

明石市長 泉 房穂
（公印省略 都市局住宅・建築室住宅課）

公募型プロポーザル方式業務委託の実施について

明石市都市局住宅・建築室住宅課の業務について公募型プロポーザル方式業務委託（以下「プロポーザル方式」という。）を実施しますので、参加を希望する者は下記要領により参加申請書等を提出してください。

記

1 対象業務

- | | |
|---------------|---|
| (1) 業 務 名 | 明石市営住宅維持管理・修繕等業務委託 |
| (2) 業 務 場 所 | 明石市内全域 |
| (3) 業 務 概 要 | 市営住宅緊急修繕業務
市営住宅空家修繕業務
市営住宅敷地及びその他住宅課所管用地の維持管理業務
市営住宅内施設の計画的修繕業務
設備保守管理等業務 |
| (4) 履 行 期 間 | 2023年（令和5年）4月1日から2024年（令和6年）3月31日まで
ただし本業務を適正に履行している場合は、2028年（令和10年）3月31日まで随意契約により1年単位で契約する。 |
| (5) 提 案 上 限 額 | 132,000,000円／年（税込） |

2 プロポーザル方式参加要件（参加者は、次のすべての要件に該当していること。）

本業務の公募型プロポーザルに参加することができる者は、法人又は法人がグループを構成する団体（以下「共同事業体」という。）で、次に掲げる要件の全てを満たすものとする。

(1) 明石市入札参加資格者名簿に登録されていること。

ただし、本件プロポーザル方式の参加申込み時点において、追加による明石市競争入札等参加資格審査申請を行っており、これを受理されている方（以下「追加申請者」という。）については、本要件を満たしているものと見なします。この場合において、当該追加申請者の申請が審査の結果、不適格となったときは、当該追加申請者の行った本件の参加申込みは無効とします。

(2) 下記①又は②のいずれかに該当すること。

①2012年4月1日から2022年9月30日までの間に国内において国、地方公共団体又はそれに準じる機関（公社・都市再生機構・事業団等）の発注に係る公営住宅修繕及び設備保守等業務委託を元請として完了した業務実績を有すること。

②2012年4月1日から2022年9月30日までの間に国内において、国、地方公共団体又はそれに準じる機関（公社・都市再生機構・事業団等）の発注に係る1,000戸以上の共同住宅（分譲、賃貸を問わない）の管理業務（指定管理を含む）を元請として完了した業務実績を有すること。

※②については長期継続契約等により現在履行中の業務であっても、2022年9月30日までの間に継続して12ヵ月以上業務実績がある場合は、上記内容を満たすものとする。

- (3) 2012年4月1日から2022年9月30日までの間に国内において、国、地方公共団体又はそれに準じる機関（公社・都市再生機構・事業団等）の発注に係る公共施設の維持管理等に業務責任者として通算5年以上従事した経験を有する者を保有しており、その者を本業務における専任の業務責任者として配置できること。（資格は求めません。）

※2023年3月31日までに完了届が発行される予定の業務（以下「完了予定業務」という。）に配置している者を配置予定業務責任者として本プロポーザル方式に参加することができる。ただし、完了予定業務において2023年3月31日までに完了届が発行されなかった場合は、無効な入札とする場合がある。

- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
(5) 明石市契約規則（平成5年規則第10号）第3条の規定に該当しないこと。
(6) 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立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。

ただし、更生手続開始の決定又は再生計画認可の決定が参加申込期日以前になされている場合はこの限りではない。

- (7) 明石市の指名停止期間中でないこと。なお、公告日から参加申請書等の受付終了日までに指名停止措置を受けた場合は、参加資格を失うものとする。
(8) 公告日において納期限が到来している明石市税（※）を参加申請書等の受付終了日の前日までに完納していること。

※新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ徴収猶予の「特例制度」を受けているもの（猶予期限を過ぎていないもの）及び納付期限が延長されたもの（延長された納付期限を過ぎていないもの）を除く。

- (9) 公告日において納期限が到来している国税（法人税（個人にあっては所得税）並びに消費税及び地方消費税）（※）を参加申請書等の受付終了日の前日までに完納していること。

※新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ納税の猶予の特例を受けているもの（猶予期限の過ぎていないもの）を除く。

