

鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期） 公募型プロポーザル実施要領

1 適用

「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）公募型プロポーザル実施要領」は、鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）の受注候補者を、公募型プロポーザル方式により選定するため、必要な事項を定める。

2 工事の目的

鹿屋市平和市営住宅は、管理戸数 260 戸を有する市内最大規模の団地であり、今後とも適正な維持管理を行い、有効に活用していくことが求められている。

当該市営住宅については、建設から 36 年以上の経過により建物や設備が老朽化し、また少子高齢化に伴い増加する高齢者等へ対応するための機能の不足など、良好な居住環境を確保する観点などから課題が生じている。

このようなことから、鹿屋市営住宅長寿命化計画に基づき、既に 1 号棟から 4 号棟を平成 27 年度から平成 29 年度に改善事業を実施したところであり、また、現在、5 号棟から 7 号棟（令和 4 年度～令和 5 年度）と 8 号棟から 10 号棟（令和 5 年度～令和 6 年度）については、改善事業を実施しているところである。

今回実施する 11 号棟から 13 号棟は、老朽化した建物等の長寿命化を図るための一般的な改善工事のほか、高齢者への対応、今般の社会情勢の変化に伴い新たな課題となっている新型コロナウイルス感染症対策に資する対応、グリーン社会の実現に資する照明の LED 化などの改善工事を行うこととしており、本市の市営住宅におけるモデル的な団地再生に向けた取組みとして実施するものである。

3 工事の概要等

(1) 工事名 鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期） ※以下「本事業」という。

(2) 工事場所 鹿屋市西原三丁目

(3) 主な業務内容 ア 11 号棟・12 号棟・13 号棟住宅改善工事
(建築一式工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事)
イ 共用施設改善工事（プロパン庫、外構等）
ウ 改善工事の実施に伴う入居者の仮移転等計画書の作成及び移転支援業務
エ ア～イの工事に係る設計業務及び工事監理業務

(4) 完成期限 令和 8 年 2 月 27 日(金)まで
※設計は、令和 7 年 2 月 28 日(金)まで
※工事は、令和 8 年 2 月 13 日(金)まで
※工事監理は、令和 8 年 2 月 27 日(金)まで

(5) 上限金額 761,333,600 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）
(参考内訳)

ア 工事 736,165,600 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

イ 設計 14,009,600 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

ウ 工事監理 11,158,400 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

※提案金額が上限金額を超えている場合は失格とする。なお、参考内訳に示すア～ウの金額は、それぞれの上限金額を示すものではない。

4 参加資格要件等

鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）に参加できる者は、本事業の工事及び設計並びに工事監理（以下「分担工事」という。）を担うため、鹿屋市建設工事等入札参加資格に登録された複数の企業により構成される特定建設工事共同企業体（乙型：分担施工方式）（以下「共同企業体」という。）とし、次の（1）及び（2）を全て満たす者（以下「参加共同企業体」という。）とする。

（1）共同企業体の構成

ア 共同企業体は、次に掲げる企業10者（以下「構成企業」という。）で構成すること。

- ① 本事業の分担工事の設計及び工事監理を行う設計企業1者（以下「設計企業」という。）
- ② 本事業の分担工事の建築一式工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事を施工する建設企業各3者（以下「建設企業」という。）

イ 構成企業の中から代表企業1者を定めるものとする。

（2）共同企業体の参加資格要件

ア 設計企業、建設企業（共通）

- ① 鹿屋市内に本店、又は主要な営業所（支店等）を置く者であること。
- ② 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。
- ③ 鹿屋市税等（注1）の滞納がない者であること。
- ④ 手形交換所による取引処分又は主要取引先から取引停止等の事実がなく、経営状態が健全な者であること。
- ⑤ 会社更生法に基づく会社更生手続き開始若しくは更生手続き開始の申立てがなされている又は民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされる等、経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- ⑥ 鹿屋市が措置する指名停止期間中の者でないこと。
- ⑦ その他建設業法等の法令及び規則等に違反している者でないこと。

