

長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業におけるPFI事業者選定
アドバイザー業務に係るプロポーザル実施要領

1. 目的

本要領は、「長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業におけるPFI事業者選定アドバイザー業務委託」に係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 長浜市営住宅宇根本団地建替整備事業におけるPFI事業者選定
アドバイザー業務
- (2) 業務内容
 - ア 実施方針及び要求水準書等の作成・公表に係る業務支援
 - イ 特定事業の評価・選定・公表に係る業務支援
 - ウ 事業者の募集に係る入札説明書等の作成に係る業務支援
 - エ 入札公告（入札説明書等の公表）に係る業務支援
 - オ 入札公告の説明会に係る業務支援
 - カ 参加資格審査・提案審査に係る業務支援
 - キ 契約締結等に係る業務支援
 - ク PFI事業者選定委員会の運営に係る業務支援
 - ケ その他業務に係る支援
- (3) 業務期間 契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで

3. 見積上限額

見積額の上限は、31,955千円（消費税額及び地方消費税額を含む。）とする。

4. 実施形式 公募型

5. スケジュール

項 目	期 間
プロポーザル実施要領公告	令和7年5月13日(火)
参加申込書の受付期間	令和7年5月13日(火)～5月30日(金)
質問の受付期間	令和7年5月13日(火)～5月19日(月)
質問に対する回答	令和7年5月23日(金)
資格審査結果の通知	令和7年6月4日(水)
企画提案書の提出期限	令和7年6月10日(火)
プレゼンテーション及びヒアリング	令和7年6月23日(月)
審査結果の通知	令和7年7月11日(金)

6. 参加資格要件

プロポーザルに参加できる者（提案者となろうとする者）は、次に掲げる要件の全てに該当する者とする。

- (1) 令和 7 年度の長浜市設計・測量及びコンサルタント等競争入札参加有資格者名簿に登録されている者であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に規定する者に該当しない者であること。
- (3) 長浜市の入札参加停止基準に基づく入札参加停止を受けていないこと。
- (4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申し立てをしている者（更生手続き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）に基づく再生手続き開始の申し立てをしている者（再生手続き開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (5) 管理技術者には、過去 5 年間に地方公共団体が発注した P F I 等アドバイザリー業務の実務経験がある者を配置すること。
- (6) 管理技術者又は担当技術者には一級建築士資格を取得後 5 年以上の実務経験があるものを配置すること。

7. 説明会

説明会は実施しない。

8. 質疑・応答

- (1) 提出方法 次の専用フォームにて提出すること。
URL : <https://logoform.jp/form/BJcW/1017150>
※ 必ず電話等で送信した旨を伝え、担当課において受信したことを確認すること。
※ ファクシミリ、電子メール及び口頭による質問は受け付けない。
- (2) 提出期限 令和 7 年 5 月 1 9 日（月）正午（必着）
- (3) 回答方法 質問者の名称を伏せてホームページにて公表する。
- (4) その他 質問に対する回答内容は、実施要領の追加または修正として取り扱うものとする。

9. 参加申込の手続き

- (1) 提出方法 次の専用フォームにて提出すること。
URL : <https://logoform.jp/form/BJcW/1017339>
※ 必ず電話等で送信した旨を伝え、担当課において受信したことを確認すること。
- (2) 提出期限 令和 7 年 5 月 3 0 日（金）正午（必着）
- (3) 提出書類 プロポーザルへの参加を希望する事業者は、参加申込書（様式 1）に下記書類を添付して提出すること。

なお、参加申込書（様式１）は、法人印を押印し、PDFデータとして添付すること。

○業務実施体制書（業務サポート体制を含む、指定様式なし、A４判）

○配置予定技術者経歴・業務実績書（指定様式なし、A４判）

・本要領６（５）について、業務名称、発注先及びテクリス登録番号が明示されたものとする。

・本要領６（６）について、その資格が明示されたものとする。

１０．企画提案書作成方法

- (1) 提出方法 持参または郵送すること。電子メールでの提出は認めない。

郵送は提出期限到着分まで受け付ける。

なお、郵送の場合は、受け取り日時および配達されたことが証明できる方法によることとし、郵便事故等により申込書類等が提出先に到達しなかったことによる異議申し立ては、一切受け付けない。

