

下記のとおり公募型プロポーザルを行いますので、公告します。

令和7年12月19日

豊田市長 太田 稔彦



1 事業の概要

(1) 事業名

旧田口家住宅修繕・活用事業

(2) 事業の概要

本事業は、旧田口家住宅の修繕・活用の整備に係る提案を公募し、優秀と認められる提案を行った事業者を選定し、設計事業者が設計した内容により市が整備を行い、運営事業者に賃貸借契約により貸し付け、収益事業として維持管理運営を担わせるものである。

(3) 設計委託契約履行期限

令和8年6月30日

(4) 設計委託契約請負代金提案限度額

13,750,000円（消費税及び地方消費税込）

(5) 賃貸借契約締結予定

令和11年4月

2 応募者の要件

(1) 応募事業者

ア 応募事業者の構成

応募事業者は、単独の法人や個人（以下「単独事業者」という。）、又は複数の法人や個人（以下「構成員」という。）で構成される連合体（以下「グループ」という。）とし、グループの場合は、応募その他の手続等を代表して行う事業者（以下「代表事業者」という。）を定めるものとする。

イ グループの構成

（ア）参加表明書の受付後は、原則として構成員の変更及び追加は認めないものとする。ただし、市がやむを得ないと認める場合（代表事業者を除く。）は、この限りでない。この場合において新たに構成員となる者は、公告日にさかのぼって参加資格要件を満たす者でなければならない。

（イ）構成員は、本業務に係る提案を行う他のグループの構成員となることはできないものとする。

(2) 参加資格要件

単独事業者又はグループの構成員は、以下の参加資格要件を満たす者であること。

ア 単独事業者

- (ア) 参加表明書の提出日から当該案件の契約の相手方の決定までの間、地方自治法施行令第167条の4第1項又は第2項の規定に該当する者でないこと。
- (イ) 参加表明書の提出日から当該案件の契約の相手方の決定までの間、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをしている者でないこと。
- (ウ) 参加表明書の提出日から当該案件の契約の相手方の決定までの間、市から入札参加停止又は入札参加保留の措置を受けていない者であること。
- (エ) 参加表明書の提出日から当該案件の契約の相手方の決定までの間、市と豊田警察署の間で締結している「豊田市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」に規定する排除の対象となる法人等に該当する者でないこと。
- (オ) このプロポーザルに参加表明書を提出しようとする者の間に、別紙1に定める資本関係や人的関係がない者であること。（資本又は人的関係に該当する者同士が辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡を取ることは、特に問題ありません。）
- (カ) 公告日において、令和6・7年度の豊田市競争入札参加資格（工事関係委託）（以下「競争入札参加資格」という。）を有する者であること。
- (キ) 公告日において、設計業務に関わる次に掲げる条件を満たす者であること。
 - i. 国又は地方公共団体から文化財の指定又は登録された建築物の改修設計を実施したことがあること。
 - ii. 平成27年4月以降、官公庁（国、地方公共団体、公社及び独立行政法人に限る。）発注の設計業務委託で元請として税込金額900万円以上の履行実績を有する者であること。
- (ク) 公告日において、宿泊事業に関わる次に掲げる条件を満たす者であること。
 - i. 豊田市入札参加資格（資格区分の要件なし）を有する、又は国税、県税、豊田市税の滞納がないこと。
 - ii. 国又は地方公共団体から文化財の指定又は登録された建築物を活用した宿泊業の運営実績があること。

イ グループ

- (ア) 構成員は、ア（ア）から（オ）の要件を満たすこと。
- (イ) 設計事業者は、ア（カ）（キ）の要件を満たすこと。
- (ウ) 運営事業者は、ア（ク）の要件を満たすこと。

ウ 単独事業者又は構成員が設立する設立予定事業者による維持管理・運営

運営事業者については、賃貸借契約前までに新たな法人（以下「設立予定事業者」という）を設立することを妨げない。この場合において、設立予定事業者は以下の要件を満たすこと。

