

**「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画策定業務」
委託に関する企画提案公募について（公募実施要項）**

「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画策定業務」の委託にあたり、受託事業者を本要項に基づく公募型プロポーザルにより実施いたします。

なお、本業務は、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（以下、「泉北協議会」という。）の実施する「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（再生のあり方、大阪府営住宅関係）」及び大阪府住宅まちづくり推進協議会（以下、「推進協議会」という。）が実施する「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（再生のあり方、UR都市機構・大阪府住宅供給公社住宅関係）」から構成されます。

本業務の受託事業者の選定は、泉北協議会が一括して行うことといたします。

1 企画提案公募にかかる事項

(1) 業務概要

別添の業務委託仕様書を参照してください。

(2) 委託金額の上限（提案の限度額）

合計 9,993,900円（消費税及び地方消費税を含む。）

※上記額は、泉北協議会及び推進協議会との委託契約額の合計額の上限です。

（「5」の「契約」の①参照）

(3) 業務履行期間 （平成23年7月初め頃予定）～平成24年3月30日

2 企画提案公募参加資格要件

次の各号に定める内容を全て満たす法人とします。

- ① 大阪府の入札参加資格登録名簿（種別は問わない）に登録されている者、又は堺市の委託等入札参加資格者名簿（種別は問わない）に登録されている者であること。
- ② 業務委託仕様書「4」に定める業務に係る者の資格要件に関し、必要な要件を備えていること。
- ③ 日本国内において過去2年間に、地方公共団体や公的団体等による本業務と同種・同規模の調査、計画の策定等に関連する委託業務を元請として履行した実績を有する者
- ④ 公募型プロポーザル方式に係る手続開始の公表の日（以下「公募の日」という。）から契約締結日までの期間において、次のいずれにも該当しない者であること。
 - ア 大阪府建設工事等入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の措置を受けている者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者
 - イ 大阪府暴力団等排除措置要綱に基づく入札参加除外の措置を受けている者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者
 - ウ 大阪府との契約において、談合等の不正行為があったとして損害賠償請求を受けている者（公募の日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。）
 - エ 堺市入札参加有資格者の入札参加停止等に関する要綱（平成11年制定）に基づく入札参加停止又は入札参加回避の措置を受けている者

オ 堺市暴力団等排除措置要綱（平成 22 年制定）に基づく入札参加除外の措置を受けている者

カ 堺市との契約において、談合等の不正行為があったとして損害賠償請求を受けている者（公募の日までに当該請求に係る損害賠償金を納付した者を除く。）

- ⑤ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき更正手続開始又は再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始決定後、資格の再認定を受けた者を除く）でないこと。

3 応募の手続き

本業務の提案に参加を希望する者の受付は、以下により実施します。「2」の「企画提案公募参加資格」を確認の上、「3(5)」の必要な書類を受付期間内に提出してください。

(1) 公募実施要項の公表

- ① 公表日 平成 23 年 6 月 3 日（金）から
- ② 公表方法 泉北協議会事務局のホームページにてデータを公表します。
(http://www.city.sakai.lg.jp/city/_newtown/kyogikai/siryoku.html)
※直接・郵送による配付は行いません。

(2) 費用の負担

応募に要する経費は、すべて応募者の負担とします。

(3) 説明会の開催

- ① 開催日時 平成 23 年 6 月 8 日（水）10 時から
- ② 開催場所 大阪府咲洲庁舎 44 階 大会議室
住所：〒559-8555 大阪市住之江区南港北 1-14-16
※来館の際は公共交通機関をご利用ください。
- ③ 申込方法 電子メールにより、下記の内容を記載し、お申込み下さい。（口頭、電話、FAX による申込みは取り扱いたしません。）
ア 参加団体名 イ 参加者職氏名 ウ 参加者連絡先
エ 参加人数（1 社あたり 2 名まででお願いします。）
オ 「件名」の始めに「[泉北 NT 公的賃貸住宅再生計画策定業務説明会]」と明記
- ④ 説明会の申込期限 平成 23 年 6 月 7 日（火）15 時必着
- ⑤ 電子メール nt-kyogikai@city.sakai.lg.jp
- ⑥ 質疑 説明会では質問の受付は行いません。
質問は下記「(4) 質問の受付及び回答」をご参照下さい。

