

令和 7 年度 村単事業
移住定住促進住宅（太田 1）建築工事
設計・施工 公募型プロポーザル 募集要項

令和 7 年 7 月 1 日

長野県 小谷村

1 目的

小谷村は長野県の最西北部、新潟県との県境に位置し、中部山岳国立公園・妙高戸隠連山国立公園に囲まれた大自然に恵まれた山里です。

村内には HAKUBA VALLEY「栂池高原スキー場」「白馬乗鞍温泉スキー場」「白馬コルチナススキー場」の3つのスキー場と、泉質の違う11の温泉があり“緑と雪と温泉のふるさと”をキャッチフレーズに観光サービス業を主産業として1990年代には年間200万人の観光客が訪れる観光の村でしたが、社会情勢の変化などから現在では観光客が半数以下になるなど主産業が低迷し、少子高齢化の進行や働き場所が少ないなどの状況から人口減少がすすみ、小谷村が発足（昭和33年）した昭和30年代8,000人代であった人口は、令和7年3月末現在で2,621人、高齢化率は36.51%となっています。

平成28年2月に策定した「小谷村人口ビジョン」では、小谷村の2060年の人口目標を、国立社会保障・人口問題研究所による推計値である909人のおよそ2倍となる1,800人と設定しており、この目指すべき姿に向けて、「10年間で9世帯」の新たな転入を促すこととしており、2060年の人口の将来目標1,800人を長期展望として、小谷村総合戦略において移住定住施策など様々な施策に取り組んでいるところであり、併せて、「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、「移住定住促進住宅（太田1）」を整備します。

「令和7年度 村単事業 移住定住促進住宅（太田1）建築工事（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、豊富な経験などの活用により、高品質でか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を、提案価格及び技術提案書等により、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」で実施します。

本「令和7年度 村単事業 移住定住促進住宅（太田1）建築工事 設計・施工 公募型プロポーザル募集要項（以下「本要項」という。）」は、プロポーザル参加要件のほか、手続き等について必要な事項を定めるものです。

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 観光地域振興課 集落支援係

担当者：太田 中村 小林

〒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

F A X 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7年度 村単事業 移住定住促進住宅（太田1）建築工事

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

敷地面積等 提供資料「地形測量図」による。

所有者 小谷村

ウ 整備対象施設

① 3LDK 1戸の新築（駐車場1台付き 延べ床面積150㎡程度）

② 入居者・来客者用駐車場の整備（1台程度）

※詳細な設備基準については、「令和7年度 村単事業 移住定住促進住宅（太田1）建築工事 設計・施工 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は、敷地内の南側とする（次年度以降に同敷地内に追加で1棟建築する計画がある為）。

今回提案するのは追加で1棟が建築可能なスペース、駐車場の配置、県道の除雪、屋根からの雪も考慮した中で、提案すること。

(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、機械設備工事、外構工事（以下「施工業務」という。）

ウ 上記2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などを取得しなければならない。

(6) 本業務の履行期間

契約の締結日から令和8年3月31日（火）までとする。

(7) 上限提案価格

40,000,000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7年度 村単事業 移住定住促進住宅（太田1）建築工事
設計・施工 公募型プロポーザル 募集要項
- イ 令和7年度 村単事業 移住定住促進住宅（太田1）建築工事
設計・施工 公募型プロポーザル 関係様式
- ウ 令和7年度 村単事業 移住定住促進住宅（太田1）建築工事
設計・施工 公募型プロポーザル 要求水準書
- エ 計画平面図
- 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	募集要項の公表	令和7年7月1日（火）
2	質問書の受付	令和7年7月11日（金）17時まで
3	質問書の回答	令和7年7月16日（水）
4	第1次審査書類の提出	令和7年7月23日（水）17時まで
5	第1次審査結果の通知	令和7年7月25日（金）
6	第2次審査書類の提出	令和7年8月8日（金）17時まで
7	プレゼンテーション及びヒアリング	令和7年8月22日（金）
8	第2次審査結果の通知	令和7年8月29日（金）
9	基本協定締結	令和7年9月1日（月）以降
	契約締結	

