

所沢市営住宅等マネジメント計画策定業務委託
プロポーザル実施要領

1. 業務の概要

(1) 業務の名称

所沢市営住宅等マネジメント計画策定業務委託

(2) 背景と目的

所沢市営住宅は、市が所有する10団地27棟及び独立行政法人都市再生機構の所有する3団地3棟（各一部）の借上住宅による計13団地30棟（住戸数：797住戸*）を公営住宅法に基づく住宅として供給している。

市が所有する27棟のうち、最も古いものは昭和42年度に建設されて55年を経過している他、昭和40年代の住宅が7棟存在し、老朽化、バリアフリーの未整備、低水準の居住環境といった課題も多い。また、昭和42年度から昭和58年度の間には16棟を建設したことから、法定耐用年数（70年）を迎える住宅が今後連続的に生じるなど、建替え時期の分散化も課題である。

一方、借上げ住宅（全市営住宅の約13%）については、人口減少による空き室の増加といった市内民間賃貸住宅の需給動向を踏まえると、借上げ契約先の多様化等、今後の方向性を整理する必要性が生じている。

これらの他、本市の市営住宅は、修繕周期に沿った計画的修繕が不十分であること、単身高齢者住戸の応募倍率が高いこと、多くの団地がエレベーター未設置であること、直営による市営住宅供給量の増加は財政上困難であること、低層住宅が多く立地している団地周辺の環境に十分留意した建替え計画が必要であることなど多様な課題を抱えている。

こうした状況の中、令和3年度に所沢市市営住宅等長寿命化計画を策定し、本市市営住宅の現状と課題、留意点をまとめ、優先的に建替えを検討する必要がある団地の抽出を行った。

本事業は、こうした現状と課題等の解決を図るため、PFIなど民間技術・資本の導入による建替え整備等の可能性を調査・整理し、本市の市営住宅の特性を踏まえた今後の市営住宅整備の計画モデルを策定するものである。

*この他に政策空き家が11戸ある。

(3) 業務の内容

別紙の「業務委託仕様書」に記載のとおり。

(4) 業務の委託料

委託料は、7,700千円（消費税及び地方消費税を含む。）以内である。

(5) 支払い条件

業務完了後に支払うものとする。

(6) 履行期限

契約日の翌日から令和5年3月27日（月）まで

2. 参加資格

- (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ものであること。
- (2) 国税及び参加申込者の所在地に応じた地方税の滞納がないこと。
- (3) 手形交換所による取引停止処分や主要取引先からの取引停止等を受けた事実があり、経営状態が不健全であると認められるものでないこと。
- (4) 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条に規定する暴力団、暴力団員でなく、又はこれらの者と関係を有する者がいる法人でないこと。
- (5) 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立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- (6) 所沢市競争入札参加資格者名簿の業種に登録され、競争入札参加者の資格を有していること。
- (7) 参加申込書の提出期限から受託候補者の選定までの間、所沢市の競争入札において指名停止措置を受けていないこと。
- (8) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であり、当該業務の遂行に当たって、一級建築士の資格を有する管理技術者を配置すること。
- (9) 国、地方公共団地、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社が発注する当該業務と同種・類似する業務について実績を有し、かつ、当該業務の遂行に当たっては、管理技術者を除き2名以上、同種・類似する業務経験を有する技術者を配置すること。

3. 参加申し込みの手続き等

参加申込者は、次の各号により申し込み手続きを行うこと。

(1) 提出書類

- ア 参加申込書（様式第1号）
- イ 誓約書（様式第2号）
- ウ 委任状（任意様式）
- エ 会社概要（パンフレット可）
- オ 同種・類似業務実績書（様式第3号）
- カ 管理技術者業務実績調書（様式第4号）

