

古民家を活用したまちづくりパイロット事業実施支援業務委託

公募型プロポーザル実施要領

佐倉市 魅力推進部 佐倉の魅力推進課



本プロポーザルは、佐倉市（以下「本市」という。）が受注者に委託する「古民家を活用したまちづくりパイロット事業実施支援業務委託」（以下「本業務」という。）について、本市と契約を締結する意思のある事業者から公募型プロポーザルにより広く提案を募り、提案内容、業務実施の能力等の審査を行い、最も業務の遂行に適格と判断される事業者を選定するために行うものである。

## 1. 目的

本市では、佐倉市観光グランドデザイン（注1）『観光 W コア構想』を策定し、「歴史の趣き、自然の恵み『となりの観光地・佐倉』～気軽に、繰り返し、楽しめるまち～」を基本理念として、城下町地区及び印旛沼周辺の二拠点を中心とした観光拠点の形成を進めている。

その中で、城下町地区の拠点と位置付けている旧今井家住宅及び旧平井家住宅については、商業・観光などの産業的側面や、古民家（注2）という文化的側面を發揮できる民間事業者等を誘致し、周辺エリアにも波及効果を創出する利活用方法を検討している。

本業務は、トライアルサウンディング（注3）の手法を用いて、旧平井家住宅の活用方法の検討を行うとともに、旧今井家住宅及び旧平井家住宅周辺の空き店舗や公共施設等を活用したパイロット事業（社会実験）（注4）の企画・実施に係る支援を行うことを目的とする。

（注1）佐倉市産業振興ビジョン別冊「佐倉市観光グランドデザイン」ホームページ  
<http://www.city.sakura.lg.jp/0000026512.html>

（注2）本業務では、「築50年以上が経過した日本の伝統的な工法による住居」と定義する。

（注3）トライアルサウンディングとは、行政が活用したい公共施設等について、優れたアイデア・ノウハウを持つ企業等に、実際に暫定利用してもらい、「実証」と「対話」を通じた市場調査を行う手法のこと。

（注4）パイロット事業とは、先駆的・先行する実験的な取組のこと。

## 2. 本業務の説明

### （1）業務名称

古民家を活用したまちづくりパイロット事業実施支援業務委託

### （2）業務内容

別紙「古民家を活用したまちづくりパイロット事業実施支援業務委託仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおりとする。

ただし、契約時における仕様書は、契約候補者として特定された者の技術提案内容に応じて変更することができるものとする。

- (3) 履行期間  
契約締結日から令和 7 年 3 月 14 日（金）まで
- (4) 業務の場所  
佐倉市 魅力推進部 佐倉の魅力推進課
- (5) 契約方法  
公募型プロポーザル方式による随意契約
- (6) 委託限度額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）  
5,995,000 円を限度とする。
- (7) 支払方法  
完了後一括払いとする。
- (8) 契約保証金  
佐倉市財務規則（平成元年度佐倉市規則第 6 号）第 147 条による。

### 3. 参加資格

本業務のプロポーザルに参加する提案者は、公告日現在において、次の要件のすべてを満たす者とする。なお、複数の事業者による共同提案は認めないものとする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者でないこと。
- (2) 参加表明書類の提出期限から候補者の特定まで、「佐倉市建設工事請負業者等指名停止措置要領（平成 4 年制定）」による指名停止の措置を受けていないこと。
- (3) 「佐倉市建設工事等暴力団対策措置要綱（平成 11 年制定）」に定める指名除外を受けていないこと。
- (4) 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過した者又は本実施要領公開日前 6 ヶ月以内に手形、小切手を不渡りしていない者。
- (5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者。
- (6) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者。
- (7) 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 1 項第 2 号に規定する暴力団又は同項第 6 号に規定する暴力団員が経営する法人若しくは暴力団が実質的に支配する法人と関係を有していない者。
- (8) 国税又は地方税の滞納をしていないこと。
- (9) 令和 6・7 年度佐倉市入札参加資格者名簿（委託）において「調査・計画」（大分類）に登録されている者であること。なお、営業所等で登録している者は、当該

