

奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業  
アドバイザー業務委託  
公募型プロポーザル実施要領

令和8年7月

奄美市

# 奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業アドバイザー業務委託 公募型プロポーザル実施要領

## 1 目的

奄美市（以下「本市」という。）は、笠利町赤木名地区における市営住宅の集約建替を計画しており、これまでサウンディング調査や庁内検討により、事業手法、住宅の規模、実現可能性及び参入可能性の検討を基に、「赤木名地区市営住宅集約建替の基本計画」を策定し、基本的な事項を定めた。

基本計画に基づき、「奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業（以下「本事業」という。）」を実施するにあたり、最適な事業手法、官民役割分担、リスク分担、事業者選定手続、契約条件、要求水準等に関し、専門的知見を活かした総合的なアドバイスをいただき事業を推進する。

本実施要領は、事業推進にあたり、奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業アドバイザー業務（以下「本業務」という。）を委託し、その契約の相手方となる事業者を公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により選定するために必要な事項を定めるものである。

## 2 業務概要

### (1) 業務名

奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業アドバイザー業務委託

### (2) 業務内容

奄美市赤木名地区市営住宅集約建替事業アドバイザー業務委託公募型プロポーザル仕様書（以下「仕様書」という。）のとおり。

### (3) 委託契約期間

契約締結日から令和9年3月31日までとする。

### (4) 委託金額の上限

金 26,300,000 円（消費税及び地方消費税の額を含む。）

※ 見積額が上限額を超える提案は失格とする。

### (5) 委託契約予定事業者の選定方法

本プロポーザルにより企画提案を求め、審査基準に基づき総合的に審査し、委託契約予定事業者を選定する。

## 3 参加資格要件

(1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。

(2) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者であること。

(3) 本市及び他自治体において入札参加停止期間中でないこと。

(4) 「奄美市が行う契約からの暴力団排除措置に関する要綱（平成28年9月1日告示第107号）」第3条に規定する法人等でないこと。

- (5) 国又は地方公共団体が発注した同種又は類似業務の実績を有していること。
  - (6) 国税及び地方税に滞納がないこと。
  - (7) 本業務を円滑に遂行できる体制を有し、管理技術者及び主たる担当者を配置できること。
  - (8) 共同事業体により参加する場合は、次のとおりとする。
    - ア 代表事業者を定め、構成員の役割分担を明確にすること。
    - イ 参加申込書提出後の代表事業者及び構成事業者の変更は認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行い、市が認めたときはこの限りではない。
    - ウ 同一構成員が他の提案者として重複参加することはできない。
    - エ 各構成員は上記(1)から(7)の要件を満たすものとする。
    - オ 共同事業体の代表事業者は、構成事業者と協定書を締結すること。協定書の様式は任意とする。
- ※ 同種又は類似業務とは、公営住宅建設に係るPPP／PFI導入可能性調査及び、要求水準書作成支援、公募型プロポーザル実施支援などのアドバイザー業務、又はこれらに類する業務をいう。

#### 4 失格事項

- (1) 参加資格要件に該当しないことが判明した場合。
- (2) 提出期限を過ぎて必要書類が提出された場合。
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (4) 見積書記載の金額が委託金額の上限を超えた場合。
- (5) 契約を履行することが困難と認められる状態になった場合。
- (6) 審査の公平性を害する行為があった場合。
- (7) その他企画提案に当たり、著しく信義に反する行為があった場合。

#### 5 スケジュール

| 項目          | 時期                 |
|-------------|--------------------|
| 実施要領等の公表開始  | 令和8年7月31日（金）       |
| 質問書提出期限     | 令和8年8月10日（月）正午まで   |
| 質問書の回答      | 令和8年8月12日（水）       |
| 参加表明書等提出期限  | 令和8年8月18日（火）午後5時まで |
| 参加資格審査結果通知  | 令和8年8月20日（木）       |
| 企画提案書等提出期限  | 令和8年8月31日（月）午後3時まで |
| プレゼンテーション審査 | 令和8年9月上旬           |
| 選定結果通知・公表   | 令和8年9月中旬           |
| 契約締結        | 令和8年9月中旬           |

