

草津市市営住宅長寿命化計画改定業務委託に関する公募型プロポーザル実施要領

1 目的

この要領は、草津市市営住宅長寿命化計画改定業務（以下「本業務」という。）の受託事業者を公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により選考するために必要な事項を定めるものとする。

2 業務の概要

(1) 業務名 草津市市営住宅長寿命化計画改定業務

(2) 業務内容

別紙「草津市市営住宅長寿命化計画改定業務委託仕様書」のとおり。

(3) 履行期間 契約締結日から令和 9 年 3 月 26 日まで

(4) 委託料上限額

11,331,100 円（消費税および地方消費税を含む。）を上限額とする。

【年度内訳】 令和 7 年度予算額 0 円

令和 8 年度債務負担行為額 11,331,100 円

この金額は、契約（予定）金額を示すものではなく、提案内容の規模を示すためのものである。なお、提案見積金額は、この限度額を越えてはならない。提案見積金額が限度額を越えた場合は、失格とする。

3 実施形式

(1) 募集方法 公募型プロポーザルにより提案募集を行う。

(2) 選定方法

事業者より提出された書類およびプレゼンテーションをもとに所要の審査を行い、最も優れた事業者を選定する。なお、提案範囲は仕様書のとおりとする。

4 日程

項目	期日	備考
公募による募集	令和 7 年 12 月 25 日（木） ～令和 8 年 1 月 29 日（木）	市ホームページに実施要領等を掲載
質問書提出期間	令和 7 年 12 月 25 日（木） ～令和 8 年 1 月 9 日（金）	質問書（様式第 1 号） 【電子メール】
質問書回答	令和 8 年 1 月 16 日（金）	市ホームページに掲載
参加意思表明書・企画提案書等提出期限	令和 8 年 1 月 29 日（木） 午後 4 時 45 分	参加意思表明書（様式第 2 号） 事業者概要（様式第 3 号） 【持参または郵送】
プレゼンテーションの実施	令和 8 年 2 月 6 日（金）	事前に電子メールにて詳細を連絡する。
選定結果の通知	令和 8 年 2 月中旬	郵送にて通知 また、市ホームページにも掲載
契約締結	令和 8 年 2 月中旬以降	

※上記スケジュールは予定のため、変更することがある。

5 参加資格

- (1) 本プロポーザルに参加できる者は、次の要件を全て満たす者でなければならない。
 - 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 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）または民事再生法（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（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
 - ③ 次のいずれにも該当しないこと。
 - ア 役員等（受注者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、受注者が法人である場合にはその役員、その支店または営業所等の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。）が、暴力団（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）第2条第2号に規定する暴力団をいう。（以下この号において同じ。））または暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この号において同じ。））であると認められること。
 - イ 役員等が、自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用するなどしていると認められること。
 - ウ 役員等が、暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持もしくは運営に協力し、または関与していると認められること。
 - エ 役員等が、暴力団または暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められること。
 - オ 役員等が暴力団また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と認められること。
 - ④ 草津市建設工事等の指名停止等に関する基準（平成14年6月1日制定）に基づく指名停止または草津市物品等の指名停止等に関する基準（平成10年4月1日制定）に基づく指名停止の措置期間中でないこと。
 - ⑤ 草津市税等を滞納していないこと（法人の場合は、監査役を除く役員の市税等を含む。）。
 - ⑥ 草津市物品の買入れ等に係る競争入札参加者の資格等に関する要綱（平成9年草津市告示第185号）に基づき登録されている者であること。
 - ⑦ 仕様書に記載されている業務経験、資格等を有し、公営住宅等長寿命化計画に精通した者を本業務に従事させることができること。
 - ⑧ 国土交通省が定める「公営住宅等長寿命化計画策定方針」に基づき、適切に業務を行うことができるとともに、本市での同長寿命化計画策定の実績または他自治体での同長寿命化計画策定の実績等があること。
- (2) プロポーザル参加者は、候補者決定までの間に、第1項各号に定める参加資格要件を満たさなくなった場合は、その参加資格を失うものとする。

6 質疑・応答

(1) 提出方法

別添の質問書（様式第1号）により、電子メールにて提出すること。

提出時には、必ず電話による受信確認を行うこと。

電話または口頭での質問は受け付けない。

(2) 提出期限

令和8年1月9日（金） 16：45まで（必着）

(3) 提出先

草津市役所 建設部 市営住宅課 市営住宅係

電話番号：０７７－５６１－２３９５

ファクス番号：０７７－５６１－２４８７

メールアドレス：jutaku@city.kusatsu.lg.jp

(4) 回答方法

令和８年１月１６日（金）に市ホームページに全ての質問に対する回答を掲載する。

質問内容が不明瞭なものなど、内容によっては回答しない場合がある。

(5) 回答に対する再質問は受け付けない。

7 提出書類

本プロポーザルへの参加を希望するものは、本実施要領、仕様書および草津市契約規則等の各規定を理解した上で、以下に定めるところにより、参加意思表明書および企画提案書等を提出すること。

