

市営園田3住宅建替事業PFI  
アドバイザー等業務委託業者募集要項

令和4年10月

尼崎市

## 第1 業務の目的

尼崎市営住宅建替等基本計画（以下「基本計画」という。）に基づき、耐震性能やバリアフリー性能に課題がある塚口・上食満・口田中地区の対象住宅の集約建替えをPFI事業として取り組むため、PFIアドバイザー等業務を委託する。

## 第2 建替事業の対象

### 1 対象住宅

別添の基本計画において、塚口・上食満・口田中地区として掲げられている、市営塚口第1住宅（1・2号棟）、市営上食満住宅（1・2号棟）及び市営口田中高層住宅を対象とする。

	管理戸数		整備戸数 (予定)	実施時期 (予定)
塚口第1住宅（1・2号棟） （尼崎市塚口本町6丁目17-21）	36戸	496戸	310戸 程度	令和6年度 ～12年度
上食満住宅（1・2号棟） （尼崎市食満5丁目5-1）	180戸			
口田中高層住宅 （尼崎市口田中1丁目17-1）	280戸			
備 考 整備戸数（予定）は、令和4年9月時点での入居戸数より算出しており、今後、建替後住宅の検討において変更となる場合がある。				

また、PFI方式の場合はBT（Build Transfer）方式とし、入居者移転支援業務を含む。

### 2 事業用地等

#### (1) 事業用地

事業用地は、塚口第1住宅（1・2号棟）、上食満住宅（1・2号棟）及び口田中高層住宅の用地とする。

#### (2) 建替用地

本建替事業の集約建替えを検討する計画地は対象住宅のうち上食満住宅（1・2号棟）の用地を基本とし、上食満住宅（1・2号棟）の用地内のみで必要整備戸数を満たす計画ができない場合は、口田中高層住宅の用地の一部も計画地に含むことを可能とする。ただし、土地の利活用や財政収支等の観点から、効率的かつ合理的な理由があり対象住宅の用地内であれば変更してもよい。

なお、本建替事業で、今回計画地に整備する建替住宅は、「市営園田3住宅」と呼称する。

### 第3 業務内容

別添の「市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー等業務委託仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり。

### 第4 提案内容

#### 1 本業務の従事予定者の業務実績

公営住宅又は改良住宅建替事業のPFI導入可能性調査又はPFIアドバイザー業務の実績を、本業務の従事予定者である管理技術者、担当者ごとに記載すること。

#### 2 本業務の実施計画

(1) 業務実施にあたっての実施方針、実施体制などについて記載し、実施体制において、外部の協力を受ける場合は協力企業名、協力を受ける内容及びその理由等を記載すること。

なお、管理技術者については、受託企業の社員で、本市の要求に応じ打ち合わせ等に参加できる者とする。

(2) 仕様書の「2 業務内容」にある選定委員会の運営支援及び「3 スケジュール（予定）」を踏まえた令和6年12月までの工程表を作成すること。その際、各回の選定委員会において実施する内容も提案すること。

#### 3 特定テーマ

##### 特定テーマ① 将来を見据えたより効率的な土地利用の検討

本事業は塚口第1住宅（1・2号棟）、上食満住宅（1・2号棟）、口田中高層住宅の3住宅を集約建替えし、余剰地については、原則として優良な住宅地になるよう民間に売却し、ファミリー世帯の定住、転入を図るなど、都市の体質転換を目指している。こうしたことから、将来を見据えた市営園田3住宅の建設地や余剰地の今後の効率的な土地利用について、検討に必要な視点や、具体的な検討方向等を提案すること。

##### 特定テーマ② 現地集約建替えにおける課題事項の整理と解決策の検討

市営園田3住宅の現地集約建替えにおける課題事項（例：既存住宅の入居者に配慮した効率的な移転スキーム及び移転の促進等）の抽出とそれらを解決するための検討方法を提案すること。

#### 4 提案価格

「第4の1～3」に基づき、年度ごとの業務の見積金額を提出すること。

年 度	業 務 単 位	業 務 内 容
令和4年度	市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー 一等業務（その1）	・前提条件の整理
		・課題等の整理
		・建替場所の検討
		・建替住宅のモデルスタディ、配置計画検討（2案程度）
令和5年度	市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー 一等業務（その2）	・住戸及び住棟計画の検討
		・建替住宅のモデルスタディ、配置計画検討（2案程度以上）
		・住戸及び住棟計画、段階的な建替計画の検討
		・事業手法の検討、事業者ヒアリング
		・VFMの試算
		・PFI導入における課題の整理
		・実施方針等の策定（実施方針、業務要求水準書及び落札者決定基準の作成）
		・実施方針等の公表に係る業務支援
令和6年度	市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー 一等業務（その3）	・PFI事業者募集等に係る業務支援
		・入札に係る業務支援（入札説明会の実施支援、質疑回答支援、資格審査及び落札者決定までの実施支援）
		・契約交渉等に係る業務支援
		・選定委員会の運営支援（1回程度）

