

**真庭市旧遷喬尋常小学校周辺環境調査業務
公募型プロポーザル実施要領**

令和6年6月

**真庭市生活環境部
スポーツ・文化振興課**

1. 業務概要

- (1) 目 的 旧遷喬尋常小学校を含むエスパスランドは、真庭市（以下、「本市」という。）の文化・情報・交流が体感できるエリアとして、市民に親しまれている。真庭市唯一の重要文化財である旧遷喬尋常小学校校舎を旧校舎を活用しながらエスパスランド全体を利活用していくため、敷地内建物の機能やこれからの整備内容について、整理・見直しを行い、全体で一体的活効率的な運用をつなげる目的で「旧遷喬尋常小学校周辺環境調査」を実施する。
- 本業務の実施にあたっては、高度な知見や創造力及びデザイン能力が求められる公募型プロポーザルを採用し、受託業者を選定する。当要領では、公募型プロポーザル方式により選定する手続について必要な事項を定める。
- (2) 業 務 名 真庭市旧遷喬尋常小学校周辺環境調査業務
- (3) 業務内容 「真庭市旧遷喬尋常小学校周辺環境調査業務 仕様書」（以下「仕様書という。）のとおり。但し、業務仕様書はこの業務の事業候補者選定を行うためのものであり、事業候補者から提出された企画提案により、双方協議のうえ、一部変更することがある。
- (4) 業務期間 契約締結日から令和 7 年 2 月 2 8 日（金）まで

2. 業務に要する費用（予定価格）

金 6,336,000 円（税込）

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なる。

3. 選定方法と参加資格

(1) 選定方法

参加表明書及び技術資料を提出し、参加資格要件を満たしたもののの中から 8. 審査方法により、第 1 次審査（書類審査）で 5 者程度を選考する。第 1 次審査で選考された者を対象に企画提案書の提出を求め、第 2 次審査（企画提案書審査・ヒアリング）を実施し最終選考の上、最優秀 1 者を選定する。

(2) 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、次に掲げる事項をすべて満たす者でなくてはならない。

- ① 国内に本社及び支店を有し、法人登記を行っているもの。
- ② 市に入札参加資格審査申請書を提出し、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を提出し確認を受けたものであること。

- ③ 真庭市建設工事等入札参加資格者入札参加停止措置要領による入札参加停止を受けていないこと。 ※公示日現在から受託候補者特定の日まで
- ④ 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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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、裁判所更正手続き開始の申し立てがなされていない者（更生手続き開始の決定を受けた者を除く。）であること。
- ⑦ 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。）、支配人及び支店及び営業所（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っては法人の役員と同等の責任者を有する者を、個人にあってはその者、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。
- ⑧ 建築設計業務を行うことができること。（建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条の規定による建築士事務所登録を有すること。支店等での参加については本社等で事務所登録されていれば可）
- ⑨ 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事務所は、本プロポーザルの参加資格を有しない。
- ⑩ 管理技術者は、公示の日から過去 10 年間に国又は地方公共団体の発注した下記の業務の実績が有ること。
 - ・ ホール等の公共建築物の基本構想・基本計画・基本設計・実施設計業務（大規模な改修を含む）のいずれか
- ⑪ 提案者は、公示の日から過去 10 年間に国又は地方公共団体の発注した下記ア及びイの業務

の実績が有ること。

- ア. 庁舎・ホール等の不特定多数が集まる公共建築物（公営住宅等を除く）の基本構想・基本計画・基本設計・実施設計業務（大規模な改修を含む）のいずれか 2 件以上
- イ. 公園または文化施設等の屋外計画(敷地面積 10,000 m²以上かつ外構 5,000 m²以上)の基本構想・基本計画・基本設計・実施設計業務（大規模な改修を含む）のいずれか 2 件以上

