

羽曳野市旧浅野家住宅 第Ⅰ期改修工事に係る

公募型プロポーザル

実施要領

令和6年8月

羽曳野市

1 目的

本要領は、「羽曳野市旧浅野家住宅 第Ⅰ期改修工事」を実施するにあたり、創造性や技術性に優れ、豊富な経験を有する受注者を選定するため、公募型プロポーザルにより広く企画提案を募集し、最も適切な候補者を選定するために必要な事項を定めるものである。

2 趣旨

本事業は、築 100 年を超える木造伝統工法で建てられた既存建築物を再生・活用することを目指し、「観光・交流の拠点」として整備することを目的としている。旧浅野家住宅の歴史とあわせて「世界遺産と日本遺産のあるまち」羽曳野の魅力を発信できるよう、現状の建物を可能な限り保存しながら、市民、地域の方々や来訪者が新たに出会い、交流が生まれる取り組みや、多世代が集える空間づくりを目指している。

そのためには、木造伝統工法に関する豊富な知識と経験を持ち、既存建築物の特性を最大限に活かしながら改修工事を行うことができる施工者の選定が不可欠である。確かな技術や実績を持つ施工者を選定することにより、建物の歴史的価値を維持しつつ、安全かつ効果的な改修工事を実現することが可能となる。

建物の改修にあたっては、日本の歴史に根差した木造伝統工法の技法を踏襲し、できる限り伝統的な素材と工法に則ることを基本とし、設計者と一体となり既存建築物の再生を行う。

3 工事概要

(1) 工事名

羽曳野市旧浅野家住宅 第Ⅰ期改修工事

(2) 工事場所

本市指定場所

(3) 工事内容

羽曳野市旧浅野家住宅 第Ⅰ期改修工事 仕様書のとおり

※仕様書については各種要件を記載したものであり、必要とする最低限の要求事項とする。

(4) 工事費の上限

129,579,000円（消費税及び地方消費税を含む）

(5) 工期

契約締結日の翌日から令和 7 年 9 月 30 日までの期間

(6) 工事竣工時期

長屋門・蔵 令和 7 年 3 月末

ミセ東・広場 令和 7 年 9 月末

4 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、「単体企業」又は「3 社以内の共同企業体（以下「JV」と

いう。)」であって、次の資格要件を全て満たすものとする。

- (1) 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（同令第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に該当する者でないこと。
- (2) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条第 1 項もしくは第 19 条の規定に基づく破産の申立て、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- (3) 国税及び地方税の滞納がないこと。
- (4) 羽曳野市暴力団排除条例（平成 24 年羽曳野市条例第 17 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条第 3 号に規定する暴力団密接関係者に該当する者でないこと。
- (5) 羽曳野市の入札参加資格停止の措置を受けている者でないこと。国その他の自治体等においてこれに準じる措置を受けている者でないこと。
- (6) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく特定建設業許可を有する者であること。特定 JV の場合は代表構成員が許可を有していること。
- (7) 建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査における直近の総合評定値（建築一式）が 750 点以上であること。
- (8) 平成 12 年 4 月 1 日以降に、延床面積 130 m²以上かつ築 50 年以上の改修、改築工事を受託・履行した実績が 2 件以上あること。
- (9) JV の場合は、次に掲げる項目をすべて満たすこと。
 - ①JV の結成は、JV の構成員の要件を満たす 3 社以内による自主結成とする。
 - ②JV の構成員は、上記（1）から（5）までに掲げる事項を全て満たしていること。
 - ③JV の構成員のうち 1 社は、上記（6）から（8）までに掲げる事項を満たしていること。
 - ④JV の代表構成員の出資比率は構成員中最大であるものとし、その他の構成員の出資比率は次のとおりとする。
 - ア、2 社の場合 30%以上
 - イ、3 社の場合 20%以上
 - ウ、現場代理人及び監理技術者は、代表構成員から選出すること。
- (10) 本事業について、CM 業務を委託した阪急コンストラクション・マネジメント株式会社と資本面もしくは人事面において密接な関連がある者でないこと。

