

令和7年度 観光拠点施設「かりこぼーずの宿」
整備事業 公募型プロポーザル募集要項

令和7年4月

西米良村

1. 目的

西米良村（以下、「本村」という。）は、宮崎県の中央部最西端、九州のほぼ中央に位置し、東は宮崎県西都市、西は熊本県球磨郡、南北はそれぞれ宮崎県小林市及び椎葉村に接しています。東西約 16 km、南北約 20 km、総面積 271.51k m²の村土は、その約 96%が急峻な山林に占められており、人口については、990 人（令和 7 年 3 月 1 日末現在）で、人口増減率（2015 年～2020 年）-8.17%、又、少子高齢化も深刻な問題となっており、高齢化率は 43.70%（2020 年在）で、宮崎県内でも最も総人口の少ない自治体です。本村では、第 6 次西米良村長期総合計画（令和 3 年 3 月策定）西米良村人口ビジョン展望編、計画編に基づき、移住・定住の促進、交流人口、関係人口の増加を積極的に進めており、様々な地域を元気にする人口問題対策を実施しています。このような中、令和 7 年度におきましては、観光の拠点整備として「かりこぼ一ずの宿（キャンプ場）」の大規模整備を予定しています。

観光客を呼び込むためのコテージ 3 棟、交流拠点となるミニログ 1 棟、シャワー棟 1 棟を建築し、木工所の改修工事（以下、「本工事」という。）を行います。この実施にあたり、各企業が独自に持つ高度な創造性、技術力、ノウハウあるいは豊富な経験等の活用により、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、本工事の発注方法を「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、優先交渉者を選定する「公募型プロポーザル方式」で実施します。「本工事公募型プロポーザル募集要項」（以下、「本要項」という。）は、参加要件のほか、手続等について必要な事項を定めるものです。

2. プロポーザルの概要

（1）プロポーザルの実施者 西米良村長 黒木 竜二（以下「村長」という。）

（2）プロポーザルの事務局 西米良村役場 むら創生課

〒881-1411 宮崎県児湯郡西米良村大字村所 15

電話 0983-36-1111 F A X 0983-36-1207

メールアドレス sousei@vill.nishimera.lg.jp

（3）事業概要

ア 名 称 令和 7 年度 観光拠点施設「かりこぼ一ずの宿」整備事業

イ 施工場所 宮崎県 児湯郡 西米良村 大字 村所 264-1 外

ウ コテージ建築概要

- ① 宿泊コテージを計画地に最低 3 棟建設する提案をすること。
- ② 各棟の規模としては、1 LDK 以上とする。
- ③ 宿泊施設として利用できるよう、旅館業登録、建築基準法、消防法等をクリアできる仕様とすること。詳細は、別紙 1 参照
- ④ 外構工事に係る工事。

エ シャワー棟建築概要

- ① キャンプ場に併設するシャワー棟として活用を目的とした新設工事。
- ② 男女別々で使用出来るものとし、シャワーはコイン式とする。
- ③ 建築基準法、消防法等をクリアできる仕様とすること。詳細は、別紙 1 参照

オ 交流施設建築概要

- ① キャンプ場に併設する交流施設として活用を目的とした新設工事。
- ② 建物の規模として、6 畳以内のスペースとする。
- ③ 建築基準法、消防法等をクリアできる仕様とすること。詳細は、別紙 1 参照

カ 木工所改修概要

- ① 倉庫兼宿泊者の洗濯室としての活用を目的とした改修工事。
- ② 物件規模としては、現状の建物の規模での改修工事とする。
- ③ 建築基準法、消防法等をクリアできる仕様とすること。詳細は、別紙 1 参照
- ④ 外構工事に係る工事。

(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含む。(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、機械設備工事、必要があれば外構工事(以下「施工業務」という。)とする。
- ウ 上記アからイの業務を総括して「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) 本業務の履行期間等