4. 質問の受付及び回答

- (1) 提出期限：令和 6 年 6 月 17 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すること。
※質問書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： sportsbunka@city.maniwa.lg.jp
件名：プロポーザルの質問について__会社名 とすること
- (3) 回答日：令和 6 年 6 月 18 日（火） 予定
- (4) 回答方法：市公式ホームページに掲載または電子メールで回答

5. 参加表明手続と第 1 次審査

- (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を提出すること。

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ない。

① 提出書類

- ア 参加意思表明書【様式 2】 1 部
- イ 会社概要【様式 3】 1 部
- ウ 業務実績【様式 4】 1 部

過去 10 年間に同種または類似業務の実績を記入し、新しい年度の実績から順に抽出した最大 10 件までについてその概要を記載すること。また、業務実績の内容が確認できる書類（写しでも可）を添付すること。

- エ 技術者の概要【様式 5】 1 部
- オ 担当技術者調書【様式 6】 1 部
- カ 管理技術者の経歴及び実績等調書【様式 7】
- キ 再委託調書（再委託する場合） 【様式 8】

※ク 上記 3 (2)参加資格のとおり、申込み時点で、真庭市の入札参加資格者名簿に登録されていない場合は、資格審査に必要な書類を提出することでプロポーザルに参加することができる。
詳細については、真庭市ホームページを参照。

<https://www.city.maniwa.lg.jp/soshiki/10/38839.html>

- ② 提出期限：ア～クの書類の提出期限は、令和 6 年 6 月 21 日（金） 12 時 00 分まで

③ 提出場所：真庭市 生活環境部 スポーツ・文化振興課（真庭市役所本庁舎 3 階）

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、提出期限までに書類が到着していること。

（２）参加資格の確認と第 1 次審査

① 参加資格要件の確認・第 1 次審査及び企画提案書提出要請

上記 3 に定める参加資格要件に該当するか確認を行い、8. 審査方法 により第 1 次審査で選考した者に対して、令和 6 年 6 月 24 日（月）以降（予定）に次に掲げる事項を記載した結果確認通知書を通ずる。併せて企画提案書の提出を要請する。

ア 提出者に参加資格があると認めたとき、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。

6. 企画提案書等の作成及び提出

（１）提出書類・必要部数

ア.企画提案書提出届【様式 9】 原本 1 部

イ.企画提案書等【様式 1 1 ～ 1 2】 原本 1 部、副本 8 部

使用する言語は日本語とし、フォントは 11 ポイント以上の大きさとして、次の点を全て満たすこと。

- ・ 様式 1 1、1 2・・・A 3 各 1 ページ ※各提案書の枚数を越えたものは失格とする。
- ・ 簡潔に記載し、文書を補完するためのイメージ図・イラスト等の使用は可
- ・ 本文の各ページには、ページ番号を記載すること。
- ・ 企画提案書の記載内容に不整合があった場合は、本市に有利な記載内容を正とみなすものとする。

ウ.提案価格書【様式 1 0】 1 部 ※別途内訳書（任意様式）を添付すること。

（２）提出期限等

① 提出期限：令和 6 年 7 月 4 日（木） 12 時 00 分まで

② 提出場所：真庭市 生活環境部 スポーツ・文化振興課（真庭市役所本庁舎 3 階）

③ 提出方法：持参又は郵送によること。

なお、持参する場合は、土曜、日曜、祝日を除く午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 4 時まで。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、提出期限までに書類が到着していること。また、要求した内容以外の書類、図面等は受理しません。

7. 企画提案

本プロポーザルにおいては、以下の課題について提案すること。

提案 1 本プロポーザルに応募した動機等を記載すること。

提案 2 旧遷喬尋常小学校校舎を含むエスパスランド全体の導線改良を含む活用調査は、全 3 回程度の「真庭市旧遷喬尋常小学校周辺環境調査委員会（仮称）」で検討していくことになるが、全 3 回の調査委員会で検討すべき内容や獲得目標、開催時期など検討委員会の効率的な運営・進め方について提案すること。

