

真庭市共生拠点施設（仮称）基本計画策定業務に係る公募型プロポーザル実施要領

1. 業務概要

(1) 目的

真庭市役所敷地内の久世公民館跡地に共生拠点施設を計画するにあたり、久世エリア周辺環境の課題を踏まえ、子どもから高齢者まで、年齢や障がいの有無に関わらず、誰もが気軽に集い、必要なサービスを受けることができる共生のまちづくりの拠点として相応しく、親しみやすい複合化施設の企画提案を求める。

特に、本市で重点的に推進する「こどもまんなかのまちづくり」を牽引する中核施設として、子どもたちが健やかに育ち、子育て世代が安心して活動できる環境の創出とともに、多世代が自然に交流し、地域全体で子どもを見守る仕組みを具現化するため、本業務は単なる公共施設の整備に留まらず、本市における新たな公共の在り方をまちづくりの観点から再定義し、機能集約による複合化や時代の変化に即した役割、多様化したニーズへの柔軟な対応を考慮した企画提案を求める。

また、こども・若者の意見を反映させる手法や、既存の保健福祉機能と連携した各機能の最適化など、先進的かつ創造的な視点により、真庭市久世エリアにふさわしい共生拠点施設（仮称）基本計画を策定することを目的とする。

(2) 業務名

真庭市共生拠点施設（仮称）基本計画策定業務

(3) 業務内容

「真庭市共生拠点施設（仮称）基本計画策定業務仕様書」（以下「仕様書」という。）によるものとする。ただし、契約時において、受託者の提案内容により一部を変更する可能性がある。

(4) 業務期間

令和9年3月26日（金）まで

(5) 整備用途

庁舎（国土交通省告示第8号 別添二 第四号 二類）

交流施設（同 第十二号 一類）等

(6) 計画予定地の施設・敷地概要

ア 敷地位置 真庭市久世2927番地2（真庭市役所敷地内）

イ 敷地面積 18,750.30㎡

ウ 敷地条件 用途地域：近隣商業地域（容積率200% 建ぺい率60%）

エ 既存施設建物概要

- ・真庭市本庁舎 庁舎棟 RC造一部S造4階建て 延床面積：A=7,353.41㎡
- エネルギー棟 RC造2階建て 延床面積：A=497.23㎡
- 障がい者用駐車場 S造平屋建て 延床面積：A=161.15㎡
- 公用車車庫 S造平屋建て 延床面積：A=708.62㎡
- 駐輪場 S造平屋建て 延床面積：A=62.80㎡

- ・久世公民館 RC造3階建て 延床面積：A=1,805.25㎡
- ・久世保健センター S造2階建て 延床面積：A=512.72㎡
- ・久世保健福祉会館 RC造2階建て 延床面積：A=803.92㎡
- ・倉庫1 S造2階建て 延床面積：A=262.72㎡
- ・倉庫2 S造平屋建て 延床面積：A=82.00㎡

2. 業務に要する費用（予定価格）

15,400,000円（税込み）以内とする。

なお、参考見積書の金額が業務に要する費用（予定価格）を超過した場合は失格とする。

3. 参加資格

プロポーザルに参加できる者（提案者となろうとする者）は、次に掲げる事項を満たす者でなければなりません。

- (1) 本市に入札参加資格審査申請書【建築関係建設コンサルタント業務】を提出し、入札参加資格者名簿に登録済みであること又は入札参加資格者名簿に未登録の場合には、当該種別の規定で定める入札参加申請書類のうち担当課が求める書類（別紙提出書類リストを参考）を提出し確認を受けたものであること。
- (2) 公示日現在から契約候補者特定の日までに、真庭市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止規程による指名停止を受けていないこと。
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (4) 破産法（平成16年法律第75号）の規定により破産の申立てがなされていないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てをしていないこと又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。
- (6) 次のアからオまでのいずれの場合にも該当しないこと。
 - ア 役員等（法人にあっては役員（非常勤の者を含む。）、支配人及び支店又は営業所（市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。）の代表者を、法人格を持たない団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあつてはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。）が暴力団員（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。以下「暴対法」という。以下同じ。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であると認められるとき。
 - イ 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を

