

釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画

策定業務委託に伴う公募型プロポーザル

実施要領

令和8年(2026年)2月6日

釧路市住宅都市部住宅課

目次

第 1. 告示日	2
第 2. 発注者	2
第 3. 事業概要等	2
第 4. スケジュール	4
第 5. 参加資格要件等	4
第 6. 優先交渉権者の選定基準.....	5
第 7. 実施要領等の交付.....	5
第 8. 本プロポーザル等に関する質問.....	6
第 9. 参加資格確認申請書等の提出.....	6
第 10. 参加資格を満たさないと判断した者に対する理由の説明.....	7
第 11. 参加を辞退する場合	7
第 12. 提案書等の提出.....	8
第 13. 提案審査及び優先交渉権者の選定	9
第 14. 優先交渉権者に選定されなかった者に対する理由の説明.....	10
第 15. 契約に関する事項	10
第 16. 費用負担.....	11
第 17. その他	11

第1．告示日

令和8年(2026年)2月6日(金)

第2．発注者

1 発注者 釧路市

2 事務局 釧路市住宅都市部住宅課住宅係

住所 〒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)

電話 0154-31-4564

FAX 0154-24-0581

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

第3．事業概要等

1 事業名 釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定業務委託

2 納品場所 北海道釧路市黒金町7丁目5番地 事務局内

3 事業概要

(1) 目的

本実施要領は、「住生活基本法」及び国・北海道の住生活基本計画等の趣旨を踏まえ、釧路市が策定する釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画（以下「本計画」という。）の策定業務委託（以下「本事業」という。）の実施にあたり、必要な事項を定めることを目的とする。

(2) 背景

我が国においては、住宅政策全般に対する基本的な改革を示した「住生活基本法」が平成18年6月に施行され、その後、国の住生活基本計画（平成18年9月策定、概ね5年ごと見直し）と北海道住生活基本計画（平成19年2月策定、同上）が策定されている。各市町村においては、これらの計画に基づき、個別に「住生活基本計画」を策定し、住宅施策を展開するものとされている。また、平成21年度には「公営住宅等長寿命化計画」の策定が位置づけられ、公営住宅等の長寿命化のための計画策定及び改善費用が補助対象として追加拡充される一方で、公営住宅等の建替え、新規整備、改善、用途廃止など公営住宅等に係る事業を実施するためには、当該計画の策定が必須

とされている。令和元年度には「公営住宅等長寿命化計画策定指針（国土交通省住宅局住宅総合整備課）」が改定されている。

本市においては、平成29年度に「住生活基本計画」、令和4年度に「公営住宅等長寿命化計画」を策定し、各々8年、3年が経過したところである。

本事業は、国、道の住宅政策の転換並びに本市の総合計画及び総合戦略を踏まえ、住宅を巡る様々な視点で総合的・体系的に釧路市の住宅施策を見直すとともに、市内における持ち家や民間住宅等の現況分析や住宅対策等への課題の整理及び地域特性に応じた具体的住宅施策の具現化に向けた展開方針・推進施策の位置づけ等を行い「住生活基本計画」の改定と合わせて、「公営住宅等長寿命化計画」の改定を行うものである。本計画は、本市の上位計画（釧路市都市計画マスタープラン、釧路市立地適正化計画など）と整合を図りつつ、令和8年度から2カ年にわたり策定する。

4 事業期間

事業実施期間は、次のとおりとする。

- ・令和8年(2026年)4月1日から令和10年(2028年)3月31日まで

5 事業内容

(1) 住生活基本計画

人口・住宅等に関する統計データの時点修正、各種上位計画との整合性、住宅事情の変化を捉え住宅供給フレームや住宅施策の見直しの検討を行う。

また、住宅施策の在り方や住宅セーフティネット法の改正、マンション管理適正化推進計画、空家対策等、社会資本整備総合交付金の活用も検討しつつ、本市における住宅施策の展開方針を定め「住生活基本計画」の改定を行う。

