

令和6年度 宮之瀬定住促進住宅整備工事
公募型プロポーザル募集要項

令和6年8月

西米良村

1. 目的

西米良村（以下、「本村」という。）は、宮崎県の中央部最西端、九州のほぼ中央に位置し、東は宮崎県西都市、西は熊本県球磨郡、南北はそれぞれ宮崎県小林市及び椎葉村に接している。東西約 16 km、南北約 20 km、総面積 271.51k m²の村土は、その約 96%が急峻な山林に占められており、人口については、1,018 人（令和 6 年 3 月 1 日末現在）で、人口増減率（2015 年～2020 年）-8.17%、又、少子高齢化も深刻な問題となっており、高齢化率は 43.70%（2020 年在）で、宮崎県内でも最も総人口の少ない自治体です。本村では、第 6 次西米良村長期総合計画（令和 3 年 3 月策定）西米良村人口ビジョン展望編、計画編に基づき、移住・定住の促進を積極的に進めており、様々な地域を元気にする人口問題対策を実施しています。こうした、移住・定住者の増加の流れを進め、更なる U・I ターン者呼び込むため、村中心部に定住促進住宅を建設します。宮之瀬定住促進住宅整備工事（以下、「本工事」という。）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縮減等を図るため、本工事の発注方法を「設計・施工一括方式」とし、設計・施工業者の選定方法を、提案価格及び技術提案書等により、総合的に審査・評価し、優先交渉者を選定する「公募型プロポーザル方式」で実施します。「本工事公募型プロポーザル募集要項」（以下、「本要項」という。）は、参加要件のほか、手続等について必要な事項を定めるものです。

2. プロポーザルの概要

(1) プロポーザルの実施者 西米良村長 黒木 竜二（以下「村長」という。）

(2) プロポーザルの事務局

西米良村役場 村民課

〒881-1411 宮崎県児湯郡西米良村大字村所 15

電 話 0983-36-1111 F A X 0983-36-1207

メールアドレス sonmin@vill.nishimera.lg.jp

(3) 事業概要

ア 名 称 令和 6 年度 宮之瀬定住促進住宅整備工事

イ 施工場所 宮崎県 児湯郡 西米良村 大字 村所 2-23

都市計画区域外 敷地面積 1,653.7 m²

ウ 整備対象施設

① 2LDK 4 戸の新築 一戸あたり 延べ床面積 48 m²程度

② 1K 10 戸の新築 一戸あたり 延べ床面積 20 m²程度

③ 入居者用駐車場（18 台程度）の整備

④ 外構工事

※詳細な整備基準については「別紙 1 要求水準書」を確認すること。

(4) 対象業務

- ア 整備対象施設に係る基本設計、実施設計、敷地測量、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

本村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、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31日までとする。なお本契約締結日は西米良村議会による契約議決後の令和6年9月上旬を予定している。

(7) 上限提案価格 292,436,464円(税込)とし上限を超えた提案は失格とする。

(8) 最低制限提案価格 設定しない。

(9) 提供資料

- ア 令和6年度 宮之瀬定住促進住宅整備工事公募型プロポーザル募集要項
- イ 令和6年度 宮之瀬定住促進住宅整備工事公募型プロポーザル様式集
- ウ 令和6年度 宮之瀬定住促進住宅整備工事公募型プロポーザル要求水準書
- エ 敷地図、上下水道管路図

3. プロポーザル公告から契約締結までのスケジュール

日 程	内 容
令和6年8月6日(火)	募集要項の公表
令和6年8月9日(金) 17時まで	質問書の受付
令和6年8月21日(水) 17時まで	参加表明書の提出
令和6年8月23日(金)	1次審査結果の通知
令和6年9月6日(金) 17時まで	提案書の提出
令和6年9月18日(水)	ヒアリング
令和6年9月20日(金)	2次審査結果の通知
令和6年9月下旬を予定 西米良村議会による契約議決後	基本協定締結 本契約締結

4. 参加資格要件

(1) 事業者の構成

- ア 事業者の構成は本事業を行う単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- イ 応募グループにより参加する場合は、建設企業が代表企業とし、事業の全体の提案から契約、設計、施工、引渡し業務等の代表としての役割を果たすこととする。
- ウ 応募企業又は応募グループの構成員は、他のグループの構成員となることは出来ない。
- エ 提案書提出以降の応募構成員の変更及び追加は認めない。

