

紫波町町営住宅建替整備事業(第Ⅰ期)プロポーザル 実施要領(案)

1 目的

町営住宅は、住宅に困窮する方に対して低廉な家賃で賃貸することにより、町民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的として、公営住宅法に基づき町が整備する住宅で、紫波町(以下「町」という。)では、現在6団地247戸の町営住宅を管理している。このうち、146戸(約59%)は1966年から1978年に建設されており、耐用年数を経過している。一方で、近年の人口減少の推移を踏まえた将来的な住宅困窮世帯数はゆるやかに減少すると推計されており、これに伴って町営住宅の需要の減退が想定されることから、耐用年数を経過した住宅を全て建替えるのではなく、改善や建替時の集約等により町営住宅ストックを適切にマネジメントしていく必要がある。

町では、耐用年数を経過した町営住宅の建替整備に当たり、住宅が建つ敷地だけではなく、その周辺を含めたエリアとしての価値の向上及び町の財政・人的負担の軽減を図る観点から、民間活力の導入について検討するため、2021年度に国が実施した「公営住宅に係るPPP/PFI導入推進事業」において報告された内容を踏まえ、2022年度に「公営住宅に係るPPP/PFI導入可能性調査」を実施し、民間活力を導入した町営住宅の整備は可能、との結果を得た。

本要領は、「紫波町町営住宅建替整備事業(第Ⅰ期)」(以下「本事業」という。)について、公募型プロポーザル方式により民間事業者(以下「事業者」という。)を選定するために必要な事項を定める。

2 プロポーザルの概要

(1) 件名 紫波町町営住宅建替整備事業(第Ⅰ期)

(2) 事業場所

事業場所は次のア及びイの2地区とする。

ア 紫波町行政区設置規則(令和2年紫波町規則第18号)別表に掲げる古館地区(以下「古館地区」という。)内で事業者が提案する場所

イ 紫波町行政区設置規則別表に掲げる赤石地区(以下「赤石地区」という。)内で事業者が提案する場所

(3) 事業方式 借上げ方式

選定された事業者が、自らの資金調達により住宅の設計・建設を行い、完成後、町が一括して借り上げる方式とする。借上げ期間は20年間とし、原則として借上げ期間終了後は当該住宅を事業者に戻す。

なお、借上げ期間中、町は事業者に対し賃貸借契約に基づく借上げ料を支払う。

(4) 事業内容

- ア 事前調査
- イ 設計（基本設計、実施設計、設計図書等の照査、その他設計に必要な調査・申請等）
- ウ 建設（敷地造成、インフラ整備、建築、電気設備、機械設備、外構・植栽等本施設の建設に必要な一切の工事及び近隣対応・周辺対策）
- エ 工事監理
- オ 維持管理（維持管理に係る入居者対応、建物本体、外構及び設備の保守管理・維持修繕、定期点検・法定点検等）

(5) 事業期間

事業期間は以下のとおりとする。ただし、詳細なスケジュールについては協定締結までに調整するものとし、以下のア、イともに、提案において短縮又は延長したスケジュールを提示することを妨げない。ただし、2地区のうちいずれか1地区の借上げ始期は令和10年度、もう一方の地区の借上げ始期は令和11年度とすること。

ア 設計・建設に係る期間 令和8年10月から令和11年6月

イ 借上げ期間

(ア) (2)ア又は(2)イのいずれかの地区

令和11年3月1日から令和31年2月28日までの20年間

(イ) (2)ア又は(2)イのいずれかの地区（(ア)以外の地区）

令和11年8月1日から令和31年7月31日までの20年間

(6) 提案基準額

借上げ初年度における、公営住宅法施行令（昭和26年政令第240号）第3条に基づき算定される近傍同種の住宅の家賃の額（以下「近傍同種家賃」という。）

3 参加資格要件

本プロポーザルの参加者は、以下の(1)に掲げる資格を満たしている単体企業、(2)に掲げる資格を満たしている共同企業体又は(3)に掲げる資格を満たしている複数の構成員からなる任意に結成された連合体（以下「コンソーシアム（企業連合）」という。）であること。なお、共同企業体又はコンソーシアム（企業連合）の構成員は、他の共同企業体又はコンソーシアム（企業連合）の構成員及び単体企業として本プロポーザルに参加することはできない。

(1) 単体企業

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 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をしている者若しくは再生手続開始の申立てがなされている者又は会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者若しくは更生手続開始の申

立てがなされている者でないこと。

ウ 本プロポーザルに係る公告をした日から技術提案書等の提出期限の日までの間に、紫波町建設工事等指名競争入札の実施等に関する要綱に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。

エ 紫波町暴力団排除条例（平成 24 年紫波町条例第 30 号）第 2 条第 1 号から第 4 号までに規定する者でないこと。

オ 国税及び地方税を滞納していない者であること。

カ 計画地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権（以下「所有権等」という。）を有する者又は所有権等を有する予定の者（技術提案書等の提出日において所有権等を有する者の同意を得ている場合に限る。）であること。

