

江口屋内浴室等整備工事（設計・施工） 公募型プロポーザル実施要領

令和8年9月

かすみがうら市産業経済部商工観光課

1 目的

古民家江口屋は、本市の地域資源を活用した宿泊・交流施設として、多くの観光客や市民に利用されており、地域の魅力発信や交流人口の拡大を担う重要な観光施設である。

施設内の浴室については、開業当初から使用しているタイル張りの浴槽及び床面を使用していることから、特に冬季において床面が冷たくなりやすく、利用者の快適性や顧客満足度の低下につながる要因となっている。

また、現在のシャワー室には2か所のシャワー設備があるが、本工事において、そのうち1か所をトイレへ改修することとし、施設利用者の利便性及び施設機能の向上を図るものとする。

本工事は、古民家としての趣や施設全体の景観との調和に配慮しながら、浴室の快適性、安全性及び利便性の向上並びにトイレ機能の整備を図るため、事業者の専門的知見や創意工夫を取り入れた提案を求めるものであり、設計及び施工を一括して発注するデザインビルド方式により実施することとし、価格のみならず、企画力、デザイン性、施工方法、施工体制、維持管理性、工程及び費用対効果等を総合的に評価するため、公募型プロポーザル方式により受注候補者を選定する。

2 プロポーザルの概要

(1) 工事名称

江口屋内浴室等整備工事（設計・施工）

(2) 履行場所

茨城県かすみがうら市坂 895 番地 1

ゲストハウス 古民家 江口屋

(3) 工事内容

別紙「江口屋内浴室等整備工事（設計・施工）基本仕様書」のとおり。

なお、本工事は、受注者の提案に基づき、設計及び施工を一括して行うデザインビルド方式により実施する。

本工事は、古民家江口屋の浴室及びシャワー室等の改修を対象とし、浴室の改修、シャワー設備の改修及び既存シャワー設備2か所のうち1か所をトイレへ改修することを基本とする。

また、施設の営業への影響を可能な限り抑制するため、浴室、シャワー室及びトイレの施工時期、施工順序、供用開始時期等について、施設営業との調整を図りながら施工するものとする。

具体的な施工順序及び施工方法については、施設の営業継続、安全性、施工性、工期及び経済性等を総合的に勘案し、企画提案者から提案するものとする。

主な業務は次のとおりとする。

- ① 江口屋内浴室等整備工事の設計（デザインを含む。）
- ② 設計に必要な現地調査及び既存施設・設備等の確認
- ③ 設計・工事監理業務
- ④ 江口屋内浴室等整備工事の施工及び施工管理業務
- ⑤ 完成図書その他必要書類の作成及び提出

(4) 履行期間

契約締結日の翌日から令和9年3月19日（金）まで

なお、本工事は施設営業を継続しながら実施することを基本とし、受注者は、設計、施工、検査及び供用開始までを含めた実効性のある工程計画を作成し、発注者と協議の上、決定するものとする。

(5) 提案上限額 5,970,800円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

(6) 契約方法 地方自治法施行令第167条の2第1項第2号による随意契約

(7) プロポーザル方式 公募型プロポーザル方式

3 業務の全体スケジュール

本プロポーザルの実施スケジュールは、次のとおりとする。ただし、市の都合により変更する場合がある。

項目	スケジュール
実施要領の公表	令和8年9月11日（金）
参加申請の受付	令和8年9月14日（月）～9月25日（金）
現地説明	随時
質問の受付	令和8年9月14日（月）～9月25日（金）
質問に対する回答期限	令和8年9月30日（水）
企画提案の受付	令和8年10月1日（木）～10月16日（金）
企画提案の評価（審査）	令和8年10月23日（金）
受注候補者選定結果の公表	令和8年10月28日（水）
契約の締結	令和8年10月下旬
設計・施工	契約締結日の翌日～令和9年3月19日（金）
供用開始	改修完了後、順次供用開始

4 参加資格

参加資格を有する者は、公募の日から契約締結の日までの期間において、次の要件を満たす者とする。

（1）応募者の構成

- ① 応募者は、単独企業又は複数の企業で構成されるグループとする。
- ② グループで応募する場合は、構成員の中から代表企業を1者選定するものとし、代表企業は、本事業に係る応募手続、契約締結その他市との協議及び調整を行う窓口となるとともに、グループを代表して本事業の実施に係る責任を負うものとする。
- ③ グループで応募する場合は、構成員ごとの役割分担を明確にし、参加表明時にその内容を明らかにするものとする。
- ④ 設計、施工、設備その他本事業の実施に必要な業務について、応募者自らが実施できない場合は、協力事業者を活用することができるものとする。この場合、協力事業者についても、担当する業務に応じて本要領に定める要件を満たすものとする。

