

**「市営桜の宮住宅建替事業基本方針更新案作成」他業務委託
実施要領（公募型プロポーザル）**

1. 業務名称

「市営桜の宮住宅建替事業基本方針更新案作成」他業務

2. 業務内容に関する事項

（1）業務目的と概要

本市では、「市営桜の宮住宅建替事業基本方針（平成 26 年 4 月策定。以下「基本方針」という。）」及び「市営桜の宮住宅建替事業（2 期）基本計画案」に基づき、市営桜の宮住宅建替事業の 2 期建替事業を実施している。

本業務は、2 期建替事業の余剰地において、地域が必要とする都市機能施設の調査・検討を行い、基本方針を更新するとともに、これに沿った地区計画の変更案を作成するものである。

（2）業務内容

別紙「仕様書」のとおり

（3）事業規模（契約上限額）

金 7,255,000 円（消費税含む）

（4）契約期間

契約の翌日より令和 8 年 3 月 31 日まで

ただし、予算繰り越し決議の上は令和 8 年 10 月 31 日までとする。

（5）費用分担

受注者が業務を遂行するにあたり必要となる経費は、契約金額に含まれるものとし、市は、契約金額以外の費用を負担しない。

3. 契約に関する事項

（1）契約の方法

神戸市契約規則の規定に基づき、委託契約を締結する。契約内容は本市と協議のうえ、仕様書及び提案書に基づき決定する。

なお、契約の締結に際し、万一、応募書類の記載内容に虚偽の内容があった場合は、契約締結をしないことがある。

（2）委託料の支払い

業務完了後、本市の検査を経て、受注者の請求に基づき支払うこととする。

（3）契約書案

別紙「委託契約書（頭書）」及び「委託契約約款」のとおり

（4）その他

契約締結後、当該契約の履行期間中に受注者が神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱に基づく除外措置を受けたときは、契約の解除を行う。

4. 応募資格

次に掲げる条件のすべてに該当すること。

（1）地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しないものであること。

（2）令和 6・7 年度神戸市競争入札参加資格（工事請負または物品等）を有すること。

（3）経営状態が窮境にある者（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続開始の決定がされている者、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生計画認可の決定がされているものを除く。）でないこと。

（4）参加申請関係書類の提出期間の最終日から契約候補者選定までの間に、神戸市指名停

- 止基準要綱に基づく指名停止を受けていないこと。
- (5) 神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱に基づく除外措置を受けていないこと。
- (6) 業務の遂行にかかる関係者等との連絡、調整、打ち合せ等を円滑に行い、安全管理体制を整備できる能力を有していること。
- (7) 本市における請負及び委託契約の業務において、これまで契約違反など履行状況が不良との評価を受けていないこと。

5. スケジュール

内 容	期日等
公募開始	令和7年11月10日
参加申請関係書類の提出期限 〈様式1〉	令和7年11月21日17時まで
質問に対する回答	令和7年11月28日（予定）
提案書等の提出期限 〈様式2、見積書等〉	令和7年12月23日17時まで
選定結果通知	令和8年1月下旬（予定）

6. 応募手続き等に関する事項

(1) 参加申請関係書類の提出

- ア 受付期間 令和7年11月10日から令和7年11月21日17時まで
- イ 提出書類 参加申請書兼質問書（様式1）
- ウ 提出方法 建築住宅局住宅整備課までEメールにより提出
〔参加申請書を提出されていない事業者の提案書提出は無効とします。〕

(2) 質問に対する回答

- ア 回答方法 参加者全者に対して、令和7年11月28日（予定）に
建築住宅局住宅整備課からEメールにより回答

(3) 提案書等の提出

- ア 受付期間 令和7年11月28日から令和7年12月23日17時まで
〔持参による場合は、土・日・祝日を除く9時から12時、13時から17時。〕
- イ 提出書類 提案書（様式2。A3版1ページ以内。）
見積書及び積算根拠を示した内訳書（任意様式）
- ウ 提出方法 建築住宅局住宅整備課まで、印刷物は持参又は郵送、電子データはEメールにより提出
〔郵送の場合は一般書留及び簡易書留に限り、期日までの消印有効とする。また、建築住宅局住宅整備課に受領したことの確認をしてください。〕
- オ 提出部数 1部及び電子データ
〔電子データについて、提案書はMS word 又は MS Excel、見積書及び内訳書はPDFの形式にしてください。〕

(4) 辞退届の提出（辞退する場合のみ）

- ア 受付期間 令和7年11月10日から令和7年12月23日17時まで
- イ 提出書類 辞退届（様式3）
- ウ 提出方法 建築住宅局住宅整備課までEメールにより提出

