

「みのおB・C団地全域建替基本構想業務」

企画提案競技（公募型プロポーザル）

募集要項

令和8年3月25日

大阪府住宅供給公社

1 業務概要

(1) 業務名

みのお B・C 団地全域建替基本構想業務

(2) 業務目的

みのお・B・C 団地建替事業において、「みのお団地」と「みのお B 団地」の一部敷地を活用した 162 戸の公社賃貸住宅（以下「1 期目計画」という。）を建設し、従前入居者の入居を予定している。本業務における対象地は、1 期目計画範囲外の「みのお B・C 団地」敷地（以下「みのお B・C 団地全域」という。）を対象とし、南側敷地及び対側地にある西側敷地から構成されている。

今回の基本構想業務は、つぎに予定する「(仮) みのお B・C 団地全域建替基本計画（以下「基本計画業務」という。）」の土台となる敷地活用の実現性ならびに更なる公社賃貸住宅（以下「公社みのお 2 期目計画」という。）の建設用地選定など、基本計画業務の基本方針策定を目的とする。また、下記の基本コンセプトに基づき、箕面市および対象地周辺における地域特性・魅力・ニーズを調査・分析し、公社賃貸住宅の認知度向上と入居促進、住環境向上等に寄与する具体的な付加価値要素を検討する。また、これらの付加価値要素を反映した南側及び西側敷地の敷地活用や配置計画、公社賃貸住宅の建設戸数を検討する。

基本コンセプト

「よりそう住まい」

～地域に寄り添い、新しい付加価値を加え、コミュニティの輪が広がる住まい～

(3) 業務内容

「みのお B・C 団地全域建替基本構想業務」特記仕様書による。

(4) 履行期間

契約締結日から令和 9 年 3 月 17 日までとする。

(5) 委託上限価格

10,321,000 円（税抜）

※令和 7 年 3 月からの設計業務委託等技術者単価に基づいて委託上限価格を算出。

(6) 実施形式

公募型プロポーザル方式

(7) 事務局

大阪府住宅供給公社 整備推進部 整備推進課 計画グループ

〒541-0042

大阪市中央区今橋 2-3-21（藤浪ビル 6 階）

TEL：（06）7657-7117（直通）

メールアドレス：propo-ojk@osaka-kousha.or.jp

ホームページ：https://www.osaka-kousha.or.jp/

問合せ：月曜日～金曜日（祝日及び年末年始は除く）の 9 時から 17 時まで

2 スケジュール

公告・募集要項公表	令和8年3月25日（水）から公社HPにて公表
参加資格書類受付期間	令和8年3月25日（水） ～ 令和8年4月9日（木）17時必着
参加通知日	令和8年4月15日（水）電子メールにて通知予定
質疑受付期間	令和8年4月15日（水） ～ 令和8年4月20日（月）17時必着
質疑回答日	令和8年4月24日（金）公社HPにて公表予定
企画提案書受付期限	令和8年5月15日（金）17時必着
プレゼンテーション審査及び 選定委員会	令和8年5月下旬（実施予定）
選定結果通知	令和8年6月上旬（予定）
契約締結・委託事業開始	令和8年6月上旬（予定）

3 参加資格等

参加者は、次に掲げる要件（以下「参加資格要件」という。）を満たす者とし、提案内容を実現する能力及び実績を有する者とする。

（1）事業者資格要件

- ① 令和8年3月1日付で大阪府住宅供給公社建設工事等入札等参加資格者の登録業務で「建築設計・監理」又は「建設コンサルタント」の登録があること。
- ② 平成27年度以降（平成27年4月1日から参加資格書類の提出期限まで。）に完了した次に示す業務の同種又は類似業務の実績を1件以上有すること。
 - 同種業務：公的機関^{※1}が発注した、サウンディング型市場調査及び基本計画における計画策定業務。（ただし、再委託による業務の実績は含まない。また、共同企業体の構成員としての実績である場合は、その出資比率が20%以上のものに限る。）
 - ※1 国、地方公共団体、独立行政法人又は地方公共団体が設立した公社
 - 類似業務：公的機関以外が発注した、サウンディング型市場調査及び基本計画における計画策定業務。（ただし、再委託による業務実績は含まない。また、共同企業体の構成員としての実績である場合は、その出資比率が20%以上のものに限る。）

