

管理不適正マンション実態調査業務 企画提案公募要領

大阪府では、分譲マンションが管理不適正となる要因や、管理不適正となった場合の適正化推進を図るうえでの課題を明らかにするため、具体的に管理不適正な分譲マンションを抽出し、その管理実態について詳細な調査を実施する。

本業務については、民間事業者等の知識やノウハウ等を活用し、より効果的・効率的に実施するため、企画提案公募により受託事業者を募集します。

1 業務名

管理不適正マンション実態調査業務

(1) 業務の趣旨・目的

高経年分譲マンションの増加、管理組合役員の高齢化等が進み、今後は適正な管理が行われず外部不経済を生じる分譲マンションが発生することが想定されており、令和2年6月には、地方公共団体によるマンション管理適正化を推進するため、マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律が公布され、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定や管理適正化のための指導・助言等が規定されました。

大阪府では、今後、マンション管理適正化推進計画を策定し、分譲マンションの管理適正化の推進を図るための施策に関する事項等を定める予定であるが、これらを検討するにあたっては、分譲マンションが管理不適正となる要因や、管理不適正となった場合に適正化の推進を図るための課題を明確にする必要があると考えているため、管理組合等が機能していない分譲マンション（以下「管理不適正マンション（ソフト）」という。）及び既に外壁の剥落等により危害を生ずるおそれのある分譲マンション（以下「管理不適正マンション（ハード）」という。）を対象に具体的な分譲マンションを抽出し、その管理実態について詳細な調査を実施する。

(2) 業務概要

別添説明書による

(3) 委託上限額

5,817,000円（税込）

2 スケジュール

令和2年9月25日（金）	公募開始
令和2年10月5日（月）	説明会申込締切
令和2年10月7日（水）	説明会開催
令和2年10月12日（月）	質問受付締切
令和2年10月26日（月）	提案書類提出締切
令和2年11月上旬頃	選定委員会
令和2年11月中旬頃	契約締結
令和2年11月中旬頃	業務開始
令和3年2月26日（金）	業務終了

3 公募参加資格

次に掲げる要件をすべて満たす者又は複数の者による共同企業体（以下「共同企業体」という。）であること。

なお、共同企業体で参加する者にあつては、構成員全員が該当すること。

- (1) 大阪府入札参加資格審査要綱（以下、「資格審査要綱」という。）に基づく測量・建設コンサルタント等業務競争入札参加資格又は物品・委託役務関係競争入札参加資格の入札参加資格者名簿に記載されていること若しくは資格審査要綱に基づく測量・建設コンサルタント等業務競争入札参加資格又は物品・委託役務関係競争入札参加資格の入札参加審査申請をし、令和2年11月上旬頃の選定委員会の時点で入札参加資格者名簿に登録されていること。
- (2) 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受け、かつ、資格審査要綱に基づく大阪府測量・建設コンサルタント等業務競争入札参加資格又は物品・委託役務関係競争入札参加資格の再認定がなされた者を除く。）、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者（同法第41条第1項の更生手続開始の決定を受け、かつ、資格審査要綱に基づく大阪府測量・建設コンサルタント等業務競争入札参加資格又は物品・委託役務関係競争入札参加資格の再認定がなされた者を除く。）、金融機関から取引の停止を受けている者その他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- (3) 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止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者でないこと。
- (4) 大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けている者（(1)キに掲げる者を除く。）又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当する者（(1)キに掲げる者を除く。）でないこと。
- (5) 府を当事者の一方とする契約（府以外の者のする工事の完成若しくは作業その他の役務の給付又は物件の納入に対し府が対価の支払をすべきものに限る。以下同じ。）に関し、入札談合等（入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律（平成14年法律第101号）第2条第4項に規定する入札談合等をいう。以下同じ。）を行ったことにより損害賠償の請求を受けている者でないこと。

