

釧路市住宅管理新システム賃貸借及び保守業務公募型プロポーザル実施要領

1 目的

本業務は、平成 24 年に導入した、市で管理する市営住宅の建物、入居者を的確に把握し、適切な施設の運営、管理を行うと共に、入居者への家賃の賦課、徴収を支援する現行システムの最終保守期限が令和 5 年度末にて終了するため、新システムの構築を目指すものである。

本業務の選定にあたっては、『公営住宅法』、『住宅地区改良法』、『特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律』、『行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律』などの関係法規（本市の条例・規則などを含む。）に基づいた事務を処理する機能があり、滞りない業務運営が可能であることや市内他システムより最新情報の連携を行うほか、将来実施されるガバメントクラウド上に構築されたシステムとの親密な連携による品質担保を行う機能を有する優れたシステムを想定しており、その提案をプロポーザルにより求めるものである。

2 業務概要

(1) 業務範囲

本業務の範囲は、次の各号に掲げるとおりとし「釧路市住宅管理新システム賃貸借及び保守業務仕様書」に定めるものとする。

- ① 釧路市住宅管理システム賃貸借
- ② 釧路市住宅管理システム保守業務

(2) 履行期間

- ① 釧路市住宅管理システム賃貸借

契約締結日から令和 11 年 3 月 31 日まで

契約締結日から令和 6 年 3 月まではシステム構築期間とし、令和 6 年 4 月から本稼働を予定しているが、詳細なスケジュールについては、協議の上決定する。

本契約は、釧路市長期継続契約を締結することができる契約に関する条例（平成 17 年釧路市条例第 72 号）に基づく長期継続契約であることから、契約約款に「この契約の日の属する年度の翌年度以降の賃借人の歳入歳出予算において、この契約に係る金額について減額又は削減があった場合は、当該契約は解除する。この場合において、賃貸人は、賃借人に対し、これによって生じた損害の賠償を請求することはできない。」旨を規定する。

- ② 釧路市住宅管理システム保守業務

令和 6 年 4 月 1 日から

本契約は単年度契約とする。

3 提案見積限度額

システム賃貸借料については30,300,000円（消費税及び地方消費税を含む。）、運用・保守業務委託料については207,000円（月額。消費税及び地方消費税を含む。）とする。ただし、この金額は、契約（予定）金額を示すものではなく、提案内容の規模を示すためのものであり、本業務に係る提案見積書（第5号様式）を提出する際は、この提案見積限度額を超えてはならないものとする。

4 支払方法

(1) 釧路市住宅管理システム賃貸借料

検査完了確認後、毎月後払いとする。（60回払い）

契約日から令和6年3月まではシステム構築期間とし、費用は発生しないものとする。

(2) 釧路市住宅管理システム保守業務委託料

検査完了確認後、毎月後払いとする。

5 スケジュール

番号	項目	日程等
1	実施の公告（実施要領の公表）	令和5年4月26日（水）
2	参加表明書等の提出期限	令和5年5月11日（木）17時まで
3	質問書の提出期限	令和5年5月15日（月）17時まで
4	参加資格審査結果通知	令和5年5月15日（月）までに
5	質問書の回答期限	令和5年5月17日（水）
6	提案書等の提出期限	令和5年5月31日（水）17時まで
7	プレゼンテーション	令和5年6月5日（月）
8	選定審査結果通知	令和5年6月9日（金）までに
9	契約締結に向けた協議	選定結果通知後速やかに
10	見積書提出～契約締結	協議後速やかに

6 参加資格

(1) 北海道内に本店又は支店、営業所（代理店含む）を有していること。

(2) 釧路市契約規則（平成17年釧路市規則第83号）第3条第2項に規定する一般競争入札の参加資格を有すると認められた者の名簿（物品購入等競争入札参加資格名簿）に記載されていること。

(3) 国税、本店所在地における都道府県税及び市町村税（支店等が入札及び契約を行う場合は、本店所在地及び支店等所在地の都道府県税及び市町村税）の滞納がないこと。

(4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当するもので

ないこと。

- (5) 釧路市建設工事等指名停止等取扱要綱（平成 25 年 4 月 1 日施行）による指名停止を受けている者でないこと。
- (6) 釧路市暴力団排除条例（平成 24 年釧路市条例第 33 号）に該当しないものであること。また、暴力団員が事実上経営に参加していないこと。
- (7) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立て、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、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、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく清算の開始又は会社法施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条の規定による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）に基づく整理開始の申立て若しくは通告がなされていない者であること。ただし、民事再生法に基づく再生手続き開始の申立て又は会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てがなされた者であって、再生計画又は更生計画が認可された者を除く。
- (8) 電子交換所から取引停止処分を受けるなど経営状態が著しく不健全でないこと。
- (9) ISO/IEC 27001 及び ISO 9001、プライバシーマークの認定を受けていること。
- (10) 本市と同規模又は同規模以上の人口規模の地方自治体において、公営住宅管理システムの導入及び運用・保守業務を請け負った実績を有すること（過去 5 年間に 1 件以上）。

