

南砺市人材共創施設寮整備事業 プロポーザル実施要領

1. 事業概要

(1) 事業名 南砺市人材共創施設寮整備事業

(2) 事業の目的

南砺市人材共創施設（旧福光高校、別紙、南砺市人材共創施設の概要を参照）に、当該施設を拠点として学ぶ生徒・学生らが快適に生活できる寮（以下「施設」という。）を自らの資金で設計・監理、建設を行い、適正な維持管理を行う民間事業者を募集し、寮を整備することを目的とする。

(3) 事業の内容

南砺市は、本公募により提案が採用された応募者を「優先交渉権者」として選定し、令和7年9月会議で必要な予算の議決を経て、優先交渉権者と施設貸借契約（施設使用料は免除する）を締結する。事業者（契約を締結した優先交渉権者）は、提案に基づき、施設の設計・監理、建設をする。事業者は建設完了後、寮の利用者と賃貸借契約を締結し、寮の利用者はその対価として賃料を支払う。

事業者は、建設した寮の適正な管理運営を行う。南砺市は、寮の利用開始月から令和18年3月まで、寮に空き室がある場合は、空き室の賃料相当額を補償金として事業者を支払う。

なお、令和7年9月補正により当該事業に必要な予算が承認されない場合は、本事業は実施しないものとする。

(4) 事業の範囲

事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとする。

- ① 施設の設計・監理業務及びその関連業務
- ② 施設の建設工事及びその関連業務
- ③ 施設の維持管理
- ④ 施設管理に必要な法定点検

(5) 募集方法

公募型プロポーザル方式によるものとする。

(6) 募集提案内容

施設の設計・監理、建設に関して、次の項目について提案を募集する。

- ① 施設の設計・建設の実施体制
- ② 建設にかかる見積内訳
- ③ 令和18年3月までの維持管理経費（キャッシュフロー）
- ④ 令和18年3月までの賃料の額
- ⑤ 施設の建設計画、管理計画

(7) 施設建設の完了期日

令和8年12月まで建設を終えることとするが、早期の完工を目指すものとする。

(8) 事業の基本条件

①施設の概要	所在地 富山県南砺市福光710番地 建物の所有者 富山県 建物の管理者 南砺市
	本整備により建設した部分：事業者
②施設整備内容	「資料1 施設整備概要書」に定める内容とする。
③施設の維持管理	法定点検を必要とするものについては、必ず実施すること。その他、維持管理計画は事業者の提案による。
④賃料の額	宿泊室（生徒14室、寮監1室）1室につき、月額12万円を超えないこと（共益費を含む）。 ※光熱水費は市が寮の利用者から徴収する。
⑤諸手続費用	事業に当たっての官公庁その他への手続費用は、事業者の負担とする。
⑥リスク分担	リスク分担については、「11. リスク分担表」に基づくこととし、「11. リスク分担表」に示されていないリスクについては、双方協議する。

