

令和6年度 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る  
事後評価及び次期事業手法検討業務委託  
契約候補者選定に係るプロポーザル 参加要領

## 1 目的・趣旨

沼津市営住宅自由ヶ丘団地（以下、「本団地」という。）は、沼津市がPFI手法で事業化したもので、平成18年6月に契約した後、設計・建設を行い、平成20年3月にN-5, 6棟、平成21年9月にN-3, 4棟、平成23年2月N-1, 2棟が完成し、各棟の維持管理業務を令和9年度末まで実施する予定である。

本業務は、本事業の効果検証及び評価を行うとともに、次期事業として最適な事業手法を検討することを目的とする。

業務の実施に当たっては、関連基礎データの収集解析、他自治体の事例調査、及び事業効果に関する定性的・定量的に評価するなど、十分な経験とノウハウ、客観的かつ専門的な情報収集分析する高度な専門性が要求されるとともに、社会資源の活用を検討とその提案を行う積極性が必要となることから、プロポーザル方式<sup>※</sup>により契約候補者を選定する。

この要領は、「令和6年度 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る事後評価及び次期事業手法検討業務委託 契約候補者選定に係るプロポーザル」の実施及び参加方法について、必要な事項を定めるものである。

※もっとも優れた提案をした者を本要領に従い契約候補者として選定し、契約候補者の提案内容を踏まえた仕様書を別途調製の上、地方自治法施行令167条の2第1項第2号による随意契約を締結するものである。

## 2 契約の概要

- |          |   |
|----------|---|
| (1) 業務名  | 令和6年度 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る<br>事後評価及び次期事業手法検討業務委託               |
| (2) 業務内容 | 別紙「令和6年度 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る<br>事後評価及び次期事業手法検討業務委託 公募仕様書」のとおり |
| (3) 履行期間 | 契約締結日から令和7年3月14日まで  |
| (4) 契約金額 | 提案限度額7,073,000円（消費税及び地方消費税を含む）                                |

## 3 問い合わせ・書類提出先

沼津市建設部住宅営繕課（〒410-8601 沼津市御幸町16番1号 沼津市役所内）  
担当 峯岸、櫻井  
電話 055-934-2534 FAX 055-934-2598  
E-mail eizen@city.numazu.lg.jp

#### 4 参加資格要件

次の各号のいずれかに該当する者は、本プロポーザルに参加する資格を有しない。

なお、契約候補者の決定後契約締結までの間においても、以下の項目に該当した場合は契約候補者の決定を取り消すことがある。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者（更生開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）
- (3) 沼津市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 22 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員等又はこれらと密接な関係を有する者
- (4) 沼津市工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱に基づく入札参加停止措置を受けている者
- (5) 国税及び沼津市税の滞納がある者
- (6) 平成 30 年度以降、公営住宅に係る PPP/PFI 導入可能性調査業務、又は公営住宅に係る PPP/PFI アドバイザリー業務の受託実績を有しない者

#### 5 契約候補者選定スケジュール

No	内容	期間
1	募集開始	令和 6 年 2 月 9 日（金）ホームページに掲載
2	質問受付	令和 6 年 2 月 19 日（月）午後 5 時までに電子メールで
3	質問回答	令和 6 年 2 月 21 日（水）午後 5 時までにホームページに掲載
4	プロポーザル参加申込	令和 6 年 2 月 26 日（月）午後 5 時必着
5	プロポーザル参加承認	令和 6 年 2 月 28 日（水）正午までに電子メールで
6	企画提案書等の提出	参加承認日から令和 6 年 3 月 13 日（水）午後 5 時まで
7	選考会（書類選考）	令和 6 年 3 月 26 日（火）、27 日（水）のいずれか 1 日を予定
8	選定結果の通知	令和 6 年 3 月 29 日（金）予定
9	契約締結	令和 6 年 4 月上旬予定

