

新庄市東北農林専門職大学生等向け集合住宅建設事業者選定 公募型コンペティション実施要領

本要領は、新庄市東北農林専門職大学生等向け集合住宅建設事業者の選定に係る公募型コンペティションの実施について必要な事項を定める。

1. 新庄市東北農林専門職大学生等向け集合住宅建設に至る背景

令和5年に発表された国立社会保障・人口問題研究所による将来人口推計によれば、新庄市の令和7年の推計総人口は31,065人と予測されている。これに対し、令和7年10月末日現在の総人口は31,860人であり、予測推移よりも人口の減少スピードは緩やかとなっている。

しかし、人口を年齢区分ごとに見ていくと、総人口に対する老年人口(65歳以上)割合は平成28年では29.8%であったが、令和7年では34.2%と上昇し、かつ、生産年齢人口(15～64歳)は57.8%から55.4%に減少している状況である。少子高齢化の進展や、他地域への人口流出の加速など、今後の人口減少の進行により、中心市街地の空洞化、空き家、空き地等の問題が増加。結果としてまちなかの活気が失われていくことが懸念される。

このような中、4年制大学「山形県立東北農林専門職大学」(以下、「専門職大学」という。)が令和6年4月に開校し、東北農林専門職大学生(以下、「学生」という。)の受け皿として、定住促進住宅を活用し学生の受け入れを行ってきた。

今後も継続した受け入れ態勢として、関係機関と連携し、学生がまちなかに住み、卒業後に本市での就業や定住などに繋がる仕組みづくりを構築するとともに、学生用の住居を確保と併せ、地域との交流拡大と市内新規就業者の増加を目指し、持続可能な受け皿の整備を考えている。

こうした事業背景を十分に理解し、市の課題を共有できる事業者と協働することで、良好な住環境の形成を目的とする。

2. 計画の概要

- 住宅用地を所有している(購入予定含む)、または土地を賃借できることとし、学生が優先的に入居できる集合住宅を建設及び運営、管理できる民間事業者を公募型コンペティション方式により選定する。
- 選定事業者が行う工事は、集合住宅建設工事、駐車場整備工事、外構工事、その他附帯設備工事とする。
- 令和8年度中に学生等を募集し、令和9年4月に間に合うよう入居させること。
- 市として、令和8年度に20戸の供給を計画している。

3. 山形県立東北農林専門職大学の概要

- ① 名称：山形県立東北農林専門職大学(4年制大学)
- ② 開学：令和6年4月
- ③ 所在地：山形県新庄市大字角沢 1366
- ④ 定員：農業経営学科（入学定員32名/学年）、森林業経営学科（入学定員8名/学年）

4. 集合住宅建設及び運営、管理計画の条件

(1) 建設に関する事項

新庄市東北農林専門職大学生等向け集合住宅建設支援事業補助金交付要綱（以下、「要綱」という。）第4条に定める。

(2) 入居者に関する事項

補助金の対象となる集合住宅（以下、「対象住宅」という。）の入居者は、次に掲げる要件のいずれかを満たすものとする。ただし、3月16日現在で空室になっている場合に限り、30歳未満の者の入居を認めるものとし、定期建物賃貸借契約を締結した上で、最大で2年間かつ1年経過後の3月末日までに退去を求めること。

- ① 東北農林専門職大学1年生になる者。
- ② 東北農林専門職大学の在 student である者。
- ③ 東北農林専門職大学を卒業し、新庄市の認定農業者になる者、または、認定農業者。
- ④ 東北農林専門職大学を卒業し、市内の農林業に従事することが決まった者、または、従事している者。

(3) 運営、管理に関する事項

- ① 周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に建物や駐車場、入居者の管理を行うこと。特に雪対策や騒音対策には留意すること。
- ② 管理は不動産業者など第三者が行っても構わないものとするが届け出をすること。ただし、届け出る様式は任意とする。
- ③ 新庄市暴力団排除条例(平成23年12月条例第22号)に規定する暴力団、暴力団員及び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する者でないこと。
- ④ 建築物や部屋を市が借上げることや空き部屋が生じた場合の補償は行わない。
- ⑤ 建物の譲渡を市に要望できないものとする。
- ⑥ 毎年5月1日現在の入居者報告を5月10日まで行うこと。