- (2) 提出期限 令和７年６月１０日（火）正午（必着）

- (3) 提出先 長浜市都市建設部住宅課

- (4) 提出書類 下記書類 原本（提案者名のわかるもの） 各１部

副本（提案者名のわからないもの） 各７部

○表紙（指定様式なし A４判）

正本には、委託業務名、提案者名を記載すること。

副本には、委託業務名のみ記載し、提案者名は記載しないこと。

○業務実施体制書（業務サポート体制を含む、指定様式なし A４判）

○配置予定技術者経歴・業務実績書（指定様式なし A４判）

本要領６（５）について、業務名称、発注先及びテクリス登録番号が明示されたものとする。

本要領６（６）について、その資格が明示されたものとする。

○企画提案書（指定様式なし）

A４判５枚以内（文字サイズは10.5ポイント以上）

（上記のうち、図・表はA３判可。ただしA４判に折り込むこと。）

○参考見積書（指定様式なし A４判）

金額には消費税等を含めた金額を記載すること。

○参考内訳書（指定様式なし A４判）

- (5) 提案内容 仕様書の内容に基づき、次の内容について提案すること。

ア 本業務に関する基本的な考え方について

イ 本業務を実施するにあたっての体制について

ウ 本業務を実施するにあたっての取組方針、実施手法、配慮すべき事項等について

エ 本業務を実施するにあたっての工程計画について

オ その他追加提案等（本業務に必要と認められるもの）

カ 本業務を履行するにあたって必要な費用（見積金額）

※選定の結果、受託候補者となった場合、記載金額が契約金額となる。したがって、

３．見積上限額を超える見積金額を提出した場合は失格とする。

(6) 留意事項

ア 企画提案書の提出後における書類の追加、修正及び再提出は原則認めない。

イ 企画提案書の内容は、提案者が責任を持って必ず履行できる内容とすること。

ウ 仕様書は必要最低限の要件を定めたものであるもので、仕様書の内容を満たす代替提案についても認めるものとする。

エ 仕様書に記載のない事項であっても、提案者の判断により本業務に必要であると思われる業務がある場合は、提案できることとする。ただし、これに係る経費は提出する見積書に含むものとする。

オ 提出された企画提案書は、当該提案者に無断で二次的な使用は行わない。

1 1．参加資格審査

参加申込書（様式１）、業務実施体制書、配置予定技術者経歴・業務実績書等で参加資格を確認できた業者を参加者とする。なお、書類選考の結果は、６月４日（水）に参加者全員にメールにより通知する。

1 2．プロポーザルの辞退

資格要件を有する者が本プロポーザルを辞退する場合は、６月１８日（水）正午までに次の専用フォームにて提出すること。

URL : <https://logoform.jp/form/BJcW/1017315>

※ 必ず電話等で送信した旨を伝え、担当課において受信したことを確認すること。

※ 本プロポーザルを辞退した者は、これを理由として以後に不利益な扱いを受けるものではない。

1 3．審査

本要領及び仕様書等に基づき提出された企画提案書等について、書面審査及びプレゼンテーションにより、プロポーザル選定委員会が審査する。

(1) 審査日時 令和７年６月２３日（月）（開催時間は後日別途通知します）

(2) 審査場所 長浜市役所２階 ２－Ａ会議室

(3) 出席者 出席者は３名以内とし、本業務における統括責任者は必ず出席すること。

(4) 実施の順番 企画提案書の受付順とする。

(5) 時間 一提案者あたり４０分以内とする。（説明３０分、質疑１０分）

(6) 説明方法 提出資料に基づき、本要領１０（５）ア～カについて説明するものとし、選定委員が項目を把握しやすいように努めること。パワーポイントでの説明も可とする。

(7) 事務局準備品 パワーポイント用スクリーン

(8) その他 ア プレゼンテーションは非公開で実施する。ただし、事務局員については例外とする。

イ パワーポイントで説明する場合は、パソコン、プロジェクターを持参すること。

ウ 説明は企画提案書に記載した内容に限り、追加の説明資料等は認めない。

(9) 審査方法 プロポーザルに係る審査は選定委員で行う。

選定委員は全提案者のプレゼンテーション終了後、企画提案書について選定評価基準（別表）の項目ごとに審査し、評価点の合計得点の高い順に順位を付し、1位の者を受託候補者、2位の者を次点者として決定する。

(10) 選定評価基準

評価対象		評価項目	配点
業務実施体制	配置予定技術者の経験及び能力	1級建築士又は技術士（総合技術監理部門又は建設部門）の資格を持つ技術者が十分に配置されている。	10
		担当技術者に過去5年以内に公営住宅建替整備に係るPFI事業者選定アドバイザー業務またはモニタリング業務を完了した実績がある。	5
		その他の技術者に過去5年以内に公営住宅建替整備に係るPFI事業者選定アドバイザー業務またはモニタリング業務を完了した実績がある。	5
企画提案書の内容	業務理解度	長浜市公営住宅等長寿命化計画、長浜市営住宅宇根本団地建替整備基本計画に基づいた提案となっている。	5
	業務工程	各工程に妥当な時間配分がされ、業務完了に至るまでの過程が明確に説明されている。	5
	交渉能力	契約条件、契約プロセス等において重要となる視点やポイントが示されている。	5
	説明能力	資料が的確にまとめられており、提案内容の説明がわかりやすい。	5
	実施手法	実施方針、要求水準書等の作成に当たり、民間事業者のノウハウを引き出すための工夫が示されている。	10
	特定提案	地域経済活性化に資する工事にするための留意点を踏まえた提案内容である。	10
	自由提案	仕様書にはないが、新たに有益な提案がされていること。	10
事業費	参考見積、内訳書	見積金額の妥当性	30
合計得点			100

