

近鉄郡山駅前三の丸立体駐車場
物件調査及び補償算定業務
プロポーザル実施要領

令和 6 年 4 月

大和郡山市 都市建設部 まちづくり戦略課

1. 業務の目的

本市では、令和元年に策定した「近鉄郡山駅周辺地区まちづくり基本計画」に基づき、近鉄郡山駅周辺整備事業を進めている。今後用地取得を行うための物件調査、補償算定等を実施していくなかで、当該整備事業の中心である近鉄郡山駅移設工事を円滑に進めるためには工事の基礎となる用地を適切な時期に確保することが重要であるが、本件用地取得では次のような状況、課題があるため、適切な時期の用地取得には、高度な専門知識と実務経験に富むことが不可欠である。

- ・用地取得に伴う補償項目が多岐にわたるため、幅広い補償関連技術に精通し、経験豊富な技術者を継続的かつ適正数配置できる体制が必要である。
- ・当該用地の取得が駅周辺整備事業を進める起点となるため、円滑な用地取得により早期の整備方針の確定および効果の発現が期待されている。

上記のことから、公募型プロポーザル方式によって企画提案を募集し、提案者から企画提案を求めることにより、民間の優れた創造力・技術力・経験及び実績やコスト意識等を活用し、業務内容の品質をより高めるために外部の専門業者を選定することを目的とする。

2. 業務の概要

(1) 業務の名称

近鉄郡山駅前三の丸立体駐車場物件調査及び補償算定業務

(2) 業務の内容

別添の仕様書（以下「業務仕様書」という）の通り

(3) 業務委託期間

契約の日から令和7年1月31日

(4) 業務の規模

近鉄郡山駅前三の丸立体駐車場物件調査及び補償算定業務

提案上限額 ¥25,537,600円（消費税及び地方消費税相当額含む）

3. 実施形式

公募型プロポーザル方式

4. 選定委員会等の構成

(1) 選定委員会は本市職員6名で構成する。

(2) 事務局は下記に設置する。

〒639-1198 大和郡山市北郡山町 248-4

大和郡山市 都市建設部 まちづくり戦略課 まちづくり協定推進室

TEL：0743-53-1759 FAX：0743-53-5001

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

5. 参加資格要件

本業務への参加は、下記の資格を満たしていることを条件とする。

- ① 令和6年度大和郡山市建設工事等競争入札参加登録業者名簿に登載されていること。
- ② 過去5年以内（令和元年4月1日以降から令和6年3月31日の間）に完了した、国または都道府県、地方公共団体が発注した補償調査算定業務の実績を有するものとする。
- ③ 「補償コンサルタント登録規定（昭和59年建設省告示第1341号）」（以下、「登録規定」という。）第2条第1項の別表に掲げるすべての登録部門（8部門）において登録を受けていること。
- ④ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更正手続開始の申し立てがなされている者または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申し立てがなされている者でないこと。
- ⑥ 市から指名停止措置等を受けている者でないこと。

6. スケジュール

本プロポーザルに係るスケジュールは、次の通りを予定している。

	内 容	日 時
①	プロポーザル実施の公表	令和6年4月 8日（月）
②	質問の受付期間	令和6年4月 8日（月）から 令和6年4月15日（月）まで17時必着
③	質問回答日	令和6年4月19日（金）17時までに 市ホームページに掲載
④	参加表明書等提出期限	令和6年4月26日（金）17時必着
⑤	第一次審査 （書類審査）	令和6年5月1日（水）（予定） ※第一次審査を実施し、第二次審査の対象とする参加事業者を選定します。
⑥	第一次審査結果通知	令和6年5月7日（火）17時まで（予定） ※参加者全員に電子メールにて送付します。
⑦	技術提案書提出期間	令和6年5月 8日（水）から 令和6年5月24日（金）まで17時必着
⑧	第二次審査 （プレゼンテーション・ ヒアリング審査）	令和6年6月7日（金）（予定）
⑨	選定結果通知・公表	令和6年6月12日（水）17時まで（予定） ※第二次審査参加者全員に電子メールにて送付します。
⑩	業務委託契約	令和6年6月中旬