- (ア) 単独事業者が有する議決権、又は構成員が有する議決権の合計が全議決権の2分の1を超える議決権を有すること。また、単独事業者の保有割合、又は構成員のうちいずれかの事業者の保有割合が出資者中最大となること。
- (イ) 単独事業者、又は構成員のうち、ア（ク）の要件を満たす事業者が3分の1以上の出資及び役員出向をすること。

- (ウ) 単独事業者、又は構成員は、原則として本事業の契約が終了するまで株式を保有することとし、市の事前の書面による承認がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

3 応募の手続き

(1) 選定スケジュール

令和7年12月19日(金)	事業実施の公告、公表、公募の開始 業務説明資料等の交付開始
12月26日(金)	現地説明会の開催
令和8年1月12日(月)	質問の受付期限
1月16日(金)	質問の回答期限
1月21日(水)	参加表明書の受付期限
1月26日(月)	参加資格確認通知書の送付
2月20日(金)	提案書等の提出期限
2月27日(金)	ヒアリング実施及び選考委員会開催
3月6日(金)	選考結果の通知 優先交渉権者との仕様書の協議開始
4月6日(月) 予定	基本協定の締結
4月9日(木) 予定	見積徴取及び基本設計業務委託契約締結

(2) 募集要項の公表

- ア 公表期間 令和7年12月19日(金)～令和8年1月26日(月)
- イ 交付場所 豊田市ホームページのプロポーザル・コンペ実施中のページからダウンロード
「トップページ→事業者向け情報→プロポーザル・コンペ」

(3) 現地説明会の開催

- ア 受付期間 令和7年12月19日(金)～令和7年12月25日(木)
- イ 申込方法 豊田市役所足助支所地域振興担当に電話又はメール
- ウ 説明会 日時 令和7年12月26日(金) 午後1時～3時
場所 旧田口家住宅

(4) 書類の提出等

- ア 参加表明書の提出
- (ア) 提出期限 令和8年1月21日(水) 午後5時まで
- (イ) 提出場所 豊田市役所足助支所地域振興担当
- (ウ) 提出方法 メール(提出期限必着)
- (エ) 提出書類
- 参加表明書(様式1)
 - 応募事業者概要・実施体制(様式2)
 - 業務実績(様式3)
 - 業務実績が確認できる契約書等(実績が確認できる部分のみで可)

- v. 財務諸表（貸借対照表、損益計算書）（直近2期分）
- vi. 国税、県税、豊田市税の滞納がないことを証する書面
 ※運営事業者（設立予定事業者に出資する構成員を含む）で、公告日において令和6・7年度の豊田市競争入札参加資格を有しない事業者に限る。

■豊田市競争入札参加資格の申請時の確認書類（法人の場合）

登記事項証明書 （履歴事項全部証明書）	法務局で発行。
納税証明書（国税） （未納の税額がないことの証明）	「法人税」、「消費税及び地方消費税」の納税証明書（その3の3）
納税証明書（愛知県税）※ （未納の税額がないことの証明）	「法人県民税」、「法人事業税・特別法人事業税・地方法人特別税」、「自動車税種別割」の納税証明書
納税証明書（豊田市税）※	証明の種類は「完納証明」

■確認書類（個人の場合）

身元（分）証明書	本籍地の市区町村で発行。※日本国籍を有しない方は在留カード、特別永住証明書の写し
登記されていないことの証明書 （後見・保佐・補助を受けていないことの証明）	全国の法務局・地方法務局（本局）の戸籍課窓口で発行。また、東京法務局では、郵送申請も可能。
納税証明書（国税） （未納の税額がないことの証明）	「申告所得税及び復興特別所得税」、「消費税及び地方消費税」の納税証明書（その3の2）
納税証明書（愛知県税）※ （未納の税額がないことの証明）	「個人事業税」、「自動車税種別割」の納税証明書
納税証明書（豊田市税）※	証明の種類は「完納証明」