(2) 公営住宅等長寿命化計画

上記（1）住生活基本計画の見直しに基づく、公営住宅等の位置づけと役割に沿って、活用計画の見直しに主眼を置き、公営住宅ストックの状態（整備、管理、修繕等の履歴データ）を住棟単位で把握・整理を行うとともに、公営住宅等の長寿命化に関する基本方針を定め、長寿命化のための維持管理・改善計画とその効果について検討し、「公営住宅等長寿命化計画」の改定を行う。長寿命化計画の対象となる公営住宅の団地及びその住棟について、どのような修繕、改善、あるいは建替え（建替え候補地の選定も含む）、集約等が必要かを検討し、事業実施にあたっての課題を整理する。

6 事業費参考価格

提出をする提案見積額の金額は、総額（2ヵ年分の業務委託料の合計額）で以下の提案上限価格を超えないものとする。（各年度の支払金額については、発注者が債務負担行為の限度額として設定する金額に基づき設定する。）

【提案上限価格】 20,000,000 円（消費税等相当額 10%を含む税込価格）

第4. スケジュール

日 程 等	項 目
令和8年(2026年)2月6日(金)	公募手続きの開始(告示日)
令和8年(2026年)2月13日(金)17時まで	実施要領等に関する質問書の提出期限
令和8年(2026年)2月20日(金)	質問書に対する回答期限
令和8年(2026年)2月27日(金)17時まで	参加資格確認申請書等の提出期限
令和8年(2026年)3月4日(水)頃	参加資格確認結果の通知
令和8年(2026年)3月13日(金)17時まで	提案書等の提出期限
令和8年(2026年)3月25日(水)	プレゼンテーション・ヒアリング
令和8年(2026年)3月27日(金)頃	優先交渉権者選定の通知
選定結果通知後速やかに	契約締結に向けた協議
令和8年(2026年)4月1日(水)	見積書提出～契約締結

第5. 参加資格要件等

本プロポーザルの参加者（提案参加者）の要件は次のとおりとする。

提案参加者の共通要件

- (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) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (3) 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た者の名簿（物品購入等競争入札参加資格名簿）に登載されていること。
- (4) 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。

- (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開始の申立て又は会社更生法に基づく更生手続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) 経営状況が健全であること。なお、健全であるとは、手形交換所による取引停止処分及び主要取引先から取引停止を受けていない者を指す。
- (9) 提出された書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (10) 本市と同規模又は同規模以上の人団規模の地方自治体において、住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画の策定業務を請け負った実績を有すること（過去 10 年間に両計画を各 1 件以上）。なお、住生活基本計画と公営住宅等長寿命化計画は、同一の自治体における請負実績である必要はなく、それぞれ別の自治体における請負実績でも可とする。

第 6. 優先交渉権者の選定基準

別添「釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定業務委託に伴う公募型プロポーザル優先交渉権者選定基準」による。

第 7. 実施要領等の交付

実施要領等の閲覧及び交付の方法 釧路市ホームページからダウンロードできる。

第8．本プロポーザル等に関する質問

本プロポーザル等に関する質問がある場合は、質問書（様式1）により提出すること。

（1） 提出期限 令和8年(2026年)2月13日（金）17時まで

（2） 提出方法 事務局メールアドレスにMicrosoft Excel形式で送信すること。

件名は、「【会社名】釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定業務委託（質問書）」とすること。

送信後、事務局に電話にて受信の確認をすること。

（3） 回答方法 令和8年(2026年)2月20日（水）までに、釧路市ホームページに公開する。

※ 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、回答は行わない。

第9．参加資格確認申請書等の提出

提案参加者は、次の書類を提出すること。

提出書類

（1） 参加資格確認申請書（様式2）

（2） 業務担当責任者届出書（様式3）

本業務に係る者のプロジェクト取り組み体制も添付すること。（任意様式）

（3） 導入実績調書（様式4）

※ 受託実績又は履行実績を証明する書類を添付すること。

（4） 国税に関する納税証明書

※ 未納の税額がないことの証明（個人事業主にあっ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）、法人にあっ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））

