

武岡住宅（第三）P F I 導入可能性調査業務委託に係る企画提案競技実施要領

1 業務の名称

武岡住宅（第三）P F I 導入可能性調査業務委託（以下「本業務」という。）

2 業務の内容

仕様書のとおり

3 履行期間

契約締結の日から令和8年1月30日（金）まで

4 資格要件

この企画提案競技に参加できる者は、1事業者が参加する場合にあっては、次に掲げる(1)から(10)までの要件のうち、(7)を除く全ての要件を満たしていることとし、複数事業者が共同で参加する場合（以下「共同企業体」という。）にあっては、代表構成員が次に掲げる要件を全て満たし、かつ、代表構成員以外の構成員が(9)を除く全ての要件を満たしていることとする。

- (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) この告示の日（以下「告示日」という。）以後において、鹿児島市業務委託等有資格業者の指名停止に関する要綱（平成11年4月16日制定）に基づく指名停止を受けている期間がない者であること。
- (3) 告示日以後において、鹿児島市が行う契約からの暴力団排除対策要綱（平成26年3月27日制定）に基づく入札参加除外措置を受けている期間がない者であること。
- (4) 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条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員の統制下にある団体に該当しない者であること。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により更生手続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）の規定により再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (6) 納期の到来している市税を完納していること。
- (7) 共同企業体で参加する場合、その構成員が、単独又は他の共同企業体の構成員として本業務契約に係る企画提案競技に参加していないこと。
- (8) この企画提案競技に参加しようとする者の間に資本関係又は人的関係がないこと。
- (9) 過去10年間（平成27年度から令和6年度）に、地方公共団体が発注した次の業務を受託し、完了した実績を有する者であること。

- ア 同種業務：公営住宅の建替に関する P F I 等導入可能性調査
イ 類似業務：公営住宅の建替に関する基本計画（事業の円滑な推進や余剰地の有効活用を図るための計画）の策定に係る業務又はアドバイザー業務
- (10) 本業務に一級建築士の資格を有する管理技術者又は担当技術者を配置できること。

5 提案上限額

7, 4 7 9, 0 0 0 円（消費税及び地方消費税を含む。）

6 スケジュール

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| (1) 告示 | 令和 7 年 4 月 1 6 日（水） |
| (2) 質問書提出期限（参加表明書等に関すること） | 令和 7 年 4 月 2 3 日（水） |
| (3) 質問回答期限（参加表明書等に関すること） | 令和 7 年 4 月 3 0 日（水） |
| (4) 参加表明書提出期限 | 令和 7 年 5 月 7 日（水） |
| (5) 参加資格確認通知 | 令和 7 年 5 月 1 3 日（火） |
| (6) 質問書提出期限（企画提案書等に関すること） | 令和 7 年 5 月 2 0 日（火） |
| (7) 質問回答期限（企画提案書等に関すること） | 令和 7 年 5 月 2 3 日（金） |
| (8) 企画提案書提出期限 | 令和 7 年 5 月 3 0 日（金） |
| (9) ヒアリング | 令和 7 年 6 月 6 日（金） |
| (10) 選定結果通知 | 令和 7 年 6 月 1 1 日（水） |
| (11) 業務委託契約締結 | 令和 7 年 6 月下旬（予定） |

7 参加申込手続

- (1) 受付期間
令和 7 年 4 月 1 6 日（水）から 5 月 7 日（水）まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）
- (2) 受付時間
午前 8 時 3 0 分から午後 5 時 1 5 分まで（正午から午後 1 時までの時間を除く。）
- (3) 提出書類
次に掲げる書類を提出すること。共同企業体にあつては、代表構成員が提出するものとし、④及び⑤の書類は全ての構成員について提出すること。
- ① 参加表明書（様式第 1－1）
 - ② 参加表明者（企業）資格審査確認書（様式第 1－2）
 - ③ 業務実績書（様式第 2）
 - ④ 業務実施担当予定者（様式第 3）
 - ⑤ 鹿児島市発行の市税の滞納がないことの証明書（提出日前 3 月以内に発行されたもの。写し可）。ただし、鹿児島市内に営業所等がない場合で、鹿児島市に納税義務がない場合は、本社所在地の市区町村役場（特別区にあつては都税事務所）発行の「法人市（町・村）民税

(特別区にあっては法人住民税)」納税証明書(提出日前3月以内に発行されたもの。写し可)

⑥ 会社概要が分かる書類(様式なし。パンフレット可)

