



東広島市市営住宅管理システム再構築業務 実施要領

東広島市建設部住宅課
令和8年2月

1 趣旨

この要領は、東広島市が発注する「東広島市市営住宅管理システム再構築業務」を受託する事業者（以下「受注者」という。）を選定するために実施する公募型プロポーザルに関して必要な事項を定めるものとする。

2 目的

本業務は、公営住宅法その他関係法令に基づき、東広島市が設置及び管理する公営住宅等について、施設、入居者、契約、使用料等に関する情報を体系的かつ一元的に管理するための市営住宅管理システムを構築することを目的とする。

3 業務概要

(1) 業務名

東広島市市営住宅管理システム再構築業務（以下「本業務」という。）

(2) 業務内容

別紙「東広島市市営住宅管理システム再構築業務仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり

(3) 提案上限額

31,700,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

(4) 構築業務に係る業務期間

契約締結の翌日から令和9年3月31日まで

※構築後の保守・運用に係る業務について

本業務で構築したシステムを安定的に利用するための保守・運用業務については、本業務の契約範囲には含まれないものとする。

当該保守・運用業務は本業務とは別契約とし、令和9年度以降、年度ごとに、提案内容を参考に協議の上、契約することを予定している。

なお、本項の記載は、当該保守・運用業務について随意契約を確約するものではない。

また、法改正等に伴うシステム改修その他、通常保守の範囲を超える変更については、その都度、別途契約により対応するものとする。

4 選定

公募型プロポーザル方式

5 参加資格

本プロポーザルに参加しようとする者は、特に基準時点を定めているものを除き、公告日において次に掲げる条件を全て満たしている企業であること。

(1) 次のいずれにも該当しない者であること。

ア 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 第 1 項に該当する者

イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の更生手続開始の申立てをした者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始の決定がなされていない者

ウ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の再生手続開始の申立てをした者で、同法に基づく裁判所からの再生計画の認可の決定がなされていない者

エ 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過しない者又は、提案書等の提出期限前 6 か月以内に手形小切手の不渡りを出した者

オ 手続き開始の公告の日（以下、「公告日」という。）から契約締結の日までの間のいずれかの日において、本市の指名除外措置を受けている者

カ 施行令第 167 条の 4 第 2 項に該当するもので、市長がプロポーザルに参加させないこととした者

キ 公告日において、次の①又は②のいずれかの者に、市町村税又はその延滞金のいずれかに滞納がある者

① プロポーザルに参加を希望する者（法人又は個人事業主）

② プロポーザルに参加を希望する法人の代表者（個人）

ク 自己又は自社の役員等が、次の各号のいずれにも該当する者ではないこと及び次の各号に掲げる者が、その経営に実質的に関与していないこと。

① 暴力団（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。以下「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

② 暴力団員（暴対法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）

③ 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者

④ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用している者

⑤ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

⑥ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

⑦ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者

(2) 令和 3 年 4 月 1 日から公告日までに、地方公共団体における本業務と同様の業務（公営住宅等管理システム構築業務）を元請として完了した実績を有すること。

公営住宅等管理システムとは、公営住宅法その他関係法令に基づき、地方公共団体が設置及び管理する公営住宅等について、施設、入居者、契約、使用料等に関する情報を体系的かつ一元的に管理するための情報システムをいう。

- (3) 公告日において、次の各号の認証資格を全て取得していること。
 - ア ISO 9001：品質マネジメントシステム（QMS）
 - イ ISO/IEC 27001：情報セキュリティマネジメントシステム（ISMS）
 - ウ プライバシーマーク：個人情報保護マネジメントシステム
- (4) 令和8年3月12日（木）の午後5時までに「参加表明書（様式第1号）」を市に提出した者

6 スケジュール（予定）

公募開始から契約締結までのスケジュールは、次のとおり予定している。

表 スケジュール

手続き		期日
1	公告日（公募〔提案の受付〕開始）	令和8年2月5日（木）
2	質問書の提出期限	令和8年2月20日（金）（午後5時必着）
3	質問書への回答期限	令和8年3月3日（火）
4	提案書等の提出期限	令和8年3月12日（木）（午後5時必着）
5	審査会（プレゼンテーション等）	令和8年3月24日（火）（予定）
6	審査結果通知	令和8年3月27日（金）（予定）
7	結果の公表・契約締結	審査結果通知後、速やかに行う

