

門前高等学校宿舎整備事業

提案募集要項

令和4年9月14日

目次

I	概要	1
(1)	事業名	1
(2)	発注者	1
(3)	事業の目的	1
(4)	事業の内容	1
(5)	業務の範囲	1
(6)	募集方法	1
(7)	募集提案内容	1
(8)	施設の引渡し	2
(9)	事業の基本条件	2
(10)	敷地の概要	2
II	事業者の募集及び選定のスケジュール	3
(1)	募集要項の公表	3
(2)	質問書の受付	3
(3)	質疑書の回答	3
(4)	意思表明書の提出	3
(5)	提案書の提出	3
(6)	提案書の説明	3
(7)	審査結果の通知	3
III	応募条件等	4
(1)	応募者の構成等	4
(2)	応募資格	4
(3)	複数応募の禁止	4
(4)	意思の表明	4
(5)	応募に関する留意事項	5
IV	提案について	5
(1)	提出書類	5
(2)	提出方法	5
V	審査について	6
(1)	審査	6
(2)	審査結果の公表	6

VI 契約等について 6

VII リスク分担表 6

資料1 施設整備概要書

資料2 敷地の概要

資料3 様式集

資料4 評価基準

I 概要

(1) 事業名

門前高等学校宿舎整備事業

(2) 発注者

輪島市

<担当部局>

輪島市企画振興部企画課 高校魅力化推進室推進係

〒928-8525 石川県輪島市二ツ屋町2字29番地

電 話 0768-23-1113

F A X 0768-22-9220

E-mail kikaku@city.wajima.lg.jp

(3) 事業の目的

輪島市の所有する土地に門前高等学校生徒が使用する宿舎（以下「施設」という。）の設計・監理、建設を行い、期間満了時に無償で輪島市に所有権を移転するものとする。

(4) 事業の内容

本公募により提案が採用された応募者（以下「事業者」という。）は、その提案に基づき、輪島市と譲渡特約付賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）を締結し、施設の設計・監理、建設、維持管理を行い、輪島市はその対価として賃貸借料を支払う。

(5) 業務の範囲

事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとし、「(9) 事業の基本条件」及び「資料 1 施設整備概要書」に定める内容とする。

- ① 施設の設計・監理業務及びその関連業務
- ② 施設の建設業務及びその関連業務
- ③ 施設管理に必要な法定点検

(6) 募集方法

公募型プロポーザル方式によるものとする。

(7) 募集提案内容

施設の設計・監理、建設に関して、次の項目について提案を募集する。

- ① 施設の設計・建設の計画案

② 施設の維持管理の内容

※維持管理業務の提案内容については、「(9) 事業の基本条件」の「④維持管理」に定める内容とする。

③ 賃貸借料の金額

(8) 施設の引渡し

令和 5年 3月31日までに施設を設計・監理、建設し、輪島市に引き渡す。

(9) 事業の基本条件

- ①事業期間 賃貸借契約の締結日から期間終了日までの期間とし、施設の設計・監理、建設期間に供用開始後 5年以内の期間を加えた下記期間とする。
設計・監理、建設期間：賃貸借契約締結日から引渡しまでの期間
賃貸借期間：引渡日の翌日から 5年以内の期間
- ②施設の所有関係 施設の所有権は、事業期間の終了をもって輪島市に移転する。
- ③施設整備内容 「資料1 施設整備概要書」に定める内容とする。
- ④維持管理 法定点検を必要とするものについては、必ず実施すること。
それ以外の維持管理業務については、応募者の提案による。
- ⑤賃貸借料の金額 総事業費は350,000,000円以内とする。(消費税及び地方消費税を含む。)
- ⑥賃貸借料の支払方法 賃貸借料の月額は、翌月末日までに支払う。
- ⑦諸手続費用 事業に当たっての官公庁その他への手続費用は、事業者の負担とする。
- ⑧リスク分担 リスク分担については、「VII リスク分担表」に基づくこととし、「VII リスク分担表」に示されていないリスクについては、双方協議する。

(10) 敷地の概要

- ①所在地 石川県輪島市門前町道下わの1番地
- ②敷地面積(施工範囲) 約 625 m² (施設配置により増減調整可)
- ③土地の所有者 輪島市
- ④建設場所 「資料2 敷地の概要」による

