

観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業
設計・施工一括発注公募型プロポーザル実施要項

令和3年4月

富里市

目次

第1	プロポーザルの概要	1
1	趣旨及び事業の目的	1
2	事業の概要	1
3	選定方法	2
第2	事業に関する条件	2
1	受注者の業務範囲	2
2	費用の負担	2
3	設計及び施工に関する条件	3
4	契約の変更	3
第3	事業者の募集及び特定	3
1	発注者及び事務局	3
2	参加者の構成等	4
3	資格要件	4
4	実施要領	6
5	審査及び選定事業者（優先交渉権者）等の選定	9
6	スケジュール	9
7	プロポーザルの費用負担	10
8	失格条件	10
9	その他	10
別記	リスク分担表	12

観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業
設計・施工一括発注公募型プロポーザル実施要項

第1 プロポーザルの概要

1 趣旨及び事業の目的

地方創生拠点整備交付金を活用し、良質な観光資源となる旧岩崎家末廣別邸（国登録有形文化財）と末廣農場跡地を相互に連携させ、一体的に活用し、富里市独自の「宝」（地域資源・観光資源）による賑わいを創出するため、末廣農場跡地に観光・交流拠点を整備する。

観光・交流拠点では、地域の豊富な資源（農・自然・歴史・文化）の魅力を発信し、日常的に市民が交流する拠点として、また、首都圏や成田空港からの有利なアクセス性を生かし固定的な来訪者を獲得し、地域が一体となって来訪者をもてなす、地域による地域のための「着地型観光の拠点」として、観光の窓口となる観光・交流拠点を整備するものである。

本プロポーザルは、観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備に係る設計及び施工を一括して発注するための優先交渉権者を選定するにあたり、富里市ではじめての観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備計画を踏まえ、民間事業者の設計の自由度と建築ノウハウを取り入れるとともに、高い技術力及び豊富な経験等を有する事業者を公募により選定するために実施するものである。

2 事業の概要

(1) 事業の名称 観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業

(2) 敷地の概要

ア 建設地 富里市七栄字獅子穴650番206外

イ 敷地面積 約9,200㎡

ウ 用途地域等 市街化調整区域※都市計画（地区計画）決定手続中

エ 建蔽率 60%

オ 容積率 200%

(3) 施設の概要

ア 建物用途 観光・交流拠点施設 1棟

イ 延床面積 600㎡～700㎡程度

- ウ 構造種別 木造平屋建
- エ 外 構 駐車場、駐輪場、イベントスペース、緑地等
- (4) 業務の内容 設計業務・工事監理業務及び建設工事
(各種申請を含む。)
- (5) 提案上限額 185,000,000円(消費税及び地方消費税を含む。)
(内訳上限)
 - ア 設計費・工事監理費・建築工事費
66,000,000円(消費税及び地方消費税を含む。)
 - イ 電気設備・機械設備・給排水設備工事費
64,000,000円(消費税及び地方消費税を含む。)
 - ウ 外構工事費
55,000,000円(消費税及び地方消費税を含む。)
- (6) 履行期限
受注者は、原則として令和4年3月25日までの期間内で、かつ、プロポーザルに提出された事業工程表の完了時期までに施設を完成(検査を含む。)させるものとする。

3 選定方法

本プロポーザルに参加する者(以下「参加者」という。)から本要項等に基づき提出された技術提案書等の書類を、観光・交流拠点(仮称)「末廣農場」整備請負事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)において審査し、本事業の受注候補者として、選定事業者(優先交渉権者)及び次点を選定する。

第2 事業に関する条件

1 受注者の業務範囲

本事業を受注する設計者・工事監理者及び施工者(以下「受注者」という。)の業務範囲は、観光・交流拠点(仮称)「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注公募型プロポーザル要求水準書(資料3)に記載するものとする。

2 費用の負担

本事業における費用の負担は、次のとおりとする。

(1) 市の負担

本事業における契約額の合計は、185,000 千円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とし、かつプロポーザルに提出された価格提案書の提案価格（設計費、工事費、工事監理費の合計）を超えない金額とする。

