

ニセコ町定住促進住宅整備事業
(設計・施工一括発注)
プロポーザル募集要項

1 募集要項の定義

本募集要項（以下「本要項」という。）は、ニセコ町（以下「本町」という。）がニセコ町定住促進住宅整備事業（以下「本事業」という。）の基本・実施設計及び施工を一括して実施する事業者を、公募によるプロポーザル方式により選定する（以下「本プロポーザル」という。）ために必要な事項を定めるものである。

2 本事業の概要

(1) 本プロポーザルの実施者 ニセコ町長 片山 健也（以下「町長」という。）

(2) 本プロポーザルの事務局 北海道ニセコ町役場企画環境課

〒048-1501 北海道ニセコ町字富士見 55 番地

e-mail : teijyuu@town.niseko.lg.jp

(3) 本事業概要

ア 業務名称 ニセコ町定住促進住宅整備事業

イ 業務施行場所 ニセコ町字本通 229 番地 2 のうち一部

ウ 整備対象施設

①共同住宅 1 棟 8 戸以上（木造階建）の新築

②入居者用駐車場（4 台以上）の整備

③外構整備

※整備対象施設の詳細は、ニセコ町定住促進住宅整備事業設計・施工一括発注工事要求水準書（以下「要求水準書」という。）による。

(4) 対象業務

ア 整備対象施設に係る敷地測量、地盤調査、基本・実施設計、工事監理業務（各関係法令に基づく各種申請及び手数料含む。以下「設計業務」という。）

イ 整備対象施設に係る土地造成工事、建築工事、電気設備工事、機械設備工事、外構工事（以下「施工業務」という。）

ウ 上記アからイの業務を総括して「本業務」という。

(5) 遵守すべき法令等

本町と本業務の実施に係る契約を締結する者（以下「受注者」という。）は、本業務の実施にあたり、必要となる関係法令を遵守しなければならない。なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、受注者の負担により当該許認可などを取得しなければならない。

(6) 本業務の履行期間等

契約締結日から令和 7 年 3 月 14 日までを最終期限とする。なお、契約締結日は令和 6 年 5 月下旬を予定している。

(7) 上限提案価格 182,160,000 円（税込）

(8) 最低制限提案価格 設定しない。

(9) 関係書類等

参加表明及び技術提案については、次に掲げる資料を踏まえ、所定様式により作成すること。提供資料については、本町ホームページからダウンロードすること。

ア 提供資料

- ① 対象地の地図
- ② ニセコ町定住促進住宅整備事業設計・施工一括発注工事プロポーザル要求水準書（以下「要求水準書」「要求水準書別紙」という。）
- ③ニセコ町定住促進住宅整備事業設計・施工一括発注工事プロポーザル評価要領（以下「評価要領」という。）
- ④ ニセコ町定住促進住宅整備事業設計・施工一括発注工事プロポーザル様式集（以下「様式集」という。）

※上下水道管路図等資料は参加資格が認められた後、該当事業者へ提供いたします

3 プロポーザル公告から契約締結までのスケジュール

(1)内容日時

ア 公告（本要項等の公表）

令和6年4月5日

イ 本プロポーザルに係る質疑の受付期間

令和6年4月5日から 令和6年4月12日まで

ウ 質疑の回答

令和6年4月15日から令和6年4月17日まで

エ 参加表明書の提出期間

令和6年4月18日から 令和6年4月22日17:00まで

オ 参加資格審査結果通知・技術提案書等の提出要請の送付

令和6年4月22日から令和6年4月24日まで

カ 技術提案書の提出期間

令和6年4月26日から 令和6年5月10日まで

ク プロポーザル提案審査会開催日（プレゼンテーション・ヒアリング実施）

令和6年5月16日14時からニセコ町役場多目的ホール1・2で開催

ケ 審査結果の公表

令和6年5月20日から令和6年5月22日（予定）

コ 契約締結

令和6年5月23日以降

4 参加資格要件

(1) 参加者の構成等

ニセコ町定住促進住宅整備事業設計・施工一括発注工事プロポーザルに参加できる者

は、建築工事者とその協力会社とし、それぞれ次に掲げるアからクまでのすべての要件を満たすものとする。

ア 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。

イ 本町の指名停止措置を受けていない者であること。

ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく更生手続きの開始がされていないこと。

エ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。

オ 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による 改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定に基づく整理開始の申立て又は通告の事実がないこと。

