

釧路市住生活基本計画及び公営住宅等長寿命化計画

策定委託業務に伴う公募型プロポーザル

優先交渉権者選定基準

令和 8 年（2026 年）2 月 6 日

釧路市住宅都市部住宅課

第1. 審査の概要

1 優先交渉権者選定基準の位置付け

本優先交渉権者選定基準（以下、「本書」という。）は、釧路市（以下、「発注者」という。）が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委託業務（以下、「本事業」という。）の優先交渉権者を選定するに当たって、最も優れた者を選定するための手順、方法、評価基準等を示したものであり、本事業に係る実施要領と一体のものとして扱う。

2 選定委員会の設置

発注者は、提案内容の審査に関して、「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委託業務に係るプロポーザル選定委員会」（以下、「選定委員会」という。また、選定委員会の委員を、以下、「選定委員」という。）を設置する。（図表1 参照）

図表1 選定委員会の選定委員（敬称略・50音順）

委員名	職名	備考
香川 博	学識経験者	北海道建築士会釧路支部長
熊谷 伸勝	住宅都市部長	
高橋 一浩	都市整備部長	
中井 陽子	学識経験者	釧路工業高等専門学校創造工学科建築学分野助教
中村 基明	釧路市副市長	委員長
藤田 和弥	総合政策部長	

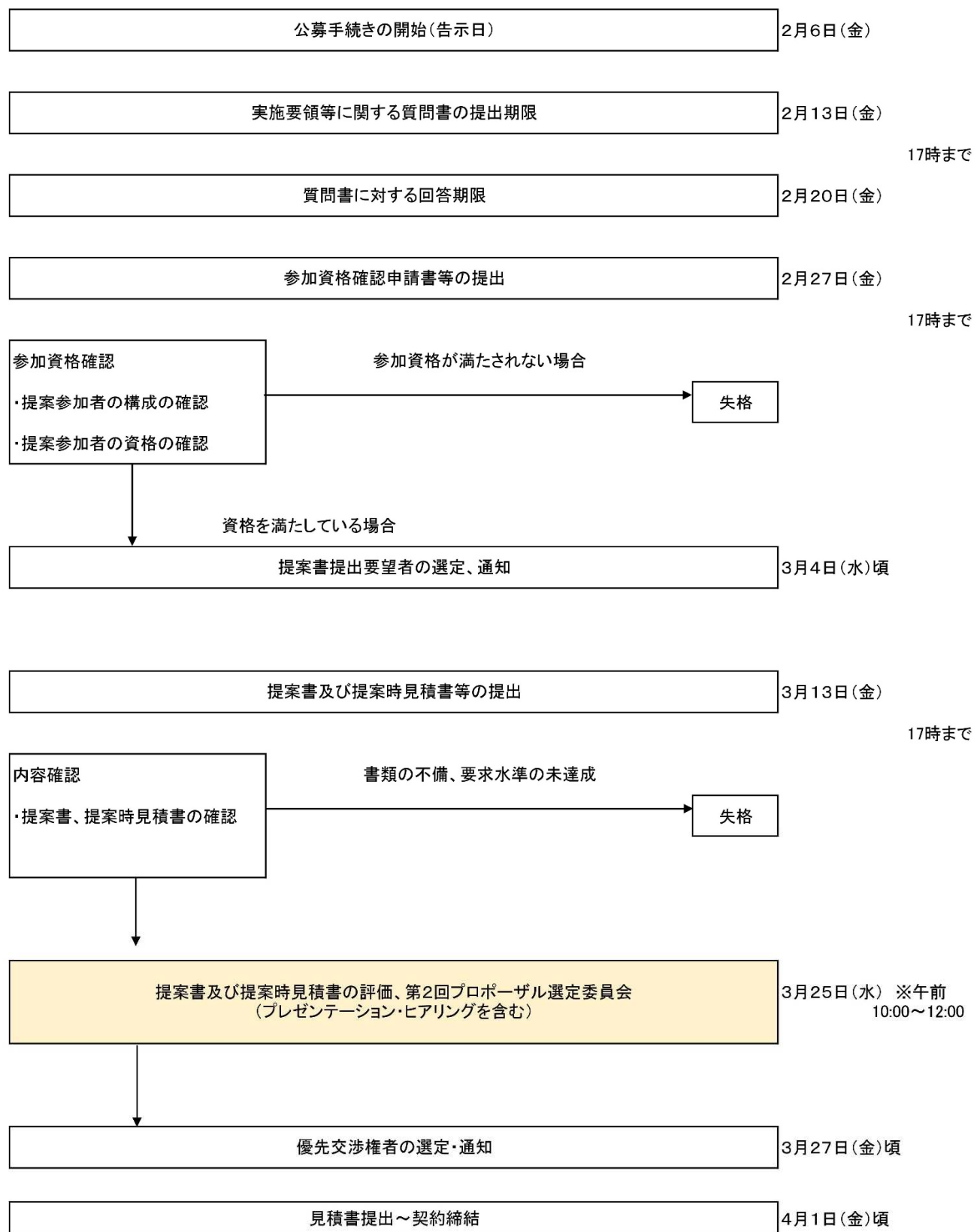
提案参加者が本事業を目的として故意に選定委員に接触し、不正行為を行ったと認められる場合は、審査対象から除外することとする。

3 審査全体の流れ

参加資格確認申請書を提出した提案参加者に対して参加資格を満たすか等の確認を確認する。発注者は、参加資格保有者には提案書等提出の要請を、参加資格を有することが確認できない場合には、当該提案参加者を失格とする旨をそれぞれ書面にて通知する。

提案書提出要請者は、提案書・提案時見積書を提出することができる。選定委員会は、提案書・提案時見積書について、本書に基づき審査を実施する。（図表2 審査の流れ 参照）

