

大磯町新庁舎整備事業 募集要項

令和 7 年 7 月

大 磯 町

目次

1.	はじめに.....	1
2.	本事業の目的.....	1
3.	本事業の基本理念・基本方針.....	1
4.	事業の概要	3
4.1	事業名	3
4.2	発注者	3
4.3	工事場所.....	3
4.4	事業の対象となる公共施設.....	3
4.5	本事業の対象範囲	3
4.6	要求水準.....	4
4.7	事業方式.....	4
4.8	事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング	4
4.9	遵守すべき法令	5
4.10	履行期間	5
4.11	提案上限価格	6
5.	事務局	6
6.	応募者の備えるべき参加資格要件等	7
6.1	応募者の構成等	7
6.2	応募者に共通する参加資格.....	7
6.3	業務別の参加資格	8
6.4	実施体制.....	11
6.5	再委託	12
6.6	参加資格要件の確認基準日	12
7.	募集スケジュール	13
7.1	公告、参加表明等の日程	13

7.2	技術提案書の提出、評価等日程	13
7.3	契約締結等日程	13
8.	募集要項等の交付	14
8.1	交付資料（募集要項等）の位置づけ	14
8.2	交付資料（募集要項等）の公表	14
8.3	資料の提供	14
9.	現地説明会	15
9.1	日時及び会場	15
9.2	参加資格	15
9.3	申込期間	15
9.4	申込方法	15
10.	質問の受付及び回答	16
10.1	提出方法等	16
10.2	募集要項等に関する第1回質問・回答	16
10.3	募集要項等に関する第2回質問・回答	16
11.	参加表明書及び参加資格審査に係る提出書類の受付	17
11.1	提出方法等	17
11.2	提出期間	17
11.3	提出書類	17
11.4	参加資格確認結果の通知	17
11.5	参加表明の秘匿	17
12.	書類審査に係る技術提案書の提出	18
12.1	提出方法等	18
12.2	提出期間	18
12.3	提出書類	18
12.4	応募に関する留意事項	18

13.	評価の実施及び結果の通知	20
13.1	委員会の設置	20
13.2	実績・体制評価	20
13.3	技術提案評価（技術提案、プレゼンテーション、ヒアリング）	20
13.4	提案価格評価	21
13.5	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定	21
14.	提案に関する条件	22
14.1	立地条件等	22
14.2	施設の設計、建設、工事監理等の提案に関する条件	23
14.3	業務の委託	23
14.4	本町の費用負担	23
14.5	土地の使用	23
15.	契約に関する事項	24
15.1	契約の締結	24
15.2	契約の成立	24
15.3	契約金額と契約代金内訳書の提出	24
15.4	技術提案内容	24
15.5	プレゼンテーションやヒアリングにおける発言等	25
16.	応募者の失格	25
17.	技術提案書内容不履行の場合の措置	25
18.	プロポーザルの中止	25

1. はじめに

この募集要項は、大磯町が令和5年3月に策定した「大磯町新庁舎整備基本計画」に基づき、大磯町新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）の円滑な実施に資する事業手法として設計施工一括発注方式を採用することとし、本事業の設計、建設、工事監理業務等を実施する民間事業者を、価格とそれ以外の提案部分を総合的に評価できる公募型プロポーザル方式（以下、「本プロポーザル」という。）により募集・選定するため、本事業に応募する者（以下「応募者」という。）に対し、必要な事項や手続きを示したものである。

募集要項に併せて公表する、要求水準書、事業者選定基準、様式集、業務契約書（案）を含め、「募集要項等」と定義する。応募者は募集要項等の内容を踏まえ、本プロポーザルに参加するものとする。

なお、募集要項等の内容及び位置づけについては、「8.1 交付資料（募集要項等）の位置づけ」に示す。

2. 本事業の目的

現在の役場本庁舎（以下「現庁舎」という。）は、昭和46年の竣工以来、町民生活における中心的な役割を果たしてきたが、建築から既に54年が経過し耐震性の不足、施設の老朽化、防災拠点としての機能の不足など、様々な課題が挙げられている。

耐震性については、昭和62年に耐震診断を実施した結果、現行の耐震基準を大幅に下回る結果であったことから庁内組織・議会での検討を重ね、移転を含む庁舎建替えを行うこととした。しかし、建設費や用地取得などに係る期間を考慮し、現庁舎についてはそれまでの10年程度を使用するための緊急対策として、平成13・14年度に防災対策工事（耐震補強）を実施した。将来的に移転を含む建替えを前提とした緊急対策であったことから、基準を満たさない階層があり、また、その後約20年が経過しているため、災害応急活動や災害復旧活動に大きな支障が生じないよう早急な対応が求められている。

東日本大震災を受けて、耐震性の不足をはじめとする現庁舎の課題を解消するため、施設規模や建設地、施設の複合化や事業手法について調査を行い、令和4年3月に「大磯町新庁舎整備基本構想」を策定した。基本構想を踏まえ、新庁舎整備における利便性や機能性、周辺環境への影響に関する具体的な課題や諸条件を整理し、配置や建設規模、概算事業費、事業スケジュールといった設計の指針となる「大磯町新庁舎整備基本計画」を令和5年3月に策定した。

そして、これら基本構想及び基本計画を一部見直し、財政負担の軽減や工期の短縮を図りつつ、現庁舎の抱える課題解決に向け、設計施工一括発注方式により、新庁舎整備を行うこととする。

3. 本事業の基本理念・基本方針

本事業の基本理念及び基本方針は、以下に掲げるものとする。

基本理念

大磯町は、先人たちから受け継いだ高麗山や鷹取山などの丘陵、こゆるぎの浜などの 海辺、花水川や葛川などの河川といった豊かな自然、相模国府や東海道の宿場町としての歴史、明治期に発展した邸園文化などに恵まれたまちです。

