

仮称大田区中馬込三丁目複合施設及び

仮称大田区南馬込四丁目複合施設に係る基本計画策定支援業務委託、

仮称大田区中馬込三丁目複合施設基本設計・実施設計業務委託、

並びに仮称大田区南馬込四丁目複合施設基本設計・実施設計業務委託の

事業者選定プロポーザル実施要領

令和 7 年 5 月

大田区

1 目的

本実施要領は、仮称大田区中馬込三丁目複合施設及び仮称大田区南馬込四丁目複合施設に係る基本計画策定支援業務委託、仮称大田区中馬込三丁目複合施設基本設計・実施設計業務委託、並びに仮称大田区南馬込四丁目複合施設基本設計・実施設計業務委託の事業者を公募型プロポーザルにより選定する手続きについて、必要な事項を定めるものである。

2 業務概要等

(1) 件名

- ア 仮称大田区中馬込三丁目複合施設及び仮称大田区南馬込四丁目複合施設に係る基本計画策定支援業務委託
 - イ 仮称大田区中馬込三丁目複合施設基本設計業務委託
 - ウ 仮称大田区南馬込四丁目複合施設基本設計業務委託
 - エ 仮称大田区中馬込三丁目複合施設実施設計その他業務委託
 - オ 仮称大田区南馬込四丁目複合施設実施設計その他業務委託
- (上記「イ～オ業務」の契約は、別途発注とする。)

(2) 業務内容

仮称大田区中馬込三丁目複合施設及び仮称大田区南馬込四丁目複合施設に係る基本計画策定支援業務委託（以下「本業務」という。）、仮称大田区中馬込三丁目複合施設基本設計・実施設計業務委託、仮称大田区南馬込四丁目複合施設基本設計・実施設計業務委託（詳細は各仕様書のとおり。)

(3) 業務期間

- ア 本業務 委託契約締結日の翌日から令和8年3月18日まで（予定）
 - イ 上記「(1) イ・ウ業務」 令和8年度（予定）
 - ウ 上記「(1) エ・オ業務」 令和9年度（予定）
- (上記「(1) イ～オ業務」の業務期間は、本業務の終了時に決定する。)

(4) 建物概要

本業務の対象地の概要は、別紙「敷地概要」のとおり。

(5) 本業務の委託金額（上限）

46,737千円（消費税及び地方消費税の額を含む。)

上記「(1) イ～オ業務」については、建築士法第25条（昭和25年法律第202号）に基づく国土交通省告示第98号、平成27年国土交通省告示第670号並びに「大田区企画経営部設計等委託料積算標準」を参考に協議する。また、本業務の実施に伴い、上記「(1) イ～オ業務」の内容が変更となった場合や、委託契約時における国土交通省発表の設計業務委託等技術者単価が変動した場合も同様に協議する。

(6) 担当部署

大田区 企画経営部 施設整備課

〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目 13 番 14 号

電話：03-5744-1124 FAX：03-5744-1533

メールアドレス：tatemono-seibi@city.ota.tokyo.jp

(7) スケジュール（予定、いずれも令和 7 年度）

本実施要領の公表(区ホームページ掲載)	5 月 21 日(水)
参加申込書の提出	5 月 21 日(水)～
現地見学会の申込期限	～5 月 23 日(金) 正午
本実施要領や参加申込書に関する質問受付	5 月 21 日(水)～26 日(月)15 時
現地見学会	5 月 27 日(火)、28 日(水)
質問に対する回答	5 月 30 日(金)までに回答
参加申込書の提出期限	～6 月 3 日(火)15 時
第一次審査結果の通知(発送)	6 月 20 日(金)
技術提案書の提出	6 月 23 日(月)～
技術提案書に関する質問受付	6 月 23 日(月)～25 日(水) 15 時
質問に対する回答	7 月 2 日(水)までに回答
技術提案書の提出期限	～7 月 22 日(火)15 時
第二次審査(ヒアリング)の実施	8 月上旬
第二次審査結果の通知(発送)	8 月中旬
審査結果の公表・契約締結	8 月下旬

