

生駒市マンション施策実施支援業務に係る公募型プロポーザル実施要領

I 業務概要

(1) 目的

本市は昭和 40 年代以降、大阪中心部へのアクセスの良さからベッドタウンとして発展してきた経緯があり、戸建て住宅を中心としたニュータウン開発が進められてきたため、住宅ストックに占める戸建て住宅の持ち家率が約 70%※1 と非常に高いことが特徴である。

一方、分譲マンションに居住する世帯は、約 15%※1 であるが、近年は、生駒駅周辺でのマンション建設が活発化するなど、居住世帯は増加し続けている。また、築 40 年以上のマンションは、現在の約 1,200 戸から 10 年後には約 2.5 倍の約 3,000 戸、20 年後には約 5 倍の約 5,900 戸となり、全国的な伸び率を大きく上回るスピードで高経年マンションが増加することから、令和 6 年 6 月に策定を予定しているマンション管理適正化推進計画に基づき、管理組合による適正な管理を支援するなど、対策を打つことが急務である。

また、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。将来にわたり継続的な新婚世帯や子育て世帯の転入・定住を促進するためには、分譲マンションの管理適正化による良好な住環境の維持や良質な住宅ストックの確保に加え、新婚世帯の転入の受け皿として最も重要な賃貸共同住宅を充実させる必要がある。

以上のことから、マンション管理適正化推進計画を効果的に実行するための具体的な施策の検討・実施と令和 5 年度に検討を行った賃貸共同住宅の流通促進策の実施に一体的に取り組むことによって、良好な住宅・住環境の形成を図ることを目的とする。

※1 出典：令和 2 年国勢調査

(2) 業務名

生駒市マンション施策実施支援業務

(3) 業務内容

「生駒市マンション施策実施支援業務仕様書」のとおり

(4) 業務期間

契約締結日～令和 7 年 2 月 28 日

2 業務に要する費用（予定価格）

4,730,000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 6 年度測量・コンサルタント等登録業者一覧表の、建設コンサルタントに登録のある者。
- (2) 公示日から受託候補者特定の日まで、生駒市による入札参加停止措置を受けていない者。
- (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者。
- (4) 過去 5 年間（令和元年度から令和 5 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計画策定、施策の検討・実施支援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 以上である者。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者。
- (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者又は民事再生法(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者。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者。
- 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っては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、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6年5月22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。
- (3) 回答日 令和6年5月24日(金)
- (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

- ア 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
- イ 会社概要(様式3)
- ウ 技術者の概要(様式4)
- エ 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、その金額や内容が参加資格を満たしていることがわかる書類(契約書、仕様書等)の写しを添付すること。

オ 担当技術者調書(様式 6)

カ 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、その金額や内容が参加資格を満たしていることがわかる書類(契約書、仕様書、テクリス登録内容確認書等)の写しを添付すること。

キ 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。

ク 企画提案書(任意様式)

ケ 業務スケジュール(任意様式)

コ 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、連絡先等の必要事項を記載していれば、押印の省略も可。

<企画提案書の記載項目>

「生駒市マンション施策実施支援業務仕様書」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 マンション管理適正化支援	本市のマンションの特性や既往調査結果等※を踏まえ、想定されるターゲットを明確にしたうえで、以下①～③について提案すること。その際、市・事業者・区分所有者・管理組合等の各関係者の役割も明記すること。 ①情報発信 冊子等の構成、管理組合や区分所有者が具体的な行動につながるような工夫 ②イベントの開催 セミナー・相談会等の構成、参加者同士で交流が生まれ、活発な意見交換ができるような工夫 ③プッシュ型支援策の手法 現場での聞き取りや相談対応が効果的なものとなるような工夫
2 賃貸共同住宅の流通促進策の実施	本市の賃貸共同住宅の特性や既往調査結果等※を踏まえ、本市が目指す具体的な流通促進策の効果的な実現策を提案すること。その

		際、市・事業者・オーナー・借り手等の各関係者の役割も明記すること。
--	--	-----------------------------------

※資料 I 参照

<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 6 ページ以内または A3 判 3 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。
- ・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) 提出書類の必要部数

ア〜コを綴じた原本 1 部、ク及びケのみ別途副本を 4 部提出すること。

(3) 提出期限等

- ①提出期限 令和 6 年 6 月 3 日(月)16 時まで(必着)
- ②提出場所 生駒市役所 都市整備部 住宅課
- 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 6 年 6 月 7 日(金)予定

(2) 第2次審査(ヒアリングによる最終審査)

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、審査基準に基づいて再評価するとともに、ヒアリング等の内容に応じて加点し、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6年6月14日(金)予定

(第1次審査を省略する場合、6月7日(金)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/160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。

※マンションに係る実態調査や計画策定、施策の検討・実施支援業務で、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/160点

見積金額に関する評価

(3) 企画提案の内容 100点/160点

評価項目		評価事項
1	マンション管理適正化支援	・本市のマンションの特性や既往調査結果を踏まえた提案になっているか。 ・情報発信の手法やセミナー・相談会の内容、プッシュ型支援策は、効果が見込まれる適切なものか。 ・それぞれの支援策の想定されるターゲットは明確か。
2	賃貸共同住宅の流通促進策の実施	・本市の賃貸共同住宅の特性や既往調査結果を踏まえた提案になっているか。 ・本市が目指す具体的な流通促進策の実現が見込まれるものか。 ・関係者の役割分担は妥当か。

3	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り、本業務に相応しい内容であるか。
---	-------	--

8 日程

公示	令和 6 年 5 月 15 日(水)	
質問受付締切	令和 6 年 5 月 22 日(水)	正午まで
質問回答	令和 6 年 5 月 24 日(金)	生駒市ホームページに掲載
企画提案書等受付締切	令和 6 年 6 月 3 日(月)	16時まで
第1次審査	令和 6 年 6 月 7 日(金)	(予定)
第2次審査	令和 6 年 6 月 14 日(金)	(予定)※
結果通知	令和 6 年 6 月 18 日(火)	(予定)
契約締結	令和 6 年 6 月下旬	(予定)
業務開始	令和 6 年 6 月下旬	(予定)

※第1次審査を省略する場合、第2次審査は、令和6年6月7日(金)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 住宅課 担当：松本

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