

木更津市住生活基本計画改定検討業務委託に係る公募型プロポーザル実施要領

1 目的

この要領は、木更津市住生活基本計画改定検討業務委託について、当該業務の目的及び内容に最も適した事業者を選定するための公募型プロポーザルを実施するにあたり、必要な事項を定めるものとする。

2 業務委託の概要

業務委託名	木更津市住生活基本計画改定検討業務委託
履行場所	木更津市全域
履行内容	別添「木更津市住生活基本計画改定検討業務委託仕様書」のとおり
履行期間	契約締結日から令和10年3月10日まで
提案上限額(※)	15,433,000 円(消費税及び地方消費税を含む) なお、年度別の年額の上限は以下のとおりとする。 令和8年度業務:6,072,000 円(消費税及び地方消費税を含む) 令和9年度業務:9,361,000 円(消費税及び地方消費税を含む)

※この金額は、契約時の予定価格を示すものではなく、業務の最大規模を示す額である。

3 業務委託の目的及び公募型プロポーザル方式採用の理由

本業務は、令和8年3月27日に閣議決定された新たな住生活基本計画(全国計画)及び令和8年度末に策定予定の第5次千葉県住生活基本計画の内容を十分に踏まえ、本市を取り巻く住生活環境の変化に的確に対応した「木更津市住生活基本計画」を策定するものである。

本市においては、金田地区等の土地区画整理事業の進展や吾妻公園文化芸術施設の整備、生産年齢人口の減少など、住生活を取り巻く社会経済情勢が大きく変化している。こうした状況を総合的に分析した上で、子育て世代等が希望する住まいの確保、住宅確保要配慮者への対応、既存住宅ストックの循環利用の促進等に関する施策を体系的に検討する必要がある。

このため、本業務の実施にあたっては、国及び県の計画内容を的確に理解するとともに、地域特性を踏まえた高度な専門的知見及び分析力が求められる。また、実効性の高い施策を立案するための総合的な企画提案能力も必要となることから、価格のみで受注者を選定することは適当ではない。このため企画提案内容、業務実績、専門性等を総合的に審査する必要があることから、公募型プロポーザル方式を採用する。

4 提案資格

(1)木更津市入札参加資格者名簿に登録された者

- (2)受注者を決定する日までに、木更津市入札参加資格者指名停止措置要領及び木更津市入札契約に係る暴力団対策措置要綱の規定による指名停止措置を受けていない者
- (3)地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の4の規定のほか、次の事項のいずれにも該当しない者
- ①手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者、又は受注者を決定する前6か月以内に手形、小切手を不渡りにした者
 - ②会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
 - ③民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- (4)過去10年間に、地方公共団体が発注した住生活基本計画、住宅マスタープラン、空家等対策計画、公営住宅長寿命化計画の策定又は改定業務を元請として完了した実績を有すること。
- (5)一級建築士の資格を有する者を1名以上配置すること。

5 実施スケジュール(事務の都合により変更となる場合がある。)

項 目	日 程
実施要領等の配布	令和8年8月10日(月)から
質問の受付期間	令和8年8月10日(月)から 令和8年8月20日(木)午後5時まで
質問の回答	令和8年8月25日(火)
参加意向申出書提出期限	令和8年8月31日(月)午後5時まで
提案資格確認結果の通知及び プロポーザル関係書類の提出依頼	令和8年9月2日(水)
提案書類の提出期間	令和8年9月7日(月)午後4時30分まで
事前審査(※)	令和8年9月10日(木)から
事前審査結果通知(※)	令和8年9月15日(火)
プレゼンテーション審査	令和8年9月17日(木)
審査結果通知	令和8年9月18日(金)
受託候補者と協議及び見積書の提出	令和8年9月28日(月)
契約の締結及び委託開始(予定)	令和8年9月下旬

※事前審査については、提案者が5事業者を超える場合のみ実施するもの

6 資料の交付

本プロポーザルに係る資料を下記のとおり交付する。

(1)交付資料

- ・木更津市住生活基本計画改定検討業務委託に係る公募型プロポーザル実施要領
- ・木更津市住生活基本計画改定検討業務委託に係る公募型プロポーザル別記様式
- ・木更津市住生活基本計画改定検討業務委託仕様書

(2) 配付方法及び場所

木更津市公式ホームページよりダウンロード、または直接受け取りによる。

(直接受け取る場合)

