

家屋評価システム導入業務
公募型プロポーザル募集要項

令和6年10月31日

浦安市 財務部 固定資産税課

1 趣旨

本募集要項は、家屋評価システム構築業務の優先契約候補者を選定するために実施する公募型プロポーザルの概要、審査手順等を示すものである。

2 概要

(1) 件名

家屋評価システム導入業務

(2) 業務内容

「家屋評価システム導入業務 提案依頼書」のとおり。

(3) 履行期間

契約日の翌日から令和7年3月31日まで

構築期間：契約日の翌日から令和7年3月31日まで

保守期間：令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（予定）

(4) 委託上限額

初期導入経費上限額

4,330,000円以内とする（消費税を含まない。）

その他経費は下記の通りである。

経常的経費上限額

月額176,000円以内とする（消費税を含まない。）（令和7年4月1日から）

※上記経費の提案額はすべて価格点での評価対象とする。

(5) 履行場所

浦安市役所庁舎及び市委託のデータセンター

(6) 担当課等

〒279-8501 浦安市猫実一丁目1番1号

浦安市財務部固定資産税課 家屋係 野島、石坂

TEL：047-351-1111 内線 13605、13607

FAX：047-354-8491 Email：kotei@city.urayasu.lg.jp

3 応募者の参加資格要件

(1) 応募者は、次の要件を全て満たしていなければならない。

なお、プロポーザル期間中に要件を満たさなくなった場合は、その時点で失格とする。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していない者であること。

イ 浦安市入札参加資格者名簿に登録されているもの。ただし、対象業務の特殊性などを考慮し、名簿に登録されていない者が参加することもできるものとする。※浦安市入札参加資格者名簿に登録されていないものが受託者に選定された場合、速やかに資格登録すること。

ウ 浦安市入札参加資格者指名停止措置要綱の規定による停止措置を受けていない者

であること。

エ 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がなされていない者及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること。ただし、更生手続開始の決定又は再生計画認可の決定が応募書類の提出日以前になされている場合はこの限りではない。

オ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づく破産手続開始の申し立て中又は破産手続期中でないこと。

カ 法人税、法人市県民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

キ 支払金額は前項(4)で定めた(令和 6 年度は初期導入経費のみ、令和 7 年度から経常的経費)限度額内であること。

ク I SMS やプライバシーマークなど、情報セキュリティ又は個人情報保護に関する第三者認証を取得していること。

ケ 提案依頼書「別紙 2 機能要件一覧」の内、必須項目に「対応不可」がないこと。

コ 提案依頼書「別紙 3 出力物要件一覧」の内、必須項目に「対応不可」がないこと。

サ 本市が示す情報システム構築の前提条件に適合していること。

4 募集及び選定スケジュール

募集要項の公表	①令和 6 年 10 月 31 日(木曜日)
質問の締切	②令和 6 年 11 月 8 日(金曜日)
質問への回答	③令和 6 年 11 月 15 日(金曜日)
参加申込及び提案書類の受付期間	④令和 6 年 11 月 18 日(月曜日)から 令和 6 年 12 月 2 日(月曜日)まで
第一次審査結果の通知	⑤令和 6 年 12 月 6 日(金曜日)
第二次審査デモンストレーションの実施	⑥令和 6 年 12 月 16 日(月曜日)
第二次審査ヒアリングの実施	⑦令和 6 年 12 月 23 日(月曜日)
第二次審査結果の通知	⑧令和 7 年 1 月 10 日(金曜日)

5 応募手続

(1) 募集要項の公表

本募集要項に基づき、募集要項の公表期間は上記①から令和 7 年 1 月 17 日(金曜日)までとする。

(2) 質問の受付と回答

- ・ 質問事項は、「家屋評価システム構築業務公募型プロポーザル応募様式集」(以下「資料 1」という。)の様式 1 質問書に必要事項を記入し、第二項(6)担当課等で示したメールアドレス宛に Eメールで提出する。
- ・ 質問の受付期間は、「募集及び選定スケジュール」②午後 5 時までとする。
- ・ 質問に対する回答は、「募集及び選定スケジュール」③に浦安市公式ホームページ

