

福知山公立大学学生向け住宅建設・運営事業

土地利用事業者募集要領

公立大学法人福知山公立大学

1 土地利用事業者募集の趣旨及び目的

福知山公立大学は、平成28年度の開学以降、全国から多数の学生が入学し、順調に学生数が増加している。

令和2年度以降学生の定員数が1学年あたり200名に増加し、最終的には800名規模となる見通しである。

(学生数の見通し 令和2年度：606名、令和3年度：662名、令和4年度：746名、令和5年度以降：814名)

このような状況の中、現在、約9割の学生が福知山市内のアパート等に居住しているが、今後学生数の増加に伴い、大学周辺のアパート等の空き状況が徐々に少なくなり、学生の住宅確保が課題となる。

このため本学が管理する土地を事業用地として活用し、学生にとって魅力的な施設を設置するため、民間事業者からの提案を募集するものである。

本事業では、学生が安全安心かつ快適で利便性の高い大学生活を送るための住環境を整備することを目的とすることから、学生が安価な利用料金で、安全安心かつ快適な宿舍の提供と質の高いサービスを長期間安定して提供することが可能な事業者を募集するものである。

2 公募概要

(1) 公募内容

事業者の選定にあたっては、公募により広く事業者からの応募を求め、提出のあった企画提案書等の内容について総合的に評価する公募型プロポーザル方式によるものとする。

本学が管理する土地を活用して事業を行う者（以下「土地利用事業者」という。）の選定にあたっては、企画提案書及び家賃等を総合的に審査したうえで、優先して契約交渉をする者（以下「優先交渉権者」という。）を決定する。本プロポーザルによって決定した優先交渉権者は、本学と基本協定及び土地使用貸借契約を締結のうえ、提案内容に基づく事業を実施することとする。

(2) 事業予定者の決定方法

本学が設置する福知山公立大学学生向け住宅建設・運営事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、本プロポーザルで実施する提案書類や提案説明（プレゼンテーション）の審査により、最も優れた提案を選定し、優先交渉権者を決定する。

なお、本プロポーザルは、随意契約の相手方となる契約候補者を決定する手続きである。

3 事業概要

(1) 事業名 福知山公立大学学生向け住宅建設・運営事業

(2) 事業用地の概要

ア 土地の表示

所在	地積	備考
福知山市字天田小字五位坂 535 番 1	217.28 m ²	—
福知山市字天田小字五位坂 536 番	926.16 m ²	—

福知山市字天田小字五位坂 539 番	211.25 m ²	—
福知山市字天田小字五位坂 540 番 1	327.11 m ²	登記地積 241.32 m ²
福知山市字天田小字五位坂 540 番 2	23.96 m ²	—
福知山市字天田小字西五位坂 568 番 1	25.52 m ²	—
福知山市字天田小字西五位坂 568 番 2	20.54 m ²	—
福知山市字天田小字山浦谷 607 番	221.95 m ²	—
合計	1,973.77 m ²	

- イ 位置図等 別紙のとおり
- ウ 用途地域 第一種住居地域
- エ 建ぺい率 60%
- オ 容積率 200%
- カ 接面道路 北西側：市道西町市寺線
南西側：市道南天田1号線
- キ インフラ 上下水道、都市ガス、電気
- ク アクセス JR 福知山駅から約 1.1 km（徒歩 15 分）
福知山 IC から約 5.8 km
- ケ その他
 - ・これらの土地には、以前福知山市営住宅が建設されていた。
 - ・建築に係る擁壁、下水道公共汚水柵設置、上水道引込み等に係る工事費は全て土地利用事業者の負担とする。
 - ・事業を計画及び着工する際には、事前に車両出入口等に係る交通処理について公安委員会と協議を十分に行うこと。

4 業務内容

土地利用事業者は、上記の事業用地に学生向け住宅を建設し、維持管理・運営その他関連業務を実施するものとする。

本事業における業務内容は以下のとおり。

(1) 施設整備業務

- ア 事前調査業務（敷地測量・土質調査・電波障害事前調査）及びその関連業務
- イ 設計業務及びその関連業務
- ウ 建設工事及びその関連業務
- エ 工事監理業務
- オ 施設整備業務に係る各種申請等の業務
- カ 近隣対応と対策業務
- キ その他本事業を実施するうえで必要な関連業務

