

鎌倉市住宅マスタープランの 改定支援等業務

公募型プロポーザル募集要領

鎌倉市都市整備部都市整備総務課

1 趣旨

鎌倉市においては、第3次鎌倉市住宅マスタープラン(以下、「本計画」という。)を平成28年度に策定し、その後住生活基本計画(以下、「全国計画」という。)が令和3年(2021年)3月に、神奈川県住生活基本計画(以下、「神奈川県計画」という。)が令和4年(2022年)3月に改定されました。

令和4年(2022年)の「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」の一部改正を受け、本市でもマンションの適正な管理を推進するため、令和6年(2024年)5月に鎌倉市マンション管理適正化推進計画(以下、「マンション計画」という。)を策定しました。

その間にコロナ禍を契機とする新たなライフスタイルへの関心が高まっていることや、激甚化する災害対応の必要性等、本市を取り巻く社会情勢が大きく変化しています。

本業務は、本市を取り巻く社会情勢や国、県の住宅政策の変化を踏まえ、鎌倉市における住宅政策の具体的な方向性と内容について検討を行い、次期「鎌倉市住宅マスタープラン」を策定することを目的としています。

ついては、本業務を円滑に遂行できる事業者を選定するための公募型プロポーザルの実施に関し、必要な事項を定めるものです。

2 委託業務の概要

(1) 業務名

鎌倉市住宅マスタープランの改定支援等業務

(2) 業務内容

詳細は別紙「鎌倉市住宅マスタープランの改定支援等業務仕様書(以下、「仕様書」という。)」のとおり。

(3) 契約期間

契約締結日から令和9年(2027年)3月31日(水)まで

(4) 提案上限額

22,704,000円(消費税及び地方消費税を含む。)

なお、提案上限額を超えた額での提案は無効とします。

(5) 支払条件

業務完了後一括して支払うこととします。

3 参加資格

本プロポーザルに参加しようとする者(以下、「参加者」という。)は、鎌倉市住宅マスタープランの改定支援等業務の趣旨と目的を理解し、本業務に関する実績と能力がある事業者で、参加申込の手続きに必要な書類(以下、「参加申込書類」という。)の提出日から本契約締結日までの間において、次に掲げる項目をすべて満たすものとします。

- (1) 令和6年度、令和7年度鎌倉市競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年（1947年）政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しない者及び同条第2項の規定に基づく本市の入札参加制限を受けていない者であること。
- (3) 本プロポーザル実施の公告の日から本業務契約締結の日までの間のいずれの日においても、鎌倉市入札指名停止等取扱基準（平成21年（2009年））の規定に基づく指名停止期間中でないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年（2002年）法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年（1999年）法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であって、更生計画の認可が決定し、又は再生計画の認可の決定が確定したものを除く。）でないこと。
- (5) 鎌倉市暴力団排除条例（平成23年（2011年）10月条例第11号）第2条第2号、第4号又は第5号に該当しないこと。
- (6) 国又は地方公共団体と契約した住宅マスタープラン若しくは住生活基本計画策定又は改定支援に関する業務を令和2年（2020年）4月1日以降に元請として受注し、かつ履行を完了した実績を有すること。この実績については、事業者としての条件を満たした実績があれば、契約者となる予定の支店や営業所などの実績である必要はない。

4 失格要件

参加者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- (1) 「3 参加資格」の要件を満たさなくなった場合
- (2) 「6 参加申込の受付及び審査」及び「8 企画提案の受付」の手続きに必要な書類が期限までに提出されなかった場合
- (3) 本市に提出した書類に虚偽の記載があった場合
- (4) 見積額が提案上限額を超えている場合
- (5) プレゼンテーションに参加しなかった場合
- (6) 選定の公平性を害する行為があった場合
- (7) 前各号に定めるもののほか、提案にあたり著しく信義に反する行為等により、委員長が失格であると判断した場合

5 スケジュール

募集要領の公表	令和7年(2025年)5月12日(月)午前9時から市ホームページにて募集要領等の公表を開始。
質問の受付	公表日から令和7年(2025年)5月19日(月)午後5時まで
質問への回答	質問の回答は、令和7年(2025年)5月30日(金)までに市ホームページ上で公表。
参加申込書類の提出	公表日から令和7年(2025年)6月6日(金)午後5時まで
参加資格審査結果通知日	令和7年(2025年)6月13日(金)まで
企画提案書及び見積書等の提出	令和7年(2025年)6月18日(水)午後5時まで
プレゼンテーション	令和7年(2025年)6月30日(月)
結果の通知	令和7年(2025年)7月中旬を予定

6 参加申込の受付及び審査

本プロポーザルに参加する場合は、次のとおり、参加申込書類を提出してください。提出がない場合、本プロポーザルへの参加は認められません。なお、複数の事業者が共同して応募する場合は、代表事業者を1者選定してください。

