

令和2年10月28日

県営住宅リノベーション工事設計プロポーザル実施要領

I 実施概要

1 趣 旨

公営住宅は、低廉な家賃で住まいを提供することが求められています。

近年、長野県が管理する公営住宅となる県営住宅への入居希望者は、高齢の方々が大半を占めており、次いで、ひとり親を含む子育て世帯が多い状況となっております。

一方、県営住宅は、昭和50年代以前の建設が過半であることから、施設や設備の老朽化が進み、建設当時の間取り等が現代の入居希望者のライフスタイルに合わないことが、大きな課題の一つと挙げられるところです。

このような中では、既存住宅の建替えによる居住環境の向上とともに、既存ストックの有効利用として、中長期的な維持管理の面を考慮したリノベーションによる解決が求められています。

長野県では、平成28年度に一般公募したモデルプランをもとに、昭和50年代以前に建設された中層（3～5階建）住棟の下層階（1,2階）の住戸を、幼少期の子育て世帯向けに改修するリノベーション工事を実施しました。

また、この度は、エレベーター設備がない同種住棟の上層階（4,5階）の住戸を、児童・青年期の子育て世帯向けに改修することとしました。「住みたくなる」公営住宅となる魅力ある計画により、上層階へ新たな入居希望者を誘導できるリノベーションモデルを目指しています。

そのため、新たなモデルの設計にあたり、プロポーザルにより広く提案を求め最適な設計者を選定することとします。

2 設計業務に関する事項

- | | |
|---------------|---|
| (1) 業 務 名 | 令和2年度県営住宅リノベーション工事設計業務 |
| (2) 業 務 箇 所 | 松本市笹賀（二子団地） |
| (3) 設計する施設の概要 | 既存住棟の上下2戸を1戸（メゾネット形式）に改修（延べ75㎡）
＜最上階に存する住戸とその界床に接する
直下階住戸を内部階段にて1住戸に改修＞ |
| (4) 業 務 予 算 額 | 200万円（税込） |

3 プロポーザル実施に関する事項

(1) 事務局

長野県建設部 建築住宅課公営住宅室 整備係

〒380-8570（県庁専用番号・住所記載不要）

長野市大字南長野字幅下 692-2

電話番号 026-235-7340（直通）、 026-232-0111（内線 3649）

ファクシミリ 026-235-7486

電子メール jutaku@pref.nagano.lg.jp

(2) 日程

- ・実施要領などの提示 … 令和2年10月28日(水)～令和2年11月18日(水)
- ・質 問 … 令和2年10月28日(水)～令和2年11月4日(水)
- ・現 場 見 学 会 … 令和2年10月30日(金)、令和2年11月2日(月)
- ・質 問 へ の 回 答 … 令和2年11月5日(木)
- ・提 案 書 の 提 出 … 令和2年11月6日(金)～令和2年11月19日(木)
- ・質 疑 対 する 書 面 提 出 … 令和2年11月25日(水)～令和2年11月30日(月)
- ・審 査 … 令和2年12月上旬
- ・審 査 結 果 の 通 知 … 令和2年12月中旬

II プロポーザルについて

1 提案項目等について

(1) 提案を求める項目

- ア 住みたくなる公営住宅へのリノベーションに関する提案
- イ 環境問題対応に資する施設整備に関する提案
- ウ 施設管理負担の軽減に資する施設整備に関する提案
- エ 設計業務等における技術者の配置体制に係る提案
- オ その他

(2) 提案の検討の際、配慮を求める内容

- ア 児童・青年期の子育て世帯の生活様式
- イ エレベーター設置が無い上層階での日常生活(利点・欠点)
- ウ 床スラブ開口に対する構造上の影響を最小限にする検討
- エ 断熱性能・省エネルギー性能の適合基準、地産地消となる建材の採用計画量など
- オ 入居者の日常管理、県の中長期的管理・保全が軽減となる建材・機器等の整備計画
- カ 改修住戸以外は入居(生活)中であることを考慮した工法・仮設計画
- キ 居住の用に供する部分の床面積(以下「住戸専用面積」という。)(2層の合計面積の上限値)
- ク 設計業務及び設計意図伝達業務等における体制計画と技術者実績
- ケ 概算工事費(税込の上限額)
- コ ア及びイの具体的な注意事項
 - (ア) 新たな入居を誘導しうる特色を有した計画
 - (イ) 低廉な家賃維持のための計画(工事費及び住戸専用面積に応じ改修後住戸の家賃は上昇)
 - (ウ) これからのライフスタイルを見据えた設備等の整備計画
 - (エ) 安全面に配慮した計画
 - (オ) 健康面に配慮した計画

