

新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託に係る プロポーザル募集要項

1 プロポーザルの趣旨

新宿区（以下「区」という。）では、新宿区の住宅及び住環境に関する基本条例第7条第1項に基づく、住宅及び住環境に関する基本的かつ総合的な計画として、「新宿区住宅マスタープラン（第4次）」を平成30年に策定した。

現行の住宅マスタープラン（第4次）は、平成30年度を初年度とする10か年計画であり、令和9年度末で計画期間が満了となるほか、策定から現在までの間、社会経済情勢にさまざまな変化が生じていることから見直しが必要となっている。

こうした状況を踏まえ、新たな課題に対してより的確に対応するため、次期住宅マスタープラン（第5次）を本年度より2か年かけて策定する。

本業務は別途区が実施する「住宅施策等の現状、課題、実績等に関する調査」の調査結果等とともに、次期住宅マスタープランの骨子素案を作成し、住宅まちづくり審議会への諮問、地域説明会の実施を経て、次期住宅マスタープランの骨子を作成することを目的とする。

次期住宅マスタープランの策定に向けた、骨子素案等の作成や、住宅まちづくり審議会への諮問、地域説明会の実施にあたり、高度な専門知識と技術、幅広い知識やノウハウを有する事業者の支援が必要となることから、業務内容についての企画提案を求めるプロポーザルを実施する。

2 用語の定義

- (1) 区とは、新宿区をいう。
- (2) 都市計画部長とは、新宿区都市計画部長をいう。
- (3) 参加予定者とは、「新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託に係るプロポーザル参加申請書兼誓約書」（第1号様式）を提出した者をいう。
- (4) 参加者とは、企画提案書等を提出した者をいう。
- (5) 事務局とは、住宅課居住支援係をいう。
- (6) 類似業務とは、市区町村又は都道府県の住宅マスタープランの策定に関する業務とする。

3 参加資格

参加予定者がプロポーザルに参加するための資格は、以下の全てを満たすこととする。

なお、基準日については、公募開始の日とする。公募開始は、本募集要項を、区公式ホームページに掲出し、公表した日（令和8年1月22日（木））とする。

また、契約時までに以下の応募資格を欠いた場合は、契約をしないことができる

ものとする。

- (1) 業務責任者が住宅マスタープランの策定に関する業務経験、又は住宅マスター プランに関する知識を有すること。
- (2) 参加予定者は、直近10年間において、類似業務の受託実績が1件以上あるこ と。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する欠格事 項に該当しないこと。
- (4) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて、新宿区の物品買入れ等競 争入札参加資格を取得していること。
- (5) 従業員等に社会保険加入資格がある場合は、加入させていること。
- (6) 金融機関の取引が停止されている等、経営不振の状況にないこと。
- (7) 会社更生法（平成14年法律第154号）の適応を申請した者にあっては、同法に基 づく裁判所からの更生手続開始決定がなされていること。
- (8) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者にあっては、同法に基 づく裁判所からの再生手続開始決定がなされていること。
- (9) 新宿区競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成13年10月1日13新総財第 550号）に基づく指名停止を受けていないこと。
- (10) 新宿区契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年2月3日23新総契契第2218 号）別表の左欄に掲げる措置要件に該当していないこと。

4 参加手続き

プロポーザルの参加を希望する者は、「新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託に係るプロポーザル参加申請書兼誓約書」（第1号様式）に会社概要※を添えて、令和8年2月4日（水）午後5時までに事務局へ持参又は郵送にて提出す ること。なお、上記提出物の返却はおこなわない。

※会社概要の様式は問わず、通常の広報で使用しているものでよい。

注）持参の場合は、あらかじめ来庁日時を事務局へ連絡するものとする。郵送の 場合は、提出期限日必着とし、書留記録とすること。

5 参加の辞退

プロポーザルでは、事業者の選定があるまでの間、参加を辞退することができ る。辞退する場合は、「新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託に係る プロポーザル参加辞退書」（第3号様式）を事務局へ持参又は郵送にて提出するこ と。

