

広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託
における官民連携手法導入可能性調査業務に関する
プロポーザル実施要項

令和7年5月

貝塚市 都市整備部 建築住宅課

1. 業務概要

(1) 業務名

「広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携手法導入可能性調査業務」（以下「本業務」という。）

(2) 業務の目的

全国的に人口減少や人口構造の変化等による税収が伸び悩むなか、施設の改修・維持管理・運営等の負担が大きい状況にある。特に泉州地域の多くの自治体は、公営住宅の管理戸数が多く、空き住戸の増加や老朽化が進む公営住宅の改修や建替等の整備対応に迫られている。また、技術職員が不足している状況にあり、維持管理に関する担当者の業務負担が大きくなっている。

それらの課題解決を図るべく、公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）において、従来方式に捉われず収益を確保し、その収益を維持管理に還元する等の効率的で効果的かつ実効性のある公営住宅の更新・維持管理を実現するスキームの構築と実装に向けた調査を行い、その実現可能性を検討すべく、国土交通省の先導的官民連携支援事業に泉州地域の4市2町（泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町）で申請し（代表自治体：貝塚市）採択された。

本業務では、泉州地域の複数自治体で広域連携手法を用いて公営住宅の更新・維持管理の包括委託等を行う場合の成立条件を整理し、官民連携手法による事業者の事業参画のインセンティブを創出するなど事業を実現可能にする具体的な広域・官民連携事業スキームの調査、検討及び構築の支援をすることを目的とする。

(3) 業務内容

別紙「広域連携による改修・建替を含む公営住宅の維持管理業務包括委託における官民連携手法導入可能性調査業務仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおりとする。

(4) 調査対象自治体

泉大津市、貝塚市、高石市、泉南市、田尻町、岬町（以下「対象自治体」という。）

(5) 業務履行期間

契約締結日の翌日から令和8年2月27日まで

(6) 予定価格

14,080,000 円以内（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

(7) 事業の条件

本業務は、令和7年第2回定例会での補正予算の成立を前提としたものであり、予算成立後に効力が生じる業務である。なお、補正予算が成立しなかった場合は、契約を締結しないものとする。

2. プロポーザルを行う理由及び実施方式

本業務を実施する事業者の選定は、業務の目的に沿った提案を広く事業者から求め、その内容から業務履行能力を評価することが必要であり、価格のみによる競争入札には適さない。

このため公募型プロポーザル方式による実施事業者選定を行う。

3. 参加資格

本業務の参加資格を有する者は、次の要件の全てを満たしているものとする。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 法人税または所得税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (3) 貝塚市内の本店、支店、営業所等で入札参加する場合は、貝塚市税を滞納していないこと。
- (4) 営業を行うにつき法令等の規定により、官公庁の許可または認可・登録等を必要とする業種にあつては、当該許可・認可・登録等を受けていること。
- (5) 会社更生法または民事再生法に基づき、更生手続き開始の申立てまたは再生手続き開始の申立てがなされていないこと（更生計画または再生計画の認可がなされている場合を除く）。
- (6) 過去7年間（平成30年4月1日～令和7年3月31日）において、中央省庁・地方公共団体が発注した本業務と同種業務を完了した実績を有する者であること。

※同種業務とは、中央省庁・地方公共団体から受注・完了した広域連携、公営住宅における官民連携やPRE活用または公共施設等におけるコンセッションや包括維持管理に関する委託業務をいう。

※完了した実績とは、日本国内に存在する同会社の本社、支社及び支店の業務実績も含む。

※PREとはPublic Real Estateの略で、「公的不動産」と訳し、国や地方自治体などが保有する不動産を指す。

※公共施設等とは、公用または公共の用に供する建築物、道路、公園、上下水道等の施設をいう。

4. 配置予定技術者

予定技術者は、次の各号の要件を満たす、管理技術者1名、担当技術者を必要数配置すること。

(1) 管理技術者

管理技術者は、インフラを含む公共施設等に関するコンセッション、包括維持管理等またはPRE活用の官民連携や広域連携に関する委託業務に従事した実績が2件以上ある者を置くものとする。

