

## かすみがうら市複合交流拠点施設基本設計等業務公募型プロポーザル実施要項

令和3年6月28日

追記:令和3年6月29日

かすみがうら市

### 1. 趣旨

当市では、平成26年度に公共施設等マネジメント計画(基本計画)を策定し、令和3年度には公共施設等マネジメント計画第Ⅰ期実行計画(個別施設計画)の策定を予定している。当該計画では、狭小な行政窓口施設やコミュニティ機能の偏在を課題としており、「窓口機能の移転とサービスの拡充」及び「神立停車場線沿線区域へのコミュニティ機能の新設」が盛り込まれる予定である。

また、当市は都市公園の保有面積が茨城県内においては大きく平均値を下回るとともに、市条例にて定める、住民一人当たりの公園面積から算出した場合においても基準を下回っており、令和2年12月に策定した立地適正化計画においては、当市が主体で取り組む施策として、地域ニーズに対応した公園・緑地の確保を掲げ、「拠点性・生活利便性・防災性の向上に向けた重点的な公園・緑地の整備を推進する。」としている。

さらに、令和2年に開通した都市計画道路・神立停車場線は市のシンボル軸として、新たな魅力の創出や沿道の有効的な土地利用による地域活性化が期待されているものの、付近には公共施設が存在しないため、避難場所や防災倉庫等の防災拠点が少なく、有事を想定した際のハブ的拠点となる防災機能が求められている。

一方で、令和元年度には中心市街地土地利用基本構想策定調査業務を行い、複合交流拠点施設整備に向けた建設候補地の検討や整備コンセプトを検討したところである。この調査では、学生が利用できる学習スペースや子供が安心して遊ぶことができる公園などを複合した施設に対してニーズが高いとの集計となった。

そこで、本業務委託では、これらの課題を解決し、市民ニーズを満たすため、行政機能、コミュニティ機能及び図書機能を有する学習スペース等を複合した交流拠点施設と防災機能を備えた公園施設建設のための総合的な設計を目的としている。その中で、価格のみではなく、豊富な経験と高い専門知識を有する業者の実績、提案力、作業体制、実効性等を総合的に判断し、契約を行う上で最も適した受託候補者を公募型プロポーザルにより選定するため、必要な事項を本実施要項で定めるものとする。

### 2. 業務を行う上での諸条件

#### 1) 計画地

茨城県かすみがうら市稲吉南二丁目2625番3(宅地・29,096.29㎡)の一部

※土地の一部(西側私道)の分筆が予定されており、上記面積のうち約28,300㎡が計画地

※計画地は、所有者にて建物解体工事中であり、令和4年3月末に解体工事が完了予定である。よって、土地の現況高は現時点で確定していない。

## 2) 周辺状況

敷地北側は都市計画道路・神立停車場線に接道し、JR常磐線・神立駅からは約660mの距離に位置している。

## 3) 市民ニーズ

複合する機能へのニーズの把握には、立地適正化計画の策定に伴い実施した、「まちづくり意見交流会アンケート」の集計結果を用いる。(アンケート結果は市ホームページに掲載する。)ただし、「3-2) 市民意向把握支援業務」の結果を受けて、再整理を行う。

## 4) 設計を行う上での基本方針

以下の4点を施設整備の方針とする。

- ・若者・学生が気軽に立ち寄ることができて、日常の居場所となる場
- ・子育て世代が子どもとともに安心して立ち寄ることができ、子どもも安心して遊べる場
- ・地域住民が生きがいや活躍の場、災害時の避難の場など多目的に利用し、地域コミュニティを形成する場
- ・来訪者の待合・休憩の場となり、市の観光情報や地域情報を発信する場

## 5) 複合化を行う機能

- ・窓口機能(中央出張所の機能を移転し、サービスを拡充する。)
- ・コミュニティ機能(神立停車場線沿線でのコミュニティ機能を新設する。)
- ・図書、学習機能
- ・防災機能を有した公園
- ・その他

## 6) 施設規模

約28,300㎡のうち、建築物の敷地として約5,000㎡を設定し、残りの面積を公園とする。駐車場の面積は適宜設定する。

## 7) 想定事業費

想定する事業費は、用地取得、基本設計、実施設計、工事監理、造成工事、本体工事、外構工事、公園工事、防災倉庫等を含み2,567,285千円(税込)とする。ただし、確定したものではない。また、最小の経費で最大の効果を生むよう努めるものとする。