（5） 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）

- (6) 提出期限 令和8年(2026年)2月27日（金）17時まで
(ただし、土、日、祝日は受け付けない。)
- (7) 提出先 第2. 発注者に同じ
- (8) 提出方法 持参、郵送（書留郵便に限る。）又は託送（書留郵便と同等のものに限る。）による。（郵送、託送による場合は、封筒に「釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定業務委託参加資格確認申請書在中」と朱書きによって明記すること。）
- (9) 提出部数 正1部（写し1部）
- (10) 結果通知 参加資格確認結果は、令和8年(2026年)3月4日（水）頃に、結果通知書とともに電子メールにより通知する。

第10. 参加資格を満たさないと判断した者に対する理由の説明

参加資格を満たさない旨の通知を受けた者は、理由について、書面（様式は自由）により説明を求めることができる。

- (1) 提出期限 令和8年(2026年)3月9日（月）17時まで
(ただし、土、日、祝日は受け付けない。)
- (2) 提出先 第2. 発注者に同じ
- (3) 提出方法 持参、郵送（書留郵便に限る。）又は託送（書留郵便と同等のものに限る。）による。
- (4) 回答方法 令和8年(2026年)3月16日（月）までに、書面を郵送する。

第11. 参加を辞退する場合

提案書提出要請者が、参加を取りやめる場合は、令和8年(2026年)3月13日（金）までに、参加辞

退届（様式5）を提出すること。

第12. 提案書等の提出

提案書提出要請者は、次の書類を提出すること。

提出書類

(1) 提案書（任意様式、A3判）、追加提案書（任意様式、A3判）

※プロジェクトの工期も記載すること。

(2) 提案見積書

・提案時見積書（様式6）

・提案時見積内訳書（任意様式、Excel形式）

(3) 提出期限 令和8年(2026年)3月13日（金）17時まで

（ただし、土、日、祝日は受け付けない。）

※提出期限までに提案書等を提出しない者は、参加を辞退したものとみなす。

(4) 提出先 第2. 発注者に同じ

(5) 提出方法 持参、郵送（書留郵便に限る。）又は託送（書留郵便と同等のものに限る。）による。（郵送、託送による場合は、封筒に「釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画策定業務委託提案書在中」と朱書きにより明記すること。）

(6) 提出部数 正1部（写し10部）と同内容の電子ファイル1部（CD-R等の記録用メディア媒体。必ずウイルス対策を実施すること。形式はPDF形式とする。）。ただし、「提案時見積書、提案時見積内訳書」の提出は1部で良い。「提案時見積内訳書」はMicrosoft Excel形式とすること。

(7) その他提案書類の取扱い等

ア 提案書類の内容は、労働基準法を含め関係法令を遵守したものとすること。

イ 提案書類に用いる言語、通貨、単位は、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

ウ 当市は選考に必要と認めるときは、提案書類の追加を求めることができる。

- エ 提出された提案書類は、選定を行うために必要な範囲内で複製を作成することがある。
- オ 提案書類の提出に要する経費は、すべて提案書提出者の負担とする。
- カ 提案書類に虚偽の記載があった場合は、失格とする。
- キ 提案書類の著作権は、提案者に帰属します。ただし、当市は、選定結果の公表その他必要がある場合に、提案書類の内容を無償で使用できるものとします。
- ク 提案書類は、釧路市情報公開条例の規定により、個人情報、法人等情報などで非公開とされる情報を除き、情報公開の対象となります。

