

中之元北団地改修事業プロポーザル実施要領

1 趣旨

この実施要領は、「中之元北団地改修事業（以下、「本事業」という。）」に係る契約の相手方となる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 目的

本事業は、建設から20年余りを経過した中之元北団地住宅の改修を行い、居住者が快適に生活できる環境を提供するとともに、住宅全体の魅力を向上することで、入居率・入居者数の増加につなげることを目的とする。

3 対象施設概要

名称	大野町営住宅中之元北団地
所在地	大野町大字中之元876番地1
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 4階（平成17年度完成）
部屋数	32室（2DK、3DK）
付帯施設	集会所、物置、駐輪場、駐車場
総事業費 （新築時）	442,953千円 （国補助金177,181千円、町費265,772千円）

4 事業概要

(1) 事業名

中之元北団地改修事業

(2) 事業場所

大野町大字中之元876番地1

(3) 事業内容

空室となっている2室の改修工事 別添「仕様書」のとおり

※施設改修の企画・提案、設計・管理及び改修工事までを行うデザインビルド方式とする。

(4) 履行期間

契約締結の日から令和8年3月13日（金）（予定）まで

(5) 見積上限額

9,090,000円（消費税及び地方消費税を除く）

※見積上限額を超えた企画提案書は受付しない。

(6) 選定方法

公募型プロポーザル

5 資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、本事業を効果的かつ効率的に実施することができ
る法人その他の団体（以下「法人等」という。）とします。また、下記(1)から(8)まで
のすべての要件を満たす必要があるものとします。

(1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者
であること。

(2) 役員（法人でない団体の代表者又は管理人を含む）に、次のア又はイのいずれかに該
当する者がいないこと。

ア 破産者で復権を得ない者

イ 拘禁刑以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくな
った日から2年を経過しない者

(3) 次のアからウまでのいずれかに該当する者でないこと。

ア 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされ
ている者（同法に基づき再生手続開始の申立てをされた者で、同法第174条第1
項の規定による再生計画認可の決定を受けている者を除く。）

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立て（同法附
則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係るものを含
む。以下同じ。）がなされている者（同法に基づき更生手続開始の申立てをされた
者で、同法第199条第1項若しくは第2項又は第200条第1項の規定による更
生計画認可の決定を受けている者を除く。）

ウ 破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされた者
及びその開始決定がされている者（同法附則第3条第1項の規定によりなお従前の
例によることとされる破産事件に係るものを含む。）

(4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第
2号に規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者でないこと。

(5) 大野町から入札資格停止措置を、プロポーザル参加申込期限日からプロポーザル審
査委員会の日までの期間中に受けていないこと。

(6) 宗教活動や政治活動を主たる目的とする法人等でないこと。

(7) 町税等の公租公課について未納の徴収金（徴収猶予に係るものを除く。）がないこ
と。

(8) プロポーザル審査委員会の日において町の入札参加資格者名簿に登録されている者
であること。

6 全体スケジュール（参考）

内容	日程等
(1) 公募（募集）開始、実施要領の公表	令和7年10月1日（水）
現地説明会	※希望がある場合に検討
(2) 質問書の提出締切	令和7年10月17日（金）
(3) 質問に対する回答	質問の都度、回答する。 （最終回答）令和7年10月24日（金）
(4) 参加意思表明書の提出締切	令和7年11月4日（火）
(5) 資格審査結果通知	令和7年11月5日（水）
(6) 企画提案書の提出締切	令和7年11月5日～ 令和7年11月12日（水）
(7) 1次審査	令和7年11月13日（木）（予定）
(8) 2次審査（ヒアリング）	令和7年11月17日（月）（予定）
(9) 選定結果通知	令和7年11月18日（火）（予定）