上記業務内容は主要項目であり、PFI事業としての実施に向けたアドバイザー業務として必要な業務を含めた見積金額とすること。

なお、各年度の見積金額の予定額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）は次のとおりとする。

(1) 令和4年度業務

市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー一等業務（その1）

5,407千円

(2) 令和5年度業務

市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー一等業務（その2）

20,204千円（予定額）

(3) 令和6年度業務

市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー等業務（その3）

10,250千円（予定額）

**第5 委託業務名**

市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー等業務

**第6 委託期間（予定）**

本事業は尼崎市議会の予算の成立が前提となるため、令和5年度及び6年度業務においても、尼崎市議会にて成立した予算の範囲内で、随意契約により業務委託契約を締結する予定である。

なお、予算が不成立となった場合は、契約を締結しない。

1 令和4年度業務

市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー等業務（その1）

契約日から令和5年3月31日まで

2 令和5年度業務

市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー等業務（その2）

令和5年4月1日から令和6年3月31日まで

3 令和6年度業務

市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー等業務（その3）

令和6年4月1日から令和6年12月31日まで

**第7 支払条件**

各年度の業務完了後に、適法な請求を受けた日から30日以内に一括払いとする。

**第8 参加資格及び条件**

委託業務の実施に必要な能力を有する者で、次に掲げるすべての要件を満たす者とする。

- 1 尼崎市契約規則（昭和41年尼崎市規則第9号）第4条に定める競争入札参加者有資格者名簿に登載されている者であること。
- 2 業務を受託した場合に、委託期間中において企画提案書の実施体制に記載されている担当者が該当業務を行うことができ、常に迅速な連絡調整が可能であること。
- 3 納税義務を履行していること。
- 4 次の事項に該当しない者であること。
  - (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

- (2) 本市から指名停止措置（入札参加停止措置）を受けている者
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申し立てまたは民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続開始の申し立てがなされている者
- (4) 自己又は自社の役員等が、次の事項のいずれかに該当する者及び次の事項に掲げる者がその経営に実質的に関与している者
  - ア 宗教の協議を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とする団体
  - イ 政治上の主義を推進し、支持し、又はこれに反することを主たる目的とする団体
  - ウ 特定の公職（公職選挙法（昭和25年法律第100号）第3条に規定する公職をいう。）の候補者（当該候補者になろうとするものを含む。）若しくは公職にある者又は政党を推薦し、支持し、又はこれらに反対することを目的とする団体
  - エ 尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団員又は同条第4号に規定する暴力団密接関係者
  - オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統率の下にある団体
  - カ 尼崎市長が代表者又はこれに準ずる地位にある者となっている団体

## 第9 プロポーザルの手続き

### 1 参加表明書の提出

プロポーザルに参加を希望する場合は、次のとおり参加表明書を提出すること。

#### (1) 提出物

参加表明書（様式1）

#### (2) 提出方法

提出物については、電子メールにて提出すること。

件名	【参加表明書：会社名】
電子メールアドレス	<a href="mailto:ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp">ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp</a>

#### (3) 提出期限

令和4年10月28日（金）午後5時30分まで

### 2 質問書の提出

本件に関する質問がある場合は、次のとおり質問書を提出すること。

#### (1) 提出物

質問書（様式2）

#### (2) 提出方法

提出物については、電子メールにて提出すること。なお、質問書（様式2）によらない質問は受け付けない。

件名	【質問書：会社名】
電子メールアドレス	<a href="mailto:ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp">ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp</a>

(3) 提出期限

令和4年10月21日（金）午後5時30分まで

(4) 質問への回答

質問者に関する情報を伏せた状態で、次の期間ごとに質問内容とその回答内容を尼崎市ホームページで公表する。

第1回目回答日：令和4年10月21日（金）（令和4年10月14日（金）までの質問）

第2回目回答日：令和4年10月28日（金）（令和4年10月21日（金）までの質問）

3 提案書等の提出

(1) 提出物

評価対象となる企画提案書などの書類を次のとおり提出すること。書類の提出部数は7部とする。

ア 企画提案書

企画提案書は、「第4の1～3」までの提案内容を記載したものとする。なお、提案内容は、提案者が自ら実現できる範囲を記載すること。

(ア) 書類はA4版縦（ただし、工程表はA4版横を可とする。）両面刷り、表紙を含めて5枚（10ページ）までとし、文字のサイズは10ポイント以上とする。様式は任意とし、仕様書の内容を受けて作成すること。

