

奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備事業
に係るPFI導入可能性検討調査業務委託にかかる
公募型プロポーザル募集要項

奈良市 都市整備部

住宅課

令和6年9月

1. 業務の目的	1
2. 事業者選定の方法	1
3. 業務概要	1
4. 選定スケジュール	2
5. 参加資格要件	2
6. 募集要項などの配布	3
7. 参加申込み	3
8. 参加承認	4
9. 質問の受付及び回答	4
10. 企画提案	5
11. 参加辞退	5
12. プレゼンテーション審査	6
13. 受託候補者の選定	6
14. 失格事項	7
15. 契約に関する事項	7
16. 留意事項	8
17. 担当	8
別表1 評価基準	9、10

1. 業務の目的

本市では、令和4年3月に奈良市第3次公営住宅等長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）を策定し、西之阪地区改良住宅団地を建替予定団地として位置づけている。この計画では建替事業の実施方針として、「多様な世帯が居住できる住宅の確保」「残地を活用した官民連携による集客性の高い土地利用の実現と行政負担の軽減」「新たな価値を生み出す空間・機能・活動の創出」「居住者との合意形成」に留意することが挙げられている。

この長寿命化計画を踏まえ、西之阪地区改良住宅団地について、地元意向調査、関係者協議、民間事業者サウンディング調査等を実施し、長寿命化計画における建替事業の実施方針に基づいて、整備方針、整備計画、事業手法、事業計画等を検討し、この度、「奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備基本計画（以下「基本計画」という。）」を策定したところである。

本業務は、基本計画を基に、建替えに併せた西之阪地区改良住宅団地内にある改良住宅等の公共施設、道路・公園等の整備や余剰地活用による民間施設整備等、PPP／PFI事業手法による一体の事業とすることの可能性を検討調査すると共に、事業の推進が可能と判断される際は、その実施方針、民間事業者の選定方法などについても検討を行うことを目的とする。

2. 事業者選定の方法

西之阪地区改良住宅団地については、市内中心部でのまちづくりの視点から、改良住宅等の公共施設、道路・公園等の整備と、余剰地活用による民間施設整備を一体の事業として実施することで、団地全体の再編による効果的な活用が考えられる。

本業務のPFI導入可能性検討調査業務委託の実施にあたっては、価格のみではなく事業者（配置する技術者・担当者を含む。）に係る業務実績、専門性、技術力、企画力、創造性等を勘案し、業者選定方式は、企画提案による公募型プロポーザル方式とする。

3. 業務概要

(1) 業務の名称

奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備事業に係るPFI導入可能性検討調査業務委託

(2) 業務の内容

別紙「奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備事業に係るPFI導入可能性検討調査業務委託仕様書」のとおり

(3) 履行期間

契約締結の日から令和6年12月25日（水）まで

※ただし、本業務委託の結果において、PFI手法の導入が決定した場合には、令和6年度又は7年度に「西之阪団地建替事業事業者選定アドバイザー業務委託」（実施方針の作成・公表から民間事業者の選定・契約までの業務）を地方自治法施行令第167条の2に基づく契約を行う予定である。

(4) 予算の概要（提案上限金額）

14,808,000円（消費税及び地方消費税を含む）

4. 選定スケジュール

項目	日程
審査委員会（第1回） ・募集要項の策定 ・提案書を審査するための評価基準及び 評価方法の策定	令和6年1月31日（水）【実施済】
募集開始	令和6年9月2日（月）
参加申込書等の提出期限	令和6年9月2日（月）から 9月17日（火）まで
質問の受付期間 ※適宜回答予定	令和6年9月2日（月）から 9月9日（月）まで
最終質問回答日	令和6年9月11日（水）
参加辞退届の提出期限	令和6年9月18日（水）
企画提案書などの提出期間	参加承認日から9月24日（火）まで
審査委員会（第2回） ・プレゼンテーション実施 ・受託候補者の決定	令和6年10月3日（木）
審査結果の通知（予定）	令和6年10月7日（月）
契約締結（予定）	令和6年10月9日（水）

5. 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、単独事業者又は共同企業体によるものとし、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。