契約締結日から令和 8 年 3 月 31 日までとする。なお本契約締結日は令和 7 年 5 月下旬を予定している。

(7) 上限提案価格 173,400,000 円(税込)とし上限を超えた提案は失格とする。

上記価格に含むもの

○家具(ベッド、椅子、テーブル)、エアコン、照明、カーテン、鏡。

○宿泊施設としての案内板で、屋内・屋外に設置するもの。

(8) 最低制限提案価格 設定しない。

(9) 提供資料

- ア 令和 7 年度 観光拠点施設「かりこぼーずの宿」整備事業募集要項
- イ 関係図面(キャンプ場全体図面、木工所関係図面)

3. プロポーザル公告から契約締結までのスケジュール

日 程	内 容
令和7年4月11日（金）	募集要項の公表
令和7年4月18日（金）17時まで	質問書の受付
令和7年4月23日（水）	質問への回答書通知
令和7年4月28日（月）17時まで	参加表明書の提出
令和7年5月 2日（金）	1次審査（参加表明書） 結果の通知
令和7年5月12日（月）17時まで	提案書の提出
令和7年5月16日（金）予定	2次審査（ヒアリング）
令和7年5月22日（木）	2次審査結果の通知
令和7年5月下旬予定	基本協定締結 本契約締結

4. 参加資格要件

（1）事業者の構成

- ア 本事業は「設計業務」にあたる者と「施工業務」にあたる者によって構成する。
- イ 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。
- ウ 応募グループにより参加する場合は、代表企業を設定し、事業の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。
- エ 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。
- オ 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 過去に宿泊施設、寮または共同住宅等（PPP/PFI事業も含む）の建築、または大規模改修の設計実績を有すること。
 - ③ 令和7年度西米良村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 過去に宿泊施設、寮または共同住宅等（PPP/PFI事業も含む）の建築、また

は大規模改修の実績があること。

- ③ 令和 7 年度西米良村指名競争入札参加資格者名簿の「建築一式工事」に登録されている者であること。

ウ 単独企業で応募する者は、上記ア、イの両方の資格を有することとする。グループで応募する者は、各業務に当たる構成員がア、イの各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 参加意向表明書提出時に、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 宮崎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）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 西米良村暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員及び同条第 3 号に規定する暴力団関係者と不適切な関係を有すると認められる者でないこと。
- ⑦ 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（対象 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。
- ⑧ 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）

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 を提出すること。添付書類として下記の書類を一緒に提出すること。

- 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)
- イ 主要業務実績書 (様式 3)
- ① 契約書 (写し)

(2) 第 2 次審査 (提案審査)

ア 提案書類提出書 (様式 4)

イ 提案に関する図書 (A 3 版 1 ~ 3 頁程度)

① 改修提案の概要

※宿泊室の平面計画、宿泊室の内観 (代表的な 1 室)、宿泊室内のレイアウト、設備等をわかりやすく記述してください。

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してください。また、工程遵守・短縮に関する具体的な方策があれば記述してください。

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) があれば記述してください。

④ 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) や施工精度確保の方策があれば記述してください。

ウ 価格提案書 (予算配分計画書) (様式 5-1、5-2)

調査費、官庁諸手続費、設計費、監理費、建築工事費、設備工事費、その他等の区分をしてください。

6 手続関係

(1) 質疑

ア 質疑事項は質問書 (様式 1) を用い、事務局宛にメールにて提出すること。

イ 質問の提出は、令和 7 年 4 月 18 日 (金) 17:00 までとする。

※質問の回答書は参加希望者に対して、同じ内容を令和 7 年 4 月 23 日 (木) までにメールにて回答する。

ウ 質問に対する回答書の内容は、本要領の追加または修正とみなすものとする。

(2) 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9部（正本1部 副本8部）とする。
- ウ プロポーザル提案書は、令和7年5月12日（月）17：00までに到着したものを受け付ける。なお、提出方法は郵送または直接持参するものとする。

(3) 企画提案書のヒアリング

参加資格要件を満たす事業者を対象とし、企画提案書等のヒアリングを行い、評価得点数が最も高い提案者を受注候補者とする。なお、ヒアリングの日時（令和7年5月16日予定）については、参加資格要件を満たす全事業者に対して、別途通知する。

