

スモールコンセッションによる空き家・公共施設の再生・活性化に関する調査業務公募型 プロポーザル実施要領

1 趣旨

砥部町では、深刻な空き家の増加や賑わい低下が課題となっている五本松・大南地区において、エリア内の公共施設（砥部焼伝統産業会館、坂村真民記念館等）と周辺の空き家を一体的に再生・活用し、新たな「周遊観光拠点」を創出することを目指している。

本業務は、地元主体による「まちづくり会社」の設立を視野に入れ、スモールコンセッション等の官民連携（PPP/PFI）手法による実現可能な事業スキームを構築するための各種調査（サウンディング調査や事業収支シミュレーション等）を実施するものである。

この調査・検討にあたっては、不動産活用や官民連携事業に係る客観的かつ高度で専門的な知識・ノウハウが求められるため、豊富な経験と高い専門性を有する質の高い事業者からの提案を審査し選定する「公募型プロポーザル」を実施する。

2 業務の概要

(1) 業務の名称

スモールコンセッションによる空き家・公共施設の再生・活性化に関する調査業務

(2) 業務内容

「スモールコンセッションによる空き家・公共施設の再生・活性化に関する調査業務仕様書」のとおりとする。

(3) 委託契約期間

契約締結日の翌日から令和9年3月5日までとする。

(4) 委託契約上限額

15,213,000 円（消費税及び地方消費税含む）

3 日程

プロポーザルの全体の日程は、次のとおりとする。

公募開始	令和8年4月21日（火）
プロポーザル参加意向申出書の 受付期間	公募開始から 令和8年4月28日（火） 17時まで
質問の受付期間	令和8年5月7日（木） 17時まで
質問への回答期限	令和8年5月12日（火）
参加資格確認結果通知書発送	令和8年5月12日（火）

提案書等の提出期限	令和8年5月15日（金） 17時まで
プレゼンテーション	令和8年5月20日（水） 予定
選定結果の通知発送	プレゼンテーション後3日以内
契約手続き	令和8年5月下旬頃

4 参加資格

提案書提出者に要求される参加資格は、次のとおりとする。

(1) 以下に示す受託実績を有していること。

ア 会社の受託実績：基準日（本公告日）において、過去5年以内に国または地方公共団体が発注したスモールコンセッション[※]に関する調査業務の受託実績を有していること。

イ 管理技術者の受託実績：基準日（本公告日）において、過去5年以内に国土交通省が所管する「先導的官民連携支援事業」に採択された事業で、かつ地方公共団体が発注したスモールコンセッションに該当する事業に関する調査業務の受託実績を有していること。

※スモールコンセッションの定義については、以下のサイトにおける国土交通省の定義によるものとする。

<https://www.mlit.go.jp/smcn/about/index.html>

(2) 調査業務の履行にあたり、管理技術者は技術士（建設部門・都市及び地方計画）を有していることとし、かつ業務に関する技術上の一切の事項を遂行することができる能力と経験を有する業務担当者を配置できること。

(3) 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こと。

(4) プロポーザル参加意向申出書の提出期限から契約相手の特定の日まで、砥部町物品供給等入札参加資格停止措置規程（平成28年砥部町告示第11号）に規定する指名停止処分を受けていないこと。

(5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始申立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）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。

(6) 砥部町暴力団排除条例（平成23年砥部町条例第16号）第2条第1号、第2号及び第3号に規定する暴力団員等でない者であること。

(7) 実施要領の公表日からプロポーザル参加確認通知書発送の日までのいずれかの日において、本町から指名停止を受けていないこと。

(8) 本プロポーザル（提案書の作成及びプレゼンテーションの実施等）に関しては、参加申出者が実施すること。

5 プロポーザル参加意向申出書の提出

参加を希望する者は、(1)の提出期限までに、(2)に掲げる書類を提出すること。

(1) 提出期限

令和8年4月28日(火)17時まで(必着)

(2) 提出書類

ア プロポーザル参加意向申出書(様式第1号) 1部

イ 添付書類

(ア) 会社概要(様式任意) 1部

(イ) 業務実績書(様式任意) 1部

・「国または地方公共団体が発注したスモールコンセッションに関する調査業務」及び「国土交通省が所管する「先導的官民連携支援事業」に採択された事業で、かつ地方公共団体が発注したスモールコンセッションに該当する事業に関する調査業務」に関する過去5年以内の業務実績