(2) 事業者の資格要件

- ア 「設計業務」にあたる者は、
 - 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の登録を行っていること。
 - ② 過去10年以内に延べ床面積300㎡以上の国又は地方公共団体発注の寮または共同住宅等（PPP/PFI事業も含む）の設計実績を有すること。
 - ③ 令和6年度西米良村指名競争入札参加資格者名簿の「建築設計」に登録されている者。
- イ 「施工業務」にあたる者は、
 - 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の許可を受けていること。
 - ② 過去10年以内に延べ面積300㎡以上の国又は地方公共団体発注の寮または共同住宅等（PPP/PFI事業も含む）の施工実績を有すること。
 - ③ 令和6年度西米良村指名競争入札参加資格者名簿の「建築一式工事」に

登録されている者であること。

- ウ 単独企業で応募する者は、上記ア、イの両方の資格を有し、グループで応募する者は各業務に当たる構成員はア、イの各資格を有することとする。

(3) 応募企業及び応募グループの構成員が満たす要件

- ア 参加意向表明書提出時に、応募企業及び応募グループの構成員は①から⑧のすべての要件を満たすものとする。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当しないものであること。
- ② 自治体の指名停止措置を受けていない者であること。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ④ 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。
- ⑤ 手形交換所において取引停止処分、主要取引先から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。
- ⑥ 西米良村暴力団排除条例第 2 条第 2 号に規定する暴力団員及び同条第 3 号に規定する暴力団関係者と不適切な関係を有すると認められる者でないこと。
- ⑦ 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（対象 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。
- ⑧ 最近 1 年間の法人税、法人事業税又は消費税及び地方消費税を滞納している者でないこと。

5 審査の内容

(1) 第1次審査（書類審査）

ア 参加表明書（様式2-1）

プロポーザル参加希望者は、様式2を提出すること。添付書類として下記の書類を一緒に提出すること。

- ① 会社概要調書（様式2-2）
- ② 構成表（様式2-3）
- ③ 委任状（様式2-4）
- ④ 建設業許可証（写し）
- ⑤ 一級建築士事務所登録証（写し）

イ 主要業務実績書（様式3）

- ① 契約書（写し）
- ② 概要がわかる図面

(2) 第2次審査（提案審査）

ア 提案書類提出書（様式4）

イ 提案に関する図書（様式任意）

① 業務の概要

※住宅・駐車場の配置計画、住宅の外観（建物イメージ図）等をわかりやすく記述してください。

② 安全かつ安心して暮らせる居住環境整備に関する考え方

プライバシーに配慮した住戸計画について

③ ライフサイクルコスト縮減に関する考え方

建設コスト、維持管理コストの縮減策について

④ 業務全体の実施方針

工程短縮に関する具体的な方策があれば記述してください。

ウ 価格提案書（様式5-1,5-2）

6 手続関係

(1) 質疑

ア 質疑事項は質問書（様式1）を用い、事務局宛にメールにて提出すること。

イ 質問の提出は、令和6年8月9日（金）17:00までとする。

※質問の回答書は参加希望者に対して、同じ内容を令和6年8月19日（月）までにメールにて回答する。

ウ 質問に対する回答書の内容は、本要項の追加または修正とみなすものとする。

(2) プロポーザル提案書の提出方法

- ア 提出するプロポーザル提案書は1事業者1つに限る。
- イ 提出部数は1部とする。書類はコピーしますのでクリップ留めとする。
- ウ プロポーザル提案書は、令和6年9月6日（金）17：00までに到着したものを受け付ける。なお、提出方法は郵送または直接持参するものとする。

(3) プレゼンテーション

参加資格要件を満たす事業者を対象とし、企画提案書等の書類審査及びプレゼンテーション審査を行い、評価得点数が最も高い提案者を受注候補者とする。なお、プレゼンテーション審査の日時については、参加資格要件を満たす全事業者に対して、別途通知する。

