

# 令和7～9年度札幌市住宅マスタープラン策定支援業務 公募型企画競争 提案説明書

## 1 業務名

令和7～9年度札幌市住宅マスタープラン策定支援業務

## 2 業務の背景及び目的

本市では、「札幌市住宅マスタープラン2018」を平成30年12月に策定し、総合的な住宅施策を展開しているところであるが、策定から6年余りを経過し、人口動態は人口減少の局面を迎えるなど、計画の前提条件も変容している。このため、これらの変化に対応するとともに、令和9年以降概ね10年先を見越した住宅施策の展開に向けて、現計画を見直し、次期札幌市住宅マスタープランを策定する必要がある。

本業務は、既往調査などの資料の収集・情報整理とともに、今後の住宅施策の展開に向けて必要なアンケート調査等を行うなど、今後の住宅政策の企画立案のための基礎調査を行い、住まいの協議会の運営支援のほか、パブリックコメント手続や、次期札幌市住宅マスタープラン本書等作成の支援を行うものである。

## 3 業務内容

別紙仕様書案による

## 4 業務規模

予算額：35,800,000円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とする。

※上記金額は、現時点での予算規模を示すものであり、契約は別途設定する予定価格の範囲内で行う。

※本執行は、議会における当該案件に係る予算の成立が条件となる。

## 5 履行期間

契約締結の日から令和10年1月31日（月）まで

## 6 成果品

別紙仕様書による。

## 7 参加資格

- (1) 札幌市競争入札参加資格者名簿（令和7・8年度工事・建設関連サービス・道路維持除雪）において、業種が「建設関連サービス業」の「建設関連調査サービス業」に登録されている者であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者で

あること。

- (3) 公募開始日から契約締結日までの期間に、札幌市競争入札参加停止等措置要領の規定に基づく参加停止の措置を受けている者でないこと。
- (4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生手続き又は再生手続きの開始の申し立てがなされている者でないこと。
- (5) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申し立てがなされている者でないこと。
- (6) 10 年以内に受託した本業務と同等又は類似する国又は地方公共団体の住宅施策関連計画策定業務等を元請として履行した実績を有するものであること。
- (7) 都市計画及び地方計画部門のコンサルタント登録があること。
- (8) 業務従事者に一級建築士を 1 名以上配置すること。
  - ※ 複数者が協力して参加する場合、構成員すべてが(1)～(6)を満たす必要があることに注意すること。
  - ※ 複数者が協力して参加した場合、契約の相手方は代表者とし、他の構成員は協力者となる。

## 8 企画提案を求める項目

以下の各項目について、それぞれ企画提案を行うこと。

- (1) 札幌市における単身高齢者などの住宅確保要配慮者の現状、課題、地域特性等を考慮し、これからの住宅セーフティネットの構築に向けた取組の方向性について提案すること。
- (2) 札幌市住まいの協議会の運営補助について  
協議会の運営や資料作成等において、有識者等からの意見を引き出す工夫と、意見をとりまとめ、検討を効果的に進めるにあたって重視すべき点について提案すること。
- (3) 業務全体について
  - ア 本業務のスケジュール案について  
別紙仕様書に示す想定スケジュールを前提として、本業務を円滑に進めるためのスケジュール案を提案すること。
  - イ 独自提案について  
本業務を実施するにあたり、提案者として必要又は効果的と考える独自提案があれば提案すること。
  - ウ 過去の類似業務等実績及び業務の執行体制について  
本業務に活かすことができると考える類似業務の実績と本業務の執行体制について、様式 3 又は様式 4 を補足する内容があれば、具体的に記載すること。

## 9 申込方法

### (1) 提出書類

正本は、以下のア～オの構成で一式とし、1部提出すること（提出にあたっては、一式を左肩一箇所でホチキス留めすること）。

副本は、以下のイ～オの構成で一式とし、10部提出すること（提出にあたっては、一式をゼムクリップで留めすること。ホチキスは使用しないこと）。また、副本には提案者の法人名、住所、氏名、社票など、提案者が類推できる表現は記載しないか、マスキングを施すこと。

