

令和6年度

高梁市営定住促進住宅整備事業

公募型プロポーザル方式企画提案

実施要領

**参加意思表明書提出期間**

令和6年6月 4日（火）午前8時30分から

令和6年6月14日（金）午後5時まで。必着とする。

**企画提案書受付期間**

企画提案書の提出要請から

令和6年7月17日（水）午後5時まで。必着とする。

**提出先・問い合わせ**

高梁市 土木部 都市整備課 住宅係

住 所：岡山県高梁市松原通2043番地

電 話：0866-21-0237（直通）

FAX：0866-23-1555

## 1 事業の目的

高梁市では、市外への転出及び少子高齢化に伴う人口の減少が一番の課題となっており、この喫緊の課題に対応するため、市外からの移住者向けに魅力ある賃貸住宅を建設し、受け入れを図りたいと考えている。

この住宅は、入居者に住まいへの愛着を持ってもらうため、仕様や設備等に入居者の意向を取り入れたオーダーメイド型の賃貸住宅とし、生涯にわたり高梁市に定住してもらうことを目的として建設する。

## 2 業者選定方法

建設にあたっては、オーダーメイド型であるため、入居者との打ち合わせを密に行い、入居者の意向を反映した住宅を建設する必要がある。また、入居者が決定した後で設計・建設に着手するため、可能な限り短期間で建設する必要がある。

このため、入居者の意向を柔軟に反映することができ、工期の短縮及びコスト縮減が期待できる「設計施工一括発注」を採用し、公募型プロポーザル方式により優れた企画提案等を広く求め、最も適した設計・施工業者を選定する。

## 3 事業概要

- (1) 事業名 高梁市営定住促進住宅整備事業
- (2) 工事名 川上定住住宅建築工事
- (3) 事業実施場所 高梁市川上町地頭1837番地14
- (4) 整備事業の内容等

別紙1「高梁市営定住促進住宅整備事業仕様書」のとおり

- (5) 業務内容等
  - 1) 設計、監理業務及びその関連業務
  - 2) 施工及びその関連業務

- (6) 履行期間

契約締結の日～令和7年3月24日（月）

- (7) 事業費（設計・監理・施工・手数料等）の上限額

金31,800,000円（消費税及び地方消費税を除く。）

(8)発注方式

公募型プロポーザル方式（設計施工一括発注）とする。

#### 4 参加資格（参加申込の資格要件）

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる全ての要件を満たす者とする。

- (1)本市に本社若しくは主たる営業所を有する法人等であること。
- (2)受託者となった場合、履行期限内に本事業の履行完了が可能な体制にあり、提案時の総括責任者が本事業を一貫して担当すること。
- (3)地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないものであること。
- (4)高梁市の一般（指名）競争入札参加資格者名簿（建築一式）に登録されている業者格付がA、B、C級であること。  
※連合体で参加の場合は、構成員のうち代表構成員は一般（指名）競争入札参加資格者名簿（建築一式）に登録されている者とし、設計・工事監理担当の構成員は一般（指名）競争入札参加資格者名簿（建築設計業務）に登録されている者とする。
- (5)請負金額2,000万円以上（税込）の戸建て専用住宅の施工実績（元請として請負い平成26年4月1日以降に完成引渡し済みの工事を対象とする。）が2件以上あること。  
※連合体で参加する場合は代表構成員の施工実績。
- (6)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、同法に基づく裁判所からの再生計画認可の決定がなされていること。
- (7)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、同法に基づく裁判所からの更生計画認可の決定がなされていること。
- (8)会社法（平成17年法律第86号）第824条の規定による解散命令を受けていない者であること。
- (9)破産法（平成16年法律第75号）の第18条又は19条の規定による破産手続き開始の申し立てがなされていないものであること。
- (10)法人税、都道府県税、市税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (11)高梁市建設工事等暴力団排除対策措置要綱（平成17年告示第68号）に基づく

