

市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託

プロポーザル実施要項

標記の業務委託について公募型プロポーザル方式の手続きを実施しますので、次のとおり参加者を募集します。

1 業務概要

(1) 業務委託名

市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託

(2) 目的及び概要

本業務は、市営住宅の計画修繕において、効果的かつ効率的な事業手法の検討を行うものである。

近年、市営住宅の計画修繕において、一部工事で入札不調・不落が発生しており、また、施工体制の確保や工期・コストの制約等に関する課題が顕在化している。このため、これらの課題解決に向け、民間事業者の技術力やノウハウを活用した事業手法の導入可能性について検討を行うことを目的とする。

(3) 業務内容

別紙1「市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託基本仕様書」のとおり

(4) 履行場所

熊本市内一円

(5) 履行期間

契約締結日から令和8年（2026年）12月28日（月）まで

(6) 提案上限額

6,930 千円（消費税及び地方消費税額を含む）

※提案内容に関わらず、この上限額を越える提案は無効とする。

(7) 業者選定の方法

公募型プロポーザル方式

2 担当部局

〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号

熊本市 都市建設局 住宅部 市営住宅課

電話096-328-2461（直通）

メールアドレス jutaku@city.kumamoto.lg.jp

3 スケジュール

令和8年（2026年）

7月13日（月） 公示、ホームページ公開

	関係書類等の配布
	質問書の受付
7月22日（水）	参加表明書等提出期限 質問書提出期限
7月23日（木）	参加資格審査結果通知（予定）
7月30日（木）	質問書回答期限
8月 6日（木）	技術提案書等提出期限
8月14日（金）	ヒアリング審査（予定）
8月17日（月）	審査結果通知（予定）
8月21日（金）	契約締結（予定）

4 参加資格

次に掲げる条件をすべて満たしていること。

- (1) 熊本市業務委託契約等に係る競争入札等参加資格審査申請書を提出し、熊本市業務委託契約等に係る競争入札参加者等の資格等に関する要綱（平成20年告示第731号）第5条に規定する参加資格者名簿に登録されている者または契約締結までに登録される見込みであること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号の規定に該当しない者であること。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続の開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続の開始の申立てがなされた場合は、それぞれ更生計画の認可決定又は再生計画の認可決定がなされていること。
- (4) 熊本市が締結する契約等からの暴力団等の排除措置要綱（平成18年告示第105号）第3条第1号の規定に該当しないこと。
- (5) 熊本市から熊本市物品購入契約及び業務委託契約等に係る指名停止等の措置要綱（平成21年告示第199号。以下「指名停止要綱」という。）に基づく指名停止を受けている期間中でないこと。
- (6) 消費税及び地方消費税並びに本市市税の滞納がないこと。
- (7) 業として本件プロポーザルに付する契約に係る業務を営んでいること。
- (8) 過去3年の間、本市との契約において、違反又は不誠実な行為を行った者であって契約の相手方として不適当と市長が認めるものでないこと。
- (9) 熊本市公契約条例（令和7年条例第54号）第8条に基づき誓約書を提出するなど、本条例を遵守していること。
- (10) 国又は地方公共団体から直接受注した業務として、令和2年度（2020年）以降に履行が完了した、公共施設の整備や改修に関する民間活力導入可能性調査業務に関する業務委託の実績を有すること。
- (11) 業務全般に責任を持つ業務責任者（以下「業務責任者」という。）として、令和2年度（2020年）以降に履行が完了した、当該業務と同種業務委託の担当者以上の役割

として業務実績を有すること。

- (12) 本件プロポーザルに事業協同組合（中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号）第3条に規定する事業協同組合をいう。以下同じ。）として参加表明書を提出した場合、その組合員は単体として、参加表明書を提出することはできない。

本件プロポーザルに事業協同組合として参加する場合は、業務を担当する組合員も併せて（5）、（10）の要件を全て満たす者であること。

5 申請手続等

- (1) 参加表明書、仕様書等の交付期間及び方法

令和8年（2026年）7月13日（月）から令和8年（2026年）7月22日（水）まで

熊本市ホームページへ掲載するほか、希望する場合は2の担当部局で配布する（担当部局での配布は熊本市の休日及び期限の特例を定める条例（平成元年条例第32号）第1条に規定する市の休日（以下「休日」という。）を除く。）。郵送又は電送（電子メール等）による交付は行わない。

