

令和3年度（2021年度）住宅マスタープラン見直し及びマンション管理適正化推進計画作成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

豊中市では、住宅マスタープラン見直し及びマンション管理適正化推進計画作成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・住環境について、市民、事業者、公益活動団体、関係機関、行政が将来像を共有し、取り組む内容に応じて、それぞれが連携を図りながら総合的に取り組むため、平成28年度（2016年度）に「豊中市住宅・住環境に関する基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定した。

本業務では、策定から5年が経過するこの基本方針について、中間見直しを行うとともに、方向性を示す方針から新たに目標指標を設定し、基本方針を「住宅マスタープラン」に名称変更した上で見直しを行うことを一の目的としている。

次に、住宅マスタープラン見直し課題の1つである、分譲マンションの維持管理に関する対応については、マンション管理適正化法の改正により、市がマンション管理適正化推進計画を作成できるようになったことから、同計画を住宅マスタープランの下位計画として作成することを二の目的としており、一及び二の目的を1つの業務として委託するものである。

2. 業務概要

(1) 業務名称

令和3年度（2021年度）住宅マスタープラン見直し及びマンション管理適正化推進計画作成業務

(2) 業務内容

①住宅マスタープランの見直し

基本的な考え方及び視点、施策の方向性、事業手法等について、令和2年度に実施した住宅ストック基礎調査においてとりまとめた行政課題から、基本方針の見直しを行うとともに、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の作成

令和3年（2021年）6月頃に国が示す予定のマンション管理適正化基本方針並びにそれ以降に予定されている大阪府版マンション管理適正化基本方針及び大阪府マンショ

ン管理適正化推進計画（案）に加え、国が実施する当市のマンション実態調査結果を踏まえた、市基準の作成や管理認定制度基準の検討・作成、その他、近隣市との調整、マンション管理適正化推進計画策定懇話会やパブリックコメントの意見等を反映した計画素案を作成すること。

- ③国が実施する「マンション長寿命化施策検討のための実態調査」において、本市が調査対象市となったことから、本市のマンション実態調査（アンケート調査（全数調査約 700 棟）及び管理不全マンション等の現地調査）が行われることになった。

実態調査の実施後に本市が提供を受ける調査結果データを用いて、本市のマンション基礎情報や管理状況等について、ArcGIS システムを用いた更新可能な基礎データシステムを構築すること。

また、構築したデータ結果を踏まえ、本市のマンションの実態について分析を行い、住宅マスタープラン及びマンション管理適正化推進計画に反映すること。

- ④住宅マスタープラン検討委員会及びマンション管理適正化推進計画策定懇話会の支援住宅マスタープランについては、検討委員会の実施に伴う会議支援、マンション管理適正化推進計画懇話会については、懇話会用資料の作成、及び各委員への説明と意見聴取を行うこと。

（3）業務期間

令和 3 年（2021 年）6 月上旬から令和 4 年（2022 年）3 月 31 日迄とする。

（4）予算額

委託料の上限は、5,533,000 円（税込み）

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 3 年度（2021 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（令和 2 年 4 月 1 日実施）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（令和 2 年 2 月 4 日実施）に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。
- （5）会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法

律の整備等に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。)の規定による会社の整理の開始を命ぜられていない者であること。

- (6) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規程による和議開始の申し立てをしていない者であること。
- (7) 平成 12 年 4 月 1 日以後に民事再生法第 21 条第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申し立てをしていない者又は申し立てをなされていない者であること。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合にあっては、再生手続開始の申し立てをしなかった者又は申し立てをなされなかった者とみなす。
- (8) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申し立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申し立てを含む。以下「更生手続開始の申し立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申し立てをなされていない者であること。ただし、会社更生法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者については、その者に係る会社更生法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合にあっては、更生手続開始の申し立てをしなかった者又は更生手続開始の申し立てをなされなかった者とみなす。
- (9) 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。

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 3 年（2021 年）4 月 30 日（金）
- (2) 質問事項の締切 令和 3 年（2021 年）5 月 12 日（水）
※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 3 年（2021 年）5 月 17 日（月）
- (4) 応募書類提出期限 令和 3 年（2021 年）5 月 25 日（火）
- (5) 第一次審査（書類審査） 令和 3 年（2021 年）5 月 31 日（月）
※応募者が 5 者以上あった場合のみ実施する。
- (5) 第二次審査（プレゼンテーション） 令和 3 年（2021 年）6 月 8 日（火）
- (6) 結果通知予定日 令和 3 年（2021 年）6 月 上旬
- (7) 委託契約の締結予定日 令和 3 年（2021 年）6 月 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"> ・従業員は企画提案書提出時の現員を記入すること。 ・業務内容は代表的な業務分野を記入すること。 ・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。 	様式 2
③	提案者の業務実績等 <ul style="list-style-type: none"> ・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。 	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"> ・「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。 ・「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。 	様式 4
⑤	業務実施体制調書 <ul style="list-style-type: none"> ・本業務を担当する体制を記載すること。 	様式 5
⑥	処分歴の確認書 <ul style="list-style-type: none"> ・公募開始日から過去 3 年以内の処分歴等について確認すること。 	様式 6
⑦	企画提案書 企画提案書の用紙サイズは A3 又は A4 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"> ・住宅マスタープラン見直しの重要ポイント及びそれを解決するための事業手法の提案等を示すこと。 〈項目 II〉 <ul style="list-style-type: none"> ・マンション管理適正化推進計画の管理認定制度に関する市独自基準の考え方があれば示すこと。 〈項目 III〉 <ul style="list-style-type: none"> ・検討委員会や懇話会の運用方法について提案があれば示すこと。 	任意
⑧	見積書（税別で記載すること） <ul style="list-style-type: none"> ・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)

(3) 提出期限

令和 3 年 (2021 年) 5 月 25 日 (火) 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、事務局に対し、提出書類の到達確認を行うこと。

(5) 提出書類の取り扱い

提出書類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 4 者により第二次審査を行う。第一次審査がない場合は、その旨を各審査委員及び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しない。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。

第二次審査 (プレゼンテーション) について

①日時 令和 3 年 (2021 年) 6 月 8 日 (火)

※ 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（各提案者につき20分以内のプレゼンテーションの後、質疑・応答とする。）
- ③機材等 パワーポイント等を使用する場合の必要な機材は、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。
※新型コロナウイルス感染予防拡大のため、第二次審査をオンラインで実施することも考えられる。

(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
	20点	提案内容や実現性について〈2.(2)業務内容の項目Ⅰ〉
	20点	提案内容や実現性について〈2.(2)業務内容の項目Ⅱ〉
	10点	提案内容や実現性について〈2.(2)業務内容の項目Ⅲ〉
③見積価格	20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

審査結果は、令和3年（2021年）6月上旬に郵送にて通知する。

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) プレゼンテーション審査に遅刻・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) 第一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3年(2021年)6月中旬の契約締結を目的に、市と契約手続を行う。なお、第一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) 応募を取り下げる場合は、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、木下

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

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