

令和 7 年度就農者定住促進賃貸住宅設計・建築工事（臼井 1 号）

公募型プロポーザル実施要領

令和 7 年 1 0 月

安来市 農林水産部 農林振興課

1. 実施の目的

安来市が実施している就農者定住促進賃貸住宅整備事業は、UIターンによる新規就農及び地域定住の促進を図ることを目的とし平成28年度より実施しており、赤江地区、下坂田地区、福井地区、清井地区、比田地区に合計9戸を建築してきている。

設計業務と建築工事を個々に発注する方法は、事業の長期化及び入居予定者は双方の業者との打ち合わせが必要となる等の課題もあり、事業の迅速化と効率化を図る目的で行うものである。

就農者定住促進賃貸住宅整備事業の実施にあたり、各企業が独自に持つ高度な創造性、技術力、ノウハウあるいは豊富な経験等の活用により、高品質でかつ工期の短縮やトータルコスト削減等を図るため、本工事の発注方法を「設計・施工一括発注方式のプロポーザル」による工事請負予定者の選定を実施するものである。

【基本方針】

- ①施設維持管理コストの削減を図る。
- ②入居予定者の要望に応えられる住まいを提供する。

2. プロポーザルの概要

(1) 工事名

令和7年度就農者定住促進賃貸住宅設計・建築工事（臼井1号）

(2) 施工場所

安来市切川町字臼井1168-41 敷地面積 401㎡

(3) 工期

契約締結日の翌日から令和9年1月15日（金）

(4) 工事内容

施設概要

就農者定住促進賃貸住宅

1戸建て 新築 平屋 2LDK程度 延べ床面積100㎡程度

※詳細な整備基準については、「要求水準書」を確認すること。

対象業務

- ① 施設に係る基本設計、実施設計、敷地測量、地質調査、各関係法令に基づく各種申請（手数料含む。）、工事監理業務。（以下「設計業務」という。）
- ② 施設に係る建築工事、電気設備工事、機械設備工事。（以下「施工業務」という。）
- ③ 上記の業務を総括して「本工事」という。
- ④ 総事業価格の範囲内で入居予定者の要望を反映する。

(5) 総工事価格（上限額）

39,600,000円以内（消費税及び地方消費税相当額を含む）

(6) 発注・契約方式

提案を受けた上で、設計業務及び施工業務を一括して発注する設計・施工一括発注

の工事である。契約は、工事請負予定者と随意契約（地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号）する。

(7) 前払金・中間前払

有

(8) 部分払

無

(9) 遵守すべき法令等

本市と本工事の実施に係る契約を締結する者（以下「受注者」という。）は、本工事の実施にあたり、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。

(10) プロポーザルの事務局

安来市役所 農林水産部 農林振興課

〒692-0207 島根県安来市伯太町東母里 5 8 0 番地

電話 0854-23-3333

FAX 0854-23-3382

Mail shinkou@city.yasugi.shimane.jp

3. 参加資格要件

プロポーザルに参加しようとする者は次に掲げる条件を全て満たしていること。

(1) 事業者は本工事を行う単独企業とする。

(2) 令和 7・8 年度安来市建設業者有資格者名簿に登載され、かつ、安来市建築一式工事業における格付等級が A 等級又は B 等級の者。

(3) 主任技術者を本件工事に配置できること。

※配置する技術者は本件工事の開札日以前に 3 ヶ月以上の恒常的な雇用関係を必要とする。

(4) 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こと。

(5) 安来市における市税の滞納がないこと。

(6) 公告の日から入札参加申請の提出期限までの間に安来市による指名停止を受けていないこと。

(7) 次の各号のいずれにも該当しない者

① 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定に基づく破産の申立てがなされている者

② 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続の申立てがなされている者

③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続の申立てがなされている者

- ④ 役員等（個人、若しくは法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）である者
 - ⑤ 暴対法第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員が経営に実質的に関与している者
 - ⑥ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者
 - ⑦ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者
 - ⑧ 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者
- (8) 事業者の資格要件
- ア 「設計業務」にあたる者は、次に掲げる条件を全て満たしていること。
 - ①建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に基づく一級建築士事務所または二級建築士事務所の登録を行っていること。
 - イ 「施工業務」に当たるものは、次に掲げる条件を全て満たしていること。
 - ①建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業又は一般建設業の許可を受けていること。

