

八尾市子育て世帯向けリノベーション住戸整備業務
(公募型プロポーザル方式)

募集要項

令和8年7月1日

八尾市建築部住宅管理課

旧市営西郡住宅店舗付7号館4号室及び5号室の2室において、八尾市子育て世帯向けリノベーション住戸整備業務を行う事業者を、公募型プロポーザル方式により募集いたしますので、参加される事業者は、この募集要項の各項目の内容を十分ご理解の上お申し込みください。

1. 事業概要

(1) 目的

本市北部に位置する西郡地域は、市営住宅や公共施設などの老朽化が進んでいることに加え、市有地も多く、少子高齢化も八尾市全体に比べ進行している状況です。

本市では、公園、道路や老朽化した公共施設、その他市有地について一体的に再編し、併せて、市営住宅の集約建替えを実施することで生まれる余剰地を有効活用することで、西郡地域の新たな魅力を創出し、多くの人が訪れ、住みたいと思ってもらえる、持続可能で賑わいのあるまちづくりを進めていくために、「八尾市西郡地域まちづくり構想」を策定しました。そのゾーニングの中で、安全・安心・居住ゾーンとして、誰もが安全に安心して快適に暮らし続けることができるよう、戸建て住宅や民間賃貸住宅等の様々なニーズに応える多様な形態の魅力ある住宅供給を促しながら、市営住宅については、計画的な機能更新を図るとともに、長期的に活用する市営住宅ストックにおいては、主に若年層に向けた住宅として多様な供給方法を検討し、居住誘導を図るものとしています。

本事業は、市営住宅としての用途を廃止した旧市営西郡住宅店舗付7号館を活用し、若年層に向けた、公営住宅法等によらない定住促進住宅として供給するもので、本市のまちづくりや住宅に関する地域課題の解決に向けた新たな取り組みを進める視点も必要となることから、公益に資する事業や地域協働などにも精通した企業・団体のノウハウを活かし、子育て世帯が住まいやすい自由なりノベーションを低コストで実現するため実施するものです。

(2) 業務名称

八尾市子育て世帯向けリノベーション住戸整備業務

(3) 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日(水)まで

(上記期間には、本市による完了検査と受注者による是正期間として14日間を見込む。)

(4) 業務内容等

別添仕様書による。

2. 見積り上限額

(1) 本業務の見積金額は、1室あたり8,000,000円以下とし、2室の合計で16,000,000円を上限とする。

(2) 見積金額は、設計業務、工事及び工事監理業務等、本業務に要するすべての費用の合計金額とする。

(3) 見積金額に消費税及び地方消費税相当額を加算した金額を契約金額とする。

3. 応募資格要件

本業務のプロポーザルに参加する事業者に必要な要件は、次のとおりとする。

(1) 次のア、イ、ウ、エいずれかの要件を満たしていること。

ア. 特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）に定めるところにより設立された法人で、かつ法人に所属する職員から建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 2 条第 2 項に規定する一級建築士（以下、「一級建築士」という。）を管理技術者として配置できること。

イ. 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（平成 18 年法律第 48 号）に定めるところにより設立された一般社団法人又は一般財団法人の内、法人税法（昭和 40 年法律第 34 号）第 2 条第 9 の 2 号に規定される非営利型法人で、かつ法人に所属する職員から一級建築士を管理技術者として配置できること。

ウ. 私立学校法（昭和 24 年法律第 270 号）に定めるところにより設立された学校法人であること。ただし、建築分野に関して、学校教育法（昭和 22 年法律 26 号）に定めるところによる学部、専攻科又はこれらに準ずる組織を置くものに限る。また、当該組織に所属する者から一級建築士又は学生を教授する教授、准教授、講師、助教の内いずれかの者を管理技術者として配置できること。

エ. 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づき登録を受けた一級建築士事務所で、平成 23 年 4 月 1 日以降に官公庁、公社等発注の公的賃貸住宅の新築、改修等の設計業務を元請として受注かつ完了した実績を有すること。また、当該事務所に所属し、恒常的な雇用関係にある者から一級建築士を管理技術者として配置できること。

(2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。

(3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく申立てがなされていない者であること。

(4) 八尾市財務規則（昭和 39 年八尾市規則第 33 号）第 98 条に規定する次のア、イに該当する者であること。

ア. 法人税又は所得税を滞納していないこと。

イ. 市町村民税及び固定資産税を滞納していないこと。

(5) 消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

(6) 募集開始の日から優先交渉権を得る日までの間において、八尾市入札参加停止要綱に基づく入札参加停止措置（以下、「入札参加停止措置」という。）及び八尾市契約関係暴力団排除措置要綱に基づく入札等排除措置（以下、「入札等排除措置」という。）を受けていないこと。

(7) 八尾市暴力団排除条例（平成 25 年八尾市条例第 20 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）又は、同上第 3 号に規定する暴力団密接関係者（以下、「暴力団密接関係者」という。）に該当する者でないこと。

