

大田区営住宅等長寿命化計画改定業務委託に係る公募型プロポーザル募集要項

1 大田区営住宅等長寿命化計画改定の背景及び目的

現在大田区が管理する区営住宅、区民住宅及びシルバーピア（以下「区営住宅等」という。）については、経年による建築部材や設備の老朽化に対応した計画的な修繕のほか、居住性や安全性などに配慮した住宅機能の改善のための計画的な取組みが必要となっています。

平成 28 年 8 月に「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合設備課）」（以下「策定指針」という。）が改定され、大田区では、その策定指針をもとに平成 30 年 3 月に「大田区営住宅等長寿命化計画」を改訂し、区営住宅等の計画的な修繕・改善等に取り組んでいます。

改訂から 5 年以上経過し、老朽化が進む団地の今後の方向性（維持・建替え・廃止等）を視野に入れた長期的な計画の見直しが新たに必要です。

今回の見直しでは、建物の現状把握や建替え・集約に係るボリュームチェック等を踏まえた見直しを行います。

なお、本委託では、区営住宅等の修繕計画全般に係る専門的な知識が不可欠のことから、公募型プロポーザルを実施し委託事業者を選定します。

2 委託業務件名

大田区営住宅等長寿命化計画策定業務委託

3 改定作業内容のポイント

別紙のとおり

4 履行期間

契約締結日から令和 7 年 3 月 24 日（月曜日）まで

5 見積限度額

19,679,000 円（消費税含む）

※ ただし、最低限度価格の設定があります。また、見積限度額超過及び最低限度価格未満については、失格となります。

6 選定方法

公募型プロポーザル方式による選定

7 参加資格

- (1) 過去に公営住宅等長寿命化計画を策定した経験を有すること
- (2) 対象業務における大田区での競争入札参加資格を有していること
- (3) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと
- (4) 「大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱」に基づく指名停止期間中でないこと
- (5) 「大田区契約関係暴力団等排除措置要綱」に基づく排除措置期間中でないこと
- (6) 国税又は地方税を滞納していないこと
- (7) 経営不振の状態（民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき、会社更生法（昭和 27 年法律第 127 号）に基づき更生手続を行ったとき。）にないこと

8 質問の受付

募集要項等の内容に関して、質問がある場合は、次のとおり受け付けます。

項目	説明
受付期間	令和 6 年 2 月 13 日（火） 9 時～ 2 月 20 日（火） 17 時
提出方法	受付は、電子メールによる送信のみとします。 【注】電子メールの件名を「長寿命化計画の質問」として ください。 【電子メール送付先アドレス】 juutaku@city.ota.tokyo.jp
回答方法	回答は、令和 6 年 2 月 22 日（木）を目途に、区のホームページでまとめて公開します。 【注】質問者に対する電子メール等による個別の回答は行 いません。 【ホームページアドレス】 http://www.city.ota.tokyo.jp （「大田区」と検索）

- 【注】
- 1 質問の公開に当たっては、質問した法人等の名称は公表しません。
 - 2 質問の内容が①募集要項等の内容に関する質問と解せない場合、②質問内容が不明確な場合は、回答しません。
 - 3 質問の回答は、募集要項及び業務仕様書の一部とします。記載内容に相違がある場合は、質問の回答を優先します。

9 申請方法

プロポーザルの参加に当たっては、次に掲げる事項に基づいて、必要書類を提出してください。

(1) 申請書類の提出期間及び提出先等

項目	説明
提出期間	① プロポーザル参加申込書（様式1） 令和6年2月26日（月）～3月1日（金）
	② 事業者概要（様式2）、事業者業務実績表（様式3）、 取組み体制表（様式4）、企画提案書（様式5）、見積書（任意書式） 令和6年3月4日（月）～3月8日（金）
受付時間	午前9時から午後5時まで（午後0時から午後1時を除く） 土曜日、日曜日及び祝日を除く。
受付窓口	大田区役所 まちづくり推進部 建築調整課 住宅担当 東京都大田区蒲田5-13-14 大田区役所本庁舎7階14番窓口
提出方法	上記の受付窓口へ提出書類を持参してください。 （郵送、電子メール、ファクシミリ等での提出は不可）

(2) 提出書類

以下の書類をすべて紙文書で提出してください。

- ア プロポーザル参加申込書（様式1）（正本1部 副本10部）
- イ 事業者概要（様式2）（正本1部 副本10部）
- ウ 事業者業務実績表（様式3）（正本1部 副本10部）
- エ 取組み体制表（様式4）（正本1部 副本10部）
- オ 企画提案書（様式5）（正本1部 副本10部）
- カ 見積書（任意書式）（正本1部 副本10部）
- キ 東京電子自治共同運営電子調達サービスの入札参加資格審査受付票の写し

