

大和郡山市公営住宅等長寿命化計画策定業務委託業者選定プロポーザル実施要領

1. 目的

大和郡山市公営住宅等長寿命化計画策定業務の委託にあたり、豊富な経験、豊かな想像力、高い専門知識を有する事業者から提案された企画等を一定基準で評価・選定する「公募型プロポーザル」を実施することにより、委託事業者の選定と事業の遂行を公正、効率的、効果的に行うことを目的とする。

2. 業務概要

(1)業務名称

大和郡山市公営住宅等長寿命化計画策定業務

(2)業務内容

大和郡山市公営住宅等長寿命化計画策定業務委託仕様書のとおり。

(3)委託期間

契約締結日から令和8年2月28日

(4)提案上限額(消費税及び地方消費税含む)

大和郡山市公営住宅等長寿命化計画策定業務 7,198千円

3. 参加資格要件

本募集要領の公告日において次の要件をすべて満たしている者とする(応募書類の提出後において要件を満たさなくなった場合も参加は認めない。)

- ・大和郡山市建設工事等競争入札参加登録業者名簿に登録されていること。
- ・地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当しないこと。
- ・会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更生手続開始の申立て中又は更生手続中でないこと、かつ、民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続開始の申立て中又は再生手続中でないこと。
- ・暴力団による不当な行為防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行う者が、代表者若しくは準ずる地位に就任し、又は実質的に経営に関与している法人等でないこと。
- ・納付すべき国税及び地方税を滞納していないこと。
- ・大和郡山市での入札参加資格停止又は参加制限の措置を受けている者でないこと。
- ・平成31年4月1日以降に、国又は他の地方公共団体で同種または類似業務の契約(元請)を締結し、かつこれらを誠実に履行した実績があること。

※優先交渉権者が、審査結果通知日から契約締結日までの間に上記要件を満たしていないと認められる場合は優先交渉権者の決定を取り消し、その者とは契約を締結しない。

4. スケジュール

内容	日程
公募開始日	令和7年4月16日(水)
「プロポーザル参加表明書」の提出期限	令和7年4月24日(木)
質問書提出期限	令和7年4月24日(木)
質問回答期限	令和7年4月30日(水)
企画提案書・見積書等提出締切日	令和7年5月9日(金)
選定審査会(1次審査)	令和7年5月16日(金)
1次審査結果通知* 及びプレゼンテーション・ヒアリングについての通知	令和7年5月16日(金)
選定審査会(2次審査: プレゼンテーション・ヒアリング審査)	令和7年5月28日(水)
審査結果通知	令和7年5月29日(木)
業務委託契約の締結	令和7年6月上旬

※本業務について説明会は実施しない。

※質問書、プロポーザル参加表明書、企画提案書等は公募開始日から提出可能とする。

*参加表明者が3者を超えた場合には、3者程度に絞り込み選定をする。

5. 質問の受付及び回答

(1) 質問の受付

本事業に不明点がある場合は、質問書(様式1)によりメールで提出を行うこととし、電話・来庁・FAX等による質問は受け付けないものとする。

提出書類: 質問書(様式1)

提出期限: 令和7年4月24日(木)17時15分必着

提出場所: 12. 担当部署を参照

提出方法: メールによる提出。件名を「公営住宅等長寿命化計画プロポーザル質問書」とすること。

(2) 質問の回答

すべての質問に対する回答は、令和7年4月30日(水)に大和郡山市ホームページに掲載する。

6. 提出書類

(1) プロポーザル参加表明書の提出

企画提案書等を提出(プロポーザル参加)する者は、「プロポーザル参加表明書」(様式2)に必要事項を明記のうえ提出すること。提出部数は1部とする。

提出書類: 「プロポーザル参加表明書」(様式2)

提出期限: 令和7年4月24日(木)

提出場所: 12. 担当部署を参照

提出方法:直接持参または郵送すること。FAXは不可。持参の場合は平日午前9時から午後5時まで受け付ける。

(2)企画提案書等の提出

プロポーザルに参加を表明した者は、必要書類を定められた部数をまとめて製本し、期限までに提出すること。期限までに提案書の提出がなかった事業者については、以降の審査について辞退したものとみなす。

提出書類

No.	提出書類の中身	様式	部数	注意事項
1	企画提案書	任意	8部	正1部、副7部 社名を伏せること 留意事項も確認すること
2	見積書	任意	1部	留意事項も確認すること
3	会社等概要及び業務実績表	任意	8部	
4	業務の実施方針・実施フロー・工程計画	任意	8部	
5	業務実施体制	任意	8部	業務主担当者の経歴書をつけること
6	暴力団に関与のない旨等の誓約書兼承諾書	様式3	1部	