(4) 提出部数

1部

(5) 提出方法

直接持参又は郵送(受付期間内必着とし、書留郵便等の送付記録の残る方法により送付すること。)

(6) 提出場所及び問い合わせ先

鹿児島市山下町11番1号

鹿児島市建設局建築部住宅課住まい計画係(東別館4階)

電話 099-216-1363

(7) 参加資格確認通知

参加表明書を提出した者には、参加資格審査の結果を令和7年5月13日(火)までに文書で通知するとともに、参加資格が確認された者に対しては企画提案書の提出要請を行う。

なお、参加表明者が多数の場合については、一次審査を行いヒアリング参加者について選考し、結果を通知する。

(8) 参加表明書等に関する質問

参加表明書等に関する質問がある場合は、質問書(様式第4)の提出により行うこと。

① 提出期限

令和7年4月23日(水)正午まで(期限厳守)

② 提出方法

電子メール(送信後、電話等で本市の着信を確認すること。)とする。

③ 提出先

鹿児島市建設局建築部住宅課住まい計画係

電子メールアドレス juta-keikaku@city.kagoshima.lg.jp

④ 回答方法

質問の内容とその回答を、令和7年4月30日(水)までに、本市ホームページ上に掲載する。

8 説明会

開催しない。

9 企画提案書の提出及び記載要領

(1) 企画提案書

参加資格確認通知書により企画提案書の提出要請があった者（提案者）は、次に掲げる書類を提出するものとする。

- ① 企画提案書（表紙）・・・・・・・・・・（様式第 5）
- ② 業務実績書・・・・・・・・・・（様式第 2）
- ③ 業務実施体制・・・・・・・・・・（様式第 6）
- ④ 予定技術者の従事実績・・・・・・・・・・（様式第 7）
- ⑤ 業務内容に関する企画提案（A 3 横、片面・中折、1 枚、カラー印刷）
- ⑥ 共同企業体結成届・・・・・・・・・・（様式第 8）※共同企業体の場合のみ
- ⑦ 共同企業体協定書・・・・・・・・・・（様式第 9）※共同企業体の場合のみ
- ⑧ 参考見積書（任意様式）

(2) 企画提案を求める内容

①業務実績

地方公共団体が発注した公営住宅の建替事業に関する次の同種業務及び類似業務における過去 10 年間（平成 27 年度から令和 6 年度）の受注実績を記入する。

- ・同種業務：公営住宅の建替に関する P F I 等導入可能性調査
- ・類似業務：公営住宅の建替に関する基本計画（事業の円滑な推進や余剰地の有効活用を

図るための計画）の策定に係る業務又はアドバイザー業務

※ 記入は 5 件以内とし、実績多数の場合は代表的なものに絞って記入すること。

②業務実施体制

予定技術者（管理技術者及び担当技術者）の以下の項目について記入する。

ア 保有資格（一級建築士）

イ 地方公共団体が発注した公営住宅の建替事業に関する次の同種業務及び類似業務における、過去 10 年間（平成 27 年度から令和 6 年度）の従事実績

- ・同種業務：公営住宅の建替に関する P F I 等導入可能性調査
- ・類似業務：公営住宅の建替に関する基本計画（事業の円滑な推進や余剰地の有効活用を

図るための計画）の策定に係る業務又はアドバイザー業務

※ 記入は 3 件以内とし、実績多数の場合は代表的なものに絞って記入すること。

ウ 専任性の方針

※ 予定技術者が同時期に担当する手持ち業務（500 万円以上を対象）の件数（予定）を記入すること。

③業務内容等

令和 6 年度に作成した武岡住宅（第三）建替基本計画に基づき、以下の事項を踏まえ、貴社の考え（ア、イについて、それぞれ 1 以上）を提案すること。

ア 「持続可能な多世代共生のまち」の実現

令和 6 年度に策定した武岡住宅（第三）建替基本計画における基本コンセプトの実現に向けた余剰地の活用方策等について提案すること。

イ P F I 事業の実現

本市の財政状況を踏まえた上で、過度な財政負担がなく P F I 事業を円滑に進めるための事業方策を提案すること。

(3) 作成上の注意

- ① 企画提案書の各様式は A 4 判、「(2)③業務内容等に関する企画提案」はア・イ含めて A 3 判（片面印刷・中折り）1 枚で作成すること。
- ② 業務内容に関する企画提案は、文章による表現を中心（フォントの大きさは 1 0 ポイント以上）とする。なお、必要に応じて文章の内容を補完するイメージ図、写真等を使用し、分かりやすいものとする。
- ③ 様式の記載欄が不足する場合は、行挿入等により調整すること。
- ④ 事業者名（略称含む。）、住所、社章等の企業名を特定できるような記載はせず、別途、通知する文書に記載しているアルファベットの提案者記号を必要に応じて用いること。
- ⑤ 企画提案は、1 者 1 案とする。

