

港町特定公共賃貸住宅改修事業  
事業者選定実施要領

1 趣旨

この実施要領は、「港町特定公共賃貸住宅改修事業（以下「本業務」という。）」に係る契約の相手方となる候補者を選定するために必要な事項を定めるものである。

2 本事業の目的

本業務は、建設から 20 年余りを経過した港町特定公共賃貸住宅の居室の改修を行い、居住者が快適に生活できる環境を提供するとともに、居室はもとより住宅全体の魅力を向上することで、入居率・入居者数の増加につなげることを目的とする。

3 対象施設概要

|              |   |            |
|--------------|---|------------|
| 名称           | 港町特定公共賃貸住宅                              |            |
| 所在地          | 港町 2 丁目 6 番 4 号                         |            |
| 構造           | 鉄骨鉄筋コンクリート造 14 階（平成 13 年度建設）            |            |
| 居室数          | 35 室（2LDK、3LDK）                         |            |
| 付帯施設         | トランクルーム（1F）、集会所（1F）、ラウンジ（13F）、自転車小屋、駐車場 |            |
| 工事費<br>（新築時） | 建築工事                                    | 622,125 千円 |
|              | 電気・機械設備工事                               | 177,992 千円 |
|              | その他工事                                   | 91,600 千円  |
|              | 合計                                      | 891,717 千円 |

4 事業概要

(1) 事業名

港町特定公共賃貸住宅改修事業

(2) 事業場所

上越市港町 2 丁目地内

(3) 事業内容

空室となっている 5 室の改修工事 別添「要求水準書」のとおり

※施設の改修の企画・提案、設計及び改修工事までを行うデザイン&ビルド方式とする。

(4) 履行期間

契約締結の日から令和 4 年 3 月 15 日（火）（予定）まで

- (5) 見積上限額  
28,800千円（消費税及び地方消費税を除く）  
※見積上限額を超えた企画提案書は受付しない。

- (6) 選定方法  
公募型プロポーザル

## 5 参加形態

参加の申込をする者（以下「参加者」という。）は、単独、もしくは、3者以内の共同企業体（JV）とする。

## 6 参加資格

プロポーザルに参加できる者は、参加意思表明書（様式1）提出日時点において、次の各号の要件を全て満たす者とする（別記1参照）。

- (1) 次のいずれかに該当すること。なお、当該業務については、その事業目的を考慮し、3者以内で共同体を構成し、参加することを認めるものとする。
- ① 上越市建設工事入札参加資格者名簿に建築一式工事 A ランクで登録されており、改修の企画・提案、設計（一級建築士が在籍、若しくは、当該事業に参加可能）ができる者。
  - ② 建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿に登載されている者で、建築に関する調査、企画、立案、助言を行う者と、建築物の設計をする者と上越市建設工事入札参加資格者名簿に建築一式工事 A ランクで登録されている者の共同体。
  - ③ 物品入札参加資格者名簿に登載されている者で、改修に係る企画・提案ができる者と建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿に登載されている者で、建築物の設計をする者と上越市建設工事入札参加資格者名簿に建築一式工事 A ランクで登録されている者の共同体。
  - ④ 物品入札参加資格者名簿に登載されている者で、改修に係る企画・提案ができる者、又は、建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿に登載されている者で、建築に関する調査、企画、立案、助言を行う者と上越市建設工事入札参加資格者名簿に建築一式工事 A ランクで登録されており、改修の設計（一級建築士が在籍、若しくは、当該事業に参加可能）ができる者の共同体。
- ただし、上記に掲げる名簿登録者以外であっても、参加表明書と同時に入札参加資格申請書を提出し、本市の審査を受けることを条件に、プロポーザルの参加を認めることとする。その場合、審査の結果によって、参加資格を取り消すことができるものとする。
- (2) 受託業務の技術上の管理や業務の統括の役割を担う統括責任者（※1）を配置すること。

- (3) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定のいずれにも該当しない者であること。
- (4) 次のいずれにも該当しない者であること。
- ① 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定による再生手続き開始の申立てをした者、又は、同条第 2 項の規定に基づく再生手続き開始の申立てをされた者。
  - ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 条）第 17 条第 1 項の規定による更生手続き開始の申立てをした者、又は、同条第 2 項の規定に基づく更生手続き開始の申立てをされた者。
- (5) 本要領の公表日から契約締結日までのいずれの日においても、いずれかの自治体において指名停止の措置を受けていない者。
- (6) 建設業法の規定により営業の停止を命じられ、その停止期間が経過しない者。
- (7) 暴力団員による不当な行為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及び同条第 6 号に規定する暴力団員でないこと。
- (8) 国税、都道府県税及び市区町村税の滞納がないこと。
- (9) 市との連絡が電子メールで行うことができること。
- (10) 市との協議は日本語で行えること。

