

令和８年度 佐久市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定 業務に係る 公募型プロポーザル実施要領

1 目的

平成 30 年 3 月に改定した「佐久市都市計画マスタープラン」は、目標年次を平成 49 年（令和 19 年）とし、概ね 10 年経過している。また、「佐久市立地適正化計画」は、令和 4 年 3 月に改定し、概ね 5 年経過している。

両計画とも策定から一定の期間が経過すること、また、上位計画である「佐久市総合計画」や「国土利用計画（佐久市計画）」の改定が予定されていることから、これらの計画を反映するとともに、社会状況、住民意向の変化等を踏まえて両計画の改定を行うものである。

「佐久市都市計画マスタープラン」は、本市の都市づくりの長期的な指針を定める「都市計画に関する基本的な方針」であり、「佐久市立地適正化計画」は、持続可能な都市構造の実現に向けた具体的な誘導施策や防災指針を定める極めて重要な計画である。計画の改定にあたっては、専門的な知識を有するとともに、計画策定におけるノウハウを持った事業者を選定する必要があることから、企画提案内容や経費等を総合的に評価し、事業者の選定を行うことができるプロポーザル方式で実施する。

2 一般事項

- (1) 選定方式 公募型プロポーザル
- (2) 審査方法 都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定業務プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）で特定する。
- (3) 事務局 〒385-8501 長野県佐久市中込3056
佐久市役所 建設部 都市計画課 都市計画係
TEL : 0267-62-3404
FAX : 0267-63-7750（建設部代表）
電子メール：toshikei@city.saku.nagano.jp

3 対象業務の概要

- (1) 業務名
令和８年度 佐久市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定業務
- (2) 業務期間
本契約締結日から令和 10 年 3 月 15 日まで

(3) 業務の内容

別添「令和 8 年度 佐久市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定業務特記仕様書」のとおり

(4) 提案上限額

佐久市都市計画マスタープラン及び立地適正化計画改定業務 金 21,000,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とし、この上限額を超える提案は受け付けない。

※各年度の予算上限額は以下のとおりとする。

令和 8 年度：金 7,100,000 円 / 令和 9 年度：金 13,900,000 円

4 質問・回答

本プロポーザルの質問は、質問書（様式 1）により提出すること。

(1) 提出場所 2 (3) の事務局

(2) 受付期間 告示日から令和 8 年 10 月 8 日（木）（土日祝日を除く）
午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで

(3) 提出方法 持参、電子メール

※メールの場合は、電話にて必ず到着確認を行うこと。

(4) 回 答 質問に対する回答は、受付期間終了後、令和 8 年 10 月 13 日（火）までにすべての参加申込者に文書にて通知するほか HP 上で公表を行う。

5 参加申込者の資格要件等

参加申込者は、次の資格要件を告示日から契約日までの間、次に掲げる要件を全て満たす者とする。

(1) 佐久市の入札参加資格者名簿において、「建設コンサルタント業務（都市計画及び地方計画）部門」に登録されていること。ただし、名簿に登録がない者が参加する場合は、申請書類（「佐久市の名簿に登録されていない者の追加申請書類」を参照）を佐久市都市計画課（以下「事務局」という。）に提出し、審査委員会の審査の結果、佐久市の名簿に登録されている者と同等の資格を有すると認められた場合は、本業務に限り参加することができる。

(2) 国土交通省の建設コンサルタント登録規程（昭和 52 年 4 月 15 日建設省告示第 717 号）に基づく建設コンサルタント（都市計画及び地方計画部門）として、国土交通大臣の登録を受けていること。

(3) 過去 5 年間に地方公共団体発注の都市計画マスタープラン策定（改定）業務及び立地適正化計画策定（改定）業務の双方を元請として受注した実績があること。ただし、それぞれ個別の業務として受注した実績（それぞれ別の地方公共団体が発注したものを含む）であっても可とする。

(4) 管理技術者は、技術士建設部門（都市及び地方計画）、RCCM（都市及び地方計画）

のいずれかの資格を有すること。なお、過去５年間に地方公共団体発注の都市計画マスタープラン策定（改定）業務、および立地適正化計画策定（改定）業務の双方（それぞれ個別の業務としての実績（それぞれ別の地方公共団体が発注したものを含む）の組み合わせでも可）を行った者であること。