2. 事業者の募集及び選定のスケジュール

(1) 実施要領の公表日

令和7年8月7日（木）

(2) プロポーザル参加申込書の提出

日時：令和7年8月20日（水）正午まで

場所：南砺市総合政策部政策推進課（南砺市役所内） ※電子メール可、郵送不可とする。

メールアドレス：seisakusuishinka@city.nanto.lg.jp

(3) 図面の配布

PDF データ（画像データ）を提供（配布場所：南砺市政策推進課）

(4) 現地説明

現地説明の日時：令和7年8月21日（木） 午前9時～ （要事前申込）

現地説明時に図面を提示します。必要箇所の撮影は可能です。

(5) 質問書の受付

日時：令和 7 年 8 月 26 日（火） 正午まで

※ 質問は「様式集・様式 2」を電子メールで送付すること。

(6) 質疑書の回答

日時：令和 7 年 8 月 29 日（金）午後 5 時までに電子メールで回答する。

回答方法：質問を行った応募者名を伏せたくて電子メールにて、応募者すべてに回答を送付します。なお、持参による質問や電話による問い合わせには回答しないものとします。

※電子メールが届かない場合は、担当部署にお問合せください。

(7) 提案書の提出

日時：令和 7 年 9 月 26 日（金） 正午まで

場所：南砺市総合政策部政策推進課（南砺市役所 3 階） ※ 郵送不可

(8) プロポーザル審査会

日時：令和 7 年 9 月 30 日（火） 午後 1 時 30 分から

場所：南砺市役所 302 会議室

プレゼンテーションデータがある場合は、審査会当日の正午時までに現地でディスプレイ接続確認等を行うこと。事前の確認が無い場合は、プレゼンテーションデータの持ち込みを認めない。紙媒体の配布は認めない。

(9) 審査結果の通知

日時：令和 7 年 10 月上旬に通知する。

3. 応募条件等

(1) 応募者の構成

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成される共同企業体（以下「応募共同企業体」という。）とし、応募企業又は応募共同企業体の代表企業（以下「代表企業」という。）のいずれも、下記の応募資格を満たすこととする。また、応募共同企業体の構成する企業（以下「構成員」という。）においても、下記の応募資格に示す要件を満たすこととする。応募共同企業体で申し込む場合には、代表企業を定め、プロポーザル参加申込書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこととする。

なお、プロポーザル参加申込書提出後に止むを得ない事情がある場合においては、南砺市の承諾を得ることを前提として、構成員の追加及び変更を認めるものとする。

(2) 応募資格

①提案内容を確実に遂行できる体制を有し、優れた企画能力を有している者であること

②地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと

③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に

よる更生手続きまたは再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと

- ④南砺市入札参加資格登録者名簿の記載の有無は問わない。ただし、南砺市入札参加資格登録者名簿の記載のない者が、当該業務に参加する場合は、次に掲げる事項の書類等を提出し、確認を得たうえで当該プロポーザルに参加することができる。

ア) 履歴事項全部証明書（登記簿謄本）の写し

イ) 法人税並びに消費税及び地方消費税の記載がある納税証明書（様式「その3の3」）

※税務署で発行されたもので、最新の事業年度の記載内容であるもの

ただし、納税証明書に記載されている未納額が0円であるものに限る。

- ⑤「プロポーザル参加申込書」の提出日から賃貸借契約締結日までの間において、南砺市指名停止等措置要綱（平成16年告示第86号）による指名停止を受けていないこと

- ⑥国税及び地方税の滞納がないこと

- ⑦暴力団員か実質的に経営を支配する者またはこれに準ずる者で、明らかに請負者として不適当であると認められる者でないこと

- ⑧参加申込において、提出された書類の記載事項に虚偽がないこと

（3）応募要件

応募企業又は応募共同企業体の代表企業は、次に掲げる要件を満たしていなければならない。

ア) 本店（主たる営業所）又は営業所の所在地が南砺市内にあること。

イ) 集合住宅又は寮等の整備事業（設計・監理、建設、維持管理を含む。）を実施した実績を有し、かつ、現在も適正な管理が行われていること。ただし、応募共同企業体の代表者に実績がない場合は、構成団体の実績も可とする。

（4）複数応募の禁止

応募者の構成員、協力企業及びこれらのいずれかと資本関係又は人事面で関係のある者は、他の応募者又は他の応募者の構成員若しくは協力企業になることはできない。

（5）意思の表明

応募者は、あらかじめ「プロポーザル参加申込書」（様式集・様式1）を提出することとし、次の書類を添付すること。

- ・会社案内
- ・財務諸表（直近事業年度 3カ年分）
- ・南砺市入札参加資格登録者名簿の記載のない者については（2）④の資料

（6）応募に関する留意事項

- ・提案に必要な費用は、応募者の負担とする。
- ・応募者は、1つの提案しかできない。
- ・提案に際して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるものとし、通貨は円に限る。
- ・提案書に虚偽の記載をした場合は、提案書を無効とする。
- ・提案書は返却しない。

