

羽曳野市旧浅野家住宅基本設計・実施設計等業務に係る

公募型プロポーザル

実施要領

令和5年6月

羽曳野市



## 1 目的

本要領は、「羽曳野市旧浅野家住宅基本設計・実施設計等業務」を委託するにあたり、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

設計業務を行うにあたっては、「羽曳野市旧浅野家住宅基本構想・基本計画」の内容を十分に理解し、設計を行う過程において既存建物を活かす手法の一つとして、建築基準法適用除外制度の検討を行う。

また、築100年を超える木造伝統工法である既存建築物の改修工事という特異性から、設計段階から精緻な建物調査とコスト検証を行い、施工段階での手戻りをなくすため、既存建物改修工事の知見を持った施工業者と一体となった設計を行う。

## 3 業務概要

### (1) 業務名

羽曳野市旧浅野家住宅基本設計・実施設計等業務

### (2) 業務場所

本市指定場所

### (3) 業務内容

【羽曳野市旧浅野家住宅基本設計・実施設計等業務 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) 委託費の上限

16,090,000円（消費税及び地方消費税を含む）

### (5) 履行期限

委託契約締結の翌日から令和6年3月31日までの期間

※構造・防耐火・避難等の建築基準法適用除外協議、審査会、公聴会期間を含む。

※建築基準法適用除外協議や審査会、公聴会の状況により、履行期間の日程を超過する可能性がある。その場合、発注者と事業者の間で期間延長協議を行い、業務を遂行する。

## 4 プロポーザル参加資格要件

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。また、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) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の3第1項の規定に基づく、一級建築士事務所又は二級建築士事務所の登録を受けたものであること。また、建築士法第10条第1項の規定による処分を受けていないこと。
- (7) 建設業法（昭和24年法律第100号）に基づく特定建設業許可または、一般建設業許可を有する者であること。
- (8) 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）を取得している者であること。
- (9) 平成12年4月1日以降に、延床面積130㎡以上かつ築50年以上の同種または類似の改修、改築受託・履行した実績が2件以上あること。
- (10) 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）～（9）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

## 5 業務実施上の条件

各業務の実施にあたっては、次の条件を満たすものとする。

- (1) 業務の再委託
  - 契約の履行の全部または主要な部分を一括して第三者に委託してはならない。
  - 主要な部分以外の第三者への委託に関しては、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
  - 本業務の実施にあたっては、業務責任者及び下表（注3）の業務分野に掲げる各主任技術者を配置すること。また、監理技術者を専任で配置すること。

注1)「業務責任者」とは、本業務における設計業務全体を統括する責任者である。

注2)「主任技術者」とは業務責任者の下で各業務分野を統括する者である。

注3)各主任技術者の業務内容は、下記のほか別添の「業務委託仕様書」による。

業務分野	業務内容
意匠	平成31年国土交通省告示第98号における、別添一第1項第一号基本設計に関する標準業務、第二号実施設計に関する標準業務の各イ及びロの各表の(1)総合の欄に掲げる成果図書を作成するために必要な業務
構造	同上各表の(2)構造の欄に掲げる成果図書を作成するために必要な業務
電気	同上各表の(3)(i)電気設備の欄に掲げる成果図書を作成するために必要な業務
機械	同上各表の(3)(ii)給排水衛生設備及び(3)(iii)空調換気設備の欄に掲げる成果図書を作成するために必要な業務

#### ①業務責任者の資格及び実績要件等について

- ア、業務責任者は、一級建築士又は二級建築士の資格を有する者で、同種または類似業務（本要領4一(10)）の実績があること。
- イ、業務責任者は、参加申込時点において3か月以上の直接雇用関係にあること。JVの場合は代表企業に属すること。
- ウ、業務責任者は、(意匠)の主任技術者を兼任すること。また、業務責任者は、(構造)、(電気)及び(機械)の主任技術者を兼任することができる。

#### ②各主任技術者の資格及び実績要件等について

- ア、主任技術者は、参加申込時点において3か月以上の直接雇用関係にあること。
- イ、主任技術者は、他の業務分野の主任技術者を兼任することはできない。(業務責任者を除く。)

#### ③監理技術者の資格及び実績要件等について

- ア、一級建築施工管理技士、一級建築士又は二級建築士いずれかの資格を有し、建築工事業に対応した監理技術者資格者証の交付を受け、監理技術者講習修了証を取得していること。
- イ、監理技術者は、参加申込時点において3か月以上の直接雇用関係にあること。JVの場合は代表企業に属すること。
- ウ、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年以上の同種または類似の改修、改築工事に従事した実績があること。

