

## 八峰町定住促進住宅建設事業に係る 公募型プロポーザル実施要領

### 1. 事業目的

本事業は、「第2期八峰町まち・ひと・しごと創生総合戦略」における若者や子育て世代の定住及び移住を促進するため、民間事業者との連携により八峰町定住促進住宅を整備し、町内の居住環境を整え、町内に居住する若い世代等の定住及び新たな町外からの居住者の誘導を目指すことを目的とする。

また、本事業の実施にあたり、特に以下の事項に配慮し実施するものとする。

#### ①良質なサービスの提供

本事業の実施に当たっては、民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理及び維持管理・運営を行う住宅を町が借上げ、入居者に転貸することにより、八峰町に住むことへの魅力を感じることができる良質な住環境サービスの提供を図るものとする。

#### ②周辺環境との調和

本事業の計画地は、定住促進住宅用地として、旧八峰町峰浜庁舎跡地を利用し、峰浜地区住宅地の中心部と隣接エリアとなっている。そのため本事業における集合住宅の整備に当たっては、建築の意匠や外構の整備等において、周辺環境と調和した整備を図るとともに、自治会活動に十分配慮した整備を図るものとする。

### 2. 委託する事業の概要

#### (1) 業務名称

八峰町定住促進住宅建設事業

(以下「定住促進住宅」という。)

#### (2) 事業手法

1) 本事業の事業手法は以下のとおりとなる。

- ①八峰町は、選定事業者と本事業に関する基本協定を締結する。
- ②八峰町は、選定事業者との間で土地使用賃借契約を締結し、事業用地を選定事業者は無償で貸し付ける。
- ③選定事業者は、自ら資金調達を行い、定住促進住宅を設計、建設し、完成した定住促進住宅を土地使用賃借期間にわたって所有する。
- ④基本協定締結後に八峰町と選定事業者は建物質賃借契約を締結し、八峰町は定住促進住宅を30年間、全戸を借上げる。
- ⑤本事業は、建築基準法、消防法の住宅関係法令並びに定住促進住宅整備事業に関する要求水準書、(以下「要求水準書」) 使用賃借契約に規定される使用賃借条件、事業者提案等に基づいて実施される。

(3) 委託業務の内容

1) 定住促進住宅建設

- ①定住促進住宅建設に係る調査・設計業務及び関連業務  
(住宅棟の基本設計、実施設計、敷地内建設住宅周りの外構及び駐車場)
- ②定住促進住宅の建設業務及び関連業務
- ③定住促進住宅建設に係る工事監理業務及び関連業務
- ④上記各項目に伴う各種申請等業務
- ⑤定住促進住宅の引渡しに係る一切の業務

2) 定住促進住宅の維持管理 (リース期間内)

- ①定住促進住宅の消防設備等及び建築設備点検保守管理業務
- ②定住促進住宅の植栽・外構・駐車場施設管理業務
- ③定住促進住宅の修繕業務 (建物構造、給排水等の修繕)

(4) 建設時期、建設場所及び集合住宅の規模

建設時期	令和6年度
建設場所	八峰町峰浜水沢字三ツ森カッチキ台 17番地2
建設棟数	1棟とする。 ただし、提案によりこの限りでない。
建設戸数	提案に基づき2LDK、1LDKあわせて10戸

建設場所については別添図面参照。

(5) 建物条件

- ①建設する定住促進住宅については、建築基準法、消防法等の住宅関係法令並びに定住促進住宅建設事業に関する要求水準書(別紙1、以下「要求水準書」という。)を全て満たす建物で、町が転貸するのに適した建物であること。
- ②定住促進住宅の町へのリース契約期間は30年とすること。
- ③戸当たりの月額リース料金は下記の範囲内であること。  
10戸で月額800,000円以内
- ④リース契約期間満了後、定住促進住宅物件は八峰町に無償譲渡すること。

(6) 業務期間

- ①基本・実施設計業務、工事監理業務、建設業務、維持管理業務

	基本・実施設計業務 工事監理業務、建設業務	維持管理業務
令和6年度 建設住宅	契約締結日の翌日から 令和6年12月上旬まで	令和7年1月から 令和36年12月下旬まで

## ②契約

八峰町との契約は、以下の項目について締結する。

- ・八峰町所有の土地の無償貸付に係る契約
- ・定住促進住宅建設事業に基づき整備した定住促進住宅の賃借に係る契約

## (7) 定住促進住宅のリース支払の条件

- ①リースされた物件は、契約締結後からリース契約期間内において、決定した月額料金を毎月、八峰町から選定業者へ支払う。
- ②支払日に関しては、選定後に締結する賃貸借契約で定める。

## 3. 応募資格者

- ①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ②会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続の開始の申立て又は民事再生法(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者であること。
- ③暴力団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条第2号に掲げる暴力団又はその構成員の利益になる活動を行う者でないこと。
- ④令和5・6年度八峰町入札参加資格者名簿に登録されている者であること。
- ⑤参加申込書の提出日現在で「八峰町建設工事入札参加資格者指名基準」に基づく指名停止措置を受けていないこと。なお、参加申込書の提出日から契約締結までの間に八峰町から指名停止の措置を受けたときは、参加資格を喪失する。
- ⑥都道府県税、市町村税に滞納がない者であること及び社会保険に加入し、かつ社会保険料に滞納がない者（適用除外事業所を除く。）であること。

