

# 令和 8 年度（2026 年度）豊中市住宅マスタープランおよびマンション管理適正化推進計画 改定支援業務に関する優先交渉権者選定に係る公募型プロポーザル募集要領

豊中市住宅マスタープランおよびマンション管理適正化推進計画改定支援業務について下記の通り公募型プロポーザルを実施する。

## 記

### 1. 業務目的

本市では、住宅・住環境に関する基本方針を平成 28 年度に策定し、令和 3 年度に住宅マスタープランとして見直しを行った。また、同年にマンション管理適正化推進計画を策定した。両計画期間の終了に伴い、社会情勢や市が実施した住宅ストック基礎調査をはじめとした最新調査結果を反映し、両計画を統合した「豊中市住宅マスタープラン（住生活基本計画）」として改定を行うことを目的とする。

### 2. 業務概要

#### （1）業務名称

令和 8 年度（2026 年度）豊中市住宅マスタープランおよびマンション管理適正化推進計画改定支援業務

#### （2）業務内容

##### ① 住宅マスタープラン（住生活基本計画）の改定

令和 7 年度住宅ストック基礎調査やマンション実態調査により整理した課題と現計画の取組み実績を踏まえ、方針の見直し等の検討を行うとともに、住宅マスタープランに目標指標の設定を行い、住宅マスタープラン検討委員会、庁内関係部局、パブリックコメント等の意見を反映した素案を作成すること。

##### ② マンション管理適正化推進計画案の作成及び統合

国や大阪府、近隣市の取組み状況や法改正の内容を整理し、マンション管理計画認定制度の基準見直しを含めた計画素案を作成し、住宅マスタープランに統合すること。

##### ③ 住宅マスタープラン検討委員会及びマンション部会の運営支援

住宅マスタープラン検討委員会は 4 回、マンション部会は 2 回の開催を予定している。委員会に必要な資料の作成、委員への事前説明（WEB を基本とする）、委員会での資料内容説明、議事録作成、意見とりまとめを行うこと。

#### （3）業務期間

令和 8 年（2026 年）4 月 1 日から令和 9 年（2027 年）3 月 31 日までとする。

(4) 予算額

委託料の上限は、6,600,000 円（税込）

### 3. 応募（参加）資格

応募者は、応募書類提出期限日において、下記の要件を満たすものとする。なお、応募書類提出後においても、要件を満たさなくなった場合は、応募者の参加を認めないものとする。

（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 の規定に該当しないこと。
- （2）令和 7 年度（2025 年度）豊中市指名競争入札参加資格を有すること。
- （3）本市から豊中市入札参加停止基準（平成 7 年 6 月 1 日制定）に基づく入札参加停止措置を受けていないこと。
- （4）本市から豊中市発注契約に係る暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 2 月 1 日制定）に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。
- （5）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及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立がなされていないこと。
- （6）法人企業、その他法人及び法人以外の団体等であって、業務を的確に遂行するに足る能力を有するもの（宗教、政治活動を主たる目的とするものを除く。）とする。
- （7）過去 5 年間に於いて、国または本市と同規模程度の地方自治体において、本業務に類似する企画・運營業務の契約履行実績があること。

### 4. 日 程 ※日程は変更する場合がある。

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| （1）募集要領等の公表                            | 令和 8 年（2026 年）1 月 19 日（月） |
| （2）質問事項の締切                             | 令和 8 年（2026 年）1 月 23 日（金） |
| ※質問はメールで受け付け、回答は市のホームページに掲示し、個別には行わない。 |                           |
| （3）質問事項への回答                            | 令和 8 年（2026 年）1 月 30 日（金） |
| （4）応募書類提出期限                            | 令和 8 年（2026 年）2 月 18 日（水） |
| （5）第一次審査（書類審査）                         | 令和 8 年（2026 年）2 月 19 日（木） |
| ※応募者が 5 者以上あった場合のみ実施する。                |                           |
| （6）第一次審査結果通知                           | 令和 8 年（2026 年）2 月 24 日（火） |
| （7）第二次審査（プレゼンテーション）                    | 令和 8 年（2026 年）2 月 26 日（木） |
| （8）結果通知予定日                             | 令和 8 年（2026 年）3 月上旬       |
| （9）委託契約の締結予定日                          | 令和 8 年（2026 年）3 月上～中旬     |