(2) 維持管理業務

- ア 建物保守管理業務
- イ 設備保守管理業務
- ウ 外構保守管理業務
- エ 清掃業務
- オ 建物・設備の修繕・更新業務

(3) 運営に関する業務

- ア 施設管理業務（入退去管理等）

- イ 利用料金徴収業務
- ウ 空室補修・クリーニング業務
- エ 防犯・防災管理業務

5 事業条件

本事業に係る提案内容の基本的な条件は、次のとおりとする。なお、優先交渉権者が決定した後は、その提案をできるだけ尊重し、改めて協議のうえ、条件や提案内容の調整を行う。

(1) 土地利用方針

- ア 事業用地において、福知山公立大学生のための住宅施設を整備することにより、学生に良好な住環境を提供できる施設の整備を行うこと。
※参考 学生が希望する設備：バス・トイレセパレート等（学生アンケートより）
- イ 良質な学生向け住宅を、低廉な利用料金で、30以上の居室が提供できる計画であること。
- ウ 事業用地の全部もしくは一部を利用した計画であること。
- エ 施設の適正な管理と円滑な事業運営ができること。
- オ 「福知山市開発行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例」を遵守し、着工前に地元説明会を行い、周辺自治会の同意を得られる計画であること。
- カ 敷地内のみならず、周辺地域に対する交通安全対策及び周辺環境対策が十分考慮された計画であること。
- キ 土地利用事業者は、施設運営協力者がある場合には双方で協議調整し協力かつ連携して事業運営を行うこととし、紛争時には双方で解決すること。
- ク 学生向け住宅に加えて他の商業利用も可とする。
- ケ 本学からの財政支援は原則行わないこととする。

(2) 土地利用に関する条件

- ア 契約
事業用地使用の際には、土地使用貸借契約を締結する。
- イ 土地使用期間
使用期間は、令和2年4月1日から令和4年3月31日までとする。ただし、使用期間終了時に更新できるものとする。
- ウ 土地使用料
契約期間中の土地使用料は無償とする。なお、契約更新後の土地使用料は、協議の上定める。
- エ 利用目的
事業用地は、提案内容に即した利用とすること。ただし、事業用地内で新たな事業を実施する場合は、事前に本学と協議すること。
- オ 譲渡、担保権等
事業者は、土地使用権の第三者への譲渡又は転貸、担保権の設定等ができない。また、事業承継に伴い建築物の所有権及び事業の譲渡、その他権利の設定、移転等を行う場合は、本学の承諾を必要とする。
- カ 現状変更
事業用地は、現状有姿での貸付とする。なお、事業実施に伴い、事業用地上の構

造物の撤去等に要する費用は、事業者の負担とする。

- (3) 施設の条件 居室数は30以上確保すること。
- (4) 家賃の条件 1室あたりの月額家賃（共益費等込み）は50,000円未満とすること。
- (5) 建築計画に関する条件
 - ア 日照、通風、風水害、騒音、電波障害、交通安全対策等周辺環境への影響に十分配慮すること。
 - イ 関連法規、条例、指導要綱等を遵守すること。
- (6) その他費用負担の条件
 - ア 電気、ガス、上下水道、通信等の必要なインフラ施設については、インフラ施設事業管理者と調整し、土地利用事業者の負担で整備すること。
 - イ 工事等に伴う騒音、振動、埃、交通安全対策等及び建築物を建設したことに起因する日照、通風、風水害、騒音、電波障害等への対応については、土地利用事業者が周辺住民等と調整し、自らの責任で解決するとともに、その整備に係る費用についても負担すること。

6 提案事項

提案の際には、次の事項について記載すること。

- (1) 施設配置・概要
本事業の趣旨及び目的に合致した施設配置及び機能等であること。
- (2) 事業運営計画等
長期間、安定した事業運営が可能な事業運営計画、収支計画、施工計画、リスク対策及び各施設の維持管理計画等について。
- (3) 安全対策、事業体制等
施設整備期間（施工期間）中の安全管理、円滑な工事の進行体制等について。
- (4) 家賃等
1室あたりの家賃（共益費等込み）について。
- (5) その他
土地利用事業者独自の付帯提案について。（自由記載）

7 参加資格

企画提案に参加しようとする者（以下「応募者」という。）は、次に掲げる要件をすべて満たしていること。

- (1) 「福知山市指名競争入札等参加者資格者名簿」への登録の有無は問わないが、福知山市の指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと。
- (2) 法人であること。なお、複数の者が共同して応募する場合（以下「共同企業体」という。）は、その中から代表を選定し、代表者が窓口になることとする。ただし、単独で応募された法人は、他の共同企業体の構成員になることはできない。また、同一の法人が複数の共同企業体の構成員になることはできない。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (4) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者に