(※1)「統括責任者」とは、本事業に係る業務全般の統括で、事業者と発注者である上越市建築住宅課との窓口となる者をいう。

## 7 全体スケジュール（参考）

| 内容                              | 日程等                                    |
|---------------------------------|--|
| (1) 公募（募集）開始、実施要領の公表<br>（現地説明会） | 令和 3 年 8 月 6 日（金）<br>※希望がある場合に検討       |
| (2) 質問書の提出締切                    | 令和 3 年 8 月 19 日（木）                     |
| (3) 質問に対する回答                    | 質問の都度、回答する。<br>最終回答：令和 3 年 8 月 23 日（月） |
| (4) 参加意思表明書の提出締切                | 令和 3 年 8 月 27 日（金）                     |
| (5) 資格審査結果通知                    | 令和 3 年 9 月 1 日（水）                      |
| (6) 企画提案書の提出締切                  | 令和 3 年 9 月 14 日（火）                     |
| (7) 1 次審査                       | 令和 3 年 9 月 17 日（金）（予定）                 |
| (8) 2 次審査（ヒアリング）                | 令和 3 年 9 月 27 日（月）（予定）                 |
| (9) 選定結果の通知                     | 令和 3 年 9 月 30 日（木）                     |

※なお、参加意思表明者が 4 者以下の場合には、1 次審査は行わず、2 次審査のみの実施とする。

8 プロポーザル参加手続等

| 内容                       | 説明等  |
|--------------------------|--|
| (1) 公募（募集）開始、<br>実施要領の公表 | 令和3年8月6日（金）  |
| (2) 質問書の提出               | <p>①提出先<br/>建築住宅課（「14 問い合わせ先」のとおり）</p> <p>②提出期限<br/>令和3年8月19日（木） 午後5時必着</p> <p>③提出方法<br/>質問書（様式9）に質問内容を記載のうえ、電子メールにより提出すること。また、メールのタイトルを「プロポーザル質問」とすること。</p> <p>④留意事項<br/>面談又は電話での質問は一切受け付けない。</p>   |
| (3) 質問に対する回答             | <p>①質問に対する回答日時<br/>質問の都度、回答する。<br/>最終回答は、令和3年8月23日（月）とする。</p> <p>②質問に対する回答方法<br/>質問者を伏せて市のホームページに掲載する。</p>   |
| (4) 参加意思表明書等の<br>提出      | <p>①提出先<br/>建築住宅課（「14 問い合わせ先」のとおり）</p> <p>②提出期限<br/>令和3年8月27日（金） 午後5時必着</p> <p>③提出方法<br/>直接持参又は郵送とし、封筒には「公募型プロポーザル参加意思表明書在中」と記入すること。<br/>郵送の場合は書留郵便とすること。</p> <p>④提出書類<br/>ア 参加意思表明書（様式1）<br/>イ 会社概要（様式2）</p> <p>⑤提出部数<br/>原本1部とする。</p> <p>⑥留意事項<br/>参加意思表明書（様式1）の提出後、やむを得ず辞退する場合は、辞退届（様式任意）により、必ず書面で届け出ること。</p> |

|               |  |
|---------------|--|
|               | その場合は、上記①提出先に、令和3年8月31日（火）午後3時までに必着とし、原本1部を直接持参又は郵送で提出すること。  |
| (5) 資格審査結果通知  | 令和3年9月1日（水）<br>参加資格を満たしていない者に文書により通知   |
| (6) 企画提案書等の提出 | ①提出先<br>建築住宅課（「14 問い合わせ先」のとおり）<br>②提出期限<br>令和3年9月14日（火） 午後5時必着<br>③提出方法<br>直接持参又は郵送とし、封筒には「公募型プロポーザル企画提案書等在中」と記入すること。<br>郵送の場合は書留郵便とすること。<br>④提出書類<br>別記2 提出書類等を参照のこと。<br>⑤提出部数<br>原本1部、副本6部とする。 |
| (7) 1次審査      | ①日時<br>令和3年9月17日（金）（予定）<br>日時及び会場については、後日決定（公開せず）<br>②その他<br>「10及び11 審査の実施手順」に従い、選定委員が書類審査を行い、応募者から上位4者を選定する。<br><u>※参加意思表明が4者以下の場合、1次審査は行わず、2次審査のみの実施とする。</u>                                   |
| (8) 2次審査      | ①日時<br>令和3年9月27日（月）（予定）<br>日時及び会場については、別途通知する。<br>②その他<br>最優秀提案者と優秀提案者を選定する。<br>詳細は「10及び11 審査の実施手順」のとおり。   |
| (9) 審査結果の通知   | ①1次審査結果通知日<br>令和3年9月21日（火）～（予定）<br>①2次審査結果通知日<br>令和3年9月30日（木）～（予定）<br>全ての参加者に対して、審査結果を通知する。  |