(4) 提出部数

- ① 正本 1 部（正本の表紙に会社名、住所、代表者職氏名を記入すること。）
- ② 副本 9 部（副本には、会社名、住所、社章等の企業名を特定できるような記載はしないこと。）

(5) 提出先

鹿児島市山下町 1 1 番 1 号

鹿児島市建設局建築部住宅課住まい計画係（東別館 4 階）

電話 0 9 9 - 2 1 6 - 1 3 6 3

(6) 提出方法

直接持参又は郵送（受付期間内必着で、書留郵便等の送付記録の残る方法により送付すること。）

(7) 提出期間

令和 7 年 5 月 1 3 日（火）から同年 5 月 3 0 日（金）まで（土曜日及び日曜日を除く。）

(8) 受付時間

午前 8 時 3 0 分から午後 5 時 1 5 分まで（正午から午後 1 時までの時間を除く。）

(9) 企画提案書等の取扱い

- ① 企画提案書等は、返却しないものとする。
- ② 企画提案書等の作成、提出、ヒアリングの実施など、企画提案競技への参加に関する一切の費用は、提案者の負担とする。
- ③ 発注者は、審査及び説明を目的に、企画提案書等の写しを作成し、使用することができる。
- ④ 企画提案書等は、公平性、透明性及び客観性を確保するため、提案者名を伏せて審査する。

- ⑤ 企画提案書等は、提出後の差替え、追加等を認めない。
- ⑥ 企画提案書等は、公平性、透明性及び客観性を期すため、公表することがある。
- ⑦ ⑥により公表する場合、提出書類の写しを作成し使用することができるものとする。
- ⑧ 企画提案書等の提出後、本市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがある。
- ⑨ 提出書類について、鹿児島市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、不開示情報を除いた情報を公開することがある。

10 企画提案書等に関する質問

企画提案書等に関する質問がある場合は、質問書（様式第4）を提出することにより行うこと。

(1) 提出期限

令和7年5月20日（火）午後5時15分まで（期限厳守）

(2) 提出方法

電子メール（送信後、電話等で本市の着信を確認すること。）とする。

(3) 提出先

鹿児島市建設局建築部住宅課住まい計画係

電子メールアドレス juta-keikaku@city.kagoshima.lg.jp

(4) 回答方法

質問の内容とその回答を、令和7年5月23日（金）までに、本市ホームページ上に掲載する。

11 業務委託契約予定者の選定

(1) 選定方法

武岡住宅（第三）PFI導入可能性調査業務委託業者選定審査委員会において、提案者が提出した企画提案書の提案内容について、ヒアリング（提案者によるプレゼンテーション及び質疑応答）を行い、次の評価基準に基づき審査し、最も評価得点が高いものを業務委託契約予定者に選定する。

ただし、参加表明者が多数の場合は、評価基準に基づき、一次審査を行い、ヒアリング参加者の選考を行う。選考結果は提案者に文書で通知する（選考結果に対する質問及び異議申し立ては認めない）。

なお、最高得点者が複数いる場合は、参考見積の金額が低い者を選定する。

（評価基準）【①と②は事務局による評価、③は審査委員による評価】

No	評価項目		評価の視点	配点
①	業務実績 （様式第2）	同種業務・類似業務の実績	本業務に生かすことのできる過去の業務実績があるか（過去10年間）	20

②	業務実施体制 (様式第6) (様式第7)	予定技術者	ア 保有資格	管理技術者及び担当技術者の業務遂行能力に期待が持てるか	20
			イ 同種業務・類似業務の従事実績		20
			ウ 専任性に係る方針		10
③	業務内容に関する企画提案	提案項目	ア 「持続可能な多世代共生のまち」の実現	事業化に向けた課題等が的確に整理されているか	10
				効果が見込まれる提案となっているか	20
				先進他都市事例を参考にするなど、実現性の高い具体的な提案がされているか	20
			イ PFI事業の実現	事業化に向けた課題等が的確に整理されているか	10
				効果が見込まれる提案となっているか	20
				先進他都市事例を参考にするなど、実現性の高い具体的な提案がされているか	20
		説明資料等	説明資料	構成を工夫し、分かりやすい説明資料となっているか	10
			プレゼンテーション及び質疑応答	説明の流れや話し方、質問に対する回答が分かりやすく適切か。また、業務受注に対する熱意が感じられるか。	20
合 計					200