（1）単独事業者の場合

- (ア) 過去に、本業務又は類似業務の実績を有する事業者であること。
- (イ) 市税（奈良市外の事業者にあつては国税）を滞納していない者であること。
- (ウ) 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。
- (エ) 令和6年度奈良市建設工事等入札参加資格者のうち、土木関係建設コンサルタント業務（都市計画及び地方計画部門）の登録があること。
- (オ) 奈良市の入札参加停止措置要領に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- (カ) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による手続き開始申し立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による手続き開始申し立てがなされていない者（会社更生法の規定による計画認可又は民事再生法の規定による再生計画認可の決定を受けている者を除く）であること。
- (キ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団、同条6号に規定する暴力団員である役職員を有する団体並びにそれらの利益となる活動を行う者でないこと。
- (ク) 個人情報の保護について、本市の施策に準じた措置を講じることができること。
- (ケ) 本市情報セキュリティポリシーを遵守できること。
- (コ) 本業務を行う期間中、配置技術者^{（注1）}として、管理技術者、照査技術者及び担当技術者を配置（各技術者の兼任不可）できること。

管理技術者及び照査技術者は次の①から③に掲げるいずれかの資格を有すること。なお、いずれの資格も選択科目もしくは技術部門が①、②は「都市及び地方計画」、③は「都市計画及び地方計画」であること。

- ①技術士（総合技術監理部門（建設））
- ②技術士（建設部門）
- ③シビルコンサルティングマネージャー（RCCM）

（注1）配置技術者は参加申込書の提出日において連続して3か月以上直接的な雇用関係にあること。

（2）共同企業体の場合

- （ア）複数の事業者が共同提案する場合は、共同企業体（以下「JV」という。）を結成し代表事業者を決めること。なお、事業者は、複数のJVに所属することはできない。また、JVに所属しながら単独では参加できない。
- （イ）JVに所属するすべての事業者（以下「共同提案者」という。）は、前記（1）（イ）～（ク）を満たし、JVとして（ロ）を満たすこと。また、前記（1）（ア）については、代表事業者又は今回と同一のJVでの実績として有していること。
- （ウ）参加申込後に、代表事業者及び共同提案者を変更することはできない。

6. 募集要項などの配布

令和6年9月2日（月）から令和6年9月17日（火）まで、奈良市ホームページに掲載する。

7. 参加申込み

本プロポーザルへの参加を希望する事業者（JVを含む。以下「参加希望者」という。）は、下記（1）の（ア）～（エ）の書類を各1部提出するものとする。なお、（ア）参加申込書の提出をもって、前記「5. 参加資格要件」を満たすことを宣誓したとみなす。

（1）参加申込書類

- （ア）参加申込書（様式1-1、様式1-2）
 - ・提出年月日、参加希望者の所在地、名称、代表者氏名等を記載し、押印すること。
 - ・必要に応じて単独提案者用（様式1-1）又は共同企業体用（様式1-2）を使用すること。
- （イ）事業者概要書（様式2）
 - ・提出日現在の実態を記載すること。
 - ・JVは、共同提案者ごとに作成すること。
- （ウ）業務実績調書（様式3）
 - ・業務実績調書A欄には、「5. 参加資格要件」（1）の（ア）の条件を満たす実績について、最大3件選定して記載すること。
 - ・業務実績調書B欄には、平成30年度以降の奈良市、奈良県又は奈良県内市町村の地方公共団体を発注者とする公営住宅等事業に関する業務を元請けとして履行した実績を最大3件選定して記載すること。また、奈良市の実績がある場合は当該実績を優先して記載すること。
 - ・業務実績の内容が具体的に確認できる書類（契約書及び、仕様書の写し等）を添付すること。

- ・ J Vの場合は、代表事業者の実績だけでなく、今回と同一の J Vでの業務実績も実績として含めることができる。
- (エ) 誓約書兼暴力団等の排除に関する同意書（様式 4）
 - ・ J Vは共同提案者ごとに作成すること。
- (2) 提出先
後記「17. 担当」まで
- (3) 提出期間
令和 6 年 9 月 2 日（月）から令和 6 年 9 月 17 日（火）まで（奈良市の休日を定める条例に規定する市の休日を除く。）の各日の午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）とする。
- (4) 提出方法
直接持参又は郵送（信書便）
【直接持参の場合】
前記（3）提出期間内に持参すること。
【郵送（信書便）の場合】
前記（3）提出期間内に必着とする。なお、送付後速やかに郵送（信書便）で提出した旨を後記「17. 担当」まで電話連絡をすること。

