

# 前橋市公営住宅等長寿命化計画改定業務委託に係る 公募型プロポーザル実施要領

前橋市公営住宅等長寿命化計画改定業務の企画提案を募集します。

業務の目的を達成するうえで有効な提案を募り、最良な提案を選定するため、プロポーザルの実施に必要な事項を定めます。

## 1 業務の趣旨・目的

本市では、公営住宅等ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を実現するため、平成28年8月に国の公営住宅等長寿命化計画策定指針が改定されたことを受け、令和2年度に現行計画である「前橋市公営住宅等長寿命化計画」（令和2年度～令和11年度）を策定し運用している。今般、現行計画の策定から4年が経過することから、社会状況の変化や関連計画との整合等を踏まえ、5年毎の見直しを行い計画の改定を行う。

本業務では、昨今の社会情勢における今後の公営住宅等のあり方を踏まえた計画期間内（令和8年度～令和17年度）の維持保全計画を改定するとともに、団地内での集約化（建替集約含む）やPFI等の民間活力の活用検討、新たな改修方針や合理的な住宅供給等を計画することとする。

## 2 業務の内容・概要

- (1) 業務名 前橋市公営住宅等長寿命化計画改定業務
- (2) 業務内容 業務内容の詳細は、別紙1仕様書を参照ください。

## 3 予算額

8,000,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）を予算の上限額とします。ただし、この金額は提案内容規模を示すものであり、契約時の予定価格を示すものではないことに留意してください。

## 4 契約期間・履行期間

令和6年9月2日から令和7年12月26日まで

## 5 応募資格

次に掲げる条件をすべて満たし、業務を安定的・円滑に実施できることとします。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項各号の規定に該当しない者であること。
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第2項各号の規定による本市の入札参加制限を受けていない者であること。

- (3) 本市の令和6・7年度の物品・役務等業務競争入札参加資格審査申請を行い、資格の認定を受けており、かつ、当該認定を受けた営業品目に「大分類：検査・分析・調査、小分類：調査・研究（シンクタンク）」が含まれていること。
- (4) 法人及び役員が前橋市暴力団排除条例（平成23年前橋市条例第38号）に規定する暴力団員等（暴力団員又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者をいう。）（地方自治法施行令第167条の4第1項第3号の規定に該当する者を除く。）でないこと。
- (5) 企画提案募集に係る公告の日から受託者候補の特定の日までの期間に、前橋市物品の製造等業者指名停止措置要綱第2条又は前橋市建設工事等暴力団排除対策措置要綱第2条の規定による指名停止期間中の者ではないこと。
- (6) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（会社更生法第199条第1項の規定による更生計画の認可又は民事再生法第174条第1項の規定による再生計画の認可がされている者を除く。）でないこと。
- (7) 下記に示す「同種又は類似業務」について、平成26年度以降に完了した業務において、1件以上の実績を有さなければならない。
- ※同種業務：国、都道府県または市町村の公営住宅または公共施設（建築物）を含む公共施設長寿命化計画、公共施設総合管理計画等作成業務
- ※類似業務：国、都道府県、市町村及び各種団体（独立行政法人都市再生機構、住宅供給公社等）の住宅関連施策（住生活基本計画、耐震改修促進計画、高齢者居住安定確保計画、住宅確保要配慮者賃貸住宅供給促進計画、賃貸住宅再生計画、都市計画マスタープラン、まちづくり計画等）計画策定業務又は検討業務
- （以下、同種業務及び類似業務は上記の業務を指すこととする。）

## 6 スケジュール

|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| プロポーザル公告日         | 令和6年6月28日(金)                  |
| プロポーザル実施要領・仕様書の公表 | 令和6年6月28日(金)                  |
| 質問受付期間            | 令和6年6月28日(金)<br>～ 令和6年7月5日(金) |
| 質問書への回答期限         | 令和6年7月12日(金)                  |
| 提出書類受付期限          | 令和6年7月23日(火)必着                |
| プレゼンテーション・ヒアリング審査 | 令和6年7月30日(火)                  |
| 審査結果通知書の発送        | 令和6年7月31日(水)                  |
| 契約締結              | 令和6年8月30日(金)                  |

