

印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト
設計・施工業務公募型プロポーザル

実施要領

令和8年5月

印西地区環境整備事業組合

目次

第1章 プロポーザルの概要

- 1 これまでの経緯・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P1
- 2 本プロジェクトの目的・・・・・・・・・・・・・・・・ P2
- 3 事業の概要・・・・・・・・・・・・・・・・ P3
- 4 受注候補者の選定方法・・・・・・・・ P5
- 5 全体スケジュールの予定・・・・・・・・ P6
- 6 組合事務局（各種書類の提出先）・・・・・・・・ P6

第2章 事業に関する条件

- 1 業務の内容・・・・・・・・・・・・・・・・ P7
- 2 事業に関する条件・・・・・・・・ P7
- 3 契約及び支払い・・・・・・・・ P8
- 4 契約の変更・・・・・・・・ P9

第3章 事業者の募集

- 1 参加資格要件等・・・・・・・・ P12
- 2 プロポーザルの実施要領・・・・・・・・ P15

第1章 プロポーザルの概要

千葉県印西市・白井市・栄町（以下「関係市町」という。）で構成する印西地区環境整備事業組合（以下「組合」という。）は、印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト（以下「本プロジェクト」という。）を進めるにあたり、民間事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等を最大限に活かすことで、より魅力のある施設づくりが期待できる公募型プロポーザルによるDB方式（Design Build）を選択した。

印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト設計・施工業務公募型プロポーザル実施要領（以下「実施要領」という。）は、当該方式による事務を執行するために必要な事項を定め、受注候補者（優先交渉権者）を選定することを目的とする。

1 これまでの経緯

組合は、昭和61年度から現在まで、印西市の千葉ニュータウン中央駅の近傍で、一般廃棄物の中間処理施設（清掃工場）を操業しているが、周辺の都市化が進んだことから、同地での建て替えが困難な状況となり、平成25年度に新たな整備地を公募した。

応募のあった4地区と現在地を比較評価した結果、吉田地区を建設候補地に選定し、地元町内会の吉田区との対話を重ね、平成28年度に、地域活性化を目的とする地域振興策の展開を条件とし、吉田地区に新清掃工場を整備すること及び今後の建て替えも含めた恒久的な操業に合意していただいた。

なお、当該合意における吉田区側の背景としては、地域内の人口減少と少子高齢化が加速化し、このままでは近い将来に歴史ある地域社会が消滅してしまうかもしれないという「危機感」と、清掃工場を受け入れることは地域活性化の起爆剤になるのではないかという「期待感」にある。

地域振興策の計画検討については、先ず、平成28年度に、組合の管理者の附属機関である地域振興策検討委員会における調査審議により、地域振興策基本構想（資料9を参照）を策定した。

次に、地域振興策基本構想において掲げた「理念・目的」と「地域に求められる将来像」を達成すべく、平成29年度に、吉田区との対話協議及び様々な有識者のご協力をいただきながら、地域振興策基本計画を策定（令和元年度及び令和4年度に一部変更）（最新計画は資料10を参照）した。

その後、吉田区との対話協議により、整備する各コンテンツ等を精査（資料2及び資料4を参照）し、本公募型プロポーザルの執行に至る。

2 プロジェクトの目的

組合は、前述する吉田区の「危機感」「期待感」を真摯に受け止め、最終結論として「地域まるごとフィールドミュージアム」と題した構想のもと、都市に近接した豊かな里地里山を代表とする地域のランドスケープと、新清掃工場から供給される排熱エネルギー（電力・低圧蒸気）を最大限活用する地域活性化拠点として「入浴機能を中心とした滞在型の多機能な複合余暇施設」（以下「地域振興施設」という。）を整備し、また、その運営管理にあたっては、吉田区の全額出資により設立した法人（以下「株式会社よしだ」という。）を指定管理者に選定することで、吉田区の地域づくり⇨小さなまちづくりを支援しながら、地域が持つポテンシャルを最大限に引き出し、「暮らしやすく持続できる快適なまち」「訪れたい魅力あるまち」「都市に近接した次世代に残したい里地里山」の具現化を図り、これまでに類例のない「清掃工場と共に育む地域づくり」のモデルケースを創出したいと考えている。

また、地域振興施設は、里山から海に至る千葉うみさとライン（利根川・印旛沼・新川・花見川・東京湾に沿った水辺道で県内有数のサイクリングロード）の中間地点である新川の近傍に位置していることから、地域振興施設は千葉うみさとラインを中心に、周辺の様々な観光スポット・アクティビティ・飲食店等へ赴くための地域観光拠点・情報発信拠点としての運用も積極的に進め、オリジナリティのある地域循環共生圏（2018年に、国の第5次環境基本計画で掲げられた「日本が目指す持続可能な社会の姿」で、都市も地方も多くの課題が山積するなか、それぞれの地域が主体的に自ら課題を解決し続け、得意な分野で互いに支えあうネットワークを形成する持続可能な自立・分散型社会）を構築したいと考えている。

こうした取組の集大成として、清掃工場の恒久的な操業に合意していただいた吉田区の持続的な活性化を、地域振興施設を利用する周辺都市住民と共に支える仕組みを創出する。

3 事業の概要

(1) 事業の名称

印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト

(2) 施設の名称

地域振興施設

(3) 地域振興施設の整備概要

①前提

(ア) エネルギー供給

新清掃工場から供給される電力及び低圧蒸気を活用する。

- i. 供給可能な電力量 : 800 kW
- ii. 供給可能な低圧蒸気量 : 5.1 GJ/h

(イ) 段階的整備

地域振興施設の利用状況等を踏まえながら、事業収益を財源とし、追加コンテナを段階的に整備する。

(ウ) メインターゲット

ファミリー・現役就労者・女性とする。

②屋内余暇棟

(ア) 延床面積

3,000 m² (±10%まで許容)

(イ) 構造・階数

鉄骨倉庫造又は木造倉庫造・平屋 (中二階の整備を許容)

