

# 「辰野町宮木泉水住宅活用事業」公募型プロポーザル実施要領

## 1. 趣旨

この実施要領は、「辰野町宮木泉水住宅活用事業」の公募型プロポーザル方式による事業者の選定について、必要な事項を定めるものとする。

## 2. 業務の概要

### (1) 目的

本事業は、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（以下「PFI法」という。）に基づき、遊休施設である宮木泉水住宅を民間事業者の資金と経営上のノウハウや創意工夫を最大限活用し、維持コストの削減や事業の効果による地域の活性化・地方創生を図るため、公募型プロポーザルによって事業効果をもたらす提案ができる候補者の特定をしたい。

### (2) 概要

本事業は、「辰野町宮木泉水住宅活用事業」実施方針に基づき以下のとおり実施するものである。

実施要領に記載のないものは、実施方針に準ずるものとする。

### (3) 事業名称

辰野町宮木泉水住宅活用事業

### (4) 契約期間

本事業の事業期間は、契約締結日から令和16年3月末までの約10年間とし、協議によっては終期後に期間の延長を可能とする。

ただし、町が公用又は公共の目的で別途使用する必要が生じたときは、町は一方的に契約を解除する場合がある。

### (5) 不動産情報

#### 【土地の状況】

所在地：辰野町大字伊那富字泉水3305番地30

地目：宅地 地積：290.74㎡

公法上の規制

第一種低層住居専用地域

土砂災害警戒区域外

建ぺい率 50% 容積率 80%

接道状況

東側が幅員約 4.1m の町道に約 1.7m 高位（石垣）にて接面している。

土壌汚染の有無

従前より住宅とされていた土地で、土壌汚染の恐れのある用途で使用された可能性がないと判断される。なお、土壌汚染調査は行っていない。

#### 【建物の状況】

構造：木造亜鉛メッキ鋼板葺平家建

延床面積：83.92 m<sup>2</sup>

建築時期：昭和 51 年 12 月 11 日 経過年数：約 45 年

供給処理施設

電気（要引込み）、プロパンガス、上下水道

建物の耐震性

新耐震基準（昭和 56 年導入）に適合していないと思われる

保守管理の状態

洗面脱衣室には一部床材の腐食が見られる

浴室のタイルが一部破損している

キッチンの勝手口が一部破損している

柵は破損及び錆からペイントの剥離あり

その他経年劣化による剥離、破損等の傷みが複数か所見られる

#### 【その他】

建物の他に附属屋として物置（約 11 m<sup>2</sup>）あり

駐車場 1 台（高さ約 1.8m）

【建物写真・図面】



#### 4. 実施形式

本事業は、PFI法第7条第1項の規定に基づき町が選定した民間事業者（以下「事業者」という。）が、対象施設につき、町と当該施設の公有財産貸付契約を締結し、地域活性化・地方創生につながる施設の活用方法を展開し、公有財産貸付契約書に定める期間中にかかるすべての経費（コスト）を事業者で賄う、独立採算型のRO方式（REHABILITATE OPERATE）により実施する。

提案内容等について審査の上、最も優れた器量を有すると認められたものを落札候補者とします。

なお、プロポーザル参加に係る諸経費は全て応募者の負担になります。

#### 5. 参加資格

##### (1) 参加資格

申込時において、次に掲げる条件を全て満たしていること

- ①応募参加者は、事業を行う能力を有する単独企業あるいは複数の企業で構成されるグループ（以下「グループ」という。）とする。  
なお、グループで応募する場合は代表者を1社選定するとともに、構成員すべてを明らかにし、各々の役割分担を明確にすること。
- ②応募企業あるいはグループは、本事業を効率的かつ適切に実施できる体制を備えていること
- ③利活用・維持管理方法を提案し、自らの責任で事業を実施できるものであること
- ④地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者
- ⑤会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立をなされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立をなされていない者であること。
- ⑥会社法（平成17年法律第86号）に基づき特別清算開始の申立てをなされていない者であること。破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条による破産の申立てをなされていない者であること。
- ⑦辰野町内に本店所在地を有している法人
- ⑧法人税、事業税、消費税、地方税を滞納していない者（応募企業あるいはグループの役員すべてを含む）
- ⑨審査委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
- ⑩応募参加企業あるいはグループの構成員及び協力会社のいずれかが、他の応

募参加企業あるいはグループの構成員又は協力会社として参加していないこと。

## (2) 失格事項

- ①参加申込書または企画提案書の提出日、提出場所、提出方法、記載内容等が適合しないとき
- ②参加申込書または企画提案書に虚偽の内容が記載されていることが判明したとき
- ③審査委員会の委員に対する事前説明、事前連絡など公平な審査を妨げる行為をしたとき
- ④ (1) 参加資格 を満たしていないことが判明したとき
- ⑤その他不正な行為があったとき

