

令和4年度 広瀬公社賃貸住宅改修工事
設計・施工一体型プロポーザルに係る実施説明書

設計・施工一体型プロポーザル方式について、関係法令に定めるもののほか、この説明書によるものとする。

群馬県住宅供給公社
理事長 中島 聡

1. 公告日

令和5年1月12日（木）

2. 契約担当者

群馬県住宅供給公社 理事長 中島 聡

3. 担当部局

〒371-0025

群馬県前橋市紅雲町一丁目7番12号

群馬県住宅供給公社 事業部事業推進課（住宅公社ビル2階）

電話：027-224-1881（音声ガイダンス2番） FAX：027-223-5903

Mail：jigyoun@gunma-jkk.or.jp

4. 事業の概要等

(1) 事業名

令和4年度 広瀬公社賃貸住宅改修工事設計・施工一体型プロポーザル

(2) 事業実施場所

前橋市広瀬町 地内

(3) 事業目

群馬県住宅供給公社（以下「公社」という。）が所有する広瀬公社賃貸住宅は、建設から50年以上が経過している。設備の老朽化や間取りの陳腐化等の問題があり、現代のライフスタイルやニーズに合った住宅ではなくなっている。今後、幅広い年代の方々に支持され得る魅力的な建物に改善するため、居室のリノベーションを実施する。

(4) 事業内容

広瀬公社賃貸住宅 I 棟 1 戸、J 棟 1 戸、計 2 戸の未修繕部屋住戸内リノベーション

(5) 建物概要

広瀬公社賃貸住宅概要（48-I 棟・48-J 棟）

所在地：前橋市広瀬町二丁目27番地1

建築年度：昭和48年度（I 棟・J 棟）

構造：RC構造（壁式構造）

階数：3階建（一般賃貸住宅）

戸数：I 棟 24 戸・J 棟 18 戸（一般賃貸）

住宅タイプ：3DK

戸当り床面積 : 48.4m²
エレベーター : なし
給水方式(住棟) : 直結給水方式
提案対象 : 48-I棟23号室(2階)・48-J棟4号室(1階)

(6) 住戸内のリノベーション提案改修の目的、ターゲット及びコンセプト

目的1 : ストックの長期有効活用(リノベーションにより長期に入居者を確保する。)

目的2 : 設備水準の向上(設備水準の引き上げ、商品価値を維持する。)

ターゲット及びコンセプト : 若い世帯がずっと住み続けたいような住宅とする。

また、現在のライフスタイルやニーズに対応できていない設備機器や間取りの改修プランを提案すること。

(7) 住戸内のリノベーション提案改修の要件

7) -1. 必須要件

- 1) 三点給湯(キッチン、バスルーム、洗面所)を設置する。
- 2) 洗濯機置き場を室内に確保する。
- 3) 構造躯体の改変(削孔・撤去等)を伴う改修は不可とする。
(撤去可能な壁の位置は別紙間取り図を参照。)
- 4) 増床など床面積を拡大する提案は不可とする。
- 5) 共用部の改修は不可とする。

※上記の全てを満たしていない提案は失格とする。

7) -2. 考慮してほしい要件

- 1) 事業予算内にて可能な範囲で、照明器具のLED化、省エネ対応設備機器の導入等による脱炭素化、断熱性能の向上、防犯対策、バリアフリー対策について積極的な提案をすること。
- 2) 水回りは設備配管等を考慮した上で設置位置の変更を可とする。
- 3) 住戸の仕上げ材、色彩、照明計画等についても具体的に提案を行うこと。
- 4) 仕上げ材や設備機器等については一般流通品とし、コストや実用面にも配慮すること。
- 5) コストを抑えると同時に維持管理を容易にする工夫をすること。

(8) 技術提案書の提出を選定するための基準

1次審査(参加条件の確認)

(9) 技術提案書を特定するために求める具体的な評価基準

2次審査

①特定テーマに関する提案《ヒアリング》

- 1) 「適切な改修プランの提案について」
- 2) 「水回り設備更新の施工方法について」
- 3) 「脱炭素化、防犯対策、バリアフリー対策の提案について」
- 4) 「維持管理費用の縮減について」

② 提案額による評価

1) (改修費)提案額による評価

5. 履行期限

令和5年7月14日(金)

6. 限度額

2住戸で1,000万円(消費税抜き)※提案額が限度額を超えた場合は、その事業者の提案は失格とする。

7. 入札参加形態

単体による参加(設計については同一事業者でなくても可とする。ただし、参加表明書及び技術提案書で設計協力者が分かるように記載をすること。)

8. 応募資格要件

設計・施工一体型プロポーザルに応募する者は、次に掲げる要件を満たさなければならない。

- 1) 群馬県内に建設業許可を有する事業所があること。(本店又は支店)
- 2) 一級建築士事務所登録を有すること。
- 3) 公告日から参加表明書の提出期限日までの間に群馬県及び各市町村から入札参加資格制限措置又は指名停止を受けていない者であること。
- 4) 健康保険、厚生年金保険及び雇用保険に加入している建設業者であること。
(当該保険に加入の義務がない者を除く)
- 5) 会社更生法に基づく更生手続開始の決定を受けた建設業者又は民事再生法に基づく再生手続開始決定を受けた建設業者にあつては、手続開始決定後に資格者名簿に登載された者でないこと。

※上記(1)～(5)を満たしていない場合は、失格とする。なお、公告日から工事請負契約締結日までの間に群馬県及び各市町村から入札参加資格制限措置又は指名停止を受けた者とは契約を締結しない。