あつては再生計画の認可がなされていない者、会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立てをした者にあつては更生計画の認可がなされていない者でないこと。

- (5) 福知山市税、消費税又は地方消費税の滞納をしている者でないこと。(福知山市税を課されていない場合は、法人税を滞納している者でないこと。)
- (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)に該当しないほか、次に掲げる者(次のいずれかに該当した者であつて、その事実がなくなった後2年間を経過しない者を含む。)に該当しないこと。
- ア 法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)
 - イ 法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者
 - ウ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - エ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - オ 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している者
 - カ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - キ 暴力団及びアからカまでに定める者の依頼を受けて企画提案に参加しようとする者
- (7) 本事業と同種あるいは類似した事業実績を有すること。
- (8) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者に該当しないこと。

8 参加手続き

(1) 事業実施までのスケジュール

事業実施までのスケジュール(予定)は、次のとおりとする。

募集要領の配布	令和2年2月12日(水)
募集要領等に関する質問の受付期間	令和2年2月12日(水) ～令和2年2月28日(金)
参加申込の受付期間	令和2年2月12日(水) ～令和2年3月4日(水)
参加申込に対する審査結果の通知	令和2年2月12日(水) ～令和2年3月6日(金)
企画提案の受付期間	令和2年3月5日(木) ～令和2年3月13日(金)
優先交渉権者の決定	令和2年3月中旬予定
基本協定の締結	優先交渉権者決定後、福知山公立大学と基本協定を締結
土地使用貸借契約の締結	令和2年3月下旬予定
事業開始	令和2年4月以降

(2) 担当部署及び問い合わせ先

〒620-0886 京都府福知山市字堀 3 3 7 0 番地
公立大学法人福知山公立大学 総務企画・財務グループ 外賀
電話 0773-24-7100 FAX 0773-24-7170
メールアドレス geka-toyoki■fukuchiyama.ac.jp
(■は、@と読み替えてください。)

(3) 募集要領等の配布

ア 配布期間：令和2年2月12日（水）～令和2年3月4日（水）
（土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時まで）

イ 配布場所及び受付場所

上記（2）の担当部署で配布するほか、福知山公立大学ホームページからダウンロードできる。

(4) 応募書類等の提出期限、提出場所及び提出方法

ア 提出期限

(ア) 参加申込書類

令和2年2月12日（水）～令和2年3月4日（水）午後5時必着

※参加資格の審査の結果は、令和2年3月6日（金）までに通知します。

※参加資格があると認められた者は、企画提案に関する書類の提出ができません。

(イ) 企画提案に関する書類

令和2年3月5日（木）～令和2年3月13日（金）午後5時必着

イ 提出場所：（2）に同じ。

ウ 提出方法：持参（土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時～午後5時まで）又は郵送（提出期限内必着、書留郵便に限る。）

※参加申込及び企画提案に関する書類について、提出期限後に書類が到着した場合は無効とする。

(5) 質問書の受付・回答

ア 受付期間：公募開始日～令和2年2月28日（金）午後5時必着

イ 質問方法：持参のほか、郵便、FAX 又は電子メールにより、（2）の担当部署に提出すること。

ウ 質問様式等：様式1により、質問事項を簡潔に記載すること。

エ 回答日時：令和2年3月4日（水）

オ 回答方法：質問への回答は福知山公立大学ホームページに掲載する。

なお、質問書に対する回答をもって、募集要領の補完、追加、修正とする。

審査基準・審査体制に関する質問、掌握事項に関する質問及びインフラ配管図等、本来提案予定者が調査すべき事項、又は個別の計画により変わる建築指導や開発指導に関する質問に対する回答は行わない。

