

駒里小中学校管理職住宅買取事業 実施要領

1 事業の概要

(1) 事業の目的

本事業は、駒里小中学校管理職住宅（以下、「本施設」という。）の建設を行うにあたり、優れた企画力・技術力等の総合力を備えた民間事業者の創意工夫を取り入れ、効率的かつ効果的に整備することを目的としており、特に以下の3点の事項に配慮し実施するものとする。

① 生活しやすく、使いやすい施設づくり

- ・入居者が生活しやすく、使いやすい施設づくりとする。
- ・転勤や単身赴任者が多い、入居者の視点に立った機能的な配置、備品及び設備整備に配慮した施設づくりとする。

② 維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設づくり

- ・建物の長寿命化、メンテナンスの軽減化、光熱水費の削減といった観点等、施設整備費用から維持管理までの経済性に配慮した施設づくりとする。
- ・維持管理の低減が図れる施設づくりとする。

③ 環境に配慮した施設づくり

- ・本施設のライフサイクル全体での省エネルギー、省資源に努める等、地球環境に配慮した施設づくりとする。

(2) 事業の名称

駒里小中学校管理職住宅買取事業（以下「本事業」という。）

(3) 事業の内容

本事業は、民間事業者が駒里小中学校に管理職住宅を建設し、登記した建物を市が買い取る。

(4) 事業の流れ

- ① 市は、管理職住宅の整備に係る提案を公募型プロポーザル方式により公募し、整備内容について優秀と認められる提案を行った民間事業者を建物整備事業者（以下「選定事業者」という。）として選定する。
- ② 市は、選定事業者との間で、本事業を実施するための基本的事項を定めた協定（以下「基本協定」という。）を、提案内容をもとに締結する。
- ③ 選定事業者は、提案内容及び基本協定に基づき管理職住宅の設計を行い、市の確認を受ける。
- ④ 設計確認を受けた後、建築基準法第6条の規定に基づく建築確認申請書を提出する。
- ⑤ 選定事業者は、建築確認申請を受けた建物を基本協定に基づき整備する。
- ⑥ 市は、選定事業者による建築工事完了後、基本協定に基づき検査を行う。
- ⑦ 市は、上記⑥の検査後、選定事業者との間で売買契約書を締結し、当該建物の引渡を受ける。

(5) 選定事業者の業務

本事業において、選定事業者が行う業務は、次のとおりとする。

① 解体

- ・既存管理職住宅1戸(教頭住宅)の解体運搬(住宅、灯油タンク等)

② 設計・工事監理

- ・基本設計及び実施設計
- ・工事監理(監理書類作成・品質管理等)
- ・各種申請手続き(6(2)関係法令等に基づく必要な手続き)

③ 施工

- ・管理職住宅の新築(地質調査・建築設備・外構工事を含む)
- ・各種申請手続き(6(2)関係法令等に基づく必要な手続き)
- ・安全確保等の近隣対策(公衆災害の防止に係る安全対策、近隣周知や作業後の清掃等、建設・工事現場において一般的に実施する対策)
- ・室内の空气中化学物質濃度の測定
- ・その他土地の状況に応じた敷地の整備に必要な業務

(6) 事業のスケジュール

本事業の実施期間は、基本協定締結日から選定事業者が市に管理職住宅を引渡すまでの期間とする。

実施内容	実施期間又は期日
実施要領等の交付開始	令和4年8月17日(水)
参加表明書等の提出期限	令和4年8月31日(水)午後5時まで
参加資格要件確認結果通知及び 企画提案書提出依頼	令和4年9月1日(木)
質問書の提出期限	令和4年9月9日(金)午後5時まで
企画提案書等の提出期限	令和4年9月15日(木)午後5時まで
プレゼンテーション	令和4年9月20日(予定)
企画提案書審査結果の通知	令和4年9月下旬
基本協定締結	令和4年9月下旬
建築工事	令和4年10月から2月
買取検査・売買契約締結	令和5年3月