なお、いずれの場合も特別な製本、折込等はしないこと。また、用紙の規格、枚数、様式等は厳守すること。

ア 参加意向申出書(A4縦、1枚、様式1)

イ 業務従事者一覧(A4縦、片面印刷、1枚以内、様式2)

ウ 類似業務等実績一覧(A4縦、片面印刷、1枚以内、様式3)

エ 業務体制の概要及び実施方法(A4縦、片面印刷、1枚以内、様式4)

オ 企画提案書(A3横、片面印刷、2枚以内、様式自由)

### (2) 提出方法及び提出先

郵送又は持参にて以下に提出すること。

060-8611 北海道札幌市中央区北1条西2丁目

札幌市役所 都市局市街地整備部 住宅課 住宅企画係（市役所7階北側）

### (3) 提出期限

令和7年4月15日（火）午後4時【必着】

### (4) 提出書類の入手方法

様式については、札幌市公式ホームページにてワードデータが取得可能であるとともに、提出先である札幌市 都市局市街地整備部 住宅課でも配布する。

【札幌市公式ホームページ】

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/nyusatsujoho.html>

### (5) 提出書類の記載にあたっての注意事項

記載にあたっては、以下の事項に留意すること。

#### ア 業務従事者一覧について

(ア) 委託の相手方として選定された場合、実務に携わる者を記載すること。

(イ) 委託の相手方として選定された場合、業務を進めるにあたって他の会社（者）の協力が予定されている場合についても記載すること。

(ウ) 本業務にて全般的かつ総合的な役割を担う総括責任者1名を明記すること。

(エ) 業務実施中、札幌市との打合せ等の際に常に参加するなど札幌市との窓口となる業務従事者の氏名の後ろには（○）を付けること。

#### イ 類似業務等実績一覧について

類似業務については、10年以内に受託した住宅施策関連計画策定業務、総合計画策定業務、都市計画に関連した計画策定業務（立地適正化計画を含む）とする。最大5件まで記載すること。

また、本業務に活かすことができると考える類似業務の実績について差し支えない範囲で極力具体的に記載すること。なお、これまでの実績で特筆すべきものがあれば、企画提案書に詳細に記載してもよい。ただし、その場合も企画提案書の枚数の追加は認めない。

ウ 業務体制の概要及び実施方法について

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）による一級建築士事務所登録をしている場合はその旨記載すること。

エ 企画提案書について

(ア) 企画提案は具体性をもって、簡潔かつ明瞭に記載すること。

(イ) 提出された企画提案書等は返却しない。

(6) 参考資料

ア 「第 2 次札幌市まちづくり戦略ビジョン」

<https://www.city.sapporo.jp/kikaku/vision/vision2/index.html>

イ 「札幌市住宅マスタープラン 2018」

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/07toukei/kihon/jutakumasuta2018.html>

ウ 札幌市居住支援協議会

<https://www.city.sapporo.jp/toshi/jutaku/kyojuusienkyougikai.html>

## 10 質疑

(1) 質問方法

質問がある場合は、質問受付期間内に、所定の質問書（様式 5）に質問の要旨を簡潔に記入し、札幌市都市局市街地整備部住宅課宛に電子メールで送信すること。

電子メールのタイトルは「令和 7～9 年度札幌市住宅マスタープラン策定支援業務質問書」とし、令和 7 年 4 月 8 日（火）12：00 まで受け付けるものとする。

送付先電子メールアドレス：[jutakukikaku@city.sapporo.jp](mailto:jutakukikaku@city.sapporo.jp)

提出に当たっては、質問書が提出先に到達していることを電話により速やかに確認すること。

(2) 質問に対する回答

回答は電子メールにて行う。また、公平を期すため、公開する必要があると認める場合は、質問と回答の要旨をホームページにて公開する。

## 11 選定方法について

企画提案は、札幌市の関係部局の職員などからなる「令和 7～9 年度札幌市住宅マスタープラン策定支援業務」企画競争実施委員会（以下、「実施委員会」という。）において、後述「12 評価基準」により(1)、(2)のとおり審査を行い、最も優れた企画提案者を選定する。