8. 参加承認

本プロポーザルへの参加承認の可否については、令和 6 年 9 月 18 日（水）までにすべての参加希望者に通知する。

なお、通知方法は、提出書類に記載されたメールアドレス宛に電子メールで送信し、追って通知書を郵送する。

9. 質問の受付及び回答

- (1) 受付期間
令和 6 年 9 月 2 日（月）から令和 6 年 9 月 9 日（月）午後 5 時まで
- (2) 提出方法
参加希望者は、質問書（様式 6）を使用して、件名を「プロポーザルに関する質問（参加希望者名〇回目）」として、参加申込書に記載されたメールアドレスから電子メールで次のメールアドレス宛に送信すること。また、送信後速やかに後記「17. 担当」まで電話にて到達の確認をすること。なお、電話、FAX 及び直接持参による質問には応じない。
メールアドレス：juutaku@city.nara.lg.jp
- (3) 質問に対する回答
すべての参加希望者に対して、令和 6 年 9 月 11 日（水）までに、参加申込書に記載されたメールアドレス宛てに電子メールで回答し、併せて、市ホームページに掲載する。なお、評価基準などに関する質問や受付期間を過ぎた後に提出された質問には回答しない。

10. 企画提案

本プロポーザルへの参加承認を受けた者（以下「提案者」という。）は、下記（1）の（ア）～（エ）の書類を各10部提出するものとする。その内6部は無記名かつ提案者が特定されないようにすること。

（1）企画提案書類

（ア）業務の実施体制調書（様式5-1）及び（様式5-2）

- ・配置予定の管理技術者、照査技術者及び担当技術者を記載し、必要な資格が確認できる書類（資格証の写し等）を添付すること。

（イ）企画提案書（任意様式：A4判10頁以内）

- ・企画提案書は仕様書の内容を踏まえて、以下の項目について提案を行うこと。

① 業務実施方針（任意様式：A4判1頁）

- ・業務の工程表（工程計画）は記載すること。

② 評価テーマに関する提案

- ・前提条件の整理手法・留意点
- ・基本計画の事業実施に向けた見直し
- ・PFI導入可能性調査の実施方法・留意点

（ウ）見積書（任意様式：各A4判1頁）

- ・見積額には想定されるすべての経費の総額及び内訳を記載すること。
- ・仕様書は企画提案書の内容を受けて、本業務委託の契約者と協議の上、変更することがある。

（エ）業務実績調書（様式3）

- ・前記「7. 参加申込み」（1）の（ウ）を参照して提出すること。

（2）提出先

後記「17. 担当」まで

（3）提出期間

参加承認日から令和6年9月24日（火）まで（奈良市の休日を定める条例に規定する市の休日を除く。）の各日の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

（4）提出方法

直接持参又は郵送（信書便）

【直接持参の場合】

前記（3）提出期間内に持参すること。

【郵送（信書便）の場合】

前記（3）提出期間内に必着とする。なお、送付後速やかに郵送（信書便）で提出した旨を後記「17. 担当」まで電話連絡をすること。

11. 参加辞退

参加申込書類の提出後に本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、辞退届（様式7）を提出すること。

（1）辞退届提出期限

令和6年9月18日（水）午後5時まで

（2）提出先

後記「17. 担当」まで

(3) 提出方法

持参もしくは電子メール

電子メールの場合は、参加申込書に記載されたメールアドレスから電子メールで次のアドレス宛に辞退届の写しを送信し、送信後速やかに後記「17. 担当」まで電話にて到達の確認をすること。また、原本は追って郵送又は持参すること。

電話、FAXによる辞退の届け出には応じない。

メールアドレス：juutaku@city.nara.lg.jp

なお、この辞退を理由に以後の本市入札参加資格等において不利益な取り扱いを行わない。

12. プレゼンテーション審査

(1) 実施日時及び場所

実施日時：令和6年10月3日（木）午前10時00分から【予定】

実施場所：奈良市役所 北棟6階 601会議室

(2) 実施方法

1提案者につき30分程度（プレゼンテーション15分、質疑応答15分）とする。

(3) その他

(ア) 提案内容については奈良市情報公開条例（平成19年奈良市条例第45号）第7条に定める不開示情報に該当するものが含まれていることから、プレゼンテーションは非公開で行う。

(イ) プレゼンテーションで使用する資料は、提出された企画提案書のみとする。企画提案書にない追加提案や追加資料の配布は禁止とする。ただし、提出された企画提案書と同一の図案や写真を用いた説明用パネル等の使用を認める。