新庁舎は町民ひとりひとりが大磯町の自然や歴史、文化を再発見し、新たな魅力を創造する拠点となることを基本理念とします。

基本理念

「人と地域、歴史と未来をつなぐ まちの拠点」



基本方針

(1) 防災の拠点となる安全安心の庁舎

- ・災害時の事業継続性と災害対策本部機能の充実
- ・あらゆる災害に強い防災拠点としての庁舎
- ・災害時に迅速に機能転換可能な庁舎

(2) 町民サービスの向上につながる庁舎

- ・便利で快適な来庁者窓口サービス
- ・ワンストップによる行政サービス
- ・行政手続きのデジタル化

(3) 誰もが快適で使いやすい庁舎

- ・町民が気軽に利用できるスペースの充実した開かれた庁舎
- ・誰もが分かりやすく、使いやすいユニバーサルデザイン
- ・使いやすく働きやすい庁舎を実現するための執務スペース

(4) 環境と共生する省エネルギーな庁舎

- ・2050 年カーボンニュートラル（脱炭素社会）を視野に入れた庁舎
- ・大磯の気候風土を活かし、自然と共生する庁舎
- ・省エネ化の推進によるライフサイクルコストの削減

(5) 経済的で合理的な永く使える庁舎

- ・長寿命で、維持管理に配慮した合理的な庁舎
- ・時代環境の変容等に柔軟に対応できる庁舎
- ・DX、デジタルファースト、ペーパーレス化

(6) まちづくりの拠点となる庁舎

- ・大磯町の魅力を創造し、発信する庁舎
- ・自然を享受し、歴史や文化を感じさせるまちのシンボルとしての庁舎
- ・誰もが参加できる開かれた議会

図 1 基本構想における基本理念・基本方針

4. 事業の概要

4.1 事業名

大磯町新庁舎整備事業（再掲。以下「本事業」という。）

4.2 発注者

大磯町（以下「本町」という。）

4.3 工事場所

神奈川県中郡大磯町東小磯 183 番地ほか

4.4 事業の対象となる公共施設

本事業で対象とする施設は、以下の①から③に掲げるものとする（以下、これらを総称して「本施設」という。）。

- ① 大磯町新庁舎A棟・B棟（以下「新庁舎」という。）
- ② エレベーター棟、渡り廊下、駐車場屋根等の付属施設（以下「付属施設」という。）
- ③ 外構（駐車場、バイク置き場、駐輪場、歩道切下げ※¹、擁壁、門扉・フェンス、舗装、植栽等）

また、本事業では、上記施設の整備に加え、事業予定地内の既存施設（建物、埋設物、工作物、外構）等の解体・撤去（アスベスト対策※²を含む。）を行うものとする。

※1 現況の切下げの形状や位置の変更を行う場合

※2 アスベスト調査結果は要求水準書「資料8 石綿含有事前調査報告書」を参照すること。

4.5 本事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりとする。

(1) 設計業務

- ① 事前調査業務（現況測量、必要に応じて地盤調査及び変位測定等）
- ② 基本設計・実施設計・解体設計業務
- ③ 積算業務
- ④ 電波障害調査業務
- ⑤ 本事業に伴う各種申請等の業務
- ⑥ オフィス環境整備設計業務
- ⑦ 津波シミュレーション業務
- ⑧ 別途工事との調整業務

※本町が発注予定の別途工事は、要求水準書「資料25 業務区分表」を参照すること。

- ⑨ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務設計業務

※設計業務は、設計者と施工者が協力して行うこと。

(2) 建設業務

- ① 本事業に伴う電波障害関連業務
- ② 建設業務
- ③ 施工段階に係る各種申請等の業務
- ④ 工事期間中に必要な遵法化にかかる申請業務
- ⑤ 別途工事との調整業務

※本町が発注予定の別途工事は、要求水準書「資料 25 業務区分表」を参照すること。

- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 工事監理業務

- ① 本事業に含まれる建設業務全般に係る工事監理業務
- ② 事業全体の工程管理業務
- ③ 別途工事との調整業務

※本町が発注予定の別途工事は、要求水準書「資料 25 業務区分表」を参照すること。

(4) 統括管理業務

- ① 統括マネジメント業務

4.6 要求水準

本業務の実施に係る要求水準は、大磯町新庁舎整備事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）のとおりとする。

4.7 事業方式

本事業は、本町が事業者と締結する業務契約に従い、事業者が、本施設に係る設計・施工等の業務を一括で行う設計施工一括発注方式（DB：Design Build）により実施する。

4.8 事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

(1) モニタリングの実施

本事業の目的を達成するために、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に示されたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、本町でモニタリングを行う。

(2) モニタリングの時期

本町が行うモニタリングは、事業期間を通じて常に実施する。

(3) モニタリングの方法

モニタリングは、本町が提示した方法に従って本町が実施する。事業者は、本町からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

(4) モニタリングの結果

モニタリングの結果、要求水準（要求水準書にて提示される本町が要求するサービス水準及び事業者による提案内容）を下回る場合には、改善勧告、契約解除等の対象となる。

4.9 遵守すべき法令

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法規制及び適用される基準等については、要求水準書を参照すること。

4.10 履行期間

契約締結日（大磯町議会の議決日：令和8年3月予定）から令和13年6月末日まで。ただし、提案により履行期間を短縮することは差し支えないものとする。

契約締結	令和8年3月
事業期間	契約締結日～令和13年6月末日
設計期間	契約締結日～事業者が提案する期日
第1期建設工事期間 （新庁舎整備※A棟とB棟 を繋ぐ渡り廊下を含む）	①建設期間： 事業者が提案する期日～令和11年10月末日 ②工事監理期間： 事業者が提案する期日～令和11年10月末日
引渡し日（第1期）	令和11年10月末日
引越期間	令和11年11月～令和12年2月末日
供用開始日（第1期）	令和12年3月1日
第2期建設工事期間 （既存施設等の解体・撤去、 付属施設・外構等の整備）	契約締結日～令和13年6月末日
引渡し日（第2期）	令和13年6月末日
供用開始日（第2期）	令和13年7月1日