利用していると認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

- (7) 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おり、一級建築士免許を有する技術者を5名以上配置していること。
- (8) 建築設計業務及び監理業務を専業とする者であること。
- (9) 参加者は単体企業であること。
- (10) 参加表明書の提出は、参加を表明する一級建築士事務所で1提案とする。
- (11) 参加表明書を提出できる者は、本業務に関する専門分野（管理技術者及び主任技術者を除く）について、協力者（協力事務所）を加えることができる。この場合において、この協力者（協力事務所）となった者及びその者の所属する一級建築士事務所は、本プロポーザルにおける上記の参加資格を必要としない。
- (12) 管理技術者、意匠主任担当技術者は技術提案に参加する者と直接かつ3年以上の恒常的な雇用関係にあること。
- (13) 管理技術者は本業務を遂行するうえで技術上の管理を行うに必要な能力と経験を有する技術者で、建築士法（昭和25年法律第202号）第5条第2項に基づき交付された一級建築士免許を有すること。また、一級建築士の資格を取得後、10年以上の実務経験があること。
- (14) 意匠主任担当技術者は建築士法（昭和25年法律第202号）第5条第2項に基づき交付された一級建築士免許を有すること。
- (15) 参加する企業及び管理技術者は過去20年間（2006年4月以降）において竣工した次のいずれかの業務実績を1件以上有すること。

《本業務の同種業務》

延べ床面積2,000㎡以上の複数の公共施設に関する複合施設整備に係る基本構想策定業務、基本計画策定業務、設計業務（本業務に必ず基本設計を含むもの）

《本業務の類似業務》

延べ床面積2,000㎡以上の地方公共団体の公民館や図書館、地域交流センター、行政庁舎整備に係る基本構想策定業務、基本計画策定業務、設計業務（本業務に必ず基本設計を含むもの）

4. プロポーザルの課題提案

本プロポーザルにおいては、参加表明書及び企画提案書等作成要領及び仕様書を踏まえ、以下の課題についても提案すること。

●課題1 庁舎と市民交流センターが併設する施設の考え方について

地域に開かれた庁舎、まちづくりの拠点施設となる交流施設と庁舎機能が一体化するに

あたり、久世エリア周辺環境の課題を踏まえ、子どもから高齢者まで、年齢や障がいの有無にかかわらず、誰もが気軽に集い、必要なサービスを受けることができる共生のまちづくりの拠点として相応しく、親しみやすい複合化施設の企画をご提案ください。また、広大な面積を有する本市について、災害発生時でのBCPへの対応、脱炭素社会に向けて、ZEB化を促進しゼロカーボンの実現を重視した提案、快適な職場環境づくり等の提案、dX戦略の推進についてアイデアをご提案ください。

●課題2 既存資産の最適活用と事業継続（ローリング計画）について

本事業の計画地である久世公民館跡地には、保健福祉会館（昭和61年築等）が隣接しています。公共施設の長寿命化と効率的な行政運営の観点から、以下の点に配慮した配置・整備計画をご提案ください。

①既存ストックの評価と活用方策

保健福祉会館について、リノベーションによる長寿命化・機能転換を図るか、あるいは解体して新築棟と一体的な整備を行うべきか、ライフサイクルコスト（LCC）や市民の利便性の観点からの考え方を提示してください。

②施設機能の連携とユニバーサルデザイン

新設する共生拠点施設と保健福祉会館（存置する場合）及び市役所本庁舎との物理的・機能的な接続及び敷地全体におけるアクセスのしやすさや、誰もが利用しやすいユニバーサルなレイアウトについて具体的なアイデアを提示してください。

③段階的整備（ローリング計画）の策定

久世公民館の解体から新施設の建設に至る過程で、現在提供されている保健福祉サービスを停滞させないための現実的な工程案を作成してください。特に、市役所庁舎に隣接する制約下での工事動線の確保や、仮設費用の最小化、安全対策への工夫を含めてください。

