「茨木郡山Ｂ団地賃貸需要調査及び建替基本計画等業務」

企画提案競技（公募型プロポーザル）

募集要項

令和８年 11 月

大 阪 府 住 宅 供 給 公 社

１　業務趣旨

本業務は、将来人口推計を利用した公社賃貸住宅のエリア再編を検討した「茨木郡山Ｂ団地外１団地建替再編整備基本構想業務（令和７年２月策定）」から、茨木郡山Ｂ団地の建替え時における賃貸需要を付加した適正な計画戸数や入居ターゲットの把握、将来需要も見定めた茨木郡山団地を含むエリアの将来像を具体化しながら、茨木郡山Ｂ団地の建替基本計画を策定することを目的とする。

また、当該エリアの最終形態を見据えながら、家賃相場や経営期間を考慮した構造形式や設備水準、擁壁活用など、現在の建替事業と同等の仕様やスペックにおける収益性の改善に向け、イニシャルコストの考え方と実施方法を立案する。

さらに、入居促進策やエリアの最終形態への移行に備えた対策検討など、茨木郡山Ｂ団地の建替事業を起点とした具体的なエリア再編の事業手法も計画するものである。

２　業務概要

（１）業 務 名　「茨木郡山Ｂ団地賃貸需要調査及び建替基本計画等業務」

（２）業務内容　「茨木郡山Ｂ団地賃貸需要調査及び建替基本計画等業務」特記仕様書による。

（３）履行期間　　契約締結日から令和 10 年２月 25 日（金）までとする。

（４）委託上限価格

11,921,000 円（税抜）
※令和８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。

（５）実施形式

公募型プロポーザル方式

（６）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

３　スケジュール

公告・募集要項公表	令和８年 11 月 13 日（金）から公社 HP にて公表
参加意向書類受付期間	令和８年 11 月 16 日（月） ～ 令和８年 11 月 24 日（火）17 時必着
参加通知日	令和８年 11 月 27 日（金）電子メールにて通知
質疑受付期間	令和８年 11 月 27 日（金） ～ 令和8年 12 月４日（金）17 時まで
質疑回答日	令和８年 12 月 11 日（金）公社 HP にて公表予定
企画提案書等受付期限	令和９年１月 13 日（水）17 時必着
プレゼンテーション及び 選定委員会	令和９年２月上旬（実施予定）
選定結果通知	令和９年２月中旬（予定）
契約締結・委託事業開始	令和９年２月下旬（予定）

４　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。）をすべて満たす者とし、提案内容を実現する能力及び実績を有する者とする。

（１）参加者資格要件

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 次に掲げる業務で、元請け又は設計共同体の構成員として完了した実績（本店・支店は問わない。）をそれぞれ１件以上有すること。また、企業共同体の構成員としての実績では、その出資比率が 20%以上のものに限る。ただし、再委託した業務の実績は含まない。

なお、次に掲げる ア 及び イ の業務を １ つの業務として完了した実績を１件有する場合はそれぞれ１件の実績を有するとみなす。

ア　平成 28 年度以降（平成 28 年４月１日から企画提案書等の提出期限まで。）に完了した基本計画又は基本設計の業務で次の同種又は類似業務を完了した実績（本店・支店は問わない。）を有すること。

●同種業務：公的機関※1が発注した、共同住宅（寄宿舎を除く。）の基本計画又は基本設計の策定業務のこと。

（※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、共同住宅（寄宿舎を除く。）の基本計画又は基本設計の策定業務のこと。

イ　需要調査又は賃貸市場の分析業務で次の同種又は類似業務を完了した実績（本店・支店は問わない。）を有すること。なお、協力会社へ再委託を予定する場合には協力会社が有する実績でも可とし、参加者は基本計画又は基本設計業務の実績だけでも参加を可とする。

また、協力会社には　上記①の登録有無は求めないが、企画提案書等の提出時に必要書類を提出すること。

●同種業務：住宅又は商業店舗などの開発において、実態把握を伴う需要調査や市場分析・予測等を実施した業務のこと。

●類似業務：住宅又は商業店舗などまちづくりの開発や行政計画などにおいて、将来人口推計等に基づいた需要調査や市場分析・予測等を実施した業務のこと。

（2）管理技術者資格要件

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

・RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有し、一般社団法人建設コンサルタンツ協会の登録を行っている者