※管理技術者とは、契約の履行に際し、業務の管理及び統括等を行う者をいう。

(2) 担当技術者

担当技術者は、インフラを含む公共施設等に関するコンセッション、包括維持管理等またはPRE活用の官民連携や広域連携に関する委託業務に従事した実績と知見を有する者とし、本業務の遂行のため必要数置くものとする。

5. 参加申込方法及び期間

本実施要項、仕様書、様式は本市ホームページ (<http://www.city.kaizuka.lg.jp/>) からダウンロードして使用し、次の要領により参加申込書類を提出すること。

- (1) 提出期限 **令和7年5月28日(水)** 午後5時まで
(2) 提出場所 貝塚市役所 本庁5階 都市整備部 建築住宅課
(3) 提出方法 持参によること。(郵送その他は受け付けない。)
(4) 提出書類

貝塚市における入札参加資格の登録業者であり、登録申請時の内容に変更が無い場合は下記の①～⑤及び⑨、入札参加資格の登録業者で、登録申請時の内容に変更がある場合、または登録が無い場合は①～⑧の書類を提出すること。

① プロポーザル参加申込書(様式1)

② 会社概要書(様式2)

③ 同種業務実績書(様式3)

※契約書や仕様書等、実績を証明できる書類の写しを添付すること。

④ 業務実施体制表(様式4)

⑤ 配置予定技術者経歴書(様式5)

⑥ 法人登記全部事項証明書(謄本)

⑦ 納税証明書 ※次のいずれかの一つ

・(市内業者) 貝塚市税を滞納していない証明

※納付義務がない場合も証明が必要。

※市税に未納がない証明の発行については、貝塚市課税課ホームページの「課税証明その他税務証明申請書等」

(https://www.city.kaizuka.lg.jp/kurashi_navi/shinseisho/shozoku/somu/kazei/zeisyomei_shinsei.html)

の「課税証明その他税務証明申請書」に必要事項を記入し、貝塚市課税課諸税担当に1部提出すること。

※証明発行手数料300円が必要。

※法人の場合は、法人名、所在地、代表者役職、代表者名及び法人印の押印が必要。

※課税課窓口に来られる方が従業員の場合は、委任状は不要。

ただし、従業員とわかるもの(従業員証、名刺、社会保険の保険証等)、及び本人確認できるもの(免許証、マイナンバーカード、社会保険の保険証等)が必要。

※課税課窓口に来られる方が従業員以外の場合は、法人の代表者からの委任状が必要。

※市税に未納がない証明の発行に関する問い合わせは、貝塚市課税課諸税担当(本庁1階、直通072-433-7254)まで。

・(市外業者) 国税の納税証明書

本店にかかる法人税・消費税及び地方消費税(証明書の種類その3の3)

⑧ 誓約書(貝塚市暴力団排除条例に基づく様式第1号)(様式6)

⑨ 資格要件にかかる確認書(様式7)

- (5) 提出部数等 **正本1部 副本1部**

※申込受付後に参加を辞退する場合

参加申込をした者が、本プロポーザルを辞退する時は、辞退届(様式8)を提出すること。

なお、本プロポーザルを辞退した者は、これを理由として以後に不利益な取り扱いを受けるものではない。

6. 第一次審査（提案者の選定）及び審査結果の通知

第一次審査は、参加資格を有する申込者の中から、第一次審査基準（別表1）に基づき、5.（4）に記載の提出書類を審査し、一定水準以上（提出書類に不備がなく、一次審査合計点20点中、12点以上）のものを選定する。ただし、一次審査通過者は、合計点の高いものから上位4者を選定する。

審査結果は、申込者全員に対して、電子メールにて通知する。

また、上位4者を選定する際に同点の申込者が複数出た場合

- ① 第一次審査基準の評価項目「業務実績」の配点の高いもの。
- ② 「業務実績」の契約額の合計金額の大きいもの

以上の順で選定する

7. 企画提案書等の提出

第一次審査を通過した者は、本業務の目的及び別紙仕様書の内容を十分把握の上、企画提案書等を次の要領により提出すること。

- (1) 提出期限 **令和7年6月27日（金）** 午後5時まで
- (2) 提出場所 貝塚市役所 本庁5階 都市整備部 建築住宅課
- (3) 提出方法 持参によること。（郵送その他は受け付けない。）
- (4) 提出書類

