

小山市下国府塚岸邸の改修工事に伴う基礎調査及び基本設計・実施設計等

業務委託に係る事業者選定簡易公募型プロポーザル方式実施要領

1 委託名

小山市下国府塚岸邸の改修工事に伴う基礎調査及び基本設計・実施設計等業務委託

2 趣旨

現在、小山市は農泊を通じた交流人口増加に力を入れている。直近では、農家民泊を通じたモニターツアーや台湾人の教育旅行での体験、宿泊などの実績も残している。小山市の農泊では、自然体験や農家民泊を通じた交流、古民家や農家の建屋を改修してホテルにした交流、の2つの手法を計画している。今回は小山市下国府塚の岸邸が武家屋敷として小山市指定文化財になっている歴史的建築物を活用してホテルへ改修し、交流人口の増加に努めることを目的とする。

3 業務概要

(1) 業務名

小山市下国府塚岸邸の改修工事に伴う基礎調査及び基本設計・実施設計等業務委託

(2) 委託内容

- ① 小山市下国府塚岸邸の改修工事に向けた建物等の基礎調査
- ② 小山市下国府塚岸邸の改修工事に係る基本設計及び実施設計
- ③ 都市計画法に基づく開発申請手続き・協議（申請手数料含む、測量・登記・農転は別途）
- ④ 確認申請等手続き（用途変更）（申請手数料含む）

※本委託には工事監理業務は含まない

(3) 委託期間

契約締結日の翌日から令和元（2019）年8月31日まで

(4) 契約限度額

10,800千円（消費税及び地方消費税を含む）を上限とします。

(5) 募集方法

公募型プロポーザル方式

4 事業概要

(1) 事業概要

小山市下国府塚岸邸の改修工事に伴う基礎調査及び基本設計・実施設計等業務委託

所在地：栃木県小山市下国府塚 710

敷地面積：約3,600㎡

用途地域：都市計画区域内／市街化調整区域

容積率等：建ぺい率 60% 容積率 200%

a. 住宅（母屋・離れ）

（現況）建設用途：住宅 地上1階延床面積 383.82㎡

b. 長屋門

（現況）建設用途：住宅・倉庫 地上1階延床面積 57.96㎡

c. その他

（現況）建物用途：蔵 倉庫 105.98㎡

d. 野外付帯設備・造園の設計

(2) 事業スケジュール（予定）

令和元（2019）年 6月	～	令和元（2019）年 7月	基礎調査等
令和元（2019）年 7月	～	令和元（2019）年 8月	基本・実施設計
令和元（2019）年10月	～	令和2（2020）年 3月	改修工事
令和2（2020）年 7月			ホテルオープン

5 設計において配慮する事項

(1) 以下の内容を考慮すること。

- ・リノベーション後はホテルとしての利用することを想定し改修案を提示すること。
- ・宿泊の部屋数は8室以上とする。
- ・各部屋では、トイレとシャワーを用意すること。
- ・共用浴場を男女用それぞれ設けること。
- ・付帯機能として、フロント、飲食、物販のスペースを設けること。
- ・住宅（母屋）の北側にある3つの蔵は再利用の内容には入れなくて良い。

(2) 方向性として以下を配慮すること。

- ・現在の建物の良さを大切にすること。
- ・施設の使いやすさを考え、機能的であること。
- ・周辺環境に調和したデザインであること。
- ・省エネ・エコ環境に配慮すること。
- ・維持管理が容易・安価であること。

6 契約に関する基本事項

契約については、選定された被特定者と本委託業だけでなく、工事監理に係る随意契約も行うこととする。工事監理の費用は別途調整するものとする。委託金の支払いについては、契約金額の半額を契約時に支払うこととし、残額を業務完了後に支払うものとする。

7 参加資格要件

プロポーザルに参加する事業者は、次に掲げる資格要件をすべて満たすものとする。

- (1) 小山市内に本社を置き、小山市令和元年度・令和2年度入札参加資格に登録されていること。
- (2) 建築士法に基づく1級建築士事務所の登録を受け、かつ現在も引き続き登録が有効であること。

るもの。

- (3) 管理技術者及び主任技術者として、建築士法第2条の規定による一級建築士の資格を有する者を配置できること。
- (4) 設計者に選定された場合、当該建築物の設計が可能な体制が取れること。
- (5) 設計者に選定された場合、提案書提出時の担当者が当該建築物の設計を担当できること。
- (6) 参加表明書の提出日において、いずれの地方公共団体においても入札参加資格停止（指名停止）を受けていないこと。
- (7) 参加表明書の提出日において、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申し立てがなされていないこと。