7. 質問の受付

本プロポーザルに関する質問は、次のとおり提出すること。なお、質問がない場合、質問書の提出は必要ない。

- (1) 提出書類

質問書（様式1）

(2) 提出期間

令和6年4月8日（月）から令和6年4月15日（月）まで 17時必着

(3) 提出方法

電子メールに添付し送信すること

(4) 提出先

送信先アドレス：senryaku@city.yamatokoriyama.lg.jp

大和郡山市 都市建設部 まちづくり戦略課（担当 生野・仲谷宛）

※ 件名に「【社名】質問書の送付」と記載すること

(5) 回答方法

各事業者より提出された質問は、全ての回答をとりまとめた回答書を作成し、本市ホームページに掲示する。

8. 参加意思表明書等の提出

プロポーザルの参加を希望する者は、プロポーザル参加意思表明書（様式2）により参加の意思を届け出るものとする。又、参加意思表明書とともに下記に記載する書類も提出すること。

(1) 提出書類一覧

	提出書類	提出上の注意
①	プロポーザル参加表明書（様式2）	実印または届出使用印を押印すること。
②	暴力団に関与の無い旨等の誓約書兼承諾書（様式3）	実印または届出使用印を押印すること。
③	補償コンサルタント登録（8部門）が確認できるものの写し。	「補償コンサルタント登録規定（昭和59年建設省告示第1341号）」（以下、「登録規定」という。）第2条第1項の別表に掲げるすべての登録部門（8部門）において登録を受けていること。
④	提案者の会社概要（様式4）	必要に応じて会社パンフレット等の資料を添付すること。
⑤	提案者の業務実績（様式5）	実績については、これを証する表彰状、TECRIS、契約書、特記仕様書等の写しを添付すること
⑥	提案者の業務実施体制（様式6）	
⑦	配置予定技術者の経歴等（様式7）	記入した資格を証明する参考資料（資格証の写し等）を添付すること。

(2) 提出期限

令和6年4月26日（金）17時まで 必着

(3) 提出方法

直接持参または郵送（簡易書留郵便に限る）

(4) 提出先

〒639-1198 大和郡山市北郡山町 248-4

大和郡山市 都市建設部 まちづくり戦略課（担当 生野・仲谷宛）

(5) 提出部数

各 1 部

※提出書類は製本（ファイル等で綴じる）し、(1) 提出書類一覧の項目ごとにインデックスを付けて提出すること。

9. 参加意思表明書等の内容に関する留意点

(1) 提案者（企業）の業務実績

- ①提案者が過去に従事した業務の元請実績について記載すること。
- ②記載する同種業務は、近畿地方整備局の管轄区域内において、過去 10 年以内（平成 26 年 4 月 1 日以降から令和 6 年 3 月 31 日の間）に完了した、国または都道府県または地方公共団体が発注したものに限る。
- ③同種業務とは、「立体駐車場の補償調査算定業務」をいう。
- ④企業および管理技術者において、近畿地方整備局（港湾空港関係を除く）発注の平成 30 年度～令和 4 年度に完了した補償関係コンサルタント業務の優良工事等施工者（建設コンサルタント等）表彰の経験がある場合は記載すること。
- ⑤実績については、これを証する表彰状、TECRIS、契約書、特記仕様書等の写しを添付すること。