（注1）

〔法人〕法人市民税、法人固定資産税、特別徴収義務、軽自動車税等

〔個人経営主〕市県民税、固定資産税、国民健康保険税、介護保険料、軽自動車税等

イ 設計企業

- ① 鹿屋市建設工事等競争入札参加資格に登録され、本市格付けの建築設計監理業務の「A級」に格付けされている者であること。
- ② 元請として、過去5箇年度（平成30年度から令和4年度）に鉄筋コンクリート造、鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、1棟の延べ面積が概ね1,000㎡以上の新築又は改修の公共工事又は民間工事の設計実績を有している者であること。
- ③ 設計において、統括設計担当者及び設計担当者を配置できる者であること。ただし、統括設計担当者は一級建築士の資格を有する者であること。

ウ 建設企業

- ① 鹿屋市建設工事等競争入札参加資格に登録され、本市格付けの建築一式工事、電気工事又は管工事の各業種ごとに「A級又はB級」に格付けされている者であること。ただし、「B級」に格付けされている者は、各業種ごとに1者以下であること。
- ② 分担工事（設計及び工事監理を除く。）に応じて建設業法第26条に規定する技術者を施工現場に専任で配置できる者であること。
- ③ 建設業法第3条第1項に規定する建設業許可を有している者であること。

エ 代表企業

- ① 鹿屋市建設工事等競争入札参加資格に登録され、本市格付けの建築一式工事の「A級」に格付けされており、建設業法第 27 条の 26 に規定する直近の経営規模等評価結果通知書の総合評定値が建築一式工事で「880点」以上の者であること。
- ② 元請けとして、過去5箇年度（平成30年度から令和4年度）に鉄筋コンクリート造、鉄骨造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、1棟の延べ面積が概ね1,000㎡以上の新築又は改修の公共工事又は民間工事の工事实績を有している者であること。
なお、共同企業体（甲型）としての工事实績の場合は、構成企業としての出資比率が20%以上のものであること。
- ③ 上記②の工事において、監理技術者又は主任技術者としての監理実績を有し、監理技術者資格証（建築）の交付を受け、かつ監理技術者資格講習会を受講したことが認められる者で、直接かつ恒常的な雇用関係にある者（参加表明書の提出期限の日において、連続3箇月以上直接的な雇用関係にある者に限る。）を専任で配置できる者であること。
- ④ 建設業法の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。

(3) その他

ア 代表企業は、本プロポーザルへの応募手続きや契約手続きなど、本市との調整・協議等における窓口役を担うものとする。

イ 一の参加共同企業体の構成企業は、他の参加共同企業体の構成企業と次のいずれかの関係にある者でないこと。

- ① 他の参加共同企業体の構成企業の親会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条4号の親会社をいう。以下同じ）
- ② 他の参加共同企業体の構成企業の子会社（会社法第2条3号の子会社をいう。以下同じ）
- ③ 他の参加共同企業体の構成企業の親会社の子会社
- ④ 他の参加共同企業体の構成企業の役員又は管財人（会社更生法（平成14年法律第154号）第67条の管財人及び民事再生法（平成11年法律第225号）第64条の管財人をいう。以下同じ）を兼ねている者。
- ⑤ 他の参加共同企業体の構成企業と上記①から④までのいずれかと同等と認められる資本関係又は人的関係にある者。

ウ 本事業の契約事業者は、契約期間中、鹿屋市平和市営住宅改善工事に係る他の参加共同企業体の構成企業となることはできない。

5 主な事業スケジュール

主な手続き内容	日 程
(1)実施の公示	令和6年2月21日(水)
(2)参加手続き等説明書の配布期間	令和6年2月21日(水)～令和6年6月20日(木)
(3)参加手続き等の説明会及び現地説明会	令和6年3月7日(木)
(4)参加表明書の提出期間	令和6年3月14日(木)～令和6年4月12日(金)
(5)参加資格確認通知書及び参加要請書の通知	令和6年4月23日(火) 予定
(6)提案書の提出期間	令和6年6月17日(月)～令和6年6月21日(金)
(7)選定結果通知	令和6年7月上旬 予定
(8)仮契約締結	令和6年7月下旬 予定
(9)契約議案議会上程	令和6年9月上旬 予定
(10)本契約締結（議会議決後）	令和6年9月下旬 予定