※事前・事後調査実施時期は、事業者の提案によるものとする。

※履行期間の短縮を提案する場合、提案書においては本町にて実施する引越期間として4か月を確保するものとする。

4.11 提案上限価格

本事業に係る提案上限価格は、以下のとおりとする。

提案上限価格：7,281,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

ただし、上限価格を超えた提案は、失格とする。

5. 事務局

政策総務部 総務課 公共施設係

所 在 地 〒255-8555 神奈川県中郡大磯町東小磯 183

電 話 0463-61-4100（内線：222、329） F A X 0463-61-1991

E m a i l chousha@town.oiso.kanagawa.jp

U R L <http://www.town.oiso.kanagawa.jp/index.html>

6. 応募者の備えるべき参加資格要件等

6.1 応募者の構成等

本プロポーザルに応募する者（以下「応募者」という。）は、次に示す単独企業、特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）又はこれらのものと設計事務所等とのグループ（以下「応募グループ」という。）とする。ただし、応募者は「6.2 応募者に共通する参加資格」に掲げる要件を満たしている必要がある。

ア 単独企業、JV 又は応募グループ

イ JV 又は応募グループでの参加の場合、全ての企業の担当業務（設計、建設、工事監理）を明らかにすること。また、参加表明書の提出時に代表者（以下「代表企業」という。）、その他の全ての企業の名称を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。

ウ JV を構成するものを構成員といい、応募グループを構成するもののうち代表企業又は JV 以外の企業を協力企業という。

エ JV での参加の場合、代表企業は、JV の全構成員中最大の出資者であること。

6.2 応募者に共通する参加資格

応募者は、次に掲げる要件を全て満たす者とする。

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。

イ 代表企業は、かながわ電子入札共同システムによる令和 7・8 年度大磯町競争入札参加資格名簿の登録があり、登録業種が「建築一式」であること。JV 又は応募グループの場合は、構成員及び協力企業は、かながわ電子入札共同システムによる令和 7・8 年度大磯町競争入札参加資格名簿の登録があること。

ウ 公告日から選定結果通知日までの期間に、本町又は神奈川県から指名停止措置を受けていない者。

エ 公告日から選定結果通知日までの期間に、客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の①から⑤の要件に該当する者でないこと。

① 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始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）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者。

③ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者。

④ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者。

⑤ 銀行取引停止処分がなされている者。

オ 自己又は自社もしくは自社の役員等が、次の①から⑥のいずれにも該当する者でないこと。

① 暴力団（暴力団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「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）

- ② 暴力団員（法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
- ③ 自己、自社、も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与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用している者。
- ④ 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、直接的もしくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与している者。
- ⑤ 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。
- ⑥ 上記①から⑤までのいずれかに該当する者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている者。

カ オ①から⑥までに掲げる者が、その経営に実質的に関与している法人その他の団体又は個人でないこと。

キ 当該年の直前1年の国税を滞納していないこと。

ク 当該年の直前1年の地方税を滞納していないこと。

ケ 本事業における業務の開始時点で、「6.4(1)統括責任者」に示す資格を有する者を統括責任者（応募者となる企業と参加表明書提出の日以前に3か月以上直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。JV又は応募グループの場合は、代表企業と前記の雇用関係にある者に限る。）として配置できること。

コ 単独企業、JV又は応募グループの構成員及び協力企業が、他のJV又は応募グループの構成員及び協力企業として参加していない者。

サ 本事業に係るアドバイザー業務に関与していない者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がない者。なお、「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上の株式を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしているものをいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。本事業に係るアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。

・株式会社建設技術研究所

6.3 業務別の参加資格

(1) 設計業務に係る要件

設計業務を行う者は、次に掲げる要件を全て満たす者とする。ただし、設計業務を複数の企業で実施する場合は、イの要件は、少なくとも1社が該当すること。

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定により、一級建築士事務所の登録を受けている者であること。また、建築士法第26条第2項の規定による当該建築士事務所の閉鎖期間中でないこと。

イ 平成17年度以降に日本国内で業務を完了した、令和6年国土交通省告示第8号の別添二による建築物の類型四業務施設に該当し、延べ面積2,500㎡以上の建築物の新築、改築、増築（ただし、複合施設の場合は、別用途（類型四業務施設以外）を除いた当該用途に供する部分の床面積の合計が2,500㎡以上の場合に限る。また、増築の場合は、増築部分のうち当該用途部分の延べ面積が2,500㎡以上の場合に限る。）

の基本設計及び実施設計業務を元請（JV 又は応募グループの場合は、代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする。）として履行した実績があること。

- ウ 設計業務の開始時点で、「6.4 実施体制」に示す資格を有する者を設計管理技術者及び建築（総合）に係る設計主任技術者（応募者となる企業と参加表明書提出の日以前に3か月以上直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。JV 又は応募グループの場合は、代表企業・構成員・協力企業のいずれか（ただし、設計業務者が2人以上の場合は、主たる設計業務者に限る。）と前記の雇用関係にある者に限る。）として配置できること。

(2) 建設業務に係る要件

建設業務を行う者は、次に掲げる要件を全て満たす者とする。

- ア 代表企業は、建築一式工事について、建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を受けていること。代表企業以外の構成員及び協力企業は、建設業法（昭和24年法律第100号）第7条又は第15条の規定による建設業の許可を受けていること。また、建設業法第28条に規定する指示又は営業停止を受けていないこと。
- イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第27条の23第1項の規定により、登録業種に係る経営事項審査を受けていること。
- ウ 代表企業は、建設工事に係る経営事項審査の通知における総合評点が910点以上のものであること（令和7・8年度かながわ電子入札共同システム入札参加資格申請時に認定を受けた点数とする。）。
- エ 代表企業は、平成17年度以降に日本国内で業務を完了した、令和6年国土交通省告示第8号の別添二による建築物の類型四業務施設に該当し、延べ面積2,500㎡以上の建築物の新築、改築、増築（ただし、複合施設の場合は、別用途（類型四業務施設以外）を除いた当該用途に供する部分の床面積の合計が2,500㎡以上の場合に限る。また、増築の場合は、増築部分のうち当該用途部分の延べ面積が2,500㎡以上の場合に限る。）の施工を元請（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする。）として履行した実績があること。
- オ 施工業務の開始時点で、「6.4 実施体制」に示す資格を有する者を現場代理人、監理技術者及び建設主任担当者（応募者となる企業と参加表明書提出の日以前に3か月以上直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。JV 又は応募グループの場合は、代表企業・構成員・協力企業のいずれかと前記の雇用関係にある者に限る。）として配置できること。