(1) 一次審査（書類審査）

ア 提出書類による書類審査を行う。

イ 一次審査通過の企画提案者は、総合的に評価を行い 3 者程度とする。

- ウ 一次審査の結果は、確定後直ちに企画提案者全員に文書で通知する。
- エ 応募件数が3者程度以下の場合、一次審査を省略する。この場合は、企画提案者全員に別途連絡する。なお、企画提案者が1者の場合、最終審査において最低基準点以上を獲得した場合に限り、最も優れた企画提案者として選定する。

(2) 最終審査（プレゼンテーション審査）

- ア 一次審査を通過した企画提案者に対し、プレゼンテーション審査を実施する。
- イ 出席者は、総括責任者を含み最大3名までとする。
- ウ プレゼンテーション審査は、1者25分（説明15分、質疑10分）を想定し、順次個別に行う。
- エ プレゼンテーション審査の詳細については、別途通知する。なお、ヒアリングは対面を基本とするが、リモートで実施する可能性があるため、留意すること。
- オ プレゼンテーション審査結果は、速やかに企画提案者全員に対し、文書により通知する。

(3) 契約の相手方について

- ア 契約の相手方は、最終審査によって選定された最も優れた企画提案者との間で、契約を行うことを原則とする。その手続きについては、札幌市契約規則による。
- イ 最も優れた企画提案者との交渉が不調に終わった場合、実施委員会において次点とされた企画提案者と交渉する場合がある。
- ウ 企画提案にあたり、虚偽の記載など不正とみなされる行為を行った場合には、契約の相手方としない場合がある。
- エ 契約の相手方となった企画提案者が、提出書類に記載した事項の変更は、原則として認めない。

(4) 審査スケジュール（予定）

- ア 一次審査（書類審査） 令和7年4月17日（木）
- イ 最終審査（プレゼンテーション審査） 令和7年4月24日（木）

※上記スケジュールは変更となる場合がある。

## 12 評価基準

- (1) 審査は下表に示す評価項目による総合点数方式とし、満点の6割を最低基準点と定める。
- (2) 一次審査においては、最低基準点以上の者のうち、実施委員会委員による評価の合計点数が高い順に通過者を決定する。
- (3) 最終審査においては、一次審査の結果は持ち越さないものとし、最低基準点以上の者のうち、実施委員会委員による評価の合計点数が最も高い提案者を契約候補者とする。合計点数が同点となった場合は、評価の視点(1)の合計点数が高かった企画提案者に決定し、それでもなお同点となる場合は、実施委員会の協議により決定する。
- (4) 企画提案者が1者の場合であって、評価の合計点数が最低基準点に満たない場合は不採択とする。

評価項目・評価基準	配点
<b>(1) 住宅セーフティネットの構築について</b>	50
<ul style="list-style-type: none"> <li>本市の住宅確保要配慮者を取り巻く現状や課題が適切に示されているか。</li> <li>わかりやすく論理的な構成となっているか。</li> </ul>	(20)
<ul style="list-style-type: none"> <li>今後実現すべき取組の方向性、事業イメージが、札幌市の施策の方向性として適切か。</li> <li>現実的かつ効果的な提案となっているか。</li> </ul>	(30)
<b>(2) 札幌市住まいの協議会の運営補助について</b>	20
<ul style="list-style-type: none"> <li>協議会の運営や資料作成等において、有識者等からの意見を引き出し、とりまとめ、検討を効果的に進めるにあたって重視すべき点が、適切な提案となっているか。</li> <li>同様の運営補助を行った実績があるか。(あれば最大5件まで記載すること)</li> </ul>	
<b>(3) 業務全体について</b>	30
<ul style="list-style-type: none"> <li>業務の実施に無理がなく、適切かつ有効なスケジュールとなっているか。</li> </ul>	(5)
<ul style="list-style-type: none"> <li>独自提案が、業務の目的を達成するに当たり、有効なものとなっているか。</li> </ul>	(10)
<ul style="list-style-type: none"> <li>過去の類似業務実績、執行体制が十分で、業務を円滑に遂行できると判断できる提案となっているか。</li> </ul>	(15)
合計	100

