

座間味村新庁舎整備事業
提 案 募 集 要 項

平成 26 年 9 月

I 概 要

(1) 事業名

座間味村新庁舎整備事業

(2) 発注者

座間味村（以下、「村」という。）

＜担当部局＞

総務・福祉課

〒901-3496 沖縄県島尻郡座間味村字座間味 109 番地

電 話 098-987-2311

F A X 098-987-2004

(3) 事業の目的

村の所有する土地に座間味村が使用する庁舎（以下、「施設」という。）を、リース契約により整備し、維持管理を行う。

(4) 事業の内容

提案が採用された事業者は、その提案を基に設計・建設した施設を村にリースする。

(5) 業務の範囲

事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとする。

- ① 設計及びその関連業務
- ② 建設及びその関連業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 周辺影響対策に関する業務
- ⑤ 官庁その他への手続き及び関連業務
- ⑥ 15 年間のリース業務
- ⑦ 15 年間の施設等の維持管理業務

(6) 募集方法

公募型プロポーザル方式によるものとする。

(7) 募集する内容

リース契約にあたって、次の項目について提案を募集する。

- ① 設計・建設の計画案
- ② 維持管理の内容
- ③ リース契約金額（リース料）

(8) 施設の引渡し

事業者は平成 27 年 9 月 30 日を目途に施設を建設し、村に引渡す。

(9) 事業の基本条件

- | | |
|-----------|---|
| ①リース期間 | 供用開始の日から 15 年間とする。 |
| ②施設の所有関係 | 施設の所有は、リース期間中は事業者とし、リース期間終了後は、村に無償にて譲渡する。
※所有権移転の際に発生する登記費用については、事業者負担とする。 |
| ③施設整備内容 | 施設整備についての詳細は、「資料 1 施設整備概要書」を参照とする。 |
| ④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。その他の維持管理業務については、事業者の提案による。 |
| ⑤リース料の支払い | リース料月額を翌月末日までに支払う。 |
| ⑥事業費について | 15 年間のリース料は、総額 9 億 7 千万円（税込）を上限とする。 |
| ⑦官庁諸手続 | 事業に当たっての官庁その他への手続及びこれに要する費用は、事業者の負担とする。 |
| ⑧リスク分担 | リスク分担については、「V リスク分担表」を参照すること。「V リスク分担表」に定められていないリスクについては、双方の協議により定めるものとする。 |

(10) 敷地の概要

- | | |
|---------|---------------------------------------|
| ①所在地 | 沖縄県島尻郡座間味村字座間味 109 番地 |
| ②敷地面積 | 約 1,543 m ² （施設配置により増減調整可） |
| ③土地の所有者 | 座間味村 |
| ④建設場所 | 「資料 2 敷地の概要及び地盤の状況」による |
| ⑤地盤の状況 | 「資料 2 敷地の概要及び地盤の状況」による |

Ⅱ 事業者の募集及び選定のスケジュール

(1) 意思表明書の提出

- ・ 日時 平成 26 年 10 月 6 日（月） 17 時まで
- ・ 場所 座間味村役場 総務・福祉課

※ 提出意思表明書を持参にて提出すること。

※参加を辞退する際には、速やかに辞退届（別紙様式 9）を提出すること。

(2) 質問書の受付

- ・ 日時 平成 26 年 10 月 14 日（火） 17 時まで受付

※ 質問は文章を持って行い、質問書（別紙様式 1）を提出すること。

- ・ F A X 可 F A X : 098-987-2004

(3) 提案書の提出

- ・ 日時 平成 26 年 10 月 24 日（金） 17 時まで
- ・ 場所 座間味村役場 総務・福祉課

※ 持参にて提出すること。

(4) プレゼンテーション等の日時

- ・ 日時 平成 26 年 10 月 27 日（月） ※時間等については、後日連絡します。
- ・ 場所 座間味村役場

※プレゼンテーションは、パワーポイントによって行う。

※当日持参するものは、スライドの紙ベースの資料 10 部、ノートパソコン。

※プロジェクターとスクリーンは開催場所にて用意します。

※出席者は 1 事業者あたり 5 名以内とする。

※所要時間については、各事業者 40 分（説明 30 分、質疑応答 10 分）

(5) 審査結果について

審査は提案内容を総合的に審査し、最も優れていると考えられる提案を選定する。

(6) 審査結果の公表

- ・ 日時 平成 26 年 10 月 28 日（火）
- ・ 審査結果の公表

審査の結果は、すべての提案者に対して文書をもって通知する。なお、選定結果に対する異議等は一切受け付けない。

(7) 契約等について

①事業者と速やかに基本協定を締結する。

②基本設計終了後、事業者と譲渡特約付賃貸借契約を締結する。

Ⅲ 応募条件等

(1) 応募資格

- (ア) 応募する事業者は、沖縄県内に本店・支店又は営業所を有し建物リース業を営む者であること。
- (イ) 応募する事業者は、建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行なっている者であること。
- (ウ) 応募する事業者は建設業法第 3 条第 1 項の規定に基づき、建築一式工事につき、特定建設業の許可を受けている者であること。
- (エ) 応募する事業者は、平成 25・26 年度座間味村建設工事入札参加資格者名簿に登録されている者であること。
- (オ) 事業者は次に掲げる要件をすべて満たしている事。
 - ① 参加表明書の提出期日において地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しない者及び同条第 2 項の規定に基づく座間味村の入札参加制限を受けていない者であること。
 - ② 参加意思表明書提出期日以前 3 カ月以内に、手形交換所で手形若しくは小切手の不渡りを出した事実又は銀行若しくは主要取引先からの取引停止等を受けた事実がない者であること。
 - ③ 会社更生法に基づき更正手続きの開始申し立て及び破産法に基づく破産手続き開始の申し立てをしている者でないこと。又は民事再生法に基づき再生手続きの開始申し立てをしている者でないこと。
 - ④ 最近 1 年間の法人税、法人事業税を滞納していない者であること。