注）持参の場合は、あらかじめ来庁日時を事務局へ連絡するものとする。郵送の 場合は、令和8年3月12日（木）必着とし、書留郵便とすること。

6 質疑・回答

(1) 参加予定者の質疑

参加予定者は、プロポーザルに関して質疑を行うことができる。質疑にあたっては、「新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託に係るプロポーザルに関する質問書」（第4号様式）を以下のとおり提出する。

- ・提出期限：令和8年2月4日（水）午後5時
- ・提出方法 メール又はファクシミリによる送信とする。

メールアドレス jutaku@city.shinjuku.lg.jp

ファクシミリ番号 03-3204-2386

(2) 質疑に対する回答

回答は参加予定者全員に対して、令和8年2月9日（月）午後5時までに電子メール等により参加予定者全員に対して行う。なお、電子メール等を受信した際は、受信確認の電子メール等を発信元に返信すること。

7 契約内容

- (1) 契約期間 契約締結の翌日から令和9年3月31日まで
- (2) 委託契約上限額 7,865,000円（税込）
- (3) 委託内容 新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務
別紙 仕様書(案)のとおりとする。

8 契約予定日 令和8年4月1日

9 企画提案書等の作成及び提出方法

(1) 提出書類、部数等

① 企画提案書

【様式】第2号様式を使用し、文字の大きさは10.5ポイント以上とする。

また、以下のとおり文書（紙面）及びデジタルデータ（CD-R）で提出すること。

ア 文書（紙面）での提出

【体裁】・片面印刷、左側2か所ホチキス綴りとする。

・背表紙ならびにファイル等を付加したものは不可とする。

【部数】9部*

*選定の中立性を担保するため、9部のうち、7部には事業者名等が判明できる内容を記載しないこと。（事業者名、所在地、電話番号な

ど。記載のある資料を使用する場合は、マスキング処理すること。)

残りの2部については表紙に事業者名を明記すること。

※事業者名等を明記する2部には、事業者名、所在地、代表者、あて先を記載すること。なお、あて先は「新宿区都市計画部長」とすること。

イ デジタルデータ（CD-R）での提出

【体裁】・CD-R

- ・文書（紙面）で提出した（事業者名等の記載無し）内容と同一のものとすること
- ・デジタルデータはPDF形式とすること。

※必ずコンピュータウィルス対策のためのソフトウェア等でコンピュータウィルスに感染していない確認を行ったうえで提出すること。

【部数】1部

※選定の中立性を担保するため、データには事業者名等が判明できる内容を記載しないこと。

② 見積書

本件委託に係る見積を「見積書」（第2-2号様式）により作成のうえ、提出すること。また、その内訳を添付すること（内訳の記載について様式は問わない。なお、別紙「委託内訳書」（参考様式）を用いることも可とする。）。

当該見積書の記載額については、受託候補者の選定時に用いる。また、委託内容に対して著しく不適切な見積額の場合は評価対象から除外する場合がある。

【部数】1部

※事業者名、所在地、代表者、あて先を記載すること。なお、あて先は「新宿区都市計画部長」とすること。

③ 提出期限

令和8年2月16日（月）午後1時（必着）

なお、提出期限までに本募集要項9（1）に記載する企画提案書及び見積書の提出がない場合には、辞退したものとみなす。

④ 提出方法

一括して事務局へ持参すること。（郵送等は不可）

注）あらかじめ来庁日時を事務局へ連絡すること。

⑤ その他

企画提案書の作成にあたっては、次の計画等を関連計画等として参照する

こと。資料は区公式ホームページよりダウンロードができる。また、アについては区役所本庁舎1階区政情報センターにおいて購入（1部あたり800円）することもできる。

ア 新宿区住宅マスタープラン	(平成30年1月策定)
イ 新宿区マンション管理適正化推進計画	(令和6年2月策定)
ウ 新宿区マンション等まちづくり方針	(令和7年3月策定)
エ 新宿区公営住宅等長寿命化計画	(令和3年度改定)

（2）企画提案書の内容

以下の内容について、第2号様式を使用し作成すること。作成にあたっては、別紙「仕様書（案）」を参考にし、本業務の趣旨を理解した上で作成すること。また、提出者の特定が可能な内容（具体的な事業者名等）を記載しないこと。