(6) 応募等

ア 参加申込に関する書類

(ア) 参加申込書（様式2）

※共同企業体での参加をする場合は、下記の書類を添付すること。

- ・共同企業体届出書（様式2-1）
- ・共同企業体協定書
- ・委任状
- ・使用印鑑届

(イ) 福知山市税の滞納がないことの証明（ただし、福知山市税を課されていない場合は、法人税を滞納しているものでないことの証明。）

※発行日から3か月以内のもの。

(ウ) 消費税及び地方消費税の納税証明 ※発行日から3か月以内のもの。

(エ) 法人登記簿謄本（1部）※発行日から3か月以内のもの。

(オ) 法人定款の写し ※原本証明をしたもの。

(カ) 会社概要、事業経歴書及び事業例がわかる資料（パンフレット等）

(キ) 誓約書（様式3）

イ 企画提案に関する書類

(ア) 企画提案書（様式4）

- ・提案趣旨書（様式4-1）
- ・事業計画書（様式4-2）
- ・土地利用計画図（様式4-3）

(イ) 家賃価格調書（様式5）

ウ 企画提案書の記載方法

企画提案仕様書のとおり

なお、必要な場合を除き、個人に関する情報や、これらを類推できるような事項を記載しないこと。

エ 提出された提案書類の取扱い

(ア) 提出された企画提案書は、本プロポーザルにおける契約の相手方の優先交渉権者の選定以外の目的では使用しない。

(イ) 提出のあった企画提案書は、選考手続に必要な範囲において、複製を行うことがある。

(ウ) 提出された提案書類は返却しない。

(エ) 企画提案書等の著作権は、企画提案書を提出した者（以下「提案者」という。）に帰属する。

(オ) 企画提案書等に含まれる著作権・特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた責任は提案者が負う。

9 評価方法等

(1) 評価基準

別紙「評価基準」のとおり

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

企画提案書について、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。時間、場所については、別途通知する。

(3) 評価方法

企画提案書、家賃価格調書、プレゼンテーション及びヒアリングについて、評価基準に基づいて、審査委員の意見（採点等）を聴取した上で評価する。

(4) 優先交渉権者の選定方法

- ア (3)による評価が最も高い者を優先交渉権者とし、契約予定の相手方とする。
また、優先交渉権者の次に総合点が高い者を、次順位交渉権者とする。
- イ 最高点の者が複数の場合は、価格提案の金額が最も安価な者を優先交渉権者とする。なお、金額も同額の場合については、当該者は、家賃価格調書を再作成し、再提出された家賃価格調書の金額が最も安価な者を契約の相手方の優先交渉権者として選定する。
- ウ ア、イに関わらず、総合点が60点未満の場合は、優先交渉権者として選定しない。

(5) その他

次に掲げる事項に該当する者は、失格とする。

- ア 提出した書類に虚偽の記載をした場合
- イ この募集要領に示した企画提案書等の作成及び提出に関する条件に違反した場合
- ウ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合
- エ 評価に係る審査委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

10 選定結果の通知・公表

優先交渉権者選定後、提案者全員に選定結果を通知する。また、選定の翌営業日に、福知山公立大学ホームページ上に下記の項目を公表するとともに、閲覧に供するものとする。

【公表事項】

- (1) 優先交渉権者の名称、総合点及び選定理由
- (2) (1)以外の提案者の名称及び総合点
 - ※(1)以外の提案者の名称は五十音順、総合点は点数順で表記する。
 - ※提案者が2者の場合、次点者の得点は公表しない。
- (3) 審査委員の所属及び役職名並びに氏名

11 契約手続

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知後に福知山公立大学と企画提案内容に基づき協議を行った上で基本協定の締結を行う。

なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、又は優先交渉権者が失格条件に該当した場合には、優先交渉権者との協議を打ち切り、次順位交渉権者と交渉するものとし、この場合において次順位交渉権者は、優先交渉権者と同様に扱うこととする。

(2) 基本協定の内容

基本協定は、次の各項を中心とした内容とする。

- ア 借地契約の締結、借地期間、事業着工、事業開始・完了期間
- イ その他合意すべき事項

(3) 土地の契約

基本協定の締結後に土地使用貸借契約の締結を行う。

1 2 その他

- (1) 参加申込書の提出後に辞退する場合は、書面（様式6）により届け出るものとする。
- (2) 共同企業体で参加申込書を提出後、構成する法人に変更があった場合は、書面（様式1-3）により届け出るものとする。
- (3) 企画提案書及び家賃価格調書については、1者につき1提案に限る。
- (4) 提出期限後は、企画提案書及び家賃価格調書の差替、訂正、再提出はできない。
（ただし、本学からの指示による場合を除く。）
- (5) 提出書類について、本学が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがある。
- (6) 提出書類の作成、提出、ヒアリング及びプレゼンテーション等に要する経費は、提案者の負担とする。