## 7 質問受付及び回答

|        |                                  |
|--------|----------------------------------|
| 質問受付期間 | 令和6年6月28日(金)から令和6年7月5日(金) 午後5時まで |
| 質問様式   | 別紙2 質問票様式                        |

|      |                                |
|------|--------------------------------|
| 提出方法 | F A X又は電子メールで提出し、着信の確認をしてください。 |
| 提出先  | 前橋市建築住宅課（本要領末尾に明記）             |
| 回答方法 | 7月12日(金)までに前橋市ホームページに掲載します。    |

## 8 提出書類の受付等

「5 応募資格」をすべて満たすもので本プロポーザルに応募するものは、次のとおり企画提案書を提出してください。

- (1) 受付期限 令和6年7月23日(火)午後5時まで（必着）
- (2) 提出方法 持参又は郵送（一般書留・簡易書留）
- (3) 提出先 前橋市建築住宅課（本要領末尾に明記）
- (4) 提出書類
  - ・応募申請書（別紙3） 1部
  - ・誓約書（別紙4） 1部
  - ・企画提案書（※1） 10部（以下の書類を含む）
    - ・業務実施体制及び配置技術者経歴書（別紙5）
    - ・記載した保有資格を証する免許証等の写し
  - ・同種または類似業務の実績として記載した業務に係る契約書の写し及びTECRIS（テクリス）の写し 1部
  - ・見積書及び見積金額内訳書（様式任意） 1部

（※1） 企画提案書の様式は自由とする。ただし、サイズはA4版タテ使いの両面印刷で作成し、やむを得ずA3版を使用する場合には片面印刷でA4サイズに折込をすること。また、企画提案書からは申請者の特定ができないようにするため、商号又は名称等を記載しないよう作成すること。
- (5) 提出書類の取り扱い
  - ① 記載内容の変更等の禁止  
提出された書類は、これを書き換え、差し替え、又は撤回することはできません。
  - ② 提出書類の返却  
提出された書類はお返しできませんのでご了承ください。
  - ③ 費用について  
提出書類の作成及び本企画提案に要する一切の費用は、申請者の負担とします。
  - ④ 公表について  
選定に係る公表等を行う場合に、応募書類の内容の全部又は一部を使用する場合があります。
  - ⑤ その他  
提出された書類は審査及び内部事務手続きの必要上、複製する場合があります。
- (6) 書類提出後の辞退  
書類提出後に辞退する場合には、速やかに前橋市建築住宅課あてに連絡するとともに、その旨を書面（任意様式）にて提出してください。

## 9 審査

提出された書類及びプレゼンテーション・ヒアリングによる審査を実施し、その結果最も優れた企画提案を提出した事業者を、契約候補者（優先交渉権者）として決定し、交渉を行います。なお、審査は受付した書類が応募資格等を全て満たしているものについて行います。受付した時点で、9（3）選定基準に記載した失格となる要件に該当することがわかった事業者の提案は、審査を受けられません。

### （1）審査

- ① 日 時 令和6年7月30日(火)午後（提出書類の受付順に実施予定）  
※時間及び場所（前橋市役所内）の詳細は後日連絡します。
- ② 審査項目 審査委員による審査（基準対象点数合計100点、最低基準点あり）
  - ・業務実施（組織・体制）（配点 30点）
  - ・企画提案（提案内容、特定テーマ、資料作成）（配点 70点）価格点（配点 10点）  
※契約候補者の選定は、総合点（基準対象点数＋価格点）により選定します。（9（4）契約候補者の決定方法を参照ください。）
- ③ 審査方法 以下の要領で応募者ごとにプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリングを実施します。なお、審査は非公開で行い、審査会場とは異なる階に事業者控室を用意します。
  - ア) 出席者 配置予定の管理技術者、担当技術者から2名まで
  - イ) 持ち時間
    - a.) プレゼンテーション（時間：10分以内）

開始時、開始から9分経過時及び終了時に合図を鳴らして知らせます。  
企画提案書及び付随する提出書類に記載された内容による説明とし、当日の追加資料の配布は認めません。提出された内容を示すためのプレゼンテーションソフト（パワーポイントなど）の使用は可能です。この場合事業者は自身のPCをHDMIケーブルへ接続して使用してください。
    - b.) ヒアリング（時間：最大10分程度）

