

文京区住宅マスタープラン見直し支援等業務委託プロポーザル募集要項

1 募集目的

文京区では、住宅に関する施策を総合的かつ計画的に推進するため、平成16年3月に第三次「文の京」住宅マスタープラン（以下「住マス」という。）を策定しました。住マスにおいては、住宅供給から、住宅ストックの活用による手法に改めており、現在もその方針に変更はありません。

なお、平成26年度に組織改正を行い、住宅確保要配慮者向けの住宅関係事業は福祉部に移管し、都市計画部で行っている中堅所得者向けの区民住宅事業については、令和5年2月をもって終了となります。

今後は、既存ストックとして活用するためのマンションや空家の管理不全の防止とともに、建築紛争の予防や良好な景観の形成なども含め、住マス及び文京区住宅基本条例の見直しを実施します。見直しに当たっては、社会情勢の変化や、国・都などの動向及び上位計画・関連計画だけでなく、区の住環境の変化などを踏まえることとします。

令和4年度は、区民意識調査及びマンション実態調査等を実施し、区のこれまでの住宅・住環境施策の評価及び課題の抽出を行い、住宅白書（骨子）として取りまとめます。令和5年度は、住宅白書（骨子）を精査・分析の上住宅白書を作成し、これを基礎としてマンション管理適正化推進計画の策定及び住マスの見直し案を作成します。令和6年度は、それまでの検討内容を基に、住マスを改定又は新たなマスタープランとして作成します。

なお、令和5年度及び6年度は、住宅政策審議会等の検討組織において、見直しの検討も行います。

本検討では、住マスの趣旨を十分に理解した上で、区民の意見等を調査・分析し、これまでの取組や今後区に求められる施策等を確立する必要があります。本業務は、住宅及び住環境に関する施策を総合的かつ計画的に推進するためのガイドラインとなる住マスを全面的に見直し、マンション管理適正化推進計画も含めた住環境を維持向上させる新たな施策の策定等を行うため、その検討には建築、土木、防災など多分野の横断的な知識・経験などを必要とします。

そのため、多岐にわたる項目の調査・分析能力、企画立案能力等を備え、効率的かつ効果的な業務遂行が可能な事業者を選定するため、プロポーザル方式を採用して事業者からの提案を募集します。

2 業務委託内容

別紙「令和4年度仕様書（案）」「令和5年度仕様書（案）」「令和6年度仕様書（案）」のとおり

3 提案限度額(税込み)

- (1) 令和4年度：22,275,000円（文京区住宅マスタープラン見直しに関する調査等支援業務委託）
- (2) 令和5年度：18,920,000円（文京区住宅白書作成及びマンション管理適正化推進計画策定支援業務委託）
- (3) 令和6年度：18,183,000円（文京区住宅マスタープラン見直し支援業務委託）

※ (1)から(3)までのいずれかが、提案限度額を超えた見積価格の提案は、無効とします。

※ 提案限度額は、本選定評価に使用するものであり、区の予算計上を約束するものではありません。

4 契約期間

- (1) 文京区住宅マスタープラン見直しに関する調査等支援業務委託
令和4年8月1日から令和5年3月31日まで
- (2) 文京区住宅白書作成及びマンション管理適正化推進計画策定支援業務委託
令和5年4月1日から令和6年3月31日まで
- (3) 文京区住宅マスタープラン見直し支援業務委託
令和6年4月1日から令和7年3月31日まで

5 参加資格

- (1) 対象業務における文京区での競争入札参加資格を有していること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。
- (3) 文京区指名競争入札の参加資格を有する者に対する指名停止取扱要綱（18文総契第347号）による指名停止処分を受けていないこと。
- (4) 文京区契約における暴力団等排除措置要綱（23文総契第306号）第4条の入札参加除外措置を受けていないこと。