- ① 企画提案書(表紙)（様式9）及び提案書類（任意様式）

テーマ1：公営住宅の更新や維持管理における空き住戸の増加、老朽化及び技術職員不足への対策も踏まえた効率的な広域・官民連携スキームの調査・構築

※公営住宅の更新（改修・集約建替等）や維持管理（法定点検・修繕等）について効率的で効果的な実効性のある手法（コンセッション・PPP/PFI手法）を検討し、対象自治体間で連携・展開できる官民連携スキームの調査、検討及び構築

テーマ2：広域・官民連携手法を用いて公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務量軽減を実現させる持続可能な組織体の構築・実装に向けた調査・検討

テーマ3：事業者の事業参画促進に向けた調査・検討

- ② 業務工程表（任意様式）

履行期限までの全工程について、①テーマ毎の具体的工程、②テーマ別工程の相互関係、③期間内の一連の流れ、が明確となるように整理すること。

- ③ 業務費見積書（消費税等を含む。）（任意様式）

見積書にその根拠となる見積内訳書を添付すること。

見積書の正本には、会社名、代表者名を記載の上、代表者印を押印すること。

(5) 作成上の留意点

- ① A4紙ファイルに上記（4）の提出書類を全て綴じて提出すること。
綴じられた書類やファイルには提案者名や特定できるロゴマーク等を表記しないようにすること。（業務費見積書除く）
- ② テーマ別の各提案書は、1テーマA4版片面刷り3枚以内とすること
- ③ 業務工程表はA3版片面刷りをZ折で綴ること。

④ 文字サイズ(各項目のタイトル等を除く。)は、原則 11 ポイントまたは 12 ポイントとすること。

⑤ 略語や専門用語には、注釈を付けるなど、分かり易くすること。

(6) 提出部数

正本 1 部 副本 6 部のほか、PDF に複製したものを CD-R で提出すること。

(7) 特記事項

① 企画提案書の提出時に追加資料の提出を求められることがある。なお、追加資料の提出期限は本市の指定した日までとする。

② 提出された書類は、提出期限までは原則改変できるものとする。ただし、改変しようとする場合は、提出された書類を一旦持ち帰り、改めて改変された書類を提出期限までに提出すること。この場合、改変後書類の提出時を受付順とする。

③ 提出期限後の提出書類の差し替え及び再提出は原則認めない。ただし、組織変更等、やむを得ない場合の業務実施体制の変更については可とする。

④ 別紙仕様書に記載のない事項であっても、提案者が必要と判断できる事項があれば積極的に記載すること。ただし、これに係る経費は、業務費見積書に含むものとする。

8. 企画提案書等提出に関する質問の受付及び回答

企画提案書及び仕様書等に関する質問は、提出書類の作成に係るものとし、審査(評価)に係る質問は一切受け付けない。

(1) 受付期間 **令和 7 年 6 月 6 日 (金) から令和 7 年 6 月 13 日 (金) 正午まで**

(2) 質問方法 質問書(様式 10)にて電子メールにより送付すること。質問書を送付した際には、電話にてその旨連絡すること。なお、メール以外での質問は一切受け付けない。

送付先 E-mail : kenju@city.kaizuka.lg.jp

(3) 回答方法 **令和 7 年 6 月 20 日 (金)**に、質問者の名称等については伏せた上で、本市ホームページ (<http://www.city.kaizuka.lg.jp/>) 上で公表する。

9. プレゼンテーションの実施

(1) 実施日時 **令和 7 年 7 月 11 日 (金) (予定)** ※日時の詳細は、後日通知する。

(2) 実施場所 貝塚市役所 本庁 3 階 公房会議室 A (予定)