イ　平成 28 年度以降に、上記（１）② ア 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、参加者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。なお、雇用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ものとする。

（3）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

（４）失格要件

次の要件に該当する者は失格とする。

①　企画提案書等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　企画提案書等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　参加者資格要件を満たさない場合

④　提案価格が本募集要項２（４）に示す委託上限価格（税抜）を超える場合

⑤　提出した書類等に虚偽の記載等がある場合

⑥　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

（５）禁止事項

すべての参加者は、公社職員から直接又は間接に協力を受けてはならない。

５　提出書類等について

（１）参加意向書類の提出について

①　提出書類

提出書類			様式	提出部数
参加意向書類	参加申込書		様式１	1
	会社概要		様式２	
	誓約書		様式３	
	会社概要関係書類	印鑑証明書	―	
		使用印鑑届	様式４	
		履歴事項全部証明書（登記簿謄本の写し）※企画提案書等の提出期日を基準に３カ月以内に発行したもの	―	
		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。）	―	

②　提出先及び提出方法

提出先は 2.（6）の事務局とし、参加意向書類提出期限までに参加意向書類（PDF）をメールにて送信するとともに、本書を郵送（提出期限内必着）すること。

③　参加意向書類の提出期限

提 出 期 限：令和８年 11 月 24 日（火）１７時必着

④　参加通知

不備なく参加意向書類を提出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等を提出すること。

参 加 通 知 日：令和８年 11 月 27 日（金）（予定）

※ 参加通知メールに併せて、「茨木郡山 B 団地外１団地建替再編整備基本構想業務（令和 7 年 2 月策定）」の概要版及び直近の建替事業提案競技「要求水準書」、「建築・設備設計指針（令和６年３月）」を参考に提供する。

（2）企画提案書等の提出について

① 提出書類

<table>
<tr><th colspan="5">提出書類</th><th>様式</th><th>部数</th></tr>
<tr><td rowspan="8">参加資格書類</td><td colspan="3" rowspan="4">参加者必要書類</td><td colspan="2">会社実績調書</td><td>様式６</td><td rowspan="15">１※</td></tr>
<tr><td colspan="2">管理技術者実績調書</td><td>様式７-１
様式 7-2</td></tr>
<tr><td rowspan="2">管理技術者
資格証明書</td><td>資格証明書の写し</td><td>―</td></tr>
<tr><td>雇用関係を証する書類</td><td>―</td></tr>
<tr><td rowspan="4">「需要調査及び賃貸市場の分析」の一部又は全部を再委託する場合</td><td rowspan="4">協力会社必要書類（注１）</td><td colspan="2">会社概要</td><td>様式２</td></tr>
<tr><td colspan="2">誓約書</td><td>様式３</td></tr>
<tr><td colspan="2">履歴事項全部証明書
（登記簿謄本の写し）※企画提案書等の提出期日を基準に３カ月以内に発行したもの</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2">協力会社実績調書</td><td>様式８</td></tr>
<tr><td rowspan="7">企画提案書</td><td rowspan="3">実施方針</td><td colspan="3">実施体制表及び担当者実績調書</td><td>様式９-１
様式 9-2</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>１．実施体制</u>
① 各業務の担当を明確にし、企業組織によるバックアップや支援体制、進捗管理やミス防止の体制など総合的な業務遂行の体制を明確に記載すること。
② 需要調査及び分析、予測に係る業務を行う者（自社・専門会社）及び担当者も明確に記載すること。</td><td rowspan="2">様式１０</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>２．実施手順</u>
① 各業務の関係性がわかるよう記載すること。
② スケジュールは重要なポイントなどを明確に記載すること。</td></tr>
<tr><td rowspan="3">企画提案</td><td colspan="3"><u>１．賃貸需要の調査・分析・予測方法</u>
① 調査の手法や収集する材料、範囲や対象など必要と考える事柄を具体的に記載すること。
② 調査内容の分析・需要予測方法、賃貸需要を基とした茨木郡山 B 団地の建替適正戸数の導き出し方を具体的に記載すること。
③ 当該エリアの需要把握に有効と考える具体的な取組みや予測精度を高める目的の手法など、その他提案事項を記載すること。</td><td>様式 11-1</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>２．エリア再編の検討方法</u>
① 再編計画を見直し、将来の方向性を導き出すための検討方法やその視点、判断基準などを具体的に記載すること。
② 当該エリアの将来の事業展開や手法の検討方法を具体的に記載すること。</td><td>様式 11-2</td></tr>
<tr><td colspan="3"><u>３．整備コストの比較・分析・仕様等決定方法</u>
① 茨木郡山Ｂ団地建替事業における導入すべき入居者向け設備（専有部及び共用部）の費用対効果の分析及び導入決定はどのような視点や判断基準を経て方針を定めるのか具体的に記載すること。
② 建物構造等コストの比較・分析の方法や比較・分析から決定までの過程をどのように進めるのか、視点や判断基準を含めて具体的に記載すること。
③ その他計画に有効と考える提案項目を具体的に記載すること。</td><td>様式 11-3</td></tr>
<tr><td colspan="4">価格提案</td><td>様式１２</td></tr>
</table>

