

# 空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画作成支援業務に係る 公募型プロポーザル実施要領

## 1 業務概要

### (1) 目的

本市の人口は、平成25年をピークに減少に転じ、その後も緩やかな減少が続いている。さらに、昭和50～60年代にまとまった住宅開発や急激な人口流入が進んだことから、今後本格的な人口減少と少子高齢化の進行が懸念されている。

このことから、本市では戸建て住宅において、管理不全な状態に陥る前に空き家の適切な維持管理や有効活用を促進するため、平成30年5月に生駒市空家等対策計画を策定し、本市の特性に即した空き家対策に取り組んできたが、平成28年時点の空き家のうち4割以上が解消するなど進展が見られていることから、中間評価と現状に即した計画への改定が必要である。

また、マンションにおいては、令和4年4月に改正マンション管理適正化法が施行され、地方公共団体は必要に応じ、管理適正化の推進のための計画策定や助言・指導等を行うことが可能となった。本市では、築40年超の高経年マンションが今後急速に増加すると見込まれており、将来に向けて管理の適正化を推進する必要がある。

以上のことから、戸建て住宅・マンションともに、より効果的な対策を推進するため、本業務にて空家等対策計画の改定及びマンション管理適正化推進計画の作成を行う。

### (2) 業務名

空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画作成支援業務

### (3) 業務内容

「空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画作成支援業務仕様書」  
のとおり

### (4) 業務期間

契約締結日～令和6年3月31日

## 2 業務に要する費用（予定価格）

4,510,000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) 生駒市の令和5年度測量・コンサルタント等登録業者一覧表に、建設コンサルタントで登録のある者
- (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30年度から令和4年度）に国又は地方公共団体が発注した住宅政策に係る計画策定の受託実績があり、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5年5月1日（月）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5年5月2日(火)

(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)

「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「空家等対策計画改定及びマンション管理適正化推進計画作成支援業務仕様書」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 現状・課題の分析	本市の住宅特性や過年度調査結果を踏まえ、戸建て空き家及びマンション管理における現状・課題をまとめること。また、計画策

		定に向け、重点的に検討すべき点にも言及すること。
2	計画の構成（案）	空家等対策計画とマンション管理適正化推進計画の両計画のまとめ方や構成案を提案すること。その際、今後の本市の空き家対策やマンション施策の効果的な推進と社会情勢の変化や法改正等に伴う改定作業の効率性を考慮すること。
3	会議運営支援	「1 現状・課題の分析」を踏まえ、策定懇話会の委員、時期、内容等を提案すること。全体会、分科会等の運営形態は問わない。また、別に実施する空き家調査業務が令和5年9月頃に完了することも考慮したスケジュールとすること。

<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、片面刷りとすること。
- ・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。
- ・その他、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5年5月16日（火）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5年5月23日（火）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5年5月30日（火）予定

（第1次審査を省略する場合、5月23日（火）予定）

(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 30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。(2点/件) ・担当者が複数の場合は、平均とする。

※住宅政策に係る計画策定業務で、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 90点／150点

評価項目	評価事項
1 現状・課題の分析	・本市の住宅特性やマンション実態調査等の過年度調査結果を的確に把握しているか。

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状、課題が分かりやすくまとめられているか。</li> <li>・重点的に検討すべき点が明確か、妥当か。</li> </ul>
2	計画の構成（案）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・計画のまとめ方や構成が妥当か。</li> <li>・市民等の関係者にとって分かりやすく、かつ空き家対策やマンション施策を効果的に推進できるものになっているか。</li> <li>・今後の改定の効率性も考慮されているか。</li> </ul>
3	会議運営支援	<ul style="list-style-type: none"> <li>・策定懇話会の構成員は妥当か。</li> <li>・開催頻度や回数に過不足がないか。</li> <li>・効果的に委員の意見を吸い上げられるような工夫がされているか。</li> </ul>
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"> <li>・本業務の目的及び内容の理解度が高いか。</li> <li>・業務が効率的に実施できるスケジュールであるか。</li> </ul>
5	追加提案等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

## 8 日程

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

生駒市東新町8 - 38 TEL：0743 - 74 - 1111（内線）3360

電子メール：jutaku@city.ikoma.lg.jp