※ 設計業務には、設計費のほか、その他施設の整備に必要な各種調査費を含む。

(2) 受注者の負担

ア 受注者は、設計業務・工事監理業務及び建設工事が完了するまでの間、当該業務に係る設計費用、工事費用、工事監理費用を負担する。

イ 完成図書を作成費用は、受注者が負担する。

※ 都市計画法許可申請、建築確認、完了検査の申請手数料については、受注者の負担とする。

3 設計及び施工に関する条件

(1) 業務の仕様

観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注公募型プロポーザル要求水準書（資料3）による。

4 契約の変更

(1) 契約額の変更

契約額の変更は、原則として行わない。ただし、発注時の条件に変更がある場合には、設計後の図面、数量により変更するものとする。その際、リスク分担については別記のリスク分担表のとおりとし、発注者側のリスクについては変更の対象とする。

なお、リスク分担で不明瞭な事項が生じた場合は、市と受注者が協議の上対応するものとする。

(2) 完成期限の変更

完成期限の変更は、原則として行わない。ただし、発注者側のリスクに起因する事由、その他受注者の責に帰することができない事由により工期の延長が必要となる場合には、この限りでない。

第3 事業者の募集及び特定

1 発注者及び事務局

(1) 発注者 富里市

(2) 事務局 富里市経済環境部商工観光課

〒286-0292 千葉県富里市七栄 652 番地 1

TEL : 0476-93-4942

FAX : 0476-93-2101

E-mail : shoukou@city.tomisato.lg.jp

2 参加者の構成等

- (1) 参加者は、本事業を実施することを予定する単独企業又は下記の

「3 資格要件」の第2号アに掲げる事項を全て満たす企業1社に設計業務の協力を求めるため、自主的に企業コンソーシアム（以下「コンソーシアム」という。）を結成した者を原則とする。ただし、市内業者に限り施工業務の一部を行うためコンソーシアムに参画することを妨げない。

なお、コンソーシアムによる参加の場合は、「3 資格要件」第2号イに掲げる事項を全て満たす施工者を代表者（以下「コンソーシアム代表者」という。）とすること。

※ 市内業者とは、富里市内に本社又は営業所を置く業者をいう。

- (2) コンソーシアムの構成員は、単独企業又は他のコンソーシアムの構成員として本プロポーザルに参加することはできない。

3 資格要件

- (1) 単独企業又はコンソーシアム構成員全者に共通する参加資格要件

参加者は、基準日において、次に掲げる要件（ウにおいては単独企業又はコンソーシアム代表者に限る。）を全て満たす者とする。

なお、基準日から優先交渉権者等公表までの間に、次に掲げる要件を1つでも満たさなくなった場合は、参加資格を取り消す。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当しない者であること。また、同条第2項に規定する参加の制限を受けている者ではないこと。

イ 富里市建設工事等暴力団対策措置要綱（平成12年告示第53号）第2条に規定する排除措置対象者に該当しない者であること。

ウ 本市における令和2年度及び令和3年度の入札参加資格申請を建設工事として資格の認定を受けている業者であること。

エ 富里市建設工事請負業者等指名停止措置要領（昭和60年告示第25号）第2条の規定による指名停止等を受けていないこと。また、

千葉県において、法令違反を理由として、指名停止措置を受けていないこと。

オ 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者でないこと。

カ 公募開始日前6か月以内に不渡手形又は不渡小切手を出した者でないこと。

キ 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用申請した者で、同法に基づく裁判所からの更正手続開始決定がされていない者でないこと。

ク 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生計画決定がされていない者でないこと。

ケ 国税、県税及び市税を滞納していない者

コ 次の届出の義務を履行している者（当該届出の義務がないものを除く。）

(7) 健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出の義務

(4) 厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出の義務

(7) 雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出の義務

サ 本市に本店又は権限委任を登録及び当該業種の許可を得ている支店等を有する者又は本市に隣接する成田市、八街市、山武市、酒々井町若しくは芝山町に本店等を有する者

(2) 業務別の参加資格要件

参加者のうち、設計者・工事監理者及び施工者は、それぞれ次に掲げる要件を満たす者とする。また、参加者は、本事業を円滑に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有している者とする。