## 4. 提出書類

- ①参加申込書（様式1）
- ②誓約書（様式2）
- ③同種事業の実績書（様式3）

事業者及び協力業者に同種事業の実績がある場合は、契約実績を証明する書類を1部添付のこと。
- ④協力事業者の概要書（様式4）

協力事業者がある場合は、その概要について明記すること。協力事業者がない場合は提出不要。
- ⑤企画提案書（任意様式）
- ⑥設計図書（任意様式）
- ⑦基本・実施設計、建設工事等の業務工程表（任意様式）
- ⑧都道府県税、市町村税に滞納がないこと及び社会保険料に滞納がないことの証明書（事業者及び協力企業）

## 5. 企画提案書の作成

本プロポーザルは、「1. 事業目的」に明記した目的を達成するため、町とともに魅力ある定住促進住宅の調査設計、建設、建設後の維持管理まで具現化できる能力を持つ事業者を選定するために行うものである。

本プロポーザルの参加者は、本要領及び要求水準書の記載内容を踏まえ、事業計画エリア全体の構想、整備を想定した定住促進住宅の平面図、立面図、外構図等のデザイン、コスト低減等について創意工夫し、以下の条件に基づき企画提案書（以下、「提案書」という。）としてとりまとめの上、提出すること。

なお、提出された書類は返却しない。

### 【企画提案書作成条件】

- ①提案書の様式は任意とする。
- ②提案書はA3横（片面印刷とし、カラー印刷可。）とし、提案する建物及び住居について、趣旨、特徴や工夫点など簡潔に分かりやすく記載すること。
- ③事業計画エリア全体の構想を示すこと。
- ④令和6年度に建設する建物は、1LDK・2LDKあわせて10戸を確保すること。  
なお、自動車の駐車場は1戸2台分を確保すること。
- ⑤建設場所の上下水道設備については、別途図面のとおり旧八峰町峰浜庁舎で使用していた止水栓および公共枡が設置されているが、定住促進住宅建設事業において、上下水道設備の再利用の可否を精査し、再利用出来ない場合は、町と協議を行い、新たに設置することを考慮に入れること。

## 6. 提出部数

正本1部、副本6部を提出すること。

## 7. 提出期限

令和6年2月9日(金) 13時 八峰町役場 企画財政課必着

（郵送等による提出の場合も、上記日時必着のこと）

提出期限後における申請書並びに提出書類の変更及び追加は認めない。

## 8. 提出場所

〒018-2502 山本郡八峰町峰浜目名瀉字目長田118番地

八峰町役場 企画財政課 広報企画係（電話番号0185-76-4603）

## 9. 質問事項の受付

本実施要領等に関し、不明な点がある場合は「質問書（様式5）」の提出により質問をすることができる。

- ①提出期限 令和5年12月20日（水）から12月28日（木）まで

受付時間は、午前9時から午後5時までとする。

- ②提出方法 質問票（様式5）に記入のうえ、「9. ④送信先」に電子メールで提出のこと。

電話、訪問、口頭等による質問は受け付けない。

- ③回答方法 質問事項に対する回答は、令和6年1月第2週前半に、質問者名を伏せて全質問の回答を集約し、八峰町のホームページに掲載する。

- ④送信先 八峰町役場 企画財政課 広報企画係

FAX 0185-76-2113

E-mail : kikaku@town.happou.akita.jp

※メールの題名は「(質問)八峰町定住促進住宅建設事業について」とすること。

## 10. 契約候補者の選定と提案内容に係る基本的な考え方

本事業は、当該地区において整備する定住促進住宅について、その計画の調査・設計、建設、建設後の維持管理の各業務の提供を効率的・効果的に、かつ安定的・継続的に求めるものであり、公募型プロポーザルにより提案を募集し、審査のうえ契約候補者を選定するものである。

なお、契約候補者の提案内容のとおり定住促進住宅建設を行うものではない。提案内容をもとに、町が策定した第2期八峰町総合振興計画（後期基本計画）、第2期八峰町まち・ひと・しごと創生総合戦略の内容を踏まえ、町と協議・調整を行い、事業を進めることに留意すること。

## 11. 企画提案書に基づくプレゼンテーション

- ①企画提案された内容について、令和6年2月中旬にプレゼンテーションを行う。

参加者の説明時間は30分程度とし、引き続き15分以内の質疑応答を行う。

- ②プレゼンテーションの時間及び会場については、受付終了後に参加申込書に記載されたメールアドレスに電子メールで通知する。

- ③企画提案の説明は、提出された資料のみで行い、パソコン、タブレットやプロジェクターを用いての説明は不可とする。

- ④プレゼンテーション会場への出席者は、随行を含め5名以内とする。ただし、プレゼンテーションは3名以内で行うこと。

## 12. 契約候補者の選定

### (1) 選定方法

- ①提案の審査は、別に要綱に定める八峰町定住促進住宅建設事業に係る公募型プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において行う。