(ウ) 外構

駐輪場及び植栽

(エ) 機能

入浴機能を中心とした滞在型の多機能な複合余暇施設 (資料4を参照)

③露天風呂

(ア) 整備面積

2,000 m² (±10%まで許容)

(イ) 機能

浴槽・サウナ・水風呂・外気浴場等

(4) 地域振興施設の運営概要

①年間営業日数の想定

340 日

②営業時間

1 日あたり 21 時間から 24 時間の営業を検討中

③年間利用者数の想定（提案の前提とする年間利用者数）

(ア) 当初

30 万人

(イ) 目標

40 万人

④平均客単価の想定

(ア) 当初

1,400 円（税込み）（入館料は時間料金制を想定）

(イ) 目標

未定

⑤無料送迎バス

運行予定（ルート・時間・便数等は未定）

⑥運営事業者（予定）

(ア) 指定管理者

株式会社よしだ（千葉県印西市吉田 1757 番地）

(イ) 指定管理者の運営パートナー

株式会社共立ソリューションズ（東京都中央区築地 2-12-10）

⑦日あたりの最大就労者数の想定

60 人

(5) 敷地の概要

①建設地

千葉県印西市吉田 541 番地、他

②敷地面積

11,402.5 m²（事業の全体面積は約 155,000 m²）

③都市計画及び用途地域

市街化調整区域

(6) 業務の内容

地域振興施設の設計業務、建設業務及び工事監理業務

(7) 提案上限額

金 2,150,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

(8) 履行期間

契約締結日（議会可決日）の翌日から令和10年3月31日まで
（令和10年3月31日までに引渡し）

(9) 本プロジェクトで重視する事項

本公募型プロポーザルに参加し、提案を行う事業者（以下「参加者」という。）には、次に示す事項を十分に踏まえた提案を期待する。

- ①印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト設計・施工業務公募型プロポーザル要求水準書（以下「要求水準書」という。）及び第1章2「本プロジェクトの目的」を十分に踏まえること。
- ②本プロジェクト全体を円滑かつ確実に推進すること。
- ③民間ならではの創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等により、次に示す事項を高レベルに達成すること。
 - (ア) 地域振興施設として、集客力及び収益力に優れるコンテンツを選定し、最適な諸室面積、品質、快適性及び安全性を確保した提案内容とすること。
 - (イ) 上質な滞在に寄与する什器備品を選定し、最適な数量、品質、快適性及び安全性を確保した提案内容とすること。
 - (ウ) 同一商圏内における類似施設との差別化が図られる提案内容とすること。

4 受注候補者の選定方法

参加者から実施要領に基づき提出された技術提案資料等の書類を印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクト設計・施工業務公募型プロポーザル優先交渉権者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において審査し、本プロジェクトの受注候補者として優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

5 全体スケジュールの予定

全体スケジュールの予定は、次に示すとおり。

日程	内容
令和 8 年 5 月 1 日 (金)	公告日
	質問書の受付開始
	現場説明会の申込受付開始
	参加表明書等の受付開始
令和 8 年 5 月 15 日 (金)	現場説明会の申込受付期限
令和 8 年 6 月 5 日 (金)	参加表明書等の提出期限
令和 8 年 6 月 19 日 (金)	質問書の提出期限
令和 8 年 7 月 13 日 (月)	技術提案資料等の受付開始
令和 8 年 7 月 17 日 (金)	技術提案資料等の提出期限
令和 8 年 7 月 27 日 (月)	第 1 次審査
令和 8 年 7 月 30 日 (木)	第 2 次審査
令和 8 年 8 月 7 日 (金)	審査結果の公表
令和 8 年 8 月 14 日 (金)	仮契約の締結
令和 8 年 8 月 28 日 (金)	本契約の締結 (組合議会での可決を要す)
令和 8 年 8 月 29 日 (土) から	設計業務、建設業務及び工事監理業務の遂行
令和 10 年 3 月 31 日 (金) まで	地域振興施設の引渡し
令和 10 年 4 月中旬	地域振興施設のプレオープン
令和 10 年 5 月上旬	地域振興施設のグランドオープン

6 組合事務局 (各種書類の提出先)

〒270-1352 千葉県印西市大塚一丁目 1 番地 1

印西地区環境整備事業組合 印西クリーンセンター 次期施設推進室

電話番号 : 0476-46-2734 (室直通)

電子メール : jikisisetu@inkan-jk.or.jp

組合公式HP : <http://www.inkan-jk.or.jp/>

第2章 事業に関する条件

1 業務の内容

本プロジェクトの業務内容は、次に示すとおりとする。

(1) 設計業務（設計事業者が担当）

- ①運営事業者の意見を聴く機会を設け、組合と協議の上、必要に応じ地域振興施設の設計に反映
- ②地域振興施設の設計業務（基本設計・実施設計）
- ③本プロジェクトに伴い必要となる許認可及び建築確認の手続き業務（関係機関との協議及び申請等の手続き）（開発行為手続きを除く）
- ④住民説明会等における資料作成及び説明の支援
- ⑤その他、設計業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 建設業務（建設事業者が担当）

- ①地域振興施設の建設工事
- ②地域振興施設で用いる什器備品の調達及び設置業務（消耗品を除く）
- ③その他、建設業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 工事監理業務（工事監理事業者が担当）

- ①地域振興施設の建設工事の工事監理業務
- ②本プロジェクトに伴い必要となる許認可及び建築確認の手続き業務（関係機関との協議及び申請等の手続き）（開発行為手続きを除く）
- ③その他、工事監理業務を実施する上で必要な関連業務

2 事業に関する条件

(1) 業務の仕様

業務の仕様は、要求水準書のとおり。

なお、要求水準書の内容は、本公募型プロポーザルにより選定された優先交渉権者の技術提案資料の内容をもとに、組合と優先交渉権者とが契約締結に向けた協議を行った上で確定する。