(3) 出席者 出席者は 2 名以内とし、本業務における管理技術者を予定とする者は、必ず出席すること。

(4) 所要時間 準備 5 分以内
提案等の説明 20 分以内(時間厳守)
質疑応答 20 分程度
片付け 5 分以内

(5) 提案順 申込受付の順番

(6) その他

① 説明は、企画提案書に記載した内容のとおりとする。説明資料の追加は認めない。

- ② 審査委員に提案者の会社名を伏せた上で、プレゼンテーションを行うため、挨拶や提案事項説明等の中で提案者の会社名を発言しないようにすること。
- ③ プレゼンテーション時の発言は、断りがない限り、企画提案内容となる。
- ④ プレゼンテーション予定日に大雨や暴風等の警報等が発表された場合は、日程を延期する可能性がある。その場合の連絡先として、担当者名と電話番号を「(様式9) 企画提案書」に表記すること。

10. 第二次審査及び審査結果の通知

企画提案書等の審査は、選定委員会において第二次審査基準（別表2）に基づき提案書等の必要書類及びプレゼンテーション等の内容を審査し、第一次審査と第二次審査の評価点合計が最も高い者から順に受託候補者及び次順位候補者を選定する。

評価点合計の最も高い者が同点で2者以上である場合は、そのうち第二次審査基準評価項目「公営住宅の更新や維持管理における空き住戸の増加、老朽化及び技術職員不足への対策も踏まえた効率的な官民連携スキームの調査、検討及び構築」の評価合計点が高い者を受託候補者とする。ただし、上記評価合計点が同点の場合は、選定委員の協議により受託候補者を決定するものとする。

審査結果は、審査を受けた者全員に対して、プロポーザル審査結果通知書により通知する。

なお、下記の項目に該当する場合は、その候補者を失格とする。

- (1) 見積書の額が予定価格を超える場合
- (2) 第一次審査と第二次審査の評価点の合計が84点未満の場合

11. 審査結果の公表

審査結果については、受託候補者及び次順位候補者を、令和7年7月22日(火)に本市ホームページ (<http://www.city.kaizuka.lg.jp/>) 上で公表する。

なお、審査結果についての異議申立は受け付けない。

12. 契約の締結

審査の結果、受託候補者を決定し、本業務における仕様の協議及び確認等の契約交渉を行う。但し、下記のいずれかに該当し受託候補者と契約が締結できない場合には、次順位候補者と契約交渉を行う。

- (1) 受託候補者が審査後、本要項3. に定める参加資格の要件を満たすことができなくなったとき。
- (2) 受託候補者と契約交渉が成立しないとき。
- (3) 受託候補者が本契約の締結を辞退したとき。
- (4) その他の理由により受託候補者と契約が締結できないとき。

13. 公募開始から契約締結までのスケジュール

	内容	期間及び提出締切	備考
1	公告及び参加申込開始	令和7年5月19日(月)	
2	参加申込み締切	令和7年5月28日(水) (午後5時)	持参のみ(郵送不可)
3	第一次審査結果通知	令和7年6月6日(金)	電子メールにより通知
4	企画提案書等に関する質問受付	令和7年6月6日(金)～ 6月13日(金)(正午)	電子メールのみ受付
5	企画提案書等に関する質問に対する回答	令和7年6月20日(金)	貝塚市HP上で公表
6	企画提案書等の提出締切	令和7年6月27日(金) (午後5時)	持参のみ(郵送不可)
7	プレゼンテーション	令和7年7月11日(金) (予定)	日程が変更となる場合がある
8	第二次審査結果通知及び公表	令和7年7月22日(火)	電子メールにより通知及び貝塚市HP上で公表
9	契約締結	令和7年7月30日(水) (予定)	

