

松前町町営住宅再編整備事業に係る基本構想策定等支援業務 公募型プロポーザル実施要領

1 目的

松前町では、令和4年3月に見直した「松前町公営住宅等長寿命化計画」において、町内に11ある町営住宅を5つに集約・再編する方針を掲げ、老朽化した町営住宅の計画的な建替えと併せて、人口減少や空き家の増加といった地域課題にも対応すべく、既存住宅ストックの活用や余剰地の利活用を含めた、面的かつ戦略的な松前町町営住宅再編整備事業の検討を進めており、民間活力の導入も視野に入れている。

本要領は、松前町町営住宅再編整備事業における基本構想の策定、第一期事業に係る基本計画の策定および民間活力導入の可能性調査等を担う事業者を、公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、その実施方法および必要な事項を定めるものである。

2 業務の概要

(1) 業務名称

松前町町営住宅再編整備事業に係る基本構想策定等支援業務

(2) 業務内容

松前町町営住宅再編整備事業に係る基本構想策定等支援業務仕様書のとおり

(3) 業務期間

契約締結の日から令和9年2月26日（金）まで

3 提案限度額

提案額の上限は金31,900,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とする。

4 実施形式

公募型プロポーザル方式

5 スケジュール

手続等	提出期限・日程等
実施要領の公示	令和7年7月16日（水）
参加表明書の提出	令和7年7月16日（水）から令和7年8月19日（火）まで
質問書の提出	令和7年7月16日（水）から令和7年8月1日（金）まで
質問書に対する回答	令和7年8月8日（金）までに回答
企画提案書の提出	令和7年7月16日（水）から令和7年9月5日（金）まで
プレゼンテーション	令和7年9月中旬【予定】
選考結果の通知	令和7年9月下旬【予定】
契約	令和7年10月上旬【予定】

6 参加資格

プロポーザルの参加資格は、次に掲げる事項の全てを満たしていること。

ただし、共同事業体で参加しようとする場合は、代表者は次に掲げる事項を全て満たす者であり、構成員は（２）から（７）までの資格要件を満たすものであること。

- （１） 参加申込書の提出時において、松前町競争入札参加資格停止措置要綱（平成23年松前町告示第10号）の規定に基づく入札参加資格停止を受けていないこと。また、プレゼンテーション実施日までに令和７・８年度松前町入札参加有資格業者名簿に登載されている又は登載される見込みであること。
- （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）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又は再生手続開始の決定がなされていない者であること。
- （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年第77号）第２条に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと、又は法人であってその役員が暴力団員でないこと。
- （５） 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者又は会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てをしている者でないこと。
- （６） 企画提案書の提出期限の日前６月間において、振り出した手形又は小切手が不渡りとなり、銀行当座取引を停止されていないこと。
- （７） 過去10年以内に地方自治体が発注した以下のいずれかの業務を履行（完了）した実績を有していること。
 - ア 公営住宅等の建替関係業務
 - イ 公営住宅の再編に伴うPPP/PFIに関する業務
 - ウ 上記ア、イと同種・類似業務と認められる業務

7 配布資料等

- （１） 配布資料
 - ア 松前町町営住宅再編整備事業に係る基本構想策定等支援業務公募型プロポーザル実施要領及び様式集
 - イ 松前町町営住宅再編整備事業に係る基本構想策定等支援業務仕様書
 - ウ 松前町公営住宅等長寿命化計画（令和４年３月）
- （２） 提供方法

「17 事務局」の担当課窓口にて配布するほか、町ホームページからダウンロード可能とする。

8 参加表明書の提出

- （１） 受付期間（提出期限）

令和７年７月16日（水）から令和７年８月19日（火）17時15分まで

(2) 提出物

- ア 公募型プロポーザル方式参加表明書（様式第1号）
- イ 参加資格に係る申立書（様式第2号）
- ウ 会社概要書（様式第3号）
- エ 同種・類似業務実績表（様式第4号）

(3) 提出方法 持参（平日の9時から17時15分までの間）又は郵送（提出期限必着）

9 質問書の提出

(1) 受付期間（提出期限）

令和7年7月16日（水）から令和7年8月1日（金）17時15分まで

(2) 提出物

質問票（様式第5号）

(3) 提出方法

電子メール

(4) 質問への回答

質問書の提出から1週間以内に町ホームページで公開する。回答は、質問者を伏せた形で行うが、公平性を保てない場合等は回答しないことがある。なお、質問に対する回答は、実施要領等の追加又は修正とみなす。なお、質問書以外で提出された質問に対しては、回答しない。

