

令和 7 年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務 公募型プロポーザル公募要領

1 目 的

この要領は、令和 7 年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務の委託契約について、公募型プロポーザル方式による企画提案の募集に必要な事項を定めるものとする。

2 業務に関する事項

(1) 業務の名称

令和 7 年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務委託

(2) 業務の内容

本県では、「山形県県営住宅長寿命化計画（令和 2 年 3 月策定）」を策定し、良質な県営住宅ストックの形成及び長期活用を図るため、予防保全的な観点から修繕や改善の実施に努めている。現行計画の策定から 5 年が経過したことから、社会情勢の変化や事業の進捗状況等を踏まえて計画の中間見直しを行う。

一方で、県営住宅については、全体の老朽化が進行しており、これに伴い維持管理費が増大している。また、近年、入居率も減少しており、持続可能な県営住宅の管理において大きな課題になると想定している。こうした状況は市町村営住宅でも同様であり、公営住宅全体の課題である。

そのため、本県では、老朽化の状況や立地条件、住宅セーフティネット制度に基づく民間アパート活用の可能性などを踏まえた、公営住宅（団地単位）の将来需要について検証し、これに基づき、市町村営も含めた公営住宅全体の団地・住棟単位の具体的な整理・再編計画を、関係市町村と連携しながら策定し、長期的な公営住宅の在り方について検討を行う。

なお、詳細な業務内容については、別添「令和 7 年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務委託特記仕様書（案）」による。

(3) 委託の期間

契約締結日から令和 8 年 3 月 31 日（火）まで

(4) 提案上限額

31,922,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

※令和 7 年度設計業務委託等技術者単価を適用

3 応募資格に関する事項

企画提案書の提出者は、(1) に掲げる要件を満たす単体企業又は (2) に掲げる要件を満たす共同企業体であること。

(1) 次に掲げる要件を全て満たす者であること。

ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しない者

イ 山形県税（山形県税に附帯する税外収入を含む。）及び消費税を滞納していない者

ウ 雇用保険、健康保険、厚生年金保険等の社会保険に加入している者（加入する義務のない者を除く。）。

エ 山形県競争入札参加資格者指名停止要綱（平成 15 年 4 月 1 日施行）に基づく指名停止措

置を受けていない者

オ 山形県財務規則第 125 条第 5 項に定める競争入札参加資格者名簿に登録されている者(土木関係建設コンサルタント業務の都市計画及び地方計画部門の登録を受けているものに限る。)であって、県内に事業所(本店、支店又は営業所)を有する者

カ 次のいずれにも該当しない者

① 役員等(入札参加者が個人である場合にはその者を、入札参加者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。)が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 6 号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)であること。

② 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第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員等が経営に実質的に関与していること。

③ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用する等していること。

④ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していること。

⑤ 役員等が暴力団又は暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していること。

キ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)の規定による更生手続開始の申立てをした者若しくは申立てをなされた者又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)の規定による再生手続開始の申立てをした者若しくは申立てをなされた者でないこと(更生又は再生手続開始の決定を受けた場合を除く。)

ク 建設部門(都市及び地方計画)に係る資格を有する技術士又はこれと同等の能力を有する者(建設コンサルタント登録規定第 3 条第 1 号ロに該当する者) 2 名以上を名簿に登録していること。

ケ 一級建築士 2 名以上を名簿に登録していること。

コ 山形県から受注して令和 5 年度に完了した土木関係建設コンサルタント業務に関する成績評定点について、60 点未満のものがないこと。

サ 平成 26 年度以降において、公営住宅長寿命化計画策定又は改定業務を元請(共同企業体の構成員として行った業務については、代表構成員として行ったものに限る。)として実施した実績を有すること。

(2) 次に掲げる要件を全て満たす者であること。

ア 2 者で構成する共同企業体であること。

イ 共同企業体の全ての構成員が、(1) のアからコまでに掲げる要件を全て満たす者であること。

ウ 共同企業体の代表構成員が、(1) のサに掲げる要件を満たす者であること。

エ 共同企業体の構成員が他の共同企業体の構成員として本件公募型プロポーザルに参加していないこと。

4 公募要領等の交付

(1) 交付する資料

- ア 令和 7 年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務公募型プロポーザル公募要領
- イ (別添 1) 選定評価基準
- ウ (別添 2) 特定評価基準
- エ (別添 3) 企画提案を求める評価テーマ
- オ 様式
- カ 令和 7 年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務委託特記仕様書 (案)
- キ 山形県県営住宅長寿命化計画 (令和 2 年 3 月)

