

「三田市フラワータウン地区賃貸住宅供給事業可能性調査業務委託」
公募型プロポーザル実施要領

本要領は、「三田市フラワータウン地区賃貸住宅供給事業可能性調査業務委託」に係る契約の相手方となる候補者の決定にあたり、公募型プロポーザルの実施方法等、必要な事項を定める。

1. 業務概要

(1) 業務名

三田市フラワータウン地区賃貸住宅供給事業可能性調査業務委託

(2) 業務の目的

本市のまちの発展に大きく寄与したフラワータウン（昭和後期から平成中期にかけて兵庫県が新住宅市街地開発事業で整備したニュータウン）は、現在、急速な少子高齢化の進展、さらには流動する住宅ストックが乏しいことなどから、人口循環が進んでおらず、地域の衰退・空き家増加が懸念されている。

今後もフラワータウンが活性化し持続可能なまちとなるには、若年・子育て世帯の継続的な転入や、地域内の住み替えなど人口循環の取り組みが必要であることから、三田市が定める「フラワータウン再生ビジョン」の実現に資するよう、アンケート調査及び事業者ヒアリングを基に賃貸住宅の需要・供給の分析を行い、賃貸住宅供給事業の基本方針の策定を目的とする。

(3) 業務内容

別紙「三田市フラワータウン地区賃貸住宅供給事業可能性調査業務委託仕様書」に示すとおりとする。

(4) 特定テーマ

本業務において、技術提案を求める特定テーマは以下に示す事項とする。

① 【提案事項 1】住宅需要に関する分析

ターゲット層別の人口動態・住宅ニーズ・家賃相場・競合状況を把握し、需要と供給に適合する住宅ニーズを明確化する。

② 【提案事項 2】賃貸住宅供給事業の基本方針の策定

分析結果に基づき、賃貸住宅供給手法の比較検討を行った上で、賃貸住宅供給事業の基本方針を策定する。

(5) 履行期間

契約締結日から令和 9 年 3 月 31 日（水）

2 予算

委託料の見積もり限度額は、8,000,000 円（消費税額及び地方消費税額を含む。）とする。

3 実施形式

公募型プロポーザル方式とする。

4. 日程

候補者決定までのスケジュールは、次のとおりとする。

内容		期日等
(1)	実施公告	令和8年7月28日（火）
(2)	質疑提出期限	令和8年8月3日（月）16時30分
(3)	質疑回答期限	令和8年8月7日（金）
(4)	参加表明書提出期限	令和8年8月12日（水）16時30分
(5)	参加表明書審査	令和8年8月13日（木）～8月18日（火）
(6)	参加資格審査結果 （選定・非選定）通知	令和8年8月19日（水）
(7)	技術提案書提出期限	令和8年9月9日（水）16時30分
(8)	技術提案書審査 （プレゼンテーション）	令和8年9月中旬※詳細は別途通知
(9)	プロポーザル審査結果 （特定・非特定）通知	プレゼンテーション後概ね2週間以内

5 参加資格

参加できる者は、次に掲げる要件のすべてに該当する者とする。

(1) 基本的要件

- ① 三田市入札等参加資格者名簿に登録された者又は入札等参加資格者名簿に未登録の者で、参加表明時に次の書類を提出し、当該プロポーザルに参加することが認められた者

＜プロポーザル参加のための確認書類＞ ※追加資料の提供を求める場合があります。

① 商業登記履歴事項全部証明書
② 法人税・消費税及び地方消費税の納税証明（その3の3） ※ 滞納がないことが確認できること
③ 財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書） ※ 最新1年分の決算数値がわかるもの
④ 印鑑登録証明書及び使用印鑑届（様式任意）

- ② 市の指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと。
- ③ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ④ 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。）又は民事再生法（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。
- ⑤ 三田市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 9 号）第 2 条第 3 号に該当しない者であること。
- ⑥ 国税・県税・市税を滞納していないこと。
- ⑦ 本業務に必要な技術力、マネジメント能力及びコミュニケーション能力を有する、管理技術者、主任技術者及び業務担当者を選任できること。
- ⑧ 本市との協議や調整に十分な能力を有し、契約及び本業務の実施について、柔軟な対応ができる事業者であること。

