

真庭市住生活基本計画策定業務

プロポーザル実施要領

1. 業務概要

(1) 目的 本業務は、真庭市（以下、「本市」という。）が真庭市住生活基本計画策定に係る基本設計・実施設計業務の受託者を公募型プロポーザル方式により選定する手続について必要な事項を定めるものである。

現代において、少子高齢化とそれに伴う人口減少の進展、空き家の増加による住環境の悪化など、住まいを取り巻く多様な課題がある。近年では、気候変動の影響と考えられる自然災害が頻発・激甚化し、環境保全への取り組みが一層求められているなか、本市では令和2年3月に「ゼロカーボンシティまにわ」を宣言した。また、令和5年2月に「こども はぐくみ応援プロジェクト」を策定し、人口減少に歯止めをかけるべく子育てがしやすい環境整備を行っている。

国県においても、カーボンニュートラル・こども家庭庁の発足など著しい環境の変化に対応するため、国の住生活基本計画（全国計画）、岡山県住生活基本計画が、見直されたところである。

本市では、新たな住宅施策の展開を図るため、真庭市住生活基本計画を策定し、課題の抽出と施策を定め、さらに誰もが安心して生活できるまちづくりの実現に取り組んでいく必要があるため、企画提案を募集し、業務実績、企画力、優れた発想力や豊富な経験を有する者を総合的な見地から最適な事業者として選定するために、より効果的な事業が実施できる者を選定する公募型プロポーザルを実施する。

(2) 業務名 真庭市住生活基本計画策定業務

(3) 業務内容 真庭市住生活基本計画策定
基礎調査等
住生活基本計画骨子案の策定
委員会等の運営・支援
基本計画策定等

(4) 業務期間 基本・実施設計 令和7年3月25日（月）まで

2. 業務の概要

(1) 業務の基本方針

市内の住生活の現状を認識把握し、問題点や課題を抽出し、住生活環境の施策を検討するた

め、真庭市住生活基本計画策定する。

策定にあたり、住生活環境の様々な課題に対応するため、3つの視点から8つの目標（国土交通省住宅局住宅政策課 市町村住生活基本計画の手引き）を参考にし、真庭市に適した視点と目標を設定し、施策を定める。

計画策定において、以下の3項目については、適切に検討すること。

ア 住宅・住環境に関する当市の特性を明確化し、市民の住生活の安定の確保及び向上の促進を図るための施策を定めるものとする。

イ 現在の国及び岡山県が示す住生活基本計画、また今後示される住生活基本計画の改訂方針等の最新の動向を踏まえ、課題を整理し、目標年度までの目標値及び目標値達成のための施策を定めるものとする。

ウ 住宅・住環境に関する市民及び関係団体等の実態と意向を明らかにし、地域の実情に適合した計画策定を行うため、市民等の意見及び各種統計資料を活用する。

(2) 諸計画との関連

真庭市総合計画に則し、まち・ひと・しごと創生総合戦略やその他分野別計画との整合性を考慮した計画とすること。

(3) 業務内容

業務内容は、次に掲げる業務を想定しているが、受託者からの提案内容をふまえ、調整することとする。また、別途市の立ち上げる検討委員会における協議等により、計画策定の過程で変更が生じる場合がある。

特に、子育て関係、空き家関係、福祉関係について、詳細な分析を行い、課題と施策を重点的に検討するものとする。

業務内容	
(1)基礎調査等	
①上位及び関連計画	
ア 国及び県の住生活基本計画、市の上位及び関連計画から、住宅や住生活に係る施策内容等を整理する。	
イ 近年の住宅政策を取り巻く社会動向を整理する。	
② 当市における住宅・住環境等の現状把握及び分析	
ア 市の概要、人口及び世帯数の状況、年代別の住宅需要、住宅・住環境及び居住実態に係る動向、市営住宅の現状等について、各種統計調査（民間調査会社を含む）等の各種公開データを基に整理及び分析を行う。	
イ 市の住宅・住環境、居住支援及び定住施策等に係るこれまでの施策実施状況や、成果等について整理を行う。	
③ 市民等の意見を把握するための調査及び分析	