※なお、参加意思表明者が3者以下の場合は、1次審査は行わず、2次審査のみの実施とする。

7 プロポーザル参加手続等

内容	説明等
(1) 公募（募集）開始、実施要領の公表	令和7年10月1日（水）
(2) 質問書の提出	①提出先 建設部建設課（「14 問い合わせ先」のとおり） ②提出期限 令和7年10月17日（金）午後5時必着 ③提出先 質問書（様式3）に質問内容を記載のうえ、電子メールにより提出すること。また、メールのタイトルを「プロポーザル質問」とすること ④留意事項 面談又は電話での質問は一切受け付けない。
(3) 質問に対する回答	①質問に対する回答日時 質問の都度、回答する。 最終回答は、令和7年10月24日（金）とする。 ②質問に対する回答方法 質問者を伏せて町のホームページに掲載する。
(4) 参加表明書の提出	①提出先 建設部建設課（「14 問い合わせ先」のとおり） ②提出期限 令和7年11月4日（火）午後5時必着 ③提出方法 直接持参又は郵送とし、封筒には「公募型プロポーザル参加意思表明書在中」と記入すること。 郵送の場合は書留郵便とすること。 ④提出書類 ア 参加意思表明書（様式1） イ 会社概要（様式2） ⑤提出部数 原本1部とする。 ⑥留意事項 参加意思表明書（様式1）の提出後、やむを得ず辞退する場合は、辞退届（様式任意）により、必ず書面で届け出ること。その場合は、上記①提出先に、令和7年11月4日（火）午後5時までに必着とし、原本1部を直接持参又は郵送で提出すること。

(5) 資格審査結果通知	令和7年11月5日（水） 参加資格を満たしていない者に文書により通知
(6) 企画提案書等の提出	①提出先 建設部建設課（「14 問い合わせ先」のとおり） ②提出期限 令和7年11月5日（水）～ 令和7年11月12日（水）午後5時必着 ③提出方法 直接持参又は郵送とし、封筒には「公募型プロポーザル企画提案書等在中」と記入すること。 郵送の場合は書留郵便とすること。 ④提出書類 別紙2 提出書類等を参照のこと。 ⑤提出部数 原本1部、副本6部とする。
(7) 1次審査	①日時 令和7年11月13日（木）（予定） 日時及び会場については、後日決定（公開せず） ②その他 「9及び10 審査の実施手順」に従い、審査委員が書類審査を行い、応募者から上位3者を選定する。 ※参加意思表示が3者以下の場合は、1次審査は行わず、2次審査のみの実施とする。
(8) 2次審査	①日時 令和7年11月17日（月）（予定） 日時及び会場については、別途通知する。 ②その他 最優秀提案者と優秀提案者を選定する。 詳細は「9及び10 審査の実施手順」のとおり。
(9) 審査結果の通知	①1次審査結果通知日 令和7年11月14日（金）～（予定） ①2次審査結果通知日 令和7年11月18日（火）～（予定） 全ての参加者に対して、審査結果を通知する。

8 審査の体制

プロポーザル審査については、大野町プロポーザル方式実施要項第8条に基づき、中之元北団地改修事業プロポーザル審査委員会を設置し行う。

9 1次審査の実施手順

(1) 実施日時等

令和7年11月13日（木）（予定）

※日時及び会場については、後日決定。会議は非公開とする。

(2) 内容

① 審査委員が、別紙3の審査基準に従い、企画提案書等の内容について書類審査を行う。

② 各審査委員の採点結果を事務局が集計し、得点の高い第1位から第3位の者を1次審査合格者とする。

※1 応募者が3者以下の場合は、1次審査は行わず、2次審査のみの実施とする。

※2 同点の者がいた場合は、「基本的な考え方・方針」の評価項目の得点が高い者を上位とする。

10 2次審査の実施手順

(1) 実施日時等

令和7年11月17日（月）（予定）

※日時及び会場については、別途通知する。

(2) 出席者

3名以内とする。なお、本事業の建築分野の技術者（予定）が、必ず参加すること。

(3) 内容

① 企画提案書等に基づく概略説明（プレゼンテーション）20分、審査委員による質疑応答（ヒアリング）10分の合計30分の審査とする。

② プレゼンテーションでは、出席者全員が自己PRを述べた後、企画提案書等に基づく内容を説明する。提出書類の全てを使って説明することを可能とするが、審査当日の追加資料の提出や追加提案は認めない。

③ 町が用意するスクリーン、プロジェクターの使用は可能とするが、パソコンについては参加者において準備すること。

(4) 評価方法

- ① 審査委員が、プレゼンテーション、ヒアリングの結果を踏まえ、別紙3の審査基準に基づき、100点満点で審査、評点を行う。
- ② 審査項目の得点を合計し、一番得点が高い者を最優秀提案者、二番目に得点が高いものを優秀提案者とする。
なお、得点と同じ場合は、「基本的な考え方・方針」の評価項目の得点が多い方を上位とする。
- ③ 審査結果（最優秀提案者、優秀提案者）は全ての参加者に対し、書面により通知する。また、町ホームページに、最優秀提案者と評点、優秀提案者以下は評点のみを掲載する。
- ④ 本プロポーザルの審査における経緯及び結果についての異議申し立ては一切受け付けない。