5 施工上の条件

改修工事の履行にあたっては、次の条件を満たすものとする。

- (1) 下請けへの外注
契約の履行の全部または主要な部分を一括して下請けに外注してはならない。
主要な部分以外の下請けへの外注に関しては、書面により発注者の承諾を得るものとする。

(2) 配置予定技術者の資格及び実績要件

① 現場代理人の資格及び実績要件等について

現場代理人として、アおよびイまたはウの要件を満たすものを改修工事の履行期間に専任で配置できること。

ア、現場代理人は参加申込時点において常勤で3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。JVの場合は代表企業に属すること。

イ、一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。

ウ、主任技術者の資格を有すること。

② 監理技術者の資格及び実績要件等について

監理技術者として、次のすべての要件を満たす者を改修工事の履行期間のうち、工事着工から工事完了までの期間に専任で配置できること。

ア、監理技術者は、参加申込時点において常勤で3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。JVの場合は代表企業に属すること。

イ、一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。

ウ、監理技術者の資格を有すること。

エ、平成12年4月1日以降に、日本国内において、監理技術者、主任技術者又は現場代理人のいずれかの立場で延床面積130㎡以上かつ築50年以上の改修、改築工事に従事した実績があること。

6 募集及び選定スケジュール（予定）

内 容	期 日 等
実施要領の公表	令和6年8月7日（水）
現地見学会の申込	令和6年8月8日（木）～8月15日（木）
現地見学会	令和6年8月19日（月）～8月21日（水）
質問書の受付期間	令和6年8月21日（水）～8月23日（金）
質問書への回答公表	令和6年8月28日（水）
提案書類等の提出期間	令和6年9月2日（月）～9月4日（水）
プレゼンテーション・ヒアリング審査	令和6年9月11日（水）～9月12日（木）
選定結果の通知	令和6年9月中旬頃
契約の締結	令和6年9月下旬頃

※上記スケジュールは、状況により変更する場合がある。

7 応募方法等

(1) 担当部局

〒583-8585 羽曳野市誉田4丁目1番1号
羽曳野市 都市魅力部魅力づくり推進課
TEL 072-958-1111 (内線 2731)
E-mail miryoku@city.habikino.lg.jp

(2) 実施要領の公表

- ① 公表日：令和6年8月7日（水）
- ② 公表方法：実施要領、仕様書及び各様式は、本市ウェブサイトから必要に応じてダウンロードし、使用すること。

(3) 質問書の受付及び質問への回答

- ① 受付期間：令和6年8月21日（水）午前10時から
8月23日（金）正午まで（必着）
- ② 提出方法：電子メール（E-mail miryoku@city.habikino.lg.jp）
※必ず電話にて到着確認を行うこと。
- ③ 提出書類：質問書（様式2）
- ④ 質問回答日：令和6年8月28日（水）
- ⑤ 質問回答方法：質問に対する回答は一括してとりまとめ、令和6年8月28日（水）までに本市ウェブサイトに掲載する。
※質問者名は公表しない。
※回答内容は、本要領及び仕様書等の追加、修正事項として取り扱う。

8 現地見学会の実施

旧浅野家住宅の現地見学を希望する者は、事前申込みを行うこと。

(1) 実施期間

令和6年8月19日（月）から8月21日（水）まで
（ただし、午前10時から午後5時の時間内に現地見学をすること）
※詳細については、調整の上、申込者に電子メールにて通知する。

(2) 参加申込期間

令和6年8月8日（木）午前10時から8月15日（木）正午まで

(3) 参加申込方法

現地見学会申込書（様式1）に記入し、電子メールで提出すること。
羽曳野市 都市魅力部魅力づくり推進課
TEL 072-958-1111 (内線 2731)

