

伊仙町教職員住宅建設設計施工事業者  
公募型プロポーザル実施要領

1 プロポーザルの概要

- (1) プロポーザルの名称:伊仙町教職員住宅建設設計施工事業者  
公募型プロポーザル(以下「プロポーザル」という。)
- (2) プロポーザルの方法:公募型プロポーザル方式
- (3) 実施主体:伊仙町
- (4) 事務局:伊仙町 教育委員会 総務課  
電話 0997-86-4651 FAX 0997-86-2373  
E メールアドレス isen\_edu03@isen-education.jp

2 目的

伊仙町は鹿児島県の徳之島の南西部に位置し、町の北部にある標高 417mの犬田布岳から、南の海岸線に向かってゆるやかな傾斜をしている。海岸線はさんご礁と奇岩が多く、変化に富み、隆起性さんご礁が沖合いに伸び、遠浅を形成している。面積は 62.7km<sup>2</sup>の自然豊かな町である。また、徳之島3町の中では耕地面積率が最も高い町でもある。また、国市町村の合計特殊出生率が2年連続日本一に輝き、2人の世界最高齢者の出身地としても有名である。

しかしながら、過疎化や少子高齢化の波が進む中、小規模校区の存続に向けて、施策を講じているものの、児童数については、横ばいから減少傾向に転じている。

教職員住宅に関しては、老朽化が進み、居住に支障をきたすケースも生じており、学校存続の面においても、教職員住宅の整備は喫緊の課題となっている。本町においては、大型の公共施設整備が近年続いており、学校建築なども控えていることから、本町の財政事情を考慮し、投資額をリース契約により分散させることで、財政面における負担軽減に努める。そのうえで、本事業は町の管理する土地を有効活用し、町有地に民間事業者が資金を調達したうえで、教職員向けの賃貸用住宅を建設し、完成した建物を本町が借り受けることとするものである。

第5次伊仙町総合計画並びに第2期伊仙町総合戦略にも記載されているとおり、学校の存続に向けた取り組みとして、本事業を実施する。

建設については、民間事業者の知見を最大限に発揮すると共に、供用開始後の管理についても入居者からの問い合わせに迅速に対応できるよう、設計と施工そして管理を一括して契約する方式を採用するものとする。

また、リース期間満了後は、本町へ無償譲渡する特約付きの契約を締結することを条件とする。

### 3 計画概要

#### (1) 建設地の概要

- ① 敷地の位置 鹿児島県大島郡伊仙町大字馬根490番地1
- ② 敷地面積 1, 285. 44㎡
- ③ 敷地の現況 雑種地
- ④ 都市計画 無し
- ⑤ 防火区域 無し
- ⑥ その他 公営上水道、公共下水道区域

#### (2) 施設の概要

施設名称 伊仙町教職員住宅(馬根小学校区)

- ① 施設機能 戸建て住宅 平屋
- ② 構造 建築基準法に適合したものであること
- ③ 延床面積 住宅2戸(延床面積:2LDK程度/戸)
- ④ 木造 1階建て
- ⑤ 想定リース価格 総額 70,000千円以内(消費税及び地方消費税含む。)

【リース期間:15年間及び20年間】

・設計費、建設工事費、維持管理費、金利を含む。

※想定リース価格については、15年間及び20年間の2パターンで資料を提示すること。

- ⑥ 駐車場 2台以上 2戸×1台(この他若干の駐車スペースの確保を行うこと。)
- ⑦ 付帯施設 必要に応じ、ゴミ収集施設の設置を検討すること。
- ⑧ 予定工期

設計協議 令和6年3月下旬～

詳細設計 令和6年5月上旬～(確認申請期間を含む)

建設工事 令和6年9月下旬着手～令和7年2月下旬完成 3月初旬引渡し

(3) 工事条件 事前に登記を行うための測量調査を行うこと。但し、登記に要する経費については本町が負担するものとする。

(4) 現地確認 現地を確認したい場合は、事務局まで連絡すること。日程等を調整のうえ、担当者が現地を案内することとする。

### 4 参加資格

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当していないこと。
- (2) 国内に営業所等を展開している建設業者で、設計業務について、建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