Ⅱ 事業者の募集及び選定のスケジュール

(1) 募集要項の公表

日時：令和 4年 9月14日（水）

(2) 提案書の提出意思表明書の提出

日時：令和 4年 9月22日（木） 正午まで

場所：輪島市企画振興部企画課 高校魅力化推進室推進係（輪島市役所内）

※ 郵送可とする

(3) 質問書の受付

日時：令和 4年 9月22日（木） 正午まで

※ 質問は「資料3 様式集・様式1」を電子メールで下記メールアドレスに送付すること。

メールアドレス：kikaku@city.wajima.lg.jp

(4) 質疑書の回答

日時：令和 4年 9月22日（木） 午後5時までに電子メールで回答します。

(5) 提案書の提出

日時：令和 4年 9月26日（月） 午後5時まで

場所：輪島市企画振興部企画課 高校魅力化推進室推進係（輪島市役所内）

※ 郵送・Eメールでの提出を可とする

※ 提案書説明当日に持参する場合は、午前10時までとする

(6) 提案書の説明

日時：令和 4年 9月27日（火） 午前10時から

場所：輪島市役所新館 2階中会議室

(7) 審査結果の通知

日時：令和 4年 9月28日（水） 午後5時までに通知します。

Ⅲ 応募条件等

(1) 応募者の構成等

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募企業又は応募グループの代表企業（以下「代表企業」という。）のいずれも、下記（２）、（３）、（４）に示す要件を満たすこととする。複数企業で構成されるグループの構成する企業（以下「構成員」という。）においては、（２）①、（３）に示す要件を満たすこととする。応募グループで申し込む場合には、代表企業を定め、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を行うこととする。

なお、参加表明書提出後に止むを得ない事情がある場合においては、輪島市の承諾を得ることを前提として、追加及び変更を認めるものとする。

(2) 応募資格

- ① 応募企業又は応募グループは、次に掲げる要件を全て満たしていなければならない。
 - ア 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。
 - イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続開始の申立てが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。
 - ウ 「提案書の提出意思表明書」の提出日から賃貸借契約締結日までの間において、輪島市建設工事請負業者等の指名停止に関する要綱（平成18年輪島市告示第113号）の規定による指名停止措置を受けていない者であること。
 - エ 経営状態が著しく不健全であると認められないこと。
 - オ 直近営業年度（3年分）の法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ② 応募企業又は応募グループの代表企業は、次に掲げる要件を満たしていなければならない。
 - ア 本店（主たる営業所）又は営業所の所在地が石川県内にあること。
 - イ 平成 24 年度以降に、国、地方公共団体その他公共法人が発注する集合住宅又は学生寮の整備事業（設計・監理、建設、維持管理を含む。）を実施し、引き渡した実績を有すること。

(3) 複数応募の禁止

応募者の構成員、協力企業及びこれらのいずれかと資本関係又は人事面で関係のある者は、他の応募者又は他の応募者の構成員若しくは協力企業になることはできない。

(4) 意思の表明

応募者は、あらかじめ「提案書の提出意思表明書」（資料 3 様式集・様式 2）を提出することとし、次の書類を添付すること。

- ・会社案内
- ・財務諸表（直近3年分）
- ・法人税、法人事業税、法人住民税、消費税及び地方消費税の納税証明書（直近3年分）

（5）応募に関する留意事項

- ・提案に必要な費用は、応募者の負担とする。
- ・応募者は、1つの提案しかできない。
- ・提案に際して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるものとし、通貨は円に限る。
- ・提案書に虚偽の記載をした場合は、提案書を無効とする。
- ・提案書は返却しない。なお、提案書は応募者に無断で使用しない。

IV 提案について

（1）提出書類

提案は、「資料3 様式集」に掲げる様式をもって行うものとする。

提案書 (様式3)

設計・監理、建設及び維持管理に対する考え方 (様式4)

集合住宅又は学生寮の整備事業の実績（応募企業・代表企業） (様式5)

※発注者は、国、地方公共団体その他公共法人であること。

※事業契約等の写しを添付すること。

設計・工事監理企業の体制 (様式6)

※一級建築設計事務所登録、特定建設業許可の写しを添付すること。

施設計画図（施設計画に対する考え方、簡単なレイアウト、ゾーニング）

- ・施設配置図
- ・施設平面図
- ・施設立面図
- ・施設断面図
- ・施設仕様書
- ・イメージパース（外観1景以内、内観2景以内）
- ・設備概要書

事業スケジュール表 (様式7)

サービス購入料内訳書 (様式8)

（2）提出方法

① 提出部数は、7部を提出すること。

（提案書は正本を1部とし、他は副本として6部とする。）

② サイズは、A4縦（左ホッチキス綴じ）とする。

ただし、図面についてはA3も可とする。（折り込みでA4縦とする。）

V 審査について

(1) 審査

審査は、「資料4 審査基準」に定められた評価項目及び評価基準に基づいて提案書の採点を行い、点数の最も高い者を優先交渉権者として選定するとともに、次に点数の高かったものを次順位者として選定する。