## 6 全体スケジュール

内 容	期 日 等
実施要領の公表	令和5年7月3日(月)
質問書の受付	令和5年7月3日(月)～7月12日(水)
質問書への回答	令和5年7月18日(火)
参加意向表明書の受付	令和5年7月3日(月)～7月20日(木)
現地見学会	令和5年7月24日(月)～7月28日(金)
提案書類等の受付	令和5年7月31日(月)～9月8日(金)
参加資格審査結果通知	令和5年9月14日(木)
プレゼンテーション・ ヒアリング審査	令和5年9月19日(火)～9月27日(水)
選定結果の通知	令和5年9月下旬頃
契約の締結	令和5年10月上旬頃

## 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  
T E L 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5年7月3日(月)
- 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5年7月3日(月)午前10時から  
7月12日(水)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1)
- ④質問回答日：令和5年7月18日(火)
- 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5年7月18日(火)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、本要領及び業務仕様書等の追加、修正事項として取り扱う。

(4) 参加意向表明書

①受付期間：令和5年7月3日（月）午前10時から

7月20日（木）正午まで（必着）

※ただし、執務時間外及び土日・国民の祝日は受付しない。

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（書留郵便に限る）

④提出書類：以下の提出書類はファイル等で綴るなどわかりやすくした形で提出すること。

ア、参加意向表明書（様式2）

イ、秘密保持に関する誓約書（様式3）

※現地見学を希望する場合は、現地見学会申込書（様式4）も併せて提出すること。

(5) 提出部数：1部

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、事前に申込みの上行うこと。

(1) 実施期間

令和5年7月24日（月）から7月28日（金）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5年7月3日（月）午前10時から7月20日（木）正午まで

(3) 申込方法

現地見学会申込書（様式4）に記入し、参加意向表明書と共に提出すること。

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、①～⑪の順序で製本し、インデックスを付け、簡易なA4ファイルで提出すること。

提出書類	注意事項	提出部数	
		正本	副本
		1部	6部

①	提案書	【様式5】	○	●
②	業務工程表	<b>【任意様式】</b> ・ A3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。 ※令和5年度中に設計業務等を行い、令和6年度に整備を進める予定	○	●
③	業務実施体制	<b>【任意様式】</b> ・ A3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。	○	●
④	設計提案書	<b>【任意様式】</b> ・ 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枚又はA3サイズ横長1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。 <b>【テーマ1】</b> 「伝統的な工法を用いた建物を改修した事例における設計手法」 ※最大三事例までとする。 ※事例の概要が分かる図面や写真を適宜掲載すること。 ※工事費圧縮と工期短縮に効果のあった設計方針について説明すること。 <b>【テーマ2】</b> 「本事業での設計手法」 ※工事費に大きく影響する外壁と屋根及び構造補強の設計方針について説明すること。 ※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。 ※品質を重視する箇所と、工事費低減を重視する箇所について説明すること。 <b>【テーマ3】</b> 「工事費についての考え方」 ※上記【テーマ2】「本事業での設計手法」を踏まえ、目標とする工事費概算を、長屋門棟（蔵含む）工	○	●



		事、ミセ東棟工事、外構工事、に分けて提案すること。 ※工事費概算は、税込み金額とすること。		
⑤	設計料内訳書	【任意様式】 ・ A4サイズとすること。 ・ 委託金額上限の範囲内で、仕様書の業務ごとの内訳がわかるもの。(消費税及び地方消費税を含む)	○	●
⑥	会社概要	【様式6】	○	
⑦	入札参加停止措置等 状況調書	【様式7】	○	
⑧	会社実績調書	【様式8】	○	
⑨	業務責任者の経歴等	【様式9】	○	
⑩	配置予定技術者調書	【様式10】	○	
⑪	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、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提出期限までに提案書の提出がない場合には、辞退したものとみなす。
- ⑦提出された提案書一式については、返却しない。

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、得点が最も高かつ

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「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5年9月19日（火）から9月27日（水）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

5名以内とし、本業務の業務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5年9月下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。

(5) 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

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、設計提案内容をもとに、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、選定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) 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、両者協議により業務を進めるものとする。
- (6) 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。