E-mail miryoku@city.habikino.lg.jp

※必ず電話にて到着確認を行うこと。

※参加人数は、1 参加者 9 名までとする

9 提案書の作成及び提出

(1) 提出書類

提出書類は次の表のとおり。

※提出書類は、①から⑮の順序で製本し、インデックスを付け、簡易な A 4 ファイルで提出すること。

※JV で参加申込する場合は、下表にある提出書類とは別に提出が必要な書類があるため、事前に電話で問い合わせをすること。

羽曳野市 都市魅力部魅力づくり推進課

T E L 072-958-1111 (内線 2731)

	提出書類	注意事項	提出部数	
			正本 1 部	副本 6 部
①	参加申込書	【様式 3】	○	
②	参加要件確認表	【様式 4】	○	
③	誓約書（羽曳野市暴力団排除条例関係）	【入札参加様式 様式第 1 号（第 14 条関係）】	○	
④	入札参加停止措置等 状況調書	【入札参加様式 様式第 2 号】	○	
⑤	秘密保持に関する誓 約書	【様式 5】	○	
⑥	提案書	【様式 6】	○	●
⑦	工事工程表	【任意様式】 ・ A 3 サイズ横長で 1 枚とすること。 ・ 作業項目を設定し、作業の順序や関係性などについて、 わかりやすく記載すること。	○	●
⑧	工事実施体制	【任意様式】 ・ A 3 サイズ横長もしくは縦長で 1 枚とすること。 ・ 各役割の担当者ごとに、氏名、資格を記載すること。	○	●

⑨	工事提案書	【任意様式】 ・以下のテーマについて、簡潔に記載すること。 ※各テーマA4サイズ縦長2枚までとし、文字サイズは10ポイント以上（注記などを除く）とすること。 【テーマ1】 「品質についての考え方」 ※伝統的な工法を用いた建築を施工するにあたり注意するポイントについて説明すること。 【テーマ2】 「工事費についての考え方」 ※工事中の増額が発生しないようにするための工夫について説明すること。 ※工事費が上振れした場合にVECDできる箇所について提案すること。 【テーマ3】 「工期についての考え方」 ※工事竣工時期から少しでも短縮できる方法について提案すること。	○	●
⑩	工事費見積書	【様式7】 ・見積金額は税抜きと税込みの両方を記載すること。 ・長屋門棟(蔵含む)工事、ミセ東棟工事、外構工事の総額で記載すること	○	●
⑪	工事費見積内訳書	【任意様式】 ・長屋門棟(蔵含む)工事、ミセ東棟工事、外構工事に分けて記載すること。	○	●
⑫	会社概要	【様式8】	○	
⑬	会社実績調書	【様式9】	○	
⑭	現場代理人の経歴等	【様式10】	○	
⑮	監理技術者の経歴等	【様式11】	○	

(2) 提案書作成にあたっての留意事項

- ① 提案書の作成及び提出に係る費用は、すべて提案者の負担とする。

- ② 提案書は提案者名が記載されたものを正本とし、社名や会社ロゴ等を全て抜いたものを副本とする。※上記「●」の資料は、提案者名が特定可能な表現はしないこと。
- ③ 仕様書に示す内容は重要事項であり、明記していない事項についても、当然備えるべき項目については要求内容に含まれるものとして作成すること。
- ④ 虚偽の記載をした場合は、提出された提案書を無効とする。
- ⑤ 本市の依頼又は合意があった場合を除き、提出後の追加、修正、削除等の差し替え及び再提出はできない。
- ⑥ 提出された提案書一式については、返却しない。
- ⑦ 市が提示する資料は、本事業の募集に係る検討以外の目的で使用することはできない。
- ⑧ 天変地異等やむを得ない理由により、プレゼンテーションの実施ができないときは、これを延期、または中止する場合がある。

(3) 提案書類の受付

- ① 受付期間：令和6年9月2日（月）午前10時から9月4日（水）午後5時まで（必着）
※ただし、執務時間外は受付しない。
- ② 提出場所：本要領「7 応募方法等（1）担当部局」に同じ。
- ③ 提出方法：持参又は郵送（発送の履歴を証明できる方法によること）
- ④ 提出書類：本要領「9 提案書の作成及び提出（1）提出書類」を参照
- ⑤ 提出部数：1. 正本 1部（社名記名・押印有り）
2. 副本 6部（社名無記名・押印なし）

