

仙台市鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業

第三工区建設工事 入札説明書

平成23年8月1日

仙 台 市

第1 入札説明書等の位置づけ

仙台市（以下「本市」という。）は、鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、第三工区建設工事（当該工事に係る実施設計及び工事監理を含む。以下「本建設工事」という。）を行う民間事業者（以下「事業者」という。）を総合評価一般競争入札により選定する。

この入札説明書は、本市が本建設工事を行う事業者を選定するにあたり、入札に参加しようとする者（以下「入札参加者」という。）を対象に配付するものである。

入札説明書は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、仙台市契約規則（昭和39年仙台市規則第47号）、本件に係る入札公告（以下「入札公告」という。）のほか、本建設工事の入札に関し、入札参加者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものである。

なお、入札説明書と併せて公表する「要求水準書」、「総合評価説明書」、「契約書（案）」、「入札関係様式集」は入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）であり、入札参加者は入札説明書等の内容を踏まえ、入札に参加するものとする。

- ①要求水準書：本市が事業者に要求する具体的な施設整備の性能水準を示すもの
- ②総合評価説明書：入札参加者が作成する技術資料等の様式及び入札参加者から提出された技術提案書を評価する基準を示すもの
- ③契約書（案）：市と事業者が締結する本事業の契約に係わる事項を示すもの
- ④入札関係様式集：入札参加申請及び入札関係書類の作成に使用する様式を示すもの

※上記の入札説明書等とは別に、要求水準書を満たす設計例として基本設計概要書を参考資料として公表する。基本設計概要書については、要求水準書と同様に「閲覧・複写」の取り扱いを行う。

1. 本事業の概要

1) 本事業の目的

本事業は、鶴ヶ谷第一市営住宅団地（以下「本市営住宅」という。）を建替えて良好な居住空間を確保するとともに、市営住宅の高層化等によって創出した土地を活用し、鶴ヶ谷団地全体のコミュニティ活性化を図る施設の整備や、高齢者や障害者の生活を支援する福祉施設、生活利便性の向上につながる民間施設の立地を誘導するなど、鶴ヶ谷団地再生に寄与するまちづくりを行うものである。本事業の課題と目標は、次の3つである。

(1) 市営住宅の居住環境の改善

本市営住宅は、建築後40年を経過するなど老朽化が進んでおり、狭小で住戸タイプも2Kと3Kが多く、多様な住まい方に対応した居住が難しい状況になっている。また、住戸内部はバリアフリー化されておらず、5階建住棟でもエレベーターが未設置である。

このため、多様な居住ニーズに対応できる住戸を供給することにより多世代居住を推進するとともに、高齢や障害者も含め一般の世帯も暮らしやすいユニバーサルデザインの理念を取り入れた整備とするなど、今後の市営住宅再生のモデルとなるような「住んでみたい住宅」

「住み続けられる住宅」を実現する。

(2) 地域再生を目指したまちづくり

本市営住宅の高齢化率は約 42%、鶴ヶ谷団地全体でも約 32%に達するなど本市平均の約 16%を大きく上回っている。こうした高齢化の進展に伴い、鶴ヶ谷団地全体で、高齢者が自立した生活を送るための支援が極めて重要になってきているとともに、地域活動の担い手が不足し、コミュニティの維持が難しい状況になってきている。

このため、本市営住宅の建替えにあたっては、以下に示すとおり、高齢者を含む誰もが安全・安心に暮らすことのできる生活環境の形成とともに、地域活力の向上に寄与するまちづくりを推進する。

ア 高齢者・障害者が安全、安心に暮らすことのできる生活環境づくり

本市営住宅の建替えにおいて、住宅や歩行者空間など生活環境全体を対象としたバリアフリー化を進め、高齢者・障害者も含めて一般の世帯も暮らしやすい生活環境づくりを行うとともに、鶴ヶ谷団地全体の高齢者と障害者が安心していきいきと自立して生活していくために必要となる各種支援施設の整備、誘導を図る。