（５）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、又は佐久市財務規則（平成１７年佐久市規則第３９号）第１０３条の規定により入札に参加できないとされた者でないこと。

（６）審査基準日から最優秀技術提案者決定までの間に佐久市建設工事等入札参加資格者に係る入札参加等停止措置要綱（平成２４年佐久市告示第８号）に基づく入札参加等停止措置を受けていないこと。

（７）次のアからカまでの要件に該当するものでないこと。

ア 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立てがなされている者。

イ 民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく更生手続きの開始の申立てがなされている者

ウ 破産法（平成１６年法律第７５号）に基づく破産手続き開始の申立てがなされている者。

エ 会社法（平成１７年法律第８６号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者。

オ 銀行取引停止処分がなされている者。

カ 佐久市暴力団排除条例（平成２４年佐久市条例第１号）第２条第２号に規定する暴力団員又は同条例６条第１項に規定する暴力団関係者ではなく、佐久市建設工事等入札参加資格者に係る入札参加等停止処置要綱別表第３に掲げる措置要件に該当しないこと。

６ 佐久市の名簿に登録されていない者の追加申請書類

「５ 参加申込者の資格要件等」（１）中において入札参加資格者名簿に登録のない者が入札参加資格審査を申請する場合、以下の期日までに必要な書類を提出し、審査を受けること。

（１）申込受付

ア 受付期間 告示日～令和８年１０月１９日（月）

イ 受付時間 午前８時３０分から午後５時１５分まで

ウ 提出部数 各１部

エ 提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は、アの受付期限までに必着とし、配達の有無が確認できるものに限る。）

オ 提出場所 ２（３）の事務局

(2) 提出書類

- ア 物品購入等入札（見積）参加願【追加申請様式1】
- イ 誓約書【追加申請様式2】
- ウ 経歴及び営業概要書【追加申請様式3】
- エ 佐久市税の納税証明書（佐久市に納税義務がある場合のみ）
- オ 消費税及び地方消費税の納税証明書
- カ 各種料金の納付状況報告書（佐久市に納付義務がある場合のみ）【追加申請様式4】
- キ 印鑑証明書
- ク 商業登記簿謄本（個人の場合は身分証明書）
- ケ 申請の直前1年間の事業年度の決算書（損益計算書・貸借対照表）
- コ 委任状（支店、営業所等に代理委任する場合）【追加申請様式5】
- サ 業務実績書（直前2年間の主な実績）【追加申請様式6】

7 公募型プロポーザルの全体日程（予定）

項目	日程
公告	令和8年10月5日
質問の受付	令和8年10月8日
質問の回答	令和8年10月13日まで
・参加申込受付 ・企画提案書等（10（4）イ～エ）の提出期限	令和8年10月19日まで
1次審査（書類）	令和8年10月22日
1次審査結果通知	令和8年10月27日まで
企画提案書等（10（4）ア）の提出期限	令和8年11月4日
2次審査（プレゼンテーション）	令和8年11月11日
選定結果の通知	令和8年11月13日まで

8 参加申込受付

(1) 申込受付

- ア 受付期間 告示日～令和8年10月19日（月）（土日祝日を除く）
- イ 受付時間 午前8時30分から午後5時15分まで

(2) 提出書類

- ア 参加表明書（様式2）
- イ 誓約書（様式2）
- ウ 参加資格要件の類似実績を有していることが確認できる書類（契約書及び仕様書等の業務内容が確認できる書類）の写し（様式任意）

- エ 参加資格要件の管理技術者の条件を満たしていることが確認できる書類（経歴書や資格証の写し等様式任意）
- オ 入札参加資格審査申請書及び審査関係書類一式（佐久市建設コンサルタント等の業務入札参加資格者名簿に登録があれば不要）
- カ 過去５年以内に他市町村等で作成した都市計画マスタープランの成果品データ（CD-R、DVD-R、USB メモリ等）
- キ 「カ」の成果品に関するPR資料（A４判１枚程度・様式任意）