(2) 交付場所

上記ア～カについては、山形県のホームページにより行う。

(<https://www.pref.yamagata.jp/kensei/nyuusatsujouhou/nyuusatsujouhou/proposal/index.html>)

上記キについては、参加申込書を提出した者に対し、提出時に交付する。

5 企画提案書の提出者を選定するための基準

(1) 評価方法

評価は、山形県が設置する「令和 7 年度山形県県営住宅長寿命化計画改定業務公募型プロポーザル方式事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)において行う。

(2) 評価基準

評価は以下の評価項目により行う。なお、評価項目、判断基準、並びに評価のウェイトは別添 1「選定評価基準」のとおりとする。

<評価項目>

①参加申込者の経験

6 参加申込書の記載内容、提出書類、提出期限等

(1) 提出書類

ア 参加申込書 (様式 1)

イ 参加資格調書 (様式 2-1) (様式 2-2)

なお、アからイまでを「参加申込書」という。

(2) 提出方法 持参又は郵送

- ・持参の場合は、山形県の休日を定める条例 (平成元年 3 月 22 日山形県条例第 10 号) に規程する県の休日 (以下「県の休日」という。)を除き、提出時間は午前 8 時 30 分から午後 5 時まで (正午から午後 1 時までの間を除く。)とする。
なお、提出期間の最終日にあつては、午後 4 時までとする。
- ・郵送の場合は、配達証明付き書留郵便に限り、提出期限に必着のこと。

(3) 提出部数 正本 1 部 (表紙に押印)、副本 1 部

(4) 提出期限 令和 7 年 3 月 5 日 (水) 午後 4 時

(5) 留意事項

① 作成方法

配布された様式 (様式 1、様式 2-1・様式 2-2) を基に作成を行うものとする。

② 参加申込者の経験

3 (1) サの実績として記載した業務に係る契約書等の写しを添付すること。ただし、当該

業務が、財団法人日本建設情報総合センターの「業務実績情報システム（TECRIS）」に登録されている場合は、契約書等の写しを提出する必要はない。

(6) 選定・非選定通知

- ア 参加申込書を提出した者のうち、評価点が高いものから企画提案書の提出者として3～5者程度選定する。ただし、同評価の提出者が5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。
- イ 企画提案書の提出者として選定した者には、選定した旨の通知を送付する。また、選定されなかった者に対しては、選定されなかったことを書面により通知する。
- ウ 上記イの非選定通知を受けた者は、通知をした日から7日（県の休日を除く。）以内に書面（書式事由。ただし、A4判）により非選定理由について説明を求めることができる。
- エ 非選定理由の回答は、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。

7 企画提案書を特定するための評価基準

(1) 評価方法

評価は、選定委員会において行う。

(2) 評価基準

評価は以下の評価項目により行う。なお、評価項目、判断基準、並びに評価のウェイトは別添2「特定評価基準」、評価テーマは別添3「企画提案を求める評価テーマ」のとおりとする。また、以下評価項目②③の評価にあたっては、ヒアリングをもって評価する。

＜評価項目＞

- ①配置予定の管理技術者の経験及び能力
配置予定の管理技術者の資格、同種業務の実績
- ②業務の実施方針、実施フロー、工程表その他
業務の理解度、実施方針の妥当性、実施手順及び工程表の妥当性
- ③評価テーマに関する企画提案

8 企画提案書の記載内容、提出書類、提出期限等

(1) 提出書類

- ア 企画提案書（様式3）
- イ 管理技術者の経歴等（様式4）
- ウ 業務の実施方針・業務フロー・工程計画（様式5）
- エ 評価テーマに対する企画提案（様式6）