イ 多世代居住の推進

低下している地域活力の向上を図るためには、若い世帯や高齢世帯など様々な居住者のコミュニティ形成を図ることが重要であり、そのためには、子ども、若年世帯、高齢世帯など居住者すべてが連携してまちを育てていくような取り組みが必要である。このため(1)で掲げたような多様な居住ニーズに対応した市営住宅の供給に加え、市営住宅入居階層以外の様々な世帯の居住の受け皿となる民間住宅の整備誘導を図ることにより、多世代居住を推進する。

ウ 地域交流の推進

地域活力の向上には、本市営住宅を含む鶴ヶ谷団地全体の居住者の交流を促進することも重要である。このため、本市営住宅の建替において創出する土地を利用して、老朽化している市民活動施設の更新を図るとともに、これら施設と連携して交流の促進につながるような施設の整備を進める。

また、本市営住宅と周辺区域の間に有形・無形のバリアが生じないように開かれた計画とすることが必要である。周辺の住民が本市営住宅内の歩道や広場などを気軽に利用し、市営住宅居住者と交流できるような空間の形成などを目指す。

エ 豊かな緑資源を活かした快適な生活環境の形成

鶴ヶ谷団地には、計画的に整備された大規模な緑地、公園などが多く立地している。本事業区域内における緑地帯の整備にあたっては、これらの緑地・公園との連携を図り、団地全体の景観軸となりうる緑のネットワークを形成し、地域の魅力、生活環境の一層の向上を目指す。

(3) 住民との協働～「地域力」を活かしたまちづくり

従来、地域社会においては、良い環境のもとで充実した生活ができるように協働で努力するための力「地域力」をまとめる組織は町内会や自治会が中心であった。しかし、価値観や生活スタイルの多様化により、町内会に対する住民意識が変化するとともに、高齢者の生活

支援など町内会では支援が難しい分野も増えてきた。

今後は、町内会などの既存組織とNPOや各種のボランティア組織が連携した取り組みにより、全ての住民が安全、安心して生活できる地域づくりが期待されている。

本事業においては、様々な施設整備などハード面の取り組みに加え、鶴ヶ谷団地住民の「地域力」を活かしたまちづくりにより、本市営住宅のみならず、鶴ヶ谷団地全体の活性化を目指している。

第2 建設工事の目的及び内容

1. 工事目的

本建設工事の目的は、民間事業者の知識・技術・ノウハウ等を最大限に発揮できることを考慮し、更にコスト縮減及び工期の短縮を図るため、実施設計と施工を一括して契約する方式（設計・施工一括発注方式）を採用し、設計者・施工者が協働して業務を実施することによる品質の向上、設計と施工の継続性の確保、施工性を考慮した設計などが実施されることで、前述の事業目標の達成を促進することにある。

2. 工事名称

仙台市鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業第三工区建設工事

3. 整備対象施設

本建設工事で整備する施設は、公営住宅法（昭和26年法律第193号。）に基づく市営住宅（駐車場、駐輪場等を含む。以下「本施設」という。）である。本施設の詳細については、要求水準書を参照のこと。

4. 本建設工事の業務範囲

本建設工事は以下の業務及び工事から構成される。なお詳細については、要求水準書を参照のこと。

(1) 設計業務等

- ・基本設計コンセプト及び要求水準書に基づいた本施設の整備に必要となる実施設計とその他の関連業務を行う
- ア. 事前調査及びその関連業務
- イ. 実施設計（建築設計及び設備設計）及びその関連業務
- ウ. 各種申請書類作成等の支援