に掲載する。

(3) 参加申込及び提案書類の受付

応募者は、次のとおり応募書類を提出すること。なお、作成内容は応募様式集に従うものとする。

ア 受付期間

「募集及び選定スケジュール」④午後5時まで

イ 受付時間

午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く。)

ウ 提出先

浦安市財務部固定資産税課

エ 提出方法

浦安市公式ホームページから提出書類を入手し、必要書類を整え、直接持参すること。なお、提出した書類は審査終了後、本市において破棄するものとする。ただし、希望者には返却する。また、書類の作成に要する費用は応募者の負担とする。

オ 提出書類

応募様式集のとおり。

カ 提出部数

原本1部 コピー9部

電子媒体に記録した電子ファイルも1部提出すること。ファイル形式については、機能要件一覧、出力物要件一覧、見積指定書式は Excel 形式とし、その他の部分は Adobe 社の PDF とする。

※なお、書類の提出後、明らかに参加資格要件を満たしていないと認められた事業者については失格とし、事務局において理由を明記した失格通知書を送付する。

(4) デモンストレーションの実施

(第一次審査に合格した応募者のみを対象とする。)

ア 実施日時等

「募集及び選定スケジュール」⑥に実施する。時間及び場所については、第一次審査に合格した応募者に通知する。

イ 出席者

デモンストレーションに出席できる提案事業者の者は、管理技術者及び本業務を中心的に担当する主任技術者を含めて5名以内とすること。

ウ デモンストレーションの内容

下記の内容について順に説明すること。デモンストレーションは、質疑応答を含め90分程度を予定する。

(ア) 共通項目

- ・画面の見易さ、操作性について

(イ) 個別項目

- ・機能要件一覧、出力物要件一覧において「対応可」とされているが、他提案事

業者が「対応不可」もしくは「代替方法」と回答している内容

エ その他

説明に必要なパソコンは、提案事業者側で用意すること。(電源コンセント、プロジェクター、スクリーンは市側で用意する。)

(5) ヒアリングの実施

(第一次審査に合格した応募者のみを対象とする。)

ア 実施日時等

「募集及び選定スケジュール」⑦を予定日とする。時間及び場所については、第一次審査に合格した応募者に通知する。

イ 出席者

管理技術者及び本業務を中心的に担当する主任技術者を含めて4名以内とする。

ウ ヒアリング内容

提案書の内容に関する説明 20 分以内(プロジェクターの使用も可)、及び質疑応答 30 分程度の 50 分程度を予定する。なお、説明は先に提出した提案書の記載内容を逸脱しない範囲とし、提案書の要点を簡潔にまとめたものとする。

なお、冒頭の会社概要は省略し説明を開始すること。

エ その他

説明に必要なパソコンは、提案事業者側で用意すること。(電源コンセント、プロジェクター、スクリーンは市側で用意する。)

6 提案の審査

(1) 第一次審査(書類審査)

選定委員会は、応募者が参加資格要件を満たしていることを確認した上で、別表1「第一次審査基準」に基づき応募書類を審査し、評価の高い上位5者を選定する。なお、応募者数が5者以下の場合、第一次審査は省略できるものとする。

また、参加資格要件を欠いている応募者は失格とする。

(2) 第二次審査(書類審査・デモンストレーション・ヒアリング)

選定委員会は、別表2「第二次審査基準」に基づき、提出された提案書及びヒアリング内容等について審査を行い、最高点を獲得した応募者(価格点、機能点及び提案点の合計において、満点の70%以上を獲得した者に限る)を優先契約候補者として選定する。ただし、最高点を獲得した応募者が複数あった場合は、価格点が最も高い応募者を優先契約候補者として選定する。

(3) 選定結果の通知公表

- ・ 第一次審査の結果については、応募者にEメールで通知する。
- ・ 第二次審査の結果については、第二次審査対象者にEメールで通知するとともに、優先契約候補者を浦安市公式ホームページで公表する。