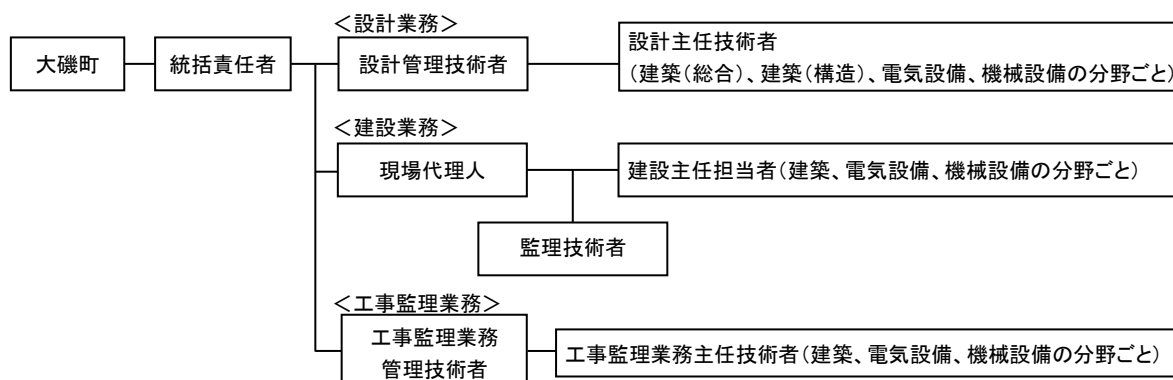
(3) 工事監理業務に係る要件

工事監理業務を行う者は、次に掲げる要件を全て満たす者とする。ただし、工事監理業務を複数の企業で実施する場合は、イの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- ア 建築士法第 23 条の規定により、一級建築士事務所の登録を受けている者であること。また、建築士法第 26 条第 2 項の規定による当該建築士事務所の閉鎖期間中でないこと。
- イ 平成 17 年度以降に日本国内で業務を完了した、令和 6 年国土交通省告示第 8 号の別添二による建築物の類型四業務施設に該当し、延べ面積 2,500 ㎡以上の建築物の新築、改築、増築（ただし、複合施設の場合は、別用途（類型四業務施設以外）を除いた当該用途に供する部分の床面積の合計が 2,500 ㎡以上の場合に限る。また、増築の場合は、増築部分のうち当該用途部分の延べ面積が 2,500 ㎡以上の場合に限る。）の工事監理業務を元請（JV 又は応募グループの場合は代表企業・構成員・協力企業のいずれも可とする。）として履行した実績があること。
- ウ 工事監理業務の開始時点で、「6.4 実施体制」に示す資格を有する者を工事監理業務管理技術者及び建築に係る工事監理業務主任技術者（応募者となる企業と参加表明書提出の日以前に 3 か月以上直接かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。JV 又は応募グループの場合は、代表企業・構成員・協力企業のいずれか（ただし、工事監理業務者が 2 者以上の場合は、主たる工事監理業務者に限る。）と前記の雇用関係にある者に限る。）として配置できること。

6.4 実施体制

各業務の実施体制と兼任の条件は、以下に示すとおりとする。



- ・ 統括責任者と現場代理人の兼任は、認めるものとする。
- ・ 現場代理人と監理技術者の兼務は、認めるものとする。
- ・ 設計管理技術者と設計主任技術者（建築（総合））の兼任は認めるものとする。
- ・ 監理技術者と建設主任担当者（建築）の兼任は、認めるものとする。
- ・ 工事監理業務管理技術者と工事監理業務主任技術者（建築）の兼任は、認めるものとする。
- ・ 設計主任技術者（電気設備）と工事監理業務主任技術者（電気設備）の兼任は、認めるものとする。
- ・ 設計主任技術者（機械設備）と工事監理業務主任技術者（機械設備）の兼任は、認めるものとする。

※ 3つ以上の兼任は不可とする。

- ・ 各配置予定技術者等については、次の(1)～(6)の資格を有することとする。また、応募者となる企業と参加表明書提出の日以前に3か月以上直接的かつ恒常的な雇用関係にあることとする。

(1) 統括責任者

- ア 一級建築士、又は1級建築施工管理技士資格を有すること。

(2) 設計管理技術者及び各設計主任技術者

- ア 設計管理技術者及び設計主任技術者（建築（総合））は、一級建築士資格を有すること。
- イ 設計主任技術者（建築（構造））は、構造設計一級建築士資格を有すること。
- ウ 設計主任技術者（電気設備）は、設備設計一級建築士、一級建築士、又は建築設備士資格を有すること。
- エ 設計主任技術者（機械設備）は、設備設計一級建築士、一級建築士、又は建築設備士資格を有すること。

※設計主任技術者（電気設備）及び設計主任技術者（機械設備）のいずれかは、設備設計一級建築士資格を有すること。

(3) 現場代理人

ア 一級建築士、又は1級建築施工管理技士資格を有すること。

(4) 監理技術者

ア 監理技術者資格者証及び有効な監理技術者講習修了証を有するものであること。

イ 一級建築士、又は1級建築施工管理技士資格を有すること。

(5) 建設主任担当者

ア 建設主任担当者（建築）は、1級建築施工管理技士資格を有すること。

イ 建設主任担当者（電気設備）は、1級電気工事施工管理技士資格を有すること。

ウ 建設主任担当者（機械設備）は、1級管工事施工管理技士資格を有すること。

(6) 工事監理業務管理技術者及び各工事監理業務主任技術者

ア 工事監理業務管理技術者及び工事監理業務主任技術者（建築）は、一級建築士資格を有すること。

イ 工事監理業務主任技術者（電気設備）は、設備設計一級建築士、一級建築士、又は建築設備士資格を有すること。

ウ 工事監理業務主任技術者（機械設備）は、設備設計一級建築士、一級建築士、又は建築設備士資格を有すること。

※工事監理業務主任技術者（電気設備）及び工事監理業務主任技術者（機械設備）のいずれかは、設備設計一級建築士資格を有すること。

6.5 再委託

応募者は、設計管理技術者及び建築（総合）に係る設計主任技術者が行わなければならない業務を除く設計業務について、本町の承諾を得て再委託することができるものとする。ただし、この再委託先は、「6.2 応募者に共通する参加資格」に掲げる要件を全て満たす者とする（ただし、イ、ケ及びコを除く。）。