4. スケジュール

(1) 参加申し込み受付（必要書類提出期間）

令和8年7月1日（水）から令和8年7月17（金）午後5時15分まで（必着）

(2) 現地見学

令和8年7月8日（水）午前9時30分から午前11時30分まで
午後1時30分から午後4時30分まで

(3) 質問書締切日 令和8年7月10日（金）午後5時15分まで（必着）

(4) 質問書に対する回答 令和8年7月15日（水）

(5) 参加資格審査結果通知 令和8年7月24日（金）

(6) 提案書及び見積書の提出

令和8年7月27日（月）から令和8年8月7日（金）午後5時15分まで（必着）

(7) 提案書審査結果及びプレゼンテーション日時の通知 令和8年8月14日（金）

(8) プレゼンテーション審査 令和8年8月20日（木）

(9) 審査結果の通知及び公表 令和8年8月26日（水）

(10) 業務詳細確定及び契約締結 令和8年9月初旬

ただし、上記の受付等は、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日を除く、午前8時45分から正午まで及び午後0時45分から午後5時15分までとし、以下に記載する期間等においても同様とする。

5. 参加手続き

(1) 募集要項等の配布

募集要項等は、令和8年7月1日（水）から本市ホームページに掲載するほか、八尾市建築部住宅管理課の窓口にて配布する。

(2) 参加申し込み時における必要書類

本業務に参加する場合は、下記書類を提出すること。また、参加のために要する費用は応募者の負担とする。

ア. 八尾市子育て世帯向けリノベーション住戸整備業務参加申込書（様式1）

イ. 誓約書（様式2）

ウ. 配置予定管理技術者調書（様式3）

エ. 委任状（様式4）

オ. 法人税、消費税及び地方消費税、市町村民税及び固定資産税についての直近の納税証明書の写し（課税を免除されている場合は、それを証する書類に代えることができる。）

カ. 法人登記簿謄本の写し（発行後3か月以内のもの）

キ. 印鑑証明書の写し（発行後3か月以内のもの）

(3) 参加申込受付期間等

ア. 参加申込受付期間

令和8年7月1日（水）から令和8年7月17（金）午後5時15分まで（必着）

イ. 提出先

八尾市建築部住宅管理課の窓口を持参のうえ提出すること。

参加資格審査結果については、令和8年7月24日(金)に電子メールにて通知する。

(4) 現地見学

現地見学を希望する場合は、参加申込時に紙面(任意様式)にて予約すること。ただし、見学時間は一団体につき50分とし、希望時間は先着順とする。(複数団体の同時見学は不可とする。)

ア. 日時 令和8年7月8日(水) 午前9時30分から午前11時30分まで
午後1時30分から午後4時30分まで

イ. 場所 八尾市幸町二丁目68番地の1 旧市営西郡住宅店舗付7号館

ウ. 現地での説明等は一切行わない。各自で現場の確認を行うこと。また、質問がある場合は、(5)に従い行うこと。

エ. 現地見学への参加は、応募するための必須条件ではない。

オ. 車での来場は、一団体につき1台とする。

(5) 質問及び質問に対する回答

ア. 質問書の受付期間

令和8年7月1日(水)から令和8年7月10日(金)午後5時15分まで(必着)

イ. 質問書の提出方法等

質問書(様式5)を使用し、下記提出先のEメールアドレスに電子メールにより送信すること。その他の方法による質問には一切応じない。なお、質問を行う場合は、受信確認のための電話連絡を行うこと。

提出先 八尾市建築部住宅管理課

Eメールアドレス：jyuukan@city.yao.osaka.jp

電話：072-924-8543(直通)

担当：高井、今川

ウ. 回答

質問に対する回答は、令和8年7月15日(水)に本市ホームページに質問・回答内容を掲載する。なお、回答内容により、質問書の提出者が特定されると思われる情報は公開しない。

6. 提案書及び見積書の提出

本業務の受託候補者を選定するにあたっては、公募型プロポーザル方式を採用するため、下記の提案項目に従い提案書及び見積書を作成、提出すること。

(1) 提案書の作成(8部提出)

提案書については、様式6を表紙とし、次項(2)に示す提案項目ごとに作成すること。また、提案書には、団体名、ロゴ等、提案者を特定できる表現は使用しないこと。

(2) 提案項目

- ア. 設計実施体制（様式 7-1）
- イ. 工事施工体制（様式 7-2）
- ウ. 提案趣旨説明書（自由様式 A4 一枚程度）
- エ. 空間デザイン・レイアウト提案書（自由様式 簡易な図面の添付可）
- オ. 業務工程表（自由様式）
- カ. 業務価格内訳書（自由様式）

(3) 見積書の作成

見積書については自由様式とし、所在地、団体名称、代表者の氏名、代理人の氏名を記載し、代表者の氏名には代表者印、代理人の氏名には委任状の使用印を押印すること。見積書に記載する金額が、「2. 見積り上限額（1）」を超過している場合は、参加資格を失うものとする。

