

# 新たな土地利用制度の詳細検討業務委託に係る プロポーザル実施要領

## 1 業務の概要

### (1) 業務名

新たな土地利用制度の詳細検討業務委託

### (2) 目的

本業務は、総合計画で目指す「まちのかたち」を実現するために、松江市に相応しい新しい土地利用制度について、総合的な見地から検討するものである。

限られた期間において、関係機関との調整や外部委員会での議論を行うための資料を作成する必要があり、業務体制及び工程管理が非常に重要な要件となる。

よって本業務の履行にあたっては、豊富な知識、技術及び経験等が求められることから、価格のみでなく実績、専門性、技術力、企画力及び創造性等を勘案し、総合的な見地から判断して最適な事業者を選定するため、プロポーザル方式によって契約の相手方となる候補者を決定する。

### (3) 業務期間

契約締結の翌日から令和8年2月27日（金）までとする。

### (4) 業務内容

別紙「新たな土地利用制度の詳細検討業務委託仕様書」のとおり。

## 2 提案上限額

22,957,000円（消費税及び地方消費税を含む）とする。

## 3 実施形式

公募型プロポーザル方式とする。

## 4 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる全ての事項を満たす者でなければならない。

(1) 直近5年以内に地方公共団体が発注した同種業務の単独履行実績を有する企業であること。  
なお、同種業務とは、都市計画（区域）マスタープラン策定・改定、立地適正化計画策定・改定、都市計画基礎調査等をいう。

(2) 直近5年以内に地方公共団体が発注したGISを活用した業務の単独履行実績を有する企業であること。

(3) 本業務における管理技術者、照査技術者及び担当技術者は、過去10年間で同種業務の履行実績を有すること。

(4) 松江市のR4～R6年度測量・建設コンサルタント業務競争入札参加資格名簿の「土木関係コン

サルタント「10. 都市計画及び地方計画」に登録されている者であること。

- (5) 単独企業による参加であること。
- (6) 松江市による指名停止を受けていないこと。
- (7) 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。
- (8) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申し立てがなされていないこと。
- (9) 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2号及び同条第6号の規定による暴力団及び暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業またはこれに準ずる企業でないこと。

## 5 スケジュール

件名	期限等
実施要領の公開・参加申し込み受付開始	令和6年4月16日（火）
質問書の提出期限	令和6年4月24日（水）17時必着
質問書に対する回答	令和6年5月1日（水）
参加申し込みの提出期限	令和6年5月7日（火）17時必着
参加資格審査の結果通知	令和6年5月9日（木）
企画提案書の提出期限	令和6年5月24日（金）17時必着
審査の実施（プレゼンテーション審査）	令和6年6月3日（月）※予定
審査結果の通知	令和6年6月6日（木）※予定
契約締結	令和6年6月20日（木）※予定
選定結果公表	契約締結後

## 6 質問書の提出

- (1) 提出期限 令和6年4月24日（水）17時必着
- (2) 提出方法 質問書（様式1）により、電子メールで提出すること。  
※提出様式は、松江市公式ホームページ上で入手すること。
- (3) 提出先 松江市まちづくり部 都市政策課  
メールアドレス [t-plan@city.matsue.lg.jp](mailto:t-plan@city.matsue.lg.jp)
- (4) 回答方法 受け付けた質問及び質問に対する回答は令和6年5月1日（水）に松江市ホームページ上で公表する。
- (5) その他 ①評価基準に関する質問は受け付けない。  
②質問を行った者の名称は公表しない。また、電子メール以外によるものは対応しない。

## 7 参加申込書兼誓約書等の提出

- (1) 提出書類 ①参加申込書兼誓約書（様式2）  
②会社概要書（様式3）

③業務実績調書（様式4）

調書に記載した業務について、客観的に実績が証明される書類（業務内容や契約期間等が記載された契約書の写し等）を添付すること。

※提出様式は、松江市公式ホームページ上で入手すること。

- (2) 提出期限 令和6年5月7日（火）17時必着
- (3) 提出部数 1部
- (4) 提出先 松江市まちづくり部 都市政策課
- (5) 提出方法 持参又は郵送
- (6) 参加資格の審査 参加資格の審査を行い、令和6年5月9日（木）までに結果を通知する。
- (7) その他 提出期限までに提出が無い場合は、企画提案書を受け付けない。

