

縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務 公募型プロポーザル実施要項

本実施要項は、縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務(以下「本業務」という。)の契約予定者を公募型プロポーザル方式により特定するため、必要な事項を定めるものである。

1. 業務概要

(1) 業務名

縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務(以下「本業務」という。)

(2) 事業者選定方式

公募型プロポーザル方式

(3) 業務の内容

別紙「縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務仕様書」(以下「仕様書」という。)のとおり

(4) 契約期間

契約締結の日の翌日から令和7年2月28日まで

(5) 本業務による提案見積限度額

4,950,000円(消費税及び地方消費税を含む。)

2. 参加資格

プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる要件に全て該当するものとする。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 御所市建設工事等に係る入札参加資格停止措置要綱(平成21年告示第95号)による入札参加資格停止期間中の措置を受けていないこと。
- (3) 御所市建設工事等に係る競争入札等の参加資格等に関する要綱(平成24年告示第108号)第2条に定める「令和5年度御所市測量・建設コンサルタント業務競争入札等参加資格者名簿」の業種区分「建設コンサルタント業務」の営業種目「都市計画及び地方計画」に登録されていること。
- (4) 平成30年度以降に「公営住宅に係るPPP/PFI導入推進事業」の提案、その他公営住宅等に関する施策の方針、計画及び構想などの策定業務を元請けとして履行した実績(公告日において完了済み)を有していること(注1)。
(注1)PPP/PFI手法その他民間活力導入検討を含むものとする。
- (5) ISMS(ISO/IEC27001)またはプライバシーマークの認証を取得しており、それを証明できること。
- (6) 本業務を統括する管理技術者には、技術士:総合技術監理部門(「建設—都市及び地方計画」)又は建設部門(「都市及び地方計画」)の資格を保有するものを配置すること。
- (7) 本業務の照査技術者には、技術士:総合技術監理部門(「建設—都市及び地方計画」)又は建設部門(「都市及び地方計画」)の資格を保有するものを配置すること。

- (8) 本業務の配置技術者(管理技術者又は担当技術者)には、一級建築士の資格を有する者を1名以上配置すること。
- (9) 本事業を行う期間中、管理技術者(1名)、担当技術者(1名以上3名以内)及び照査技術者(1名)を配置すること。但し、各技術者の兼任は不可。また、配置される技術者は直接的な雇用関係にあること。
- (10) 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)第2条第2号に規定する暴力団、同法同条第6号に規定する暴力団員若しくは暴力団準構成員、同法同条第1号に規定する暴力的不法行為等を行う恐れがある者又は暴力団若しくは暴力団員に対し、資金、武器等の供給を行う等暴力団の維持若しくは運営に協力し、若しくは関与する者、暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。
- (11) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立て、又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てがなされていない者であること。
- (12) 労働者災害補償保険法(昭和22年法律第50号)及び雇用保険法(昭和49年法律第116号)の規定により当該保険に加入が義務付けられている者については、これに加入していること。
- (13) 公告の日において、営業を開始してから1事業年度(12か月)以上を経過していること。

3. スケジュール(予定)

公告日	令和6年5月17日(金)
質問書の提出期間	令和6年5月21日(火)午後1時まで
質問書の回答	令和6年5月24日(金)
参加表明書提出締切	令和6年5月28日(火)午後5時まで
一次審査・通知	令和6年5月31日(金)
企画提案書等の提出期間	令和6年5月31日(金)～6月14日(金)午後5時まで
企画提案等へのヒアリング	令和6年6月19日(水)予定
選定結果通知	令和6年6月24日(月)予定

※上記スケジュールは予定であり、変更となる可能性がある。

4. 質問の受付及び回答

- (1) 提出期間
令和6年5月21日(火)午後1時まで(但し、休日・祝日を除く)
- (2) 提出方法
質問書(様式1)に質問内容を簡潔にまとめ、電子メールにより提出すること。
※電子メールの件名は、「縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務質問〇〇〇(事業者名)」とすること。
なお、質問書提出後、必ず「13 担当・提出先」に架電すること。
- (3) 回答方法
令和6年5月24日(金)に市ホームページで公開する。