3 参加資格

本プロポーザルの参加資格は、参加申込書の提出期限である令和 7 年 6 月 3 日現在において以下の要件をすべて満たすものとする。

- (1) 対象業務における大田区での競争入札参加資格を有していること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当していないこと、及び同条第 2 項による措置を現に受けていないこと。
- (3) 大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱に基づく指名停止期間中でないこと。
- (4) 公正取引委員会から排除措置命令及び課徴金納付命令等の処分を受けていないこと。
- (5) 経営不振の状態（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たとき、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更正手続を行ったとき）にないこと。
- (6) 提出された書類の記載事項が虚偽でないこと。
- (7) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく、一級建築士事務所の登録を継続して行っていること。
- (8) 過去 10 年間（平成 27 年度以降）に完了したもので、官公庁施設の新築あるいは改築工事（延床面積 4,000 m²以上）の基本構想、基本計画、基本設計及び実施設計の業

務実績又は同種業務の受託実績があること。なお、同種業務とは、官公庁施設の新築または改築工事（延床面積 3,000 ㎡以上 4,000 ㎡未満）の基本構想、基本計画、基本設計及び実施設計の業務実績とする。

（９）自社社員で３か月以上の雇用がある以下の技術者を配置できること。

ア 全業務期間

管理技術者（一級建築士）、建築意匠主任担当技術者（一級建築士）

イ 基本設計期間及び実施設計期間のみ

建築構造主任担当技術者（構造設計一級建築士）、設備主任担当技術者（設備設計一級建築士又は建築設備士）

（１０）大田区契約関係暴力団等排除措置要綱に基づく排除措置期間中でないこと。

（１１）国税又は地方税を滞納していないこと。

（１２）本プロポーザル参加者が、契約締結までの間に参加資格を有しなくなった場合は、その時点で失格とする。

４ 審査及び契約等

（１）本プロポーザルの審査は、別に定める選定委員会において２段階（第一次及び第二次審査）で実施する。なお、応募者が１者の場合であっても各審査を実施する。

（２）審査基準

最優秀の応募者を優先交渉権者とし、次点以下は総合評価点順に交渉順位を定める。審査の項目は別表「審査項目（本ファイルの最終ページ）」のとおり。なお、参加資格要件が不適格の場合は失格とする。

（３）協議及び契約の締結

ア 本業務と上記「２（１）イ～オ業務」については、分けて契約を行うものとする。

イ 区は第一次及び第二次審査を経て総合評価に基づき選定された優先交渉権者と協議を行い、この協議結果に基づき契約担当課へ契約相手先として推薦する。

ウ 本業務の契約をもって上記「２（１）イ～オ業務」の契約を保証するものではない。また、当該年度の大田区議会による予算の議決及び本業務の良好な履行状況がなければ上記「２（１）イ～オ業務」の契約はできないものとする。

（４）協議に関する条件

ア 契約に先立って優先交渉権者と協議を行うものとする。

イ 協議は提案書（第二次審査の内容を含む。）、見積書及び別紙「基本計画策定支援業務委託仕様書」に基づき行う。

ウ 優先交渉権者との協議が不調となった場合は、次点者と契約に向けた協議を行う。

5 現地見学会

現地見学を希望するものは、5月23日（金）正午までに別紙2「現地見学会参加申込書」を上記「2（6）担当部署」に電子メールで送信すること。なお、電子メールの件名は、【馬込地区基本計画プロポーザル（現地見学会）】とすること。日時については、後日、区から電子メールで回答する。

（1）開催日時等（予定）

ア 開催日時 令和7年5月27日（火）、又は28日（水）のうち指定する時間

イ 受付 大田区馬込特別出張所（中馬込三丁目25番5号）

（2）概要

ア 一部の建物及び敷地内の見学とする（建物外は自由とする）。

イ 提案に係る質問には回答しない。

ウ 参加者は1者につき5名以内とする。

エ 周囲の住宅地等への個別調査は行わないこと。

6 第一次審査

（1）参加申込書の提出

本プロポーザルに参加する者は、別紙「参加申込書作成要領」に基づき、提出期限までに関連書類を上記「2（6）担当部署」に提出すること。なお、提出に当たっては、事前に担当部署に連絡のうえ、土、日、祝日を除く9時から17時まで（最終日は15時）の間に持参すること。

