

市営住宅光星団地 5 号棟耐震改修ほか改善事業アドバイザー業務

公募型企画競争 提案説明書

札幌市都市局市街地整備部住宅課

1 本書の目的

本書は、本市が実施する「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業アドバイザー一業務」（以下「本業務」という。）の契約候補者を選定する公募型企画競争の実施に関して、必要な事項を定めることを目的とする。

2 業務名

市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業アドバイザー一業務

3 業務概要

(1) 業務の目的

札幌市では、市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業の実施にあたり、デザインビルド（DB）方式により、施設改修の実施設計、工事及び工事監理に係る業務を民間事業者に一括して発注することを計画している。

本業務は、市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業に係る基本計画等を踏まえ、事業発注に必要とする関係書類の作成から契約締結までの事業者の選定手続き、事業費の算出及び債務負担額の設定等の総合的な支援を行うこと目的とする。

また、本施設の設計施工の契約上の疑義について専門的な知見による適切なアドバイスを委託者に提供するとともに、各種委員会の運営の支援を併せて行うものとする。

(2) 施設諸元

所在地	札幌市東区北12条東7丁目3番ほか
施設名称	市営住宅光星団地5号棟及び改良店舗 ※区分所有建物1・2階：改良店舗、3～6階：市営住宅
竣工年	・市営住宅及び改良店舗：昭和45年（一部昭和46年） ・増築階段室：昭和54年 ・水槽室：平成元年
構造、階数	・改良店舗及び市営住宅：鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造地上5階建て、一部地上6階建て ・増築階段室：鉄骨造、地上3階建て ・水槽室：鉄筋コンクリート造、地上1階建て
敷地面積	4,989.18 m ²
施設延べ面積	・改良店舗及び市営住宅：8,909.30 m ² ・増築階段室：51.81 m ² ・水槽室：46.50 m ²
市営住宅管理戸数	96戸
主な改修履歴	平成26年：1階及び2階部分のみ耐震化工事実施済

(3) 施工条件等

ア 施工条件

原則、改良店舗（1・2階）の営業の継続を前提とした工事実施を条件とする。ただし、一時的な店舗の休業あるいは部分的な店舗営業エリアの縮小は可能とする。また、敷地内の駐車場は改良店舗（1・2階）及び隣接施設利用者のための駐車場であることから、工事足場や荷揚げクレーン等の仮設計画に際し、工事車両等で使用できなくなる駐車場が最小限度となるよう配慮する必要がある。

イ 整備条件

改修後の整備戸数は57戸程度とし、集会室及び各住戸のトランクルームを設けることとする。詳細は「市営住宅光星団地5号棟耐震改修等基本計画」を参考とすること。

4 予算規模

20,053千円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とする。

※ 上記金額はあくまで予算規模を示すものであり、契約金額の決定は札幌市契約規則及び札幌市物品役務事務取扱要領その他関係規定に基づき行うものとする。

5 履行期間

契約締結日から令和5年12月22日（金）まで

6 業務内容

別紙「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業アドバイザー業務仕様書」のとおり。

7 参加資格要件

次の要件をすべて満たす者とする。

- (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り、かつその者を代理人、支配人、その他の使用人として使用する者でないこと。
- (2) 令和3・4年度札幌市競争入札参加資格者名簿（工事・建設関連サービス・道路維持除雪）において、「大分類：建設関連サービス業、中分類：建設関連調査サービス業」に登録されている者であること。
- (3) 過去10年間（平成24年度から令和3年度まで）において、元請として地方公共団体が発注した公共施設に係る新築、改築又は改修をDB方式、DBO方式又はPFI方式により実施した要求水準書及び落札者決定基準の作成を含む発注支援業務の受託実績を2件以上有する者であること。（再委託として履行したものは除く。）
- (4) 以下に示す要件を満たす者を業務責任者として配置できること。

