

令和3年度
古民家移築再生整備事業
＜公募型プロポーザル募集要領＞

令和3年9月

厚真町産業経済課

経済グループ

古民家移築再生整備事業公募型プロポーザル募集要領

1 事業の目的

本町では、町内に現存する北海道開拓期の歴史的遺構である古民家を活用し、環境保全林を中心としたエリアの恵まれた自然の中で持続的でレジリエントな空間整備を推進する。

これに関連した取り組みは、「第4次厚真町総合計画」や「第2期 厚真町まち・ひと・しごと創生長期ビジョン・総合戦略」にも掲げており、その一環として、これまで利用水準の低かった環境保全林と一体的な古民家の利活用で、本町の新たな観光・交流拠点化を図り、新たな関係・交流人口を構築する。

このため、環境保全林の一部を有効活用し、周辺景観と調和しつつ、町民から来訪者までが自由に集うことができる空間を整備することで、第2期 厚真町まち・ひと・しごと創生長期ビジョン・総合戦略に掲げる「観光資源の魅力向上・グリーンツーリズムの推進・古民家の利用促進」を通し、町の活性化につなげるものである。

2 基本方針

本施設は、厚真町が整備する（仮称）旧幅田邸古民家再生事業を実施するにあたって、古民家解体材を利用可能な限り再利用し建物を復元することにより、富山県砺波地方における伝統的な建築様式である「杢の内」造りなど、古民家が持つ特徴的な意匠を最大限に生かした施設として整備するものである。

この古民家では、「アトリエ」、「レストラン」、「宿泊施設」等、人々の交流促進を図る施設としての利用を基本とし、訪問者と地域の連携が深められる魅力ある施設とする。

また、持続可能な社会の実現とカーボンニュートラルなどの環境への配慮から、省エネ・断熱性能基準の高水準達成やエネルギーの効率的利用が可能な設備の導入、災害時の利用についても配慮した施設とする。

3 事業概要

(1) 事業名称

古民家移築再生整備事業

(2) 設置場所

厚真町字豊沢 244-1、244-31（環境保全林内）の 2,700 m²以内（資料 1 参照）

(3) 事業内容

建築基準法その他関係法令を遵守し、古民家の歴史的遺構を保存しながら移築再生整備工事を行うものである。詳細は「古民家移築再生整備事業要求水準書」による。

ア 古民家移築再生に係る地盤調査

イ 古民家移築再生に係る造成設計及び造成

ウ 古民家移築再生に係る基本・実施設計（基本構想、意匠デザイン等を含む）

エ 古民家の解体及び施工（建築・電気・機械・外構）

オ 古民家移築再生の設計監理

- カ 各関係機関との協議及び申請書類の作成
- キ 古民家設置後の管理及び活用
- ク その他事業を進めるにあたり必要な事項

(4) 事業期間

- ア 基本設計 委託契約締結の翌日から令和4年3月18日(金)
- イ 地盤調査 委託契約締結の翌日から令和4年3月18日(金)
- ウ 設計・施工完了 基本協定締結の翌日から令和5年2月27日(月)

※施工完了とは、建築基準法の完了検査等の関係法令検査全てに合格し、検査済証等の書類が揃った状態をいう。

- エ 所有権移転 売買契約締結日 令和5年3月中旬を予定

※施工完了後、町の完了検査に合格したのち仮契約を締結し、議会の承認を経て本契約を締結する。

ただし、町が認める場合においてはその限りではない。

(5) 協定・契約日等

	協定・契約内容	日程
1	優先交渉権者決定	令和3年12月
2	基本設計委託契約及び地盤調査委託契約	令和3年12月
3	基本協定	令和3年12月
4	本協定(実施設計完了後、買取価格の合意後)	令和4年8月
5	売買仮契約(完了検査後)	令和5年3月
6	売買契約(厚真町議会の承認後)	令和5年3月
7	賃貸契約	令和5年3月(活用は4月から)

(6) 提案限度額

- ア 基本設計 4,150千円(消費税及び地方消費税含む)
- イ 地盤調査 3,500千円(消費税及び地方消費税含む)
- ウ 実施設計、造成設計、造成、解体、施工(建築・電気・機械・外構)、設計監理(建築・電気・機械・外構) 185,850千円(消費税及び地方消費税含む)