（３）提出部数 各１部

（４）提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は、（１）の受付期限まで必着とし、配達の有無が確認できるものに限る。）

（５）提出場所 ２（３）の事務局

９ 辞退

本プロポーザルへの参加表明後、参加を辞退する場合は、辞退届を提出すること。

（１）提出期限 令和８年１０月２１日（水）午後５時１５分必着

（２）提出書類 辞退届（様式３）

（３）提出方法 事務局への持参又は郵送（必着）

１０ 企画提案書等

（１）提出期限

ア 令和８年１０月１９日（月）午後５時１５分【１０－（４）のイ～エ】

イ 令和８年１１月４日（水）午後５時１５分【１０－（４）のア】※１次審査通過者のみ提出

（２）提出先 ２（３）の事務局

（３）提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は（１）の提出期限までに必着とし、配達の有無が確認できるものに限る。）

（４）提出書類

下記イ～エをA４縦ファイルに綴じ、１０部（正本１部、副本９部）を提出すること。

なお、会社名は正本のみ記載し、副本には記載しないこと。また、電子データ（CD-R）も提出すること。電子データの保存は、提案者名あり及び提案者名なしのデータで保存すること。また、電子データ形式は汎用型の形式（PDF、Word、Excel）で作成すること。

１次審査通過者のみ下記ア及びその電子データ（CD-R）を追加提出すること。追加提出されたものを事務局にて事前に提出されたA４縦ファイルに綴ります。なお、電子データの保存は、提案者名あり及び提案者名なしのデータを保存すること。また、電子データ形式は汎用型の形式（PDF、Word、Excel）で作成すること。

なお、提案数は1社につき1提案とし複数の提案を提出することは認めない。

ア 企画提案書（様式4の2枚目以降は「(5) 企画提案書作成要領」により作成）

イ 会社概要書（様式5）

ウ 業務執行体制（様式6）

エ 参考見積書（様式7）

(5) 企画提案書作成要領

ア 企画提案を求める内容

(ア) 業務実施方針

仕様書を踏まえ、本業務の実施方針及び実施手法をA4サイズ2ページ以内で必要と思われる項目を体系化し時系列に構成し提案すること。また、本業務のスケジュール・業務工程をA3サイズ1ページ以内で提案すること。なお次の事項を明らかにすること。

a まちづくりの主要な課題

計画改定に当たり、本市のまちづくりの主要な課題について記載すること。

なお基礎的データの詳細な分析前につき課題の特定が困難な場合は、これまでの業務経験と本市の特性を踏まえ、本市に潜在する可能性が高い課題について記載すること。

b 都市計画マスタープラン改定上の工夫

全体構想、地域別構想をどのように改定するか、その考え方と検討のポイントとなる事項を記載すること。

c 立地適正化計画改定上の工夫

立地適正化計画をどのように改定するか、その考え方と検討のポイントとなる事項を記載すること。

d 第三次佐久市総合計画及び第三次国土利用計画（改定予定）との整合性を図るための工夫

令和8年度に改定が予定されている上記の計画との整合性をどのように図っていくのか、その考え方と検討のポイントとなる事項を記載すること。なお都市計画マスタープランと立地適正化計画の整合性を図る工夫も記載すること。

e 市民意向把握や市民参画の工夫

都市計画マスタープラン、立地適正化計画の改定に当たって、市民の意向を適切に把握するための工夫点や、計画策定に対する市民参画を効果的かつ円滑に行うための工夫点について記載すること。

f 効果的・効率的な改定スケジュール上の工夫

重要事項の検討時間を確保しながら、改定を期限内に完了させるためのスケジュール上の工夫や進行管理、マネジメントの取組等について記載すること。

g その他

上記に挙げる事項のほか、参加者独自の提案があれば記載すること。

(イ) 特定テーマ

次の２項目の特定テーマについて、各種計画との整合や貴社の実績を踏まえて各テーマA4、２ページ以内で提案すること。

○テーマ１：【都市計画マスタープラン関連】「佐久平駅西地区及び常田赤岩線沿線の適切な土地利用検討と、都市計画マスタープランへの位置づけに向けた合意形成プロセスについて」