(4) 提案書及び見積書の提出

- ア. 令和 8 年 7 月 27 日（月）から令和 8 年 8 月 7 日（金）午後 5 時 15 分まで（必着）
- イ. 提出先
八尾市建築部住宅管理課の窓口を持参のうえ提出すること。
なお、参加申込書を提出している場合でも、提出期限までに提案書及び見積書の提出がない場合は、参加を辞退したものとみなす。

7. 審査、評価及び選定について

(1) 選定委員会の設置及び審査

審査、評価及び選定は、子育て世帯向けリノベーション住戸整備業務受託候補者選定委員会において、提案書の内容、プレゼンテーション及び見積書に記載の金額について、提案評価と価格評価を合わせた総合評価に基づき、最も優れた提案者を選定し、受託候補者とする。ただし、提案書の提出者が 4 者以上ある場合は、書類審査による得点上位 3 者をプレゼンテーション審査の対象とする。

(2) 書類審査

提出のあった提案書が提案項目すべてについて提出、提案されているか審査を行う。なお、提案項目に対し、未提出、未提案の項目があった場合は失格とする。

提案書審査の結果については、すべての提案者に対し、令和 8 年 8 月 14 日（金）に電子メールにて通知する。また、提案書審査の結果、上位 3 者に対しては、提案書審査結果と合わせてプレゼンテーション審査の会場、開始時刻等についても通知する。

(3) プレゼンテーション審査

- ア. 日時 令和 8 年 8 月 20 日（木）
- イ. プレゼンテーション審査への参加人数は、一団体 4 名以下とする。
- ウ. プレゼンテーションの制限時間は、一団体あたり 10 分以内とし、質疑応答は、別途 10 分程度を予定している。

エ. プレゼンテーションの内容は、提出した提案書の内容に基づくものとし、パソコン、プロジェクター等電子機器類の使用は不可とする。

オ. 質疑応答の内容について、発表、公開、漏洩及び利用しないこと。

(4) 選定基準

提案書及びプレゼンテーションについて、別紙選定基準により採点を行う。

(5) 審査結果

審査結果は、令和8年8月26日(水)に本市ホームページに掲載する。評価内容等に関する問い合わせについては回答しない。

8. 契約締結について

(1) 本業務について、受託候補者に選定された者と本市は、委託業務に係る仕様を確認した上で、令和9年3月31日(水)を履行期限とする委託契約を締結する。

(2) 契約保証金については、八尾市財務規則(昭和39年八尾市規則第33号)第122条に該当する場合は免除できるものとする。

(3) 受注者は、委託業務の全部を第三者に再委託してはならない。ただし、委託業務の一部について、やむを得ない事情があると認められる場合は、あらかじめ本市の承諾を得たときに限り、当該業務の一部を第三者に再委託することができる。この場合において、受注者は、再委託先の業務内容、再委託の理由、再委託先の名称その他本市が必要と認める事項を、書面により届け出なければならない。

なお、受注者は、再委託した業務についても、契約上の責任を免れない。

(4) 選定後、契約締結までに入札参加停止措置又は入札等排除措置を受けた場合は失格とする。

(5) 暴力団員又は、暴力団密接関係者に該当することが判明した場合は失格とする。

9. その他、留意点等

(1) 提案書の作成、提出等に要する費用等の必要経費は、その一切を参加者の負担とする。

(2) 参加申込書等の提出期限後の提出は一切受け付けない。

(3) 提出された参加申込書等は、提出期間内であれば記載された内容の追加、変更等を行うことができるものとする。

(4) 参加申込書等が次のいずれかに該当するときは、これを無効とする。

ア. 提出方法又は提出先が本要項その他の定めに適合しないもの。

イ. 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。

ウ. 虚偽の内容が記載されているもの。

(5) 一の団体による複数の提案書の提出は受け付けない。

(6) 参加申込書等の書類の取扱いについて

ア. 提出されたすべての書類は返却しないものとする。

イ. 提出されたすべての書類は、募集の手続き及びこれに係る事務処理に必要な範囲において、複製及び保存等を行うことができるものとする。

- (7) 提出期間内に提案書等の提出をした者に対して、本市から提案書等の内容についての疑義照会や追加資料の提出を求めることができるものとする。
- (8) 提出書類に使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。
- (9) 受託候補者との契約手続き及び契約書は、八尾市財務規則（昭和 39 年八尾市規則第 33 号）の定めるところによるものとする。なお、契約締結後に本要項における失格事項又は不正と認められる行為が判明した場合は、契約を解除できるものとする。

10. 問い合わせ先及び窓口

〒581-0003 八尾市本町一丁目 1 番 1 号 八尾市役所 西館 1 階

八尾市建築部住宅管理課

担 当 : 高井、今川

電 話 : 072-924-8543 (直通)

F A X : 072-924-2301

E メールアドレス : jyuukan@city.yao.osaka.jp