（2）入札参加資格等に関する要件

- ① 代表企業は、かすみがうら市の令和7・8年度入札参加資格者名簿において、次のいずれかの競争入札参加資格を有すると認定されている者であること。
 - ア 申請区分「建設工事」に係る競争入札参加資格
 - イ 申請区分「建設コンサルタント等」に係る競争入札参加資格
- ② 設計業務を担当する者は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
- ③ 施工を担当する者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づく建設業の許可を受けている者であり、本事業の施工に必要な建設業の許可その他の資格、許可又は登録等を有していること。
- ④ グループを構成する1者が設計及び施工の双方を担当する場合は、当該者が②及び③に定める設計及び施工のそれぞれの要件を満たしていることを条件として、当該者が設計及び施工の双方を実施することができるものとする。
- ⑤ グループの構成員は、本事業の実施に必要な資格、許可又は登録等を有していること。
- ⑥ 代表企業及びグループの構成員は、本店、支店又は営業所等を日本国内に有する法人であること。

（３）設計・施工等の実績に関する要件

- ① 応募者を構成する者のうち、施工を担当する者は、過去 10 年間に、国、地方公共団体又は民間事業者が発注した建築物の新築、改修又は改築工事について、元請として完成・引渡しを完了した実績を有すること。
- ② 応募者を構成する者のうち、設計を担当する者は、過去 10 年間に、国、地方公共団体又は民間事業者が発注した建築物の新築、改修又は改築に係る設計業務について、元請として業務を完了した実績を有すること。
- ③ 前 2 号の実績については、本事業と同種又は類似する用途、規模、構造若しくは改修内容を有するものを基本とする。

（４）配置技術者に関する要件

- ① 応募者は、本事業全体を統括し、市との協議及び調整を行う統括責任者を 1 名配置すること。
- ② 応募者は、設計業務を統括する設計責任者を 1 名配置すること。
- ③ 設計責任者は、一級建築士の資格を有する者とする。
- ④ 工事の施工に当たっては、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）その他関係法令に基づき、必要な資格及び実務経験を有する監理技術者、主任技術者その他必要な技術者を配置すること。
- ⑤ 本事業に電気設備、機械設備、給排水設備、浴室設備その他の専門分野に係る業務が含まれる場合は、それぞれの業務を適切に遂行するために必要な資格、技術力及び実務経験を有する技術者又は専門事業者を配置又は確保すること。
- ⑥ 統括責任者、設計責任者その他の主要な配置技術者については、参加表明時にその氏名、所属、資格、実務経験及び本事業と同種又は類似する業務の実績を明らかにすること。
- ⑦ 統括責任者、設計責任者その他の主要な配置技術者は、原則として、参加表明時に提出した者を配置するものとする。ただし、やむを得ない事情により変更する場合は、事前に市の承認を得るものとする。

（５）欠格事由等に関する要件

応募者及びグループの構成員は、次に掲げる要件をすべて満たすこと。

- 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 項又は第 2 項の規定に該当しない者であること。
- ② 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 11 項の規定による指定の取消しを受けている者にあつては、当該取消しの日から 3 年以上を経過していること。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）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）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。ただし、更生計画又は再生計画の認可決定を受け、かつ、入札参加資格の再認定を受けた者を除く。
- ④ 手形交換所による取引停止処分を受けている者又は公募の日から過去 6 か月以内に手形若しくは小切手の不渡りを発生させた者でないこと。
- ⑤ かすみがうら市が行う建設工事等の請負その他の契約に係る競争入札について、公募の日から契約締結の日までの期間に、指名停止又は指名留保の措置を受けていない者であること。

（６）暴力団及び納税に関する要件

- ① かすみがうら市暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 29 日条例第 9 号）第 2 条に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団員等に該当しない者であること。
- ② 暴力団その他の反社会的勢力が経営に実質的に関与している者でないこと。
- ③ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納していない者であること。

(7) 参加資格の確認及び喪失

- ① 応募者は、参加表明書その他市が指定する書類を提出し、参加資格の確認を受けるものとする。
- ② 参加資格の確認に必要な書類については、5（3）の提出書類等によるものとする。
- ③ 市は、必要に応じて、提出された書類の内容について応募者に確認し、又は追加資料の提出を求めることができる。
- ④ 参加表明書の提出後から契約締結の日までの間に、応募者又はグループの構成員が本要領に定める参加資格のいずれかを満たさなくなった場合は、原則として当該応募者を失格とする。
- ⑤ グループの構成員が参加資格を失った場合において、残存する構成員及び必要な協力事業者により本事業を適切に実施できると市が認めた場合は、市との協議の上、当該構成員の変更又は除外を認めることがある。
- ⑥ 前項の場合において、代表企業が参加資格を失った場合は、原則として当該グループを失格とする。

