

豊田市営住宅ストック総合活用計画（兼 豊田市営住宅長寿命化計画）
策定業務委託プロポーザル実施要領

1 業務名

豊田市営住宅ストック総合活用計画（兼 豊田市営住宅長寿命化計画）策定業務委託

2 業務内容

別紙「豊田市営住宅ストック総合活用計画（兼 豊田市営住宅長寿命化計画）策定業務委託仕様書」のとおり

3 業務実施期間

委託期間の開始日から令和9年9月30日（木）まで

4 提案限度額

令和8年度 8,626,800円

令和9年度 853,200円 合計 9,480,000円（消費税込）

5 提案に求める視点

今後の市営住宅整備に向けて、様々な手法の検証を本委託の中で実施する。人口減少社会、超高齢社会を迎え社会情勢が変化し公共施設の整備手法も多様化する中で、今後の市営住宅のあり方を検討するにあたっての基本的な考え方や受託にあたり必要と考える知見や体制（再委託先・ヒアリング先含む）について具体的な提案を求める。

○ 本市が考える主な検討テーマ

- (1) 人口減少に伴う要支援世帯の減少に合わせた中長期的な管理戸数の削減手法の検討
- (2) 委託仕様書「5 業務内容 エ（イ）」の最適な建替方法の検討
- (3) 市営住宅はセーフティネットとしての本来の役割を果たすことが重要と考えている上での社会課題（高齢単身者の増加に伴う課題等）の解決に向けた検討
- (4) 委託仕様書「5 業務内容 イ（カ）」の民間賃貸住宅との役割分担の検討

6 参加資格要件

(1) 公告日において、令和8・9年度の豊田市競争入札参加資格（物品等）を有する者。競争入札参加資格を有しない者は、以下の資料を提出し、契約締結能力や信用力が確認できた場合に参加を認めます。

登記事項証明書（履歴事項全部証明書）	法務局で発行
納税証明書（国税） （未納の税額がないことの証明）	「法人税」、「消費税及び地方消費税」の納税証明書（その3の3）
納税証明書（愛知県税）※ （未納の税額がないことの証明）	「法人県民税」、「法人事業税・特別法人事業税・地方法人特別税」、「自動車税種別割」の納税証明書
納税証明書（豊田市税）※	証明の種類は「完納証明」

※豊田市内（愛知県内）に事業所がない者等で、納税証明書が受けられない場合は「豊田市税（愛知県税）の納税義務がないことの申出書（様式2）」を提出してください。

- (2) 参加表明書の提出日から当該案件の契約の相手方の決定までの間、地方自治法施行令（昭和22政令第16号）第167条の4第1項又は第2項の規定に該当する者でないこと。
- (3) 参加表明書の提出日から当該案件の契約の相手方の決定までの間、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でないこと。
- (4) 参加表明書（様式1-1）の提出日から当該案件の契約の相手方の決定までの間、本市から入札参加停止又は入札参加保留の措置を受けていない者であること。
- (5) 参加表明書（様式1-1）の提出日から当該案件の契約の相手方の決定までの間、本市と豊田警察署の間で締結している「豊田市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」に規定する排除の対象となる法人等に該当する者でないこと。
- (6) このプロポーザルに参加表明書（様式1-1）を提出しようとする者の間に、別表に定める資本関係及び人的関係がない者であること（資本又は人的関係に該当する者同士が辞退する者を決めることを目的に当事者間で連絡を取ることは、特に問題ありません）。
- (7) 公告日において、愛知県内に本店、支店、営業所又は事業所を有する者であること。
- (8) 令和3年4月以降、官公庁（国、地方公共団体、公社及び独立行政法人に限る。）発注の業務で元請として1件当たり税込金額500万円以上の公営住宅等長寿命化計画策定業務又は公営住宅ストック総合活用計画策定業務の履行実績を有する者であること。

7 選考日程

4月20日（月）	業者選定審査会による方式の決定
4月21日（火）	事業実施の公告及び公表並びに公募の開始
4月21日（火）	業務説明資料等の交付開始
5月14日（木）	参加表明書及び質問の受付期限
5月18日（月）	参加資格確認通知書の送付
5月22日（金）	質問の回答期限※質問の回答は最終回答日までに随時行う予定
6月1日（月）	提案書等の提出期限
6月9日（火）	ヒアリング実施及び選考委員会開催
6月11日（木）	選考結果の通知・最優秀提案者との仕様書の協議開始
7月13日（月） 予定	業者選定審査会による業者の決定
7月22日（水） 予定	見積徴収
7月30日（木） 予定	契約締結

8 選考委員会

委員長	学識経験者	愛知工業大学	大学院工学研究科	教授
	学識経験者	名古屋大学	大学院環境学研究科	助教

社会福祉法人豊田市社会福祉協議会 地域福祉推進室 管理職
豊田市役所 企画政策部 管理職
豊田市役所 都市整備部 管理職

9 事務局

プロポーザル選考委員会事務局（以下「事務局」という。）は下記のとおりです。

- ・事務局 豊田市都市整備部建築保全・住宅課
- ・住所 〒471-8501
愛知県豊田市西町3丁目60番地 豊田市役所西庁舎4階
- ・電話 0565-34-6910
- ・FAX 0565-34-6056
- ・メール kenchiku-hozen@city.toyota.aichi.jp