(2) 業務実施体制

- ①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。
- ②配置予定技術者については、業務仕様書に記載する条件に適合する者であること。
- ③配置予定技術者の経歴等
- ④配置予定技術者について、補償業務管理士の保有資格を記載すること。
- ⑤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。
- ⑥記載する同種業務は、近畿地方整備局の管轄区域内において、過去 10 年以内（平成 26 年 4 月 1 日以降から令和 6 年 3 月 31 日の間）に完了した、国または都道府県または地方公共団体が発注したものに限る。
- ⑦同種業務とは、「立体駐車場の補償調査算定業務」をいう。
- ⑧配置予定管理技術者について、補償調査算定業務の実績を記載すること。
（業務位置に応じて評価する。）
- ⑨配置予定管理技術者において、近畿地方整備局（港湾空港関係を除く）発注の平成 30 年度～令和 4 年度に完了した補償関係コンサルタント業務の優良工事等施工者（建設コンサルタント等）表彰の経験がある場合は記載すること。（管理技術者として従事した実績のみ。）
- ⑩実績については、これを証する表彰状、TECRIS、契約書、特記仕様書等の写しを添付すること。

10. 技術提案書の提出者の選定方法（第一次審査）

(1) 審査方法

参加意思表明書の提出者について、本プロポーザルの参加資格の確認をした上で、基礎点（別

紙) の評価を事務局にて行い、技術提案書の提出者を 3 者程度選定する。

(2) 審査結果の通知

審査結果については、令和 6 年 5 月 7 日 (火) 17 時まで (予定) に、参加意思表明書の提出者毎に個別に電子メールにて通知する。

1 1. 技術提案書の提出 (第一次審査通過者)

技術提案書の提出者に選定された者は、本実施要領及び業務仕様書に基づき、考え得る最適な方策を技術提案書により提案するものとする。技術提案書は 1 社につき 1 件とし、以下の書類を提出すること。

(1) 提出書類

	提出書類	提出部数
①	提案審査申請書 (様式 8)	1 部
②	業務の実施方針・工程表 (A 3 版 様式 9)	正本 1 部、副本 6 部
③	技術提案書 (A 3 版 様式 1 0 または A 3 版 任意様式)	正本 1 部、副本 6 部
④	様式 1 0 に関する補完図表 (A 3 版 様式 1 1 または A 3 版 任意様式)	正本 1 部、副本 6 部
⑤	参考見積書 (A 4 版 任意様式)	正本 1 部、副本 6 部

(2) 提出期限

令和 6 年 5 月 2 4 日 (金) 17 時まで 必着

(3) 提出方法

直接持参または郵送 (簡易書留郵便に限る)

(4) 提出先

「7. 参加意思表明書等の提出」に同じ

(5) 留意事項

正本は提案事業者名入りの表紙を付けること。副本はいずれのページにも提案事業者名及び提案事業者名を類推させるロゴ等を一切記載しないこと。

1 2. 技術提案書の内容に関する留意点

(1) 提案審査申請書

代表者印もしくは届出使用印を押印の上、提出すること。

(2) 業務の実施方針・工程

①用紙は原則 JISA 3 判横長・片面 1 ページとする。

②工程計画の策定に当たっては、開始時期を契約締結後 (令和 6 年 6 月中旬)、完了時期を令和 7 年 1 月末とする。

③文字サイズは 12pt 以上とすること。

(3) 技術提案書

①用紙は原則 JISA 3 判横長とし、片面 1 ~ 3 ページまでとする。

②文字サイズは 12pt 以上とすること。ただし、図等はこの限りではない。

③様式 1 0 の代わりに任意様式にて技術提案を行ってもよい。

- ④文章を補完するために必要な概念図や表、イメージ図等を使用してもよい。その場合は、別途（様式11もしくは任意様式）に添付すること。
- ⑤提案事業者名及び提案事業者名を類推させるロゴ等を一切記載しないこと。プレゼンテーションにおいても同様とする。
- ⑥本業務において考えられる重要事項の指摘と指摘に対する対応や円滑な業務実施に関する提案等について記載すること。

(4) 参考見積書

- ①本業務に係る参考見積を提出すること。
- ②提案上限額を超えていないこと。
- ③代表者氏名を記載・押印の上、金額は消費税等込みの金額を記入すること。（消費税は10%とする。）
- ④「大和郡山市長 上田 清」宛とすること。