5 参加申請

(1) 提出期間

令和8年9月14日（月）から9月25日（金）まで（土日祝は除く）

受付時間は、午前9時から午後4時30分まで（正午から午後1時までを除く）とする。

(2) 提出先

提出は、持参又は郵送によるものとする。

【提出先】

〒300-0192

かすみがうら市大和田562番地

かすみがうら市 産業経済部 商工観光課

電話：029-897-1111

※持参の場合は、書類の確認を行うため、事前に連絡すること。

※郵送の場合は、提出期間内必着とする。

(3) 提出書類等

参加申請には、次の書類を正本1部、副本1部提出すること。

- ① 参加表明書（様式第1号）
- ② グループ構成概要書（任意様式）※グループで応募する場合に限る。
- ③ 関連業務実績概要書（任意様式）
- ④ 配置予定技術者調書（任意様式）
- ⑤ 建設業許可証明書等の写し ※施工を担当する者について提出すること。
- ⑥ 建築士事務所登録証明書等の写し ※設計を担当する者について提出すること。
- ⑦ 納税証明書
- ⑧ 登記事項証明書
- ⑨ 添付書類
 - ・会社概要（任意様式、パンフレット等可）※グループ構成員すべて
 - ・その他市長が必要と認める書類（指示があった場合に限る）

(4) 参加資格の確認

参加表明書等を提出した者について、産業経済部商工観光課において、提出書類の内容及び参加資格の確認を行う。

参加資格を満たしている者に対しては、企画提案書等の提出について、書面等により通知する。

なお、参加資格を満たしていない者に対しても、その旨を書面等により通知する。

6 質疑及び回答

本要領及び基本仕様書の内容について不明な点がある場合は、次のとおり質問を受け付ける。なお、質問を提出できる者は、参加表明書を提出した者に限る。

(1) 受付期間

令和8年9月14日（月）から9月25日（金）まで

(2) 提出先

かすみがうら市産業経済部商工観光課
E-mail : kankou@city.kasumigaura.lg.jp

(3) 提出方法

質問書（様式第3号）に質問事項を箇条書きで記載し、電子メールにより提出すること。

電子メールの件名は、「江口屋内浴室等整備工事プロポーザル質問書」とする。

(4) 回答方法

提出された質問に対する回答は、質問者を特定できる情報を除き、質問内容及び回答を整理の上、本要領及び基本仕様書を掲示しているかすみがうら市ホームページにおいて、随時公表する。

なお、質問に対する最終回答日は、令和8年9月30日（水）とする。

7 企画提案

本プロポーザルに参加する者（以下「企画提案者」という。）は、次の提出書類一式を作成し、提出すること。なお、企画提案は、1グループにつき1案に限るものとする。

(1) 提出期間

令和8年10月1日（木）から10月16日（金）まで（土日祝を除く）

受付時間は、午前9時から午後4時30分まで（正午から午後1時までを除く）とする。

(2) 提出先

提出は、持参又は郵送によるものとする。

【提出先】

〒300-0192
かすみがうら市大和田562番地
かすみがうら市 産業経済部 商工観光課
電話：029-897-1111

※持参の場合は、書類の確認を行うため、事前に連絡すること。

※郵送の場合は、提出期間内必着とする。

(3) 提出書類

① 企画提案書

表紙を作成し、グループ名及び全構成企業を記載すること。

② 改修計画概要図

浴室、シャワー室及びトイレの平面計画、動線計画、内装・仕上げ、設備配置等が分かる図面及び資料とすること。なお、既存シャワー設備2か所のうち1か所をトイレへ変更する計画について、改修内容が分かるようにすること。

