

流山都市計画用途地域による 敷地面積の最低限度指定支援業務委託に係る 公募型プロポーザル実施要領

令和8年3月

1 趣旨

流山市では、「住み続ける価値の高いまち」を実現させるため、敷地の細分化を抑制し、将来にわたり良質な居住環境を確保することを目的に、用途地域による敷地面積の最低限度を指定することが有効であると考えている。

本要領は、「用途地域による敷地面積の最低限度の指定」に係る検討、合意形成までの一連の手続き及び都市計画手続き支援を委託する事業者を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、必要な事項を定めるものである。

2 業務概要

(1) 業務の名称

流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託

(2) 契約方式

公募型プロポーザル方式による随意契約

(3) 委託料上限額

20,920,900円（消費税を含む。）

(4) 履行期間

契約締結日の翌日から令和11年3月30日（金）まで

(5) 業務内容

別紙「流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託仕様書（以下「仕様書」という。）」のとおり。

3 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、市へプロポーザル提案書を提出する時点で次に掲げる要件をすべて満たす者とする。

- (1) 法人、その他の団体、または複数の法人等が共同する共同事業体等であること。
- (2) 敷地面積の最低限度導入に関する業務の受託実績があること。
- (3) 技術士（建設部門（都市及び地方計画）又は総合技術監理部門（都市及び地方計画））の資格を有するもの1名を管理技術者として本業務に配置できること。
- (4) 流山市指名競争入札参加資格業者指名停止基準（平成3年4月1日制定）に基づく指名停止を受けていないこと。

- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。以下「施行令」という。）第167条の4（施行令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に基づく入札参加の資格制限等に該当しないこと。
- (6) 本公告日現在、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続きの開始の申立てをしていない者、又は申立てをされていない者であること。
- (7) 本公告日現在、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による更生手続きの開始の申立てをしていない者、又は更生手続き開始の申立てをされていない者であること。
- (8) 電子交換所による取引停止処分を2年以内に受けていない者、又は本業務の提案書提出日の前6か月以内に不渡手形若しくは不渡小切手を出していない者であること。
- (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77号）第2条第2号及び第3号に規定する暴力団、又は同法第2条第6号に規定する暴力団員が経営に関与していないこと。また、同法第3条又は第4条の規定に基づき都道府県公安委員会が指定した暴力団等の構成員を、役員、代理人、支配人その他の使用人または入札代理人として使用していないこと。
- (10) 国税及び地方税を滞納している者でないこと。

4 事業者選定の流れ

(1) 参加の表明

本プロポーザルに参加しようとする者（以下「応募者」という。）は、参加表明書を提出するものとする。

(2) 書類審査の実施

参加表明書の提出をした者の参加資格要件の確認及び書類審査を行い、結果を通知する。

(3) 最優秀提案書の選定

書類審査において選定された者のうち、提案書の提出があったものについて、流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託提案書審査委員会（以下「審査委員会」という。）の意見を参酌し、提案書から1件の最優秀提案書及び順位をつけて数件の優秀提案書を選定する。

(4) 契約の締結

最優秀提案書に選定された者は、本市との協議のうえで契約を締結することで受託者となり、本業務を履行することとする。

(5) 優秀提案書の応募者の扱い

最優秀提案書を提出した者との契約が締結できない場合は、優秀提案書を提出した者のうち上位の者から順に、協議のうえで契約を締結する可能性がある。

(6) 応募に関する留意事項

① 費用負担

応募に関するすべての書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とする。

② 提出書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが提出書類は返却しない。本市は提案募集以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはない。協議の過程において、本業