（2）審査

令和7年6月中旬に参加申込書及び添付書類による第一次審査を実施し、第二次審査対象者を選定（最大3者程度）する。審査結果については、応募者全員に文書で通知する。

7 第二次審査（ヒアリング）

（1）技術提案書の提出

第一次審査により選定された第二次審査対象者は、別紙「技術提案書作成要領」に基づき、提出期限までに関連書類を上記「2（6）担当部署」に提出すること。なお、提出に当たっては、事前に担当部署に連絡のうえ、土、日、祝日を除く9時から17時まで（最終日は15時）の間に持参すること。

（2）技術提案書の内容

提案に当たっては、区のホームページに掲載している「大田区基本構想（令和6年3月策定）」「大田区基本計画（令和7年3月策定）」「大田区公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）」「馬込地区公共施設整備に係る基本構想案（令和7年3月）」及び別紙「技術提案書作成要領」などに基づき提案すること。

（3）審査

ア 開催日時 令和7年8月上旬の指定する日時

イ 受付 大田区指定場所

ウ 出席者 予定管理技術者を含む上記「3（9）」で記載した5名以内とする。

エ その他

（ア）第二次審査の時間は質疑応答時間含む30～40分程度とし、このうち、提案時間は15～20分程度とする。

（イ）技術提案書の提出後、ヒアリングの際に追加資料の提出は認めない。

（ウ）第二次審査当日にパワーポイント等を使用した説明は認めるが、その際は技術提案書の該当ページを必ず明記すること。

（エ）日時や受付の詳細については、第二次審査対象者に電子メールで通知する。

（4）結果通知

審査結果については、第二次審査対象者に文書で通知する。第二次審査終了後、優先交渉権者については、区ホームページで公表する。

8 参加辞退

本プロポーザル参加申込をした者が参加を辞退する場合は、事前に連絡の上、様式第10号「参加辞退届」を上記「2（6）担当部署」に提出すること。なお、参加を辞退しても以降における不利益の扱いはないものとする。

9 質問

（1）提出方法

本実施要領及び別紙「参加申込書作成要領」並びに別紙「技術提案書作成要領」に関して不明な点がある場合は、質問受付期間内に別紙1「質問書」を上記「2（6）担当部署」に電子メールで送信すること。なお、電子メールの件名は、【馬込地区基本計画プロポーザル（質問）】とすること。

（2）質問回答

本実施要領及び参加申込書に関する質問への回答については、令和7年5月30日までに区ホームページにより公表する（質問者の名称等は公表しない。）。

また、技術提案書に関する質問への回答については、令和7年7月2日までに電子メールによりすべての第二次審査対象者に通知する。

（3）審査に関する質問には応じないものとする。

10 その他

（1）無効となる参加申込書又は技術提案書

参加申込書又は技術提案書が次の条件の一つに該当する場合には無効となることがある。なお、無効となったときは、その時点で本プロポーザルの参加者を失格とする。

- ア 提出方法、提出先及び提出期限に適合しないもの。
- イ 指定する作成様式及び記載上の留意事項に示された条件に適合しないもの。
- ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
- エ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。
- オ 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの。
- カ 虚偽の内容が記載されているもの。
- キ 審査の公平性に影響のある行為があったと認められる場合。

(2) 受注資格の喪失

本業務を受託した事業者等（協力を受ける他の事業者等を含む。）が製造業及び建設業と資本、人事面等において関連があると認められる場合、当該関連を有する製造業及び建設業の企業は、本件業務に係る工事の入札に参加し、又は当該工事を受注することができない。

