

町営緑ヶ丘住宅建替えに関するPFI導入可能性
調査にあたってのアドバイザー募集要項

1 業務の概要

(1) 業務名 町営緑ヶ丘住宅建替えに関するPFI導入可能性調査業務

(2) 業務目的

町営住宅の建替えについて、効率的、効果的に事業を推進するために、従来型の事業手法だけでなく、民間活力の導入による事業コストの低減や良質な住宅及びサービスの提供を検討することが求められています。

本調査は、PFI方式等を導入することで、民間事業者の持つノウハウを活用して、効率的、効果的な町営住宅の建替えを行うことにより、事業コストの削減と住民の利便性の向上を両立できる最適な事業手法を検討することを目的とするものです。

(3) 事業手法の提案対象事業（概要）

昭和40年代に建設された町営緑ヶ丘住宅（以下「本住宅」という。）の建替え事業を実施します。

建替え工事は2期に分けて実施し、全体で約130戸の町営住宅を整備するもので、本住宅の建替え事業全体の完了は、平成29年度を予定しています。

本業務の対象となる事業は全体事業とし、1期建替えは、本住宅北側に隣接するグラウンドに約96戸、2期建替えは、既存住棟（8・9号棟）等の撤去跡地に約34戸を建設するものです。

(事業区域面積等)

ア 本住宅地全体 約17,500㎡（道路区域を含みます。）

イ 事業対象区域 約7,600㎡（道路区域を含みません。）

(建替え事業に係る業務概要) ※別添資料1～3を参照のこと。

ア 1期事業として、事業対象区域内のグラウンドに、町営住宅約96戸（9～10階建てを想定）、駐車場約60台、駐輪場、その他屋外附帯施設を整備します。

イ 既存住棟（8・9号棟）等の解体撤去

ウ 2期事業として、既存住棟（8・9号棟）跡地に町営住宅約34戸（5階建てを想定）、駐車場約70台、駐輪場、その他屋外附帯施設を整備します。

エ 既存住棟（7号棟）等の解体撤去

オ 本住宅全体（町営住宅約130戸を整備）の建替え計画の概略設計等

カ 既存住宅の入居者の移転に係る業務を含むものとします。

キ 1期事業は平成27年度、2期事業は平成29年度の完了を予定しています。

(4) 契約期間 委託契約締結の翌日から平成24年2月29日まで

(5) 業務内容

ア 基本的条件の整理

検討の前提となる諸条件（本住宅について、町の資料をもとに、周辺環境や敷地の形状、建築諸条件、入居者の状況、管理運営の現状等）の整理を行い、調査に係る基本的条件（本住宅の整備に必要な施設規模等の施設計画、その他事業の前提条件等）の設定を行うこと。

併せて、建替えに伴い生じる余剰地について、将来的な土地利用等を考慮して、活用条件等の整理を行うこと。

イ 事業スキームの検討

上記アの基本的条件に基づき、導入が可能と考えられるPFI（BT方式、BTO方式、BOT方式等）事業スキームの想定、比較を行うこと。条件によっては、複数の事業スキームの想定となる場合もあります。

また、23年3月の住生活基本計画の改定及び4月の高齢者の居住の安定確保に関する法律の改正等を踏まえ、本町の高齢化の進展を勘案して、高齢者に対する町営住宅の供給について併せて検討を行うこと。

ウ 概略事業計画の作成

上記アの基本的条件に基づき、概略の事業計画（施設規模、施設内容等）の作成を行うこと。

エ 民間事業者ヒアリング

上記ウで想定した施設について、上記イの事業スキームでPFIを実施する場合においての、民間事業者の参画意向、概算コスト、コスト低減の可能性、事業スキームについての課題等のヒアリングを行うこと。施設の内容、想定事業スキームの特性に応じて、建設事業者、維持管理事業者、運営事業者、金融機関等の民間事業者に対してヒアリングを実施すること。