(4) プロポーザル応募辞退について

提案者の都合により、プロポーザル提案書の提出を辞退する場合は、（様式6 応募辞退届）を提出すること。

7 プロポーザル提案書の作成要領

- (1) 「提案書類提出書（様式4）」に添付する提案図書は、A4,またはA3用紙に記載すること。提出書類は、片面使用とする。なお、書類については枚数、着色、彩色は任意とし、表紙には提出事業者の名称を記載するものとする。

8 審査及び優先交渉権者の決定

(1) 審査委員会の設置

選定に関する審査は本村が定める審査委員会において審査する。

(2) 優先交渉権者の決定

提案者が提出した書類について評価基準に基づきヒアリング及び審査を実施し、提案内容（技術提案・価格提案他）を総合的に評価して、最も優れた提案を行ったものを審査委員会が優先交渉権者として1社、次点者として1社を選定する。優先交渉権者と協議が整わない場合は、次点者と協議を進めることとする。

(3) 優先交渉権者の通知

審査後、結果について各応募者に文書で通知する。

(4) 契約の締結

本村と優先交渉者との間で契約締結に向けた協議を行い、合意に至った場合、契約を締結するものとする。その際、企画提案書の内容は、協議の上、変更する場合がある。なお、候補者との間で協議が合意に至らない場合は、次点の者と契約締結の協議を行うこととする。

9 失格条件

提案者が次に掲げる条項に該当する場合は失格とする。

- (1) 「4 参加資格要件 (3)」の要件を満たさなくなった場合。
- (2) 提出期限内に企画提案書等の提出がされなかった場合、また提出書類等に虚偽の記載があった場合。
- (3) 審査の公平性を害する行為があった場合。
- (4) 提案者が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。
- (5) 提案にあたり著しく信義に反する行為があり審査委員会が失格と認めた場合。
- (6) 価格提案書の記載金額が、「2 本事業の概要 (7)」に記載する範囲を超えている場合。

10 費用負担

このプロポーザル提案に要する費用は、すべて参加者の負担とする。

11 その他

- (1) 提出された提案書は返却しない。
- (2) 提出された提案書は、提出者に無断で使用しないものとする。
- (3) 提出された書類は選定及び特定を行う作業に必要な範囲において、事務局にて複製を作成する。
- (4) 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。
- (5) 村は、事業者選定後、選定された事業者の提出案に拘束を受けないものとする。

別紙1 要求水準書

設計仕様書・要求性能は最小限又は基本の条件を示しているので、同等以上の提案を妨げるものではないこと。

設計仕様書

基本事項	1. 規模・階数	①2LDK 4戸の新築 一戸あたり 延べ床面積 48 m ² 程度 ②1K 10戸の新築 一戸あたり 延べ床面積 20 m ² 程度 2階建
	2. 構造	鉄骨造
	2. 階高	階高については、提案による。住戸の居室の天井高は2.4m以上とすること。
	3. 雨の処理	共用廊下、共用階段を設ける場合は、屋根を設けること。
	4. 配置・平面プラン	提案による
	5. 住戸の熱源等について	①熱源については、入居者負担が過大としない提案とすること。 ②電力は、九州電力とすること。 ③上下水道は西米良村とすること。 ④電話はNTT西日本とすること。 ⑤テレビは、西米良村光ケーブルによる有線とすること。
6. メンテナンス	設備配管等状況に適合した床点検口、壁点検口、天井点検口を設けること。（共用部分は鍵付とすること。）	
専用部分	1. 居室	①カーテンレールを設置すること。（カーテン類は入居者対応） ②窓には、網戸を設置すること。
	2. 浴室、洗面、洗濯、脱衣室、トイレ	①ユニットバス 2LDK・1216型、1K・1014型以上とし、維持管理が容易なものとする。こと。 ②2LDKの洗面台はW=600mm程度のシャンプードレッサーとすること。
	3. キッチン	①調理用の主たる熱源は電気とすること。 ②流し台は、2LDK・L=1500mm程度のステンレスシンク、1K・L=1200mm程度のミニキッチン以上の使用とすること。

