第２期地区舟形町東北農林専門職大学民間アパート建設事業者選定

公募型コンペ実施要領

令和６年２月14日

１、本要領の目的及び舟形町東北農林専門職大学総合プロジェクトの理念

はじめに、本町の状況については、令和５年４月１日時点の本町人口は4,844人であり、高齢化率は43.1％と非常に高くなっているほか、令和４年における本町の出生者は20人にとどまっている。その背景には子どもを産む若者世代の減少がある。

この状況を放置していては、本町は人的にも町土的にもいずれ崩壊してしまう。町として存続していくためには、除雪作業員、消防団員、町の行政委員、農業など各分野における担い手（後継者）を確保することが急務となっている。

このような中、新庄･最上管内では初となる４年制大学「山形県立東北農林専門職大学」(以下、「本大学」という。) が令和６年４月に開学することとなった。大学概要は「３、東北農林専門職大学の概要」を参照。

当町では、本大学の学生の本町への転入を実現させ、より多くの学生と関わりを持ち、地域課題解決に向けた取り組みを強化しながら、地域社会の維持を図るプロジェクトを展開しており、令和５年度には学生向け民間アパート第１号棟と、教職員向け民間アパートが第１期地区に建設され、満室の状況となっている。

一定数のニーズが確認されたことから、学生向けの民間アパートの計画的な増棟を計画したところである。

本要領は本町が造成する住宅用地３区画を買受けし、学生の入学に合わせて学生向け民間アパートを各年度１棟ずつ建設し、運営･管理できる事業者を、併せて隣接地の既存建物をリノベーションし、学生と地域住民の交流を活性化させるための交流施設を整備する事業者を、公募型コンペ方式により選定を行うために必要な事項を定めるものである。

２、プロジェクトの概要

①住宅用地３区画を買受けし、学生が優先的に入居できる民間アパートを年次的に３棟建設･管理･運営できる民間事業者を公募型コンペ方式により一括で選定する。

②令和６年度に舟形町が造成･分筆･売却する住宅用地３区画を、令和６年度中に購入すること(1区画600㎡あたりの固定資産税年額試算は20,000円程度)。

③各建設年度中に学生等を募集し、入学に間に合うよう入居させること。

④選定事業者が行う工事は、民間アパート建設工事、駐車場整備工事、外構工事、地盤補強工事、その他附帯設備工事とする。

⑤選定に関する審査は「13、審査に関する事項」により行う。

⑥町有地の管理は町が行う。

⑦民間アパート建設に際して、予算の議決が得られた場合は、予算の範囲内において本町の建設補助制度を活用することができる。なお、令和６年度当初予算では補助金額42,000千円に加え、令和７､８年度の予算措置を見据えた債務負担行為についても議決を予定しており、その限度額は84,000千円としている。本制度を活用する場合はコンペ提出の収支計画に明記すること。建設補助制度要綱は別添のとおり。

３、東北農林専門職大学の概要

①名称／山形県立東北農林専門職大学(４年制大学)

②開学／令和６年４月予定

③場所／新庄市角沢(現山形県立農林大学校脇)

④定員／農業経営学科(入学定員32名)、森林業経営学科(入学定員８名)

⑤ＨＰ／https://www.ynodai.ac.jp/#gsc.tab=0

⑥目標／山形県内のみならず、日本を代表する高度な農林業経営者の育成

４、民間アパート用造成地第２期地区の概要

①所在地／舟形町舟形字野々田地内

※造成完了後、町が分筆を行い、新たな地番を付番する。

②地　目／宅地(R6.7中旬造成工事完成予定)

③売却地／１区画あたり約600㎡×３区画

④地域等／都市計画区域、用途地域等なし

※一部、土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域のうち

地すべり警戒区域に指定されている。

※町道一号線沿いに対策工が施工されている。

⑤売却最低単価／１㎡あたり5,937円(これを下回る提案は不可)

５、民間アパート運営計画の条件(令和６年度～令和８年度)