7 質問及び回答

（1）質問

本業務に対して質問がある場合は、次のとおり質問書を提出するものとする。

表 質問書の提出方法

提出期限	令和8年2月20日（金）午後5時
提出先	東広島市建設部住宅課
提出書類	質問書（様式第5号）
提出方法	電子メール 住宅課の電話：082-420-0946（直通）（担当：兼平、山本） E-mail : hgh200946@city.higashihiroshima.lg.jp

	<p>※件名：「東広島市市営住宅管理システム再構築業務に係る質問」とする。</p> <p>※受信確認のため、メール送信後に電話連絡をすること。</p>
--	---

(2) 回答

質問に対する回答は、次のとおり予定している。

表 回答方法

回答期限	令和8年3月3日（火）
回答方法	市ホームページで公表
備 考	<ul style="list-style-type: none"> ・提出期限内に受け付けた質問について、順次、ホームページへ掲載する。 ・提出期限までに到着しなかった質問及び電話による質問については、回答しない。

8 参加表明書及び提案書等の提出

プロポーザル参加者は、仕様書に基づき提案書等を作成し、次の書類と合わせて提出すること。

(1) 提出書類

ア 参加表明書（様式第1号）

イ 納付すべき固定資産税、市区町村民税に滞納がない旨の証明書

※提案書を提出する日から3か月以内に発行されたものに限り、写しでも可とする。

なお、東広島市における令和7年1月20日から令和10年12月31日までの物品調達等及び委託役務に係る競争入札参加資格を有する者で、提出日現在滞納のない場合は、納税証明書の提出を不要とする。

ウ 実績書（様式第3号）

地方公共団体の導入実績がある旨の証明書

エ 配置予定技術者の経歴・実績書（様式第4号）

オ 提案書

別紙「東広島市市営住宅管理システム再構築業務提案書作成要領」に基づくものとすること。

カ 機能要件一覧表（様式第7号）

キ 運用保守項目一覧表（様式第8号）

ク 價格提案書（様式第9号）

(2) 提出期限

令和8年3月12日（木）午後5時まで [必着]

(3) 提出方法

郵送又は持参すること。（郵送の場合も、提出期限までに必着とする。）

(4) 提出先

〒739-8601 広島県東広島市西条栄町8番29号

東広島市建設部住宅課宛

(5) 提案書等の再提出

提案書等の再提出は、提案書等の提出期限内に限り認めるものとする。

9 審査の実施

(1) 審査方法

「提出書類（参加表明書、納税証明書、実績書、提案書、機能要件一覧表、運用保守項目一覧表、価格提案書」及び「審査会（プレゼンテーション及び質疑応答）」により審査を行う。

(2) 審査会の実施方法

審査会の日時や場所は、次のとおり予定している。

なお、審査会の詳細は、参加資格を満たしている者に対して別途案内する。

表 審査会の実施方法

日 時	令和8年3月24日（火）予定
場 所	東広島市役所内会議室
時 間	1者当たりの時間は45分を予定し、内訳は次のとおりとする。 ・プレゼンテーション : 30分 ・質疑応答 : 15分
留意事項	・説明内容は、提案書に沿ったものとすること。 ・欠席する場合、本プロポーザルを辞退したものとみなす。 ただし、災害、交通関係の事故等、真にやむを得ない事由により出席できないと判断される場合はこの限りではない。

(3) 最優秀提案事業者の決定

委員会の審査の結果、最高評価点となった者を最優秀提案事業者とする。

最高評価点獲得者が2者以上ある場合、価格が低い者を優先する。

最高評価点獲得者が2者以上で、価格も同額の場合は、委員会の委員長が最優秀提案事

業者を決定する。

10 審査結果の通知

(1) 審査結果の通知

審査結果の通知は、次のとおり予定している。

表 審査結果の通知方法

通知日	令和8年3月27日（金）予定
通知先	全てのプロポーザル参加者
通知方法	電子メール

(2) 審査結果に係る質問

審査結果の通知を受けた者は、次のとおり審査結果に係る質問を行うことができる。

ただし、本質問により審査結果が変わるものではない。

表 審査結果に関する質問

質問期間	通知をした日の翌日から起算して7日以内（閉庁日を含まない）
質問方法	電子メール、質問の書式は自由 住宅課の電話：082-420-0946（直通）（担当：兼平、山本） E-mail：hgh200946@city.higashihiroshima.lg.jp ※件名：「東広島市市営住宅管理システム再構築業務の審査結果に係る質問」とする。 ※受信確認のため、メール送信後に電話連絡をすること。
回答期間	説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内（閉庁日を含まない）
回答方法	電子メール 件名：「東広島市市営住宅管理システム再構築業務の審査結果に係る質問回答について」