※日程については、変更する場合がある。

6 参加手続き等説明書の配布

本プロポーザルに係る参加手続き等説明書を次のとおり配布するとともに、本市ホームページで公表する。

- (1) 期 間 令和6年2月21日(水)から令和6年6月20日(木)まで(土日祝日は除く。)
- (2) 配布場所 鹿屋市建設部建築住宅課住宅施設係
〒893-8501 鹿屋市共栄町20番1号
電話 0994-31-1129 / F A X 0994-41-2936
e-mail : kenchiku@city.kanoya.lg.jp
- (3) 公表の URL <https://www.city.kanoya.lg.jp/kouhou/koubo/koubotop.html>

7 参加手続き等の説明会及び現地説明会

本事業に係る参加手続き等の説明会及び現地説明会を次のとおり行う。

- (1) 開催日時 令和6年3月7日(木) 午後2時00分から(受付 午後1時30分～)
- (2) 開催場所 [説 明 会] 場所 鹿屋市中央公民館1階集会室
住所 鹿屋市北田町11103番
※説明会資料は、当日は配布しないので、各自、本市ホームページの「6 参加手続き等説明書の配布(3) 公表の URL」から印刷し、持参すること。
[現地説明会] 場所 平和市営住宅
住所 鹿屋市西原三丁目3-10
※現地説明会は、説明会終了後、引き続き実施する。また、平和市営住宅の敷地内は駐車場がないため、近隣の鹿屋看護専門学校の駐車場を利用することとし、駐車区画は当日説明する。
- (3) 申込期間 令和6年2月26日(月)から令和6年3月6日(水) 午後5時必着
- (4) 申込方法 説明会及び現地説明会への参加を希望する者は、「参加手続き等の説明会及び現地説明会参加申込書(様式3-1)」に記入の上、ファクス又は電子メールでPDFファイル添付により提出すること。
※電子メールの表題は、「説明会参加申込書」とすること。
- (5) 申 込 先 「6 参加手続き等説明書の配布(2) 配布場所」に記載のとおり。

8 参加表明書の提出

本プロポーザルへの参加を希望する参加共同企業体は、次により参加表明及び参加資格要件の確認に関する書類(以下「参加表明書」という。)を提出すること。

- (1) 参加表明書に関する提出書類
 - ア 公募型プロポーザル方式参加表明書(プロボ第3号様式)
 - イ 共同企業体によるプロポーザル参加願(様式1-1)
 - ウ 様式1-1に係る付表(様式1-2)
 - エ 同種工事の施工実績調書(様式1-3)
 - オ 同種工事の設計実績調書(様式1-4)
 - カ 建設企業技術者専任配置予定表(様式1-5)
 - キ 代表企業の経営規模等評価結果通知書(写し)
 - ク 設計企業配置技術者予定表(様式1-6)
 - ケ 系列会社についての届出書(様式1-7)

- コ 実績証明書（様式1－8）又はコリンズ等実績を証明するもの
- サ 鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）特定建設工事共同企業体協定書（乙型）（協定書第1号様式）
- シ 委任状（協定書第2号様式）

(2) 作成方法等

ア 書類の作成方法及び様式は、市長が別に定める「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）公募型プロポーザル提出書類記載要領」によること。

イ (1) のサ及びシの様式において「構成員」とあるのは「構成企業」と読み替えるものとする。

(3) 提出期間 令和6年3月14日（木）午前9時から令和6年4月12日（金）午後5時必着

(4) 提出方法 持参又は郵送

(5) 提出部数 [サ、シの書類以外] 10部（正本（原本）1部、副本（原本の複写）9部）
[サ、シの書類] 1部（正本（原本）1部）

(6) 提出先 「6 参加手続き等説明書の配布（2）配布場所」に記載のとおり。

(7) 質問の受付及び回答

参加表明書に関する質問がある場合は、書面により行うこととし、質問及び回答方法は次のとおりとする。

ア 受付期間 令和6年2月22日（木）から令和6年3月11日（月）午後5時必着

イ 提出方法 質問の内容を簡潔にまとめ、「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）に係る質問書（様式3－2）」に記入の上、電子メールでPDF ファイル添付により提出すること。