(3) 参加資格審査結果の通知

参加資格の確認を行い、参加資格を満たしていない事由により失格となった事業者に対し、審査結果を令和6年3月12日頃に紙文書にて通知します。

(4) 事業者業務実績表及び取組み体制表について

事業者業務実績表及び取組み体制表で記載する「公営住宅等長寿命化計画」の実

績については、直近の5件までを記載してください。

また、「公営住宅の建替え・集約事業計画案の作成または参与」についても直近の5件までを記載してください。

(5) 企画提案書について

企画提案書については、各A3版片面1枚にまとめて回答してください。

10 申請等に関する留意事項

(1) 追加書類の提出等

区が必要と認めた場合は、追加書類を求めることがあります。また、区に提出された申請書類について照会するために電話連絡することがありますので、あらかじめご了承ください。

(2) 申請書類の取扱い

ア 理由の如何にかかわらず返却しません。

イ 提出された申請書類は、大田区情報公開条例に基づく請求又は申出により、開示する場合があります。

(3) 申請書類変更の禁止

提出された書類の内容を変更することはできません。

(4) 事業者の名称等

提出する申請書類の副本は、所定の欄を除き、事業者を特定させる情報（社名、代表者氏名、ロゴマーク等）を記載しないでください。

(5) 辞退届

申請書類の提出後に辞退する場合は、辞退届（事業者の任意様式）を提出してください。

(6) 申請等に要した費用

申請等に当たり、これに要した費用は、すべて申請する事業者の負担とします。

(7) 申請の無効又は失格

次のアからオまでのいずれかに該当する場合は、事業者の申請を無効又は失格とします。

ア 参加資格を満たしていない場合

イ 事業者が提出した申請書類に虚偽の内容が記載された事実が判明した場合

ウ 事業者が著しく社会的信用を損なうなど、社会通念上から鑑みて、大田区営住宅等長寿命化計画策定業務の事業者に適さない場合

エ 選定の審査に関する不当な要求等を申し入れた場合

オ 申請書類が提出期間内に提出されなかった場合

11 選定方法

区は、事業者から提出された申請書類を受領した後、大田区営住宅等長寿命化計画策定業務委託事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が、資格審査、一次審査（書類審査）及び二次審査（プレゼンテーション及び面接審査）を行います。

（1） 一次審査（書類審査）

参加資格を満たすと判断された事業者が4社以上あった場合、提出された書類による審査を行い、上位3事業者までを二次審査の対象とします。

なお、結果通知は令和6年3月12日頃に、当該審査を行った全事業者に対し、紙文書で行います。

（2） 二次審査（プレゼンテーション及び面接審査）

一次審査に残った事業者に対し、令和6年3月27日頃に二次審査を実施し、第1位から第3位までの委託候補先事業者を決定します。

結果通知は令和6年3月29日頃に当該審査を行った全事業者に対し、紙文書で行います。

（3） 評価基準

評価対象	配点
業務実績	15点
取組み体制	25点
見積書	10点
企画提案書	20点
質疑応答	30点
合計	100点

12 選定後の手続

（1） 協議

区は、第1位の大田区営住宅等長寿命化計画策定業務事業者候補者と業務の詳細について、双方協議のうえ仕様を決定します。合意に至らなかったとき、又は第1位の委託候補先事業者が辞退した場合等は、次点の候補者が繰り上がるものとして、協議を行います。

（2） 事業者の公表

大田区営住宅等長寿命化計画策定業務委託事業者が決定しましたら、区のホームページで公表します。なお、選考等に関する問合せには、一切お答えしません。

13 審査スケジュール（予定）

日 時	事 項
令和6年2月13日（火）～3月8日（金）	公表期間（区ホームページによる）
2月13日（火）9時	質問受付開始
2月20日（火）17時	質問受付終了
2月22日（木）	質問一斉回答
2月26日（月）～3月1日（金）	プロポーザル参加申込書（様式1）受付
3月4日（月）～3月8日（金）	事業者概要（様式2）、事業者業務実績表（様式3）、見積書（任意書式）、取組み体制表（様式4）、企画提案書（様式5）提出受付
3月12日（火）	参加資格審査結果通知又は一次審査結果通知の送付
3月27日（水）	二次審査（対象者のみ）
3月29日（金）	二次審査結果通知の送付
4月1日以降	契約締結予定

14 その他留意事項

- (1) 本プロポーザルは、契約を保証するものではなく、委託候補先事業者を選定するものです。
- (2) 本プロポーザルは、公営住宅等長寿命化計画の策定に関する知識及び実績に優れた業者を選定するものです。業務の詳細については、事業者選定後、双方協議のうえ仕様を定めることとします。
- (3) 二次審査（プレゼンテーション及び面接審査）に参加できる人数は、事業者当たり3人までとし、「取組み体制表」における主たる担当技術者は出席するようにしてください。
- (4) 「取組み体制表」に示された担当者は、事前に区への相談及び承諾がない限りは、変更することはできません。
- (5) 本プロポーザルは、令和6年度契約の準備行為であり、大田区議会の議決に基づき、令和6年度予算の配当がない場合、契約することはできません。