

根室市教職員住宅環境整備事業

根室市教職員住宅建設に係る公募型プロポーザル実施要項

1. プロポーザルの目的

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」（令和11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づき、老朽化が著しい市街地教職員住宅の環境改善を目的に、民間活力を活用した教職員住宅を確保するため、「根室市教職員住宅環境整備事業実施方針」を適切に取り込み、最も優れた創造性と技術力及び経験に基づいた技術提案を行った者を選定し、本事業を委託することを目的とする。

2. 事業方式

本事業は、PFI法に基づき実施し、事業者が自らの提案をもとに教職員住宅を建設し、管理運営を行うとともに、事業目的達成後は、根室市に所有権を移転するBOT（Build Operate Transfer）方式とする。

3. 事業の概要

(1) 事業内容

- ・本事業は、6棟24戸の教職員住宅（アパート方式）を建設し、管理・運営するものである。（現在4棟16戸整備済）
- ・教職員住宅の入居者は、根室市立学校に勤務する教職員とする。
- ・家賃等の徴収については、入居者と本事業で選定する事業者の間で行うものとする。
- ・建設場所は、根室市光洋町2丁目5番地4とする。
- ・建設する教職員住宅は、教職員住宅施設要求水準書（以下「水準書」という。）を参照すること。

(2) 施設設置期間

- ・施設設置期間は、本施設の全てが運営を開始した日から30年間とする。ただし、施設の維持管理が良好に行われ、居住の使用に耐えうると根室市教育委員会が判断した場合は1年間延長し、その後も同様の取扱いとする。

(3) 建設用地

- ・建設用地は、根室市教育委員会が指定する場所とする。
- ・土地の使用に当たっては、PFI法第69条第7項に基づく行政財産の貸付手続きを行う。
- ・貸付期間は、(2)施設設置期間のとおりとする。
- ・土地の貸付料は、免除する。

(4) 事業終了及び事業終了後の施設の取扱い

- ・事業終了に当たっては、根室市職員の検査の元、事業者と協議を行い決定する。
- ・事業終了決定後、入居者の転居に有する期間を確保する。

- ・事業終了後は、教職員住宅を無償により根室市教育委員会へ譲渡するものとする。
- ・教職員住宅の譲渡に関する手続き及びそれに伴い発生する費用については、事業者において負担するものとする。

4. 整備施設数等

- ・整備教職員住宅は1棟4戸とし2棟を整備する。
- ・完成期限は令和4年3月31日とし、別紙「根室市教職員住宅環境整備事業実施場所」に示すとおり、敷地番号「①」から「②」までの区画にそれぞれ1棟を整備するものとする。
- ・整備する区画の選定は事業者の任意とするが、提案区画が重複した場合は、「12. 事業者の選定等」に示す選定方法に基づき、評価の高い提案を行った事業者を優先とする。
- ・提案される区画並びに参加事業者数によっては、上下水道設備や電気設備等のインフラ整備について、参加事業者において協議・調整を要する場合もあるので、あらかじめ承知のうえ参加すること。

5. 事業実施上の条件

事業参加者は、次の各要件を満たすものであること。

- (1) 市内業者で根室市競争入札参加資格者名簿〔工事関係〕の土木一式又は建築一式登録業者（登録業者を代表者とする共同企業体可。その場合、構成員は根室市競争入札参加資格者名簿〔工事関係〕に登録されていない者であっても参加可能。）または、市内業者で宅地建物取引業者免許証を有する法人（宅地建物取引業者免許証を有する法人を代表者とする共同企業体可。その場合、構成員は根室市競争入札参加資格者名簿〔工事関係〕の土木一式又は建築一式に登録されている者であること。）
- (2) 過去3年以内に法律に違反していない、指名停止等の処分を受けていない者であること。
- (3) 設計・建設・管理（メンテナンス含む）を行える業者（企業体を含む）であること。

6. 担当部局

根室市教育委員会教育総務課

住所 087-8711 根室市常盤町2丁目27番地

電話 (代表) 0153-23-6111 FAX 0153-24-8760

7. 説明会の開催

根室市教育委員会は、次の日程により本事業に関する説明会を開催する。

- ・実施場所 根室市役所3階 大会議室
- ・実施日時 **令和3年5月26日 午後2時00分**
- ・その他 申し込み不要（当日受付実施）

8. 参加表明書の作成及び提出

プロポーザル方式による業者選定に参加するものは、「参加表明書（様式1）」を作成し、次の期日まで所定の場所に提出すること。

- (1) 提出場所 根室市教育委員会教育総務課
- (2) 提出方法 郵送又は持参すること。
- (3) 提出期限 **令和3年6月4日（金）午後5時まで**
- (4) 添付書類
 - ・参加グループ構成企業一覧表（様式2）※共同企業体の場合のみ
 - ・委任状（様式3）※共同企業体の場合のみ
 - ・実績確認資料（様式4）
 - ・宅地建物取引業者免許証（市内業者で宅地建物取引業者免許証を有する法人の場合のみ）