	<p>ア 市民の住宅・住環境等に係る実態や意識、意向等を把握する目的で、アンケート調査を実施するため、調査票の項目・内容及びデザイン案を作成し、調査票を作成する。市の確認後、アンケート調査を実施し、実施後の結果分析を行い、調査報告書を作成する。</p> <p>イ アンケートの印刷、封筒の準備、封入・封緘、発送、回収については、受託者が行う。</p> <p>ウ アンケートの手法、対象人数などについては別途協議し、実施すること。</p> <p>④ 事業者及び関係団体等へのヒアリング等の実施</p> <p>ア 住宅・住環境に係る現状や、諸問題等を把握するため、住宅関連事業者、不動産事業者、まちづくり団体、居住支援団体、子育て支援団体等へヒアリング等を実施し、整理及び分析を行い、報告書を作成する。</p> <p>イ アンケート等を行う場合、印刷、封筒の準備、封入・封緘、発送、回収を受託者で行う。</p> <p>ウ データ作成、整理及び分析は、受託者で行うものとする。</p> <p>エ 受託者は、ヒアリング等の結果入力・整理・分析を行い、調査報告書を作成するものとする。</p> <p>⑤ 住宅・住環境に関する課題の抽出</p> <p>調査、検証結果を踏まえ、市の解決すべき住宅・住環境に関する課題を抽出し分析する。</p>
	(2) 住生活基本計画骨子案の策定
	<p>① 基本目標・基本方針の設定</p> <p>市が目指すべき住宅政策の基本目標及び基本方針となる施策の方向性を検討、整理する。</p> <p>② 基本施策の検討</p> <p>基本目標の達成に向けて、課題を解決するために取り組むべき基本施策について検討を行う。</p> <p>③ 計画骨子案のとりまとめ</p> <p>(1) 及び(2)ア、イの結果を踏まえ、真庭市住生活基本計画骨子案を作成する。</p>
	(3) 委員会等の運営・支援
	<p>① 検討委員会に出席し、必要な助言等を行う。</p> <p>会議資料の作成は、開催日の1か月前程度までに資料（案）を提出すること。</p> <p>② 庁内関係部局との庁内調整会議（3回程度）に出席し、必要な助言を行う。</p> <p>③ 議事録メモ作成や資料等の作成・印刷を行う。</p>
	<p>(4) 基本計画策定等</p> <p>① 真庭市住生活基本計画（案）の作成</p> <p>ア 具体的取組及び重点施策の検討</p> <p>イ 素案として取りまとめられた施策について、具体的な取組内容を検討する。</p> <p>ウ 基本施策及び具体的な取組内容のうち、今後重点的に取り組むべき施策を位置付け、その具体的な取組内容について検討を行う。</p> <p>② 住民意見の反映</p> <p>ア パブリックコメントの実施。市民の意見を計画に取りまとめるための検討を行う。</p>

	<p>③ 計画案のとりまとめ</p> <p>ア これまでの検討結果をもとに、計画案を取りまとめる。</p> <p>イ これまでの根拠データの整理、及び用語解説を取りまとめる。</p>
--	---

3. 業務に要する費用（予定価格）

金 11,924,000円（税込み）以内とする。

ただし、参考見積書の金額が、業務に要する費用（予定価格）を超過した場合は失格とする。

4. 参加資格

プロポーザルに参加できる者（提案者となろうとする者）は、次に掲げる事項を満たす者とする。

(1) 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。

(2) 参加表明書の提出時点において、真庭市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止措置規程による指名停止を受けていないこと。

(3) 本市に土木関係建設コンサルタント業務（都市計画及び地方計画業種）入札参加資格審査申請書測量・建設コンサルタント業務等を提出し、入札参加資格者名簿に登録済みであること。