(2) 意思の表明

応募者は、あらかじめ「提案書の提出意思表明書」（別紙様式 2）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 1 年分）
- ・法人税、法人住民税、消費税及び地方消費税の納税証明書（直近 1 年分）

(3) 応募に関する留意事項

- ① 提案に関し必要な費用は、応募者の負担とする。
- ② 応募者は、1 つの提案しかできない。
- ③ 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、通貨は円を使用することとする。
- ④ 提案書に虚偽の記載をした場合は、提案書を無効とする。
- ⑤ 提示した業務規模と大きくかけ離れているか、または提案内容に対して見積が不適切な場合には提案書を無効とする。

- ⑥ 提案書に記載した設計者及び工事監理者は、原則として変更できない。ただし、病気、死亡、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合、又は提案書による協力企業等に同等以上の資格と経験を有する技術者をもってあてるとする場合、あらかじめ村の承諾を得ればこのかぎりではない。
- ⑦ 全般的な留意事項として、専門的な知識を持たない者でも理解できるように、極力専門用語を使用せず、平易な表現で記載すること。
- ⑧ 提案書は返却しない。なお、提案書は応募者に無断で使用しない。

IV 提案について

(1) 提出書類

提案は、次に上げる書類をもって行うものとする。

- ① 提案書 (別紙様式 3)
- ② 設計・建設及び維持管理に対する考え方 (別紙様式 4)
 - ・設計にあたっての基本的な考え方
 - ・建設にあたっての考え方
 - ・維持管理に対する考え方
 - ・事業リスクに対する考え方
 - ・その他
- ③ 建物のリース契約実績 (別紙様式 5)
 - ※契約の相手方が官公庁のもの
- ④ 設計者及び工事監理者の体制 (別紙様式 6)
- ⑤ その他の契約実績
 - ※事業者から、その他の契約実績等があれば任意様式にて提案すること。
- ⑥ 施設計画図 (施設計画に対する考え方、簡単なレイアウト、ゾーニング)
 - ・施設配置図
 - ・施設平面図
 - ・施設立面図
 - ・施設断面図
 - ・施設概要書
 - ・外観パース

※図面は、上記の A 3、7 枚程度とする。(折込で A 4 縦とする)
- ⑥ 施工工程計画表 (別紙様式 7)

(2) 提出方法

提出部数は 10 部持参すること。(提案書は正本を 1 部とし、他は写しを添付すること。)

サイズは A4 縦 (左ホッチキス綴じ) とする。ただし、図面については A3 も可。
(折り込みで A4 縦とすること。)

V リスク分担表

村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、村と事業者が協議の上、無償譲渡特約付賃貸借契約（以下、「契約」という。）において定める。

（○…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（契約締結日～施設無償譲渡日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		村	事業者
事業手続き	提案募集要項、付属書類等（以下、「提案募集要項」という。）の誤り、募集手続きの不備等に起因するリスク	○	
契約不締結	村の帰責事由により事業者と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	○	
	事業者の帰責事由により村と契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合		○
	村、事業者のいずれの責めでもない事由により契約締結できない又は契約締結に時間を要する場合	△	△
不可抗力	暴風・豪雨・洪水・高潮・地震・津波・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	村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		○

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		村	事業者
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		○
	村の債務不履行によるもの	○	
	村、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	村の支払不履行（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（契約締結日～施設建設着工日の前日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		村	事業者
測量・調査	村が実施した測量・調査に関するもの	○	
	事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
設計品質不適合	村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	村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	村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		○
用地	土壌汚染、埋蔵物等による設計変更又は事業者の費用増加等、予見不可能な地質・地盤の状況による工期や工法の変更	○	

③ 設計段階（施設着工日～施設引渡し日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		村	事業者
建設現場の使用及び管理	建設現場における労働災害、建設設備の盗難、損傷等		○
着工遅延	村の指示、事由による着工遅延	○	
	事業者の帰責事由による着工遅延		○
完工遅延	村の指示、事由によるもの	○	
	事業者の帰責事由によるもの		○
建設費増大	村の指示、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、施設が提案募集要項等に規定される性能を満たさない場合		○

④ 賃貸借期間（施設引渡し日～施設無償譲渡日）

リスク項目	リスク内容	リスク負担者	
		村	事業者
施設の瑕疵	引渡しから 2 年以内（但し、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分については10年以内）に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	○	
施設用途の変更	賃貸借期間中の施設用途の変更に関するもの	○	
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		○
	村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	施設の修繕及び更新に関するもの	○	