

にかほ市若者支援住宅整備事業

入札説明書

令和 6 年 12 月

にかほ市

目 次

第 1	入札説明書の位置付け.....	1
第 2	特定事業の概要.....	2
1.	事業の名称	2
2.	事業の対象となる公共施設.....	2
3.	公共施設等の管理者.....	2
4.	事業用地	2
5.	土地の取得に関する事項.....	2
6.	事業の目的	2
7.	事業方式	3
8.	事業期間	3
9.	事業スケジュール（予定）	3
10.	事業範囲	3
(1)	事業範囲.....	3
11.	選定事業者の収入.....	5
(1)	施設整備に係るサービス対価.....	5
(2)	開業準備に係るサービス対価.....	6
(3)	維持管理・運営に係るサービス対価.....	6
12.	本市による事業の実施状況の確認（モニタリング）	6
(1)	選定事業者による業務品質の確保.....	6
(2)	事業の実施状況のモニタリング.....	6
(3)	モニタリング結果に対する措置.....	6
13.	公共施設等の立地に関する事項.....	7
(1)	事業用地の概要.....	7
(2)	施設構成.....	7
第 3	入札参加者の参加資格要件.....	8
1.	入札参加者の構成.....	8
2.	入札参加者の参加資格要件.....	8
(1)	入札参加者の参加資格要件（共通）	8
(2)	各業務実施企業の参加資格要件.....	10
3.	参加者の参加資格要件確認基準日.....	12
4.	参加資格の喪失.....	12
5.	代表企業、構成企業の変更等.....	12
第 4	事業者の募集・選定手順.....	13

1.	募集・選定スケジュール.....	13
2.	事業者募集手続等.....	13
(1)	入札公告.....	13
(2)	入札説明書等に関する質問の受付・回答の公表.....	13
(3)	第一次審査書類の提出.....	14
(4)	入札の辞退.....	14
(5)	第二次審査書類の提出.....	14
(6)	開札	15
(7)	ヒアリング.....	15
(8)	入札価格の算定方法.....	15
(9)	予定価格.....	16
(10)	入札参加に関する留意事項.....	16
第 5	事業者の選定に関する事項.....	18
1.	委員会の設置	18
2.	審査の基準	18
3.	落札者の決定	18
4.	結果の通知及び公表.....	18
5.	落札者を決定しない場合.....	18
第 6	事業契約に関する事項.....	19
1.	基本協定の締結.....	19
2.	仮契約の締結	19
3.	指定管理者の指定.....	19
4.	事業契約に係る議会の議決.....	19
5.	契約を締結しない場合.....	19
6.	契約保証金	19
7.	契約に伴う費用負担.....	20
第 7	その他	21
1.	提出書類の取扱い.....	21
(1)	著作権	21
(2)	特許権等.....	21
(3)	その他	21
2.	地元企業の活用等.....	21
3.	にかほ市若者支援住宅敷地造成事業にかかる資料その他関連資料の提供.....	21
第 8	情報公開および情報提供.....	22
第 9	送付先・問合せ先.....	22
別紙	位置図	23

第1 入札説明書の位置付け

本入札説明書は、にかほ市（以下「本市」という。）が「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」（平成 11 年法律第 117 号。以下「PFI 法」という。）に基づき、特定事業として選定した「にかほ市若者支援住宅整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を総合評価一般競争入札（以下「本件入札」という。）により募集及び選定するにあたり、本事業及び本件入札に係る条件を提示するものである。

入札説明書に合わせ公表する次の資料を含め「入札説明書等」と定義する。入札参加者は、入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

要求水準書

落札者決定基準

サービス対価の算定と支払方法

モニタリング計画

様式集及び記載要領

基本協定書（案）

設計建設工事請負契約書（案）

維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定書（案）

なお、入札説明書等と公表済の実施方針に相違のある場合は、入札説明書等の内容を優先するものとする。

入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に対する質問・回答のよるものとし、入札参加者はこれらを踏まえ、入札等に必要な手続きを行うこととする。