10 選定方法

(1) 選定手順

本市が設置する選定委員会において、提案者ごとに、別添「審査基準」に基づいて評価及び選定を行う。選定に当たっては最低基準を設け、最低基準を満たした者のうち、得点が最も高かった者を最優秀提案者として決定し、次に得点の高かった者を、次点の提案者として決定する。得点と同じ場合は、見積額がより廉価であった提案者を最優秀提案者とし、さらに見積額が同額であった場合は、選定委員会の投票で決定する。なお、提案者が1者の場合も選定を行う。審査の結果、最低基準の点数を上回る提案者がいなかった場合、本プロポーザルにおいては契約を行わないものとする。

(2) 審査基準

別添「羽曳野市旧浅野家住宅 第Ⅰ期改修工事に係る公募型プロポーザル 審査基準」のとおり

(3) プレゼンテーション・ヒアリング実施期間

令和6年9月11日（水）から9月12日（木）まで

※会場等の詳細については、参加資格審査の通過者に電子メールにて通知する。

(4) プレゼンテーション・ヒアリングの実施方法等

① 出席者

3名以内とし、本改修工事の責任者は必ず出席すること。

② プレゼンテーション内容

プレゼンテーションは、提出された提案書の内容に基づいて行うこと。

※提案者名が特定可能な表現はしないこと。

③ 時間配分

プレゼンテーション 20 分以内、提案内容等に関するヒアリング 30 分以内とする。

④ 使用機材

プロジェクター及びスクリーンは本市が準備する。その他必要機器については各提案者が用意すること。

(5) 選定結果

選定結果については、令和6年9月中旬頃に提案者ごとに選定結果を書面にて通知する。

(6) その他

選定委員会は非公開とする。

(7) 失格要件

以下の条件のいずれかに該当する場合は、失格となる。

- ① 提出書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
- ② 提案書作成のための仕様書等に示された条件に適合しない場合
- ③ 提出書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- ④ 提出書類に虚偽の内容が記載されている場合
- ⑤ 上限金額を超えた提案を行っている場合
- ⑥ その他提案者に求められる義務を履行しなかった場合
- ⑦ 選定委員会の委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- ⑧ 他の参加者と応募提案の内容又はその意思について相談を行った場合
- ⑨ 選定終了までの間に、他の参加者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合

1.1 契約の手続き等

- (1) 選定委員会において選定された最優秀提案者との交渉が成立した場合は、当該提案者との契約の締結を行う。
- (2) 契約内容及び仕様については、技術提案内容をもとに、本市と詳細を協議する。この際、改めて本市から提案内容の説明を求めることがある。また、契約内容と仕様、契約金額については、協議の結果、採択された提案に変更が生じることがある。
- (3) 最優秀提案者との交渉が成立せず契約の締結が困難な場合は、次点の者と交渉を行い、成立した場合には、当該提案者と契約の締結を行うものとする。

1.2 その他

- (1) 本市の選定委員会は、必要に応じて追加資料を求めることができるものとする。
- (2) 本市は、提出された書類を提案者に無断で使用しない。
- (3) 本プロポーザルの応募に関し、審査等委員及び従事職員等の関係者に対する接触を行わないこと。
- (4) 1 者 1 提案とし、複数提案を禁止する。
- (5) 審査結果に対する異議申立ては受け付けない。
- (6) プレゼンテーションは非公開で行うが、提出書類に対し、羽曳野市情報公開条例第 6 条第 1 項に基づく請求書が提出された場合には、受注候補者の選定が完了した後において、その全部または一部を請求者に公開することがある。
- (7) 本要領及び別紙仕様書に明記なき事項、業務上発生した疑義については、発注者及び受注者の両者協議により業務を進めるものとする。
- (8) 旧浅野家住宅整備に係る CM 業務を「阪急コンストラクション・マネジメント株式会社」が実施している。
- (9) 本プロポーザルにおける事前説明会は、実施しない。