令和８年度
土谷地区移住定住子育て住宅建築事業
公募型プロポーザル 募集要項

令和８年１０月１３日

長野県 小谷村

1 はじめに

「移住希望者からすぐに居住できる賃貸住宅の要望」や「観光サービス業をはじめとした事業者で、近隣市町村に居住し小谷村に働きに来ているみなさんの村内での住宅確保の要望」など、喫緊の課題に応え、田園回帰・移住定住を更に推進するため、県道奉納中土停車場線沿い（土谷地区）に、「土谷地区移住定住子育て住宅」を整備する。

令和８年度　土谷地区移住定住子育て住宅建築事業（以下「本業務」という。）の実施にあたり、各企業が独自に持つ高度な創造性、技術力、豊富な経験などを活用することにより、高品質を確保しつつ工期の短縮やトータルコスト縮減等を図るため、本業務の発注方法を「設計・施工一括方式」とし、設計・施工業者の選定方法ついては、提案価格及び技術提案書等を総合的に審査・評価し、優先交渉権者を選定する「公募型プロポーザル方式」で実施する。また、「令和８年度　土谷地区移住定住子育て住宅建築事業　公募型プロポーザル募集要項（以下「本要項」という。）」は、プロポーザルの参加要件のほか、手続き等について必要な事項を定める。

本事業は、「第6次小谷村総合計画」（令和８年３月後期基本計画）に基づき、村内への人の流れを創出するため、移住定住促進住宅を地域住民との関連性の高い地域に供給するものである。これにより、快適な住まい環境を創出し、地域との協働、共生を担う人材の育成、小谷村の定住人口の増加や地域の活性化を図ることを目的とする。また、本事業の実施にあたっては、とくに以下の３点の事項に配慮し実施するものとする。

（1）良質なサービスの提供及びコストの縮減

本事業の実施にあたっては、民間の技術的能力を活用した効率的かつ効果的な設計、建設、工事監理を行うことにより、設計から施工までを一体化した体制のもと、効率的な施工と短期間での完了、コストの縮減を図り、小谷村に住むことの魅力を感じることができる良質な住環境・生活環境サービス提供をする。

（2）地域住民との調和

本事業の事業計画地は、居住に対しては地域活動を促進するものである。地域住民とのコミュニティを最大限生かせる住環境を必要とする。また、豪雪地帯である自然環境も踏まえ、建築の意匠や外構の整備計画も含め、周辺環境と調和した整備を図るものとする。

（3）子育て支援

本施設の整備にあたっては、安心して子どもを生み育てることができ、かつ、子どもが健やかに成長できる環境づくりを進めるため、間取りやコミュニティスペースなど子育てに適した施設となるよう配慮するものとする。

2 プロポーザルの内容

（1）プロポーザルの実施者　小谷村長　中村　義明

（2）プロポーザルの事務局

小谷村役場　地域づくり振興課　地域づくり振興係

担当者：山田、中村

〒399-9494　長野県北安曇郡小谷村大字中小谷丙131番地

電　話　0261-82-2589

ＦＡＸ　0261-82-2232

メールアドレス　1093@vill.otari.lg.jp

（3）事業概要

ア 事業名　　令和８年度　土谷地区移住定住子育て住宅建築事業

イ 施工場所　住所　長野県北安曇郡小谷村大字中土４２８４番地１２

ウ 整備対象施設

３ＬＤＫ　１戸の新築（延べ床面積１１０～１３５㎡以内）

※詳細な設備基準については、「令和８年度 土谷地区移住定住子育て住宅建築事業 公募型プロポーザル 要求水準書」による。

エ その他　建築物の提案にあたって、１棟が建築可能なスペース、駐車場の配置、浄化槽の配置、県道の除雪、屋根からの落雪も考慮した上で、提案すること。

オ 建築物については、工事完成及び検査後に村が買い取るものとする。

（4）対象業務

ア 整備対象施設に係る基本設計、実施設計、工事監理業務、各関係法令に基づく各種申請及び手数料負担（以下「設計業務」という。）

イ 整備対象施設に係る建築工事（電気設備工事、給排水設備工事を含む）（以下「施工業務」という。）

ウ 村へ建物（目的物）の引き渡しを行った日から１０年間について、ドア、建具、水道設備等補修等、村及び入居者の責任でないものの「保証業務」。

エ 上記３業務を総括して「本業務」という。

（5）遵守すべき法令等

本村と本業務の実施に係る契約を締結する者（以下「受注者」という。）は、本業務の実施にあたり、関係法令を遵守しなければならない。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、受注者の負担により当該許認可等を取得しなければならない。

