

豊中市営西谷住宅建替事業に係るアドバイザー業務委託 公募型プロポーザル 実施要領

1. 業務の趣旨・目的

豊中市営西谷住宅は、「豊中市営住宅長寿命化計画」（計画期間：令和元年度(2019年)～令和22年度(2040年度)）において、計画期間中に耐用年限に到達することから、「建替え・集約を図るべき住宅」に位置付け、建替えを行うこととしている。

また、建替事業は、令和3年度(2021年度)に実施した公民連携手法導入可能性調査の結果をふまえ、「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下「PFI法」という。）に基づくPFI事業で実施することとしている。

本業務は、PFI法に基づく実施方針等の策定・公表、民間事業者との契約締結までの諸手続きにおける関係資料等の作成、および金融、法務、技術等についての適切な助言・支援など、建替事業の適正かつ確実な実施に向けたアドバイザー業務を行うことを目的とする。

2. 業務の概要

(1) 業務名

豊中市営西谷住宅建替事業に係るアドバイザー業務委託

(2) 業務内容

別添「豊中市営西谷住宅建替事業に係るアドバイザー業務委託仕様書」のとおり

(3) 履行期間

契約締結日から令和6年(2024年)3月29日まで

(4) 委託上限額

委託料の上限は、25,280,200円(消費税及び地方消費税を含む)

3. 参加資格要件

本案件に参加できる者は、企画提案書等の提出期日において、下記のすべての要件を満たすものとする。なお、企画提案書等の提出後において要件を満たさなくなった場合は失格とする。

(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) 国税及び地方税を滞納していないこと。

(3) 次の業種の令和4年度豊中市指名競争入札参加資格を有すること。

契約分類区分：「コンサル」

業種：「都市計画」または「建築その他」

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

- (7) 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 項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。
- (8) 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立てをしていない者又は申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、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなす。
- (9) 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立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていない者又は更生手続開始の申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、更生手続開始の申立てをしなかった者又は更生手続開始の申立てをなされなかった者とみなす。
- (10) 過去 10 年以内に本市及び他の自治体における P F I 法に基づく公共施設の整備・運営に係るアドバイザー業務の元請実績を 5 件以上有していること。
- (11) 本業務の実施にあたり、法務（弁護士）、金融関係（公認会計士または税理士）の有資格者の協力が得られる体制を有していること。

4. スケジュール

※日程はすべて令和4年(2022年)

	内 容	日 程
①	実施要領等の公表・募集開始	6月14日(火)
②	質問事項の締切 質問事項は、「5. 手続等について(1)提出書類」のNo. ⑨質問書(様式8)に記入のうえ、事務局あてにメールで提出。 ※質問への回答は、市のホームページで公表し、個別には行わない。	6月21日(火) 17時15分必着
③	質問事項への回答	6月24日(金)
④	企画提案書等提出期限	7月6日(水) 17時15分必着
⑤	第1次審査(書類審査) ※提案者が5者以上あった場合のみ実施する。	7月8日(金) 予定
⑥	第2次審査(プレゼンテーション) ※第2次審査対象となる提案者には、日時等について別途通知する。	7月14日(木) 予定
⑦	審査結果の通知	7月下旬発送予定
⑧	委託契約の締結	8月上旬締結予定

