

富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地活用に係るアドバイザー業務委託業者

募集要項

1 趣旨

この要項は、富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地活用に係るアドバイザー業務（以下「本業務」という。）の契約候補者を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、必要な事項を定めるものとする。

2 業務の概要

(1) 委託名称

富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地活用に係るアドバイザー業務委託

(2) 業務内容

別紙「富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地活用に係るアドバイザー業務委託仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり

(3) 委託期間（予定）

令和6年度業務は尼崎市議会の予算の成立が前提となるため、成立した予算の範囲内で、随意契約により業務委託契約を締結する予定である。

なお、予算が不成立となった場合は、契約を締結しない。

ア 令和5年度

契約締結日（令和5年9月下旬予定）から令和6年3月31日まで

イ 令和6年度

令和6年4月1日から令和7年2月28日まで

(4) 委託料上限額

全体の提案金額及び令和5年度の提案金額の上限（消費税及び地方消費税相当額を含む。）は次のとおり

ア 全体

16,567,100円（予定額）

イ 令和5年度

13,829,000円

(5) 支払条件

各年度の成果品提出後に、適法な請求を受けた日から30日以内に一括払

3 業務の目的

本市では「尼崎市住まいと暮らしのための計画」に基づき、先駆的な取組を導入した付加価値の高い住宅・住宅地づくりを目指し、公共施設の再編等で生じる大規模な公有地等を活用し、民間事業者による本市の住宅地イメージをリードするような質の高い住宅地の誘導に取り組むこととしている。

そのため、富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地活用事業（以下「本事業」という。）においても民間活力を導入するうえで、本事業を適正かつ確実に実施するための、民間事業者の公募から契約締結に

至るまでに必要となる検討課題に対して技術、法務、財務等専門的知識の助言などを行うものである。

4 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、参加申込みの受付期限の日から契約締結までの間、継続して、次に掲げる要件のすべてを満たす者とする。

- (1) 法人格を有し、地方自治体等が発注する公有地等の跡地活用等に係るアドバイザリー業務の実績（実施中のものを含む）があること。
- (2) 尼崎市契約規則（昭和41年尼崎市規則第9号）第4条に定める競争入札参加者有資格者名簿に登載されている者であること。
- (3) 納税義務を履行していること。
- (4) 仕様書に定める業務について、業務遂行能力を有し、適正な実施体制を有する者及び市の指示に対して柔軟に対応できる者であること。
- (5) 次の事項に該当しない者であること。
 - ア 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
 - イ 本市から指名停止措置（入札参加停止措置）を受けている者
 - ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく民事再生手続開始の申し立てをしている者
 - エ 自己又は自社の役員等が次の事項のいずれかに該当する者及び次の事項に掲げる者がその経営に実質的に関与している者
 - (ア) 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とする団体
 - (イ) 政治上の主義を推進し、支持し、又はこれに反することを主たる目的とする団体
 - (ウ) 特定の公職（公職選挙法（昭和25年法律第100号）第3条に規定する公職をいう。）の候補者（当該候補者になろうとする者を含む。）もしくは公職にある者又は政党を推薦し、支持し、又はこれらに反対することを目的とする団体
 - (エ) 尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第3号に規定する暴力団員又は同条第4号に規定する暴力団密接関係者
 - (オ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統率の下にある団体
 - (カ) 尼崎市長が代表者又はこれに準ずる地位にある者となっている団体

5 参加者の失格

参加者が次の事項に該当すると市が判断した場合は失格とする。

- (1) 本募集要項を遵守しない場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合
- (3) 提案価格書が「2 (4) 委託料上限額」に示した全体又は令和5年度の委託料上限額を超過している場合
- (4) 審査の公平性に影響を与える行為や、適切な審査を妨害したと認められる場合
- (5) 「4 参加資格」に記載する参加資格を欠いていることが判明した場合

(6) その他参加者の失格事項に相当するものと市が判断した場合

6 スケジュール

項目	日程
募集要項の配布・ホームページ掲載	令和5年7月24日(月)
質問の受付期限	令和5年8月7日(月)午後5時まで
質問に対する回答	令和5年8月10日(木) 予定
参加申込みの受付期限	令和5年8月18日(金)午後5時まで
企画提案書等提出期限	令和5年8月25日(金)午後5時まで
一次審査結果通知<電子メール>	令和5年8月29日(火)
二次審査(プレゼンテーション審査)	令和5年9月中旬
二次審査結果通知<郵送>	令和5年9月下旬
契約の締結	速やかに締結

7 質問の受付及び回答

(1) 質問の受付

令和5年8月7日(月)午後5時まで

(2) 質問方法

質問書(様式第6号)により、「14 担当課」宛に電子メールにより提出すること。
件名は【富松住宅跡地等活用アドバイザー業務質問】とし、事業者名を記載すること。
また、必ず電話で受信等の確認を行うこと。