オ VFM検討

調査対象の施設について、PFIを導入して事業を実施した場合の町の財政負担額と提供されるサービス水準並びに、従来型事業で事業を実施した場合の町の財政負担額と提供されるサービス水準を検討、試算し、両者を比較することによって、PFIを導入した場合に発生すると想定されるVFM（バリュー・フォア・マネー：財政負担額の軽減もしくは、サービス水準の向上）を算定、検討すること。

カ PFI導入の評価及び詳細事業スキームの検討

上記の検討から、調査対象の施設にPFIを導入することについての評価を行い、実際にPFIを導入する場合の事業スキーム、課題整理、事業スケジュール等の策定を行うこと。

キ 報告書とりまとめ

上記業務について、報告書への取りまとめを行うこと。

ク その他

P F I方式等の導入について、庁内における検討のための説明資料の作成などの支援を行うこと。

(6) 業務委託料 ¥4,363,800.- (消費税及び地方消費税相当額を含む)
を上限とします。

(7) 成果品 報告書(A4版) 5部
報告書(概要版) 15部
電子データ 一式

(8) 業務所管課 岬町都市整備部建築課

(9) その他必要な事項

業務着手後、適当な時期に中間報告書(必要部数)と電子データ(一式)を提出すること。

2 応募資格

次のいずれにも該当する者としてします。

(1) 応募者はP F I導入可能性調査業務またはP F I事業を実施する事業者の選定など契約締結に至るまでの業務に関する実績があること。

(2) 応募者は単独企業(以下「参加企業」という。)または複数の企業で構成されるグループ(以下「参加グループ」という。)とする。「企業」には個人事業者を含む。

(3) 応募者は建築、不動産、金融、法律関係等の検討体制を有している者であること。

なお、応募者は、外部の法人または個人(以下「協力者」という。)の協力を得ることができるものとする。

(4) 参加企業、参加グループの構成企業及び協力者は、次のいずれにも該当しない者であること。

ア 成年被後見人

イ 民法の一部を改正する法律(平成11年法律第149号)附則第3条第3項の規定によりなお従前の例によることとされる同法による改正前の民法(明治29年法律第89号)第11条に規定する準禁治産者

ウ 被保佐人であって契約締結のために必要な同意を得ていないもの

エ 民法第17条第1項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

オ 営業の許可を受けていない未成年者であって、契約締結のために必要な同意を得ていないもの

カ 破産者で復権を得ないもの

- キ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項または第2項の規定による更正手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更正事件（以下「旧更正事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条第1項または第2項の規定による更正手続開始の申立てを含む。以下「更正手続開始の申立て」という。）をしている者または更正手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第41条第1項の更正手続開始の決定（旧更正事件に係る旧法に基づく更正手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更正事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合は、除く。
- ク 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項または第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者または申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- ケ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項（会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律第107条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
- コ 地方自治法施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後2年を経過した者を除く。）またはその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者
- サ 営業を行うにつき、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条第1項の免許を受けている者にあつては、同法第65条第2項または第4項の規定による業務の停止命令を受けている者
- シ 営業を行うにつき、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の登録を受けている者にあつては、同法第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
- ス 営業を行うにつき、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の許可を受けている者にあつては、同法第28条第3項または第5項の規定による営業停止命令を受けている者
- セ 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号から第4号及び第6号の規定に該当する者
- ソ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の規定による観察処分を受けている者

なお、参加企業あるいは参加グループの構成員は、二つ以上の提案を行ってはならない。

3 提出図書等に関する事項

(1) 応募書の提出

応募者は、アドバイザー応募書（様式1）の提出により、参加の意思を表示するものとし、応募書の受付は、以下のとおり行います。郵送、FAXによる提出は受理しません。

ア 提出期限：平成23年8月15日（月）17時まで

イ 提出場所：岬町都市整備部建築課（役場1階）

〒599-0392 大阪府泉南郡岬町深日2000番地の1

TEL：072-492-2736

E-mail：kenchiku@town.misaki.osaka.jp

(2) 募集要項に関する質問書の提出等

応募書の提出により、参加の意思を表示した応募者は、本業務において質問、意見がある場合は、募集要項に関する質問書（様式2）に基づき、平成23年8月22日（月）午前10時から12時までに提出をお願いします。