担当部局での配布は、午前9時から午後5時まで。熊本市ホームページでは、その運用時間内にダウンロードできる。

なお、仕様書等は、令和8年（2026年）7月22日（水）までの間、2の担当部局で閲覧に供する。

- (2) 参加手続き等

本件プロポーザルの参加希望者は、参加表明書及びその他の必要書類（以下「参加表明書等」という。）を提出し、参加資格の有無について市長の確認を受けなければならない。提出方法等は、次によるものとする。

ア 提出書類及び提出方法

持参、郵送又は電送（電子メール等）により提出すること。郵送する場合は、一般書留又は簡易書留のような送達記録が残る方法によることとし、送達記録が確認できない方法により郵送されたものは受け付けない。電送（電子メール等）により提出する場合は、必ず電話で着信を確認すること。

(ア) 参加表明書（様式第1号）

(イ) 参加資格審査調書（様式第2号）

(ウ) 同種（類似）業務実績調書（様式第3号）

（同種（類似）業務の実績は、参加表明書等提出日までに履行が完了したものに限る。）

(エ) 同種（類似）業務の実績を証する契約書の写し等（必須）

なお、これだけでは同種（類似）業務の実績を有することが判断できない場合は、他の判断できる資料（図面、仕様書等の設計図書または委託者の証明等）で併せて補完すること。

(オ) 業務責任者経歴書（様式第4号）

(カ) 共同企業体協定書（共同企業体として参加する場合に限る）

イ 提出期限

令和8年（2026年）7月22日（水）午後5時まで

郵送する場合は、令和8年（2026年）7月22日（水）までに必着のこと。また、不慮の事故による紛失又は遅配は考慮しない。電送（電子メール等）により提出する場合は、提出期限までに着信確認を行うこと。

ウ 提出部数

1部とする。

エ 提出先

（ア）持参又は電送（電子メール等）の場合

2の担当部局

（イ）郵送の場合

〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号

熊本市長（熊本市都市建設局住宅部市営住宅課）宛

また、封筒の表面に申請する「業務委託名」及び「参加表明書在中」を明記すること。

オ 留意事項

（ア）様式については、参加表明書等提出日時点において記載すること。

（イ）ア（ウ）、（エ）の書面が添付されていない場合は、その実績を有しているとは認めない。また、ア（エ）により提出された書類では、同種業務の実績を有することが判断できない場合も実績を有しているとは認めない。

（ウ）事業協同組合として本件プロポーザルに参加する場合は、参加資格審査調書（様式第2号）中「業務を担当する組合員名」に係る部分も記載すること。業務を担当する組合員を特定することが困難な場合は、複数の候補組合員名を記載してもよいこととする。この場合に、うち1組合員でも4(10)及び(12)に規定された要件を満たさない場合は参加資格を有しないと認める。

(3) 参加資格の確認については、参加表明書等の提出期限日をもって行うものとし、結果（参加資格を有しないと認めた場合はその理由も含む。）は、書面により通知する。

6 参加資格を有しないと認めた者に対する理由の説明

(1) 参加資格を有しない旨の通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、市長に対して参加資格を有しないと認めた理由を、書面（様式は自由）により説明を求めることができる。

(2) 市長は、説明を求められたときは、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して5日（休日を含まない。）以内に、説明を求めた者に対し書面により回答する。

7 説明会

説明会等は実施しない。

8 仕様書等に対する質問

(1) 仕様書等に対する質問がある場合は、次のとおり質問書を提出すること。

ア 提出方法

書面（様式第5号）により持参、電子メールにて提出すること。ただし、電子メールの場合は、必ず電話で着信を確認すること。

イ 提出期間

令和8年（2026年）7月13日（月）から令和8年（2026年）7月22日（水）まで（休日を除く。）の午前9時から午後5時まで

ウ 提出先

2の担当部局

(2) (1)の質問書に対する回答書は、次のとおり閲覧に供する。なお、熊本市ホームページにも掲載する。

ア 閲覧期間

令和8年（2026年）7月30日（木）までに開始し、令和8年（2026年）8月6日（木）までとする。

イ 閲覧場所

2の担当部局

9 プロポーザルに参加する者が1者である場合の措置

プロポーザルに参加する者が1者であっても、プロポーザルを行うものとする。

10 提案書等の提出

5（3）の通知により参加資格を有すると確認された者は、次に定める方法に従い、提案書等を提出するものとする。

(1) 提出書類及び提出方法

提出書類は、別紙2「市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託提案書等作成要領」に基づき作成し、持参又は郵送により提出すること。郵送する場合は、一般書留又は簡易書留のような送達記録が残る方法によることとし、送達記録が確認できない方法により郵送されたものは受け付けない。