- (10) 提案仕様書等の内容を熟知し、業務内容等を十分に理解した上でプロポーザル方式に参加できること。
(11) 共同事業者の場合、当該プロポーザル方式において、1の構成員は同時に2以上の共同事業者の構成員になることはできない。
(12) 共同事業者の場合、構成員は、単独で当該プロポーザル方式に参加することはできない。

3 提案上限額

本業務の委託料については、132,000,000円/年（税込）を上限として、企画提案書で参考見積額を提案してください。提案上限額を超える提案を行った場合は、参加申込みを無効とします。

なお、実際の契約は、受託予定者の参考見積額を踏まえて、4(2)～(4)の本市と受託予定者又は受託者との協議による業務内容の増減を反映して、年度ごとに、本市の予算の範囲内で契約金額を決定し、行うものとする。（本業務にかかる予算が変更となる可能性があります。）

4 業務内容

- (1) 対象施設

明石市営住宅 34団地（詳細は別表第1）

明石市営住宅跡道路残地 3か所（詳細は別表第2）

(2) 業務の種類

- ① 市営住宅緊急修繕業務
- ② 市営住宅退去跡確認業務
- ③ 市営住宅空家修繕業務
- ④ 市営住宅内敷地及び市営住宅跡道路残地の維持管理業務
- ⑤ 市営住宅内施設の計画的修繕業務
- ⑥ 設備保守管理業務
 - ・エレベータ保守点検業務
 - ・建物定期点検等業務及び住宅設備定期点検業務
 - ・防火管理補助業務
 - ・給水施設等保守清掃業務
 - ・緊急通報システム保守点検業務
 - ・簡易専用水道定期検査業務
 - ・遊具点検業務

（詳細は、別添の提案仕様書等を参照してください。）

(3) 民間事業者のノウハウ等を最大限に活用し、業務品質の向上及び業務の効率化を図るため、詳細な業務内容は、プロポーザル方式により選定された受託予定者の企画提案をもとに、本市と受託予定者とが契約締結に向けた詳細協議を行った上で確定します。

(4) 別添の提案仕様書では、契約期間中に確実に実施する業務内容（対象施設及び業務の種類）を示しています、年度ごとの業務内容については、本市と受託者との間で協議を行い、一部増減する場合があります。

5 仕様書等のダウンロード

(1) 期間

2022年10月6日（木）からダウンロード可能

(2) 方法

上記期間内に明石市ホームページより仕様書等のファイルをダウンロードしてください。通信環境等の問題でダウンロードができない場合は、都市局住宅・建築室住宅課にてファイルをコピーしますので、あらかじめ電話連絡（078-918-5044）の上、CD-R等の記録媒体（USBメモリは不可）を持参してください。

6 仕様書等に対する質問及び回答

(1) 仕様書等に関して質問しようとする者は、下記期間内に電子メールにより都市局住宅・建築室住宅課へ提案仕様書等に関する質問書（指定様式）を提出してください。

2022年10月6日（木）から2022年10月14日（金）午後1時まで

電子メールアドレス jytutaku@city.akashi.lg.jp

(2) 質問に対する回答

2022年10月20日（木）午後1時から明石市ホームページにおいて公表します。

7 プロポーザル方式参加申込み

(1) 提出書類

参加を希望する者は、次に掲げる書類を提出すること。

- ア 公募型プロポーザル業務委託参加申請書（1部／様式4）
- イ 参考見積書（1部原本、6部コピー／様式5）
- ウ 参考業務費内訳書（表紙）（7部／様式6）
- エ 参考業務費内訳書（本体）（7部／任意様式）
- オ 企画提案書（7部／「企画提案書作成要領」参照）
- カ 公共性（施策反映）評価提出書（7部／「公共性（施策反映）評価について」参照）
- キ 国税の滞納がないことを証する納税証明書（税額の証明ではありません。）
（共同事業体の場合は、すべての構成員について提出してください。）

※ 発行日が**公告日以降**の日付の**原本**に限る。

- ・ 個人の場合・・・その3の2（申告所得税と消費税及び地方消費税に未納の税額がないこと。）
 - ・ 法人の場合・・・その3の3（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。）
- ※ 納税の猶予の特例を受けている場合は、国税（法人税（個人にあつては所得税）並びに消費税及び地方消費税）の納税証明書その1（直近2年分）

