

令和3年度
産山村建物提案型公営住宅買取事業
事業計画及び公募説明書

令和3年7月

熊本県阿蘇郡産山村

産山村の「建物提案型公営住宅買取事業」に基づく応募等については、この事業計画及び公募説明書によるものとします。

1. 契約権限及び名義者について

熊本県阿蘇郡産山村 村長 市原 正文

2. 事業の概要について

(1) 事業の名称

産山村建物提案型公営住宅買取事業

(2) 事業の目的

産山村においては、公営住宅の整備を行うこととしています。この度、建物提案型公営住宅買取事業を民間事業者（以下「事業者」という。）に委ねることで、良品質な施設に、入居者が安心して生活出来る環境作りを目的として本事業を実施するものです。

(3) 事業内容等

民間事業者から住宅及び付帯施設等（以下「住宅等」という。）の提案を公募し、選定された事業候補者が産山村の用意した土地に建設した住宅等を買取る形での、公営住宅整備事業です。

事業者は産山村と協議のうえ、公営住宅の設計、建築、その他の関連業務を行うこととします。

建物仕様詳細は、別紙1「公営住宅提案仕様書」のとおりです。

(4) 工事完成日

令和4年2月25日（金）

(5) 事業期間

契約締結の日から令和4年2月25日（金）まで

(6) 事業用地概要

所在地番：阿蘇郡産山村大字大利607番地2の一部（別紙3を参照）

面積：5,239㎡（地籍面積）の一部

(7) 本事業スケジュール（予定）

- | | |
|-----------------------|--------------------------------------|
| ① 令和3年7月12日～令和3年7月21日 | 事業計画及び公募説明書の交付
参加表明書の質問受付及び回答（随時） |
| ② 令和3年7月26日～令和3年7月30日 | 参加表明書の受付 |
| ③ 令和3年8月2日～令和3年8月4日 | 提案書の提案者選定及び非選定通知 |
| ④ 令和3年8月5日～令和3年8月20日 | 提案書の受付
提案書の質問受付及び回答（随時） |
| ⑤ 令和3年8月23日～令和3年8月24日 | 提案書のヒアリング |
| ⑥ 令和3年8月25日 | 優先交渉権者の決定（通知） |
| ⑦ 令和3年8月31日 | 事業仮契約書締結期限 |
| ⑧ 議会議決後 | 事業本契約書締結 |
| ⑨ 令和4年2月25日 | 竣工期限 |

3. 応募者の備えるべき参加資格について

(1) 応募者の参加要件等

応募者は、単独企業（以下「参加企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、参加企業又は参加グループの構成員のいずれも、以下の要件を満たすこととします。

なお、参加グループで申し込む場合には、参加表明書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行ってください。

また、優先交渉権者として決定された者については、事業契約締結までに本資格要件を欠くような事態が生じた場合は、失格とします。

ア 産山村の令和3年度・令和4年度産山村建設工事入札参加資格者名簿に登録されている者（以下「有資格者」という。）であること。ただし、未登録者は産山村工事入札参加者資格審査格付要綱第2条第2項ただし書きの規定により、追加登録申請ができるものとする。

イ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

ウ 会社更生法（平成14年度法律第154号）に基づく更正手続き又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続中の者ないこと。

エ 産山村工事指名競争入札参加資格者指名停止処分要領（昭和61年産山村要領第2号）第6条及び第7条に該当しない者であること。

オ 参加企業、参加グループの構成員又はこれらの企業と関連ある者（資本若しくは人事）のいずれかが、他の参加企業、参加グループの構成員として参加していないこと。

カ 産山村暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員等若しくはこれらと社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。

(2) 応募者の構成員などの資格等要件

参加企業又は参加グループのうち、設計及び工事監理並びに建築に当たる者は、それぞれ以下の要件を満たすこととします。

なお、ア、イ及びウのうち、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができます。

ア 設計に当たる者は、次の要件を満たすこととする。

(ア) 経営状況が健全であること。

(イ) 不正又は不誠実な行為がないこと。

(ウ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(エ) 平成23年度以降に、共同住宅の用に供する建物の設計業務に従事し、完了した経験を有する総括技術者又は主任技術者を有すること。