(2) 完成期限

事業者は、各種検査を経て完成させた地域振興施設を令和10年3月31日までに、組合に引渡すものとする。

3 契約及び支払い

(1) 契約の方法

本公募型プロポーザルは、設計業務、建設業務及び工事監理業務を一体のものとして募集するが、契約の方法については、各業務を一括契約する場合のほか、基本協定を締結した上で分割契約することなども想定していることから、優先交渉権者との契約協議において、契約の方法及び必要な約款等を定める。

(2) 仮契約の締結

優先交渉権者に選定された参加者は、速やかに組合と技術提案資料及び契約金額等について協議を行うものとする。

その結果、合意に至った場合、協議内容に基づき本プロジェクトの仮契約を締結する。

ただし、合意に至らなかった場合は、次点交渉権者が組合と協議を行うものとする。

なお、契約金額は、原則として価格提案見積書の金額を超えないものとするが、組合との協議において、技術提案資料に記載された内容に追加等が生じた場合は、この限りではない。

(3) 本契約の締結

仮契約については、組合議会における可決を経て本契約とし、否決された場合はその効力を失う。

(4) 契約保証

契約保証金として、契約金額の100分の10以上を組合に納付するものとする。

ただし、組合が準用する印西市契約事務規則第26条第2項第1号で規定する履行保証保険契約を締結又は同項第2号で規定する工事履行保証契約を締結したときは、契約保証金の納付を免除する。

(5) 支払い条件

本プロジェクトは、令和8年度から令和9年度までの継続業務であり、契約に係る費用の支払い条件は、優先交渉権者から提出されたプロジェクト工程表等をもとに、組合と優先交渉権者との確認・協議の上決定する。

なお、支払いについては、前払い、部分払い、完了払いを想定している。

4 契約の変更

(1) 契約金額の変更

契約金額の変更は、原則として行わない。ただし、発注時の条件に変更がある場合は、設計後の図面及び数量により変更するものとする。

その際のリスク分担については、【表1 リスク分担表】のとおりとし、組合側のリスクについては、契約金額の変更の対象とする。

なお、当該リスク分担表にないもの及びリスク分担で不明瞭な事項が発生した場合は、組合と事業者が協議の上対応するものとする。

【表1 リスク分担表】

○：適用 △：協議

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		組合	事業者
実施要領リスク	実施要領、要求水準書等の誤り、変更に関するもの	○	
参加リスク	参加費用の負担に関するもの		○
契約締結リスク	組合の責めによる契約締結の遅延、中止	○	
	事業者の責めによる契約締結の遅延、中止		○
	議会の議決が得られないことによる締結遅延又は締結不能（組合及び事業者は自らに発生した費用を各々負担）	○	○
	上記以外の理由による契約締結の遅延、中止	△	△
住民対応リスク	本事業に対する住民反対運動等に関するもの	○	
	上記以外の事業者起因する住民反対運動等に関するもの		○
税制度変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす税制度の変更等（消費税・地方消費税を含む。）	○	
	法人税など上記以外の税制度の変更等		○
許認可取得リスク	事業者が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効		○
	上記のうち、組合が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの	○	
	組合が取得すべき許認可の取得遅延・失効	○	
	上記のうち、事業者が担う役割（資料提供等）の不履行に起因するもの		○

債務不履行リスク	組合の債務不履行による中断・中止	○	
	事業者の債務不履行による中断・中止		○
物価変動リスク	インフレ・デフレによるもの	△	△
資材調達リスク	社会情勢により資材調達が困難に陥った場合	△	△
第三者賠償リスク	事業者が実施する業務に起因する事故等		○
	上記以外に起因するもの	○	
情報漏えいリスク	事業者による資料の誤送信、USBメモリの盗難、紛失などによる情報漏えい		○
不可抗力リスク	暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動等自然的又は人為的現象であって、予見可能な範囲を超えるもの	△	△
金利変動リスク	金利変動によるもの	△	△
資金調達リスク	事業の実施に必要な資金調達・確保		○
設計変更リスク	組合の指示又は組合の責めに帰すべき事由による設計変更に伴う費用の増大、計画遅延	○	
	事業者の提案内容の不備、変更による設計変更に伴う費用の増大、計画遅延		○
測量・調査リスク	組合が実施した測量・調査に起因するもの	○	
	事業者が実施した測量・調査に起因するもの		○
整備着工遅延リスク	組合の指示、指示条件の不備、変更によるもの	○	
	上記以外の事業者に起因するもの		○
用地の瑕疵リスク	組合が提示した情報、資料等から合理的に予見できない瑕疵	○	
	上記以外に起因する瑕疵	△	△
工事費増大リスク	組合の指示、指示条件の不備等によるもの	○	
	上記以外に起因するもの（他項目において別段の定めがあるものを除く）	△	△
	資材費高騰によるもの	△	△
工事遅延リスク	組合の指示、指示条件の不備等によるもの	○	
	上記以外に起因するもの（他項目において別段の定めがあるものを除く）	△	△
盗難等リスク	原材料や設備の盗難、損傷による費用の増大、計画遅延		○
環境問題リスク	事業者が行う業務に起因して発生する環境問題に関するもの（有害物質の排出、騒音、振動、臭気など）		○

工事監理リスク	工事監理の不備により、工事内容、工期などに不具合が発生した場合		○
性能リスク	施設完成後、組合による検査で発見された要求水準の不適合に関するもの		○
	瑕疵点検期間中に発見された要求水準の不適合に関するもの		○
建物等損傷リスク	建物引渡し前に生じた建物等の損傷		○
事業者の経営破綻リスク	事業者の経営破綻等によるもの		○

(2) 完成期限の変更

完成期限の変更は、原則として行わない。ただし、組合のリスクに起因する事由、その他事業者の責に帰することができない事由により工期の延長が必要となる場合には、この限りでない。