### 13 失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

- (1) 提出書類に虚偽の記載をし、その他不正の行為をした者
- (2) 本書に定める手続以外の手法により、実施委員会の委員及び市職員から助言、援助その他審査の公平を疑われるような行為を受けた者又は当該行為を求めた者
- (3) 本プロポーザルの手続期間中に、7(3)、(4)又は(5)に該当することとなった者
- (4) 提出書類の提出期間、提出場所、提出方法、記載方法等が、本書及び各様式の留意事項に適合しなかった者
- (5) 審査の公平性を害する行為を行った者
- (6) その他、本書等に定める手続、方法等を遵守しない者

### 14 その他留意事項

- (1) 本プロポーザルに係る一切の費用については参加者及び提案者の負担とする。
- (2) 提出書類の著作権は、各提案者に帰属する。
- (3) 提出書類は、原則として公開しない。ただし、本プロポーザルの実施に必要な限りに

において、提出書類等を札幌市が利用することを許諾することとする（複製を含む）。

- (4) 提出期限後の提出、差替え、変更、再提出及び追加は認めない。
- (5) 業務従事者一覧に記載された総括責任者は、市長が特別の理由があると認めた場合を除き、変更することができない。
- (6) 契約の相手方となった企画提案者は、その後の委託業務の遂行に必要な場合、提出書類等を、札幌市が利用することを許諾することとする（複製の作成を含む）。
- (7) 札幌市が提供した資料は、札幌市の了解なく公表、使用することができない。
- (8) 本業務に係るデザイン、意匠、著作権及び業務に付随して発生する全ての権利は札幌市に帰属し、本市の許可なく無断で使用、情報提供等を行うことを禁ずる。また、本業務に関連して得られた個人及び企業情報等の全てについて、本市及び当該個人並びに当該企業の代表者の許可なく第三者に情報提供あるいは情報を漏らすことを禁ずる。
- (9) 本業務は個人情報を取扱うため、別添「個人情報取扱安全管理基準」及び「個人情報の取扱いに関する特記事項」への適合を要し、最終審査にて決定した契約候補者に対して、契約締結前に同基準への適否を審査する。なお、個人情報取扱安全管理基準の全ての項目を満たさなくても必要な保護措置が講じられていると言える場合には適合と判断することがある。

## 15 問い合わせ先

〒060 - 8611 札幌市中央区北 1 条西 2 丁目（札幌市役所 7 階北側）

札幌市役所 都市局市街地整備部 住宅課 住宅企画係

担当：岩浪、西山 TEL：011-211-2807 jutakukikaku@city.sapporo.jp

## 16 スケジュール(参考)

- (1) 公募開始・・・・・・・・・・・・・・・・令和 7 年 3 月 24 日（月）
- (2) 質問受付・・・・・・・・・・・・・・・・令和 7 年 3 月 24 日（月）～4 月 8 日（火）
- (3) 参加意向申出書提出期限・・・・・・・・令和 7 年 4 月 15 日（火）16 時
- (4) 企画提案書等提出期限・・・・・・・・令和 7 年 4 月 15 日（火）16 時
- (5) 一次審査(書類審査)・・・・・・・・・・令和 7 年 4 月 17 日（木）(予定)
- (6) 最終審査(プレゼンテーション審査)・・・・・令和 7 年 4 月 24 日（木）(予定)
- (7) 結果通知・・・・・・・・・・・・・・・・令和 7 年 4 月下旬（予定）
- (8) 契約締結・・・・・・・・・・・・・・・・令和 7 年 5 月下旬（予定）