なお、同じ技術者が複数の役割及び分野を担当することを妨げるものではない。

イ 工事監理に当たる者は、次の要件を満たすこととする。

(ア) 経営状況が健全であること。

(イ) 不正又は不誠実な行為がないこと。

(ウ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の

登録を行っていること。

(エ) 平成23年度以降に、共同住宅の用に供する建物の工事監理実績を有する者を、配置できること。

ウ 建築に当たる者は、次の要件を満たすこととする。

(ア) 建築に携わる参加企業、参加グループの構成員は、産山村において一般競争参加資格者の資格を有し、各工事区分において令和3年度・令和4年度における「一般競争参加者の資格」で定めるところによる格付けが次の等級であること。

建築一式工事 A又はB等級以上

※なお、工事を複数の企業が共同して実施することは差し支えない。ただし、この場合においては、共同して工事を実施する全ての参加企業、参加グループの構成員が上記を満たすものとする。

(イ) 提案内容に対する建設業法（昭和24年法律第100号）の許可業種につき許可を有して営業年数が5年以上である者であること。

※ただし、相当の施工実績を有し、誠実かつ円滑な共同施工が確保できると認められる場合においては、許可を有しての営業年数が5年未満であっても同等として取り扱うことができるものとする。

(ウ) 平成23年度以降に、元請けとして共同住宅の用に供する建物の工事实績があること。

(エ) 平成23年度以降に、元請けとして完成・引渡し完了した「共同住宅の用に供する建物」の基準を満たす工事に対応した新営工事を施工した実績を有する主任技術者又は監理技術者を専任で配置できること。

4. 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項について

(1) 産山村と事業者の責任分担

ア 責任分担の考え方

本事業は、産山村と事業者が適正に責任分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任を持って遂行することとする。

5. 事業計画又は事業契約書の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項について

(1) 紛争が生じた場合の基本的な考え方

事業計画又は事業契約書の解釈について疑義が生じた場合、その他契約に関して紛争が生じた場合には、産山村と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に定める措置に従うものとします。

(2) 管轄裁判所の指定

契約に関する紛争については、熊本地方裁判所阿蘇支部を第一審の管轄裁判所とします。

6. 事業の継続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

事業の継続が困難となる事由について、事業者の責めに帰す場合、産山村の責めに帰す場合、いずれの責めにも帰さない不可抗力等の事由による場合に分けて、それぞれの措置を事業契約

書において規定するものとします。

なお、基本的な考え方は次のとおりです。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 事業者の提供するサービスが事業契約書に定める要求水準を下回る場合、その他事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合、産山村は事業者に対して修復勧告を行い、一定期間内に修復策の提出・実施を求めることができるものとする。

事業者が当該期間内に修復をすることができなかつた場合は、産山村は事業契約を解約することができるものとする。

イ 事業者が倒産し、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、産山村は事業契約を解約することができるものとする。

ウ 前各号の規定により産山村が事業契約を解約した場合、産山村は事業契約に定めるところに従い、産山村が負うべき債務の放棄及び損害賠償の請求を行うことができるものとする。

(2) 産山村の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

ア 産山村の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解約することができるものとする。

イ 前号の規定により事業者が事業契約を解約した場合、産山村は事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

ア 不可抗力その他産山村又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、産山村と事業者は事業継続の可否について協議を行うこととする。

イ 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によるその旨の通知をすることにより、産山村及び事業者は事業契約を解約することができるものとする。

7. 優先交渉権者の決定方法等について

(1) 優先交渉権者の決定方法

本件公募に応募した者で、前記3の参加資格を満たした者からの提案書に基づき、ヒアリングを行い、総合評価審査会において審査を行い、評価点が最上位の応募者を本事業の優先交渉権者として決定します。