#### 6 質問受付・回答

##### (1) 質問方法

本業務委託の内容等についての質問は、質問受付期間中に、電子メール・FAX 等（様式任意）により提出する。会社名、担当者名、電子メールアドレス、電話番号、FAX 番号を併記すること。質問提出先は「3 問い合わせ・書類提出先」のとおり。

なお、プロポーザル実施手順等についての質問は随時電話等で受け付ける。

※質問内容は簡素な文章とすること。

※質問書の提出時には電話により着信確認を行うこと。

## (2) 回答方法

業務の内容等に関する質問については、質問者匿名にて沼津市ホームページ上で回答を掲載する。

## 7 プロポーザルへの参加申込

以下の書類をプロポーザル参加申込の期間中に「3 問い合わせ・書類提出先」へ提出（郵送可）すること。ただし、沼津市入札参加資格者名簿に登録されている事業者は、(4) (5) (6) (7) は不要である。

なお、参加申込後、参加を取りやめる場合は企画提案書等の提出期限までに参加辞退届（様式4）を提出すること。辞退しても今後不利な扱いを受けることはない。

(1) 参加申込書 1部（様式1）

(2) 同種業務実績表 10部（様式2）

- ・記載した業務のうち一つは内容が確認できる資料（契約書・仕様書等の写し）を添付
- ・自社名をいれないこと

(3) 会社概要 1部（様式は任意だが1種類とする。パンフレット等でも可）

(4) 暴力団又は暴力団員等でないこと等に関する表明・確約書（様式3）

(5) 登記簿謄本等 1部（申込日から3か月以内に発行されたもの）

- ・法人登記している事業者は、履歴事項全部証明書の写し
- ・個人事業者の場合は、代表者身分証明書の写し

(6) 財務諸表 1部（直近事業年度の「貸借対照表」、「損益計算書」、「株主資本等変動計算書」）

(7) 納税証明書 1部（申込日から3か月以内に発行されたもの。課税のあるもののみ提出）（市内に本社又は営業所のない事業者は国税納税証明書のみ提出）

### ①市税納税証明書

- ・法人登記している事業者は、法人市民税納税証明書（最新の事業年度のもの）
- ・個人事業者の場合は市県民税納税証明書（最新のもの）

### ②固定資産税納税証明書（最新のもの）

### ③国税納税証明書（「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について）

- ・法人登記している事業者は「その3」又は「その3の3」を提出
- ・個人事業者の場合は「その3」又は「その3の2」を提出

## 8 プロポーザルへの参加承認

参加申込書類の確認後、プロポーザル参加の認否を電子メールにて通知する。

なお、申込書類を提出したにもかかわらずプロポーザル参加承認の通知期限までに認否の連絡がない場合は、通知期限日の午後5時までに「3 問い合わせ・書類提出先」へ電話で問い合わせること。

また、参加不承認の場合は、市にその理由の説明を求めることができる。

## 9 企画提案書等の提出

### (1) 提出書類

以下の書類を企画提案書等の提出期間中に「3 問い合わせ・書類提出先」へ、事前に電話連絡のうえ、提出（郵送可）する。

- ①企画提案書提出届 1部（様式5）
- ②企画提案書 10部（様式自由）
- ③工程表 10部（様式6）
- ④実施体制調書 10部（様式7）
- ⑤管理技術者業務実績調書 10部（様式8）
- ⑥担当技術者業務実績調書 10部（様式9）
- ⑦見積書 1部（様式自由、押印不要）

### (2) 企画提案書等の規格

企画提案書等の提出書類は以下の点に注意し作成すること。

- ①「(1) 提出書類」のうち、②～⑥については、すべて自社名を入れず（入っている場合は受け付けない）、参加承認通知に記載した各参加者へ割り振ったアルファベットを各書類の1ページ目の右上に挿入すること。
- ②「(1) 提出書類」は、日本工業規格A4で作成する。このうち、②～⑥については、この順に左綴じしたものを1部とし、これを10部提出する。A4以外のサイズを用いる場合はA4サイズに折りたたむこと。