なお、企画提案書に記載する事項は次のとおりである。

項目		概要	
表紙		9部のうち、2部についてのみ表紙に事業者名等を明記すること。	
1 の受託実績 官公署からの類似事業	(1)受託実績	直近10か年の受託実績について記入すること。	
	(2)業務責任者	業務責任者及び担当技術者の経歴等（直近10年間における住宅マスタープランの策定に関する実務経験を含む。）について記載すること。	
	(3)担当技術者		
2	業務の実施方針・事業計画	業務の目的、条件、内容を踏まえ、実施方針を記入すること。また、業務の実施体制について、人数、協力体制等について記入すること。実施手順及びスケジュールについても記入すること。	

項目		概要
3 評価テーマに対する提案		
		現行の住宅マスタープランの現状分析及び考察について提案すること。
		上位・関連計画等の収集、整理及び

	統計資料等基礎データの収集と分析について	び統計資料等基礎データの収集と分析について提案すること。
ウ	新宿区の地域特性を踏まえた課題整理（マンション、住宅確保要配慮者、子育て支援施策及び区立住宅の再編など）及び基本方針等の検討について	新宿区の地域特性を踏まえた課題整理（マンション、住宅確保要配慮者、子育て支援施策及び区立住宅の再編など）及び基本方針等の検討について提案すること。
エ	過去、現在、未来のデータに基づいた区の特性に応じた今後の住宅施策の在り方及びその進捗管理の考え方について	過去、現在、未来のデータに基づいた区の特性に応じた今後の住宅施策の在り方及びその進捗管理の考え方について提案すること。
オ	住宅施策に係る関連調査の結果集約、住宅施策検討、計画策定に向けた資料作成について	住宅施策に係る関連調査の結果集約、住宅施策検討、計画策定に向けた資料作成について提案すること。

10 企画提案の評価（選定）方法

新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託に係る事業者選定委員会が、以下のとおり選定を行う。

（1）第1段階評価（第1次選定）

企画提案書をもとに評価し、上位の3者（企画提案書の提出者が3者に満たない場合は全者）を、第2段階評価を行う事業者として選定する。ただし、評価点が満点の50%に満たない場合は、第2段階評価を行う事業者として選定しない。

なお、評価結果については、第1段階評価終了後、参加者に対して電子メール等により通知する。電子メール等を受信した際は、受信確認の電子メール等を発信元に返信すること。

（2）第2段階評価（第2次選定）

第2段階評価を行う事業者を対象に、指定する日時及び場所において、プレゼンテーション及びヒアリングを行う。プレゼンテーション及びヒアリングの出席者は、業務責任者をあわせて最大3名以内とし、次のとおり行う予定である。

なお、第1段階評価終了後に第2段階評価参加者に対して質疑及び要望事項を通知し、ヒアリングの際に回答を求めることがある。

【日 時】令和8年3月13日（金）に予定しているが、変更となる場合がある。

※実施日等は第1段階評価終了後に電子メール等により通知する。

電子メール等を受信した際は、受信確認の電子メール等を発信元に返信すること。

(3) 評価基準

①第1段階評価

大項目	小項目	評価内容
の受託実績 官公庁からの類似事業	類似業務の受託実績	直近10か年に住宅マスターplanの策定に関する業務の受託実績を有し、本委託業務に役立てることができるか。
	業務責任者の経歴等	直近10か年に住宅マスターplanの策定に関する業務の実務経験を有し、本委託業務に役立てることができるか。
	担当技術者の経歴等	
業務の実施方針・事業計画		<p>(業務理解度) 業務の目的、条件、内容の理解度が高く、業務実施上の配慮事項に関して的確に把握されているか。</p> <p>(実施体制) 技術者の経験、資格、人数、協力体制など業務を遂行するうえで的確な体制が確保されているか。</p> <p>(工程) 実施手順及びスケジュールの設定に的確性、実効性があるか。</p>
に対する提案 評価テーマに	ア 現行の住宅マスターplanの理解、現状分析及び考察について	提案内容に的確性（与条件との整合性が取れているか等）、実現性（提案内容が論理的に裏付けられており、説得力のある提案となっているか等）があるか。
	イ 上位・関連計画等の収集、整理及び統計資料等基礎データの収集と分析について	
	ウ 新宿区の地域特性を踏まえた課題整理（マンション、住宅確保要配慮者、子育て支援施策及び区立住宅の再編など）及び基本方針等の検討について	
	エ 過去、現在、未来の	