4. プロポーザルに係るスケジュール

日 程	内 容
令和 7 年 10 月 24 日（金）	プロポーザルの実施公告
令和 7 年 11 月 5 日（水）	質問書の提出期限
令和 7 年 11 月 13 日（木）	質問書に対する回答
令和 7 年 11 月 14 日（金）	参加申込書提出期限
令和 7 年 11 月 17 日（月）までに発送	参加資格審査確認通知
令和 7 年 12 月 5 日（金）	提案書提出期限
令和 7 年 12 月中旬【予定】	プレゼンテーション
令和 7 年 12 月下旬【予定】	工事請負予定者の選定・公表・通知
令和 7 年 12 月下旬【予定】	工事請負契約締結

5. 参加申込書の提出

プロポーザルに参加しようとする者は、参加申込書等を提出すること。

(1) 提出期限

令和 7 年 11 月 14 日（金） 17 時必着

(2) 提出先

〒692-0207 島根県安来市伯太町東母里 580 番地

安来市役所 農林水産部 農林振興課

電話 0854-23-3333

FAX 0854-23-3382

(3) 提出方法

持参又は郵送

※持参の場合は、平日午前 8 時 30 分から午後 5 時までとする。

※郵送による提出の場合は、收受のトラブルを防ぐため、必ず受取日及び配達されたことが証明できる方法とすること。

(4) 提出書類

次の書類を各 1 部ずつ提出のこと。

①参加申込書（様式 1）

②配置予定技術者届出書（様式 2）

建設業許可証（写し）

建築士事務所登録証（写し）

③納税証明書（市税に未納がないことの証明）

※証明日が申込日の 3 ヶ月前の日以降のもの（原本）を添付。

(5) その他

応募者が 1 社のみであっても、プロポーザルが成立することとし、審査及び選定を行う。

6. 質問及び回答

本要領及び要求水準書の内容に不明な点がある場合は、次の方法により質問を受け付ける。

(1) 提出期限

令和 7 年 11 月 5 日（水） 12 時まで【必着】

(2) 提出先

〒692-0207 島根県安来市伯太町東母里 580 番地

安来市役所 農林水産部 農林振興課

電話 0854-23-3333

FAX 0854-23-3382

(3) 提出方法

質問書（様式 3）に質問事項を記載し、FAX で提出すること。

※ 受信確認のため電話で提出した旨を連絡すること。

(4) 回答方法

提出された質問に対する回答は、全質問を一括して令和 7 年 11 月 13 日（木）

17 時までに安来市ホームページにて公開する。※個別回答は行わない。

7. 提案書の提出

本プロポーザルに参加する事が認められた者（以下「提案者」という。）は、次の提案書等を作成し提出すること。なお、提案数は 1 社につき 1 案に限る。

(1) 提出期限

令和 7 年 12 月 5 日（金）17 時【必着】

(2) 提出先

〒692-0207 島根県安来市伯太町東母里 580 番地

安来市役所 農林水産部 農林振興課

電話 0854-23-3333

FAX 0854-23-3382

(3) 提出方法

持参又は郵送

※持参の場合は、平日午前 8 時 30 分から午後 5 時までとする。

※郵送による提出の場合は、収受のトラブルを防ぐため、必ず受取日及び配達されたことが証明できる方法とすること。

(4) 提出書類

提出書類は、次の①から③とする。

①提案書提出届（様式 4）・・・1 部

②提案図書（任意様式）・・・10 部

下記の資料を添付し、アピールポイントを分かり易く作成すること。

1) 設計概要

・配置計画図

・住宅内のレイアウト、住宅の外観（イメージ図）

※規模、構造、仕上げ、設備等をわかりやすく記載すること。

2) 提案事項説明資料

I. 業務全体の実施方針及び実施体制