(2) 提出方法

ア 提出については、以下まで持参又は郵送してください。

〒673-8686 兵庫県明石市中崎1丁目5番1号

明石市都市局住宅・建築室住宅課（明石市役所本庁舎7階）

イ 2022年10月20日（木）午後1時に、明石市ホームページに仕様書等に対する質問及び回答を掲載しますので、必ず確認の後に持参又は郵送してください。

ウ 提出期限は、2022年11月2日（水）午後5時（必着）です。

エ 郵送の場合は、必ず書留等（簡易書留も可）の、郵便局が配達し、明石市が受領した事実の証明が可能な方法にて郵送してください。また郵送手続を行った日中に書留控の写しを公募型プロポーザル方式業務委託参加確認書（様式2）に貼付し、FAX（078-918-5109）により明石市役所都市局住宅・建築室住宅課へ送信してください。

8 プレゼンテーション及びヒアリングの日時及び場所

(1) 日時 2022年11月15日（火） ※時間は参加申請書等の受付終了後に連絡します。

(2) 場所 明石市役所議会棟 2階 第3委員会室

9 結果の公表

選定結果については、2022年11月21日（月）を目途に参加者全員に電子メールによる通知を行うとともに、明石市ホームページ上にて公表する予定です。

10 契約保証金

契約金額（年度ごとの金額）の10分の1以上を納付すること。ただし、明石市契約規則第25条に該当するときは免除等を行う場合がある。

11 消費税の取扱い

見積金額は、契約希望金額の110分の100で記載してください（税抜きで記載）。

契約締結に際しては、落札金額に10%を加算した額で契約を行います。

なお、1円未満の端数は、この最終金額において切り捨てます。

12 支払条件

均等分割による事後払いとします。(各月払い、四半期払いなど支払回数及び時期については受託者の意向に従って定めるものとします。)

13 契約の締結について

(1) 受託予定者

選定委員会において選定された受託予定者は、随意契約の相手方として、速やかに本市と契約内容に関する調整を行うこととなります。その後、協議により決定した業務内容に対する見積書及び業務費内訳等を、企画提案時の参考見積額及び積算内容を踏まえて提出していただきます。

(2) 見積書

企画提案時の参考見積額及び業務ごとの積算内訳を正当な理由(企画提案時からの業務内容の増加等)なく超えた見積は無効とします。

(3) 暴力団排除に関する誓約書の提出について

明石市が行う契約からの暴力団排除に関する要綱第5条第1項の規定により、受託予定者は契約締結時まで、自らが暴力団等に該当しない旨等を記載した誓約書を提出していただきます。

契約締結期限までに当該誓約書が提出されていない場合には契約を締結しません。

この場合において、プロポーザル方式に要したすべての費用について、明石市に請求することはできず、参加者の負担となりますのでご注意ください。

また、明石市入札参加者等指名停止基準別表第2第8項第10号アの規定により、指名停止措置(3か月)を行います。

(4) 受託予定者との契約が不調の場合の措置

受託予定者が契約締結までに「2 プロポーザル方式参加要件」に規定する要件のいずれかを満たさなくなった場合、事故等の特別な理由により契約が不可能となった場合及び協議が整わなかった場合においては、審査結果が次点の者から順に繰り上げて新たな受託予定者とします。

(5) 契約条項についての協議

市と受託者との契約書の契約条項については、明石市契約規則、明石市業務委託契約約款、本公告文及び提案仕様書等並びに受託者の企画提案書に基づき、市と受託者が協議のうえ決定するものとします。

14 契約条項等を示す場所

明石市契約規則、明石市業務委託契約約款等については、財務室契約担当及び明石市ホームページ(入札コーナー)において閲覧することができます。

15 プロポーザル方式に関する条件

- (1) 参加申請書等が所定の日時までに到着していること。
- (2) 同一案件について2通以上プロポーザルに関する書類を提出していないこと。
- (3) プロポーザル方式に関する書類の必要箇所に記名押印があり、内容が明確であること。
- (4) 参考見積書の見積金額が明確であること及び見積金額が訂正されていないこと。
- (5) 談合その他の不正行為によって行われたと認められるプロポーザル方式でないこと。