- ア 上記(3)に示す業務を業務責任者として履行した実績を有すること。
- イ 「技術士（建設部門－都市及び地方計画）」、「技術士（建設部門－施工計画、施工設備及び積算）」、「一級建築士」のいずれかの資格を有するものを配置すること。
- (5) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (6) 札幌市競争入札参加停止等措置要領（平成14年4月26日財政局理事決裁）に基づく参加停止措置を受けていない者であること。
- (7) 会社更生法（平成14年法律第154条）による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）による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- (8) 市区町村税、消費税・地方消費税を滞納している者でないこと。
- (9) 暴力団員による不正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その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者でないこと。

8 参加に係る書類について

- (1) 契約方法
公募型企画競争により選定された委託候補事業者との随意契約
- (2) 告示日
提案説明書、業務委託仕様書、提出書類等について、令和4年5月16日（月）から、本市ウェブサイトにて公開する。
- (3) 公開場所
本市ウェブサイト <https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/kousei5.html>

9 企画提案を求める項目等

下記の書類を企画提案書として取りまとめること。表紙をつけ、表題として「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業アドバイザー業企画提案書」と記載すること。

- (1) 過去の業務実績（様式4）
上記「7 参加資格要件(3)」に該当する実績（2件以上）を示すこと。なお、受託実績の提示上限は4事例以内とし、再委託として履行したものは除く。
- (2) 業務計画案（A4判縦型）
本業務における業務実施方針及び業務体制（様式5）、業務スケジュール（自由様式）等について示すこと。また、「(1) 過去の業務実績」に示す業務を業務責任者として履行した実績を有する者を業務責任者（様式6）として配置すること。なお、「7 参加資格要件(4)イ」に示す業務責任者に求める資格のほか、本業務に資する資格を保有する場合は、様式6に記載するとともに、その資格を証明する書類の写しを添付すること。

(3) 企画提案（A3判横型・自由様式）

次の事項について企画提案を示すこと。

ア 事業者選定において想定される課題と対処方法

イ DB方式で改修する場合における留意点、想定される課題と対処方法

ウ 経済性を考慮した改修工事の考え方

エ 店舗の営業を継続しながら行う改修工事の課題と対処方法

(4) 独自提案（A3判横型・自由様式）

「6 業務内容」に示す事項及び上記「(3) 企画提案 ア～エ」以外に調査・検討すべき事項や付加できる事項について、その理由を付して提案すること。

(5) 参考見積書（自由形式）

見積書の金額、住所、氏名、印影、もしくは重要な文字の誤脱または識別しがたい見積とにならないよう配慮して作成すること。なお、参考見積書は提案審査の評価対象外とする。

10 企画提案の審査方法について

企画提案は、札幌市の関係部局の職員からなる「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業アドバイザー業務に係る企画競争実施委員会」（以下「実施委員会」という。）において審査する。

審査に当たっては、企画提案者による、企画提案書に基づくプレゼンテーションを実施することとし、実施委員会の各委員が別紙「市営住宅光星団地5号棟耐震改修ほか改善事業アドバイザー業務提案項目及び評価基準表」等に基づき評価（以下「採点」という。）し、最も優れた企画提案者を本業務の契約候補者として選定する。

(1) 一次審査（書面審査）

ア 企画提案者が多数の場合は、実施委員会委員長の決定により、書面による一次審査を行う。

イ 一次審査を行った場合は、確定後、速やかに審査結果を企画提案者に通知する。

ウ 一次審査の通過者数は3者程度とする。

(2) 二次審査（ヒアリング審査）

企画提案者（一次審査を行った場合はその通過者）を対象として、ヒアリング（提案説明・質疑）による審査を行う。原則、対面によるヒアリングを想定しているが、新型コロナウイルス感染症拡大状況によりヒアリング審査の実施が困難となった場合は、オンラインによるヒアリング又は書面会議により、最終審査とする場合もある。審査方法等については、別途、企画提案者に通知する。

ア ヒアリング会場は、札幌市役所本庁舎内会議室（予定）とする。

イ 提案説明には配置予定の業務責任者が対応するものとし、出席者は業務責任者を含む最大3名までとする。なお、参加時には、身分証明書を持参すること。

ウ ヒアリングは1企画提案者当たり約20分(提案説明10分、質疑10分)を想定し、順次個別に行う(二次審査の対象者数等により、1企画提案者当たりのヒアリング時間は変わる可能性がある)。

