

分譲マンション実態調査及び賃貸住宅流通促進策等検討業務に係る 公募型プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 目的

本市の人口は、平成25年をピークに減少に転じ、今後本格的な人口減少と少子高齢化の進行が見込まれるため、働き盛り世代の転入・定住を促進する必要がある。

一方で、本市では、今後高経年マンションの急速な増加が見込まれる他、働き盛り世代に求められている賃貸マンションストックが不足している状況である。

これらのことから、令和2年に改正されたマンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）に基づくマンション管理適正化推進計画の作成に向けた分譲マンション実態調査を実施するとともに、令和3年度に実施した住宅流通実態調査及び住宅流通促進策検討の結果等を踏まえた転入者の受け皿となる賃貸住宅の供給・流通促進策の調査・検討を行うことを目的とする。

(2) 業務名

分譲マンション実態調査及び賃貸住宅流通促進策等検討業務

(3) 業務内容

「分譲マンション実態調査及び賃貸住宅流通促進策等検討業務仕様書」のとおり

(4) 業務期間

契約締結日～令和5年2月28日

2 業務に要する費用（予定価格）

5,302,000円（税込）

なお、参考見積額が業務に要する費用（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) 市に今年度有効な以下のいずれかの申請書を提出していること。

- ・入札参加資格（測量・コンサルタント等）のうち、建設コンサルタント
- ・物品・委託業務業者登録一覧表のうち、取引希望種目分類表のH-ク（各種委託業－調査・分析）

(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29年度から令和3年度）に国又は地方公共団体が発注したマンシ

ョンに係る実態調査や住宅政策に係る計画策定・施策の検討業務の受託実績があり、その実績が本業務の予定価格の3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 令和4年5月31日（火）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。
- (3) 回答日 令和4年6月2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5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）

「3 参加資格（4）」に該当する業務実績を5件以内で記載すること。また、その業務実績の根拠となる契約書等及びその業務内容がわかる仕様書等の写しを添付すること。

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）

「3 参加資格（4）」に該当する業務実績を5件以内で記載すること。また、その業務内容が分かる仕様書等及び当該技術責任者が関わったことが分か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）

「3 参加資格（4）」に該当する業務実績を5件以内で記載すること。また、その業務内容が分かる仕様書等及び当該担当者が関わったことが分かるテクリス登録内容確認書等の写しを添付すること。

キ 企画提案書（任意様式）

ク 業務スケジュール（任意様式）

ケ 参考見積書（任意様式で内訳の分かるもの）

※発行責任者と担当者の氏名、連絡先を記載していれば、押印の省略も可。

<記載項目>

企画提案書は「分譲マンション実態調査及び賃貸住宅流通促進策等検討業務仕様書」に基づき、概ね以下の内容を記述すること。また、<留意事項>を加味し、作成すること。

項目	内容
1 分譲マンション実態調査① （アンケート調査）	本市の特性を十分に踏まえたうえで、アンケート調査のポイントをまとめること。その際、特に重要となる設問とその狙い、調査票が届かない場合等の想定される課題とその対応策については、必ず記載すること。

2	分譲マンション実態調査②（追加調査）	本市のマンション事情を踏まえ、仕様書で示した2つの手法の割り振りの考え方と、追加調査対象の抽出方法について記載すること。
3	転入者の受け皿となる賃貸住宅の供給・流通促進策の調査・検討	共同住宅・戸建て住宅を問わず、本市で不足している賃貸住宅の充実に向け、想定される課題を示したうえで、施策の方向性とそれらを本業務でどのように検討・制度設計していくかをまとめること。施策については、想定される実施主体、連携先とその役割、参考となるような事例を可能な限り記載すること。

<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。
- ・企画提案書は、表紙・目次を除きA4判4ページ以内またはA3判2ページ以内とし、片面刷りとする。
- ・業務スケジュールはA3版1ページとし、企画提案書がA4判の場合、A4判に合うように折り込むこと。
- ・文字サイズは、10.5ポイント以上とすること。
- ・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追加提案も可とする。

(2) 提出期限等

- ①提出期限 令和4年6月16日（木）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、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、第2次審査において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4年6月23日（木）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 4 年 6 月 2 9 日（水）予定

（第 1 次審査を省略する場合、6 月 2 3 日（木）予定）

なお、新型コロナウイルス感染症拡大防止の為、今後の状況次第では第 2 次審査を対面によらない方法で実施する場合がある。

(3) 審査結果の通知

- ① 第 1 次審査…審査結果を電子メールにより通知する。なお、選考された者のみ、第 2 次審査の詳細を、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 20点 / 150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）	過去 5 年間の実績(5 件)を評価する。 ・同種業務の実績がある。(2 点/件)
技術責任者及び担当者	同種業務*の実績（実績の件数） （担当者が関わったことが書類から確認できるものに限る）	過去 5 年間の実績(5 件)を評価する。 ・同種業務の実績がある。(1 点/件) ・担当者が複数の場合は、平均とする。

※マンションに係る実態調査や住宅政策に係る計画策定・施策の検討業務で、本業務の予定価格の 3 分の 1 以上の業務とする。

(2) 参考見積書 30点 / 150点

見積金額に関する評価

(3) 企画提案の内容 100点 / 150点

評価項目		評価事項
1	分譲マンション実態調査① (アンケート調査)	<ul style="list-style-type: none"> ・ポイントを押さえた提案になっているか。 ・設問の意図及び狙いは妥当か。 ・想定される課題と対応策が妥当か。

2	分譲マンション実態調査②（追加調査）	<ul style="list-style-type: none"> ・外観調査とヒアリング調査の割り振りの考え方は妥当か。 ・追加調査対象の抽出方法は妥当か。
3	転入者の受け皿となる賃貸住宅の供給・流通促進策の調査・検討	<ul style="list-style-type: none"> ・想定される課題は妥当か。 ・施策の方向性の着眼点が優れているか。 ・本市の特性や社会情勢に合っているか。
4	業務内容の理解度及び提案内容の着眼点	<ul style="list-style-type: none"> ・本市の住宅事情を的確に把握しているか。 ・本業務の目的及び内容の理解度が高いか。 ・業務が効率的に実施できるスケジュールであるか。
5	追加提案等	<ul style="list-style-type: none"> ・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り、本業務に相応しい内容であるか。

8 日程

公示	令和4年 5月25日（水）
質問受付締切	令和4年 5月31日（火） 正午まで
質問回答	令和4年 6月 2日（木） 生駒市ホームページに掲載
企画提案書等受付締切	令和4年 6月16日（木） 16時まで
第1次審査	令和4年 6月23日（木） （予定）
第2次審査	令和4年 6月29日（水） （予定）※
結果通知	令和4年 6月30日（木） （予定）
契約締結	令和4年 7月上旬 （予定）
業務開始	令和4年 7月上旬 （予定）

※第1次審査を省略する場合、第2次審査は、令和4年6月23日（木）に実施予定。

また、それ以降の日程も同様に繰り上げる。

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もの
- (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）に出席しなかったもの
- (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) 提出期限以降の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。また、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、プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響が出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：金丸、日和、松本

生駒市東新町8-38 TEL：0743-74-1111（内線）3361

電子メール：jutaku@city.ikoma.lg.jp