※提出等は、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日には行わない。

2 募集の内容

(1) 施設の計画

建設計画地の位置 千歳市駒里945番地の5

用途地域 市街化調整区域

容積率・建ぺい率 200%・60%

防火指定 指定なし(建築基準法22条区域内の制限)

(2) 施設の基本条件及び要求性能水準

別紙、要求水準書による。

(3) 見積価格上限額等

本事業に係る見積価格上限額は¥27,390,000円（消費税及び地方消費税の額を含む。）となっていることから、積算にあつては、見積価格上限額の範囲内とすること。また、地盤調査の結果、杭打ち等が必要になった場合においても、増額分を含め見積価格上限額の範囲内とすること。

3 参加事業者の要件

(1) 共通事項

参加事業者は、それぞれ次に掲げる資格要件を満たすこと。

① 役割分担

参加事業者は、参加資格要件を満たす設計者、工事監理者、施工者を配置し、それぞれ適切に役割を分担するものとする。

② その他

- ・ 関係法令に基づく業務及び営業停止等の処分を受けている方は参加事業者にはなれない
- ・ 参加事業者が、応募書類等の受付日以降に資格要件を欠く事態が生じた場合は、原則として失格とする。

(2) 参加資格要件

- ① 千歳市内に建設業法に基づく許可を得た主たる営業所を有し、4年度千歳市競争入札参加資格者名簿において、建築一式工事に登録があること。
- ② 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。
- ③ 公募の日から参加表明書提出日までのいずれの日においても、千歳市競争入札参加資格者指名停止措置要綱（平成14年12月18日千歳市長決裁）に基づく指名停止を受けていない者であること。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ⑤ 千歳市暴力団排除条例（平成26年千歳市条例第1号）に規定する暴力団員等でないこと及び暴力団員等との関係を有していない者であること。
- ⑥ 過去5か年において新築戸建住宅の販売実績があること。

4 参加の方法

(1) 参加申込受付及び参加資格審査書類の提出

本事業に対する参加申込受付及び参加資格審査書類提出は、以下のとおり行うこととする。

① 提出方法

参加表明書（様式第1号）

3（2）参加資格要件の⑥に定める販売実績を証する書面（様式は任意）

②提出期間

令和4年8月17日（水） から 令和4年8月31日（水）（午前9時から午後5時）

③提出先

提出先は、本要領に記載する市の担当窓口とする。

※ただし、郵送の場合は、一般書留又は簡易書留のいずれかの方法とし、提出期限内の必着とする。また、持参の場合は、休日を除く午前9時から午後5時までに持参すること。

（2）参加資格要件の確認及び企画提案書提出依頼

3（2）参加資格要件の⑥に定める要件に該当するか確認を行い、令和4年9月1日（木）に次に掲げる事項を記載した参加資格要件確認結果通知書を通知する。併せて参加資格要件を有する者に、企画提案書の提出を依頼する。