2 参加条件

(1) 提案者(設計者)の参加資格要件

公告日現在において、次のアからセまでのいずれにも該当している者としてします。

- ア 長野県の発注する建設工事及び建設コンサルタント等の業務の一般競争入札又は指名競争入札に参加する者に必要な資格(平成4年長野県告示第640号。)に基づく建築コンサルタント業務の登録を行っていること。

イ 公告日現在で建築士法第 23 条第 1 項の規定による一級建築士事務所の登録（長野県知事登録に限る。）を受けている者であること。

ウ 県発注の建設工事等に係る建設コンサルタント等の業務のうち、当該業務以外の業務（以下「他の対象業務」という。）において、委託契約約款第 17 条に基づく「設計図書と業務内容が一致しない場合の修補の請求」を受けていない者であること。

エ 常勤で 3 か月以上の雇用関係にあり、一級建築士（建築士法第 2 条第 2 項に規定するものをいう。以下同じ。）の資格を有する者を管理技術者として配置できること。

オ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当しない者であること。

カ 長野県内に本店を有する者であること。

キ 長野県建設工事等入札参加資格者に係る入札参加停止措置要領（平成 23 年 3 月 18 日付け 22 建政技第 337 号）に基づく入札参加停止措置を受けている期間中の者でないこと。

ク 県税等について未納額がないこと。また、個人にあつては、個人の市町村・県民税（住民税）に未納がないこと。

ケ 県発注の他の対象業務において、長野県建設工事等検査要綱（平成 15 年 4 月 1 日付け 15 会検第 1 号）第 9 条第 3 項に規定する文書による修補指示を受けていない者であること。

コ 県発注の他の対象業務において、履行遅滞に伴う催告の通知を受け、かつ、当該業務の完了期限経過後、委託契約約款第 31 条に基づく業務完了の検査を完了していない者でないこと。

サ 県発注の他の対象業務の入札において、受注希望型競争入札における同種業務の実績等の要件に適合しない入札参加者に対する事務処理規定により、同種業務の実績等の要件不適入札書と認定され、入札に参加できない旨の通知を受けていない者であること。

シ 建設コンサルタント等の業務の入札において、長野県会計局公正入札調査委員会から協定して入札した入札書に該当すると認定され、入札に参加できない旨の通知を受けていない者であること。

ス 長野県暴力団排除条例（平成 23 年長野県条例第 21 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員又は同条例第 6 条第 1 項に規定する暴力団関係者でないこと。

セ 本プロポーザルの他の提案者と、経営上密接な関連がないこと。密接な関連が判明した場合は、警告又は入札参加資格停止要領に基づく入札参加停止措置を行うことがあります。

なお、経営上密接な関連がある会社とは、次のいずれかに該当する会社をいいます。

(ア) 人的関係のある会社

(イ) 親会社と子会社、及び親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(ウ) 親会社の営業権の一部譲渡により入札参加資格を得た子会社と親会社