第2 特定事業の概要

1. 事業の名称

にかほ市若者支援住宅整備事業

2. 事業の対象となる公共施設

地域優良賃貸住宅（以下、「本施設」という。）

3. 公共施設等の管理者

にかほ市長 市川 雄次

4. 事業用地

所在地 秋田県にかほ市平沢中谷地、白幡森地内

面積 18,753 m²（市道敷地を含む、若者支援住宅整備エリア全体の面積）

本事業を実施する民間事業者は、自らの提案に基づき、若者支援住宅整備エリアの一部に本施設を整備する

5. 土地の取得に関する事項

本市は、事業用地となる土地を取得済みであり、現在、造成工事を実施している。

6. 事業の目的

本市では、にかほ市第2次総合発展計画の将来像「夢あるまち 豊かなまち 元気なまち 住みたいまち にかほ」の実現に向け、人口減少・少子高齢化の加速を抑制し、良好なコミュニティ形成による地域活性化と次世代を担う人材確保を図り、若年層の定住化や地元回帰を促進するため、令和2年度に「若者支援住宅整備のための基本構想・基本計画」を作成、若者支援住宅整備事業を進めることとした。

若者支援住宅整備にあたり、本市は、令和6年1月に「にかほ市若者支援住宅敷地造成事業」（以下、「造成事業」という。）の事業者の公募に着手し、令和6年6月に事業用地の宅地造成及び周辺市道の整備を行う事業者との契約を締結したところである。

本事業は、造成事業に続く住宅整備事業として、本市が若者・子育て世代（以下、「若者等」という。）を対象とした住宅の整備、維持管理および運営を民間事業者に一體的に委ね、民間事業者の技術的・経営的ノウハウや創意工夫を活かした提案により、若者等の定住促進、地元回帰を実現することを目的とするものである。

なお、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」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）に基づくものとして実施する。

7. 事業方式

本事業は、PFI 法第 14 条第 1 項に基づき実施するものとし、事業方式は、同法第 2 条第 5 項に規定する選定事業者（以下「選定事業者」という。）が、公共施設等の管理者である本市との間で締結する本事業に係る契約（以下、「事業契約」という。）に従い、本施設の設計および建設を行い、本市に本施設の所有権を移転した後、維持管理・運営業務を行う BT0 方式とする。なお、本施設の施設整備に係るサービス対価は、設計業務の完了時及び施設の引渡時に支払うものとする。

また、本事業においては指定管理者制度を採用するものとし、本事業期間中、選定事業者を指定管理者として指定する予定である。

8. 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から令和 28 年 3 月 31 日までとする（維持管理・運営期間は 20 年とする）。

9. 事業スケジュール（予定）

事業スケジュールは、概ね以下の通り予定している。

事業契約締結	令和 7 年 6 月下旬
施設整備期間	事業契約締結日～令和 8 年 3 月（詳細は提案による）
入居者募集開始	令和 8 年 1 月上旬予定（詳細は契約後の協議とする）
開業準備期間	令和 8 年 3 月 31 日まで
供用開始	令和 8 年 4 月 1 日
維持管理・運営期間	令和 8 年 4 月 1 日～令和 28 年 3 月 31 日

10. 事業範囲

（1）事業範囲

本事業は、事業用地において、若者等の定住を推進する若者支援住宅の整備、維持管理、運営を実施するものである。

若者支援住宅整備の事業用地について、本市は、便宜的に 5 つの区域を設定している。区域の詳細は、図 2-1 に示すとおりであり、若者支援住宅は、このうち、住宅敷地 1 のエリアに整備するものである。

今後、本市は、入居状況や将来ニーズを踏まえ、住宅敷地 1 において若者支援住宅の整備を順次進めていく予定である。本事業は、その第 1 期整備にあたるものであり、20 戸の住宅を対象とする事業であるが、周辺景観への配慮や、コミュニティ形成の観点からは、住宅敷地 1 エリア全体として一体感・統一感のある整備がなされることが必要不可欠である。その

ため、本事業における事業者の選定においては、応募者より住宅敷地1エリア全体の施設配置計画の提案を求めるとともに、本事業で整備する第1期整備の若者支援住宅に関するより具体的な提案を求めるものとしている。

住宅敷地1エリア全体の施設配置計画の提案は、本事業と同規模（住戸数）の住宅整備を第5期まで進めることを前提条件とし、本事業の対象となる第1期整備範囲については、この配置を踏まえたうえで提案するものとする。ただし、第5期までの整備は確定したものではないことから、この点も踏まえた効果的な施設配置計画を期待している。