16 無効とする参加申込み

- (1) プロポーザル方式に参加する者としての必要な資格のない者の行った参加申し込み
- (2) 虚偽の申請により資格を得た者の行った参加申し込み
- (3) プロポーザル方式に関する条件に違反した参加申込み
- (4) 指示する方法以外で提出された参加申し込み。又は、書留等の郵便局が配達し、明石市が受領した日時の証明が可能な方法以外の方法で郵送されたもの
- (5) 封筒の中に複数の参加者の提出書類を同封したもの
- (6) 申込みに必要な提出書類がないもの
- (7) 参考見積金額と参考業務費内訳書の金額が合致しないもの（参考業務費内訳書に値引き・端数処理等の記載は認めない。）
- (8) 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭であるもの又はこれを訂正して押印の無い提出書類により参加申込みをしたもの
- (9) 公募型プロポーザル方式業務委託参加申請書に参加申請者の記名・押印のないもの
- (10) 参考見積書の金額を訂正したもの
- (11) 提案上限額を超える金額で参考見積書を提出したもの

17 プロポーザル方式の中止等について

緊急等やむを得ない理由等により、プロポーザル方式を実施することができないと認められる場合は、プロポーザル方式を停止、中止又は取り消すことがあります。なお、この場合においてもプロポーザル方式に要した費用を明石市に請求することはできません。

18 その他

- (1) 参加申請に係るすべての費用は参加者の負担となります。
- (2) 提出された参加申請に係るすべての書類については返却しません。また、受託者の企画提案書による提案内容は明石市に帰属します。
- (3) 明石市法令遵守の推進等に関する条例（平成22年条例第4号）で定める不当要求行為等を行った場合においては、明石市入札参加者等指名停止基準により措置されます。
- (4) プロポーザル方式に参加を希望する者は、事前に必ず明石市ホームページ（入札コーナー）掲載の業者登録一覧表で業者コード等を確認した上で申し込んでください。（追加で登録申請し、審査中の場合は記載不要です。）
- (5) 提出書類等に不備がある場合には無効となるので、このプロポーザル方式に参加を希望する者は、事前に必ず明石市ホームページ掲載の応募案内等を確認した上で申し込んでください。
- (6) 適正な技術者等の配置が条件となっている場合に適正な技術者等の配置ができなかった場合には、明石市入札参加者等指名停止基準により措置されます。
- (7) 配置予定技術者等は、死亡、退職等の特別な事情がある場合を除き変更は認められません。
- (8) 明石市に本店を有するか、明石市内の支店等に権限を委任している個人事業主がプロポーザル方式に参加する場合、明石市税の納税状況確認のため、個人事業主が居住する所在地を選定の過程において確認することがありますので、ご注意ください。

別表第1

1 普通市営住宅

名称	建設年度	位置	戸数(戸)	構造
魚住清水	昭和26年	魚住町清水	1	木造平家
林崎	昭和33年	林崎町3丁目	12	簡耐平家
	昭和35年	林崎町3丁目	4	簡耐平家
大窪	昭和42年	大久保町大窪	24	中耐4階
	昭和42年	大久保町大窪	24	中耐4階
	昭和43年	大久保町大窪	32	中耐4階
	昭和43年	大久保町大窪	32	中耐4階
	昭和43年	大久保町大窪	18	中耐3階
	昭和44年	大久保町大窪	32	中耐4階
	昭和44年	大久保町大窪	48	中耐4階
大窪南	昭和45年	大久保町大窪	35	中耐5階
	昭和47年	大久保町大窪	40	中耐5階
	平成21年	大久保町大窪	18	中耐3階
	平成26年	大久保町大窪	28	中耐4階
北王子	昭和50年	北王子町	30	中耐5階
	昭和50年	北王子町	12	中耐3階
王子	昭和51年	王子1丁目	30	中耐5階
	昭和51年	王子1丁目	10	鉄筋2階
	昭和52年	王子1丁目	30	中耐5階
	昭和52年	王子1丁目	22	中耐4階
	昭和52年	王子1丁目	12	中耐3階
西新町	昭和52年	西新町1丁目	24	中耐4階
	昭和53年	西新町1丁目	48	中耐4階
	昭和53年	西新町1丁目	6	中耐4階
立石	昭和54年	立石1丁目	30	中耐3階
藤が丘	昭和55年	藤が丘2丁目	12	中耐3階
	昭和55年	藤が丘2丁目	6	耐火2階
貴崎東	昭和56年	貴崎2丁目	48	中耐4階
	昭和56年	貴崎2丁目	32	中耐4階
貴崎	昭和58年	貴崎2丁目	24	中耐3階
	昭和58年	貴崎1丁目	48	中耐3階
		2丁目		
	昭和60年	貴崎2丁目	40	中耐5階
	昭和60年	貴崎2丁目	36	中耐5階
	昭和62年	貴崎2丁目	40	中耐5階
貴崎2丁目				

