

区有施設改修工事設計及び監理等包括業務委託
プロポーザル

実施要領

令和8年5月
大田区

プロポーザル実施要領

1 目的

大田区では、公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の改築・改修等の工事を推進している。その件数は年々増加しており、増え続ける業務量に対応しつつ業務の質を維持するため、新たな発注方法や業務体制を検討・試行してきた。

本委託は、その一環として、大田区施設保全課で行う業務において、改修工事等に係る設計・積算資料の作成および工事監督補助を行い、職員を支援することにより、円滑な事業推進と品質確保を図るものである。また、本要領は、当該業務の受託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。（このプロポーザルにより契約を保証するものではなく、委託候補者として選定するものである）

2 委託業務概要

本件は、区有施設における中小規模改修工事の設計及び監理等を、プロポーザル方式で選定した事業者等に包括業務委託し、区監督員の指示のもと業務を行う。

(1) 件名

区有施設改修工事設計及び監理等包括業務委託

(2) 業務内容

ア 対象工事

区有施設の建築・電気設備・機械設備改修工事について、以下の業務を行う。

主な工事内容	件数 (概算)
フェンス改修工事、シャッター改修工事、非常放送設備改修工事、自動火災報知設備改修工事、空調設備改修工事等の設計・監理業務	9
次年度工事前倒し設計業務	12
計	21

※その他、別添標準仕様書・特記仕様書のとおり

イ 業務内容

対象工事について、各業務に応じた仕様書に基づき行う。

(ア) 実施設計業務

建築意匠・建築構造・電気設備・機械設備等の設計図、計算書、特記仕様書、数量積算書、工事内訳書等の作成、建築基準法等関係法令に基づく必要図書の作成及び手続きの協力を行う。

発注時における入札参加者からの質問回答書の作成に協力すること。

発注した工事が入札不調となった場合、その原因を分析すること。また再度入札を行う際、再入札に向けて設計図及び内訳書の修正に協力すること。

各工事の設計は同時に進行するものとし、各工事の設計に支障がないように適切に人員を配置すること。

(イ) 工事監理業務

設計意図を工事請負者等へ伝達、施工図・施工計画等の確認・検討、工事の進捗確認・報告、工事現場の安全管理の確認、請負者提出書類・しゅん工図等の確認、工事検査の立会い、工事監理業務完了報告書の提出等を行う。また工事において設計変更が発生した場合、設計変更に係る図面と内訳書の作成に協力すること。

各工事の監理業務は同時に進行するものとし、各工事の監理業務に支障がないように適切に人員を配置すること。

(ウ) 次年度工事前倒し設計業務

11月上旬から3月末までに、令和9年度の工事のうち、年度当初に発注する案

件の設計業務を行う。

(3) 履行期間

令和8年7月21日から令和9年3月31日まで

(4) 概算委託費

約70百万円（消費税の額を含む）

※入札不調など何らかの理由により当該工事が取り止めとなり、工事監理業務が不可能となった場合、契約金額の減額変更の協議に応じること。

3 プロポーザルの参加資格

次に掲げる要件のすべてに該当する事業者を対象とする。

- (1) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおける入札参加資格が大田区にあること。
- (2) 共同企業体を構成することは不可とし、単体企業で参加申込書を提出することが可能であること。
- (3) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定により、大田区における一般競争入札等の参加を制限されていないこと。
- (4) このプロポーザル方式実施の告示の日から契約締結の日までのいずれの日においても、大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱の規定に基づく指名停止等期間中でないこと。
- (5) 大田区契約関係暴力団等排除措置要綱に基づく排除期間中でないこと。
- (6) 会社更生法、民事再生法等により更生または再生手続開始がなされている者でないこと。
- (7) 法人税、法人事業税、消費税、地方消費税、所得税、個人事業税、特別区民税等を滞納していないこと。
- (8) 建築士法(昭和25年5月24日法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (9) 管理技術者の資格について、建築士法による一級建築士であること。
- (10) 公共施設（学校・文化センター・保育園等）の設計及び監理業務実績があること。
（協力事務所の実績を含む）（協同組合、NPO法人等にあつては構成員の実績も含む）
- (11) 施設を運営しながらの工事における設計及び監理業務実績があること。（協力事務所の実績を含む）（協同組合、NPO法人等にあつては構成員の実績も含む）
- (12) 突発的な工事の設計及び監理業務に対応できる体制を有していること。（協力事務所含む）
- (13) 社内に統括責任者および意匠、構造、電気、機械設備担当の各主任技術者を有していること。
（協力事務所含む）（協同組合、NPO法人等にあつては構成員も含む）