上記提案金額については契約金額の限度を示すものであり、町がこの金額で契約するものではないことに留意すること。

4 事業候補者の選定方法

公募型プロポーザル方式とし、1次審査は厚真町産業経済課が行い、2次審査は「古民家移築再生整備事業者選考委員会(以下「選考委員会」という。)」の審査により優先交渉権者を選定する。

5 参加資格要件

本プロポーザルに参加する資格を有する者は、次に掲げる要件を全て満たす者であること。

- (1) 法人格を有する者又は事業者の連合体で参加する者とする。連合体で参加する場合は、代表事業者

を定めること。ただし、連合体の構成者は、本プロポーザルに参加する他の連合体の構成者となることはできず、別途単独での参加もできない。

- (2) 本事業に類する歴史的建造物改修復元等に関する設計及び施工の元請け又は下請けの実績があること。
- (4) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当しないこと。同条第2項の規定に基づく本町の入札参加制限を受けていないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生可能法（平成11年法律第225号）の規定に基づく更生又は再生手続の申立てを行っている者でないこと
- (6) 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6号に規定する暴力団員でないこと。
- (7) 国税及び地方税を滞納している者でないこと。

6 日 程

項 目	日 程
プロポーザル公募開始（町HP掲載）	令和3年9月22日から
参加表明書受付	令和3年9月22日から 令和3年10月11日午後5時まで
現地説明会	令和3年10月1日（予定）
質問受付	令和3年9月22日から 令和3年10月15日午後5時まで
技術提案書の提出	令和3年10月18日から 令和3年11月19日まで5時まで
1次審査・結果通知	令和3年11月24日
2次審査（プレゼンテーション実施）	令和3年11月30日（予定）
審査結果通知（予定）	令和3年12月3日
詳細協議 ※1	令和3年12月3日から
売買検査	令和5年3月
売買契約締結（古民家引き渡し）	令和5年3月
賃貸契約	令和5年3月

注：日程は、新型コロナウイルス感染症の今後の拡大状況によって、変更となる場合があります。

※1 詳細協議

- ア 優先交渉権者は、本事業の実施に係る諸条件について町との間で詳細な協議を行い、基本協定を締結する。また、基本設計及び地盤調査についてはそれぞれ委託契約を締結し、契約ごとに完了検査を実施する。
- イ 実施設計終了後、優先交渉権者は町との詳細な協議後に本協定を締結する。
- ウ アの優先交渉権者との協議が整わない場合は、次点事業者と詳細協議を行い、契約候補者を決定する。

エ 売買契約後、申請した連合体の解散は可能だが、連合体は構成員から古民家活用事業者を決め、古民家活用事業者と町が賃貸契約を締結して活用を行うものとする。単独で申請した場合は、申請者と賃貸契約を締結する。

7 参加表明書の提出

受付期間内に参加表明書を提出していない事業者からの応募は受けないこととする。

(1) 受付期間 令和3年9月22日(水)から令和3年10月11日(月)午後5時まで

(2) 提出書類

ア 参加表明申込書【様式1号】

イ 構成企業届【様式2号】※連合体で参加する場合のみ作成すること。

ウ 法人概要【様式3号】※連合体で参加する場合は各社の法人概要

エ 歴史的建造物改修・復元等実績報告書【様式4号-1】

※本事業に類する古民家移築再生整備に関する設計及び施工の元請け又は下請けの実績を記載すること。ただし、2013年4月以降の実績を対象とする。

オ 古民家活用類似事業実績報告書【様式4号-2】

※古民家活用事業に類するの業態・提供するサービス・における実績を記載

カ 印鑑登録証明書(原本)※発行後3ヵ月を超えないもの

キ 履歴事項全部証明書(原本)※発行後3ヵ月を超えないもの

※連合体で参加する場合は各社の履歴事項全部証明書を提出すること

ク 会社の定款 ※連合体で参加する場合は各社の定款を提出すること

ケ 財務諸表 ※直近3ヵ年を超えないもの

コ 直近1年間の納税証明書の写し

※国税通則法施行規則に基づく書式にて提出すること(いずれも最新の状態が反映されたものとする。)

※連合体で参加する場合は、各社の納税証明書を提出すること

(3) 提出部数

6部(正本1部 副本5部(押印後複写のこと))