なお、第2期整備の対象となる住宅の整備、維持管理、運営は、本事業の対象には含まれない。

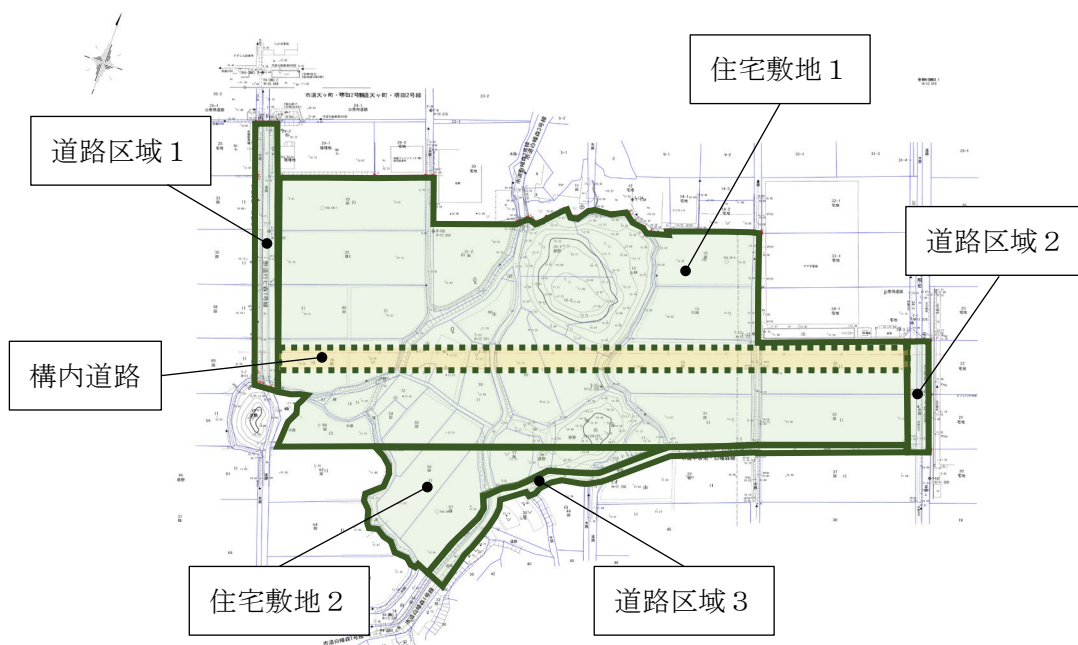


図 2-1 事業用地内の区域の位置及び形状

表 2-1 事業用地内の区域の概要

区域	区域の概要
住宅敷地 1	若者支援住宅の整備エリア 本エリアには、市道行ヒ森7号線と市道上谷地・中谷地線を結ぶ構内道路を含む（構内道路は造成事業にて整備中）
住宅敷地 2	広場・公園・緑地等の整備を基本とするエリア。 将来的には、周辺の開発と一体的に再整備される可能性がある
道路区域 1	市道行ヒ森7号線を拡幅整備するエリア
道路区域 2	市道上谷地・中谷地線を拡幅整備するエリア
道路区域 3	市道上谷地・白幡森線及び市道白幡森1号線のエリア 当面、整備を行わず、現状の状態で市道を利用する

1) 業務の構成

本事業は、以下の業務で構成される。具体的な業務内容については、要求水準書に示す。

- ①. 設計業務
 - 事前調査業務
 - 設計業務
- ②. 工事監理業務
 - 工事監理業務
- ③. 建設業務
 - 建設業務
 - 完成検査および引渡し業務
- ④. 施設整備関連業務
- ⑤. 開業準備業務
 - 開業準備業務
 - 完成式典支援業務
 - 開業準備期間中の維持管理業務
- ⑥. 維持管理業務
 - 建物保守管理業務
 - 建築設備保守管理業務
 - 外構等保守管理業務
 - 清掃業務
 - 除雪業務
 - 警備保安業務
 - 修繕業務
 - 駐車場管理業務
 - 空き室管理業務
- ⑦. 運営業務
 - 入居者募集支援業務
 - 入居者対応等業務
 - 家賃徴収等業務
 - 明渡し対応業務