(1) 提出書類

【参加意思表明書】 １部

① 参加意思表明書（様式第２号）

【企画提案書等】 各７部

① 企画提案書（任意様式）

② 事業者概要（様式第３号）

※ 本業務の実施に当たり、有用となると判断される貴社の主要・同種業務の実績を挙げるとともに、アピールポイント等を記載すること。

③ 実施体制（任意様式）

実施体制には、必ず以下の内容を含むものとする。

・業務実施体制

・担当者との連絡体制、取り組み体制（具体的所属と氏名・人数等）

※ 担当する技術者は、業務発注後に市の承諾を得ずに変更することはできない。

④ 業務行程表（任意様式）

※ パブリックコメントおよび理事者・議会説明を市が行うことを踏まえた工程とすること

⑤ 法人の概要がわかるパンフレット等

【見積書】 １部

・見積書（任意様式）

8 企画提案書作成方法および提出方法

(1) 作成方法

① 企画提案書はA４版、用紙縦置き、横書き両面印刷、左綴じで製本すること。A３版の資料を挿入する場合は、片面印刷でA４サイズに折り込むこと。

② 企画提案書は、概ね１０枚以内（表紙除く）で簡潔に記載すること。なお、文字の大きさは、原則として１１ポイント以上とすること。

③ 企画提案書は、仕様書の業務内容に掲げる各事項を踏まえて作成すること。表紙には、タイトル「草津市市営住宅長寿命化計画改定業務」、提出年月日、会社名を記載すること。なお、企画提案書に記載すべき項目は、実施方針、独自のPRポイント、提案内容を具体的に明記すること。

④ 見積書の作成にあたっては、次の事項に留意すること。

ア 業務にかかる見積金額を、消費税および地方消費税を含まない額で記載すること。

イ 単価・人員等積算の内訳がわかるよう作業項目ごとに詳細を記載すること。

ウ 見積日・業務名・会社名・代表者名を明記し、代表者印を押印すること。また、草津市契約規則第23条第2項の規定に基づき、企画提案書とは別に封筒に入れて、必ず代表者印で封印のうえ提出すること（封じ目すべてに押印のこと。）。

(2) 提出期限 令和8年1月29日（木）午後4時45分まで

(3) 提出先

草津市役所総務部契約検査課（市役所7階）

提出時、契約検査課窓口で、「公募型プロポーザルであること」「業務名」「事業者名」を伝えること。

(4) 提出方法

持参または郵送すること。電子メールでの提出は認めない。

郵送は提出期限到着分まで受け付ける。

なお、郵送の場合は、受け取り日時および配達されたことが証明できる方法によることとし、郵便事故等により申込書類等が提出先に到達しなかったことによる異議申し立ては、一切受け付けない。

(5) 提出書類の取り扱い

提出された書類は返却しない。

提出後の差し替え・追加は認めない。ただし、市が必要と認める場合に、追加資料を求めることがある。

提出された書類は、提出した者に無断で、このプロポーザルにかかる審査以外には利用しない。

企画提案書の提出は、1者につき1案のみとする。

9 プレゼンテーション審査

提出された企画提案書類を基に、市職員で構成する草津市市営住宅長寿命化計画改定業務プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）によるプレゼンテーション審査を行う。

(1) 開催日

令和8年2月6日（金）

当日の詳細な日程等は、参加事業者に参加資格結果通知時に電子メールで通知する。

プロポーザルへの参加事業者数等により、日程等を変更する可能性がある。

(2) 開催場所 草津市役所5階502会議室

(3) プレゼンテーションおよび質疑応答の所要時間

20分以内（準備時間を除く）で提案内容の説明を行うこと。その後、10分程度の質疑応答を行う。ただし、参加事業者の数により時間を変更することがある。

(4) プレゼンテーションの会場への入室は4名以内とする。なお、主たる説明・質疑応答は、本業務の主担当者が行うこと。

(5) 使用備品等

プレゼンテーションで使用するパソコンやプロジェクター等の機器は、各提案者が用意すること。ただし、スクリーンは審査委員会が用意するので、使用する場合は事前に連絡すること。

(6) その他

プレゼンテーションで使用する資料は、提出された企画提案書のみとし、追加提案や追加資料の配布は認めない。パワーポイント等のプレゼンテーションソフトについては、その内容が企画提案書の内容に合致し、提案内容の理解を助けるものである場合に限り使用を認める。なお、プレゼンテーションは非公開とする。