(4) 提出方法

ア 持参(平日午前9時から午後5時まで)

イ 郵送(受付期間内必着とし簡易書留で郵送すること)

(5) 提出先

住 所 〒059-1692 勇払郡厚真町京町120番地

宛 先 厚真町産業経済課経済グループ 古民家移築再生整備事業担当者

電話番号 0145-27-2486

F A X 0145-27-3944

電子メール keizai@town.atsuma.lg.jp

8 現地説明会

本事業に参加予定の民間企業を対象とし、参加には事前申し込みが必要である。なお、参加企業名は公表しない。

- (1) 日 時 令和3年10月1日(金)午後1時30分
- (2) 場 所 厚真町総合福祉センター2階 第2会議室
- (3) 申込方法 厚真町産業経済課経済グループ 古民家移築再生整備事業担当者に事前連絡の上、
FAXまたは電子メールにて現地説明会申込書【様式5号】を提出すること。(持参も可)
電話番号 0145-27-2486
F A X 0145-27-3944
電子メール keizai@town.atsuma.lg.jp
- (4) 申込期限 令和3年9月30日(木)午後5時まで
- (5) その他
 - ア 現地確認も行うので、移動できる車両を準備すること。
 - イ 当募集要領を含み関係書類は各自が持参すること。
 - ウ 厚真町産業経済課経済グループの承諾があれば、10月1日(金)以前であっても設置場所への立ち入りを許可する。

9 質問受付

- (1) 受付期間
令和3年9月22日(水)から令和3年10月15日(金)午後5時まで
- (2) 提出方法
厚真町産業経済課経済グループに事前連絡の上、FAXまたは電子メールにて質問書【様式6号】を提出すること。(持参も可)
 - ア 持参(平日午前9時から午後5時まで)
 - イ 郵送(受付期間内必着とし簡易書留で郵送すること)
 - ウ 電子メール
- (3) 提出先
住 所 〒059-1692 勇払郡厚真町京町120番地
宛 先 厚真町産業経済課経済グループ 古民家移築再生整備事業担当者
電話番号 0145-27-2486
F A X 0145-27-2328
電子メール keizai@town.atsuma.lg.jp
- (3) 回答方法
令和3年10月20日(水)までに町ホームページの古民家移築再生整備事業公募ページにおいて公表する。なお、質問を行った企業名は公表しない。
また、本プロポーザルの趣旨から離れていると判断する質問への回答は行わない。

10 技術提案書の提出

提出する書類等に書類符号を記した表紙とインデックスを付け、綴じたものを提出すること。
また、提案書中の文章及び図表は、専門知識を有しない者でも理解できるよう平易な表現に努めること。

(1) 受付期間

令和3年10月18日(月)から11月19日(金)

(2) 提出書類

- ア 技術提案書【様式7号】
- イ 古民家移築再生整備に関する提案(設計図書)(任意様式)(別紙「提案書記載要領」参照)
- ウ 見積書(別紙「提案書記載要領」参照)
- エ 業務実施体制【様式8号】
- オ 建物設備概要書【様式9号】
- カ 事業工程表(任意様式)
- キ 古民家活用計画及び収支計画(任意様式)

(3) 提出部数

6部(正本1部 副本5部(押印後複写のこと))、電子データ1部

※電子データの保存媒体は、CD-R 又は DVD-R とする。

(4) 提出方法

- ア 持参(平日午前9時から午後5時まで)
- イ 郵送(受付期間内必着とし簡易書留で郵送すること)

(5) 提出先

厚真町産業経済課経済グループ 古民家移築再生整備事業担当者

1.1 1次審査

(1) 審査の実施

1次審査は、書類審査により行い4社程度を選定する。

歴史的建造物改修・復元等実績報告書【様式4号-1】及び古民家活用類似事業実績報告書【様式4号-2】の実績を基に選定する。

(2) 審査結果通知

令和3年11月24日(水)にFAX又は電子メールにより通知する。

(3) その他

- ア 審査内容及び審査結果についての質問等及び審査結果に関する異議は受け付けない。
- イ 提出した提案書の変更は認めない。また、新たに提案に関する資料を求めることは想定していない。ただし、選考委員会にて追加資料提出の要望があった場合にはこの限りではない。

1.2 2次審査(プレゼンテーション)

