

天塩町教職員住宅建設に係る公募型プロポーザル実施要項

1. プロポーザルの目的

本事業は、老朽が進んでいる教職員住宅の環境改善を目的に、民間活力を活用した教職員住宅を確保するため、「天塩町民間賃貸教職員住宅建設促進事業実施方針」（以下「実施方針」という。）を適切に取り込み、最も優れた創造性、技術力、計画性及び経験に基づいた技術提案を行った者を選定し、本事業を実施することを目的とする。

2. 事業方式

本事業は、「天塩町民間賃貸教職員住宅建設助成事業補助金」（以下「補助金交付要綱」という。）のほか、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき実施し、事業者が自らの提案をもとに教職員住宅を建設し、管理運営を行う。

3. 事業の概要

(1) 事業の内容

- ・本事業は、1棟6戸の教職員住宅（アパート方式）を建設し、管理・運営をするものである。
- ・教職員住宅の入居者は、天塩町立学校に勤務する教職員とする。
- ・建設する教職員住宅は、教職員住宅施設要求水準書（以下「水準書」という。）を参照すること。

(2) 建設用地

- ・建設用地は、天塩郡天塩町山手通1丁目3938番地とする。
- ・土地の使用にあたっては、PFI法第69条第7項に基づく行政財産の貸付手続きを行う。
- ・土地の貸付料は、免除する。

(3) 管理期間及び家賃等

- ・管理期間 ・補助金交付要綱第19条に基づき、25年間を下限とすること。
- ・家賃の設定 ・補助金交付要綱第2条（5）に基づき、家賃月額を建設費の0.18/100以内（消費税含む）とすること。
・築年数が一定程度経過した場合は、家賃設定の引き下げに務めるものとする。
- ・敷金、礼金 ・求めないこと。
- ・家賃等の徴収 ・入居者と本事業で選定する事業者の間で行うものとする。
- ・その他 ・入居者の過失による損害を補填するための任意保険の加入を入居者に求めることは可能とする。

(4) 完成期限

令和5年2月28日とする。

(5) 事業の終了及び事業終了後の施設の取扱い

- ・事業終了に当たっては、事業者と協議を行い天塩町職員の検査のもと、決定する。
- ・事業終了決定後、入居者の転居に有する期間を確保する。
- ・事業終了後の施設は、天塩町と事業者で協議を行い、施設及び土地の処分について決定する。
- ・処分に係る手続き及びそれに伴い発生する費用については、事業者において負担するものとする。

4. 事業実施上の条件

事業参加者は、次の各要件を満たすものであること。

- (1) 天塩町競争入札参加資格者名簿の建築一式登録業者で宅地建物取引業者免許証を有する法人（登録業者を代表者とする共同企業体可。その場合、構成員は天塩町競争入札参加資格者名簿に登録されている者）。または、宅地建物取引業者免許証を有する法人を代表とする共同企業体可（その場合、構成員は天塩町競争入札参加資格者名簿の建築一式に登録されている者）。
- (2) 過去3年以内に法律に違反していない、指名停止等の処分を受けていない者であること。
- (3) 設計・建設・管理（メンテナンス含む）を行える業者（企業体を含む）であること。
- (4) 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条第2号から第5号に規定する暴力団の構成員でない者。
- (5) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）第4条に規定する暴力主義的破壊活動を行う団体等に所属していない者。

5. 担当部局

天塩町教育委員会総務管理係

住所098-3303 天塩郡天塩町新栄通8丁目1466番地の113

電話（代表）01632-2-1026 FAX01632-2-2464

6. 参加表明書の作成及び提出

このプロポーザル方式による業者選定に参加する者は、「参加表明書（様式1）」を作成し、次の期日まで所定の場所に提出すること。

- (1) 提出場所 天塩町教育委員会総務管理係
- (2) 提出方法 書留郵便による郵送又は持参すること。
- (3) 提出期限 令和4年6月3日（金）午後5時まで
- (4) 添付書類
 - ・参加グループ構成企業一覧表（様式2）※共同企業体の場合のみ
 - ・委任状（様式3）※共同企業体の場合のみ
 - ・実績確認資料（様式4）