なお、最上位の提案が同点で複数ある場合は、抽選により決定します。

応募者が1者のみの場合、別紙2「産山村建物提案型公営住宅買取事業」に係る提案内容審査表及び様式6「事業費内訳書」の各審査項目における産山村要求水準を満たした場合は、優先交渉権者として決定します。

(2) 審査基準

ア 資格審査

下記9「参加表明書の提出」により提出された参加表明書に基づき、前記3「応募者の備えるべき参加資格」に定める本件公募への参加資格の有無についての審査を行う。審査結果については、令和3年8月4日(水)までに文書で通知を行う。

なお、一般競争入札参加資格等を有しない応募者にあつては、資格審査の合否判定は、下記10(2)の提案書の提出期限まで保留とする。

イ 提案内容審査

上記アの資格審査により、本件公募への参加資格を満たした応募者から、下記10「提案書の提出」により提出された提案書について、別紙2「産山村建物提案型公営住宅買取事業に係る提案内容審査表」及び様式6「事業費内訳書」に基づき審査を行う。

なお、応募者が1者のみの場合は、定量的項目審査のみ行い、加点項目審査は行わない。

8. 契約に関する事項について

優先交渉権者と産山村は、提案内容等に基づいて産山村要求水準をより満足できるよう交渉を行い、事業仮契約書締結期限日までに双方合意に至った場合は、事業仮契約を締結することとします。また、事業者として遂行すべき本事業に関する業務の内容等については、事業契約書において定めることとします。

なお、産山村議会の議決に付すべき契約及び財産の所得又は処分に関する条例に基づき、議会の議決に付すべき案件に該当するため、事業本契約については、議会議決後に締結することとします。

9. 参加表明書の提出について

本件公募に応募を希望する者は、下記(1)により「参加表明書」を作成し、(2)により提出してください。

(1) 作成方法等

参加表明書は、(様式1)により作成することとし、グループの構成員については、委任状(様式2)を添付してください。

ア 単独の企業で応募する場合

参加する企業について、「会社(企業)の概要」と併せて作成すること。

また、作成に当たっては、前記3(2)「応募者の構成員などの資格等要件」を満たしていることを証明する書類(様式3~5)を添付すること。

なお、一般競争入札参加資格等を有しない応募者にあつては、提案書提出期限までに一般競争入札参加資格等を有することを証する書類を併せて提出すること。

イ グループで応募する場合

代表企業について作成し、「会社(企業)の概要」については、代表企業及びグループ構成員の全てについて作成すること。

また、作成に当たっては、前記3(2)「応募者の構成員などの資格等要件」を満たしていることを証明する書類(様式3~5)を添付すること。

なお、一般競争入札参加資格等を有しない応募者にあつては、提案書提出期限までに一般競争入札参加資格等を有することを証する書類を併せて提出すること。

(2) 提出期間及び提出場所並びに提出方法等

ア 提出期間

令和3年7月26日(月)から令和3年7月30日(金)まで

※受付時間：役場開庁日の9時00分から17時00分まで

イ 提出場所

産山村役場経済建設課

〒869-2703 熊本県阿蘇郡産山村大字山鹿488番地3

ウ 提出方法

提出期間内に事務局に直接持参又は郵送により提出すること。郵送の場合は簡易書留郵便など、配達完了が確認できる方法とし、期日までに必着とする。また、提出書類の電子データを収録したCD又はDVDも併せて提出すること。

エ 提出数量 1部

10. 提案書の提出について

前記7(2)アの資格審査に合格した応募者は、下記(1)により「提案書」を作成し、(2)により提出してください。

(1) 作成方法等

提案書を下記のア～エの事項毎に、任意の書式にて作成してください。オについては様式6の書類に記載してください。

【提案事項】

ア 配置図、平面図、立面図、景観イメージ図、面積表等

イ 居室設備等の詳細説明資料

ウ 会社概要書(「企画提案者の能力」が確認できる内容を具備すること)

エ その他の参考資料

オ 事業費内訳書(様式6)