カ 手形交換所において取引停止処分、主要取引先からの取引停止などの事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと。

キ ニセコ町暴力団排除条例（平成 25 年 3 月 14 日）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員でない者であること。役員及び使用人が同条第 2 号に規定する暴力団員でない者も同様とする。

ク 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者又は同法附則第 2 条の規定による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条若しくは第 133 条の規定による破産の申立てがなされている者でないこと。

(2) 参加者の業務遂行能力に関する資格要件

事業者は、工事現場に建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 26 条の規定に基づく主任技術者を専任で配置し、次に掲げる要件を満たすものとする。

ア 事業者 北海道内に本店又は営業所を有する者で、ニセコ町指名競争入札参加資格者名簿に工種「建築工事」で登録され、かつ、等級格付が「B級」に登録されている者

イ 設計者等

① アに掲げる事業者の設計部門等又は事業者が、別に委託契約を締結する設計、工事監理協力会社であること

※事業者が、別に委託契約を締結する設計、工事監理協力会社の場合は、ニセコ町指名競争入札参加資格者名簿の設計「建築設計」で登録されている者に限る。

② 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条 1 項の規定に基づく 1 級又は 2 級建築士事務所の登録を受けていること

5 決定等の手続き

(1) 決定の手続と審査について

本業務では、性能を担保したうえで短期間に共同住宅及び駐車場等の整備完了が求められていることから、高度な技術力と効率的かつ安定的な業務遂行能力を有する受注者を選定する必要がある。

そのため、本業務の受注者の候補者及び次点候補者の選定は、設計能力や施工能力等に係る技術提案項目並びに提案価格について、「ニセコ町定住促進住宅整備事業プロポーザル審査会」（以下「審査会」という。）において、総合的に審査した結果によるものとする。受注者の候補者と次点候補者の選定にあたっては、①参加者の資格の有無を判断する参加資格審査、②参加資格を満たす者（以下「資格適合者」という。）から提出された提案内容等についての審査を行う技術提案審査の2段階とする。

(2) 参加資格審査

ア 参加資格の確認

① 本プロポーザルに参加を希望する者（以下「参加希望者」という。）は、提出期限までに参加表明書及び必要書類（様式 1-1～1-5）を提出すること。

② 事務局は、参加希望者から提出される参加資格審査に関する提出書類を基に、参加希望者が参加資格を満たしているか否かを確認する。

イ 参加資格審査結果通知・事業提案書等の提出要請

本町は、事務局による確認の結果、参加資格を満たさない者に限り、参加が認められない理由を付して参加審査結果通知書をそれぞれ書面により送付する。

参加資格を満たすものに対しては、事業提案書等の提出要請を電子メールにて通知する。

(3) 技術提案審査

ア 資格適合者は、提出期限までに技術提案書を提出すること。なお、都合により技術提案書の提出ができない場合は、応募辞退届（様式2）を提出すること。

イ 技術提案書取りまとめ・確認

事務局は、技術提案審査に先立ち、必要な資料等が全て提出されていることを確認し、所定の条件に基づき技術提案書が作成されているかを確認した上で、速やかに各審査員へ資料を配付する。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングの実施

プレゼンテーション及びヒアリングの詳細は、技術提案書提出締切後に別途通知する。

エ 技術提案書の評価

技術提案書の評価は、審査会が評価要領に基づいて行う。

オ 技術提案書の決定

審査会は、各技術提案書の中から、評価値が最も高い提案を最優秀提案書として、次

に高い者を優秀提案書として決定する。

(4) 優先交渉権者等の決定

ア 選定

審査会は、技術提案書の評価結果に基づき、優先交渉権者及び次点候補者を選定する。

イ 選定の通知

- ① 選定された優先交渉権者及び次点候補者に対しては、その旨を書面で通知する。
- ② 優先交渉権者等に決定されなかった者に対しては、審査結果の概要を付し、その旨を書面で通知する。
- ③ 審査結果に関する問い合わせ、異議申し立ては一切受け付けないものとする。