(4) 留意事項

- ①質問に対する回答は、回答の内容に応じて、実施要項及びその他配布された資料、様式集の追加又は修正とみなす。
- ②提出受付期間以外の質問及び所定の様式によらない質問や定められた質問方法以外の質問は受け付けない。
- ③他の提案事業者若しくはその提案内容に関する質問又は審査及び評価等に支障をきたす恐れのある不適切な質問や選定に公平性を保てない場合には受け付けないことがある。
- ④質問がない場合は、質問書の提出は不要である。
- ⑤同内容の質問があった場合は複数件をまとめて回答する。

5. 参加表明書の提出

本プロポーザルへの参加を希望する場合は、以下の期間に参加表明書を提出すること。

(1) 提出期間

令和6年5月28日(火)午後5時まで(郵送の場合、必着)

(休日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで)

(2) 提出書類

①参加表明書(様式2)

②誓約書(様式3)

③会社概要書(様式4)

事業者の経歴、役員の構成、組織体制、事業概要、売上高がわかる資料を添付すること。技術者数(技術士:総合技術監理部門(「建設—都市及び地方計画」)又は、建設部門(「都市及び地方計画」)を必ず記載すること。

④業務実績書(様式5)

「2 参加資格(4)」に掲げる資格があることが判断できる実績を1件以上、記載すること。実績は元請として受注したものに限ることとし、下請、協力会社、再委託先等、元請として受注していないものは実績として認めない。実績については、従事した経験を証する書類(テクリスの写し等)を添付すること。またテクリスの写し等だけで業務内容が判断できない場合は業務計画書の写し等、実績が明確に確認できる資料を添付すること。

テクリスの写し等がない場合は、契約書の写し、テクリス登録業務カルテ受領書(契約変更、変更登録、訂正登録)又は登録内容確認書(契約変更、変更登録、訂正登録)の写しを添付し、かつ業務内容が判断できる業務計画書の写し等、実績が明確に確認できる資料を添付すること。また、業務を完了していることが判断できる資料を添付すること。添付資料により実績が明確に判断できない場合は、参加を認めず、非選定とする。

⑤管理技術者の資格等(様式6)

⑥担当技術者の資格等(様式7)

⑦照査技術者の資格等(様式8)

各技術者の資格等について、様式6、7及び8に記載すること。

ア 保有資格

指定する資格について記載の上、当該資格を有することを証明する書類(資格証の写し等)を添付すること。

イ 同種業務の実績

各技術者として従事し、平成30年4月1日から公告日までの間に履行完了した国又は地方公共団体発注の同種業務の実績について記載すること。各実績には、テクリス完了登録業務カルテ受領書又は登録内容確認書(完了登録)の写しを添付すること。またテクリス完了登録業務カルテ受領書又は登録内容確認書(完了登録)の写しだけで業務内容が判断できない場合は業務計画書の写し等、実績が明確に確認できる資料を添付すること。

テクリス完了登録業務カルテ受領書又は登録内容確認書(完了登録)の写しがない場合は、契約書の写し、テクリス登録業務カルテ受領書(契約変更、変更登録、訂正登録)又は登録内容確認書(契約変更、変更登録、訂正登録)の写しを添付し、かつ業務内容が判断できる業務計画書の写し等、実績が明確に確認できる資料を添付すること。また、業務を完了していることが判断できる資料を添付すること。

なお、本業務でいう同種の業務とは、公営住宅等に関する施策の方針、計画及び構想などの策定業務、もしくは公営住宅等長寿命化計画の策定、公営住宅等ストック総合活用計画の策定業務のことをいう。

ウ 手持ち業務の状況

本業務の公告日において、担当している業務（照査技術者として従事するものを除く。）のうち、契約金額が500万円以上の業務について記載すること。手持ち業務の契約金額、契約件数が確認できる資料を添付すること。

エ その他

原則として様式6, 7及び8に記載した各技術者を変更することはできない。受託事業者となった際も、これ以外の者をテクリス登録することは認めない。

なお、受託後の業務実施にあたって、技術者を変更できるのは、病休、死亡、退職等の特別な理由により、同等以上の技術者に変更する場合に限る。また、変更にあたっては、変更を必要とする理由及び変更後の技術者について本市が求める資料を提出し、了解を得なければならない。