- ③ 次に掲げる基準を満たす管理技術者を本件業務に配置できること。
- ア 下記に示すいずれかの資格を有する者であること。
 - ・ 一級建築士の資格を有し、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による登録を行っている者
 - ・ 技術士（建設部門 都市及び地方計画）の資格を有し、技術士法（昭和 58 年法律第 25 号）による登録を行っている者
 - イ 平成 27 年度以降に、（１）②に掲げる業務に従事した経験を有する者であること。
 - ウ 参加資格書類提出日時点において、上記①及び②を満たす事業者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。なお、当該関係がないことが判明した場合、虚偽の記載として取扱う。

（２）その他の資格要件

次の要件全てに該当しない者であること。

- ① 法人でない者
- ② 成年被後見人
- ③ 役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人
 - ア 成年被後見人又は被保佐人若しくは外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - ウ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者
 - エ 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 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者
 - オ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人がアからエまでのいずれかに該当する者
- ④ 民法の一部を改正する法律（平成 11 年法律第 149 号）附則第 3 条第 3 項の規定により、従前の例によることとされる同法による改正前の民法（明治 29 年法律第 89 号）第 11 条に規定する準禁治産者
- ⑤ 被保佐人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑥ 民法第 17 条第 1 項の規定による契約締結に関する同意権付与の審判を受けた被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑦ 営業の許可を受けていない未成年者であって契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ⑧ 破産者で復権を得ない者
- ⑨ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者（同項各号のいずれかに該当する事実があった後 2 年を経過した者を除く）、又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者

- ⑩ 大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱等に基づく入札参加除外措置を受けている者又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当すると認められる者（同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当し、その措置期間に相当する期間を経過したと認められる者を除く。）
- ⑪ 大阪府住宅供給公社契約関係暴力団排除措置要綱に該当すると認められる者
- ⑫ 公社との契約において、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。

（３）失格要件

次の要件に該当する者は失格とする。

- ① 企画提案書の提出期日において、大阪府又は公社の入札参加停止措置を受けている者
- ② 企画提案書の提出期日において、提案に必要な免許等で行政処分を受けている場合
- ③ 提案価格の総額が、本募集要項１（５）に示す委託上限価格（税抜）を超える提案をした場合
- ④ 提出した書類等に虚偽の記載等がある場合
- ⑤ 本募集要項に定められた条件に違反、又は不正な行為を行った場合

（４）禁止事項

参加を希望する事業者は、公社職員から直接又は間接に協力を受けてはならない。

4 提出書類等について

(1) 参加資格書類の提出について

① 提出書類

提出書類		様式	提出部数	
参加資格書類	参加申込書	様式1	1	
	会社概要	様式2		
	会社実績調書	様式3		
	誓約書	様式4		
	事業者 資格証明書	印鑑証明書		—
		使用印鑑届		様式5
		履行事項全部証明書 (登記簿謄本の写し) ※企画提案書の期日を基準に3カ月以内に発行したものの		—
		貸借対照表及び損益計算書、又は有価証券 (直前決算のものに限る。)		—
	管理技術者実績調書	様式6		
	管理技術者 資格証明書	資格証明書等の写し		—
雇用関係を証する書類		—		

※資格証明書において、企画提案書の提出期日に失効するものがある場合は、企画提案書提出時に再度提出すること。

② 提出方法

参加資格書類提出期限までに参加資格書類（PDF）をメールにて事務局へ送信するとともに、本書を郵送（当日消印有効）すること。

③ 提出先

大阪府住宅供給公社 整備推進部 整備推進課 計画グループ
〒541-0042
大阪市中央区今橋2-3-21（藤浪ビル6階）
メールアドレス：propo-ojk@osaka-kousha.or.jp