選定委員1名あたり100点満点とし、各委員の採点の合計点が最も高い者を受託候補者とする。なお、事業費評価を除く70点のうち、6割にあたる42点に各委員数を乗じた点を最低基準点とし、各委員の事業費評価を除いた点数の合計が最低基準点に満たない場合は、

受託候補者として選定しない。

同点の場合は、次の方法により順位を決定する。

ア 評価項目「企画提案書の内容」の得点が高い者を上位とする。

イ アが同点の場合は、評価項目「特定提案」と「自由提案」の得点の合計が高い者を上位とする。

ウ イも同点の場合は、再度各委員から意見を聞き、順位を決定する。

なお、提案者が1者のみであっても本プロポーザルは成立するものとする。

1 4. 審査結果

- (1) 通知方法 ヒアリング審査を受けた全ての提案者に電子メールにて通知する。
- (2) 通知時期 令和7年7月11日（金）

1 5. 契約

審査の結果、受託候補者と本業務の契約交渉を行う。ただし、次のいずれかに該当し、受託候補者と契約が締結できない場合には、次点者と契約交渉を行うものとする。

- (1) 受託候補者が審査後に本要領6に定める参加資格要件を満たすことができなくなった場合
- (2) 受託候補者と契約交渉が成立しない場合
- (3) その他の理由により受託候補者と契約の締結が不可能となった場合

1 6. 提出書類の取扱い

- (1) 提出されたすべての書類は、返却しない。
- (2) 提出後の差し替え及び追加・削除は認めない。
- (3) 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。
- (4) 市が必要と認める場合には追加資料の提出を求めることがある。
- (5) 企画・技術提案書の提出は1者につき1案とする。

1 7. 情報公開及び提供

市は、本プロポーザルに係る企画提案書等の情報公開請求があった場合は、長浜市情報公開条例（平成18年長浜市条例第17号）の規定による請求に基づき、その内容の全部又は一部を公開する場合がある。ただし、事業を営むうえで、競争上又は事業運営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する。

なお、本プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響が出る恐れがある情報については決定後の開示とする。

1 8. 留意事項

- (1) 提出書類の記載内容に関する責任は提案者が負うものとする。
- (2) 利益相反の観点から、本業務の受託者は本業務の対象であるPFI事業の受託者となることはできない。
- (3) 審査結果の説明を求める場合、審査結果通知を発送した翌日から起算して3日以内に書面

(任意様式) にて行うものとし、請求に対する事務局の対応は次のとおりとする。

ア 書面により回答する。

イ アによる回答に対する異議は認めない。

19. その他

(1) 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。

(2) 費用負担

書類作成及び提出に係る費用など、必要な経費は全て提出者の負担とする。

緊急やむを得ない理由等により、本公募型プロポーザルを実施することができないと認めるときは、停止、中止又は取り消すことがある。なお、この場合において本公募型プロポーザル方式に要した費用を長浜市に請求することはできない。

(3) 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 必要書類を提出期限までに提出しない場合

イ 参加資格要件を満たしていない場合

ウ 提出書類に虚偽の記載があった場合

エ 実施要領等で示された、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

オ 本プロポーザルに関して不正または公正さを欠く行為等があった場合

カ 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

キ 説明会又はヒアリングを開催した場合において、正当な理由なく欠席した場合

ク 参考見積書の金額が 3. 見積上限額を超過した場合

(4) 著作権等の権利

企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとする。

ただし、受託候補者に選定された者が作成した企画提案書等の書類については、市が必要と認める場合には、市は、受託候補者に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、転記または転写をいう。）することができるものとする。

(5) 申請者は、公募型プロポーザル方式の実施後、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) 本要領に定めのない事項については、市長が別に定める。

20. 問い合わせ先

長浜市都市建設部住宅課 計画・監理係

〒526-8501 滋賀県長浜市八幡東町 6 3 2 番地（本庁 2 階）

電話番号 0 7 4 9 - 6 5 - 6 5 3 3

FAX番号 0 7 4 9 - 6 5 - 6 7 6 0

E-mail jutaku@city.nagahama.lg.jp