4 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、建設企業が代表企業とし、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出来ない。
- 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 「設計業務」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 過去10年以内に国又は地方公共団体等発注の寮又は共同住宅等（PPP/PFI事業を含む）の設計実績を有すること。
 - ③ 令和7年度 本村の指名競争入札参加資格者名簿の「建築設計」に登録されている者。

イ 「施工業務」にあたる者は、

- ① 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特定建設業の許可を受けていること。
- ② 過去 10 年以内に国又は地方公共団体等発注の寮又は共同住宅等（PPP/PFI 事業を含む）の施工実績を有すること。
- ③ 令和 7 年度 本村の指名競争入札参加資格者名簿の「建築一式工事」に登録されており、経営事項審査結果の建築一式の総合評点が 753 点以上の者であること。

ウ 単独企業で応募する者は、上記ア、イの両方の資格を有し、グループで応募する者は各業務に当たる構成員はア、イの資格を有することとする。

（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 手形交換所において取引停止処分、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な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。

5 審査の内容

（1）第 1 次審査（書類審査）

「第 1 次審査書類」

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。

イ 主要業務実績書（様式 3－1、3－2）

- ① 契約書（写し）
- ② 概要が分かる図面

（2）第2次審査（提案審査）

「第2次審査書類（プロポーザル提案書）」

ア 提案書類提出書（様式 4）

イ 提案に関する図書（様式任意。A 3（横使い）又は A 4（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 業務の概要

住宅・駐車場の配置計画、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、規模、仕上、設備等を分かりやすく記述すること。

② 業務全体の実施方針

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を記述すること。

③ 設計品質確保の具体的な方法

設計品質を確保する具体的方策（設計体制、設計瑕疵の防止策等）を記述すること。

④ 施設維持管理コスト（修繕・更新含む）及びエネルギーコストの縮減

施設維持管理コストやエネルギーコストの縮減達成の具体的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 5－1）

エ 価格提案内訳書（様式 5－2）

6 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 7 年 7 月 11 日（金）17 時まで電子メール（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 質問の回答書は質問者全員に対して同じ内容を、令和 7 年 7 月 16 日（水）までに事務局から電子メールにて回答する。

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) 第1次審査書類の提出方法

第1次審査書類は、令和7年7月23日（水）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) 第1次審査結果の通知

第1次審査結果を、令和7年7月25日（金）までに各応募者へ文書で通知する。

審査の結果、第1次審査に合格した者に限り、第2次審査に参加することができる。

(5) 第2次審査書類（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 提出部数は11部（正本1部、副本10部）とする。

ウ プロポーザル提案書は、令和7年8月8日（金）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。

(6) プレゼンテーション及びヒアリング

ア 提案者（第2次審査参加者）に対し、令和7年8月22日（金）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。

(7) プロポーザル応募辞退について

第1次審査合格後、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6）を提出すること。

7 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）。

8 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、観光地域振興課長、総務課長、住民福祉課長、建設水道課長、教育課長、集落支援係長、地元代表者（2名）とする。

(2) 審査委員会は第1次審査及び第2次審査を実施する。

ア 第1次審査結果を、令和7年7月25日（金）までに各応募者へ文書で通知する。

イ 第2次審査項目については、以下に定めるものとする。

- | | |
|----------------|-----|
| ① 提案内容に関する事項 | 70% |
| ② 事業実績に関する事項 | 10% |
| 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第2次審査を実施し、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、次点者として1事業者を選定する。

(4) 優先交渉権者の通知

第2次審査後、結果について各提案者に、令和7年8月29日（金）までに文書で通知する。

9 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、村は次点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、事業予定者と事業仮契約を締結する。事業仮契約書は、小谷村議会の議決（承認）をもって本契約として成立する。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。

10 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) 「4 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。

1 1 費用負担

この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。

1 2 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認めない。
- (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第三者の著作権を含まない部分においては、村は無償で利用できるものとする。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) 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。