

六泉寺町市営住宅等再編基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務  
公募型プロポーザル募集要領

1 業務概要

(1) 業務名

六泉寺町市営住宅等再編基本計画策定及び民間活力導入可能性調査業務  
(以下「本業務」という。)

(2) 目的

高知市では、建物が老朽化し、耐用年数を迎える六泉寺町市営住宅、北百石町市営住宅及び丸池町市営住宅を再編し、六泉寺町市営住宅敷地での統合建替えを検討している。

六泉寺町市営住宅周辺には、商業施設や学校、保育施設等があり、市内でも利便性の高い地域であるが、津波による浸水想定区域内に位置しており、他地域への転出や、全国的な少子高齢化の影響により人口減少が進み、地域コミュニティの維持などが課題となっている。

また、現在の入居者の大半は単身高齢者であることから、建替えにあたっては、移転・住替えに係る入居者の負担軽減を図る必要がある。

本業務では、これらの課題等を踏まえ、統合建替えにより、多様な世代が、周辺の地域住民も含め安全、安心に暮らせる住宅となるよう統合建替の基本計画の策定及び整備手法（PPP/PFI 手法）や余剰地の利活用への民間活力導入の可否を判断するための調査及び検討を行うものとする。

(3) 業務内容

別添「六泉寺町市営住宅等再編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場合がある。

(4) 委託期間

契約締結日から令和6年12月20日まで

(5) 予算限度額

23,000千円（消費税及び地方消費税を含む。） ※業務完了時に一括払とする。

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2項各号の規定に該当しない者

(2) 高知市競争入札指名停止措置要綱（平成6年7月1日制定）（以下「本市指名停止要綱」という。）の規定による指名停止又は指名回避の措置を受けている期間が存在しない者

(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、高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則（平成23年規則第28号）第4条各号のいずれにも該当しない者

- (5) 令和5年度高知市測量・建設コンサルタント等業務入札参加資格又は令和4・5年度高知市物件等競争入札参加資格を有する者
- (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PFI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。

① 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。

② 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) 選定委員構成

委員長1人、副委員長1人、委員4人 計6人

#### (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」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」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

FAX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5年11月15日（水） 正午（必着）

#### (4) 提出先

高知市都市建設部住宅政策課

FAX番号：088-823-9374

E-mail：kc-171500@city.kochi.lg.jp

#### (5) 回答方法

令和5年11月24日（金）に高知市住宅政策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5年11月30日（木） 午後5時（必着）

(4) 提出先

高知市都市建設部住宅政策課

〒780-8571 高知市本町5丁目1番45号 本庁舎5階

(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10部、カについては1部、提出すること。

なお、副本10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3】（各課題ごとに、A4判片面で2枚以内）

**【課題1 市営住宅の供給に係る提案】**

- ・供給戸数については、現入居世帯数を踏まえ290戸を想定しているが、提案内容に応じて供給戸数を設定すること。ただし、実際の整備戸数については基本計画策定業務において本市と協議のうえ決定するものとする。
- ・対象団地の現入居世帯の世帯構成等を踏まえつつコミュニティのバランスに配慮した型別供給等とすること。また、特定目的住宅（子育て世帯向住宅等）の設置についても検討すること。
- ・建替えに伴う移転・住替えに係る現入居世帯の負担軽減を図る計画とすること。
- ・上位計画である「第二期高知市営住宅再編計画」「高知市公共施設マネジメント基本計画」等の方針を踏まえた計画とすること。
- ・全体事業費の圧縮を図る整備計画とすること。

**【課題2 防災対策に係る提案】**

- ・対象地域の災害リスクへの対策を講じること。
- ・入居者及び地域住民の避難機能の確保についても併せて検討すること。

### 【課題3 余剰地活用に係る提案】

- ・建替えに伴い生じる余剰地について、災害リスクや人口減少等の地域課題の解決等に繋がる活用手法を、売却や貸付等複数検討すること。なお、余剰地への施設整備に係る提案を行う場合には、民間活力導入によるものとし公共施設は含めないこととする。
- ・余剰地活用による事業効果や実現性等の検討も含め提案すること。

#### 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5年12月15日（金） 正午（必着）

#### (4) 提出先

高知市都市建設部住宅政策課

〒780-8571 高知市本町5丁目1番45号 本庁舎5階

#### (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5年11月8日（水）	
質疑書の提出期限	令和5年11月15日（水）	正午
質疑に対する回答	令和5年11月24日（金）	
参加意向申出書の提出期限	令和5年11月30日（木）	午後5時
参加資格確認結果の通知	令和5年12月8日（金）	
提案書の提出期限	令和5年12月15日（金）	正午
プロポーザル選定委員会の審査 （プレゼンテーション）	令和5年12月下旬（予定）	
審査結果の通知	令和6年1月上旬（予定）	
契約の締結	令和6年1月中旬（予定）	

### 8 問い合わせ先

〒780-8571 高知市本町5丁目1番45号 本庁舎5階

高知市都市建設部住宅政策課 担当：宮崎，池添

電話番号：088-823-9463 FAX番号：088-823-9374

E-mail：kc-171500@city.kochi.lg.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、高知市住宅政策課ホームページよりダウンロードすること。

〔高知市住宅政策課ホームページ〕 <https://www.city.kochi.kochi.jp/soshiki/60/>

## 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、高知市行政情報公開条例（平成12年条例第68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9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9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) 参加を辞退するときは、必ず高知市住宅政策課に参加辞退届（様式第9号）を提出すること。なお、辞退することによって、今後の本市との契約等について不利になることはない。
- (9) 選定結果等についての不服及び異議申立ては認めない。
- (10) 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。