- ②審査委員会では、本要領及び要求水準書に基づき、参加者の提出書類及びプレゼンテーションに対し審査を行い、契約候補者を選定するものとする。

③審査における評価項目は以下のとおりとする。

審査項目	評価項目	配点
1. 提案書	①事業目的を踏まえた魅力ある提案となっているか。	30点
	②建設予定地に無理なく建物が配置されているか。	10点
	③要求水準を十分に満たした提案となっているか。	20点
	④建設後の維持管理について、経年劣化の低減や維持管理費の縮減に工夫がなされているか。	20点
	⑤景観及び周辺環境に調和するデザインになっているか。	10点
	⑥近隣住民、自治会活動に配慮した提案となっているか。	10点
	⑦月額料金は本要領に示している金額の範囲内になっているか。	10点
2. 業務実績・体制	①類似の業務実績があるか。	10点
	②本社又は支店の所在地が八峰町となっているか。	20点
	③建築設計、施工業務及び維持管理（リース業務を含む）の各業務について、適切に行われる計画となっているか。	20点
3. 業務工程	①完成までの作業工程が無理なく示されているか。	10点
	②内覧会や情報提供など、入居希望者が事前に住宅を確認できる工夫がみられるか。	10点
4. プレゼンテーション	①町の質問にわかりやすく具体的な回答をしているか。	10点
	②積極的な姿勢が示されているか。	10点
合計		200点

④審査において、評価点が最も高い者を契約候補者として選定する。ただし、選定後に企画提案内容について八峰町と協議・調整を行う際、合意に至らない場合は次点の参加者を契約候補者として選定する。

⑤④の後、八峰町財務規則の定めに従い契約候補者と契約を締結するものとする。

## (2) 結果の通知

審査結果は、書面及び電子メールで令和6年2月下旬までに速やかに通知する。

## 13. 契約の締結

八峰町は、「12. 契約候補者の選定」により本事業の契約候補者として選定された事業者と契約の交渉を行う。

なお、辞退その他の理由（地方自治法施行令第167条の4に規定する者に該当することとなった場合又は八峰町から業務委託契約に係る指名停止を受けることとなった場合等）で契約できない場合は、次点の者と契約の交渉を行う。

#### 14. 選定スケジュール

本プロポーザルの選定スケジュールは、以下のとおりとする。

- |            |                         |
|------------|-------------------------|
| ①公募開始      | 令和5年12月18日(月)           |
| ②質問受付      | 令和5年12月20日(水)～12月28日(木) |
| ③質問回答      | 令和6年1月第2週前半             |
| ④参加申込受付開始  | 令和6年1月5日(金)             |
| ⑤受付締切      | 令和6年1月22日(月)13時         |
| ⑥企画提案書受付締切 | 令和6年2月9日(金)13時          |
| ⑦プレゼンテーション | 令和6年2月中旬                |
| ⑧候補者選定審査   | 令和6年2月中旬                |
| ⑨候補者選定結果通知 | 令和6年2月下旬                |

#### 15. 失格条項等

次の各号のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ①提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
- ②資格要件を満たさない者が書類を提出した場合
- ③提出書類が要領に示された条件に適合しない場合
- ④提出書類に虚偽の記載があった場合
- ⑤その他、町長が社会通念に照らし失格に当たる事由があると認める場合

#### 16. その他留意事項

- ①参加申込書の提出以降に辞退する場合は、辞退届(A4判任意様式)を提出すること。
- ②本プロポーザルに参加する費用は、すべて参加者の負担とする。
- ③提出後の企画提案書等の修正等は、提出期限内においてのみ可能とする。
- ④提出書類は返却しない。
- ⑤現地説明会は開催しない。なお、独自に現地調査を行う場合は、現地視察の3日前までに事務局に日時を電子メール(任意様式、かがみ不要)で通知し、近隣住民及び施設等に迷惑がかからないよう十分配慮し調査すること。
- ⑥企画提案書等は、事業者選定に伴う作業等に必要範囲において複製を作成することがある。
- ⑦提出された企画提案書等の著作権は、八峰町に帰属するものとする。
- ⑧本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、八峰町情報公開条例(平成18年条例第10号)に基づき、提出書類を公開する場合がある。
- ⑨提出書類に虚偽の記載をし、プロポーザルが無効とされた場合、その者に対し指名停止措置を行うことがある。
- ⑩参加者は、八峰町財務規則等を熟読し、その内容を十分に承知した上で参加すること。なお、契約に係る例規等については以下(町ホームページ)で確認すること。

と。

[https://www1.g-reiki.net/town.happou/reiki\\_menu.html](https://www1.g-reiki.net/town.happou/reiki_menu.html)

- ⑪設計委託業務仕様書に記載の内容については、業務を進めていく上で、軽微な変更を行う場合がある。

17. 事務局（提出・問合せ先）

〒018-2502 山本郡八峰町峰浜目名瀧字目長田 118

八峰町役場 企画財政課 担当：上田

TEL:0185-76-4603 FAX:0185-76-2113

E-mail: [kikaku@town.happou.akita.jp](mailto:kikaku@town.happou.akita.jp)