## 8) 施設計画の見通し

施設計画の見通しとしては、以下の通り。

- |        |             |
|--------|-------------|
| ・令和3年度 | 用地交渉、基本設計   |
| ・令和4年度 | 用地取得、実施設計   |
| ・令和5年度 | 建築工事、公園工事   |
| ・令和6年度 | 施設供用開始、公園工事 |
| ・令和7年度 | 公園供用開始      |

## 9) その他

・現時点での運営方式は公営を想定するが、民間活力の積極的な導入を検討する。(PFI事業を除く。)

## 3. 業務概要

### 1) 業務名称

かすみがうら市複合交流拠点施設基本設計等業務

### 2) 業務内容

#### ① 市民意向把握支援業務

当市の課題と市民ニーズ、基本方針等を踏まえて、市民ワークショップ等を開催し、建物の使い方や機能の精査を行う。

#### ② 民間活力導入のためのサウンディング調査業務

市民意向把握業務と並行して、住民ニーズを満たし、当市の諸課題を解決するための民間活力に関して、サウンディング調査を行い、導入検討を行う。

#### ③ 基本設計業務

①及び②を踏まえ、複合交流拠点施設のプランを概ね 3 案ほど作成し、建築工法別にイニシャルコスト・ランニングコストのメリットを比較し、最適な施設計画を行う。

#### ④ 概算工事費の算出

#### ⑤ その他

その他、土地の現況測量等、基本設計を行う上で必要な業務を含む。ただし、土地の分筆に関しては、業務から除くものとする。なお、計画地は所有者において、建物解体工事が施工中である。そのため、業務を行う上での現地における各種調査は、市を通して所有者から承諾を得た上で、当該工事に支障を及ぼさない場合に限り、行うことができる。

### 3) 成果品

① 業務完了通知書 1部

② 業務報告書 2部

A4 判両面印刷とする。

③ 基本設計図書一式 2部

A2 判縮小図を二つ折りに製本する。

④ 概算工事費積算書 1部

⑤ 電子媒体(CD-R) 1部

⑥ その他市長が求めるもの

②から④の電子データ及び基本設計の検討に必要なデータとし、図面データは jww 形式及び pdf 形式、概算工事費積算書は Excel 形式のデータとする。

※本業務により作成された成果品及びその過程のデータの所有権は、当市に帰属するものとし、業務期間の終了後、本業務の成果品等について当市が問い合わせを行った場合等は、誠実にこれに対応すること。また、業務の内容に瑕疵があった場合は、当市と協議の上、無償で是正措置を講ずること。

#### 4) 業務期間

契約の翌日から令和4年3月15日まで

#### 5) 委託料上限額

金41,591,000円(税込)

#### 6) その他

その他、詳細は別紙仕様書に記載する。また、仕様書の内容はプロポーザル方式の手続きにおいて提出された技術提案内容を受けて決定し、仕様書に追加して記載するものとする。

### 4. 参加資格

本公募型プロポーザルに参加しようとする者は、次に掲げる項目をすべて満たしていること。

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。)の規定に該当しないこと。

2) かすみがうら市契約規則(令和2年規則第11号)第4条の規定に基づき、令和3・4年度の当市における競争入札参加有資格者名簿に記載されていること。

3) 会社更生法(昭和22年法律第172号)に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者または民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと。(再生手続き開始決定がなされ、競争参加資格の再認定を受けた者を除く。)

4) かすみがうら市建設工事請負業者指名停止等措置要綱に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。

5) 役員等(個人である場合にはその者を、法人である場合には役員(役員として登記又は届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。)をいう。以下、同じ。)が、かすみがうら市暴力団排除条例(平成23年条例第9号)第2条第9号に規定する暴力団員または同条第3号に規定する暴力団等(以下、「暴力団関係者」という。)でない者及び役員等が、暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。また、かすみがうら市建設工事等暴力団排除対策措置要綱に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。

6) 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の3第1項の規定により、一級建築士事務所登録簿に登録されていること。

7)本業務に関するノウハウや知見を有し、かつ、事業の遂行に必要な組織を有し、専門知識・能力を有する担当者を配置できること。なお、配置を予定する総括責任者及び担当主任技術者の条件は次のとおりとする。