11 審査結果の公表

本業務の契約締結後、プロポーザルの最終審査結果を市のホームページにて公表する。

12 プロポーザル実施に関する事項

(1) 提案者の失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

ア 提案書及びプレゼンテーション評価点が5割に達していない者

イ 価格提案書の額が提案上限額を超えてる者

(2) 参加資格の喪失

次のいずれかに該当するときは参加資格を失うものとする。なお、参加資格を喪失した者には喪失日以降対象の文書は通知しない。

ア 契約締結までの間に参加資格の要件を満たさなくなったとき。

イ 本業務に対して2以上の提案をしたとき。

ウ 他人の提案の代理をしたとき。

エ 提案書等の内容、本市からの質問に対する回答の説明内容に関して、事実に反する提案等の不正行為があつたとき。

オ 本市からの提案書に関する質問を、プロポーザル参加者が回答しなかつたとき。

カ プロポーザルの参加を辞退したとき。

(3) プロポーザル参加の辞退

プロポーザル参加者がプロポーザルの参加を辞退する場合は、「辞退届（様式第6号）」を提出すること。ただし、正当な理由がある場合を除き、審査会以降の辞退は行わないこと。

なお、辞退届の提出があつた場合でも、それまでに提出された書類は返却しない。

(4) 費用の負担

本業務の提案に要する一切の費用は、プロポーザル参加者の負担とする。

(5) プロポーザルの実施

プロポーザル参加者が1者であつても、本プロポーザルは成立するものとする。

13 プロポーザルの評価基準

表 評価基準

評価項目	評価基準	配点
1 実績		
企業の実績	・企業の「同様業務の業務実績数」を評価する。 同様業務：公営住宅等管理システム	20
技術者の 経験及び能力	・配置予定技術者（管理責任者）が、本業務と同様の業務において、管理技術者（管理責任者）として業務全体のマネジメントを担当した実績件数を評価する。	

評価項目	評価基準	配点
	<ul style="list-style-type: none"> 配置予定技術者（担当技術者）が、本業務と同様の業務において、技術者として実作業を担当した実績件数を評価する。 <p>※配置予定技術者の実績は評価項目として確認するものであり、参加資格の要件ではない。</p> <p>※本契約締結後は、記載した管理責任者及び担当技術者を本業務の担当者として配置すること。</p>	
2 実施方法		
実施計画	<ul style="list-style-type: none"> スケジュールの「具体性・的確性」を評価する。 	25
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> システム構築に係る「実施体制」を評価する。 (作業体制、専門知識（実績や資格）を有する技術者の配置等の作業体制への配慮) 本稼働後の保守・運用に係る「実施体制」を評価する。 (受付体制、障害発生時の体制、日常サポート体制、技術者の配置等) 	
3 機能（機能要件）		
機能要件評価点	<ul style="list-style-type: none"> 機能要件一覧（様式第7号）に基づき、システムへの機能の搭載性を評価する。 	100
4 費用		
価格評価点	<ul style="list-style-type: none"> 「構築費用等」と「経常的費用」を評価する。 	40
5 企画提案		
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 画面や操作の説明から使いやすさがイメージでき、少ない手順で目的の操作に到達できること、並びに、一覧・詳細・関連情報を同時に確認できる工夫と見やすさへの配慮が、日常業務の効率化につながると判断できるかを評価する。 	30
6 特定テーマ（重点項目）		
一元管理による業務効率化	<ul style="list-style-type: none"> 業務が同一・単一のシステム内で完結し、複数システムや手作業を要しない構成となっているかを評価する。あわせて、日常業務において実際に有効となる検索機能や情報の見える化の工夫が、実務上の利用場面を想定して合理的に実現されているかを評価する。 	125

