

# ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 プロポーザル募集要領

## 第1 プロポーザルの概要

### 1 趣旨

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。

### 2 事業の概要

(1) 事業の名称 ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業

(2) 敷地の概要

ア 建設場所 福島市春日町 26-8

イ 敷地面積 約 980 m<sup>2</sup>

(3) 施設の概要

ア 用途 共同住宅又は長屋（3階建）

1F：市営住宅 高齢単身世帯

2～3F：メゾネット型地域優良賃貸住宅 新婚・子育て世帯

イ 附属施設 駐輪場、物置、ごみ置場

ウ 共同施設 駐輪場 住戸数以上

駐車場設置率は100%とし、それ以上は提案による。

エ その他 外構一式

(4) 業務の内容 設計、各種調査、各種手続き、建設工事、工事監理及び建物等管理

(5) 予算上限額 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) 契約の履行期限 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。

### 3 選定方法

本プロポーザルに参加する事業者から、本要領及び提出書類説明書（様式集）に基づき提出された、質問書、参加表明書、事業者構成概要表、参加資格確認調書、技術提案書提出書、事業者実績等評価調書、価格提案書、技術提案書、業務工程表（以下「提案書」という）を、ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業受注者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において評価し、本事業の受注候補者として、優先交渉権者及び次点の者を選定する。

## 第2 事業に関する条件

### 1 受注者の業務範囲

本事業を受注する受注者の業務範囲は、それぞれ次のとおりとする。

(1) 設計及び工事監理

ア 地質調査、測量、電波障害等の施設整備において受注者が必要と判断した各種調査

イ 住宅等の設計

ウ 設計住宅性能評価及び建物省エネルギー性能表示（BELS）の取得

エ 整備に必要な許認可及び建築確認等の手続き（関係機関等との協議及び申請等の手続き並びに構造計算適合性判定）

オ 工事監理

カ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

(2) 建設工事

- ア 住宅等の建設工事の施工及び建設住宅性能評価の取得
- イ 近隣対策、対応
- エ 内覧対応等の広報宣伝活動
- ウ 施設の引渡し
- エ その他これらを実施するうえで必要な関連業務

(3) 建物等管理

- ア 管理業務委託契約及び業務委託仕様書(案)による。

2 費用に関する条件

整備事業における契約額の合計は、300,000,000円(消費税及び地方消費税を含む)を上限とする。  
管理事業における契約額の合計は、協議による。

3 設計及び施工に関する条件

(1) 住宅等の仕様

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 整備要求水準書による。

(2) 完成期限

受注者は、令和7年2月28日までの期限内で、かつプロポーザルに提出された業務工程表の完了時期までに施設を完成させるものとする。

なお、業務工程表の作成に当たっては、以下の期限内及び第1の2の(6)に示す履行期限内で、短縮可能な提案により作成するものとする。

市による設計審査時期：令和6年3月下旬(予定)

売買契約の締結：基本協定締結後

建設工事の着手：各種法定手続き完了後

4 建物等管理に関する条件

(1) 業務の仕様

ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 業務委託仕様書(案)による

(2) 業務期間

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。

5 契約及び支払いについて

本事業における契約及び支払いの概要は次のとおりとする。なお、その他の詳細は、基本協定及び売買契約並びに管理業務委託契約(以下「基本協定等」という。)に基づくものとする。

(1) 市及び優先交渉権者は、事業内容の事前協議を行った後に基本協定を締結する。

(2) 基本協定等の内容は、その締結前であれば、提案内容に応じた文言修正を可能とする。

(3) 基本協定及び売買契約に記載されている売買価格が、福島市議会の議決に付すべき財産の取得に相当する額であるときは、議会の議決をもってそれらを締結するものとする。