(2) 提出期間

令和4年6月7日（火）～ 令和4年6月27日（月）

(3) 提出方法等

- ア 提出部数 各1部（4.（1）の提出書類ア～カの各一部）
- イ 提出先窓口 所沢市街づくり計画部市街地整備課
〒359-8501 所沢市並木1-1-1
電話 04-2998-9208
- ウ 提出方法 提出先窓口宛に持参あるいは郵送により、提出すること。

※FAX、電子メール等の方法は不可

(4) 参加申込手続き完了の通知

参加申込書を提出した全ての者に対して、参加資格審査の有無について、結果を通知する。

(5) 参加申し込み手続きにおける審査結果の通知日

令和4年6月30日(木)

4. 企画提案書等の手続き等

参加資格審査の結果通知により、参加資格が認められた者は、以下の提案事項を満たす企画提案書及び添付書類を提出すること。

(1) 提案事項

所沢市営住宅等マネジメント計画策定業務委託の実施に当たっては、以下に掲げる各提案を行うこと。

■提案事項①

「1.(2)背景と目的」をふまえ、市営住宅整備の展開に向けて、民間活力の導入についての論点を整理し、本市の今後の市営住宅のマネジメントに有効な調査、検討方法を提案すること。

■提案事項②

民活型事業の可能性を高める工夫や留意点、本年度の業務を踏まえて次年度にどのような調査、検討を行うことが有効であるか提案すること。

(2) 企画提案書及び添付書類

ア 企画提案書(表紙含む。)

表紙はA4版片面1枚又はA3版片面1枚とし、その他、提案事項に対し、A4版片面6枚以内又はA3版片面3枚以内にまとめるものとする。なお、企画提案書は、カラー表現を可とし、文字は12ポイント以上で必要に応じて図や写真等を用いても構わない。

イ 企画提案書に関する内容説明資料(プレゼンテーション用資料)

企画提案書の内容説明のための資料をMicrosoftPowerPointにてA4版片面18枚以内(表紙及び目次部分は枚数に含めないで良い。)にまとめるものとする。

※当該内容説明資料をプレゼンテーション用資料とする。

ウ 業務実施方針(様式自由)及び業務実施体制書(様式第6号)

業務実施方針について、A4版2枚以内にまとめ、記載すること。

エ 業務実施の工程(様式自由)

オ 担当技術者実績調書(様式第7号)

カ 見積書

本業務を受託する場合の受託価格(消費税及び地方消費税を含まない。)について記載すること。なお、見積書は実施項目に関する費用の内訳が分かるよう記載すること。

(2) 提出部数

提出部数は14部（正本1部 副本13部）とする。なお、副本は、会社名が判別できる記載は一切行わないこと。

(3) 企画提案書の提出期間及び提出場所

令和4年7月5日（火）午後5時までに、所沢市役所に必着とする。なお、提出先の宛先は所沢市街づくり計画部市街地整備課とし、封筒等の表面など見やすい位置に、「提案書等在中」と記入すること。