(4) 契約協議及び契約

- ・ 市は、第二次審査の結果を踏まえ、優先契約候補者と業務内容及び契約金額等につい

て協議し、協議が整ったときは速やかにシステム構築業務等にかかる契約を行うものとする。

- ・前項の協議が整わない場合は、第二次審査結果の上位者から順に同様の協議を行うものとする。

7 提出書類の取り扱い

- (1) 応募者から提出された書類は、応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある場合、不開示とする。ただし優先契約候補者の選定後において、優先契約候補者の提出した書類について開示請求があったときは、浦安市情報公開条例第7条の規定により不開示情報以外の部分を開示するものとする。
- (2) 受託事業者にならなかった応募者の提出書類は、本市において破棄するものとする。ただし、希望者には返却するものとする。
- (3) 応募者から提出された書類は、審査に必要な範囲で複製することができるものとする。また、提出された書類は、本案件の事業者選定以外の目的では使用しない。

8 その他

- (1) 以下のいずれかに該当する場合は、提案を無効とする。
 - ・複数の提案をしたもの
 - ・虚偽の記載をしたもの
 - ・談合等の不正行為があったとき
- (2) 審査及び選定結果に係る電話等での問い合わせには応じないものとする。
- (3) 応募者は、審査・選定結果に対する異議を申し立てることはできない。

別表 1

第 一 次 審 査 基 準

評価項目	判断基準	配点
応募者の実績 (様式4-1)	<p>業務実績を評価する。</p> <p>「家屋評価システム構築」の実績(地方公共団体における実績数の多少、規模の大小等)を相対比較し、次の5段階で評価する。</p> <p>①極めて高い(20) ②高い (15)</p> <p>③中位 (10) ④やや低い (5)</p> <p>⑤低い (0)</p>	20
実績報告書の 取組み内容、特 性、特徴、コン セプト等 (様式4-2)	<p>取組み内容、特性、特徴、コンセプト等が、本市の要求や構想に合致しているか、また採用することで、効果の向上が見込まれるか、将来性があるか等について、次の5段階で評価する。</p> <p>①極めて高い(20) ②高い (15)</p> <p>③中位 (10) ④やや低い (5)</p> <p>⑤低い (0)</p>	20
提案依頼書の 理解度 (提案書)	<p>提案書が、本市が提示した提案依頼書を理解し、提案依頼書に沿った内容となっているか、次の5段階で評価する。</p> <p>①極めて高い(20) ②高い (15)</p> <p>③中位 (10) ④やや低い (5)</p> <p>⑤低い (0)</p>	20
提案書の具体性 (提案書)	<p>提案書内容がわかりやすいか、具体性があるか、曖昧な表現が無い等について、次の5段階で評価する。</p> <p>①極めて高い(20) ②高い (15)</p> <p>③中位 (10) ④やや低い (5)</p> <p>⑤低い (0)</p>	20
課題に対する 提案の貢献度 (提案書)	<p>提案書に、提案依頼書「1.2 課題」に掲げる本市の課題に対する具体的な提案・提示があるか、次の5段階で評価する。</p> <p>①極めて高い(20) ②高い (15)</p> <p>③中位 (10) ④やや低い (5)</p> <p>⑤低い (0)</p>	20
合 計		100