(エ) 事業協同組合とその構成員

(2) 配置技術者の資格要件

提案者（設計者）は、次の要件を満たす管理技術者及び主任担当技術者を配置してください。

ア 管理技術者

管理技術者の資格要件は次による。なお、受注者が個人である場合にあつてはその者、会社その他の法人である場合にあつては当該法人に所属する者を配置しなければならない。

- ・ 一級建築士の資格を有する者

イ 主任担当技術者

担当技術者の中から、建築（意匠）、建築（構造）、電気設備、機械設備の部門ごとの責任者として、主任担当技術者を1名ずつ選定し配置する。

なお、主任担当技術者は、担当設計業務の分野について、専門的な知識と経験を有する者とし、資格要件は次による。

(ア) 建築（意匠）主任担当技術者については、次の資格を有する者とする。

- ・ 一級建築士の資格を有する者

(イ) 建築（構造）主任担当技術者については、次のいずれかの資格を有する者とする。

- ・ 建築士法第10条の2の2第4項に規定する構造設計一級建築士の資格を有する者（以下「構造設計一級建築士」という。）
- ・ 一級建築士の資格を有し、設計業務（主に構造）に10年以上の経験を有する者

(ウ) 電気設備主任担当技術者については、次のいずれかの資格を有する者とする。

- ・ 建築士法第2条第5項に規定する建築設備士（以下「建築設備士」という。）の資格を有し、電気設備工事の設計業務に5年以上の経験を有する者
- ・ 建築士法第10条の2の2第4項に規定する設備設計一級建築士の資格を有する者（以下「設備設計一級建築士」という。）
- ・ 電気設備工事の設計業務に10年以上の経験を有する者

(エ) 機械設備主任担当技術者については、次のいずれかの資格を有する者とする。

- ・ 建築設備士の資格を有し、機械設備工事の設計業務に5年以上の経験を有する者
- ・ 設備設計一級建築士の資格を有する者
- ・ 機械設備工事の設計業務に10年以上の経験を有する者

※ 主任担当技術者と担当技術者については、次の部門に限り兼務して良いこととする。

- ・ 建築（意匠）と建築（構造）
- ・ 電気設備と機械設備

※ 協力事務所（専門分野において技術の提供等を行う事務所）への再委託等をする場合は、当該協力事務所が、本プロポーザルの提案者でないこと。

なお、協力事務所としての重複は妨げない。

※ 主たる業務部分の全部を再委託することがないこと。

3 提出書類

提案書に係る提出書類【ダウンロードできます。（2-2 及び 3-2 については参考様式）】

ア 提案書等提出書（様式1：A-4判1枚）

イ 提案書（様式2-1：A-4判2枚）

モノクローム表現とし、2枚以内にまとめてください。また、文字の大きさは10.5ポイント以上とし、文章のみの記載としてください。（提案毎の文字数制限はありません。5項目を所定の用紙にまとめてください。）

ウ 提案説明書（参考様式2-2：A-4判1枚）【様式は任意ですが、提出は必須です。】

A-4判表面使用の任意様式とし、次の㊶～㊸の必須記載事項の他、任意で簡単な説明図や表を記載してください。（色表現制限はありません。）なお、細かな図面やパースなど簡単な説明図以外の図は記載しないでください。

㊶ 標題（提案説明書）、 ㊷ 提案者の称号又は名称、

㊸ 住戸専用面積、 ㊹ 概算工事費、

㊺ 住戸専用面積から除かれる部分や諸室等の配置計画がわかる各層のイメージ図

エ プロポーザル参加要件確認書（様式3-1、参考様式3-2、A-4判各1枚）

4 事務局からの提供資料等について

(1) 提供資料【ダウンロードできます。】

- ア 建物等概要書、設計諸要件書（別添 1：PDF 形式データ）
- イ 付近見取図・配置図・住戸位置図（別添 2：PDF 形式データ）
- ウ 既存住戸平面図・既存断面図・既存構造図（別添 3：PDF 形式データ）
- エ 現況写真（別添 4：PDF 形式データ）
- オ 公営住宅制度・施設管理区分（別添 5：PDF 形式データ）

(2) 現場見学会

既存住戸（県営住宅二子団地 A2 棟 16・14 号室）の現場見学会を次のとおり実施します。

令和 2 年 10 月 30 日（金）、11 月 2 日（月） 9：00～16:00 の間の 1 時間程度。

希望の者は、前日（9（3）の日時）までに、I 3(1)事務局（担当：新垣^{あらがき}）あて希望日時を連絡ください。調整の上、指定する日時にて、現地の見学を行ってください。