エ 採点の最低基準点は総合得点(満点)の6割と定め、最低基準点に満たない場合は、契約候補者とししない。また、企画提案者が1者であっても、最低基準点を超えた場合は、契約候補者として選定する。

オ 審査は提案項目による総合得点方式とし、委員会における委員の評価の合計得点が高い順に契約候補者とする。なお、実施委員会による採点と同点の場合、委員全員の協議により契約候補者として選定する。

カ 提案説明は企画提案書を使用して行う。オンラインによるヒアリングを行う場合を除き、パソコン等を使用した説明は認めない。

(3) 選定結果の通知方法

ヒアリング審査結果は、令和4年6月27日(月)(予定)に文書により通知するほか、本市ウェブサイト(上記8参照)に公表する。

(4) 結果に対する質問方法

企画提案者は自らの評価に疑義があるときは、選定結果に係る通知を受けた日の翌日から起算して3日(土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日(以下「休日」という。)を除く。)以内に、自らの評価について書面により疑義の申立てを行うことができる。

11 契約候補者との協議及び契約

上記「10 企画提案の審査方法について」により選定した契約候補者と調達契約に係る詳細について協議のうえ、札幌市契約規則、札幌市物品・役務契約等事務取扱要領その他の関係規定に基づき、特定者を相手方とする随意契約の方法により契約を締結するものとする。

なお、契約候補者との協議が不調に終わった場合や、下記「14 参加資格の喪失・失格事項」に該当する場合は、実施委員会において次点とされた企画提案者と交渉する場合がある。

12 企画競争手続に関する事項

(1) 日程(予定)

手続	日程
公募開始	令和4年5月16日(月)
参加申出書の提出期限	令和4年5月27日(金)17時
質問書の提出期限	令和4年5月31日(火)17時

企画提案書等の提出期限	令和4年6月14日（火）17時
一次審査（書面審査）	令和4年6月16日（木）予定
二次審査（ヒアリング審査）	令和4年6月24日（金）予定
契約候補者の発表	令和4年6月27日（月）予定
契約締結	令和4年7月上旬予定

(2) 提出書類

下記の提出書類のうち、①については、1部を提出期限までに担当部局へ持参又は郵送により提出すること。また、②から④については、同じ綴りで各10部（正本1部、副本9部）及びPDFファイル形式の電子媒体（DVD-R等）1部を提出期限までに担当部局へ持参又は郵送により提出すること。なお、提出された書類等は返却しない。

提出書類	備考	提出期限等
①参加意向申出書	・様式1・4・5・6	令和4年5月27日（金）17時
②企画提案書	<ul style="list-style-type: none"> ・左綴じ、インデックス等は付さない ・表紙に会社名、会社所在地、代表者職・氏名を記載すること ・正本はホチキス留め又はテープ留めし代表印で割印すること ・副本はホチキス留めすること ・ページ数は表紙を除き、「9 企画提案を求める項目等」の(3)及び(4)はA3判・横型で合わせて3ページ以内とすること。(いずれも片面印刷とすること) 	令和4年6月14日（火）17時
③業務従事者 （再委託）	<ul style="list-style-type: none"> ・様式2 ・再委託を行う場合のみ提出 ・従事者1名につき1枚作成すること 	令和4年6月14日（火）17時 ※提出期限までに参加資格要件を満たすこと
④参考見積書	<ul style="list-style-type: none"> ・自由様式 ・見積の根拠が分かるように記載 ・業務内容毎の人工や内訳金額も記載すること 	令和4年6月14日（火）17時

(3) 質問の受付及び回答

ア 質問の受付方法及び受付期間

本業務の企画提案に関する質問は、「質問書」（様式3）を提出すること。受付期間は、令和4年5月31日（火）17時までとし、電子メール又はファクシミリで「質問書」を受け付ける。電子メールでの送付の場合、件名は「市営住宅光星団地5号