8 企画提案書等の提出

参加資格を有すると認められた者は、期限までに下記の書類を提出すること。

(1) 提出書類

① 企画提案書

(ア) 仕様等 企画提案書はA4版（縦横問わず。必要に応じA3版三つ折の使用可）とする。行・文字・文字間隔・図表の使用・枠組み等の様式は自由とする。

(イ) 枚数 片面使用 30頁以内（A3版は2頁分とみなす）

(ウ) 提案内容 別紙「新たな土地利用制度の詳細検討業務委託仕様書」6. 業務内容(1)～(12)のすべての項目に基づく内容を提案すること。なお、項目外の内容については、独自提案として記載を可能とする。また、(7) 特定テーマについてを参照すること。

② 業務実施体制（様式5）

③ 実施工程表（各業務項目の工程上の関連性が確認できるもの）（様式は任意）

④ 提案価格書（様式6）及び提案価格内訳書（様式は任意）

提案価格書については、別紙「新たな土地利用制度の詳細検討業務委託仕様書」の内容により見積るものとし、消費税及び地方消費税相当額を含んだ額を記載すること。提案価格の詳細は「提案価格内訳書」に記載すること。

※提出様式は、松江市公式ホームページ上で入手すること。

- (2) 提出期限 令和6年5月24日（金）17時必着
- (3) 提出部数 (1) 提出書類①～④を紙印刷したもの2部及びPDFデータ（スキャンしたもの可。提出は、電子メール（ファイルサイズ20MBまで受信可）又はファイルを書き込んだDVD-RまたはCD-Rによる）
- (4) 提出先 松江市まちづくり部 都市政策課
- (5) 提出方法 持参又は郵送
- (6) その他
  - ① 企画提案書は、1者1提案に限る。
  - ② 提出後の追加又は修正等は認めない。

## (7) 特定テーマについて

提案書の審査にあたり、仕様書の内容に基づく提案と併せて、以下のテーマについての記載を評価基準とする。

### 【特定テーマ1】

松江市立地適正化計画の改定に向けて、「市域内のバランスのとれた発展」の実現のため、根拠法令である都市再生特別措置法の適用範囲に捉われず、市域全域での誘導の考え方について提案を求める。

### 【特定テーマ2】

新たな土地利用制度のルールについて、市民や関係者との合意形成が必要となる。本市では、令和6年度中に3D都市モデルの整備を予定しており、これを活用した説明資料を作成し合意形成や市民理解につなげる手法について提案を求める。

## 9 審査方法

新たな土地利用制度の詳細検討業務委託プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という）により、審査項目に基づき審査を行う。審査委員会の各委員が、評価基準表に基づき書類審査、プレゼンテーション審査及び見積金額審査を行い、最終的に各委員の審査合計点を合算した総合計点が最も高い者を選定する。ただし、評価項目の合計点数の60%を最低基準点とし、これを満たさない提案者は原則選定しないものとする。最も高い総合計点が同じ場合には、見積り金額の低い参加者を選定する。

プレゼンテーションは対面で行うが、質疑応答については、オンラインでの参加も可とする。この場合、提案者にて必要な環境を整えること。また、プレゼンテーション審査に出席しなかった参加者は失格とする。

プレゼンテーションに関する日時等詳細については、プロポーザル参加者に別途連絡する。

## 10 審査結果

- (1) 通知方法 審査結果は、全ての参加者に文書で通知する。
- (2) 通知時期 令和6年6月6日（木）の発送を予定しているが、詳細は該当者に改めて通知する。
- (3) その他 審査結果についての異議申し立ては受け付けない。

## 11 契約

### (1) 契約交渉

- ① 審査委員会を選定した第一優先交渉権者と業務委託契約の契約交渉を行う。ただし、第一優先交渉権者との契約交渉が整わない場合、第二優先交渉権者と契約交渉を行う。
- ② 本プロポーザルは、契約候補者の選定を目的に行うものであり、実際の契約においては、委託契約の締結に向けた仕様書などの詳細協議を行うものとする。
- ③ 優先交渉権者と協議し、仕様書等契約内容について合意した場合は、契約を締結する。契約内容については、別紙「新たな土地利用制度の詳細検討業務委託仕様書」及び優先交渉権者の提案書の内容を踏襲するものとするが、やむを得ず契約内容の変更を要する場合は、契約時において本市と優先交