5. 手続等について

(1) 提出書類

No.	様式名	様式
①	参加表明書	様式 1
②	提案者の概要 <ul style="list-style-type: none"> ・「従業員（人）」は企画提案書提出時の現員を記載すること。 ・「業務内容」は代表的な業務分野を記載すること。 ・「組織図」は企画提案書提出時の組織図を記載すること。また。図中に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 <p>過去 10 年以内に本市及び他の自治体における P F I 法に基づく公共施設の整備・運営に係るアドバイザー業務の元請実績を 5 件以上記載すること。</p>	様式 3
④	総括責任者及び主任技術者の業務実績 <ul style="list-style-type: none"> ・「総括責任者」とは、業務全体を総括する責任者であり、「主任技術者」とは総括責任者の下で業務における担当技術者を総括する者をいう。 ・総括責任者及び主任技術者は提案者の会社に属すること。 ・総括責任者は、本市及び他の自治体における P F I 法に基づく公共施設の整備・運営に係るアドバイザー業務の十分な実務経験を有すること。 ・主任技術者または担当技術者は、一級建築士資格を有すること。 ・「従事技術分野の経歴等」は、本業務に関して担当する活動分野について最終学校卒業後の経歴を記載すること。 ・「同様分野業務経歴」は、過去に参画した業務の年度、業務名、業務概要、発注機関を記載すること。 	様式 4-1 様式 4-2
⑤	業務執行体制調書 <ul style="list-style-type: none"> ・本業務の実施にあたっての取り組み体制及び特徴を記載すること。 ・「役割」は本業務における担当分野や業務内で担う役割を記載すること。 ・「現在担当している業務数」は契約金額が 400 万円以上の業務数を記載すること。 ・「主な勤務場所」は都道府県を記載すること。 ・様式 5 は適宜作り変えてもよい。ただし紙数 1 枚に収まるように記載すること。 	様式 5

No.	様式名	様式
⑥	<p>企画提案書</p> <ul style="list-style-type: none"> 以下の全テーマについて、提案者の考える提案を記載すること。長文を避け、簡潔でわかりやすく、また、イラスト等を使用するなど読みやすさを重視して記載すること。 <p>【A】建替えの実現に向けて</p> <ul style="list-style-type: none"> 豊中市営西谷住宅建替事業をPFI事業として確実に遂行するために、必要と思われる整理すべき事項・課題等を提示し、それらに対する対応策について、参考事例を挙げながら提案してください。 <p>【B】周辺環境への配慮について</p> <ul style="list-style-type: none"> 豊中市営西谷住宅周辺の住宅環境に配慮した、住棟配置等に関する優れた提案をPFI事業者から引き出す工夫について、提案してください。 <p>【C】入居者の移転支援業務について</p> <ul style="list-style-type: none"> 豊中市営西谷住宅建替事業に係る入居者の移転支援業務について、入居者負担が少なく、円滑な移転のため整理すべき事項・課題・対応策について、参考事例を挙げながら提案してください。 	様式 6
⑦	<p>見積書</p> <ul style="list-style-type: none"> 見積書については、下記明細を添付すること。 <p>I. 内訳表（直接人件費・間接経費等）</p> <p>II. 直接人件費の内訳</p> <ol style="list-style-type: none"> 実施方針及び要求水準書等の作成・公表に係る業務支援 特定事業の評価・選定・公表に係る業務支援 民間事業者の募集に係る入札説明書等の作成・公表に係る業務支援 応募事業者の評価・選定に係る業務支援 契約締結等に係る業務支援 PFI事業選定委員会の運営に係る業務支援 移転先についての意向調査に係る業務支援 その他業務に係る支援 	任意形式
⑧	<p>公募開始日から過去3年以内の処分歴等の確認書</p> <ul style="list-style-type: none"> 該当の有無を記載すること。 	様式 7
⑨	<p>質問書</p>	様式 8
⑩	<p>公募型プロポーザル参考資料貸出申込書兼秘密保持誓約書</p>	様式 9

(2) 提出部数

提出書類：No. ①～No. ⑧

提出部数：正本 1 部、副本 6 部

(正本のみ代表者印【本市へ事業者登録を行っている印】を押印、
副本はコピー可。No. ⑦は正本のみに添付)

形 式：A4 縦左端綴

(提出書類のうち副本 1 部は綴じずにクリップ等でとめてください)

(3) 提出方法

持参 (平日の 9 時から 17 時 15 分まで)、郵送、宅配便のいずれか。

※郵送、宅配便により提出する場合は、提出先に対し、提出書類の到達について確認
すること。なお、提出された書類は返却しない。

(4) 提出先

10. 提出・問合せ先 (事務局) を参照

(5) 提出期限

令和 4 年 (2022 年) 7 月 6 日 (水) (17 時 15 分必着)

※提出書類の不足又は提出期限内未到達の場合、応募は無効。

また、提出書類の分割提出不可。

(6) 提出書類作成の際の参考資料

①豊中市公共施設等総合管理計画 (市ホームページに掲載)