(2) 提出期限

令和8年（2026年）8月6日（木）午後5時まで

郵送する場合は、令和8年（2026年）8月6日（木）までに必着のこと。また、不慮の事故による紛失又は遅配は考慮しない。

(3) 提出部数

6部とする。

(4) 提出先

ア 持参の場合

2の担当部局

イ 郵送の場合

〒860-8601 熊本市中央区手取本町1番1号

熊本市長（熊本市都市建設局住宅部市営住宅課）宛
また、封筒の表面に申請する「業務委託名」及び「提案書在中」を明記すること。

1 1 提案書等のヒアリングの実施

(1) 実施日時

令和8年（2026年）8月14日（金）（予定）

(2) 実施場所

熊本市中央区手取本町1番1号

熊本市役所 本庁舎 11階会議室（予定）

時間・出席者は、別途指示するもの。

(3) 実施方法

対面による質疑応答形式

(4) 提案書等に関するヒアリングは、別紙3「市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託評価項目、配点及び評価基準」に沿って実施する。

出席者は3名以内とし、配置予定の管理者及び主たる担当者は必ず出席すること。
ヒアリングは非公開とする。

ヒアリングは1者につき約30分（説明15分、質疑15分程度）を予定し、順次個別に行う。

(5) ヒアリング時の説明に際しては、提出した提案書等のみを使用することとし、ヒアリング時の追加資料は受理しない。

(6) ヒアリングを正当な理由なく欠席した場合は、このプロポーザルは無効とする。ただし、悪天候、出席予定者の事故等市長がやむを得ないと認める理由により欠席した場合で、プロポーザル手続に支障のない範囲内でヒアリングを実施できるときは、再度市長が指示した日時にヒアリングを行うものとし、プロポーザル手続に支障のない範囲内でヒアリング等を行うことが困難であると認められるときは、このプロポーザル参加者のヒアリング実施項目は、全て0点として取り扱うものとする。

1 2 審査の方法等

(1) 審査の主体

「市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託候補者選考審査会設置要綱」に基づき「市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託候補者選考審査会」にて行う。

(2) 審査の基準

「市営住宅計画修繕に関する民間活力導入可能性調査業務委託評価項目、配点及び評価基準」によるものとする。

(3) 審査の方法提案書等及びヒアリングを基に審査し、最高得点者を契約候補者、次点の者を契約次点候補者として決定する。ただし、最高得点者が複数ある場合は、くじによりを決定する。

(4) 審査結果の通知

審査の結果は、書面により通知する。

1 3 プロポーザル審査結果の公表に関する事項

契約候補者を決定した場合は、担当課での閲覧及び熊本市ホームページにより次の事項を公表するものとする。

- (1) 提案者の商号又は名称（ただし、提案者が2者であった場合は、契約候補者の商号又は名称のみ表示）
- (2) 提案者（契約候補者のみ商号又は名称を表示）の評価点

1 4 契約候補者として選定されなかった者に対する理由の説明

- (1) 契約候補者とならなかった者は、契約候補者の公表を行った日の翌日から起算して5日（休日を含まない。）以内に、市長に対して契約候補者として選定されなかった理由について書面（様式は自由）により説明を求めることができる。
- (2) 市長は、説明を求められたときは、説明を求めることができる期間の最終日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、説明を求めた者に対し書面により回答する。