※ 参加通知書１通につき、提出書類は１部のみとする。

（注１）特記仕様書３（６）の石綿含有分析調査の再委託については提出を求めない。

② 提出先及び提出方法

提出先は 2.（6）の事務局とし、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。

様式9は複数枚の提出を可とし、様式 10 は2枚以内の提出とする。

なお、企画提案（様式１１）については各提案項目で 1 枚以内、合計３枚以内（表紙、目次除く）とすること。

●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。
Word 形式：一括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」「作成日」「提出先」を記載したラベルを貼り付けること。

③ 企画提案書等の提出期限

提出期限：令和９年１月１３日（水）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場合がある。

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

審査結果の順位に関わらず企画提案書等については、公社が審査結果や選定に関する情報の公表、その他必要と認める時には、参加者の承諾を得ず使用できることをあらかじめ許諾し、著作者人格権、著作財産権、その他の権利についても参加者は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

参加意向書類提出後に、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 13）を事務局に提出すること。

６　質疑回答

（１）質疑受付

質疑がある場合、質問書（様式５）を提出すること。ただし、質問書を提出できるものは、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12月４日（金）17時まで

②　提出方法

電子メールを用い、件名を「【質問書】茨木郡山Ｂ団地賃貸需要調査及び建替基本計画等業務　企画提案競技」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　回答方法

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。また、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。

質疑回答日：令和８年12月11日（金）（予定）

7　審査

（1）審査方法

参加者が提出した企画提案書を選定委員会にて7（2）の審査基準に基づき審査し、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とし、総合評価点は各項目の合計後に小数点以下第 3 位を四捨五入した数値とする。

