

時友住宅余剰地等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、時友住宅余剰地等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

時友住宅余剰地等活用に係るアドバイザー業務委託

(2) 業務内容

別紙「時友住宅余剰地等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。なお、令和8年度の業務進捗の状況等によっては、令和9年度で予定している業務内容が変更になる可能性がある。

(3) 委託期間

契約締結日(令和8年8月上旬予定)から令和9年2月末まで

なお、令和9年度については、令和8年度業務が適正に実施されるとともに、予定どおり土地売却の公募が進められる場合は、予算の範囲内において、随意契約により令和9年4月1日から令和9年12月末までの間、業務委託契約を締結する予定である。

(4) 委託料等上限額

ア 令和8年度委託料

9,944,000円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)

イ 令和9年度業務に対しても、参考見積として次の額を上限額として提示すること。

7,326,000円(消費税及び地方消費税相当額を含む。)

※ 価格点の評価は、上記ア及びイの合算額を「見積金額」として評価する。

※令和9年度業務の人件費単価について、価格点の評価の統一性を図るため、令和8年度人件費単価での算出とする。なお、令和9年度の業務委託契約の際には、予算の範囲内において人件費上昇額分を反映した金額での随意契約を予定している。

(5) 支払条件

各年度の業務完了後に、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、市営住宅の建替えや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供給の誘導に取り組むこととしている。

また、本市では子育て世帯の転出超過が続いていることが課題であり、「働く」も「子育て」も応援するまちを目指して取りまとめた「子育て世帯の定住・転入に向けた良好な住環境形成のための住宅施策パッケ

ージ」では、公有地を活用して、子育て世帯に選ばれる「質の高い住宅地」を誘導することとしている。

これらのことから、市営住宅の集約建替えや公共施設の再編により創出された時友住宅余剰地及び武庫体育館跡地を活用(以下「本事業」という。)し、民間活力を導入することにより、地域特性を踏まえながら、子育て世帯に選ばれる住宅・住宅地誘導及び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を目指すにあたり、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において、本事業を適正かつ確実に実施することを目的とする。

4 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、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、地方公共団体が発注する大規模な公有地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。)を有する主たる担当技術者を従事させることができること。

なお、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。

- (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。

なお、次の書類を整え、参加申込書(様式第2号)と合わせて提出できる場合はこの限りではない。

ア 商業登記簿謄本

イ 現況報告書又は財務諸表

ウ 登録証明書等

エ 納税証明書

- (3) 納税義務を履行していること。

- (4) 本業務について、業務遂行能力を有し、適正な実施体制を有する者及び本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

(イ) 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4号に規定する暴力団又は同条第5号に規定する暴力団員又は同条第7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本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) 委託料等上限額」に示した令和8年度の委託料上限額を超過している場合、又は令和9年度の参考見積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本市が判断した場合

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8年5月27日(水)
質問の受付期限	令和8年6月12日(金)午後5時まで
質問に対する回答	令和8年6月中旬
参加申込みの受付期限	令和8年6月26日(金)午後5時まで
企画提案書等提出期限	令和8年7月3日(金)午後5時まで
一次審査結果通知<電子メール>	令和8年7月上旬
二次審査(プレゼンテーション審査)	令和8年7月下旬(21日~24日頃)
二次審査結果通知<郵送>	令和8年8月上旬
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8年6月12日(金)午後5時まで

(2) 質問方法

質問書(様式第1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【時友住宅余剰地等活用に係るアドバイザー業務質問】とし、法人名を記載すること。

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8年6月中旬に質問者名を伏せて本市のホームページにて公表する予定。

(4) その他

事業実施上、必要と認められる質問についてのみの回答し、審査基準や他の参加者に関する質問等は一切受け付けない。

質問への回答の内容及びその他の修正等は、募集要項等の追加、訂正及び解釈に関する補正として

取り扱うものとする。

8 参加申込書の提出

(1) 参加申込みの受付

令和8年6月26日(金)午後5時まで

(2) 提出方法

「14 担当課」宛に電子メールにより提出すること。

件名は【時友住宅余剰地等活用に係るアドバイザー業務参加申込み】とし、法人名を記載すること。

また、必ず電話で受信等の確認を行うこと。

(3) 提出書類

参加申込書(様式第2号)を提出すること。

※ なお、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ない者が申し込む場合については、次に示す書類を合わせて提出すること。

