

子育て家族のための空き家リノベーション
～新たな住まいかた、暮らしかた in 名谷～

提案募集

(コンセプト提案及び設計施工業務ならびに広報提案に関する
公募型簡易プロポーザル)

募集要項

令和4年1月

一般財団法人 神戸すまいまちづくり公社



1. 趣旨

神戸市では、都市ブランドの向上と人口誘引につなげるプロジェクト『リノベーション神戸』を名谷エリアで取り組んでおり、駅前機能の充実・整備とともに住機能の強化に注力しています。

当会社では本プロジェクトと連携し、既存住宅の購入、公募リノベーションの実施、オープンハウスの公開等を通じて、既存住宅を活かした流通促進、若年子育て世帯の定住促進に取り組みます。

つきましては、子育て家族のニーズに対応した新たな住まいかた・暮らしかたのコンセプトとリノベーションの提案及び設計施工業務の事業者を公募します。

2. 公募内容

応募にあたっては、公募①、公募②の両方又はいずれかのみも可とします。

公募①：戸建てプロジェクト

(1) 対象物件所在地

神戸市須磨区菅の台7丁目

なお、物件の詳細は参加申込書を提出した事業者に掲載します

(2) 提案内容

- ① 趣旨及び(3) 委託内容を踏まえたコンセプトと改修プラン(配置・1階平面図、2階平面図 他)の提案
- ② 本取り組みの効果的な広報の提案

(3) 委託内容

- ① 委託業務名：戸建てプロジェクトの設計施工業務

【別紙1 設計・施工業務にかかる留意事項】を参照

- ② 契約期間：契約締結日から6か月間

- ③ 契約金額の上限：16,500,000 円(消費税及び地方消費税を含む)

※上限額を超える提案は失格とします。

なお、支払いについては、原則、履行確認後に契約金額を一括で支払うものとします

公募②：マンションプロジェクト

(1) 対象物件所在地

神戸市須磨区竜が台2丁目

なお、物件の詳細は参加申込書を提出した事業者に掲載します

(2) 提案内容

- ① 趣旨及び(3) 委託内容を踏まえたコンセプトと改修プラン(平面図 他)の提案
- ② 本取り組みの効果的な広報の提案

(3) 委託内容

- ① 委託業務名：マンションプロジェクトの設計施工業務

【別紙2 設計・施工業務にかかる留意事項】を参照

- ② 契約期間：契約締結日から4か月間

- ③ 契約金額上限：5,500,000 円(消費税及び地方消費税を含む)

※上限額を超える提案は失格とします。

なお、支払いについては原則、履行確認後に契約金額を一括で支払うものとします

3. 応募資格

- (1) 応募者は、法人又はそれらのグループ(個人を含むことも可)で応募すること。ただし、個人での応募はできません。また、個人のみで構成されたグループでの応募も不可となります。グループで応募する場合は、グループを代表するもの(以下、代表団体等)と代表団体等以外でグループを構成するもの(以下、構成員)を定めること。
- (2) 応募者は以下の要件を全て満たすこと
- ① 建築士事務所登録をしていること。
(公募①:戸建てプロジェクト)耐震診断及び耐震改修設計・工事に関する知識を有していること。
 - ② 建設業の許可事業者であること。
 - ③ 設計施工実績が1件以上あること。
 - ④ 業務運営に関し、各種法令に基づく許可、認可、免許等を必要とする場合において、これらを受けていること。
※①～④の要件は、グループで応募する場合、代表団体等又は構成員のいずれかが該当すればよい。
 - ⑤ 民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続開始の申立て中又は再生手続中でないこと。
 - ⑥ 会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更生手続開始の申立て又は更生手続中でないこと。
 - ⑦ 暴力団員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)に基づく暴力団でないこと。また、同法に基づく暴力団員(以下、「暴力団員」)が役員として又は実質的に経営に関与している団体でないこと。暴力団員を、相当な責任の地位ある者として使用し又は代理人として選任しないこと。役員等が、暴力団又は暴力団員に金銭的な援助を行い、その他経済的な便宜を図ったことがないこと。役員等が、暴力団等と社会的に非難される関係を有していないこと。
 - ⑧ 公租公課を完納していること。

