旧宮塚町住宅等マスターリース契約
兼管理業務委託に係る公募型提案依頼書

芦屋市市民生活部市民室人権・男女共生課

旧宮塚町住宅等マスターリース契約兼管理業務 委託提案方式実施要領

1 提案依頼の概要

(1) 件名

本提案依頼書による業務委託の名称は、「旧宮塚町住宅等マスターリース契約兼管理業務委託」（以下、「本業務」という。）とする。

(2) 本業務の目的及び依頼内容

旧宮塚町住宅について、単なる入居者管理や施設の管理運営だけでなく、事業主として起業する人（スタートアップ）や女性の活躍支援の場とすると共に、北側部分の敷地整備及び活用を柔軟なアイデアをもって一体的に行うことにより、商業的にぎわいの創出や地域の活性化を進め、エリアブランディングの拠点として本市の魅力を高めることを目的とする。

(3) 実施形式

価格及び価格以外を総合的に評価し、決定する公募型提案方式とする。

(4) 公募型提案方式とした理由

本業務の目的及び依頼内容を実現できる最適な方法を実施するべく、指定した内容の条件を満たしたより良い提案を募るため、本提案依頼を行うこととした。

(5) 業務期間 令和7年10月1日から令和12年9月30日まで

(6) 予算額（歳入） 年額1,326,000円（税込）

2 提案手続

(1) スケジュール

提案手続に関するスケジュールは別紙のとおりとする。

(2) 参加意思表明書提出

「参加意思表明書」に所定の内容を記入、押印の上、参加意思表明書提出期限までに芦屋市市民生活部市民室人権・男女共生課へ提出すること。

(3) 質問受付及び回答

質問受付期限までに、人権・男女共生課代表メール（danjokyoudou@city.ashiya.lg.jp）宛に、別紙「質問回答票」にて送付すること。

本市が受けた質問及び回答内容は、公平性、透明性を担保するため、その内容及び質問者の如何にかかわらず、ホームページに掲載する。

(4) 企画提案書及び見積書等の提出

企画提案書及び見積書は、「企画提案書・見積書提出期限」までに「2(5) 提出場所」へ持参又は郵送の上、提出すること。

提出物及び提出部数等は、別紙「企画提案書作成要領」を参照すること。

(5) 提出場所

芦屋市市民生活部市民室人権・男女共生課

(芦屋市精道町8番20号 芦屋市役所分庁舎)

(6) 問合せ先

芦屋市市民生活部市民室人権・男女共生課 担当：小杉

TEL：0797-38-2518

FAX：0797-38-2175

E-mail：danjokyoudou@city.ashiya.lg.jp

(7) 1次評価結果通知

1次評価結果は、全ての提案者に電子メールにより送付する。

また、1次評価の通過者には、併せて2次評価の時間帯を連絡する。

2次評価の内容については、「3(1) 評価方法」を参照すること。

(8) 最終結果通知

最終結果については、先に全ての1次評価通過者に電子メールにより送付する。また、通知送付後、芦屋市ホームページに1ヶ月間、審査結果を公表する。

3 評価方法

(1) 評価方法

受託者については、参加資格確認、事前審査、1次評価及び2次評価によって決定する。

提案内容の評価は、公正かつ厳正に実施する。

評価については、次頁の表のとおりとする。

段 階	種 別	対 象	評 価 者	概 要
参加資格 確認	・書類審査	参加申請書 提出者	専門委員会	参加申請書提出者が参加資格 を満たすかを確認する。
事前審査	・書類審査	企画提案書 等提出者	専門委員会	提出書類等一式に漏れや不備 がないかチェックする。
1次評価	・企業評価 ・提案内容 評価 (書類審査)	事前審査 通過者	専門委員会	企画提案書に対する回答に基 づき評価する。
2次評価	・提案内容 評価 (面接審査) ・価格評価	1次評価 上位3社	専門委員会	提案内容のヒアリングに基 づき評価する。 提案内容とヒアリング回答が 異なる場合は、2次評価の点 数で調整する。

(2) 配点

配点は下記のとおりとする。

評価基準については、別紙「評価基準表」のとおり。

- ① 1次評価から2次評価までの点数により、業者を決定する。
- ② 配点は、企業評価1割（10点）、提案内容評価5割（50点）、価格評価4割（40点）とする。

(3) 参加資格確認

① 対象

参加意思表明書提出者

② 確認方法

参加資格条件と比較し、参加資格の有無を確認します。

(4) 事前審査

① 対象

企画提案書等提出者

② 評価方法

提出書類等一式に漏れや不備がないかチェックする。

(5) 1次評価

① 対象

事前審査通過者

② 評価方法

企画提案書等について書類審査を行う。

(6) 2次評価

① 対象

1次評価上位3社

② 評価方法

(ア) ヒアリングによる評価

2次評価者の中から、提案内容について、本市からの質問形式で行う。

ヒアリングは8月1日（金）午前又は午後に、各社30分程度を予定している。

(イ) 価格評価

(7) 失格事項

以下に示す事項に該当した場合、審査結果を待たずに失格になる場合があるので留意すること。

① 「企画提案書・見積書提出期限」に遅れた場合

② 提出書類に不足があった場合又は本書で定める事項に違反した場合

③ 当該案件に関して、本実施要領に定める以外の方法により、本市の職員に直接又は間接を問わず連絡を行った場合

④ 「提案依頼交付開始日」から契約締結日までの間に、本市より指名停止等の措置を受けた場合

⑤ 別紙「評価基準表」にある項目の提案内容評価について、1項目でも最低評価を行った選考委員が過半数を占める場合、又は、全選考委員評価点の総合計が満点の60%未満である場合