(2) 建設工事

- ・実施設計図書に基づき、本施設の建設を行う。
- ア. 建築工事
- イ. 電気設備工事（昇降機設備含む）
- ウ. 給排水衛生設備工事

(3) 工事監理業務

・本施設の建設に係る工事監理業務を行う。

ア. 建築工事監理業務

イ. 設備工事監理業務

5. 工期

契約締結の翌日から平成 25 年 10 月 31 日まで。ただし、設計業務等の履行期間は、平成 24 年 7 月 31 日までとする。

第 3 入札参加者に関する条件

1. 入札参加者の要件等

入札参加者の要件等については、入札公告に示すほか以下のとおりとする。

- (1) 入札参加者は、本建設工事を契約期間にわたり確実に遂行する能力を有すること。
- (2) 入札参加者は、本市一般競争入札参加資格者名簿に登載されている複数の企業により構成される応募グループ（以下「連合体」という。）とし、連合体を構成する企業（以下「構成員」という。）の中から応募手続を代表して行う企業（以下「連合体代表者」という。）を定め、当該連合体代表者が入札手続を行うこととする。
- (3) 一の連合体の構成員のいずれかが、他の連合体の構成員になることはできない。
- (4) 連合体の構成員は、応募にあたり、設計業務、建設工事（建築工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事）及び工事監理業務のいずれに携わるかを明らかにし、それぞれ第 3 1. (6) のア、イ、ウの要件を満たすこと。
- (5) 設計業務を行う者と建設工事共同企業体の構成員が同一の者であることは認めない。また、工事監理業務を行う者と建設工事共同企業体の構成員が同一の者であることは認めない。設計業務を行う者と工事監理業務を行う者が同一の者であることは差し支えない。
- (6) 個別要件

ア 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、建築設計業務を行う者 1 社と設備設計業務を行う者 1 社の計 2 社による共同企業体とし、それぞれ、以下に示す(ア)、(イ)の要件を満たすこと。

(ア) 建築設計業務を行う者

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 本市一般競争入札参加資格者名簿（建築設計）に登載されており、宮城県内に本店がある者であること。
- c. 平成 8 年以降に完成した地上 3 階建以上で、かつ、延べ床面積が 1,500 ㎡以上の建築物の建築設計業務を元請として受注した実績（共同企業体の場合にあつては、出資比率が 40%以上のときに限る。）を有し、一級建築士の資格を有する技術者を管理技術者及び担当技術者として業務にあたらせることができること。

(イ) 設備設計業務を行う者

- a. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- b. 本市一般競争入札参加資格者名簿（設備設計）に登載されており、宮城県内に

本店がある者であること。

- c. 平成8年以降に完成した地上3階建以上で、かつ、延べ床面積が1,500㎡以上の建築物の設備設計業務を元請として受注した実績（共同企業体の場合にあつては、代表者以外の構成員としての実績を含む。）を有し、一級建築士又は建築設備士の資格を有する技術者を管理技術者として業務にあたらせることができること。

イ 建設工事を行う者

建設工事を行う者は、建築工事業2者による共同企業体、電気工事業1者及び管工事業1者により結成される技術力結集型共同企業体とする。なお、技術力結集型共同企業体の構成員のうち一者が複数の要件を満たす者であっても複数の工事を兼ねて実施することは認めない。

各工事を行う者は、それぞれ(ア)、(イ)、(ウ)の要件を満たすこと。

(ア) 建築工事を行う者（建築工事業2者による共同企業体）

- a. 建設業法（昭和24年法律第100号）の規定により、建築工事業について特定建設業の許可を受けていること。
- b. 対象工事に対応する工種について、本市一般競争入札参加資格者名簿に登載されている者であること。
- c. 仙台市内に建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項に規定する営業所を有する者のうち、宮城県内に本店を有する者であること。
- d. 仙台市競争入札参加資格登録要綱第10条に基づく鉄骨・鉄筋コンクリート建築工事の格付評点が、建築工事共同企業体の代表者にあつては1,000点以上、構成員にあつては850点以上であること。
- e. 建築工事共同企業体の代表者にあつては、平成8年以降に完成した、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の新築、増築または改築工事で、工事対象部分（新たに増加した部分）が地上3階建て以上、かつ、延べ床面積が2,500㎡以上の建築物（建築物の主要用途が駐車場・倉庫等を除く。）の建築工事についての元請負人としての施工実績（共同企業体の場合は、出資比率が40%以上のときに限る。）があり、構成員にあつては、平成8年以降に完成した、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の新築、増築または改築工事で、工事対象部分（新たに増加した部分）が地上2階建て以上、かつ、延べ床面積が1,500㎡以上の建築物（建築物の主要用途が駐車場・倉庫等を除く。）の建築工事の元請負人としての施工実績（共同企業体の場合は、代表者以外の構成員としての実績を含む。）があること。
- f. 建築工事共同企業体の代表者にあつては、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の新築、増築または改築工事で、工事対象部分（新たに増加した部分）が地上3階建て以上、かつ、延べ床面積が2,500㎡以上の建築物の建築工事（建築物の主要用途が駐車場・倉庫等を除く。）について元請負人としての施工管理経験（監理技術者又は主任技術者としての施工経験のあるもの、若しくは、監理技術者又は主任技術者としての資格を有し現場代理人としての経験のあるもの。また、