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、基準等は次に示すとおりとする。このほか本事業に関連する法令、基準等を遵守するものとする。

(関係法令等) 各法令は、いずれも本事業公募公示日の最新の法令を適用するものとする。

ア 建築基準法（昭和25年法律第210号）

イ 消防法（昭和23年法律第186号）

ウ 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）

エ 特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成５年法律第52号）

オ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）

カ 小谷村景観条例（令和４年条例第29号）

キ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）

ク その他、本事業に関係する法令

※関係法令等を遵守すること。

（６）本業務の履行期間

本事業の事業期間は、小谷村議会の議決を受けた日を契約日とし、令和９年１２月２０日（月）までとする。

（７）上限提案価格

４５，０００，０００円（税込）を上限提案価格とする。

（８）最低制限価格

設定しない。

（９）提供資料

ア　令和８年度　土谷地区移住定住子育て住宅建築事業
公募型プロポーザル 募集要項

イ　令和８年度　土谷地区移住定住子育て住宅建築事業
公募型プロポーザル 関係様式

ウ　令和８年度　土谷地区移住定住子育て住宅建築事業
公募型プロポーザル 要求水準書

エ　計画土地測量図及び平面図

オ　配管平面図（案）

カ　地質調査データ

３ プロポーザル公告から契約締結までのスケジュール

	内　容	日　程
1	募集要項等の公表	令和８年10月13日（火）
2	質問書の受付	令和８年10月23日（金）17時まで
3	質問書の回答	令和８年10月30日（金）
4	審査書類の提出	令和８年11月16日（月）17時まで
5	書類審査	令和８年11月19日（木）
6	書類審査の合否通知	令和８年11月20日（金）
7	プレゼンテーション及びヒアリング	令和８年11月26日（木）
8	プレゼンテーション審査結果の通知	令和８年11月30日（月）以降
9	契約締結予定日	令和８年12月11日（金）以降

4　支払いに関する事項

村の事業者に対する支払は、事業者が実施する本事業における本施設の整備業務に係る対価とする。村は、本施設の整備業務に係る対価について、本施設の村への引渡しが完了した日から 40 日以内に一括で支払うものとする。(注)「前払金については、令和９年４月１日以降、４割の範囲内で支払うことができるものとする。

なお、本事業は、「移住定住子育て住宅」の建設に関する国の交付金事業を予定している。

5 参加資格要件

（1）事業者の構成

ア 事業者の構成は本事業を行う単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

イ 応募グループにより参加する場合は、建設業者を代表企業とし、事業全体の提案から契約、設計、施工、引渡し業務等の代表としての役割を果たすこととする。

ウ 応募企業又は応募グループの構成員は、他のグループの構成員となることはできない。

エ 提案書提出以降の応募構成員の変更及び追加は認めない。

（2）事業者の資格要件

ア 単独企業にあたる者は、

① 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

② 令和２年以降に、戸建て住宅の設計又は施工の実績を有すること。

③ 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、建築一式工事につき一般建設業の許可を受けていること。

④ 当村の指名競争入札参加資格者名簿に登録されている企業であること。

イ グループで応募する者は、構成企業が各業務のいずれかが上記の資格（設計・施工等の役割分担に応じた許認可等）を分担して有することとする。

（3）応募企業及び応募グループの構成員が満たす要件

ア 参加表明書提出時に、応募企業及び応募グループの構成員は、①から⑨のすべての要件を満たすものとする。

① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４に該当しないものであること。

② 長野県及び本村の指名停止措置を受けていない者であること。

③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続きの開始がされていないこと。

④ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。

⑤ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定に基づく整理開始の申立て又は通告の事実がないこと。

⑥ 手形交換所における取引停止処分、主要取引先から取引停止などの事実があり、経営状況が著し

く不健全であると認められる者でないこと。

⑦小谷村暴力団排除条例（平成23年小谷村条例第23号）第2条各号に定める暴力団又は暴力団員と不適切な関係を有すると認められる者でないこと。

⑧ 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がなされている者又は同法附則第2条の規定による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条若しくは第133条の規定による破産の申立てがされている者でないこと。