(ウ) 配置予定業務担当者調書(様式第9号) 1部

(3) 提出先

14の「提出先・問い合わせ先」のとおりとし、持参又は郵送により提出すること。

なお、持参する場合は、土・日曜日を除く9時から17時までとし、郵送する場合は、期限必着とする。

6 参加資格の確認結果等通知

参加意向申出書を提出した者には、令和8年5月12日までに参加資格の有無を参加資格確認結果通知書(様式第2号)により通知するとともに、資格を有する者に対し、プロポーザル提案書提出要請書(様式第3号)により提出を要請する。

7 質問の受付、回答

実施要領及び仕様書等の内容に不明な点がある場合には、下記により質問書(様式第6号)を提出すること。

(1) 提出方法

「提出先・問い合わせ先」のメールアドレスに電子メールで行うこと。

(2) 提出期間

令和8年5月7日(木)17時まで(必着)

(3) 回答方法

令和8年5月12日(火)までに参加資格を有するすべての者に対し、電子メールで通知する。

8 提案書の提出

参加資格確認結果通知書により参加を認められた者は、下記の要領により提案書を提出すること。なお、提案は1者につき1提案とする。

(1) 提出期限

令和8年5月15日（金）17時まで（必着）

(2) 提出書類

ア 提案書（様式第4号） 正本(要押印) 1部

(ア) A4版横書き両面印刷とし、表紙を含めて15頁以内とすること。

(イ) 提案書には、以下の項目について作成すること。様式は任意とする。

- ・本業務の実施方針、本業務の実施体制、本業務の実施工程、関連業務実績
- ・特定テーマ①

現時点で想定される本事業の望ましいスキーム、関係するプレイヤー、望ましい導入機能等について提案すること。

- ・特定テーマ②

特定テーマ①における提案内容を踏まえ、市場調査（サウンディング）の進め方、対象とする民間事業者等について提案すること。

イ 提案書の副本(社名の表示がないもの) 5部

ウ 正本の電子データ（DVD-R又はCD-R）1部（PDF形式） 1部

エ 経費見積書（様式第5号） 1部

(3) 提出先

14の「提出先・問い合わせ先」のとおりとし、持参又は郵送により提出すること。なお、持参する場合は、土・日曜日を除く9時から17時までとし、郵送する場合は、期限必着とする。

9 プレゼンテーションの実施

(1) 次により提案に係るプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。なお、日程については、提案者へ電子メールで通知する。

ア 実施予定日

令和8年5月20日（水）

イ 実施予定場所

砥部町役場 2階 大会議室

ウ 出席者

3名まで

エ 提案の説明及びヒアリング

提案者あたり30分程度（質疑応答10分含む）

オ その他

- ・プレゼンテーションにパソコンやプロジェクター等を使用する場合は、提案者が準備するものとし、事前に申し出ること。
- ・ヒアリング等の順番は、提案書を受け付けた順番とする。

(2) 提案書の記載内容の確認

提案者は、提出した提案書の内容について、本町から質問を受けた場合は、その都度、指定する期日までに回答すること。質問事項の送付及び回答は、電子メールで行うものとする。なお、回答内容も提案の一部として取り扱うので留意すること。

- (3) オンラインによるプレゼンテーションを可能とする。その場合は、町がweb会議室を準備し、入室方法を事前に提案者に電子メールで通知する。

10 評価

- (1) 評価は、スモールコンセッションによる空き家・公共施設の再生・活性化に関する調査業務事業者選定に係る公募型プロポーザル審査委員会設置要領に規定する審査委員会において行う。
- (2) 評価値は、内容等に関する評価点（以下「内容点」という。）及び見積額に関する評価点（以下「価格点」という。）の合計点（最高値は「100点」とする）とする。
- (3) 採点は、評価項目一覧表のとおりとし、内容点については、次に掲げる表の評価に応じた率を乗じ、価格点は(4)により行う。

A	特に優れている。	配点×1.0
B	優れている。	配点×0.8
C	普通である。	配点×0.6
D	一部改善の余地がある。	配点×0.4
E	改善の余地がある。	配点×0.2