①各棟、２階建て、計10戸で計画すること。

②本大学の第２期生向けの第２号棟を令和６年度に、第３期生向けの第３号棟を令和７年度に、第４期生向けの第４号棟を令和８年度に建設すること。

③建設する民間アパートは物件間の品質格差を少なくするため、「６、学生向け第１号棟の概要」に記載する水準以上とすること。

④当該地に整備できる建物は町外からの学生が優先的に入居できる民間アパートであること。ただし、毎年４月10日現在で空室になっている場合に限り、45歳以下の者の入居を認めるものとし、定期建物賃貸借契約を締結した上で当該年度の２月末日までに退去を求めること。

⑤民間アパート建設と併せて「７、交流施設リノベーションの概要」に記載の町所有木造住宅を、令和６年度に交流施設にリノベーションすること。

⑥舟形町暴力団排除条例（平成25 年条例第1 号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者を入居させることはできない。

⑦管理は不動産業者など第三者が行っても構わないが管理委託に関する契約書の写しを町に提出すること。

⑧町は、建築物や部屋を町が借上げること、空き部屋が生じた場合の補償及び建物の譲渡を受けることは行わない。

⑨土地は現状引渡とし、強度不足の場合は業者負担で対応すること。

⑩建築に関する関係法令を遵守すること。

⑪既存電柱は原則として移設しない。

６、学生向け第１号棟の概要(参考)

①家賃／１戸あたり35,000円以下

②設置家具／洗濯機、冷蔵庫、エアコン、ベッド、テレビ、電子レンジ、

加熱式調理器具(ＩＨやガスコンロなど)、テーブル

③駐車場／各戸１台のカーポート付き駐車場

④通信設備／Ｗｉ－Ｆｉ環境(各戸にＩＤとパスワード)

⑤ごみ／民間アパート脇にごみステーションを事業者負担で設置

⑥雪対策／外構：散水消雪、屋根：軒先融雪設備

※アパート、カーポートの雪下ろし等の管理は必要に応じて

事業者が行う。

７、交流施設リノベーションの概要(令和６年度)

①目的／令和６年度に学生と地域住民の交流を活性化させるため交流施設を設置する。

②所有等／町が所有する木造住宅について､当該リノベーション工事を町が発注し､管理･運営を行う。

③発注方法／本コンペの最優秀提案者と随意契約による建設工事請負契約を

締結する。

④所在地／舟形町舟形字野々田地内

⑤面積／１階148.93㎡、２階58.17㎡

⑥建築年／昭和55年建築

⑦耐震性／不明。耐震性が確保されていない場合は、耐震性能の評点が1.0

以上となるよう改修を行うこと。

⑧風呂／必須

⑨工事内容／自由に計画して構わない。ただし、設計内容については、施工前に町担当者と協議の上決定すること。

⑩予算額／16,000千円

⑪内覧／カギは舟形町役場担当にて保管している。内覧が必要な場合は

連絡下さい。

⑫パース／リノベーション後のイメージパースをコンペ時に提出すること。

⑬利用想定／１階：学生のみの利用、地域住民のみの利用、学生と地域住民の

交流に使用、農家体験者マッチング、セルフカフェ など

２階：コワーキングスペース３部屋(希望すれば民泊程度の宿泊

ができるよう改修)

８、本コンペ申込者の参加資格要件に関する事項

本コンペに申込みできる者は、個人及び法人とし、以下のすべてを満たす者とする。

①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の４第１項の規定に該当しない者であること

②会社更生法(平成14年法律第154号)第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること

③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)第61条第１項の排除措置命令が確定していない者であること

④独占禁止法第62条第１項の納付命令が確定していない者であること

⑤国税に未納がないこと ※国税がない場合は全ての地方税とする

⑥舟形町暴力団排除条例(平成25年条例第１号)に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと

⑦舟形町及び山形県からの入札参加資格停止等の措置を受けている期間中の者でないこと

⑧売却物件の取得及び活用に必要な資力及び遂行能力を有すること

９、公表に関する事項

本コンペの実施要領等は次の方法で公表する。

①舟形町役場の掲示場及び舟形町ホームページ

②実施要領等は舟形町ホームページからダウンロードして使用すること

https://www.town.funagata.yamagata.jp/s022/kurashi/030/010/250/20230214123123.html

ア コンペ実施要領(第２期地区)

イ 様式集(第２期地区)

ウ 事業実績書(第２期地区)

エ 建設補助制度要綱

オ 建設補助金様式

カ アンケート調査結果

キ ハザードマップ(舟形地区)