(2) 共同企業体

ア 複数の構成員からなる任意に結成された共同企業体であること。

イ 共同企業体の各構成員は、(1)アからオに掲げる要件を満たしていること。

ウ 構成員のいずれかは、計画地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権（以下「所有権等」という。）を有する者又は所有権等を有する予定の者（技術提案書等の提出日において所有権等を有する者の同意を得ている場合に限る。）であること。

エ 共同企業体の代表となる構成員は、構成員のうちで出資比率が最大であること。

オ 共同企業体の代表とならない構成員は、出資比率が 20 パーセント以上であること。

(3) コンソーシアム（企業連合）

ア 複数の構成員からなる任意に結成された連合体であること。

イ コンソーシアム（企業連合）の各構成員は、(1)アからオに掲げる要件を満たしていること。

ウ 構成員のいずれかは、計画地の所有権又は建物の所有を目的とする地上権若しくは賃借権（以下「所有権等」という。）を有する者又は所有権等を有する予定の者（技術提案書等の提出日において所有権等を有する者の同意を得ている場合に限る。）であること。

エ コンソーシアム（企業連合）の構成員は、調査設計業務を担当する者（以下「設計担当構成員」という。）、建設工事を担当する者（以下「建設担当構成員」という。）及び維持管理を担当する者（以下「維持管理担当構成員」）からなるものとし、構成は以下のとおりとする。

(ア) 設計担当構成員は、3 者以内とする。

(イ) 建設担当構成員は、4 者以内とする。

(ウ) 維持管理担当構成員は、1 者とする。

4 スケジュール（予定）

項目	日程
公募開始	令和8年6月15日（月）
実施要領等に関する質問受付期限	令和8年7月10日（金）午後5時
質問への回答	質問受付の日から起算して3日（紫波町の休日に関する条例（平成元年紫波町条例第33号）に規定する町の休日（以下「休日」という。）を除く。）以内
参加表明書提出期限	令和8年7月17日（金）午後5時
技術提案書提出期限	令和8年8月31日（月）午後5時
プレゼンテーション審査	令和8年9月中旬
審査結果通知	令和8年9月中旬
協定締結	令和8年9月下旬
設計・建設	令和8年10月から令和11年6月
入居開始（2(5)イ(ア)の地区）	令和11年3月1日
入居開始（2(5)イ(イ)の地区）	令和11年8月1日

5 手続等

(1) 担当課

〒028-3392 岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目3番地1

紫波町 建設部 都市計画課 建築住宅係

TEL：019-672-2111（内線 2141） FAX：019-672-2311

E-mail：toshikei@town.shiwa.iwate.jp

(2) 公募開始及び実施要領等の交付方法

ア 公募開始 令和8年6月15日（月）

イ 交付方法 紫波町公式ホームページ（以下「ホームページ」という。）に掲載する。

※ ホームページのアドレス：<https://www.town.shiwa.iwate.jp/>

（トップページ > 組織から探す > 都市計画課 > 住まい）

(3) 参加表明書の提出期限、提出場所及び提出方法

ア 提出期限 令和8年7月17日（金）午後5時

受付期間は、令和8年6月15日（月）から同年7月17日（金）までの
休日を除く日の午前9時から午後5時まで

イ 提出場所 (1)の場所

ウ 提出方法 持参又は郵送（書留郵便に限る。）すること。ただし、郵送の場合は、
提出期限までに到達したものに限り受け付ける。

(4) 質問の受付期間、受付場所、提出方法及び回答方法

- ア 質問様式 質問がある場合は、別添様式（様式 10、A 4 判）による。
- イ 受付期間 令和 8 年 6 月 15 日（月）から同年 7 月 10 日（金）まで
- ウ 受付場所 (1)の場所
- エ 提出方法 持参若しくは郵送（書留郵便に限る。）又は電子メールのいずれの方法でも可能とする。（電話による質問は受け付けない。）
- オ 回答方法 質問受付の日から起算して 3 日（休日を除く。）以内にホームページにおいて回答する。
なお、回答に当たっては、質問を行った者の名称等は公表しない。また、質問の趣旨や内容が不明確なものについては、回答しない場合がある。

(5) 技術提案書等の提出期限、提出場所及び提出方法

- ア 提出期限 令和 8 年 8 月 31 日（月）午後 5 時
受付期間は、令和 8 年 6 月 15 日（月）から同年 8 月 31 日（月）までの休日を除く日の午前 9 時から午後 5 時まで
- イ 提出場所 (1)の場所
- ウ 提出方法 持参又は郵送（書留郵便に限る。）すること。ただし、郵送の場合は、提出期限までに到達したものに限り受け付ける。