(2) その他要件

平成 28 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までに完了した業務で、本業務と同種又は類似の業務を実施した実績を有していること。

- ① 本業務と同種業務の実績とは、賃貸住宅（公設・民設問わず）の需要予測及び事業成立性、事業手法の提案を行った実績を有していること。
- ② 本業務と類似業務の実績とは、住宅に限らず、公共施設整備や官民連携事業等における需要予測及び事業成立性、事業手法の提案を行った実績を有していること。

6 質疑・応答

(1) 提出方法

別添の質問書（様式 7）を電子メールにて「14 問合せ先及び提出先」へ提出

(2) 提出期限

令和 8 年 8 月 3 日（月）16：30 必着

(3) 回答方法

市ホームページの「入札・契約－プロポーザル」ページに掲載することとし、三田市からの回答期日は、令和 8 年 8 月 7 日（金）とする。

7 参加申込の手続き

(1) 提出書類

様式等	提出部数
①参加表明書（様式 1）	各 1 部
②会社概要・業務実績（様式 2）	
③業務実施体制（様式 3）	
④予定（管理・主任）技術者の経歴等（様式 4）	

⑤ 予定（管理・主任）技術者の業務実績（様式 5）	
⑥ 5（1）で示した書類（三田市入札等参加資格者名簿に未登録の者のみ）	

※様式 4 の「管理技術者」は業務責任者を、「主任技術者」は業務主任者を指す。

(2) 留意事項

- ① 業務実績及び業務予定者（管理技術者及び主任技術者）の業務実績は、元請として実施したものを対象とすること。
- ② 記載した業務実績について、契約書又は TECRIS 等の写しを提出すること。また、配置予定技術者がその業務を担当したことを証する業務計画書又は業務報告書等の該当部分の写しを添付すること。
- ③ 配置予定技術者の雇用関係を確認できるもの（監理技術者資格者証（表面・裏面の写し）、市区町村が作成する住民税特別徴収税額通知書（写し）、健康保険・厚生年金被保険者標準報酬決定通知書（写し）、所属会社の雇用証明書他）を添付すること。ただし、健康保険証等、記号番号等特定に係る部分は黒塗りすること。
- ④ 業務の一部を協力業者に再委託する場合は、様式 3 及び様式 8 に記載するとともに、契約締結時に書面にて承諾手続きを経ること。ただし、管理技術者及び主任技術者を再委託することはできない。
- ⑤ 様式 4 及び 5 については、様式 3 に記載した配置予定技術者（管理技術者・主任技術者に限る）ごとに作成すること。

(3) 提出期限

令和 8 年 8 月 12 日（水）16 時 30 分必着

(4) 提出方法

持参または郵送に限る。（郵送の場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、提出期限必着とする。郵便事故等についての異議申し立て等は受け付けない。また、持参の場合には土日、祝日を除く 9 時から 16 時 30 分までの間に持参すること。）

(5) 提出先

三田市 都市整備部 都市デザイン課 ニュータウン再生係
（送付先等は「14 問合せ先及び提出先」を参照）

8 参加資格審査・通知

(1) 参加資格審査

提出された参加表明書類について参加資格を確認し、資格を有する者に技術提案書の提出を依頼する。資格を有しない者については、選定されなかった旨とその理由（非選定理由）を通知する。非選定通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して 7 日以内に書面により非選定理由についての説明を求めることができる。

その場合の回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して 10 日以内に書面により行う。

(2) 通知

参加資格審査の結果通知は、令和8年8月19日（水）付の郵送で行い、併せて電子メールを送信する。

(3) その他

参加資格を有する者が4者以上あった場合は、本要領「11（1）技術提案書の提出者を選定するための基準（一次審査）」に基づく評価の合計点が高いものから技術提案書の提出者として3者程度選定する。ただし、同評価の提出者が2者を超えて存在する場合及び評価点が僅差の場合はこの限りではない。