受取場所：千葉県木更津市朝日3丁目8番1号

木更津市役所朝日庁舎2階

木更津市都市整備部住宅課

時 間：午前8時30分から午後5時まで(土日、祝日を除く)

※郵送、ファクス及び電子メールでの配付は行わない。

7 質問の受付及び回答

(1) 質問の受付期限 令和8年8月20日(木)午後5時まで

(2) 提出の方法

電子メールにより質問書(任意様式)を担当部局に提出するとともに、電話により担当部局へ提出したことを連絡すること。

質問書のあて名は「木更津市長」とすること。

(3) 質問の回答

令和8年8月25日(火)に全質問に対する回答を一括して、木更津市公式ホームページ内に掲載する。

8 参加意向申出

(1) 応募書類 申出書(別記第1号様式)を記入の上、1部提出すること。

(2) 募集期限 令和8年8月31日(月)午後5時まで(必着)

(3) 応募方法

持参または郵送によること。

※持参の場合は、都市整備部住宅課に電話連絡をし、持参予定日時を調整すること。

※郵送の場合は、必着とし、配達記録が残る方法で郵送すること。

【提出先】

〒292-8501 千葉県木更津市朝日3丁目8番1号 木更津市役所朝日庁舎2階

木更津市都市整備部住宅課 (電話：0438-23-8599)

9 提案資格確認結果の通知及びプロポーザル関係書類の提出依頼

申出書の内容について、提案資格を満たしているかを確認し、令和8年9月2日(水)に、参加意向申出者に対して、その結果を電話等により連絡するとともに、提案資格確認結果通知書(別記第2号様式)及びプロポーザル関係書類提出依頼書(別記第3号様式)を発送する。

なお、提案資格が認められなかった者に対しては、提案資格を認めない理由を記載して通知を送る。

10 参加辞退

本要領9により提案資格を有する者と認められてから、プレゼンテーション審査までの間にやむを得ない事情により参加を辞退する場合は、辞退理由を記載した辞退届(任意様式)を提出するものとする。

11 評価方法及び評価基準

(1) 評価方法

- ①本業務の履行に最も適した契約の受託候補者を、厳正かつ公正に決定するため、木更津市住生活基本計画改定検討業務委託候補者選定プロポーザル審査会(以下「審査会」という。)の委員が、提出された企画提案書に基づくプレゼンテーションの内容について、下記「(2)評価基準」及び「(3)評価項目の採点基準」に基づき、採点を行う。その上で以下「(ア)」及び「(イ)」のいずれも満たす者を受託候補者として選定する。

(ア)合計得点が最も高い者

(イ)合計得点が以下の式を満たしている者

【合計得点 $\geq$ 項目の合計点(170点) $\times$ 審査会委員の人数 $\times$ 0.6】

- ②最高得点者が2人以上になった場合は、(2)評価基準の評価基準表【2. 企画提案】の合計得点が最も高い者を選定する。さらに同点だった場合は⑥金額に関する評価が最も高い者とする。
- ③提案者が1者のみでも、審査会(プレゼンテーション方式)の開催を経て、受託候補者の選定を行うものとする。

(2) 評価基準(合計:170点)

評価基準表【1. 技術】 合計:50点							
評価項目		評価の視点	評価および評点				
			A	B	C	D	E
① 企業の業務実績	同種業務※の実績	過去10年間に同種業務の完了実績があるか。	4件以上ある	3件ある	2件ある	1件ある	0件
			10	8	6	4	2

② 業務実務体制	業務主任技術者	資格要件	技術者の資格について、下記の資格者が実務体制に配置されているか	技術士（総合技術監理部門）かつ、技術士（建設部門：都市及び地方計画）	技術士（建設部門：都市及び地方計画）または、一級建築士	RCCM（都市計画及び地方計画）		
				10	8	6		
		同種・類似業務※の実績	過去10年間に業務主任技術者または管理技術者として同種・類似業務の完了実績があるか	同種業務が3件以上ある	同種業務が2件以上ある	同種業務が1件以上ある	空家等対策計画の実績がある	公営住宅長寿命化計画の実績がある
				10	8	6	4	2
	主たる担当技術者	資格要件	技術者の資格について、下記の資格者が実務体制に配置されているか	技術士（総合技術監理部門）かつ、技術士（建設部門：都市及び地方計画）	技術士（建設部門：都市及び地方計画）または、一級建築士	RCCM（都市計画及び地方計画）	技術士補（建設部門：都市及び地方計画）または、二級建築士	
				10	8	6	4	