(4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）のほか、次のいずれにも該当しない者であること。

ア 法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）

イ 法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者

ウ 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の利用等をしている者

エ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

オ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

カ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

キ 暴力団及びアからカまでに定める者の依頼を受けて入札に参加しようとする者

(5) 土木関係建設コンサルタント業務を専業とする者であること。

(6) 会社更生法、民事再生法に基づく更正、再生手続き開始の申立がなされていない者であること。

- (7) 参加表明書の提出は、参加を表明する事務所で1提案とする。
- (8) 参加表明書を提出できる者は、本業務に関する専門分野（管理技術者及び担当技術者を除く）について、協力者（協力事務所）を加えることができる。この場合において、この協力者（協力事務所）となった者及びその者の所属する事務所は、本プロポーザルにおける上記の参加資格を有しない。
- (9) 管理技術者は、参加を表明する事務所と直接かつ3箇月以上の恒常的な雇用関係にあること。
- (10) 管理技術者は、過去10年間（平成26年度～令和5年度）において、国又は地方公共団体発注の住生活基本計画策定に関する業務又は類似する業務の実績を有していること。
（本業務と類似する業務は、住宅施策関連計画策定業務、総合計画等策定業務、都市計画に関連した計画策定業務（立地適正化含む）とする）
- (11) 管理技術者は、本業務を遂行するうえで技術上の管理を行うに必要な能力と経験を有する技術者で、以下のいずれかの資格を有し、資格を取得後5年以上の実務経験があること。
ア 技術士法（昭和58年法律第25号）に基づく技術士（建設部門：都市及び地方計画）
イ RCCM（都市計画及び地方計画）

5 プロポーザルの提案課題

本プロポーザルにおいては、以下の課題について提案すること。

課題1 スケジュールについて

業務を遂行するにあたり、前記の業務内容を踏まえ、適切なスケジュールについて提案してください。

課題2 真庭市の地域特性について

中山間地である真庭市について、住生活に関連した地域特性および実情をどのようにとらえているか

課題3 子育て世代について

子育て世代のニーズ等を把握するため、どのような手法が想定されるか

課題4 空き家について

全国的に空き家の増加が問題になっているが、真庭市など地方においてどのような問題が想定されるか

6. 参加表明手続

(1) 参加表明書の提出

参加希望者は、次のとおり参加表明書及び技術資料を提出すること。

なお、期限までに参加表明書等を提出しない者又は参加資格要件に該当しないと認められ

た者はこのプロポーザルに参加することができません。

- ① 提出書類 「参加表明書及び技術提案書作成要領」(以下「作成要領」という。)に規定する書類
- ② 提出期限：令和6年5月22日(水) 17時00分まで
- ③ 提出場所：真庭市建設部まちづくり推進課
- ④ 提出部数：作成要領による
- ⑤ 提出方法：持参又は郵送によること。

なお、郵送で提出する場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法とすること。

(2) 参加資格の確認等(公募型)

4に定める参加資格要件に該当するか確認を行い、参加資格があると認めるときは、随時結果確認通知書を通知します。併せて参加資格要件を有する者に意匠・技術提案書等の提出を要請します。

7. 質問の受付及び回答

- (1) 提出期限：令和6年5月13日(月) 12時00分まで
- (2) 提出方法：別添の質問書(様式2)により、電子メールにて提出すること。

※質問書以外の方法で提出された質問に対しては回答しません。

E-mail：toshijyutaku@city.maniwa.lg.jp (件名：プロポーザルの質問について)

- (3) 回答日：令和6年5月14日(火) 予定
- (4) 回答方法：市公式ホームページに掲載

8. 技術提案書等の作成及び提出

- (1) 提出書類
作成要領による

(2) 提出期限等

- ① 提出期限：令和6年6月10日(月) 17時00分まで
- ② 提出場所：真庭市建設部まちづくり推進課
- ③ 提出部数：作成要領による
- ④ 提出方法：持参又は郵送によること。

なお、持参する場合は、土曜、日曜、祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時まで。郵送で提出する場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。また、要求した内容以外の書類、図面等は受理しません。

9. 審査方法

プロポーザルの審査は以下のとおりとします。

(1) 第1次審査（書類審査）

提出された技術資料等を下記10(1)～(2)で示す審査基準に基づいて審査し、高い評価を得た提案者を5者程度選定します。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合等は、第1次審査を省略し、第2次審査において提出書類審査及びヒアリング等による審査を実施できるものとします。

実施日：令和6年5月23日（木）予定

(2) 第2次審査（ヒアリング等による最終審査）

第1次審査により選考された者に対し技術提案についてのヒアリング等を実施し、下記10(3)で示す審査基準に基づいて評価するとともに、下記10(4)でヒアリング等の内容で加算点を追加し、総合評価して最も優れている提案を特定します。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合等は、第2次審査のヒアリングを省略し、提出書類審査のみを実施できるものとします。