9 技術提案書の作成方法

(1) 提出書類

様式等	提出部数
①技術提案書（様式6）	各9部 （正本1部、副本8部）
②業務の実施方針（様式8）	
③業務工程表（様式8）	
④特定テーマに対する技術提案（様式9）	
⑤見積書（任意様式、見積額は消費税込み表示）	

(2) 留意事項

- ① 文字サイズは10ポイント以上とし、字体は読みやすいものとする。
- ② 様式8を別紙で提出することができるものとする。別紙とする場合、実施方針、実施フロー、工程表の項目毎にA4用紙片面2枚までとする。
- ③ 本要領「1（4）特定テーマ」に示した各提案事項に対する取組方法を、具体的に記載すること。記載にあたっては、提案事項毎につきA4用紙片面4枚までとする。
- ③ A4用紙2枚分をA3用紙1枚として提出することもできる。
- ④ 見積書には、仕様書等に記載された全ての業務の提案額を記載すること。また、予算額を超過しないよう留意すること。

(3) 提出期限

令和8年9月9日（水）16：30 必着

(4) 提出方法

持参または郵送に限る。（郵送の場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、提出期限必着とする。郵便事故等についての異議申し立て等は受け付けない。また、持参の場合には土日、祝日を除く開庁時間の間に持参すること。）

(5) 提出先

三田市都市整備部都市デザイン課ニュータウン再生係
（送付先等は「14 問合せ先及び提出先」を参照）

10 プレゼンテーション

(1) 開催日時

令和8年9月中旬 ※詳細は別途通知

(2) 場所

三田市役所庁舎内会議室

(3) 出席者

配置予定の管理技術者を含め5人以内とする。

(4) その他

- ① プロジェクター、スクリーン及びHDMI ケーブルは市において用意する。
- ② プレゼンテーションは、本件業務を担当する者が説明を行うものとする。
- ③ プレゼンテーションは1事業者ごとに実施し、説明30分、質疑応答30分とする。
- ④ プレゼンテーションの際に、技術提案書の内容をまとめたプレゼンテーション資料を配布することができるものとする。資料を配布する場合は、プレゼンテーション資料を9部用意し、当日のプレゼンテーションの場で配布するものとする。

11 審査基準等

参加表明書及び技術提案書の評価項目、判断基準並びに評価点は以下のとおりとする。
なお、選定は、次の「(1) 技術提案書の提出者を選定するための基準」及び「(2) 技術提案書を特定するための基準」による審査結果に基づく評価点の合算により行う。

(1) 技術提案書の提出者を選定するための基準（一次審査）

分類	評価項目	評価内容	配点
業務経歴等 (15点)	業務実績	・本業務と同種または類似の業務実績を有しているか。	5点
	業務担当予定管理・主任技術者の実績・能力	・管理・主任技術者として、平成28年4月1日から令和8年3月31日までに完了した業務で、本業務と同種または類似の業務の実績を有しているか。	5点
	実施体制	・業務管理予定者を補佐する担当者を複数配置するなど、業務を実施するにあたって万全の体制として期待できるか。	5点

(2) 技術提案書を特定するための基準（二次審査）

分類	評価項目	評価内容	配点
提案内容等 (10点)	全体的な提案内容	・仕様書に沿った提案内容であるか。また、本業務に対する理解度、取組方針が明確であるか。	5点
	業務フロー・作業工程	・業務手順や工程計画は、具体性・実現可能性があるものとなっているか。	5点