(4) 提出方法

企画提案書及び添付書類は、持参か郵送により提出すること。

(5) 提出書類の留意事項（添付書類も含む。）

見積書は提案する実施項目に関する費用の内訳が分かるよう記載すること。

5. 質問書（様式第8号）の受付及び回答

(1) 質問に関する手続

質問は電子メールにて行うものとする。

(2) 受付期間

質問書の提出期間 令和4年6月7日（火）～令和4年6月13日（月）
午後5時まで

(3) 質問に対する回答方法

令和4年6月16日（木）までに質問者に対して電子メールにて回答する。

6. 受注者の選定方法及び結果通知

(1) 選考委員会による審査

優先交渉権者の選定は、所沢市営住宅等マネジメント計画策定業務受託候補者選定委員会において審査（非公開）を行う。

なお、参加者が5者以上になる場合は、二次審査対象者は4者以内とする。

(2) 評価項目及び評価方法

別表に定める「評価基準及び評価点表」のとおりとする。

(3) 一次審査（書類審査）

(1) の選考委員会において二次審査対象者を選出する。

一次審査の結果の通知は、令和4年7月15日（火）を目途に、一次審査対象者に連絡し、併せて書面で通知する。

なお、審査結果に関する問い合わせには、一切、応じない。

(4) 二次審査

企画提案書及び同書の内容説明書（プレゼンテーション用資料）をもとに、プレゼンテーション及び質疑応答を行う。

(5) 選定方法及び評価点に関する基準

二次審査の結果、評価の最も高い提案者を優先交渉権者に選定し、次に評価点の合計点が高い者を次点者とする。

なお、評価点の合計点が、60点未満の場合は優先交渉権者として選定しない。

(6) 最終審査結果の通知

優先交渉権者の選定のための最終審査結果の通知は、令和4年7月28日(木)を目途に、二次審査対象者に対して連絡し、併せて書面で通知する。

なお、審査結果に関する問い合わせには、一切、応じない。

7. プレゼンテーション及び質疑応答の実施（二次審査）

①日 時 令和4年7月26日（火）

※新型コロナウイルス感染症の影響によって、延期又は中止する場合には、別途、通知する。

②場 所 対象者に対して、別途、通知いたします。

③出席者数 3人以内とし、説明は予定管理技術者が行うこと。

※管理技術者が病気等のやむを得ない理由により、出席できない場合は、担当技術者が説明を行う。

④説明時間 20分程度

※企画提案書の添付資料として提出したプレゼンテーション用資料をもとに説明を行う。

⑤質疑応答 10分程度

⑥留意事項 質疑に関する応答は、予定管理技術者以外の発言も認める。

8. 選定のスケジュール（予定）

事業者選定の予定のスケジュールは以下のとおりである。なお、日程の変更等が生じた際は、当市から速やかに参加申込者（委任がある場合は代理人）に連絡等を行う。

(1) 公募開始日 令和4年6月7日（火）

(2) 質問書の提出期間 令和4年6月7日（火）～令和4年6月13日（月）

(3) 質問書の回答日 令和4年6月16日（木）

(4) 参加申込書提出期間 令和4年6月7日（火）～令和4年6月27日（月）

(5) 参加資格確認結果通知日 令和4年6月30日（木）

(6) 企画提案書の提出期限 令和4年7月5日（火）

(7) 選定結果通知日（一次審査） 令和4年7月15日（金）

(8) プレゼンテーション（質疑応答含む。） 令和4年7月26日（火）

(9) 最終審査結果の通知（二次審査） 令和4年7月28日（木）

9. 関係資料

実施要領、仕様書及び令和3年度策定の所沢市営住宅等長寿命化計画の提供については、次のとおりとする。

(1) 実施要領及び仕様書の提供方法

所沢市ホームページよりダウンロード又は参加申込み提出先窓口（担当課）で配布

(2) 所沢市営住宅等長寿命化計画の提供方法

参加申込提出先窓口（担当課）にて配布又は電子メールにて送付

(3) 提供期間

令和4年6月7日(火)から令和4年6月27日(月)までとし、参加申込み提出先窓口(担当課)での配布は、同期間内の開庁日の8時30分から17時15分までとする。

10. 契約の相手方の決定方法

本委託業務契約の締結に当たっては、優先交渉権者と業務履行に関して協議を行い、協議が成立した場合は優先交渉権者から改めて見積書を徴収し、見積書を精査の上、随意契約による委託契約を締結する。

なお、優先交渉権者と協議が成立しなかった場合は、次点者と契約締結の協議を行う。

11. 失格事項

- (1) 参加資格に関する要件を満たしていない場合又は満たさないこととなった場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合または重大な不備があった場合
- (3) 実施要領に示す参加申し込み等の手続きや企画提案書等の手続きに定める要件に適合しない書類が提出された場合
- (4) 本業務委託の計画内容に関して、選定委員会の委員と接触を行った者
- (5) 提出書類等に盗用又は盗用の疑いの事実があると選定委員会が認めた者
- (6) 選定結果に影響する不誠実な行為があったとして、選定委員会が業務受託不適格者と認めた者