(イ) 表題は、「市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー等業務委託 企画提案書」とすること。

(ウ) 本業務の従事予定者の過去10年間（平成24年から令和3年）の業務実績（業務名、建替事業の規模・位置、住宅の種別（公営住宅・改良住宅）、建替手法（建替場所（現地・非現地）、複数の住宅の集約建替えかどうかなど）、実施計画（実施方針、実施体制など）、特定テーマについて、「第10の2 評価基準」に示す評価内容を踏まえ、記載・提案すること。

イ 提案価格書

(ア) 書類はA4版両面刷りとする。様式は任意とする。

(イ) 表題は「市営園田3住宅建替事業PFIアドバイザー等業務委託 提案価格書」とする。

(ウ) 提案価格書の見積金額は消費税相当額を明記し、各年度の予定額を超えない額とすること。

(エ) 貴団体及び代表者の職名・氏名を記載の上、1部のみ押印（提出部数のうち押印する1部を

正本とし、それ以外は副本とする。) し、提案価格書の宛名は「尼崎市長」とすること。

ウ 会社概要（パンフレットなど）

エ 従事予定者の経歴書

(2) 提出方法

提出物について郵送、又は持参により提出すること。また、郵送の場合は事前に連絡すること。

なお、提出された提案書等に変更等が生じた場合には、下記（第9の3(2)イ）の提出期間内に提出すること。

ア 提出先

郵送の場合	〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23番1号 尼崎市都市整備局住宅部住宅整備担当
持参の場合	尼崎市役所本庁舎北館5階 住宅整備担当

イ 提出期限

令和4年11月21日（月）午後5時30分まで

4 プレゼンテーション実施

詳細は「第10の1(3) プレゼンテーション」のとおり

5 受託候補者の選定

受託候補者の選定結果については、速やかに電子メールにて通知する。なお、受託候補者名と得点数について尼崎市ホームページで公表する。

## 第10 選定方法及び評価基準

次の選定方法及び評価基準に基づき、選定会議において、企画提案書、提案価格書及びプレゼンテーションにより審査し、選定する。

選定会議は非公開とする。

1 選定方法

- (1) 参加資格及び条件の審査
- (2) 企画提案書及び提案価格書の評価
- (3) プレゼンテーション

ア 上記提出書類について、提案者によるプレゼンテーションを実施する。

イ プレゼンテーションは事前に事業者において説明内容を収めた動画DVD（15分以内でWindows Media Playerで再生できるもの）を本市に6枚提出し、後日zoomによる質疑応答（約20分程度）を実施する。

ウ 動画の内容は提案者の任意とするが、「企画提案書」の範囲内のみとし、新たな追加提案・表現は認めない。

エ 質疑応答時には、従事予定者のうち、主たる担当者は必ず出席し提案内容についての質疑に答えること。なお、質疑への回答については質疑応答の場における受け答えのみとし、後日の回答や回答の訂正は認めない。

オ 動画DVD提出期限は令和4年11月28日（月）（提出方法は、「第9の3(2) 提出方法」と同じ。）、質疑応答実施予定日は令和4年12月上旬（日時、出席人数等は後日連絡）

カ 6社以上の応募があった場合は、「第10の2 評価基準（評価項目：プレゼンテーションを除く。）」に基づき提案書等をあらかじめ評価し、プレゼンテーション参加事業者とする5社を選定する。この場合の選定結果については、電子メールで通知する。

## 2 評価基準

提案内容の評価は、次のとおり技術力と提案価格の総合評価により行う。

### (1) 技術力の評価

企画提案書及びプレゼンテーションに基づき内容を評価し、技術点を算出する。評価項目とその内容及び配点は次のとおりとする。

評価項目	評価内容	配点
従事予定者の業務実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公営住宅又は改良住宅の建替事業のPFIアドバイザー業務実績</li> <li>・公営住宅又は改良住宅の建替事業のPFI導入可能性調査業務実績</li> </ul> の2点の実績数を評価する。	10点
	上記について、主に以下の観点で本建替事業と類似の業務実績であるかを評価する。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 規模（建替前の戸数、建替後の戸数）</li> <li>② 現地建替え</li> <li>③ 複数の住宅の集約建替え</li> </ul>	15点
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実績として挙げた業務の担当分野において、従事予定者が中心的、主体的に参画し、専門技術を発揮している。</li> </ul>	5点