ア 参加資格を有すると認められた者にあつては、参加資格がある旨及び企画提案書の提出を依頼する旨

イ 参加資格を有しないと認められた者にあつては、参加資格がない旨及びその理由並びに所定の期限までに理由について説明を求められることができる旨

なお、参加資格を有しないと認められた者は、その理由について、つぎのとおり書面（様式は任意）により説明を求められることができる。

ア 提出期限 令和4年9月6日（火）午後5時まで

イ 提出場所 市の担当窓口

ウ 提出方法 持参、郵送又は電子メールにより提出すること。（郵送又は電子メールの場合、必ず電話で郵送又は送信した旨担当者に連絡すること。）

市は、説明を求められたときは、令和4年9月9日（金）までに説明を求めた者に対し理由説明書を通知する。

（3）提案書の提出

企画提案書の提出を依頼された者（以下、「企画提案者」という。）は、次に定めるところにより各種書類を作成し、提出するものとする。

① 提出書類

提出書類はA4判縦型、横書き、左綴じとする。ただし、図面等はA3判とし、折り込んでA4判ファイル綴じとする。

ア 企画提案書（様式第2号）

イ 事業計画に関する調書（様式第3号）

ウ 施設整備計画に関する調書（様式第4号）

エ 提案見積書（様式第5号）

オ 見積内訳書（様式第6号）

カ 工法・材質・設備・備品一覧（様式第7号）

キ 配置図・平面図・立面図（様式は任意）

② 提出方法等

・提出期限 令和4年9月15日（木）午後5時必着

- ・ 提出場所 市の担当窓口
- ・ 提出方法 持参又は郵送で提出すること。
- ・ 提出部数 9部 ※1部にのみ正本を添付し、他は写しを添付すること。

※郵送の場合は、一般書留又は簡易書留のいずれかの方法とし、提出期限内の必着とする。また、持参の場合は、休日を除く午前9時から午後5時までに持参すること。

(4) 質疑応答等

参加表明書及び企画提案書の作成について質問がある場合は、次のとおり質問書により提出すること。

- ア 提出書類 質問書（様式第8号）
- イ 提出期間 令和4年9月9日（金）午後5時まで
- ウ 提出場所 市の担当窓口
- エ 提出方法 持参、郵送又は電子メールにより提出すること。

※郵送又は電子メールの場合、必ず電話で郵送又は送信した旨担当者に連絡すること。

質問及び回答の内容は、質問者名を伏せて回答日に参加表明書を提出している全ての者に対し、電子メールで通知する。また、千歳市ホームページに当該回答内容を公表する。

(5) 提案書の取扱い

- ① 企画提案書の著作権は、当該企画提案書を作成した者に帰属するが、本事業に伴い生じた著作権等の権利及び物件があるときは、市に帰属すること。
- ② 市は、公募型プロポーザル方式の手続及びこれに係る事務処理において必要があるときは、提出された企画提案書等の全部又は一部の複製等を行うことができるものとする。
- ③ 提出された企画提案書は、千歳市情報公開条例（平成5年千歳市条例第14号）の規定により、個人情報、法人情報等で非公開とされる情報を除き、情報公開の対象となること。
- ④ 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等を用いた事業手法、工事材料、施工・維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

(6) 失格事項等

次のいずれかに該当した場合は、その者を失格とする。

- ① 「3（2）参加資格要件」の要件を満たしていない場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 実施要領で示された、提出期日、提出場所、提出方法等の条件に適合しない書類の提出があった場合
- ④ 提出された見積価格が「2（3）見積価格上限額等」の要件を満たしていない場合
- ⑤ 審査結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合

5 選定事業者の決定

(1) 評価体制

企画提案の審査、評価及び候補者の特定を行うため、駒里小中学校管理職住宅建替事業プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置する。

(2) プレゼンテーションの実施

審査委員会において、提案内容をより深く理解するため、以下の実施方法により、企画提案書に係るプレゼンテーションを次のとおり行う。

ア 1者ずつの呼び込み方式とし、1者あたりの時間は、企画提案内容の説明15分、質疑応答15分の計30分とする。

イ プレゼンテーションは企画提案書等に基づいたものとし、資料は事前に提出した企画提案書等を使用する。

ウ プレゼンテーション等の説明者は、補助者を含めて3名までとする。

エ プロジェクター等の機器を使用しての説明は禁止とする。

オ 欠席をした場合は、企画提案書の審査、評価及び候補者の特定から除外する。

カ プレゼンテーションは非公開とする。

(3) 評価項目及び評価基準

企画提案書等及びプレゼンテーション等により、次の評価項目及び評価基準に基づき審査及び評価を行う。

評価項目	評価基準	配点
1 事業計画に関する事項	(配点15点/100点)	
特に強調したい点	優れた提案特徴や特に強調したい点	10点
同種実績	過去5か年における新築戸建住宅の販売実績	5点
2 施設整備計画に関する事項	(配点70点/100点)	
生活しやすい施設	転勤や単身赴任が多い入居者の視点に立った機能的な配置、備品及び設備整備に配慮しているか	25点
維持管理費の軽減に配慮した経済的な施設	建物の長寿命化、メンテナンスの軽減化、光熱水費の削減といった観点等、経済的に配慮しているか	25点
環境に配慮した施設	ライフサイクル全体での省エネルギー、省資源に努める等、地球環境に配慮しているか	15点
3 見積価格に関する事項	(配点15点/100点)	
価格評価	(最低見積価格/当該企画提案者の見積価格)×配点	20点
合計		100点