ウ 審査結果の公表

審査結果は、後日本町のホームページで公表する。

(5) 共通事項

ア 資料の追加要請

提出された参加表明書及び技術提案書に関し、事務局から問い合わせ又は資料等の追加提出を求める場合がある。追加提出資料等を含め、提出書類は原則として返却しない。

イ 失格

参加者及び参加者と同一と判断される団体等が、次のいずれかに該当する場合は、失格となる場合がある。

- ① 本業務の参加表明書提出日（以下「基準日」という。）から契約締結までの間に、社会的信用を失墜させる行為を行ったことが判明した場合。
- ② 審査の公平性の確保に影響を及ぼす行為があったと認められる場合。

6 質疑の受付及び回答の要領

(1) 質疑の受付・回答

ア 本プロポーザルに係る質疑受付期間

令和6年4月5日から令和6年4月12日まで

(2) 質疑の提出先 事務局

(3) 質疑の提出方法 電子メール本文に質疑を記載。

(4) 回答方法

令和6年4月15日～17日の期間で本町ホームページ内に掲載。なお、質疑回答は本要項等の追加又は修正とみなす。

7 参加表明書の作成及び手続要領

(1) 作成に当たっての基本的条件

本要項及び要求水準書等を熟読し、本要項「4 参加資格要件」を満たしていることを確認の上、参加表明書を作成すること。

(2) 参加表明書の提出

ア 提出期間

令和6年4月18日から令和6年4月22日17:00まで

イ 提出先 事務局

ウ 提出方法 電子メールにファイルを添付

エ 体裁及び書式

様式集の参加表明書及び必要書類(様式 1-1~1-5)を使用し、入力する文字のフォントは10.5ポイント以上とすること。PDFデータに変換すること。

(3) 参加表明書の審査方法

本要項「5 優先交渉権者の決定等の手続(2) 参加資格審査」を参照のこと。

8 技術提案書の作成及び手続要領

(1) 提案項目

評価要領による。

(2) 作成及び提案に当たっての基本的条件

ア 作成に当たっての基本条件

要求水準書、要求水準書別紙に示す機能等を満たすとともに、その設計思想を尊重し、技術提案書を作成すること。

イ 提案に当たっての基本条件

① 資格適合者は、要求水準書の内容に基づき、機能面、価格面を総合的に検討し提案すること。

② 技術提案内容については、発注者との協議より採用しないことがある。なお、提案が採用されなかった場合、それを理由として、事業費が増額とならないよう努めること。

ウ 参加要件とする配置予定技術者の基本的条件

① 統括代理人

1) 受注者は、契約締結後速やかに、本要項「4 参加資格要件(2)アに掲げる代表事業者から設計業務及び施工業務を統括する統括代理人を選定し、本業務に専任させること。原則として、技術提案にて提案した者を統括代理人に選定するものとするが、病休、死亡、退職等特別な事情(以下「特別な事情」という。)により、その者を配置できない場合には、その者と同等の能力を有する者を選定すること。

2) 統括代理人は、募集要項に定める基準日において、常勤で3か月以上の雇用関係に

ある者とする事。

3) 統括代理人は、設計業務における設計管理技術者、施工業務における監理技術者と現場代理人を統括し、設計業務及び施工業務に関し、相互調整を行う事。

4) 受注者は、選定した統括代理人の氏名、住所及び経歴等を書面により、本町に提出し承認を得る事。

5) 統括代理人は、1級又は2級建築士若しくは1級又は2級施工管理技士の資格を有し、実務経験が豊富であり、本書の趣旨及び内容を総括的に本事業に反映できる、誠実かつ責任感ある者を選定する事。