共同企業体の場合は出資比率が 40%以上のときに限る。)を有し、かつ、一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有する者で、建設業法における建築工事業に対応した監理技術者資格者証の交付を受け、監理技術者講習を修了し、当該入札参加者と 3 ヶ月以上直接雇用関係にある者を、建設業法第 26 条に規定する技術者として、専任で配置でき、構成員にあつては、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の新築、増築または改築工事で、工事対象部分（新たに増加した部分）が地上 2 階建て以上、かつ、延べ床面積が 1,500 m²以上の建築物（建築物の主要用途が駐車場・倉庫等を除く。）の建築工事について元請負人としての施工経験（共同企業体の場合は、代表者以外の構成員としての実績を含む。）を有し、かつ、一級建築施工管理技士又は一級建築士の資格を有する者で、当該入札参加者と 3 ヶ月以上直接雇用関係にある者を、建設業法第 26 条に規定する技術者として、専任で配置できること。

(イ) 電気設備工事を行う者

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）の規定により、電気工事業について特定建設業の許可を受けていること。
- b. 対象工事に対応する工種について、本市一般競争入札参加資格者名簿に登載されている者であること。
- c. 仙台市内に建設業法第 3 条第 1 項に規定する営業所を有する者のうち、宮城県内に本店を有する者であること。
- d. 仙台市競争入札参加資格登録要綱第 10 条に基づく電気設備工事の格付評点が 850 点以上であること。
- e. 平成 8 年以降に完成した、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の新築、増築または改築工事で、工事対象部分（新たに増加した部分）が地上 3 階建て以上、かつ、延べ床面積が 2,500 m²以上の建築物（建築物の主要用途が駐車場・倉庫等を除く。）の電気設備工事についての元請負人としての施工実績（共同企業体の場合は、出資比率が 40%以上のときに限る。）があること。
- f. 鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の新築、増築または改築工事で、工事対象部分（新たに増加した部分）が地上 3 階建て以上、かつ、延べ床面積が 2,500 m²以上の建築物（建築物の主要用途が駐車場・倉庫等を除く。）の電気設備工事について元請負人としての施工管理経験（監理技術者又は主任技術者としての施工経験のあるもの、若しくは、監理技術者又は主任技術者としての資格を有し現場代理人としての経験のあるもの。また、共同企業体の場合は出資比率が 40%以上のときに限る。）を有し、かつ、一級電気工事施工管理技士の資格を有する者で、建設業法における電気工事業に対応した監理技術者資格者証の交付を受け、監理技術者講習を修了し、当該入札参加者と 3 ヶ月以上直接雇用関係にある者を、建設業法第 26 条に規定する技術者として、専任で配置できること。

(ウ) 給排水衛生設備工事を行う者

- a. 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）の規定により、管工事業について特定建設業の許可を受けていること。
- b. 対象工事に対応する工種について、本市一般競争入札参加資格者名簿に登載されて