## 9 審査の体制

受託者の選定は、以下の6名で組織する選定委員による港町特定公共賃貸住宅改修プロポーザル選定委員会を設置し、審査にあたる。

- ・委員 学識経験者
- ・委員 建築の専門知識を有するもの
- ・委員 都市整備部長
- ・委員 共生まちづくり課長
- ・委員 営繕室長
- ・委員 建築住宅課長

### 10 1次審査の実施手順

#### (1) 実施日時等

令和3年9月17日（金）（予定）

※日時及び会場については、後日決定。会議は非公開とする。

#### (2) 内容

- ① 審査委員が、別記4の審査基準に従い、企画提案書等の内容について書類審査を行う。
- ② 各委員の採点結果を事務局が集計し、得点の高い第1位から第4位の者を1次審査合格者とする。
  - ※1 応募者が4者に満たない場合は、1次審査は行わず、2次審査のみの実施とする。
  - ※2 同点の者がいた場合は、「基本的な考え方・方針」の評価項目の得点が高い者を上位とする。

### 11 2次審査の実施手順

#### (1) 実施日時等

令和3年9月27日（月）（予定）

※日時及び会場については、別途通知する。

#### (2) 出席者

4名以内とする。なお、本事業の建築分野の技術者（予定）が、必ず参加すること。

※なお、コロナ感染症の状況によっては、リモートで実施する場合がある。応募者側の必要機材は、応募者が用意するものとする。

#### (3) 内容

- ① 企画提案書等に基づく概略説明（プレゼンテーション）20分、選定委員による質疑応答（ヒアリング）10分の合計30分の審査とする。

- ② プレゼンテーションでは、出席者全員が自己PRを述べた後、企画提案書等に基づく内容を説明する。提出書類の全てを使って説明することを可能とするが、審査当日の追加資料の提出や追加提案は認めない。
- ③ 市が用意するスクリーン、プロジェクターの使用は可能とするが、パソコンについては参加者において準備すること。

#### (4) 評価方法

- ① 選定委員が、プレゼンテーション、ヒアリングの結果を踏まえ、別記4の審査基準に基づき、100点満点で審査、評点を行う。
- ② 審査項目の得点を合計し、一番得点が高い者を最優秀提案者、二番目に得点が高いものを優秀提案者とする。  
なお、得点と同じ場合は、「基本的な考え方・方針」の評価項目の得点が多い方を上位とする。
- ③ 審査結果（最優秀提案者、優秀提案者、次点）は全ての参加者に対し、書面により通知する。また、市ホームページに、最優秀提案者・優秀提案者と評点、選定委員による講評を掲載する。
- ④ 本プロポーザルの審査における経緯及び結果についての異議申し立ては一切受け付けない。

### 1.2 契約の締結

- (1) 交渉権は、選定委員会における評価に基づく最優秀提案者に第1位交渉権を、優秀提案者に第2位交渉権を与える。
- (2) 契約締結交渉は、第1位交渉権を与えられた者と予算の範囲内で契約締結交渉を行う。
- (3) 第1位交渉権を与えられた者が契約締結を辞退した場合は、第2位交渉権を与えられた者と契約締結交渉を行う。
- (4) 契約締結の辞退については、やむを得ない事情による場合にのみ認めることとする。
- (5) 契約手続は、上越市財務規則（昭和46年規則第35号）の定めによる。
- (6) 契約締結の前に仕様書の最終調整を行い、契約を締結する。

### 1.3 留意事項

- (1) 本プロポーザルの参加に係る一切の経費は、参加者の負担とする。
- (2) 提出された企画提案書等は返却しない。
- (3) 1参加者が、複数の提案を行うことはできない。
- (4) 提出された書類の全ては、市に無断で本プロポーザル以外の目的に使用しない。
- (5) 提出された書類は、選定等に伴う作業等の必要な範囲において複製できるものと