4 担当課

大田区 企画経営部 施設保全課 施設保全担当

〒144-8621 東京都大田区蒲田五丁目13番14号（大田区役所8階 12番窓口）

電話 03-5744-1396 FAX 03-5744-1533

E-Mail tatemono-g@city.ota.tokyo.jp

5 事業候補者決定までのスケジュール（予定）

内 容	期 日
参加表明書の提出期間	令和8年5月13日（水）から 令和8年5月27日（水） 午後4時まで
参加表明書に関する質問受付期間	令和8年5月13日（水）から 令和8年5月27日（水） 午後4時まで
質問に対する回答日	令和8年6月3日（水）
提案書等の提出期限	参加表明書提出後から 令和8年6月10日（水）午後4時まで
第一次審査（書類審査）結果通知	6月15日（月）
提案内容のヒアリング実施	6月22日（月）

審査結果の通知（発送）	6月下旬
審査結果の公表（予定）	7月上旬

※スケジュールは予定のため、変更となる場合がある。

6 応募方法

(1) 提出資料

本プロポーザルへの参加を希望する場合は、以下の必要書類を作成し、来庁する日時を事前連絡のうえ、受付期間内にすべて紙文書により提出すること。

ア 参加表明書（様式1）	1部
イ 会社概要書（様式2）	7部
ウ 設計等実績書（様式3）	7部
エ 本事業の執行体制（様式4）	7部
オ 参加趣意書（様式5）	7部
カ 提案説明書（様式7）	7部
キ 見積書	7部

(2) 提出期限

【様式1】令和8年5月27日

【様式2～5、7、見積書】令和8年6月10日

ただし、土、日、祝日を除く。午前9時から午後5時までの間に提出すること。なお、最終日は午後4時までとする。

(3) 提出先

「4 担当課」宛

(4) 参加資格の欠格事由

参加申込書等受付後に、参加資格を満たさないことが判明した場合は、当該応募者に対して書面によりその旨通知する。

7 選考方法

本件に係わる事業者の選考は、プロポーザル方式実施ガイドラインに基づき、以下のとおり実施するものとし、事務局は企画経営部施設保全課が担当する。また、候補者の選定は、「区有施設改修工事設計及び監理等包括業務委託業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において行う。

なお提案が一定の基準を満たさない場合は候補者として選定しない。また参加した全者において適切な提案がない場合は本プロポーザルの手続きを中止する。

(1) 選考

区は、本件の事業者選考に係わる提案内容及びヒアリングを評価し、業務の遂行に最も適した提案を行った事業者を選定する。

ア 選考方法

選考は2段階方式で実施する。

(ア) 第1次選考（資格審査、書類選考）

- ・第1次選考の資格審査及び書類選考は事務局において実施する。
- ・資格審査については、参加申込時に提出される書類により審査する。
- ・書類選考については、資格審査の結果、参加資格を有する事業者について、参加申込時に提出される書類により選考する。
- ・書類選考の通過事業者数は最大3者とし、資格審査の結果、参加資格を有する事業者が3者以下の場合、参加資格を有する全事業者を書類選考の通過事業者とする。なお、参加事業者が1者の場合であっても、受付審査を実施する。

(イ) 第2次選考（ヒアリング）

書類審査を通過した事業者について、ヒアリング審査を行う。なお、当該審査に出席しない場合は参加意思がないものとみなし、原則として選定しない。ただし、病気、交通機関の事故等真にやむを得ない理由で出席できない場合にはこの限りではない。この場合は、理由を文書にて提出すること。

- ・当該審査は令和8年6月22日（月）（予定）に大田区役所本庁舎内で開催を予定している。詳細については当該事業者にも別途通知する。
- ・ヒアリング出席者は、原則として、別紙4に記載した、総括者とする。また、会社の代理人も出席すること。（総括者と兼任できる場合はこの限りではない。）
- ・提案時間は、概ね30分程度（質疑応答時間含む）とする。