⑨ 最近1年間の法人税、法人事業税又は消費税及び地方消費税を滞納している者でないこと。

6 審査の内容

（1）書類審査

「審査書類」

ア 参加表明書（様式２－１）

プロポーザル参加希望者は、様式２－１を事務局へ提出すること。また、添付書類として参加表明書の記載に従い、下記の書類を併せて事務局へ提出すること。

① 会社概要調書（様式２－２）
② 構成表（様式２－３）
③ 委任状（様式２－４）
④ 建設業許可証（写し）
⑤ 一級建築士事務所登録証（写し）
⑥ 共同企業体協定書（写し） ※応募グループによる参加の場合は、協定を締結してその写しを提出すること。
⑦ 令和2年度以降の住宅等建築実績（任意）

（2）プロポーザル（提案審査）

提案審査にあたっては、以下の書類を提出すること。

ア 提案書類提出書（様式３）

イ 提案に関する図書（様式任意。Ａ３(横使い）又はＡ４（縦使い）用紙１０枚以内とし、①は５枚以内、②～⑥は合計で５枚以内とする）

① 配置・建築計画書

住宅・駐車場、浄化槽の配置計画、住宅の外観（建物イメージ図（パース等））、住宅内のレイアウト（平面図）、規模、仕上、設備等を分かりやすく記述すること。なお、本地域の気候や環境を配慮した計画提案について記載すること。

② 業務の工程表

業務全体の全体工程表を設計、施工別、工種別が分かるように記述すること。また、工程遵守・短縮に関する具体的な方策について記載すること。

③ 住宅品質確保の具体的な方法

住宅の品質を確保する具体的方策（使用材料、設備）を記述すること。特に耐久性、メンテナンスフリーに関する提案を記載すること。

④ 施設維持管理方針及びエネルギーコストの縮減

施設維持管理方針及びエネルギーコストの縮減について対策方策を記述すること。

⑤ 施工中の対策

施工中の品質管理（品質管理体制、定期的な内部監査方法等）や施工精度確保の具体的方策を記述すること。

⑥ 地域貢献について

本事業を進めるにあたっての地域貢献方法について記述すること。

ウ 価格提案書（様式４－１）

エ 価格提案内訳書（様式４－２）

7 手続関係

（1）質問事項

ア 質問事項がある場合は、質問書（様式１）を用い、令和８年10月23日（金）17時までに電子メール（1093@vill.otari.lg.jp）により事務局へ提出すること。なお、質問書を提出した場合には、電話にて事務局に受信の有無を確認すること。

イ 質問の回答書は、参加者全員に対して同じ内容を、令和８年10月30日（金）までに事務局から電子メールにて回答することに加え、応募事業者全員に公開する。

ウ 質問に対する回答書の内容は、本要項の追加又は修正とみなすものとする。

（2）現地確認

現地確認を希望する場合は、あらかじめ事務局へ連絡し、許可を得ること。

（3）審査書類及びプロポーザル提案書の提出方法

ア 提出するプロポーザル提案書は、１事業者１つに限る。

イ プロポーザル提案書の提出部数は10部（正本１部、副本９部）とする。

ウ 審査書類の提出部数は、ア 参加表明書及び同①から③までは正本１部とし、④から⑥までの書類については、原本の写し１部とする。

エ 審査書類及びプロポーザル提案書は、令和８年11月16日（月）17時までに事務局に到着したものを受け付ける。なお、提出方法は郵送又は直接事務局へ持参するものとする。

（4）審査結果の通知

書類審査結果を、令和８年11月20日（金）までに各応募者へ文書で通知する。

審査の結果、書類審査に合格した者に限り、プレゼンテーション及びヒアリングに参加することができる。

（5）プレゼンテーション及びヒアリング

ア 提案者（書類審査合格者）に対し、令和８年11月26日（木）にプロポーザル提案書についてのプレゼンテーション及びヒアリングを25分程度で実施する。詳細な時間・ヒアリング場所等については別途通知する。