1.1 契約の締結

- (1) 交渉権は、審査委員会における評価に基づく最優秀提案者に第1位交渉権を、優秀提案者に第2位交渉権を与える。
- (2) 契約締結交渉は、第1位交渉権を与えられた者と予算の範囲内で契約締結交渉を行う。
- (3) 第1位交渉権を与えられた者が契約締結を辞退した場合は、第2位交渉権を与えられた者と契約締結交渉を行う。
- (4) 契約締結の辞退については、やむを得ない事情による場合にのみ認めることとする。
- (5) 契約手続は、大野町契約規則（昭和39年規則第1号）の定めによる。
- (6) 契約締結の前に仕様書の最終調整を行い、契約を締結する。

1.2 留意事項

- (1) 本プロポーザルの参加に係る一切の経費は、参加者の負担とする。
- (2) 提出された企画提案書等は返却しない。
- (3) 1参加者が、複数の提案を行うことはできない。
- (4) 提出された書類の全ては、町に無断で本プロポーザル以外の目的に使用しない。
- (5) 提出された書類は、選定等に伴う作業等の必要な範囲において複製できるものとする。
- (6) 工事の施工に当たっては、契約書の定めに従い、発注者と打ち合わせを行いながら進める。企画提案書の内容は契約予定者選定に当たっての参考とするが、企画提案書の内容に従って工事を進めるわけではないので注意すること。
- (7) 本手続において使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとする。
- (8) 提出書類に虚偽の記載をした場合には、無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して指名停止の措置を行うことがある。

- (9) 企画提案書の受理後は、原則、差し替え等の訂正・記載内容の変更は認めない。
- (10) 提出書類のうち、提出条件を指定している書類の不備が認められた場合は、差替えを求める場合がある。
- (11) 本件に関し、問合せや連絡が必要な場合は必ず書面又は電子メールにより行うものとし、電話では受け付けない。
- (12) 理由を問わず、本プロポーザル終了までの間は、審査委員、町職員（関係職員）との接触を禁止とする。接触の事実が認められた場合には、失格とする場合がある。
- (13) 参加者は、業務上知り得た個人情報やその他の秘密を他人に漏らしてはならない。
- (14) 参加者は、最優秀候補者及び優秀候補者選定後、本審査に係る要領等の内容又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできないものとする。

1 4 問い合わせ先

〒501-0592 岐阜県揖斐郡大野町大字大野80番地
大野町役場 建設部 建設課
担 当：川口
TEL：0585-34-1111（内線255）
FAX：0585-34-3527
Email：kensetsu@town-ono.jp

提出書類等

1 提出書類

提出書類の文字は 10.5 ポイント以上を基本とし、印刷は片面とする。

なお、要求した内容以外の書類等は、受理しない。

■ 10月17日（金）までに提出を求めるもの

- (1) プロポーザル実施要領等に関する質問書（様式 3）

1 部を提出すること（質問が無い場合は提出不要）なお、本様式のみ電子メールでの提出可。

■ 11月4日（火）までに提出を求めるもの

- (1) 参加意志表明書（様式 1） 原本のみ押印し、他はその写しで可
(2) 会社概要（様式 2） 共同体の場合は、参加するすべての事業者のもの
各 1 部を提出すること。

■ 11月12日（水）までに提出を求めるもの

原本 1 部、副本 6 部を、様式番号順にファイル又は綴り紐でまとめて提出すること。

- (1) 関係書類提出書（様式 4） 原本のみ押印し、他はその写しで可
(2) 実施体制（任意様式 A4 版片面 1 枚） 主要担当者の役割及び実施体制図を示すこと。
(3) 実績調書（様式 5）