11. 選定事業者の収入

(1) 施設整備に係るサービス対価

本市は、本施設の設計業務、建設業務、工事監理業務に係るサービス対価について、事業契約に定める額を、設計業務の完了時及び施設の引渡時に選定事業者に支払う。

(2) 開業準備に係るサービス対価

本市は、本施設の開業準備業務に係るサービス対価について、事業契約に定める額を、開業準備業務終了後に一括で選定事業者に支払う。

(3) 維持管理・運営に係るサービス対価

本市は、本施設の維持管理業務および運営業務に係るサービス対価を事業期間中に平準化して支払う。

12. 本市による事業の実施状況の確認（モニタリング）

(1) 選定事業者による業務品質の確保

選定事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、選定事業者自ら、業務のマネジメントおよびセルフモニタリングを実施する。

(2) 事業の実施状況のモニタリング

選定事業者が事業契約等に定められた業務を確実に遂行していることを確認するため、本市は、要求水準および選定事業者が提案したサービス水準の達成状況、選定事業者の財務状況について、モニタリングを行うものとする。

(3) モニタリング結果に対する措置

本市は、モニタリングの結果、選定事業者が実施する設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理および運営の水準が市の要求水準を満たしていないことが判明した場合、改善勧告やサービスの対価の減額等の措置を行う。

13. 公共施設等の立地に関する事項

(1) 事業用地の概要

表 2 本事業の事業用地に関する事項

項目		内容
所在地		にかほ市平沢中谷地、白幡森地内
面積		18,753 m ² （市道敷地を含む、若者支援住宅整備エリア全体の面積） 選定事業者は、自らの提案に基づき、若者支援住宅整備エリアの一部に本施設を整備する
都市計画	用途地域	第1種住居地域 一部、都市計画区域内白地地域を含む
	建ぺい率	60%（都市計画区域内白地地域は70%）
	容積率	200%
	道路斜線	前面道路の反対側より水平距離20mまで1.25倍 20m以降は開放
	隣地斜線	隣地境界線+20mより1.25倍
景観計画		にかほ市景観計画区域
現況土地利用		造成工事中（令和7年10月引渡予定）
土地の所有者		にかほ市

(2) 施設構成

表 3 導入機能および導入施設名

導入機能		導入施設	本事業の範囲	
			施設整備	維持管理・運営
住宅施設	住宅施設	単独世帯向け住戸	○	○
		少人数世帯向け住戸	○	○
	付帯施設	屋外物置	○	○
		駐車場	○	○
		駐輪場	○	○
		外構（植栽・通路等）	○	○
		ゴミ集積場	○	○

第3 入札参加者の参加資格要件

1. 入札参加者の構成

本事業に係る総合評価一般競争入札に参加しようとする者（以下、「入札参加者」という。）は、必要な資金の確保を自ら行ったうえで、「第2 10. 事業範囲」で規定する各業務を行う能力を有するものを含むグループとして参加する。

グループを構成する各企業を「構成企業」とし、本事業契約の当事者となるものとする。

構成企業は、「第2 10. 事業範囲」で規定する各業務を担当する。各業務は、単独又は複数の構成企業（共同企業体を含む）によって実施されるものとし、1つの構成企業が複数の業務を実施することも認める。

構成企業のうち、グループを代表する企業を「代表企業」とし、代表企業は以下の要件を満たすこと。

- ・本事業における入札手続を行うこと。
- ・事業期間にわたり、本事業を円滑に進めるために全体統括・連絡調整を行うこと。
- ・本事業を遂行するための特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設置する場合は、事業期間にわたり、SPC に対する出資割合を最大とすること。

代表企業の変更は、「第3 5. 代表企業、構成企業の変更等」に定める通り、原則として認めない。ただし、業務を円滑に実施するため、設計・建設期間から維持管理・運営期間への移行段階において、代表企業を他の構成企業に変更することができる。この際の代表企業の変更は、入札時の提案書に提案されたものに限り、本市の書面による承諾を条件とする。

SPC を設置する場合、構成企業のうち、SPC に出資する構成企業の SPC に対する出資割合の合計は、事業期間にわたり 50%を超えること。SPC に出資する構成企業の出資割合の内訳は変更しても良いが、事前に本市の承諾を得ること。