なお、特記仕様書3（6）の石綿含有分析調査については、本審査対象外として扱うため、実施体制や実施手順に記載しないこと。

審査項目		審査内容	配点
実施体制		• 専門性や技術力、経験等を有する担当者の実施体制や企業組織によるバックアップ体制、専門的な業務支援の仕組みなどが設定されているか。 • 管理技術者や担当者の実績がどのように活かされるのかを具体的に説明されているか。 • 需要調査及び分析、予測においては、目的を達成するための適切な実績を有した担当者等の体制が構築されているか。 • 需要調査及び賃貸市場の分析業務の一部又は全部を再委託する場合、業務が円滑に進むような管理体制が、構築されているか。	20
実施手順		• 業務内容を十分に理解して各業務の関係性を踏まえた的確な実施手順とマイルストーンの設定など各業務のウエイトを考慮したスケジュール設定がされているか。 • 企業の同種又は類似業務の実績と本業務の共通点が説明され、どのように活かせるかを具体的に説明されているか。	15
企画提案の内容	賃貸需要の 調査・分析・予測方法	• 賃貸市場の動向やエリアの賃貸需要を把握するための調査項目及び調査方法、分析方法などは妥当性があり、有効な提案がされているか。 • 家賃と設備の相関関係や本業務の目的に見合う入居者向け設備（専有部及び共用部）等の見極めに適した分析方法が提案されているか。 • 予測精度をあげるデータ収集や予測方法など、工夫が提案されているか。 • 需要予測の時期設定が的確であり、需要を見据えた適正戸数をどのように導き出すのかの具体的な説明がされ、説得力があるか。	25
	エリア再編の 検討方法	• 具体的かつ的確性のある検討方法の提案がなされているか。 • 茨木郡山Ｂ団地建替事業における整備コストをどのような視点で検討するのか、具体的な説明がされているか。 • 再編に向けた事業展開の検討方法や判断視点などが具体的かつ的確な内容で提案されているか。	10
	整備コストの 比較・分析・仕様等 決定方法	• 整備コストの比較・分析方法は、具体的かつ多面的に提案されているか。 • 建物構造や住宅仕様などのコスト比較や分析方法、決定までの過程が具体的に説明され、耐久性や需要などコスト以外も考慮した決定方法が合理的に提案されているか。 • ニーズとコストの費用対効果を分析する仕組みや立地的弱点を補完するための視点の説明が具体的で説得力のある提案となっているか。 • 提案内容は現実的で本業務において実行性の高いものであるか。	20
価格提案		価格提案点＝10 点×提案価格のうち最低価格／自社の提案価格	10
合計			**100**

（3）プレゼンテーション審査について

① 企画提案書等を提出した参加者を対象とする。

② 参加者の出席は3名以内とする。

③ 参加者による説明は 30 分、審査員からの質疑は 20 分を予定する。
（※時間配分について調整する場合がある。）

④ 企画提案書を投影するモニター（接続ケーブル：HDMI）は公社が用意し、パソコン等の機材は参加者が持参する。（別途、指し棒やポインターの持ち込みは可）

⑤ プレゼンテーション当日の会場内における自社の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 当日の集合及び開始時間等は、事前にメールで通知する。

⑧ プレゼンテーション会場は事務局のある建物内会議室とする。なお、詳細は事前にメールにて通知する。

⑨ プレゼンテーション及び企画提案書等により審査するものとする。

（4）選定結果通知

企画提案書等を提出したすべての参加者に対し、選定結果を文書にて通知する。
また、受託者名及び全参加者の総合評価点（参加者名を伏せたもの）を公社ホームページにて公表する。
なお、審査の結果、公社が意図する提案等がない場合は受託者を選定しないことがある。

選定結果通知：令和９年２月中旬（予定）

（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 提出書類及び提出先

非選定理由説明請求書（様式自由）を 2.（6）の事務局へ提出すること。ただし、説明請求書には住所、会社名、代表者名、会社印、担当者連絡先、メールアドレスを記入すること。

② 非選定理由説明請求書の提出期限

提出期限：選定結果通知発送日(メールで発送を通知)の翌日から、7日目の 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。

③ 提出方法

電子メールにて提出すること。（PDF 形式）

８　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失格要件への該当が判明した場合には、次点の参加者を受託者とする。

（３）契約書は「業務委託契約書（案）」を使用する。

（４）企画提案書等に記載された内容は、本業務の契約内容の一部として取り扱うものとし、受託者はその内容を誠実に履行しなければならない。また、企画提案書等に記載された事項については、特記仕様書に記載がない場合であっても、受託者が履行すべき事項として取り扱うものとする。

９　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意向書類提出時の使用印鑑届の使用印鑑を使用すること。

② 企画提案書等作成に伴う諸官庁へのヒアリングは行わないこと。

（３）受託者に貸与する資料

「茨木郡山Ｂ団地外１団地建替再編整備基本構想業務」成果品

「茨木郡山Ｂ団地既存擁壁調査及び補修・補強予備設計業務」成果品

「茨木郡山Ｂ団地現況測量及び境界確定測量他業務」成果品