別表 2

第 二 次 審 査 基 準

区 分	審 査 基 準	配 点 (配分)														
機能点	<p>提案依頼書「別紙2 機能要件一覧」、「別紙3 出力物要件一覧」の回答結果により採点する。ただし、デモンストレーション及びヒアリングの結果により、評価が変更される場合がある。</p>	200 (40%)														
	<p>1. 業務機能要件一覧に対する評価</p>															
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">評価</th> <th style="width: 60%;">基 準</th> <th style="width: 25%;">配点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対応可</td> <td>パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能</td> <td>5点</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">代替方法</td> <td>別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円未満の場合</td> <td>2点</td> </tr> <tr> <td>別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円以上もしくは見積額が提示されていない場合</td> <td>1点</td> </tr> <tr> <td>対応不可</td> <td>要件を実現できない場合</td> <td>0点</td> </tr> </tbody> </table>		評価	基 準	配点	対応可	パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能	5点	代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円未満の場合	2点	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円以上もしくは見積額が提示されていない場合	1点	対応不可	要件を実現できない場合	0点
	評価		基 準	配点												
	対応可		パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能	5点												
	代替方法		別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円未満の場合	2点												
			別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円以上もしくは見積額が提示されていない場合	1点												
	対応不可		要件を実現できない場合	0点												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>対応可</td> <td>パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能</td> <td>5点</td> </tr> </tbody> </table>		対応可	パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能	5点											
	対応可		パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能	5点												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>代替方法</td> <td>別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円未満の場合</td> <td>2点</td> </tr> </tbody> </table>	代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円未満の場合	2点													
代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円未満の場合	2点														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>代替方法</td> <td>別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円以上もしくは見積額が提示されていない場合</td> <td>1点</td> </tr> </tbody> </table>	代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円以上もしくは見積額が提示されていない場合	1点													
代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な機能であり、実現に要する概算費用が100万円以上もしくは見積額が提示されていない場合	1点														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>対応不可</td> <td>要件を実現できない場合</td> <td>0点</td> </tr> </tbody> </table>	対応不可	要件を実現できない場合	0点													
対応不可	要件を実現できない場合	0点														
<p>2. 出力物要件一覧に対する評価</p>																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 15%;">評価</th> <th style="width: 60%;">基 準</th> <th style="width: 25%;">配点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対応可</td> <td>パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能</td> <td>2点</td> </tr> <tr> <td>代替方法</td> <td>別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な場合</td> <td>1点</td> </tr> <tr> <td>対応不可</td> <td>要件を実現できない場合</td> <td>0点</td> </tr> </tbody> </table>	評価	基 準	配点	対応可	パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能	2点	代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な場合	1点	対応不可	要件を実現できない場合	0点				
評価	基 準	配点														
対応可	パッケージ標準機能（パッケージを用いない場合は構築するシステム）で実現可能	2点														
代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な場合	1点														
対応不可	要件を実現できない場合	0点														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>代替方法</td> <td>別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な場合</td> <td>1点</td> </tr> </tbody> </table>	代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な場合	1点													
代替方法	別ツールを用いて、またはアドオンやカスタマイズで実現が可能な場合	1点														
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tbody> <tr> <td>対応不可</td> <td>要件を実現できない場合</td> <td>0点</td> </tr> </tbody> </table>	対応不可	要件を実現できない場合	0点													
対応不可	要件を実現できない場合	0点														
<p>機能点 = 上記1及び2による評価結果合計点 ÷ (機能要件一覧項目数 × 5 + 出力物要件一覧項目数 × 2) × 配点</p>																

提案点	<p>※各評価項目の採点は、5点～0点の6段階の算出とする。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>点数</th> <th>判断基準</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5点</td> <td>非常に優れている</td> </tr> <tr> <td>4点</td> <td>優れている</td> </tr> <tr> <td>3点</td> <td>普通</td> </tr> <tr> <td>2点</td> <td>やや劣っている</td> </tr> <tr> <td>1点</td> <td>劣っている</td> </tr> <tr> <td>0点</td> <td>提案なし</td> </tr> </tbody> </table> <p>提案点 = 上記による評価結果合計点 ÷ 満点の合計 × 配点</p>	点数	判断基準	5点	非常に優れている	4点	優れている	3点	普通	2点	やや劣っている	1点	劣っている	0点	提案なし	200 (40%)
	点数	判断基準														
	5点	非常に優れている														
	4点	優れている														
	3点	普通														
	2点	やや劣っている														
	1点	劣っている														
	0点	提案なし														
<p>次の計算式に基づき、価格点を算出する。</p> <p>1. 全応募者の中で、提案額合計が最小の応募者</p> <p>価格点 = 満点</p> <p>2. 上記以外の応募者</p> <p>価格点 = 上記応募者の提案額合計 ÷ 提案額合計 × 配点</p> <p>※提案額合計とは、初期導入経費提案額と経常的経費提案額の合計とする。</p> <p>※算出した値の小数点以下1位を四捨五入して算出した整数値を点数とする。</p>	100 (20%)															
合 計		500														