※上記スケジュールは予定であり、事情により変更する場合がある。その場合は、参加者に電子メール等により通知する。

#### 6 参加の手続き

- (1) 実施要領等の公表

本業務に係る実施要領、仕様書及び各様式は、本市ホームページに掲載するものとし、窓口での配布は行わない。

ア 公表開始日 令和8年7月31日（金）

## (2) 質問受付及び回答

本業務に関する質問がある場合は、質問書（様式第1号）により電子メールで提出すること。口頭による質問は受け付けない。

ア 提出期限 令和8年8月10日（月）正午まで

イ 提出方法 電子メールにより、11に記載する担当部署へ提出すること。メール送信後、電話により到着確認を行うこと。

ウ 回答方法 質問及び回答を取りまとめ、本市ホームページに掲載する。質問に対する回答は、本実施要領及び仕様書を補完するものとする。

## (3) 参加表明書等の提出

本プロポーザルへの参加を希望する者は、次のとおり参加表明書等を提出すること。

ア 提出期限 令和8年8月18日（火）午後5時まで

イ 提出先 11に記載する担当部署

ウ 提出方法 持参、郵送（書留郵便等の配達記録が残るものに限る。）又は電子メールによる。持参の場合は、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時までとし、郵送の場合は提出期限までに必着とする。

エ 提出書類

(ア) 参加表明書（様式第2号）

(イ) 事業者概要書（様式第3号）

(ウ) 業務実績調書（様式第4号）

公営住宅建設に係るアドバイザー業務の実績を5件以内で記入すること。実績が複数ある場合は、同程度の規模や同構造の業務実績を優先すること。なお、記入した業務については、契約書の写しの他、用途・規模・構造が同種業務又は類似業務に該当することが確認できる資料等を参考資料として添付すること。

(エ) 国税及び地方税に滞納がないことを証明する書類（納税証明書）

(カ) 共同事業体構成員届出書（様式第5号）※共同事業体で参加する場合

(キ) 共同事業体協定書※共同事業体で参加する場合

オ 参加資格の確認 提出書類により参加資格を確認し、令和8年8月20日（木）を目途に電子メールで通知する。

## (4) 企画提案書等の提出

参加資格審査に合格した者は、次のとおり企画提案書等を提出すること。提案は1者につき1提案とする。

ア 提出期限 令和8年8月31日（月）午後3時まで

イ 提出先 11に記載する担当部署

ウ 提出方法 持参又は郵送（書留郵便等の配達記録が残るものに限る。）による。郵送の場合は提出期限までに必着とする。

エ 提出書類及び部数

- (フ) 企画提案書提出届（様式第 6 号） 1 部
- (イ) 企画提案書（任意様式） 10 部（正本 1 部、副本 9 部）
- (ウ) 業務実施体制表（様式第 7 号） 1 部
- (エ) 予定担当者調書（様式第 8 号） 1 部
- (オ) 見積書（様式第 9 号） 1 部
- (カ) 見積内訳書（任意様式） 1 部
- (キ) 企画提案書等の電子データ 1 式 ※PDF ファイルとし、CD-R にて提出

#### オ 企画提案書の内容

- (ア) 本業務の目的、事業特性及び課題認識
- (イ) 事業スキーム検討の進め方
- (ウ) 市場調査及びサウンディング調査の実施方針
- (エ) VFM等の事業性検討、リスク分担及び契約条件整理の方針
- (オ) 要求水準書案、募集要項案、審査基準案、契約書案等の作成方針
- (カ) 公募型プロポーザル実施支援及び契約締結支援の進め方
- (キ) 業務工程、実施体制及び本市との情報共有方法
- (ク) その他、本業務の効果的な実施に資する独自提案

#### カ 企画提案書作成に係る留意事項

- (ア) 原則として A4 判、縦型、横書き、12 ポイント程度の文字で作成すること。
  - (イ) 企画提案書は 10 ページ以内とする。A3 判を使用する場合は片面使用のみとし、A4 判 2 ページとして換算する。※表紙を付ける場合は、ページ数に含まれないものとする。
  - (ウ) 各ページにページ番号を付すこと。
  - (エ) 左綴じとすること。
  - (オ) 提出後の追加、変更、差替え、再提出及び撤回は認めない。
- ただし、本市が必要と認める場合はこの限りでない。
- (カ) 提出された書類は返却しない。

## 7 参加の辞退

参加表明書を提出した後、都合により参加を辞退する場合は、速やかに担当部署へ連絡の上、応募辞退届（様式第 10 号）を提出すること。

## 8 審査方法等

### (1) 審査方法

本業務の委託契約予定事業者の選定は、審査会において、提出された企画提案書等及びプレゼンテーションの内容を審査基準により総合的に評価し、行うものとする。

### (2) 選定方法

- ア 全委員の評価点の合計が最も高い者を委託契約予定事業者として選定する。
- イ 最高得点者が複数ある場合は、業務提案に係る評価点の合計が最も高い者を上位とする。