4 応募の手続き

本業務の提案に参加を希望する者の受付手続等は、以下のとおりです。

「3 公募参加資格」を確認の上、必要な書類を受付期間内に提出してください。

(1) 公募要領の配布及び応募書類の受付

ア 配布期間

令和2年9月25日（金）から令和2年10月26日（月）まで

イ 配布場所及び受付場所

大阪府住宅まちづくり部都市居住課マンション管理・再生グループ

住 所：大阪市住之江区南港北 1-14-16 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）27 階

電話番号：06-6210-9707

（土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前10時から午後5時まで）

ウ 配布方法

上記「イ 配布場所及び受付場所」で配布するほか、都市居住課ホームページ

(http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/mansion/mansion_chosa.html) からダウンロードできます。

（郵送による配布は行いません。）

エ 受付期間

令和2年9月25日（金）から令和2年10月26日（月）まで

（土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前10時から午後5時まで）

オ 提出方法

書類は必ず受付場所に持参してください。（郵送による提出は認めません。）

カ 費用の負担

応募に要する経費は、すべて応募者の負担とします。

(2) 応募書類

正本1部（応募書類、添付書類）、副本7部（応募書類のみ）を提出してください。

但し、副本7部については個人名及び企業名、社章など応募者が特定できる内容の記入をしないでください。（表紙及び背表紙含む）

ア 応募申込書（様式1：正本1部、副本7部）

イ 企画提案書（様式2：正本1部、副本7部）

ウ 応募金額提案書（様式3：正本1部、副本7部）

エ 共同企業体で参加の場合

① 共同企業体届出書（様式4：1部）

② 共同企業体協定書（写し）（様式5：1部）

③ 委任状（様式6：1部）

④ 使用印鑑届（様式7：1部）

オ 誓約書（参加資格関係）（様式8：1部）

(3) 応募書類の返却

応募書類は理由の如何を問わず、返却しませんのでご了解ください。

なお、応募書類は本件に係る事業者選定の審査目的のみに使用し、他の目的には使用しません。

(4) 応募書類の不備

応募書類に不備があった場合には、審査の対象とならないことがあります。

(5) その他

ア 応募は1者1提案とします（共同企業体構成員として参加する場合を含む）。

イ 応募書類の提出に際しては、正本、副本それぞれ1セットずつA4ファイルに綴って提出してください。応募書類は電子媒体（CD-R等）での提出もお願いします。

ウ 表紙及び背表紙については、正本は提案業務タイトルと提案団体名を、副本には提案業務タイトルを記入してください。

<記入例>「管理不適正マンション調査業務」提案書
株式会社〇〇（法人名）

エ 書類提出後の差し替えは認めません（大阪府が補正等を求める場合を除く）。

オ 提出書類に虚偽の記載をした者は本件への参加資格を失うものとします。

5 説明会

(1) 開催日時

令和2年10月7日（水） 午後2時から3時まで

(2) 開催場所（地図参照）

大阪市住之江区南港北1-14-16 大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）41階 会議室

- ・ 大阪Metro中央線「コスモスクエア駅」下車、南東へ約600メートル
- ・ ニュートラム南港ポートタウン線「トレードセンター前駅」下車、ATCビル直結（約100メートル）
- ・ ご来庁の際は公共交通機関をご利用ください。

（咲洲庁舎地図）



(3) 申込方法

電子メール（アドレス：toshikyoju-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp）で受け付けます。

ア 参加事業者名、参加者職氏名、連絡先、参加人数を記入して、電子メールでお申し込みください。

イ 口頭、電話又はFAXによる申し込みは受け付けません。

ウ 「件名」の初めに【説明会申込：管理不適正マンション調査業務】と明記してください。

エ 会場の都合により、応募者1者につき2名まででお願いします。

(4) 説明会への申込期限

令和2年10月5日（月） 午後5時まで

(5) その他

新型コロナウイルス感染拡大防止のため、参加される際は、マスクを着用してください。

風邪症状や発熱がある場合は参加を控えてください。

6 質問の受付

(1) 受付期間

公募開始日から令和2年10月12日（月） 午後5時まで

(2) 提出方法

電子メール（アドレス：toshikyoju-g07@gbox.pref.osaka.lg.jp）で受け付けます。

ア 「件名」の初めに【質問：管理不適正マンション調査業務】と明記してください。

イ 電子メール送信後、必ず電話でメール受信の確認をお願いします。但し、電子メールの受信確認のみで、電話での質問は一切受け付けません。

確認先：大阪府住宅まちづくり部都市居住課マンション管理・再生グループ

電話番号：06-6210-9707

（土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前10時から午後5時まで）

ウ 質問への回答は都市居住課ホームページ

（http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/mansyon/mansion_chosa.html）に掲示し、個別には回答しません。