		同種・類似業務の実績	過去10年間に担当技術者として同種・類似業務の完了実績があるか	同種業務が3件以上ある	同種業務が2件以上ある	同種業務が1件以上ある	空家等対策計画の実績がある	公営住宅長寿命化計画の実績がある
				10	8	6	4	2

※「同種業務」とは、住生活基本計画、住宅マスタープランの計画策定(改定を含む)検討業務とする。

※「類似業務」とは、空家等対策計画、公営住宅長寿命化計画の計画策定(改定を含む)検討業務とする。

評価基準表【2. 企画提案】 合計:120点							
評価項目		評価の視点	評価および評点				
			A	B	C	D	E
③ 業務工程	工程計画の的確性	作業スケジュールや策定プロセスなどの工程計画が的確であり、確実な業務の遂行が見込まれるか	極めて的確である	的確である	部分的確である	どちらともいえない	あまり的確でない
			10	8	6	4	2
④ 企画提案	住宅事情等の現状分析	課題の可視化及び施策検討に資する整理の工夫はされているか。	非常に優れている	優れている	概ね妥当である	どちらともいえない	あまり工夫がない
			10	8	6	4	2
	市民アンケート実施補助	市民アンケート調査票の作成、分析、調査結果の手法に工夫はされているか。	非常に優れている	優れている	概ね妥当である	どちらともいえない	あまり工夫がない
			10	8	6	4	2

	基 本 的 な 方 針 の 検 討	本市の地域特性や課題を理解した提案であるか。	非 常 に 優 れ て い る	優 れ て い る	概 ね 妥 当 で あ る	ど ち ら と も い え な い	あ ま り 妥 当 性 が な い
			20	16	12	8	4
	施 策 の 検 討	目 標 達 成 及 び 基 本 方 針 の 実 現 に 向 け た 着 眼 点 が あ る か。	十 分 着 眼 点 が あ る	着 眼 点 が あ る	一 部 着 眼 点 が あ る	ど ち ら と も い え な い	あ ま り 把 握 し て い な い
			10	8	6	4	2
		住 宅 市 場 を 活 用 し た 持 続 的 な 施 策 の 検 討 手 法 が 示 さ れ て い る か。	非 常 に 優 れ て い る	優 れ て い る	概 ね 妥 当 で あ る	ど ち ら と も い え な い	あ ま り 妥 当 性 が な い
			10	8	6	4	2
		民 間 事 業 者 等 と の 連 携 が 実 効 性 の 高 い 施 策 と な る 検 討 手 法 が 示 さ れ て い る か。	非 常 に 優 れ て い る	優 れ て い る	概 ね 妥 当 で あ る	ど ち ら と も い え な い	あ ま り 妥 当 性 が な い
			10	8	6	4	2
⑤ そ の 他	提 案 全 体 の 評 価	上 記 以 外 に、 効 果 的 な 提 案 が あ る か。	非 常 に 優 れ て い る	優 れ て い る	概 ね 妥 当 で あ る	ど ち ら と も い え な い	あ ま り 妥 当 性 が な い
			20	16	12	8	4
		プ レ ゼ ン テ ー シ ョ ン の 明 確 さ・ 説 得 力	非 常 に 優 れ て い る	優 れ て い る	概 ね 妥 当 で あ る	ど ち ら と も い え な い	あ ま り 妥 当 性 が な い
			10	8	6	4	2
⑥ 金 額 に 関 す る 評 価	提案金額		以下の式により算出する。 (応募者中の最低の提案金額)／(応募者の提案金額) ×10 ※小数点以下第3位以降がある場合は四捨五入による端数処理を行い、小数点以下第2位とする。				

(3) 評価項目の採点基準

採点は、上記(2)に示す評価項目の着眼点を踏まえ、下表に定める5段階の評価を行い、それぞれの区分に応じた評価点を算出するものとする。(⑥は除く)