市から提案事業者への聞き取りを行います。聞き取りの内容は、審査委員による自由発言により実施します。
- ④ 審査結果通知予定 令和6年7月31日(水)  
審査を受けた事業者すべてに電子メールにより連絡します。

### （2）選定審査委員会

選定に当たっては、選定審査委員会を設置し、委員会が次の選定基準に基づいて申請者の評価をした後、契約候補者及び次点候補者を選定します。

### （3）選定基準

（別紙6）プロポーザル方式における評価基準・配点表に示す評価基準・配点表に基づき審査、採点を行いますので、各項目に対応した内容を備えた企画提案をしてください。

い。特に、特定テーマとして示した以下の3点についての考え方や具体的な実施方針等について記載してください。

① 適正な供給量と管理戸数

人口減少を見据えた将来の需要予測に基づいて管理戸数の削減を進めるうえで、国の策定指針に示されている将来のストック推計や事業手法の選定フローに基づき判定をする際の、具体的な判定基準の設定や優先順位の考え方に関する方針

② 民間活力の積極的な活用

民間賃貸住宅の活用による住宅供給や、PFI手法による建替、跡地活用や空き室の目的外利用など、限られた市の財源で資産を最大限利活用するための民間活力の積極的な活用が見込める点について、導入実現性や財政的効果が高いと思われるもの

③ 改定のポイント

現行計画(前橋市公営住宅等長寿命化計画令和3年3月改定版)の内容について、上記①②以外の視点で、今回特に検討すべき内容及びその方法

なお、次に該当する応募は失格とします。また、契約締結後に判明した時は、契約を解除することがあります。

- ・ 資格要件を欠くもの
- ・ 提出書類に虚偽の記載があったもの
- ・ 見積金額が要領3に記載の予算上限額を超える場合
- ・ 提出書類等の提出期間を過ぎて提出したもの
- ・ 複数の申請を行い又は複数の事業計画書を提出したもの
- ・ その他選定に係る不正行為があったもの

(4) 契約候補者の決定方法

- ① 提出された企画提案書等を審査し、基準対象点数に価格点を加えた総合点が最も高い者を契約候補者、次に高いものを次点候補者として選定します。
- ② 最高点の者が複数の場合は、審査委員の合議により一者を選定します。また、次点候補者について同点であった場合も同様に、審査委員の合議により一者を選定します。
- ③ 契約候補者及び次点候補者となることのできる最低基準をあらかじめ定め、それ以上の点数を得た提案者の中から選定します。
- ④ 提案者が一者であっても、本プロポーザルは成立するものとしませんが、審査の結果、最低基準点以上の点数を得られなかった場合は、契約候補者として選定しません。

(5) 選定結果の通知及び公表

選定結果は、すべての提案者に電子メールに添付する文書により通知するとともに、前橋市ホームページにおいて公表します。時期は、令和6年8月以降を予定しています。

(6) その他留意事項

① 選定審査委員との接触

応募者及びその関係者が、審査に関して選定審査委員会の委員と接触することを禁じます。接触の事実が認められた場合は失格となる場合があります。

## 10 契約

- (1) 企画提案内容がそのまま契約内容となるものではなく、具体的な契約内容及び金額は前橋市との交渉により、決定します。
- (2) 契約候補者との交渉が不調に終わった場合、次点候補者と交渉する場合があります。
- (3) 業務により作成された成果品に関するすべての権利は前橋市に帰属します。
- (4) 契約保証金 有り

## 11 別添資料等

- (1) 別紙1 前橋市公営住宅等長寿命化計画改定業務委託仕様書
- (2) 別紙2 質問票様式
- (3) 別紙3 応募申請書
- (4) 別紙4 誓約書
- (5) 別紙5 業務実施体制及び配置技術者
- (6) 別紙6 プロポーザル方式における評価基準・配点表

## 12 提出先・問い合わせ先

〒371-8601

群馬県前橋市大手町二丁目12-1

前橋市 都市計画部 建築住宅課 計画整備係  
担当 濱地、牧山

電話番号 027-898-6834

FAX 027-243-3512

Email : [jutaku@city.maebashi.gunma.jp](mailto:jutaku@city.maebashi.gunma.jp)

対応可能時間 土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、9時から12時まで及び13時から17時まで