9. 提案書の提出

参加表明書を提出した者は、次の内容に基づく事業計画提案書（様式6）（以下「提案書」という。）を所定の期日までに提出すること。

- (1) 提案書の作成内容及び注意事項
 - 提案書は、配置図、平面図、立面図、排水系統図その他、水準書に示した事項が確認できるものであるよう作成すること。
- (2) 提案書の添付資料
 - (1)のほか、次の資料を添付すること。
 - ・実施体制説明書（様式7）
 - ・資金調達計画書（様式8）
 - ・事業収支計画説明書（様式9）
 - ・その他説明書（様式10）※必要に応じて添付
 - ・施工計画説明書（様式11）
 - ・管理運営計画説明書（様式12）
- (3) 提案書の提出方法及び提出期限
 - ・提出場所 根室市教育委員会教育総務課
 - ・提出方法 持参すること。
 - ・提出期限 **令和3年6月11日（金）午後5時まで**
 - ・提出部数 12部

10. 質疑の受付及び回答

(1) 提案書の作成にあたり、質疑がある場合は文書（書式は自由とするが、A4判とする。）により行うものとする。

- ・質疑提出場所 根室市教育委員会教育総務課
- ・質疑提出方法 持参、郵送、FAXのいずれかとする。（E-mailは認めません。）
- ・質疑受付期限 **令和3年6月4日（金）**

(2) 質疑に対する回答は、質疑を受領した日から3日(閉庁日を除く)以内、かつ提案書提出期限の前日までに、質疑者に対しFAXにより行うほか、次のとおり閲覧に供する。

- ・ 閲覧場所 根室市教育委員会教育総務課
- ・ 閲覧期間 令和3年6月11日(金)午後5時まで

11. ヒアリングの実施

提案書を提出したものは、以下のとおりヒアリングを実施する。

- (1) 実施場所 根室市役所 大会議室
- (2) 実施日時 令和3年6月21日 午後3時
- (3) 実施内容 持ち時間は15分程度とし、説明後5分程度の質疑応答とする。また、説明員は、提案書提出企業に所属する者で2名以内とする。
- (4) 説明資料 ヒアリング時の説明資料は、提出した提案書のみを使用すること。なお、パワーポイント等による提案書説明も可とする。(スクリーン等の映写機器は用意します。)
- (5) 欠席した場合 ヒアリングに欠席した場合は、参加意思がないものとみなす。ただし、病気、交通機関の事故等により真にやむを得ない理由で出席できないと判断される場合はこの限りではない。

12. 事業者の選定等

- (1) 提案書の評価基準は別添のとおりとする。
- (2) 事業者の選定は、2棟分まで実施する。なお、参加表明の合計棟数が2棟を超えた場合は、評点の高い者から順次選定する。
- (3) 事業者の評価は、提案書及びヒアリング内容を評価基準に基づき審査する。なお、合格ラインに満たない提案書を提出した者は採用しない。
- (4) 区画番号「①」から「②」までの区画にそれぞれ1棟を整備し、提案区画が重複した場合は、評価の高い提案を行った事業者を優先とする。

13. 事業契約の契約

根室市教育委員会は、選定者と提案書の内容に基づき事業契約に関する協議を行い、契約を締結する。

14. 事業者の責任ある履行について

事業者は、事業契約書に定めるところに従って、誠実に業務を遂行し、責任を履行しなければならない。

15. 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

- (1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合
ア. 建設された教職員住宅が水準書及び提案書の内容を下回る場合は、根室市教育委

- 員会は是正勧告を行い、一定期間内に是正策の提出・実施を求めることができる。
- イ. 事業者が当該期間内に是正することができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。
 - ウ. 事業者が倒産し又は事業者の財政状況が著しく悪化し、その結果、事業契約に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は事業契約を解除することができる。
 - エ. 上記の規定により根室市教育委員会が事業契約を解除した場合、事業者は根室市教育委員会に生じる損害を賠償する。
- (2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合
- ア. 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができる。
 - イ. 上記の規定により事業者が事業契約を解除した場合、市は事業者に生じる損害を賠償する。
- (3) 不可抗力等の事由により事業の継続が困難となった場合
- 天災等、不可抗力な自由により事業の継続が困難となった場合、市と事業者は事業継続の可否について協議を行う。