浦田団地建替基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務委託（公募型プロポーザル方式）

令和7年6月

山鹿市

建設部 都市整備課 住宅政策室

浦田団地建替基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務委託
公募型プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 業務名

浦田団地建替基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務委託
(以下「本業務」という。)

(2) 目的

本市では、老朽化した市営浦田団地の建替え等を検討している。団地周辺は自然豊かで近隣に小学校や保育施設、スポーツ施設等がある一方、徒歩圏における公共交通や生活サービス施設等の利便性に課題がある。

今後、公営住宅は主として利便性が高い立地に集約することを検討しており、団地の建替えにあたっては、昨今の少子化問題の解決の糸口となるべく移住・定住の促進に向けた子育て世帯向けの地域優良賃貸住宅の整備を検討している。なお、高齢者が大半である現在の入居者については、他の市営住宅への住み替え等により居住の安定を確保していく予定である。

本業務では、浦田団地建替基本計画を策定するとともに、円滑な事業化のための団地居住者の事業に対する理解促進、PFI 手法等の民間活力導入の可否及び最適な事業手法を選定するための調査及び検討を行うことを目的とする。

(3) 業務内容

別添「浦田団地建替基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務仕様書」のとおり。ただし、契約締結時における仕様書は、受託者の企画提案内容により変更する可能性がある。

(4) 委託期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 27 日まで

(5) 予算限度額

13,123 千円（消費税及び地方消費税を含む。）

2 資格要件

公告日から契約相手方の候補者決定までの間において、次に掲げる要件をすべて満たす者であること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しないこと
- (2) 山鹿市工事等契約に係る指名停止等の措置要綱（平成 17 年山鹿市告示第 122 号）に基づく指名停止を受けている期間中でないこと。なお、告示日から参加申込書等の

受付終了までに指名停止措置を受けた場合は、参加資格を失うものとする。

- (3) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項若しくは第 19 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく破産手続開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者。ただし、民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされた者であっても、民事再生法の規定に基づく再生計画認可の決定又は会社更生法の規定に基づく更生計画認可の決定を受けた者については、当該再生手続開始又は更生手続開始の申立てがなされなかったものとみなす。
- (4) 代表者又は役員等が「山鹿市が行う契約等からの暴力団等排除に関する措置要綱」に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。
- (5) 山鹿市測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格又は山鹿市物品購入契約等の入札参加資格を有する者。ただし、本件プロポーザル方式の参加申込み時点において、追加による入札参加資格申請を行っており、これを受理されている者（以下「追加申請者」という。）については、本要件を満たしているものと見なす。この場合において、当該追加申請者の申請が審査の結果、不適格となったときは、当該追加申請者の行った本件の申し込みは無効とする。
- (6) 平成 25 年 4 月 1 日以降に地方公共団体が発注した公営住宅の新築・建替えに係る基本計画策定業務及び民間活力導入可能性調査（同一業務に限らない）を元請として完了した実績を有する者

3 審査及び評価基準

(1) 審査方法

公募型プロポーザル方式により、審査は 2 段階で実施する。

ア 1 次審査は、参加資格要件確認のための書類審査を実施し、企画提案書の提出者を選定する。

イ 2 次審査は、2 次審査評価基準に基づく書類審査及びプレゼンテーション審査を実施し、総合得点を基に最も優れた企画提案書の提出者及び次点者を特定する。なお、プレゼンテーションは 20 分以内、質疑は 15 分程度とする。プレゼンテーションの際にパソコン等の使用も認めるが、スクリーン及びプロジェクター以外の機器は各自用意すること。

※受託候補者は、最も優れた企画提案書の提出者とする。また、受託候補者が参加資格要件を有しなくなった場合又は辞退した場合は、次点者を受託候補者とする。

(2) 2 次審査選定委員構成

委員長 1 人、副委員長 1 人、委員 5 人以内

(3) 選定基準

ア 1次審査の参加資格要件確認は、別記「審査及び評価基準」の「ア 1次審査」のとおりとする。

イ 2次審査の評価基準は、別記「審査及び評価基準」の「イ 2次審査」のとおりとする。

(4) 審査結果通知

1次審査結果は、参加意向申出者全員に書面で通知する。また、2次審査結果は、企画提案書の提出者全員に書面で通知する。

4 質疑・回答

(1) 提出書類

質疑書（様式第1号）

(2) 提出方法

F A X又は電子メールにより提出すること。

※提出後、電話にて着信の確認を行うこと。

(3) 提出期限

令和7年6月10日（火） 正午（必着）

(4) 提出先

山鹿市建設部都市整備課住宅政策室

F A X 番号：0968-44-3200

E-mail：toshikei@city.yamaga.kumamoto.jp

(5) 回答方法

令和7年6月17日（火）に山鹿市都市整備課ホームページに掲載する。なお、質疑への回答は本要領の追加または修正とみなす。

5 参加意向申出書

(1) 提出書類

ア 参加意向申出書（様式第2号） 1部

イ 資格要件確認書（様式第3号） 1部

ウ 企業の業務実績調書（様式第4号） 1部

エ 企業概要がわかるパンフレット等 11部

(2) 提出方法

提出書類は紙媒体とし、持参又は郵送（書留郵便に限る。）により提出すること。

(3) 提出期限

令和7年6月24日（火） 午後5時（必着）

(4) 提出先

山鹿市建設部都市整備課住宅政策室

〒861-0592 山鹿市山鹿987番地3

(5) 参加資格審査及び結果通知

参加意向申出書の提出があった者について資格審査（1次審査）を行い、審査結果を参加資格確認結果通知書により通知する。なお、資格審査により失格となった者は、通知を受けた日の翌日から起算して7日以内に、書面にてこの理由について説明を求められることができる。