第3章 事業者の募集

1 参加資格要件等

参加資格要件等については、以下に示すとおりとする。なお、いずれの要件も技術提案資料等を提出した日から優先交渉権者を決定するまで満たしていること。

(1) 参加者の構成等

- ①参加者は、単独企業（以下「単独参加企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。
- ②一者が複数の業務を兼ねること及び業務範囲を明確にした上で各業務を複数者の間で分担することは差し支えない。
- ③参加グループを構成する構成員の数は任意とする。
- ④参加グループは、建設事業者の中から代表構成員を選定し、代表構成員が本公募型プロポーザルの手続きを行うこと。
- ⑤参加グループは、参加表明書の提出時に、参加グループ名、代表構成員と構成員の企業名及びそれぞれの役割（担当業務）などを明らかにすること。
- ⑥参加グループが参加表明書を提出した後、代表構成員及び構成員を変更することは認めない。ただし、組合がやむを得ない事情があると認めた場合は、新たな代表構成員及び構成員の参加資格審査を経た上で、当該変更を認める。
- ⑦単独参加企業及び参加グループの構成企業は、他の参加グループの構成企業となることはできない。

(2) 共通する参加資格要件

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）（以下「政令」という。）第167条の4第1項に該当しない者であること。
- ②政令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められたものにあつては、当該事実があつた日から3年を経過している者であること。
- ③電子交換所による取引停止処分を受けた場合にあつては、当該処分日から2年を経過している者であること。
- ④手形、小切手を不渡りした場合にあつては、当該不渡りの日から6か月を経過している者であること。
- ⑤印西地区環境整備事業組合建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止措置又は他の公共団体から同様の措置を受けている期間中でない者であること。
- ⑥会社更生法（平成14年法律第86号）に基づき、更生手続開始の申立てがなされていない者であること。また、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ない者であること。ただし、更生手続開始又は再生手続開始の決定を受けている者を除く。

- ⑦国税及び地方税の滞納がない者であること。
- ⑧直近3か年の財務諸表において、経常損失がなく、債務超過が発生していない者であること。
- ⑨印西地区環境整備事業組合契約に係る暴力団対策設置要綱(平成29年訓令第11号)別表に規定する措置要件のいずれにも該当しない者であること。

(3) 設計事業者の参加資格要件

- ①建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。
- ②建築士法(昭和25年法律第202号)第26条第2項に基づく戒告処分を受けた日から3か月を経過していない者でないこと又は同項に基づく閉鎖処分を受けている期間でない者若しくは閉鎖処分を受けた日から3か月を経過していない者でないこと。
- ③次の要件を満たす技術者を設計業務の責任者として配置できる者であること。
 - (ア)建築士法(昭和25年法律第202号)に基づく一級建築士の資格を有すること。
 - (イ)当該企業に3か月以上直接的かつ恒常的な雇用関係があること。
 - (ウ)設計業務を複数の設計事業者で分担する場合、設計事業者毎に当該技術者を配置すること。
- ④平成28年4月1日以降に元請として受注し、本公募型プロポーザル公告日までに完了している次の実績のいずれかを有すること。なお、当該実績は、設計・施工一括発注方式等を含む。また、共同企業体等としての実績の場合、代表企業に限る。
 - (ア)延床面積1,500㎡以上の、公衆浴場法(昭和23年法律第139号)第1条で規定する公衆浴場の新築における実施設計。
 - (イ)延床面積1,500㎡以上の、旅館業法(昭和23年法律第138号)第1条で規定する旅館業を行うための旅館又はホテル(ただし、共有利用の浴場又は岩盤浴場が併設されている場合に限る。)の新築における実施設計。

(4) 建設事業者の参加資格要件

- ①建設業法(昭和24年法律第100号)第3条の規定による建築一式工事に係る特定建設工事の許可を受けている者であること。
- ②次の要件を満たす技術者を建設業務の責任者として専任で配置できる者であること。
 - (ア)建築士法(昭和25年法律第202号)に基づく一級建築士の資格を有すること又は建設業法(昭和24年法律第100号)に基づく1級建築施工管理技士の資格を有すること。
 - (イ)建築一式工事の監理技術者資格者証を有すること。なお、営業所専任技術者との兼務は不可とする。
 - (ウ)当該企業に3か月以上直接的かつ恒常的な雇用関係があること。

- (エ) 建設業務を複数の建設事業者で分担する場合、建設事業者毎に当該技術者を専任で配置すること。
- ③平成 28 年 4 月 1 日以降に元請として受注し、本公募型プロポーザル公告日までに完了している次の実績のいずれかを有すること。なお、当該実績は、設計・施工一括発注方式等を含む。また、共同企業体等としての実績の場合、代表企業に限る。
- (ア) 延床面積 1,500 ㎡以上の、公衆浴場法（昭和 23 年法律第 139 号）第 1 条で規定する公衆浴場の新築における建設工事。
- (イ) 延床面積 1,500 ㎡以上の、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 1 条で規定する旅館業を行うための旅館又はホテル（ただし、共有利用の浴場又は岩盤浴場が併設されている場合に限る。）の新築における建設工事。
- ④単独参加企業及び参加グループの代表構成員は、上記①から③に加えて、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 27 条の 29 第 1 項で定める総合評定値通知書における建築一式工事の総合評定値（P 点）（公告日現在で有効なもの。）が 1,000 点以上の者であること。

(5) 工事監理事業者の参加資格要件

- ①建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定による一級建築士事務所の登録を受けている者であること。
- ②建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項に基づく戒告処分を受けた日から 3 か月を経過していない者でないこと又は同項に基づく閉鎖処分を受けている期間でない者若しくは閉鎖処分を受けた日から 3 か月を経過していない者でないこと。
- ③次の要件を満たす技術者を工事監理業務の責任者として配置できる者であること。
- (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）に基づく一級建築士の資格を有すること。
- (イ) 当該企業に 3 か月以上直接的かつ恒常的な雇用関係があること。
- (ウ) 工事監理業務を複数の工事監理事業者と分担する場合、工事監理事業者毎に当該技術者を配置すること。
- ④平成 28 年 4 月 1 日以降に元請として受注し、本公募型プロポーザル公告日までに完了している次の実績のいずれかを有すること。なお、当該実績は、設計・施工一括発注方式等を含む。また、共同企業体等としての実績の場合、代表企業に限る。
- (ア) 延床面積 1,500 ㎡以上の、公衆浴場法（昭和 23 年法律第 139 号）第 1 条で規定する公衆浴場の新築における工事監理。
- (イ) 延床面積 1,500 ㎡以上の、旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 1 条で規定する旅館業を行うための旅館又はホテル（ただし、共有利用の浴場又は岩盤浴場が併設されている場合に限る。）の新築における工事監理。