1 5 仕様の詳細に係る協議

- (1) 本業務委託に係る仕様の詳細については、契約候補者の提案書に記載された提案内容をもとに、契約候補者と協議を行い、委託者にて決定するものとする。この場合において、提案書に記載した提案内容について、契約候補者からの変更は原則として認めないものとする。ただし、委託者に不利にならない変更であって、プロポーザル方式の審査の公平性、透明性及び競争性に影響を及ぼさないものとして委託者が認めるものについては、この限りではない。
- (2) 契約候補者と協議が調わなかった場合は、契約次点候補者を新たな契約候補者として仕様の詳細について協議を行うものとする。この場合における当該契約次点候補者の提案内容の取扱いについても1 5 (1)と同様とする。
- (3) 契約候補者と協議が調った場合は、契約候補者は当該仕様に基づき、見積書を提出するものとし、予定価格の制限の範囲内で委託者と契約を締結するものとする。

1 6 契約方法

この案件は、電子契約にて締結することができる。なお、電子契約を行う場合、契約の締結にあたって、契約締結の確認の依頼のために使用する電子メールアドレスは、4 (1)に掲げる参加資格者名簿に登録する際に申請したメールアドレスとする。その他、熊本市電子契約実施要綱（令和7年10月1日施行）に定めるところによる。

1 7 その他の留意事項

- (1) 手続で使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限る。

(2) 契約保証金

熊本市契約事務取扱規則（昭和39年規則第7号）第22条の定めるところにより、契約候補者は、契約金額（単価契約の場合は、契約金額に予定数量を乗じて得た額）の100分の10以上の契約保証金を契約締結の時までに納付すること。ただし、利付国債の提供又は金融機関の保証をもって契約保証金の納付に代えることができる。また、次に掲げる場合では、契約保証金を免除とする。

ア 保険会社との間に委託者を被保険者とする履行保証保険契約を結び、保証証券を契約締結の時までに提出したとき。

イ 契約候補者から委託を受けた保険会社と委託者が工事履行保証契約を結び、保証証券を契約締結の時までに提出したとき。

ウ 過去2年の間に国又は地方公共団体と種類及び規模をほぼ同じくする契約を誠実に履行し、このことを証するため、委託者の証明（ただし、契約書の写しに委託者が契約の適正な履行完了を認めた書類の写しを添えても可。）を提出したとき。

(3) 業務委託契約書（案）

熊本市ホームページへ掲載するほか、2の担当部局で閲覧に供する。

(4) 参加表明書等に関する事項

ア 提出期限までに参加表明書等及び提案書等を提出しなかった場合は参加者として認められないものとする。

イ 参加表明書等及び提案書等の作成及び提出（並びにヒアリング）に係る費用は、提出者の負担とする。

ウ 提出された参加表明書等及び提案書等は、返却しない。なお、熊本市情報公開条例（平成10年条例第33号）の規定により、開示する場合がある。

エ 提出された参加表明書等及び提案書等は、参加資格の確認及び提案内容の評価以外に提出者に無断で使用しない。

オ 提出期限後における参加表明書等及び提案書等の追加、差し替え及び再提出は認めない。

カ 参加表明書等に虚偽の記載をしたことが判明した場合は、この参加表明書等を無効とし、参加資格の取消し、契約候補者決定の取消し、契約締結の保留又は契約の解除等の措置をとるとともに、指名停止要綱に基づく指名停止その他の措置を行うことがある。

キ 提案書等に虚偽記載等明らかに悪質な行為があると認められる場合は、この提案書等を無効とし、契約候補者決定の取消し、契約締結の保留又は契約の解除等の措置をとるとともに、指名停止要綱に基づく指名停止その他の措置を行うことがある。

(5) 参加資格の確認を行った日の翌日から契約候補者決定までの間に、参加資格を有すると認めた者が参加資格を有しないと判明した場合は、理由を付して参加資格確認の通知を取り消すものとする。この取り消しの通知を受けた者は、通知を受け取った日の翌日から起算して5日（休日を含まない。）以内に、市長に対して参加資格を有しないと認めた理由について書面により説明を求めることができる。

- (6) 契約候補者の決定後契約締結までの間に、契約候補者が4に規定する参加資格を満たさなくなった場合には、契約を締結しないことができるものとする。
- (7) 申請書類等は、黒色のペンまたはボールペンで記入すること（消せるボールペンは不可）。
- (8) 提案時に提出された見積額は、本業務の提案上限額以内で業務を実施可能であるか判断するためのものであり、契約金額とは異なる。
- (9) 基本仕様書は、業務の大綱を示すものであり、業務内容の詳細については、プロポーザル実施後、契約候補者と委託者との協議により決定する。