1 3. 技術提案書の特定方法（第二次審査）

(1) 審査方法

一次審査を通過した者を対象に、下記の通りプレゼンテーションを実施し、選定委員会が評価を行う。

(2) プレゼンテーションの実施方法

- ① 実施日時 令和6年6月7日（金）（予定）（詳細な時間については別途通知する。）
- ② 実施場所 詳細な場所については別途通知する。
- ③ 実施時間 1提案者につき 40分（プレゼンテーション20分、ヒアリング20分）
- ④ 出席者 1提案者につき 3名までとする。
- ⑤ 留意事項 プレゼンテーションは、提出した提案書等を基に行うものとし、追加提案や追加資料の配布は認めない。ただし、これらを踏まえた上でパソコン・プロジェクター等による説明は許可する。この場合、プロジェクター・スクリーンは市が用意し、操作用パソコン等は提案者が用意するものとする。なお、プレゼンテーション・ヒアリングは個別に行い、非公開とする。

1 4. 評価の実施

- ① 別紙評価基準に基づき評価を行う。
- ② 第二次審査については、技術提案書を提出した者の中から基礎点（別紙※1）と技術提案点（別紙※2）の合計点が最も高い者を優先交渉権者として特定する。なお、最高得点者が2者以上となった場合は、「技術提案書の評価」の得点が高い者を優先する。それでも決しない場合は選定委員会の委員の多数決で決定し、可否同数の場合は委員長が決定する。同様に 次点の優先交渉権者も決定する。
- ③ 選定委員会は非公表とし、審査結果に対する異議申し立ては一切受け付けない。

1 5. 契約の締結

- ① 優先交渉権者の提出された技術提案書及び見積書を踏まえ、契約締結に向けて協議を行い、本

業務の特記仕様書を作成する。協議において、必要な範囲内で技術提案書の項目の追加・変更及び削除を行うことができる。協議がまとまらない場合は、次点者と協議する。

- ② 上記において作成した特記仕様書に基づき、改めて見積書を提出すること。なお、この見積書の金額は、原則として技術提案書提出時の見積額を超えないものとする。ただし、協議時において技術提案書の項目に追加等があった場合はこの限りではない。
- ③ 協議が整った場合、契約を締結する。ただし、本業務の契約交渉・契約締結までの間に、大和郡山市建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止を受けた場合は、本業務の契約交渉・契約を行わない。

16. その他の留意事項

- ① 手続きにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- ② 技術提案書の作成及び提出、並びにプレゼンテーションに要した費用は、すべて参加する事業者の負担とする。
- ③ 提出された技術提案書等の資料については返却しない。
- ④ 提出された技術提案書は、組織内で複写・配布を行う場合がある。
- ⑤ 技術提案書に虚偽の記載をした場合は、当該業務の提案書を無効とするとともに、入札参加資格停止の措置を行うことがある。
- ⑥ 技術提案書の提出後における、記載内容の追加・変更は原則認めない。ただし、記載した配置予定技術者が、病休・死亡・退職等のため、やむを得ず変更を行う場合は、同等以上の技術者であるという資料を提出し、発注者の了解を得なければならない。
- ⑦ 管理技術者及び担当技術者等は、このプロポーザル方式の実施の通知の日以前に、参加業者と3ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係がある者とする。なお、契約時には、雇用関係の証明できる書面を提出すること。
- ⑧ 随意契約の相手方として決定した以降に辞退した場合は、大和郡山市建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領による入札参加停止を行うことがある。
- ⑨ 参加表明後やむをえない事情で辞退する場合は、辞退届（様式12）を提出すること。
- ⑩ 本プロポーザルを辞退した者について、これを理由として以後の入札等について不利益な取り扱いを受けるものではない。