6.6 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書、参加資格確認書を受付した日とする。ただし、募集要項等の公表後、優先交渉権者決定の日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、業務契約の契約締結日までの間に、代表企業が参加資格要件を欠くこととなった場合には、業務契約を締結しないこととする。

7. 募集スケジュール

受付時間は、休日を除く午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。

7.1 公告、参加表明等の日程

区分	内容	日程
ア	本プロポーザルの公告日	令和7年7月15日（火）
イ	現地説明会の申込受付期間	公告日から 令和7年7月18日（金）正午まで
	現地説明会	令和7年7月24日（木）
ウ	募集要項等に関する第1回質問の受付期間	公告日から 令和7年8月1日（金）午後5時まで
	募集要項等に関する第1回質問・回答の公表	令和7年8月下旬予定
エ	参加表明書の提出期間	令和7年9月3日（水）午前9時から 令和7年9月5日（金）午後5時まで
オ	参加資格確認結果及び受付番号の通知	令和7年9月中旬予定
カ	募集要項等に関する第2回質問の受付期間	第1回質問・回答の公表の日から 令和7年10月10日（金）午後5時まで
	募集要項等に関する第2回質問・回答の公表	令和7年10月下旬予定

7.2 技術提案書の提出、評価等日程

区分	内容	日程
ア	技術提案書の提出期間	令和7年12月8日（月）午前9時から 令和7年12月12日（金）午後5時まで
イ	技術提案評価実施日 （プレゼンテーション及びヒアリング）	令和8年1月下旬予定

7.3 契約締結等日程

区分	内容	日程
ア	優先交渉権者の決定及び公表	令和8年2月上旬予定
イ	仮契約締結	令和8年2月下旬予定
ウ	本契約締結（大磯町議会の議決により）	令和8年3月予定

8. 募集要項等の交付

8.1 交付資料（募集要項等）の位置づけ

ア 募集要項（本書）

本プロポーザルへの参加要件のほか、手続等について必要な事項を定めたもの。

イ 要求水準書

本事業において事業者が実施する業務に関して、本町が要求する具体的な施設機能・性能及び業務の水準を規定するものを示し、本プロポーザルに参加する応募者の提案の指針を定めたもの。

ウ 事業者選定基準

本プロポーザルにおける評価方法のほか、評価にあたっての評価項目、配点等を定めたもの。

エ 様式集

本プロポーザルにおいて提出を求める書類（参加資格審査書類及び書類審査）の様式を定めたもの。

オ 業務契約書（案）

本事業の実施に係わる契約の内容を示すもの（業務契約書及び業務契約約款（案）により構成され、業務契約約款（案）には、別紙も含まれる。）

8.2 交付資料（募集要項等）の公表

交付資料（募集要項等）は、本町ホームページにて公表する。

8.3 資料の提供

交付資料（募集要項等）のうち、要求水準書の添付資料の一部の提供を、以下のとおり行う。

ア 受付期間

公告日から令和7年12月5日（金）午後5時まで

イ 申込方法

要求水準書の添付資料の一部について、提供を希望する場合は、守秘義務誓約書【様式1】に必要事項を記入し、そのPDFデータを、「5. 事務局」のメールアドレスに送信し、押印原本は、事務局まで持参又は郵送にて提出すること。また、送信後は、必ず事務局宛てに電話をし、受信確認を行うこと。資料の提供方法は、事務局から別途メールにて連絡する。

なお、資料の提供については、本プロポーザルに参加を予定している者のうち、「6.

1 応募者の構成等」に示す単独企業、JV 又は応募グループの代表企業のみ行う。

9. 現地説明会

現地説明会を次のとおり開催する。

9.1 日時及び会場

現地説明会を令和 7 年 7 月 24 日（木）に開催する。時間、会場等の詳細については、参加申込のあった事業者全てに個別に連絡する。

9.2 参加資格

本プロポーザルに参加を予定している者とし、1 社あたりの参加人数は 2 名以内とする。

9.3 申込期間

公告日から令和 7 年 7 月 18 日（金）正午まで

9.4 申込方法

現地説明会への参加を希望する場合は、現地説明会参加申込書【様式 2－1】を事務局宛に電子メール又は FAX で提出すること。送信後は、必ず事務局宛に電話し、受信確認を行うこと。

10. 質問の受付及び回答

10.1 提出方法等

- ア 募集要項等に関する質問書【様式2-2】に質疑内容を記入し、原本ファイル形式のまま保存した電子データを添付のうえ、「5. 事務局」のメールアドレスに送信すること。誤送信等のトラブルの責任は持てないため、十分注意すること。また、送信後は、必ず事務局宛に電話をし、受信確認を行うこと。なお、公正を期するため、電子メールのみの受付とし、電話などによる個別の質疑は受け付けない。
- イ 回答はとりまとめのうえ、本町ホームページに掲載する。なお、質問回答書は、本募集要領及び関係する書類の追加変更又は修正として同等、もしくは置き換えるものとする。

10.2 募集要項等に関する第1回質問・回答

- ア 質問受付期間
公告日から令和7年8月1日（金）午後5時まで
- イ 回答日
令和7年8月下旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。
- ウ その他
電子メールにおける表題は、【大磯町新庁舎整備事業募集要項等に関する第1回質問】とすること。

10.3 募集要項等に関する第2回質問・回答

- ア 質疑受付期間
第1回質問の回答の日から令和7年10月10日（金）午後5時まで
- イ 回答日
令和7年10月下旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。
- ウ その他
電子メールにおける表題は、【大磯町新庁舎整備事業募集要項等に関する第2回質問】とすること。