6) 統括代理人の下に、設計業務に関する設計管理技術者を、施工業務における現場代理人及び各施工担当者を配置する事。

7) 統括代理人は、監理技術者及び主任技術者及び現場代理人を兼ねることができる。

8) 本町が、その者を統括代理人として不適当であるとみなした場合、受注者は速やかに適切な措置を講じる事。

② 設計管理技術者

1) 受注者は、設計業務の遂行にあたり、設計管理技術者を選定し、その者の氏名、住所及び経歴などを書面により、本町に提出する事。

2) 受注者は、本工事の設計管理技術者として十分な実務経験を有し、誠実かつ責任感ある者を選定する事。

3) 設計管理技術者は、いずれも募集要項に定める基準時において、常勤で3か月以上の雇用関係にある者とする事。

4) 設計管理技術者は、1級又は2級建築士の資格を有し、延べ床面積 100 m²以上の建築工事における主たる設計技術者としての実務経験を有する者を選定する事。

5) 受注者からの設計管理技術者の変更は、本町と協議の上、同等の実績を有し、町が適当と判断する代替者を配置する事。

6) 業務履行中においては、その者が設計管理技術者として、本町が不適当とみなした場合、受注者は速やかに適切な措置を講ずる事。

③ 監理技術者

1) 受注者は、建設業法第 26 条第 2 項に定める監理技術者を選定し、氏名、住所及び経歴などを書面により、本町に提出する事。

2) 受注者は、本工事の監理技術者として十分な実務経験を有し、誠実かつ責任感ある者を選定する。

3) 受注者からの監理技術者の変更は、本町と協議の上、同等の実績を有し、市が適当と判断する代替者を配置する場合に認める。

4) 監理技術者は、建設業法に規定される資格・実務経験を有するとともに、募集要項に定める基準時において、常勤で3か月以上の雇用関係にあるものとする事。

5) 業務履行中においては、その者が監理技術者として、本町が不適当とみなした場合

は、受注者は速やかに適切な措置を講じること。

④主任技術者

- 1) 受注者は、建設業法第 26 条第 1 項に定める主任技術者を選定し、氏名、住所及び経歴などを書面により、本町に提出すること。
- 2) 受注者は、本工事の主任技術者として十分な実務経験を有し、誠実かつ責任感ある者を選定すること。
- 3) 受注者からの主任技術者の変更は、本町と協議の上、同等の実績を有し、市が適当と判断する代替者を配置する場合に認める。
- 4) 主任技術者は、建設業法に規定される資格・実務経験を有するとともに、募集要項に定める基準時において、常勤で3か月以上の雇用関係にあるものとする。
- 5) 業務履行中においては、その者が主任技術者として、本町が不適当とみなした場合は、受注者は速やかに適切な措置を講じること。

⑤ 現場代理人

- 1) 受注者は、公共工事標準請負契約約款による現場代理人を設置すること。
- 2) 受注者は、選定した現場代理人の氏名、住所及び経歴などを書面により、本町に提出すること。
- 3) 受注者は、本工事の現場代理人として十分な実務経験を有し、誠実かつ責任感ある者を選定すること。
- 4) 建設業法第 19 条第 2 項に定める現場代理人の権限に関する事項及び当該代理人の行為についての本町の受注者に対する意見の申し出の方法は、書面により本町に通知すること。
- 5) 現場代理人は、1 級又は 2 級建築士若しくは 1 級又は 2 級施工管理技士の資格を有するとともに、募集要項に定める基準時において、常勤で3か月以上の雇用関係にあるものとする。
- 6) 受注者からの現場代理人の変更は、本町と協議の上、同等の実績を有し、本町が適当と判断する代替者を配置する場合に認める。

エ 無効とする提案

次のいずれかに該当する提案は、無効とする。

- ① 上記ウを満たさない提案
- ② 資格適合者以外による提案
- ③ 資格審査申請書類その他の一切の書類に虚偽の記載をした提案
- ④ 提出書類の記載事項が不明なもの、又は記名・押印のない提案
- ⑤ 必要書類が不足している提案
- ⑥ 要求したもの以外の書類及び図面等による提案
- ⑦ 資格適合者が2つ以上の提案書を提出した場合の全ての提案
- ⑧ 資格適合者が他の資格適合者の代理をした場合の全ての提案