(6) 備考

設計業務の責任者と工事監理業務の責任者は、兼務を可とする。

2 プロポーザルの実施要領

(1) 実施要領等資料の配布

実施要領等の資料は、組合の公式ホームページへのデータ掲載により配布する。

(2) 質問書の提出及び回答方法

① 質問書の提出

(ア) 質問書を提出できる者

本公募型プロポーザルの参加を検討している企業及び参加表明書を提出した企業とする。

(イ) 提出期間

令和8年5月1日（金）から

令和8年6月19日（金）午後5時15分まで

(ウ) 提出方法

組合事務局へ電話連絡（平日の午前8時30分から午後5時15分まで）した上で、電子メールにより提出すること。

(エ) 提出書類

質問書（第1号様式）

(オ) 備考

- i. 質問書は提出期間中、何度でも提出できるものとする。
- ii. 回答に対する質問書の提出もできるものとする。
- iii. 質問の趣旨や内容が不明確な質問書には回答しない場合がある。

② 回答方法

(ア) 回答方法

質問書を受理した日の翌日から起算した7日後（土日祝日を除く）の午後5時15分までに、当該質問書に対する回答書を組合の公式ホームページに掲載する。

(イ) 備考

- i. 質問者の名称は公表しない。
- ii. 参加資格要件に関する質問書は、当該質問書の提出者のみに個別回答し、当該質問書及び回答書の内容は公表しない。
- iii. 回答書の内容は、必要に応じ契約書類に反映させる。

(3) 現場説明会（任意出席）

① 現場説明会に出席できる者

本公募型プロポーザルの参加を検討している企業及び参加表明書等を提出した企業とする。

②開催期間

令和8年5月11日（月）から

令和8年5月22日（金）まで

③申込受付の期間及び方法

現場説明会の出席を希望する場合は、令和8年5月1日（金）から令和8年5月15日（金）午後5時15分までの間に、組合事務局へ電話連絡（平日の午前8時30分から午後5時15分まで）すること。その際に開催日時等を調整する。

(4) 参加表明書等の提出

①提出期間

令和8年5月1日（金）から

令和8年6月5日（金）午後5時15分まで

※提出期間内における書類の追加及び差し替えは可とする。

②提出方法

組合事務局に電話連絡（平日の午前8時30分から午後5時15分まで）した上で、持参により提出すること。

③提出書類

【表2 参加表明書等の提出書類】で定める書類をファイルに綴じ込まずに提出すること。

④参加表明書等の提出後の辞退

参加表明書等の提出後、本プロジェクトへの参加を辞退する場合は、速やかに参加辞退届（第5号様式）を提出すること。

【表2 参加表明書等の提出書類】

No.	提出種別	様式	部数	説明
1	参加表明書	第2号様式	1部	—
2	委任状	第3号様式	1部	①必要に応じ提出すること。
3	参加グループ結成届出書	第4号様式	1部	①役割欄には、設計業務・建設業務・工事監理業務の別を記載し、各業務を複数者の間で分担する場合には、分担欄に分担事項も記載すること。 ②参加グループの結成等の権限を従業員等に委任している場合は、商号又は名称欄に商号又は名称に加えて委任先営業所等の名称を記載し、代表者職氏名欄に受任者職氏名を記載しても差し支えない。 ③単独参加企業の場合は提出不要。 ④参加グループの協定書（任意様式）については、技術提案資料等の提出時に提出すること。

(5) 技術提案資料等の提出

①提出期間

令和8年7月13日（月）午前8時30分から

令和8年7月17日（金）正午まで

※提出期間内における書類の追加及び差し替えは可とする。

②提出方法

組合事務局に電話連絡（平日の午前8時30分から午後5時15分まで）した上で、持参により提出すること。

③提出書類

【表3 技術提案資料等の提出書類】で規定する書類をファイルに綴じ込まずに提出すること。なお、提出種別No.12から提出種別No.18の書類については、参加者が特定できる内容又は参加者が容易に特定できる内容（実績を有す施設の名称及び外観写真等を含む。）を記載及び掲載しないこと。

④技術提案資料を作成する際の留意点

【表4 審査基準表】における審査視点を踏まえた内容とすること。

⑤文字サイズ等

文字サイズは11ポイント以上とするが、図中及び表中の文字サイズについては、この限りではない。また、A3版の用紙は、ゼット折りによりA4サイズで提出すること。また、片面印刷とすること。

⑥技術提案資料等の取り扱い

技術提案資料等については、本公募型プロポーザルにおける優先交渉権者等の選定以外に使用しない。ただし、開示請求があった場合においては、印西地区環境整備事業組合情報公開条例に基づき取り扱う。また、技術提案資料の著作権は、参加者に帰属する。

【表3 技術提案資料等の提出書類】

No.	提出種別	様式	部数	説明
1	技術提案資料等の提出届兼誓約書	第6号様式	1部	—
2	参加グループの協定書	任意様式	1部	①協定内容は任意とするが、役割分担を明確にすること。 ②複数枚の場合は、袋とじをして、裏面に各構成員が割印すること。 ③単独参加企業の場合は提出不要。
3	価格提案見積書	第7号様式	1部	①見積内訳書（任意様式）を添付すること（用紙はA4版縦、枚数に制限なし）。 ②価格提案見積書及び見積内訳書は、封筒に封

