

墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査に係る業務委託プロポーザル実施要領

1 目的

この要領は、基礎調査のより効果的な業務推進方法、マスタープラン改定に向けての方向性や改定に当たってのポイント等の提案を求めるため、改定基礎調査に関する業務の受託者をプロポーザル方式により選定する手続について、必要な事項を定めるものである。

なお、本委託業務については、令和8年度に基礎調査を行い、令和9年度に住宅マスタープランの改定を行うという一連のスケジュールの中で、区の実態をとらえた効果的かつ実践的なものとして改定できるよう実施するものである。

2 業務概要

(1) 件名

墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査に係る業務委託

(2) 概要

別紙「仕様書」のとおり

3 提案限度価格

11,000,000円(税込)

4 応募資格

プロポーザルに参加する事業者は、次に掲げる要件を全て満たす者とする。

- (1) 対象業務における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項の規定に該当しないこと。
- (3) 墨田区競争入札参加有資格者指名停止取扱要綱(平成18年9月20日18墨総契第387号)による指名停止を受けていないこと。
- (4) 墨田区契約における暴力団等排除措置要綱(平成23年5月16日23墨総契第135号)による入札参加除外措置を受けていないこと。
- (5) 過去10年以内に、国又は地方公共団体から委託を受け、東京都内で住生活に関する実態調査、住宅マスタープラン等の計画改定等の業務を行った実績があること。

5 スケジュール(予定)

	項目	日程(提出期限)
1	公募開始・実施要領等配布	令和8年2月2日(月)~令和8年2月20日(金)
2	質問書の提出期限	令和8年2月10日(火)
3	質問に対する回答	令和8年2月13日(金)(予定)
4	参加表明書の提出期限	令和8年2月16日(月)
5	企画提案書等の提出期限	令和8年2月20日(金)
6	書類審査(第1次審査)の実施	令和8年2月24日(火)
7	書類審査(第1次審査)結果の通知	令和8年2月25日(水)
8	プレゼンテーション審査(第2次審査)	令和8年3月5日(木)

	の実施	
9	プレゼンテーション審査（第2次審査） 結果の通知	令和8年3月9日（月）（予定）
10	契約締結	令和8年4月1日以降（予定）

6 実施要領及び必要書類の掲載

（1）配布日

令和8年2月2日（月）から令和8年2月20日（金）まで

（2）配布方法

墨田区ホームページからのダウンロードによる。

URL

https://www.city.sumida.lg.jp/sangyo_jigyosya/keiyaku_nyuusatu/proposal/proposal_bosyuu/index.html

7 質問受付及び回答

本要領等に関する質問を次のとおり受け付ける。

（1）受付期限 令和8年2月10日（火）正午【必着】

受付期間を過ぎた質問並びに電話、FAX 及び訪問による質問は受け付けない。

（2）受付方法 別紙「質問票」（様式7）により電子メールで提出すること。

メールアドレス：juutaku@city.sumida.lg.jp

（3）回答方法 令和8年2月13日（金）（予定）に、質問者名を伏せた上で、区ホームページ上で回答する。

競争上の地位その他の正当な利益を害する恐れのある質問に対しては回答しない。

8 参加表明書の提出

（1）提出期限 令和8年2月16日（月）正午【必着】

（2）提出先 〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号

墨田区都市計画部住宅課（墨田区役所9階）

電話：03-5608-6215

（3）提出方法 持参、郵送又は電子メールによること。

持参の場合は平日午前8時30分から午後5時までに提出すること。

郵送に関する事故については、区は一切責任を負わないものとする。

（4）提出書類 参加表明書（様式1）

（5）提出部数 1部

9 企画提案書等の提出

（1）提出期限 令和8年2月20日（金）正午【必着】

（2）提出先 〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号

墨田区都市計画部住宅課（墨田区役所9階）

電話：03-5608-6215

（3）提出方法 持参又は郵送によること。

持参の場合は平日午前8時30分から午後5時（最終日を除く）までに提出すること。

郵送に関する事故については、区は一切責任を負わないものとする。

(4) 提出書類

- ア 企画提案書等提出届(様式2)
- イ 企画提案概要書(様式3)
- ウ 企画提案書(任意様式A4)
- エ 業務実施体制調書(様式4)
- オ 業務工程表(任意様式A4)
- カ 見積書及び見積内訳書(任意様式A4)
- キ 法人概要書(様式5)
- ク 業務実績書(任意様式A4)
- ケ 同意書(様式6)

(5) 提出部数 9部(正本1部、副本8部)