12. その他

- (1) プロポーザルへの参加に要する一切の経費は応募者の負担とする。
- (2) 提出期限以降の企画提案書は、差し替え、再提出を認めない。
- (3) 企画提案書等の提出物は返却しない。
- (4) 提出された企画提案書等は、本業務の受託者選定以外の目的に使用しない。
- (5) 提出された企画提案書等について、情報公開請求があった場合は、優先交渉権者の選定後に、請求者に対して公開することがあるが、所沢市情報公開条例第7条各号に基づき、非公開とされている情報は開示しない。
- (6) プレゼンテーションにおいて使用するプロジェクター(HDMI又はVGA入力)及びスクリーンは、本市にて準備することができるが、パソコン等については、提案者にて用意するものとする。
- (7) 本計画は、市営住宅等マネジメント計画策定事業(令和4年度及び令和5年度の2年の事業)に係る計画として、策定を予定するものであるが、本プロポーザルにより契約候補者になったことをもって、令和5年度に計画する委託業務の契約候補者になることを約するものではない。
- (8) 新型コロナウイルス感染症による社会状況を踏まえて、本プロポーザル実施要領の内容を変更する必要がある場合においては、別途、本市から通知等を行うこととする。

別表 評価基準及び評価点について

評価区分	評価の基準 評価における配点【点数】	評価点	
事業者の同種・類似業務の実績（過去10年間）	基準：事業者において実績が豊富であるか。 【5】5件以上 【4】3件以上 【3】1件以上		
配置技術者の資格及び実績／業務体制／業務理解度	管理技術者の資格及び実務経験年数	基準：管理技術者の技術力・経験が豊富であるか。 【5】一級建築士かつ技術士（建設部門）で実務経験10年以上 【4】一級建築士で実務経験10年以上 【3】一級建築士で実務経験7年以上	
	管理技術者の同種又は類似業務実績	基準：管理技術者の実績が豊富であるか。 【5】同種5件以上 【4】同種3件以上 【3】同種1件以上	
	管理技術者以外の担当技術者の資格及び実務経験年数（3年以上）	基準：担当技術者の資格・経験が豊富であるか。 【5】一級建築士3名 又は一級建築士2名及び技術士1名 【4】一級建築士2名 又は一級建築士1名及び技術士1名 【3】一級建築士1名又は技術士1名 ※両資格を有する者は、どちらか一つとする。	
	担当技術者人数 ※管理技術者含む	基準：担当技術者の人数体制は十分確保されているか。 【5】6人以上 【4】5人以上 【3】4人以上	
	業務理解度	基準：業務内容を正しく理解し必要な事項が記載されているか。 【10】非常に理解している 【8】よく理解している 【6】普通	

企画提案 (提案事項①及び②)	提案の的確性	基準：提案内容が理解しやすく、重要な論点が的確に整理されているか。 【20】非常に優れている 【15】優れている 【10】普通	
	提案の期待性	基準：提案内容に実現性があり、市の施策にとって有効なものであるか。 【20】非常に優れている 【15】優れている 【10】普通	
	提案の独自性	基準：創意工夫があり、他にはない有意義な提案になっているか。 【15】非常に優れている 【10】優れている 【5】普通	
	質疑応答での受け 答えの説得性	基準：質問に対する受け答えが的確で説得力があるか。 【5】優れている 【3】普通	
金額	見積額	基準：提案内容に応じた妥当な見積額であるか。 【5】妥当である	
総合評価点			

備考

1. 評価区分、評価の基準に応じた上表の配点を合計して、総合評価点とする。
2. 総合評価点が最高点の者を契約の相手方として選定する。ただし、総合評価点が60点以上に達することが条件である。
3. 総合評価点が高点の場合は、企画提案に対する評価点の合計点が最も高い提案者を優先交渉権者として選定する。