6 企画提案書作成要領

(1) 提出書類

ア～オについては、正本1部、副本8部、カについては1部、提出すること。なお、副本8部は、会社名が判明できる記載は一切行わないこと。

ア 業務の実施体制（様式第5号）

イ 配置予定管理技術者の資格・経歴等（様式第6号）

ウ 企画提案応募申請書（様式第7号）

エ 企画提案書（任意様式） 提案は、①及び②に示すものについてわかりやすい提案とすること。

※様式の向きは、縦又は横のいずれかで統一すること。主要な文字の大きさ（ポイント数）は10.5ポイント以上とする。なお、表紙や目次は、制限枚数に含まない。

①本業務全体に係る実施方針・業務手順・工程計画（A4判片面で2枚以内）

②提案課題【課題1】～【課題2】（各課題は、A4判片面で2枚以内）

【課題1 市営住宅の供給に係る提案】

・供給する住宅種別や戸数、建て方・共同施設（集会所や広場等）等について、市の財政負担軽減に配慮するとともに、子育て世帯等の定住促進の効果を高めるために必要な事項や留意点について提案すること。

【課題2 本計画において民間活力導入効果を得るための提案】

・市営住宅の建替や併設施設の整備、地域コミュニティの交流促進等の検討に関して、民間活力導入効果を高めるために必要な事項や留意点について提案すること。

オ 業務参考見積書（任意様式）

・見積書の金額は1（5）予算限度額以内の額とすること。

・見積書は想定されるすべての経費の総額、内訳及び根拠（工数等）を記載すること。

カ 情報非公開希望申立書（様式第8号）

(2) 提出方法

提出書類は紙媒体とし、持参又は郵送（書留郵便に限る。）により提出すること。

(3) 提出期限

令和7年7月15日（火） 正午（必着）

(4) 提出先

山鹿市都市整備課住宅政策室 〒861-0592 山鹿市山鹿987番地3

(5) 留意事項

ア 企画提案書は、1者1提案とする。

イ 企画提案書を受理した後の差し替え、追加、削除等は一切認めない。

7 実施スケジュール(予定)

公告	令和7年6月2日（月）
質疑書の提出期限	令和7年6月10日（火） 正午
質疑に対する回答	令和7年6月17日（火）
参加意向申出書の提出期限	令和7年6月24日（火） 午後5時
参加資格確認結果の通知	令和7年6月27日（金）
提案書の提出期限	令和7年7月15日（火） 正午
プロポーザル選定委員会の審査	令和7年7月下旬（予定）
審査結果の通知	令和7年8月上旬（予定）
契約の締結	令和7年8月中旬（予定）

8 問い合わせ先

〒861-0592 山鹿市山鹿987番地3 山鹿市建設部都市整備課住宅政策室

電話番号：0968-43-1591 F A X 番号：0968-44-3200

E-mail：toshikei@city.yamaga.kumamoto.jp

9 資料提供

募集要領、仕様書及び各種様式等については、山鹿市ホームページよりダウンロードすること。

10 その他留意事項

(1) 企画提案に要する費用は、すべて提案者の負担とする。

(2) 次のいずれかに該当することが明らかになったときは、失格となることがある。

ア 参加資格要件を満たさなくなったとき。

イ 提出書類に虚偽の記載をしたとき。

ウ 提出書類に不備があった、又は指示した事項に違反したとき。

エ 選定委員会の委員、市職員又は当該プロポーザル関係者に対して、不正な接触の事実が認められたとき。

(3) 契約相手方の候補者決定から契約締結日までの間において、次に該当したとき

は、契約候補の決定を取り消し、契約を締結しないことがある。

ア 参加資格要件を満たさなくなったとき。

イ 本市指名停止要綱の対象となる事案に該当したとき。

(4) 提出された書類は、理由の如何に関わらず返却しない。

(5) 提出された書類は、提案者に無断で本プロポーザル以外に使用しない。

(6) 提出された書類は、審査及び説明並びに公表のために、その写しを作成し使用することができるものとする。

(7) 提出された書類は、山鹿市情報公開条例（平成17年条例第10号。以下「条例」という。）に基づく情報公開請求があった場合、公開することにより、当該法人等又は当該事業を営む個人の権利、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認めるに足りる合理的な理由があるもの（条例第7条第1項第3号該当）を除き公開することとする。したがって、提案内容に条例第7条第1項第3号に該当する部分がある場合は、企画提案書を提出する際に、非公開とする部分と具体的な理由を記載した書類（様式第8号）を提出すること。ただし、非公開の申出があった部分であっても、合理的な理由がないと判断する場合や公開することが公益上必要であると認める場合などは、公開することがある。

(8) 選定結果等についての不服及び異議申立ては認めない。

(9) 契約締結後、次に掲げる事項を公表する。業務概要、契約相手方の名称及び所在地、契約締結日、契約期間、契約金額、提案者の順位及び得点（受託者以外の提案者の名称は公表しないこととする。）、その他必要な事項。