なお、評価基準表中「②業務実務体制」の各項目において、評価A～Eに該当しないものは、評点無しとする。

評価	評点	
	配点20点の場合	配点10点の場合
A	20	10
B	16	8
C	12	6
D	8	4
E	4	2

12 提案書類の提出方法

提案者は、以下のとおり選考に必要な書類(以下「提出書類」という。)を提出すること。

なお、1事業者につき1つの提案の提出に限る。

(1) 提出書類 後述のとおり

(2) 提出方法 電子メール及び郵送(持参)によること。

※提出書類をPDF形式に変換し、電子メールに添付して提出すること。

メール1通あたりのファイル容量は5MB以内とし、容量が大きい場合は分割して送信すること。

※郵送の場合は、必着とし、配達記録が残る方法で郵送すること。

※持参の場合は、都市整備部住宅課に電話連絡をし、持参予定日時を調整すること。

(3) 提出期限 令和8年9月7日(月)午後4時30分まで

(4) 作成上の注意

①作成に当たっては日本語を用い、通貨は日本円とすること。

②提出書類は、提案書表紙に代表者印を押印した正本1部と、提案者名等が特定できる名称やロゴマーク等を使用していない副本12部をそれぞれファイルで綴じて提出すること。

③サイズは日本産業規格によるA4判とすること。

④提出書類については、返却しないものとする。

(5) 提案書類

提出書類	留意事項
①提案書表紙(別記第4号様式)	所在地・会社名・代表者を記入し、代表者印を押印した上で表紙とする。
②企業の業務実績(任意様式)	直近10ヵ年の類似業務の契約実績を最大5件まで記載する。また、契約実績の内容が確認できる書類(契約書の写し等)を添付すること。
③業務実施体制(任意様式)	本業務に係る予定の人員全員について、担当する業務内容及び役割を記載する。
④配置予定人員調書(任意様式)	配置予定人員の氏名、経歴、資格、実績等について記載する。なお、保有資格については、証明できる書面の写しを添付すること。
⑤業務工程表(任意様式)	履行期間中における業務のスケジュールを記載する。
⑥企画提案書(任意様式)	本業務に対する基本的な考え方、取組方針を記載するとともに、仕様書に示す業務内容について、具体的な実施方法及び業務フロー等を記載する。 最大20ページとする。
⑦会社概要(任意様式)	A4サイズのパンフレット等も可とする。
⑧見積書(任意様式)	合計金額のほか、積算内訳も記載する。

※11(2)評価基準において、「評価の視点」として定められている内容については、上記様式のいずれかにおいて、補足説明を盛り込むこと。

※提案時に提出する見積書は、提案金額の根拠となる積算内訳を示すものとする。契約前には、業務詳細の協議後に改めて見積書を提出するものとする。

13 事前審査

提案者が5事業者を超える場合には、提出書類について、本要領11(2)に基づく事前審査を行い、合計得点の高い上位5事業者を本審査の対象とする。また、5番目に同点の事業者が存在した場合は、本要領11(1)②を準用する。

事前審査の結果については、令和8年9月15日(火)までに通知する。

14 プレゼンテーション審査

本プロポーザルの審査は、審査会委員が本要領11で示す評価方法及び評価基準に基づき行う。

なお、プレゼンテーションの実施方法等については、次のとおりとする。

- (1)プレゼンテーションの準備は5分以内とする。
- (2)プレゼンテーションの時間は1事業者当たり15分以内とする。
- (3)プレゼンテーションの実施終了後、約15分の質疑応答時間を設ける。
- (4)プレゼンテーション会場への入場者は1事業者当たり3名以内とする。
- (5)プレゼンテーションでは、提案者名等が特定できるような行為は認めないものとする。
- (6)プレゼンテーションは、提出書類を用いて行うものとし、当日の差替えや資料の追加は認めないものとする。
- (7)プレゼンテーションに必要となるパソコン、スクリーン、プロジェクター等は、発注者が用意するものとする。なお、プレゼンテーション用の資料は、作成したデータ※をCD-Rで発注者へ提出すること。
※データは、Microsoft Office(Word・Excel・PowerPoint)、PDF
- (8)提出期限は令和8年9月7日(月)必着とする。なお、配達記録が残る方法で郵送するか、持参すること。
- (9)プレゼンテーションの日程は下記のとおりとする。
 - ・実施日 令和8年9月17日(木)
 - ・実施場所 木更津市役所 駅前庁舎 防災室・会議室(予定)※実施場所が変更になった場合は、別途通知する。

15 審査結果の通知

審査結果を電子メールにより通知した上で、結果通知書(別記第5号様式)を郵送する。

- (1)通知日 令和8年9月18日(金)
- (2)審査の内容についての問合せには一切応じないものとする。また審査結果に対する異議申立ては受理しないものとする。