(4) 質問の受付及び回答

- ① 質問受付方法 必ず電子メールで、「件名」のはじめに「[泉北 NT 公的賃貸住宅再生計

画策定業務質問]と明記のうえ、様式7により、お申し込み下さい。
なお、口頭または電話、FAXによる質問は取扱いいたしません。

- ② 質問の内容 公募実施にかかるもののみ。その他については一切受け付けません。
- ③ 質問の受付期限 平成23年6月10日(金)12時必着
- ④ 電子メール nt-kyogikai@city.sakai.lg.jp
- ⑤ 質問の回答方法 泉北協議会事務局のホームページに掲載します。個別には回答しません。
(http://www.city.sakai.lg.jp/city/_newtown/kyogikai/siryou.html)
- ⑥ 質問の回答日 平成23年6月15日(水)予定

(5) 提出書類

企画提案公募の応募にあたっては、次のとおり書類を提出してください。

- ① 提出日 平成23年6月23日(木)17時必着
- ② 提出方法 書類の提出は必ず下記の場所に持参してください。郵送・メールによる提出は受付しません。
泉北ニュータウン再生府市等連携協議会事務局
(堺市 建築都市局 ニュータウン地域再生室内)
住所：〒590-0078 堺市堺区南瓦町3番1号 堺市役所高層館14階
※来館の際は公共交通機関をご利用ください。

① 応募書類

- ア 応募申込書(様式1) うち代表者印を押印したものは1部
- イ 企画提案書(その1)(様式2)
- ウ 企画提案書(その2)(様式3)
- エ 提案額見積書(様式4)
- オ ア～エの電子媒体(CD-R:1枚【マイクロソフト社 Office2003 及びアドビ社 Adobe Reader 8 で閲覧可能な形式】)

② 添付書類

- ア 最新の営業・事業活動がわかる報告書等(様式自由)
- イ 仕様書に定める資格要件、業務実績等を証する書類
(資格要件については資格書の写し及び経歴書、業務実績については契約書と業務仕様書の写し。)
- ウ 印鑑証明書(公募の日以降に交付されたもの)
- エ 誓約書(様式5)

(6) 提出部数

応募書類については正本1部(上記添付書類を1部添付してください)、副本(コピー)6部をA4ホッチキス止めで提出してください。CD-Rは正本に添付してください。

(7) 応募書類の返却

応募書類は理由の如何を問わず返却しませんのでご了承ください。

なお、応募書類は本件企画提案公募にかかる事業者選定審査目的にのみ使用し、他の目的には使用しません。

(8) 応募書類の不備

応募書類に不備があった場合には、審査の対象とならないことがあります。

(9) その他

- ① 企画提案書（その1）には提案者が判別できるような記載、表現、ロゴ、資料の添付等は一切しないでください。判別できる場合には失格にする可能性があります。
- ② 応募は1提案とします。
- ③ 期限後の差し替えは認めません。（泉北協議会事務局が補正等を求める場合を除く。）
- ④ 提出書類に虚偽の記載をした団体は本件企画提案公募の参加資格を失うものとします。
- ⑤ 応募書類の提出後に参加辞退する場合は、プロポーザル参加辞退届（様式6）を提出してください。

4 審査の方法

(1) 審査方針

応募書類の審査は、泉北協議会が別に設置する評価委員会が行います。審査にあたっては、次の審査基準に基づいて提案の内容等を審査、選定し、最優秀提案者を決定します。ただし、審査結果が一定の基準に満たない場合は、採択しないことがあります。また、審査内容に係る質問や異議は一切受け付けません。

《審査基準》

審査項目	審査内容	配点
業務目的及び業務内容の理解度	<ul style="list-style-type: none"> 業務目的及び業務内容に関する理解・知識が十分にあるかどうか。 	10点
業務に関係する現状、課題・問題点の把握及び調査方法の提案	<ul style="list-style-type: none"> 泉北ニュータウン及び公的賃貸住宅における現状、課題・問題点について、的確に把握しているか。 	15点
	<ul style="list-style-type: none"> 泉北ニュータウン全体及び公的賃貸住宅用地におけるマーケットリサーチの方法と調査の方向性に関する提案について、具体的かつ実現可能な提案となっているか。 	20点
	<ul style="list-style-type: none"> 泉北ニュータウン再生に向けた公的賃貸住宅の再生の方向性と実現方策に関する提案について、現状・課題やマーケットリサーチ等を踏まえた具体的な提案となっているか。 	25点
業務実施にあたっての実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 本業務及び上記提案を実施できる体制が計画されているか。 	10点
過去の類似業務の実績・成果	<ul style="list-style-type: none"> 過去2年間に同種・同規模の調査、計画業務を実施したことがあるか。 <p>※業務履行中のものは不可。「過去2年間」とは契約締結予定日(7月初め)を起算日とする。</p>	5点
	<ul style="list-style-type: none"> 過去2年間の同種・同規模の調査、計画業務は、本業務と関連して十分な成果・提案がなされているか。 <p>※業務履行中のものは不可。「過去2年間」とは契約締結予定日(7月初め)を起算日とする。</p>	5点
業務金額及び費用積算根拠の妥当性 など	<ul style="list-style-type: none"> 委託上限額からの減額率に応じて加点する方式により、受託金額の見積額を審査する。 以下の計算式により得点を算出し、評価する。 (少数点以下は切り捨て) <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> $\text{価格点満点} \times \frac{\text{委託上限額} - \text{提案額}}{\text{委託上限額} - \text{提案されたうち最低の額}} = \text{得点}$ </div>	10点
合計		100点

(2) 審査(選定)方法

- ① 上記の審査基準に基づき、評価委員会による書類審査及びプレゼンテーション審査を行い、優れた提案を行った最優秀提案者を選定します。
- ② プレゼンテーション審査の時間は、説明 15 分、質疑応答 10 分程度です。(応募者数により変更する可能性があります。審査時間は下記③の通知の際に記載します。)
- ③ 応募者には、事前に評価委員会への出席を求める旨の通知を行います。

(3) プレゼンテーション審査会の開催

- ① 開催日時 平成 23 年 6 月 29 日(水)(予定)
※来場の際は公共交通機関をご利用ください。
- ② 開催場所 大阪府新別館北館(予定)
※場所は、上記(2)③の通知時にお知らせします。

(4) 審査結果等

- ① 結果通知及び公表日 平成 23 年 7 月初め頃予定
- ② 結果通知方法 すべての応募者に、採用、不採用を電子メールで通知します。次点者には、その旨を通知します。
- ③ 結果等の公表 最優秀提案者名と応募者全員の総合評点(提出者名を伏せたもの)、評価委員の氏名等を、以下の泉北協議会ホームページに公表します。

(http://www.city.sakai.lg.jp/city/_newtown/kyogikai/siryout.html)

(5) 審査対象からの除外

次の要件のいずれかに該当した場合は、提案審査の対象から除外します。

- ア 2 の企画提案公募参加資格に該当しない場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 本要項に違反または著しく逸脱した場合
- エ 本業務について 2 案以上の企画提案をした場合
- オ その他、審査結果に影響を及ぼす恐れのある不正行為があった場合

5 契約

- ① 最優秀提案者に選定された団体は、泉北協議会及び推進協議会とそれぞれ速やかに契約を締結していただきます。ただし、最優秀提案者が辞退、その他の理由で契約締結に至らなかった場合は、次点者を契約の相手方とします。
- ② 受託者には、契約締結後直ちに契約書に基づく業務責任者を報告していただきます。
- ③ 契約後は、毎月本業務の進捗状況を泉北協議会事務局及び推進協議会事務局の監督員に報告していただきます。
- ④ 契約にあたっては、現金又は国債、地方債その他の有価証券でそれぞれの協議会が確実に認めるものにより、契約金額の 100 分の 10 以上の額の契約保証金を納付していただき

ます。ただし、次の要件のいずれかに該当するときは、契約保証金の全部又は一部の納付を免除します。

- ア 保険会社との間に両協議会それぞれを被保険者とする履行保証保険契約を締結し、その証書を提出したとき。
- イ 過去2年間に国又は地方公共団体と種類及び規模をほぼ同じくする契約を2回以上締結し、これらをすべて誠実に履行し、かつ、契約を履行しないおそれがないと認めるとき。

※本要件による免除を受けるためには、様式8による業務履行実績証明書を契約締結日までに提出する必要があります。

6 その他

- ① 応募いただいた内容については、補足説明等をお願いすることがあります。
- ② 提出された応募申込書について、虚偽の内容があった場合には、契約をしないことがある他、泉北協議会及び推進協議会が被る損害について賠償を請求することがあります。
- ③ 個人情報を取り扱うときは、別紙1「個人情報取扱特記事項」を守ってください。
- ④ 委託契約によって購入した物品及び取得した個人情報その他の権利は、原則として泉北協議会及び推進協議会に帰属します。

担当部局（問い合わせ先）

泉北ニュータウン再生府市等連携協議会事務局
(堺市 建築都市局 ニュータウン地域再生室内)
住所 〒590-0078 大阪府堺市堺区南瓦町3番1号
電話 072-228-7530 FAX 072-228-8034

○説明会開催場所



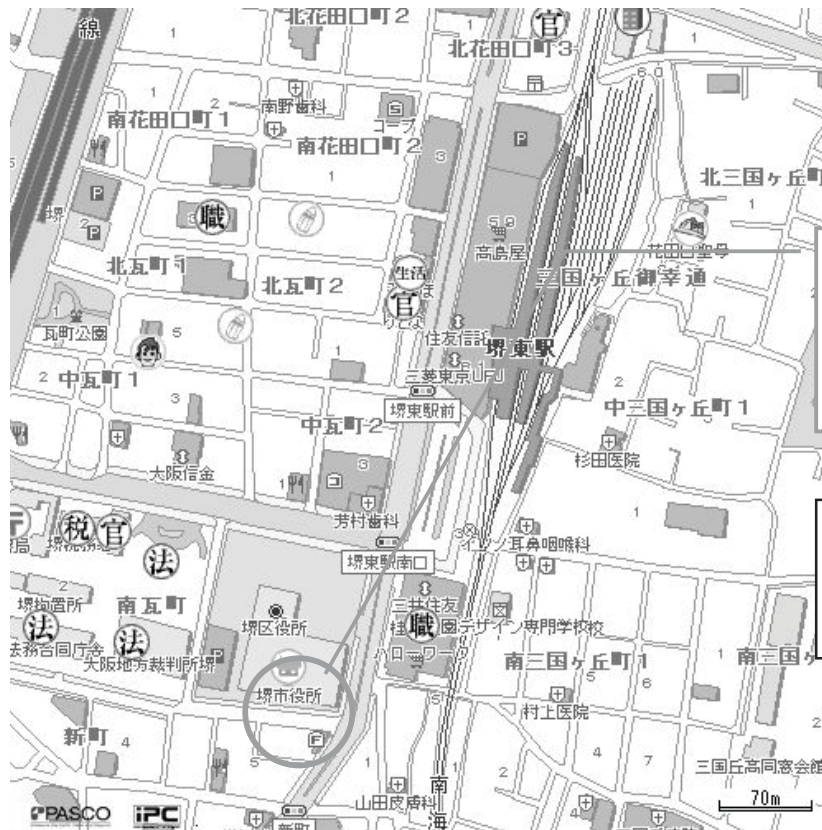
【説明会開催場所】

大阪府咲洲庁舎 44階 大会議室
 大阪市住之江区南港北 1-14-16

■最寄駅

- ・地下鉄中央線
 「コスモスクエア」駅下車、
 南東へ徒歩約8分
- ・ニュートラム南港ポートタウン線「トレードセンター前」
 駅下車、ATCビル直結

○提案書提出場所



【書類提出場所】

堺市役所 高層館 14階
 ニュータウン地域再生室
 堺市堺区南瓦町 3番 1号

■最寄駅

- 南海高野線「堺東」駅下車、
 南西へ徒歩約2分

別紙 1

個人情報取扱特記事項

(基本的事項)

- 1 本件業務の実施に当たっては、個人情報の保護の重要性を認識し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報の取扱いを適正に行わなければならない。

(秘密の保持)

- 2 本件業務に関して知り得た情報を正当な理由なく他に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。本件業務が終了し、又は委託契約が解除された後においても、同様とする。

(事務従事者への周知)

- 3 本件業務による事務に従事している者に対して、在職中及び退職後においても本件業務に関して知り得た正当な理由なく他に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと、その他個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

(収集の制限)

- 4 本件業務を行うために個人情報を収集するときは、業務目的を達成するために必要な範囲内で、適法かつ公正な手段により行わなければならない。

(適正管理)

- 5 本件業務に係る個人情報の漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

(廃棄等)

- 6 本件業務に関して知り得た個人情報について、保有する必要がなくなったときは、確実に速やかに消去又は廃棄しなければならない。

(再委託の禁止)

- 7 本件業務を処理するための個人情報については、自ら取り扱うものとし、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会及び大阪府住宅まちづくり推進協議会（以下、「両協議会」という。）の承諾がある場合を除き、第三者にその処理を委託してはならない。

(目的外の使用等の禁止)

- 8 両協議会の指示又は承諾がある場合を除き、本件業務に関して知り得た個人情報を、本件業務を処理する以外の目的に利用し、又は第三者に提供してはならない。

(複写及び複製の禁止)

- 9 両協議会の指示又は承諾がある場合を除き、本件業務を処理するために両協議会から提供された個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

(資料等の返還等)

- 10 本件業務が終了し、又は委託契約が解除されたときは、本件業務による事務を処理するために、両協議会から提供され、又は自らが収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等は、速やかに両協議会に返還し、又は引き渡さなければならない。ただし、両協議会が別に指示したときは当該方法によるものとする。

(事故発生時における報告)

- 11 個人情報取扱特記事項に違反する事態が生じ、又は生じるおそれがあると認めるときは、その旨を速やかに両協議会に報告し、その指示に従わなければならない。本件業務が終了し、又は委託契約が解除された後においても同様とする。

(損害賠償)

- 12 この個人情報取扱特記事項に違反したことにより、両協議会又は第三者に損害を与えたとき

は、その損害を賠償しなければならない。

(契約の解除)

13 両協議会は、乙がこの個人情報取扱特記事項に違反していると認めたときは、この契約を解除することができる。

業務委託仕様書

1. 業務名称

「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画策定業務」

なお、本業務は、泉北ニュータウン再生府市等連携協議会（以下、「泉北協議会」という。）の実施する「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（再生のあり方、大阪府営住宅関係）」及び大阪府住宅まちづくり推進協議会（以下、「推進協議会」という。）が実施する「泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画（再生のあり方、UR都市機構・大阪府住宅供給公社住宅関係）」から構成されるため、泉北協議会及び推進協議会とそれぞれ契約すること。

2. 目的

泉北ニュータウンは、昭和42年のまちびらきから40年以上が経過し、緑豊かな住環境を有するまちとして成長してきたが、社会環境の変化や居住者ニーズの多様化が進むとともに、人口の減少、少子高齢化の進展、住宅や施設等の老朽化など様々な問題が現れ始めている。

今後、こうした状況が進めば、まちとしての活力が低下することが懸念されることから、将来を見据え、持続可能なまちづくりを進めるため、堺市において「泉北ニュータウン再生指針」を策定したところである。

泉北ニュータウンの再生に当たっては、ニュータウン内の住宅ストックの半数を占める公的賃貸住宅の供給事業者である府・公社・UR及び地元市である堺市が連携し、公的賃貸住宅の効果的な再生や新たな機能導入に取り組んでいかなければならない。

本委託業務は、泉北ニュータウン及び公的賃貸住宅の現状と課題を整理し、ニュータウン全体で求められる機能及び公的賃貸住宅用地において導入を図るべき機能についてマーケットリサーチを行ったうえで、公的賃貸住宅の再生の方向性及びその実現方策について検討し、泉北ニュータウンの再生に資する公的賃貸住宅再生計画を策定することを目的とする。

3. 内容

(1) 泉北ニュータウン及び公的賃貸住宅の現状及び課題の整理

- ① 泉北ニュータウンの現状
 - ・人口・世帯の動向
 - ・住宅・施設の立地動向
 - ・交通インフラの状況
- ② 泉ヶ丘地区、梅地区、光明池地区の3地区の特性の整理
- ③ 公的賃貸住宅の現状
 - ・各主体における公的賃貸住宅の今後の経営方針の整理
 - ・各住宅における耐震性能、バリアフリーの状況等ハード面の整理
 - ・各住宅における入居状況、入居者属性、施策対象者、募集方法、家賃等

ソフト面の整理

(2) 泉北ニュータウン及び公的賃貸住宅用地におけるマーケットリサーチ

- ① 泉北ニュータウンの再生に向け、ニュータウン全体で求められる機能及び公的賃貸住宅用地において導入を図るべき新たな機能について、供給事業者や地域住民等のニーズを把握するためのマーケットリサーチを行う。