5. 本コンペティション申込者の参加資格要件に関する事項

本コンペティションに申込みできる者は、個人及び法人とし、以下のすべてを満たす者とする。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。

- ② 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定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。
- ③ 法人は、山形県内に本社、又は、営業所等を有することとする。また、個人は、新庄市内に居住している者であること。
- ④ 税金及び上下水道料金に未納がないこと。
- ⑤ 新庄市暴力団排除条例(平成 23 年 12 月条例第 22 号)に規定する暴力団、暴力団員及び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する者でないこと。
- ⑥ 新庄市及び山形県からの入札参加資格停止等の措置を受けている期間中の者でないこと。
- ⑦ 集合住宅建設及び運営、管理に必要な資力及び遂行能力を有すること。
- ⑧ 本要領 4. 集合住宅建設及び運営、管理計画の条件 (2) 入居者に関する事項に記載する入居者を居住させること。

6. 公表に関する事項

本コンペティションの実施要領等は次の方法で公表する。

- ① 新庄市ホームページ
- ② 実施要領及び様式等は新庄市ホームページからダウンロードして使用すること

URL <https://www.city.shinjo.yamagata.jp/s012/200/20260428102331.html>

7. 参加希望届に関する事項

本コンペティションの参加希望者は「様式第 1 号参加希望届」を提出すること。

- ① 受付期間: 令和 8 年 5 月 8 日(金)から 5 月 15 日(金)午後 5 時まで
- ② 提出方法: 持参又は郵送、電子メール

8. 質問に関する事項

本コンペティションに関して質問がある場合は、「様式第 2 号質問書」により行うこと。

- ① 受付期間: 令和 8 年 5 月 8 日(金)から 5 月 20 日(水)午後 5 時まで
- ② 提出方法: 持参又は郵送、電子メール
- ③ 回答方法・寄せられたすべての質問及び回答は、5 月 21 日(木)正午までに全参加希望者に回答する。回答内容は、本実施要領及び関係する書類の追加、修正事項として取り扱うものとする。

9. 参加申込とコンペ実施に関する事項

(1) 参加申込書等の提出

- ① 提出期限: 令和8年6月9日(火)午後5時まで
- ② 提出方法: 持参、郵送(FAX、電子メール等での提出は受付けない)
- ③ 計画提案に係る提出書類一覧

| 提出書類 | 内容 | 部数 |
|-----------------------|---|-----|
| 参加申込書 | 様式第3号 | 1部 |
| 集合住宅運営計画書 | 様式第4号 | 12部 |
| 集合住宅配置図 平面図・立面図 | 任意様式 | 12部 |
| 集合住宅のパスやカタ ログ等 | 任意様式 | 12部 |
| 集合住宅建設と運営に係 る各収支計画 | 任意様式 | 12部 |
| 事業実績書 | 様式第5号(直近2年間分) | 12部 |
| 決算報告書 | 直近2年間分 | 1部 |
| 法人の登記事項証明書 | 法務局で3か月以内に発行されたもの | 1部 |
| 会社定款 | 最新の定款 | 1部 |
| 納税証明書 | 直近のもので未納がないことを証すること ができる書類(法人税、消費税及び地方消費 税、法人事業税、法人住民税) | 1部 |
| 建築に関する資格。免許 等の写し | 最新のもの | 1部 |

- ※ 任意様式のサイズはA4又はA3とする。
- ※ 上記の提出書類のPDFデータを、14.担当の末尾に示すアドレスへ送信のこと。
- ※ 個人や共同企業体での参加申込の場合は連絡すること
- ※ 後日、追加資料等の提出を求められることがある

(2) コンペティション実施

計画提案に係るコンペティションを以下のとおり実施する。

- ① 実施日: 令和8年6月15日(月)
- ② 時 間: 参加者に別途通知(申込み先着順に時間設定する)
- ③ 場 所: 新庄市役所 第2庁舎2階 会議室
- ④ 内 容: 参加者による企画提案書の説明(20分以内)
審査委員による聞き取り(20分程度)
提案者の退出
審査委員による評点(10分程度)
- ⑤ 出席者: 3名以内
- ⑥ 機 器: 以下の機器は市で用意する
スクリーン、プロジェクター、電源タップ
- ⑦ その他: 提出した計画書に沿って提案すること