提出期限:令和7年5月9日(金)17時15分必着

提出場所:12. 担当部署を参照

提出方法:持参又は郵送による。持参の場合は平日午前9時から午後5時まで受け付ける。

郵送の場合は郵便書留により提出期限までに必着とする。

○企画提案書の留意事項

- ・仕様書の業務内容を反映した提案を行うこと。
- ・企画提案におけるテーマは以下のとおりとする。

『大和郡山市公営住宅等の特性と課題、長寿命化計画改定にあたり留意すべき事項』

○本市の公営住宅等の特徴と課題について、多様な視点にもとづき、的確に示すこと

○本市の公営住宅等の課題に対して、具体的かつ実現性のある解決方法を示すこと

○各公営住宅等の立地条件をふまえた解決方法を示すこと

○その他、公営住宅等長寿命化計画の改定にあたり留意すべき事項を、多様な視点に基づき的確に示すこと

- ・A4版(A3版による折込頁の挿入は可)とし、様式は任意とし、頁数についてはA4 片面で4～5枚程度までとする。

- ・文字サイズは12ポイント以上を使用すること。

- ・企画提案書には事業者の名称やその他事業者が特定される情報は記載しないこと。

○見積書の留意事項

- ・本業務に係る参考見積を提出すること。
- ・見積書は、代表者氏名を記載・押印の上、金額は業務の総額(税込額及び税抜額)を記載すること。
- ・見積書は、人件費、諸経費等の積算の内訳が判別できるように、できるだけ詳細に記載すること。
- ・見積書の提案上限額は、7,198,000円(税込)とし、提案上限額を超える見積金額の場合は失格とする。
- ・見積書の宛名は「大和郡山市長 上田 清」とすること。

○業務実績の留意事項

- ・提案者が過去に従事した同種・類似業務の元請実績について記載すること。
- ・記載する同種・類似業務は、平成31年4月1日以降に完了した、国または地方公共団体が発注したものに限る。
- ・同種業務とは、「公営住宅等長寿命化計画策定業務」の業務実績をいう。
- ・類似業務とは、「住宅政策に係る計画策定業務」の業務実績をいう。
- ・実績については、これを証する契約書等の写しを添付すること。

○業務の実施方針・実施フロー・工程計画の作成方法

- ・原則 A3判横長・片面1ページとする。
- ・業務の実施方針・実施フロー・工程計画は簡素に記載すること。
- ・工程は開始時期を契約締結後(令和7年6月中旬)とし、完了時期を令和8年2月末とする。

○業務実施体制の留意事項

- ・配置予定の管理技術者、担当技術者(最大3名)、及び照査技術者を記載すること。
- ・配置予定技術者については、7. 実施体制及び配置予定技術者の要件に記載する条件に適合する者であること。
- ・配置予定技術者について、主な経歴と技術士・一級建築士等の保有資格を記載する。
- ・保有資格については、これを証する資格者証等の写しを添付すること。
- ・記載する同種・類似業務は、平成31年4月1日以降に完了した、国または地方公共団体が発注したものに限る。
- ・同種業務とは、「公営住宅等長寿命化計画策定業務」の業務実績をいう。
- ・類似業務とは、「住宅政策に係る計画策定業務」の業務実績をいう。
- ・実績については、これを証するテクリス等の写しを添付すること。
- ・手持ち業務の状況については、参加意思表明書等の提出日現在における、契約金額500万円以上の業務を全て記載すること。

○その他提出上の注意事項

提出書類の差し替え、修正、追加等は認めない。ただし、選考委員会から要請のあったものについてはこの限りでない。

7. 実施体制及び配置予定技術者の要件

(1)実施体制

本業務の担当者として、管理技術者、担当技術者(最大 3 名)及び照査技術者を選任すること。ただし、管理技術者と主たる担当技術者は兼ねることができるものとする。

(2)管理技術者の資格要件

管理技術者は、次のいずれかの資格を有する者とする。

- ① 技術士〔総合技術監理部門〕(建設－都市及び地方計画)
- ② 技術士〔建設部門〕(都市及び地方計画)
- ③ 一級建築士

(3) 照査技術者の資格要件

照査技術者は、次のいずれかの資格を有する者とする。なお、管理技術者及び照査技術者は、兼任することができないものとする。

- ① 技術士〔総合技術監理部門〕(建設－都市及び地方計画)
- ② 技術士〔建設部門〕(都市及び地方計画)
- ③ 一級建築士

※配置予定の技術者はすべて、本業務完了まで熱意と責任を持って確実に従事できる者とする。

8. 審査方法

事業の選定に当たっては、大和郡山市職員による選定審査会を設置し、企画提案書等の提出書類及びプレゼンテーションの内容の審査を行い、評価点数の合計による総合評価で最高得点を得た提案者を優先交渉権者とする。(応募が1者の場合でもプレゼンテーションを実施する。)