- ・総括責任者及び各主任担当者は、それぞれ1人配置すること。

- ※ 総括責任者とは、業務の技術上の管理及び統括を行う者をいう。

- ※ 主任担当者とは、総括責任者の下で各担当業務分野における担当技術者の中心的な役割を担う者をいう。

- ・主任担当者を配置しなければならない業務分野は、①建築意匠分野、②建築構造分野、③電気設備・機械設備分野、④公園分野の4分野とする。

- ・総括責任者及び建築意匠主任担当者は、一級建築士であること。

- ・公園主任担当者は、技術士(建設部門:都市及び地方計画)又はシビルコンサルティングマネージャ(造園部門又は都市計画及び地方計画部門)であること。

- ・総括責任者は、各主任担当者を兼任しないこと。また、各主任担当者同士も兼任しないこと。

- ・その他本業務にあたり必要な技術者を配置すること。

- ・参加表明者は、建築構造分野及び電気設備・機械設備分野の主任担当者に関して、協力者を加えることができる。

8)本プロポーザルにおいては、共同企業体による参加は、認めない。

## 5. 公募型プロポーザルの全体スケジュール

日時	内容
令和3年6月28日(月)～ 令和3年7月13日(火)	実施要項の交付期間
令和3年7月13日(火)	質問書の提出期限 参加表明書の提出期限
令和3年7月20日(火)	質問書の回答 一次選考の結果の通知
令和3年8月2日(月)	技術提案書の提出期限
令和3年8月上旬から中旬	プレゼンテーション実施日
令和3年8月中旬から下旬	契約予定日

## 6. 実施要項等の公表・配布

実施要項はかすみがうら市のホームページに公表し配布する。

### 1) 交付期間

令和3年6月28日(月)から令和3年7月13日(火)まで

### 2) 担当窓口(事務局)

〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田461番地  
かすみがうら市役所 公共施設等マネジメント推進室  
TEL:0299-59-2111 FAX:0299-59-2176  
MAIL:zaisan@city.kasumigaura.lg.jp

## 7. 審査方法

本プロポーザルは、公募型プロポーザルとし一次選考及び二次選考の二段階で審査・選考する。

- 1) 一次選考においては、参加表明書により参加者の資格や業務実績等について審査し、参加希望者が多数の場合は、概ね4者程度を選考する。
- 2) 二次選考においては、一次選考を通過した者の技術提案書とプレゼンテーションについて審査し、業務遂行能力、業務計画内容、価格等を総合的に判断し、契約候補者を選考する。

## 8. 参加表明書の提出(一次選考)

本プロポーザルへ参加を希望する者は、次により参加表明書を提出すること。提出された書類に基づき一次選考を実施し、参加資格を審査する。

なお、参加希望者が多数の場合は、別紙1に掲げる評価項目に基づき、提出書類に記載の実績、担当者の経歴等を比較評価し、概ね4者以内となるよう選考する。

### 1) 提出期限

令和3年7月13日(火) 午後3時必着

### 2) 提出方法

8-4)の提出書類を押印後PDFファイル化し、これらを添付した電子メールにより提出すること。(持参その他の方法は受け付けない。)

### 3) 提出先

かすみがうら市 公共施設等マネジメント推進室

MAIL:zaisan@city.kasumigaura.lg.jp

### 4) 提出書類

- ・公募型プロポーザル参加表明書(様式第1号)
- ・参加資格申出書(様式第2号)
- ・業務実績報告書(様式第3号)
- ・総括責任者及び主任担当者経歴書(様式第4号)
- ・協力業者一覧表(様式5号)(協力者がある場合)
- ・一級建築士事務所登録がされていることが分かる書類
- ・総括責任者及び主任担当者の資格証の写し

### 5) 一次選考結果の通知

令和3年7月20日(火)(予定)に電子メールの送信及び普通郵便の発送により通知を行う。

## 9. 質問書の受付と回答

本実施要項に関して不明な点がある事業者は、次により質問書(様式第6号)を提出することができる。

### 1) 提出期限

令和3年7月13日(火)午後3時必着

### 2) 提出方法

質問票(様式第6号)をPDF化し、これを添付した電子メールによる提出とする。(持参等その他の方法は、受け付けない。)

### 3) 提出先

かすみがうら市 公共施設等マネジメント推進室

MAIL:zaisan@city.kasumigaura.lg.jp

### 4) 回答方法

参加表明書を提出した事業者より質問があった場合は、すべての質問事項を取りまとめ、回答書を参加表明者全員に電子メールにより送信する。なお、当該回答は、本要項、仕様書等に記載する内容の追加又は修正とみなす。(回答は7月20日(火)を予定。)

## 10. 技術提案書の提出(二次選考)

一次選考通過者は、次により技術提案書を提出すること。

### 1) 技術提案書に盛り込むテーマ

・「2-4)設計を行う上での基本方針」を踏まえての業務実施方針

・限られた期間の中で住民意向把握、民間活力導入のためのサウンディング調査を行う上で提案したい手法

・「まちの魅力」や「市民生活の質」が高まる施設とするための設計手法の提案

### 2) 提出期限

令和3年8月2日(月)午後3時必着

### 3) 提出方法

郵送または持参により提出すること。なお、郵送の場合には、配達証明付書留郵便とし、受付期限までに必着とする。また、持参する場合には、平日の9時から16時30分までとし、事前に来庁時間を連絡すること。