営業所等が申請及び契約の当事者となる。

(10) 同一の法人、団体又は代表者が重複して参加表明をしていないこと。

(11) 業務を再委託する場合は、次に掲げる要件を満たしていること。

①業務の全部又は主要な部分（総合的な企画、業務遂行管理等）を再委託しないこと。

②再委託先が本業務におけるプロポーザル参加者でないこと。

#### 4. 実施スケジュール

区分	項目	日程
募集	公告	令和6年4月23日（火）
	質問書の提出期限	令和6年4月23日（火）から 令和6年4月30日（火）まで
	質問に対する回答期限	令和6年5月8日（水）
	参加表明書の提出期限	令和6年5月14日（火）
	提案書類の提出期限	令和6年5月21日（火）
審査	書類審査	令和6年5月下旬
	審査結果通知	令和6年6月上旬
契約	契約締結	令和6年6月中旬

※上記スケジュールは変更する場合がある。

※同点の場合に実施するくじ引きは、発注者が指定する日に行う。

#### 5. 質問及び回答

(1) 質問書の提出

本業務に関する質問は、様式5号「質問書」により提出すること。

① 提出期限 令和6年4月30日（火）17時00分まで（必着）

② 提出方法 電子メール

※質問書の提出は、件名に【[会社名]：古民家を活用したまちづくりパイロット事業実施支援業務委託質問書】と記載すること。

※提出したときは、行き違い防止のため、提出した旨の電話連絡を必ずすること。

③ 提出先 【Email】 [kankou@city.sakura.lg.jp](mailto:kankou@city.sakura.lg.jp)

【連絡先】 043-484-6146

(2) 回答

質問書に対する回答は、令和6年5月8日（水）までに佐倉市魅力推進部佐倉の魅

力推進課ホームページに掲載し、個別の回答は行わない。なお、質問に対する回答内容は、本実施要領と一体の追加又は修正として取り扱うものとする。

## 6. 参加申込

### (1) 提出書類

#### ①参加表明書

No.	提出書類	部数	内容に関する留意事項
1	様式1号「参加表明書」	1部	・会社印及び代表者印を押印すること。

#### ②提案書類

No.	提出書類	部数	内容に関する留意事項
1	様式2号「会社概要」	6部	
2	様式3号「業務実績調書」	6部	・該当する実績がある場合に提出すること。
3	様式4号「実務経験者実績調書」	6部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実務経験者を配置する場合に提出すること。</li> <li>・配置する実務経験者について、雇用関係を証明する書類（保険証等）の写しを添付すること。</li> <li>・再委託による場合は契約関係を証明する書類（契約書等）の写しを添付すること。</li> </ul>
4	企画提案書 ※様式は任意	6部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企画提案書の項目は、以下のとおりとする。</li> <li>ア) 実施方針</li> <li>イ) 業務工程表及び実施フロー</li> <li>ウ) 実施体制</li> <li>エ) 想定される各業務への企画提案（仕様書を参照）</li> <li>①トライアルサウンディングの募集・運営</li> <li>②パイロット事業の企画・体制づくり</li> <li>③パイロット事業の周知・運営</li> <li>④パイロット事業の効果測定</li> <li>⑤報告書の作成</li> <li>⑥提案者の独自の取組、追加提案等のアピールポイント</li> </ul> <p>※カラー印刷とする。</p>

			※提案者名の記載及び提案者名を推察できる表現は使わないこと。
5	見積書及び見積内訳書 ※様式は任意	6部	・見積書については、企画提案書に対応した見積書を、内訳書を付して作成すること。

※必要書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨及び計量法に基づくこととする。

(2) 提出期間

①参加表明書

令和6年4月23日(火)から令和6年5月14日(火)17時00分まで(必着)

②企画提案書

令和6年4月23日(火)から令和6年5月21日(火)17時00分まで(必着)

(3) 企画提案書の書式等

- ・用紙はA4横書き表示とし、両面使用を可とする。
- ・用紙方向は縦長を原則とするが、横長の場合は上辺で綴じこむこと。
- ・余白は、縦長の場合は左辺に、横長の場合は上辺に25mm以上の余白を設けることとし、文字サイズは、12pt以上とすること。

(4) 企画提案書の制限

- ・企画提案書の総ページは10ページ以内とする。(表紙及び白紙ページを除く。)また、別に添付するカタログ・パンフレット等は除く。
- ・企画提案書については、上記に定めるほかは提案者の自由とするが、曖昧な表現を避け、分かりやすく明確に記載すること。

(5) 必要書類提出方法

①提出方法

- ・上記(1)提出書類及び提出部数で示す書類②の1～5に、各々の提出書類名を記したインデックスを貼付し、A4縦長フラットファイルに綴じ6部(正1部、副5部)提出すること。ただし、副本の1部については、インデックスの貼付は不要とする。