（2）提案内容

本件に係わる提案内容は、以下の項目を確認できるものとする。

ア 事業者の実績について

（ア）過去5年間の公共施設における中小規模の改修工事の設計・監理実績

（イ）過去5年間の施設を運営しながら行う改修工事の設計・監理実績

※代表的な案件のうち、上記両方に該当するものを優先し、6件までを設計等実績書に記載する。また、内容の異なる複数の中小規模工事を一括して受託した案件は、対象となる工事をそれぞれ1件として扱う。

イ 設計、監理について

（ア）施設を運営しながら行う改修工事において、どのような設計プロセスで最適な工事手法を選定するか。

（イ）限られた予算で、工事の目的や施設所管課の事業達成に向けた要望を果たすためには、どこに主眼を置き、何を優先すべきか。

（ウ）建築工事、電気設備工事、機械設備工事の設計等、業務が多岐に渡るが、業務量の管理方法、業務量が増えた場合の対応について。

（エ）多数の設計・監理を同時期に執行する必要があるが、建築、電気、機械や積算などの技術者について、どのような体制を敷き、取り組んでいくか。

（オ）施設を運営しながら行う改修工事を監理するうえで、本委託の対象となる様々な区民・児童が利用する施設の用途に応じた安全対策や配慮すべきことは何か。

ウ 見積価格

見積金額に基づき評価を行う。

エ その他

（ア）突発的な事故等の緊急時に、迅速に対応できる体制があるか

（イ）参画への熱意、意欲があるか

なお、審査経過は公表しないものとし、個別の審査内容の問い合わせには応じない。

8 実施要領に関する質問の受付及び回答

（1）本プロポーザルに関して不明な点がある場合は、質問受付期間内にFAX又は電子メールにより問い合わせること。

（2）質問の受付期間

令和8年5月13日から令和8年5月27日午後4時まで

（3）質問への回答

質問者名を伏せて令和8年6月3日（水）以降に、参加者全員に書面又はメールにて回答する。また、大田区のホームページにも公開する。

9 選定結果の通知・公表

（1）選定委員会において、第一次、第二次審査を経て提案内容を総合的に判断し、本業務に最も適した候補者を1社選定する。

（2）選定結果は、参加事業者に対して書面にて通知し、大田区ホームページで公表する。なお、選定結果内容についての質問は一切受け付けない。

10 契約手続き

選定委員会が候補者として選定した事業者と業務詳細（仕様内容等）について協議を行い、業務の発注が整った段階で、契約手続きを開始する。

なお、契約予定事業者から何らかの理由により契約を行えなかった場合、次点の事業者を

契約予定事業者とする。

11 その他

(1) 無効となる参加表明書又は提案書

参加表明書又は技術提案書が次の条件の一つに該当する場合は、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 作成要領に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 審査結果に影響を与える工作等、不正な行為が行われたもの。

(2) 提出に伴う費用

応募に必要な費用等、プロポーザル作成及び提出に関する一切の費用は参加事業者の負担とする。

(3) 応募者の辞退

本プロポーザルへの参加の意思を失った場合は、プロポーザル方式参加辞退届（様式6）を提出すること。

また、本プロポーザルの辞退は自由であり、辞退しても、それによる不利益は発生しない。

(4) 業務の再委託

本業務について、全部及び主たる部分の再委託は認めない。

(5) 提出期限以降における参加表明書及び提案書の差替及び再提出は認めない。

また、参加表明書及び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、退職等極めて特別な場合を除き、変更することができない。ただし、病休、退職等の理由によりやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の者であると発注者の了解を得なければならない。

(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) 提出された参加表明書及び提案書は返却しない。なお、提出された参加表明書及び提案書は、当委託候補者選定以外に無断で使用しない。

(8) 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。

(9) 本件委託の履行に伴い発生する成果物に対する著作権（著作権法第27条及び第28条の権利を含む）は、すべて大田区に帰属する。

(10) 提案内容に含まれる特許権など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ものを使用した結果生じた一切の責任は、参加者が負う。

(11) 応募者は参加表明書の提出をもって、本要領の記載内容を承諾したものとみなす。

(様式1)

参 加 表 明 書

業務の名称 区有施設改修工事設計及び監理等包括業務委託

履行期限 令和8年7月21日～令和9年3月31日

標記プロポーザルの提案書等を提出する意思がある旨ここに記します。

令和 年 月 日

(宛先) 大田区長

住 所
会 社 名
代 表 者
印

(様式2)