プレゼンテーション (15 点)	説明力・ コミュニケーション能力	・ 提案企画書を基に説明されているか。 ・ 説明がわかりやすく、かつ論理的で納得できる内容であるか。 ・ 業務担当者との議論、意思疎通が容易であるか。	5 点
	業務全般に関する知識力	・ 各種制度・地域・調査手法の知識があり、質問に対する応答が的確かつ迅速であるか	10 点
特定テーマに対する 企画提案 (50 点)	【提案事項 1】 住宅需要と市場環境の分析	・ 若年世代、新婚世代及び子育て世帯を対象に、統計データ、アンケート及び民間事業者へのヒアリングを実施し、住宅ニーズ、家賃相場、供給可能性等を分析するとともに、移住・定住促進に向けた住宅需要と供給の方向性が客観的に判断できる調査・分析手法が示されているか。	30 点
	【提案事項 2】 賃貸住宅供給事業の基本方針の策定	・ 分析結果に基づき、社会経済情勢の変化等を踏まえた現実的な賃貸住宅供給手法の比較検討を行った上で、基本方針の策定方法が明確に示されているか。	20 点
見積金額 (10 点)	見積書の妥当性・経済性	・ 10 点 × (最低見積額 ÷ 貴社見積額)	10 点

① 同評価の場合の優先項目は、次のとおりとする。

- イ 技術提案書を特定するための基準（二次審査）に対する合計得点が高い事業者
- ロ 分類「特定テーマに対する企画提案」に対する技術提案の合計得点が高い事業者
- ハ 評価項目「提案事項 1」に対する技術提案の得点が高い事業者
- ニ 提案額の金額が低い事業者
- ホ 上記においても同点の場合は、プロポーザル審査会の審議により決定する

② プロポーザル審査会委員の評価点の平均が満点の 6 割以上であることを最低基準とし、最低基準に満たない者は選定の対象としない。

③ 審査対象者が 1 者であった場合でも審査を行う。

12 技術提案書選定方法・通知

提出された技術提案書についてプロポーザル審査会が審査し、提出した者の中から評価の合計点が最上位である者を 1 者特定する。審査の結果は、すべての提出者に対して書面により通知する。

技術提案書が特定されなかった者に対しては、特定されなかった旨とその理由（非特定理由）を通知する。非特定通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して 7 日以内に書面により非特定理由についての説明を求めることができる。

その場合の回答は、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して 10 日以内に書面により行う。

13 その他留意事項

- (1) 手続において使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 参加表明書及び技術提案書の作成、提出及びプレゼンテーションに関する費用は提出者の負担とする。
- (3) 技術提案書の提出は 1 者につき 1 案とする。
- (4) 提出されたすべての書類の返却は行わない。
- (5) 提出期限以降における参加表明書、技術提案書及び資料の差し替え及び再提出は、市が指示する場合を除き認めない。
また、記載した予定技術者（管理技術者及び主任技術者）は原則として変更できない。ただし、病休、死亡、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者に変更することについて、書面により市の了解を得なければならない。
- (6) 本件プロポーザルから辞退する場合は、速やかに書面（様式任意）によりその旨届け出るものとする。
- (7) 次のいずれかに該当した場合は、その者を失格とする。
 - ① 参加資格要件を満たしていない場合
 - ② 提出書類に虚偽の記載があった場合又は審査に影響を与えるような不備があった場合
 - ③ 本要領で示された提出期限、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合
 - ④ 審査結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
 - ⑤ 見積書の金額（提案額）が、見積限度額を超過した場合
 - ⑥ 本案件の公告の日から候補者特定までの期間中に、本案件に関する営業行為を行った場合
- (8) 特定された技術提案書の内容については、契約時の履行事項とするため、業務計画書等に適切に反映するものとする。
- (9) 契約締結にあたっては、契約金額の 100 分の 10 以上（三田市内に本社本店のある者については 100 分の 3 以上）の契約保証金の納付を求める。ただし、契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供、金融機関又は保証事業会社の保証、履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金の納付を免除する。
- (10) 技術提案書等の著作権等については、当該技術提案書等を作成した者に帰属するものとする。ただし、契約の相手方となった者が作成した技術提案書等の書類については、市が必要と認める場合には、市は契約の相手方に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。

14 問合せ先及び提出先

〒669-1595 三田市三輪2丁目1番1号

三田市役所都市整備部都市デザイン課ニュータウン再生係（本庁舎5階）

TEL：079-559-5127

Email：tosiΣcity.sanda.lg.jp

※ 迷惑メール防止のため、「@」を「Σ」に置き換えています。