

**市営住宅集約建替事業基本計画策定及び導入可能性調査業務
公募型プロポーザル実施要領**

1 業務の目的

これまで必要に応じて蓄積されてきた奥州市の市営住宅は、施設の経年劣化や老朽化に伴い、建物本体や設備等の効率的な維持管理・長寿命化対策が必要となっています。

特にも水沢地域においては、早急に建替事業に着手する必要性があり、具体的な事業手法の調査、建替計画の策定が急務です。

これらを踏まえ、奥州市では昨年、市営大橋住宅、市営南丑沢住宅、市営北余目住宅の3団地の集約建替えの課題や事業手法を整理し、余剰地の活用を含めた基本構想をまとめました。

本業務は、現大橋住宅を現地建替えし、3団地を集約するにあたり、別紙「市営住宅集約建替事業基本構想（以下「基本構想」という。）」を踏まえた、集約建替施設に求められる目的や機能、建設の条件等を整理し、施設の基本的な計画や建設の計画をとりまとめるとともに、整備・運営に関して民間活力を導入する場合の事業スキームを検討し、効果及び課題等を整理し、民間活力導入による事業の実施可能性について評価することを目的とするものです。

2 業務の内容

(1) 業務名称

市営住宅集約建替事業基本計画策定及び導入可能性調査業務

(2) 業務概要

別添「市営住宅集約建替事業基本計画策定及び導入可能性調査業務特記仕様書」（以下「特記仕様書」という。）に定めています。

(3) 業務場所及び業務対象施設の概要

基本構想 P 2 「2 団地の概要 (1) 3 団地の概要 - 整備状況と入居戸数 -」に掲げる大橋住宅を現地建替えし、同住宅、南丑沢住宅及び北余目住宅を集約に係る範囲を対象とします。

(4) 履行期間

契約締結の日から令和 8 年 3 月 31 日まで

3 業務委託上限額

16,000,000円（消費税及び地方消費税を含む）

4 実施形式

公募型プロポーザル方式による随意契約

5 参加資格要件

参加者は、次に掲げる要件をすべて満たしている単独企業又は複数の企業で構成するグループ企業とします。グループ企業の場合は、代表企業及び構成員等を明確にするとともに、奥州市への質疑や書類提出等は代表企業が行ってください。

(1) 資格要件

【単独企業の場合】
ア 奥州市建設関連業務入札参加資格者名簿において、建築関係建設コンサルタントの業種登録がされていること。ただし、名簿に登録されていない者であっても、次に掲げる書類を提出することで、本プロポーザルに参加することができる。 ① 法人等の履歴事項全部証明書又は現在事項全部証明書 ② 法人等の法人税並びに消費税及び地方消費税の納税証明書 ③ 市区町村民税に滞納がないことの証明書 イ 奥州市営建設工事に係る指名停止措置基準（平成18年奥州市告示第72号）に基づく指名停止を受けていないこと。 ウ 奥州市暴力団等排除措置要綱（平成27年奥州市告示第26号）に基づく排除措置を受けていないこと。 エ 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者であり、奥州市の契約案件において、過去2年間、同法施行令第167条の4第2項の規定に該当しないこと。 オ 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者にあつては裁判所より更生計画の認可決定を受けていること。 カ 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者にあつては裁判所より再生計画の認可決定を受けていること。 キ 国税、地方税等を滞納していないこと。 ク 宗教活動や政治活動を主たる目的とする団体でないこと。 ケ 過去10年間に於いて、国や地方公共団体等において発注された公共施設の整備に係る基本計画策定及び導入可能性調査又はアドバイザー業務を受託した実績を有すること。

【グループ企業の場合】
ア 代表企業は「単独企業の場合」の①から⑨までの要件を満たしていること。 イ グループ企業の構成員は、本プロポーザルにおいて単独企業として提案をしないこと。 また、他のグループ企業の構成員とならないこと。

(2) 予定管理技術者等

- ア 予定管理技術者として1人、予定担当技術者として1人以上の技術士（建設部門－都市及び地方計画）の資格保有者が配置されること。
- イ グループ企業の場合、予定管理技術者は代表企業から配置すること。
- ウ 予定管理技術者と予定担当技術者の兼務は不可とする。