また、応募者が1者の場合は、評価基準の6割以上満たす者を優先交渉権者とする。

(2) 審査結果の公表

審査の結果については、令和4年9月28日（水）までに応募者に通知する。（公表は後日とする。）

VI 契約等について

賃貸借契約の締結

輪島市と事業者は、事業実施にあたっての詳細な条件を協議、調整し、事業者と賃貸借契約書を締結する。

輪島市と事業者の協議が整わなかった場合、次順位者と協議を行う。

VII リスク分担表

輪島市と事業者のリスク分担は、下記の内容を想定する。詳しくは、輪島市と事業者が協議の上、確認する。

(○…リスクを負担する者。△…一定の割合でリスクを分担する者。)

① 共通（契約締結日～期間終了日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		輪島市	事業者
公募手続	募集要項、付属書類等の誤り、手続に関するリスク	○	
契約不締結	輪島市の帰責事由により事業者と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	○	
	事業者の帰責事由により組合と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合		○
	輪島市、事業者のいずれの責めにもよらない事由により契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	△	△
不可抗力	暴風・豪雨・洪水・高潮・地震・地滑り・落盤・落雷等の自然災害及び戦争・騒擾・騒乱・暴動その他の人為的な現象による施設の損害及び維持管理業務の変更・中止	○	△
法令変更	本事業に係る法令の変更・新設	○	
	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法令の変更、新設		○

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		輪島市	事業者
税制変更	本事業に係る税制の変更・新設	○	
	消費税率の変更	○	
	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法令の変更、新設		○
許認可	輪島市の事由による許認可の遅延等に関するもの	○	
	上記以外の事由による許認可の遅延等に関するもの		○
住民反対	施設の設置等に対する住民の反対運動等	○	
	事業者の提案に基づく施設の建設及び維持管理に対する地域住民の要望、訴訟に起因する費用の増加等		○
第三者賠償	事業者の帰責事由によるもの		○
	上記以外の事由によるもの	○	
資金調達	施設整備に必要な資金調達に係るもの		○
事業の延期・中止、契約解除	事業者の債務不履行によるもの		○
	輪島市の債務不履行によるもの	○	
	輪島市、事業者のいずれの責めでもない事由によるもの	△	△
債務不履行	輪島市の支払不履行（支払いの遅延・不能）	○	
	事業者の債務不履行に起因し、本事業の実施が困難となった場合		○

② 設計段階（契約締結日～施設着工日の前日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		輪島市	事業者
測量・調査	輪島市が実施した測量・調査に関するもの	○	
	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
設計品質不適合	輪島市が提示した設計に関する条件の内容に不備があった場合	○	
	事業者が実施した設計に不備があった場合		○
設計変更	輪島市の事由による設計変更	○	
	事業者の帰責事由による設計変更		○
設計遅延	輪島市の事由による設計の遅延	○	
	事業者の帰責事由による設計の遅延		○
用地	土壌汚染、埋蔵物等による設計変更又は事業者の費用増加等、予見不可能な地質・地盤の状況による工期や工法の変更	○	

③ 設計段階（施設着工日～施設引渡日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		輪島市	事業者
建設現場の使用及び管理	建設現場における労働災害、建設設備の盗難、損傷等		○
着工遅延	輪島市の指示、事由による着工遅延	○	
	事業者の帰責事由による着工遅延		○
完工遅延	輪島市の指示、事由によるもの	○	
	事業者の帰責事由によるもの		○
建設費増大	輪島市の指示、事由によるもの	○	
	事業者の帰責事由によるもの		○
建設品質不適合	完工検査等の結果、施設が募集要項等に規定される性能を満たさない場合		○

④ 維持管理期間（施設引渡日の翌日～維持管理終了日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		輪島市	事業者
施設の瑕疵	引渡し日から5年以内（ただし、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については10年以内）に施設の瑕疵が発見された場合		○
	上記期間外に施設の瑕疵が発見された場合	○	
施設用途の変更	事業期間中の施設用途の変更に関するもの	○	
施設の損傷	事業者の帰責事由（施設の瑕疵、維持管理業務に起因する事故、火災等）による損傷		○
	輪島市の帰責事由又は施設の劣化による損傷	○	
	不可抗力による施設損傷（火災保険対象）		○
	不可抗力による施設損傷（火災保険対象外）	○	
施設の修繕・更新	施設の修繕及び更新に関するもの	○	

以上