4. 提案について

(1) 提出書類

提案は、次に定めた資料を添付するものとする。

サイズは原則 A4 縦（左ホッチキス綴じ）とする。

No.	提出書類	様式	備考
1	企画提案書	様式第3号	
2	会社概要 （構成員ごと）	様式なし	パンフレット等 用紙サイズ、カラー白黒等の制限なし
3	会社実績調書 （構成員ごと）	様式第4号	注意事項を確認のこと。
4	事業実施体制	様式第5号	一級建築設計事務所登録、特定建設業許可の写しを添付すること。
5	事業収支内訳書	様式なし	・建設にかかる見積内訳 ・令和18年3月までの維持管理経費 （キャッシュフロー） （A3も可。片面印刷、折り込みでA4縦とする。） ・令和18年3月までの賃料 ・賃料の他に徴収する費用（あれば記載）
6	事業工程表	様式第6号	
7	施設の建設計画	様式なし	・配置計画（建設に対する考え方、レイアウト） ・配置図、平面図 ・建設仕様書 ・イメージパース（内観3景以内） ・設備概要書 ※用紙は両面印刷とし、ページ番号を付すこと（20ページ以内）。ただし、図面はA3も可とする。（片面印刷、折り込みでA4縦とする。） ※プレゼンテーション資料として使用することを配慮すること。 ※文字ポイントは11ポイント以上とする。
8	施設の管理計画	様式なし	・施設の維持管理体制、施設点検計画等

ア 提出書類の再提出及び記載内容の変更は認めない。

イ 提出書類は返却しない。市の所定の保存年限を経過後に廃棄処分とする。

ウ 提出書類が以下のいずれかに該当する場合は、無効扱いとする。

a) 記載すべき事項の全部または一部が記載されていないもの。

b) 虚偽を記載したもの。

c) 賃料の額が事業の基本条件の設定額を超えているもの。

エ 参加申込書を提出した応募者で、参加を辞退する場合は、プロポーザル参加辞退届（様式第7号）を令和7年9月26日（金）までに、南砺市総合政策部政策推進課へメールま

たは持参すること。

(2) 提出方法

- ① 提出部数は、紙媒体で2部、PDF データを CD に格納し1 枚を提出すること。
(提案書は正本を 1 部とし、他は副本として1 部とする。)
- ② サイズは原則 A4 縦(左ホッチキス綴じ)とする。
 - ・会社概要のサイズは指定しない。
 - ・キャッシュフロー、図面については A3 も可とする。(折り込み A4 縦とする。)

5 選定の方法

(1) プロポーザル審査会

旧福光高校寮整備事業審査委員会(以下「審査委員会」という。)を設置し、企画提案書等の審査及び評価を行い、優先交渉権者の選定を行う。

(2) 審査方法

① 審査

プレゼンテーション及びヒアリングを行い、提案内容について提案審査を実施する。

審査委員会への参加者は1 事業者3名までとし、プレゼンテーションは提出した企画提案書を用いて行うこと。資料の追加・変更は認めないが、誤字脱字がある場合にはプレゼンテーション時に記載内容の変更を説明することは差し支えない。

プレゼンテーションの持ち時間は、1 事業者あたり 35 分間(プレゼンテーション 20 分間、ヒアリング 15 分)程度を予定している。

② 審査項目、評価基準

プロポーザル審査は、提出された企画提案書等の内容に関し、別紙に掲げる審査項目・評価基準により審査を行う。

(3) 優先交渉権者の選定

次により優先交渉権者1 事業者を選定する。なお、提案者が1 事業者のみの場合であっても、審査委員会において提案内容の審査を行い、過半数の審査委員から 50%以上の得点を得た場合に選定の可否を決定する。