(3) 提出に伴う費用

参加申込書及び技術提案書の作成及び提出に伴う費用の全ては、参加申込者及び技術提案書提出者の負担とする。

(4) 受託した場合における成果品の作成方法

成果品は、別紙「基本計画策定支援業務委託仕様書」、大田区企画経営部で定めている「設計業務委託仕様書」、「基本設計業務委託特記事項」、「実施設計業務委託特記事項」などに基つき作成すること。

(5) 提出期限以降における参加申込書及び技術提案書の差替え及び再提出は認めないものとする。また、参加申込書及び技術提案書に記載した配置予定の技術者は、病気等による長期の休職、死亡、退職等大田区がやむを得ないと認める場合を除き、変更することができない。なお、大田区がやむを得ないと認める場合であっても変更する技術者は、変更前の技術者と同等以上の経験と技術力を持つものでなければならない。

(6) 提出された書類は、選定を行う作業に必要な範囲において、複製を作成することがある。

(7) 提出書類は日本語で記載すること。

(8) 提出された参加申込書及び技術提案書は返却しない。なお、提出された参加申込書及び技術提案書は、当委託候補者選定以外に無断で使用しない。

(9) 技術提案書の作成のために区から受領した資料は、区の許可なく公表及び使用することはできない。

(10) 電子メール等の通信の事故については、区はいかなる責任も負わない。

(11) 応募者の提出する書類の著作権は作成した応募者に帰属する。応募書類は、大田区情報公開条例に基づき、区に対する情報公開の対象文書となる。この場合、無償で提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。ただし、公開により個人が識別できる場合や、法人などの正当な利益を害する恐れがあると区が判断する場合は公開しない。また、提出された応募書類は理由の如何を問わず返却しない。区の責任において

保管・処分する。

- (12) 提案に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法等を使用した結果生じた一切の責任は提案者が負うものとする。
- (13) 選定した提案概要については、必要に応じ公表する場合があるものとする。
- (14) 本プロポーザルにおいて入手した区の情報等を本プロポーザルの目的以外に使用してはならない。また第三者に漏らしてはならない。
- (15) 本プロポーザルにおいて入手した区の資料は、本プロポーザル終了後、区に返却するものとする。
- (16) 応募者は参加申込書の提出をもって、本実施要領の記載内容を承諾したものとみなす。
- (17) 施設への問合せ（利用者や周辺への聞き取り調査を含む。）は、その一切を禁止する。また、施設内の見学は、現地見学会を除き禁止とする。
- (18) 今回の業務委託を遂行するにあたり、委託業務遂行における事故防止対策や個人情報保護の保護に対する安全管理を適切に行うこと。
- (19) 本実施要領に定めるもののほか、必要な事項については選定委員会が別に定める。

審査項目

〔一次審査〕

審査項目		評価内容
企業評価	・ 業務実績	・ 参考となる実績の受託件数
	・ 実施体制	・ 業務遂行の実施及び協力体制
技術者評価	・ 資格要件（管理技術者） ・ 業務実績（管理技術者） ・ 資格要件（各主任担当技術者） ・ 業務実績（各主任担当技術者）	・ 業務に係る資格と経験 ・ 業務の参考となる業務の実績内容

〔二次審査〕

審査項目		評価内容
提案テーマ	・ 業務内容の理解度	・ 的確な課題の抽出 ・ 適切な体制
	・ 工程計画の妥当性	・ 設計工程の妥当性・実現性
	・ 区の状況（施設・地域）の理解度	・ 各施設及び地域の現状や課題に関する分析の的確性
	・ 検討プロセスの妥当性	・ 庁内外含む合意形成に必要な体制 ・ 実績を踏まえた検討及び設計過程における協力会社等のバックアップ体制
	・ 専門的知識及び技術力	・ 広い専門知識とそれを生かす技術力 ・ 庁内外含む合意形成のための説明力 ・ 既存事例を踏まえた上での独自性
ヒアリング	・ 論理的な構成本力	・ 論理的な説明、説明力
	・ 的確な応対	・ 質疑への的確な回答
	・ 専門的知識及び技術力	・ 豊富な知識や技術力を踏まえた応対
経費	・ 見積額	・ 金額の妥当性