(4) プロポーザル応募辞退について

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、（様式6 応募辞退届）を提出すること。

7 プロポーザル提案書の作成要領

- (1) 「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用紙1～3頁以内に記載すること。提出書類は、片面使用（横使い）とし、左綴じしたものとする。なお、提案に関する図書には提出事業者の名称を記載しないものとする。

8 審査及び優先交渉権者の決定

(1) 審査委員会の設置

選定に関する審査は本村が定める審査委員会において審査する。

(2) 優先交渉権者の決定

提案者が提出した書類について評価基準に基づきヒアリングを実施し、提案内容（技術提案・価格提案他）を総合的に評価して、最も優れた提案を行ったものを審査委員会が優先交渉権者として1社、次点者として1社を選定する。優先交渉権者と協議が整わない場合は、次点者と協議を進めることとする。

なお、提案者が1社だけの場合にも審査を行う。

(3) 優先交渉権者の通知

審査後、結果について各応募者に文書で通知する。

(4) 契約の締結

本村と優先交渉者との間で契約締結に向けた協議を行い、合意に至った場合、契約を締結するものとする。その際、企画提案書の内容は、協議の上、変更する場合がある。なお、候補者との間で協議が合意に至らない場合は、次点の者と契約締結の協議を行うこととする。

9 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) 提出期限内に企画提案書等の提出がされなかった場合、また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 本事業の概要 (7)」に記載する範囲を超えている場合。

10 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。

11 その他

- (1) 提出された提案書は返却しない。
- (2) 提出された提案書は、提出者に無断で使用しないものとする。
- (3) 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。
- (4) 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。
- (5) 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。

別紙 1 要求水準書

設計仕様書は、要求性能として最小限又は基本の条件を示すものであり、同等以上の提案を妨げるものではない。

設計仕様書

基本事項	1. 客室規模	提案による
	2. 構造	コテージ、交流施設：木造丸太組工法 シャワー棟：提案による 木工所：現状の工法
	3. 天井高	提案による
	4. 配置・平面プラン	提案による
	5. 客室の採光、換気、温熱環境及び音環境	①十分な採光、換気用の窓を設けること ②外気温変化の影響を受けにくい断熱性能を有すること
	6. メンテナンス	設備配管等状況に適合した床点検口、壁点検口、天井点検口を設けること
専用部分	1. 客室	①カーテン等遮光用のレールを設置すること ②窓には、網戸を設置すること ③ベッド、椅子、テーブルを適宜配置すること。
	2. 浴室、洗面、洗濯、脱衣室、トイレ	浴室、洗面室、脱衣室、トイレについてコテージは必要 その他建物は不要
	3. クローゼット 収納・物入	適宜必要に応じて提案すること
	4. その他	食事は持参もしくは温泉施設を利用することを想定
共用部分	1. 通路・駐車場	案内板、標識等を適宜設置すること
	2. トイレ、給湯室	木工所改修等の提案可 シャワー棟、交流施設は不要（既存屋外トイレを使用）
	3. その他	提案による
設備関連	1. 屋外電気備	提案による
	2. 電灯設備	提案による
	3. コンセント設備	必要に応じて適宜設置すること
	4. TV 共聴設備	各部屋へ配管＋配線すること
	5. 屋外給水設備	必要に応じて適宜設置すること
	6. 屋外排水設備	必要に応じて適宜設置すること
	7. 衛生設備	提案による
	8. 給湯設備	必要に応じて適宜設置すること
	9. 給湯器	必要に応じて適宜設置すること
	10. 空調設備	各部屋に空調機を設置すること
	11. 消防設備	火災予防条例等の消防法関係法令に適合すること

外構関連	1. 外灯	必要に応じて適宜設置すること
	2. 駐車スペース	提案による
	3. ごみ置き場	維持管理を考慮し設置する
	4. 温泉施設との 接続部	必要に応じて歩行する路面等の改修を施す
その他	1. 既存建物の部分的解体・撤去工事に伴う要補修個所の処理	事前調査を十分に行い、設計図書に「取合い部分等補修・調整工事内容」をできるだけ具体的に示すこと