		③コンロ台は、L=600mm 程度高さ 750mm 天板、換気フード付きとすること。 ④吊戸棚は、L=1500mm 程度とすること。
	4. 収納・物入	適宜必要に応じて提案すること。
設備関連	屋外電気設備	九電柱より電気を引き込むこと。
	電灯設備	照明器具の種別等は提案によることとするが、各室の照度は「JIS 照度基準 Z9110-1079」を参考とすること。
	コンセント設備	必要に応じて適宜設置すること。
	呼出設備	提案による。
	電話配管	①電話用モジュージャックは各住戸 1ヶ所とすること。 ②外部引き込み部から住戸内のモジュージャックまでの配線をする事。
	インターネット設備	各住戸 1ヶ所程度、インターネット環境が配線可能な空配管を行うこと。
	TV 共聴設備	屋外に引込盤を設けそこから各戸へ配管+配線すること。引込盤までは村別途工事とする。
	屋外給水設備	上水道本管より分岐し、西米良村の基準による。
	屋外排水設備	敷地内の公共下水枘へ接続すること。
	衛生設備	衛生器具等は提案による。
	給湯設備	キッチン、洗面台、浴室の 3ヶ所とすること。
	給湯器	入居者負担が過大とならない提案をすること。
	空調設備	各居室にスリーブ設置までとし空調器は入居者設置とする。
消防設備	火災予防条例等の消防法関係法令に適合すること。	
外構関連	外灯	提案による。
	駐車スペース	提案による。
	ごみ置き場	維持管理を考慮し設置する。

要求性能

	表示すべき項目	表示の方法	要求の内容
1.構造の安定に関すること	1-1 耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止)	等級による。	等級 1
	1-2 耐震等級 (構造躯体の損傷防止)	等級による。	等級 1
	1-3 その他 (地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	免震建築物かその他。	その他
	1-4 耐風等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	等級による。	等級 1
	1-5 耐積雪等級 (構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止)	等級による。	等級 1
	1-6 地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法	地盤の許容応対力度 (単位を KN/m^2 とし、小数点以下第 1 位未満の端数を切り捨てる。) 又は杭の許容支持力 (単位を $\text{KN} / \text{本}$ とし、小数点以下第 1 位未満の端数を切り捨てる。) 及び地盤調査の方法その他それらの設定の根拠となった方法を明示する。	地盤又は杭の許容支持力等及びその設定方法
	1-7 基礎の構造方法及び形式等	直接基礎にあつては基礎の構造方法及び形式を、杭基礎にあつては杭種、杭径 (単位を mm とし、整数未満の端数を切り捨てる。) 及び杭長 (単位を m とし、整数未満の端数を切り捨てる。) を明示する。	基礎の構造方法及び形式等

2.火災時の安全 に関すること	2-1 感知警報装置設置等 級（自住戸火災時）	等級による。	等級 1
	2-2 感知警報装置設置等 級（他住戸等火災時）	等級による。	等級 1
	2-3 避難安全対策（（他住 戸等火災時・共用廊 下）	次のイの a から e までのうち、 該当する一の排煙形式及び次のロ の a から c までのうち、該当する 一の平面形状を明示する。この場 合において、ロの c を明示する ときは、耐火等級（避難経路の隔壁 の開口部）を等級（1、2 又は 3） により併せて明示する。 イ 排煙形式 a 開放型廊下 b 自然排煙 c 機械排煙（一般） d 機械排煙（加圧式） e その他 ロ 平面形状 a 通常の歩行経路による 2 以上の方向への避難 が可能 b 直接階段との間に他住 戸等がない c その他	等級 1
	2-4 脱出対策（火災時）	次のイからニまでのうち、該当 する脱出対策を明示する。この場 合において、ハ又はニを明示する ときは、具体的な脱出手段を併せ て明示する。 イ 直通階段に直接通ずる バルコニー ロ 隣戸に通ずるバルコニー ハ 避難器具	