6 スケジュール

	事項	日程
1	募集要項の公表	令和4年4月22日（金）
2	質問受付期間	令和4年4月22日（金）から 令和4年5月16日（月）16時まで
3	質問に対する回答期限（中間締切日）	令和4年5月11日（水）
4	プロポーザル参加希望書の提出期限	令和4年5月13日（金）16時まで
5	質問に対する回答期限（最終締切日）	令和4年5月20日（金）
6	参加申込書及び企画提案書類の提出期間	令和4年5月24日（火）から 令和4年5月30日（月）までの9時から 16時まで
7	第一次審査（書類審査）	令和4年6月10日（金）
8	第一次審査結果通知発送（全参加事業者）	令和4年6月10日（金）
9	第二次審査（プレゼンテーション及び質疑応答）	令和4年6月20日（月）（予定）
10	最終結果通知発送（第二次審査全参加事業者）	令和4年7月中旬
11	契約締結	令和4年7月中旬（予定）

7 提出書類の配布

- (1) 配布期間
令和4年4月22日（金）から

(2) 配布方法

区ホームページからダウンロードすること。

区ホームページ「すばやく検索メニュー」→「事業者の方へ」→「事業者向けプロポーザル」

https://www.city.bunkyo.lg.jp/jigyosha/_13380.html

8 プロポーザル参加希望書

本プロポーザルに参加を希望する事業者は、「プロポーザル参加希望書」（様式第1号。以下「参加希望書」という。）を必ず提出すること。

なお、受付期間に参加希望書の提出がない場合は、参加申込書及び提案書類は受け付けません。

(1) 受付期間

令和4年5月13日（金）16時まで

(2) 提出方法

電子メールにて受け付けます。

なお、メールの提出先及び件名は、以下のとおりとし、送信時に開封確認設定を行うこと。

【提出先】文京区都市計画部住環境課管理担当

電子メールアドレス：b403000●city.bunkyo.lg.jp

※ ●を@に変換し、ご使用ください。

【件名】文京区住宅マスタープラン見直し支援等業務委託プロポーザル参加希望（事業者名）

9 質問及び回答

本プロポーザルの内容について質問がある場合は、次の提出方法でのみ受け付けます。

これ以外の提出方法や、受付期間を過ぎた後に提出された質問は、一切受け付けませんのでご注意ください。

なお、参加申込方法に関する質問に限り、提出書類受付期間中は受け付けます。

受付期間	令和4年4月22日（金）から令和4年5月16日（月）16時まで
提出方法	「質問書」（様式第2号）に必要事項を記入の上、電子メールにより送信してください。 メールの件名は以下のとおりとしてください。 【件名】 文京区住宅マスタープラン見直し支援等業務委託プロポーザル質問（事業者名） 【提出先】 文京区都市計画部住環境課管理担当 電子メールアドレス：b403000●city.bunkyo.lg.jp ※ ●を@に変換し、ご使用ください。
回答方法	令和4年5月9日（月）までに受け付けた質問は、可能な限り令和4年5月11日（水）までに区ホームページにおいて回答します。また、令和4年5月10日（火）以降に受け付けた質問及び令和4年5月11日（水）までに未回答となっている質問については、令和4年5月20日（金）までに、プロポーザル参加希望書を受け付けた全事業者に対し、電子メールで回答します。

10 参加方法

提出書類受付期間内に、次の書類を作成し、提出してください。

(1) 提出書類一覧

	種別	様式	備考
1	参加申込書	第3号	
2	企画提案書		指定様式なし。 ・ A4判縦15頁以内。本文の文字サイズ11ポイント以上 ・ 調査票(案)を添付。頁数の指定なし
3	本業務に当たる人員体制	第4号	
4	請負実績	第5号	
5	作業日程表		指定様式なし。年度ごとにA4判横1頁
6	法人組織図		指定様式なし。A4判縦1頁
7	法人概要		指定様式なし。A4判縦1頁程度 既存パンフレット可
8	見積書(令和4年度)	第6号	
9	見積書内訳		指定様式なし
10	見積書(令和5年度)	第7号	
11	見積書内訳		指定様式なし
12	見積書(令和6年度)	第8号	
13	見積書内訳		指定様式なし
14	辞退届	第9号	書類提出後、辞退する場合のみ提出