排除措置を受けていないこと。

(12)参加意思表明書の提出期日から審査完了の日までの期間において、岡山県及び高梁市における指名停止を受けていないこと。

(13)連合体の構成員が単独事業者又は他の連合体の構成員として本事業のプロポーザルに参加することのないこと。

#### 【連合体における資格要件】

(1)資格要件が連合体の構成員によって全て満たされること。

(2)連合体における構成員による協定を締結すること。

(3)参加意思表明、企画提案等全体を総括する総括責任者は、代表構成員と直接かつ恒常的な雇用関係にある者とする。

(4)設計監理及び工事における体制及び構成員、契約担当者等の役割分担を連合体間で明確にすること。

#### 【設計・工事監理業務における資格要件】

(1)建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の登録を行っていること。

#### 【工事施工における資格要件】

(1)建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事に係る建設業許可を受けていること。

## 5 市内事業者への配慮

下請負及び再委託等の必要がある場合は、高梁市内事業者への発注に努めること。

## 6 実施スケジュール

(1)令和6年6月 4日（火）参加意思表明書受付開始

(2)令和6年6月14日（金）参加意思表明書提出期限

(3)令和6年6月19日（水）資格審査結果の通知、企画提案書の質問受付開始

(4)令和6年6月26日（水）企画提案書の質問受付期限

(5)令和6年7月 3日（水）企画提案書の質問回答予定日

(6)令和6年7月17日（水）企画提案書提出期限

(7)令和6年7月26日(金)プロポーザル審査会(プレゼンテーション)

審査会の詳細は、企画提案書提出者に後日通知する。

## 7 参加意思表明書の提出

本プロポーザルに参加を希望する者は、下記により提出書類を担当課へ提出すること。

(1)提出期限

令和6年6月14日(金) 午後5時まで(必着)

(2)提出書類

1)参加意思表明書(様式第1号)

連合体にあつては、上記の書類のほか協定書及び委任状(様式第1-2号)の写し。

2)事業者(構成員)の概要調書(様式第2号)

※資格証等の写しを添付すること。

3)申出書(様式第3号)

※連合体の場合は、2)、3)は各構成員ごとに提出して下さい。

4)建築士事務所登録証明書の写し

5)建設業許可書(建築一式)の写し

6)連合体構成員調書(様式第4号)

※連合体で参加する場合の設計・工事監理担当の構成員のみ提出して下さい。

7)戸建て専用住宅の施工実績(様式第5号)

※連合体で参加する場合は代表構成員の施工実績。

(3)提出方法

持参又は郵送(配達証明付き書留郵便に限る。提出期限内必着とする。)

(4)提出部数 正本1部

(5)辞退について

参加意思表明書提出後に参加を辞退する場合は、すみやかに辞退届(様式第6号)を提出すること。

## 8 事業者の選定方法

- (1) 審査は、単独事業者又は連合体の資格の有無を判断する「資格審査」と、提案内容を審査する「提案審査」の2段階とする。
- (2) 参加意思表明書を提出した単独事業者又は連合体のうち、「資格審査」において、参加条件を満たさなかった単独事業者又は連合体については、「提案審査」に参加することはできない。「提案審査」の参加が認められた単独事業者又は連合体については、令和6年6月19日（水）に電子メールにて通知する。
- (3) 「提案審査」は審査基準に基づき「高梁市営定住促進住宅整備事業公募型プロポーザル審査会」（以下「審査会」という。）が行う。

