

(仮称) 市営若草住宅建替事業 P F I
アドバイザー等業務委託業者募集要項

令和3年4月

尼崎市

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常光寺周辺地区（1）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。

2 建替事業の対象

(1) 対象住宅

別添の基本計画において、常光寺周辺地区（1）として掲げられている、市営常光寺改良住宅、市営浜つばめ住宅、市営浜つばめ改良住宅及び市営西川住宅を対象とするほか、基本計画上、耐震改修としていた、市営西川平七改良住宅も建替対象に含めて本業務において検討するものとする。

	現管理戸数		整備戸数 (予定)	実施時期 (予定)
常光寺改良住宅 (尼崎市常光寺3丁目6-1)	252戸	542戸	380戸程度	令和5年度～ 令和9年度
浜つばめ住宅（2・3号棟） (尼崎市浜1丁目4)	80戸			
浜つばめ改良住宅 (尼崎市浜1丁目4-1)	50戸			
西川住宅 (尼崎市西川1丁目5-1)	50戸			
西川平七改良住宅 (尼崎市西川1丁目7-1)	110戸			
備 考 整備戸数（予定）の考え方は、基本計画に基づく30%削減を基本とし、380戸程度とする。				

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

本建替事業の集約建替えを検討する計画地は旧若草中学校跡地（尼崎市西川1丁目11）とし、跡地となる集約前の各対象住宅の余剰地活用業務は本建替事業の対象外とする。なお、本建替事業で、今回計画地に整備する建替住宅は、「(仮称)市営若草住宅」と呼称する。

3 業務内容

別添の「(仮称)市営若草住宅建替事業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。

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アドバイザー業務又はPFI導入可能性調査の実績を、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。また、複数の従事予定者で同一の業務実績がある場合、公営住宅及び改良住宅の住宅種類がわかるように記載すること。

(2) 本業務の実施計画

ア 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。

イ 仕様書2業務内容にある選定委員会及び3スケジュールを踏まえた令和5年6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

(仮称)市営若草住宅や今回計画地に隣接する市営西川第2住宅の将来的な建替えを考え、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 改良住宅を含む集約建替えにおける課題事項の整理と解決策の検討

併設店舗等を含む改良住宅と公営住宅の集約建替えにおける課題事項整理(例:改良住宅の地域意識への配慮、非現地における複数住宅の集約建替えでのコミュニティへの配慮、改良住宅併設店舗の取扱い、等々)の視点や方法、その課題事項を解決するための検討方法を提案すること。

(4) 提案価格

上記(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3年度	(仮称)市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務(その1)	・前提条件、課題等の整理
		・建替住宅のモデルスタディ、配置計画検討 (配置計画は4案程度以上作成して検討)
		・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
令和4年度	(仮称)市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務(その2)	・実施方針等の策定(実施方針の作成)
		・実施方針等の公表に係る業務支援
		・PFI事業者募集等に係る業務支援
		・入札に係る業務支援
		・選定委員会の運営支援(4回程度)
令和5年度	(仮称)市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務(その3)	・契約交渉等に係る業務支援

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上限額(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。

ア 令和3年度業務

(仮称)市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務(その1)

13,560千円

イ 令和4年度業務

(仮称) 市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務 (その2)

19,700千円 (予定額)

ウ 令和5年度業務

(仮称) 市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務 (その3)

2,900千円 (予定額)

5 委託業務名

(仮称) 市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務

6 委託期間 (予定)

本業務の受託者とは、令和4年度及び5年度業務においても、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。

(1) 令和3年度業務

(仮称) 市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務 (その1)

契約日から令和4年3月31日まで

(2) 令和4年度業務

(仮称) 市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務 (その2)

令和4年4月1日から令和5年3月31日まで

(3) 令和5年度業務

(仮称) 市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務 (その3)

令和5年4月1日から令和5年6月30日まで

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日以内一括払いとする。

8 参加資格及び条件

(1) 尼崎市契約規則第4条に規定する競争入札参加有資格者名簿に登録されている者であること。

(2) 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項各号に規定する者(破産者等)でないこと。

(3) 公募参加申請日から公募日までのいずれの日においても、会社更生法に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされ

ていない者であること。

- (4) 尼崎市の指名停止基準に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。

9 応募の手続等

(1) 提出書類

応募に係る経費は応募者の負担とし、提出された書類の返却は行わない。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、上記4(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。