6 全体スケジュールと提案書等の作成

(1) スケジュール

項目	日程
① 実施要領、特記仕様書の公表	令和7年3月5日（水）
② 現場見学会（希望企業等のみとし、開始時間を調整）	令和7年3月18日（火）
③ 質問書の提出期限	令和7年3月21日（金）
④ 質問書の回答期限	令和7年3月28日（金）
⑤ 参加申込書等の一次審査用書類の提出期限	令和7年4月4日（金）
⑥ 一次審査（資格書類審査）結果通知	令和7年4月18日（金）
⑦ 二次審査用書類の提出期限	令和7年5月7日（水）
⑧ 二次審査（プレゼンテーション審査及びヒアリング審査）	令和7年5月12日（月）
⑨ 最終審査結果通知	令和7年5月20日（火）

(2) 現場見学会

令和7年3月18日（火）を前提とし、希望企業等ごとに開催日時を調整して本業務に係る現場見学会を開催します。見学を希望する場合は、「12 問い合わせ先」まで連絡してください。

(3) 質問の受付及び回答

ア 質問方法

質問書（別紙）を電子メールで「12 問い合わせ先」に提出してください。送受信漏れを確認するため、当市より2営業日間に受信した旨のメールを返信します。

なお、電話、口頭での質問及び提出期限後の質問は受け付けません。また、質疑は本実施要領に関することに限ります。

イ 質問書の提出期限

令和7年3月21日（金）

ウ 回答方法

令和7年3月28日（金）までに質問に対する回答を市ホームページで随時又は一括で公表します。

なお、質問及び回答によって必要性が生じた場合は本実施要領又は特記仕様書の内容を修正する場合があります。

(4) 参加申込書等の作成及び提出

本プロポーザルへの参加申込者は、一次審査及び二次審査ごとに次の書類を提出してください。書類のサイズや枚数は様式ごとに指定しています。二次審査用の書類は様式番号順にレールホルダー等に綴じ込んで提出してください。

ア 提出書類

【一次審査用】提出部数：1部

書類名	様式番号
① 公募型プロポーザル参加申込書 ※グループ企業の場合は様式第1-2号も提出	第1号 ※第1-2号
② 会社概要書	第2号
③ 業務実績調書	第3号
④ 業務実施体制	第4号
⑤ 管理技術者等の経歴	第5-1号 第5-2号

【二次審査用】提出部数：10部

書類名	様式番号
③ 業務実績調書	第3号
④ 業務実施体制	第4号
⑤ 管理技術者等の経歴	第5-1号 第5-2号
⑥ 実施方針	第6号
⑦ 業務内容提案書	第7号
⑧ 見積書	第8号

イ 提出期限

【一次審査】令和7年4月4日（金）まで

【二次審査】令和7年5月7日（水）まで ※一次審査通過者のみ

ウ 提出場所

奥州市都市整備部都市計画課住宅係
岩手県奥州市江刺大通り1番8号

エ 提出方法

郵送又は持参によるものとし、提出期限までの必着とします。

オ 留意事項

- ① 提出期限を過ぎた提出書類は受付けません。
- ② 提出期限を経過した後の書類の変更、差替え又は再度の提出は認めません。
- ③ 提出された業務内容提案書等は返却しません。業務内容提案書等は、契約交渉相手方の選定目的以外に提出者に無断で使用しないことを約束します。

7 一次審査

(1) 審査方法

参加資格要件への適合や業務実績の有無を確認するため、奥州市が設置する審査会において一次審査を行います。

(2) 審査結果

一次審査の結果を令和7年4月18日（金）に参加申込者に対して書面及び電子メールで通知します。

一次審査を通過した参加申込者は、二次審査用の提出書類を令和7年5月7日（水）までに提出してください。

8 二次審査及び契約交渉相手方の選定

業務内容提案の審査は、奥州市が設置する審査会において業務内容提案書等及びプレゼンテーションの内容を審査し、最高得点の者を第一優先交渉権者とし、次点の者を第二優先交渉権者とします。