### 5. 応募手続等

(1) 提出書類

No.	様 式 名	様 式
1	プロポーザル参加表明書	様式 1
2	提案者の概要 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 従業員は企画提案書提出時の現員を記入すること。</li> <li>・ 業務内容は代表的な業務分野を記入すること。</li> <li>・ 組織図は企画提案書提出時の組織図を記入すること。また、本業務を受託した場合の担当窓口を明示すること。</li> </ul>	様式 2
3	提案者の業務実績等 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ これまで他自治体において同様の分野（類似の策定支援業務）の業務を請け負った実績について記載すること（令和 2 年度以降に受注した業務に限る）。</li> </ul>	様式 3
4	統括責任者及び担当者の業務実績調書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「専門分野」欄には、本業務に関する分野における専門分野を記入すること。</li> <li>・ 「参画した主要業務の概要と担当した分野」欄には、過去に参画した業務内容と担当した分野を記入すること。</li> </ul>	様式 4
5	業務実施体制調書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本業務を担当する体制を記載すること。</li> </ul>	様式 5
6	処分歴の確認書 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 公募開始日から過去 3 年以内の処分歴等の有無を記載すること。</li> </ul>	様式 6
7	企画提案書 企画提案書の用紙サイズは A 3 又は A 4 とし、以下の項目Ⅰ、Ⅱ、Ⅲの内容を記載すること。 〈項目Ⅰ〉 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 住宅マスタープラン見直しの重要ポイント及び課題解決のための事業手法の提案等を示すこと。                （改正住宅セーフティネット法及び改正マンション管理法に重点を置くこと。）</li> </ul> 〈項目Ⅱ〉 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ マンション管理計画認定基準を含むマンション管理適正化推進計画の見直しの方向性及び課題解決のための事業手法の提案等を示すこと。</li> <li>・ 両計画の統合手法が示されていること。</li> </ul> 〈項目Ⅲ〉 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 検討委員会や部会の運用方法について提案があれば示すこと。</li> </ul>	任意

8	見積書（税別で記載すること） ・人件費、経費など見積書金額の積算根拠を明示した内訳書（任意形式）を添付し提出	任意
---	---	----

## （２）提出部数

正本１部 副本６部（正本のみ代表者印を押印、副本はコピー可）及び提出書類 No. １～８のデータを格納した電子媒体（CD-R 又は DVD-R）

なお、副本６部については、参加資格者が判明できる記載、表現等は黒塗りにする等により審査における匿名性を担保すること。

## （３）提出期限

令和８年（２０２６年）２月１８日（水）１７時１５分必着

※提出書類の分割提出は認めない。また、（１）提出書類の不足又は提出期限内未到達の場合、応募を無効とする。

## （４）提出方法

持参（平日８時４５分から１７時１５分まで受付可）、郵送、宅配便のいずれかとする。

※郵送、宅配便の利用により提出する場合、提出期限内に書類の到達を電話で事務局に確認すること。

## （５）提出書類の取り扱い

提出された応募書類は返却しない。

## （６）提出先

下記１０．を参照。

# ６．選定方法

## （１）審査方法

市職員で構成する審査委員会を設置し、審査する。審査委員会の会議は非公開とし、審査内容に係る質問や異議は一切受け付けない。

応募事業者が５者以上あった場合のみ、事前に第一次審査（書類審査）を行い、上位３者により第二次審査を行う。第一次審査がない場合は、その旨を全応募者あてに通知する。

第一次審査通過者には、その旨と第二次審査の案内、その他の応募者には選考外となった旨を通知する。

第二次審査は、プレゼンテーションを行い、下記（２）で定める評価項目の評価点数

の合計による総合評価で最高得点を得た提案者を優先交渉権者とする。但し、第二次審査の結果、全体配点の 50%未満の提案者が第 1 位となった場合は優先交渉権者としていない。得点と同じ場合は、当委員会として最終合議のうえ、審査結果を確定する。