する。

- (6) 業務の実施に当たっては、契約書の定めに従い、発注者と打ち合わせを行いながら作業を進める。企画提案書の内容は契約予定者選定に当たっての参考とするが、企画提案書の内容に従って作業を進めるわけではないので注意すること。
- (7) 本手続において使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとする。
- (8) 提出書類に虚偽の記載をした場合には、無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して指名停止の措置を行うことがある。
- (9) 企画提案書の受理後は、原則、差し替え等の訂正・記載内容の変更は認めない。ただし、統括責任者調書に記載した責任者について、病休、死亡、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の資格及び実績がある者とし、発注者の了解を得なければならないものとする。
- (10) 提出書類のうち、提出条件を指定している書類の不備が認められた場合は、差替えを求める場合がある。
- (11) 本件に関し、問合せや連絡が必要な場合は必ず書面又は電子メールにより行うものとし、電話では受け付けない。
- (12) 理由を問わず、本プロポーザル終了までの間は、選定委員、市職員（関係職員）との接触を禁止とする。接触の事実が認められた場合には、失格とする場合がある。
- (13) 参加者は、業務上知り得た個人情報やその他の秘密を他人に漏らしてはならない。
- (14) 参加者は、最優秀候補者及び優秀候補者選定後、本審査に係る要領等の内容又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできないものとする。

#### 1 4 問い合わせ先

〒943-8601 新潟県上越市木田1丁目1番3号

上越市 都市整備部 建築住宅課

担 当：吉田、佐藤

TEL：025-526-5111（内線1647）

FAX：025-526-6116

Email：kenjuu@city.joetsu.lg.jp

要領 6 参加資格(1)のイメージ

■要領 6 参加資格(1)①

上越市建設工事入札参加資格者名簿 建築一式工事Aランク

企画・提案、設計（一級建築士が在籍、若しくは、当該事業に参加可能）ができる者

■要領 6 参加資格(1)②

建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿に登載されている者

土木建築に関する調査、企画、立案若しくは助言を行う者で、建築物又は建築設備の設計をする者

+

上越市建設工事入札参加資格者名簿 建築一式工事Aランク

■要領 6 参加資格(1)③

物品入札参加資格者名簿に登録されている者

改修に係る企画・提案ができる者

+

建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿に登載されている者

建築物又は建築設備の設計をする者

+

上越市建設工事入札参加資格者名簿 建築一式工事Aランク

■要領 6 参加資格(1)④

物品入札参加資格者名簿に登録されている者

改修に係る企画・提案ができる者

又は

建設コンサルタント等業務入札参加資格者名簿に登載されている者

土木建築に関する調査、企画、立案若しくは助言を行う者

+

上越市建設工事参入札加資格者名簿 建築一式工事Aランク

設計（一級建築士が在籍、若しくは、当該事業に参加可能）もできる者

## 提出書類等

## 1 提出書類

提出書類の文字は 10.5 ポイント以上を基本とし、印刷は片面とする。

なお、要求した内容以外の書類等は、受理しない。

## ■8月19日（木）までに提出を求めるもの

1部を提出すること（質問が無い場合は提出不要）、なお、本様式のみ E-mail での提出可。

## (1) プロポーザル実施要領等に関する質問書（様式 3）

## ■8月27日（金）までに提出を求めるもの

各 1部を提出すること。

## (1) 参加意志表明書（様式 1）

原本のみ押印し、他はその写しで可

## (2) 会社概要（様式 2）

共同体の場合は、参加するすべての事業者のもの

## ■9月14日（火）までに提出を求めるもの

原本 1部、副本 6部を、様式番号順にファイル又は綴り紐でまとめて提出すること。

## (1) 関係書類提出書（様式 4）

原本のみ押印し、他はその写しで可

## (2) 業務実施体制（任意様式 A4 版片面 1枚）

主要担当者の役割及び業務実施体制図を示すこと。

## (3) 業務実績調書（様式 5）

平成 25 年度以降（実施要領公表日まで）の、公営住宅、民間の共同住宅等の整備、改修に携わった実績がある場合は、その内容を記載すること。

## (4) 統括責任者調書（様式 6）

保有資格に関しては、証明書類の写しを添付すること。

## (5) 企画提案書（様式は任意）

**別記 3** 「企画提案書作成要領」を参照

## (6) 業務スケジュール表（様式 7）

任意様式での提出及び様式の修正等は可能とする。契約月を令和 3 年 10 月として、令和 4 年 3 月までを業務期間と想定してスケジュール表を作成すること。

## (7) 参考見積書（様式は任意）

企画提案書に基づき参考見積書（企画・設計・工事の内訳を記載）を作成すること。

## 企画提案書作成要領

## 1 企画提案書の提案内容

次の項目について、記載すること。

- (1) 業務の実施に当たっての基本的な考え方及び実施方針について
- (2) 各部屋の改修案の概要
  - ・改修内容についての説明
  - ・デザイン図、イメージ図、図面など（改修の概要が目視できるもの）。