③ 完成イメージ資料

浴室、シャワー室及びトイレの改修後のイメージが分かるパース、CG、参考写真等とすること。

④ 使用材料・設備等の資料

主な仕上材、浴槽、シャワー設備、衛生器具、給排水設備、照明設備、換気設備その他主要な設備・材料の仕様が分かる資料とすること。

⑤ 木材利用計画

使用を予定する木材の種類、産地、使用箇所、使用量、仕上げ方法、耐久性及び維持管理方法等が分かる資料とすること。

⑥ 施工計画書

浴室、シャワー室及びトイレの施工順序、利用者と工事関係者の動線分離、安全対策、騒音・振動・粉じん対策等を記載したものとする。

⑦ 設計・工事費内訳書

⑧ 計画工程表

⑨ 実施体制調書（配置予定技術者）

⑩ その他提案内容を補足する資料

（４）提出部数

① 企画提案書等正本【表紙に代表企業のみ押印】 １部

② 企画提案書等副本【押印なし】 １０部

③ 企画提案書等副本電子データ（ＰＤＦ形式） 一式（ＣＤ－Ｒ等で提出）

８ 審査及び選定方法等

（１）受注候補者の選定

受注候補者は、提出された企画提案書等の内容及び選定委員会におけるプレゼンテーション・ヒアリングの結果を総合的に審査し、選定するものとする。なお、企画提案者が１者の場合においても審査を実施するものとする。

（２）審査の手続

① 企画提案書等の確認

提出された企画提案書等について、産業経済部商工観光課において、提出書類、提出方法及び参加資格等について確認を行い、審査対象から除外すべき事由の有無を確認する。

審査対象となる企画提案者に対しては、提案審査の日時、場所その他必要事項を通知する。

② 提案審査

選定委員会による提案審査を、令和８年１０月２３日（金）に実施する。

提案審査では、企画提案者によるプレゼンテーション及びヒアリング（質疑応答）を実施する。

出席者は、グループの代表者を含め３名以内とする。

プレゼンテーションは１者につき２０分以内とし、その後、１０分程度のヒアリング（質疑応答）を行う。

なお、企画提案者が１者のみの場合においても審査を実施するものとする。

ただし、選定委員の評価点の平均が１５０点未満となった場合は、受注候補者として選定しないものとする。

③ 受注候補者の選定

提案審査の結果、評価点が最も高い企画提案者を最優秀提案者とし、受注候補者として選定する。

なお、評価点が同点となった場合は、選定委員会における協議により順位を決定するものとする。

（３）審査基準及び配点

選定委員会における提案審査は、次の得点化基準及び評価基準により行う。

評価点は、各評価項目について、評価結果に応じた得点化基準率を当該評価項目の配点に乗じて算出し、各評価項目の点数を合計したものとする。

【得点化基準】

評価	判断基準	得点化基準率
A	特に優れている	1.0
B	優れている	0.7
C	普通	0.5
D	やや劣る	0.3
E	劣る	0.0

【評価基準】

評価項目	評価の着目点	配点
整備コンセプト・デザイン性	古民家江口屋の歴史的・文化的な趣を損なわず、施設全体の雰囲気と調和した浴室、シャワー室及びトイレとなっているか。	20
	浴室等としての快適性・居心地を高めるとともに、江口屋の魅力向上につながるデザインとなっているか。	20
	材料、色調、仕上げ、照明等の選定が適切で、統一感のある魅力的な空間か。	10
機能性・快適性	冬季の床面の冷たさなど、既存浴室の課題を的確に把握し、その改善につながる提案となっているか。	30
	浴槽、洗い場、脱衣スペース、シャワー及びトイレ等の使いやすさ、動線及び利便性に配慮されているか。	20
	利用者の快適性向上につながる設備・仕様等の提案がされているか。	10
安全性・衛生性	浴室、シャワー室及びトイレにおける転倒、滑り、段差、接触等の事故防止に配慮された設計となっているか。	20
	防水、排水、換気、湿気対策等が適切に計画され、衛生的に使用できる仕様か。	10
	高齢者その他様々な利用者に配慮した安全性・利用性が確保されているか。	10
既存施設への適合性・施工計画	古民家としての既存建物の構造、仕上げ、設備等を十分に把握し、既存施設への影響を抑えた計画となっているか。	10
	既存設備との接続、更新等について、実現性の高い計画となっているか。	10
	浴室、シャワー室及びトイレの改修について、施工方法、施工手順、現場管理等が具体的かつ適切で、確実な施工が期待できるか。	10
	工事中の安全確保及び施設利用者・周辺環境への影響を抑えるための配慮がされているか。	10
維持管理性・耐久性	湿気や水の影響を受ける浴室等の特性を踏まえ、耐久性に優れた材料・工法が採用されているか。	10
	清掃、点検、修繕及び部品交換等が容易で、将来的な維持管理に配慮されているか。	10
	ライフサイクルコストの低減につながる提案となっているか。	5
事業実施体制・工程	設計、施工、工事監理等における役割分担及び責任体制が明確で、適切な技術者が配置されているか。	10
	設計から施工までの連携が図られ、デザインビルド方式のメリットを生かした実施体制となっているか。	10
	工程計画が具体的かつ実現性があり、令和9年3月19日までの完成が確実に見込めるか。	10
実績・技術力	本事業と類似する建築物の改修、浴室等の改修、設計・施工等について、十分な実績を有しているか。	20
	古民家等の既存建築物の改修や、既存施設を活用した事業について、専門的な知見・技術力を有しているか。	10
価格・費用対効果	提案上限額の範囲内で、提案内容に対して妥当な費用となっているか。	10
	提案内容と費用のバランスが優れ、費用対効果の高い提案となっているか。	5
総合評価	提案内容について、プレゼンテーション及びヒアリングを通じて、事業に対する理解度、積極性及び実現性が十分に確認できるか。	10
合計		300

