

空き家流通促進検討支援業務に係る公募型プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 目的

平成29年度、生駒市では、生駒市空家等対策計画策定及び空き家流通促進検討懇話会の開催を予定している。当業務は、空き家の流通促進の仕組みづくり及び市所有情報の利用方法について検討する部分を業務委託するものである。

具体的には、空き家の流通促進を目的とした、複数の民間事業者等からなる組織体の構築を検討するための、学識者・民間事業者等からなる検討懇話会の実施に係る運営支援を行う。また、試行的に物件をインスペクション、リフォーム設計を行い、懇話会で流通促進につながるか検証する。

(2) 業務名

空き家流通促進検討支援業務

(3) 業務内容

「空き家流通促進検討支援業務仕様書」のとおり

(4) 業務期間

契約締結日～平成30年3月30日

2 業務に要する費用（予定価格）

4,255,200円（税込み）

なお、参考見積書の金額が、業務に関する費用（予定価格）を超過した場合は失格とする。

3 参加資格

プロポーザルに参加できる者（提案者となろうとする者）は、次に掲げる事項を満たす者でなければならない。

- (1) 市に一般競争(指名競争)参加資格審査申請書（測量・コンサルタント等の業種のうち、建設コンサルタントかつ建築設計業者登録をしていることを要件とする。）を提出していること。
- (2) 公告日から受託候補者特定の日まで、生駒市建設工事等入札参加資格者入札参加停止措置要領による入札参加停止を受けていないこと。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (4) 建設コンサルタント登録規程（昭和52年建設省告示第717号。以下同じ。）による建設コンサルタントの登録（都市及び地方計画部門）を受けている者
- (5) 主たる営業所又は従たる営業所（主たる営業所から本市との業務契約について、一切の権限を委任されている営業所）において、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による建築士事務所の登録を受けている者
- (6) 破産法（平成16年法律第75号）の規定により破産の申立てがなされていないこと。

(7) 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していないこと又は民事再生法（平成11年法律第255号）に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。
ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。

(8) 次のアからオまでのいずれの場合にも該当しないこと。

ア 役員等（法人にあつては役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあつてはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。以下同じ。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

4 質問の受付及び回答

(1) 提出期限 平成29年8月21日（月）午後4時まで（必着）

(2) 提出方法 別添の質問書（様式1）により、電子メールで提出すること。

※これ以外の方法で提出された質問に対しては回答しないこととする。

(3) 回答日 平成29年8月23日（水）

(4) 回答方法 生駒市ホームページに掲載

5 企画提案書等の作成及び提出

(1) 提出書類・必要部数

① 業務実施体制回答書及び企画提案書提出届（様式2） 原本1部

② 実施体制各種調書及び企画提案書等 原本1部、副本6部

ア 会社概要（様式3）

イ 技術者の概要（様式4）

ウ 業務実績調書（様式5）

エ 担当技術者調書（様式6）

オ 技術責任者の経歴及び実績等調書（様式7）

カ 担当者の経歴及び実績等調書（様式8）

キ 業務スケジュール（任意様式）

本委託業務のうち、懇話会の日程は概ね下記のとおりとする。

第1回：平成29年8月中旬（予定）

第2回：平成29年10月初旬（予定）

第3回：平成29年11月下旬（予定）

第4回：平成30年2月上旬（予定）

なお、上記4回のうち、第3回・第4回会議への出席を求める。

ク 企画提案書（任意様式）

企画提案書は「空き家流通促進検討支援業務仕様書」に基づき、概ね以下＜記載項目＞の内容を記述すること。また、以下＜留意事項＞を加味し、作成すること。

ケ 参考見積書（任意様式で内訳の分かるものとする。）

＜記載項目＞

項目	内容
1 所有者が得られる付加価値のメニュー作成支援	プラットフォームを構成する民間事業者から専門性が発揮できるメニューを引き出した後、所有者へのPR資料としてどのような点に工夫してまとめあげるか、具体例を挙げて記述すること。
2 プラットホームが行う業務振り分けについての合意形成支援	プラットフォーム内での、物件の流通阻害要因に応じた業務振り分け方法を提案すること。提案にあたっては、5W1Hを意識して記述すること。
3 民間事業者と所有者の接触についてのルールの検討	複数事業者が同一所有者へ接触する場合に起こりうるトラブルの具体例を挙げて、その予防策として考えられる内容を記述すること。
4 民間事業者から市へ照会する仕組みの検討	民間事業者から市へ空き家情報を照会する際に民間事業者が遵守すべきと考える内容について具体的に記述すること。
5 サンプル物件を用いたモデル試行の実施	サンプル物件の仮想リフォーム設計について、不動産価値、流通性向上の観点で盛り込むべきと考える要素を具体的に記述すること。ただし、物件の利用者は決まっていないものとする。