(6) 技術提案書等の審査

- ア 技術提案書等を提出した者の中から、7 に掲げる基準に基づき、技術提案書等の審査及びヒアリングを行い、最優秀のものを 1 者特定する。
なお、ヒアリングの詳細は、別途通知する。
- イ アの特定結果は、特定された者に対してはその旨を、また、特定されなかった者に対してはその旨とその理由を、令和 8 年 9 月中旬頃までに、それぞれ書面により通知する。
- ウ 特定結果の概要については、ホームページにおいて公表する。
- エ 審査内容や個別の評価点に関する問い合わせには対応しない。

6 参加表明書及び技術提案書等の作成及び記載上の留意事項

別添「参加表明書作成要領」及び「技術提案書等作成要領」による。

7 技術提案書等の特定基準

技術提案書等の特定基準（詳細は、別添「技術提案書等評価要領」による。）

評価項目（配点）	評価事項
(1) 技術提案書提出者の能力（15点）	同種業務等の実績
(2) 事業実施方針及び手法（160点）	ア 事業内容の理解度及び事業に対する取組意欲 イ 事業の実施方針の的確性、独創性及び実現性 ウ 技術提案の的確性、独創性及び実現性
(3) 要求水準以上の提案に対する加点（15点）	ア 提案敷地の位置 イ 新たな機能の導入
(4) 価格評価（10点）	提案価格に対する評価

8 選定委員会

町が設置する「紫波町町営住宅建替整備事業（第Ⅰ期）プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が審査を行う。選定委員会の委員の所属及び氏名は、優秀提案者の決定まで公表しない。

9 契約等の締結に関すること

- (1) 優秀提案者は、本事業に係る協定締結の優先交渉権者となる。
- (2) (1)の協定は、本プロポーザルの結果及び優先交渉権者との協議に基づき、別途締結する。
- (3) 本事業に係る賃貸借契約は、本プロポーザルの結果及び優先交渉権者との協議に基づき、別途建物の所有権を有する者と締結する。
- (4) (3)の契約金額は、提案価格を基本に近傍同種家賃等を勘案し、事業者と町との協議により決定し、原則として3年に一度、契約金額の改定について協議を行うものとする。
- (5) (3)の契約期間終了後の本施設の返還に際しては、住宅確保要配慮者世帯数の推移や入居者のニーズ等を踏まえ、町と事業者が協議の上、総合的に判断するものとする。
- (6) 本プロポーザルは、令和9年度以降の町の予算の成立及び国土交通省が所管する「社会資本整備総合交付金」の交付を前提として実施するものである。予算の成立又は交付金の交付が見込めない場合、その他やむを得ない理由により事業の実施が困難となった場合は、中止又は延期、あるいは内容を変更することがある。この場合において、本プロポーザルに要した費用等について、町は一切の補償を行わない。
- (7) 優秀提案者が正当な理由なく協定締結交渉に応じない場合、又は協定締結に至らなかった場合は、次点の評価を得た提案者と協定締結交渉を行う場合がある。

10 その他の留意事項

- (1) 本手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 提出期限までに参加表明書を提出しない者は、技術提案書等を提出できないものとする。
- (3) 参加表明書及び技術提案書等の作成、提出及びヒアリングに関する費用は、提出者の負担とする。
- (4) 同一の者が、単体企業、共同企業体の構成員、コンソーシアム（企業連合）の構成員又は協力事務所として複数の参加表明書を提出した場合は、当該参加表明書はすべて無効とする。
- (5) 参加表明書及び技術提案書に虚偽の記載をした場合（PUBDIS、CORINS に虚偽のデータを登録している場合を含む。）には、参加表明書又は技術提案書を無効とする。
また、提出された参加表明書又は技術提案書等が次のいずれかに該当する場合は、無効となることがある。
 - ア 提出の期限、場所又は方法等に適合していないもの
 - イ 指定する作成様式又は記載上の留意事項に示された条件に適合していないもの
 - ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
 - エ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
 - オ 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの
 - カ 審査の公平性を害する行為（不当な働きかけ等）があったと認められる場合
 - キ 選定委員や町職員等に対し、本プロポーザルに関する不正な接触を図った場合
- (6) 参加表明書及び技術提案書等の取扱い
 - ア 提出された参加表明書及び技術提案書等を発注者の了解なく公表又は使用してはならない。
 - イ 提出された参加表明書及び技術提案書等は、原則として返却しない。
 - ウ 提出された参加表明書及び技術提案書等は、技術提案書等の特定以外に提出者に無断で使用しない。ただし、参加表明書及び技術提案書等は、公正性、透明性及び客観性を確保するため必要があるときは、公表することがある。
 - エ 提出された参加表明書及び技術提案書等は、技術提案書等の特定を行う作業に必要な範囲において、複製を作成することがある。
- (7) 提出期限以降における参加表明書、技術提案書等の差し替え及び再提出は認めない。
- (8) その他
技術提案書等の作成のために発注者より受領した資料は、発注者の了解なく公表又は使用してはならない。