4 留意事項

(1) 留意事項

① 提案書等提出を受けた資料は、提案者に返却しない。

② 提出された提案書等の全ての資料を受理した後の加筆及び修正は認められない。

③ 最優秀提案者を本業務委託の契約交渉の相手方として確定する。ただし、最優秀提案者との協議の結果、契約内容の履行がされないおそれがある場合又はその他の理由で契約締結に至らなかった場合は、次順位の者を契約交渉の相手方とできる。

(2) 企画提案書等の取扱い

① 企画提案書等は、本提案方式の手続における契約の相手方の候補者選定業務以外の目的では使用しない。

② 企画提案書等の著作権については、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとする。ただし、提出された企画提案書等について、芦屋市情報公開条例（平成14年芦屋市条例第15号）に基づく公開請求があった場合には、本市は同条例に

基づき公開するものとする。また、本市が本提案方式の結果報告等に必要な場合は、その内容を無償で使用及び公表することができるものとする。

- ③ 企画提案書等は、本提案方式による選定を行うために必要な範囲又は公開等の際に複製を作成することがある。
- ④ 契約の相手方となった者が作成した企画提案書等の書類については、本市が必要と認める場合には、本市は契約の相手方にあらかじめ通知することによりその一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとする。

以 上

令和7年度 旧宮塚町住宅等マスターリース契約兼管理業務
委託提案方式スケジュール

手 続	日 時
(1) 公表	令和7年6月26日(木)
(2) 質問受付期間	令和7年6月26日(木) から 令和7年7月 1日(火) 17時まで
(3) 質問回答期限	令和7年7月 3日(木)
(4) 参加意思表明書提出期限	令和7年7月10日(木) 17時まで
(5) 参加資格の有無の通知	令和7年7月11日(金) 15時以降
(6) 企画提案書・見積書提出期間	令和7年7月11日(金) から 令和7年7月17日(木) 17時まで
(7) 1次評価結果通知	令和7年7月24日(木)
(8) 2次評価(ヒアリング)	令和7年8月 1日(金)
(9) 最終結果通知	令和7年8月 8日(金)
(10) 契約締結予定日	令和7年8月 8日(金)
■ 契約期間	令和7年10月 1日(水) から 令和12年9月30日(月) まで

評価基準表

審査項目	評価項目		評価の視点 【提出書類】	指標	配点
	企業能力	業務実績	過去5年間における同種業務の実績 【履行実績届】	あり	1
	地域貢献度	営業の拠点	本店の所在地 【競争入札参加資格申請書により確認するため不要】	芦屋市内	2
		業務実績	本市と契約書を交わした直近の案件の業務実績(過去5年間に限る) 【契約書(写)】	あり	1
	社会性	企業年金制度	企業年金制度導入 【企業年金制度導入に関する証明書(写)】	導入	1
		障がい者雇用状況	障がい者の雇用状況 【障害者雇用状況報告書(写)】	あり	1
		男女共同参画推進の取組	育児・介護休業、子供を持つ従業員向け時短制度又は中途退職女性復帰制度等の導入 【各事業者の制度概要(写)】	あり	1
		女性活躍推進の取組	えるぼし認定の取得 【基準適合一般事業主認定通知書(写)】	取得	1
		子育てサポートの取組	くるみん認定の取得 【基準適合一般事業主認定通知書(写)】	取得	1
		若者雇用促進の取組	ユースエール認定の取得 【基準適合事業主認定通知書(写)】	取得	1
	小 計				10

提案内容評価	提案事項を実施するに当たっての取組方針	業務の目的・条件・内容の理解度が高く、簡潔に記載されているか		10
	業務の実施手続き	業務実施手続きを示す業務・実施フロー又は工程表等の的確性	実施フロー又は工程表等の的確性	5
	現況・課題への理解度	地域の現況・特有の課題への理解は十分か	地域特性等余条件の理解度	5
	提案内容の的確性	提案内容は業務要求水準を充足しているか		5
		検討項目の内容は具体的で量も妥当か	主要検討事項の把握度及び具体性	5
		独創的かつ実現性があるか	独創性・実現性	5
		実施手法は的確であるか	業務手法の妥当性	5
入居者・地域を巻き込んだ取組	入居者や地域を巻き込んだ取組内容が、地域の活性化につながるか	取組姿勢の明確性、付随・関連業務への適切な対応度	10	
小 計				50
価格評価	コスト縮減努力	見積の妥当性、コスト意識		40
総 計				100

公募型提案方式参加資格条件

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する入札参加の資格制限に該当しないこと。
- (2) 令和6・7年度芦屋市物件等競争入札参加資格を有すること。
- (3) 現に、又は契約締結日までに、本市の定める競争入札に係る指名停止基準（昭和61年芦屋市基準）に基づく指名停止を受けていないこと。
- (4) 芦屋市暴力団排除条例及び芦屋市契約等に係る事務からの暴力団等の排除措置に関する要綱に基づく入札等排除措置を受けていないこと。
- (5) 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（国土交通省の資格再認定を受けている者を除く。）、廃止前の和議法（大正11年法律第72号）に基づく和議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（国土交通省の資格再認定を受けている者を除く。）がなされていないこと。