- ・第 1 回検討委員会 （検討内容・獲得目標）
- ・第 2 回検討委員会 （検討内容・獲得目標）
- ・第 3 回検討委員会 （検討内容・獲得目標）

提案 3 本業務の工期内実施に向けてどのような実施体制で行うか管理責任体制、業務執行体制などについて、組織図又はフロー図などを用いてわかりやすく表すこと。なお、管理技術者が当該年度において、他に実施している（予定も含む）業務の内容を記載すること。

提案 4 業務開始から業務完了までのスケジュールについて、表を用いて提案すること。

提案 5 検討委員会で検討していくためのたたき台とするため、

- ①歩行者等・自家用車・観光バスを含めた利用者導線
- ②運動場と旧校舎のある風景をまもりながら、旧遷喬尋常小学校校舎の見学者やエスパスセンターや広場の利用者が、敷地内施設を有効活用する為の導線や施設の構成（旧遷喬尋常小学校校舎に新設する昇降機を備えた別棟を含む）
- ③エスパスの施設管理者が効率的にエスパスランド全体の施設管理・運営するための導線の要素を考慮した提案とすること

8. 審査方法

プロポーザルの審査は以下のとおりとする。

(1) 第1次審査（書類審査）

提出された参加表明書及び資料を確認し、参加資格要件を満たした者のなかから、下記 9 (1)で示す審査基準に基づいて審査し、高い評価を得た者を 5 者程度選考する。ただし、プロポーザルの参加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する。

(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 (3)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する。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合等は、第 2 次審査のヒアリングを省略し、提出書類審査のみを実施できるものとする。

ヒアリングは、別途事務局が指定する日時に、真庭市役所本庁舎内の指定された会場において説明を行い、その後引き続き質疑応答を受けること。

実施日：令和 6 年 7 月 11 日（木）予定

(3) 審査結果の通知

①第 1 次審査

審査結果を書面により参加者全員に通知する。なお、選考された者のみ、審査結果及びヒアリング等実施する旨を、メールで通知する。

②第 2 次審査

審査結果を文面にて通知する。

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する。

(1) 事業者評価	30 / 180 点
(2) 価格評価	10 / 180 点
(3) 企画提案の内容及び実施体制の評価	90 / 180 点
(4) ヒアリング等の内容（第 2 次審査時）	50 / 180 点

※応募が 1 社のみの場合は、60%以上の点数の場合、優先交渉権者として選定できる

10. 日程

- (1) 募集開始日 令和6年6月10日(月)
- (2) 質問書の受付締め切り 令和6年6月17日(月)12時まで
- (3) 質問書に対する回答 令和6年6月18日(火) 予定
- (4) 参加申込書締め切り 令和6年6月21日(金)12時まで
- (5) 第1次審査・提案書要請 令和6年6月24日(月)以降予定
旧遷喬尋常小学校校舎保存活用計画策定(案)をデータ送付予定
- (6) 提案書等の提出締め切り 令和6年7月4日(木)12時まで
- (7) 第2次審査(ヒアリング) 令和6年7月11日(木)実施予定
- (8) 審査結果の通知 選定審査後、速やかに通知する。
- (9) 契約締結 最優秀提案者と協議のうえ締結する。
契約締結 令和6年7月下旬(予定)
業務開始 令和6年7月下旬(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、その提案を失格とする。

- (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満点の60%未満のもの

12. 契約

受託候補者特定後、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する。

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する。

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る。
- (3) 提出書類は返却しないと、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、提出者の負担とする。。
- (5) 様式 6 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する。
- (6) 評価点が同点の者が 2 人以上いる場合の順位は審査委員会が審議して決定する
- (7) 提案者が 1 者のみの場合でもプロポーザルを実施できるものとするが、選定についてはプロポーザル審査委員会の判断による。
- (8) 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る。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る。なお、本プロポーザルの受託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する。