別紙1

第一次審査評価基準

評価項目	審査基準	配点	採点基準
企業の同種実績	近畿地方整備局の管轄区域内において、過去10年以内（平成26年4月1日以降から令和6年3月31日の間）に完了した、国または地方公共団体発注の「同種業務」の実績があるか。 ※同種業務：「立体駐車場の補償調査算定業務」	5	同種業務実績あり。（5点）
			同種業務実績なし。（0点）
配置予定管理技術者の同種実績	近畿地方整備局の管轄区域内において、過去10年以内（平成26年4月1日以降から令和6年3月31日の間）に完了した、国または地方公共団体発注の「同種業務」の実績があるか。 （管理技術者または担当技術者として従事した実績のみ認める。） ※同種業務：「立体駐車場の補償調査算定業務」	10	同種業務実績あり。（10点）
			同種業務実績なし。（0点）
配置予定管理技術者の地域精通度	過去5年以内（平成31年4月1日以降から令和6年3月31日の間）に完了した、補償調査算定業務の実績があるか。	10	大和郡山市における補償調査算定業務の実績がある。（10点）
			奈良県内における補償調査算定業務の実績がある。（5点）
			近畿地方整備局の管轄区域内における補償調査算定業務の実績がある。（3点）
			上記以外の地域における補償調査算定業務の実績がある。（1点）
企業の技術力・業務遂行能力	近畿地方整備局（港湾空港関係を除く）発注の平成30年度～令和4年度に完了した補償関係コンサルタント業務の優良工事等施工者（建設コンサルタント等）表彰の経験について評価する。	5	局長表彰の実績あり（5点）
			部長・事務所長表彰の実績あり（3点）
			表彰の実績なし（0点）
配置予定管理技術者の技術力・業務遂行能力	近畿地方整備局（港湾空港関係を除く）発注の平成30年度～令和4年度に完了した補償関係コンサルタント業務の優良工事等施工者（建設コンサルタント等）表彰の経験について評価する。（管理技術者として従事した実績のみ認める。）	10	局長表彰の実績あり（10点）
			部長・事務所長表彰の実績あり（5点）
			表彰の実績なし（0点）
配置予定技術者の所有資格（管理技術者及び照査技術者）	管理技術者及び照査技術者の資格について、補償業務管理士（部門：「物件」、「機械工作物」、「営業補償・特殊補償」）以外の5部門のうち、保有している部門数に応じて評価する。	6	管理技術者
			照査技術者
			2部門以上所持している（4点）
			1部門所持している（2点）
所持していない（0点）			
配置予定技術者の所有資格（担当技術者）	担当技術者の資格について、補償業務管理士の全8部門のうち、保有している部門数に応じて評価する。 ※担当技術者については、選任している者の内、最も多く所持している者を評価対象とする。	4	4部門以上所持している（4点）
			2～3部門所持している（2点）
			1部門所持している（1点）
			所持していない（0点）
計（基礎点）		50	

第二次審査評価基準

評価項目	審査基準	配点	採点基準
事業背景、課題等の理解度	事業背景、課題等を理解した提案となっているか。	10	
実施方針	業務実施手順を示す実施フローの妥当性が高い提案となっているか。	10	
工程計画	全体工程を把握した適切なスケジュールが作成され、確実な業務の遂行が見込まれるか。	10	
プレゼンテーション全般	プレゼンテーションが解りやすく、説得力があるものとなっており、本業務に対する取り組み意欲や、熱意が感じられるか。	10	
独自提案等	その他、本業務の成果をより効果的なものにする提案や工夫が認められるか また、仕様書に明記されている以外の優れた追加提案があるか。	20	
参考見積金額	見積額は経済性が高く妥当なものか。	20	提案上限額の 100%以下～95%以上 4点 提案上限額の 95%未満～90%以上 8点 提案上限額の 90%未満～85%以上 12点 提案上限額の 85%未満～80%以上 16点 提案上限額の 80%未満 20点
計		80	