また、選定審査会の会議は非公開とし、審査内容に係る質問や異議は一切受け付けない。

(1)1 次審査

- ・選定審査会において、書類選考を行う。
- ・審査の結果、上位3事業者を2次審査対象とする。なお評価点は引き継ぐものとする。
- ・ただし参加事業者が3者を超えない場合は評価のみを行い、選考は行わず、全事業者を2次審査対象とする。

(2)2次審査

- ・プレゼンテーション、ヒアリングによる審査を行う。実施日時・場所等は別途参加者に通知する。
- ・持ち時間は、1提案者につきプレゼンテーションを20分以内とし、審査委員との10分の質疑応答を実施する。
- ・1提案者につき3名以内(プレゼンテーションを行う者を含む)とし、すべて提案者の雇用する従業員とする。
- ・プレゼンテーションの際に使用する配布資料は、提出された企画提案書のみとし、追加資料の配布は認めない。ただし誤字脱字等がある場合に限り、プレゼンテーション時に説明することは差し支えない。(なお、スクリーンの映写内容は、配布資料と同一でなくてもよい。)
- ・プレゼンテーションに必要なパソコン等の機材は提案者が用意すること。(ただし、プロジェクターとスクリーンについては、選定審査会側で準備する。)

・発注者は、プレゼンテーション内容を録画及び録音することができる。

(4) 審査基準

別紙「評価項目基準表」を参照。

(5) 審査結果

令和7年5月29日(木)に結果通知を郵送及び「プロポーザル参加表明書」(様式2)に記載されたメールアドレス宛てに通知をする。

(6) 審査結果公表

市ホームページにおいて、最優秀提案事業者の名称、採点結果の合計点を公表する。

9. 契約の締結

審査により優先交渉権者に選定された者について、契約締結の交渉を行う。ただし、当該交渉が不調のときは、審査の採点結果が上位の者から順に契約締結の交渉を行うものとする。

10. 参加者の失格事由

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- ・本業務期間中に、前記3. で規定する参加資格に抵触するに至ったとき。
- ・応募書類において虚偽の内容を記載したとき。
- ・提案上限額を超える提案を行ったとき。
- ・審査(プレゼンテーション)に欠席したとき。
- ・一団体に複数の提案をしたとき。
- ・提案に関して談合等の不正行為があったとき。
- ・正常な提案の執行を妨げる等の行為があったとき。
- ・法令並びに大和郡山市の関係条例及び関係規則に抵触する内容を含んだ提案を行ったとき。
- ・審査の公平性を害する行為があったとき。
- ・前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等により、審査会が失格であると認めたとき。

11. 留意事項

- ・本プロポーザルに要する経費(提案書の作成費用、旅費等)は、応募者の負担とする。
- ・提出された書類の返却、提出期限以降における書類の差替え及び再提出には応じない。ただし、本市が認めた場合はこの限りではない。また、大和郡山市情報公開条例に定めるところにより、公開されることがある。
- ・応募書類に記載された受託業務の担当者等は、発注者がやむを得ないものとして認める場合を除き、変更することはできない。
- ・提案書に記載された内容は、特に明記がない場合は受託後に追加費用を伴わず実施する意向があるものとする。
- ・本プロポーザルへの応募を取り下げる場合は、速やかに住宅課まで文書で連絡をすること。また、取り下げにより不利益な取り扱いを行うことはない。

- ・質問事項の締め切り以降、本事業に係る質問は受け付けない。
- ・本プロポーザルの申請にあたり、生じた通信事故については、本市はいかなる責任も負わない。

12. 担当部署(各種書類提出先・問い合わせ先)

〒639-1198 奈良県大和郡山市北郡山町248-4

大和郡山市 都市建設部 住宅課 庶務係

電話番号:0743-53-1641

FAX:0743-53-5001

メールアドレス:jyutaku@city.yamatokoriyama.lg.jp