1 4. 担当部署（提出・問合せ先）

真庭市生活環境部スポーツ・文化振興課 担当 池田

真庭市久世 2927 番地 2 Tel0867-42-1178

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

審査基準

審査項目	評価 割合	評価及び評価点数				
		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(事業者評価)	30/180	業務実績・技術者評価判断基準により算定				
会社概要は適正であるか	10					
担当チームの能力	20					
小計						
2. 価格評価	10/180					
3. 企画提案書の内容・実施体制	90/180					
業務に対する意欲があるか	10	10	8	6	4	2
業務実施手順は妥当か	20	20	16	12	8	4
十分な業務実施体制がとられているか。	10	10	8	6	4	2
地域の動向・現状・課題等を踏まえた提案であるか	20	20	16	12	8	4
スケジュールは妥当か	10	10	8	6	4	2
動線や管理に配慮され、施設の有効活用ができる提案か	20	20	16	12	8	4
小計						
4. ヒアリング（2次審査）	50/180					
提案に説得力があるか	20	20	16	12	8	4
業務に対する熱意が感じられたか	10	10	8	6	4	2
提案内容に魅力を感じたか	20	20	16	12	8	4
小計						
合計						

2 価格評価について提案価格（税込み）を元に相対的に評価する

※最低価格を満点として、その割合で按分して評価

算定式：配点 10 点×（最低価格÷提案価格） ※小数点以下切り捨て

業務実績・技術者評価判断基準

評価項目		基準配点		判断基準		点	
会社概要	有資格者数 (様式3)	3	3	技術士(建設部門:都市及び地方計画)が複数いる			
			1	技術士(建設部門:都市及び地方計画)がいる			
		2	2	一級建築士が複数いる			
			1	一級建築士がいる			
	業務実績の有無 (様式5)	5	3	(同種業務の実績) ホール・庁舎等の不特定多数の集まる公共建築物(公営住宅等を除く・敷地面積10,000㎡以上)及びその5,000㎡以上の外構(公園)についての基本構想・基本計画・基本設計・実施設計業務(大規模な改修を含む)の実績が複数有る			
			2	(類似業務の実績) ホール・庁舎等の不特定多数が集まる公共建築物(公営住宅等を除く)の基本構想・基本計画・基本設計・実施設計業務(大規模な改修を含む)のいずれかが複数有る			
			2	(類似業務の実績) 公園または文化施設等の屋外計画(敷地面積10,000㎡以上かつ外構5,000㎡以上)の基本構想・基本計画・基本設計・実施設計業務(大規模な改修を含む)のいずれかが複数有る			
			②	上記実績でホール等または歴史的建造物を有す計画がある(加点)			
	担当チームの能力	管理技術者の技術的能力 (様式6、7)	10	3	同種・類似業務の基本構想・基本計画・基本設計・実施設計業務(大規模な改修を含む)の実績がある		
				②	上記について管理技術者又は主任担当技術者として実績がある(加点)		
②				技術士(建設部門:都市及び地方計画)の資格を有している(加点)			
①				上記資格を取得後5年以上の実務経験がある(加点)			
①				一級建築士の資格を有している(加点)			
①				上記資格を取得後5年以上の実務経験がある(加点)			
担当技術者の技術的能力 (様式6)		10	3	同種・類似業務の基本構想・基本計画・基本設計・実施設計業務(大規模な改修を含む)の実績がある			
			②	上記について管理技術者又は担当技術者として実績がある(加点)			
			②	技術士(建設部門:都市及び地方計画)の資格又はRCCM(都市計画及び地方計画)を有している(加点)			
			①	上記資格を取得後5年以上の実務経験がある(加点)			
			①	一級建築士の資格を有している(加点)			
			①	上記資格を取得後5年以上の実務経験がある(加点)			
合 計		30					

※○付数字は加点方式とする。