区分	評価項目	概要	配点
実施方針、実施体制、実施工程、関連業務実績の提案 (重点評価)	実施方針	調査の特徴など基礎的な知識を有し、かつ本町の強みや課題（空き家増加等）を的確に理解した提案となっているか。	10点
	実施体制	業務実施にあたって十分な人員配置及び組織体制となっているか。	10点
	実施工程	業務スケジュールは問題ないか。	5点
	関連業務実績	<ul style="list-style-type: none"> ・会社の受託実績：基準日（本公告日）において、過去5年以内に国または地方公共団体が発注したスモールコンセッションに関する調査業務の受託実績を有していること。 ・管理技術者の受託実績：基準日（本公告日）において、過去5年以内に国土交通省が所管する「先導的官民連携支援事業」に採択された事業で、地方公共団体が発注したスモールコンセッションに該当する事業に関する調査業務の受託実績を有していること。 	5点
特定テーマ	特定テーマ①	本事業の望ましいスキーム、関係するプレイヤー、望ましい導入機能等が具体的かつ論理的に提案されているか。 提案された内容が実現可能性を有した提案となっているか。	25点

	特定テーマ②	提案されたサウンディング候補は本業務の検討に有効であり、必要な情報の整理が期待されるか。 提案された進め方が実現可能性を有した提案となっているか。	25 点
プレゼンテーション	説得力・取組姿勢	説明は分かりやすく、かつ理論的で説得力があるか。質問に対する回答は的確かつ積極的か。	10 点
価格点	最低見積額	価格点の上限 × { 1 - (見積額 - 最低見積額) / 見積限度額 } ※小数点以下は切り捨てる。	10 点
	当該見積額		
合計			100 点

(4) 価格点は見積額から算定し、その方法は次のとおりとする。

$$\text{価格点} = \text{価格点の上限 (10 点)} \times \{ 1 - (\text{見積額} - \text{最低見積額}) / \text{見積限度額} \}$$

※最終計算結果において、小数点以下の端数は切り捨てる。

ア 見積額は、当該提案者が提出した「経費見積書」の見積総額（消費税及び地方消費税含む。）とする。

イ 最低見積額は、全提案者の中で最も低い見積額とする。

ウ 見積限度額は、15,213,000 円（消費税及び地方消費税含む。）とする。

(5) 評価が同点となった場合の措置

審査委員会の委員による採点の合計が同点となった場合は、経費見積総額の低い者から順に順位を決定する。

11 契約相手の特定等

(1) 審査委員会において、提案の評価などを総合的に判断し、一定の水準以上を満たした者の中で最も評価点が高いものを契約相手として特定する。

(2) 選定結果については、プレゼンテーション後 3 日以内に自己の結果のみを結果通知書（様式第 7 号）により、各提案者に通知する。

(3) 評価内容及び選定結果に対する問合せには応じない。

12 契約の締結等

(1) スモールコンセッションによる空き家・公共施設の再生・活性化に関する調査業務の契約については、特定した契約相手と締結する。

(2) 契約締結時期は、令和 8 年 5 月下旬を予定。

(3) 契約相手が辞退又は特別な理由により契約相手と契約締結ができない場合は、順位付けをした契約相手の順に契約交渉をする。なお、契約を辞退したことにより、以後の競争入札等について不利益な取扱いを受けるものではない。

13 その他留意事項

- (1) 提案書の文言の表記については、可能な限り平易なものとする。
- (2) 提出期限までに提出書類が到達しなかった場合は、参加資格を失う。
- (3) 提出書の作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とする。
- (4) 提出された提案書は返却しない。
- (5) 町は、提出された提案書については、本プロポーザル以外で使用しない。
- (6) 提案書の提出期限後における書類の差換え及び提案書の再提出は認めない。
- (7) 本手続において提出した書類に虚偽の記載をした場合には、提出されたプロポーザル参加意向申出書及び提案書を無効とする。
- (8) 配置予定の業務担当者は、原則として変更できない。ただし、やむを得ない理由がある場合は、発注者の了承を得て変更することができる。
- (9) 参加者が1者であっても提案書の評価を行い、一定の水準を満たしていると判断した場合は、契約相手として特定する。
- (10) プロポーザル参加意向申出書提出後に辞退する場合は、辞退届（様式第8号）を提出すること。

14 提出先・問い合わせ先

〒791-2195

住所 愛媛県伊予郡砥部町宮内1392番地

砥部町企画財政課 担当 菊池 安修

電話：089-909-4670

E-mail：020kikaku@town.tobe.ehime.jp