II. 施設維持管理コスト（修繕・更新含む）の縮減

III. 品質確保の対策

IV. その他追加提案

3) 工程表（任意様式）

設計と工事をあわせた工程計画を記述すること。

4) その他補足説明資料

※提案図書は、A3 又は A4 用紙（片面使用、横書き）に記載し、折りたたむ等して A4 サイズにして提出すること。なお、書類については着色、彩色を可

とする。

※会社名等が判別できる文字、記号、ロゴ等は一切記載しないこと。

③見積書（様式5）・・・1部

※工事費内訳書（設計業務と施工業務を分ける）を添付すること。

※施工業務の内訳書に求める項目は一番上位の項目から第3段階までとする。

8. 審 査

参加者から提出のあった提案書の審査は、市職員および入居予定者等で組織する「就農者定住促進賃貸住宅プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）」において行うものとする。選定委員会は、別紙1「審査基準」に基づき審査し、総合評価点が高い順に工事請負予定者を決定するものとする。

（1）評価の方法

評価は下記に示す①～②の評価項目の総和（総合評価点）により評価する。

①選定委員会による評価

選定委員会は、提案者からの提案書類等についてプレゼンテーションを受け、別紙1「1. 選定委員会による評価」に示す項目について審査し評価点を決定するものとする。

なお、プレゼンテーション順序は、参加申込書を最後に受理した者から一提案者ごとに実施する。プレゼンテーションは非公開とする。

【プレゼンテーションのスケジュール】

日時及び場所：令和7年12月中旬【予定】

※安来市役所伯太庁舎内において実施する予定であるが、詳細については別途申込者へ通知する。

発表者：3名以内

発表方法：提案書に基づくプレゼンテーション（20分以内）

質疑応答（10分以内）

※提案書の差し替え、当日の追加資料は認めない。

※スクリーンとプロジェクターについては、主催者側で準備するが、それ以外の機器については必要があれば持参すること。

②事業費による評価

提出された見積書を基に、別紙1「2. 事業費による評価」により評価点を算出するものとする。

（2）その他

総合評価点が同一の企画提案者が複数いた場合には、選定委員の協議により受託候補者及び次点候補者を選定する。

企画提案者が1者の場合は、その提案内容等を選定委員会で審査し、本業務を委託可能と判断した場合は、受託候補者として選定する。

上記にかかわらず、総合評価点が80点未満の場合には受託候補者又は次点候補者と

して選定しない。

9. 工事請負予定者の選定

(1) 選定

市長は、委員会の報告を受け、審査結果の順位の最上位の提案者を工事請負予定者として選定する。

(2) 結果の通知

選定結果については、参加したすべての事業者に通知する。なお、選定結果の詳細についての問い合わせには、一切応じない。

10. 契 約

(1) 契約の締結

発注者は、選定委員会の審査結果に基づき市長が工事請負予定者として決定した事業者から見積書を徴し、地方自治法施行令 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定により随意契約を行う。但し、工事請負予定者が契約締結までに安来市建設工事等入札参加者指名停止等措置要綱の規定に基づく指名停止を受けた場合及び辞退した場合は、次順位の者を新たに工事請負予定者として手続きを行うものとする。

(2) 契約保証金

契約保証金については、安来市契約規則（平成 16 年安来市規則第 58 号）第 23 条の規定を適用する。

(3) 契約内容

本工事は、プロポーザル方式で契約するものであり、原則、提案内容に準拠して契約するが、提案内容を金額の範囲において、一部変更を求めることがある。その場合において、契約金額の変更はしない。