回答は、参加の意思を表示した応募者全員にするものとし、8月29日（月）を予定しています。

なお、質問書の提出及び回答書の配付は、応募書の提出と同じ要領で行います。

(3) 提案書の作成様式、提出部数

町指定の技術資料（様式3）以外はA4版の任意様式とし、最大で10ページ程度を基準とします。

提出部数は15部とします。

また、見積書については、町が指定する見積書（様式4）を表紙とし、見積金額を積算した算出根拠を項目別等に記載した見積内訳書を添付して、封印のうえ1部提出してください。

(4) 記載上の留意事項

以下の項目内容は、必須とします。

ア 実施及び取組み方針

イ 実施フロー

ウ 主要検討事項

エ 工程表

オ 調査業務の進め方

カ その他特に提案すべき内容

(5) 提案書の提出日時、提出場所

提案書の受付は、以下のとおり行います。郵送、FAX、メール等による提出は受理しません。

なお、提案書については、電子データ（MS word または MS excel）を CD-R にて添付してください。

ア 提出日時：平成23年9月5日（月）17時まで

イ 提出場所：岬町都市整備部建築課（役場1階）

(6) 提案のプレゼンテーション（所要時間：20分以内）

提案書の提出後、平成23年9月9日（金）にプレゼンテーションを行い、提案の説明を行いません。開催時間及び場所については、後日通知するものとします。

なお、プレゼンテーションに欠席した場合は、委託に応じる意思が無いものとみなします。

(7) 提案書を採用するための評価基準

ア 業務遂行能力・保有技術力に対する評価（配点：30点）

イ 提案内容に対する評価（配点：30点）

ウ プレゼンテーション・ヒアリングの評価（配点：10点）

エ 業務費用の評価（配点：30点）

(8) 特定者の決定方法等

町営緑ヶ丘住宅建替えに関するPFI導入可能性調査にあたってのアドバイザー選定委員会の審査を経て、特定者を決定します。

(9) 提案者の不採用理由に関する事項

提出した提案書が採用されなかった者に対しては、採用されなかった旨とその不採用理由を書面により、選定委員会（所管課）から通知します。

4 特定者に関する事項

所管課と特定者は、発注業務の仕様内容について協議し、その内容を決定します。

そして、所管課は、業務仕様内容が決定し、業務の発注が整った段階で、当該業務の契約を契約担当課に依頼し、特定者と随意契約により契約を締結します。

5 本提案募集要項についての問合せ先

岬町都市整備部建築課（役場1階）

担当 木下、家永

〒599-0392 大阪府泉南郡岬町深日2000番地の1

TEL：072-492-2736 FAX：072-492-5422

6 その他留意事項

- (1) グループによる応募の取扱いについて
 - ①委託業務について、グループを構成する全ての者が共同で行う旨の協定書を結び、これを提出して下さい。
 - ②グループの代表者を定め、その者が応募、契約諸手続き、岬町との連絡調整を行い、委託業務の責を負うこととします。
 - ③協定書の提出は、提案書の提出日までとします。
- (2) 提案書の作成及び提出に関する費用は、提案者の負担とします。
- (3) 提案書の記載内容に不正・不実がある場合は、選定対象から除外します。
- (4) 提出期限後における提案書の差替え及び再提出は認めません。
- (5) 提出された提案書は返却いたしません。なお、提出された提案書は、提出者に無断で使用しません。
- (6) 提案書に記載した予定技術者は、病休、死亡、退職等の極めて特別な場合を除き、変更できません。
- (7) 選定経過の透明性を確保するため、必要な限度で参加者ごとの評価結果を事後に公表することがあります。

7 スケジュール (予定)

- | | |
|------|--------|
| 9月中旬 | 選定結果発表 |
| 9月下旬 | 契約締結 |

以 上