### (3) その他、注意事項

- ①「(1) 提出書類」のうち、「②企画提案書」は6ページ以内で作成すること。6ページとは、A4片面利用で6枚（両面利用で3枚）であり、A3を用いる場合は片面利用で2ページとカウントする。なお、表紙は不要である。
- ②見やすいもの、わかりやすいものとする。特に実施方法は、具体的に説明し、手順等を簡単なフローなどで示すこと。
- ③本要領に示す業務委託の目的・趣旨を達成するため、提案限度額の範囲でできる限りの提案をすること。また、本件の契約候補者選定においてプロポーザルを採用する点に鑑み、業務概要に示す本市の要求事項にとらわれず、参加事業者の専門性を生かした指摘や提案に努めること。
- ④見積書は、提案する実施項目の費用が分かるように内訳を記載すること。
- ⑤提出書類に不備がある場合は、訂正を求めることがある。その場合、提出期限までに訂正がなければ失格とする。なお、提案内容については、提出後の修正や追加は一切認めない。

## 10 提案する内容

別紙「令和6年度 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る事後評価及び次期事業手法検討業務委託 公募仕様書」の「5 業務の内容」に示す部分について、本業務の趣旨や関連する情報を十分に理解し、実績等を踏まえ、下記事項の検討方法等について

提案すること。

- (1) 本事業（PFI 手法）の事後評価に係る効果検証、評価及び課題の整理
- (2) 次期事業の事業手法に係る、費用対効果を含めた比較整理及び最適な事業手法の導出

## 11 選考

### (1) 選考方法

企画提案書等提出書類の内容を基に、「令和6年度 沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業に係る事後評価及び次期事業手法検討業務委託 契約候補者選定委員会」において総合的に評価を行い、契約候補者を選定する。

ただし、合計点数の平均が60点を超えるものがない場合は、契約候補者を選定しない。

### (2) 評価項目

別表「評価項目」のとおり。

## 12 選考結果の通知

契約候補者選定後、すみやかに沼津市ホームページ上にて結果を公表する。なお、参加者自身の評価については、契約締結後、市にその理由の説明を求めることができる。

## 13 参加者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 企画提案書等の提出期間中に提出しなかったとき
- (2) 「4 参加資格要件」の各号のいずれかに該当したとき
- (3) 提出書類に虚偽の記載をしたことが判明したとき
- (4) 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為があったと市長が認めたとき

## 14 契約

市は契約候補者と協議し、契約候補者が提案した内容を反映した仕様書を調整のうえ、契約を締結し、すみやかに契約結果を沼津市ホームページ上で公表する。なお、本プロポーザルは参加事業者の企画力、提案力、業務遂行能力などを審査するものであるから、仕様については契約候補者の提案をもとに契約時に再度精査するものとする。

ただし、選定された事業者が以下の規定するものに該当することになった場合は、契約候補者の決定を取り消すことがある。なお、この場合は次順位の者と協議するものとする。

- (1) 「4 参加資格要件」の各号のいずれかに該当したとき
- (2) 提出書類に虚偽の記載をしたことが判明したとき
- (3) 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為があったと市長が認めたとき

なお、契約書は、沼津市ホームページに掲載してある「沼津市業務委託契約約款」を

含めるので、事前に確認をしておくこと。

(ホームページ > 事業者のみなさんへ > 入札情報・契約 > 建設業関連以外業務委託 > 「沼津市業務委託契約約款 (PDF)」)

本プロポーザルにかかる契約は、令和6年度予算成立をもって締結が可能になる。沼津市議会が本業務に係る予算を承認しなかった場合は、契約を取りやめる。また、本業務は国土交通省所管の社会資本整備総合交付金を活用して実施することから、当該交付金の全部又は一部が交付決定されなかったときは、調整の上、業務内容及び提案上限額を変更し、契約締結する場合又は契約を取りやめる場合がある。