- (3) 住宅の建築業務において相当の実績を有すること。
- (4) 国際標準規格である ISO9001,14001 の認証を受けている者であること。
- (5) 基準を満たす主任技術者または管理技術者を当該工事に専任で配置できること。
- (6) 公示日現在、鹿児島県の指名停止を受けていないこと。
- (7) 破産法(平成 16 年法律第 75 号)の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の規定による更生手続開始の申立てがされていないこと。但し、会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受け、又は民事再生法に基づく再生計画認可の決定(確定したものに限る。)を受けた場合はこの限りではない。
- (8) 事業者及びその代表者または役員等が伊仙町暴力団排除条例(平成 24 年 6 月 20 日条例第 12 号)のいずれにも該当しないこと。
- (9) その他、法令等に違反していないこと又は違反する恐れがないこと。

## 5 提出内容

- (1) 提案に関する図書(様式任意)  
敷地配置図、平面図、立面図、概要書、建物イメージ図、工事費、リース価格根拠、工程表
- (2) 技術提案書(様式 1)  
次の課題に対する考え方を記載すること。
  - ① 設計施工一括発注方式による工期の短縮及び工事費用の縮減
  - ② 瑕疵担保期間及び完成後のアフターケアについて
- (3) 主要業務実績書(様式 2)
- (4) 質問書(様式 3)
- (5) その他(様式任意)
  - ・前項「4 参加資格」を有することが確認できるもの
  - ・財務諸表(直近の決算分を含む 2 年分・工事完工高や建築工事完成高が確認できるもの)
  - ・企業概要が分かるパンフレット等

\* 各様式は伊仙町ホームページよりダウンロード可能

## 6 日 程

- ・公募期間 令和5年11月17日(金)から令和5年12月18日(月)まで
- ・提出期限 令和5年12月18日(月)17時まで
- ・審査会 令和5年12月25日(月)※プレゼンテーション形式で審査を実施予定
- ・結果通知 令和5年12月26日(火)※予定

## 7 手続関係

- (1) 質疑

- ・質疑事項は質問書(様式3)を用い、事務局あてにメールにて提出すること。
- ・質問書の提出は令和5年11月28日(火)の17時までとする。以後は受付ない。
- ・質疑の回答書は参加希望者に対して同じ内容をメールにて回答する。
- ・質疑に対する回答書の内容は本要領の追加、または修正とみなすものとする。

## (2) プロポーザルの提出方法

- ・提出するプロポーザル提案書は1事業者1つに限る。
- ・提出部数は、正本を1部、副本を6部とする。
- ・「5 提出内容」に記載されている提出物については、令和5年12月18日(月)17時までに到着したものを受け付ける。なお、提出方法は直接持参又は郵送するものとする。

## 8 プロポーザル提案書の作成要領

- (1) 「技術提案書(様式1)」はA3用紙10枚以内(片面使用、横書き)に記載すること。
- (2) 「技術提案書(様式1)」の作成にあたっては、基本的な考え方を簡潔に記述すること。
- (3) 「主要業務実績書(様式2)」に記載する実績は過去10年以内の公共工事の賃貸借実績とする。また、その施設の特徴を示す写真等(1施設につき2枚以内)があれば貼付し、そのコンセプトについて簡潔に記入すること。
- (4) 提出書類は横使い、横書き、片面使用とし、左綴りしたものとする。  
なお、書類については着色、彩色を可とし、表紙には提出業者の名称を記載するものとする。

