

実施方針

変更前

変更後

沼津市営住宅今沢団地建替事業

沼津市営住宅今沢団地建替事業

実施方針

実施方針

令和4年12月9日

令和4年12月9日
(令和5年2月20日変更)

沼 津 市

沼 津 市

－目次－（略）

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称 ～ (10) 事業期間（略）

(11) 工区の設定等

ア 工区の考え方（略）

イ 既存住棟等の解体・撤去時期の制限（略）

ウ 事業スケジュール（例）

全体を4工区と想定した場合の事業スケジュール（例）を次表に示す。

■全体を4工区と想定した事業スケジュール（例） ※

令和5年10月	落札者決定・公表
令和5年11月	落札者と基本協定の締結
令和6年1月	事業者との特定事業契約（仮契約）の締結
令和6年3月	特定事業契約の議決（本契約）
令和6年3月～令和14年7月	調査、基本・実施設計、確認申請等 入居者移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備
令和8年12月～令和26年3月	建替住棟等の維持管理
令和26年3月	事業完了

※ 本スケジュールの詳細は【別紙1】に示す。本スケジュールは例示であり、事業者による工期短縮の提案を期待する。

(12) 事業に必要と想定される根拠法令等（略）

2 実施方針等に関する事項 ～ 3 特定事業の選定方法等に関する事項（略）

－目次－（略）

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称 ～ (10) 事業期間（略）

(11) 工区の設定等

ア 工区の考え方（略）

イ 既存住棟等の解体・撤去時期の制限（略）

ウ 事業スケジュール（例）

全体を4工区と想定した場合の事業スケジュール（例）を次表に示す。

■全体を4工区と想定した事業スケジュール（例） ※

令和5年10月	落札者決定・公表
令和5年11月	落札者と基本協定の締結
令和6年1月	事業者との特定事業契約（仮契約）の締結
令和6年2月	特定事業契約の議決（本契約）
令和6年2月～令和14年7月	調査、基本・実施設計、確認申請等 入居者移転支援 既存住棟等の解体・撤去 建替住棟等の整備
令和8年12月～令和26年3月	建替住棟等の維持管理
令和26年3月	事業完了

※ 本スケジュールの詳細は【別紙1】に示す。本スケジュールは例示であり、事業者による工期短縮の提案を期待する。

(12) 事業に必要と想定される根拠法令等（略）

2 実施方針等に関する事項 ～ 3 特定事業の選定方法等に関する事項（略）

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

- 1 民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方（略）
- 2 民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール（予定）

民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュールは、下記のとおりとする。

■民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール

日程（予定）		内容
令和4（2022）年	12月19日	実施方針等に関する説明会
	実施方針公表日	実施方針等に関する質問・意見の受付
	～1月10日	
令和5（2023）年	—	実施方針に関する質問・意見に対するヒアリング（市が必要と判断する場合）
	1月下旬	実施方針等に関する質問回答の公表
	1月下旬	特定事業の選定及び公表
	4月下旬	入札説明書等の公表（入札公告）
	5月中旬	入札説明書等に関する説明会
	4月下旬～6月上旬	入札説明書等に関する質問の受付
	6月下旬	入札説明書等に関する質問回答の公表
	7月上旬	参加表明書、入札参加資格審査申請書の受付
	7月下旬	入札参加資格審査の結果通知
	8月下旬	入札書類（提案書を含む）の受付
	8月下旬～	提案書の審査
	10月下旬	プレゼンテーション（評価委員会）
	10月下旬	落札者の決定・通知
	11月中旬	審査講評の公表
11月下旬	基本協定の締結	

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

- 1 民間事業者の募集及び選定に係る基本的な考え方（略）
- 2 民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール（予定）

民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュールは、下記のとおりとする。

■民間事業者の募集、選定及び契約までの手順及びスケジュール

日程（予定）		内容
令和4（2022）年	12月19日	実施方針等に関する説明会
	実施方針公表日	実施方針等に関する質問・意見の受付
	～1月10日	
令和5（2023）年	—	実施方針に関する質問・意見に対するヒアリング（市が必要と判断する場合）
	1月下旬	実施方針等に関する質問回答の公表
	1月下旬	特定事業の選定及び公表
	4月下旬	入札説明書等の公表（入札公告）
	5月中旬	入札説明書等に関する説明会
	4月下旬～6月上旬	入札説明書等に関する質問の受付
	6月下旬	入札説明書等に関する質問回答の公表
	7月上旬	参加表明書、入札参加資格審査申請書の受付
	7月下旬	入札参加資格審査の結果通知
	8月下旬	入札書類（提案書を含む）の受付
	8月下旬～	提案書の審査
	10月下旬	プレゼンテーション（評価委員会）
	10月下旬	落札者の決定・通知
	11月中旬	審査講評の公表
11月下旬	基本協定の締結	