(3) 質問に対する回答

令和5年8月10日(木)に質問者名を伏せて市のホームページにて公表する予定。

(4) その他

審査基準や他の参加者に関する質問は一切受け付けない。

8 参加申込書の提出

(1) 参加申込みの受付

令和5年8月18日(金)午後5時まで

(2) 参加申込書の提出方法

参加申込書(様式第7号)を、「14 担当課」宛に電子メールにより提出すること。
件名は【富松住宅跡地等活用アドバイザー業務参加申込み】とし、事業者名を記載すること。
また、必ず電話で受信等の確認を行うこと。

9 企画提案書等の提出

「8 参加申込書の提出」に定める参加申込みを行った者は、次のとおり企画提案書等を提出すること。

(1) 提出期限

令和5年8月25日（金）午後5時まで

(2) 提出方法

原則、郵送とし、提出期限までに必着のこと。

提出については、配達記録郵便の利用や電子メール、電話等で受理確認を行うこと。

(3) 提出先

〒660-8501

尼崎市東七松町1丁目23番1号

尼崎市都市整備局住宅部住宅政策課

電話番号 06-6489-6608

(4) 提出書類及び提出部数

ア 提出書類

以下に示す①から⑩を提出すること。①から⑧はページ番号を付して、左綴じ（ホチキス止め）で1冊にまとめること。

提出書類名	特記事項
①企画提案書等提出書 (様式第1号)	・ 正本には代表者印を押印し、副本は正本のコピー又は押印なしでも可とする。
②会社概要 (様式第2号)	—
③過去の同種業務の受託実績 (様式第3号)	・ 同種業務とは地方自治体等が発注する公有地等の跡地活用等に係るアドバイザー業務をいう。
④業務の推進体制 (様式第4号)	・ 業務を受託した場合の体制、担当予定者等の氏名、業務の分担内容等を記載する。 ・ <u>管理技術者及び主たる担当技術者の受託後の変更は原則として認めない。</u>
⑤過去の同種業務の担当実績 (様式第5号)	・ 管理技術者及び主たる担当技術者
⑥企画提案書 (任意様式、A4版縦、横書き、 文字サイズ10.5ポイント以上、両面2枚以内)	・ 「9 (5) 企画提案内容」について、記載・提案する。 ・ 「13 (5) 評価項目」を踏まえたうえで、本市への支援方針やアピールポイントを明記する。
⑦会社紹介 (経歴等)	・パンフレット等
⑧市税に未納の税額がないことの証明 (写し可)	※市内に事業所等を有し、尼崎市に納税している場合のみ
⑨提案価格書	・ 年度ごとの提案金額を示す。 ・ 全体及び令和5年度の提案金額について、「2 (4) 委託料上限額」に示す委託料上限額以下の金額を示す。 ・ 仕様書に記載する業務内容ごとの内訳を明記する。
⑩質問書 (様式第6号)	—
⑪参加申込書 (様式第7号)	—

イ 提出部数

正本1部及び副本9部を提出すること。

(5) 企画提案内容

ア 本業務の実施方針

業務実施にあたっての実施方針、実施体制などについて記載し、実施体制において、外部の協力を受ける場合は協力企業名、協力を受ける内容及びその理由等を記載すること。

イ 特定テーマ

富松住宅跡地及び宮ノ北住宅余剰地のそれぞれについて、本事業の民間事業者の公募から契約締結に至るまでの一連の業務を適正かつ確実に進めていくため、次に掲げる内容について提案すること。加えて、参加者が留意すべき課題とその対応策がある場合は、あわせて提案すること。

① 富松住宅跡地

富松住宅跡地は現状有姿のまま建物付きで土地の売却を予定していること、敷地形状が歪で高低差があること、公共下水道が埋設された敷地内通路があること、周囲を水路で囲まれた敷地であることなどを含めた、事業者にとってリスクと考えられるものへの対応方法について

② 宮ノ北住宅余剰地

生活利便施設（生鮮食品を扱う店舗）の誘致にあたっての店舗の規模、条件等の整理、将来にわたる店舗立地の担保性の確保、敷地が5工区に分かれていること等に対する敷地の売却可能性（一括または分割）などに対する対応方法について