構成企業には、少なくとも1社は、参加資格確認基準日において、本店の所在地がにかほ市内にある企業（以下、「市内企業」という。）を含めること。

2. 入札参加者の参加資格要件

(1) 入札参加者の参加資格要件（共通）

入札参加者は、次の参加資格要件を満たすこと。

- a. PFI 法第9条に規定する欠格事由に該当しない者であること。
- b. 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。
- c. 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破

産手続開始の申立て、または同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条または第 133 条の規定に基づく破産申立てがなされていない者であること。

- d. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- e. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- f. 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定に基づく特別清算開始の申立てがなされていない者であること。
- g. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条の規定に基づく指示または営業停止の処分を受けていない者であること。
- h. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員または当該構成員を含む団体ではないこと。なお、基本協定または事業契約の締結後に当該処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員または当該構成員を含む団体であることが判明した場合には当該基本協定または事業契約を解除する。
- i. 秋田県建設工事入札参加者指名停止基準（平成 6 年 9 月 13 日監－848）またはにかほ市建設工事入札参加者指名停止基準要綱（令和 3 年告示 112 号）に基づく指名停止措置を受けていない者であること。
- j. にかほ市暴力団排除条例（平成 24 年 3 月 22 日 条例第 5 号）第 2 条第 1 号または第 2 号に該当しない者であること。また、契約後に該当していることが判明した場合には当該事業契約を解除する。
- k. 法人税、事業税、消費税および地方消費税、法人事業税、法人住民税、固定資産税の滞納がないこと。
- l. 本事業の実現に必要な資力及び信用等を有する者であること。なお、「本事業の実現に必要な資力」は、主に以下の要件を確認するものとする。
 - ・ 直近の決算期末において、債務超過（純資産額がマイナス）でないこと。
 - ・ 経常損益について、直近の決算を含み 3 期連続のマイナスでないこと。
- m. 本事業に係るアドバイザー業務に関与している以下の者またはこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者でないこと。
 - ・ 国際航業株式会社 東京都新宿区北新宿 2-21-1
(新宿フロントタワー)
 - ・ はぜのき法律事務所 東京都中央区築地 2 丁目 3 番 4 号
メトロシティ築地新富町 601

「資本面において関連がある者」とは、当該企業の総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、またはその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

(2) 各業務実施企業の参加資格要件

設計、建設、工事監理、開業準備、維持管理および運営の各業務を担当するものは、それぞれ以下の要件を満たすこと。複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができる。

1) 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を満たすこと。

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b. 第一次審査書類の受付最終日までの過去 10 年間に完了した共同住宅等の住居系施設の実施設設計の実績を有すること。ただし、複数の者で設計業務を行う場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う 1 社が当該実績を有していればよいものとする。

2) 建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事の特定建設業の許可を受けた者であること。ただし、複数の者で施工する場合は、施工する企業がそれぞれ担当する業種の許可を受けていればよいものとする。
- b. 直前の経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書における「建築一式」の総合評定値が 760 点以上であり、かつ特定建設業許可を有すること。ただし、複数の者で施工する場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う 1 社が本要件を満たしていればよいものとする。
- c. 第一次審査書類の受付最終日までの過去 10 年間に完了した共同住宅等の住居系施設の施工実績を有すること。当該実績は、元請負人として受注し、かつ単一の契約によりなされたもので、共同企業体の構成員としての実績の場合、当該共同企業体の経営形態は共同施工方式によるもので、当該共同企業体の構成員としての出資比率が 50%以上である者に限る。ただし、複数の者で施工する場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う 1 社が当該実績を有していればよいものとする。

3) 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

- a. 建築士法第 23 条第 1 項の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- b. 第一次審査書類の受付最終日までの過去 10 年間に完了した共同住宅等の住居系施設の設計または工事監理の完了実績を有すること。ただし、複数の者で工事監理業務を行う場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う 1 社が当該実績を有していればよいものとする。

4) 開業準備業務を行う者

開業準備業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

- a. 第一次審査書類の受付最終日までの過去 10 年間に、共同住宅等の住居系施設の運営（入居者募集支援、家賃収納支援等の業務又はこれに類似する業務を含むもの）の完了実績が 1 件以上あること（複数年契約の業務においては、1 年以上の実施実績があれば良いものとする）。ただし、複数の者で運営業務を行う場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う 1 社が当該実績を有していればよいものとする。
- b. 開業準備業務のうち入居者募集支援を行う者は、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。