＜留意事項＞

- ・企画提案書及び業務スケジュールには、事業者名は記入しないこと。
- ・企画提案書と業務スケジュールはまとめて綴じること。
- ・ページ数は、表紙・目次を除き5ページ程度（片面刷り）で簡潔に記載すること。
- ・用紙の規格は、A4判を基本とし、縦か横のどちらかに統一すること。ただし、業務スケジュールについてのみA3版を認め、その際はA4判に合うように折り込むこと。
- ・モノクロ、カラーは問わない。
- ・別紙1「空き家の流通促進を目的とする官民連携プラットフォームのイメージ（案）」、別紙2「空き家の流通促進を目的とする官民連携スキームの構築」を参照すること。

- ・この他、目的を達成するために必要な独自提案も可とする。

(2) 提出期限等

- ①提出期限 平成29年9月4日(月)午後4時まで(必着)
- ②提出場所 生駒市役所都市整備部都市計画課住宅政策室
- ③提出方法 持参又は郵送によること。なお、郵送の場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法によること。

6 審査方法

(1) 第1次審査(書類審査)

提出された業務実施体制回答書及び企画提案書を、下記7(1)~(3)で示す審査基準に基づいて審査し、高い評価を得た提案者を選考する。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合は、第1次審査を省略し、これを第2次審査時に含め、提出書類審査及びヒアリング等による審査を実施できるものとする。

実施日：平成29年9月8日(金) 予定

(2) 第2次審査(ヒアリング等による最終審査)

第1次審査により選考された者に対し、企画提案についてのヒアリング等を実施し、下記7(3)で示す審査基準に基づいて再評価するとともに、下記7(4)でヒアリング等の内容で加算点を追加し、最も優れている提案を特定する。

実施日：平成29年9月21日(木) 予定

(3) 審査結果の通知

- ① 第1次審査…審査結果を書面により通知する。なお、選考された者のみ、審査結果及びヒアリング等を実施する旨を、電話及び電子メールで通知する。
- ② 第2次審査…審査結果を電話及び電子メールにより通知する。

7 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査する。

- | | |
|-----------------------|----------|
| (1) 信頼性・実施能力(業務実績) | 20点/110点 |
| (2) 参考見積書 | 10点/110点 |
| (3) 企画提案の内容 | 80点/110点 |
| (4) ヒアリング等の内容(第2次審査時) | 40点 |

8 日程

公示	平成29年8月15日
質問受付締切	平成29年8月21日
質問回答	平成29年8月23日
企画提案書等受付締切	平成29年9月4日
第1次審査	平成29年9月8日
第2次審査	平成29年9月21日(予定)
結果通知	平成29年9月22日(予定)

契約締結
業務開始

平成 29 年 9 月下旬(予定)
平成 29 年 9 月下旬(予定)

9 失格事項

提出書類又は提案者が、次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 提案書の提出期限、提出場所、提出方法に適合しない場合
- (2) 提案書等提出期限後に参考見積書内の金額に訂正を行ったもの
- (3) 第 2 次審査（ヒアリング等による最終審査）に出席しなかった場合
- (4) 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- (5) 参考見積書の金額が、2 業務に要する費用（予定価格）を超過したもの

10 契約

受託候補者特定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとする。

なお、その際には、特定された者はあらためて見積書を提出するものとする。

11 その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めない。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするとともに、指名停止措置を行うことがある。
- (3) 提出書類は返却しないととも、提案者の特定以外には提案者に無断で使用しない。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提案者の負担とする。
- (5) 「実施体制表」に記載した配置予定の担当者は、原則として変更できない。なお、やむを得ない理由により変更する場合には、生駒市と協議のうえ決定するものとする。
- (6) 生駒市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象となる。ただし、提案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があり、この情報に該当する部分がある場合には、提案時に文書により申し出ること。なお、本プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響がでるおそれがある情報については決定後の開示とする。

12 担当部署（提出・問合せ先）

生駒市役所都市整備部都市計画課住宅政策室 担当：荻巣、金剛

生駒市東新町 8 - 3 8 TEL：0 7 4 3 - 7 4 - 1 1 1 1（内線）5 6 4

E-mail：jutaku@city.ikoma.lg.jp