会社概要書

会社の概要について、下記の様式によりお示してください。

項目	概要				
社名					
代表者名					
本社所在地					
設立年月日					
資本金額					
東京電子自治体共同運営サービスの受付番号					
職員数（全体）および 技術職員数	職員数	人			
	技術職員数	意匠	人	機械	人
		構造	人	積算	人
		電気	人	その他	人
事業内容					

(様式3)

設計等実績書

公共施設における中小規模の改修工事、施設を運営しながら行う改修工事の設計・監理を中心に、業務実績を下記の様式によりお示しください。(代表的なもの6件まで)

1	実績区分	<input type="checkbox"/> 公共施設の中小規模 <input type="checkbox"/> 運営しながら		
	発注元		施工場所	
	委託件名			
	施設用途			
	建物規模	造、地上 階、地下 階、延床面積 m ²		
	工事内容			
	受託額	基本設計 ¥	実施設計 ¥	工事監理 ¥
	設計・工事 監理で配慮 した点等			
2	実績区分	<input type="checkbox"/> 公共施設の中小規模 <input type="checkbox"/> 運営しながら		
	発注元		施工場所	
	委託件名			
	施設用途			
	建物規模	造、地上 階、地下 階、延床面積 m ²		
	工事内容			
	受託額	基本設計 ¥	実施設計 ¥	工事監理 ¥
	設計・工事 監理で配慮 した点等			
3	実績区分	<input type="checkbox"/> 公共施設の中小規模 <input type="checkbox"/> 運営しながら		
	発注元		施工場所	
	委託件名			
	施設用途			
	建物規模	造、地上 階、地下 階、延床面積 m ²		
	工事内容			
	受託額	基本設計 ¥	実施設計 ¥	工事監理 ¥
	設計・工事 監理で配慮 した点等			

4	実績区分	<input type="checkbox"/> 公共施設の中小規模 <input type="checkbox"/> 運営しながら		
	発注元		施工場所	
	委託件名			
	施設用途			
	建物規模	造、地上 階、地下 階、延床面積 m ²		
	工事内容			
	受託額	基本設計 ¥	実施設計 ¥	工事監理 ¥
	設計・工事 監理で配慮 した点 等			
5	実績区分	<input type="checkbox"/> 公共施設の中小規模 <input type="checkbox"/> 運営しながら		
	発注元		施工場所	
	委託件名			
	施設用途			
	建物規模	造、地上 階、地下 階、延床面積 m ²		
	工事内容			
	受託額	基本設計 ¥	実施設計 ¥	工事監理 ¥
	設計・工事 監理で配慮 した点 等			
6	実績区分	<input type="checkbox"/> 公共施設の中小規模 <input type="checkbox"/> 運営しながら		
	発注元		施工場所	
	委託件名			
	施設用途			
	建物規模	造、地上 階、地下 階、延床面積 m ²		
	工事内容			
	受託額	基本設計 ¥	実施設計 ¥	工事監理 ¥
	設計・工事 監理で配慮 した点 等			

【補足事項】

- ・実績区分の両方に該当するものから順に記載してください。
- ・基本設計、実施設計、工事監理の内訳を算出できない場合は、主たる業務の欄に金額を記載してください。
- ・内容の異なる複数の中小規模工事を一括して受託した案件は、対象となる工事ごとに1件として扱い、工事内容欄に対象となる工事件名を記載してください。

(様式4)

本事業の執行体制

本委託を担当する人数、全員の氏名、資格等をご記入ください。(協力事務所含む、ただし、その旨明記のこと。)なお、「主な設計・工事監理実績」欄には、統括者または主任の実績(年度・施設名・発注者・所在地)をご記入ください。

	人数	氏名	役職	資格	主な設計・工事監理実績
総括	人				
意匠	人				
構造	人				
機械	人				
電気	人				
積算	人				
その他	人				

※「氏名」「役職」「資格」欄は設計・工事監理を担当する人、全員について記載してください。

参加趣意書

プロポーザル参加にあたり、業務委託内容等を勘案し貴社の趣意を述べてください。
(12ポイント、A-4サイズ1枚に納めてください)

(様式6)

プロポーザル方式 参加辞退届

件名 区有施設改修工事設計及び監理等包括業務委託

上記について、下記の理由により参加を辞退します。

理由 _____

年 月 日

所在地
商号または名称
代表者役職・氏名

印

大田区長 あて

提案説明書

実施要領 7 選考方法 (2)提案内容を具体的に示してください。