

玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業 PFI アドバイザリー業務
公募型プロポーザル実施要項

1 目的

筑後市では、「筑後市営住宅長寿命化計画（以下、長寿命化計画という）」に基づき、常用団地の建替や耐用年数が経過し、老朽化した紅葉団地の除却などを計画的に進めてきた。また、長寿命化計画では、次期の建替として耐用年数が経過し、早急な建替が望まれる高銭野団地について、令和 12 年度までに立地適正化計画の居住誘導区域内にある玄ヶ野団地と集約建替を行うこととしている。

本業務では、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成 11 年法律第 117 号）（以下、「PFI法」とする）に基づき、事業者公募・決定、事業者契約の締結までに必要となる各種資料の作成、その他関連する業務の支援を行うことを目的とする。

本要項は、「玄ヶ野団地・高銭野団地集約建替事業 PFI アドバイザリー業務」にかかる契約の相手方となる事業者の選定にあたり、公募型プロポーザルの実施方法等、必要な事項を定める。

2 業務概要

- (1) 業務名 玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業 PFI アドバイザリー業務
- (2) 業務内容 別紙「玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業 PFI アドバイザリー業務 特記仕様書」のとおりに
- (3) 業務期間 契約締結日の翌日から令和 8 年 9 月 30 日（水）まで
※PFI 事業者選定のためのプロポーザル審査を令和 8 年 7 月末までに行うこと
- (4) 業務場所 筑後市大字熊野地内

3 提案上限額

提案額の上限は 21,190,400 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）とする。

4 実施形式

公募型プロポーザル方式

5 スケジュール

実施内容	令和 7 年
実施要項の公示	5 月 1 日（木）
仕様書等の提供申請	5 月 1 日（木）～ 5 月 22 日（木）
質問書の提出期間	5 月 1 日（木）～ 5 月 14 日（水）
質問書に対する回答	5 月 20 日（火）までに回答
参加申込書等提出期間	5 月 1 日（木）～ 5 月 22 日（木）
資格審査・結果通知	5 月 29 日（木）
提出書類の提出期間	5 月 30 日（金）～ 6 月 5 日（木）
プレゼンテーション参加者決定通知	6 月 11 日（水）まで
プレゼンテーションの実施	6 月 19 日（木）
審査結果通知書の送付	6 月 23 日（月）
契約締結	6 月下旬

6 参加資格

プロポーザルに参加できる者は、参加申込書の提出締切時点で、次に掲げる要件全てを満たす者とする。

- (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ること
- (2) 筑後市から筑後市指名停止等措置要綱(平成25年告示第37号)に基づく指名停止措置の対象となっていないこと。
- (3) 国税(法人税又は所得税及び消費税をいう。)を完納していること。
- (4) 参加申込者の所在地の区分に応じ、次に定める地方税等を完納していること。
 - ・筑後市内 県税及び市税並びに個人事業主にあつては国民健康保険料
 - ・筑後市以外の福岡県内 県税
- (5) 手形交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- (6) 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でないこと、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でないこと。
- (7) 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条に規定する。暴力団員(以下「暴力団員」という。)でないこと、又は法人であつてその役員が暴力団員でないこと。
- (8) 平成27年度以降(過去10年間)に同種業務を完了させた実績があること。
(同種業務とは、公的賃貸住宅に関するPFIアドバイザー業務の元請としての業務。)
- (9) 予定管理技術者及び照査技術者は技術士(総合技術監理部門:建設部門関連科目、もしくは建設部門:都市及び地方計画)または一級建築士の資格を有し、登録を行っている者であること。

7 関係資料等

実施要項、仕様書の提供については、次のとおりとする。

- (1) 実施要項及び仕様書の提供方法
 - ・筑後市ホームページよりダウンロード
- (2) 提供期間
令和7年5月1日(木)から5月22日(木)まで

8 質疑・応答

- (1) 質問方法
本業務の実施要項及び仕様書等に関する質問については、質問書(様式2)を電子メールに添付して、「17 問い合わせ先」あてに送信し、受信確認の電話連絡をすること(休日を除く)。
- (2) 質問期限
令和7年5月14日(水)17時15分まで(必着)
- (3) 回答方法
令和7年5月20日(火)17時15分までに、質問者匿名にて筑後市ホームページ上に回答を掲載する。また、質問の回答は本要項の追加または修正とみなす。

9 参加申込の手続き

(1) 提出書類

本プロポーザルへの参加を希望する者は、実施要項、仕様書及び関係法令等の各規程を理解した上で、次の書類を提出すること。

提出書類		部数
ア 参加申込書等の提出書類		
①参加申込書(様式1)		1部
②参加資格に係る申立書(様式3)		1部
③委任状(支店等に参加手続等の委任を行う場合)(様式4)		1部
④役員等調書及び照会承諾書(様式5)	※筑後市競争入札 参加有資格者名簿 登録者は提出不要	1部
⑤登記事項全部証明書		1部
⑥納税等(滞納なし)証明書		1部
⑦同種・オペレーション業務実績表(様式6)		1部
⑧管理技術者業務実績調書(様式7)		1部
イ 企画提案書等の提出書類		
①企画提案書(様式8)		1部 ※正本に添付
②業務実施体制書(様式9)		12部 (正本1部・副本11部) ※副本に会社名は入れないこと
③実施方針	(様式自由、③～⑥までを あわせてA3版 片面2枚以内に まとめること)	
④実施手順		
⑤工程計画		
⑥業務内容		
⑦見積書(様式自由、押印不要)		