9. 参加表明書の提出期限並びに提出場所・方法・添付書類

- 1) 提出期限: 令和5年1月31日(火)午後4時まで
- 2) 提出場所・方法: 群馬県住宅公社ビル 2階 事業部事業推進課(郵送又はメール可)
- 3) 添付書類: 参加表明書に加え以下の書類を添付すること。

- 1) 建設業の許可について(通知)※建設業の種類は建築一式工事とする。
- 2) 登記事項証明書(履歴事項全部証明書)
- 3) 建築士事務所登録の証、健康保険、厚生年金及び雇用保険に加入していることが分かる書類

※上記、添付書類は全てコピーの提出を可とする。

10. 技術提案書の提出期限並びに提出場所・方法・添付書類【該当事業者のみ】

- 1) 提出期限：令和5年3月10日（金）午後4時まで
- 2) 提出場所・方法：群馬県住宅公社ビル 2階 事業部事業推進課（郵送又はメール可）
- 3) 添付書類：技術提案書に加え以下の書類を添付すること。
 - 1) 別記様式1（特定テーマに関する提案）
 - 2) 図面及びパース等
 - 3) 別記様式2（工事費内訳書）

【技術提案書を特定する際の評価点算定基準】

ヒアリング技術審査 (プレゼン) 項目	提案項目	評価方法	配点
【ヒアリング技術評価】 (委員会) 別記様式1 ①特定テーマに関する提案 (個別テーマ提案、図面 及びパース等で提案を行 うこと。)	(1) 適切な改修プランの 提案について	(1) リノベーション改修の目的、タ ーゲット及びコンセプトに沿 った提案をすること。	50
	(2) 水回り設備更新の施工 方法について	(2) 水回り設備更新で、作業性工事 期間等を考慮した最適な施工方 法の提案をすること。	20
	(3) 脱炭素化、防犯対策、 バリアフリー対策の 提案について	(3) 改修プランに対する付加機能に ついて提案すること。	20
	(4) 維持管理費用の縮減 について	(4) 改修工事において、維持管理費 用縮減について提案すること。	10
ヒアリング技術審査 (プレゼン) 合計			100
A：審査結果の換算評点（70点満点）： $A = 70 \text{点} \times (\text{ヒアリング技術審査 (プレゼン) 合計} \div 100)$			
ヒアリング技術審査 (プレゼン) 項目	提案項目	評価方法	配点
【価格評価】 ②(改修費)提案額による 評価 (B：価格審査評点)	提案額による評価点は、右の 算式により算定する。 (30点満点) $B = \alpha$	評価点 = $30 \times (1 - (\text{提案額} \div \text{提案限度額}))$	α
B：価格審査評点	(30点満点) $B = \alpha$		
【総合評価】	「A+B」の合計点で評価決定する。		

【①技術評価】

評価区分	評価項目	配点	評価点
特定テーマに関 する提案	(1)適切な改修プランの提案について	50	秀：50点 優：40点 良：30点 可：20点 不可：0点
	(2)水回り設備更新の施工方法について	20	秀：20点 優：15点 良：10点 可：5点 不可：0点
	(3)脱炭素化、防犯対策、バリアフリー 対策の提案について	20	秀：20点 優：15点 良：10点 可：5点 不可：0点
	(4)維持管理費用の縮減について	10	秀：10点 優：7点 良：5点 可：2点 不可：0点

【②価格評価】

提案額による評価	(1) 提案額による評価点は以下の算式により算出する。 価格評価点 = 100 × (1 - 提案額 ÷ 提案限度額)
----------	--

【③総合評価】

総合評価点を以下のとおり算出し、決定する。

$$\text{③総合評価点} = 70 \times (\text{①ヒアリング技術評価点} \div 100) + \text{②価格評価点}$$

11. 不明な点がある場合の質問の受付場所、受付期間、受付方法及びその回答方法

担当部局：3. の担当部局に同じ

受付期間：随時受け付ける。

受付方法：事業等質問書（任意書式）をFAX又はメールにより提出するものとする。

回答方法：原則として非公開とし、質問者に対してFAX又はメール等により回答する。

12. 技術提案の選定の方法

(1) ヒアリングの実施時期及び場所

実施日：令和5年 3月15日（水）

実施場所：群馬県住宅供給公社 2階 多目的ホール（ヒアリングの時間については説明時間は20分、質疑は30分程度とする。開始時間は後日連絡する。）

出席者：配置予定技術者ほか、必要な説明は配置予定技術者が行うものとし、プロジェクトによる説明も認める。

(2) ヒアリングでは技術提案書等に記載された事項について、質疑応答を行う。

(3) 技術提案書の補足説明資料を認めるが、技術提案書に記載の無い事項の補足説明資料は認めない。

(4) 技術提案の配点の合計点について最高点となった者を選定する。

13. 選定者、非選定者への通知及び公表に関する事項

提案書を提出した者のうち技術提案が選定され、見積業者に選定された者に対して、その旨を選定通知書にて通知する。

14. 設計図、設計書について

見積業者に選定された者は工事着工前に設計図、設計書（工事内訳書、数量積算調書）を公社に提出し承認を得ること。

15. その他

- (1) 参加表明書及び技術提案書の作成（現地調査含む）、提出及びヒアリングに関する費用は、提出者の負担とする。
- (2) 技術提案書の補足資料がある場合には、ヒアリング時に提出することができる。
- (3) 契約保証金 納付すること。ただし、群馬県住宅供給公社財務規程に定めるところにより、利付き国債の提供、金融機関の保証又は保証事業会社の保証をもって、契約保証金の納付

に代えることができる。また、公共工事履行保証証券による保証に付し、又は履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納付を免除する。

(4) 契約書作成の要否：要

(5) 提出された資料及び技術提案書は返却しない。ただし、無断で他に使用することはない。