なお、アからエまでを「企画提案書」という。

- オ 上記アからエに係る電子媒体（ウイルスチェック済みのCD-ROM、DVD-ROM）

※配布された様式（様式3～様式6）を基に作成を行うものとし、文字サイズは10ポイント以上とする。ファイル形式はMicrosoft Office形式とし、全てPDF形式に変換したデータも提出すること。

(2) 提出方法 持参又は郵送

- ・持参の場合は、県の休日を除き、提出時間は午前8時30分から午後5時まで

(正午から午後1時までの間を除く。)とする。なお、提出期間の最終日にあつては、午後4時までとする。

・郵送の場合は、配達証明付き書留郵便に限り、提出期限に必着のこと。

(3) 提出期限 令和7年4月9日(水)午後4時

(4) 提出部数 正本1部(表紙に押印)、電子媒体1部

(5) 留意事項

① 企画提案書の無効

プロポーザルは、調査、検討における具体的な取り組み方法について提案を求めるものであり、成果の一部の提出を求めるものではない。本募集要領において記載された事項以外の内容を含む企画提案書、又はこの書面及び別添の様式に示された条件に適合しない企画提案書については、提案を無効とする場合があるので注意すること。

② 業務の実施方針・実施フロー・工程表

本業務に関する実施方針・実施フロー・工程表の記載にあたっては、A4判1枚で簡潔に記載すること。

③ 評価テーマ

評価テーマに対する取り組みを具体的に記載すること。その記載にあたっては、概念図、出典の明示できる図表、既往成果、現地写真を用いることに支障はないが、本件のために作成したCG等を用いることは認めない。

記載にあたっては、A4判2枚に記載すること。

(6) ヒアリング

以下のとおりヒアリングを行う。

① 日程等

ア 実施場所 山形県庁(予定)

イ 実施期日 令和7年4月中旬(予定)

ウ 出席者 配置予定管理技術者

なお、原則として、代理は認めない。

エ その他 ヒアリングの詳細は別途通知する。

② 留意事項

ア ヒアリング時の説明に際しては、提出した企画提案書のみを使用すること。

イ 提出した企画提案書以外の資料を使用した場合、提案を無効とする。

ウ ヒアリング時の追加資料は受理しない。

(7) 特定・非特定通知

ア 企画提案書を提出した者の中から、評価点が最上位である者(以下「最優秀提案者」という。)を1者特定するほか、次に合計点が高い者(以下「優秀提案者」という。)を次点として特定する。

イ 審査結果は全ての参加者に対し、書面により通知する。

ウ 最優秀提案者と業務委託契約の締結を行う。

エ 特定されなかった者は、上記イの通知を受けた日から7日(県の休日を除く。)以内に書面(書式自由。ただしA4判)により非特定理由について説明を求めることができる。

オ 非特定理由の回答は、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。

カ ウで契約締結に至らなかった場合は、優秀提案者と契約の締結を行う。

9 提出先及び問合せ先

〒990-8570 山形市松波二丁目 8 番 1 号

山形県県土整備部建築住宅課住宅対策担当

電話番号 023-630-2154

F A X 番号 023-630-2672

電子メール ykenchiku#pref.yamagata.jp

「#」の部分を「@」に変えて送信してください。

10 質問の受付及び回答

(1) 参加申込書に係る質問

ア 質問書の様式 様式 7 による

イ 提出期限 令和 7 年 2 月 26 日（水）午後 4 時（県の休日を除き、提出時間は午前 8 時 30 分から午後 5 時までとする。なお、提出期間の最終日にあつては、午後 4 時までとする。

ウ 質問に対する回答 令和 7 年 2 月 28 日（金）までに山形県のホームページにより行う。

(<https://www.pref.yamagata.jp/kensei/nyuusatsujouhou/nyuusatsujouhou/proposal/index.html>)

(2) 企画提案書に係る質問

ア 質問書の様式 様式 7 による

イ 提出期限 令和 7 年 3 月 21 日（金）午後 4 時（県の休日を除き、提出時間は午前 8 時 30 分から午後 5 時までとする。なお、提出期間の最終日にあつては、午後 4 時までとする。

ウ 質問に対する回答 令和 7 年 3 月 28 日（金）までに山形県のホームページにより行う。

(<https://www.pref.yamagata.jp/kensei/nyuusatsujouhou/nyuusatsujouhou/proposal/index.html>)