ア 設計者・工事監理者の参加資格要件

設計業務・工事監理業務は、次に掲げる要件を全て満たすこと。

(7) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。

(4) 参加者の組織と3か月以上の恒常的な雇用関係がある者の中から、各条件を満たす以下の技術者を配置すること。

a 設計業務管理技術者

設計業務管理技術者は、一級建築士の資格を有し、設計業務を統括するものとする。

b 工事監理業務管理技術者

工事監理業務管理技術者は、一級建築士の資格を有し、工事監理業務を統括管理するものとする。

なお、設計業務管理技術者と兼務できるものとする。

イ 施工者の参加資格要件

(7) 建築一式工事に対応する建設業法（昭和24年法律第100号）による許可を有する者であること。

(4) 参加者の組織と3か月以上の恒常的な雇用関係がある者の中から、各条件を満たす次の技術者を配置すること。

a 監理技術者（建築工事にて下請を予定している場合に限る。）

(a) 一級建築施工管理技士又は一級建築士の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。

(b) 本業務に専任で配置できること。

b 建築担当主任技術者及び現場代理人

(a) 一級建築施工管理技士又は一級建築士いずれかの資格を有していること。

(b) 本業務に専任で配置できること。

(c) 現場代理人は、監理技術者又は建築担当主任技術者を兼ねることができる。

4 実施要領

(1) 本プロポーザルに関する資料の配布

ア 配布期間

令和3年4月6日（火）から

イ 配布方法

本プロポーザルの実施については、市公式ホームページ（以下「ホームページ」という。）において公表する。資料は同ページで配布する。

※ ホームページアドレス

<https://www.city.tomisato.lg.jp>

(トップページ>新着情報>富里市観光・交流拠点(仮称)「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注に係る公募型プロポーザルの実施について)

(2) 質問の提出及び回答

ア 質問の提出

(7) 提出期間

令和3年4月6日(火)から令和3年4月15日(木)まで

(4) 提出方法

実施要項等に関する質問書(様式1-1)を事務局へ電子メールにより送信する。(口頭、電話、ファクシミリ等による質問は受け付けない。)また、電話で電子メールの受信の確認をすること。

イ 質問に対する回答

提出された質問に対する回答は、令和3年4月20日(火)にホームページにおいて公表するものとし、質問に対する回答をもって、実施要項等の補完、追加及び修正とする。

なお、回答に当たっては、質問を行った事業者名は公表しない。また、質問の趣旨や内容が不明確なものについては、回答しない場合がある。

(3) 提出書類の作成及び提出

提出書類は富里市観光・交流拠点(仮称)「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注公募型プロポーザル提出書類作成要領(資料1)に従い作成し、次に掲げる方法により提出する。

ア 参加表明書等の提出

(7) 提出部数: 正1部、副1部

(4) 提出書類

様式	名称	備考
2-1	参加表明書	技術提案書提出前に提出
2-2	委任状	企業連合代表者への権限の委任
2-3	企業連合概要表	企業連合で参加の場合のみ提出
2-4	企業連合連絡先一覧	企業連合で参加の場合のみ提出
2-5	設計者・工事監理者に関する資格確認調書	企業、業務実績、配置予定技術者等の要件等の確認

2 - 6	施工者に関する資格確認 調書	企業、業務実績、配置予定 技術者等の要件等の確認
-------	-------------------	-----------------------------