評価項目	評価基準	配点
	<ul style="list-style-type: none"> データ移行に関する手順、品質確認方法及び切替時の対応内容について、運用上の制約やリスクを踏まえた現実的な計画となっているかの観点から、その妥当性を評価する。 	
操作性・入力補助機能の充実による入力誤りの防止（操作性・業務改善）	<ul style="list-style-type: none"> 画面構成や操作手順が合理的で、少ない手順で目的の操作に到達できること、並びに、一覧・詳細・関連情報同時に確認できる工夫と見やすさへの配慮が、日常業務の効率化につながるかを評価する。 	
	<ul style="list-style-type: none"> システム入力時に事務誤りに気付きやすくする工夫（初期値、候補表示、入力補完、自動計算等）や、保存前に行われる最終的なチェック（必須項目、入力形式、値の範囲、項目間の整合、重複等）が示され、事務処理誤りの未然防止につながるかを評価する。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 入居者に関する個別の注意事項や補足情報の把握・共有、通知や注意喚起の仕組みについて、期限を要する処理や確認が必要な案件を業務の流れの中で把握しやすく示す工夫があり、日常運用において確認漏れや対応漏れを防止できる実効性があるかを評価する。 	

7 システム構築

システムの安全性	<ul style="list-style-type: none"> 不正利用や情報漏えいを防ぐ考え方と具体策が示され、誰が・いつ・何をしたかが後から確認でき、運用時の対応まで含めて安全に使えるかを評価する。 	35
システムの拡張性	<ul style="list-style-type: none"> 導入が想定される納付機能（eL-QR 納付等）や法改正・制度変更にも無理なく対応できる方針と仕組みとなっているかを評価する。 	
業務サポート（構築・切替期）	<ul style="list-style-type: none"> 本業務期間内（契約締結日の翌日から令和9年3月31日まで）に、職員が新システムを安心して使い始められるよう、操作習得・業務理解を支える体制が整い、あわせて構築に関する疑問や問題に対し迅速かつ実務的なサポートが提供されるかを評価する。 	

評価項目	評価基準	配点
8 保守・運用	※「保守・運用」に関する評価は、本業務完了後における安定的なシステム運用を確保することを目的として、評価項目に位置付けているものである。	
システム保守	・不具合や障害が発生した際に、迅速に連絡・相談できる体制が明確にされているか、また、日常的なサポートや更新作業を含め、本市の業務に支障が生じない水準で安定した運用が行えるかについて評価する。	30
システム運用支援	・制度変更や将来拡張を見据え、日常の運用負担を軽減しながら安定稼働を続けられる運用支援のとなっているかを評価する。	
9 その他事項		
その他の提案事項	・仕様書に定めた事項以外について、見積の範囲内で実現可能かつ本市にとって有益な提案が、考え方と前提条件を含めて具体に示されているかを評価する。	10
10 プレゼンテーション		
プレゼンテーション	・「説明資料」、「説明内容」の分かり易さ及び「質疑に対する回答の的確性」を評価する。	30
合 計		445

14 契約

(1) 契約手続

契約に当たっては、最優秀提案事業者と提案書等を参考に協議を行い、協議が整った場合には、契約を締結するものであり、必ずしも提案書等の内容を保証するものではない。なお、この協議の結果により、提案書の内容を変更することができるとしている。

また、東広島市は最優秀提案事業者と協議が整わない場合にあっては、次点として評価した提案事業者と協議の上、契約を締結することができる。

(2) 契約事項に関する規則

本業務の履行に当たっては、関係法令、東広島市契約規則等の諸規程、東広島市業務委託契約款等の規定を遵守しなければならない。

(3) 契約保証金

契約締結の前に契約金額の100分の10以上の契約保証金を納付しなければならない。ただし、東広島市契約規則（平成20年東広島市規則第14号）第34条第1項各号のいずれかに該当するときは、契約保証金を免除する。

15 担当部署（事務局）

〒739-8601 広島県東広島市西条栄町8番29号

東広島市建設部住宅課

担当：兼平、山本

電話：082-420-0946 / FAX：082-422-5010

E-mail : hgh200946@city.higashihiroshima.lg.jp