10 提出書類の取扱い等

(1) 企画提案書等提出書類の取扱いについて

当該選定以外の用途には使用せず、一切返却しない。なお、市から指示する場合を除き、提出された後の修正及び差し替えはできないものとする。

(2) 企画提案書等提出書類の公開について

公文書開示請求があった場合、原則として開示対象となるが、尼崎市情報公開条例その他法令で規定があるときは、その規定を優先するものとする。

(3) 費用負担について

本プロポーザルへの参加に伴い、要する費用については、すべて事業者の負担とする。

(4) その他

企画提案書等提出書類に関し、追加の資料を求めることがある。

11 契約候補者の選定

(1) 一次審査

「5 参加者の失格」に該当しないかの確認及び「9 (4) 提出書類及び提出部数」の提出書類②から⑤について一次審査を実施する。

ア 審査基準

「13 (5) 評価項目」に基づき審査する。

イ 結果通知

令和5年8月29日（火）に審査結果を参加者全員に電子メールで通知する。

(2) 二次審査（プレゼンテーション審査）

一次審査通過者に対し実施し、市の職員で組織する選定会議において、企画提案書等提出書類、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を総合的に評価し、審査する。

ア 実施日

令和5年9月中旬を予定しており、日時等詳細については、一次審査の結果通知に併せて連絡する。

イ 実施時間

1社につき、参加者からの15分間の企画提案内容の説明ののち、質疑応答を行う。

ウ 実施方法

提出済みの企画提案書等提出書類に基づき説明すること。新たな資料の提出は認めない。

なお、プレゼンテーションの方法は任意とするが、パワーポイントでの説明等プロジェクターの使用を希望する場合は、必ず企画提案書等提出書（様式第1号）で、プロジェクター等の使用を希望する旨を申し出ること。プロジェクター及びスクリーンは本市で用意するが、パソコン等は持参すること。

エ 説明及び質疑応答者

説明及び質疑応答は、業務の推進体制（様式第4号）に記載されている主たる担当技術者が中心に行うこと。また、会場への入室は3人以内とする。

オ 質疑応答

質疑への回答については質疑応答の場における受け答えのみとし、後日の回答や回答の訂正は認めない。また、質疑応答内容も企画提案書の内容の一部と扱う。

カ 二次審査における資料及び質疑応答の取扱い等について

「10(2) 企画提案等提出書類の公開について」に記載する基準に準じる。

キ 審査基準

(ア) 「13(5) 評価項目」に基づき審査を行い、一次審査の得点と二次審査の得点の合計を総合得点とする。

(イ) 総合得点が全体の配点の60%（60点）（以下「基準点」という。）に満たない場合は、契約候補者として選定しない。

(ウ) 総合得点が基準点以上の事業者については、地域経済の活性化を図るため、次に該当する場合は加点し、加点後の得点を総合得点とする。

a 市内事業者（市内に本社（本店）を有する者）

総合得点の5%を加点する。

b 準市内業者（市内に事業所等を有する者）

総合得点の3%を加点する。

(エ) 総合得点が最も高い者が2以上ある場合は、評価項目のうち、「企画提案」の得点が高い者、「取組姿勢等」の得点が高い者、「技術者の技術力」のうち、「主たる担当技術者について」の得点が高い者の順に契約候補者を決定する。

それでもなお同点の場合は、くじにより契約候補者を決定する。

(3) 審査内容の取扱いについて

非公開とし、審査内容に関する問い合わせや異議については、一切受け付けない。

1.2 契約の締結について

- (1) 二次審査後、契約候補者は市と本業務について、契約に必要な事項を協議した後、市が作成する契約書により、契約を締結する。
- (2) 次に掲げる事態が生じたときは、二次審査において順位の高かった者の順に協議を行い、契約の相手方を決定することとする。

なお、正当な理由がなく、契約の締結を辞退した場合は、本市において入札参加停止の措置を受ける場合があることに留意すること。

 - ア 契約候補者が契約の締結を辞退したとき。
 - イ 契約締結時までに「5 参加者の失格」の要件に該当していることが判明したとき。
 - ウ 契約に向けて必要な協議が不調に終わったとき。
 - エ その他やむを得ない事情で契約に至ることが困難なとき。
- (3) 契約保証金等、契約にあたっては尼崎市契約規則に基づくこととする。
- (4) 契約にあたっては、改めて提案価格書の提出を依頼する。契約候補者は「9 (4) ⑨提案価格書」において記載した見積金額を基に提案価格書を提出すること。
- (5) 契約締結後、委託業務内容に変更が生じる場合は、市と受託者において、その都度協議するものとする。
- (6) 本業務の受託者とは、令和5年度業務について契約を行い、令和6年度業務については、予算の範囲内で随意契約により業務委託契約を締結する予定である。

1.3 参考資料

- (1) 業務委託契約書（案）
- (2) 暴力団排除に関する特約
- (3) 暴力団排除に関する誓約書
- (4) 仕様書
- (5) 評価項目
- (6) 所定様式（様式第1号～第7号）

1.4 担当課

尼崎市 都市整備局 住宅部 住宅政策課

〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23番1号（北館5階）

電話番号 06-6489-6608

FAX番号 06-6489-6597

メールアドレス ama-jutakuseisaku@city.amagasaki.hyogo.jp

以上