## 9 企画提案書の提出（「提案審査」の参加が認められた者に限る。）

企画提案書の提出要請を受けた者は、下記により企画提案書を担当課へ提出すること。企画提案書の様式はA4版縦（A3版を添付する場合は、折込添付）とする。

### (1) 提案数

1者について1提案とする

### (2) 提出書類

企画提案書（様式第7号）

#### 1) 企画提案の課題（自由書式）

##### ア オーダーメイドへの対応について

当該住宅は、入居者に住まいへの愛着を持ってもらうため、入居者の希望を取り入れたオーダーメイド型の賃貸住宅として建設する。

そのため、この要望に応えるための手法（入居者との打ち合わせ方法や回数及び流れ、オーダーメイドが可能な範囲等）について提案を行うこと。

##### イ ZEH（ネット・ゼロ・エネルギーハウス）の達成手法について

当該住宅は、ZEH基準の住宅として建設するが、どのような設備・手法等を用いて、この基準を達成するか企画提案を行うこと。

##### ウ 経済性に優れた賃貸住宅づくりについて

当該住宅は、市営の賃貸住宅であり、建設時の費用のみではなく、今後の維持管理（方法や費用）についても総合的に安価・安易であることが求められる。

これらのことについて、整備効果が得られるような知見を取り入れた企画提案を行うこと。

#### エ 任意のテーマについて

当該事業に関して、提案者が当該賃貸住宅の設計に関して特に取り入れた内容について、整備効果が得られるような企画提案を行うこと。

※上記（ア～ウ）の企画提案課題以外に、本事業を遂行するにあたり特に配慮する事項等について具体的に記載すること（設計、建設工事について特に留意する考え方）。

2) 建設計画の概要がわかる書類（平面図、立面図、イラストやイメージ図等、設備はパンフレット等）（自由書式）

3) 実施体制表（自由書式）

※現場組織表、工程表管理、工事環境整備近隣住居者等に対する計画と対策等については必ず記載すること

4) 事業工程表（様式第8号）

5) 事業見積書（様式第9号）

#### (3) 企画提案について

実際の建設は入居者の意向を反映したオーダーメイド型で行うが、ここでは施工の一例を示すこと。「3 事業概要（7）事業費（設計・監理・施工・手数料等）の上限額」を超えないこと。

#### (4) 提出部数

正本1部

#### (5) 提出期限

令和6年7月17日（水）午後5時まで

#### (6) 提出方法

持参又は郵送（配達証明付き書留郵便に限る。提出期限内必着とする。）

## 10 質問の受付及び回答

企画提案書に関する質問は、次の方法で受付、回答する。

#### (1) 質問方法

質問は1回にまとめて、担当課宛てに電子メールにより質問書（様式第10号）

を提出すること。

(2)受付期限

令和6年6月26日（水）午後5時まで

(3)回答方法

令和6年7月3日（水）に提案審査参加者に電子メールにより回答する。また、回答書は、本実施要領及び「高梁市営定住促進住宅整備事業仕様書」等の追加又は修正とみなす。

## 1.1 プロポーザル審査会（プレゼンテーション）

(1)期日（予定）

令和6年7月26日（金）

※場所・日程等については、後日連絡する。

(2)実施内容

- ア プレゼンテーションによる企画提案書の説明 30分以内（準備を含まない）
- イ 審査会委員による質疑
- ウ 出席者は3名以内とし、企画提案に係る説明ができる者及び本業務の総括責任者又は担当者は必ず出席すること。

(3)プレゼンテーションは、提出した企画提案書に基づき行うものとし、追加の提案及び追加資料の提出は認めない。

## 1.2 選定方法等

(1)選定方法

各参加者の企画提案等に基づき、審査会において審査を行い、契約候補者を選定する。

(2)審査方法及び審査基準等

- ア 提出された企画提案書に基づくプレゼンテーション審査、関係書類及び見積金額についての審査を行う。
- イ 審査は、別紙2「審査基準」に基づき実施し、審査会委員全員の評価点の合計得点（以下「合計得点」という。）が最も高い事業者を契約候補者として選定する。ただし、審査会委員全員の平均点が6割未満の場合は契約候補者として選定

しない。

ウ 合計得点が同点の場合は、次の審査項目の順で得点の高い事業者を選定する。

- ①企画提案
- ②ヒアリング
- ③価格（事業見積書）
- ④実施体制及び事業工程

エ 企画提案書の提出者が1者のみの場合、又はプレゼンテーション参加事業者が1者のみとなった場合でも、本実施要領により審査を行う。

### (3) 契約の締結

審査の結果、契約候補者と特定された者と、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号（不動産の買入れ又は借入れ、普通地方公共団体が必要とする物品の製造、修理、加工又は納入に使用させるために必要な物品の売り払いその他の契約でその性質又は目的が競争入札に適さないものをするとき）に基づき、最優秀者を本事業における契約先の相手方とする。

## 1.3 失格要件

次に掲げるいずれかに該当した場合には、その事業者は失格とする。

- (1) 審査会委員に、直接又は間接を問わず接触を求めた場合
- (2) 「4 参加資格（参加申込の資格要件）」を満たさなくなった場合
- (3) 提出書類等に虚偽の記載があった場合
- (4) 審査の公平性の確保に影響を及ぼす行為があったと認められる場合
- (5) 事業見積書の金額が「3 事業概要（7）事業費（設計・監理・施工・手数料等）の上限額」を超えている場合
- (6) その他、市が不適格と認めた場合

## 1.4 その他

- (1) このプロポーザルに係る経費は、すべて参加者の負担とする。
- (2) 提出された企画提案書は返却しない。
- (3) 提出された企画提案書は、選定以外には、提出者に無断で使用しない。

## 1 5 担当課、提出・問い合わせ

〒716-8501

岡山県高梁市松原通2043番地

高梁市 土木部 都市整備課 住宅係

担当：鈴木、近政

電話：0866-21-0237

E-mail：toshiseibi@city.takahashi.lg.jp