務委託の関係者等が、守秘義務を遵守したうえで受託者の応募書類を、本業務の実施または質の向上のために閲覧する可能性がある。

なお、応募者が受託者となった場合、その著作権は本市に帰属するものとする。

(7) 事務局

本提案書募集に係る事務局は、次のとおりとする。

窓口：流山市まちづくり推進部都市計画課

住所：〒270-0192 流山市平和台1丁目1番地の1

電話：04-7150-6087

電子メール：toshikei@city.nagareyama.chiba.jp

5 提案書募集スケジュール

(1) 日程

提案書の募集及び選定は、次の日程（予定）で行います。

実施要領の公表(流山市ホームページに掲載)	令和8年3月25日(水)
参加表明書に関する質問の受付	令和8年3月25日(水)～令和8年3月30日(月)
質疑回答(流山市ホームページに掲載)	令和8年4月2日(木)
参加表明書の受付	令和8年4月2日(木)～令和8年4月6日(月)
書類審査結果の通知	令和8年4月13日(月)
提案書に関する質問の受付	令和8年4月14日(火)～令和8年4月20日(月)
質疑回答(流山市ホームページに掲載)	令和8年4月27日(月)
提案書の受付	令和8年4月28日(火)～令和8年5月18日(月)
プレゼンテーション・ヒアリング	令和8年5月29日(金)(予定)
選定結果の発表及び通知	令和8年6月10日(水)(予定)
契約の締結	令和8年6月下旬(予定)
本業務の実施	契約締結日翌日～令和11年3月30日(金)

(2) 提案書募集の手続き

① 実施要領の公表

実施要領は、令和8年3月25日（水）から、本市のホームページにて公表する。

② 実施要領に関する質問

本要領に関する質問は次によるものとする。質問回数は参加表明書、及び提案書について、それぞれ1回限りとする。

ア 質問の方法

質問は、会社名等・担当者名・連絡先を明らかにした上で、任意様式により事務局に持参、郵送、又は電子メールにより提出すること。郵送、電子メールの場合は、必ず事務局へ到着を確認すること。なお、電話、口頭による質問は受け付けない。

イ 受付期間

参加表明書について：令和8年3月25日(水)～令和8年3月30日(月)

提案書について：令和 8 年 4 月 14 日(火)～令和 8 年 4 月 20 日(月)

持参の場合の受付時間は、午前 8 時 30 分から午後 5 時まで（平日のみ）

ウ 回答

参加表明書の質疑回答は、令和 8 年 4 月 2 日(木)、提案書の質疑回答は令和 8 年 4 月 27 日(月)までに、随時、本市のホームページで公表するものとし、口頭による個別対応は行わない。なお、回答は本実施要領と一体のものとして同等の効力を持つものとする。

6 参加表明書

(1) 参加表明書の提出

応募者は、別添参加表明書を作成し、事務局へ持参で正本 1 部、副本 5 部を提出すること。

① 受付期間

令和 8 年 4 月 2 日(木)～令和 8 年 4 月 6 日(月)

(受付時間は午前 8 時 30 分から午後 5 時（平日のみ）)

② 提出書類

ア 参加表明書（様式 1-1）

イ 応募者の会社等概要（様式 1-2）

ウ 応募者の同種・類似業務実績（様式 1-3）

エ 業務の実施体制（様式 1-4）

オ 管理技術者の経歴等（様式 1-5）

③ 参加表明書の作成及び記載上の留意事項

ア 応募者の会社等概要（様式 1-2）

共同企業体等で提案書する場合は、所属する全ての企業名を記載すること。

イ 応募者の同種・類似業務実績（様式 1-3）

次に該当する同種又は類似の業務実績を 5 実績以内で記入すること。なお、業務実績とは契約履行が公表日までに完了しているものとする。

A 同種業務は、敷地面積の最低限度指定に携わった業務とする。

B 実績が複数ある場合は、同種業務の実績を優先し、かつ履行期間の末日が新しいものから記載すること。なお、同種または類似業務が 5 件に満たない場合は、実績があるもののみを記入すること。

C 記入した業務については、契約書（鑑）の写し、業務の完了が確認できる書類の写しを提出すること。

ウ 管理技術者の経歴等（様式 1-5）

本業務を担当する管理技術者について、次に従い記入すること。

A 経歴年数、資格証の写し

当該提案書との雇用関係を証明する資料を添付すること。（参加表明書の受付日以前に、当該企業と直接的かつ恒常的に3か月以上の雇用関係がある者）また、記入した資格を証する資料の写しを添付すること。