## 6. 日程

実施内容	実施期間又は期日
公募	10月31日(火)
参加申込書等の提出	10月31日(火)～11月9日(木)
現地説明会(申込者のうち希望がある場合)	11月6日(月)午前中
質問の受付期間	10月31日(火)～11月7日(火)
質問の回答期間	10月31日(火)～11月8日(水)
企画提案書等の提出期限	11月14日(火)正午
提案(プレゼンテーション)	11月20日(月)午前中
審査通知結果	11月22日(水)予定

## 7. 参加申込書の作成・提出

### (1) 提出書類

- ①参加申込書(様式第1号)
- ②参加資格要件審査書類
  - ・企画提案書の概略を記載したもの(任意様式)
  - ・当該業務を遂行するために必要な資格証明書の写し
  - ・納税(完納)証明書の写し(法人の場合は、その役員をすべて)
  - ・商業登記簿の写し(発行から3ヶ月以内のもの)
  - ・会社(団体)概要(任意様式) 1部会社(団体)名、代表者氏名、資本金、事業内容、本業務の担当者を必ず記載す

ることパンフレットなどの資料があれば添付すること。

③業務実績調書（様式第2号）

公募日から過去5年間にPFI事業として公共または公有施設を活用した事業を行っている実績を証明する書類（契約書・完了届等）を添付してください。

実績のない場合は提出不要です。

なお、実績については、最大5件までとします。

(2) 提出期限

令和5年11月9日（木）（必着）

(3) 提出方法

郵送（記録郵便）又は持参により、まちづくり政策課 財政係 まで提出してください。

(4) 参加資格要件の審査

①提出された参加申込書に基づき、参加資格要件の審査を行います。

②必要に応じて、参加申込書提出者に対しヒアリングを行います。

③虚偽の記載事項がある場合、参加申込書は無効になります。

(5) 参加資格要件を満たさない者に対する理由の説明

①発注者は、参加申込書を提出した者のうち、要件を満たさないため提出者として該当しなかった者（以下「非該当者」という。）に対し、非該当理由を書面により通知するものとします。

②非該当者は、前項の通知をした日の翌日から起算して3日以内に、書面（様式自由）により町に対して非該当理由について説明を求めることができるものとします。

③発注者は、非該当理由についての理由を求められたときは、書面を受理した日の翌日から起算して3日以内に書面により回答するものとします。

(6) その他の留意事項

参加申込書提出後に辞退する場合は、辞退届（様式任意）を提出してください。

## 8. 提案書等の作成・提出

(1) 提出書類

①企画提案書（様式第3号）

②見積書（当該事業を行うために要する改修費等の経費）

③提案書（様式任意） 15部

提案書に記載を求める事項

ア 業務実施における基本方針

イ 「辰野町宮木泉水住宅活用事業」実施方針に掲げる業務内容を遂行するための

具体的な手法（施設利用方法、地域の活性化による事業効果、現状と事業を行った場合の対比等を考慮した事項を記したもの）

#### ウ 業務工程

#### ※作成に係る留意事項

用紙サイズは、原則日本工業規格のA4版とします。

文字サイズは10ポイント以上とします。

提案書は専門的知識を有しないものでも理解できるように、分かりやすい表現となるように留意してください。

特に評価項目票の評価基準について容易に採点できるよう記載すること。

#### (2) 提出期限

令和5年11月14日（火）正午（必着）

#### (3) 提出方法

郵送又は持参により、まちづくり政策課まで提出してください。郵送の場合は、書留郵便により期限までに必着としてください。

#### (4) 提出された提案書等の取扱い

①提案書等の作成及び提出に係る経費は応募者の負担とします。

②提案された提案書等は返却しません。

③複数の提案書等の提出はできません。

④提出された提案書等は、提出者に無断で使用しません。ただし、候補者の選定を行う作業に必要な範囲において複製を作成することがあります。

⑤提出された提案書等は、提出後に内容を変更することはできません。

⑥提出された書類に虚偽又は不正があった場合は失格とします。

## 9. 質疑応答

このプロポーザルに対する質疑については、次のとおりとします。

#### (1) 受付期間

令和5年10月31日（火）～11月7日（火）

#### (2) 受付時間

午前9時00分～午後5時00分まで（休日を除く）

#### (3) 受付方法

質問票（様式第4号）をメールにより事務局まで送付してください。

なお、提出した場合は、電話にて到達の確認をお願いします。

#### (4) 回答方法

令和5年10月31日（火）～11月8日（水）の期間内において随時、ホームページにて回答します。

## 10. 審査の概要

受注候補者の選定は、「辰野町宮木泉水住宅活用事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）」が行い、提案書等の審査及びプレゼンテーション審査を行い、提案内容を総合的に評価します。