11. 参加表明書及び参加資格審査に係る提出書類の受付

本プロポーザルの参加希望者は、次に示す書類を提出すること。なお、JV 又は応募グループでの参加の場合、本プロポーザルに係る手続きは代表企業が行うものとする。

11.1 提出方法等

- ア 事務局まで持参すること。提出については、午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）の時間帯で受領する。
- イ 各書類は様式リストに示された指定様式で作成すること。
- ウ 用紙サイズは A 4 判又は A 3 判とし、A 3 判は A 4 判の大きさに折り込み、A 4 判ファイル綴じすること。
- エ CD-R（容量が不足する場合は DVD-R とする。）に、提出書類の電子データを格納し提出すること。様式の指定があるものは、PDF 形式に変換せず、その他は PDF 形式とし、ウィルスチェックを行った上で提出すること。

11.2 提出期間

令和 7 年 9 月 3 日（水）午前 9 時から令和 7 年 9 月 5 日（金）午後 5 時まで

11.3 提出書類

- | | |
|----------------------------|-----|
| ア 参加表明書【様式 3－1】 | 1 部 |
| イ 参加資格確認書【様式 3－2】 | 1 部 |
| ウ 特定建設工事共同企業体協定書（案）【様式 4】 | 1 部 |
| エ 参加資格に関する実績を確認できる資料（任意様式） | 1 部 |
| オ ア～エまでの電子データ（CD-R） | 1 部 |

11.4 参加資格確認結果の通知

応募者が、「6. 応募者の備えるべき参加資格要件等」に記載している要件を全て満たしているかどうかを確認し、その結果を令和 7 年 9 月中旬に電子メール及び書面の郵送により通知する。併せて参加資格を満たしている応募者には受付番号を通知し、以後の提出書類の受付番号記入欄に当該番号を記入すること。また、参加資格を満たしている応募者には「8.3 資料の提供」の要求水準書の添付資料の一部の提供方法を、電子メールによる参加資格確認結果の通知と併せて連絡する。

11.5 参加表明の秘匿

以降の評価は全て匿名で実施する。匿名性を担保するため、参加表明をした事実の公表は、優先交渉権者の決定及び公表まで一切行わないこと。

12. 書類審査に係る技術提案書の提出

12.1 提出方法等

本募集要項「11.1 提出方法等」を参照のこと。

12.2 提出期間

令和7年12月8日（月）午前9時から令和7年12月12日（金）午後5時まで

12.3 提出書類

ア 技術提案書【様式5－1】	1部
イ 提案価格見積書【様式5－2】	1部
ウ 提案価格見積書（内訳書）【様式5－3】	1部
エ 実績・体制評価に係る提案書【様式5－4】	1部
オ 技術提案評価に係る提案書【様式5－5、5－6】	15部
カ 建設業務に含む什器・備品等リスト【様式5－7】	15部
キ 図面集【様式5－8】	15部
ク 工程表【様式5－9】	15部
ケ 提案概要説明書【様式5－10】	15部
コ 要求水準書チェックシート【様式5－11】	15部
サ ア～コまでの電子データ（CD-R）	2部

※部数については後日変更の可能性がある。変更が生じた際には対象者に通知する。

12.4 応募に関する留意事項

- ア 応募者は、書類審査に係る技術提案書の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。
- イ 応募に伴う費用は、全て応募者の負担とする。
- ウ 応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。
- エ 要求水準書に示す機能等を満たすことを基本として作成すること。また、機能面、コスト面を総合的に検討して作成すること。
- オ 確実に実施できる内容とすること。契約後、受注者側の責により技術提案書に記載した内容を達成できない場合は、「17. 技術提案書内容不履行の場合の措置」に記載している違約金等を請求する場合がある。
- カ 技術提案書に記載された配置予定技術者等の変更は、原則として認めない。ただし、病休、死亡、事故、退職等、やむを得ない事情により変更が必要な場合は、当初の配置予定技術者等と同等以上の者として本町が認める者を配置すること。
- キ 著作権は、応募者に帰属するものとする。ただし、契約予定事業者として特定された者の技術提案書については、本プロポーザルに関する報告等のために契約予定事業者と協議のうえ、公表する場合がある。

- ク 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、施工方法等を技術提案書の作成に使用することにより生ずる責任は、応募者が負うものとする。
- ケ 技術提案書は、応募者の技術情報保護の観点から、原則として非公開とするが、大磯町情報公開条例（平成 9 年 12 月 11 日大磯町条例第 13 号）に基づき公開する場合がある。ただし、「13.1 委員会の設置」に記載のとおり、プレゼンテーション及び質疑は公開とする。
- コ 都合により技術提案書の提出ができない場合は、参加辞退届【様式 6】を提出すること。
- サ 提出された書類については、変更及び返却はできない。
- 次のいずれかに該当する応募は、無効又は失格とする。
- ① 募集要項に示した応募者の備えるべき参加資格のない者の提出した応募書類
 - ② 事業名及び提案価格のない応募書類
 - ③ 応募者氏名及び押印のない又は判然としない応募書類
 - ④ 事業名に誤りのある応募書類
 - ⑤ 提案価格の記載が不明確な応募書類
 - ⑥ 提案価格を訂正した応募書類
 - ⑦ 虚偽の記載がある応募書類
 - ⑧ 1 つの公募について同一の者からの 2 つ以上の応募書類
 - ⑨ 受付期限までに到達しなかった応募書類
 - ⑩ 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した応募書類
 - ⑪ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した応募書類
 - ⑫ その他公募に関する条件に違反した応募書類
- シ 募集要項等に定めるもののほか、公募に当たっての留意点等、必要な事項が生じた場合には、参加者全員に通知する。

13. 評価の実施及び結果の通知

13.1 委員会の設置

本プロポーザルにおける優先交渉権者及び次点交渉権者の決定は、学識経験者等で構成する大磯町新庁舎整備事業設計施工一括発注方式事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、事業者選定基準に基づき行うものとする。