10 業務説明資料等の交付

- (1) 交付期間 令和8年4月21日（火）から令和8年5月14日（木）まで（土・日曜日及び祝日を除く。）
- (2) 交付場所 豊田市役所都市整備部建築保全・住宅課住宅担当（西庁舎4階）又は建築保全・住宅課ホームページからダウンロード

11 参加表明及び質疑

(1) 参加表明

事務局に参加表明書（様式1-1）を提出してください。その際、「5 参加資格要件（8）」が証明できる書類（契約書の写し等）、豊田市競争入札参加資格を有しない者は必要書類を添付してください。事務局は参加表明書の受取確認後、参加資格確認結果を通知します。

- ・提出方法 事務局にメール ※受信確認を設定してください。
- ・提出期限 令和8年5月14日（木）午後5時（必着）

(2) 質疑

質問がある場合は、事務局に質問書（様式1-2）を提出してください。

- ・提出方法 事務局にメール ※受信確認を設定してください。
- ・提出期限 令和8年5月14日（木）午後5時（必着）

回答は令和8年5月22日（金）を最終回答日とし随時豊田市ホームページに掲載します。

12 提案書等の提出書類

以下の内容を正本1部、副本（ウ・エのみ）5部を提出してください。副本については、社名（再委託先等を含む）及び社名を連想させるロゴ等を使用せず、目次や本文中にも記載しないでください。

(1) 提出書類

- ア 表紙（様式1-3）
- イ 業務概要及び実績、業務担当体制（様式1-4）
会社概要、本業務を担当する営業所、公営住宅等長寿命化計画及び公営住宅ストック

総合活用計画策定業務の履行実績一覧（業務名、発注者、請負金額、契約期間）
本業務を実施する体制図

業務担当責任者と各担当者の資格、公営住宅等長寿命化計画及び公営住宅ストック総合活用計画策定業務の業務実績件数（業務名、発注者、請負金額、契約期間）

ウ 業務実施提案

「5 提案に求める視点」を踏まえて具体的に提案してください。

（A4サイズ2ページまでとし、図表等の参考を添付する場合は「参考」と右肩に明記することで、前記枚数に含まない。）

エ 工程計画（A4サイズ2ページ以内）

オ 見積書（様式1-5）

カ 積算内訳書（様式1-6）

(2) 提出方法及び期限

- ・提出方法 事務局に持参又は郵送及び副本のPDFデータをメール
- ・提出期限 令和8年6月1日（月）午後5時（必着）

(3) 提出書類の注意事項

- ・提出期限までに提案書が提出されなかった場合は不参加とみなします。
- ・次に掲げる提案は無効とします。
 - ア 本公告に示す参加資格を有しない者がした提案
 - イ 見積金額が提案限度額を超える提案
 - ウ 提案書等に虚偽の記載をした者の提案
 - エ 市が示した条件に違反した提案
 - オ 選考委員に故意に接触を図った者その他選考の公平性に影響を与える行為をした者の提案
- ・提出期限後は本市から指示があった場合を除き、提案書等の差替え又は再提出は認めません。
- ・提出書類は返却しません。なお、豊田市情報公開条例（平成10年条例第34号）の規定に基づき、提出書類を公開することがあります。
- ・参加表明書の提出後に提案を辞退する場合は、提案書等の提出期限までにその旨を文書に記載し、持参、郵送又はメール（提出期限必着）により提出すること。

1.3 ヒアリング

- ・日時 令和8年6月9日（火）のうち指定する20分
- ・場所 豊田市役所（会議室は別途連絡します）
- ・実施時間 提出された提案書等により1社20分（説明10分、質疑応答10分）程度
- ・その他 プレゼンテーション及び質疑応答にあたっては、11（1）ウ、エについて説明してください。参加者名を伏せますので、自己紹介は行わないでください。また本業務に配置される業務責任者は必ず出席をしてください。

1.4 評価基準

- (1) 下記項目のうち、ア及びウを事務局が採点し、イを選考委員が採点する。ア及びウの採点結果と各選考委員の採点結果の合計が最高得点の者を最優秀提案者として選定する。ただし、あらかじめ定めた最低基準点以上の者とする。

ア 業務経歴等（50点）【事務局評価】

- (ア) 企業の業務実績件数（20点）
- (イ) 業務履行体制（15点）
- (ウ) 業務担当責任者の能力（15点）

イ 業務実施計画等（30点）【選考委員評価】

- (ア) 本業務についての提案ア・イ・ウ・エ（各5点）
- (イ) 工程計画（5点）
- (ウ) 取組意欲（5点）

ウ 価格（10点）【事務局評価】

※評価点（210点）＝ア（業務経歴（50点））＋イ（業務実施計画（30点）×5人）＋ウ（価格（10点））

※詳細は、別紙「評価基準」のとおり

- (2) 価格評価について

価格点は、総合点210点満点のうち10点を満点とし、以下の式によって算出する。
なお、小数点以下は四捨五入により算出する。

価格点 = 10点（価格点数） × （最低見積金額÷見積提示金額）

- (3) 最高得点のものが同点の場合は、見積金額の安価な者を最優秀提案者として選定する。
(4) 提案者が一者の場合でも、最低基準点に達しない者は、最優秀提案者として選定しない。