平成 25 年度以降(実施要領公表日まで)の、公営住宅、民間の共同住宅等の整備、改修に携わった実績がある場合は、その内容を記載すること。

- (4) 企画提案書（任意）

別紙 2 「企画提案書作成要領」を参照

- (5) スケジュール表（任意）

任意様式での提出及び様式の修正等は可能とする契約月を令和 7 年 12 月として、令和 8 年 3 月までを工事期間と想定してスケジュール表を作成すること。

- (6) 参考見積書（様式は任意）

企画提案書に基づき参考見積書（企画・設計・工事の内訳を記載）を作成すること。

企画提案書作成要領

1 企画提案書の提案内容

次の項目について、記載すること。

(1) 工事の施工に当たっての基本的な考え方及び実施方針について

(2) 各部屋の改修案の概要

- ・改修内容についての説明
- ・デザイン図、イメージ図、図面など（改修の概要が目視できるもの）

【改修のテーマ】

- ①社会状況の変化を踏まえ、入居者数、入居率の増加のためにできること。
- ②改修対象以外の居室の入居者の良好な生活環境の保全にも配慮した工事

※記載にあたっては、別紙 3 2 の (2) の③評価項目も参照すること。

2 体裁等

企画提案書は A 3 版横、横書き、片面印刷 2 ページ以内（各種図を含む）で、ページ番号を付して提出すること。

なお、企画提案書に記入する文字の大きさは、10.5 ポイント以上を基本とし、分かりやすく簡潔にまとめること。

3 特記事項

工事の施工に当たっては、契約書の範囲内で発注者と打合せを行いながら作業を進めることとしている。企画提案書の内容は契約予定者選定に当たっての参考とするもので、必ずしも企画提案書の内容に従って作業を進めるわけではない。

審査基準

1 審査の方法 審査委員会が以下の

とおり行う。

- ・ 1次審査については、提出された書類について、100点満点で、審査、評点を行う。
- ・ 2次審査については、プレゼンテーション及びヒアリングの内容を踏まえ、再度、合計100点満点で、審査、評点を行う。

※参加意思表示が3者以下の場合は、1次審査は行わず、2次審査のみの実施とする。

2 評価項目及び評価基準

(1) 参加資格審査

参加表明時に応募者が提出する参加資格審査書類について審査を行い、参加資格要件の具備を確認する。

(2) 事業提案審査

① 審査項目の採点基準及び得点化方法

評価	採点基準	得点
A	優れている	(配点×1)
B	やや優れている	(配点×0.8)
C	普通	(配点×0.6)
D	やや劣っている	(配点×0.4)
E	劣っている	(配点×0.2)

※提案価格については、予算上限額における提案価格の価格帯(%)に応じて評価を行う。(計算方式：提案価格/予算上限額×100)

評価	採点基準(価格帯(%))	得点
A	予算上限額における提案価格帯が88%未満	(配点×1)
B	予算上限額における提案価格帯が88%以上～91%未満	(配点×0.8)
C	予算上限額における提案価格帯が91%以上～94%未満	(配点×0.6)
D	予算上限額における提案価格帯が94%以上～97%未満	(配点×0.4)
E	予算上限額における提案価格帯が97%以上～100%以内	(配点×0.2)

② 総合評価

各審査項目の点数の合計値を総合評価点とし、総合評価点の最も高い提案が複数ある場合には、目的に対する企画・提案（改修内容）の項目の合計点が高い方の提案を最優秀提案とする。

なお、企画・提案（改修内容）の項目の合計点と同点の場合は、審査委員による投票を行い、得票数の多い方を最優秀提案とする。

また、得点については、6割を基準点とし、基準を満たさない提案者は選定対象とはしません。

③評価項目

		内容	配点
事業実施体制	スケジュール、人員、体制	期日までに、事業目的の達成に寄与する改修を行うことができる人員、職能、構成となっているか。	10
企画・提案 (改修内容)	基本的な考え方・方針	企画・設計・工事を総合的にみて、入居率・入居者数の増加につながると評価でき内容となっているか。	25
	魅力向上	町民のニーズやライフスタイルの変化に配慮した、居室の機能、デザイン、快適性（湿気、臭気などの発生防止）の向上に資する内容となっているか。	25
	長寿命化	メンテナンス性、可変性、更新性、耐久性、省エネルギー性などにも配慮した経年劣化への対応となっているか。	10
	提案価格	9, 090, 000円以内	5
	事業への取組意欲	当該工事に対する積極性や熱意が窺える内容となっているか。	10
	上記項目以外で評価できる点	・町の施策への寄与、住宅や入居者全体への波及効果、地域貢献に関する内容が含まれている。 ・同種又は類似の業務における実績がある。 など	5
	改修対象以外の居室の入居者（近隣入居者）への配慮	・騒音・振動・悪臭の発生の抑制。 ・入居者の使用、移動に係る制約の抑制。	10
合計			100