

「いこま空き家流通促進プラットフォーム」ステップアップ等支援業務に係る 公募型プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 目的

本市では、空き家の流通促進を目的とし、不動産流通関連8団体と連携協定締結のうえ、「いこま空き家流通促進プラットフォーム」（以下「プラットフォーム」という。）を平成30年5月に設立し、市内にある空き家を対象として「いかに流通させるか」に重きを置いた取組を進めている。一方で、プラットフォームの運営にあたって、市は空き家所有者からの空き家情報の外部提供への同意取得数の安定的確保や、取扱物件の進捗確認等の事務局的業務の負担増、空き家利活用希望者をプラットフォームへつなぐ方法がない等の課題を抱え、プラットフォームは、プラットフォーム登録業種間の連携不足や事業者ごとにスキルのばらつきがある等の課題がある。

そこで、プラットフォームの空き家所有者に対するコンサルティング力をさらに高め、かつ、空き家利活用希望者の受け皿的機能も備えることにより、プラットフォームの自立性・持続性を向上させるとともに、本市が行っている事務局的業務のシステム化・効率化を実現させることでプラットフォームへの広報的支援を強化することを目的とする。

(2) 業務名

「いこま空き家流通促進プラットフォーム」ステップアップ等支援業務

(3) 業務内容

「いこま空き家流通促進プラットフォーム」ステップアップ等支援業務仕様書」のとおり

(4) 業務期間

契約締結日～令和2年2月28日

2 業務に要する費用（予定価格）

3,311,000円（税込）

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) 市に今年度有効な一般競争(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に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) 公示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) 過去5年間（平成26年度から平成30年度）に地方公共団体が発注した空き家対策又は住宅政策に係る支援業務の受託実績があり、またその実績の少なくとも1件が本業務の予定価格の2分の1以上であること。なお、現在業務履行中の場合であっても受託実績に含むものとする。
- (5) 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。
- (6) 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225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。
- (7) 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（法人にあっては役員（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 令和元年8月21日(水)正午まで(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 令和元年8月22日(木)
- (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4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)
業務実績の根拠となる契約書や仕様書等の写しを添付すること。また、3 参加資格(4)に該当することがわかる業務実績を記載すること。
 - 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)
業務実績の根拠となるテクリス登録内容確認書等の写しを添付すること。
 - カ 担当者の経歴及び実績等調書(様式8)
業務実績の根拠となるテクリス登録内容確認書等の写しを添付すること。
 - キ 業務スケジュール(任意様式)
 - ク 企画提案書(任意様式)
 - 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>

企画提案書は「「いこま空き家流通促進プラットフォーム」ステップアップ等支援業務仕様書」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。

項目		内容
1	プラットホームの周知及びブランド化	ブランド化の趣旨や期待される効果を明確にしたうえで、ブランド化のために必要な取り組みについて具体的に提案すること。また、プラットホームの活動内容及び実績を掲載するパンフレットについて、そのターゲットを設定したうえで、ターゲットに効果的に届ける方法を具体的に提案すること。
2	空き家利活用希望者の受け皿機能の構築	空き家利活用希望者をプラットホームにつなぐ仕組みを、市とプラットホームの役割を整理したうえで具体的に提案すること。なお、空き家利活用希望者をプラットホームにつなぐ際に生じ得るトラブルやリスクを想定し、それに対する予防策についても具体的に記載すること。
3	「生駒らしい住まい方・暮らし方」検討支援	本市特有の地域資源を踏まえ、他の郊外住宅都市との差別化、中古住宅の選択増加・活用促進を意識した「生駒らしい住まい方・暮らし方」のコンセプト（案）を提案すること。また、「生駒らしい住まい方・暮らし方」に共感するターゲット層を設定したうえで、ターゲット層にプラットホームを利用してもらうための方法を具体的に提案すること。

<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。
- ・企画提案書のページ数は、表紙・目次を除き6ページ以内（片面刷り）とすること。
- ・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。
- ・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 令和元年9月4日（水）16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、一定基準に達している提案者を選考する。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：令和元年9月9日（月）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に応じて加算点を追加し、最も優れている提案を特定する。ただし、総得点が上位であっても、個別の評価項目において著しく低い評価であると認める場合は、特定者としなないことができるものとする。また、審査委員会が一定の評価に達した者がいないと判断する場合は、適格者なしとすることができるものとする。

実施日：令和元年9月13日（金）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) 業務実績・実施体制 10点／180点

評価項目		評価の着眼点
		判定基準
会社の業務実績	同種業務の実績(実績の件数) ※空き家対策又は住宅政策に係る支援とする。	過去5年間の実績(5件)を評価する。
技術責任者及び担当者	同種業務の実績(実績の件数) ※空き家対策又は住宅政策に係る支援とする。	過去5年間の実績(5件)を評価する。

(2) 参考見積書 20点／180点

見積金額に関する評価

(3) 企画提案の内容 120点／180点

評価項目	評価事項
1 プラットフォームの周知及びブランド化	ブランド化の趣旨や効果が明確にされ、取り組みは興味を引き付けるものであるか。 パンフレットを届ける方法が効果的であり、ターゲットの設定と整合性が取れているか。

2	空き家利活用希望者の受け皿機能の構築	提案された仕組みに実現可能性はあるか。 空き家利活用希望者をプラットフォームにつなぐ際に生じ得るトラブルやリスクの想定が的確で、それに対する予防策は具体的なものであるか。
3	「生駒らしい住まい方・暮らし方」検討	提案されたコンセプトは他の郊外住宅都市との差別化、中古住宅の選択増加・活用促進を意識したものか。 提案内容は独自性を有し、興味を引き付けるものであるか。
4	業務内容の理解度及び提案内容の着眼点	本業務の目的及び内容の理解度が高く、業務が効率的に実施できるスケジュールであるか。 提案内容の着眼点が優れているか。
5	追加提案等	検討するにあたり、仕様書に明記されている以外の優れた追加提案があるか。

(4) ヒアリング等の内容 (第2次審査時)

30点 / 180点

評価項目		評価事項
1	本業務に対する取組方針	提案内容が具体的に説明され、質疑応答が的確であったか。 取り組み方針が優れているか。
2	本業務への熱意	業務遂行に対する熱意が感じられたか。

8 日程

公示	令和元年 8月15日	
質問受付締切	令和元年 8月21日	
質問回答	令和元年 8月22日	HPに掲載
企画提案書等受付締切	令和元年 9月 4日	
第1次審査	令和元年 9月 9日	(予定)
第2次審査	令和元年 9月13日	(予定)
結果通知	令和元年 9月17日	(予定)
契約締結	令和元年 9月中旬	(予定)
業務開始	令和元年 9月中旬	(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) 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの
- (3) 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
- (4) 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
- (5) 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- (6) 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、受託候補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）

生駒市都市整備部都市計画課住宅政策室 担当：荻巣、日和

生駒市東新町8-38 TEL：0743-74-1111（内線）564

電子メール：jutaku@city.ikoma.lg.jp