10、参加希望届に関する事項

本コンペへの参加希望者は「様式第１号 参加希望届」を提出すること。

①受付期間：令和６年２月14日(水)から４月15日(月)午後５時まで

②提出方法：持参、郵送、電子メール

11、質問に関する事項

本コンペに関して質問がある場合は、「様式第２号 質問書」により行うこと。

①受付期間：令和６年２月14日(水)から４月10日(水)午後５時まで

②提出方法：持参、郵送、電子メール

③回答方法：寄せられたすべての質問及び回答は、４月12日(金)正午までに全参加希望者に回答する。回答内容は、本実施要領及び関係する書類の追加、修正事項として取り扱うものとする

12、参加申込とコンペ実施に関する事項

（１）参加申込書等の提出

①提出期限：令和６年４月16日（火）午後５時まで

②提出方法：持参、郵送のみとする

(ＦＡＸ、電子メール等での提出は受付けない)

③提出書類一覧

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 提出書類 | 内　容 | 部数 |
| 参加申込書 | 様式第３号 | １部 |
| 民間アパート運営計画書 | 様式第４号 | 10部 |
| 民間アパート平面図･  立面図 | 任意様式 | 10部 |
| 民間アパートのパースや  カタログ等 | 任意様式 | 10部 |
| 民間アパート建設と  運営に係る各収支計画 | 任意様式 | 10部 |
| 交流施設リノベーション  工事費見積書 | 任意様式 | 10部 |
| 交流施設リノベーション  パース | 任意様式 | 10部 |
| 事業実績書 | 様式第５号（直近２年間分） | 10部 |
| 決算報告書 | 直近２年間分 | 1部 |
| 法人の登記事項証明書 | 法務局で３ヵ月以内に発行されたもの | 1部 |
| 会社定款 | 最新の定款 | 1部 |
| 国税の納税証明書 | 直近のもので未納がないことを証することができる書類  ※国税がない場合は全ての地方税とする | 1部 |
| 建築に関する資格･免許  等の写し | 最新のもの | 1部 |

※個人や共同企業体での参加申込の場合は連絡すること

※後日、追加資料等の提出を求めることがある

（２）コンペ実施

計画提案に係るコンペを以下のとおり実施する。

①実施日：令和６年４月23日（火）

②時　間：参加者に別途通知（申込み先着順に時間設定する）

③場　所：舟形町役場３階大会議室

④内　容：参加者による企画提案書の説明（20分程度）

審査委員による聞き取り（20分程度）

提案者の退出

審査委員による評点（10分程度）

⑤出席者：出席者数は３名以内

⑥機　器：以下の機器については本町が用意する

・スクリーン

・プロジェクター

・電源タップ

⑦その他：提出した計画書に沿って提案すること

（３）参加辞退

参加希望届の提出後において、参加を辞退する場合は、任意様式により、辞退届を提出すること。また、当日欠席した場合は参加を取り止めたものとみなす。

13、審査に関する事項

（１）審査方法及び結果通知

①提出された計画書等並びにコンペの内容を、第２期地区舟形町東北農林専門職大学民間アパート建設事業者選定公募型コンペ審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において審査等を行う。

②提案内容を採点し、全委員の合計点数が最も高い参加者を最優秀提案者、次点となった参加者を次点者として選定する。最高点の者が２者以上ある場合は、後日に各提案者による抽選を行い、最優秀提案者と次点者を決定する。

③参加者が１者のみであっても、参加資格を満たす者であれば、本コンペを実施する。その場合は、６割以上の得点（最低合格点）があれば最優秀提案者とする。なお、最優秀提案者は町ホームページで公表するが、審査委員会は非公開とする。

④審査結果は、決定後に全ての参加者に対し文書により通知する。併せて、最優秀提案者に対しては土地売買契約等の手続きについて連絡する。

⑤審査及び審査結果に係る問合せ、異議申立ては一切受け付けない。

⑥次点者とは最優秀提案者と土地売買契約を締結できなくなった場合に、その権利を継承する者をいう。

⑦次点者の地位は、最優秀提案者への土地の引渡しをもって消滅するものとする。

（２）点数

「様式第４号 第２期地区舟形町東北農林専門職大学民間アパート運営計画書」の各提案項目に記載している点数とする。

（３）審査の結果、ふさわしい提案がない場合の取扱い

審査過程において、参加者がない、あるいは、いずれの参加者も本プロジェクトの達成が見込めない等の理由により、本コンペの提案内容の実現が困難と判断した場合は、最優秀提案者を選定せず、その旨を速やかに公表するものとする。