東二見宮北	平成元年	二見町東二見	16	中耐4階
	平成元年	二見町東二見	19	中耐5階
	平成元年	二見町東二見	5	中耐5階
	平成元年	二見町東二見	12	中耐4階
	平成元年	二見町東二見	4	中耐4階
	平成元年	二見町東二見	3	中耐5階
	平成元年	二見町東二見	1	中耐5階
東二見宮の前	平成3年	二見町東二見	65	高耐7階
東二見駅北	平成5年	二見町東二見	53	高耐6階
	平成5年	二見町東二見	39	高耐8階
魚住錦が丘	平成7年	魚住町錦が丘3丁目	18	中耐3階
	平成7年	魚住町錦が丘3丁目	69	中耐3階
上西二見	昭和52年	二見町西二見	16	中耐4階
	昭和53年	二見町西二見	16	中耐4階
西二見 (災害公営住宅)	平成7年	二見町西二見	40	中耐5階
	平成7年	二見町西二見	34	高耐7階
	平成7年	二見町西二見	14	高耐7階
	平成7年	二見町西二見	12	高耐6階
	平成7年	二見町西二見	12	高耐6階
魚住南 (災害公営住宅)	平成7年	魚住町住吉3丁目	31	高耐8階
魚住北 (災害公営住宅)	平成7年	魚住町清水	34	高耐6階
	平成7年	魚住町清水	40	高耐6階
	平成7年	魚住町清水	18	高耐6階
東二見 (災害公営住宅)	平成7年	二見町東二見	34	高耐6階
	平成7年	二見町東二見	22	高耐6階
	平成7年	二見町東二見	6	高耐6階
西朝霧丘	平成10年	西朝霧丘	20	高耐7階
	平成12年	西朝霧丘	34	高耐7階
大久保寺の上	平成14年	大久保町大久保町	35	高耐6階
鷹匠	平成19年	鷹匠町	32	高耐6階
西二見小池	平成22年	二見町西二見	64	高耐6階
	平成24年	二見町西二見	96	高耐7階

備考 この表中「災害公営住宅」とは、兵庫県南部地震による被災者に賃貸するための公営住宅をいう。

2 改良市営住宅

名称	建設年度	位置	戸数(戸)	構造
鳥羽鉄筋	昭和47年	野々上1丁目	16	中耐4階
	昭和49年	鳥羽	8	中耐4階
	昭和50年	鳥羽	8	中耐4階
	昭和52年	鳥羽	8	中耐4階
	昭和53年	鳥羽	8	中耐4階
西大窪鉄筋	昭和50年	大久保町大窪	16	中耐4階
	昭和51年	大久保町大窪	16	中耐4階
西八木鉄筋	昭和50年	大久保町八木	16	中耐4階
大見鉄筋	昭和50年	魚住町西岡	16	中耐4階
	昭和51年	魚住町西岡	16	中耐4階
	昭和52年	魚住町西岡	32	中耐4階
西大窪	昭和52年	大久保町大窪	14	簡耐2階
	昭和53年	大久保町大窪	8	簡耐2階
西八木	昭和52年	大久保町八木	10	簡耐2階
	昭和53年	大久保町八木	2	簡耐2階
大見	昭和52年	魚住町西岡	8	簡耐2階
	昭和53年	魚住町西岡	9	簡耐2階
	昭和54年	魚住町西岡	12	簡耐2階
	昭和55年	魚住町西岡	6	簡耐2階
大見店舗	昭和53年	魚住町西岡	3	簡耐2階

3 特別市営住宅

名称	建設年度	位置	戸数(戸)	構造
貴崎店舗	昭和60年	貴崎2丁目	7	中耐4階

4 特定公共賃貸住宅

名称	建設年度	位置	戸数(戸)	構造
西朝霧丘	平成10年	西朝霧丘	6	高耐7階

別表第2

名称	位置	面積
朝霧南町	朝霧南町3丁目511-1、511-29、511-30、511-31、511-32、511-33、511-34、511-35、518-1、518-31、518-32、518-37	約1,122.87m ²
大観町	大観町7-7、7-14、7-19、7-23	約370.00m ²
硯町	硯町2丁目139-1、139-14、139-15、139-16	約472.19m ²