なお、企画提案書については、正副ともにカラー印刷とし、企画提案書以外の提出書類の副本はモノクロ複写とする。

- ・フラットファイルの表紙及び背表紙に、正本1部は業務名・提案者名を副本5部は業務名のみを記載すること。

②提出手段

- ・佐倉市 魅力推進部 佐倉の魅力推進課への持参とする。
- ・事前に電話確認の上、佐倉市開庁日(土日・祝日を除く)の8時30分から17時15分(ただし提出締切日は17時00分)までに持参すること。

### ③提出場所

〒285-8501 千葉県佐倉市海隣寺町 97 番地 1 号館 5 階

佐倉市 魅力推進部 佐倉の魅力推進課

### (6) 提出書類の取扱

- ・提出書類等の記載内容に関する責任は、応募事業者が負うものとする。
- ・提出書類等の作成費、旅費等の本プロポーザルに要する費用は、全て応募事業者の負担とする。
- ・提出書類等は、本プロポーザルで必要な場合に複製して使用することがある。
- ・提出書類等は、佐倉市情報公開条例（平成 8 年佐倉市条例第 2 号）の規定に基づき、開示請求者に開示されることがある。
- ・提出書類等の返却はしないものとする。

### (7) 留意事項

- ・提出後における書類の追加、修正及び再提出は、原則認めない。
- ・内容は、提案者が責任を持って必ず履行できる内容とすること。
- ・仕様書は必要最低限の要件を定めたものであるため、その内容を満たす代替提案についても認めるものとする。
- ・仕様書に記載のない事項であっても、提案者の判断により本業務に必要であると思われる業務がある場合は、提案できることとする。この場合においては、当該業務に係る経費について、提出する見積書及び見積内訳書に記載しなければならない。
- ・提案見積書の額が提案限度額を超える場合は、失格とする。
- ・提出のあった企画提案書等の内容について、審査の過程で疑義等が生じた場合は、後日、必要に応じて本市から確認事項の照会を行うことがある。

## 7. 審査方法

### (1) 書類審査

市長が庁内に設置する古民家を活用したまちづくりパイロット事業実施支援業務委託事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、「8. 評価方法」に定める評価基準に基づき審査する。また、審査方法は、企画提案書等により書類審査とする。

なお、参加者が 1 者のみの場合であってもプロポーザルは実施する。

### (2) 結果通知

審査結果については、令和 6 年 6 月上旬頃、結果の如何にかかわらず書面にて通知する。

### (3) その他

審査の経緯及び審査内容に関する問合せには応じない。また、審査結果に対する異議申立ては受け付けない。

なお、選定されなかった者は、選定されなかった理由の説明を求めることができる。説明を求めるときは、通知を受けた日の翌日から起算して7日以内に書面(様式自由)により請求すること。

## 8. 評価方法

### (1) 評価方法

提案者が提出した企画提案書等の内容について、評価基準表により、下記のとおり委員会の委員が提案者ごとに評価を行う。なお、選定委員会が、必要があると認めるときは、学識経験者等に会議等への出席を求め、意見等を聴く予定としている。

#### ①評価基準表 A 項目

「参加表明者の経験及び能力」、「価格評価」の項目について、評価点を算出する。

#### ②評価基準表 B 項目

「提案内容」の項目について、評価点を算出する。

### (2) 評価点の算出

上記(1)の評価点を合計し、委員の数で除した数値を評価点とする。なお、算出した際に小数点以下の数値が生じた場合は、小数点以下第2位で四捨五入する。

### (3) 同点時の取扱い

契約候補者又は次点候補者が複数となった場合には、見積金額がより安価である者の提案を採用することとし、当該見積金額も同額である場合には、くじ引きにより採用者を決定する。

くじ引きについては、委員会の委員長立会いの下、同点提案者の予定業務主任担当が行うこととする。

### (4) 最低基準

B項目の評価点が42点未満又はB項目の実施体制を除く7つの評価項目において標準以下の評価がされた項目がある場合、算定基準に達していないと判断し、選定を行わない。

### 評価基準表（A項目）

評価項目	判断基準		配点
参加表明者の経験及び能力	業務実績 (会社)	過去5年間に官公庁が発注したトライアルサウンディングに係る支援業務又は空き公共施設や空き店舗の有効活用による地域活性化業務を受注し、完了した実績がある。	10
価格評価	見積額の評価	10×最も安価な事業者の見積額/当該事業者の見積額	10