(4) 変更契約

契約後において、発注者の指示により仕様変更等を指示した場合には、発注者及び工事請負者双方の協議により当初契約の内容及び契約額の変更を行うことがある。

11. 失格条項等

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

(1) 提出期限を過ぎて参加申込書が提出された場合。

(2) 提出期限を過ぎて提案書が提出された場合。

(3) 提出書類に虚偽の記載があった場合。

(4) 見積書に記載された金額が予定価格（上限額）を超える場合。

(5) 会社更生法等の適用を申請する等、契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合。

- (6) 審査の公平性を害する行為があった場合。
- (7) 前各号に定めるもののほか、企画提案にあたり著しく信義に反する行為等、選定委員会が失格であると認めた場合。

12. その他

- (1) 参加申込及び提案に要する経費は、参加事業者の負担とする。
- (2) 提出書類は、日本語を用いるものとし、通貨は日本円とする。
- (3) 提出書類は返却しない。
- (4) 提出書類は、原則として提出後の記載内容の変更を認めない。
- (5) 提出された参加申込書及び提案書等は、提案の審査以外の目的に使用しない。
- (6) 提案書等は、事業者選定に伴う作業等に必要な範囲において、複製を作成することがある。
- (7) 提案書等の著作権は、当該提案書等を作成した者に帰属するものとする。ただし、工事請負予定者として選定された者が作成した書類については、市が必要と認める場合において、工事請負予定者にあらかじめ通知したうえで、その一部又は全部を無償で使用する事ができるものとする。
- (8) 参加申込書及び提案書等に虚偽の記載をした場合には、安来市建設工事等入札参加者指名停止等措置要綱（平成 16 年安来市告示第 15 号）により指名停止措置を行うことがある。
- (9) 提案書の作成にあたって現地を確認したい場合は敷地内には入らないこと。また、近隣へ迷惑とならないよう配慮すること。なお、敷地内に入る場合は提案書の提出先（農林水産部農林振興課：電話 0 8 5 4 - 2 3 - 3 3 3 3）まで事前に連絡し承諾を得ること。
- (10) 本件に係る情報公開請求があった場合には、安来市情報公開条例（平成 16 年安来市条例第 8 号）に基づいて提出書類等を公開することがある。
- (11) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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、施工方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った参加事業者が負う。

審 査 基 準

安来市が実施する「令和7年度就農者定住促進賃貸住宅設計・建築工事（臼井1号）」に係る公募型プロポーザルの各提案者の評価は、次の2つの評価点を合計した総合評価点（満点130点）によるものとする。

1. 選定委員会による評価

評価項目	評価の着目点	配点	評価点				
			極めて良好	良好	普通	やや不十分	不十分
設計概要	設計仕様書および入居予定者の希望に配慮されているか。	20	20	16	12	8	4
実施体制【提案Ⅰ】	業務が円滑に遂行されるための方針および担当者を的確に配置しているか。	10	10	8	6	4	2
	入居予定者の要望に応えられる住まいを提供するために配慮されているか。	10	10	8	6	4	2
コスト縮減【提案Ⅱ】	工事費の縮減に配慮した具体的な方策が示されているか。	10	10	8	6	4	2
	維持管理コスト縮減に配慮した具体的な方策が示されているか。	10	10	8	6	4	2
品質確保【提案Ⅲ】	設計業務に対する効果的な方策が提案されているか。	10	10	8	6	4	2
	施工業務に対する効果的な方策が提案されているか。	10	10	8	6	4	2
追加提案【提案Ⅳ】	総工事価格の範囲内で、積極的な追加提案が行われているか。	20	20	16	12	8	4
小 計		100					

※選定委員の個別評価点を配点項目ごとに平均し、評価点を決定する。

※小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までとする。

2. 事業費による評価

$$\text{評価点} = (\text{配点}) \times 30 \times (\text{全提案者中最低の請負希望金額}) / (\text{提案者が示す請負希望金額})$$

※小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までとする。