5) 維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

- a. 第一次審査書類の受付最終日までの過去 10 年間に、共同住宅等の住居系施設の維持管理業務（維持管理業務において主要となる業務）の完了実績が 1 件以上あること（複数年契約の業務においては、1 年以上の実施実績があれば良いものとする）。ただし、複数の者で維持管理業務を行う場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う 1 社が当該実績を有していればよいものとする。

6) 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下の要件を満たすこと。

- a. 第一次審査書類の受付最終日までの過去 10 年間に、共同住宅等の住居系施設の運営（入居者募集支援、家賃収納支援等の業務又はこれに類似する業務を含むもの）の完了実績が 1 件以上あること（複数年契約の業務においては、1 年以上の実施実績があれば良いものとする）。ただし、複数の者で運営業

務を行う場合は、当該業務を担当する構成企業のうち業務の主たる部分を担う1社が当該実績を有していればよいものとする。

- b. 運營業務のうち入居者募集支援を行う者は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有すること。

3. 参加者の参加資格要件確認基準日

参加資格要件確認基準日は、一次審査書類の受付最終日とする。

4. 参加資格の喪失

参加資格要件確認基準日の翌日から落札者決定日の前日までの間、入札参加者の構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、当該入札参加者は参加資格を喪失する。

落札者決定日から事業契約締結日前日までの間、落札者の構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、原則として、本市は基本協定または事業契約を締結しないこととする。基本協定または事業契約を締結しない場合において、それまでにかかった本市および入札参加者の費用は、各自の負担とする。

5. 代表企業、構成企業の変更等

構成企業は、他の入札参加者の構成企業となることはできないものとする。

なお、構成企業の変更は、落札者決定前後を問わず原則として認めないものとするが、やむをえない事態が生じた場合は本市の承諾の上で変更することができる。

また、事業契約に定める事由による場合を除き、代表企業の変更は認めない。

第4 事業者の募集・選定手順

1. 募集・選定スケジュール

民間事業者の募集・選定スケジュールは、次の通りである。

表 4 募集・選定スケジュール（予定）

日程、期間（予定）	内容
令和6年12月23日（月）	入札公告（入札説明書等の公表）
令和6年12月23日（月） ～令和7年1月10日（金）	入札説明書等に関する質問の受付
令和7年1月21日（火）	入札説明書等に関する質問への回答公表
令和7年1月21日（火） ～令和7年1月31日（金）	第一次審査書類受付
令和7年2月14日（金）	第一次審査結果通知
令和7年3月13日（木） ～令和7年3月26日（水）	第二次審査書類受付
令和7年4月下旬	第二次審査
令和7年4月下旬	落札者決定、公表
令和7年5月下旬	基本協定・仮契約締結
令和7年6月	事業契約締結

2. 事業者募集手続等

(1) 入札公告

入札公告を行い、入札説明書等を本市ホームページ上で公表する。

(2) 入札説明書等に関する質問の受付・回答の公表

入札説明書等に関する質問受付期間を設け、受け付けた質問について回答を公表する。

①. 提出方法

質問は「質問書」（様式1）に記入の上、電子メールにファイルを添付し、提出する。件名は「にかほ市若者支援住宅整備事業 質問書」と表記する。メールの送信後、速やかに電話でメールの着信を確認すること。なお、電話、訪問による口頭での質問、意見の受付は一切行わない。

②. 質問の提出先

提出先は、「第 9. 提出先・問合せ先」のメールアドレス宛とする。

③. 受付期間

令和 7 年 1 月 10 日（金）17 時 00 分まで

④. 質問に対する回答の公表

令和 7 年 1 月 21 日（火）までに本市ホームページで公表する。

(3) 第一次審査書類の提出

入札参加者は、入札説明書等に定めるところにより入札参加表明書及び第一次審査に関する書類を提出する。第一次審査は、参加資格の確認を目的とする。

本市は、第一次審査に関する書類を提出した入札参加者を対象に参加資格の有無を確認する。なお、必要とする書類を期限までに提出しなかった者または入札参加資格がないと認めた者は、本入札に参加することができない。