7 審査の方法

(1) 審査方法

ア (2)の審査基準に基づき、外部委員で構成する選定委員会による審査を行い、最優秀提案者（及び次点者）を決定します。ただし、最高点の者が複数者いる場合は、選定委員による合議の上、これを決定します。

イ 審査は、書類審査及びプレゼンテーション審査にて行います。プレゼンテーション審査の日時は、事前に通知を行います。

プレゼンテーション審査にはパワーポイント等の機材は使用できませんのでご了承ください。

ウ 最優秀提案者の評価点が、審査の結果、100点満点中60点以下の場合は採択しません。

なお、審査内容に係る質問や異議は一切受け付けません。

エ 最優秀提案者は特別の理由がないかぎり、契約交渉の相手方に決定します。

(2) 審査基準

審査項目	審査内容	配点
基本的事項	分譲マンション関連分野を取り巻く現状や課題、業務目的に関し、十分な知識・理解があるか。	15点
業務内容に関する提案について	1 管理不適正マンションの実態調査	(計50点)
	・管理不適正マンション（ソフト）について、具体的な調査対象の抽出方法が適切な提案になっているか。 ・調査対象となる具体的な管理不適正マンション（ソフト）がある場合に、その所在地（市町村名のみ）と管理状況を提案しているか。	15点
	・管理不適正マンション（ハード）について、具体的な調査対象の抽出方法が適切な提案になっているか。 ・調査対象となる具体的な管理不適正マンション（ハード）がある場合に、その所在地（市町村名のみ）と管理状況を提案しているか。	15点
	管理不適正マンション（ソフト）について、管理状況の経緯等を明らかにするための区分所有者等への調査方法及び調査内容が適切な提案となっているか。	10点
	管理不適正マンション（ハード）について、管理状況の経緯等を明らかにするための区分所有者等への調査方法及び調査内容が適切な提案となっているか。	10点
	2 調査結果の分析	(計10点)
	管理不適正マンション（ソフト）の調査結果と比較分析するための分譲マンションの管理に関する文献等が適切な提案になっているか。	5点
	管理不適正マンション（ハード）の調査結果と比較分析するための分譲マンションの管理に関する文献等が適切な提案になっているか。	5点
業務実施体制等	・責任者や配置する人数、スキル等を明示のうえ、業務の体制及びスケジュールについて、具体的に提示され、無理なく実施できるスケジュールが示されているか。 ・連携できる関係機関がある場合、当該機関との連携実績等が記載されているか。	15点
価格点	価格点の算定式 満点（10点）×提案価格のうち最低価格／自社の提案価格	10点
合 計		100点

(3) 審査結果

ア 契約交渉の相手方が決定した後、審査結果は採択に関わらず、応募いただいた全応募者に通知します。

イ 選定過程の透明性を確保する観点から、以下の項目を都市居住課ホームページ (http://www.pref.osaka.lg.jp/jumachi/mansyon/mansion_chosa.html) において公表します。