8 事業者選定までのスケジュール

公 告	令和元（2019）年 5月10日（金）
質問書の提出期限	令和元（2019）年 5月13日（月）
質問書への回答	令和元（2019）年 5月15日（水）
参加表明書の提出期限	令和元（2019）年 5月16日（木）
企画提案書等の提出期限	令和元（2019）年 5月22日（水）
1次審査（書類審査）	令和元（2019）年 5月23日（木）
1次審査結果通知	令和元（2019）年 5月24日（金）
2次審査（ヒアリング）の実施	令和元（2019）年 5月28日（火）
2次審査結果通知	令和元（2019）年 5月30日（木）

9 応募の手続き等

(1) 質問書の提出

本事業に関して質問がある者は次のとおり質問書を提出すること。

なお、質問がない場合には質問書の提出は不要。

- ① 提出書類：質問書（様式1）
- ② 提出先：事務局
- ③ 提出方法：持参、郵送またはメールによる
- ④ 提出期限：令和元（2019）年5月13日（月）午後3時まで
- ⑤ 回答方法：道の駅思川HP上またはメールによる

(2) 参加表明書の提出

本プロポーザルに参加しようとする者は、次のとおり参加表明書を提出すること。

- ① 提出書類：参加表明書（様式2）
- ② 提出先：事務局
- ③ 提出方法：持参又は郵送による
(郵送の場合は「特定記録郵便」又は「簡易書留」による)
- ④ 提出期限：令和元（2019）年5月16日（木）午後3時まで

(3) 企画提案書等の提出

以下のとおり企画提案書等を提出すること。

- ① 提出書類：企画提案提出届（様式3）
提案内容（様式4）
業務に係る実施体制（様式5）
業務実績（様式6）
協力事業者（様式7） ※協力事業所がある場合のみ
企画提案確認書（様式8）
設計見積書（様式任意）
業務工程表（様式任意）
 - ② 提出先：事務局
 - ③ 提出方法：持参による
 - ④ 提出期限：令和元（2019）年5月22日（水）午後3時まで
- (4) その他
現地説明会は開催しない。

10 審査

本プロポーザルの審査については、選定委員会において審査するものとし、審査方法は以下のとおりとする。審査結果については郵送により通知する。なお、審査結果の公表については、選定された事業者名以外は公表しない。

(1) 1次審査

提出のあった企画提案書等を、以下の審査基準に基づいて審査する。
企画提案者が多い場合は、2次審査対象として上位3事業者を選定する。

【審査基準】

- ① 企画提案の内容
- ② 業務実施体制
- ③ 事業実績
- ④ 見積金額
- ⑤ 業務工程

(2) 2次審査（ヒヤリング）

選定委員会において、企画提案書に基づくヒヤリングを実施し、1次審査の審査基準に、下記の事項を加味して総合的に評価し、最も優れている提案者を選定する。

【審査基準（2次審査）】

- ① 業務実施の方針及び手法
- ② 業務の理解度及び内容

11 経費の負担

提出物の作成に要した費用、旅費、そのほか本プロポーザルの参加に要したすべての経費、参加者の負担とする。

1 2 契 約

- (1) 受託候補者として選定された事業者と契約の交渉を行うものとする。
- (2) 契約の締結時には、業務仕様書に基づいた設計業務の内訳明細書(詳細を記したものを)を提出すること。

1 3 失格事項

本プロポーザルの提案者も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 企画提案書の提出方法、提出先及び提出期限に適合しない場合。
- ② ヒアリングに出席しなかった場合。
- ③ 虚偽の内容が記載されている場合。
- ④ 見積書の金額が、契約限度額を超過した場合。
- ⑤ 審査結果に影響を与えるような工作が行われた場合。

1 4 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ない。
- (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。
- (3) 提出書類は返却しない。なお、審査の過程で複製を作成することがある。
- (4) 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。なお、やむを得ない理由により変更する場合は、協議のうえ決定するものとする。

1 5 問い合わせ先 事務局

〒323-0065 栃木県小山市下国府塚25番地1

株式会社 小山ブランド思川

TEL : 0285-38-0201