10 企画提案書等の提出

(1) 受付期間（提出期限）

令和7年7月16日（水）から令和7年9月5日（金）17時15分まで

(2) 提出物

ア 企画提案書（様式第6号）

イ 応募者の業務実績及び業務実施体制（A4判1枚：任意様式）

※予定管理技術者等、業務に携わる担当者の次の情報を記載すること。

・氏名、所属、役職、経験年数、保有資格、業務実績等

ウ 実施手順及び工程計画（A4判1枚：任意様式）

エ 実施方針（A4判1枚：任意様式）

オ 特定テーマ①から④に対する提案（A4判4枚：任意様式）

※各テーマごとに1枚ずつ作成

カ 提案内容の概要版（A3判2枚：任意様式）

キ 価格提案書（様式第7号）

※価格提案書は提案する実施項目の費用が分かるように内訳、根拠を記載し、消費税及び地方消費税を含む額を提示すること。

(3) 提案書等の記載上のポイント

ア A4判は片面縦型、A3判は片面横型としA4判サイズに折りたたむこと。

イ 10枚以内にまとめ、文字は11P程度とすること。

ウ 文章を補完するために写真、イメージ図又は図面等を使用して差し支えない。

エ 余白を確保し、審査員が読みやすい構成に配慮すること。

(4) 特定テーマについて

提案書においては、以下の4つの特定テーマについて、松前町町営住宅再編整備事業に関する構想策定に向けた提案を求める。いずれも基本構想策定段階における政策的・構想的視点に基づく内容とし、具体的な設計案等を提示するものではない。

①【町営住宅再編の方向性】

町営住宅の老朽化や人口構成の変化、多様な住まい方への対応などを踏まえ、再編（建替え）にあたっての全体的な方向性について提案すること。特に、複数の町営住宅を段階的かつ計画的に建替えていくための整理方針や、建設される町営住宅に求められる機能（例：環境配慮、地域交流、災害対応など）を含め、将来を見据えた町営住宅のあり方の可能性について提案すること。

②【既存民間賃貸住宅の活用】

町内の既存民間賃貸住宅を公的な賃貸住宅として活用する可能性について、所有者に対するアンケート・ヒアリング等の調査手法や進め方を提案するとともに、その結果を町営住宅再編の基本構想にどのように反映させるかについて整理された提案を行うこと。

③【余剰地等の利活用】

集約や建替えにより生じる余剰地について、地域の立地特性や需要、課題を踏まえた利活用の方向性を提案すること。特に、公民連携による利活用や、地域福祉・防災・生活利便の観点から町全体のまちづくりに資するような視点を重視する。

④【地域価値向上とストック活用】

町営住宅の再編を契機として、住宅を含む地域の価値を向上させるまちづくりの視点から提案を行うこと。既存町営住宅のコンバージョン、空き家や空き室の利活用を含めた住宅ストックの活用方針や、地域に求められる複合的機能の創出等について構想的に提案すること。

(5) 提出方法

持参（平日の9時から17時15分までの間）又は郵送（提出期限必着）

(6) 提出部数

正本1部＋副本1部＋電子データ1式

※電子データはPDFファイルとし、ファイル名を次のようにまとめてCD-R1枚に格納し提出すること。

- ・ 01_企画提案書
- ・ 02_応募者の業務実績及び業務実施体制
- ・ 03_実施手順及び工程計画
- ・ 04_実施方針
- ・ 05_特定テーマ①から④に対する提案
- ・ 06_提案内容の概要版
- ・ 07_価格提案書

11 審査

(1) 審査方法

- ア 審査は非公開とする。
- イ 審査は、書面及びプレゼンテーションにより行う。
- ウ 審査結果によっては、いずれの参加者も委託候補者に選定しないことがある。
- エ 提案者が1者のみの場合、審査の結果において審査得点が総得点の6割以上である場合に委託候補者として選定する。6割に満たない場合又は提案者がいない場合には、再度公募を実施する。

(2) プレゼンテーション

ア 日程

令和7年9月中旬【予定】詳細は、後日案内する。

イ 会場

企画提案書を提出した者に対して別途通知する。

ウ 実施方法

- ① プレゼンテーションは、30分以内とする。
- ② プレゼンテーションの出席者は、5人までとする。
- ③ プレゼンテーション終了後、審査員からの質疑に応答すること。(30分程度)
- ④ プレゼンテーションの順番は、参加申込書の受付順とする。