- ① 審査において、審査委員ごとに提案者を採点により順位付けし、1 位の評価を最も多く得た提案者を優先交渉権者として選定する。ただし、得点が総点数の 50%未満である審査委員会が複数いる場合を除く。
- ② 1 位と評価した委員数が同数となった場合は、審査委員会全員の得点を合計し、その合計得点が最も高い提案者を優先交渉権者として選定する。
- ③ それでもなお、合計得点が最も高い提案者が複数ある場合は、次の順序により決定する。
 - ア 令和18年3月までの賃料が低い提案者
 - イ 審査項目のうち「企画提案」について審査委員全員の合計得点が高い提案者また、上記の選定方法に準じて、次順位交渉権者を決定する。

(4) 審査結果の通知

審査については、令和7年10月上旬に参加事業者に個別の結果を通知（電子メール及び書面にて発送）するとともに、本市ホームページ上で公表する。

6 優先交渉権者との契約締結協議

選定終了後、南砺市と優先交渉権者は、事業実施にあたっての詳細な条件を協議、調整し、9月補正により当該事業に必要な予算が承認された後、施設貸借契約を締結する。

なお、優先交渉権者が契約締結前に、南砺市から指名停止処分を受けるなどにより参加資格を失った場合または虚偽の提案を行ったことが判明した場合、当該優先交渉権者を失格とし、審査結果において次順位の者を新たに優先交渉権者として定めることができることとする。

7 結果の公表及び情報公開

プロポーザル実施に関する情報（参加者から提出された資料を含む。）及び市と施設貸借契約を締結した事業者から提出された資料（企画提案書を含む。）は、市情報公開条例に基づき公開することがある。

また、審査委員会における審査及び評価の結果（参加者数、優先交渉権者名（構成員名）を含む。）については、契約締結後に公表するものとする。

8 その他の事項

- (1) 参加申込、提案書の作成、提出、プレゼンテーション及びヒアリングに要する費用は参加者の負担とする。
- (2) 提出された提案書等に虚偽の記載をした場合は、無効の扱いをするとともに、虚偽の記載をした参加者に対して、指名停止の措置を行うことがある。
- (3) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた一切の責任は提案者が負うものとする。
- (4) 本要領に定めのない事項ならびに本要領に疑義が生じた場合は、協議により定める。

9. 情報公開

プロポーザル方式による候補者決定における公正性及び透明性を高めるとともに、説明責任を果たすため、プロポーザル実施に関する情報について、情報公開及び情報提供するものとする。

- | | | |
|----------|------------|--------------|
| (1) 公開情報 | 優先交渉権者決定前 | 募集要項 |
| | 優先交渉権者決定後 | 優先交渉権者名、審査結果 |
| (2) 公開方法 | 市ホームページに掲載 | |

10. 本プロポーザルに関する問い合わせ先

南砺市 総合政策部 政策推進課 まちづくり推進係
電話 0763-23-2052
電子メール seisakusuishinka@city.nanto.lg.jp

11. リスク分担表

南砺市と事業者のリスク分担は、下記の内容を想定する。詳しくは、南砺市と事業者が協議の上、確認する。(○…リスクを負担する者。△…一定の割合でリスクを分担する者。)

① 共通（貸借契約締結日～令和18年3月まで）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		南砺市	事業者
公募手続	募集要項、付属書類等の誤り、手続に関するリスク	○	
不可抗力	暴風・豪雨・洪水・高潮・地震・地滑り・落盤・落雷等の自然災害及び戦争・騒擾・騒乱・暴動その他の人為的な現象による施設の損害及び維持管理業務の変更・中止	○	△
法令変更	本事業に係る法令の変更・新設	○	
	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法令の変更、新設		○
税制変更	本事業に係る税制の変更・新設	○	
	消費税率の変更		○
	上記以外で、本事業のみならず広く一般的に適用される法令の変更、新設		○
許認可	南砺市の事由による許認可の遅延等に関するもの	○	
	上記以外の事由による許認可の遅延等に関するもの		○
住民反対	施設の設置等に対する住民の反対運動等	○	
	事業者の提案に基づく施設の建設及び維持管理に対する地域住民の要望、訴訟に起因する費用の増加等		○
第三者賠償	事業者の帰責事由によるもの		○
	上記以外の事由によるもの	○	
資金調達	施設整備に必要な資金調達に係るもの		○
事業の延期・中止、契約解除	事業者の債務不履行によるもの		○
	南砺市の債務不履行によるもの	○	
	南砺市、事業者のいずれの責めでもない事由によるもの	△	△
債務不履行	南砺市の支払不履行（支払いの遅延・不能）	○	
	事業者の債務不履行に起因し、本事業の実施が困難となった場合		○