6. 企画提案書等の提出

本プロポーザルへの参加を希望する場合は、次により企画提案書等を提出すること。

(1) 提出期間

令和6年5月31日(金)から6月14日(金)午後5時まで(郵送の場合、必着)
(休日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで)

(2) 提出書類

① 提案価格書(様式9)

(提案価格は、消費税及び地方消費税額を含んだ金額とすること。また、積算根拠を詳細に示した内訳書を添付すること。)

② 企画提案書等提出書(様式10)

③ 企画提案書「業務の実施方針」(様式11) 1枚以内

④ 企画提案書「評価テーマに関する技術提案」

評価テーマ1 様式12-1 4枚以内

評価テーマ2 様式12-2 2枚以内

(3) 提出部数

提出部数は8部、あわせてCD-ROM等の電子媒体1枚(提出書類をPDFに変換したものを)を提出すること。

(4) 提出方法

持参又は書留、簡易書留によること(必着のこと)

(5) 提出先

「13 担当・提出先」に同じ。

(6) 本市からの疑義照会及び確認

提出のあった企画提案書等の内容に関して選定の過程で疑義が生じた場合は、後日、必要に応じて本市から疑義事項の照会及び確認を行う。

7. 企画提案書記載項目

仕様書の内容を踏まえつつ、「9選定方法及び評価項目」の評価基準別紙1の項目及び順番に沿って記載すること。

(1) 作成上の留意点

- ①提案趣旨やアピールしたいポイントなどを簡潔にわかりやすく表現し、専門用語については、別途用語集として整理、提出すること。
- ②文字の大きさは、原則として11ポイント以上とすること。
- ③文書を補完するための写真、イラストの使用は任意とする。
- ④提案書の下段余白中央にページ番号を付けること。
- ⑤使用言語は日本語とし、提案書の一部に日本語以外の言語を使用する場合は、同一ページ内に注釈を付けること。
- ⑥提案書の表紙には、タイトル「縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務」、提出年月日、事業者名を記載すること。
- ⑦提案価格書には、事業者名・事業者印、代表者氏名・代表者印を記名押印すること。
- ⑧提案書及び業務工程表には、表紙を除き、会社名、会社名を類推するような表現を使用しないこと。

8. 参加辞退届の提出

参加表明書の提出後、プロポーザルへの参加を辞退する者は、辞退届を次の方法により、提出すること。

(1) 提出書類

参加辞退届(様式13)

(2) 提出期限

令和6年6月14日(金)午後5時まで(郵送の場合、必着)
(休日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで)

(3) 提出方法

持参又は書留、簡易書留によること(必着のこと)

(4) 提出先

「13 担当・提出先」に同じ。

9. 選定方法及び評価項目

本事業に係る事業者の選定は、本市職員で構成する「縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）」において、参加表明書、企画提案書ほか提出書類及びヒアリングの内容をもって審査を実施し、最も優れた企画提案を行った者を優先交渉事業者として選定する。

(1) 評価基準

評価は、別紙1の観点から総合的かつ客観的な審査を行うものとする。

(2) ヒアリング等審査の実施日時・場所（予定）

日時：令和6年6月19日（水）

場所：「アザレアホール」奈良県御所市13番地

詳細は参加者に電子メールで通知する。

(3) 選定結果

選定の結果については、令和6年6月24日（月）にすべての企画提案者に通知するとともに、当日中に電子メールで送信する。なお、非選定の者の評価に関する問い合わせには応じない。

10. 提案内容検証及び仕様協議

(1) 優先交渉事業者との協議

選定された優先交渉事業者に対して、提案内容が確実に履行されるか等の検証を行うとともに、業務仕様、契約条件、支払条件及び価格等について協議を実施する。

※ 企画提案書に記載され、選定で評価した項目、当市からの疑義照会及び確認に対する回答については、原則として契約時に仕様書及び契約書（以下、「契約図書」という。）に反映するものとする。但し、本事業の目的達成のため、必要な範囲において、優先交渉事業者との協議により項目を追加、変更、削除を行うことがある。

従って、優先交渉事業者の決定をもって、企画提案書等に記載された全内容を承認するものではない。

(2) 見積書の徴取

前項の契約図書を踏まえ、優先交渉事業者から見積書を徴取する。なお、見積書の金額は、提案価格書のコличествоを超えないこととする。ただし、本事業実施に関わる対応条件や責務範囲に変更が生じた場合は、この限りではない。