				<p>入して封緘し、封筒の表面に「印西地区環境整備事業組合地域振興施設建設プロジェクトに係る価格提案見積書在中」と記載し、提出者の商号又は名称を記載すること。また、封緘した状態で見積額が視認できないようにすること。</p>
4	会社概要	第8号 様式	<p>単独参加企業は2部 参加グループは全構成員各2部</p>	<p>①各業務を複数者の中で分担する場合には、分担欄に分担事項も記載すること。 ②各種金額は、直近1事業年度の財務諸表から記載すること。 ③決算状況は、直近3事業年度分の財務諸表からそれぞれ記載すること。 ④連結親会社の場合は連結財務諸表、連結子会社の場合は単体の財務諸表から記載すること。 ⑤各種比率については、小数点第二位以下を切り捨てて記載すること。 ⑥記載した金額を確認できる財務諸表の写しを添付すること。 ⑦単独参加企業及び代表構成員は、建築一式工事の総合評定値（P点）及び有効期限を確認できる書類の写しを添付すること。 ⑧設計事業者及び工事監理事業者は、一級建築士事務所の登録を受けていることを確認できる書類の写しを添付すること。 ⑨建設事業者は、建築工事に係る特定建設工事の許可を受けていることを確認できる書類の写しを添付すること。 ⑩令和7・8年度印西地区環境整備事業組合建設工事等入札参加業者資格者名簿に登載されていない者は、最新の納税証明書（写）、印鑑証明書（原）、履歴事項全部証明書（写）及び決算報告書を添付すること。</p>

5	設計事業者の実績調書 【技術提案資料】	第9号様式	単独参加企業は2部 参加グループは担当構成員 毎2部	①変更契約により契約期間等を変更した場合は、変更後の内容を記載すること。 ②本章1(3)④で定める実績を確認できる契約書等の写しを添付すること。なお、当該添付書類で確認する事項は、発注者名・受注者名・契約名・契約期間・延床面積のみなので、その他情報は不要（その他情報の黒塗可）。
6	建設事業者の実績調書 【技術提案資料】	第10号様式	単独参加企業は2部 参加グループは担当構成員 毎2部	①変更契約により契約期間等を変更した場合は、変更後の内容を記載すること。 ②本章1(4)③で定める実績を確認できる契約書等の写しを添付すること。なお、当該添付書類で確認する事項は、発注者名・受注者名・契約名・契約期間・延床面積のみなので、その他情報は不要（その他情報の黒塗可）。
7	工事監理事業者の実績調書 【技術提案資料】	第11号様式	単独参加企業は2部 + 参加グループは担当構成員 毎2部	①変更契約により契約期間等を変更した場合は、変更後の内容を記載すること。 ②本章1(5)④で定める実績を確認できる契約書等の写しを添付すること。なお、当該添付書類で確認する事項は、発注者名・受注者名・契約名・契約期間・延床面積のみなので、その他情報は不要（その他情報の黒塗可）。
8	配置技術者名簿 【技術提案資料】	第12号様式	2部	①設計業務の責任者に関し、本章1(3)③で定める要件を満たしていることを確認できる書類等の写しを添付すること。 ②建設業務の責任者に関し、本章1(4)②で定める要件を満たしていることを確認できる書類等の写しを添付すること。 ③工事監理業務の責任者に関し、本章1(5)③で定める要件を満たしていることを確認できる書類等の写しを添付すること。
9	実務経験調書(設計業務の責任者) 【技術提案資料】	第13号様式	選任者毎2部	—
10	実務経験調書(建設業務の責任者) 【技術提案資料】	第14号様式	選任者毎2部	—

11	実務経験調書(工事 監理業務の責任者) 【技術提案資料】	第 15 号 様式	選任者毎 2 部	—
12	プロジェクト工程 表 【技術提案資料】	表紙の み第 16 号様式、 他は任 意様式	12 部	①本契約の締結から引渡しに至るまでの間の プロジェクト工程表とすること。 ②用紙は、A3 版横とする。 ③枚数は、表紙を除き 1 枚とする。
13	プロジェクト実施 計画 【技術提案資料】	表紙の み第 17 号様式、 他は任 意様式	12 部	①次に示す事項に関し、独自性や優位性等につ いてアピールしたいことを中心に記載する こと。 (ア) 本プロジェクトの実施方針 (イ) 本プロジェクトのマネジメント体制 (ウ) 各業務の実施体制 (エ) 組合との連絡体制 (オ) リスク回避の工夫 ②用紙は、A3 版横とする。 ③枚数は、表紙を除き 8 枚以内とする。
14	地域振興施設の計 画概要 【技術提案資料】	表紙の み第 18 号様式、 他は任 意様式	12 部	①提案する内容に基づき、次に示す資料を作成 すること。 (ア) 屋内余暇棟及び露天風呂の計画概要書 (全体コンセプト、延床面積・軒高・ 構造など主要諸元等の概要、各諸室 等の面積と空間形成方針、什器備品 リスト及び電力と低圧蒸気の必要 量のほか、これらに関連する事項を 記載) (イ) 敷地内における屋内余暇棟及び露天風呂 の配置図 (ウ) 屋内余暇棟の計画平面図(各諸室等の 面積を併記) (エ) 露天風呂の計画平面図(各コンテンツ の面積を併記) (オ) 屋内余暇棟の立面図(4 面) (カ) その他提案したい図面(3 枚以内) (キ) 屋内余暇棟の外観パース(1 カット以 上) (ク) 屋内余暇棟の内観パース(3 カット以