※ 各証明書は発行から3カ月以内のものに限る。

※ 豊田市内（愛知県内）に事業所がない者等で納税証明書が受けられない場合は「豊田市税（愛知県税）の納税義務がないことの申出書」（様式4）を提出。

イ 参加表明の辞退

参加表明書の提出後に参加を辞退する場合は、提案書の提出期限までに、その旨を文書（様式自由）に記載し、メール（提出期限必着）により提出すること。

ウ 質問受付及び回答

（ア）受付期限 令和8年1月12日（月）午後5時まで

（イ）受付方法 メール（提出期限必着）

（ウ）提出書類 質問書（様式5）

（エ）回 答 令和8年1月16日（金）までに質問者へメールにて行う。

エ 参加資格確認結果の通知

（ア）通知期限 令和8年1月26日（月）まで

（イ）通知方法 応募事業者にメールにて行う。

オ 提案書等の提出

（ア）提出期限 令和8年2月20日（金）午後5時まで

（イ）提出場所 豊田市役所足助支所地域振興担当

(ウ) 提出方法 持参又は郵送（提出期限必着）

(エ) 提出書類 以下の書類を提出すること。（部数は１０部）

表紙や目次のほか本文中等に、社名及び社名を連想させるロゴ等を使用しないこと。

- i. 参加申請書（様式６）
- ii. 実施体制（様式７）
- iii. 事業計画（様式８）
- iv. 整備計画（様式９）
- v. 維持管理・運営計画（様式１０）
- vi. 資金計画・事業収支計画（様式１１）
- vii. 地域貢献に資する取組事項（様式１２）
- viii. 見積書（基本設計）（任意様式）

(５) 決定方法

本事業は公募型プロポーザル方式により、選定事業者を決定する。プロポーザルは、運営事業者の基本的な考え方や、与えられる条件下における提案をもとに、有識者等で構成する選考委員会で評価し、最適な選定事業者を選考するために実施する。提案はあくまで優先交渉権者の選考を行うものであり、具体の基本設計及び維持管理運営業務にあたり、よりよい事業実施に向けて市と選定事業者が協議することを前提とする。

(６) 審査・選定

提案書及びプレゼンテーションに基づき、下記のとおり審査を実施する。審査は有識者及び市職員等から指名する「旧田口家住宅修繕・活用事業プロポーザル選考委員会」が行い。最も優れている応募事業者を選定事業者として選考し、基本協定締結に向けた手続を行うものとする。

ア ヒアリング及び選考委員会

(ア) 開催日時 令和８年２月２７日（金）午後３時から午後６時までのうち指定する４０分間（時間は、対象者に後日連絡する。）

(イ) 開催場所 豊田市役所足助支所２階 第２会議室

(ウ) その他

- i. １社４０分（説明２０分、質疑応答２０分）のヒアリングを行う。
- ii. プレゼンテーションによる説明及び質疑応答は、応募事業者名を伏せて行うので自己紹介は行わないこと。
- iii. 全応募事業者のヒアリング終了後、引き続き選考委員会を開催する。
- iv. 特段の理由がある場合には、ヒアリングの方法を変更する場合がある。その場合は、ZOOM による WEB 会議を使用する予定であるため、対応できるようにすること。

イ 評価基準

(ア) 下記項目のうち、ii. 及びiii. は評価基準（別紙２）に基づいて選考委員が採点し、i, 及びiv. を事務局が採点する。審査の結果、委員全員の合計点が最も高かった者を優先交渉権者に、２番目に高かった者を次点交渉権者とする。ただし、選考委員評価の合計点が最低基準点５８０点以上の者とする。

- i. 業務実績（24点）【事務局評価】
 - （i）事業者の業務実績
- ii. 実施体制（32点）【選考委員評価】
 - （i）設計事業者の実施体制
- iii. 業務計画等（200点）【選考委員評価】
 - （i）事業計画
 - （ii）整備計画
 - （iii）維持管理・運営計画
 - （iv）資金計画・事業収支計画
 - （v）地域貢献・取組意欲
- iv. 価格（136点）【事務局評価】
 - （i）価格点136点×（最低見積金額÷見積提示金額）
（小数点以下は四捨五入）
『総得点』評価点（1,320点）＝業務実績（24点）
＋（実施体制（32点）＋業務計画等（200点））×5人
＋価格（136点）