④ 参加資格書類の提出期限

提出期限：令和8年4月9日（木）17時必着

⑤ 参加通知

参加資格要件を満たした参加者に対して、参加申込書に記載されたメールアドレス宛に電子メールにて参加通知書を送付する。参加通知書を受け取った参加者は（2）①に掲げる企画提案書を提出すること。

参加通知日：令和8年4月15日（水）（予定）

(2) 企画提案書の提出について

①提出書類

提出書類		様式	提出部数	
企画提案書	実施方針	実施体制・実施手順	様式8	
		実施体制表及び担当者実績調書	様式9	
	企画提案	1. 民間事業者による敷地活用やサービスによる付加価値要素についての検討 借地活用とした施設やシェアモビリティ設置、その他について①どのような調査を実施するのか、②調査結果を踏まえ、実現するにあたって、どのような視点で判断するのか具体的に記載すること。	様式10	1
		2. 公社みのお2期目計画への付加価値要素に関する市場調査及び検討 ペット共生住宅や住戸プラン方針、その他について①どのような調査を実施するのか、②調査結果を踏まえ、今後の需要動向について、どのような視点で判断するのか具体的に記載すること。		
		3. 基本計画業務にむけての基本方針策定 調査結果を基に①上記1. 2. を踏まえ、どのような整理及び分析を実施するのか、②基本計画業務の基本方針を策定するにあたって、どのような視点で判断するのか具体的に記載すること。		
価格提案		様式11		

② 企画提案書の提出方法

書面及びデータ（CD-R）を郵送で提出すること。

●書面

バラ1部を提出すること。なお、企画提案（様式10）については各提案項目1枚以内、合計3枚以内（表紙、目次除く）/部とする。

●保存データ

(ア) PDF形式、1枚ごとに分割及び一括のデータを提出すること。

(イ) 保存形式

- ・Microsoft Windows11 で使用できるようにすること。
- ・Adobe Acrobat Reader で使用できるようにすること。
- ・Microsoft Word で使用できるようにすること。

(ウ) CD-R 本体に「競技名称」「参加者名」を記載したラベルを貼り付けること。

③ 提出先

大阪府住宅供給公社 整備推進部 整備推進課 計画グループ

〒541-0042

大阪府中央区今橋2-3-21（藤浪ビル6階）

④ 企画提案書の提出期限

提出期限：令和8年5月15日（金）17時必着

（3）提出書類の取り扱い

① 提出書類の返却

提出書類は、選定結果に関わらず返却しない。

② 提出書類の不備

提出書類に不備があった場合は、審査の対象とならないことがあります。

③ 提案に要する費用負担

提案に要する諸費用は、参加者の負担とする。

④ その他

企画提案書等について、参加者は公社が審査結果の公表、選定に関する情報の公表、その他公社が必要と認める時には、審査の結果の順位に関わらず、承諾を得ず使用できることをあらかじめ許諾し、著作権人格権、著作財産権その他の権利を公社に一切主張しないものとする。

（4）参加の辞退について

参加資格審査書類提出後に、参加者の事情により辞退する場合は、必要事項を記入の上、辞退届（様式12）を事務局に提出すること。

5 質疑回答

（1）質疑受付

質疑がある場合、質問書（様式7）を提出すること。ただし、質問書提出できるものは、参加通知を受領したものに限る。

① 質問書の提出期限

提出期限：令和8年4月20日（月）17時必着

② 提出方法

電子メールを用い、件名を「【質問書】」とし、事務局専用アドレスへ提出（送信）すること。なお、PDF形式及びMicrosoft Word形式で提出すること。

（2）質疑回答

① 質問書にて受け付けた回答については、公社ホームページにて公表する。

質疑回答日：令和8年4月24日（金）（予定）

② 質疑回答書については、その内容を「本募集要項等の追加および修正」として取扱う。なお、質疑回答後の質疑は一切受けない。

6 審査

(1) 審査方法

事務局にて参加者が提出した企画提案書を確認し、企画提案書を提出した参加者のうち、6(2)の審査基準に基づき、選定委員会にて本業務の履行に最も適したものを受託者として選定する。