## 9 審査及び事業者の決定

### (1) 審査

選定に関する審査は「伊仙町教職員住宅建設設計施工事業者審査委員会設置要綱」により組織された審査委員会が選考を行う。

### (2) 事業者の決定

提案者の中から、リース価格とリース価格以外の要素を総合的に評価して、最も優れた提案を行ったものを(1)により組織された審査委員会が事業者として1者、次点者として1者を選定する。事業者と設計内容について協議を行ったうえで、譲渡特約付賃貸借契約をするものとする。事業者と協議が整わない場合は、次点者と協議を進めることとする。但し、最終決定については、本事業に関連する債務負担行為が伊仙町議会の議決を得ることを条件とする。

### (3) 事業者の通知

審査後、事業者名及び決定の理由を全員に文書で通知するとともに公表する。但し、

最終決定を示すものではない。

#### 10 失格条件

提案者が次に掲げる条項に該当する場合は失格とする。

- (1) 「4 参加資格」の要件を満たさなくなった場合。
- (2) 提出書類等に虚偽の記載があった場合。
- (3) 審査の公平性を害する行為があった場合。
- (4) 提案者が、契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合。
- (5) 提案にあたり著しく信義に反する行為があり、「伊仙町教職員住宅建設設計施工事業者 審査委員会」が失格と認めた場合。
- (6) 見積書の見積金額が「3 計画概要」に記載する「(2) ⑤想定リース価格」範囲を超えている場合。

#### 11 費用負担

このプロポーザルに要する費用は、すべて参加者の負担とする。

#### 12 その他

- (1) 提出された提案書は返却しない。
- (2) 提出された提案書は、提出者に無断で使用しないものとする。
- (3) 提出された書類は選定及び特定を行う作業に必要な範囲において、事務局にて複製を作成する。
- (4) 主催者は事業者選定後、選定された事業者の提出案に拘束を受けないものとする。
- (5) このプロポーザルに関する情報公開請求があった場合は、伊仙町情報公開条例に基づき、提出書類等を公開する場合がある。
- (6) 伊仙町教職員住宅整備基準に関する資料を添付するので、提案書作成の参考とすること。

## 伊仙町教職員住宅整備基準

### (目的)

第1条 この整備基準は、伊仙町教職員住宅建設設計施工事業者公募型プロポーザル実施要領に基づき、伊仙町教職員住宅（以下「教職員住宅」という。）の建設に関する基準を定めるものとする。

### (基本的要件)

第2条 教職員住宅は、伊仙町が最大20年間借り上げ、入居者に転貸することのできるだけの耐久性を有するものでなければならない。

2 教職員住宅は住宅専用のもとし、店舗、事務所、その他、居住の用以外の用途に供する部分と併用できる構造としてはならない。

### (一般基準)

第3条 居住天井の高さは、2.3メートル以上としなければならない。

2 住戸には、寝室、浴室、台所、食事室、玄関、水洗便所、洗面所、脱衣室、洗濯機置場、テレビ受信設備、電話配線及びブロードバンドが使用できる環境を設けなければならない。また、寝室及び浴室は他の室等と兼用してはならない。

3 室内の化学物質について、その空気汚染の低減に配慮しなければならない。

4 住戸には、台所、浴室、及び洗面所に給湯できる設備を配置しなければならない。

5 テレビ受信設備については、地上デジタル放送が良好に受信できるものでなければならない。

### (台所)

第4条 台所の流し、調理台、コンロ台等の周りの壁は、耐火性並びに耐水性を有し、かつ清潔に保ち得る材料で仕上げるよう努めなければならない。

### (洗面所)

第5条 洗面所には、窓又は換気口を設ける等換気上有効な措置を講じなければならない。

### (洗濯機置場)

第6条 洗濯機置場周りは、耐水性を有し、かつ、清潔を保つ材料で仕上げなければならない。

### (耐久性)

第7条 耐風圧を十分考慮し、台風等の災害に耐えうる性能を有すること。

### (プライバシーの配慮)

第8条 隣接する住居人相互のプライバシーが保たれ、安心して居住できるよう設計施工を行うこと。

### (その他)

第9条 この整備基準に定めるもののほか、この整備基準の施行について必要な事項は、町長が定める。