⑨ その他参加に関する条件に違反した提案

(4) 事業提案書の提出

ア 提出期間 令和6年4月26日から令和6年5月10日まで

イ 提出先 事務局

ウ 提出方法 エの書式①～④の各データをPDFデータに変換したもの、且つ①～④のデータを統合しひとつのPDFデータに変換したものを電子メールに添付して提出。

エ 体裁及び書式

① 提案書類提出書（様式 4）

② 価格提案書（様式 5-1）

③ 価格提案内訳書（様式 5-2）

④ 技術提案書（様式 6-1～6-3）

使用する文字のフォントは10.5ポイント以上（図表内の文字については制限しないが、見やすさに配慮すること）とすること。また、図表等を適宜活用して分かりやすい表現とすること。

(5) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

資格適合者によるプレゼンテーション及びヒアリングは、以下の要領で行う。

ア プレゼンテーションは、技術提案書（様式 6-1～6-3）について行うものであり、それ以外の資料は使用してはならない。

イ プレゼンテーションに出席しない場合は、失格とする。

ウ プレゼンテーションの出席者は3名以内とし、そのうちの1名は原則として、本要項「7 技術提案書の作成及び手続要領 (2)作成及び提案に当たっての基本的条件」に掲げる総括代理人とする。

9 評価基準

評価要領による。

10 その他

(1) 本プロポーザル後の契約の予定

イ 優先交渉権者は、仮契約締結前に事業費見積書を本町に提出する。当該見積書の額については、先に提出した提案価格書の額とすること。

ウ 優先交渉権者が、契約の締結までに資格要件を満たさなくなった場合及びその他の理由において、優先交渉権者との事業契約が締結できない場合、本町は当該優先交渉権者の優先交渉権を取り消し、次点候補者を優先交渉権者として契約交渉を行う。

エ 優先交渉権者が、契約の締結ができないことが明らかとなった場合は、本町に対

し、速やかに文書（様式任意）により、その旨を届け出ること。

(2) その他

ア 参加表明書及び技術提案書の作成に係る費用は、全て参加者の負担とする。

イ 提出された参加表明書及び技術提案書の取扱い

① 提出された参加表明書及び技術提案書は返却しない。

② 提出された書類の著作権は、参加者に帰属する。また、提出された提案書類（電子媒体に保存されたデータを含む。以下同じ。）は、受注者の選定に係る公表以外に参加者に無断で使用しない。ただし、受注者の提案書類については、本業務内容の公表時や本町が必要と認めるときには、その全部又は一部を使用できるものとする。なお、契約に至らなかった場合の提案書類は、本業務の選定結果の公表以外に無断で使用しない。

③ 提出内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用することにより生ずる責任は、原則として参加者が負う。

ウ 記載内容の変更

① 参加表明書及び技術提案書の提出後、原則として、それぞれの審査が終了するまでの間は、参加表明書及び技術提案書に記載された内容の変更は認めない。

② 技術提案書において提案した統括代理人は、原則として本業務が終了するまでの間は変更を認めない。ただし、配置予定者が、病気治療、死亡及び退職等のやむを得ない理由により、業務遂行が困難になった場合は、本町が同等以上の能力を有すると認める者に限り変更を認める。

③ 技術提案書において、提案した統括代理人以外の設計業務及び施工業務における配置予定者の変更は、協議の上、本町が同等以上の実績・能力を有すると認めるものに限り変更を認める。

エ 技術提案書の作成のために本町から受領した資料は、本町の了解なく公表及び使用してはならない。

オ 技術提案の履行

受注者は、技術提案書の提案事項に基づき、責任を持って確実に履行すること（本業務に不利益となる技術提案書の提案事項と認める場合は除く。）。また、受注者の責により、事業契約完了時点で技術提案書の提案を達成できなかった事項について、受注者は本町に対し、違約金を支払うものとする。ただし、本町と協議の上、同等と認められる方法等で本業務を履行することを認める場合もある。なお、技術提案書の提案事項を達成する意志が受注者に認められないなど、技術提案書に記載した事項に対する履行状況が特に悪質と認められる場合は、契約を解除し、損害賠償の請求を行うことがある。