(4) 契約の際における受注者側の印紙代など、作成に要する費用は受注者の負担とする。

(5) 市は、売買契約に基づき買取検査をおこなう。

(6) 受注者は、内覧対応等の広報宣伝業務を実施した後に、市に完成引渡し書提出する。

(7) 市は、完成引渡し書を受領し、売買代金を支払うものとする。

(8) 市及び受注者は、住宅等を引渡し後、すみやかに管理業務委託を締結する。

(9) 市は、管理業務委託契約に基づき、業務委託費を支払うものとする。

6 契約におけるリスク分担

本事業においては、市と受注者が様々なリスクを適正に分担し、低廉で良質な住宅等が提供されることを優先するものとする。一般的なリスク分担については、別記のリスク分担表のとおりとし、発注者側のリスクについては変更の対象とする。なお、リスク分担で不明瞭な事項が生じた場合は、市及び受注者が協議のうえ対応する。

### 第3 事業者の募集及び優先交渉権者の選定

#### 1 主催及び事務局

(1) 主 催 福島市

(2) 事務局 福島市都市政策部住宅政策課 市営住宅係

〒960-8111 福島市五老内町3番1号

T E L : 024-529-7693

F A X : 024-533-0026

E-mail : k-juu@mail.city.fukushima.fukushima.jp

## 2 事業者の構成要件

(1) 事業者は、単独事業者又は複数の構成員からなる任意に結成されたグループとする。

(2) 事業者は、次に掲げる要件を満たすものとする。

なお、グループの構成員は、他のグループの構成員として、本プロポーザルに参加することはできない。

ア 単独事業者又はグループは、設計者、工事監理者、施工者、宅地建物取引事業者を配置し、それぞれに適切な役割を分担するものとする。

イ 単独事業者又はグループの全ての構成員は、福島市内に本店を有すること。

## 3 事業者の参加資格要件

### (1) 共通事項

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項及び第 2 項のいずれの規定にも該当しない者であること。

イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定による更生手続開始の申立てをした者若しくは申立てをなされた者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定による再生手続開始の申立てをした者若しくはなされた者でないこと。なお、当該手続開始の決定の後に「会社更生法に基づく更正手続開始の決定を受けた者の建設工事等入札参加資格の再審査等に関する要領」（平成 14 年 6 月 17 日付け 14 監第 813 号土木部長通知）により資格の再認定を受けた者はこの限りでない

ウ 役員等が、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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、暴力団員（同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有している者でないこと。

### (2) 資格要件

単独事業者又はグループは、次に掲げる基準を満足すること。

ア 一級建築士事務所登録を行っていること。

イ 建築工事業に関する特定建設業を有すること。

ウ 宅地建物取引事業者の免許を有すること。

エ 設計・工事監理担当として、一級建築士を有する者を、管理(担当)技術者として配置すること。

オ 施工担当として、建設業法等の関係法令に基づく技術者を配置すること。

## 4 実施要領

### (1) 本プロポーザルに関する資料の掲載

#### ア 掲載開始時期

公告日より

#### イ 掲載場所

福島市公式ホームページ

### (2) 質問の提出及び回答

#### ア 質問の提出

##### ①提出期間

公告日から令和 5 年 11 月 6 日（月）まで

（受付時間：9 時から 12 時、13 時から 16 時まで）土日祝日除く。

##### ②提出方法

質問書（別紙様式）を事務局に持参、若しくは電子メールにより提出すること。電子メールのタイトルは「プロポーザル質問書（ふくしま☆スタイル）」とし、送信後は電話で送信した旨を連絡すること。なお、電話又は口頭による質問は受け付けない。

#### イ 質問の回答

質問を受理した日の翌日から起算して 3 日後（期間中の土曜日、日曜日及び祝日を除く）以内に質問者に電子メールで回答するとともに、福島市ホームページ上に掲載する。

回答に当たっては、質問を行った事業者名は公表しない。また、質問の趣旨や内容が不明確なものについては、回答しない場合がある。

(3) 提出書類の作成及び提出

提出書類は、提出書類説明書(様式集)に従い作成し、以下により提出する。

ア 参加表明書等の提出

①提出書類各 1 部

単独事業者の場合	グループの場合
参加表明書【様式 2-1】	参加表明書【様式 2-1】
参加資格確認書【様式 2-5】	委任状【様式 2-2】
	事業者構成表【2-3】
	事業者連絡先一覧表【2-4】
	参加資格確認書【2-6】
	参加資格確認書【2-7】
	参加資格確認書【2-8】