(1) 受付期間

募集要領の公表から令和7年(2025年)6月6日(金)午後5時まで

※参加申込書類を提出後、辞退する場合は「辞退届(様式6)」を上記受付期間内に提出してください。

(2) 参加申込書類

ア 公募型プロポーザル参加申込書(様式1)

イ 業務経歴書(様式2)

ウ 「3 参加資格(6)」に規定する実績を確認できる契約書及び仕様書の写し

(3) 提出方法

必要事項を記載した参加申込書類を電子メール(容量5MB以内)で本要領「12 その他」に記載の担当課(以下、「担当課」という。)へ提出してください。電子メールの件名は「住宅マスタープランプロポ参加申込(事業者名)」とし、電子メール送信後、担当課に受信確認の電話をしてください。

(4) 参加資格の審査

提出書類を基に参加資格審査を担当課で行い、令和7年(2025年)6月13日(金)までに審査結果について、参加者へ電子メールで通知する予定です。

参加資格を有すると確認できた事業者（以下、「参加事業者」という。）には、企画提案及びプレゼンテーション（質疑応答含む）を行っていただきます。

7 質問の受付

本プロポーザルにおける募集要領、審査基準、様式及び仕様書に関する質問がある場合は、「質問票（様式3）」を提出してください。

(1) 受付期間

募集要領の公表から令和7年（2025年）5月19日（月）午後5時まで

(2) 提出方法

「質問票（様式3）」に必要事項を記入し、電子メール（容量5MB以内）に添付して担当課へ提出してください。電子メールの件名は「住宅マスタープランプロポ質問（事業者名）」とし、電子メール送信後、担当課に受信確認の電話をしてください。電子メール以外での質問（電話での問い合わせ等）については回答しません。

(3) 回答

質問及び回答の内容は、令和7年（2025年）5月30日（金）までに市ホームページ上にて公表するとともに、公表した旨について、質問票の提出及び公表時点における参加者へ電子メールで通知する予定です。

8 企画提案の受付

参加事業者は、次のとおり選定の手続きに必要な書類（以下、「提案書」という。）を持参又は郵送により、担当課へ提出してください。

なお、郵送の場合は提出期限までの必着とします。郵送する場合は、郵送する旨を事前に担当課に電子メールにてお知らせください。電子メールの件名は「住宅マスタープランプロポ郵送提出（事業者名）」とし、電子メール送信後、担当課に受信確認の電話をしてください。提出期限までに提案書が到着しなかった場合、失格要件に該当しますのでご注意ください。

(1) 提出期間

参加資格の審査結果通知日から令和7年（2025年）6月18日（水）午後5時までとし、持参による提案書の受付はこの間の土曜日、日曜日を除く午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）とします。

(2) 提出書類

提出書類は次の表のとおりです。

	提出書類	注意事項	提出部数	
			2部	9部
①	公募型プロポーザル参加届出書兼誓約書	様式4 ※ 事業者印及び代表者印を押印したもの	●	
②	実施体制調書	様式5	△	△
③	業務工程表	任意様式 ※ A4判(縦297mm×横210mm)片面2枚以内	△	△
④	見積書	任意様式 ※ A4判(縦297mm×横210mm) ※ 業務名称、消費税及び地方消費税を除いた価格及び税込み価格を記載してください。 ※ 見積金額積算根拠を記載してください。	○	△
⑤	仕様書を踏まえた業務内容提案書	任意様式 ※ 提案内容はA4判(縦297mm×横210mm)で両面5枚以内(表紙は枚数に含みません。) ※ 次の項目について、過去業務実績、参加事業者の特徴、強みを踏まえて簡潔に提案してください。 I 関連計画等を踏まえ、新たに加える視点・重要と考える視点について II 仕様書「6(2)」及び「6(3)」を踏まえ、効果的な基礎調査の実施について III 幅広い世代への理解を得られる構成や表現の工夫について IV 市の手続きへの理解と業務効率化等の提案について	△	△
⑥	その他	実績契約書の写し 会社概要等のパンフレット 法人登記履歴事項全部証明書	△	

(提出書類作成に関する注意事項)

- ・「●」の資料は代表者印を押印してください。
- ・「○」の資料は余白に所在地、名称、代表者職名を記載の上、代表者印を押印してください。
- ・「△」の資料は、ロゴ、写真、住所、会社名、氏名、事例、固有名詞等の参加事業者が特定可能な表現はしないでください。

9 選定方法

(1) 選定手順

鎌倉市における住宅政策に関する計画等の改定支援等業務公募型プロポーザル審査

会において審査を行います。提案書及びプレゼンテーションの審査を行い、別紙「審査基準」に基づいて評価をし、最優秀提案者の選定、参加事業者の順位付けを行います。選定にあたっては最低基準を設け、最低基準を満たした者のうち得点が最も高かった者を最優秀提案者とし、次に得点の高かった者を次点の事業者として選定します。