棟耐震改修ほか改善事業アドバイザー業務に関する質問」とすること。なお、電話での質問は受け付けない。

イ 質問の回答

受理した質問書への回答は、質問を受理した日の翌日から起算して2日以内（休日を除く。）に質問者へ送付するとともに、質問及び回答の内容を本市ウェブサイトに掲載する。なお、提出期限までに到着しなかった質問に対しては、回答しない。

(4) 企画提案書の留意事項

提出できる企画は、1提案者につき1案までとする。複数案の提案は認めない。また、1案の中に複数パターンの企画が含まれる提案（提案の全てを実施した場合、入札金額を上回ることになる提案）も認めない。提出期限後の提出、差し替え、変更、再提出及び追加は認めない。体裁は下記のとおりとする。

ア 言語は日本語、通貨単位は円とすること。

イ ワードプロソフト等を利用して記載する場合は、概ね文字サイズ 10.5pt 以上に設定すること。（図表は除く）

ウ 上下左右に 20mm 以上の余白を設定すること。

エ 表紙・目次、添付書類一覧表をつけ、ページ下部にページ番号を振ること。

13 その他留意事項

(1) 著作権等に関する事項

ア 企画案の著作権は各企画提案者に帰属する。

イ 本市が本件企画競争の実施に必要と認めるときは、企画案を本市が利用（必要な改変を含む。）することに許諾するものとする。この場合は、あらかじめ企画提案者に通知するものとする。

ウ 企画案が採用となった場合、本件企画競争のために作成したすべての提出書類に係る著作権等は、本市に帰属するものとする。

エ 企画案が採用となった場合、企画内容の一層の充実を図るため、委託者と受託者の協議により、調整する場合がある。

オ 企画提案者は、本市に対し、企画提案者が企画案を創作したこと及び第三者の著作権、著作人格権及びその他特許権、商標権を含むいかなる知的財産権を侵害するものではないことを保証するものとする。

カ 企画案の利用について、第三者から権利侵害の訴えその他の紛争が生じたときは、企画提案者は、自己の費用及び責任においてこれを解決するものとし、かつ委託者に何らかの損害を与えたときは、その損害を賠償するものとする。

キ 提出された企画案その他本件企画競争の実施に伴い提出された書類について、札幌市情報公開条例（平成 11 年条例第 41 号）に基づき公開請求があったときは、同条例の定めるところにより公開する場合がある。

(2) 費用の負担

企画提案に係る一切の費用は、企画提案者の負担とする。

(3) 提出書類の遅延

天災等の不足の事態により、文書等の到達が遅延する恐れがある場合は、事前に本市へ連絡し、指示を受けること。

14 参加資格の喪失・失格事項

本企画競争において、企画提案者が参加資格を有することを確認したときから審査が確定するまで（契約候補者にあつては契約を締結するまで）において、次のいずれかに該当するときは、提出された企画提案に関する評価は行わず、又は契約候補者としての選定を取り消すこととする。

- (1) 参加資格を満たしていないことが判明し、又は満たさないこととなったとき
- (2) 提案書類に虚偽の記載をしたことが判明したとき
- (3) 不正な利益を図る目的で実施委員等と接触し、又は利害関係を有することとなったとき
- (4) 提出書類の提出期間、提出場所、提出方法、記載方法が本提案説明書及び各様式にて定めた内容に適合しないとき
- (5) 審査の公平性を害する行為又は選考結果に影響を及ぼすような不誠実な行為を行ったとき
- (6) その他、本提案説明等に定める手続き、方法等を遵守しない者

15 関係資料

企画提案書の作成にあたって、本市ウェブサイトにおいて公開している下記情報を参考にすること。

- (1) 「市営住宅光星団地5号棟耐震改修等基本計画」
- (2) 「市営住宅（光星団地5号棟）耐震改修工事基本検討業務報告書」
- (3) 「市営住宅（光星団地5号棟）耐震改修設備工事基本検討業務報告書」

16 問い合わせ先（担当部局）

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目 札幌市役所7階

札幌市都市局市街地整備部住宅課 担当：竹内、遠藤

メールアドレス：j-keikaku@city.sapporo.jp

電話：011-211-2807 、ファクシミリ：011-218-5144