(ウ) プレゼンテーションにおいて使用する機材の内、スライド投影用のスクリーンは本市にて用意するが、その他の必要な機材は参加事業者が準備すること。

(エ) プレゼンテーション出席者は、配置予定の管理技術者、担当技術者を含む3名以内とすること。

(オ) 遅刻又は欠席した場合は、参加辞退をしたものとみなす。

13. 受託候補者の選定

「奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備事業に係るPFI導入可能性検討調査業務委託にかかるプロポーザル審査委員会」を設置し、審査委員が受託候補者を選定する。

(1) 評価基準（詳細は別表1のとおり）

(ア) 評価項目及び配点（100点）

- ・企業の経験及び能力 ----- 20点
- ・業務実施方針 ----- 10点
- ・評価テーマに関する提案 ----- 70点
- ・見積書 ----- 参考

(2) 選定について

(ア) 参加申込書類、企画提案書類及びプレゼンテーションの内容を基に、別表1の評価基準に基づき審査を行い合計評価点（各審査委員が評価した点数をすべて合計した点をい

う。以下同じ) の高い提案者から受託候補者の順位を決定する。なお、合計評価点が満点の60%未満の場合は落選とする。

- (イ) 提案者が1者の場合であってもプレゼンテーション審査を実施し、合計評価点が満点の60%以上の場合には受託候補者として選定する。
- (ウ) 提案者が5者以上あった場合は、原則として、プレゼンテーション審査前に「10. 企画提案」で提出される企画提案書類を審査し、上位4者に対してプレゼンテーション審査を実施する。
- (エ) 合計評価点が同じ提案者が2者以上ある場合は、見積額が低額の提案者を上位の受託候補者として選定する。さらに見積額も同額であった場合は、審査委員長のくじ引きにより受託候補者の順位を決定する。

(3) 結果の通知について

書類審査又はプレゼンテーション審査を受けた提案者には、選定又は非選定の結果を通知する。選定通知書には、選定した旨とその順位、合計評価点及び今後の手続き等について通知する。非選定通知書には、選定しなかった旨及び合計評価点を通知する。

1 4. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (ア) 審査結果通知日までに前記「5. 参加資格要件」を満たさなくなった場合
- (イ) 見積書の金額が提案上限金額を超える場合
- (ウ) 提出期限までに書類が提出されない場合
- (エ) 1提案者が2案以上の企画提案をした場合
- (オ) 提出された書類や資料などに虚偽等の記載があった場合
- (カ) 著しく信義に反する行為があった場合
- (キ) 本業務の契約を履行することが困難と認められる場合
- (ク) 企画提案書の記載内容が法令違反など著しく不適当な場合
- (ケ) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (コ) 提出された書類等の不備などを是正又は修正されない場合（軽微な場合を除く）

1 5. 契約に関する事項

(1) 契約者の決定

合計評価点が最も高い提案者を第1位の受託候補者として協議を実施し、募集時の仕様書並びに企画提案書の内容を基本として、本業務委託に係る仕様を確定させた上で契約を締結する。その場合、受託候補者は速やかに契約が締結できるよう協力して手続きを進めるものとする。

なお、第1位の受託候補者との交渉の結果、合意に至らなかった場合は、順次合計評価点の高い受託候補者と交渉を行うものとする。

(2) 契約の破棄

- (ア) 受託候補者が、前記「1 4. 失格事項」(ア)～(コ)のいずれかに該当した場合又は該当していることが判明した場合は、契約後であっても受託候補者の決定を取り消し、当該契約を破棄するものとする。
- (イ) 企画提案書で表明された内容について、実現性が低いにもかかわらず提案するよう

