するまでの間は、記載内容の変更は認めない。

(4) 本町からの資料公表

企画提案書作成のために本町から受領した資料は、本町の了解なく公表及び使用してはならない。

(5) その他

本事業は、各種許認可等が受けられない場合は中止になることがある。