※電子メールの表題は、「平和市営住宅質問書（参加表明書）」とすること。

ウ 提出先 「6 参加手続き等説明書の配布（2）配布場所」に記載のとおり。

エ 回答方法 質問及び回答を取りまとめた上で、令和6年3月13日（水）から令和6年4月12日（金）までの間、本市ホームページで公表する。

オ 公表のURL 「6 参加手続き等説明書の配布（3）公表のURL」に記載のとおり。

9 提案資格の確認及び結果の通知

参加表明書を提出した参加共同企業体の提案資格について確認を行い、その結果については、令和6年4月23日（火）頃までに、提案資格が認められた旨又は認められなかった旨を記載した「公募型プロポーザル参加資格確認通知書」を通知する。また、提案資格が認められた参加共同企業体に対し、「プロポーザル参加要請書」により、提案書の提出を要請する。

10 提案書の提出

「公募型プロポーザル参加資格確認通知書」により提案資格を認められ、「プロポーザル参加要請書」により、提案書の提出を要請された参加共同企業体（以下「応募共同企業体」という。）は、次により提案書を提出すること。なお、同一の応募共同企業体が複数の提案書を提出することはできない。

(1) 提案書に関する提出書類

ア 提案書提出届（様式2－1）

イ 提案金額（様式2－2）

ウ 共同企業体の体制等（様式2－3）

エ 構成企業の分担工事内容等（様式2－4）

- オ 建設企業技術者専任配置予定表（様式2-5）
- カ 設計企業配置技術者予定表（様式2-6）
- キ 品質確保の取組体制等（様式2-7）
- ク 総合的な提案（各住棟）（様式2-8）
- ケ 共用施設の提案（プロパン庫、外構等）（様式2-9）
- コ グリーン社会の実現に資する提案（様式2-10）
- サ 新型コロナウイルス感染症対策に資する提案（様式2-11）
- シ 高齢者に配慮した敷地内動線及び住戸の提案（様式2-12）
- ス 入居者の仮移転等計画及び移転支援に係る提案（様式2-13）
- セ 事業スケジュールに係る提案（様式2-14）
- ソ 独自提案書（様式2-15）
- タ 要求水準に関する誓約書（様式2-16）
- チ 鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）特定建設工事共同企業体協定書（乙型）
第8条に基づく協定書（協定書第3号様式）

(2) 作成方法等

ア 書類の作成方法及び様式は、市長が別に定める「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）公募型プロポーザル提出書類記載要領」によること。

イ (1)のチの様式において「構成員」とあるのは「構成企業」と読み替えるものとする。

ウ 提案内容等は、市長が別に定める「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）公募型プロポーザル要求水準書」による要求水準を満たすこと。

(3) 提出期間 令和6年6月17日（月）午前9時から令和6年6月21日（金）午後5時必着

(4) 提出方法 持参又は郵送

(5) 提出部数 [イ、エ、チの書類以外] 10部（正本（原本）1部、副本（原本の写し）9部）
[イ、エ、チの書類] 1部（正本（原本）1部）

※提案書の提出時に、提案書に関する提案書類のデータ（イ、エ、チの提出書類のデータを除く。）をPDF形式で保存したCD-Rを1枚提出すること。

(6) 提出先 「6 参加手続き等説明書の配布（2）配布場所」に記載のとおり。

(7) 質問の受付及び回答

提案書に関する質問がある場合は、書面により行うこととし、質問及び回答方法は次のとおりとする。

ア 受付期間 令和6年4月24日（水）から令和6年5月17日（金）午後5時必着

イ 提出方法 質問の内容を簡潔にまとめ、「鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）に係る質問書（様式3-2）」に記入の上、電子メールでPDFファイル添付により提出すること。

