

令和2年度 奈義町民間活力型賃貸住宅建設促進事業プロポーザル実施要綱

～町有地(久常地内)の貸付に関するプロポーザル実施要綱～

この実施要綱は、奈義町が発注する「令和2年度 奈義町民間活力型賃貸住宅建設促進事業」を受託する事業者を、公募型プロポーザル方式で選定する手続きについて、必要な事項を定めるものである。

1. プロポーザルの趣旨

本町では、町独自の手厚い子育て支援施策や定住化促進施策、地域の方々による教育支援ボランティアや小・中学校での特色ある授業など、子育て世代のニーズに対応したきめ細やかな施策を実施し、全国的にも高い合計特殊出生率を維持しています。また、那岐山をはじめとした豊かな自然景観や、歴史・文化的景観への高い評価もあり、近年、多くの方々が本町への移住を希望されている状況です。

一方で、町営住宅（賃貸）は満室で、町が所有する分譲地も残区画数がわずかな状況であり、移住や定住を希望される方に対して提供できる住居を早急に確保する必要があります。

そのため、民間企業と連携した定住促進及び地域の活性化を図るため、町有地の長期無償貸付により町有地において若者及び子育て世帯の定住に資する賃貸住宅を建設し運営しようとする事業者（以下「借受人」という。）を、公募型プロポーザル方式により募集します。

2. 業務の概要

(1) 場所 岡山県勝田郡奈義町久常308-6、314-2（別紙図面参照）

(2) 土地概要

- ・敷地面積 684.79 m²
- ・道路幅員 西側 町道御崎野線 W=5.5m 南側 国道53号線
- ・上水道 給水引込工事必要
- ・下水道 公共柵設置工事必要（町施工）
- ・その他 本土地は、旧豊沢交通（バス事業等）敷地として利用され、現在は更地となっています。

(3) 建設可能な建築物等 建設できる建築物は、戸建賃貸住宅とし、2戸以上とします。

※ただし、各戸につき2台以上の駐車場を確保すること。

(4) 契約履行

履行期限 契約締結の翌日から令和3年3月31日まで

借受人は、普通財産借受申請書の提出後、町有地について賃貸借契約を結び、建築物等を整備。

※契約後速やかに着手し、本年度中に入居できるようにすること。

(5) その他

- ① 貸与する土地は現況有姿による貸付となります。
- ② 建設する賃貸住宅のための外構工事費用（駐車場、車道への安全対策、宅内排水工事、敷地内緑化等）は、全て借受人の負担となります。 ※関係機関との調整についても借受人が行うこと。
- ③ 外構、外観については奈義町美しいまちづくり景観条例及び景観計画に準じた整備を行っていただきます。
- ④ 当該地の自治会は久常地区となります。建設する賃貸住宅の入居者に対しては、自治会への加入を促していただくよう配慮をお願いします。
- ⑤ 上水道加入者分担金及び公共下水道事業受益者分担金は町負担とする。
- ⑥ 建築にあたっては奈義町民間賃貸住宅建設助成事業補助金の対象となります。（1戸/100万円）

(6) 配布資料

位置図

上下水道管路図（地域整備課にて配布）

3. プロポーザル審査への参加資格

本業務への参加は、次に掲げるいずれにも該当する事業者とする。なお、本プロポーザルの実施期間中又はプロポーザルによる選考後、契約締結日までの間において、次のいずれかの要件を欠くこととなった者に対して、本プロポーザルの参加資格を取消し、賃貸借契約を締結しない場合がある。

【参加要件】

次の①～⑩の資格を満たしていることとする。

- ① 町内に事業所を有する令和1・2年度奈義町建築工事指名願有資格者であること。
- ② 定住促進・地域活性化等に資する賃貸住宅を整備・運営できる企画力、技術力及び経営能力を有すること。
- ③ 賃貸住宅の管理・修繕については特別な場合を除き、町内業者を活用する等、迅速な対応が可能であること。
- ④ 提案内容を適切に実施できること。