（４）失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。また、最優秀提案者と土地売買契約を締結するまでの間に次のいずれかに該当した場合または該当していることが判明した場合は、最優秀提案者としての決定を取り消し、その者とは土地売買契約を締結しない。

①提出書類に虚偽の内容があった場合

②著しく信義に反する行為があった場合

③その他審査委員会が不適当と認めた場合

14、最終協議、土地売買契約、協定の締結に関する事項

（１）最終協議

最優秀提案者と土地売買契約、協定内容及び民間アパート建設に向けた協議を行う。

（２）土地売買契約の締結

①最終協議で双方の合意に至った場合に、土地売買契約を締結し、町は土地代金の請求を行う。

②土地代金が完納したときに、土地所有権が移転するものとし、現状有姿での引渡しとする。

③土地代金完納後に所有権移転登記を行う。

④移転登記に必要となる費用は、買受者の負担とする。

⑤所有権移転登記にあたり、契約不履行に対する買戻し特約（10 年）の登記を併せて行う。

（３）協定の締結

本コンペの内容が遵守され、かつ、本プロジェクトの理念が達成できるよう、以下の内容を盛り込んだ協定を締結すること。

①第２期生から第４期生までの入学に併せてアパート等の建設を行うとともに、アパート等及び入居者の管理･運営を行うこと。

②学生等アパートについて、町と事業者が連携し、入居者の確保及び管理に努めること。

③本プロジェクトの理念を鑑みて、原則、町外からの学生の入居とすること。

④近隣対策及び近隣対応を実施すること。

⑤その他

15、その他の留意事項

①本コンペに係る一切の費用は、参加者の負担とする

②提出された書類は返却しない

③提出された書類は、必要に応じて複写を行うことがある

④提案にあたっては別添のアンケートを参考にすること

・県内農業系高校生･保護者対象アンケート (令和３年10月実施)

⑤企画提案書の著作権は参加者に帰属するものとする。ただし、最優秀提案者の企画提案書については、本コンペに関する報告等のために最優秀提案者が了解した部分を公表することがある

⑥舟形町情報公開条例（平成11年条例第２号）に基づく情報公開や選定結果の公表等のため、提出書類を公表する場合がある

⑦10年間は新築した民間アパート等を取り壊してはならない。ただし、災害その他の理由により引き続き管理することが困難であると認めたときは、この限りではない

⑧10年を経過した後に当該アパート等を第三者に継承することができるが、同社は、書面による約定をもって、当該第三者に対し、義務を負わせなければならない。また、その必要が生じたときは、あらかじめ書面により町の許可を得ること

⑨本要領に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、別途協議する

16、実施スケジュール

以下のスケジュールは予定であり、変更する場合がある。

|  |  |
| --- | --- |
| 項 目 | 期 間 等 |
| 公告・実施要領の公表 | 令和６年２月14日(水) |
| 質問期間 | 令和６年２月14日(水)～４月10日(水) |
| 参加希望届の提出 | 令和６年２月14日(水)～４月15日(月) |
| 参加申込書･計画書等の提出 | 令和６年４月16日(火) |
| コンペ実施 | 令和６年４月23日(火) |
| 審査結果の通知 | 令和６年４月下旬 |
| 最終協議 | 令和６年４月下旬～５月下旬 |
| 協定締結 | 令和６年５月下旬 |
| 分筆測量･分筆登記 | 令和６年７月下旬 |
| 土地売買契約及び協定の締結 | 令和６年８月上旬 |
| 売買代金の納付 | 契約締結後３ヵ月以内 |
| 所有権移転・物件引渡し | 売買代金を完納したとき |
| 所有権移転登記 | 物件引渡後すぐ |

17、担当

舟形町役場地域整備課建設企画係

主査　八鍬幸仁

住所 〒999-4601 山形県最上郡舟形町舟形263番地

電話 0233-32-0915

ＦＡＸ 0233-32-3225

電子メール　kensetsu\_kikaku@town.funagata.yamagata.jp

18、位置図