②豊中市営住宅長寿命化計画 (市ホームページに掲載)

③市営西谷住宅建替事業に係る公民連携手法導入可能性調査業務委託報告書

(貸与可。貸与希望の場合は、No. ⑩「様式 9」を事務局窓口を持参にて提出するこ
と。返却方法は、持参・郵送・宅配便のいずれか。返却期限は、令和 4 年 (2022 年)
7 月 5 日 (火) 17 時 15 分まで)

6. 審査方法、評価基準

(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。
- ・審査は 2 段階で行い、第 1 次審査は書類審査、第 2 次審査はプレゼンテーション審
査とする。
- ・審査は、(2) で定める評価基準に基づき、各審査員が採点を行う方式とする。
- ・第 1 次審査及び第 2 次審査の審査項目は同一とし、第 2 次審査時の採点は、第 1 次
審査の結果にかかわらず、新たに行うものとする。
- ・第 1 次審査は、提案者が 5 者以上あった場合実施。各審査員が企画提案書等の内容を
採点し、全審査員の合計得点により順位を決定して上位 4 者により第 2 次審査を実
施する。第 1 次審査の結果は、提案者全員に通知する。

- ・第2次審査は、各審査員が企画提案書等、ヒアリング及びプレゼンテーションの内容を審査して採点し、全審査員の合計得点が最も高い提案者を第一優先交渉権者に選定する。ただし、合計得点の最も高い提案者が2者以上あったときは、審査委員会委員長が当該事業者のいずれかを第一優先交渉権者に選定する。
- ・合計得点が満点の50%以上を満たす提案者がいない場合は、第一優先交渉権者を選定せず、別途、再審査あるいは再募集を行うものとする。
- ・第2次審査の内容は以下のとおり。
 - ①発表時間：30分（各提案者につき20分程度のプレゼンテーションの後、質疑・応答とする。）
 - ②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、提案者が用意すること。電源、スクリーン、プロジェクターの貸し出しが必要な場合は事前に申し出ること。
 - ③プレゼンテーションを行う者：本業務に携わる総括責任者及び主任技術者等とし、出席者は3名以内とする。

(2) 評価基準

審査項目	配点	評価のポイント
①企画提案力	50点	・ノウハウの有無やテーマへの提案力
②体制・業務実績	35点	・提案者の業務実績と体制 ・総括責任者等の業務実績と専門性
③構成力	10点	・資料の作成力や内容の明確さ
④見積価格	5点	・見積価格は妥当か
⑤処分歴	内容に応じて減点	・公募開始日から過去3年以内に処分歴などがある。

(3) 審査結果の通知

第2次審査の審査結果は7月下旬に郵送にて通知する。

なお、本市と仕様並びに価格等の協議の上、本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ため、第一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. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 企画提案書提出から契約締結までの間に、上記「3. 参加資格要件」で規定する参加資格に抵触するに至ったとき
- (2) 委託上限額を超える提案を行ったとき
- (3) 提出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) 1者で複数の提案をしたとき
- (7) 提案に関して談合等の不正行為があったとき
- (8) 正常な提案の執行を妨げる等の行為があったとき

- (9) 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
- (10) 審査の公平性を害する行為があったとき
- (11) 前各号に定めるもののほか、本プロポーザルの実施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. 契約に関する基本的事項

- (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4年（2022年）8月上旬を目途に契約手続きを行う。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、豊中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の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（提出書類の作成、提出及びプレゼンテーションに関する費用等）は、提案者の負担とする。
- (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。
- (3) 本件に係る情報公開請求があった場合には、情報公開制度に基づき提出書類を公開する場合がある。
- (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) 提出書類は返却しない。提出期限以降における書類の差替及び再提出は認めない。
- (6) 提出書類に記載された受託業務の総括責任者及び主任技術者等は、市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) 提案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. 提出・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 竹下・大竹
TEL : 06-6858-2397 FAX : 06-6854-9534
E-mail : jutaku@city.toyonaka.osaka.jp