本市では、佐久平浅間小学校南側の農振農用地（約10ha）において、地権者による土地利用研究会が発足し、宅地化等の一体的な土地利用の検討が進められています。一方で、インフラ未整備な中での無秩序な開発（スプロール化）の抑制や、農振除外・用途地域設定に向けた課題も存在します。また当地区から西に、常田赤岩線（市道）が計画されています。この市道沿線も含め、当地区の持続的発展に資する土地利用の誘導方針と、多様な地権者や関係機関との合意形成を円滑に進めるための具体的なプロセスや手法について提案してください。

○テーマ２：【立地適正化計画関連】「多核的な拠点構造における佐久市の特性を踏まえた、今後の佐久市に最適な機能集約・ネットワーク型まちづくり施策のあり方について」

本市は合併の歴史から、広域拠点（佐久平駅・佐久 IC 周辺）、中心拠点（岩村田、中込原、中込・野沢、臼田）、および用途地域外の生活中心拠点（浅科、望月）という多核的な拠点構造を有しています。しかし今後、人口減少と高齢化が進展し、人口密度が低下していくことで、低密度な市街地の拡散が進むおそれがあります。さらに車社会であり、周辺部が山地であることから、現在の拡散型都市構造では交通弱者対策やインフラ維持コストの増加が懸念されます。また、生活中心拠点は用途地域外であるため誘導区域（都市機能・居住）が設定されていません。このような二極化・多核的拠点という本市固有の状況において、コンパクト・プラス・ネットワークの観点から、今後の佐久市の持続可能性を高めるための、市が推進すべき具体的な「機能集約・ネットワーク型まちづくり施策のあり方」について、貴社の考え方を提案してください。

1.1 審査・選定

(1) 第１次審査

ア 第１次審査は、提出された書類のうち、評価基準における「企業の評価」、「業務実

施体制の評価」、「他市町村において実施した業務の成果品の評価」、「見積書の評価」のみ審査し、評価点の高い上位3社以内について、2次審査（プレゼンテーション）を行う。なお、企画提案書を提出した参加申込者が3社以下の場合は、第1次審査を省略する。

イ 1次審査は、令和8年10月23日に開催を予定しているが、提案事業者の出席は不要である。1次審査結果は、令和8年10月27日に、参加表明書を提出した全提案事業者に対し、電子メールにて連絡する。なお、審査の経緯及び結果についての質疑、異議申し立ては一切受け付けない。

（2）第2次審査

第2次審査は、以下のとおりプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。審査委員会において評価項目を基に書類審査を行う。

ア 実施日 令和8年11月11日（予定）

イ 時間、場所等は、1次審査通過者に1次審査結果と併せて連絡する。

ウ プレゼンテーションの順番は、企画提案書の受付順とする。

エ プレゼンテーション及びヒアリングの実施日程等は、第2次審査対象者に後日メールにて通知する。プレゼンテーション及びヒアリングの時間は1社につき45分程度を予定しており、準備時間5分、提案事業者から企画提案内容の説明を25分間実施、10分程度の質疑応答、片付け・退出5分の予定である。

オ プレゼンテーションの方法は、新たな資料の提出は不可とし、提出した提案書に基づき説明をすることとする。なお、提案書に沿った内容によりパソコン、プロジェクター、スクリーン等を使用し説明してもよい。（本市がプロジェクター、スクリーンを準備する予定であるが、その他は提案事業者が準備すること。）