第2次審査時は、提出された技術提案書のPDFデータをモニターに投影して行います。説明者は、事務局が用意したデータ格納済みの端末を使用して説明すること。

①企画提案書の説明は、別途事務局が指定する日時及び会場において行います。（社会状況によってはWEB会議に変更する可能性があります。）

②説明時間は、1社あたり15分以内で行います。ただし、提出済書類以外の追加資料は使用できません。

③説明後、審査委員による10分程度のヒアリングを行います。

④説明者は、管理技術者と担当技術者を含め3名までとします。

実施日：令和6年6月17日（月）予定

(3) 審査結果の通知

①第1次審査

第1次審査の結果は、参加表明者全員に文書で通知します。審査結果に関する問合せ、異議申し立ては一切受け付けません。

②第2次審査

審査の結果については、参加者全員に速やかに結果を文書で通知します。審査結果に関する問合せ、異議申し立ては一切受け付けません。

10. 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査します。

- | | |
|-----------------------|-----------|
| (1) 事業者評価 | 25 / 105点 |
| (2) 参考見積書 | 10 / 105点 |
| (3) 業務の計画及び実施方法の評価 | 40 / 105点 |
| (4) ヒアリング等の内容（第2次審査時） | 30 / 105点 |

1.1. 日程

- 公示 令和6年4月25日（木）
- 質問受付締切 令和6年5月13日（月）正午まで
- 質問回答 令和6年5月14日（火）予定
- 参加表明書及び資料提出締切 令和6年5月22日（水）17時00分まで
- 第1次審査及び審査結果通知 令和6年5月23日（木）予定
- 技術提案書等提出締切 令和6年6月10日（月）17時00分まで
- 第2次審査 令和6年6月17日（月）予定
- 結果通知 令和6年6月19日（水）予定
- 契約締結 最優秀提案者と協議のうえ締結する。
- 業務開始 令和6年6月下旬予定

1.2. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- (1) 提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- (2) 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの
- (3) 提案書等提出期限後に参考見積書内の金額に訂正を行ったもの
- (4) ヒアリング等に出席しなかったもの
- (5) 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- (6) 参考見積書の金額が、3.業務に要する費用（予定価格）を超過したもの
- (7) 審査において総評価点が60点未満のもの

1.3. 契約

受託候補者特定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとします。

なお、その際には、特定された者はあらためて見積書を提出するものとします。

1 4. その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするとともに、入札参加停止措置を行うことがあります。
- (3) 提出書類は返却しないとともに、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
- (5) 様式 6 に記載した配置予定の管理技術者及び担当技術者は、原則として変更できないものとします。
- (6) 評価点が同点の者が 2 者以上いる場合の順位は審査委員会が審議して決定します。
- (7) 真庭市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象となります。ただし、提案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があります。

なお、本プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後の開示とします。

1 5. 業務成果品について

業務成果品は以下の通りとします。

- (1) 真庭市住生活基本計画 計画書（本編）・・・100 部
- (2) 真庭市住生活基本計画 計画書（概要版）・・・100 部
- (3) 業務において分析・検討した資料等・・・・・・一式
- (4) 上記の電子データ・・・・・・・・・・・・一式

1 6. 担当部署（提出・問合せ先）

真庭市建設部まちづくり推進課 担当 古南

真庭市久世 2927 番地 2 Tel0867-42-7781

E-mail : toshijyutaku@city.maniwa.lg.jp

審査基準（予定）

審査項目	評価割合	評価及び評価点数				
		極めて良好	良好	普通	やや不十分	不十分
1. 業務実績・技術者	25/105					
会社概要は適正であるか	5					
業務実績は十分であるか	5					
配置技術者は適正であるか	15					
小計						/25
2. 参考見積書	10/105					
業務コストの妥当性	10					
小計						/10
3. 業務の計画及び実施方法の評価	40/105					
課題①	10					
課題②	10					
課題③	10					
課題④	10					
小計						/40
4. ヒアリング（2次審査）	30/140					
提案に説得力があるか	10					
業務に対する意欲が感じられたか	10					
提案内容に魅力を感じたか	10					
小計						/30
合計						/105