[納税等証明書]

申請者区分に従って法人・個人別に必要な証明を提出。

入札等権限を委任する場合、申請者区分は、受任者の営業所の所在地で考えること。

所在地区分		税区分		納税等証明書	
			税目	法人	個人
	市外 (県外)	国税等	法人税、所得税、 消費税及び地方消費税	国税に未納がない 証明(納税証明書 その3の3)	国税に未納がない 証明(納税証明書 その3の2)
	市外 (県内)	福岡県税	法人事業税、個人 事業税	福岡県税に未納が ない証明	福岡県税に未納が ない証明
	市内	筑後市税	法人市民税、市県 民税、固定資産 税、軽自動車税	筑後市税に滞納が ない証明	筑後市税及び国民 健康保険料に滞納 がない証明
		筑後国保	国民健康保険	-	

(例1: 市内・法人の場合、「国税等」「福岡県税」「筑後市税」の証明を提出)

(例2: 県外の営業所で申請される法人の場合、「国税等」の証明を提出)

- (2) 提出期間及び時間
 - ア 参加申込書等については令和7年5月22日(木)17時15分まで(必着)
 - イ 企画提案書等については令和7年6月5日(木)17時15分まで(必着)
- (3) 提出方法
 - 持参又は郵送にて提出すること。持参の場合は開庁日(休日を除く)の8時30分から17時15分まで。郵送の場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、(2)に記載する提出期限内に到着したものに限り受け付ける。郵便事故等については、市はその責めを負わない。
- (4) 提出先
 - 「17 問い合わせ先」に記載する担当課
- (5) 参加資格審査・結果通知
 - 参加申込書を提出した全ての者に対して、参加資格の審査結果を令和7年5月29日(木)までに通知する。

10 企画提案書等作成方法

- (1) 様式等の形式
 - ア 様式 「9 参加申込の手続き」(1) イ 提案書等の提出書類 のとおり
 - イ 文字 フォントサイズ11ポイント以上・横書き
 - ウ 提出部数 12部(正本1部、副本11部)
 - なお、副本11部は、会社名が判明できる記載は一切行わないこと。
 - エ 制限枚数 ③実施方針～⑥業務内容に対する提案はA3版 2枚以内にまとめることとする。
 - なお、片面印刷とし、A4サイズに折りたたむこと。
- (2) 提案書等の記載上のポイント
 - ア 文章で簡潔に記載すること。
 - イ 文章を補完するためにイメージ図又は図面等を使用して差し支えない。ただし、制限枚数の範囲に収めること。
 - ウ 見積書は提案する実施項目の費用が分かるように内訳、根拠(工数等)を記載すること。
- (3) 情報提供
 - ア 玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業基本計画(概要版)
 - イ PFI導入可能性調査検討資料(概要版)

11 審査方法

提案書等については、本プロポーザル審査委員会が審査する。

(1) 評価項目

評価項目		評価内容	配点
業務実績	会社の業務実績	・同種、オペレーション業務の実績は十分なものか。	5 点
	予定管理技術者の実務実績	・配置予定管理技術者の同種、オペレーション業務の実績は十分なものか。	10 点
企画提案内容	実施体制	・豊富な業務経験を持つ管理技術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。	5 点
	実施手順	・実施手順を示す実施フローは妥当なものとなっているか。	5 点
	工程計画	・アドバイザー業務の業務量把握を示す工程計画は妥当なものとなっているか。	5 点
	事業スケジュール	・PFI事業のスケジュールは妥当なものになっているか。	5 点
	基本計画の再検討	・基本計画のVFM・サウンディング等を再分析し、精査する内容が説明されているか	10 点
	実施方針(要求水準書)の作成支援	・自社が持つ実績やノウハウが活かされ、作成支援の考え方及び手法、それに係る具体的な支援内容が説明されているか。	15 点
	PFI 事業者選定の審査支援	・審査支援の考え方及び手法、具体的な支援内容が説明されているか。	5 点
	契約締結等に係る支援	・PFI事業者との契約の考え方及び手法、リーガルチェック等の具体的な支援内容が説明されているか。	10 点
	審査委員会の運営支援	・審査委員会の運営支援の考え方及び手法、具体的な支援内容が説明されているか。	5 点
価格	プレゼンテーション	・提案内容及び質疑が分かりやすく的確に説明されているか	10 点
	見積金額	・提案価格のうち最低価格 ÷ 提案者の提案価格 × 10 点	10 点
合計			100 点