また、最高得点者が複数いた場合、企画提案書及びプレゼンテーション評価の評価点が最も高かった事業者を最優秀提案者とし、それも同点であった場合、審査会委員による投票で決定します。

なお、参加事業者が1者の場合も審査を行います。

審査の結果、最低基準を満たす参加事業者がいなかった場合、再度公募を行うこととします。

(2) 選定における審査基準

別添、「審査基準」のとおり。

(3) プレゼンテーション実施日

令和7年(2025年)6月30日(月)

(4) プレゼンテーション会場等

会場は鎌倉市役所本庁舎内を予定していますが、詳細については、別途連絡します。

(5) プレゼンテーション出席者

3名以内とします。管理責任者・主担当者となる方は必ず出席してください。プレゼンテーションは、業務に従事する主担当者が行ってください。

(6) プレゼンテーション

20分間のプレゼンテーションの後(20分を経過した場合、途中でも終了とします。)、質疑応答(10分程度)を行います。プレゼンテーション時は、投影資料を用いて説明することができます。提案書に記載されている内容のみ、説明、投影することができます。

なお、プレゼンテーション時にパソコン、プロジェクター等を使用する場合は事前に担当課に電子メールで連絡してください。本市で準備するプロジェクター、スクリーン及び接続ケーブルを使用することができます。その他必要機器については各参加事業者で用意してください。

プレゼンテーションの順序は、提出書類の提出順の逆順に行うこととします。プレゼンテーションの開始時間については、別途連絡します。

なお、プレゼンテーションは匿名で実施していただきますので、プレゼンテーション時に投影資料を含めて参加事業者名が特定可能となるような表現はしないようご注意ください。

(7) 結果の通知

令和7年(2025年)7月中旬に各参加事業者に対し、個別に結果通知書を電子メールで送付する予定です。

(8) その他

審査会はすべて非公開とします。

10 契約の締結

最優秀提案者（優先交渉権者）に選定された参加事業者は、本市と協議の上で契約に必要な書類を揃え、契約を締結するものとします。協議に必要な資料については、最優秀提案者（優先交渉権者）が作成するものとします。

なお、最優秀提案者（優先交渉権者）が何らかの理由により契約を行うことができなかった場合、次点の参加事業者を優先交渉権者とします。

11 結果の公表

選定結果については、契約締結後（令和7年（2025年）8月予定）に市ホームページで公表します。

12 その他

(1) 担当課（事務局）

鎌倉市都市整備部都市整備総務課

所在地

〒248-8686 鎌倉市御成町18番10号 鎌倉市役所本庁舎4階

電話 0467-23-3000 内線2554

電子メールアドレス jyutaku@city.kamakura.kanagawa.jp

ホームページURL <http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/kenchiku/3jyumasu.html>

※ 問い合わせについては、土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）受付をします。

(2) 契約保証金について

契約予定者は、鎌倉市契約規則（昭和39年6月規則第20号）第2条に基づき、契約締結時の契約保証金を納付してください。ただし、第5条の各号いずれかに該当する場合は契約保証金の全部又は一部を免除します。

13 留意事項

(1) 本プロポーザルへの参加にあたって発生する費用は、すべて参加事業者の負担とします。

(2) 提出書類について、提出後の修正又は変更は一切認めません。

(3) 提出書類の「実施体制調書（様式5）」に記載する管理責任者及び主担当者（以下、「管理責任者等」という。）は、本プロポーザル実施の公告の日以前に参加事業者と3

か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があるものとし、

また、本市と契約を締結する事業者は、予定した管理責任者等を配置するものとし、当該管理責任者等の交代については死亡、傷病、退職等やむを得ない場合を除き、これを認めないものとし、

- (4) 本市と契約を締結する事業者は、提出書類の「業務工程表（任意様式）」に記載する内容を基に本市と協議を行い、決定したスケジュールに基づき業務を実施するものとし、本市の許可なく業務工程の変更はできないものとし、

また、令和7年（2025年）8月初旬に外部審議会等を開催予定であり、予め提出した「業務工程表（任意様式）」を、契約締結後に本市指示のうえ修正し、同年7月25日までに再度提出いただく予定です。

- (5) 提出書類の著作権は参加事業者に帰属します。ただし、本プロポーザルの報告、公表等のために必要な場合、本市は提出書類の内容を無償で使用できるものとし、
- (6) 提出された書類は返却しません。
- (7) 本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、鎌倉市情報公開条例（平成13年（2001年）9月条例第4号）に基づき提出書類を公開することがあります。
- (8) この委託業務の契約においては、契約書の作成を必要とします。当該契約書には、業務の全部を一括して第三者に委任又は請け負わせることを禁止する定めを設けるものとし、
- (9) この実施要領に定めのない事項については、地方自治法（昭和22年（1947年）法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年（1947年）政令第16号）、鎌倉市財務規則（平成7年（1995年）規則第34号）等関係法令等の定電子メールところによります。