(評価方法)

①業務実績 (20点) 【事務局による評価】

同種業務・類似業務の実績	評価点
5件	20
4件	15
3件	10
2件	5
1件	0

②業務実施体制【事務局による評価】

ア 管理技術者及び担当技術者の保有資格（一級建築士）（20点）

予定技術者	一級建築士	評価点
管理技術者	あり	10
担当技術者	あり	10

イ 管理技術者及び担当技術者の従事実績(20点)

予定技術者	同種業務・類似業務の実績	評価点
管理技術者	3件	10
	2件	6
	1件	3
	0件	0
担当技術者	3件	10
	2件	6
	1件	3
	0件	0

ウ 管理技術者及び担当技術者の専任性の方針（10点）

予定技術者	同時期に担当する手持ち業務の件数	評価点
管理技術者	5件以下	5
	6件	4
	7件	3
	8件	2
	9件	1
	10件以上	0
担当技術者	3件以下	5
	4件	4
	5件	3
	6件	2
	7件	1
	8件以上	0

③業務内容に関する企画提案【審査委員による評価】

評価項目		評価の視点	配点	評価点				
				A (配点×4/4)	B (配点×3/4)	C (配点×2/4)	D (配点×1/4)	E (配点×0/4)
業務内容に関する企画提案	ア 「持続可能な多世代共生のまち」の実現	事業化に向けた課題等が的確に整理されているか	10	優れている	やや優れている	どちらともいえない	やや劣っている	劣っている
		効果が見込まれる提案となっているか	20	優れている	やや優れている	どちらともいえない	やや劣っている	劣っている
		先進他都市事例を参考にするなど、実現性の高い具体的な提案がされているか	20	実現性が特に高い	実現性がある	どちらともいえない	実現性が低い	実現性がない
	イ PFI事業の実現	事業化に向けた課題等が的確に整理されているか	10	優れている	やや優れている	どちらともいえない	やや劣っている	劣っている
		効果が見込まれる提案となっているか	20	優れている	やや優れている	どちらともいえない	やや劣っている	劣っている
		先進他都市事例を参考にするなど、実現性の高い具体的な提案がされているか	20	実現性が特に高い	実現性がある	どちらともいえない	実現性が低い	実現性がない
	説明資料等	構成を工夫し、分かりやすい説明資料となっているか	10	非常に分かりやすい	分かりやすい	どちらともいえない	分かりにくい	非常に分かりにくい
		説明の流れや話し方、質問に対する回答が分かりやすく適切か。また、業務受注に対する熱意が感じられるか。	20	優れている	やや優れている	どちらともいえない	やや劣っている	劣っている

(2) ヒアリング実施日時等

- ① 日時 令和7年6月6日（金）（予定）※日時は、別途通知する。
- ② 場所 鹿児島市山下町11番1号
鹿児島市役所会議室 ※集合場所等は、別途通知する。
- ③ ヒアリングの時間
20分（プレゼンテーション10分、質疑応答10分）とする。
- ④ 注意事項
 - ア 企業名の分かる説明はしないこと。
 - イ 追加資料等の提出は認めない。
 - ウ 出席者は3名以内とし、できる限り、配置を予定する管理技術者及び担当技術者の両者が出席すること。

(3) 失格事項等

次のいずれかに該当する場合は、無効又は失格とする。

- ① 企画提案書の提出方法、提出先及び提出期限に適合しなかった場合
- ② 企画提案競技に参加する資格要件を欠くこととなった場合
- ③ 提出書類に重要な誤脱があった場合
- ④ 提出書類に虚偽の内容が記載されている場合
- ⑤ 審査や評価の公平性に影響を与える行為があったと認められる場合
- ⑥ 上限額を超える提案を行った場合
- ⑦ その他この実施要領の規定に違反する場合

12 選定結果の通知

- (1) 選定結果は、ヒアリングに参加した提案者に文書で通知する。
- (2) 選定結果に対する質問及び異議申立ては認めない。

13 業務の委託

- (1) 業務委託契約予定者と業務の内容及び契約条件について協議・合意した後、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により随意契約を行う。
- (2) 選定後に、業務委託契約予定者が資格要件を満たさなくなった場合は、当該者との見積合わせ、契約の締結は行わない。この場合において、市は、次点以下の者と契約の交渉を行い、契約を締結するものとし、次点以下の者は、それに応じるものとする。