(2) 提出体裁等

以下のとおり、必要書類を調製してください。

ア 提出部数 12部(正本1部・副本2部・選定用ファイル9部)

イ 調製方法

(ア) 提出書類一式を上記(1)の順番にフラットファイル等につづり、種別ごとにタックインデックス等を付し、書類の種類が判別できるようにしてください。

なお、ページを横長とする場合は、用紙の上側を左とじにしてください。

(イ) 正本は、フラットファイル等の表紙・背表紙にタイトル及び事業者名を記入してください。正本に添付する書類は、原本としてください。

(ウ) 副本は、フラットファイル等の表紙・背表紙にタイトル及び事業者名を記入してください。副本に添付する書類は、正本の写しとしてください。

(エ) 選定用ファイルは、フラットファイル等の表紙・背表紙にタイトルのみ記入してください。添付する書類は、上記(1)提出書類一覧にある、**2～6**の正本の写しとしてください。

なお、選定用ファイルに添付する書類は、事業者名が分からないようにしてください。

(オ) 用紙サイズは、パンフレット等を除き、原則として、A4判とします。やむを得ない場合は、A3判をA4判の大きさに折ったものでも可とします。

(カ) 可能な限り両面印刷とし、各ページの下中央部に通し番号を付してください。

(キ) そのほか、別紙「企画提案書等作成要領」をご確認ください。

(3) 提出書類の受付及び提出方法

提出書類の受付は、以下のとおり行います。

なお、書類の提出をもって、本募集要項の内容を理解し、承諾したものとみなします。

受付期間	令和4年5月24日（火）から 令和4年5月30日（月）まで
受付時間	9時から16時まで
提出方法	持参
提出先	文京区春日一丁目16番21号 文京シビックセンター18階 都市計画部住環境課管理担当
留意事項	ア 5月30日（月）16時を過ぎてなされた書類の提出又は持参以外の方法による提出は、理由のいかんを問わず、無効とします。 イ 提出書類に不足等があった場合は、申込みを無効とする場合があります。 ウ 受付後は、区が求めた場合を除き、提出書類の差し替え、追加等の変更はできません。 エ 書類提出時に、第一次審査結果通知用の封筒（長形3号。宛先を記入し、84円切手を貼付したもの）を併せて提出してください。 オ 申込み及び提出に要する費用は、全額、申込者の負担とします。 カ 提出された書類等は、一切返却しません。 キ 提出者は、可能な限り本業務委託の担当者とすること。 ク 1事業者が複数の申込みをすることはできません。 ケ 書類提出後に参加を辞退する場合は、辞退届（様式第9号）を令和4年6月3日（金）17時までに提出してください。 コ 提出された書類等は、無断で事業者の選定以外の目的には使用しません。

11 選定方法

選定は、プロポーザル方式により、選定委員会によって次のとおり審査します。

(1) 第一次審査

事業者から提出された企画提案書等を基に、書類審査を行い、委託候補事業者を上位3者程度選定します。

(2) 第二次審査

第一次審査で選定された事業者は、文京シビックセンター内会議室にて、企画提案書等に基づき1事業者当たり20分以内でプレゼンテーションを行います。その後、選定委員から20分程度の質疑応答を行います。

なお、プレゼンテーションは、本委託の中心的役割を担う者が行うこととします。

第二次審査を受ける事業者は、審査当日に、選定結果通知用の封筒（長形3号。宛先を記入し、84円切手を貼付したもの）を提出してください。

(3) 委託候補事業者の選定

委託候補事業者は、第一次審査、第二次審査及び価格評価による総合評価点の最も高い事業者を契約交渉順位第1位、総合評価点の2番目に高い事業者を契約交渉順位第2位として選定します。