(4) 審査方法及び受注候補者の特定

審査委員会において、「3 評価項目及び評価基準」の審査及び評価により、各委員の評価点の合計を加算し順位を付け、最も評価点の高い者を受注候補者として特定する。

この場合において、委員の評価点の合計が最も高い者が複数であるときは、審査委員会の審議により候補者を特定するものとする。

なお、市は受注候補者との間で優先的に基本協定書の合意に関する協議を行うものとし、受注候補者との協議が整わない場合には、次点者と協議を行うものとする。

(5) 審査結果の通知

①受注候補者を特定したときは、速やかにすべての企画提案者全者に対し、次の事項を通知するものとする。

ア 受注候補者

イ 評価点数

ウ 受注候補者にあつては、今後の契約手続きの旨

エ 受注候補者とならなかった者にあつては、その理由及び所定の期限までに理由について説明を求めることができる旨

②受注候補者とならなかった者は、その理由について、次のとおり書面（様式は任意）により市に対し説明を求めることができる。

ア 提出期間 上記の通知があつた日の翌日から5日以内までの休日を除く、午前9時から午後5時まで

イ 提出場所 市の担当窓口

ウ 提出方法 持参、郵送又は電子メールにより提出すること。

※ 郵送又は電子メールの場合、必ず電話で郵送又は送信した旨担当者に連絡すること。

市は②の説明を求められた日の翌日から3日以内までに説明を求めた者に対し理由説明書を通知する。

(6) 審査結果の公表

受注候補者を特定したときは、次の事項を公表するものとする。

① 受注候補者及び評価点数

② 全ての企画提案者の評価点数（ただし、受注候補者以外の名称は秘匿とする。）

③ 受注候補者の特定理由

6 その他

(1) 契約に関する事項

① 契約に関する協議

市は、提案内容に基づき受注候補者との協議を実施し、事業の実施内容を明確にした上で、受注候補者と基本協定及び売買契約を締結するものとする。

② 基本協定の締結

基本協定は、選定事業者が決定し、事業内容の事前協議を行った後に締結する。調査結果等により、設計変更が必要となった場合は変更契約を行う。

③ 売買契約等の締結

売買契約書は、施設の買取検査を実施した後に締結するものとし、売買契約書（案）の内容は、

その締結前であれば、提案内容に応じた文言修正を可能とする。

(2) 関係法令等

本事業を実施するにあたり、遵守すべき関係法令は次のとおりとする。また、これらのほか、本事業を行うにあたり必要とされるその他の条例及び関係法令等についても遵守すること。

- ・ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・ 建設業法（昭和24年法律第100号）
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）
- ・ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・ 消防法（昭和23年法律第186号）
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）
- ・ 特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）
- ・ 水道法（昭和32年法律第177号）
- ・ 下水道法（昭和32年法律第79号）
- ・ 浄化槽法（昭和58年法律第43号）
- ・ ガス事業法（昭和29年法律第51号）
- ・ 電気事業法（昭和39年法律第170号）
- ・ 電波法（昭和25年法律第131号）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）
- ・ 大気汚染防止法（昭和43年法律第98号）
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・ 労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）
- ・ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ・ 北海道建築基準法施行条例（昭和35年北海道条例第33号）
- ・ 北海道建築基準法施行細則（昭和36年北海道規則第8号）
- ・ 北海道景観条例（平成20年北海道条例第56号）
- ・ 民法（明治29年法律第89号）
- ・ 千歳市が定める条例、規則、実施要綱等
- ・ その他本事業に関連する法令、北海道及び市町村で定める条例及び規則等

(3) 市の担当窓口

千歳市 教育委員会教育部 企画総務課施設係

〒066-8686 北海道千歳市東雲町2丁目34番

電話：0123-24-0829

FAX：0123-27-3743

Eメール：kyoikukikaku@city.chitose.lg.jp