1.5 著作権等

(1) 提出図書に係る著作権は、第三者に帰属するものを除き、参加者に帰属するものとします。

(2) (1)に関わらず、契約の相手方として特定された業者の提出図書に係る著作権は、豊田市に帰属するものとします（第三者に帰属するものを除きます。）。

(3) 提出図書の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法に認められた場合を除き、当該第三者の承諾を得ることとします。第三者の著作物の使用に関する責めは、使用した参加者が全て負うものとします。

1.6 提出図書の使用及び取り扱い

(1) 豊田市は、本プロポーザルに関する公表及び審査のための作業において豊田市が必要と認めるときは、提出図書を参加者に承諾なく無償で使用又は第三者に使用許可することができることとします。

(2) 豊田市は、提出図書の審査等の必要な範囲で、提出図書を複製することがあります。

(3) 応募された業務提案書は、返却しません。

1.7 担当職員等との接触の禁止

参加表明書を提出した者は、最も優れた参加者として特定されるまでの間、事務局職員及

びその上位の職にある職員に対し、本プロポーザルの手続きとして必要な場合を除き、面談、電話等による接触をしてはなりません。又、本公告後、選考委員に対して本プロポーザルに関する接触を求めてはなりません。なお、接触を求める行為が認められた場合は、本プロポーザルの審査の公平さに影響を与える行為があったとして失格とします。ただし、事務局職員及びその上位の職にある職員との面談、電話等による接触について、公告前に受託された業務を除きます。

1 8 参考図書

(1) は参加表明書の提出後に一部提供します。(提案書の作成に必要な範囲で使用してください。)

(2) は希望の場合事務局窓口での閲覧が可能です。

(1) 豊田市営住宅ストック総合活用計画(兼豊田市営住宅長寿命化計画) 2018年3月

(2) 市営住宅ストック量推計(令和7年度推計)

1 9 その他留意事項

(1) このプロポーザルに参加する費用の全ては参加者の負担とします。

(2) 手続で使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限ります。

(3) 最優秀提案者と本市との間で契約条件に関する協議を行い、最終的な仕様書を作成します。仕様書作成後、最優秀提案者を契約の相手方とし、見積徴取の上、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号により随意契約を締結します。また、この協議において、最優秀提案者からの企画提案書の内容の変更は、原則として認めないものとします。

(4) 最優秀提案者特定の日から契約締結の日までの間に次のいずれかに該当するときは、随意契約を行いません。なお、契約が不調に終わった場合は、最優秀提案者の次点の者と交渉するものとします。

ア プロポーザルの参加資格要件に適合しなくなったとき。

イ 提案に関する書類に虚偽の記載をしたことが確認されたとき。

ウ 契約条件に関する本市との協議が調わないとき。

エ 最優秀提案者が委託事業を遂行することが困難と本市が判断したとき。

(5) 前号の場合を除き、選考結果通知後の辞退は認めません。なお、受託の辞退等により本市に損害が生じた場合は、その費用を請求する場合があります。

(6) 全ての提案者の社名、評価結果(得点)及び順位は、豊田市ホームページにおいて公表します。

別表

資本関係又は人的関係について

<p>(1) 資本関係</p>	<p>① 子会社等（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号の 2 に規定する子会社等をいう。②において同じ。）と親会社等（同条第 4 号の 2 に規定する親会社等をいう。②において同じ。）の関係にある場合</p> <p>② 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合</p>
<p>(2) 人的関係</p>	<p>① 一方の会社等（会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 2 条第 3 項第 2 号に規定する会社等をいう。以下同じ。）の役員（会社法施行規則第 2 条第 3 項第 3 号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。以下同じ。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合。ただし、会社等の一方が民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。</p> <p>1) 株式会社の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。</p> <p>イ 会社法第 2 条第 11 号の 2 に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役</p> <p>ロ 会社法第 2 条第 12 号に規定する指名委員会等設置会社における取締役</p> <p>ハ 会社法第 2 条第 15 号に規定する社外取締役</p> <p>ニ 会社法第 348 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役</p> <p>2) 会社法第 402 条に規定する指名委員会等設置会社の執行役</p> <p>3) 会社法第 575 条第 1 項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第 590 条第 1 項に規定する定款に格別の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）</p> <p>4) 組合の理事</p> <p>5) その他業務を執行する者であって、1) から 4) までに掲げる者に準ずる者</p> <p>② 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第 64 条第 2 項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選任された管財人（以下単に管財人という。）を現に兼ねている場合</p> <p>③ 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合</p>
<p>(3) その他プロポーザルの適正さが阻害されると認められる場合</p>	<p>組合（共同企業体を含む）とその構成員が同一のプロポーザルに参加している場合。その他上記（1）又は（2）と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合。</p>