提出書類名		特記事項
①商業登記簿謄本		・履歴事項全部証明書 ・申込日現在発行後3か月以内のもの。 ・写しでも可とする。
②現況報告書又は財務諸表		<現況報告書> ・直近、確認印のあるもの(「表紙」から「財務事項一覧表」のページまで)の写し <財務諸表> ・現況報告書のない者は、直前1年間の財務を示す貸借対照表、損益計算書、株主資産等変動計算書の記載がある財務諸表を提出すること。
③登録証明書等		・業務を受託するために必要な許認可届出等の写し *建設コンサルタントの場合は、現況報告書の写し(直近、確認印のあるもの、表紙)又は登録通知書 *建築士事務所の場合は、建築士事務所登録証明書又は登録通知書 *その他の場合は、不動産の鑑定評価に関する法律、司法書士法、計量法等に基づく登録を受けていることを証するものの写し
④納税証明書	(国税)	・法人税と消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明書(納税証明書「その3の3」)とする。 ・申込日現在発行後3か月以内のもの。 ・写しでも可とする。
	(市税)	※市内に事業所等を有し、尼崎市に納税している場合のみ提出が必要となる書類 ・市税に未納の税額がないことの証明

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8年7月3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。ただし、事前に「14 担当課」に電話連絡し、時間を調整した場合に限り、窓口を持参することを可とする。

なお、郵送の提出については、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⑧までを提出すること。①から⑦まではページ番号を付して、左綴じ(ホチキス止め等)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3-1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3-2号)	—
③過去の同種業務の受託実績 (様式第3-3号)	・同種業務とは大規模な公有地の跡地等に係るアドバイザリー業務をいう。 ・会社(法人)の受託内容とする。
④業務の推進体制 (様式第3-4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。 ・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。
⑤過去の同種業務の担当実績 (様式第3-5号)	・管理技術者及び主たる担当技術者の担当業務内容とする。
⑥企画提案書 (任意様式、片面、A4サイズ 8枚以内又はA3サイズ 4枚以内、横書き、文字サイズ10.5ポイント以上)	・「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提案価格書	・年度ごとの提案金額を示す。 ・人件費単価は各年度ともに令和8年度単価で示す。 ・提案金額について、「2 (4) 委託料上限額」に示す委託料等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。

イ 提出部数

正本1部及び副本9部を提出すること。※⑧提案価格書については、副本の提出不要とする。

(5) 企画提案内容

ア 本業務の実施方針

本業務全体を効果的かつ効率的に行うための業務実施計画を記述すること。

- ・業務の実施方針
- ・業務フロー(実施体制を含む)

※ 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。

- ・工程計画
- ・提案のポイント

イ 特定テーマ

本事業の民間事業者の公募に係る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 業務目的に示す本市の取組に向けた当該地の活用において、法令・条例等に照らして考えられる留意事項や課題、また、立地特性(鉄道駅からの距離、主要道路との接続状況、公園緑地の整備状況、周辺の土地利用(特に生活利便施設や子育て支援施設の状況等)に照らして活かすべき強みや克服すべき弱みの分析。
- ② 業務目的に示す本市の取組みに沿った本事業地の売却を推進するため、提案の審査における提案企業名の取扱い、類似実績の評価、注文住宅と建売住宅の違いなど、提案内容を具体的かつ詳細に把握して評価できることを念頭においた、提案書と売却後の実際の開発事業での街並みに差異が生じることのないような提出書類や評価基準に係る提案。
- ③ 埋蔵文化財包蔵地・推定地や地中埋設物を考慮した売却における留意事項や課題とその対策に係る提案。

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、本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要する費用については、すべて参加者の負担とする。

(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(参加資格審査)

参加者の参加資格及び必要な提出書類について一次審査を実施する。

ア 審査基準

「4 参加資格」、「5 参加者の失格」及び「9 (4) 提出書類及び提出部数」に基づき審査する。

イ 結果通知

令和8年7月上旬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、本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8年7月下旬(21日～24日頃)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20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、パワーポイント等での説明でモニ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3-1号)で、モニターの使用を希望する旨を申し出ること。モニター及びHDMI端子接続ケーブル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3-4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5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」に基づき審査する。

(イ) 総合得点が全体の配点の60%(72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参加者については、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。

(イ) 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。

(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。

12 契約の締結について

(1) 二次審査後、契約候補者は本市と本業務について、契約に必要な事項を協議した後、本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「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、改めて年度ごとの見積書の提出を依頼する。契約候補者は「9 (4) ⑧提案価格書」において記載した見積金額を基に見積書を提出すること。

(5) 契約締結後、委託業務内容に変更が生じる場合は、本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8年度業務について契約を行い、令和9年度業務については、令和8年度業務が適正に実施されるとともに、予定どおり土地売却の公募が進められる場合は、予算の範囲内において随意契約により業務委託契約を締結する予定である。

13 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3号)

14 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