※オペレーション業務とは、公的賃貸住宅以外に関するオペレーションを含んだ PFI アドバイザリー業務の元請けとしての業務

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施日

令和 7 年 6 月 19 日(木)

(3) 実施場所

企画提案書を提出した者に対して別途通知する。

- (4) 提案時間 15 分程度
- (5) 質疑応答 15 分程度
- (6) 参加人数 4 人以内（参加者は様式 9 に記載された者とし、説明は様式 7 に記載した予定管理技術者が行うこと）
- (7) 説明内容 プレゼンテーション等の内容は提出された資料のうち③実施方針～⑥業務内容に対する提案（A3 判 2 枚以内）に基づく説明とし、追加資料は認めない。
- (8) 留意事項
 - ア パソコンの画面等をスクリーンに投影する方法で提案説明を行う場合は、筑後市が準備したテレビモニター（HDMI 有り）を利用すること。パソコンは提案者が用意すること。
 - イ プレゼンテーション等において、会社名が判る口頭での説明や、画面上での会社名の記載は行わないこと。
 - ウ プレゼンテーションにおける説明者は様式 7 に記載した予定管理技術者が行うこととするが、質問に対する回答については、説明者以外の発言も認めることとする。

12 候補者の選考方法

- (1) 失格者を除いた者のうち、総合点が最も高い者を契約の相手方の候補者として選定する。ただし、採点した委員の平均得点が 60 点に満たない場合は、不適合とみなし受託候補者とししない。
- (2) 最高点の者が複数の場合は、下記の順で特定するものとする。なお、選定された候補者が契約を締結しない場合には、当該候補者から辞退届を徴するとともに、次順位者を候補者として交渉することとする。
 - 1) 「企画提案内容」の合計得点が高いもの
 - 2) 「実施体制」の得点が高いもの
- (3) 企画提案業者の公正を期すために企画提案書における審査及び候補者決定までは、業者名をアルファベット（A 社、B 社、C 社など）により表記することとする。また、その割振りについては都市対策課にて決することとし、決定内容については候補者決定まで封入して、都市対策課にて保管するものとする。
- (4) 応募多数の場合、書類選考によりプレゼンテーション参加者を 4 社に選定する。
プレゼンテーション参加者は令和 7 年 6 月 11 日（水）にメールにて通知する。

13 審査結果

- (1) 通知方法 プレゼンテーションを実施した全ての者に文書にて通知する。
- (2) 通知時期 令和 7 年 6 月 23 日（月）

14 失格事項

- 次のいずれかに該当した場合は、その者を失格とする。
- ア 参加資格要件を満たしていない場合又は満たさなくなった場合
 - イ 提出書類に虚偽の記載があった場合、または提出書類に不備があった場合
 - ウ 実施要項で示された、提出期日、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合
 - エ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
 - オ 見積書の金額が「3 提案上限額」を超過した場合

15 情報公開及び提供

市は提出された企画提案書等について、筑後市情報公開条例（平成 14 年 6 月 25 日条例第 29 号）の規定による請求に基づき、第三者に開示することができるものとする。

ただし、法人等の競争上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非開示となる場合がある。また、本プロポーザルによる契約締結前において、公正又は適正な候補者選定に影響がでる恐れがある情報については決定後の開示とする。

16 その他

(1) 参加辞退の場合

書類提出後、都合により参加を辞退することになった場合は、速やかに書面（様式は任意）により、「17 問い合わせ先」に提出すること。

(2) 提出書類

ア 提案書の提出は、1社につき1案とする。

イ 提出されたすべての書類は返却しない。また、提出後の差し替え及び追加、削除は認めない。

ウ 提出された書類は、提出した者に無断でこのプロポーザルに係る審査以外には利用しない。

エ 本提案にかかる書類作成及び提出費用など、必要な経費は全て企画提案者の負担とする。また、やむを得ない理由等により、本プロポーザルを中止することがあるが、この場合、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできない。

(3) 著作権等の権利

企画提案書の著作権は、当該企画提案書を作成した者に帰属するものとする。ただし、本市と契約に至った者が作成した企画提案書については、市が必要と認める場合には、市は、あらかじめ通知することによりその一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとする。

(4) 契約

候補者選定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとする。

ただし、選定された企業が契約締結までの間に国又は地方公共団体から入札参加資格停止の処分を受けた場合など参加資格要件を満たさないと認められたときには、次順位者を候補者として交渉することとする。

なお、契約に際には、選定された企業はあらためて見積書を提出するものとする。

契約締結後、本業務でとりまとめた成果品の著作権については、市に帰属するものとする。

(5) 異議申立

参加申込者は、本プロポーザルの実施後、不知又は内容の不明を理由として、異議を申し立てることはできない。

(6) 言語及び通貨単位

手続において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限る。

17 問い合わせ先

〒830-8601 福岡県筑後市大字山ノ井898番地 筑後市役所 東庁舎2階

筑後市 建設経済部 都市対策課

電話：0942-65-7029（直通）

メールアドレス：totai@city.chikugo.lg.jp