

**津福地区市営住宅等再整備事業 PFI 実施検討業務  
公募型プロポーザル実施要項**

**1 目的**

津福地区に位置する津福団地、津福今町住宅及び松院寺住宅について、民間活力の導入による集約建替え及び跡地活用を検討するにあたり、実施方針案や要求水準書案等の作成及びVFMや予定価格の算定等を行うとともに、事業推進に向けた検討・支援を行うことを目的とする。

本要項は、「津福地区市営住宅等再整備事業 PFI 実施検討業務」にかかる契約の相手方となる事業者の選定にあたり、公募型プロポーザルの実施方法等、必要な事項を定める。

**2 事業の方向性**

津福地区に位置する津福団地、津福今町住宅及び松院寺住宅は、施設の老朽化等の課題が生じており、3団地の集約建替を検討してきた。これまで、令和2年度に「津福地区市営住宅等再整備事業基本構想」を策定したのち、令和3年度に「津福地区市営住宅等再整備民間活力導入可能性調査及び基本計画策定業務」を実施した。

その結果を踏まえ、PFI手法による事業化を想定しているが、昨今の社会情勢による物価高騰の影響等により、事業実施の時期については検討中である。

本業務は、実施方針案や要求水準書案等の作成及びVFMや予定価格の算定等、専門的な見地から事業推進に向けた検討・支援を行うものである。

**3 業務概要**

- (1) 業務名 津福地区市営住宅等再整備事業 PFI 実施検討業務
- (2) 業務内容 別紙「津福地区市営住宅等再整備事業 PFI 実施検討業務仕様書」のとおり  
※公募型プロポーザルの結果に基づき、必要な変更を加えて契約時の仕様書とする。
- (3) 業務期間 契約締結日の翌日から令和6年1月31日（水）まで
- (4) 業務場所 久留米市津福本町 外

**4 提案上限額**

提案額の上限は12,540千円（消費税及び地方消費税相当額を含む）とする。

**5 実施形式**

公募型プロポーザル方式

**6 スケジュール**

実施内容	令和5年
実施要項の公示	4月3日（月）
仕様書等の提供期間	4月3日（月）～4月24日（月）
質問書の提出期間	4月3日（月）～4月12日（水）
質問書に対する回答	4月17日（月）までに回答
参加申込書等提出期間	4月3日（月）～4月24日（月）
資格審査・結果通知	4月28日（金）
提出書類の提出期間	4月3日（月）～5月8日（月）
プレゼンテーションの実施	5月15日（月）【予定】
候補者選定の審議	5月17日（水）【予定】
審査結果通知書の送付	5月22日（月）【予定】
契約締結	5月末頃

## 7 参加資格

プロポーザルに参加できる者は、参加申込書の提出締切時点で、次に掲げる要件全てを満たす者とする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (2) 久留米市から久留米市指名停止措置要綱（平成 6 年久留米市庁達第 6 号）に基づく指名停止措置の対象となっていないこと。
- (3) 国税（法人税又は所得税及び消費税をいう。）を完納していること。
- (4) 参加申込者の所在地の区分に応じ、次に定める地方税等を完納していること。
  - ・久留米市内 県税及び市税並びに個人事業主にあつては国民健康保険料
  - ・久留米市以外の福岡県内 県税
- (5) 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- (6) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者でないこと、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (7) 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員（以下「暴力団員」という。）でないこと、又は法人であつてその役員が暴力団員でないこと。
- (8) 平成 25 年度以降（過去 10 年間）に同種・類似業務を完了させた実績があること。（同種業務とは、公的賃貸住宅に関する PFI アドバイザリー業務の元請としての業務。類似業務とは、それ以外の PFI アドバイザリー業務の元請としての業務。）
- (9) 予定管理技術者は以下のいずれかの資格を有するものであること。
  - ア 技術士（総合技術監理部門：建設部門関連科目、もしくは建設部門：都市及び地方計画）の資格を有し、技術士法による登録を行っている者
  - イ 博士（工学）
  - ウ 一級建築士

## 8 関係資料等

実施要項、仕様書、基本構想、導入可能性調査結果等の提供については、次のとおりとする。

- (1) 実施要項及び仕様書の提供方法
  - ・久留米市ホームページよりダウンロード
  - ・「**18 問い合わせ先**」の担当課で配布
- (2) 基本構想、導入可能性調査結果等の提供方法
  - ・基本構想等の内容を確認したい場合は、「**18 問い合わせ先**」のメール宛にその旨を送信し、受信確認の電話連絡をすること。メール等にて資料を送付する。
  - ・「**18 問い合わせ先**」の担当課で配布
- (3) 提供期間  
令和 5 年 4 月 3 日（月）から 4 月 24 日（月）まで。そのうち、担当課での配布は開庁日（休日を除く）の 8 時 30 分から 17 時 15 分まで。