②提出期間

公告日から令和 5 年 11 月 6 日(月)まで

(受付時間：9 時から 12 時、13 時から 16 時まで) 土日祝日除く。

③提出方法

事務局に持ち込み又は郵送(提出締切日必着)

イ 技術提案書等の提出

①提出書類各 10 部

a 技術提案書提出書【様式 3-1】

b 事業者実績等評価調書【様式 3-2】第 1 面～第 3 面

c 事業者の適格審査チェックリスト【様式 3-3】

d 資金調達計画書【様式 3-4】

e 売買価格・業務委託費・建設工期提案書【様式 3-5】

f 業務工程表【様式 3-6】

g 技術提案書【様式 3-7】

h 収支シミュレーション【様式 3-8～3-10】

i 技術提案書補足説明資料

②提出期間

公告日から令和 5 年 11 月 20 日(月)まで

(受付時間：9 時から 12 時、13 時から 16 時まで) 土日祝日除く

③提出方法

事務局に窓口持ち込み又は郵送(提出締切日必着)

5 評価及び優先交渉権者等の選定

(1) 評価方法

事業者から提出された提案書について、ふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業プロポーザル評価基準(以下「評価基準」という。)に基づき、評価を行う。

(2) 評価体制

選定に係る評価は、評価基準に定めるふくしま☆スタイル住宅整備・建物等管理事業 受注者選定審査委員会が行う。

(3) 優先交渉権者等の選定

提案書の要素を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として 1 者、優先交渉権者の次に優れた提案を行った者を次点として 1 者選定する。

なお、市は、優先交渉権者との間で優先的に基本協定の合意に関する交渉を行うものとし、優先交渉権者と交渉が整わない場合に、次点と交渉を行うものとする。

(4) 選定結果の通知

評価後、選定結果を各事業者に文書で通知するとともに市ホームページで公表する。

なお、電話による結果の回答は行わない。

## 6 スケジュール

令和5年10月23日(月)	公告、質問書、参加表明書、技術提案書提出書	受付開始
令和5年11月6日(月)	参加表明書・質問書	受付締め切り
令和5年11月20日(月)	技術提案書提出書	受付締め切り
令和5年11月27日(月)	ヒアリング実施	(予定)
令和5年11月28日(火)	優先交渉権者及び次点の決定及び通知	(予定)
令和5年12月上旬	基本協定に関する合意形成	の完了

## 7 プロポーザルの費用負担

本プロポーザルの参加に要する費用は、全て事業者の負担とする。

## 8 失格条件

- (1) 提出書類が、次に掲げる事項のいずれかに該当する場合は失格とすることがある。
  - ア 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの。
  - イ 提出書類説明書(様式集)で指定する様式又は記載上の留意事項に示された条件に適合しないもの。
  - ウ 記載すべき事項の全部または一部が記載されていないもの。
  - エ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。
  - オ 虚偽の内容が記載されているもの。
- (2) 募集要領に定める手続き以外の手法により、審査委員または関係者にプロポーザルに対する便宜を直接又は間接に求めた場合。

## 9 その他

- (1) 本プロポーザルに関連して市が配布する資料及び質問に対する回答は、本要領と一体のものとして扱う。
- (2) 参加表明書及び技術提案書等の提出は、1事業者につき1件とする。
- (3) 提出期限以降の提出書類の事業者からの差し替え及び再提出は認めない。
- (4) 市は、評価及び説明を目的として提出書類の写しを作成し、使用できるものとする。
- (5) 市は、公平性、透明性及び客観性を期するため提出書類を公表することがある。
- (6) 提出書類の著作権は事業者に帰属する。また、提出書類は返却しない。
- (7) 採用する提案書の使用権は市に帰属するものとする。
- (8) 配置予定技術者は、病休、退職等の極めて特別な場合を除き変更できないものとする。
- (9) 事業者は、本プロポーザル及びその後の設計・施工・工事監理等への協力について、不正又は不誠実な行為を行わないこと。
- (10) その他詳細については、基本協定締結時に市及び受注者により誠意をもって協議するものとする。