応募者が2者であった場合の次点者の得点は公表しません。

① 最優秀提案事業者及び契約交渉の相手方と評価点

* 品質点・価格点を配点した場合の価格点・提案金額

② 全提案事業者の名称 * 申込順

③ 全提案事業者の評価点 * 得点順 内容は①に同じ

④ 最優秀提案事業者の選定理由 * 講評ポイント

⑤ 選定委員会委員の氏名及び選任理由

⑥ その他

最優秀提案事業者と契約交渉の相手方が異なる場合は、その理由

(4) 審査対象からの除外（失格事由）

次のいずれかに該当した場合は、提案審査の対象から除外するとともに、別途、入札に準じて入札参加停止等の措置を講じることとします。

ア 選定委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること。

イ 他の応募提案者と応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと。

ウ 事業者選定終了までの間に、他の応募提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示すること。

エ 応募提案書類に虚偽の記載を行うこと。

オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

8 契約手続きについて

(1) 契約交渉の相手方に選定された者と大阪府との間で協議を行い、契約を締結します。

(2) 契約金額の支払いについては、精算払いとします。

(3) 契約に際して、大阪府暴力団排除条例第11条第2項に規定する暴力団員又は暴力団密接関係者でない旨の誓約書（様式9）を提出いただきます。誓約書を提出しないときは、大阪府は契約を締結しません。

(4) 契約交渉の相手方が、契約交渉の相手方として決定した日から契約締結の日までの間において、大阪府公共工事等に関する暴力団排除措置要綱に基づく入札参加除外措置を受けているとき、又は同要綱別表各号に掲げる措置要件に該当するときは、契約を締結しません。

(5) 契約交渉の相手方が、契約交渉の相手方として決定した日から契約締結の日までの間において、次のア又はイのいずれかに該当したときは、契約を締結しないことがあります。

ア 大阪府入札参加停止要綱に基づく入札参加停止の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者

イ 府を当事者の一方とする契約に関し、入札談合等を行ったことにより損害賠償の請求を受けた者

(6) 契約相手方は、この契約の締結と同時に、契約金額の100分の5以上の額の契約保証金を納付しなければならない。

ただし、契約保証金の納付は、次に掲げる担保の提供をもって代えることができる。

ア 国債又は地方債。この場合において、提供される担保の価値は額面金額又は登録金額による。

イ 政府の保証のある債券又は銀行、株式会社商工組合中央金庫、農林中央金庫若しくは全国を地区とする信用金庫連合会の発行する債券。この場合において、提供される担保の価値は額面金額又は登録金額（発行価格が額面金額又は登録金額と異なるときは、発行価格）の8割に相当する金額による。

ウ 銀行又は大阪府が確実と認める金融機関（出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和29年法律第195号）第3条に規定する金融機関（銀行を除く。）をいう。以下この項において同じ。）が振り出し、又は支払保証をした小切手。この場合において、提供される担保の価値は小切手金額による。

エ 銀行又は大阪府が確実と認める金融機関が引き受け、又は保証若しくは裏書をした手形。この場合において、提供される担保の価値は手形金額による。

オ 銀行又は大阪府が確実と認める金融機関に対する定期預金債権。

この場合において、提供される担保の価値は当該債権の証書に記載された債権金額による。

カ 銀行又は大阪府が確実と認める金融機関の保証。この場合において、提供される担保の価値は保証書に記載された保証金額による。

(7) (6)の規定にかかわらず、次のいずれかに該当するときは、契約保証金の全部又は一部を免除します。

ア この契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約（保険金額は、契約金額の100分の5以上）を締結したとき。この場合においては、契約相手方は履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を大阪府に寄託しなければならない。

イ 大阪府財務規則（昭和55年大阪府規則第48号）第68条第3号に該当する場合における契約相手方からの契約保証金免除申請書の提出（国、地方公共団体、独立行政法人通則法第二条第一項に規定する独立行政法人、国立大学法人法第二条第一項に規定する国立大学法人、地方独立行政法人法第二条第一項に規定する地方独立行政法人又は沖縄振興開発金融公庫と同種類及び同規模（当該契約金額の7割以上）の契約履行実績が過去2年間で2件以上ある場合で、かつ、不履行がないと認めるとき）。

ウ 大阪府財務規則第68条第6号に該当する場合。

9 その他

応募提案にあたっては、大阪府公募型プロポーザル方式実施基準、公募型プロポーザル方式応募提案・見積心得、公募要領、説明書等を熟読し遵守して下さい。

担当部局

大阪府住宅まちづくり部都市居住課マンション管理・再生グループ

所在地：大阪市住之江区南港北1-14-16

大阪府咲洲庁舎（さきしまコスモタワー）27階

電話番号：06-6210-9707（直通）