予定より予算の議決が遅れた場合や交付金の決定が遅れた場合は、契約締結日が予定日より遅れる場合がある。

なお、契約の取りやめ、遅延等によって発生した損害について、市は責任を負わない。

## 15 契約締結後

契約者は、市との協議のもと、速やかに実施計画書（実施体制、連絡体制、工程等）を作成し、市の承認を得ること。

## 16 提出書類の取扱い

- (1) 提出書類の著作権は参加者に帰属する。ただし、沼津市が本件の報告、説明、公表等のために必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用できるものとする。
- (2) 本案件に係る情報公開請求があった場合、提案内容やノウハウ及び提案への評価に関する部分を除き、沼津市情報公開条例に基づき、提出書類を公開する場合があるものとする。
- (3) 提出書類は一切返却しない。

## 17 その他

- (1) 本件参加に係る費用は、すべて参加者の負担とする。
- (2) 提出書類における記名・押印は、すべて沼津市競争入札参加資格者名簿（業者名簿）に登録のある者については登録のとおりとし、登録のない者については契約の権限を有する代表者のものとする。

## 18 参考資料

参考資料は下記のとおりである。

参考資料①について貸与を希望する場合は、「7 プロポーザルへの参加申込」に併せて、参考資料貸出申込書（様式 10）を提出すること。貸出申込書の内容が確認でき次第、すみやかに PDF 形式でメール送付する予定である。なお、貸与した参考資料は、企画提案書等の提出後に削除すること。

①沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業 「事業概要」「事業契約書・約款」「契約変更の

経緯」「支払予定表」「事業者選定時 VFM 算定表」

②沼津市営住宅自由ヶ丘団地整備事業 「事業者選定に係る実施経過」

[https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi\\_jouhou/jigyoushousai/shizuoka.html#project06](https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyoushousai/shizuoka.html#project06)

③PFI 事業の事後評価等に関する基本的な考え方

[https://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai/kaisai/jigyous/04kai/pdf/iinkai\\_shiryo\\_jsb0401\\_t.pdf](https://www8.cao.go.jp/pfi/iinkai/kaisai/jigyous/04kai/pdf/iinkai_shiryo_jsb0401_t.pdf)

④PFI 事業における事後評価等マニュアル

[https://www8.cao.go.jp/pfi/manual/pdf/manual\\_jigohyoukato.pdf](https://www8.cao.go.jp/pfi/manual/pdf/manual_jigohyoukato.pdf)

⑤沼津市営住宅等の整備・管理に関する基本方針

[https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/jyutaku\\_seibi/index.htm](https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/jyutaku_seibi/index.htm)

⑥沼津市営住宅の整備・管理に関する実施計画

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/jyutaku/index.htm>

⑦沼津市総合計画

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/sogo/index.htm>

⑧沼津市公共施設マネジメント計画

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/gyozaisei/publicfacility/keikaku.htm>

⑨沼津市都市計画マスタープラン

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/toshimas/index.htm>

⑩沼津市立地適正化計画

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/ricchitekiseika/index.htm>

別表 評価項目

評価項目			配点	
企画 提案力	的確性 整合性	・本業務の目的を的確に理解し、仕様書で 定めた業務内容が網羅された適切な提案 となっているか。	10	60
	具体性 実現性	・本事業の事後評価及び次期事業手法の検 討方法について、具体的及び効果的な提 案となっているか。	30	
	独自性	・「公営住宅」や「本市・本事業」の特性を 理解した独自の視点で、かつ有効な提案 となっているか。	20	
業務遂行 能力	実 績	・同種業務又はそれに準ずる業務実績は十 分なものか。	15	40
	実施体制	・配置予定者の専門性は十分か。また、業 務経験豊富な担当者が配置されている か。 ・事業を円滑に進められるような体制とな っているか。	15	
	工程計画	・業務執行過程が明確にスケジュール化さ れており、提案内容との整合性が図られ ているか。	10	
合 計			100	

ただし、合計点数の平均が 60 点を超えるものがいなかった場合は、契約候補者を選定しない。