なお、現場見学会の際には質疑をお受けしませんので、必要により 10 の本業務に係る質問等により対応します。

5 最適候補者等の選定方法及び審査について

- (1) 設計業務を行う者の選定は、参加資格要件を満たす者の 3 の提出書類について、「県営住宅リノベーション工事設計プロポーザル審査委員会」（以下、「審査会」という。）において、総合的に審査した結果により、最適候補者及び次点者を決定するものとします。
- (2) 審査会は、国土交通省関東地方整備局長野営繕事務所職員 2 名、長野県住宅供給公社職員 1 名及び県職員 3 名の審査員をもって構成します。
- (3) 審査員名は、審査の公正を期すため、審査結果の公表時に公表することとします。
- (4) 審査は非公開とします。
- (5) 審査会時にはヒアリングを実施しません。ただし、提案書の提出期間後から審査日までの間に審査委員から提案書に関する質疑に対する書面の提出を求める場合があります。

書面提出期間 令和 2 年 11 月 25 日（水）から 11 月 30 日（月）まで

6 審査の日程等

審査会開催時期 令和 2 年 12 月上旬 ※審査会への提案者の出席は不要です。

7 審査結果等に関する事項

審査結果は参加資格要件を満たす者全員に通知するとともに、長野県公式ホームページに掲載します。

8 留意事項

(1) 費用負担

3 の提出書類の作成及び提出に要する費用は、提案者の負担とします。

(2) 提出書類の返却

提出書類は返却しません。

(3) 提案書・提案説明書（以下、提案書等という）の取扱い

3 イ及びウの提案書等（1（1）エの提案を除く。）は、本業務の最適候補者などを特定する上での資料であり、設計は提案の内容に限定されるものではありません。

(4) 著作権

提出された提案書等の著作権は、元来第三者に帰属するものを除き、それぞれの提出者に帰属するものとします。

なお、提案書等の中で第三者の著作物の使用する場合は、著作権法に認められた場合を除き、当該第三者に承諾を得ておいてください。第三者の著作物の使用の責は、使用した提案者にすべて帰するものとします。

(5) 提案書等の使用

県は、本プロポーザルに関する事項の公表、展示をする場合に提案書等は無償で使用することができるものとします。

その他の県が必要と認める場合は、提出者の承諾を得られた場合に限り、提案書等は無償で使用することができるものとします。この場合、使用に際しては提案者名を明示します。

提案書等に含まれる第三者の著作物の公表、展示等に関しては、使用した提案者が当該第三者に承諾を得ておいてください。

(6) 配置技術者の変更

様式に記載した各配置技術者については、特段の理由がある場合を除き、変更は不可とします。

9 書類提出に係る留意事項

(1) 提出書類 3の提出書類を10部（クリップ止めとする）

(2) 提出期間 令和2年11月6日（金）～令和2年11月19日（木）午後5時（必着）

(3) 提出時間 土曜日、日曜日及び休日を除く午前9時から午後5時までとします。

(4) 提出場所 I 3(1)の事務局（担当：新垣^{あらがき}）あて提出してください。

(5) 提出方法 郵送又は持参とします。郵送の場合は、配達証明付き一般書留郵便としてください。

なお、本応募提案は1者につき1提案としてください。

10 本業務に係る質問等

(1) 受付期間 令和2年10月28日（水）から令和2年11月4日（水）午後5時（必着）

(2) 受付時間 期間中随時

(3) 受付場所 9(4)と同じです。

(4) 受付方法 ファクシミリ又は電子メール（書式は自由）とします。

(5) 回答方法 令和2年11月5日（木）に長野県公式ホームページに掲載します。

11 最適候補者選定後の手続き

審査により選出された最適候補者へ、随意契約により設計業務を委託することとします。

（予定設計履行期間 令和2年12月から令和3年3月（90日間予定））

なお、契約が整わなかった場合は、次点者と随意契約の手続きを行うこととします。

また、本工事实施の際は、設計業務受託者と、設計意図伝達業務等を随意契約により委託することを予定しています。