カ 説明者は原則として、提出書類に記載されている管理技術者、または、担当技術者が行うこと。また、会場への入室は4人以内とすること。

キ プレゼンテーションにおける当日の質疑に対する応答の内容については、提出書類と同様に公式なものとして取り扱う。

ク プレゼンテーションは提案事業者名を伏せて行うので自己紹介は行わないこと。

ケ プレゼンテーションの実施後、佐久市が必要と認めたときは、提案書の内容について説明や資料の提出を求める場合がある。

コ 2次審査結果は令和8年11月13日までに書面にて通知する。また、審査の経緯及び結果についての質疑、異議申し立ては一切受け付けない。

（3）候補者の選定

審査委員会において最優秀者を契約候補者とし、第2位を次点の契約候補者として選定する。

最優秀者の選定は、審査員ごとに評価点の高い者から順位を決め、順位1位を最も多く獲得した者とする。同数の場合は、順位2位を最も多く付けた者とする。

(4) 評価項目・配点一覧表

提案事業者の技術提案は、審査委員会が評価する。なお、評価項目・配点は次のとおりとする。なお、業務の品質確保のため、配点の合計が120点以上を評価対象とする。

評価項目		配点
(1) 企業の評価	企業の業務実績	10点
(2) 業務実施体制の評価	予定管理技術者の能力及び経験	10点
(3) 他市町村において実施した業務の成果品の評価	他市町村の都市計画マスタープラン成果品の出来栄	20点
(4) プレゼンテーションの評価	業務実施方針等及び特定テーマに対する説明等	20点
(5) 業務実施方針、実施手法の評価	実施方針、実施手法・実施フロー・工程表・その他	30点
(6) 特定テーマの評価	特定テーマに対する企画提案 テーマ1、テーマ2	80点
(7) 見積書の評価	見積価格	10点
計		180点

1.2 契約の締結等

- (1) 審査結果による最優秀者と、地方自治法施行令第167条の2に基づき、当該業務の随意契約をする。契約は令和8年11月下旬を予定する。
- (2) 予定価格は最優秀者から提案された見積書を参考に定めるものとする。
- (3) 最優秀者と契約が成立しない場合は優秀者（次点）を当該業務の契約候補者とする。
- (4) 当該業務の契約候補者の提案内容を尊重しながら、一部内容の変更を求めることがある。
- (5) 次に掲げる事態が生じたときは、契約候補者の選定において定めた順位の高かった者の順に協議を行い、契約相手方を決定する。なお、業務成果の品質確保のため、選定会議において最低基準を満たさなかった場合は契約候補者の対象外とする。
 - ア 契約候補者が契約の締結を辞退したとき
 - イ 契約締結時まで下記のア（イ）いずれかの応募者の失格の要件に該当していることが判明したとき
 - （ア）提出書類に虚偽の記載又は届出が判明した場合
 - （イ）その他、審査委員会が適当でないと判断した場合
 - ウ 契約に向けて必要な協議が不調に終わったとき
 - エ その他やむを得ない事情で契約に至らなかった場合
- (6) 契約保証金等、契約にあたっては佐久市財務規則に基づくこととする。

1 3 失格事項

次の各号に該当した場合は失格となる場合がある。

- (1) 「5 参加申込者の資格要件等」に違反した場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載や届出をした場合
- (3) 複数提案が判明した場合
- (4) 提出書類が不足していた場合
- (5) その他、審査委員会が適当でないと判断した場合

1 4 その他

- (1) 提出された書類の返却はしない。
- (2) 企画提案書の提出書類についての作成、提出及びプレゼンテーションに要する費用については参加者の負担とする。
- (3) 本プロポーザルへの参加報酬及び賞金はない。
- (4) 各種締切日以降の問い合わせ、書類の追加、修正には応じない。
- (5) 公募の日から審査結果発表までの間は、プロポーザルに係る必要な時を除き、職員はじめ関係者との接触を禁止する。
- (6) 審査の経緯及び結果についての質疑・苦情は一切受け付けない。
- (7) 企画提案書の中で第三者の著作物を使用する場合、提案者の責任において事前に第三者の承諾を得ること。また、第三者の著作物の使用に関する責任は、使用した提案者に全て帰するものとする。
- (8) 書類等の作成において使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に限る。
- (9) この業務の契約が成立するまでの間において、業務請負候補者が「1 3 失格事項」に該当することになった場合は、当該業務請負者と契約を締結しない。
- (10) 本要領に定めのない事項について協議すべき事項が発生した場合は、審査委員会の判断により決定する。
- (11) 公平性、透明性を期すために本プロポーザルの実施に関する情報については、閲覧、その他の方法により公表するものとする。情報の公開は、「佐久市情報公開条例（平成17年佐久市条例第15号）」に定めるものの他、「佐久市プロポーザル方式による事業者選定関係情報の公表等に関する基準」等により行うものとする。

1 5 関係書類の配布

本プロポーザルに必要な書類等は、佐久市HPよりダウンロードすること。