(ウ) 提出期間

令和3年4月6日（火）から令和3年4月26日（月）まで
（受付時間：開庁日の9時から17時まで）

(エ) 提出方法

事務局に持参又は郵送（簡易書留又は書留）により提出すること。
（郵送の際は、期日必着とする。）

(オ) 提出後、本業務への参加を辞退する場合は、速やかに辞退届を提出すること。なお、様式は任意とする。

イ 技術提案書等提出

(7) 提出部数：正1部、副13部

(i) 提出書類

様式	名称	備考
3 - 1	技術提案書提出書	—
3 - 2	価格提案書	—
3 - 3	価格提案内訳書	設計、工事、工事監理毎に作成
3 - 4	建築物等の実績概要書	設計及び施工の実績を記載
3 - 5	事業計画に関する提案書 （A4版2枚以内）	事業実施体制、工程計画上の工夫、地域力の活用、リスク管理計画等についての提案を記載
3 - 6	施設計画に関する提案書 （A4版4枚以内）	計画コンセプト、配置計画、施設計画、景観計画、観光・交流拠点としての創意工夫、住環境への配慮、環境負荷低減・ライフサイクルコストの低減等についての提案を記載
3 - 7	事業工程表	—
3 - 8	建築計画概要表	提案建物の諸元等
4 - 1	設計図書（表紙）	—
4 - 2	全体配置図 （縮尺：任意）	・施設、外構及び周辺道路を図示すること。
4 - 3	道線計画図 （縮尺：任意）	・車両と歩行者の道線を図示すること。

ウ 提出期間 令和3年4月6日（火）から
令和3年5月10日（月）まで
（受付時間：開庁日の午前9時から午後5時まで）

エ 提出方法
事務局に持参又は郵送（簡易書留又は書留）により提出すること。
（郵送の際は、期日必着とする。）

5 審査及び選定事業者（優先交渉権者）等の選定

(1) 審査体制

選定に係る審査は、別に定める観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備請負事業選定委員会設置規程により設置された選定委員会が行う。

(2) 審査方法

参加者から提出された技術提案書等について、観光・交流拠点（仮称）「末廣農場」整備事業設計・施工一括発注公募型プロポーザル審査基準（以下「審査基準」という。）（資料2）に基づき審査を行う。

(3) 選定事業者（優先交渉権者）等の選定

ア 審査は2段階で行う。市による1次審査は、資格要件の適格審査を行う。要件を満たしていない場合は、失格とする。選定委員会による2次審査は、定性的事項の審査、定量的事項の審査を行う。

イ 参加者の中から価格と価格以外の技術提案の要素を総合的に評価し、一定の基準以上であり、かつ、最も優れた提案を行ったものを選定事業者として1者、選定事業者の次に優れた提案を行った者を次点として1者選定する。なお、一定の基準とは、審査において総評価点の50パーセント以上を獲得することとする。

また、市は、選定事業者との間で優先的に契約の合意に関する交渉を行うものとし、選定事業者と交渉が整わない場合に、次点と交渉を行うものとする。

ウ 応募者が1者の場合は、提案内容が審査により一定の基準を満たした場合は、その者を優先交渉権者として選定する。

(4) 選定結果の通知

審査後、選定結果を各参加者に文書で通知するとともに、選定事業者及び次点を公表する。なお、電話による結果の回答は行わない。

6 スケジュール

令和3年4月6日（火）公告

令和3年4月6日（火）参加表明書受付開始
令和3年4月6日（火）技術提案書受付開始
令和3年4月6日（火）質問受付開始
令和3年4月15日（木）質問受付締切り
令和3年4月20日（火）質問回答
令和3年4月26日（月）参加表明書受付締切り
令和3年4月30日（金）第1次審査結果通知
令和3年5月10日（月）技術提案書受付締切り
令和3年5月17日（月）第2次審査実施
令和3年5月17日（月）選定事業者（優先交渉権者）及び次点決定
令和3年5月18日（火）仮契約（議決後本契約）

7 プロポーザルの費用負担

本プロポーザルの参加に要する費用は、全て参加者の負担とする。

8 失格条件

- (1) 提出書類が次に掲げる事項のいずれかに該当する場合は、失格とすることがある。

ア 提出方法、提出先又は提出期限に適合しないもの

イ 指定する作成様式又は記載上の留意点に示された条件に適合しないもの

ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの

エ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの

オ 虚偽の内容が記載されているもの

- (2) この要項に定める手続以外の手法により、審査員又は関係者にプロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた場合。