①. 提出書類

「様式集及び記載要領」に示すとおりとする。

②. 提出方法

郵送（簡易書留または書留）により提出すること。

③. 第一次審査書類の提出先

提出先は「第 9. 提出先・問合せ先」とする。

④. 受付期間

令和 7 年 1 月 31 日（金）まで（必着のこと）

(4) 入札の辞退

入札参加者が入札を辞退する場合は、第二次審査書類の受付期間の最終日までに、持参により「入札辞退届」（様式 5－1）を「第 9. 提出先・問合せ先」に提出すること。

(5) 第二次審査書類の提出

第一次審査の結果、参加資格があると認められた入札参加者は、入札説明書等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した第二次審査に関する書類を提出する。

入札書は、入札書在中の旨を表記した長 3 封筒に封入し、入札参加資格審査申請書届出印により封かんのうえ、これを角 2 封筒の封書にして 提出すること。

また、入札回数は 1 回とする。

①. 提出書類

「様式集及び記載要領」に示すとおりとする。

②. 提出方法

郵送（簡易書留または書留）により提出すること。

③. 提出先

提出先は「第 9. 提出先・問合せ先」とする。

④. 提出日時

令和 7 年 3 月 26 日（水）まで（必着のこと）

(6) 開札

①. 日時

令和 7 年 3 月 27 日（木） 9 時

②. 開札方法

開札は、当該入札事務に関係のない本市職員を立ち合わせて行う。なお、開札においては、予定価格を超えていないことを確認し、入札価格の公表は行わない。

(7) ヒアリング

にかほ市若者支援住宅整備事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、入札参加者の提案に対し、落札者決定基準に従い審査を行い、最優秀提案を選出する。また、審査を行うにあたり、提案内容の確認を行うため、入札参加者による第二次審査書類に記載された提案内容に対するヒアリングを実施する。

①. 開催日

令和 7 年 4 月下旬

②. 場所

にかほ市役所 象潟庁舎

③. 実施方法

ヒアリングの開催日、実施時間、具体的な方法、実施にあたっての留意事項等は、「第二次審査書類提出届」（様式 3-1-1）に記載する担当者連絡先へ通知する。

(8) 入札価格の算定方法

本市が支払うサービス対価の合計（消費税及び地方消費税を除く。）を入札価格とすること。サービス対価の算定方法等については、「サービス対価の算定及び支払方法」を参照すること。

(9) 予定価格

本事業の予定価格は、以下のとおりとする。

設計・建設業務	520,630,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）
開業準備業務	1,980,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）
維持管理・運營業務	189,750,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

(10) 入札参加に関する留意事項

1) 公正な入札の確保

- a. 入札参加者は、以下の禁止事項に抵触した場合は、本事業への入札参加資格を失うものとする。
- b. 入札にあたり、入札参加者は「私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律」（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。
- c. 入札にあたり、入札参加者は、競争を制限する目的で他の入札参加者と入札価格及び提案内容等について、いかなる相談も行わず、独自に入札価格及び提案内容等を定めなければならない。
- d. 入札参加者は、落札者の決定前に、他の入札参加者に対して、入札価格及び提案内容等を意図的に開示してはならない。
- e. 入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、選定委員会の委員に面談を求めたり、自社の P R 資料を提出したりする等により、自社を有利に、または他の入札参加者を不利にするように働きかけてはならない。

2) 入札参加に伴う費用負担

入札参加に伴う費用は、全て入札参加者の負担とする。

3) 入札保証金

入札保証金については、免除する。

4) 入札提案書類作成要領

入札提案書類の作成は、「様式集及び記載要領」に従うものとする。

5) 入札のとりやめ等

入札参加者が連合または不穏な行動をなす場合において、公正に入札を執行することができないと認められる場合、またはその恐れがある場合は、当該入札参加者を入札に参加させず、または入札の執行を延期もしくはとりやめることがある。

なお、落札者決定後に不正な行為が判明した場合は、協定または契約の解除等の措置をとることがある。

6) 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。なお、落札者の決定後、当該落札者が無効の入札を行っていたことが判明した場合には、落札者の決定を取り消すものとする。

- a. にかほ市財務規則第 111 条の規定に該当する入札
- b. 入札説明書に定める提出書類に虚偽の記載をした者が行った入札
- c. 入札価格の内訳書を提出しない者が行った入札または入札価格と合計の価格が一致しない内訳書を提出した者が行った入札
- d. 各書類間において、記載事項に食い違いや矛盾がある提案書を提出した者が行った入札
- e. その他入札に関する条件に違反した入札