(3) 参加辞退

参加希望届の提出後において、参加を辞退する場合は、任意様式により、辞退届を提出すること。また、当日欠席した場合は参加を取り止めたものとみなす。

10. 審査に関する事項

(1) 審査方法及び結果通知

- ① 提出された計画書等並びにコンペティションの内容を、新庄市東北農林専門職大学生等向け集合住宅建設事業者選定公募型コンペティション審査委員会(以下、「審査委員会」という。)において審査等を行う。
- ② 提案内容を採点し、各委員の合計点数が最も高い参加者を最優秀提案者、次点となった参加者を次点者として選定する。最高点の者が2者以上ある場合は、後日に各提案者による抽選を行い、最優秀提案者と次点者を決定する。
- ③ 参加者が1者のみであっても、参加資格を満たす者であれば、本コンペティションを実施する。その場合は、6割以上の得点(最低合格点)があれば最優秀提案者とする。なお、最優秀提案者は市ホームページで公表するが、審査委員会は非公開とする。
- ④ 審査結果は、決定後に全ての参加者に対し文書により通知する。
- ⑤ 審査及び審査結果に係る問合せ、異議申立ては一切受け付けない。

(2) 評価項目

別表1「評価基準」による5段階評価とし、以下の各号により行う。

- ① 各委員は別表1に示す評価の視点に基づき、項目ごとに採点する。なお、評価項目ごとの評価に配点比率を掛け合計点を算出し、委員全員の合計点である総合計点を集計する。
- ② 委員の1名以上がいずれかの項目について、評点1(不十分である)と評価した場合は、そのものを失格とする。
- ③ 算出された総合計点が最高得点の者を最優秀提案者とする。なお、総合計点が同点の場合、委員の協議によって最優秀提案を決定する。委員の協議により意見の一致を見ない場合は、出席委員の採決により決する。採決によっても決定することが出来ない場合は、委員長が決定する。

(3) 審査の結果、ふさわしい提案がない場合の取扱い

審査過程において、参加者がいない、あるいは、いずれの参加者も本計画の達成が見込めない等の理由により、本コンペティションの実施が困難と判断した場合は、最優秀提案者を選定せず、その旨を速やかに公表するものとする。

(4) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。また、最優秀提案者と協定を締結するまでの間に次のいずれかに該当した場合、または、該当していることが判明した

場合は、最優秀提案者としての決定を取り消し、その者とは協定を締結しない。その際は、次点者と協定を締結できるものとする。

- ① 提出書類に虚偽の内容があった場合
- ② 著しく信義に反する行為があった場合
- ③ その他審査委員会が不相当と認めた場合

11. 最終協議、協定の締結に関する事項

(1) 最終協議

最優秀提案者と集合住宅建設に向けた協議を行う。

(2) 協定の締結

本コンペティションの内容が遵守され、かつ、本事業の目的が達成できるように、以下の内容を盛り込んだ協定を締結する。

- ① 専門職大学の新年度及び新学期までに学生等の入居を完了させ集合住宅運営・管理を行うこと。
- ② 集合住宅について、市及び事業者が連携し、入居者の確保に努めること。
- ③ 周辺住民の生活環境に悪影響を及ぼさないよう適切に建物及び入居者の管理を行うこと。
- ④ 財産処分の制限として、20 年間は新築した集合住宅を取り壊してはならない。ただし、災害その他の理由により引き続き管理することが困難であると認めるときは、この限りではない。
- ⑤ 市の政策目的達成のための協力をを行うこと。
- ⑥ その他市が必要と認める事項。

12. その他の留意事項

- ① 本コンペティションに係る一切の費用は、参加者の負担とする。
- ② 提出された書類は返却しない。
- ③ 提出された書類は、必要に応じて複写を行うことがある。
- ④ 企画提案書の著作権は参加申込者に帰属するものとする。ただし、企画提案書については、本コンペティションに関する報告等のために提案者の了解した部分を公表することがある。
- ⑤ 新庄市情報公開条例(昭和58年9月条例第18号)に基づく情報公開のため、提出書類を公開する場合がある。
- ⑥ 本要領に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、別途協議する。