（イ）最高得点のものが同点の場合、評価項目のうち（ア）ii. 及びiii. の合計得点が高いものを優先交渉権者として決定する。

（ウ）応募事業者が一者の場合でも、最低基準点に達しない者は、選定事業者として選考しない。

（エ）選考は以下の5名の委員により行う。

学識者（愛知産業大学 准教授）	堀部 篤樹
有識者（足助観光協会 会長）	田口 敏男
地域活躍部 総合山村室 室長	古澤 彰朗
地域活躍部 足助支所 支所長	花木 一也
美術・博物部 文化財課足助分室 室長代理	森 泰通

（7） 選考結果の通知及び協定締結、契約

ア 選考結果通知日 令和8年3月6日（金）

選考結果通知後、優先交渉権者と仕様書の協議を開始する。なお、この協議において、選定事業者からの提案内容の変更は、原則として認めないものとする。

イ 基本協定締結（予定）日 令和8年4月9日（木）

選定事業者は「旧田口家住宅修繕・活用事業基本協定」の締結に向けて協議を行い、基本協定書を締結するものとする。

ウ 契約（予定）日 令和8年4月9日（木）

プロポーザル後、設計事業者に、別途、契約課から見積徴取の上、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号により随意契約を締結する。なお、契約日については、設計事業者との協議の進捗により、変更となる場合がある。

（8） その他

ア このプロポーザルに参加する費用は全て応募事業者の負担とする。

イ 次に掲げる提案は無効とする。

（ア）参加資格を有しないものがした提案

- (イ) 見積金額が提案限度額を超える提案
 - (ウ) 提案書等に虚偽の記載をした者の提案
 - (エ) 市が示した条件に違反した提案
 - (オ) 選考委員に故意に接触を図った者、その他選考の公平性に影響を与える行為をした者の提案
- ウ 提出期限後は提出された提案書等の差替え又は再提出を認めない（市から指示があった場合を除く。）。)
- エ 提出資料は市において審査資料として使用し、その他の目的には使用しないものとする。
- オ 提出書類は返却しない。なお、豊田市情報公開条例（平成10年条例第34号）の規定に基づき、提出書類を公開することがある。
- カ 本プロポーザルにおいて作成された著作物の著作権等は原則応募事業者に帰属するものとする。なお、最優秀提案として選考された提案について、事前に選定事業者に内容確認を得たうえで、ホームページ等による情報提供及び市の広報媒体での掲載のために無償で使用できることとする。
- キ 選定事業者が、基本協定締結の日までの間に次のいずれかに該当するときは、基本協定の締結を行わない。なお、この場合は、次点選定事業者と交渉するものとする。
- (ア) プロポーザルの参加資格要件に適合しなくなったとき。ただし、市がやむを得ないと認める場合は、参加資格要件を欠く構成員の変更等（代表事業者を除く。）により当該要件を満たすものとする。
 - (イ) 提案に関する書類に虚偽の記載をしたことが確認されたとき。
 - (ウ) 協定に関する市との協議が整わないとき。
 - (エ) その他の事由により協定の締結を遂行することが困難と市が判断したとき。
- ク 選考結果通知後の辞退は認めない。なお、受託の辞退等により市に損害が生じた場合は、その費用を請求する場合がある。
- ケ プロポーザルの中止等により、応募事業者に損害等が生じた場合でも市は一切賠償の責任を負わない。
- コ 全ての応募事業者の社名、評価結果（得点）及び順位は、豊田市ホームページ等において公表する。
- サ 本契約の履行結果が優良な場合、本契約に直接関連する令和8年度から令和11年度までの旧田口家住宅修繕・活用事業関連業務について、協定事業者と随意契約により締結することがある。