実施計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本業務で実施する内容や必要な能力に関して理解していることに合わせて、本業務を効率よく円滑に進めるための実施方針、方策が示されている。</li> <li>・本業務を行うにあたり確実に実施することのできる十分な実施体制を整えている。</li> <li>・工程表は確実に実施できる工程となっているほか、的確な工程の管理方法が示されている。</li> </ul> <p>なお、令和4年度から令和6年度（建替事業者との契約締結）までの実施計画を評価する。</p>	20点
特定テーマ①	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テーマに対する本市の意向を汲み取り、問題点を的確に捉え、具体的かつ効果的な検討手順・方策が示されている。</li> </ul>	20点
特定テーマ②	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テーマに対する本市の意向を汲み取り、問題点を的確に捉え、具体的かつ効果的な検討手順・方策が示されている。</li> </ul>	15点
プレゼンテーション	<ul style="list-style-type: none"> <li>・質問に対する応答が的確かつ迅速である。</li> <li>・本業務への取組意欲が強く感じられる。</li> </ul>	15点
合 計		100点

## (2) 提案価格の評価

提案価格を次に示す計算式に基づいて計算し、「価格点」を算出する。

「価格点」は上限20点とする。

$$\text{価格点} = 20 \text{点} \times \left( 1 - \frac{\text{各業務の提案価格（税込）の合計}}{\text{各業務の上限額の合計}} \right)$$

※小数点第2位以下を四捨五入

## 3 受託候補者の選定等

- (1) 「第10の2 評価基準」に定める技術点と価格点を合算した総合評価点（120点満点）を算出する。提案者が市内事業者である場合は総合評価点に10%の加点を、準市内業者である場合は総合評価点に5%の加点を行い、総合評価点に加点を加えた最終評価点が最も高い提案者を

受託候補者とする。ただし、技術点は評価項目ごとに配点の5割を最低基準とし、評価点が最低基準に満たない評価項目がある場合には、受託候補者として選定しない。

- (2) 最終評価点が最も高い者が2以上ある場合は、その同点の提案者だけを対象に選定会議において投票を行い、受託候補者を選定する。
- (3) 応募が1社の場合であってもプレゼンテーションを実施し、技術点の評価項目ごとの配点が5割以上ある場合は、受託候補者として選定する。

### 第11 辞退

参加表明書の提出後にプロポーザル手続きから辞退する場合には、辞退届（様式3）を提出すること。

### 第12 選定審査対象外

次の事項に該当する場合は、選定審査の対象から除外する。

- 1 「第8 参加資格及び条件」を満たさなくなった場合。
- 2 書類の提出方法や提出先、提出期限が本要項の定めに適合しない場合。
- 3 プレゼンテーションに遅参、又は欠席した場合。
- 4 提出物に虚偽・重大な誤りがある場合。
- 5 評価の公平性に影響を与える行為があった場合。
- 6 年度ごとの業務の提案価格書の見積金額が、各年度の上限額を超えている場合。
- 7 その他本要項を遵守しない場合。
- 8 その他不正行為があった場合。

### 第13 スケジュール

10月21日(金)まで	質問書の提出
10月28日(金)まで	参加表明書の提出、質問書に対する回答（一定期間ごとに尼崎市ホームページにて回答）
11月21日(月)まで	提案書等の提出
11月28日(月)まで	プレゼンテーション動画DVDの提出
12月上旬	プレゼンテーション実施（ただし、応募多数の場合は事前書類選考を行う。）、受託候補者の決定、選定結果を電子メールで通知、受託候補者を尼崎市ホームページにて公表
12月下旬	契約の締結

#### 第 1 4 留意事項

- 1 評価の経緯や結果に関する異議、質問には一切応じない。
- 2 本プロポーザルに関する費用については、すべて提案者の負担とする。
- 3 郵便や電子メールなどに関する通信事故については、いかなる責任も負わない。
- 4 提出物は返却しない。
- 5 企画提案書に記載した従事予定者は、原則として変更できない。ただし、病気休暇等のやむを得ない理由により、これを変更する場合は、当該従事予定者と同等以上の技術力を有すると市が認めた者でなければならない。
- 6 本業務を遂行するにあたって、図面の作成が必要になる場合は、J w\_\_c a d と互換性がある C A D ソフトを使用すること。

#### 第 1 5 問い合わせ先

〒 6 6 0 - 8 5 0 1

尼崎市東七松町 1 丁目 2 3 番 1 号

尼崎市都市整備局住宅部住宅整備担当

(担当：鈴木、山際)

T E L : 0 6 - 6 4 8 9 - 6 6 0 9

M a i l : [ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp](mailto:ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp)

以 上