## 【改修のテーマ】

- ①社会状況の変化を踏まえ、当該住宅が立地する直江津地区の特性に配慮し、入居者数、入居率の増加のためにできること。
- ②改修対象以外の居室の入居者の良好な生活環境の保全（新型コロナウイルス感染症対策を含む）にも配慮した工事

※記載にあたっては、別記 4 2 の (2) の③評価項目も参照すること。

## 2 体裁等

企画提案書はA3 版横、横書き、片面印刷 2 ページ以内（各種図を含む）で、ページ番号を付して提出すること。

なお、企画提案書に記入する文字の大きさは、10.5 ポイント以上を基本とし、分かりやすく簡潔にまとめること。

## 3 特記事項

業務の実施に当たっては、契約書の範囲内で発注者と打合せを行いながら作業を進めることとしている。企画提案書の内容は契約予定者選定に当たっての参考とするもので、必ずしも企画提案書の内容に従って作業を進めるわけではない。

審査基準

1 審査の方法

選定委員会が以下のとおり行う。

- ・1次審査については、提出された書類について、100点満点で、審査、評点を行う。
- ・2次審査については、プレゼンテーション及びヒアリングの内容を踏まえ、再度、合計100点満点で、審査、評点を行う。

※参加意思表明が4者以下の場合、1次審査は行わず、2次審査のみの実施とする。

2 評価項目及び評価基準

(1) 参加資格審査

参加表明時に応募者が提出する参加資格審査書類について審査を行い、参加資格要件の具備を確認する。

(2) 事業提案審査

① 審査項目の採点基準及び得点化方法

| 評価 | 採点基準    | 得点化方法     |
|----|---------|-----------|
| A  | 優れている   | (配点×1)    |
| B  | やや優れている | (配点×0.75) |
| C  | 普通      | (配点×0.5)  |
| D  | やや劣っている | (配点×0.25) |
| E  | 劣っている   | (配点×0)    |

※小数点以下切り捨て

② 総合評価

各審査項目の点数の合計値を総合評価点とし、総合評価点の最も高い提案が複数ある場合には、目的に対する企画・提案の項目の合計点が高い方の提案を優秀提案とする。

なお、企画・提案の項目の合計点と同点の場合は、選定委員による投票を行い、得票数の多い方を優秀提案とする。

③評価項目

| 項目      |                          | 内容  | 配点  |
|---------|--------------------------|---|-----|
| 事業実施体制  | スケジュール、人員、体制             | 期日までに、事業目的の達成に寄与する改修を行うことができる人員、職能、構成となっているか。<br>また、コロナ禍においても、発注者と受注者の連携が確保できるよう配慮されているか。 | 10  |
| 改修のテーマ① | 基本的な考え方・方針               | 企画・設計・工事を総合的にみて、入居率・入居者数の増加につながると評価できる内容となっているか。  | 25  |
|         | 魅力向上                     | 市民のニーズやライフスタイルの変化に配慮した、居室の機能、デザイン、快適性（湿気、臭気などの発生防止）の向上に資する内容となっているか。                      | 25  |
|         | 長寿命化                     | メンテナンス性、可変性、更新性、耐久性、省エネルギー性などにも配慮した経年劣化への対応となっているか。                                       | 10  |
|         | 費用                       | 最も低い見積額となったものを5点とし、以降順位により4～2点とする。  | 5   |
|         | 事業への取組意欲                 | 当該業務に対する積極性や熱意が窺える内容となっているか。  | 10  |
|         | 上記項目以外で評価できる点            | ・市の施策への寄与、住宅や入居者全体への波及効果、地域貢献に関する内容が含まれている。<br>・同種又は類似の業務における実績がある。 など                    | 5   |
| 改修のテーマ② | 改修対象以外の居室の入居者（近隣入居者）への配慮 | ・新型コロナウイルス感染症予防対策の実施。<br>・騒音・振動・悪臭の発生の抑制。<br>・入居者の使用、移動に係る制約の抑制。                          | 10  |
| 合計      |                          |   | 100 |