※賃貸借契約について別の事業者（賃貸借業者）と契約を締結することとする提案を認める。ただし 1 つの賃貸借業者が今回業務の複数提案者からの賃貸借業者となることはできない。

7 本プロポーザルに関する質問受付について

本プロポーザルに関する質問受付方法及び回答方法は次のとおりとする。

(1) 受付方法について

- ① 受付期間 令和 5 年 5 月 15 日（月）17 時まで
- ② 質問方法 質問書（第 6 号様式）に質問事項を記入し、下記の電子メールアドレスに質問書データを送信すること。

なお、受信確認のため必ず電話連絡を行うこと。

- ・メールアドレス（住宅課住宅担当）：jyu-jyuutaku@city.kushiro.lg.jp
- ・電話番号（住宅課住宅担当）：0154-31-4564

(2) 回答方法について

- ① 回答期限 令和 5 年 5 月 17 日（水）
- ② 回答方法 釧路市ホームページ（<https://www.city.kushiro.lg.jp/>）内、本プロ

ポーザル記事内にて回答を行う。

※ 質問者は非公開とする。

※ 質問に対する回答は適宜行う。

- ③ 注意事項 指定方法以外の質問については一切受け付けない。
評価に対する質問や、本市が事業者選定に公平性を保てないと判断した場合には回答は行わない。

8 本プロポーザルへの参加表明書等及び提案書の提出について

(1) 本プロポーザルへの参加希望者は、次の書類を提出すること。

① 参加表明書（第1号様式）

② 宣誓書（第2号様式）

③ 業務担当責任者届出書（第3号様式）

※ 契約締結に至った場合、業務担当責任者の交代については、やむを得ない場合かつ発注者の承諾を得た場合を除き、原則として認めない。

④ 導入実績調書（第4号様式）

※ 受託実績又は履行実績を証明する書類を添付すること。

⑤ 提案書

※ 紙媒体（A4版横・横書き・両面印刷、簡易製本） 正本1部
電子媒体（PDF形式、CD-R保存） 1部

※ 提案書の表紙には、「釧路市住宅管理新システム賃貸借及び保守業務提案書」と記載するとともに、提案者名を記載し、提案者が押印すること。なお、提案者の押印は正本1部のみとする。

※ 提案書の様式は、A4版横で、文字は日本語・横書き・11ポイント以上で表記（適さない箇所を除く）し、本文の総ページ数は50ページ以内とする。また、提案書の下部にページ番号を付与すること。A3版は2ページとカウントする。
なお、ページ数には、提案書の表紙・裏表紙、目次及び空白等、並びに指定様式、見積詳細及び帳票一覧等の添付書類は含まない。

※ 提案書については、参加表明書（第1号様式）、宣誓書（第2号様式）、業務担当責任者届出書（第3号様式）及び導入実績調書（第4号様式）とは別に、ステープラー等により書類が分離しないよう製本し、提案者名及び業務名を記載したマチ付き封筒等に一式（CD-R含む）を入れて提出すること。

⑥ 提案見積書（第5号様式）

⑦ 国税に関する納税証明書

※ 未納の税額がないことの証明（個人事業主にあつては税務署様式その3の2（申告所得税及び復興特別所得税と消費税及び地方消費税）、法人にあつては税務署様式その3の3（法人税と消費税及び地方消費税））

- ⑧ 都道府県税及び市町村の完納証明書等
- ※ 本店所在地における都道府県税及び市町村税（支店等が入札及び契約を行う場合は、本店所在地及び支店等所在地の都道府県税及び市町村税）の完納を証明する書類（新規に開設した場合は、法人等開設届の写し）
- ⑨ ISO/IEC 27001及びISO 9001、プライバシーマークの資格証の写し
- ⑩ 参加辞退届（第7号様式）
- ※ 参加表明書等の提出後、本プロポーザルへの参加を取りやめる場合に提出すること。
- 既にご提出いただいた書類については返却しない。
- ⑪ 評価採点表（第8号様式）
- ※ 第8号様式の右欄（提案書の該当ページ）に各審査事項の内容について、提案書のページを記入して提出すること。
- (2) 参加表明書等及び提案書等の提出期間、提出方法、提出場所、参加資格審査結果通知
- ① 参加表明書等及び提案書等の提出期間
- 令和5年4月26日（水）から令和5年5月11日（木）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、9時から17時まで。
- ただし、提案書、提案見積書（第5号様式）及び評価採点表（第8号様式）については、令和5年5月17日（水）から令和5年5月31日（水）までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、9時から17時まで（必着）とする。
- ② 提出方法
- 持参又は郵送（配達証明付き一般書留郵便）によるものとする。
- なお、郵送により提出する場合は、電話等により到着確認を行うこと。
- ③ 提出場所 釧路市住宅都市部住宅課住宅担当（釧路市本庁舎5階）
- 〒085-8505 北海道釧路市黒金町7丁目5番地
- 電話番号 0154-31-4564
- ④ 参加資格審査結果通知
- 令和5年5月15日（月）までに
- 参加資格の有無に関わらず審査結果の通知を電子メールで行うこととする。
- ※ プレゼンテーション実施の順番等は後日連絡する。
- (3) その他留意事項
- ① 参加表明書等の提出に要する一切の費用は、全て提案者の負担とする。
- ② 上記提出期間内に参加表明書等を提出しない者は、本プロポーザルに参加できない。
- ③ 提出された参加表明書等の差し替え及び再提出は原則認めない。
- ④ 提出された参加表明書等は、一切返却しないものとする。