(2) 審査基準

審査基準は以下のとおり。

審査項目		審査内容	配点
実施体制		●人員体制（専門性・経験等を加味した配員計画等）や企業としてのバックアップ体制（ミス防止・バックアップのための組織体系や仕組等）等、業務遂行の上で適切な実施体制が確保されているか。	5
実施手順		●業務フローの妥当性が高いか。	10
業務実績		●業務の遂行が可能と判断できる十分な実績・人材を有しているか。 ●業務の実施に十分な技術力を有しているか。 ●同種業務又は実際に実現したことがある場合は優位に評価する。	10
担当者評価		●本業務及び提案内容に見合う資格・実績を有する管理技術者及び担当技術者が確保されているか。 ●履行中の業務の分量・質など本業務の履行に支障がないか。	10
企画提案の内容	業務理解度	●本業務の目的及び内容を理解した視点で企画提案がされているか。	20
	的確性	●具体的かつ的確性のある提案内容がなされているか。	20
	取りまとめ方法	●調査結果の整理及び分析方法、判断方法に妥当性があるか。	20
価格提案※1		●所要経費、積算見積金額は妥当か。	5
合計			100

※1 満点×提案価格のうち最低価格／自社の提案価格

上記の計算式をもって算出した数値の小数点以下第2位を四捨五入した数値を得点とする。

(3) プレゼンテーション審査について

- ① 企画提案書を提出した参加者を対象とする。
- ② 参加者の出席は3人以内とします。
- ③ 参加者による企画提案書に関する概要説明は30分、審査員からの質疑は10分とする。
- ④ 企画提案書を投影するモニターは会社が用意し、パソコン等の機材は参加者が持参する。
- ⑤ プレゼンテーション審査の前後における準備及び片付けに要する時間は5分程度とし、発表時間には含めない。
- ⑥ 説明用の追加資料の提示や配布は認めない。
- ⑦ 順番については改めて通知し、実施しない場合もあります。

(4) 選定結果通知

企画提案書を提出した全ての参加者に対し、選定結果を文書にて通知する。また、受託者名と全参加者の総合評価点（参加者名を伏せたもの）を会社のホームページに公表する。

選定結果通知：令和8年6月上旬（予定）

※審査の結果、会社が意図する参加者がなかった場合等、受託者を選定しない場合がある。

(5) 非選定理由の説明

受託者に選定されなかった者は、次によりその理由の説明を求めることができる。

① 提出書類

非選定理由説明請求書（様式自由。ただし、住所、会社名、代表者名及び担当者連絡先、メールアドレスを記入する。）

② 受付場所

大阪府住宅供給公社 整備推進部 整備推進課 計画グループ
〒541-0042
大阪市中央区今橋2-3-21（藤浪ビル6階）
メールアドレス：propo-ojk@osaka-kousha.or.jp

③ 非選定理由説明請求書の提出期限

提出期限：令和8年6月12日（金）17時まで

※提出期限以降の非選定理由説明請求は却下する。

④ 提出方法

電子メール

7 契約の締結等

- (1) 業務の内容について協議の上、その詳細を決定し、発注準備が整った段階で随意契約により受託者と契約を締結する予定である。
- (2) 受託者が契約の締結を辞退した場合、または契約締結時までに参加資格要件を欠いていることが判明した場合には、次点の参加者を受託者とする予定である。
- (3) 契約書は「業務委託契約書（案）」を使用する。
- (4) 本業務の履行成績が優良な場合、次段階の「基本計画業務」を随意契約にて委託する可能性がある。ただし、基本計画業務を策定せず本業務のみで終了する場合もある。

8 その他

(1) 情報公開請求について

提出された企画提案書等について情報公開請求があった場合は、「大阪府住宅供給公社における大阪府情報公開条例の施行に関する規程」に基づき取り扱う。

(2) その他

- ① 使用する印鑑は参加資格書類提出時の使用印鑑届の使用印鑑を使用する事。
- ② 企画提案書作成に伴う諸官庁へのヒアリングは行わない事。