## 9 質疑・応答

- (1) 質問方法  
本業務の実施要項及び仕様書等に関する質問については、質問書（様式 2）を電子メールに添付して、「**18 問い合わせ先**」あてに送信し、受信確認の電話連絡をすること（休日を除く）。
- (2) 質問期限  
令和 5 年 4 月 12 日（水）17 時 15 分まで（必着）

(3) 回答方法

令和5年4月17日（月）17時15分までに、質問者匿名にて久留米市ホームページ上に回答を掲載する。また、質問の回答は本要項の追加または修正とみなす。

10 参加申込の手続き

(1) 提出書類

本プロポーザルへの参加を希望する者は、実施要項、仕様書及び関係法令等の各規程を理解した上で、次の書類を提出すること。

提出書類		部数
ア 参加申込書等の提出書類		
①参加申込書（様式1）		1部
②参加資格に係る申立書（様式3）		1部
③委任状（支店等に参加手続等の委任を行う場合）（様式4）		1部
④役員等調書及び照会承諾書（様式5）	※久留米市競争入札参加有資格者名簿登録者は提出不要	1部
⑤登記事項全部証明書		1部
⑥納税等（滞納なし）証明書		1部
⑦同種・類似業務実績表（様式6）		1部
⑧管理技術者業務実績調書（様式7）		1部
イ 企画提案書等の提出書類		
①企画提案書（様式8）		1部 ※正本に添付
②業務実施体制書（様式9）	（様式自由、③～⑥までをあわせてA3版2枚以内にまとめること）	13部 （正本1部・ 副本12部） + CD-R 1枚  ※副本に会社名は入れないこと
③実施方針		
④実施手順		
⑤工程計画		
⑥特定テーマに対する提案		
⑦見積書（様式自由、押印不要）		

[納税等証明書]

申請者区分に従って法人・個人別に必要な証明を提出。

入札等権限を委任する場合、申請者区分は、受任者の営業所の所在地で考えること。

所在地区分	税区分	税目	納税等証明書	
			法人	個人
市外 (県外)	国税等	法人税、所得税、消費税及び地方消費税	国税に未納がない証明（納税証明書その3の3）	国税に未納がない証明（納税証明書その3の2）
			福岡県税に未納がない証明	福岡県税に未納がない証明
市内	久留米市税	法人市民税、市県民税、固定資産税、軽自動車税	久留米市税に滞納がない証明	久留米市税及び国民健康保険料に滞納がない証明
	久留米国保	国民健康保険	—	

(例1：市内・法人の場合、「国税等」「福岡県税」「久留米市税」の証明を提出)

(例2：県外の営業所で申請される法人の場合、「国税等」の証明を提出)

(2) 提出期間及び時間

- ア 参加申込書等については令和5年 4月24日(月) 17時15分まで(必着)  
イ 企画提案書等については令和5年 5月 8日(月) 17時15分まで(必着)

(3) 提出方法

持参又は郵送にて提出すること。持参の場合は開庁日(休日を除く)の8時30分から17時15分まで。郵送の場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、(2)に記載する提出期限内に到着したものに限り受け付ける。郵便事故等については、市はその責めを負わない。

(4) 提出先

「18 問い合わせ先」に記載する担当課

(5) 参加資格審査・結果通知

参加申込書を提出した全ての者に対して、参加資格の審査結果を令和5年4月28日(金)までに通知する。

## 11 企画提案書等作成方法

(1) 様式等の形式

ア 様式 「10 参加申込の手続き」(1)イ 提案書等の提出書類 のとおり

イ 文字 フォントサイズ11ポイント以上・横書き

ウ 提出部数 13部(正本1部、副本12部)