	データに基づいた区の特性に応じた今後の住宅施策の在り方及びその進捗管理の考え方について オ 住宅施策に係る関連調査の結果集約、住宅施策検討、計画策定に向けた資料作成について	
	企画提案書の表現	文章が分かりやすく、要点が整理されているか。また、図や表が見やすく、レイアウトが整っているか。

②第2段階評価

No.	評価項目	評価内容
1	プレゼンテーション能力	自己の考えをわかりやすく、簡潔に説明することができる。
2	業務理解度	業務の目的、条件、内容を理解している。
3	取組姿勢	熱心に取り組む姿勢をみることができる。

(4) 受託候補者の選定

特別の事情がある場合を除き、見積書の金額が委託契約上限額を下回る事業者のうち、第1段階評価及び第2段階評価の合計評価点に、見積書の金額を基に算出した価格評価点を加えた値の最高点者を受託候補者として選定する。

1.1 スケジュール（予定）

- (1) 募集要項の配布 令和8年1月22日（木）から2月4日（水）午後5時まで
- (2) 参加申請書の受付 令和8年1月22日（木）から2月4日（水）午後5時まで
- (3) 質問書の受付 令和8年1月22日（木）から2月4日（水）午後5時まで
- (4) 企画提案書等の受付 令和8年2月16日（月）午後1時まで（持参のみ）
- (5) 第1次選定結果の通知 令和8年2月25日（水）頃
- (6) 第2次選定 令和8年3月13日（金）頃
- (7) 第2次選定結果の通知 令和8年3月19日（木）頃

1.2 留意事項

(1) 提出物の取扱い

企画提案書等の提出物については、区の所有物として区が保管、管理又は廃棄し、参加者へは返却しない。参加者は著作権法に規定された著作権者として

の権利を主張しないものとし、企画提案書等の提出物は理由の如何にかかわらず返却しない。

- (2) 本件プロポーザルは、業務の受託候補者を選定するため行うものであり、契約の決定は別途行う。
- (3) 契約にあたっては、採用された企画提案書の内容について、区は受託者と協議のうえ、変更することができるものとする。
- (4) 参加経費等
プロポーザルの参加に要する経費は、参加者及び参加予定者が負担するものとし、区はいかなる経費も負担しない。
- (5) 適正な手続きの遵守
申請書類の虚偽記載の場合、無効とする。また、新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託に係る事業者選定委員との接触を禁ずるものとし、違反した場合には評価対象から除外する。
- (6) 新宿区公契約条例（令和元年新宿区条例第2号）に定める労働環境の適正性の確認について理解し、適用対象となった場合は契約締結後に必要な書類（労働環境確認報告書等）を提出すること。
- (7) 本件に係る契約締結は、令和8年度予算が区議会にて成立することを条件とする。実際に締結する契約については、別途協議の上、成立した令和8年度当初予算の範囲内の金額で締結する。

1 3 次年度以降の予定

令和8年度内を委託期間とする本業務委託による成果については、次年度以降も新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託に活用する予定である。その場合、業務の継続性が必要であるため、本業務委託の受託者については、本業務委託の履行成績評価を行い、評価結果が良好で継続して委託することが妥当と判断される場合は、新宿区住宅マスタープランの策定に関する業務委託を最長で令和9年度までを限度として、各年度予算の範囲内で委託ができるものとする。

1 4 各種書類の提出先及び問合せ先

（プロポーザル事務局）

新宿区都市計画部住宅課 区役所本庁舎7階

所在地：〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1

TEL：03-5273-3567（直通）

FAX：03-3204-2386

担当：奥山（jutaku@city.shinjuku.lg.jp）