

竹富町サブリース型(BLT 方式)黒島職員住宅整備事業プロポーザル実施要領

1 事業の背景及び目的

竹富町においては、離島特有の住宅事情や職員の安定的な確保を図るうえで、町営職員住宅の整備が重要な課題となっている。また、町有地を有効活用しつつ、財政負担の平準化を図る観点から、民間事業者の活力を活かした事業方式である BLT 方式(Build・Lease・Transfer)は有効な手法である。

本実施要領は、町が実施するサブリース型(BLT 方式)職員住宅整備事業に係る提案募集(以下「プロポーザル」という。)の手續および必要事項を定め、広く民間事業者から創意工夫ある提案を募り、適切な事業者を選定することを目的とする。

2 事業方式(BLT 方式)

本事業は、以下の BLT(Build・Lease・Transfer)方式により実施する。

1. Build(建設)

民間事業者が自らの費用と責任において建物を建設する。

2. Lease(借上)

建物完成後、町はこれを年間 7,040,000 円(税込)上限として 12 年間借り上げる。

空室の有無を問わず全戸を借上対象とする。

3. Transfer(無償譲渡)

借上期間満了後、建物を通常使用できる良好な状態で町に無償譲渡する。

譲渡に係る費用はすべて事業者の負担とする。

※事業の実施にあたっては、地方自治法その他の関係法令の定めるところによる。

3 事業の概要

(1)事業用地

1.所在地:沖縄県八重山郡竹富町字黒島29番地

2.面積:約 360 m²

3.所有者:竹富町

4.土地:事業者が無償で貸し付ける。(行政目的使用として)

5.地盤情報:事業者による現地調査により把握するものとする。

(2)整備する住宅の要件

1棟4戸(単身者向け1K×3戸、ファミリー向け2DK×1戸)

【単身者向け(1K)】

居室:6 畳以上

キッチン:5 畳以上

浴室、トイレ、洗濯機置場、収納

エアコン1台以上

【ファミリー向け(2DK)】

居室2室(各6畳以上)

ダイニングキッチン:8畳以上

浴室、洗面、トイレ、収納、洗濯機置場

エアコン2台以上

【共通要件】

構 造:施設の構造については、提案者の提案による。

(造成・外構を含めた一体的整備)

駐 車 場:各戸1台分を確保するものとする。

電気設備:コンセントは各諸室に適宜設置すること。

消防設備は関連法規に基づき設置すること。

電話設備、情報設備は空配管とすること。

UHF(地デジ対応)アンテナを設置すること。

機械設備:給排水設備工事については、敷地や周辺の状態を考慮すること。

ガス設備を設置する場合は、地震時の安全性に配慮すること。

消火設備等は消防法、条例に基づき設置すること。

八重山地域に適した仕様にする。こと。(塩害、台風対策)

(3)借上条件

1. 借上期間:12 年間

2. 借上料:年間 7,040,000 円(税込)を上限とする

応募者は本上限額の範囲内で提案を行わなければならない。

なお、提案された借上料は選定の評価項目とする。

3. 全戸借上げの定額方式

(4)無償譲渡

1. 借上期間満了後、建物を良好な状態で町に無償譲渡する。

2. 所有権移転に係る費用は事業者の負担とする。

4 実施方針

(1)基本方針

本事業は、町の財政負担の平準化および職員住宅の安定的確保のため、民間事業者のノウハウ・創意工夫を最大限活用して進める。

(2)選定方法

公募型プロポーザル方式により、提案内容、技術力、維持管理能力などを総合的に審査して事業者を選定する。

(3)予算成立を条件とする取扱い

本事業の契約締結は令和8年度の当初予算成立を前提とする。
予算が成立しない場合、選定結果は無効となり、町は応募者に対し責任を負わない。

5 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、次の要件を全て満たすものとする。

(1)基本要件

1. 法人格を有し、事業を適切に遂行する能力を有すること
2. 財務状況が健全であること
3. 反社会的勢力でないこと
4. 法令違反・税滞納がないこと

(2)施工業者に関する要件

応募者が建設業許可を持たない場合でも応募は可能とする。ただし、施工業者(元請)は建築一式工事の建設業許可を有することを必須とする。

※施工業者未定の応募は認めない。

6 提案書の提出

(1)提出書類

応募者は以下の書類を提出する。

1. 応募申請書…様式1
2. 企画提案書…様式2
3. 会社概要書…様式3

(2)提出方法

正本1部、副本1部

持参または郵送(期限必着)

提出期間は令和7年12月11日～令和7年12月25日17時までとする。

7 提案書の内容

提案書には以下を含むこと。

(1)建物整備計画

- ・配置図、平面図、立面図
- ・各戸の居住面積(6 畳以上、DK8 畳以上)
- ・駐車場(各戸 1 台)

(2)維持管理計画

- ・定期点検計画
- ・外構管理等

(3)事業収支計画

- ・応募者が提案する借上料(年間 7,040,000 円(税込)以内)を用いた収支シミュレーション
- ・事業者負担の建設費・維持管理費
- ・リスク(物価上昇、災害等)の考え方

(4)施工体制

- ・建設業許可証(建築一式工事)の写し
- ・過去の施工実績(離島施工実績があれば明記)
- ・配置予定技術者の資格・経験
- ・施工体制図
- ・工程表(案)

(5)リスク管理計画

- ・災害時対応
- ・資材調達リスク
- ・工期遅延時の対応

8 審査方法

(1)書類審査(基本)

提出書類に基づき、提案内容が要件を満たしているか審査する。

(2)ヒアリング

書類審査において、応募者へのヒアリングを実施する。

(3)総合評価

書類審査及びヒアリングを踏まえ、総合的に評価し最優秀提案者を選定する。

9 契約及び協議

- ・選定後、町と最優秀提案者は事業化に向けた協議を行い、基本協定を締結する。
 - ・基本協定は事業実施に向けた前提条件を整理するものであり、契約の締結に伴う債務を発生させるものではない。
 - ・令和8年度当初予算(債務負担行為を含む。)の成立後、本プロポーザルにより選定された最優秀提案者と、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に基づく随意契約により本事業契約を締結する。
- なお、予算成立までは契約上の義務および債務は一切発生しないものとする。
- ・契約締結後、最優秀提案者は「事業者」として本事業を実施する。

10 結果の公表

最優秀提案者の選定結果は、町ホームページ等で公表する。

11 その他

(1)質問の受付

- ・令和7年12月11日(木)から令和7年12月22日(月)17時までとする。
- ・質問を行う場合は、質問書(様式4)を電子メールにより提出すること。
- ・提出先:soumu@town.taketomi.okinawa.jp

(2)提出書類の取扱い

- ・応募者が提出した書類は、いかなる理由があっても返却しないものとする。
- ・提出書類の取り扱いについては、町が適切に管理する。

(3)虚偽記載等への対応

- ・虚偽記載が判明した場合、選定を取り消すことがある。

(4)予算不成立の場合の取扱い

- ・本事業は令和8年度当初予算の成立を前提として実施するものである。
- ・予算が議決されない場合、当該年度における本事業は実施しないものとし、その際、町は応募者に対し一切の責任を負わない。

12 提出先及び連絡先

〒907-8503 沖縄県石垣市美崎町 11 番1

竹富町役場総務課 総務係

TEL:0980-83-1149(内線 3101) FAX:0980-82-6199

E-mail:soumu@town.taketomi.okinawa.jp