副本は、会社名及び会社を特定する事項を全てマスキング処理すること。

様式3、様式4、様式5については、別途データ(PDF化しない)を提出すること。

1.0 企画提案書の記載項目

企画提案書は、専門知識を有しない者であっても容易に理解できる内容とし、「1.2 審査項目及び審査基準」を参考に次の事項について、記載すること。

- (1) 業務の実施方針
- (2) 業務の実施手法
- (3) 現状分析及び課題認識
- (4) 提案概要
- (5) 業務スケジュールの概要

1.1 選定方法

本区職員による書類審査及びプレゼンテーション審査(以下「プレゼン審査」という。)により選定する。

- (1) 書類審査(第1次審査)
- (2) プレゼン審査(第2次審査)

書類審査(第1次審査)を通過した事業者に対し、令和8年3月5日(木)にプレゼン審査(第2次審査)を行う。プレゼン審査は、企画提案書に関するプレゼンテーション(15分以内)及び本区職員によるヒアリング(10分程度)により行う。実施時間、場所、必要な持ち物等の詳細は、別途連絡する。

1.2 審査項目及び審査基準

審査項目		審査基準
企画提案書	業務目的の理解・作業工程の適正	・国の住生活基本計画や東京都の住宅マスタープランの動向を理解しているか。 ・作業工程等が具体的に示されているか ・スケジュールは適切か
	現状分析・課題認識に関する理解	・現状等を分析する能力は優れているか ・課題等の視点、着眼点は的確であるか
	業務に関する企画提案	・企画提案内容が区の現状、意向に適しているか ・企画提案内容に説得力があるか

		・企画提案内容は有効なものか
見積書		・本業務に係る経費見積りは、経費内訳や積算根拠が明確であるか。 ・十分な費用対効果が得られるか。
事業者	業務遂行力	・会社概要及び業務の実施体制から勘案して、業務を確実に遂行できるか。 ・業務を円滑に履行することができる人員を配置しているか。 ・業務への意欲や熱意が感じられるか ・資料等は明瞭かつ簡潔であるか
	業務実績	・本事業を効果的に遂行し得る業務実績を有しているか。 ・類似業務の経験や実績は豊富であるか

1.3 事業者の選定

審査結果については、別途、通知する。

1.4 契約手続

(1) 契約の締結

選定された事業者は、本業務の受注候補者として、企画提案書に基づき、本区と詳細な内容について協議を行った上で、墨田区契約事務規則（昭和39年墨田区規則第11号）の規定に基づき、予算の範囲内において契約を締結する。

(2) 次順位者の繰上げ

受注候補者と契約を締結することができない事由が生じた場合は、総合点の合計が次順位以下となった提案者のうち、点数が上位であった者から順に契約締結の交渉を行うこととする。

1.5 その他

- (1) 提出書類等の作成及びプロポーザルの参加に関する費用の全ては、提案者の負担とする。
- (2) 期限までに企画提案書等の提出がない場合は、参加表明書の提出があっても参加の意思がないものとみなす。
- (3) 提出期限を過ぎてからの書類の差替え及び修正は認めない。
- (4) 本区が必要と認めたときには、追加資料の提出を求めることがある。
- (5) 提出された書類は、返却しない。
- (6) 本件に係る情報公開請求があったときは、墨田区情報公開条例（平成13年3月29日条例第3号）に基づき、非公開情報を除き提出書類を開示する。
- (7) 提案者が次の事項に該当したときは、失格とする。
 - ア 実施要領に定める手続を遵守しないとき。
 - イ 応募書類に虚偽の記載をしたとき。
 - ウ 審査の公平性に影響を与える行為をしたとき。
- (8) 審査結果に係る異議申し立ては、一切受け付けない。
- (9) 本業務委託に係る事業費を計上した令和8年度当初予算は、現時点で未成立であるが、本案は同年度における事務事業を円滑に進めるため、事前に事業者募集を実施するものであることを承諾の上、参加すること。
- (10) 本区では、令和9年度に「第8次墨田区住宅マスタープラン」の改定を予定している。プランの改定作業は、本調査業務と一貫性をもって遂行されることが望ましいこと。

とから、このプロポーザルによって選定した事業者を、令和９年度の改定業務委託においても指定する予定である。ただし、これを確約するものではない。

1 6 参考資料

墨田区住宅マスタープラン（第７次）

https://www.city.sumida.lg.jp/kuseijoho/sumida_kihon/ku_kakusyukeikaku/jutakumasterplan2.html

令和３年度墨田区住宅マスタープラン改定基礎調査報告書

https://www.city.sumida.lg.jp/kurashi/zyuutaku/jyutaku_keikaku/jyuumasu7.html

1 7 問合せ・提出先

墨田区都市計画部住宅課

担当：石井

〒130 - 8640 東京都墨田区吾妻橋一丁目23番20号（墨田区役所9階）

電話：03 - 5608 - 6215 FAX：03 - 5608 - 6409

メールアドレス：juutaku@city.sumida.lg.jp