第13. 提案審査及び優先交渉権者の選定

審査は、選定委員会において行う。

提案書提出者は、選定委員に提案書等の提案内容の理解をより深めてもらうためにプレゼンテーションを行い、その後、選定委員からのヒアリングを受ける。

選定委員会は、提案書及び見積書に対し、優先交渉権者選定基準に基づいて提案審査を行い、評価点が最も高い者を優先交渉権者、2番目に高い者を次点交渉権者として特定する。

優先交渉権者の選定過程については、提案審査の過程とともに公表する。

(1) プrezentation及びヒアリングの実施日

令和8年(2026年)3月25日(水) ※個別に連絡する。

(2) 実施場所 釧路市役所(予定) ※個別に連絡する。

(3) 参加人数 提案書提出者に所属する者で、6名以内とする。

(4) 結果通知 令和8年(2026年)3月27日(金)頃

(5) 通知方法 提案書提出者に郵送

(6) 結果公表 釧路市ホームページで公表

(7) プrezentationにおける留意事項

ア プrezentationでは、提出した提案書の拡大パネル(A1版)やパワーポイント等によるスライドを使用できるが、動画の使用はできない。なお、プレゼンテーションに使用する資料は、提案書の内容のみを表現したものとする。

イ プロジェクター及びスクリーンは、発注者において用意する。

※プロジェクターを使用する者は事前に発注者に確認を行うこと。

第14. 優先交渉権者に選定されなかった者に対する理由の説明

優先交渉権者に選定されなかった者は、理由について、書面（様式は自由）により説明を求めることができる。

- (1) 提出期限 選定結果の公表日の翌日から7日以内（ただし、土、日、祝日は受け付けない。）
- (2) 提出先 第2. 発注者と同じ
- (3) 提出方法 持参、郵送（書留郵便に限る。）又は託送（書留郵便と同等のものに限る。）による。
- (4) 回答方法 提出期限の10日後までに、書面を郵送する。

第15. 契約に関する事項

本事業は、優先交渉権者選定後、優先交渉権者として選定された者と価格等の交渉を実施し、交渉が成立した場合に事業契約を締結する。

(1) 事業契約の締結

ア 発注者と優先交渉権者は、優先交渉権者選定後、すみやかに価格等の交渉を行い、交渉の成立後、発注者は、優先交渉権者と見積合わせを行い、事業契約の相手方を決定する。

イ 提案時見積書に記載された事業費（以下「提案事業費」という。）に基づき本事業を実施することを原則とし、優先交渉権者の責による事業費の増額に係る交渉には応じない。

ウ 見積合わせの結果、契約に至らなかった場合は、優先交渉権者から辞退届を提出させ、次点交渉権者と同様の手続きを行い、以降、交渉が成立するまで次順位以降の者と同様の手続きを行う。

(2) 提案の責任の所在

提出した提案書に基づき、責任を持って確実に本事業を履行すること。

第 16. 費用負担

参加資格確認申請書及び提案書等の作成提出、プレゼンテーション・ヒアリング等の実施に関する費用は、提案参加者の負担とする。

第 17. その他

(1) 関係法令等の遵守

提案参加者は、本要領に定めるものほか、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令、釧路市契約規則、釧路市契約規則の施行について、入札心得、その他入札契約に関する法令を遵守すること。

(2) 本事業に係る予算措置と契約

本事業に係る予算については、釧路市議会令和 8 年第 1 回 2 月定例会において令和 8 年度予算の議決をもって決定する。本事業に係る予算が議決されなかった場合には、契約を締結しないものとし、それまでに要した費用については提案参加者の負担とする。

また、本事業に係る予算額に減額が生じた場合は、業務範囲等を変更する可能性がある。その場合は、提案参加者の損害発生に対して、本市は一切責任を負わないものとする。

(3) 必要事項等の追加

本要領に定める事項以外に公募型プロポーザルの実施にあたって必要な事項が生じた場合には、優先交渉権者決定の通知前においては、本市のホームページを通じて、また優先交渉権者決定の通知後においては、発注者が通知した者に通知する。

以上