13. 実施スケジュール

以下のスケジュールは予定であり、変更する場合がある。

| 項目 | 期間等 |
|---------------|---------------------------------------|
| 参加希望届の提出 | 令和8年5月8日(金)から5月15日(金)午後5時まで。 |
| 質問期間 | 令和8年5月8日(金)から5月20日(水)午後5時まで。 |
| 参加申込書、計画書等の提出 | 令和8年6月9日(火)まで ※平日の午前9時から午後5時までとする。 |
| コンペティション実施 | 令和8年6月15日(月) |
| 審査結果の通知 | 令和8年6月16日(火) |

14. 担当

新庄市 都市整備課 まちづくり推進・雪対策係

係長 今田敬一

都市整備課 道の駅整備係

主任 齋藤泰良

住 所：〒996-8501 山形県新庄市沖の町10番37号

電 話：0233-29-5822 (まちづくり推進・雪対策係直通)

F A X：0233-22-2673

電子メール：toshiseibi@city.shinjo.yamagata.jp

新庄市東北農林専門職大学生向け民間アパート建設事業者選定公募型コンペディション審査基準

【別表1】評価項目（委員評価）

| 評価項目 | 評価の視点 | 評価 | 配点比率 | 採点 |
|------------------------|---|------------|------|----|
| ① 提案内容 (最大20点) | 【熱意】 ・ 建築に対する意欲が認められるか 【建物】 ・ 外観の色合いが地域の景観に溶け込んでいるか。 ・ 防犯対策を考えた建物か。 ・ 外部の施設配置に工夫やアイデアが感じ取れるか。 ・ 要綱に定める立地、間取りは適正か。 ・ 市で求める戸数は最大20戸である。 【家賃】 ・ 45,000円/戸・月未満をどの程度抑えているか。 | 5 | 4 | |
| | | 4 | | |
| | | 3 | | |
| | | 2 | | |
| | | 1 | | |
| ② 実現可能性 (最大10点) | ・ 実際に建築できる建物であるか。 ・ 資金計画が適正であるか。（収支バランスなど） ・ 敷金、礼金の金額設定は適正か。 ・ 建築に関する専門性や実績を有しているか。 ※ 実施要領様式第5号の事業実績書参照 | 5 | 2 | |
| | | 4 | | |
| | | 3 | | |
| | | 2 | | |
| | | 1 | | |
| ③ 計画性 (最大10点) | ・ 関連企業や下請契約会社等を含め、建設体制が整っているか。 ・ スケジュール管理が適切か。 ・ 材料発注、納品時期を見据えているか。 | 5 | 2 | |
| | | 4 | | |
| | | 3 | | |
| | | 2 | | |
| | | 1 | | |
| ④ 独自性 (最大10点) | ・ 居住者と地域を連携する提案はあるか。 ・ 居住者の苦情、要望などに対する相談窓口であるか。 ・ 町内会費納入に対する考え方が整理されているか。 ・ 要綱に記されていない家具、家電を考えているか。 | 5 | 2 | |
| | | 4 | | |
| | | 3 | | |
| | | 2 | | |
| | | 1 | | |
| ⑤ 説明時間 (最大0点) | ・ 所定時間(20分)を有効に活用できているか。 | 5分未満 | -3 | |
| | | 5分以上10分未満 | -2 | |
| | | 10分以上17分未満 | -1 | |
| | | 17分以上20分未満 | 0 | |
| | | 20分以上25分未満 | -1 | |
| | | 25分以上30分未満 | -3 | |
| | | 30分以上 | -5 | |
| 合計点 | ①+②+③+④+⑤ (採点欄) | | | |

※ 採点基準①から④までは、評価値×配点比率＝採点とし、⑤は、評価値を採点とする。

※ 評価項目①から④までの評価基準は、

5:非常に優れている、4:優れている、3:普通、2:やや不十分、1:不十分(失格)。

用途地域、居住誘導区域

- 用途地域は、下図の着色範囲
- 居住誘導区域は、下図の青いラインの範囲