### 評価基準表（B項目）

評価項目	判断基準		配点
提案内容	実施方針 実施手順	業務の背景や目的、内容、旧平井家住宅及び城下町地区の状況を理解した内容となっているか。 また、工程表及び実施フローが妥当であるか。	10
	実施体制	適切な人員配置（配置人数）になっているか。 ※トライアルサウンディングの運営実務経験者が1名以上かつ空き公共施設や空き店舗の有効活用による地域活性化業務の実務経験者が1名以上配置されていることが望ましい。	10
	業務内容 (トライアルサウンディングの募集・運営)	具体的かつ有効な募集方法について優れた提案がされているか。運営について、着目点、問題点、解決策が適切かつ論理的に説明され、有効性の高い提案がされているか。 また、佐倉市観光ランドデザインや佐倉市都市マスタープラン等の各種計画、旧平井家住宅の状況について理解した提案となっているか。	15
	業務内容 (パイロット事業の企画・体制づくり)	着目点、問題点、解決策が適切かつ論理的に説明され、有効性の高い提案がされているか。 また、佐倉市観光ランドデザインや佐倉市都市マスタープラン等の各種計画、城下町地区の状況について理解した提案となっているか。	10
	業務内容 (パイロット事業の周知・運営)	具体的かつ有効な周知方法について優れた提案がされているか。運営について、着目点、問題点、解決策が適切かつ論理的に説明され、有効性の高い提案がされているか。	10

		また、佐倉市観光ランドデザインや佐倉市都市マスタープラン等の各種計画、城下町地区の状況について理解した提案となっているか。	
	業務内容 (パイロット事業の 効果測定)	着目点、問題点、解決策が適切かつ論理的にされ、有効性の高い提案がされているか。 また、佐倉市観光ランドデザインや佐倉市都市マスタープラン等の各種計画、城下町地区の状況について理解した提案となっているか。	10
	業務内容 (報告書の作成)	具体的かつ有効な作成方法について優れた提案がされているか。	5
	独自の取組・ 追加提案等	独創的かつ具体的な提案がされ、それらが実施可能か。	10

## 9. 審査結果

審査結果については審査終了後、提案者全員に対して書面で通知するとともに、佐倉市魅力推進部佐倉の魅力推進課ホームページにて公表する。なお、審査結果の問合せには一切応じない。

## 10. 契約手続

審査の結果、契約候補者と提出された企画提案書等の内容に基づき、契約内容に関する協議の上、随意契約により契約を締結する。契約手続は、佐倉市財務規則に定めるところにより行い、本市の標準契約書を使用する。

ただし、次のいずれかに該当し、契約候補者と契約が締結できない場合には、次点候補者と契約交渉を行うものとする。

- (1) 契約候補者が審査後に本募集要領の「3. 参加資格」に定める参加資格を満たすことができなくなった場合
- (2) 契約候補者と契約交渉が成立しない場合
- (3) その他の理由により契約候補者と契約の締結が不可能となった場合
- (4) 契約締結後において受注者に本提案における失格事由(「3. 参加資格」に掲げる要件を一つでも満たさないこと、又は「12. その他 (1) 失格」事項のいずれかに該当することをいう。)、不正又は虚偽記載と認められる行為が判明した場合は、本市は契約を解除できるものとする。

## 11. 問合せ先

担当部署：佐倉市 魅力推進部 佐倉の魅力推進課

担当者：観光班 向後・田中

連絡先：043-484-6146

## 12. その他

### (1) 失格

提案者が次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ①必要書類を提出期限までに提出しない場合
- ②提出書類の内容に虚偽が認められた場合
- ③本プロポーザルに関して不正又は公正さを欠く行為等があった場合
- ④企画提案書等の提出期限後に、見積書及び見積内訳書内の金額の修正を行った場合
- ⑤見積書及び見積内訳書の内容が本要領2.(6)に定める提案限度額を超過した場合
- ⑥前各号に定めるもののほか、本市又は委員会が不適格と認めた場合

### (2) 参加表明書・企画提案書提出後の辞退

参加表明書・企画提案書を提出後、本プロポーザルの参加を辞退する場合は、プロポーザル参加辞退届（様式6号）を1部、佐倉市魅力推進部佐倉の魅力推進課への持参又は郵送にて本市開庁日（土日・祝日を除く）の8時30分から17時15分までに提出すること。なお、本プロポーザルを辞退した者は、これを理由として以後に不利益な扱いを受けるものではない。

### (3) 選定後における辞退

審査において契約候補者等に選定された者が、正当な理由なく協議又は契約を辞退する場合は、指名停止措置要領に基づく指名停止等の処分を行う場合がある。