

公募型簡易プロポーザル方式に係る手続開始の公告

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業の受注者を選定するため、下記により参加表明書及び提案書の提出を招請します。

令和 5 年 10 月 23 日

福島市長 木 幡 浩

1. プロポーザルの名称

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 受注者選定公募型簡易プロポーザル

2. プロポーザルの目的

本プロポーザルは、福島市（以下「市」という）の市営住宅等の整備及び建物等管理にあたり、最も適した受注者を選定することにより、新婚・子育て世帯（若年世帯）が魅力を感じる工夫がされた住戸を、民間事業者の企画力・技術力等を活用し、環境負荷軽減を意識したコスト効率の良い低層小規模の公的賃貸住宅として整備し、高齢化率が高い市営住宅団地のコミュニティバランスへも配慮したハード・ソフトを一体とした新たな事業モデル「ふくしま☆スタイル」の確立を目指すため、プロポーザル（提案）を募集するものである。

3. 業務内容

- 1) 業務名称 ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業
- 2) 業務場所 福島市春日町 26-8
- 3) 敷地面積 約 980 m²
- 4) 業務概要 整備事業：買取方式を用い、住宅等の整備を行う。
管理事業：整備した住宅等の建物等管理を行う。
- 5) 概算事業費 整備事業：300,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）
管理事業：協議による。
- 6) 業務期間 整備事業：契約日～令和 7 年 2 月 28 日(予定)
管理事業：(基本協定期間) 入居開始日～令和 36 年 3 月 31 日
(業務委託期間) 入居開始日から入居開始年度の 3 月 31 日までとし、
翌年度以降は単年度契約とする。

4. 参加資格要件

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業の受注者選定公募型簡易プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）の参加資格要件は、本事業 プロポーザル募集要領 第 3 に記載されている構成要件・参加資格要件を満足すること。

5. 参加手続き等

本事業のプロポーザル募集要領及び提出書類説明書(様式集)を確認のうえ、必要書類を期限までに提出すること。なお、当該実施要項、提出書類説明書(様式集)その他必要な書類等については、市ホームページに掲載するので、ダウンロードにより入手すること。

6. 受注者選定方法

1) 審査方法

審査は受注者選定審査委員会が行い、事業者の本事業に対する理解度並びに取組み意欲及び別紙評価基準に基づく評価事項等により優先交渉権者及び次点を選定する。なお、審査（ヒアリングを含む）において事業者名は伏せて審査を行うものとする。

2) 審査委員会の実施

審査委員会は、提案書等の書類を審査し、ヒアリングを実施する。提案内容について別紙評価基準に基づいて各審査委員が採点し審査を行い、その平均点数により優先交渉権者及び次点を選定する。

なお、事業者数が1者の場合においても技術提案事項が本事業に不適合と判断した場合は、選定されなかった旨を書面で通知する。さらに、評価が一定水準に達しない場合は優先交渉権者の選定は行わないものとする。

7. 担当部局

福島市都市政策部住宅政策課市営住宅係

〒960-8206 福島市五老内町3番1号

TEL. 024-529-7693

メール：k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

HP：https://www.city.fukushima.fukushima.jp/

評 価 基 準

第1段階評価（提出書類の内容から事務局が評価）

No.	項 目	評 価 事 項	評 価
①	参加資格評価	・参加資格要件を満たしているか	適格・失格
②	基本的事項の適格評価	・募集要領、整備要求水準書の基本的な要件を満たしているか	適格・失格
③	定量的事項の評価	・事業者の実績に関する評価	10
④	工程計画に関する評価※	・建物引渡し最も早い提案を基準に計算式により算出する。	10
第1段階評価 小 計			20

※工程計画について

建設工期が最も短いものを1位とし、10点（B1：満点）とした上で、2位以下の配点は、1位となった最短期との比率（C1/D1）を考慮し、下記計算式により算出する。

（計算式） $A1 = B1 \times (C1/D1)$

A1：建設工期に対する得点（点）

B1：配点（1位の建設工期への配点＝10点）

C1：1位の建設工期（最短期）（日）

D1：2位以下となる建設工期（日）

第2段階評価（各委員がヒアリングにより評価）

No.	項 目	評 価 事 項	評 価
①	事業収支 (30点)	シミュレーション ・住宅等のインシャルコスト及びランニングコストを算出し、完成後30年間にわたる事業費シミュレーションを提示したうえで、下記の評価項目の提案内容を踏まえた総合的な評価を行う。	30
②	計画修繕 (10点)	維持管理費の低減 ・耐久性向上、経年劣化の軽減、各設備更新の負担軽減に関する提案(外壁、屋根、階段の構造、防火、避難、防水上重要な部分、給排水設備等)	10
③	建物等管理 (15点)	保守点検 ・建築基準法等に基づく定期点検、その他提案する設備等に必要点検・管理及び更新に関する提案	5
		一般修繕・空家修繕 ・修繕費の軽減に寄与する提案 ・緊急対応体制についての提案	10
④	施設計画 (30点)	居住性の向上 ・新婚、子育て世帯が魅力を感じる工夫がされている提案 ・高齢世帯の居住性向上につながる提案 ・安心、安全、利便性向上に配慮した平面計画に関する提案 ・遮音性や温熱環境等の居住環境向上に関する提案	20
		環境への配慮 ・省エネの推進、再エネの活用や環境負荷の低減に関する提案	10
⑤	配置計画 (10点)	周辺との調和 ・周辺環境と調和し、入居者及び近隣居住者のコミュニティ形成に寄与する配置計画に関する提案	10
⑥	入退去管理との連携 (5点)	・入退去管理との連携や、空室期間の短縮に寄与する提案	5
第2段階評価 小 計			100
第1段階評価＋第2段階評価 合計			120

一事業者の最高得点は、

【第1段階評価点数 20点】＋【第2段階評価点数(各委員の採点の平均) 100点】＝120点