- ⑤ 公の秩序又は風俗を害するおそれがある等、町が契約締結を行うことが適当でない認められる事業者でないこと。
- ⑥ 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77号）第2条に定める暴力団、指定暴力団、指定暴力団連合の構成員でないこと。
- ⑦ 町税等を滞納していないこと。
- ⑧ 宗教上の組織若しくは団体でないこと。
- ⑨ その他、町長が適当でない判断する者でないこと。

4. 業務実施上の条件

- ① 借受人は定住促進・地域活性化に資する賃貸住宅を創意工夫に基づき、自らの資金負担により企画、設計、建設していただきます。
- ② 借受人は、賃貸住宅の整備に係る設計及び建設にあたって必要となる各種調査、上下水道、電気、ガス、電話などに関する協議、関連機関との協議、確認申請等の認可手続きなどの一切の関連業務を行っていただきます。
- ③ 借受人は、当該町有地を最善の方法をもって良好に維持管理し、必要な経費はすべて借受人の負担とします。
- ④ 借受人は貸付期間終了時には、当該町有地を自らの費用で現状に回復（更地、地下の基礎構造までを除却した状態）して奈義町に返還していただきます。
- ⑤ 貸付方法については地方自治法第238条の5に基づく普通財産の貸付とします。なお、契約は借地借家法 第22条に基づく定期借地権による契約（公正証書の書面で行う）とします。
- ⑥ 借地権の存続期間は、50年とします。
- ⑦ 契約内容について、①契約の更新をしない②存続期間の延長をしない③建物の買取請求をしない。という3つの特約を定めることとします。また、原則として借受人は建物を取り壊して町有地を返還していただきます。
- ⑧ 期間満了後も継続して貸付を希望する場合、奈義町と協議し再契約を締結することも可能です。
- ⑨ 借地権存続期間内において、当該賃借契約が困難となった場合には、経営・管理等について町と協議することとします。
- ⑩ 土地の賃料は無償とします

5. 委託業者選定のスケジュール

NO.	項目	期 日	備 考
1	プロポーザル実施 要領の公表	令和2年6月15日（月）	ホームページ上で公表

2	参加表明書の提出期限	令和2年6月30日（火）	参加表明書（様式1）、メールまたは持参
3	質問期限	令和2年6月19日（金）	募集要項等質疑書（任意様式）、メールまたは持参
4	回答期限	令和2年6月24日（水）	HP上で回答
5	企画提案書提出期間	令和2年6月30日（火）～ 7月15日（水）午後5時	郵送または持参
6	プロポーザル審査会	令和2年7月21日（火） 別途時間指定	会場：奈義町役場201号会議室
7	審査結果通知	令和2年7月下旬	メールで通知
8	選定業者との協議	令和2年8月上中旬	
9	契約書の締結	令和2年8月上中旬	

6. 書類の提出方法

1) 応募要項等の配布

応募要項等は、町ホームページへ掲載または情報企画課窓口で、令和2年6月12日（金）から公表します。配布は平日のみとし、配布時間は午前9時から午後5時までとします。また、様式はホームページでもダウンロードできます。

2) 提出先

〒708-1392

岡山県勝田郡奈義町豊沢306番地1

奈義町役場 情報企画課 花房

TEL 0868-36-4126 / FAX 0868-36-6771

メール kikaku@town.nagi.lg.jp

NO.	書類	様式	提出部数	備考
1	参加表明書	様式1	1部	提出期限：令和2年6月30日
2	町税の完納証明書	—	1部	〃
3	企画提案書（以下記載内容）	様式3	8部	提出期限：平成27年7月15日
	住宅整備の基本コンセプト	任意様式	8部	
	住宅設備の内容	任意様式	8部	〃
	建設する住宅概要	任意様式	8部	〃