エ 注意事項

- ① 説明は、提出期限までに提出した企画提案書により行うものとする。
- ② パソコンを使用する場合は、参加者が用意すること。なお、大型モニターとHDMIケーブルは事務局が会場に準備をする。
- ③ 審査に当たっては、プロポーザル審査会の前日までに、個別に提案内容の確認を行うことがある。確認は、参加申込書に記載された連絡先に電話又は電子メールで行う。
- ④ 指定時間に遅れた場合又はプレゼンテーションを行わなかった場合は審査対象としない。

12 候補者の選考方法

- (1) 別表「評価基準」に示す観点を基に、公平かつ客観的な審査・採点を行い、評価点が総合的に満点の6割以上、かつ、最も高い企画提案者を契約の相手方の候補者として選定する。ただし、適切な提案がない場合には、候補者を選定せず、プロポーザルの手続きを中止するものとする。
- (2) 最高点の者が複数の場合は、下記の順で特定するものとする。なお、選定された候補者が契約を締結しない場合には、当該候補者から辞退届を徴するとともに、次順位者を候補者として交渉することとする。
 - ア 「特定テーマ」①から④の合計得点が高いもの
 - イ 「提案書」の合計得点が高いもの
 - ウ 「実施体制」の得点が高いもの

エ 上記でも特定できない場合はくじ引きで決定する。

13 審査結果

- (1) 審査結果は、企画提案書を提出した全ての者に文書で通知する。
- (2) 通知時期 令和7年9月下旬【予定】

14 契約

(1) 契約締結の協議

選定された候補者と、提出された企画提案書を基に業務について協議を行い、契約時の仕様書を作成する。

したがって、企画提案書の提案内容や金額がそのまま契約内容となるものではなく、協議の過程で提案内容の一部に変更がある場合がある。なお、協議が調わなかった場合は、審査結果が次点であった者と協議を行う。

(2) 契約の締結

候補者選定後、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する（令和7年10月上旬予定）。ただし、選定された企業が契約締結までの間に国又は地方公共団体から入札参加資格停止の処分を受けた場合など参加資格要件を満たさないと認められたときには、次順位者を候補者として交渉することとする。なお、契約に際には、選定された候補者はあらためて見積書を提出するものとする。契約締結後、本業務でとりまとめた成果品の著作権については、松前町に帰属するものとする。

15 失格事項

次のいずれかに該当した場合は、審査対象とせず失格とする。

- ア 参加資格要件を満たしていない場合又は満たさなくなった場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
- エ 価格提案書の金額が「3 提案限度額」を超過した場合

16 その他留意事項

- (1) 企画提案書の提出は、1者につき1案とする。
- (2) 提出された申請書類は返却しない。
- (3) プロポーザルへの参加のために提出された書類一式は、委託候補者の選定以外の目的で使用しない。ただし、公文書公開請求があった場合は、松前町情報公開条例に基づき取り扱うこととする。
- (4) 参加表明書の提出後、都合により参加を辞退することになった場合は、速やかに書面（様式は任意）により、「17 事務局」に提出すること。
- (5) 提案書を提出した後、提出書類の差替、訂正、再提出をすることはできない。ただし、町から指示した場合を除く。

- (6) 提案書を提出した後、松前町が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがある。
- (7) 参加者が1者であっても本プロポーザルを実施する。
- (8) 本提案にかかる書類作成及び提出費用など、必要な経費は全て企画提案者の負担とする。また、やむを得ない理由等により、本プロポーザルを中止することがあるが、この場合、本プロポーザルに要した費用を松前町に請求することはできない。
- (9) 提案書の著作権は、当該企画提案書を作成した者に帰属する。ただし、本町契約に至った者が作成した提案書等については、松前町が必要と認める場合には、松前町は、あらかじめ通知することにより、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとする。
- (10) 企画提案書の提出をもって、参加者が本要領の記載内容に同意したものとする。
- (11) 参加者は、本プロポーザルの実施後、不知又は内容の不明を理由として、異議を申し立てることはできない。
- (12) 手続において使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨は日本国、時刻は日本標準時とする。

17 事務局

〒791-3120

愛媛県伊予郡松前町大字筒井631番地

松前町 産業建設部 まちづくり課 住宅係

担当：林、手島

TEL：089-985-4122（直通）

E-mail：235jutaku@town.masaki.ehime.jp

(別表)