(2) 提出期間及び提出場所並びに提出方法等

ア 提出期間

令和3年8月5日(木)から令和3年8月20日(金)まで

※受付時間：役場開庁日の9時00分から17時00分まで

イ 提出場所

産山村役場経済建設課

〒869-2703 熊本県阿蘇郡産山村大字山鹿488番地3

ウ 提出方法

提出期間内に事務局に直接持参又は郵送により提出すること。郵送の場合は簡易書留郵便など、配達完了が確認できる方法とし、期日までに必着とする。また、提出書類の電子データを収録したCD又はDVDも併せて提出すること。

エ 提出数量 8部 (7部は複製可)

※電子データ(CD又はDVD)については、1部の提出で差し支えない。

1 1. 参加表明書及び提案書に対する質問書の提出について

(1) 当該事業の応募者は、参加表明書に関して質問があるときは、次により事前に質問書を提出してください。

なお、提出期間内に提出されなかったもの、指定した提出方法に従わないもの、及び口頭による質問には一切お答えできません。

ア 提出方法

参加表明書に関する質問書（別添様式）により作成し、下記メールアドレス宛、メール件名を「産山村建物提案型公営住宅買取事業」として、「添付ファイル」にて送信すること。

送信先アドレス：k e n s e t u k a @ u b u y a m a - v . j p

イ 提出期限

令和3年7月12日（月）から令和3年7月21日（水）まで

※受付時間：役場開庁日の9時00分から17時00分まで

ウ 質問の回答

参加表明書の質問書に対する回答は、令和3年7月22日（木）までに質問者へ、原則としてメールにより回答するとともに、全体に係る内容については、村ホームページにおいても公表する。

(2) 当該事業の応募者は、提案書に関して質問があるときは、次により質問書を提出してください。

なお、提出期間内に提出されなかったもの、指定した提出方法に従わないもの、及び口頭による質問には一切お答えできません。

ア 提出方法

提案書に関する質問書（別添様式）により作成し、下記メールアドレス宛、メール件名を「産山村建物提案型公営住宅買取事業」として、「添付ファイル」にて送信すること。

送信先アドレス：k e n s e t u k a @ u b u y a m a - v . j p

イ 提出期限

令和3年8月5日（木）から令和3年8月20日（金）まで

※受付時間：役場開庁日の9時00分から17時00分まで

ウ 質問の回答

提案書の質問書に対する回答は、令和3年8月21日（土）までに質問者へ、原則としてメールにより回答するとともに、全体に係る内容については、村ホームページにおいても公表する。

1 2. 提案書のヒアリングについて

提出された提案書を基に、下記のとおりヒアリングを実施します。

ア ヒアリング日時

令和3年8月23日（月）から令和3年8月24日（火）のうち1日

イ ヒアリング場所

産山村役場

ウ ヒアリング方法

1 応募者あたり 10 分間のヒアリングの後に、20 分間の質疑応答時間を設けます。

※日時や場所等の詳細については、後日お知らせします。

1 3. 選考結果について

審査委員会による選考結果については、令和 3 年 8 月 25 日（水）に文書にて通知します。

1 4. 特記事項

ア 応募者が提出した提案書等の内容の変更、差し替え及び訂正は認めません。

イ 応募者が提出した提案書等に故意に虚偽の記載がある場合は、応募を無効にするとともに、虚偽の記載をした者について、指名停止等の所要の措置を講ずることもあります。

ウ 本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるところによるものとします。

エ 応募者が提出した提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、本事業の範囲において公表・閲覧するとき、その他産山村が必要と認めるときは、産山村は無償で使用できるものとします。

オ 応募者が提出した提案書等は返却しません。

カ 産山村が配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

キ 応募者は、産山村が要請した場合は、追加資料の提出又はヒアリング等に応じるものとします。

ク 本件公募への応募に際して知り得た産山村の情報等は他に漏らしてはなりません。

ケ 提案書等の作成、提出、ヒアリング等に係る費用は全て応募者の負担とします。

コ 応募者は提案書の提出後において、事業計画及び公募説明書並びにその添付書類並びに提出された提案書等の内容について、不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできません。