

**令和 6 年度民間事業者と連携した空家活用促進事業業務委託
募集要項（公募型プロポーザル）**

1 案件名称

令和 6 年度民間事業者と連携した空家活用促進事業業務委託

2 業務内容に関する事項

（１）事業目的と概要

大阪市生野区は、戦災を免れた古い木造の長屋が多いことや、権利関係が複雑など、不動産ビジネスに乗りにくい物件が多く、空き家のまま放置され、建て替えや利活用が進まない状況となっている。空き家の増加は、地域コミュニティの衰退まちの魅力の低下が進行するなど、地域に影響を及ぼす恐れがある。

本事業は、空き家所有者情報をクラウド上で管理・閲覧共有可能なシステムを導入・活用し、空き家の活用に向けた対応業務をDXにより効率化するとともに、空き家所有者へアプローチを行うとともに、具体的なニーズに対応した空き家活用に関するイベントを実施することで、地域の活性化、まちの魅力向上を図ることを目的とする。

その目的を達成するため、空き家等情報をクラウド上で管理・閲覧共有可能なシステムの導入、空き家の調査把握、空き家所有者へのアプローチ、空き家等所有者の相談・問題解決、利活用斡旋を一気通貫でサービス提供できる知識と経験、専門性を要するため、事業を実施する事業者を公募型プロポーザルにより募集する。

（２）業務内容

別紙 1「令和 6 年度民間事業者と連携した空家活用促進事業業務委託仕様書」（以下「仕様書」という。）を参照のこと。

（３）契約上限額

金 3, 0 0 0 千円（消費税及び地方消費税を含む）

（４）契約期間

契約締結日から令和 7 年 3 月 31 日まで

（５）履行場所

大阪市生野区内

（６）費用分担

受注者が業務を遂行するにあたり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、発注者は契約金額以外の費用を負担しない。

3 契約に関する事項

(1) 契約の方法

大阪市契約規則の規定に基づき、委託契約を締結する。契約内容は発注者と協議のうえ、仕様書及び企画提案書に基づき決定する。

なお、契約の締結に際し、万一、提出書類の記載内容に虚偽の内容があった場合や、各種法令違反等により社会通念上契約の相手方として不適当であると認められる場合は、契約を締結しないことがあるほか、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を講じることがある。また、発注者が被った損害について、賠償請求を行うことがある。

(2) 委託料の支払

業務完了後、発注者の検査を経て、受注者の請求に基づき支払うこととする。

(3) 契約条項

別紙2「業務委託契約書」参照

(4) 契約保証金

契約保証金	免除
保証人	不要

(5) その他

契約締結後、当該契約の履行期間中に受注者が大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けたときは、契約を解除する。

4 参加資格等

次に掲げる条件の全てに該当すること。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。

イ 直近1ヵ年において、本店所在地の市町村民税（東京都の場合は法人住民税）消費税及び地方消費税を完納していること。

ウ 企画提案時において、大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置を受けていないこと。

エ 大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けていないこと。

オ 参加申請書の提出時点において、会社更生法に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされた者でないこと。

カ 同種又は類似業務についての実績を有すること。

キ 適切な情報セキュリティ・ポリシー及び情報管理体制が整備されていること。

ク 2つ以上の事業者が共同事業体を結成して申請する場合は、上記アからキの条件を満たす事業者同士の場合とし、かつ、以下の要件も満たさなければならない。

ただし、カについては、構成員のいずれかが満たしていればよいものとする。

- (7) 構成員は、共同事業体の代表者となる事業者を決め、代表者は、全体の意思決定、管理運営等に全ての責任を持つこと。なお、代表者は、業務の遂行に責任を持つことのできる事業者とすること。
- (4) 参加申請以後における、代表者及び構成員の変更は原則として認めない。
- (ウ) 代表者とならない構成員にあっては、代表者に代表権を委任する旨が記載されている委任状を提出すること。
- (イ) 参加申請時に共同事業体の協定書の写しを併せて提出すること。なお、協定書には、構成員の役割分担及び活動割合が詳細かつ明確に記載されていること。
- (オ) 単独で参加した事業者は、共同事業体の構成員となることはできない。
- (カ) 各構成員は、複数の共同事業体の構成員となることはできない。

5 スケジュール

● 公募開始	令和6年 1月 15日 (月)
● 質問受付期限	令和6年 1月 29日 (月)
● 質問に対する回答	令和6年 2月 1日 (木)
● 参加申請関係書類及び企画提案書類の提出期限	令和6年 2月 16日 (金)
● 参加資格審査結果通知	令和6年 2月 21日 (水) (予定)
● プレゼンテーション審査	令和6年 3月 13日 (水)
● 選定結果通知	令和6年 3月 下旬 (予定)
● 契約締結・事業開始	令和6年 4月 中旬 (予定)
● 事業完了	令和7年 3月 31日 (月)

6 応募手続きに関する事項

(1) 質問の受付・回答

ア 受付期間

公募開始日から令和6年1月29日(月)午後5時30分まで(必着)

イ 提出方法

「質問書」(様式1)を下記9の提出先まで提出すること。持参のほか郵送、FAX、Eメールによる提出を可とするが、送付後は必ず電話確認を行うこと。電話確認を行わなかった場合は、質問に回答できないことがある。

※Eメールによる提出の場合は、「件名」に「【質問：令和6年度民間事業者と連携した空家活用促進事業業務委託】」と明記すること。

※電話や口頭での質問は受け付けない。

ウ 回答

受け付けた質問事項に対する回答は、令和6年2月1日(木)に生野区ホームページに掲載する。

(2) 参加申請書類の提出及び参加資格審査結果通知

ア 提出書類

【単独法人等】

- (7) 公募型プロポーザル参加申請書(様式2-1)
- (4) 公募型プロポーザル参加申請にかかる誓約書(様式4)

- (ウ) 「4 参加資格等カ」に記載の条件について確認できる資料（様式自由）
 - (エ) 情報セキュリティ・ポリシーに関する資料（様式自由）
 - (オ) 使用印鑑届（様式5）
 - (カ) 印鑑証明書【申請時点で発行から3ヵ月以内のもの：原本】
 - (キ) 履歴事項全部証明書（その他の団体等で法人登記がない場合は、定款その他の規約）【申請時点で発行から3ヵ月以内のもの：写し可】
 - (ク) 直近1ヵ年分の本店所在地の市町村民税（東京都の場合は法人住民税）の納税証明書【申請時点で発行から3ヵ月以内のもの：写し可】
 - (ケ) 消費税及び地方消費税の納税証明書（納税証明書その3（その3の2、その3の3でも可））【申請時点で発行から3ヵ月以内のもの：写し可】
 - (コ) 直近1ヵ年分の貸借対照表及び損益計算書(写し)
ただし、会社設立1年未満のため当該資料がない場合は、その旨を記載した理由書（様式自由）
- ※(ク)及び(ケ)は、「未納の額が無いことがわかるもの」であること。
ただし、会社設立1年未満のため納税証明書が発行されない等の場合は、その旨を記載した理由書（様式自由）を提出すること。
- ※(オ)～(コ)は、参加申請時点において、本市入札参加有資格者名簿に登録のある者については省略できるものとする（様式2－1に承認番号を記載すること）。

【共同事業体】

- (ア) 公募型プロポーザル参加申請書（様式2－2）
 - (イ) 共同事業体届出書兼委任状（様式3）
 - (ウ) 公募型プロポーザル参加申請にかかる誓約書（様式4）
 - (エ) 「4 参加資格等カ」に記載の条件について確認できる資料（様式自由）
※共同事業体を結成して申請する場合は、構成員のいずれかが条件を満たしていればよいものとする。
 - (オ) 情報セキュリティ・ポリシーに関する資料（様式自由）
 - (カ) 使用印鑑届（様式5） ※代表構成員のみ
 - (キ) 印鑑証明書【申請時点で発行から3ヵ月以内のもの：原本】※代表構成員のみ
 - (ク) 履歴事項全部証明書（その他の団体等で法人登記がない場合は、定款その他の規約）【申請時点で発行から3ヵ月以内のもの：写し可】
 - (ケ) 直近1ヵ年分の本店所在地の市町村民税（東京都の場合は法人住民税）の納税証明書【申請時点で発行から3ヵ月以内のもの：写し可】
 - (コ) 消費税及び地方消費税の納税証明書（納税証明書その3（その3の2、その3の3でも可））【申請時点で発行から3ヵ月以内のもの：写し可】
 - (サ) 直近1ヵ年分の貸借対照表及び損益計算書(写し)
ただし、会社設立1年未満のため当該資料がない場合は、その旨を記載した理由書（様式自由）
 - (シ) 共同事業体協定書（写し）
- ※(ウ)～(オ)及び(ク)～(サ)は、構成員となるすべての事業者について提出すること。
ただし、(エ)については、実績を有する構成員について提出すること。
- ※(ケ)及び(コ)は、「未納の額が無いことがわかるもの」であること。

ただし、会社設立1年未満のため納税証明書が発行されない等の場合は、その旨を記載した理由書（様式自由）を提出すること。

※(カ)～(サ)は、参加申請時点において、本市入札参加有資格者名簿に登録のある者については省略できるものとする（様式3に承認番号を記載すること）。

イ 提出期限

令和6年2月16日（金）午後5時30分まで（必着）

ウ 提出方法

提出期限までに下記9の提出先まで提出すること。持参のほか郵送での提出を可とするが、配達までの送達過程の記録が確認できる簡易書留等によること。

エ 参加資格審査結果通知

全ての参加申請者に対し、令和6年2月21日（水）（予定）に様式2-1又は2-2に記載の担当者メールアドレスあてに通知する。

（3）企画提案書類の提出

ア 提出書類

（ア）公募型プロポーザル企画提案書

（様式6-1（単独法人等用）又は6-2（共同事業体用））

（イ）事業計画・方針（様式7）

（ウ）企画内容（様式8）

（エ）収集する個人情報保護の対応（様式9）

（エ）事業実施スケジュール（様式10）

（オ）業務実施人員体制表（様式11）

（カ）配置予定スタッフの経歴・従事業務調書（様式12）

（キ）事業経費見積書（様式13）

イ 提出部数

正本（上記6（3）ア：1部（記名したもの）

副本（上記6（3）ア：4部

※副本には記名せず、事業者を特定できる箇所（事業者名・所在地・代表者名・ロゴマーク等）にはマスキングの処理を行うこと。なお、「当法人」や「当団体」のような記載は差し支えないが、具体的な名称の記載は避けること。

ウ 提出期限

令和6年2月16日（金）午後5時30分まで（必着）

エ 提出方法

提出期限までに下記9の提出先まで提出すること。持参のほか郵送での提出を可とするが、配達までの送達過程の記録が確認できる簡易書留等によること。

7 選定に関する事項

企画提案の審査については、有識者会議を開催し、以下の評価項目についての意見を聴取のうえ、発注者において受注予定者を決定する。審査は非公開とし、審査内容についての質問や異議は一切受け付けない。

なお、有識者会議の委員については、公平性・透明性を確保し、専門的な観点から評価を行うため、学識経験を有する外部の者で構成する。

(1) プレゼンテーション審査

ア 実施日時

令和6年3月13日(水)

※詳細は、上記6(2)エの参加資格審査結果通知に記載する。

イ 実施場所

生野区役所5階 503会議室

ウ 内容・方法等

・上記6(3)アの提出書類を使用し、企画提案について口頭にて説明を行うこと。
なお、資料の追加・変更は認めない。

・1者あたり30分程度(うち説明20分以内、質疑応答含む。)とし、参加者は1者あたり3名以内とする。共同事業体の場合も同様とする。

※実施日時、実施場所、説明時間等について、変更する場合がある。

※プレゼンテーション審査を欠席した場合は、選定から除外する。

(2) 選定基準・方法

評価項目	審査内容	配点
事業計画・方針	・本事業の目的等を十分に理解し、その実現に資する計画・方針が示されているか。 ・十分な専門的知識やノウハウ、企画力等を有し、本業務を効果的・効率的に行うことができる能力を有しているか。 ・具体的かつ実現性の高いスケジュールとなっているか。	20
企画内容	・具体的かつ実現可能な提案内容となっているか。 ・データ保護、漏洩、紛失リスクが考慮されたサービス設計となっているか。 ・業務運営において、個人情報漏洩しないような運用設計となっているか。 ・空き家データをクラウド上で管理・閲覧共有できるシステムは、使いやすく効率的に業務を遂行できる内容となっているか。 ・空き家所有者等からの様々な相談に対し、ワンストップで利活用斡旋等問題解決を図ることができるか、また、その内容について具体的に示されているか。 ・生野区の地域特性を把握し、計画に反映しているか。 ・生野区の地域活性化・まちの魅力向上への貢献内容が具体的に示されているか。 ・本事業目的につながるようなイベントが計画されているか。	40

実施体制	・事業を実施するのに必要かつ十分な人員配置となっているか。 ・事業実施に必要な専門性（空き家活用に関する専門知識、企画力、営業力、実践力）を有する人員を確保しているか。	20
実績	・同種の業務実施に関する豊富な実績を有しているか。 ・同種の業務実施の結果を踏まえて提案されているか。	10
経費	・事業経費見積額は、提案内容に対して適当な金額であるか。	10
合 計（委員1名あたり）		100

- ア 全委員の合計点が最も高い提案者が2者以上（同点）の場合
- ・「企画内容」項目合計の得点が高い者を受注予定者とする。
 - ・「企画内容」項目合計の得点と同じ場合は、「事業計画・方針」項目合計の得点が高い者を受注予定者とする。
 - ・「事業計画・方針」項目合計の得点も同じ場合は、「実施体制」項目合計の得点が高い者を受注予定者とする。
 - ・「実施体制」項目合計の得点も同じ場合は、見積価格が低い者を受注予定者とする。
- イ 合計点が最も高い提案者の評価が一委員でも100点満点中60点未満もしくは1項目でも0点がある場合は、受注予定者として選定しない場合がある。

（3）失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外する。

- ア 参加資格を有しない者が提案を行うこと
- イ 同一参加者が複数の提案を行うこと
- ウ 有識者会議委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること
- エ 他の参加者と企画提案の内容又はその意思について相談を行うこと
- オ 受注予定者選定終了までの間に、他の参加者に対して企画提案の内容を意図的に開示すること
- カ 企画提案書等に虚偽の記載を行うこと
- キ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと
- ク 提出された企画提案書等が次のいずれかに該当する場合
 - (7) 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
 - (イ) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
 - (ウ) 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ケ プレゼンテーション審査を欠席すること
- コ 提案見積書に記載の額が、上記2（3）の契約上限額を超えているもの

（4）選定結果の通知及び公表

評価結果及び選定結果は全ての参加者に対し、令和6年3月下旬（予定）に様式2－1又は2－2に記載の担当者メールアドレスあてに通知するとともに、生野区役所ホームページ

ージに掲載する。なお、参加者が共同事業体の場合は、共同事業体名称及び構成員となる全ての事業者名についても公表する。

8 その他

- (1) 企画提案書等の作成に要する費用は、参加者の負担とする。
- (2) 採用された企画提案書等は、「大阪市情報公開条例（平成 13 年大阪市条例第 3 号）」に基づき、非公開情報（個人情報、法人の正当な利益を害する情報等）を除いて、情報公開の対象となる。
- (3) すべての提出書類は返却しない。
- (4) 提出された書類等は、審査・受注予定者選定用以外に参加者に無断で使用しない（大阪市情報公開条例に基づく公開を除く）。
- (5) 期限後の書類の提出、差替え等は認めない。ただし、発注者より指示があった場合はこの限りではない。
- (6) 本プロポーザルは受注予定者の選定を目的に実施するものであり、契約締結後の業務については、発注者と協議を行い策定する仕様に基づき実施するため、必ずしも提案内容どおり実施するものではない。
- (7) 参加申請後に大阪市競争入札参加停止措置要綱に基づく停止措置又は大阪市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等除外措置を受けた者の公募型プロポーザル参加は無効とする。
- (8) 本プロポーザルにかかる契約の締結は、「大阪市個人情報保護審議会」の承認を条件とする。承認されず契約締結を行わない場合に、受注予定者において損害が生じても、発注者はその損害について一切負担しない。
- (9) 受注予定者と契約を締結することができない事由が生じた場合は、企画提案審査において次順位以下となった参加者のうち、合計点が上位であった者から順に契約交渉を行うことができるものとする。ただし、一委員でも合計の評価点が 60 点未満もしくは各委員の評価が 1 項目でも 0 点がある者を除くことがある。

9 提出先、問合せ先

担 当：大阪市生野区役所地域まちづくり課 森・土井

住 所：〒544-8501

大阪市生野区勝山南 3 丁目 1 番 19 号

電 話：06-6715-9010

Eメール：ikuno-keiyaku@city.osaka.lg.jp

受付については、午前 9 時から午後 5 時 30 分までとし、土曜日・日曜日・祝日を除く。