なお、副本12部は、会社名が判明できる記載は一切行わないこと。  
上記のほか、提案書(副本)の電子データをCD-Rに格納し1枚提出。

エ 制限枚数 ③実施方針～⑥特定テーマに対する提案はA3版 2枚以内にまとめることとする。

なお、片面印刷とし、A4サイズに折りたたむこと。

(2) 提案書等の記載上のポイント

ア 文章で簡潔に記載すること。

イ 文章を補完するためにイメージ図又は図面等を使用して差し支えない。ただし、制限枚数の範囲に収めること。

ウ 見積書は提案する実施項目の費用が分かるように内訳、根拠(工数等)を記載すること。

(3) 特定テーマについて

提案を求めるテーマは、以下に示すものである。

### 【特定テーマ】『市営住宅整備と跡地活用の一体事業化について』

- ・PFI事業で想定している市営住宅整備事業と、独立採算事業で想定している跡地活用事業を一体事業とすることについて、想定されるリスクや課題とその対応策について提案を求める。
- ・また、一体事業として、民間事業者から地域活性化に繋がるより優れた提案を引き出す工夫や、入札の競争性や公平性を保ったうえで地元事業者の参画意欲を高める方策について提案を求める。

## 12 審査方法

提案書等については、質疑応答等の実施後に、本プロポーザル審査委員会が審査する。

### (1) 評価項目

評価項目		評価内容	配点
業務遂行体制	会社の業務実績	・同種、類似業務の実績は十分なものか。	10点
	実施体制	・配置予定者の専門性は十分か。また、豊富な業務経験を持つ担当者が配置されているか。 ・事業を円滑に進められるような体制となっているか。	15点
企画提案内容	実施方針	・本業務の目的、条件、内容、現状と課題を的確に把握し、基本的な考え方が示されているか。	10点
	実施手順	・実施手順を示す実施フローは妥当なものとなっているか。	10点
	工程計画	・業務量把握を示す工程計画は妥当なものとなっているか。	10点
	特定テーマ	的確性	・提案された事項の着眼点が適切で、実績や知見に基づいた論理的な説明がなされているか。
実現性		・具体的かつ説得力がある提案となっているか。 ・類似実績等を用いた裏付けなど、実現性が示されているか。 ・提案内容に創意工夫が感じられ、独自の考察や効果的な提案があるか。	20点
価格	見積金額	・提案価格のうち最低価格÷提案者の提案価格×10点	10点
合計			100点

### (2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施日

令和5年5月15日（月）【予定】

### (3) 実施場所

企画提案書を提出した者に対して別途通知する。

### (4) 提案時間 20分程度

### (5) 質疑応答 20分程度

### (6) 参加人数 3人以内（説明は様式7に記載した予定管理技術者が行うこと）

### (7) 説明内容

プレゼンテーション等の内容は提出された資料のうち③実施方針～⑥特定テーマに対する提案（A3判2枚以内）に基づく説明とし、追加資料は認めない。

### (8) 留意事項

ア パソコンの画面等をスクリーンに投影する方法で提案説明を行う場合は、久留米市が準備したプロジェクター及びスクリーンを利用すること。パソコンは提案者が用意すること。

イ プレゼンテーション等において、会社名が判る口頭での説明や、画面上での会社名の記載は行わないこと。

ウ プレゼンテーションにおける説明者は様式7に記載した予定管理技術者が行うこととするが、質問に対する回答については、説明者以外の発言も認めることとする。

エ プレゼンテーション及びヒアリングは、提案書の内容をより詳細に把握し、適切に候補者を選定できるように行うものであるため、プレゼンテーションそのものは評価の対象としない。

オ 新型コロナウイルス感染症拡大に伴う社会情勢の変動により、プレゼンテーション及びヒアリングの実施方法をオンライン等に変更する可能性がある。

### 13 候補者の選考方法

- (1) 失格者を除いた者のうち、総合点が最も高い者を契約の相手方の候補者として選定する。ただし、適切な提案がない場合には、候補者を選定せず、プロポーザルの手続きを中止するものとする。
- (2) 最高点の者が複数の場合は、下記の順で特定するものとする。なお、選定された候補者が契約を締結しない場合には、当該候補者から辞退届を徴するとともに、次順位者を候補者として交渉することとする。
  - 1) 「特定テーマ」の合計得点が高いもの
  - 2) 「企画提案内容」の合計得点が高いもの
  - 3) 「実施体制」の得点が高いもの
- (3) 企画提案業者の公正を期すために企画提案書における審査及び候補者決定までは、業者名をアルファベット（A社、B社、C社など）により表記することとする。また、その割振りについては住宅政策課にて決することとし、決定内容については候補者決定まで封入して、市営住宅課にて保管するものとする。