B 過去に従事した業務の実績

a 同種・類似業務の内容は、前記イAからBの説明と同じとする。

b 該当する業務実績については、都市計画の内容を具体的に記載し、分担業務及び立場（管理技術者、主任技術者又はこれらに準ずる立場等）を記入すること。

(2) 参加表明書の書類選考

① 審査

審査委員会は参加表明書の書類審査を行い、応募多数の場合は5社を選定する。

② 審査基準

審査基準は、「流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託書類審査採点表」のとおりとする。

③ 審査結果の通知

審査結果は参加表明書を提出した者に電子メール及び文書で通知する。なお、審査結果に対する異議を申し立てることはできない。また、審査結果・審査内容に関する問い合わせには、一切お答えできない。

7 提案書

(1) 提案書のプレゼンテーション・ヒアリング

提案書は書類選考で選定された応募者が提出すること。提案書内容に関するプレゼンテーション・ヒアリングを実施する。

(2) 提案書の様式

応募者は、別添提案書を作成し、持参で正本1部、副本5部を提出すること。

① 受付期間

令和8年4月28日(火)～令和8年5月18日(月)

(受付時間は、午前8時30分から午後5時(平日のみ))

② 提出書類

ア 提案書(様式2)

イ 業務のフロー及びスケジュール

ウ 現況整理手法及び現況整理結果の評価手法の考え方

エ 制限値及び制限範囲の考え方

オ 用途地域による最低敷地と既成地区計画の最低敷地の考え方

カ 既存不適格に対する考え方

キ 周知に関する手法や工夫

ク 見積書

※イ〜クについては、任意様式とし、各 A3 又は A4 片面 1 枚以内とする。

8 プレゼンテーション・ヒアリングの実施

(1) プレゼンテーション・ヒアリングの実施

原則非公開で行うものとする。会場・日時等については、事前に通知する。

所要時間は 1 者 25 分程度とする。（プレゼンテーション 15 分、質疑応答 10 分程度）

(2) 出席者

プレゼンテーション説明者は、当該業務に予定する管理技術者を含む 4 名以内とし、原則として提案書に所属する者と協力者以外の者の出席は認めない。

(3) 実施にあたっての留意事項

プレゼンテーションは、提出した提案書をもとに口頭により行う。また、提案書のほか、パワーポイントを使用したプレゼンテーションも可とする。パワーポイントを使用する場合は、当日にパワーポイントデータを保存した USB メモリを持参すること。

なお、会場では本市が用意したスクリーン及びプロジェクター、パーソナルコンピューター（Windows10、PowerPoint2018）を使用するものとする。レーザーポインターは本市で用意するため、それを使用してもかまわない。

9 審査及び審査結果の通知

(1) 審査

審査委員会は、提出書類及びプレゼンテーション・ヒアリングを総合的に審査し、その中から最も適格とされる最優秀提案書を提出した者を 1 者、及び順位を付してその他数者の優秀提案書を提出した者を選定する。なお、当選定においては、参加表明書の書類審査における採点結果は考慮しない。また、提案書を提出した者が 1 者であった場合でもその得点が 100 点以上（150 点満点）であれば当該提案書を有効とする。

(2) 審査基準

審査基準は、「流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託提案書・プレゼンテーション採点表」のとおりとする。

(3) 審査結果の通知及び公表

審査結果は提案書を提出した者に文書で通知するとともに、本市のホームページで公表する。なお、審査結果に対する異議を申し立てることはできない。また、審査結果・審査内容に関する問い合わせには、一切お答えできない。

(4) 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

① 期限までに書類が提出されない場合

- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- ④ 本実施要領に違反すると認められる場合

10 参考書類

- ・流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託仕様書
- ・流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託書類審査採点表
- ・流山都市計画用途地域による敷地面積の最低限度指定支援業務委託提案書・プレゼンテーション採点表

11 その他

本プロポーザルは都合により延期し、又は取りやめることがある。この場合について、参加者は異議申し立てることはできず、損害を受けることがあってもその賠償を請求できないものとする。

また、本業務委託について契約を締結する場合は、原則、契約金額の10分の1以上の契約保証金等を納付するものとする。