渉権者との協議・調整の上内容を決定する。

(2) 契約

契約の締結は令和6年6月20日(木)を予定している。

(3) 契約金額 委託契約候補者から改めて見積書を徴取し、予定価格の範囲内において決定する。

(4) その他 その他の契約条項は、委託契約候補者との協議事項とする。

1.2 選定結果公表

本業務契約後、プロポーザルの選定結果を公表する。公表する内容は、選定委員名簿・審査基準・プロポーザル参加者名・審査結果とする。(ただし、審査結果については参加者名を表記しない) 公表は、松江市公式ホームページ上で行う。

1.3 その他の留意事項

- (1) 企画提案書の作成・提出等、本プロポーザルの参加に要した費用の全ては、参加者の負担とする。
- (2) 提出された書類は返却しない。また、書類提出後の追加又は修正等は認めない。
- (3) 提出された書類に虚偽の内容が記載されている場合は失格とする。また、審査の公平性を害する行為を行った参加者は失格とする。
- (4) 提出された書類は、委託契約候補者選定に必要な範囲において複製することがある。
- (5) 提出された書類は、委託契約候補者選定のためにのみ使用し、提出者に無断で他の目的には使用しない。
- (6) 提出された書類は、公平性、透明性及び客観性を期するため公表することがある。
- (7) 参加申込書兼誓約書提出後に辞退する場合は、参加辞退届(様式7)にて松江市まちづくり部都市政策課まで申し出ること。
- (8) 電子メール等の通信事故については、松江市はいかなる責任も負わない。
- (9) 次のいずれかに該当する企画提案は、無効とする。
  - ア 実施要領に示した参加する資格のない者が提案した企画提案
  - イ 提出方法、提出先及び提出期限に従わず提出した企画提案
  - ウ 「参加申込書兼誓約書」に記載された者以外の者が行った企画提案
  - エ 提案上限額を超えたもの
  - オ 企画提案書等に虚偽の内容が記載されている企画提案
  - カ 記載すべき内容の全部又は一部が記載されていないもの

1.4 問い合わせ先・書類提出先

担当部署 松江市役所 まちづくり部 都市政策課 計画係  
担当者 村田、中司  
所在地 〒690-8540 松江市末次町 86 番地  
電話 0852-55-5373  
電子メールアドレス [t-plan@city.matsue.lg.jp](mailto:t-plan@city.matsue.lg.jp)

評価基準表

審査における審査項目、評価基準及び配点は以下の表のとおりとする。

【選定委員1人当たり】

審査項目		評価基準	配点※1	
企画提案書・業務実施体制・実施工程表	業務理解度	本市の土地利用制度の理解度	本市の都市計画に係る土地利用制度の変遷や経過、上位計画の内容を踏まえ、業務の目的、仕様の内容を理解しているか。	10点
		都市計画制度の理解度	都市計画制度に対する、高度かつ専門的な知見を持ち合わせ、多角的な視点から提案がなされているか。	20点
	企画提案力	制度検討資料の作成能力	制度検討に必要な事項の把握が適切であり、制度案を作成できる知識・能力を有しているか。	20点
		根拠資料の作成能力	想定される事象を適切に分析して、関係機関との調整に必要な根拠資料を作成できる知識・能力を有しているか。	10点
	特定テーマに対する技術提案	的確性	特定テーマに対して、着眼点や問題点、方向性の設定が適切で、業務を遂行するにあたって有効性が高いか。	10点
		実現性	具体的かつ説得力のある提案となっているか。また、他自治体等による類似実績等を用いた裏付けなど、実現性が示されているか。	10点
	信頼性	業務実績	本業務と同種又は類似業務の実績などから本業務を遂行可能と判断できる知識を有しているか。	5点
		業務実施工程	作業工程が具体的で、実現可能なスケジュールが組まれているか。	5点
		業務実施体制	担当者の人数、配置状況から打合せや問合せに迅速に対応でき、業務工程に沿った業務遂行が可能な体制が確保されているか。	5点
	見積額		提案上限額に対する見積金額比により採点する。	5点※2
審査合計点			100点	

※1 評価目安

	高評価	評価できる	普通	やや低評価	低評価
5点の場合	5	4	3	2	1
10点の場合	10～9	8～7	6～5	4～3	2～1
20点の場合	20～17	16～13	12～9	8～5	4～1

※2 評価目安（見積額のみ）

提案上限額に対する割合 ※小数点以下切捨て	79%以下	80～84%	85～89%	90～94%	95～99%	100%
配点	5	4	3	2	1	0