### 14 審査結果

- (1) 通知方法 企画提案書を提出した全ての者に文書にて通知する。
- (2) 通知時期 令和5年5月22日（月）【予定】

### 15 失格事項

- 次のいずれかに該当した場合は、その者を失格とする。
- ア 参加資格要件を満たしていない場合又は満たさなくなった場合
  - イ 提出書類に虚偽の記載があった場合、または提出書類に不備があった場合
  - ウ 実施要項で示された、提出期日、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合
  - エ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
  - オ 見積書の金額が「4 提案上限額」を超過した場合

### 16 情報公開及び提供

市は提出された企画提案書等について、久留米市情報公開条例（平成13年9月28日条例第24号）の規定による請求に基づき、第三者に開示することができるものとする。ただし、法人等の競争上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非開示となる場合がある。また、本プロポーザルによる契約締結前において、公正又は適正な候補者選定に影響がでる恐れがある情報については決定後の開示とする。

### 17 その他

- (1) 参加辞退の場合  
書類提出後、都合により参加を辞退することになった場合は、速やかに書面（様式は任意）により、「18 問い合わせ先」に提出すること。
- (2) 提出書類
  - ア 提案書の提出は、1社につき1案とする。
  - イ 提出されたすべての書類は返却しない。また、提出後の差し替え及び追加、削除は認めない。
  - ウ 提出された書類は、提出した者に無断でこのプロポーザルに係る審査以外には利用しない。
  - エ 本提案にかかる書類作成及び提出費用など、必要な経費は全て企画提案者の負担とする。また、やむを得ない理由等により、本プロポーザルを中止することがあるが、この場合、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできない。
- (3) 著作権等の権利  
企画提案書の著作権は、当該企画提案書を作成した者に帰属するものとする。ただし、本市と契約に至った者が作成した企画提案書については、市が必要と認める場合には、市

は、あらかじめ通知することによりその一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとする。

(4) 契約

候補者選定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとする。

ただし、選定された企業が契約締結までの間に国又は地方公共団体から入札参加資格停止の処分を受けた場合など参加資格要件を満たさないと認められたときには、次順位者を候補者として交渉することとする。

なお、契約に際には、選定された企業はあらためて見積書を提出するものとする。

契約締結後、本業務でとりまとめた成果品の著作権については、市に帰属するものとする。

(5) 異議申立

申請者は、本プロポーザルの実施後、不知又は内容の不明を理由として、異議を申し立てることはできない。

(6) 言語及び通貨単位

手続において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限る。

## 18 問い合わせ先

〒830-8520 福岡県久留米市城南町1-5番地3 久留米市役所本庁舎1-3階

久留米市 都市建設部 市営住宅課

担当：眞武

電話：0942-30-9086（直通）

メールアドレス：shiju@city.kurume.lg.jp

(様式1)

令和 年 月 日

久留米市長 原口 新五 あて

住 所

商号又は名称

代表者職氏名

印

## 参加申込書

下記業務のプロポーザルについて、下記のとおり参加申込みします。

### 記

#### 1 業務名

津福地区市営住宅等再整備事業 PFI 実施検討業務

#### 2 添付書類

- |                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| ① 参加資格に係る申立書（様式3）   | 1部                    |
| ② 委任状（様式4）          | 1部（支店等に参加手続等の委任を行う場合） |
| ③ 役員等調書及び照会承諾書（様式5） | 1部                    |
| ④ 登記事項全部証明書         | 1部（個人の場合、身分証明書）       |
| ⑤ 納税等（滞納なし）証明書      | 1部                    |
| ⑥ 同種・類似業務実績表（様式6）   | 1部                    |
| ⑦ 管理技術者業務実績調書（様式7）  | 1部                    |

※久留米市競争入札参加有資格者名簿の登録者は、③、④、⑤の提出は不要です。

#### 【連絡先】

担当部署

担当者名

電話番号

FAX

E-mail



(様式2)

令和 年 月 日

## 質問書

業務名 津福地区市営住宅等再整備事業 PFI 実施検討業務

次のとおり質問します。

No.	質問内容
1	
2	
3	

商号又は名称 \_\_\_\_\_

担当者氏名 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

F A X \_\_\_\_\_

E - m a i l \_\_\_\_\_

※質問がない場合は提出不要です。

(様式3)

令和 年 月 日

久留米市長 原口 新五 あて

住 所

商号又は名称

代表者職氏名

印

## 参加資格に係る申立書

津福地区市営住宅等再整備事業PFI実施検討業務のプロポーザル参加資格について、下記のとおり申し立てます。

### 記

- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者ではない。
- 久留米市指名停止等措置要綱（平成6年久留米市庁達第6号）に基づく指名停止を受けていない者に該当する。
- 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全であると認められる者でない。
- 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者に該当しない。