なことがないこと。順位決定後であっても本業務目的が達成できないことが確認できた場合は、当該受託候補者とは契約を締結しないものとする。

1 6. 留意事項

本プロポーザルの参加希望者は、以下(ア)～(ケ)に留意すること。

- (ア) 提出された書類は、選定結果にかかわらず返却しない。ただし、本市で定める保存年限満了後本市の責においてすべて処分するものとし、本業務における審査以外では使用しない。なお、提出された書類や選定結果（事業者の名称及び審査結果を含む。）は、奈良市情報公開条例(平成19年奈良市条例第45号)により情報公開の対象となる場合がある。
- (イ) 提出された書類は、本業務を行う為に必要な範囲において複製を作成する場合がある。
- (ウ) 前記「1 5. 契約に関する事項」(2)に該当する場合において、受託候補者が被る損害について本市は一切責任を負わず、賠償しない。
- (エ) 企画提案書の作成など、本プロポーザル参加に要する費用は、すべて参加者及び提案者の負担とする。
- (オ) 本プロポーザルの参加にあたって使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。
- (カ) 契約を締結することとなった場合、提出された書類に記載された統括責任者などは、特別の理由があると本市が認めた場合を除き、原則として変更できないものとする。
- (キ) 審査委員に関する問い合わせは一切受け付けない。
- (ク) 提出後の書類等の差替え及び再提出は認めない。
- (ケ) 公正なプロポーザル選考が確保できないと判断した場合は、選考を中止することがある。

1 7. 担当

〒630-8580 奈良市二条大路南一丁目1番1号（奈良市役所 北棟6階）
奈良市 都市整備部 住宅課 （北野・中城）
TEL: 0742-345175（直通） E-mail : juutaku@city.nara.lg.jp

○参考資料（別添）

- ・奈良市西之阪地区改良住宅団地建替その他周辺整備基本計画

別表1 評価基準

●企業の経験及び能力

評価項目	評価の視点	
	判断基準	
(1) 企業の経験 及び能力	㉞ 業務執行技術力	業務実績調書A欄に記載した業務実績 ^(※1) を次のとおり評価する。 ①業務実績が3件以上ある。 ②業務実績が1～2件ある。
	㉟ 地域精通度	業務実績調書A欄、B欄に記載した業務実績 ^(※2) のうち、下記の地域区分について、次のとおり評価する。 ①奈良市内における業務実績がある。 ②上記①以外の奈良県又は県内市町村における業務実績がある。 ③上記①②での業務実績がない。
	㊱ 実施体制	技術者が適切に配置され、必要な人員が確保されているとともに、業務遂行に向けた適切な専門性や実績を持った人員が配置された実施体制になっている場合に優位に評価する。

※1 業務実績調書A欄に記載した業務実績とは、平成30年度以降に国又は地方公共団体が発注する改良または公営住宅団地の建替えに関する基本計画、基本設計またはPFI等導入可能性調査等の業務を元請けとして履行した実績（公告日において完了済み）とする。

※2 業務実績調書A欄、B欄に記載した業務実績とは、平成30年度以降の奈良市、奈良県又は奈良県内市町村の地方公共団体を発注者とする公営住宅等事業に関する業務を元請けとして履行した実績（公告日において完了済み）とする。

●業務実施方針

評価項目	評価の視点	
	判断基準	
(2) 業務実施 方針	㊲ 実施方針	業務の実施方針が、業務の内容、目的を理解したものであり、また、西之阪地区改良住宅の状況を踏まえ、円滑な業務遂行が可能な実施方針となっている場合に、優位に評価する。

●評価テーマに関する提案

評価項目	評価の視点	
	判断基準	
(3) 評価テーマ に関する提案	㊦ 前提条件の 整理手法・留意点	仕様書記載の下記項目について、より適切な内容を記した提案のものを優位に評価する。 ①地元意向等の整理において、円滑な協議会運営支援手法の提案があるか。 ②都市計画変更やインフラ整備等の検討において、西之阪地区改良住宅団地の特徴を理解した上で、必要性を検討する内容になっているか。
	㊧ 基本計画の事業実施に 向けた見直し	仕様書記載の下記項目について、より適切な内容を記した提案のものを優位に評価する。 ① 西之阪地区改良住宅団地の建替基本計画の見直しにあたり留意すべき事項を、多様な視点に基づき、かつ的確に示し、実現可能なより幅広い計画案を検討する内容になっているか。
	㊨ P F I 導入可能性調査 の実施方法・留意点	仕様書記載の下記項目について、より適切な内容を記した提案のものを優位に評価する。 ① P F I 導入可能性検討調査の実施方法（事業スキームの想定、リスク分担の検討、民間事業者ヒアリング調査、V F Mの検討、導入可能性の検討、想定スケジュールと課題の検討）が西之阪地区改良住宅団地の特徴を踏まえた効果的な内容になっているか。

●見積もり金額

評価項目	評価の視点	
	判断基準	
(4) 参考見積	㊩ 業務コストの妥当性	見積項目が不足している場合、提案上限額を超えている場合は選定しない。