●課題3 木材の活用について

当市は豊かな森林資源を背景に木材の多角的な活用を推進しています。市民に安らぎとぬくもりのある魅力的で快適な公共空間となり、また「木のまち」として地域価値の向上となる活用方策について、アイデアをご提案ください。

●課題4 多世代共生を実現するマネジメントと運営手法について

複合化された施設（庁舎、交流施設、子育て支援等）において、異なる目的で訪れる利用者が自然に交わり、かつ快適に過ごせる運営の仕組みとして、行政直営、指定管理者制度又は公民連携（PPP/PFI等）など、施設のポテンシャルを最大限に引き出すための最適な運営形態や、市内の関係団体等がイベント開催などを通じて施設運営に日常的に関与できるスキーム等、「市民と一緒に施設を育てていく」観点でのソフト面での考え方を示してください。

5. 参加表明手続

（1）参加表明書の提出

参加希望者は、次のとおり参加表明書及び資料（以下「参加表明書等」という。）を提

出してください。

なお、期限までに参加表明書等を提出しない者又は参加資格要件に該当しないと認められた者は、このプロポーザルに参加することができません。

- ①提出書類：「参加表明書及び企画提案書等作成要領」に規定する書類
- ②提出期限：令和8年4月30日（木）12時00分まで
- ③提出場所：真庭市役所政策推進監
- ④提出方法：持参又は郵送によること。

なお、郵送で提出する場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。

（2）参加資格の確認等（公募型）

①参加資格要件の確認及び企画提案書提出要請

3に定める参加資格要件に該当するか確認を行い、令和8年5月1日（金）までに次に掲げる事項を記載した結果確認通知書を通知します。併せて参加資格要件を有する者に企画提案書の提出を要請します。

ア 提出者に参加資格があると認めるとき 参加資格がある旨及び所定の期限までに企画提案書の提出を依頼する旨。

イ 提案者に参加資格がないと認めるとき 参加資格がない旨及びその理由並びに所定の期限までに理由について説明を求めることができる旨。

②参加資格を有しないと認められた者は、その理由について、次のとおり書面（様式は任意）により市長に対し説明を求めることができます。

- ア 提出期間：令和8年5月7日（木）まで
- イ 提出場所：真庭市役所政策推進監
- ウ 提出方法：持参又は郵送によること。

6. 質問の受付及び回答

（1）提出期限：令和8年4月27日（月）12時00分まで

（2）提出方法：別添の質問書（様式1）により、電子メールにて提出してください。

※上記以外の方法で提出された質問に対しては回答しません。

E-mail : seisakusuishin@city.maniwa.lg.jp

（件名：プロポーザル（真庭市共生拠点施設（仮称）基本計画策定業務）の質問について）

（3）回答日：令和8年4月28日（火）予定

（4）回答方法：市公式ホームページに掲載

7. 企画提案書等の作成及び提出

本実施要領及び「参加表明書及び企画提案書等作成要領」に規定する書類を提出してください。

(1) 提出書類・必要部数

①企画提案書等提出届(様式9) 原本1部

②企画提案書等 カラー8部(原本1部、副本7部)

またCD-Rに記録した電子ファイルも1部提出してください。ファイル形式は、Microsoft社のWord、Excel、PowerPointまたはAdobe社のPDFとしてください。

ア 工程表(任意様式)

イ 企画提案書(任意様式)

※下記内容を含む企画提案書を作成すること。

・事業実施方針

・スケジュール

・業務体制

・提案(課題提案書(様式10~様式13)含む)

※「仕様書」の「9. 業務内容」に基づき、実施内容・手法・体制などに関する提案を記載すること

・その他独自提案等

ウ 参考見積書(任意様式) 原本1部

(2) 提出期限等

①提出期限:令和8年5月11日(月)12時00分まで

②提出場所:真庭市役所政策推進監

③提出方法:持参又は郵送によること。

なお、郵送で提出する場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法とってください。

8. 審査方法

プロポーザルの審査は以下のとおりとします。

(1) 第1次審査(書類審査)