### 4) 受領の確認

持参の場合には、受領時に提出書類受領確認書を事業者へ渡すものとする。郵送の場合には、電子メールにて提出書類受領確認書を事業者へ送付するものとする。

### 5) 提出先

〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田461番地

かすみがうら市役所 千代田庁舎 公共施設等マネジメント推進室 宛

## 6) 提出書類

- ・技術提案書(A3判横置き1枚とし、書式は任意とする。提出部数=13部)
  - ※1)に記載のテーマに対する提案を具体的に記載すること。
  - ※技術提案書は文章での表現を原則とし、視覚的表現については文章を補完するために最小限の範囲で用いるものとする。
- ・業務実績(A4判1枚で、書式は任意。提出部数=13部)
- ・業務の実施体制(A4判1枚で、書式は任意。提出部数=13部)
  - ※本業務の実施体制を図示すること。
  - ※協力企業等がある場合(予定を含む)は、その事業所名、所在地、代表者、協力を受ける内容及び理由を記載すること。
- ・業務委託見積書(A4判とし、書式及び枚数は任意とする。また、内訳を記載するとともに、消費税を含まない金額で提示すること。提出部数=記名押印したものを13部)

## 11. プレゼンテーションの実施について

技術提案書等の内容について、次によりプレゼンテーションを実施する。

### 1) 予定日時

令和3年8月上旬から中旬の指定する日時(日時は一次選考通過者に改めて通知する。)

### 2) 場所

かすみがうら市役所(千代田庁舎)内の指定する会議室(会場は一次選考通過者に改めて通知する。)

### 3) 内容

- ・技術提案書等の内容説明(20分以内)
- ・質疑応答(10分程度)

### 4) 出席者

説明者3人以内とする。(本業務において予定する総括責任者を含むこと。)

### 5) 使用機器等

説明者はパソコン、プロジェクター等を持参し、説明に使用することができる。(当市では電源及びスクリーン以外の用意は行わない。)

### 6) 配布資料

提出された技術提案書、業務実施体制及び業務委託見積書を事務局にて配布するため、当日の持参は不要とする。なお、これら以外の資料を配布することは一切認めない。

### 7) 失格

欠席または遅刻した者は、失格とする。

### 8) その他

準備にあてることができる時間は、5分程度とする。



## 12. 選考方法

- 1) 契約候補者等を選考するための評価は、別に定めるかすみがうら市複合交流拠点施設基本設計等業務公募型プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。)において実施する。
- 2) この評価は、別紙2の評価項目、評価のポイント及び配点による絶対評価とし、審査委員会の委員長、副委員長及び委員が評価を行い、その点数を合計したものとする。なお、点数が同数となった場合には、評価項目のうち「提案内容」の点数が高いものを上位者とする。「提案内容」の点数も同数となった場合には、「業務実績」の点数が高いものを上位者とする。
- 3) 参加表明書類の提出に基づく一次選考についても、審査委員会において行うものとする。
- 4) プレゼンテーションに出席した事業者数が2者に満たない場合は、審査委員会における評価結果が優良と認められる場合(満点の6割以上)に限り、契約候補者とする。
- 5) その他選考に必要な事項は、審査委員会において定める。

## 13. 選考結果の通知

選考結果の通知方法等は次のとおりとする。

- 1) 通知予定日  
プレゼンテーションの実施から1週間程度とする。
- 2) 通知の方法  
一次選考通過者全員に電子メールによる送信及び普通郵便の発送により通知を行う。
- 3) 通知の内容  
最も評価が高い参加者を契約候補者とし、次点を次点者として通知する。他の参加者には、順位の通知を行う。

## 14. 選考結果の公表

二次選考の得点及び選考結果は、市ホームページに公表する。

## 15. 辞退

参加者の都合により辞退する場合には、辞退届(任意様式)に必要事項を記載し、持参または郵送により提出するものとする。

## 16. 失格

次のいずれかに該当する場合には、失格とする。

- 1) 提出書類に虚偽の記載が認められた場合
- 2) 提出書類が本要項に定める条件に適合しない場合
- 3) 契約に至るまでの間、当市が不適格と認める事由が発生した場合