委員会におけるプレゼンテーション及び質疑は公開とするが、採点については非公開とする。なお、優先交渉権者の決定後、委員会の概要、採点及び講評をとりまとめて公表する。

なお、新庁舎整備に関する町民参加の観点から、公開プレゼンテーションを傍聴した町民に対してアンケートを行い、今後の本事業の参考とする予定である。

13.2 実績・体制評価

事業者選定基準に基づき事務局にて実績・体制の定量評価を行い、委員会に報告するものとする。

13.3 技術提案評価（技術提案、プレゼンテーション、ヒアリング）

事業者選定基準に基づき各委員が、技術提案書の内容をプレゼンテーション、ヒアリングを踏まえて評価する。プレゼンテーションについては、次に示す方法で実施する。

(1) 実施日

令和8年1月下旬

※会場については、令和7年12月下旬を目途にプレゼンテーションの対象者に通知する。

(2) 出席者

プレゼンテーションの出席者は、配置予定技術者の中からパソコン操作者を含めて7名以内とする。なお、技術提案書に記載した配置予定技術者のうち、統括責任者、設計管理技術者、現場代理人、監理技術者は必ず出席すること。

プレゼンテーションに出席が必須とされている説明者が、自然災害等の不測の事態が発生するなど特別な事情により出席できない場合の取扱いについては、別途委員会にて協議するものとする。

(3) 持ち時間

プレゼンテーションの持ち時間は、20分とする。その後、各委員からのヒアリングを35分程度行う予定である。

(4) その他

ア プレゼンテーションは、応募者が提出した技術提案書に記載した内容をパワーポイント等にて表現したものとし、新たな提案は認めない。

イ プレゼンテーションは匿名で審査するので、資料への社名等の記載や発言、服装等について十分注意すること。

- ウ プレゼンテーションへの出席に係る費用は、応募者の負担とする。
- エ プロジェクター（機器の内容は後日通知）、スクリーン及びパソコンは、本町で準備する。
- オ プレゼンテーションに用いるパワーポイント等のデータを、「5 事務局」のメールアドレスに事前に送信すること。送付方法、送付期限等の詳細については、参加資格確認結果の通知と併せて連絡する。

13.4 提案価格評価

技術提案の評価点確定後、事業者選定基準に基づき事務局にて提案価格見積書を確認し、提案価格評価点を算定後、委員会に報告する。

なお、提案価格は要求水準書に基づいて見積もり、求めた技術提案も反映するものとする。

13.5 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

(1) 審査の実施

委員会を開催し、実績・体制評価、技術提案評価、提案価格評価の評価点を加えた合計評価点により、優先交渉権者のほか、次点交渉権者を選定する。選定後、町長が優先交渉権者と次点交渉権者を決定する。

(2) 審査結果の通知等

- ア 審査結果は、技術提案評価の参加者全員に対して、令和7年2月上旬を目途に書面を郵送して通知するとともに、優先交渉権者に対しては、契約手続きの方法等について連絡する。
- イ 書類審査の結果については、評価点等を含め、本町のホームページ上で公表する予定である。また、優先交渉権者と次点交渉権者は、企業名も公表する。

(3) その他

- ア 審査途中で応募者に関する情報は、一切公表しない。
- イ 本町ホームページで公表する審査結果以外の評価に関する内容についての問合せは、受け付けない。
- ウ 審査結果に対する異議申し立ては、受け付けない。

14. 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、次のとおりである。応募者は、これらの条件を踏まえて、応募書類を作成すること。なお、応募者の提案が要求水準書に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

14.1 立地条件等

事業予定地の立地条件は、次のとおりである。

表 14-1 敷地概要

項目	概要	適用
(1) 事業予定地	神奈川県中郡大磯町東小磯 183 番地 他	
(2) 敷地面積	約 6,170 m ² (注 1)	
(3) 区域区分	都市計画区域内	
(4) 用途地域 ※建物用途は過半を占める方を適用	- 第 1 種低層住居専用地域 - 近隣商業地域	⇒第 1 種低層住居専用地域を適用 (庁舎用途の建設には特別用途地区【建基法第 49 条第 2 項】の所要の手続きが必要)
(5) 防火地域指定 ※厳しい方の規制を適用	- 第 1 種低層住居専用地域：法第 22 条区域 (→区域の内外にわたるため法第 24 条の適用) - 近隣商業地域：準防火地域	⇒準防火地域を適用
(6) 高度地区	近隣商業地域：15m 以下 (最高限第 2 種)	⇒高さ 15m 以上の場合は、高度地区の高さ制限の適用除外の手続きが必要
(7) その他地域地区	- 特別用途地域 (邸園文化交流地区) - 第 1 種低層住居専用地域：第 3 種風致地区 (小湊綾海岸松林風致地区条例) - 津波浸水想定区域：最大津波高さ 17.1m	第 1 種低層住居専用地域 ⇒高さ 10m 以下、建蔽率 40%以下、緑化率 25%以上、壁面後退距離 1.5m/1m 以上 (道路側/道路以外) (注 2)
(8) 指定容積率 ※面積按分による	- 第 1 種低層住居専用地域：100% - 近隣商業地域：200%	⇒按分により約 120% (注 1)
(9) 指定建蔽率 ※面積按分による	- 第 1 種低層住居専用地域：50% > 40% (第 3 種風致地区指定) - 近隣商業地域：80%	⇒按分により約 48% (注 1)
(10) 接道状況	- 北側 (国道 1 号線)：16.0m - 南東側 (東小磯 36 号線)：4.0m - 西側 (東小磯 37 号線)：2.2m	
(11) 斜線制限	- 道路斜線 第 1 種低層住居専用地域：1.25 近隣商業地域：1.5 (適用距離：20m) - 隣地斜線 近隣商業地域：2.5 (立上り高さ：31m) - 北側斜線 第 1 種低層住居専用地域：1.25	