ウ イによっても同点の場合は、提案価格が最も低い者を上位とする。

エ 全委員の総得点が満点の 60%を満たない場合は場合は選定しない。

### (3) プレゼンテーション

プレゼンテーションの日時、場所、実施方法等は、参加資格審査結果通知後に別途通知する。説明者は本業務を主に担当する予定の者を含めるものとし、オンラインによる実施を認める場合がある。

### (4) 審査結果

審査結果は、決定後速やかに提案者へ通知するとともに、委託契約予定事業者については、市ホームページに得点とともに公表する。なお、審査の経緯及び内容に関する問い合わせには応じない。また、審査結果に対する異議申立ては受け付けない。

### (5) 審査基準

| 審査項目      | 審査内容・視点                                                                                       | 配点  |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 業務実績      | ・国又は地方公共団体における公営住宅建設に関する PPP / PFI 事業の、同種又は類似するアドバイザー業務の実績が十分か。                               | 15  |
| 業務実施体制    | ・管理技術者及び担当者の経験、資格、専門性、人員配置、協力体制が本業務を遂行する上で適切か。                                                | 15  |
| 業務理解度     | ・本事業の目的、赤木名地区の特性、市営住宅集約建替え、PFI 事業導入に係る課題を的確に理解しているか。                                          | 10  |
| 業務提案      | ・事業スキーム検討、市場調査、VFM等の検討、リスク分担、要求水準書案及び事業者選定資料作成実施支援、契約締結支援について、具体的かつ実現性のある提案がされているか。           | 20  |
| 地域理解・地域貢献 | ・地元事業者が、PPP / PFI 方式を理解し、参画しやすい事業スキームの視点を含めた提案がされているか。<br>・地域課題の解決や地域活性化につながるための検討方法が示されているか。 | 20  |
| 工程計画      | ・契約締結から業務完了までの工程、庁内協議、資料作成、審査支援等の進め方が妥当か。                                                     | 10  |
| 提案価格      | ・『10 点×提案価格のうち最低価格／当該提案価格』により算定する。                                                            | 10  |
| 合計        |                                                                                               | 100 |

## 9 契約の締結

(1) 委託契約予定事業者と本市が契約内容等の協議を行い、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定による随意契約により契約を締結する。

(2) 協議が整わない場合又は委託契約予定事業者が業務を遂行できないと認められる場合は、次点者と協議を行うことがある。

- (3) 契約金額は、原則として提出された見積額を上限として、本市と委託契約予定事業者が協議して決定する。
- (4) 契約書は、本市の契約書式により作成する。
- (5) 契約保証金は、奄美市契約規則（平成 18 年 3 月 20 日規則第 41 号）第 34 条第 1 項第 9 号の定めるところにより免除とする。

## 10 留意事項

- (1) 本プロポーザルの参加に要する一切の費用は、すべて参加者の負担とする。
- (2) 提出された書類は、理由の如何を問わず返却しない。
- (3) 採択された企画提案書等の著作権は、本市に帰属するものとする。ただし、参加者が従前から有する著作権その他の権利はこの限りでない。
- (4) 提出された書類は、奄美市情報公開条例に基づく情報公開の対象となる場合がある。
- (5) 本プロポーザルへの参加により知り得た情報は、本業務の提案以外の目的に使用してはならない。
- (6) 本実施要領に定めのない事項又は疑義が生じた事項は、本市の指示又は本市と参加者との協議により取り扱う。
- (7) 契約締結後においても、受託者が本プロポーザルにおいて 4 失格事項に該当していたことが明らかになった場合は、市は契約を解除することができる。

## 11 担当部署（提出先及び問い合わせ先）

奄美市建設部建築住宅課住宅政策推進室 担当：山下  
 〒894-8555 鹿児島県奄美市名瀬幸町 25 番 8 号  
 電話：0997-52-1111（内線 5491） FAX：0997-52-1354  
 電子メール：[kenchiku@city.amami.lg.jp](mailto:kenchiku@city.amami.lg.jp)

## 12 提出様式一覧

| 様式       | 名称                           |
|----------|------------------------------|
| 様式第 1 号  | 質問書                          |
| 様式第 2 号  | 参加表明書                        |
| 様式第 3 号  | 事業者概要書                       |
| 様式第 4 号  | 業務実績調書                       |
| 様式第 5 号  | 共同事業体構成員届出書<br>※共同事業体で参加する場合 |
| 様式第 6 号  | 企画提案書提出届                     |
| 様式第 7 号  | 業務実施体制表                      |
| 様式第 8 号  | 予定担当者調書                      |
| 様式第 9 号  | 見積書                          |
| 様式第 10 号 | 応募辞退届                        |