## 17. 契約の締結

- 1) 契約候補者を契約予定者として、契約締結に向けた協議を行う。ただし、契約候補者との協議が調わない場合、次点者と協議を行う。次点者とも協議が調わない場合、得点の高い参加者の順により、協議を行う。
- 2) 契約に向けた協議は、提示された技術提案内容等を基本とした上で、仕様及び見積額を決定し、かすみがうら市契約規則に基づき随意契約を行う。
- 3) 契約の締結は、令和3年8月中旬から下旬を予定する。
- 4) 技術提案の内容については、技術提案書とともに提出する見積書の金額内で実施できることを確約したものとみなす。

## 18. その他

- 1) 当市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。
- 2) このプロポーザルへの参加費用、その他費用については、すべて参加者の負担とする。
- 3) 提出書類等に使用する言語は日本語とし、通貨及び単位は、日本国通貨、日本の標準時及び計量法(平成4年法律第51号)に定める単位とする。
- 4) 技術提案書等の提出後、これに係る一切の修正等は認めない。ただし、明らかな誤りであって、その修正を当市が認めた場合、又は、このプロポーザルの公正な実施に支障の恐れがある場合等で当市からの指示があったものについては、この限りではない。
- 5) 提出書類の返却は、行わないものとする。
- 6) 提出書類等に記載された個人情報、このプロポーザル選考に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しないものとする。
- 7) 契約相手方となった事業者から提出された技術提案書は、事業者名を含め当市ホームページ等において公表する場合がある。これ以外の提出書類等は、原則として公開を行わないが、このプロポーザル選考に係る情報公開請求があった場合には、かすみがうら市情報公開条例の規定に基づき、参加者に明らかに不利益を与えると認められる等の情報を除き、参加者の承諾を得ずに提出書類等を公開する場合がある。
- 8) 選考結果及びその審議の内容に関し、参加者からの照会には一切応じない。
- 9) このプロポーザルに関する説明会は、実施しない。
- 10) 現地視察は自由とするが、計画地が民地であるとともに解体工事が行われているため、立ち入りは行わないこと。また、近隣住民等へ迷惑が掛からないよう十分配慮すること。

一次選考における評価項目

(別紙1)

	対象	評価項目		得点
参加表明者の実績等	建築物の基本設計業務の実績	3種以上の用途を複合した施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×1.5
		2種の用途を複合した施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×1.0
		単独用途の施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×0.8
		行政窓口機能を有する施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×0.5
		都市公園の基本設計業務の経験がある。		5
		他の施設に併設する公園の設計業務の経験がある。		5
	技術者数	所属する一級建築士の数	5名以上	10
3名以上5名未満			5	
主任担当者の実績等	総括責任者	3種以上の用途を複合した施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×1.5
		2種の用途を複合した施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×1.0
		単独用途の施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×0.8
		行政窓口機能を有する施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×0.5
		都市公園の基本設計業務の経験がある。		5
		他の施設に併設する公園の設計業務の経験がある。		5
	建築意匠主任担当者	施設の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×1.0
		業務の経験年数	10年以上	10
			5年以上10年未満	5
	公園主任担当者	都市公園の基本設計業務の経験がある。		左記の件数×1.0
		他の施設に併設する公園の設計業務の経験がある。		左記の件数×1.0
業務の経験年数		10年以上:	10	
	5年以上10年未満	5		

・実績は、国又は地方公共団体等が発注したものとする。

・参加表明者の実績には、協力者の実績は含まないものとする。

二次選考における評価項目

(別紙2)

評価項目	評価のポイント	評価点	評価ごとの基準配点				
			非常に良い	良い	普通	やや不十分	不十分
現状理解	業務の内容、基本的な方針等を理解しているか。	／5	5	4	3	2	1
	当市の抱える課題等を理解しているか。	／5	5	4	3	2	1
業務実績	同種業務の実績があり、必要な経験や知識が十分にあるといえるか。	／10	10	8	6	4	1
提案内容	当市の現状や課題等を踏まえた本業務の実施方針が示されているか。	／10	10	8	6	4	1
	住民意向把握、民間活力導入に対する調査を行う手法は、効果的であるか。	／10	10	8	6	4	1
	「まちの魅力」や「市民生活の質」を高める設計手法であるか。	／10	10	8	6	4	1
	提案内容は実現性が高く、効果的なものであるか。	／20	20	16	12	8	1
	課題解決に向け、事業者が提案する独自の工夫やアイデアが盛り込まれているか。	／15	20	16	12	8	1
	プレゼンテーションにおいて、分かりやすい説明、的確な回答がなされたか。	／10	10	8	6	4	1
価格妥当性	限られた予算の中で、最大限の課題解決がなされるか。	／5	5	4	3	2	1
	合計	／100					