14. その他の留意事項

- (1) 次のいずれかに該当する場合は、本プロポーザルには参加できない。
 - ① 必要書類を提出期限までに提出しない場合
 - ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
 - ③ 本件に関して不正または公正さを欠く行為等があった場合
- (2) 提出書類の記載内容に関する責任は提案者が負うものとする。
- (3) 本プロポーザルに要する費用は、提案者の負担とする。
- (4) 提出された書類の返却は行わない。
- (5) 提出された企画提案書は、当該提案者に無断で公開及び二次的な使用は行わない。
- (6) 提案者の名称は公開することがある。
- (7) 本業務の範囲は別紙仕様書を基本とするが、本市の判断により契約締結段階において、受託候補者の企画提案書の内容を追加等変更することがある。
- (8) 提案者は、当該要項の内容を了解の上、参加することを条件とする。
- (9) パソコン、HDMI ケーブルは、提案者で準備・設置すること。ただし、モニター等は、本市で用意するものとする。

15. 問合せ先（事務局）

貝塚市 都市整備部 建築住宅課【担当：下中・山野】

〒597-8585 貝塚市畠中1丁目17番1号

TEL：072-433-7098（直通）

FAX：072-433-7343

E-mail：kenju@city.kaizuka.lg.jp

（別表1）

第一次審査基準

評価対象	評価項目	判断基準	配点
事業者に関する項目 (20点)	業務実績	<ul style="list-style-type: none"> 過去7年以内に本業務と同種業務（インフラを含む公共施設等に関するコンサル、包括維持管理等またはPRE活用の官民連携や広域連携に関する業務）について、十分な実績があるか。 実績が5件以上→10点、4件→8点、3件→6点、2件→4点、1件→2点	10
	業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 管理技術者の業務実績が、過去7年以内に本業務と同種業務（インフラを含む公共施設等に関するコンサル、包括維持管理等またはPRE活用の官民連携や広域連携に関する業務）について、十分な実績があるか。 実績が6件以上→5点、5件→4点、4件→3点、3件→2点、2件→1点	5
		<ul style="list-style-type: none"> 上記の実績のうち、中央省庁が発注した業務もしくは地方公共団体が中央省庁の支援を受けて発注した業務実績を有しているか。 実績が6件以上→5点、5件→4点、4件→3点、3件→2点、2件→1点	5
第一次審査合計点			20

(別表2)

第二次審査基準

評価対象	評価項目	判断基準	配点
提案書に関する項目 (110点)	公営住宅の更新や維持管理における空き住戸の増加、老朽化及び技術職員不足への対策も踏まえた効率的な広域・官民連携スキームの調査、検討及び構築	・公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）において、従来方式に捉われず収益を確保し、その収益を維持管理に還元する等の効率的で効果的かつ実効性のある調査・手法となっているか。	15
		・公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）において、自治体単独で行う形態と複数自治体による広域で連携する形態を具体的に比較・検討した提案となっているか。	15
		・公営住宅の更新（改修・集約建替）・維持管理（法定点検・修繕等）において、自治体単独の直営で行う形態と官民連携で行う形態を具体的に比較・検討した提案となっているか。	15
	広域・官民連携手法を用いて公営住宅に関する様々なコスト縮減・事務量軽減を実現させる持続可能な組織体の構築・実装に向けた調査・検討	・持続可能な組織体及び業務の導入範囲に関連する活用可能な制度（一部事務組合などを規定する地方自治法や合同会社を規定する会社法など）の提案となっているか。	15
		・対象自治体間の合意形成を円滑に行うことのできる手法の提案となっているか。	15
	事業者の事業参画促進に向けた調査・検討	・広域・官民連携手法による事業者の事業参画におけるインセンティブを創出しているか。事業可能性を検討するための市場調査と事業者等との意見交換を実施し、検討手法の位置付けや目的と検討手順などを示した提案となっているか。	20
	実施工程	・工期内に望ましい成果を上げることができる実現可能な工程となっているか。	5
	総合評価	・業務の目的と内容に照らし合わせ、上記の各提案が相互に関連付けされ、総合的にまとまりのある提案となっているか。	10
見積価格に関する項目 (10点)	価格評価点	配点10点×最低見積金額/当該応募者の見積金額	10
第二次審査合計点			120

※評価率（第二次審査評価項目に適用）

評価	評価の度合	評価率
A	特に優れている	1.0
B	優れている	0.8
C	やや優れている	0.6
D	水準を満たす程度	0.2
E	劣る（水準未満、記載不備）	0.0