(1) 審査の実施

2次審査は技術提案書を基にプレゼンテーションにより審査を行う。

- ア プレゼン実施日:令和3年11月30日(火)

- イ プレゼン参加者：各提案事業者 4 人以内とする。
- ウ プレゼン時間：説明 45 分 質疑応答 45 分程度
- エ プレゼンの順番：技術提案書の提出順に実施する。

(2) 審査結果通知

令和 3 年 12 月上旬頃までに提案をした事業者あてに文書で通知する。

(3) そ の 他

- ア 開催日時及び場所等については1次審査結果通知と併せて別途通知する。
- イ プロジェクター等によるプレゼンを可とするが、当町が用意する物はスクリーンと電源のみとする。また、事前にプロジェクターの申請を申し出ること。
- ウ 審査内容及び審査結果についての質問等及び審査結果に関しての異議は受け付けない。

1 3 審査

(1) 審査方法、審査結果通知

- ア 選考委員会の審査において総合的な評価を行い、最も総合点が高い提案事業者を優先交渉権者に選出する。
- イ 総合点が高い提案事業者が複数ある場合は、経済性の評価が高い者を第1位とする。
- ウ 提案事業者が1者であった場合でも2次審査を実施し、基準を満たしていると判断した場合は優先交渉権者として選定する。
- エ プレゼンテーション後、必要に応じてヒアリングを実施する場合がある。

(2) 審査基準

- ア 技術提案書について総合点を評価する。
- イ 評価は点数化し、見積金額を除く技術提案について100点満点で評価するが、80点満点に置き換える。
- ウ 「見積金額を除く技術提案評価（80点満点）：見積金額評価＝80:20」の割合で評価し、「価格点＝配点（20点）×最低入札価格／各社入札価格」とする。

技術提案書の内容（計100点）

	審査項目	審査基準	配点
事業者	事業者の適格性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 協議、運営、アフターに関し、臨機応変かつ迅速な対応が可能な組織体制であるか。 ・ 設計及び施工に関する技術者の配置の適格性があるか。 ・ 関係法令に精通し、協議及び各申請に適した人員が配置されているか。 ・ 歴史的建造物において類似工事及び設計の実績はあるか（復元、補修、改修）。【様式 4 号-1】 ・ 歴史的建造物、伝統工法について知識を有しているか。 	15 点

	提案金額	<ul style="list-style-type: none"> ・コスト（イニシャル・ランニング共）に対し経済性を考慮しているか。 	5点
企 画 提 案	活用事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・類似の施設、環境、自治体等で活用事業の実績があるか（概ね人口10万人未満の市、または町村の農村地域や山間地等での事業を対象とする）。【様式4号-2】 ・厚真町産材（食料に限らず）の活用等、地域との関係性を持つ事業であり、町の魅力発信につながる計画か。 ・関係人口、交流人口の観点から地域住民と町外からの訪問客等を繋ぐ活用計画となっているか。 ・交流人口として年間12,000人以上の集客が見込めるか。 	35点
	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境（森林等）を活かし融和する計画か。 ・伝統工法部分の再生方法及び範囲等は適切か。 ・越中造民家の特徴等を捉えた意匠となっているか。また見せ方に魅力があるか。 ・古民家の雰囲気や意匠性に則した設備計画となっているか。 ・メンテナンス性が考慮されているか。 ・断熱・気密性能、換気、空調、耐震性等の基本性能及び住環境性能が現代技術水準となっているか。 	15点
	工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業完了までのスケジュールが適正か。 ・工事全般について近隣住民への配慮は十分にされているか。 	5点
	外構計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容に適した付属施設（駐車場等）の内容及び規模であるか。 ・周辺環境や古民家の佇まいに適した外構計画となっているか。 	5点
	地域貢献等	<ul style="list-style-type: none"> ・地元貢献・経済効果についての提案がなされているか ・維持修繕に関する計画や設計における対応策が講じられているか。 ・文化伝承に関して、通常の施設公開やイベント等の計画が講じられているか。 	10点
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的な周辺の森林を活用したコンテンツの作成や、森林の整備・活用エリアの拡大により、より魅力的な交流拠点とする計画があるか。 ・これまでにない発想または民間の運営ノウハウにより付加価値や魅力を高めるアイデアがあるか。 ・感染症対策、減災・防災、脱炭素、SDGsなど時代のニーズを反映した設計、設備、運営計画となっているか。 	15点