- ⑤ 参加表明書等の受け付け時において、受け付けする職員は、その内容物について一切の点検を行わない。各指示事項に不備がある場合には不採用とするため注意すること。
- ⑥ 参加表明書等は、選定作業の過程等で複製を行う場合がある。
- ⑦ 提案書等の内容について、本市より問い合わせを行う場合がある。その場合は速やかに回答すること。

9 提案書記載項目

提案書に記載する項目は次のとおりとする。これらの項目に漏れがある場合は評価に影響を及ぼすため注意すること。

1 提案者について	
1-①	会社概要
1-②	導入実績 ※導入実績調書（第4号様式）
2 システム要件について	
2-①	基本要件
2-②	仕様書別紙1 機能要件（課題への対応度欄を全て記入すること）
2-③	他システムとの連携機能
2-④	操作性・画面機能
3 構築スケジュール等について	
3-①	実施計画書等
3-②	実施体制・構築業務
4 運用保守について	
4-①	サポート体制
4-②	セキュリティ管理
4-③	法・条例改正対応
6 費用 ※本事業全体の見積を「提案見積書（第5号様式）」に記入すること	
7 その他 ※その他、追加事項があれば提案すること	

10 提案の審査方法等について

(1) 審査委員

鉦路市住宅管理新システム賃貸借及び保守業務に係るプロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）の設置要綱に定められた組織（委員）が行う。

(2) 審査方法

審査委員会において、第8号様式にある「項目」、「採点ポイント」の内容に基づいて審査を行う。

審査委員会では、質疑応答による評価を行い、合計評点が最も高い提案者（なお、同点の場合は審査委員毎の評価において最も多くの委員から最高評点を得た者）を、契約の相手方の最優先候補者（以下「最優先候補者」という。）として選定する。

① プレゼンテーション及び質疑応答による審査（200点満点）

提案書記載内容等について評価するため、プレゼンテーションを実施する。

プレゼンテーションは、各提案者につき説明20分、質疑応答10分以内とし、業務担当責任者届出書（第3号様式）に氏名を記入された者が説明するものとする。

プレゼンテーションの参加人数は5名までとする。ただし、提案書に不明点等がある場合には別途確認時間を設ける場合がある。

プレゼンテーションで使用する機器のうち、スクリーン、机等については、本市で用意するが、パソコン、プロジェクタ、ケーブル等の必要機材については、参加事業者において準備することとする。

審査対象が1者のみの場合でもプレゼンテーション及び質疑応答は実施する。

合計評価点が最も多い場合でも評点が一定水準に達しない場合は、最優先候補者として選定しない。

プレゼンテーション及び質疑応答の際、次の行為等が確認された場合は失格とする。

- (a) 書面等により提案資料を追加した場合
- (b) 説明員が業務担当責任者本人と認められない場合
- (c) その他、発注者の指示に対し、正当な理由なくその指示に従わない場合

② 提案の評価方法

評価方法は、第8号様式にある「項目」、「採点ポイント」の内容に基づいて評価しますが、内容は非公開とする。

(3) 選定スケジュール

① 提出要件審査

令和5年6月1日（木）

必須条件に係る形式審査を行います。要件を満たさない提案については以後の審査は行わず直ちに失格とする。

② プレゼンテーション及び質疑応答による審査

令和5年6月5日（月）

③ 選定審査結果通知

令和5年6月9日（金）までに

選定審査通過の可否に関わらず結果の通知を電子メールにて行う。

11 契約の締結について

審査の結果、最優先候補者と選定された提案者と、提案された内容を踏まえた上で契約に関する協議を行い、協議後の仕様内容に基づいた見積を提出し、契約の締結を行う。

なお、最優先候補者との協議が整わない場合、本市は、最優先候補者に次いで最も合計評価点が高い提案者（なお、同点の場合は委員毎の評価において最も多くの委員から評価を得た者）と順次契約に向けての協議を行う。

12 本プロポーザルの手続き等に係る事務局及び各書類提出先

(1) 本プロポーザルに係る事務局は、釧路市住宅都市部住宅課に設置する。

(2) 各書類の提出先

〒085-8505 北海道釧路市黒金町7丁目5番地（釧路市役所本庁舎5階）

釧路市住宅都市部住宅課住宅担当

電話 0154-31-4564

E-mail jyu-jyuutaku@city.kushiro.lg.jp

以上