次のいずれかに該当する場合は、当該企画提案者を審査対象から除外する。

① 企画提案者が次のいずれかに該当するとき。

- ・ 正当な理由なく、プレゼンテーション又はヒアリングに出席しなかったとき。
- ・ 虚偽の申請その他不正な手段により参加資格を得たことが判明したとき。
- ・ 本要領に定める事項に違反し、審査の公平性を損なうと認められるとき。
- ・ その他、審査の公平性を損なう不正行為等が認められたとき。

② 提出された企画提案書等が次のいずれかに該当するとき。

- ・ 提出方法、提出先又は提出期限に適合しないとき。
- ・ 本要領に定める作成方法、様式又は記載上の留意事項等に適合しないとき。
- ・ 企画提案書等に虚偽の記載があることが判明したとき。
- ・ 「設計・工事費内訳書」に記載された総事業費が提案上限額を超過したとき。

9 選定結果の通知・公表

(1) 事業者選定

選定委員会における審査の結果、評価点が最も高い企画提案者を最優秀提案者とし、受注候補者として選定する。また、評価点が2番目に高い企画提案者を次点候補者とする。

なお、評価点が同点となった場合は、選定委員会における協議により順位を決定するものとする。

(2) 選定結果の通知・公表

選定結果については、令和8年10月28日（水）までに、企画提案者に対して文書により通知する。

また、選定結果については、本要領を掲示しているかすみがうら市ホームページに掲載する。

10 契約相手方の決定

(1) 受注候補者から見積書を徴し、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により随意契約を締結するものとする。

(2) 契約は、プロポーザルにおける提案内容及び見積価格等を踏まえ、市と受注候補者との協議により締結するものとする。

(3) 受注候補者との協議が整わない場合その他の理由により契約を締結することができない場合は、次点候補者と協議を行い、契約を締結することができるものとする。

11 留意事項

(1) 配置予定技術者の変更

配置予定技術者調書に記載した統括責任者、設計責任者、監理技術者、主任技術者その他主要な配置技術者は、原則として変更できないものとする。

やむを得ない理由により変更する必要がある場合は、市と協議の上、変更の可否を決定するものとする。

(2) 追加資料の提出

市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがある。

(3) 資料等の目的外使用の禁止

市が提供する資料は、本プロポーザルへの参加に係る検討以外の目的で使用してはならない。

また、本プロポーザルへの参加に係る検討の目的の範囲内であっても、市の承諾を得ることなく、第三者に対して当該資料を使用させ、又はその内容を提示してはならない。

(4) 費用負担

本プロポーザルへの参加に要する費用は、すべて企画提案者の負担とする。

(5) 提出された書類等の取扱い・著作権

- ① 提出された企画提案書等は、返却しないものとする。
- ② 企画提案書等に係る著作権は、原則として企画提案者に帰属する。ただし、市は、本プロポーザルに関する公表その他市が必要と認める場合において、企画提案者の承諾を得ることなく、企画提案書等を無償で使用できるものとする。
- ③ 市は、企画提案書等の内容を公表する場合には、企画提案者の営業上の秘密その他公開により不利益を生じるおそれのある情報について、関係法令に基づき適切に取り扱うものとする。
- ④ 提出された書類等は、かすみがうら市情報公開条例その他関係法令に基づき、情報公開の対象となる場合がある。

(6) その他

本要領に定めるもののほか、事業者選定に必要な事項については、選定委員会において定めるものとする。

(7) 契約後の協議

本業務の実施に当たり必要な事項については、契約締結後、契約相手方となる事業者と協議の上、定めるものとする。

12 問い合わせ先

〒300-0192

かすみがうら市大和田562番地

かすみがうら市 産業経済部 商工観光課

TEL：029-897-1111（内線2513）

FAX：029-897-1478

E-mail：kankou@city.kasumigaura.lg.jp