### (1) 審査対象及び審査員

審査対象：提出書類及びプレゼンテーション

審査員：辰野町関係（6名）、外部有識者関係等（4名）予定

### (2) プレゼンテーションの日程等

①日時 令和5年11月20日（月） ※日程は各参加者に個別に連絡します。

②場所 辰野町役場 第2会議室（庁舎1階）

### ③企画提案の所要時間

・プレゼンテーション 25分以内

・審査委員による質疑 10分程度

### ④審査基準（後記 評価項目票のとおり）

・基本方針について

・スケジュール・工程について

・利用者や周辺住民への配慮、地域貢献について

・提案資料・プレゼンテーションについて

・実績について

### ⑤審査方法

・評価項目票に基づき各審査基準に対して評価点を付し、その合計点を合計評価点とします。ただし、各審査員の合計評価点のうち、最高得点及び最低得点の評価項目票は審査から除きます。

・評価項目票による審査で、各審査員の合計評価点を総合計し、最高得点を挙げた事業者を受注候補者として選定します。

合計評価点の総合計点が同得点の場合は、「(1) 本事業を実施する上での基本方針についての」重要項目である「地域の活性化・地方創生、辰野町の魅力向上につながる事業効果を見込めるか」の合計得点が高い方を上位とします。

・各審査員の合計評価点のうち、最高得点及び最低得点を除いた合計評価点の平均が50点を満たさない提案者は選定の対象としません。平均点の少数点以下は第一位を四捨五入して算出します。

・各項目における評価点の合計点は100点とします。



#### ⑥留意事項

- ・プレゼンテーションに係る経費は提案者の負担とします。
  - ・プロジェクター、スクリーンを使用する場合は辰野町で用意します。
- 使用する場合は企画提案書を提出する際に事務局までご連絡をお願いします。  
その他必要なパソコン本体、ケーブル等については各自持参してください。

#### (3) 審査結果の通知

- ①企画提案書を提出した者のうち企画提案が選定され、業務契約候補者に選定された者に対して、その旨を通知します。
- ②上記①以外の者に対して、選定されなかった旨及び選定しなかった理由（以下「非選定理由」という。）を通知します。

#### (4) 非選定理由に関する事項

- ①通知を受けた者は、通知を受けた日の翌日から起算して3日（休日は除く）以内に、書面（様式任意）により非選定理由について説明を求めることができます。
- ②非選定理由についての説明を求められたときは、書面を受理した日の翌日から起算して3日以内（休日は除く。）に書面により回答します。

### 1 1 . お問い合わせ先

事務局

辰野町役場 まちづくり政策課 財政係

住 所：〒399-0493 長野県上伊那郡辰野町中央1番地

電 話：(0266) 41-1111 (代表)

F A X：(0266) 41-3976

E-mail：zaisei@town.tatsuno.lg.jp\_

**評価項目票**

評価項目	評価基準	配点
(1) 本事業を実施する上での基本方針について	立地などの条件から提案内容が当該施設に有効・適切なものであるか	10
	地域の活性化・地方創生、辰野町の魅力向上につながる事業効果を見込めるか	10
	施設の改修方針は適切であるか	5
	設備投資などの費用から事業の継続性を見込めるか	5
	施設の維持管理は適正であるか	5
	提案者のノウハウ・創意工夫(独自提案)が十分に活かされたものであるか	5
	提案内容は現状(遊休施設)と比べ維持管理における労力及び財政負担を縮減できる効果が期待できるか	5
	提案内容は将来において町に収入益をもたらすことが期待できるか	5
	提案内容が地域内外への話題性に期待できるか	5
	今後の公共施設等の利活用の試金石として期待できるか	5
(2) 事業実施のスケジュール・工程について	事業の遂行に必要な計画がもれなく記載されているか 実現可能なものであるか	5
	本事業に必要な人員の配置は適当であるか	5
	本事業の実施に当たって関連する適法令及び適用基準は適切であるか	5
(3) 利用者や周辺住民への配慮、地域貢献について	利用者の安全管理体制などが整っているか	5
	周辺住民への配慮及び地域貢献に対する提案は適切か	5
	苦情・トラブル対応について具体的な対策を講じているか	5
(4) 提案資料・プレゼンテーションについて	企画提案書の内容が質・量ともに適切でその内容はわかりやすく、説得力があるか	5
(5) 実績について	同種(類似)事業の実績を有しているか	5
合計		100