令和6(2024)年	1月上旬	特定事業契約（仮契約）の締結	令和6(2024)年	1月上旬	特定事業契約（仮契約）の締結
	3月中旬	市議会による議決（2月定例会）を経て、特定事業契約（本契約）の締結		2月下旬	市議会による議決（2月定例会）を経て、特定事業契約（本契約）の締結
<p>3 入札手続等（略）</p> <p>4 入札参加者の備えるべき要件等</p> <p>(1) 入札参加者について</p> <p>ア～キ（略）</p> <p>ク 入札参加者の構成企業は、他の入札参加者の構成企業として重複して入札参加することはできない。</p> <p>(2) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（共通事項）（略）</p> <p>(3) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（個別事項）</p> <p>入札参加者の構成企業となる者は、(2)に定める入札参加資格要件に加え、構成企業の種類ごとに定める次の入札参加資格要件を満たすこと。</p> <p>ア 設計企業及び工事監理企業（略） ～ ウ 入居者移転支援企業（略）</p> <p>エ 維持管理企業</p> <p>維持管理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。</p> <p>a 沼津市が発注する建設工事の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示（平成16年沼津市告示第24号）における物品等の競争入札参加資格に係る認定を受けた者であること。</p> <p>b 過去10年間（平成25年度から入札参加資格審査申請書の提出日までとする。）において、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）に関し、維持管理業務の実績がある者であること。</p> <p>c 維持管理業務の遂行にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。</p>			<p>3 入札手続等（略）</p> <p>4 入札参加者の備えるべき要件等</p> <p>(1) 入札参加者について</p> <p>ア～キ（略）</p> <p>ク 入札参加者の構成企業は、他の入札参加者の構成企業又は下請企業として重複して入札参加することはできない。</p> <p>(2) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（共通事項）（略）</p> <p>(3) 入札参加者の構成企業の入札参加資格要件（個別事項）</p> <p>入札参加者の構成企業となる者は、(2)に定める入札参加資格要件に加え、構成企業の種類ごとに定める次の入札参加資格要件を満たすこと。</p> <p>ア 設計企業及び工事監理企業（略） ～ ウ 入居者移転支援企業（略）</p> <p>エ 維持管理企業</p> <p>維持管理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。</p> <p>a 沼津市が発注する建設工事の請負等に係る競争入札に参加する者に必要な資格を定める告示（平成16年沼津市告示第24号）における物品等の競争入札参加資格に係る認定（希望業種分類表における建物施設管理、環境衛生管理及び設備機器管理等の維持管理業務に関する営業種目のいずれか）を受けた者であること。</p> <p>b 過去10年間（平成25年度から入札参加資格審査申請書の提出日までとする。）において、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、5階建て以上の共同住宅（寄宿舍、寮、ワンルームマンション等を除く。）に関し、維持管理業務の実績がある者であること。</p> <p>c 維持管理業務の遂行にあたり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。</p>		

5 落札者の決定（略）

6 特別目的会社（SPC）の設立

（1）SPC の設立について（略）

（2）SPC の設立条件

ア SPC は沼津市内に設立するものとする。

イ 入札参加者の代表企業及び構成企業はすべて当該 SPC に出資することとし、SPC に対する出資比率の合計を、全体の 50%を超えるものとする。

ウ 代表企業の出資比率は、出資者のうち最大となることとする。

エ すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

7 提出書類の取扱い（略）

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項（略） ～ 第8 その他特定事業の実施に関して必要な事項（略）

5 落札者の決定（略）

6 特別目的会社（SPC）の設立

（1）SPC の設立について（略）

（2）SPC の設立条件

ア SPC は沼津市内に設立するものとする。

イ 入札参加者の代表企業及び**協力企業以外**の構成企業はすべて当該 SPC に出資することとし、SPC に対する出資比率の合計を、全体の 50%を超えるものとする。

ウ 代表企業の出資比率は、出資者のうち最大となることとする。

エ すべての出資者は、特定事業契約が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

オ **協力企業（SPC を設立する場合において、応募グループのうち、SPC に出資しない企業をいう。）は、「第3 入札参加者の備えるべき要件等」を満たすこと。**

7 提出書類の取扱い（略）

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項（略） ～ 第8 その他特定事業の実施に関して必要な事項（略）

【別紙1】事業スケジュール（例）

経過年数		1				2				3			
年度		2024 令和6				2025 令和7				2026 令和8			
区分	10 1		4 7		10 1		4 7		10 1		4 7		
	特定事業契約締結			●契約（2月議会議決）									
第1 事前調査・設計等 （基本設計、第1工区実施設計）	第1工区（32ヵ月） 建替整備業務												
	■												
第1 集会所の解体工事					■								

【別紙2】 ～ 【別紙4】（略）

【別紙1】事業スケジュール（例）

経過年数		1				2				3			
年度		2024 令和6				2025 令和7				2026 令和8			
区分	10 1		4 7		10 1		4 7		10 1		4 7		
	特定事業契約締結			●契約（2月議会議決）									
第1 事前調査・設計等 （基本設計、第1工区実施設計）	第1工区（32ヵ月） 建替整備業務												
	■												
第1 集会所の解体工事							■						

【別紙2】 ～ 【別紙4】（略）