※電子メールの表題は、「平和市営住宅質問書（提案書）」とすること。

ウ 提出先 「6 参加手続き等説明書の配布（2）配布場所」に記載のとおり。

エ 回答方法 質問及び回答を取りまとめた上で、令和6年4月24日（水）から令和6年5月28日（火）までの間、概ね2週間ごとに、参加表明書を提出した全ての参加共同企業体に電子メールで回答する。

11 提案書の審査

(1) 審査については、鹿屋市平和市営住宅改善工事（3期）プロポーザル選定委員会（以下「選定委

員会」という。)の委員による書類審査とする。なお、ヒアリング審査を実施する場合は別途通知する。

(2) 評価項目及び評価基準

市長が別に定める「鹿屋市平和市営住宅改善工事(3期)公募型プロポーザル受注候補者選定評価基準」による。

(3) 選定委員会委員

建設部長、政策推進課長、財政課長、建築住宅課長、建築住宅課参事、契約検査室長、電気・設備・エネルギー専門官

12 受注候補者の特定

審査の結果、評価点数において最も高い点数を得た者を受注候補者として特定する。

13 選定結果の通知

受注候補者に決定した応募共同企業体には、「プロポーザル採用通知書」を通知し、受注候補者に決定しなかった応募共同企業体には、「プロポーザル不採用通知書」を通知する。なお、選定結果(受注候補者名、評価点数等)については、本市ホームページで公表する。

(1) 公表の URL 「6 参加手続き等説明書の配布(3) 公表の URL」に記載のとおり。

14 提案者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

(1) 会社更生法の適用を申請する等、契約履行が困難と認められる状態に至った場合

(2) 審査の公平性を害する行為があった場合

(3) 前各号に定めるもののほか、提案にあたり著しく信義に反する行為等、選定委員会が失格であると認めた場合

15 契約の手続き等

(1) 契約の手続き

ア 本市との契約方法は、随意契約とする。

イ 本市及び受注候補者は、本事業の業務に関し協議を行い、協議が整ったときは見積書を徴収し、工事請負契約書(案)により、仮契約を締結するものとする。

ウ 受注候補者との仮契約にあたり、契約金額は提案金額の範囲内とする。

エ 仮契約に基づく本契約については、鹿屋市議会の議決を得られた日をもって効力が発生するものとする。

(2) その他

ア 契約事業者は、「鹿屋市平和市営住宅改善工事(3期)公募型プロポーザル実施要領」及び「鹿屋市平和市営住宅改善工事(3期)公募型プロポーザル要求水準書」を順守しなければならない。

イ 契約事業者は、本市との連絡を密に行い、意思の疎通及び情報の共有を図るとともに、疑義等が生じた場合は、その都度協議するものとする。

16 留意事項等

(1) 参加表明書の提出後、代表企業及び構成企業の変更はできない。ただし、代表企業を除く構成企

業については、やむを得ない事情が生じた場合、提案書受付期限日の前日の令和6年6月20日(木)までに市長と協議を行い、市長が承諾した場合に限り、変更を行うことができる。

- (2) 提案書に記載した配置予定技術者の変更はできない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市長と協議を行い、市長が承諾した場合に限り、変更を行うことができる。
- (3) 参加表明書及び提案書の提出期限後の差し替え及び再提出は認めない。
- (4) 提出された参加表明書及び提案書は返却しない。
- (5) 参加表明書及び提案書の提出後に辞退する場合は、「辞退届(様式3-3)」を提出すること。
- (6) 参加表明書及び提案書の作成及びこれらの提出に係る費用は、参加共同企業体の負担とする。
- (7) 参加表明書又は提案書に虚偽の記載をした場合は、参加表明書又は提案書を無効とする。また、虚偽の記載をした構成企業に対して指名停止措置を行う場合がある。
- (8) 提出された参加表明書及び提案書は、提案資格の確認及び受注候補者の特定以外に無断で使用することはない。