○方法：ヒアリング、アンケート ほか

○対象者：【供給事業者等】デベロッパー、鉄道事業者、商業施設運営事業者、介護・医療関係事業者、子育て支援関係事業者、教育関係事業者 ほか

【ターゲット層】子育て世帯、若年世帯 ほか

【地 元】地域住民、地域のNPO ほか

※なお、マーケットリサーチの実施方法等については、プロポーザルの提案による。

(3) 泉北ニュータウン再生に向けた公的賃貸住宅の再生の方向性と実現方策の検討及び整理

- ① (1)、(2)を踏まえた、泉北ニュータウン再生における公的賃貸住宅の役割や再生の方向性の検討
- ② 泉北ニュータウン及び公的賃貸住宅の再生に向けた具体的な事業手法（建替え・耐震改修・集約化等のハード、募集方法、主体間・団地間連携等）の検討及び整理
- ③ 新たに導入を図る機能の導入手法（誘致条件・手法、オフバランス方策、財源調整等）の検討及び整理

(4) 公的賃貸住宅再生計画の策定

- ① 長期ビジョンの策定

将来における公的賃貸住宅の再生方針を長期ビジョンとして策定する。

○長期ビジョンに定める内容

- ・泉北ニュータウン再生に向けた公的賃貸住宅の再生の方向性
- ・公的賃貸住宅全体の戸数削減の目標量
- ・公的賃貸住宅の一元的管理・運営の方向性 等

- ② 再生事業計画の策定（H23年度～H29年度を対象期間とする）

長期ビジョンの実現に向けた今後10年間における公的賃貸住宅の再生事業計画を策定する。

○再生事業計画に定める内容

【再生手法・導入機能などのハード面】

- ・団地別の事業方針（建替え・耐震改修・集約化等の事業手法・戸数等）
- ・導入を図る施設等の内容・導入方法等
- ・事業展開を図るための各主体の一元的な連携方策 等

【募集・入居管理などのソフト面】

募集情報の一元的提供や、主体間・団地間の住替え方策など、将来の一元的管理運営に向けた取組み 等

(5)その他

- ・ 泉北ニュータウン公的賃貸住宅等再生検討ワーキング・グループの開催及びそれに付随する泉北協議会及び同幹事会、専門委員会の開催における対応（15回程度を想定、会議資料や議事録の作成など）
- ・ パブリックコメントの実施における対応 等

4. 業務に係る者の資格要件

本業務の全体調整を行う技術者として、以下の要件を満たす主任技師を1名以上従事させること

- ・ 技術士法に基づく「技術士（都市及び地方計画）」又は建築士法に基づく「一級建築士」同等以上の資格を有するなどニュータウン再生及び公的賃貸住宅の再生に関する十分な知識・経験を有する者

5. 業務スケジュール

業務スケジュールは、次のとおり予定している。

	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1～3月
協議会	○		○			○	
幹事会		○				○	
専門委員会	○	○			○		
公的賃貸WG	○				○	○	
委託業務	○業者決定 現状・課題整理 マーケットリサーチ 公的賃貸住宅の再生の方向性の検討 団地別再生手法、導入機能等の検討等	再生の方針とりまとめ	公的賃貸住宅再生の方針（素案）策定	パブリックコメントの実施 導入機能等（素案） 団地別再生手法	公的賃貸住宅再生計画（素案）策定	公的賃貸住宅再生計画（素案）策定	適宜開催 公的賃貸住宅再生計画 策定

6. 業務履行期間

契約締結日～平成24年3月30日

7. 提出書類等

(1)着手時

- ①着手届
- ②主任技師届
- ③委託業務実施計画書

(2)完了時

- ①業務完了届
- ②成果品

	泉北協議会分	推進協議会分
・業務報告書	15部	10部
・泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画(本編)	600部	400部
・泉北ニュータウン公的賃貸住宅再生計画(概要版)	1,200部	800部
・上記にかかる電子データ一式	1セット	1セット

(3)提出期限

- 着手時に提出するもの 業務着手後10日以内
- 完了時に提出するもの 平成24年3月30日まで

(4)提出場所

以下のそれぞれの事務局に提出すること。

・泉北ニュータウン再生府市等連携協議会事務局
(堺市役所 建築都市局 ニュータウン地域再生室内)
〒590-0078 大阪府堺市堺区南瓦町3番1号

・大阪府住宅まちづくり推進協議会事務局
(大阪府咲洲庁舎 住宅まちづくり部居住企画課内)
〒559-8555 大阪市住之江区南港北1-14-16

8. 付則

- (1)受託者は、常に担当者と密接な連絡を取り業務を遂行すること。
- (2)本業務に関する協議、打合せ等に要する必要経費は全て受託者の負担とする。
- (3)本仕様書に定めのない事項については、両者が協議のうえ、書面を交わし、これを処理するものとする。