				上) (ケ) 露天風呂のパス (1 カット以上) ②用紙は、A3 版横とする。 ③枚数は、表紙を除き 45 枚以内とする。
15	地域振興施設の設備概要 【技術提案資料】	表紙のみ第 19 号様式、他は任意様式	12 部	①提案する内容に基づき、次に示す設備の整備方針に関する概要資料を作成すること。 (ア) 電気設備 (イ) 通信設備 (ウ) 機械設備 (エ) 空調換気設備 (オ) 給排水衛生設備 ②用紙は、A3 版横とする。 ③枚数は、表紙を除き 10 枚以内とする。
16	計画変更に関する対応方針 【技術提案資料】	表紙のみ第 20 号様式、他は任意様式	12 部	①設計検討の段階において、地域振興施設の運営事業者 (予定) から、諸室面積、レイアウト、設備及び什器備品等の変更など、計画変更に関する意見が示される可能性があることから、当該意見の対応方針を記載すること。 ②用紙は、A3 版横とする。 ③枚数は、表紙を除き 1 枚とする。
17	地域力の活用方針 【技術提案資料】	表紙のみ第 21 号様式、他は任意様式	12 部	①本プロジェクトの遂行にあたり、関係市町に所在する企業等の活用方針を記載すること。 ②用紙は、A3 版横とする。 ③枚数は、表紙を除き 1 枚とする。
18	その他(独自性や優位性等に関するアピール) 【技術提案資料】	表紙のみ第 22 号様式、他は任意様式	12 部	①上記のNo.17 の書類までに記載した内容とは別に、独自性や優位性等に関しアピールしたいことを記載すること。 ②用紙は、A3 版横とする。 ③枚数は、表紙を除き 5 枚以内とする。

(6) 技術提案資料等を審査及び採点する組織

技術提案資料等を審査及び採点する組織として、選定委員会を設置する。

選定委員会の委員 (以下「選定委員」という。) は、組合の職員 7 名で構成する。

(7) 審査基準及び採点基準

①審査基準は、【表 4 審査基準表】のとおり。

②採点基準は、【表 5 採点基準表】のとおり。

【表4 審査基準表】

No.	審査項目	主な審査資料	審査視点	配点	
				個別	審査項目別
1	価格提案見積書	第7号様式	配点(5点)×(全参加者中最低見積価格÷当該参加者の見積価格)で求められた点数(小数点以下第2位を四捨五入)	5点	5点
2	見積内訳書	見積内訳書 (任意様式)	①詳細に見積内訳を記載しているか。	2点	2点
3	会社概要	第8号様式	①本プロジェクトの遂行にあたり、適当な会社規模及び経営基盤を有しているか。	2点	2点
4	業務実績及び実務経験	第9号様式 ～ 第15号様式	①業務実績と本プロジェクトとの類似性 ②業務実績及び実務経験のレベル	2点	2点
5	プロジェクト工程表	第16号様式	①工程項目の妥当性 ②実現性	2点	2点
6	プロジェクト実施計画	第17号様式	①本プロジェクトの実施方針が、本プロジェクトで重視する事項(第1章3(9))を踏まえた提案内容となっているか。	5点	10点
			②安定的に本プロジェクトの遂行が可能な体制か。 ③組合との円滑な対応が可能な体制か。 ④リスク回避の工夫があるか。	5点	
7	地域振興施設の計画概要	第18号様式	①全体コンセプトが、持続可能な提案内容となっているか。 ②地域振興施設として、集客力及び収益力に優れるコンテンツを選定し、最適な諸室面積、品質、快適性及び安全性を確保した提案内容となっているか。 ③上質な滞在に寄与する什器備品を選定し、最適な数量、品質、快適性及び安全性を確保した提案内容となっているか。 ④同一商圏内における類似施設との差別化を図る提案内容となっているか。	25点	45点

			④運営管理しやすい各コンテンツの配置レイアウト及び各種動線等を確保した提案内容となっているか。 ⑤清潔の保持及び清掃のしやすさを踏まえた提案内容となっているか。	10点	
			⑥将来、追加コンテンツを段階的に整備することを踏まえた提案内容となっているか。(将来のニーズ変化等に柔軟に対応することができるよう、間取りの変更や他用途への転用などを考慮した工夫)	3点	
			⑦ユニバーサルデザインを踏まえた提案内容となっているか。	3点	
			⑧省エネな提案内容となっているか。	3点	
			⑨屋内余暇棟の外観が周辺環境と調和する提案内容となっているか。	1点	
8	地域振興施設の設備概要	第19号様式	①利用者及び就労者の安全性(特にレジオネラ菌対策と食中毒対策)と快適性(特に空調換気)を踏まえた提案内容となっているか。 ②機器更新を含め、維持管理しやすい提案内容(特に濾過循環システム)となっているか。 ③ランニングコストの縮減を踏まえた提案内容となっているか。	8点 6点 6点	20点
9	計画変更に関する対応方針	第20号様式	①柔軟な対応が期待できる提案内容となっているか。	3点	3点
10	地域力の活用方針	第21号様式	①地域経済への貢献が図られる提案内容となっているか。	2点	2点
11	その他(独自性や優位性等に関するアピール)	第22号様式	①見込まれる効果など	5点	5点
12	プレゼンテーション及びヒアリング	—	①本プロジェクトに対する熱意 ②資料説明の分かりやすさ ③質疑に対する的確な回答	2点	2点
配点合計				100点	100点

表5 採点基準表

評価	評価内容	採点基準
A	優れる	個別配点×1.0
B	やや優れる	個別配点×0.8
C	標準的	個別配点×0.6
D	やや劣る	個別配点×0.4
E	劣る	個別配点×0.2
F	要求水準に未達	個別配点×0.0

(8) 第1次審査（書類審査）

適正かつ公正な審査とすべく、参加者の匿名性を保ちながら第1次審査として書類審査を実施する。

なお、第1次審査の段階で、選定委員に【表3 技術提案資料等の提出書類】の全てを提出するが、提出種別No.1から提出種別No.11については、参加者を特定できる内容又は参加者を容易に特定できる内容が含まれることから、当該部分を組合事務局で黒塗りし、複製した上で選定委員に提出する。

①審査日

令和8年7月27日（月）

②審査項目

【表4 審査基準表】における審査項目No.1から審査項目No.11とする。

③順位の決定方法

選定委員全員の評価点を合計した総和点数に基づき順位を決定する。

④上位者の選定

参加者が4者以上の場合は、第1次審査の上位3者を第2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）の参加者として選定する。