第5 事業者の選定に関する事項

1. 委員会の設置

本市は、学識経験者等の専門家等を含む選定委員会を設置し、選定委員会が落札者決定基準に基づいて提出書類等の審査を行う。

選定委員会は非公開とし、委員名は落札者の決定後に公表する予定である。

2. 審査の基準

審査の基準については、落札者決定基準を参照すること。

3. 落札者の決定

本市は選定委員会の審査結果に基づき、落札者を決定する。

4. 結果の通知及び公表

本市は、落札者を決定した場合は、その結果を速やかに第二次審査対象者に通知するとともに本市ホームページ上に公表する。

5. 落札者を決定しない場合

本市は、民間事業者の募集、提案内容の審査および選定において、最終的に入札参加者がいない、あるいは、いずれの入札参加者の提案においても本事業の目的が達成できない等により、本事業をPFI事業で実施することが適当でないと判断する場合は、落札者を決定せず特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を入札参加者に通知するとともに本市ホームページ上に公表する。

上記の場合において、これまでに要した費用は、本市および入札参加者が各自負担するものとする。

第6 事業契約に関する事項

1. 基本協定の締結

本市は、落札者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

2. 仮契約の締結

基本協定締結後、本市は落札者との間で、本事業を実施するための事業契約を仮締結する。

なお、事業契約は、基本協定、設計建設工事請負契約、維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定に区分して締結する予定であり、仮契約はこのうちの設計建設工事請負契約について行う。

3. 指定管理者の指定

事業契約のうち、維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定については、落札者のうち、開業準備業務、維持管理業務、運営業務を担う構成企業と締結する。また、本市は、維持管理運営業務委託契約兼指定管理基本協定を締結する構成企業を指定管理者に指定する（ただし、議会の承認がなされない場合は、指定管理者として指定しない）。

4. 事業契約に係る議会の議決

仮契約は、当該契約に関するにかほ市議会の議決を経た場合に本契約となる。

5. 契約を締結しない場合

落札者を構成する企業が、落札者決定日から事業契約締結までの間に、参加資格要件を満たさなくなったときは、事業契約を締結しない場合がある。この場合において、本市は落札者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

6. 契約保証金

契約保証金は、事業契約に従い納付すること。

7. 契約に伴う費用負担

落札者側の弁護士費用、印紙代等、契約に要する費用は、落札者の負担とする。

第7 その他

1. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本市は、本事業の公表およびその他本市が必要と認める場合において、落札者の提案書の一部または全部を無償で使用できるものとする。

なお、提案書を公表する場合には、その内容および範囲について提案者に確認した上で公表する。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本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事業手法、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負うものとする。

(3) その他

提出された提案書等は、返却しない。

2. 地元企業の活用等

本事業の実施にあたり、必要な資機材、飲食物、消耗品等の調達や人材の雇用に際して、市内から調達、雇用するなど、可能な限り、市内企業の育成や地域経済の振興に配慮すること。

3. にかほ市若者支援住宅敷地造成事業にかかる資料その他関連資料の提供

事業用地については、現在造成工事を実施しているところであり、造成に係る設計図等のうち提供可能なものについては、希望者に提供する。

また、要求水準書の別紙として公表する資料のうち、別紙2に関する電子データ（関連する測量調査結果を含む）及び別紙3の地質調査結果の全体版、並びに要求水準書が参照する「若者支援住宅整備のための基本構想・基本計画」及び「白幡森エリア基本構想」についても、希望者に提供する。

提供を希望する入札参加予定者は、「第9 送付先・問合せ先」に問合せること。

第8 情報公開および情報提供

本事業は、にかほ市情報公開条例（平成 17 年にかほ市条例第 10 号）に基づき情報公開を行う。また、情報提供については、適宜、本市ホームページ等を通じて行う。

第9 送付先・問合せ先

にかほ市役所 企画調整部総合政策課企画調整班 担当：村上・佐藤
住 所 〒018-0192 秋田県にかほ市象潟町字浜ノ田 1 番地
電 話 番 号 0184-43-7509（直通）
F A X 番 号 0184-62-9013
メールアドレス w_shien@city.nikaho.lg.jp

別紙 位置図