ただし、区が設定した基準点を下回った候補者は、順位にかかわらず選定しません。

12 結果通知及び公表

- (1) 第一次審査結果は、審査を行った全ての申込者に結果のみを郵送で通知します。
なお、第一次審査で選定された事業者には、第二次審査の日時、場所等も併せて通知します。
- (2) 最終結果は、第二次審査を行った全ての事業者の結果のみを郵送で通知します。
- (3) 審査の透明性を図るため、次の項目を区ホームページで公表します。
なお、審査結果に係る問合せには応じません。

【公表する項目】

- ア 件名
- イ 業務概要
- ウ 選定した日
- エ 契約交渉順位第1位の事業者名及び所在地
- オ 契約交渉順位第1位の者が提案した見積金額
- カ 選定結果（不選定事業者名は、番号等に置き換えます。）

13 情報公開の取扱い

文京区情報公開条例（平成12年3月文京区条例第4号。）に基づき、情報公開請求があった場合は、第7条各号の非公開情報を除き、公開します。

なお、最終的に公開の可否は、区が判断します。

14 提供する資料の取扱い

区が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。

また、この検討の目的の範囲内であっても、区の了承を得ることなく第三者に対してこれを使用させ、又は内容を提示することを禁止します。

15 無効・失格

- (1) 提出された企画提案書等に虚偽の記載があった場合又は本募集要項に適合しない場合は、無効とします。
- (2) 参加資格要件を満たさなかった場合は、失格とします。
- (3) 3の提案限度額を超えた見積価格の提案があった場合は、無効とします。
- (5) 持参以外の方法により参加申込書等が提出された場合は、無効とします。
- (5) 選定された事業者が、選定後、契約締結前に虚偽の提案や記述を行ったことが判明した場合は、失格とします。
- (6) 他の事業者等の申込み等を妨害した場合は、失格とします。
- (7) (1)及び(5)に該当する場合は、指名停止取扱要綱に基づき、指名停止を行うことがあります。

16 契約

契約に当たっては、契約交渉順位第1位の委託候補事業者と提案内容に基づき仕様内容を協議の上、決定します。契約交渉順位第1位の委託候補事業者との協議が不調となった場合又は契約交渉順位第1位の委託候補事業者が契約締結までの間に15の失格要件に該当して失格となった場合は、契約交渉順位第2位の委託候補事業者を繰り上げ、協議を行うこととします。

17 業務実施上の条件

本業務は、プロポーザル募集の際に受け付けた提出書類に記載された担当者及び従事者が行うこととします。事業執行担当者の承諾がない限り、それらの者を変更することはできません。

18 提案内容の取扱い

区は、受託者が申込み時に提案した内容を最大限尊重しますが、協議の中で、提案内容の変更や追加及び中止等を指示する場合があります。提案内容の変更や追加及び中止等により、委託料に影響が及ぶ場合は、受託者と協議の上、委託料を変更することがあります。

19 第三者への業務の委託

受託者は、業務の全てを第三者に委託することはできませんが、事前に区の承認を得た上で、業務の一部を第三者に委託することができます。委託については、その業務の範囲と委託先を事前に区に協議してください。

なお、委託に当たっては、できる限り区内企業の活用に努めてください。

20 個人情報の取扱い

受託者は、文京区個人情報の保護に関する条例（平成5年3月文京区条例第6号）第12条の2、第27条の2、第34条等の規定により、個人情報保護の義務を負い、罰則の対象となります。受託者及び受託者から本業務の委託を受けたものは、本業務において、個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の個人情報の適切な管理について必要な措置を講じてください。

21 著作物の取扱い

受託者が本委託により作成した著作物の著作権（著作権法（昭和45年法律第48号）第21条から第28条までに規定する権利を含む。）は、区に帰属するものとします。

22 その他

本要項に定めのない事項及び本要項に疑義が生じた場合は、協議により決定します。

23 事業担当

文京区都市計画部住環境課管理担当 担当 田邊

〒112-8555 文京区春日一丁目16番21号 文京シビックセンター18階北側

TEL 03(5803)1374

FAX 03(5803)1376

E-Mail b403000●city.bunkyo.lg.jp

※ ●を@に変換し、ご使用ください。