提出された業務実施体制回答書及び企画提案書を下記9(1)~(3)で示す審査基準に基づいて審査し、高い評価を得た3者程度提案者を選考します。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合等は、第1次審査を省略し、第2次審査において提出書類審査及びヒアリング等による審査を実施できるものとします。

実施日:令和8年5月12日(火) 予定

(2) 第2次審査(ヒアリング等による最終審査)

第1次審査により選考された者に対し企画提案についてのヒアリング等を実施し、下記9(2)で示す審査基準に基づいて再評価するとともに、下記9(4)でヒアリング等の内容で加算点を追加し、最も優れている提案を特定します。

①意匠・技術提案書の説明は、別途事務局が指定する日時及び会場において行います。

②説明時間は、1社あたり20分以内で行います。ただし、提出済書類以外の追加資料は使用できません。(プレゼンテーションソフトを使用する場合、提出した提案書の一

部を拡大したりすること、説明の手順に沿った提案書の順序を変更することは認めますが、アニメーション等含め提案書の内容追加・加工は認めません。）

- ③説明後、審査委員による10分程度のヒアリングを行います。
 - ④説明者は、総括責任者を含め3名までとします。（別途、パソコン操作者1名の入室を認めます。）
 - ⑤説明に際し、プロジェクター等の機材の使用は可能としますが、真庭市からはスクリーン及び延長コード以外の機器の貸出しは行いません。
- 実施日：令和8年5月18日（月） 予定

(3) 審査結果の通知

①第1次審査

審査結果を文書により通知します。なお、選考された者のみ、審査結果及びヒアリング等を実施する旨を、文書で通知します。

②第2次審査

審査結果を文書により通知します。

審査結果に関する問合せ、異議申し立ては一切受け付けません。

(4) プロポーザル選定結果等の公表

契約候補者を特定した場合は、速やかに市公式ホームページで情報を公表することとします。公表する内容は、全ての参加業者を明らかにし、契約候補者以外の得点が特定されないように配慮して得点を公表します。

9. 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査します。

審査項目	評価割合 (点)	評価				
		極めて 良好	良 好	普 通	やや 不十分	不十分
1. 業務実績・技術者	20/150					
2. 参考見積書	20/150					
3. 業務の計画及び実施方法の 評価	90/150					
4. ヒアリング	20/150					
合計		/150				

10. 日程

公 示	令和8年4月21日
質 問 受 付 締 切	令和8年4月27日 12時まで
質 問 回 答	令和8年4月28日
参加表明書及び資料提出締切	令和8年4月30日 12時まで
企画提案書等受付締切	令和8年5月11日 12時まで
第 1 次 審 査	令和8年5月12日
第 2 次 審 査	令和8年5月18日（予定）
結 果 通 知	令和8年5月19日（予定）
契 約 締 結	令和8年5月下旬（予定）
業 務 開 始	令和8年6月上旬（予定）

11. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- (1) 提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- (2) 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの
- (3) 提案書等提出期限後に参考見積書内の金額に訂正を行ったもの
- (4) ヒアリング等に出席しなかったもの
- (5) 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの
- (6) 参考見積書の金額が、2.業務に要する費用（予定価格）を超過したもの
- (7) 審査において総評価点が70点未満又は大項目に0点があるもの

12. 契約

契約候補者特定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとしします。

なお、その際には、特定された者はあらかじめ見積書を提出するものとしします。

13. その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするとともに、入札参加停止措置を行うことがあります。
- (3) 提出書類は返却しないと同時に、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
- (5) 「業務実施体制回答書」に記載した配置予定の管理技術者及び担当技術者は、原則として変更できないものとしします。
- (6) 評価点が同点の者が2者以上いる場合の順位は審査委員会が審議して決定します。
- (7) 真庭市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象となり

ます。ただし、提案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があります。なお、本プロポーザルの契約候補者特定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後の開示とします。

14. 担当部署（提出・問合せ先）

真庭市役所政策推進監 共生拠点施設整備担当

真庭市久世2927番地2 Tel0867-42-1181（内線3431）

E-mail : seisakusuishin@city.maniwa.lg.jp