7. 提案書の内容

提案書の必須記載項目は、以下のとおりとする。

① 事業の実施体制						
・会社全体と本業務を担当する部署（協力者を含む）が分かるように記載してください。 ・担当者の氏名、役職、主な役割を記載してください。						
② 担当者の実績						
・担当者の実績を記載してください。なお、担当者が2名以上いる場合は、主に本業務を担当する担当者の実績を記載してください。 ・記載する実績は、各担当者が行った「同種又は類似業務」とします。 <table border="1"> <tr> <td>同種業務</td> <td>類似業務</td> </tr> <tr> <td> ・用途地域変更検討業務 ・地区計画策定検討業務 ・地区計画変更検討業務 </td> <td> ・左記以外のまちづくりに係る構想、計画等の策定又は変更検討業務 </td> </tr> </table> ・記載する実績は、過去5年間に担当した業務とします。 ・業務名と合わせて、特に工夫した点についても記載してください。			同種業務	類似業務	・用途地域変更検討業務 ・地区計画策定検討業務 ・地区計画変更検討業務	・左記以外のまちづくりに係る構想、計画等の策定又は変更検討業務
同種業務	類似業務					
・用途地域変更検討業務 ・地区計画策定検討業務 ・地区計画変更検討業務	・左記以外のまちづくりに係る構想、計画等の策定又は変更検討業務					
③ 土地利用計画の検討及び都市計画案の作成						
・整備される可能性のある都市機能施設の有無について、具体的な調査及び検討方法を提案してください。 ・地域意見の収集方法及び事業者へのヒアリング方法を記載してください。 ・土地利用計画の検討にあたって、整理すべき事項及び課題等を記載してください。 ・検討結果を実現するために必要な都市計画案について、整理すべき事項及び課題等を記載してください。						
④ 業務工程						
・③の業務工程及びスケジュールを提案してください。						

8. 選定に関する事項

(1) 評価基準

審査は、次に示す観点から、総合的に公平かつ客観的な審査を行うものとする。

評価項目	評価の視点	配点
①事業の実施体制	業務遂行のために必要な実施体制を用意しているか。	20点
②担当者の実績	担当者が業務遂行のために十分な実績を有しているか。	15点
③土地利用計画の検討及び都市計画案の作成	検討対象地の状況を的確に捉え、効果的な検討方法が示されているか。また、検討項目が都市計画を変更する根拠として合理性があるか。	40点
④業務工程	実現可能な業務工程等が示されているか。	10点
地元企業の加点	市内に本社を有する企業であるか。	10点
価格	価格評価点の算出方法は絶対評価とする。	5点

(2) 選定方法

ア 本提案の審査については、「市営桜の宮住宅建替事業基本方針更新案作成」他業務選定委員会が行い、その意見を受けて選定する。

イ 選定委員は、評価基準に沿って提案書の審査を行う。

ウ 審査の結果、評価点が最も高い事業者が複数いる場合は、「③土地利用計画の検討及び都市計画案の作成」の得点が高い方とする。

エ 最も評価が高かった事業者の総得点が満点の6割に満たない場合は、最低基準に満た

していないとして、該当者なしとする。

(3) 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外する。

- ア 選定委員に対して、直接、間接を問わず、故意に接触を求めること
- イ 他の参加者と提案の内容またはその意思について相談を行うこと
- ウ 事業者選定終了までの間に、他の参加者に対して提案の内容を意図的に開示すること
- エ 提出書類に虚偽の記載を行うこと
- オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと

(4) 選定結果の通知及び公表

評価結果及び選定結果は決定後速やかに、全ての参加者に通知し、また、本市ホームページに掲載する。本市ホームページには、選定した事業者名と総得点、他の応募者の総得点を掲示する。

9. その他

(1) 提案に要する費用、条件等

- ア 提案書の作成に要する費用は、参加者の負担とする。
- イ 提案書は、神戸市情報公開条例に基づく公開請求があった場合は、契約候補者に選定されたかどうかに関わらず、同条例第 10 条各号に該当する情報を除いて、公開の対象となる。
- ウ すべての提案書は返却しない。
- エ 提出された提案書は、審査・業者選定の用以外に応募者に無断で使用しない（神戸市情報公開条例に基づく公開を除く）。
- オ 期限後の提出、差し替え等は認めない。
- カ 参加申請後に神戸市指名停止基準要綱に基づく指名停止又は神戸市契約事務等からの暴力団等の排除に関する要綱に基づく除外措置を受けた者の本プロポーザル参加は無効とする。

(2) 提出先、問い合わせ先

〒651-0083 神戸市中央区浜辺通 2 丁目 1-30 三宮国際ビル 3 階
神戸市建築住宅局住宅整備課 茗荷（ミョウガ）、松井
電話番号：078-595-6506
Eメール：jigyokeikaku@city.kobe.lg.jp

(3) 参考とすべき本市事業の概要

- ア 市営桜の宮住宅建替事業
<https://www.city.kobe.lg.jp/a74622/kurashi/sumai/jutaku/information/publicuse/sakuranomiya/index.html>
- イ 本市における戸建て住宅施策の方向性
市長会見「良質でちょうどいい戸建て中心の住宅供給」
<https://www.city.kobe.lg.jp/a57337/shise/shichoshitsu/teireikaiken/r7/20250827.html>