審査評価基準

企画提案書等【95点】及び価格提案額【5点】の合計【100点】で評価を行う。

(1) 提案書の評価【95点】

提案書の評価の配点及び評価基準は表1及び表2のとおりとし、各審査員の平均（小数点第2位四捨五入）を採用する。

評価項目	評価の着目点	配点
応募者の業務実績及び業務実施体制	・公営住宅の再編整備、PPP/PFI導入支援、住宅政策等に関する同種・類似業務の実績が十分にあるか。 ・予定管理技術者は技術士（総合技術監理部門：建設部門関連科目、もしくは建設部門：都市及び地方計画）の資格を有し、技術士法による登録を行っている者が配置されているか。 ・業務実施体制（人数、役割分担、連絡体制等）が妥当であり、地元企業や町内関係者との連携・協力体制についての検討や意向が示されているか。	15
実施手順及び工程計画	・2カ年に渡る業務全体を通じた計画的な手順・スケジュールが明確に整理されているか。 ・ヒアリング・アンケート・検討会・調整等のフェーズごとの目的、アウトプットイメージ、ステークホルダーとの合意形成の流れが適切に示されているか。	10
実施方針	・本業務の目的・背景・政策的意義を的確に理解し、それに即した全体コンセプトが明確に示されているか。 ・松前町公営住宅等長寿命化計画の内容を理解しているか。 ・PPP/PFIの導入検討等、将来の展開を見据えた提案姿勢があるか。	10
特定テーマ① 「町営住宅再編の方向性」	・複数の町営住宅を段階的かつ計画的に建替えていくための視点があるか。 ・住宅確保要配慮者への対応やミクストコミュニティ形成に向けた基本的方向性が示されているか。 ・SDGs、防災、住環境の質向上といった視点を統合した再編方針のビジョンが明確に提示されているか。	16

特定テーマ② 「既存民間賃貸住宅の活用」	・既存民間賃貸住宅の所有者等に対する調査（アンケート、ヒアリング等）の手法や対象設定が的確で実現可能か。 ・調査結果を基本構想にどのように反映させるか、整理や活用の考え方が明確に示されているか。 ・既存民間賃貸住宅の具体的な活用方針が提案されているか。	14
特定テーマ③ 「余剰地等の利活用」	・公営住宅の用途廃止跡地や余剰地を地域資源と捉え、再活用の方針が構想されているか。 ・売却、定期借地、複合施設誘致など、官民連携を前提とした利活用手法が示されているか。 ・地域特性を踏まえ、将来の都市計画と連動する土地活用の方向性が提案されているか。	13
特定テーマ④ 「ストック活用まちづくり」	・町営住宅再編整備を契機とした、地域全体の価値向上や持続可能なまちづくりのビジョンが示されているか。 ・既存町営住宅のコンバージョンや周辺地域を、再編による地域価値創出の拠点として捉えているか。	12
プレゼンテーション	・提案内容が分かりやすく論理的に説明されているか。 ・審査委員からの質問に対して、的確で実務的な応答ができていないか。 ・松前町とともに構想策定に取り組む中で、創造性と共感性を持ちながら、前向きに楽しんで参画する姿勢と熱意が感じられるか。	5
合計		95

表1 提案書の評価項目

評価	判断基準		得点化方法
A	優れている	趣旨を的確に捉え、妥当性・実現性・創造性に優れた、高水準な提案である。	各項目の配点 ×1.0
B	概ね良好	内容に大きな問題はなく、妥当性・実現性の面で十分な水準にある提案である。	各項目の配点 ×0.8
C	一部不十分	内容や整合性に一部不明確な点があり、補足や改善を要する提案である。	各項目の配点 ×0.6
D	不十分	趣旨の理解が不十分で、内容の整合性や実現性に欠ける提案である。	各項目の配点 ×0.4

表2 提案書評価の算定方法

(2) 価格評価【5点】

評価点数は、価格提案書に記載の費用（税込）を基に、次の計算式で算出し、下記の評価基準に当てはめたものとする。

$$\text{評価基準（\%）} = \text{提案価格} \div \text{提案限度額} \times 100$$

	評価基準	点数
提案価格／提案限度額	80%未満	5
	80%以上 85%未満	4
	85%以上 90%未満	3
	90%以上 95%未満	2
	95%以上 100%まで	1

表3 価格提案額評価の算定方法