※該当する項目の□欄にレ点を記入してください。

(様式4)

## 委任状

令和 年 月 日

久留米市長 原口 新五 あて

住所  
委任者 名称  
(本社)  
代表者

実印

私は次の者を受任者と定め、津福地区市営住宅等再整備事業PFI実施検討業務に係る下記の事項に関する権限を委任します。

住所  
受任者 名称  
(支店等)  
代表者

印

記

### 委任事務

- (1) プロポーザルの参加及び提案に関すること
- (2) 契約締結に関すること
- (3) その他契約履行に関すること

(様式5)

## 役員等調書及び照会承諾書

令和 年 月 日

久留米市長 原口 新五 あて

住 所  
商号又は名称  
代表者職氏名



次の役員等調書の記載事項については、事実と相違ないことを誓約するとともに、この調書に記載した者について、久留米市が暴力団排除措置を講ずるための連携に関する協定書第4条第1項に定める項目に該当するか否かに関し福岡県久留米警察署に照会することを承諾します。

役職名	氏名 (フリガナ)	性別	生年月日

### 【注意事項】

- 1 法人にあつては、登記事項証明書に搭載されている役員（代表者を含む。）の方全員について、記載してください。※競争入札参加資格登録者（工事、物品、委託）以外は、登記事項証明書（写し可）を添付してください。
- 2 この調書に記載されたすべての個人情報、久留米市個人情報保護条例（平成3年4月1日条例第17号）の規定に基づいて取り扱うものとし、久留米市が暴力団排除措置を講ずるための連携に関する協定書に基づいて実施する暴力団排除のための措置以外の目的には使用しません。久留米市がこれらの情報をもとに福岡県久留米警察署から取得した個人情報についても同様です。

(様式6)

## 同種・類似業務実績表

同種・類似業務実績（平成25年度以降（過去10年間）に完了させた実績）

1	業務名	
	テクリス登録番号	
	契約期間	
	契約金額	
	発注者	
	業務の概要	
2	業務名	
	テクリス登録番号	
	契約期間	
	契約金額	
	発注者	
	業務の概要	
3	業務名	
	テクリス登録番号	
	契約期間	
	契約金額	
	発注者	
	業務の概要	
4	業務名	
	テクリス登録番号	
	契約期間	
	契約金額	
	発注者	
	業務の概要	
5	業務名	
	テクリス登録番号	
	契約期間	
	契約金額	
	発注者	
	業務の概要	

### 【注意事項】

- 1 同種業務とは「公的賃貸住宅に関するPFIアドバイザー業務の元請としての業務」、類似業務とは「それ以外のPFIアドバイザー業務の元請としての業務」とします。  
「集約化により生じる余剰地の活用」に関する実績がある場合は優先して記載して下さい。
- 2 業務の概要については具体的に記述してください。
- 3 表の大きさは適宜変更して構いませんが、最大10件までとしてください。
- 4 テクリスに登録していない業務については、契約書の写しを添付してください。



(様式8)

## 企 画 提 案 書

令和 年 月 日

久留米市長 原口 新五 あて

住 所

商号又は名称

代表者職氏名

印

津福地区市営住宅等再整備事業 PFI 実施検討業務プロポーザル実施要項に基づき、企画提案書を提出いたします。

なお、この企画提案書及び関係書類の全ての記載事項は、事実と相違ありません。

### 【連絡先】

担当部署

担当者名

電話番号

FAX

E-mail

(様式9)

## 業務実施体制書

	予定技術者名 氏名 (年齢) 所属	実務経験年数 資格	担当する業務内容
管理技術者	氏名 _____ 年齢 ____ 歳 所属 _____	実務経験年数 ____ 年 資格 ・ ・ ・	
担当技術者	氏名 _____ 年齢 ____ 歳 所属 _____	実務経験年数 ____ 年 資格 ・ ・ ・	
担当技術者	氏名 _____ 年齢 ____ 歳 所属 _____	実務経験年数 ____ 年 資格 ・ ・ ・	
担当技術者	氏名 _____ 年齢 ____ 歳 所属 _____	実務経験年数 ____ 年 資格 ・ ・ ・	

### 【注意事項】

- 1 記入欄が不足する場合は複写して作成してください。
- 2 所属・役職については、提案書の提出者以外の企業等に所属する場合は、企業名等も記入してください。
- 3 管理技術者以外の技術者について、資格証の写しを添付してください。