項目	概要	適用
(12) 日影制限 ※それぞれの制限による	第1種低層住居専用地域：1.5m(2h/3h) 近隣商業地域：4m(3h/5h)	
(13) 緑地面積等	・大磯町風致地区条例に基づく緑化率や大磯町まちづくり条例施行規則による緑化面積の算定 ・開発行為に基づく公園、緑地又は広場の設置	⇒第1種低層住居専用地域は、緑化率25%以上 ⇒開発事業区域面積の6%以上の面積

(注1) 敷地境界の確定及び開発行為の許可の可否による

(注2) 各制限の緩和について協議必要

14.2 施設の設計、建設、工事監理等の提案に関する条件

施設の設計、建設、工事監理等の提案に関する条件は、「4.5 本事業の対象範囲」及び要求水準書に示すとおりとする。応募者は、これらの条件を踏まえた上で、応募書類を作成すること。

なお、工程計画の提案にあたっては、4週8休以上の現場閉所日又は現場休息日（以下「現場閉所日等」という。）を設けること。

14.3 業務の委託

事業者は、事前に本町の承諾を得た場合を除き、応募者以外の者に設計業務、建設業務及び工事監理業務の全部又は一部を委託又は請け負わせることはできない。また、事前に本町の承諾を得ることなく委託又は請負先を変更することはできない。本町は、事業者が承諾を求めた場合、承諾を拒む合理的理由がない限り、これらの承諾を速やかに与えるものとする。なお、業務の委託又は請負は全て事業者の責任で行うものとし、事業者又はその受託者が発生させた一切の第三者の責めに帰すべき事由は、全て事業者に帰すべき事由とみなして、事業者が責任を負うものとする。

14.4 本町の費用負担

本町が実施するモニタリングに係る費用は、本町が負担するものとする（事業者側に発生する費用を除く）。

14.5 土地の使用

本事業の事業用地は本町の町有地であり、事業者は、工事着手予定日をもって、本施設の引渡し日までの期間、建設業務等の遂行に必要な範囲で、本町が所有する事業用地を無償で使うことができる。

14.6 VE 提案の取扱い

本プロポーザルで提出された技術提案書における VE 提案の内容については、契約後に本町と受注した事業者の協議によりその採否を決定する。採用が決定した VE 提案については、技術提案書において記載した「想定される削減金額の見込み」を基本に本町と受注した事業者が協議

し、契約変更を行う。

15. 契約に関する事項

15.1 契約の締結

町長が決定した優先交渉権者と契約交渉を行う際、次の一つに該当する場合は、その者とは契約の締結を行わない。

- ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当することとなった場合
- イ 本町又は神奈川県から指名停止措置を受けることとなった場合
- ウ 建築士法第 26 条第 2 項の規定により、当該建築士事務所の閉鎖又は登録の取り消しの命令を受けることとなった場合
- エ 建設業法第 28 条に規定する指示又は営業停止を受けることとなった場合
- オ 技術提案書の無効が判明した場合
- カ その他本募集要項に違反した場合

15.2 契約の成立

- ア 優先交渉権者は、本町と協議、見積り合わせを行い、仮契約を締結する。
- イ 協議、見積りに合意できなければ、次点交渉権者と見積り合わせを行い、仮契約を締結するものとする。
- ウ 本工事の仮契約は、大磯町議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和 39 年大磯町条例第 15 号）第 2 条の規定に基づき、大磯町議会の議決を得たときに本契約として成立するものとする。

15.3 契約金額と契約代金内訳書の提出

- ア 契約金額は、原則として当該応募者が提出した提案価格見積書の金額以内とする。
- イ 契約締結までに、速やかに提案価格見積書に記載した科目に沿って細目まで記載した契約代金内訳書を作成のうえ、本町に提出するものとする。

15.4 技術提案内容

技術提案内容が契約書の一部を構成するものとなるため、以下の範囲において本事業の契約上の拘束力を有することに留意すること。

ア 評価項目に基づく審査の扱い

原則として、優先交渉権者が提案した提案内容が、業務契約で定める業務水準となり、選定事業者は提案内容に拘束されるが、本町は、優先交渉権者との間で協議のうえ、提案内容のうち要求水準以上の提案について、その一部又は全部を業務契約で定める業務水準とはしないとの決定をすることができ、選定事業者は本町の決定に拘束されることに留意すること。

イ 審査委員会の意見の扱い

審査委員会においては、応募者からの提案内容に対して意見が出される場合がある。この場合、契約の締結の段階で、委員会が提示した意見を踏まえて、提案内容を改善す

ることが望ましいと本町が判断し、選定事業者との間で合意した場合には、設計等の条件として加味する場合があることに留意すること。

15.5 プレゼンテーションやヒアリングにおける発言等

応募者によるプレゼンテーション、委員会による応募者へのヒアリング等における発言・回答内容等は、提出された審査書類における提案内容と同様の扱いとし、本事業の契約上の拘束力を有するものとして取り扱うこととする。

16. 応募者の失格

応募者が次のいずれかに該当した場合は、失格とする。

- ア 応募者が、「6. 応募者の備えるべき参加資格要件等」に記載している要件を満たさなくなった場合
- イ 提出書類等に虚偽の記載がある場合
- ウ 応募者に評価の公平性を害する行為や著しく信義に反する行為がある場合
- エ 提出書類等を所定の方法で提出しない場合
- オ 提出書類等が所定の様式、内容等を満たさない場合
- カ プレゼンテーションに出席しない場合（自然災害等の不測の事態が発生した場合を除く。）
- キ 委員と接触した場合
- ク その他委員会が失格と認めた場合

17. 技術提案書内容不履行の場合の措置

受注した事業者は、本プロポーザルで提出された技術提案書の内容については、本町の指示により実施する必要がない部分を除き、確実に履行するものとする。なお、本事業の完了時に事業者側の責により技術提案書に記載した内容を履行できなかった場合、又は、本事業の完了前であっても履行できないと認められた場合、本町は事業者に対して、技術提案書不履行に関する措置として違約金等を請求する場合がある。

18. プロポーザルの中止

自然災害等のやむを得ない理由により、本プロポーザルを実施できないと認められるときは、中止する場合がある。この場合、本プロポーザルの準備に要した費用を本町に請求することはできない。