応募者が 1 者のみの場合は、採点のうえ、優先交渉権者としての適格性を審査し、選定の可否を判断する。

#### 第二次審査（プレゼンテーション）について

- ①日時： 令和 8 年（2026 年）2 月 26 日（木）  
※日時及び場所については、提案者に別途連絡する。
- ②発表時間： 30 分（各提案者 20 分以内のプレゼンテーションの後、質疑・応答）
- ③機材等： パワーポイント等を使用する場合に必要な機材は提案者で用意する。  
（プロジェクター、スクリーン、電源については本市で用意する。）
- ④プレゼンテーションを行う者：本業務に携わる担当者とし、出席者は 3 名以内とする。

#### （2）評価項目

項目	配点	備考
①業務経歴・担当者実績等	15 点	・提案者の業務実績と体制 ・担当者の業務実績等
②提案内容	15 点	企画提案書作成やプレゼンテーション能力及び取組み姿勢
	25 点	提案内容や実現性について〈2.（2）業務内容①〉
	25 点	提案内容や実現性について〈2.（2）業務内容②〉
	10 点	提案内容や実現性について〈2.（2）業務内容③〉
③見積価格	10 点	見積額の妥当性及びその金額
④処分歴	内容に応じて減点	処分歴についての評価
合計	100 点	

#### （3）審査結果の通知

第一次審査の結果は 2 月 24 日（火）に、第二次審査の結果は 3 月上旬に電子メールにて通知する。

なお、豊中市と仕様並びに価格等の協議の上、豊中市の内部の手続きを経て、本業務の受託者として決定されるので、優先交渉権者の通知をもって本業務の受託者を約束するものではない。

## 7. 提案者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 本案件期間中に「上記 3. 応募（参加）資格」で規定する参加資格に抵触するに至ったとき
- (2) 委託限度額を超える提案を行ったとき
- (3) 提案書類において、虚偽の内容を記載したとき
- (4) 提出期限までに、提出場所に提出書類の提出がないとき
- (5) 第二次審査を欠席したとき
- (6) 提案に関して談合等の不正行為があったとき
- (7) 正常な提案の執行を妨げる等の行為があったとき
- (8) 法令並びに本市の関係条例及び関係規則に抵触する内容を含んだ提案を行ったとき
- (9) 審査の公平性を害する行為があったとき
- (10) 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等により、審査委員会が失格であると認めたとき

## 8. 契約について

- (1) 優先交渉権者の選考後、提案書の内容に基づき、市と協議のうえ業務内容を確定し、令和 8 年（2026 年）3 月中旬の契約締結を目途に、市と契約手続を行う。なお、優先交渉権者と契約に至らなかった場合は、次点の提案者と契約することがある。
- (2) 契約内容及び仕様については、採択された提案をもとに、本市と詳細を協議する。協議の結果、契約内容と仕様、契約金額については、採択された提案と変更が生じることがある。
- (3) 本業務の受託者は本市財務規則に基づき、契約保証金の納付または履行保証契約の締結を行うこと（受託者が同規則第 110 条の契約保証金の納付の免除規定に該当する場合は除く。）。

## 9. 留意事項

- (1) 本プロポーザルに要する経費（提案書の作成、提出及びプレゼンテーションに関する費用等）は、応募者の負担とする。
- (2) 提出書類の著作権は提案者に属するが、審査等において必要な範囲で複製を作成する場合がある。また、提出書類は、豊中市情報公開条例（平成 13 年豊中市条例第 28 号）に定めるところにより公開される場合がある。
- (3) 審査委員会の構成員、提案者名簿等の内容についての質問は一切受け付けない。
- (4) 質問事項の締切以降、業務に係る質問は受け付けない。
- (5) 提出書類の返却、提出期限以降における書類の差替及び再提出には応じない。
- (6) 提出書類に記載された受託業務の担当者等は、発注者がやむを得ないものとして認め

- る場合を除き、変更することはできない。
- (7) 応募を取り下げの場合は、速やかに事務局まで文書で通知すること。

**10. 応募・質問等の問合せ先（事務局）**

〒561-8501 豊中市中桜塚3-1-1

豊中市都市計画推進部住宅課 担当：杉本、吉川、小林

TEL 06-6858-2741 FAX 06-6854-9534

E-mail machisoumu@city.toyonaka.osaka.jp

以上