② 設計段階（貸借契約締結日～施設着工日の前日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		南砺市	事業者
測量・調査	南砺市が提示した施設図面に関するもの	○	
	事業者が実施した調査に関するもの		○
設計品質不適合	南砺市が提示した設計に関する条件の内容に不備があった場合	○	
	事業者が実施した設計に不備があった場合		○
設計変更	南砺市の事由による設計変更	○	
	事業者の帰責事由による設計変更		○
設計遅延	南砺市の事由による設計の遅延	○	
	事業者の帰責事由による設計の遅延		○

③ 設計段階（貸借契約締結日～施設整備竣工日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		南砺市	事業者
現場の使用及び管理	現場における労働災害、建設設備の盗難、損傷等		○
着工遅延、完工遅延	南砺市の指示、事由による着工遅延	○	
	事業者の帰責事由による着工遅延		○
建設費増大	南砺市の指示、事由によるもの	○	
	事業者の帰責事由によるもの		○
建設品質不適合	完工検査等の結果、施設が募集要項等に規定される性能を満たさない場合		○

④ 維持管理期間（賃貸借開始日～維持管理）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		南砺市	事業者
施設の瑕疵	事業者が整備した施設の瑕疵が発見された場合		○
	上記期間外に施設の瑕疵が発見された場合	○	
施設の損傷	事業者の帰責事由（施設の瑕疵、維持管理業務に起因する事故、火災等）による損傷		○
	南砺市の帰責事由又は施設の劣化による損傷	○	
	不可抗力による施設損傷（火災保険対象）	○	
	不可抗力による施設損傷（火災保険対象外）	○	
施設の修繕・更新	事業者が整備した施設の修繕及び更新に関するもの		○
	上記以外の修繕及び更新に関するもの	○	

(別紙)

審査内容			評価対象 となる書 類等	配点	
評価項目		評価の着眼点			
会社実績		同種実績、 遂行技術 力、経営安 定性	寮等の整備や運営に係る業務実績 があるか。事業者の経営が安定してい るか。	会社実績 調書 他	10
実施体制		配置要員の 妥当性や技 術者の経験 及び能力、 事業に対す る意欲	事業を遂行するための人員配置、管 理体制が妥当であるか。予定技術者に 寮等の整備や運営に係る業務実績が あるか。事業遂行に対する意欲がある か。	事業実施 体制	15
事業費内 訳	建設に係る 見積内訳	見積金額の 妥当性	提案された内容に見合った適正な 積算がなされているか。	事業費 内訳書	25
	維持管理経 費	キャッシュ フローの妥 当性	令和18年3月までの維持管理経 費について適正な積算がなされてい るか。		
	賃料の額	賃料の額	賃料の額の低減が図られているか。		
工程計画		的確性	適切な日程のスケジュールが提案 されているか。早期完工に向けた工夫 が見られるか。	事業 工程表	10
建設計 画	配置計画	施設の構成 及び規模	事業の目的を理解し、適正な施設配 置計画としているか。施設整備概要書 に記された施設の構成及び規模を満 たしているか。	施設の 建設計画	30
	環境配慮	省エネルギー 対策	省エネルギーとなる設備の選定、ま たは、部屋の断熱対策等が図られてい るか		
	創意工夫	創意工夫点	施設の配置、設備の選定等において、 特質すべき提案内容があるか。		
管理計画		維持管理計 画	施設の維持管理計画が適正であるか。 提案内容に工夫がみられるか。	施設の管 理計画	10