4 その他

(1) 契約に関する事項

ア 契約に関する協議

市は、提案内容に基づき選定事業者との協議を実施し、事業の実施内容を明確にした上で、選定事業者との基本協定、設計委託契約及び賃貸借契約を締結するものとする。

イ 契約の締結

設計委託契約及び賃貸借契約の内容は、その締結前であれば提案内容に応じた協議を可能とする。

ウ 契約書の作成費用

契約内容の検討に係る事業者側の弁護士費用、印紙代、公正証書作成費用等の契約書作成に要する費用は選定事業者の負担とする。

(2) 市の担当窓口

本事業に関する市の担当窓口は、以下のとおりとする。

豊田市役所 地域活躍部 足助支所（担当 西村、内藤）

所在地：〒444-0601 豊田市足助町宮ノ後 26-2

電 話：0565-62-0601

E-mail：asuke-shisho@city.toyota.aichi.jp

資本関係又は人的関係について

(1) 資本関係	① 子会社等（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号の 2 に規定する子会社等をいう。②において同じ。）と親会社等（同条第 4 号の 2 に規定する親会社等をいう。②において同じ。）の関係にある場合 ② 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合
(2) 人的関係	① 一方の会社等（会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 2 条第 3 項第 2 号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の役員（会社法施行規則第 2 条第 3 項第 3 号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合。ただし、会社等の一方が民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。 1) 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。 イ 会社法第 2 条第 11 号の 2 に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役 ロ 会社法第 2 条第 12 号に規定する指名委員会等設置会社における取締役 ハ 会社法第 2 条第 15 号に規定する社外取締役 ニ 会社法第 348 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役 2) 会社法第 402 条に規定する指名委員会等設置会社の執行役 3) 会社法第 575 条第 1 項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第 590 条第 1 項に規定する定款に格別の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。） 4) 組合の理事 5) その他業務を執行する者であって、1) から 4) までに掲げる者に準ずる者 ② 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第 64 条第 2 項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選任された管財人（以下単に管財人という。）を現に兼ねている場合 ③ 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

評 価 基 準

採点 項目	観点	採点基準
業務実績 (24) 【事務局評価】	設計事業者の業務実績 (6) ＜様式3＞	平成27年度以降、国または地方公共団体からの文化財の指定又は登録された建築物の改修設計実績(6)
	設計事業者の担当技術者の能力 (12) ＜様式3＞	担当技術者の国または地方公共団体からの文化財の指定又は登録された建築物の改修設計実績(6)
		担当技術者の資格 一級建築士の保持(6)
	宿泊事業の要件を満たす事業者の事業実績 (6) ＜様式3＞	公告日における国または地方公共団体からの文化財の指定又は登録された建築物の宿泊業の運営実績 宿泊施設の部屋数(6)
実施体制 (32) 【選考委員評価】	設計事業者の実施体制 (32) ＜様式7＞	設計事業者の業務の実施体制等は適切か(32)
事業計画等 (200) 【選考委員評価】	事業計画・整備計画 (96) ＜様式8＞ ＜様式9＞	コンセプトは本業務に関する理解度は十分か(16)
		指定する事業内容(宿泊機能、交流機能)は本事業において適切か(16)
		指定以外で提案する事業内容は本事業において適切か(16)
		施設が十分に活用され、配置は利用者にとって魅力的か(16)
		提案内容は、足助の町並みの活性化に効果的であり、期待ができるか(32)
	維持管理・運営計画 (24) ＜様式10＞	周辺の地域環境への配慮は適切か(8)
		維持管理・運営体制(地域対応含む)は適切か(16)
	資金計画・事業収支計画 (16) ＜様式11＞	長期的な視点を持ち、持続性のある事業収支計画となっているか(8)
		社会動態等、経営環境の変化に対応できる見通しはあるか(8)
	地域貢献・取組意欲 (64) ＜様式12＞	地域との連携が十分に考慮されているか(32)

		足助の活性化への効果的・積極的な提案・意見がなされているか(32)	特に優れている(32) 優れている(24) 普通(16) やや不十分(8) 不十分(0)
価格(136) 【事務局評価】	価格点 = 136点 × (最低見積金額 ÷ 見積提示金額) ※小数点以下は四捨五入		最大136点

※評価点(1,320点) = 業務経歴(24点) + 業務実施計画(232点 × 5人) + 価格(136点)