(3) 共通事項

ア 提出方法 電子メール

なお、件名を「【質問】山形県県営住宅長寿命化計画改定業務委託」として、「9 提出先及び問合せ先」に電話連絡すること。（この場合、質問を提出したことを「9 提出先及び問合せ先」に電話連絡すること。電話連絡がない場合は、回答できない場合がある。）

11 失格事項

次のいずれかに該当するとき、その者の提案は無効とする。

(1) 提出期限までに参加申込書を提出しない者及び企画提案書の提出者に選定された旨の通知を受けなかった者は、企画提案書を提出できないものとする。

(2) 参加申込書及び企画提案書に虚偽の記載をした場合には、参加表明書及び企画提案書は無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して指名停止の措置を行うことがある。

また、提出された参加申込書及び企画提案書が下記のいずれかに該当する場合は、原則そ

の参加申込書及び企画提案書を無効とする。

- ・参加申込書、企画提案書の全部又は一部が提出されていない場合
- ・参加申込書、企画提案書と無関係な書類である場合
- ・他の業務の参加申込書、企画提案書である場合
- ・白紙である場合
- ・募集要領に指示された項目を満たしていない場合
- ・発注者名に誤りがある場合
- ・発注案件名に誤りがある場合
- ・提出業者名に誤りがある場合
- ・その他未提出又は不備がある場合

(3) 提案者が他者の提案の代理をしたとき。

(4) 選定委員会の委員又は担当部局職員に対して、直接又は間接的に本プロポーザルに関して援助を求めたとき。

12 全体スケジュール

- | | |
|-------------------------------|--------------------|
| (1) 参加申込書募集開始 | 令和7年2月20日(木) |
| (2) 参加申込書に係る質問書の提出期限 | 令和7年2月26日(水) |
| (3) 参加申込書に係る質問書の回答 | 令和7年2月28日(金) までに行う |
| (4) 参加申込書の提出期限 | 令和7年3月5日(水) |
| (5) 参加申込書の審査結果通知及び企画提案書の提出の要請 | 令和7年3月14日(金) までに行う |
| (6) 企画提案書に係る質問書の提出期限 | 令和7年3月21日(金) |
| (7) 企画提案書に係る質問書の回答 | 令和7年3月28日(金) までに行う |
| (8) 企画提案書の提出期限 | 令和7年4月9日(水) |
| (9) ヒアリング | 令和7年4月中旬(別途通知) |
| (10) ヒアリングの結果通知 | 令和7年4月下旬(別途通知) |
| (11) 見積り合わせ | 令和7年5月下旬 |
| (12) 契約予定日 | 令和7年5月下旬 |

13 その他

(1) 契約書は、最優秀提案者特定後、業務委託契約時に作成する。

(2) 参加申込書及び企画提案書(以下「提出書類」という。)の作成、提出及びヒアリングに関する費用は、提出者の負担とする。

(3) 提出書類の取扱い

ア 提出書類は、返却しない。

イ 提出書類は、提出者に無断で使用しないものとする。

ウ 提出期限以降における提出書類の差し替え及び再提出は認めない。

また、企画提案書に記載した配置予定管理技術者は、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、同等以上の技術者であるとの発注者の了解を得なければならない。

エ 提出書類は、本プロポーザルに必要な範囲で複製を作製することがある。

- (4) 提出書類の提出は参加者 1 者につき 1 案とする。
- (5) 応募者が 1 者のみの場合でも、選定委員の評価結果により、提案の内容について契約の目的を十分に達成できる者であると判断できるときは、当該者を最優秀提案者として選定する。
- (6) 提案者がいない場合には、本プロポーザルの実施を中止し、業務内容等について再検討のうえ、改めて募集を行うこととする。
- (7) 本公募要領の業務の契約は、本手続により特定された者で行う予定であるが、特定された者が、施行令第 167 条の 4 第 1 項各号の規定に該当することとなった場合、その者については契約の締結を行わないことがある。
- (8) 当該契約に係る予算が成立しない場合は、この公募要領は効力を有しない。