(3) 契約の締結

提案内容の検証及び仕様協議、見積書の内容により、本市が当該優先交渉事業者を契約の相手方として適当と認めた場合は、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に基づき、随意契約を締結する。

(4) 次点交渉事業者との協議

なお、優先交渉事業者との協議が不調となった場合や契約締結までに「2 参加資格」に規定する要件のいずれかを満たさなくなった場合、又は災害・事故等の特別な事由により契約が不可能となった場合には、審査結果に基づき、次点交渉事業者から順に繰り

上げて協議を実施する場合がある。

11. 失格事項

次の事項のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ① 提出方法、提出先及び提出期限に不適合と判断した場合
- ② 企画提案書等の作成上の留意事項に示された内容に適合しない場合
- ③ 誓約書に違反した場合
- ④ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- ⑤ 参加表明後、委託契約を締結するまでの間において、参加資格要件を満たさなくなった場合
- ⑥ 全ての提出書類のうち、いずれかに虚偽の内容が記載、又は重大な瑕疵等があった場合
- ⑦ 公告開始から優先交渉事業者と契約を締結するまでに本市職員又は公職にある者と不当な接触を行った場合
- ⑧ ヒアリングに参加できない場合その他本市が不適格と認める場合
- ⑨ 1事業者が2以上の企画提案書を提出した場合
- ⑩ 参加表明書に記載された者以外の者が行った提案である場合
- ⑪ 提案価格が提案上限額を超えている場合
- ⑫ 書類審査の点数と提案書審査の点数の合計が、基準点（50点）に満たない場合

12. 留意事項

- ① 提出書類の作成及び提出に要する経費、ヒアリングに要する経費、その他提案参加に関する全ての経費は、提案者の負担とする。提案に対する参加報酬の支払いも行わない。
- ② 提出された書類は返却しない。
- ③ 企画提案書・提案価格書等、提出された書類に関して、本市より問い合わせを受けた場合は速やかに回答すること。
- ④ 災害事故等やむを得ない事由等により、本企画提案事業を実施することができないと認められる場合は、本事業を停止、中止することがある。
なお、この場合において、当該企画提案に要した費用を本市に請求することはできないものとする。
- ⑤ 提出された企画提案書等は、選定を行う審査・評価に必要な範囲で複製又は複写することがある。
- ⑥ 参加に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。
- ⑦ 電子メール等の通信事故について、本市はいかなる責任も負わない。
- ⑧ 参加申込者が1者のみであった場合、企画提案書等提出事業者が1者のみとなった場合でも、参加資格を有する事業者であれば評価をそのまま実施する。ただし、参加事業者の数に関わらず、評価が一定の水準に達しない場合は、最上位の事業者であっても優先交渉権者として選定しない。

- ⑨スケジュール変更については、各参加申込者に別途通知する。
- ⑩本提案に関する提出書類及び記載内容の変更、差し替え又は再提出については、提出期限内は可能とし、提出期限後は不可とする。
- ⑪住宅課以外に本プロポーザルに関する質問等をしないこと。
- ⑫個人情報の取扱いは、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)及び御所市個人情報の保護に関する法律施行条例(令和5年御所市条例第2号)並びに行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年5月31日法律第27号)に従い、参加申込者から提供された技術者の個人情報は、本事業の実施に必要な範囲内でのみ用いることとし、他の用途には用いない。
- ⑬提案書に記載された内容は、特に明記がない場合は委託後に追加費用を伴わずに実施する意思があるものとする。
- ⑭優先交渉事業者が契約準備段階に入ったと認められる場合に、正当な理由なく契約締結を拒否した場合は、御所市建設工事等に係る入札参加資格停止措置要綱(平成21年告示第95号)に基づいて、入札参加資格停止措置を行う場合がある。
- ⑮本企画提案実施についての説明会は、行わない。

13 担当・提出先

〒639-2298 奈良県御所市1番地の3 (御所市役所 新館2階)

御所市役所 住宅課内

縣市連携による市営住宅建替・集約化基本計画検討業務プロポーザル審査委員会

担当：藤田、西田

電話：0745-62-3001(内線562)

電子メール：jutaku@city.gose.nara.jp