いる者であること。

- c. 仙台市内に建設業法第3条第1項に規定する営業所を有する者のうち、宮城県内に本店を有する者であること。
- d. 仙台市競争入札参加資格登録要綱第10条に基づく給排水衛生冷暖房設備工事の格付評点が850点以上であること。
- e. 平成8年以降に完成した、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の新築、増築または改築工事で、工事対象部分（新たに増加した部分）が地上3階建て以上、かつ、延べ床面積が2,500㎡以上の建築物（建築物の主要用途が駐車場・倉庫等を除く。）の給排水衛生設備工事についての元請負人としての施工実績（共同企業体の場合は、出資比率が40%以上のときに限る。）があること。
- f. 鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の新築、増築または改築工事で、工事対象部分（新たに増加した部分）が地上3階建て以上、かつ、延べ床面積が2,500㎡以上の建築物（建築物の主要用途が駐車場・倉庫等を除く。）の給排水衛生設備工事について元請負人としての施工管理経験（監理技術者又は主任技術者としての施工経験のあるもの、若しくは、監理技術者又は主任技術者としての資格を有し現場代理人としての経験のあるもの。また、共同企業体の場合は出資比率が40%以上のときに限る。）を有し、かつ、一級管工事施工管理技士の資格を有する者で、建設業法における管工事業に対応した監理技術者資格者証の交付を受け、監理技術者講習を修了し、当該入札参加者と3ヶ月以上直接雇用関係にある者を、建設業法第26条に規定する技術者として、専任で配置できること。

ウ 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は建築工事監理業務を行う者1社と設備工事監理業務を行う者1社の計2社による共同企業体とし、それぞれ、以下に示す(ア)、(イ)の要件を満たすこと。

(ア) 建築工事監理業務を行う者

- a. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所登録を受けた者であること。
- b. 本市一般競争入札参加資格者名簿（建築設計）に登載されており、宮城県内に本店がある者であること。
- c. 平成8年以降に完成した地上3階建以上で、かつ、延べ床面積が1,500㎡以上の建築物の建築工事監理業務を元請として受注した実績（共同企業体の場合にあつては、出資比率が40%以上のときに限る。）を有し、一級建築士の資格を有する技術者を管理技術者及び担当技術者として業務にあたらせることができること。

(イ) 設備工事監理業務を行う者

- a. 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所登録を受けた者であること。
- b. 本市一般競争入札参加資格者名簿（設備設計）に登載されており、宮城県内に本社がある者であること。
- c. 平成8年以降に完成した地上3階建以上で、かつ、延べ床面積が1,500㎡以上の建

建築物の設備工事監理業務を元請として受注した実績（共同企業体の場合にあつては、代表者以外の構成員としての実績を含む。）を有し、一級建築士又は建築設備士の資格を有する技術者を管理技術者として業務にあたらせることができること。

2. 入札参加者の制限

次のいずれかに該当する者は、入札参加者の構成員となることはできない。

- (1) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立てをなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立てをなされている者。
- (2) 有資格業者に対する指名停止に関する要綱（昭和 60 年 10 月 29 日市長決裁。以下「指名停止要綱」という。）第 2 条第 1 項の規定による指名の停止を受けている者。
- (3) 本事業に係る鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業基本設計業務及び事業総合調整支援業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 以上の株式を有し、又はその出資総額の 100 分の 50 以上の出資をしている関係にあるものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係る鶴ヶ谷第一市営住宅団地再整備事業基本設計業務及び事業総合調整支援業務に関与した者は、以下のとおりである。
 - ・株式会社 アルコム
 - ・株式会社 長大

第 4 事業者の選定（入札）スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュールは、次のとおりとする。

日程	事項
平成 23 年 8 月 1 日	入札公告
平成 23 年 8 月 25 日	入札参加申請書類の提出期限
平成 23 年 8 月 30 日	共同企業体の構成等についての確認結果の通知
平成 23 年 9 月 22 日	入札書類提出期限
平成 23 年 9 月 26 日	開札日
平成 23 年 10 月下旬	落札者の決定、公表
平成 23 年 11 月上旬	仮契約締結
平成 23 年 12 月下旬	本契約締結

第 5 入札参加に関する留意事項

(1) 費用負担

入札参加に際し、入札に係る費用は、すべて入札参加者の負担とする。

(2) 著作権

応募図書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本業務において公表等が必要と認めるときは、本市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、契約に至らなかった入札参加者の提案については、本市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

(3) 特許権等

入札書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者の負担とする。

(4) 提出書類の取扱い

提出された書類については、本市において修正等を求めた場合以外は、差し替えることができないものとし、また、返却しない。ただし、契約に至らなかった入札参加者の提案については、希望がある場合には契約締結後、提出部数の内1部を除き返却する。

(5) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、入札に係る検討以外の目的で使用することはできない。