9 その他

- (1) 本プロポーザルに関連して市が配布する資料及び質問に対する回答は、本要項と一体のものとして扱う。
- (2) 本プロポーザルに関する説明会は、開催しない。また、現場説明会も実施しないので、現場への立入りを希望する場合は事前に事務局へ連絡すること。なお、立入りについては、令和3年4月6日（火）から令和3年4月15日（木）までの間で、事務局が指定する日時とする。
- (3) 参加表明書及び技術提案書の提出は、1参加者につき1件とする。

- (4) 提出期限以降の提出書類の差し替え及び再提出は認めない。ただし、市が審査上必要として求めたもの又はやむを得ないものとして認めたものについてはこの限りでない。
- (5) 市は、審査及び説明を目的として提出書類の写しを作成し、使用できるものとする。
- (6) 提出書類の著作権は、申込者に帰属する。また、提出書類は原則として返却しない。
- (7) 採用する技術提案書等の使用权は、市に帰属するものとする。
- (8) 配置予定技術者は、病休、退職等の極めて特別な場合を除き変更できないものとする。
- (9) 参加者は、本プロポーザル及びその後の設計、施工等への協力について、不正又は不誠実な行為を行わないこと。
- (10) 市は、選定事業者の案の公表等の本事業に関する報告、広報及び周知の目的以外には、提案書類その他の公表は行わないものとする。ただし、情報公開の請求により開示する場合がある。
- (11) 審査結果に対する質問や異議については、一切受け付けない。
- (12) その他の詳細については、契約締結時に市及び受注者により誠意をもって協議するものとする。

別記 リスク分担表

大項目	小項目	リスクが発生する可能性のある要因	リスク分担先	
			発注者	受注者
技術条件	工法等	工法の性能確保、使用機械の故障、使用材料の品質のばらつき等		●
	その他	施工方法に関する技術提案等		●
自然条件	湧水・地下水	予見不可能な湧水の発生に対する地下水位の影響等	●	
		上記以外		●
	支持地盤	予見不可能な軟弱地盤、杭工事に及ぼす支持地盤の影響等（※地質調査の結果、特殊基礎が必要となった場合等）	●	
		上記以外		●
	作業用道路・ヤード	工事用道路・作業スペースの制約		●
	気象	雨、雪、風、気温等の影響		●
	その他	自然環境への配慮等		●
社会条件	地中障害物	与条件として明示していない地下埋設物等、地中内の作業障害物の撤去、移設	●	
		上記以外		●
	近接施工	工事の影響に配慮すべき道路、架空線、建築物、工作物等		●
	騒音・振動・大気	周辺住民に対する騒音・振動・排出ガスの配慮		●
	水質汚濁	周辺水域環境に対する水質汚濁の配慮		●
	作業用道路	生活道路を利用する際の資機材搬入等の工事用道路の制約と近隣及び交通車両等への配慮		●
	作業用ヤード	建用地外での別途ヤード確保		●
	建設副産物	産業廃棄物、一般廃棄物の処分		●
	その他	上記にあげるもの以外の環境・日照対策、ガス・水道・電線路等の移設、電波障害対策等		●
マネジメント特性	住民対応	近隣住民への対応		●
	関係機関対応	関係行政機関等との調整		●
	工程管理	工期・工程の制約・変更への対応（工法変更等に伴うものを含む。）		●
	品質管理	品質管理の煩雑さ、複雑さ（高い品質管理精度の要求等を含む。）		●
	安全管理	高所作業、夜間作業等の危険作業		●
	その他	災害時の応急復旧等		●
その他	不可抗力	災害（地震、豪雨、豪雪等）の発生	●	
	人為的なミス	設計のミス、積算の誤り		●
	法律基準等の改正	条例や法規の改正による設計変更、基準や指針改正による設計変更、税制改正による工事費の変更	●	
	物価変動	プロポーザル公告時点から工事契約時点までの資材・労務費の変動	●	●

※リスク分担先が発注者及び受注者の両方となっている事項の分担割合は、両者の協議による。

※このリスク分担項目にないものは、両者が協議して定める。