- 1) 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。
- 2) 表題は、「(仮称)市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー一等業務委託企画提案書」とする。
- 3) 本業務の従事予定者の業務実績について、概ね次の項目を6(2)示す評価内容を踏まえ、記載すること。
 - ア) 業務名、建替事業の規模・位置
 - イ) 建替手法（建替前後の公営住宅・改良（更新）住宅の別、現地建替え・非現地建替えの別、複数の住宅の集約建替えかどうかなど）
 - ウ) 建替前の住宅の店舗等の併設施設の有無
- 4) 実施計画（実施方針、実施体制など）、特定テーマについて、6(2)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

- 1) 書類はA4版両面刷りとする。様式は任意とする。
- 2) 表題は「(仮称)市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー一等業務委託 提案価格書」とする。
- 3) 提案価格書の見積金額は消費税相当額を明記し、各年度の上限額を超えない額とすること。
- 4) 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) 受付期間及び受付場所

ア 受付期間

令和3年4月1日（木）から令和3年5月14日（金）17時まで

上記提出書類を受付期間内に持参又は郵送（必着）とする。

持参の場合は土曜・日曜・祝日を除く、午前8時45分から12時まで、午後1時から5時30分までに持参すること。

また、郵送の場合は事前に連絡すること。

イ 受付場所

尼崎市東七松町1丁目23番1号 尼崎市役所本庁北館5階

尼崎市都市整備局住宅部住宅整備担当

なお、提出された書類等に変更等が生じた場合には、受付期間内に住宅整備担当まで提出すること。

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、（仮称）市営若草住宅建替事業PFIアドバイザー等業務委託業者選定会議（以下「選定会議」という。）において、企画提案書、提案価格書、プレゼンテーションにより審査し、選定する。また、応募多数の場合はプレゼンテーションを行う提案者を書類により事前選定する場合がある。

なお、選定会議は非公開とする。

(1) 選定方法

ア 参加資格及び条件の審査

イ 企画提案書及び提案価格書の評価

ウ プレゼンテーション

- 1) 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。
- 2) プレゼンテーションに参加しなかった提案者は失格とする。
- 3) プレゼンテーションの方法は提案者の任意とする。
- 4) 従事予定者のうち、主たる担当者は必ず出席し提案内容の説明をすること。
- 5) 実施予定日は令和3年6月中旬（日時、場所、出席人数等は後日連絡）

(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。

ア 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"> ・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 ・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 の2点の実績数やその建替事業規模を評価する。 また、本建替事業との類似性の観点からも評価する。	25点
	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	5点
実施計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・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。 なお、令和3年度から令和5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。	20点
特定テーマ①	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	15点
特定テーマ②	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 	20点
プレゼンテーション	<ul style="list-style-type: none"> ・質問に対する応答が的確かつ迅速である。 ・本業務への取組意欲が強く感じられる。 	15点
合計		100点

なお、新型コロナウイルスの影響等の諸般の事情により、プレゼンテーションを実施しないこととなった場合は、プレゼンテーションの配点をなしとし、85点満点とする。

イ 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。

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

※小数点第2位以下を四捨五入

(3) 受託候補者の選定等

10(2)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、準市内事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市内事業者又は準市内事業者であっても加点は行わず、受託候補者として選定しない。

また、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。

11 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) 上記8「参加資格及び条件」を満たさなくなったとき。
- (2) 提出した書類に虚偽の記載をしたことが判明したとき。
- (3) 受付期間内に必要な書類を提出できなかったとき。
- (4) 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とき。
- (5) その他不正行為があったとき。

12 スケジュール（予定）

4月15(木)まで	参加の意向について連絡（電子メール）
4月20日(火)まで	質疑書受付
4月28日(水)まで	質疑書に対する回答
5月14日(金)まで	提出書類を提出
6月3日(木)まで	提出書類に関する選定会議からの質疑に対する回答を提出

6月中旬	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、選定結果を書面で通知
プレゼンテーション実施後、速やかに	契約の締結

13 留意事項

- (1) 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。
- (2) 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、Jw_cadと互換性があるCADソフトを使用すること。

14 提出先・問い合わせ先

〒660-8501

尼崎市東七松町1丁目23番1号 尼崎市役所 北館5階

尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅整備担当

(担当：赤松、鎔(いがた))

T E L : 06-6489-6609

M a i l : ama-jutakuseibi@city.amagasaki.hyogo.jp

以 上