	建設工期、入居可能予定日	任意様式	8部	〃
	管理方法、家賃設定	任意様式	8部	〃
	配置図、平面図、立面図、 パース図	任意様式	8部	〃
4	事業の実施体制	様式4	8部	

3) 提出方法

No.1～2 参加表明書 持参又はメールで提出

No.3 企画提案書 情報企画課まで郵送又は持参、郵送の場合は、7月15日必着とし、郵送した旨をメールで報告すること。

7. 審査の方法と審査結果の通知

1) 審査方法

選定委員会において、提出された企画提案書の総合的な評価を行い、最も優れた応募者（以下「貸付予定者」という。）を選定します。なお、選定委員会が必要と認めた応募者に対して、委員会においてヒアリングを行うことがあります。その際に日時、場所、留意事項等は別途通知します。また、応募資料につきましては、本募集に係る選定以外の目的では使用いたしません。

※提案書提出後に資料の追加配布は認めない。

2) 審査結果の通知方法

審査参加事業者毎に個別の結果を電子メールにて通知する。

3) 審査結果の公表

審査結果の公表はホームページ上で行い、受託候補者及び次点者については評価点・社名等を公表し、その他の提案者については社名等の公表は行わず、評価点のみ公表を行う。

8. 審査評価基準

本プロポーザルにおける評価基準は次のとおりし、本事業の目的、趣旨を踏まえ、若者及び子育て世帯の定住に資する良好な事業計画であることとします。なお、整備にあたっては「奈義町まちづくり総合計画、奈義町まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和2年3月策定）」及び「奈義町景観計画の手引き」を参考としてください。

評価項目	配点
経営状況、資格要件、基本的条件	10
子育て世帯が定住するのにふさわしい間取り及び室内環境等	30
町有地の貸付に伴う低廉な家賃設定	20
賃貸住宅の管理・運営体制	20
町の景観への配慮	20

9. 契約手続

最も優れた提案者と認められた候補者と賃貸契約の交渉を行う。ただし、契約締結までの間に、国又は地方公共団体から入札参加資格の停止処分を受けるなど、参加要件を満たさないと認められた場合、次点者を契約の交渉候補者の決定に当たっては、各審査員の合計点の平均点が、60点以上であることを最低基準とし、60点以下の場合は、候補者に選定しない。

1) 契約書の作成

契約書は、奈義町で作成するものを使用することとするが、奈義町からの要請に応じて、交渉候補者は資料の作成を行う。

2) 契約の締結

町が作成した契約書に異議なき場合は、受託者は速やかに契約書に押印しなければならない。なお、契約書の締結に係る費用については受託者の負担とする。

10. 失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

- 1) この要綱に定める手続き以外の方法により本町の職員及び本町の関係者にプロポーザルに関する援助を求めた場合。
- 2) 各書類の提出方法及び提出期限がこの要領の定めに適合しない場合。
- 3) やむを得ない事由を除き、ヒアリングの時間に遅刻した場合。
- 4) 虚偽の内容が記載されている場合。

11. その他

- 1) 提出書類作成に要する費用は、応募者の負担とする。また、提出書類は返却しない。
- 2) 提出期限以後の、差替え、変更、再提出及び追加は認めない。
- 3) 提出書類等に虚偽の記載があった場合は、プロポーザル参加資格を無効とする。

- 4) 提出書類等は公開しない。また審査内容についても一切公開しない。ただし、採用された提案については、公表することがある。
- 5) 電子メール等の通信事故については、奈義町はいかなる責任も負わない。
- 6) 参加表明後やむを得ない事情で審査を辞退する場合は、参加辞退届（様式2）を提出すること。

12. 問い合わせ先

奈義町 情報企画課 花房

住 所 〒708-1392 岡山県勝田郡奈義町豊沢306番地1

電話番号 0868-36-4126（直通）

FAX 番号 0868-36-6771

E-Mail kikaku@town.nagi.lg.jp