図表2 審査の流れ



第2．参加資格要件の確認

発注者は、参加資格確認申請書等をもとに、提案参加者が実施要領「第5．参加資格要件等」に記載された参加資格要件を満たすことを確認し、参加資格保有者には提案書等提出の要請を、参加資格を有することが確認できない場合には、当該提案参加者を失格とする旨をそれぞれ書面にて通知する。

なお、必要書類及び提出方法については実施要領「第9．参加資格確認申請書等の提出」による。

第3．提案書、提案時見積書の確認

提案書提出要請者は、期限までに、発注者に提案書等を提出すること。提出書類及び提出方法については、実施要領「第12. 提案書等の提出」による。

提出された提案書等について、以下の要領で確認を行う。

1 提案書等の内容確認

提案書提出要請者から提出された提案書及び提案時見積書等の内容を確認し、書類の不備や明らかに要求水準を満たしていない場合には、当該提案書提出要請者を失格とする。

なお、提案書等に疑義がある場合には、提案書提出者に対して、内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

第4．提案書、提案時見積書の評価

1 提案書の評価

提案評価項目については、図表3「提案評価項目」に示す評価項目に基づき、選定委員が提案書の内容について、図表4「得点基準」に従って得点を付与する。配点ごとに選定委員の平均点を算出し、それらの合計点を評価点とする。

なお、平均点を算出する際の有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入する。

ただし、図表3「提案評価項目」の評価基準において、提案内容に重大な疑義がある場合には、合計点数に関わらず、優先交渉権者に選定しないことがある。

図表 3 提案評価項目

NO.	項目	評価項目	評価基準項目	評価基準	提案書枚数 (A3 判)	配点 (上限)	点数
1	基本事項	業務の実施方針とプロジェクト 取り組み体制と類似業務の実績	業務実施方針	・本事業における趣旨・目的を十分に理解したうえで 企画提案されているか。 ・十分な専門的知識やノウハウ、ネットワーク、企画 力を有し、本事業を効果的・効率的に行うための具 体的な提案がされているか。	1	5	
			コミュニケーション能力	・本事業を行う上で柔軟な対応力や調整力があるか。	4 (工程表も 含む)	5	
			取り組み体制	・プロジェクトの工期は適切か。 ・統括責任者、業務責任者、業務従事者の人数、職務経 歴が示されているか。また、職務に応じた職務経験 やマネジメント能力があるか。 ・各業務を理解した上で、的確に業務量及び業務従事 者等の必要数を算出しているか。また、要員確保、 欠員補充の具体的な手段が示されているか。 ・業務の繁閑に応じて業務従事者数等を適正かつ柔軟 に確保・配置するための実効性のある具体的手法が 示されているか。		5	
			連絡体制	・本事業の進捗状況の報告および打ち合わせの頻度が 明確であり、業務拠点の所在や連絡・訪問体制も含 めて、地域の広域性や冬期の移動制約に配慮した連 絡体制となっているか。		10	
			実績報告	・提案内容の実力を示す十分な実績（他自治体での成 功事例等）を有しているか。 ・北海道内の同規模自治体での導入・運用実績を有し、 その成果が客観的に確認できるか。		10	
2	事業内容	住生活基本計画	住宅施策の展開方針 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	・国・道の住宅政策の転換や本市の上位計画（まちづ くり基本構想、都市計画マスタープラン、立地適正 化計画等）を踏まえた住宅施策の展開方針が具体的 に示されているか。 ・住宅セーフティネット法の改正を踏まえた、住宅確 保要配慮者への支援方策が具体的に示されている か。 ・マンション管理適正化推進計画の必要性や位置付け について、釧路市の実情に即した検討がなされてい るか。 ・空家等対策計画との整合を図りつつ、空家の適正管 理・利活用に関する施策が具体的に示されているか。	2	25	
		公営住宅等長寿命化計画	市営住宅のストックの把握、整理方法 維持管理・改善計画 課題の整理（大規模団地の集約化等にか かわる方針） 災害対策の実施方針 データベース（DX化）	・市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・整理する方法が具体的 に示されているか。 ・データの収集・整理・分析の手法が現実的かつ効率 的か。 ・長寿命化のための維持管理・改善計画（予防保全、修 繕周期、改善内容等）が具体的に示されているか。 ・ライフサイクルコスト（LCC）縮減の考え方が明確か。 ・将来30年程度を見据えた長期的なストックマネジメ ントの見通し（方向性）が示されているか。 ・その上で、当面10年間の計画期間における優先順 位・実施時期が具体的に整理されているか。 ・老朽化住棟や大規模団地の集約化、建替計画、建替 候補地の選定、用途廃止等の方針が、地域特性や需 要動向を踏まえて具体的に示されているか。 ・データベース（DX化）は、わかりやすく、検索・抽 出が容易な構造か。誰でも活用できる操作性や更新 が可能か。	3	30	
3	提案見積	提案時見積書	見積金額	・提示する金額について、提案内容に対する見積額の 妥当性があるか。	1	5	
4	その他	追加提案書	提案内容	・「追加提案書」において、本事業に有益・有効と判断 される応募者のノウハウ・企画力を活用した具体的 な提案が行われた場合に加点する。	2	5	
	合計					100	

図表 4 得点基準

得点	得点の意味
1	要求水準をおおむね満たしているが、提案内容が抽象的又は現実的でない。
2	要求水準をおおむね満たしているが、内容の具体性・実現性・工夫等に課題がある。
3	要求水準をおおむね満たしているが、一部に具体性や工夫が不足している部分がある。
4	要求水準を十分に満たしており、かつ一部に工夫・独自性が認められる。
5	要求水準を大きく上回っており、内容の独自性、実現性、具体性が極めて高い。

以上