10 候補者の選定

審査委員会において、下記の事項に基づき、候補者の選定を行う。

(1) 選定手順

- ① 審査委員会における審査で、最も高い評価を受けた事業者を委託先候補者（優先交渉者）として選定する。
- ② 評価点が同点の場合は、企画提案内容の評価が高い事業者を選定する。
- ③ 提案者が1者のみの場合、あらかじめ設定した最低基準点以上であれば委託先候補者（優先交渉者）とする。
- ④ 委託先候補者（優先交渉者）として選定した事業者と交渉した結果、契約締結に至らなかった場合または同事業者に業務を履行できない何らかの事由が発生した場合は、次順位以下となった事業者のうち、評価点が上位であったものから順に、本業務についての交渉を行う。

(2) 評価基準

参加表明書類や企画提案書類、プレゼンテーションを基に、評価基準に基づいて審査を行う。評価割合は、次のとおりとする。

- | | |
|----------|----------|
| ① 業務実施体制 | 40 / 100 |
| ② 企画提案能力 | 40 / 100 |
| ③ 見積価格 | 20 / 100 |

審査委員会での審査において、すべての委員の各得点の総得点数で、最も高い点数を得た参加事業者を本業務の優先交渉者とする。ただし、評価基準の評価点が6割未満の候補者は、委託先候補（優先交渉者）として選定しないものとする。なお、候補者が1者の場合においては、見積価格を除いた評価点で判断するものとする。

(3) 審査結果

審査結果については、令和8年2月中旬頃に、全ての参加事業者に文書で通知するとともに、草津市ホームページに掲載する。なお、審査結果等に関する異議申し立ては一切受け付けない。

(4) 企画提案の失格

以下の条件に該当する場合は、審査委員会へ報告のうえ、失格とする。なお、失格となった場合は、別途通知する。

- ① 参加資格要件を満たしていない場合
- ② 実施要領等で示された、提出方法、提出場所、提出期限、書類作成および記載上の留意事項等の条件に適合しない場合
- ③ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ④ 見積書の提出について、代表者印が押印されていない場合および見積金額に訂正のある場合
- ⑤ 見積書の提出について、別の封筒に入れて、代表者印で封印されていない場合（封じ目すべてに押印が必要）
- ⑥ 見積書の提出について、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）に抵触する行為があった場合
- ⑦ 審査結果に影響を与えるような不誠実な行為があった場合
- ⑧ プレゼンテーション審査において、正当な理由なく欠席した場合
- ⑨ 「2 業務の概要（4）委託料上限額」に記載する額を超過した見積書を提出した場合

11 契約の締結等

- (1) 本業務の契約は、草津市契約規則によるものとする。
- (2) 草津市は、委託先候補者（優先交渉者）と仕様および価格等の細目について協議するものとし、本業務の目的達成のために必要な範囲内で、項目を追加、変更および削除す

る場合がある。また、これにより、委託料上限額を超えない範囲で、契約内容および契約額等の調整を行うことがある。

- (3) (2)による協議成立後、草津市と受託者との間で確定した契約内容で再度見積徴取を行い、委託料上限額の範囲内で、随意契約を締結するものとする。
- (4) (2)(3)の規定に関わらず、当初提案の内容について変更の必要がないと認めるときは、再度の見積徴取は行わず、当初の見積書をもって、随意契約を締結する。
- (5) 入札保証金 免除。ただし、落札者が契約を締結しないときは、入札金額の100分の5に相当する金額を違約金として徴収する。
- (6) 前払金 不可
- (7) 分割払 不可
- (8) 契約保証金 免除
- (9) 委託料支払 完成後に行う

12 その他

(1) 費用負担

本プロポーザルへの参加に要する経費については、全て参加事業者の負担とする。やむを得ない理由等により、本プロポーザルを実施することができないと認めるときは、停止、中止または取り消すことがある。なお、この場合において、本プロポーザルに要した費用を草津市に請求することはできない。

(2) 辞退の表明

参加表明書の提出後または企画提案書等の提出後、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、担当課あてに提出すること。辞退により、不利益な扱いを受けることはない。

(3) 著作権等の権利

企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとする。ただし、受託先に選定された者が作成した企画提案書等の書類については、市が必要と認める場合には、草津市は、受託先にあらかじめ通知することによりその一部または全部を無償で使用（複製、転記または転写をいう。）することができるものとする。

- (4) 本プロポーザルの実施後、不知また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。

(5) 情報公開および提供

草津市は企画提案者から提出された企画提案書等について、草津市情報公開条例（平成16年条例第21号）の規定による請求に基づき、第三者に開示することがある。ただし、事業を営むうえで、競争上または事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非開示となる場合がある。

なお、本プロポーザルの委託先候補者（優先交渉者）特定前において、決定に影響がでる恐れがある情報については、決定後の開示とする。

- (6) 令和8年度以降、予算の減額等による契約の変更等があり得るので留意のこと。
- (7) この要領に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

13 問合せ先

草津市建設部市営住宅課 担当者：西村

〒525-8588 草津市草津三丁目13番30号（5階）

電話：077-561-2395 ファクス：077-561-2487

メールアドレス：jutaku@city.kusatsu.lg.jp