・宅地建物取引業者免許証

7. 提案書の提出

参加表明書を提出した者は、次の内容に基づく事業計画提案書（様式6）（以下「提案書」という。）を所定の期日までに提出すること。

(1) 提案書の作成内容及び注意事項

提案書は、位置図、配置図、平面図、立面図、排水系統図その他、水準書に示した事項が確認できるものであるよう作成すること。

(2) 提案書の添付資料

(1)のほか、次の資料を添付すること。

- ・実施体制説明書（様式7）
- ・資金調達計画書（様式8）
- ・事業収支計画説明書（様式9）
- ・その他説明書（様式10）※必要に応じて添付
- ・施工計画説明書（様式11）
- ・管理運営計画説明書（様式12）

(3) 提案書の提出方法及び提出期限

- ・提出場所 天塩町教育委員会総務管理係
- ・提出方法 持参すること。
- ・提出期限 令和4年6月15日（水）午後5時まで
- ・提出部数 10部

8. 質疑の受付及び回答

(1) 提案書の作成にあたり、質疑がある場合は文書（書式は自由とするが、A4判とする。）により行うものとする。

- ・質疑提出場所 天塩町教育委員会総務管理係
- ・質疑提出方法 持参、郵送、FAXのいずれかとする。（E-mailは認めません。）
- ・質疑受付期限 令和4年6月10日（金）

(2) 質疑に対する回答は、質疑を受領した日から3日（閉庁日を除く）以内、かつ提案書提出期限の前日までに、質疑者に対しFAXにより行うほか、次のとおり閲覧に供する。

- ・閲覧場所 天塩町教育委員会総務管理係
- ・閲覧期間 令和4年6月10日（金）午後5時まで

9. ヒアリングの実施

提案書を提出したものは、以下のとおりヒアリングを実施する。

- (1) 実施場所 天塩町役場大会議室
- (2) 実施日時 令和4年6月21日（火） 午後2時

- (3) 実施内容 持ち時間は15分程度とし、説明後5分程度の質疑応答とする。また、説明員は、提案書提出企業に所属する者で2名以内とする。
- (4) 説明資料 ヒアリング時の説明資料は、提出した提案書のみを使用すること。なお、パワーポイント等による提案書説明も可とする。(スクリーン等の映写機器は用意します。)
- (5) 欠席した場合 ヒアリングに欠席した場合は、参加意思がないものとみなす。ただし、病気、交通機関の事故等により真にやむを得ない理由で出席できないと判断される場合はこの限りではない。

10. 事業者の選定等

- (1) 天塩町民間賃貸教職員住宅建設助成事業者選定委員会において、提案書及びヒアリング内容を評価基準に基づき審査し、最も評価の高い事業提案者を事業者として選定する。
- (2) 提案書の評価基準は別添のとおりとする。
- (3) 選定された事業者は、補助要綱の交付申請をすることができる。

11. 事業契約の契約

天塩町教育委員会は、選定者と提案書の内容に基づき事業契約に関する協議を行い、契約を締結する。

12. 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

13. 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

- (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. 建設された教職員住宅が水準書及び提案書の内容を下回る場合は、天塩町は是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。
 - イ. 事業者が当該期間内に是正することができなかつたときは、天塩町は、事業契約を解除することができる。
 - ウ. 事業者が倒産し又は事業者の財政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、町は事業契約を解除することができる。
 - エ. 上記の規定により町が事業契約を解除した場合、事業者は町に生じる損害を賠償する。
- (2) 町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. 町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除することができる。
 - イ. 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、天塩町は事業者に生じる損害

を賠償する。

(3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合

天災等、不可抗力な自由により事業の継続が困難となった場合、天塩町と事業者は事業継続の可否について協議を行う。