1.4 基本協定及び本協定の締結

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は町との間で諸条件について協議を行い、基本協定を締結する。(基本協定を締結した事業者を「契約候補者」という。)

なお、町は提案内容を尊重しながら、内容の変更を求めることができる。

(2) 本協定の締結

基本設計・実施設計の完成後、契約候補者は町との間で諸条件について協議を行い、本協定を締結する。

(3) 売買契約の締結

本事業の検査合格後、厚真町議会の承認を得て売買契約を締結する。(売買契約を締結した事業者を「契約者」という。)

(4) 留意点

ア 売買契約は、契約候補者と随意契約により契約締結するものとし、契約等に関する事務手続きは、町の条例及び規則等の定めるところによるものとする。

なお、契約候補者が作成した設計書に基づき、使用及び予定価格を設定し、改めて見積書の提出を依頼するものとする。

イ 基本協定から売買契約までに発生した諸費用については、契約候補者の負担とする。ただし、基本設計及び地盤調査は、売買契約と別の契約を締結するため、それぞれの事業完了後に支払う。

ウ 本町において本事業に関して厚真町議会の承認が得られない場合は、契約候補者との売買契約を締結しない。この場合、町は一切の賠償責任を負わない。

1.5 失格事項

本プロポーザルの参加者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その参加者を失格とする。

(1) 提案書の提出方法、提出先及び提出期限に適合しなかった場合

(2) 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しなかった場合

(3) 虚偽の記載や不正が認められた場合や、重要な事実について記載しなかった場合

(4) 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合

1.6 事業の進行について

(1) 周囲の景観との調和に配慮することとし、広告物の表示は不可とする。

(2) 契約候補者は本事業の進捗状況等について適宜、町に報告を行うこと。

(3) 本事業で取り扱う情報に対する守秘義務を徹底すること。

(4) 本事業の実施に必要な町が所有する資料等については、町が契約候補者に貸与するものとし、本事業の目的外利用を禁止する。

(5) その他本要領、協定書及び契約書等に記載のない事項又は本事業実施上生じた疑義については、

町と事業候補者で協議の上、これを定めるものとする。

17 リスクに関する事項

(1) 基本的な考え方

本事業においては、本町と事業者が様々なリスクを適正に分担し、古民家が速やかに設置されることを優先するものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

一般的なリスクの内容に対する本町及び事業者による分担の基本的な考え方は、「別表1ー主要リスク分担表」のとおりとする。

18 その他留意事項

(1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めない。

(2) 参加表明申込書提出後に辞退する場合は、参加辞退届【様式10号】を提出すること。

(3) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするとともに、指名停止措置を行う場合がある。

(4) 出書類等は返却しないとともに、提出された技術提案書等の著作権は、それぞれ提案事業者に帰属するものとし、第三者の著作権の使用の責は、使用した提案事業者にすべて帰属するものとする。なお、町は提案事業者の承諾を得ずに提出された企画提案書等は無償で複製、使用できるものとする。

(5) 技術提案書の作成、提出、現地説明等本プロポーザル参加に係る費用は、提案事業者の負担とする。

(6) 町の配布する資料及び質問に対する回答は、本要領と一体のものとして扱うものとする。

(7) 契約候補者は、募集要領及び配布資料諸条件に沿って誠実に業務を遂行すること。

(8) 本手続において、使用する言語・通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本標準時及び計量法に定めるものとする。

(9) 事業の継続が困難となった場合における措置

ア 契約候補者の責に帰すべき事由により事業継続が困難となった場合又はその恐れが生じた場合、町は契約候補者に対して改善勧告を行い、期間を定めて、改善策の提出及び実施を求めることができる。この場合において、契約候補者が当該期間内に改善することができなかつた場合には、町は、契約候補者との契約を解除することができるものとする。

イ 契約候補者が倒産し、又は契約候補者の財務状況が著しく悪化し、事業の継続が困難と認められる場合には、町は契約候補者との仮契約、本契約を解除することができる。

ウ 上記ア又はイの事項により協定を解除した場合には、契約候補者は、町に生じた損害を賠償しなければならない。

エ 不可抗力その他、町又は契約候補者の責に帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合には、町と契約候補者は、事業継続の可否について協議する。