⑤第1次審査結果通知書の発送

（ア）発送日

令和8年7月28日（火）

（イ）発送先

全ての参加者

(9) 学識経験者等からの意見聴取

適正かつ公正な審査とすべく、参加者の匿名性を保ちながら、第2次審査の実施前に中立的な立場の学識経験者等から技術提案資料に対する意見聴取を行う。

聴取した意見は、選定委員会において参考意見として取り扱う。

(10) 第2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

適正かつ公正な審査とすべく、参加者の匿名性を保ちながら第2次審査としてプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

①第2次審査に出席できる者

第1次審査結果通知書に「第2次審査の出席案内」が付記されている者

②開催日時

令和8年7月30日（木）午前9時から午後5時の間

③開催場所

組合 3階大会議室

④出席人数

6名まで。

⑤プレゼンテーション及びヒアリングを主導的に担当する者

特別の事情がない限り、配置技術者名簿（第12号様式）に記載した技術者が主導的な立場としてプレゼンテーション及びヒアリングを担当すること。

⑥時間配分

（ア）プレゼンテーションの時間は、45分以内とする。

（イ）ヒアリングの時間は、45分以内とする。

⑦プレゼンテーション及びヒアリングの対象範囲

【表3 技術提案資料等の提出書類】における提出種別No.5から提出種別No.18とする。

⑧審査項目

【表4 審査基準表】における審査項目No.4から審査項目No.12とする。

※審査項目No.1から審査項目No.3は、第1次審査で評価を最終決定する。

※審査項目No.4から審査項目No.11は、第2次審査におけるプレゼンテーション及びヒアリングの内容如何により、第1次審査における評価点を各々補正し、最終決定する。

⑨順位の決定方法

選定委員全員の評価点を合計した総和点数に基づき順位を決定する。

⑩備考

（ア）参加表明書等の受付順で実施する。

（イ）追加資料の提出は不可とする。

（ウ）プロジェクターを用いた説明は不可とする。

⑪留意点

（ア）プレゼンテーション及びヒアリングにおいて、参加者の匿名性を損なう発言（自社名、構成員名及び実績を有す施設の名称）があった場合は、選定委員1名あたり5点を減点する。

（イ）選定委員全員の評価平均点が60点に達しない場合は、優先交渉権者を選定しない。

⑫第2次審査結果通知書の発送

(ア) 発送日

令和8年7月31日(金)

(イ) 発送先

全ての参加者

(11) 第1次審査及び第2次審査における共通留意点

- ①参加者が1者の場合であっても審査を実施する。
- ②選定委員全員の評価点を合計した総和点数に同点が生じた場合は、【表4 審査基準表】における審査項目No.7の「地域振興施設の計画概要」の評価点が高い者を第1次審査通過者又は優先交渉権者若しくは次点交渉権者(以下「交渉権者等」という。)として選定する。また、当該評価点も同点の場合は、選定委員の合議により提案内容の総合評価を行い、交渉権者等を選定する。なお、選定委員の過半数以上が「要求水準に未達」と評価した審査項目がある者は、交渉権者等として選定しない場合がある。
- ③実施要領で定めるもののほか、第1次審査及び第2次審査に関し必要な事項は、選定委員会の委員長が選定委員会に諮り定める。

(12) 審査結果の公表

- ①公表日は、令和8年8月7日(金)を予定する。
- ②公表方法は、組合の公式ホームページにより行う。
- ③公表内容は、全参加者の総和点数(選定委員全員の評価点の合計)、審査項目別の評価点及び審査講評とする。なお、優先交渉権者については名称も公表する。
- ④優先交渉権者から提出のあった技術提案資料の一部については、本契約を締結した後公表する。ただし、契約協議の結果、優先交渉権者と本契約が締結できなかった場合においては、次点交渉権者と契約協議を行い、本契約を締結した場合は、その者の技術提案資料の一部を公表する。

(13) 失格について

- ①技術提案資料等の提出から優先交渉権者が決定されるまでの間に、参加者が第3章1に示す参加資格要件を満たさないことが判明した場合又は満たさなくなった場合
- ②提出書類に過不足があった場合
- ③提出書類に虚偽の記載が判明した場合
- ④本公募型プロポーザルの実施に関して、その公平性を逸脱する行為が確認された場合
- ⑤組合の職員に対し、本公募型プロポーザルの実施に関して直接又は間接的に接触を図ろうとし又は接触したことを確認した場合(当該行為者に対しては、指名停止措置基準の規定に基づき、入札参加資格停止措置を行う。)
- ⑥価格提案見積書に記載された見積額が、第1章3(7)に示す提案上限額を超過して

いる場合

- ⑦連絡なく第2次審査に遅参又は欠席した場合
- ⑧その他、実施要領に違反する行為が確認された場合

(14) その他

- ①参加者は、参加表明書等の提出をもって実施要領の各条件を受諾したものとみなす。
- ②本公募型プロポーザルの手続きに関する説明会は実施しない。
- ③技術提案は、1参加者につき1提案に限る。
- ④組合は、選定委員会における審査を目的として提出書類の写しを作成し、使用できる。
- ⑤本公募型プロポーザルの参加に要する経費は、参加者の負担とする。
- ⑥都合により、本公募型プロポーザルの実施を中止する場合がある。その場合であっても、中止するまでに参加者が負担した経費又は中止したことにより参加者に生じた損害について、組合は補償を行わないものとする。
- ⑦審査内容及び審査結果に対する問い合わせには応じない。
- ⑧審査内容及び審査結果に対する異議については認めない。
- ⑨本公募型プロポーザルは、優先交渉権者を選定することを目的に実施するものであり、必ずしも提案された内容で契約締結するものではない。
- ⑩契約協議において、優先交渉権者と契約が締結できないことが明らかとなった場合は、次点交渉権者と契約協議を行う。
- ⑪優先交渉権者の決定後から契約を締結するまでの間に、優先交渉権者が参加資格要件を満たさなくなった場合は、契約協議を中止し次点交渉権者と契約協議を行う。
- ⑫優先交渉権者が契約協議に応じず又は優先交渉権者の一方的な都合により契約を締結しなかったとき、その参加者に対し指名停止措置基準に基づき、入札参加資格停止措置を行う場合がある。