		ニ その他	
3.劣化の軽減に関すること	3-1 劣化対策等級 (構造躯体等)	等級による。	等級1
4.温熱環境に関すること	4-1 省エネルギー対策等級	等級による。この場合においては、住宅に係るエネルギーの使用に関する建築主の判断の基準(平成21年経済産業省・国土交通省告示第1号一部改正)別表第1に掲げる地域区分を併せて明示する。	等級3
5.空気循環に関すること	5-1 ホルムアルデヒド対策(内装及び天井裏等)	次のイからハまでのうち、該当するものを明示する。この場合において、ロを明示するときは、居室の内装の仕上げ及び居室に係る天井裏等(平成15年国土交通省告示第274号第一第三号に適合しない場合(同号ロに該当する場合を除く。)のものに限る。)の下地材等のそれぞれについて、ホルムアルデヒド発散等級(居室に係る天井裏等の下地材等にあっては1を除く)を併せて明示する。 イ 製材等(丸太及び単層フローリングを含む。)を使用する ロ 特定建材を使用する ハ その他の建材を使用する	等級3
	5-2 換気対策	次のイのa又はbのうち、該当する居室の換気対策を明示し、かつ、次のロのaからcまでのうち、便所、浴室、及び台所のそれぞれについて、該当する局所換気対策を明示する。この場合において、	換気対策・居室の換気対策・局所換気対策

		<p>イの b を明示するときは、具体的な換気対策を併せて明示する。</p> <p>イ 居室の換気対策</p> <p> a 機械換気設備</p> <p> b その他</p> <p>ロ 局所換気対策</p> <p> a 機械換気設備</p> <p> b 換気のできる窓</p> <p> c なし</p>	
	5-3 室内空気中の科学物質の濃度等	<p>特定測定物質（測定の対象となるものに限る。以下同じ。）ごとに、次のイからへまでに掲げるものを明示する。</p> <p>イ 特定測定物質の名称</p> <p>ロ 特定測定物質の濃度（単位を ppm、ppb、mg/m³、μg/m³その他一般的に使用されるものとし、平均の値（測定値が一の場合にあっては、その値）又は最高及び最低の値とする。）</p> <p>ハ 特定測定物質の濃度を測定（空気の採取及び分析を含む。）するために必要とする器具の名称（空気の採取及び分析を行う器具が異なる場合にあっては、それぞれの名称）</p> <p>ニ 採取を行った年月日、採取を行った時刻又は採取を開始した時刻及び終了した時刻並びに内装仕上げ工事（造付け家具の取付けその他これに類する工事を含む。）の完了した年月日</p> <p>ホ 採取条件（空気を採取した居室の名称、採取中の室温又</p>	室内空気中の化学物質の濃度等

		<p>は平均の室温、採取中の相対湿度又は平均の相対湿度、採取中の天候及び日照の状況、採取前及び採取中の換気及び冷暖房の実施状況その他特定測定物質の濃度に著しい影響を及ぼすものに限る。）</p> <p>へ 特定測定物質の濃度を分析した者の氏名又は名称（空気の採取及び分析を行った者が異なる場合に限る。）</p>	
	<p>6 - 1 重量床衝撃音対策</p>	<p>上階の住戸及び下階の住戸との間の界床のそれぞれについて、次のいずれかの方法により明示する。</p> <p>イ 重量床衝撃音対策等級重量床衝撃音対策等級が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その等級を明示する。</p> <p>ロ 相当スラブ厚（重量床衝撃音）次に揚げる相当スラブ厚（重量床衝撃音）の数値が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その相当スラブ厚（重量床衝撃音）を明示する。</p> <p>a 27 cm以上 b 20 cm以上 c 15 cm以上 d 11 cm以上 e その他</p>	<p>等級1 または相当スラブ厚その他</p>
	<p>6 - 2 軽量床衝撃音対策等級</p>	<p>上階の住戸及び下階の住戸との間の界床のそれぞれについて、次のいずれかの方法により明示する。</p>	<p>等級1 またはその他</p>

		<p>イ 軽量床衝撃音対策等級軽量床衝撃音対策等級が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その等級を明示する。</p> <p>ロ 軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）次に掲げる軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）の数值が最も低い居室の界床及び最も高い居室の界床について、その軽量床衝撃音レベル低減量（床仕上げ構造）を明示する。</p> <p>a 30 dB 以上</p> <p>b 25 dB 以上</p> <p>c 20 dB 以上</p> <p>d 15 dB 以上</p> <p>e その他</p>	
	6-3 透過損失等級 (界壁)	等級による	等級 1
	6-4 透過損失等級 (外壁開口部)	東面、南面、西面及び北面の各方位について、等級による	等級 2