16 審査結果の公表

審査結果については、下記のとおり公表する。

- (1)公表事項 参加事業者名(受託候補者のみ)、各評価項目得点、合計得点 等
- (2)公表方法 木更津市公式ホームページ内に掲載する。

17 契約の締結

- (1)受託候補者と業務の詳細を協議の上、見積書を徴し、契約を締結する。
(地方自治法施行令第167条の2第1項第2号による随意契約)
- (2)受託候補者に事故があり、見積書を徴することが不可能となった場合又は受託候補者との協議が整わない場合は、次点者と業務の詳細等を協議のうえ、契約を締結する。

18 その他

- (1)次のいずれかに該当する場合は、失格又は提出書類を無効とし、プロポーザル参加停止

通知書(別記第6号様式)により通知する。

- ① 提案書等の必要書類を期日までに提出しない場合
- ② 本要領4の提案資格を満たしていないと判断される場合
- ③ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ④ 見積額が提案上限額を超えている場合
- ⑤ プレゼンテーション審査に欠席した場合
- ⑥ 選考の公平性を害する行為があった場合
- ⑦ 前各号に定めるものの他、提案にあたり著しく信義に反する行為等、審査会委員長が失格であると認めた場合

- (2) 申出書及び提案書等の作成、提出並びにプレゼンテーション等に関する必要経費は、すべて当該提案者の負担とする。
- (3) 申出書及び提案書等の提出後は、原則として記載内容の変更を認めない。
- (4) 提案書等の作成のために本市から受領した資料等は、了解なく公表し、又は使用してはならない。
- (5) 本業務に係る情報公開請求があった場合は、木更津市情報公開条例(平成12年条例第4号)に基づき、提出書類を公開することがある。
- (6) 本業務の履行に伴い生じた著作権その他の権利は、本市に帰属するものとする。
- (7) 提案者がいなかった場合や、本プロポーザルを公正に執行することが困難と認められるとき、その他やむを得ない事情があるときは、本プロポーザルを延期又は中止することがある。
- (8) 受託候補者が決定するまでの間、提案者の数等は公表しないものとする。

19 問合せ先及び各種書類の提出先

〒292-8501

千葉県木更津市朝日3丁目8番1号 木更津市役所朝日庁舎2階

木更津市都市整備部住宅課(住宅政策係)

電話:0438-23-8599 FAX:0438-23-4736

Email:juutaku@city.kisarazu.lg.jp

別記

第1号様式

年 月 日

木更津市長 渡 辺 芳 邦 様

住 所

氏 名

印

プロポーザル参加意向申出書

次の件について、プロポーザルの参加を申し込みます。

件名 木更津市住生活基本計画改定検討業務委託

第2号様式

木 住 第 号
年 月 日

様

木更津市長 渡 辺 芳 邦 印

提案資格確認結果通知書

次の件について、提案資格確認結果を通知します。

件名 木更津市住生活基本計画改定検討業務委託

結果 1 資格を有すると認めます。

2 次の理由により、資格を有するとは認められません。

理由

第3号様式

木住第 号
年 月 日

様

木更津市長 渡 辺 芳 邦 印

プロポーザル関係書類提出依頼書

次の件について、所定の期日までに提案書等を提出いただきたく通知します。

件名 木更津市住生活基本計画改定検討業務委託

提出書類

- 1 提案書(提出期限:令和8年 月 日)
- 2 その他関係書類

第4号様式

年 月 日

木更津市長 渡 辺 芳 邦 様

住 所

氏 名

印

提案書

次の件について、提案書を提出します。

件名 木更津市住生活基本計画改定検討業務委託

第5号様式

木住第 号
年 月 日

様

木更津市長 渡 辺 芳 邦 印

結果通知書

貴社から提出のあった次の件の提案書について、審査結果を通知します。

件名 木更津市住生活基本計画改定検討業務委託

結果 1 最適であると特定しました。
契約等の手続きについては、別途連絡します。

2 次の理由により特定しませんでした。
理由

第6号様式

木住第 号
年 月 日

様

木更津市長 渡 辺 芳 邦 印

プロポーザル参加停止通知書

次の件について、貴社を参加停止としますので通知します。

件名 木更津市住生活基本計画改定検討業務委託

理由