(1) プレゼンテーション審査及びヒアリング審査

ア 実施日

令和7年5月12日（月） ※ 詳細は、別途通知します。

イ 発表時間

1企業につき40分（プレゼンテーション30分以内、質疑応答10分）

ウ 発表方法

- ① 業務内容提案書等についてのプレゼンテーションをお願いします。新たな資料の提出は認めません。
- ② モニターは市が用意しますが、パソコン等の機材は各自で用意してください。
- ③ 出席者は1参加者につき最大3人までとします。
- ④ プレゼンテーションの審査は、非公開で実施します。

(2) 審査方法

一次審査及び二次審査は、別に定める「市営住宅集約建替事業基本計画策定及び導入可能性調査業務公募型プロポーザル審査要項」に基づき実施します。

(3) 審査結果

審査の結果を令和7年5月20日（火）に審査会に参加した事業者に対して書面及び電子メールで通知します。また、第一優先交渉権者については、奥州市ホームページにおいて企業名及び評価点等を公表します。

9 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ① 参加者1者が複数の提案をした場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 本実施要領に定める提出書類の作成及び条件等を逸脱した提案であった場合
- ④ 審査の透明性、公平性を害する行為があった場合
- ⑤ 審査員に対し、選定に係る接触の事実が認められた場合
- ⑥ 業務委託上限額を超えた場合
- ⑦ 参加資格要件を欠くことになった場合
- ⑧ その他本実施要領に違反する等、審査会が不適格と認めた場合

10 契約の締結

- (1) 審査の結果、最高得点の者を第一優先交渉権者とし、契約締結に向けた協議を行います。
この場合において市は、第一優先交渉権者の提案内容に対して、審査結果に基づき協議、修正を求めることができることとし、第一優先交渉権者は誠実に応じるものとします。
- (2) 第一優先交渉権者と協議が成立した場合において、奥州市財務規則（平成18年奥州市財務規則第57号）の規定により業務委託契約を締結します。
- (3) 契約方法は、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に基づく随意契約とします。
- (4) 契約の履行に当たっては、特記仕様書及び業務内容提案書等の内容を実行するものとします。
- (5) 選定後、契約の資格要件を満たさなくなった場合は、第一優先交渉権者としての資格を取り消します。
- (6) 第一優先交渉権者が正当な理由なく契約しない場合、又は協議が整わなかった場合は、第二優先交渉権者と契約について協議します。

11 その他

- (1) 本プロポーザルへの参加者が1者の場合であっても、審査を行います。
- (2) 本プロポーザルに関する業務内容提案書等の作成、提出等の一切の経費は、参加者の負担とします。
- (3) 本プロポーザルにより知り得た情報は、他者に漏らしてはならない。
- (4) 審査方法、審査内容及び審査結果に対する異議は受け付けません。
- (5) 本プロポーザルは契約交渉相手方の選定を目的とし、契約において市は、選定した業務内容提案書等の内容に拘束されないものとします。
- (6) 提案内容の実施に関しては、市と再度協議をして内容を決定します。
- (7) 市は、提出された資料について、奥州市情報公開条例（平成18年奥州市条例第17号）の規定に基づく請求により、第三者に開示することができるものとします。ただし、当該法人の権利、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれがあると認められる情報等については、非公開とします。
- (8) 本実施要領に定めのない事項については、地方自治法、同施行令及びその関係法令並びに奥州市が制定する関係条例、規則等に従うものとします。

12 問い合わせ先

奥州市 都市整備部 都市計画課 住宅係

郵便番号：023-1192

住所：岩手県奥州市江刺大通り1番8号

電話番号：0197-34-1660

E-mail：toshikei@city.oshu.iwate.jp

【別紙】 質問書

市営住宅集約建替事業基本計画策定及び導入可能性調査業務に係る「公募型プロポーザル実施要領」及び「特記仕様書」について、次のとおり質問します。

【企業（グループ名）】
【所在地】
【担当部署、担当者名】
【電話番号】
【E-mail】
【質問内容】 必要に応じて質問箇所（ページ、見出し番号、タイトル）を示してください。