イ プレゼンテーション等はプロポーザル提案書に基づき作成したパワーポイント等で表現したもののみとし、新たな内容の資料提示や修正等は認めない。

ウ 模型の持込みは認めない。

エ プレゼンテーション等に使用するパソコンは提案者が各自用意したものを使用することとし、プロジェクター及びスクリーンについては事務局が用意したものを使用すること。その他備品（マウス、レーザーポインター等）については、提案者が必要に応じて準備するものとする。なお、予備のプロジェクターの持込みは可能とする。

（6）プロポーザル応募辞退

書類審査合格後、提案者の都合により、プロポーザル提案書の提出を辞退する場合は、応募辞退届（様式5）を提出すること。

8 プロポーザル提案書の作成要領

「提案書類提出書（様式4）」に添付する「提案に関する図書」は、A3（横使い）又はA4（縦使い）用紙10枚以内（片面使用、横書き）に記載すること。また、提出書類は片面使用で左綴じしたものとする。

なお、提出書類については着色、彩色を可とし、正本には提出事業者の名称を記載するものとする（副本は提出事業者の名称を記載しないこと）。

9 審査及び優先交渉権者の決定

（1）審査委員会の設置

本プロポーザルの審査は、審査委員会を設置し実施する。審査員については、小谷村副村長、地域づくり振興課長、総務課長、村長が指名する者（地元代表、有識者、子育て世代）とする。

（2）審査委員会によるプロポーザル審査の実施

ア 書類審査結果を、令和8年11月20日（金）までに各応募者へ文書で通知する。

イ プロポーザルの審査項目については、以下に定めるものとする。

① 価格に関する事項　20%
② 提案内容に関する事項　60%
③ 事業実施体制に関する事項　20%

（3）優先交渉権者の決定

提案者が提出した書類について、プロポーザル審査を実施し、提案内容（技術提案・価格提案等）を総合的に評価して、最も優れた提案を行った提案者を審査委員会が優先交渉権者として1事業者、次交渉権者として1事業者を選定する。

（4）優先交渉権者の通知

プロポーザル審査後、結果について各提案者へ、令和8年11月30日（月）以降に文書またはメールで通知する。

10 契約関係

（1）基本協定の締結

村と優先交渉権者は、事業実施に向けた条件の確認・協議を行った上で、できるだけ速やかに基

本協定を締結する。村と優先交渉権者との協議が成立しない場合、村は次交渉権者と協議を行うこととする。優先交渉権者は基本協定の締結をもって事業予定者となり、村と事業契約の締結に向けて協議を行うものとする。

（2）事業契約の締結

村と事業予定者は、基本協定に基づいて事業実施にあたっての詳細な条件を協議・調整し、事業予定者と事業契約を締結する。村と事業予定者の協議が整わなかった場合、村は事業予定者との基本協定を解除し、次点者と基本協定の締結に向けて協議を行うものとする。

１１ 失格条件

提案者が次に掲げる条項に該当する場合は失格とする。

（1）「5 参加資格要件（3）」の要件を満たさなくなった場合。
（2）提出書類等に虚偽の記載があった場合。
（3）審査の公平性を害する行為があった場合。
（4）提案者が契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合。
（5）提案にあたり著しく信義に反する行為があり、審査委員会が失格と認めた場合。
（6）価格提案書の記載金額が、「2 プロポーザルの内容（7）」に記載する上限提案価格を超えている場合。

１２ 費用負担

本プロポーザル提案に要する費用は、すべて参加者の負担とする。

１３ その他

（1）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。
（2）提出された提案書は返却しない。
（3）提出された提案書は提案者に無断で使用しないものとする。
（4）提出された書類は選定及び特定を行う作業に必要な範囲において、事務局にて複製を作成する。
（5）審査結果に対する異議申し立ては、一切受け付けない。
（6）村は事業者選定後、選定された事業者の提出案に拘束を受けないものとする。
（7）提出された提案書のうち第三者の著作権に該当しない部分について、村は無償で使用できるものとする。なお、提案書に含まれる第三者の著作権の公表等の使用に関しては、提案者が第三者の承諾を得ておくものとする。
（8）本事業は、債務負担行為により、小谷村議会の議決に付さなければならない案件であり、議決を経た後、村が事業者に対し、事業契約を成立させる旨の意思表示をしたときに、事業仮契約は、本契約として効力が生ずるものとする。
（9）このプロポーザルに関する情報公開請求があった場合は、小谷村情報公開条例（平成 11 年小谷村条例第 28 号）に基づき、提出書類等を公開する場合がある。