4. スケジュール

(1) ホームページ掲載期間	: 令和4年1月31日(月)～令和4年2月8日(火)
(2) 参加申請期日	: 令和4年2月8日(火) 午後5時まで
(3) 質問受付期日	: 令和4年2月15日(火) 正午12時まで
(4) 現地見学会日程	参加申込書に希望する①～④の日程を記入してください。
<公募①:戸建てプロジェクト>	① 令和4年2月9日(水) 10時00分～12時00分
	② 令和4年2月10日(木) 13時00分～17時00分
<公募②:マンションプロジェクト>	③ 令和4年2月9日(水) 13時00分～17時00分
	④ 令和4年2月10日(木) 10時00分～12時00分
(5) 質疑回答(予定)	: 令和4年2月22日(火)
(6) 提案書提出期日	: 令和4年3月10日(木) 正午12時まで
(7) プレゼンテーション実施日(予定)	: 令和4年3月16日(水)
(8) 選定結果通知日(予定)	: 令和4年3月下旬
(9) 契約締結(予定)	: 令和4年3月下旬以降

5. 参加申込書の提出

公募型簡易プロポーザルへの参加を希望する場合は、以下の提出書類を受付期日までに指定の方法で提出してください。

(1) 提出書類

参加申込書【様式1】

(2) 受付期日

令和4年2月8日(火) 午後5時厳守

(3) 提出方法・提出先

本要項末尾の〈問い合わせ・提出先〉へ電子メールで提出してください。

電子メールの件名欄に「様式1」と明記してください。

参加申込受付後、物件の詳細が閲覧できる専用ページの URL 及び ID・パスワードをお知らせいたします。

6. 質問書の提出及び回答

募集要項等に関する質問については、以下の提出書類を受付期日までに指定の方法で提出してください。

(1) 提出書類

質問書【様式2】 ※質問内容は箇条書きで簡潔に記入してください。

(2) 受付期日

令和4年2月15日(火) 正午12時厳守

(3) 提出方法・提出先

本要項末尾の〈問い合わせ・提出先〉へ電子メールで提出してください。

電子メールの件名欄に「様式2」と明記してください。

(4) 質問の回答日

令和4年2月22日(火)(予定)

原則として、すべての質問と回答を閲覧できる専用ページに掲載します。ただし、質問又は回答の内容が提案内容に密接にかかわるものについては、質問者のみに回答します。

7. 応募書類の提出

公募型簡易プロポーザルへの提案を希望する場合は、公社 HP より提出書類様式をダウンロード、作成し、提出期日までに指定の方法で提出してください。また、記入漏れや提案書等に不備がある場合は、選考対象から外れる場合がありますのでご注意ください。

なお、提出された提案書は、本プロポーザル以外の目的に使用しません。

(1) 提出書類

〈提案に係る書類〉下記①～⑤の資料を作成し、PDF ファイルにて提出してください。

① 参加申請書兼誓約書【様式3】

② 提案書【様式4-1、4-2】及びその他補足説明資料

※なお、その他補足説明資料のみ ppt 及び word 等の形式かつ 30MB 程度以下の容量とすること

③ 会社概要等【様式5】

④ 業務実績書【様式6】

⑤ 見積書【様式7】

〈提案に係る資料〉下記⑥の資料を作成資料に添付して提出してください。

⑥ 建築士資格を有していることが分かる証明書の写し(建築士免許証明書、建築士免許証等)

(2) 提出期日

① 受付期日:令和4年3月10日(木) 正午12時まで

② 提出先:

本要項末尾の〈問い合わせ・提出先〉へ電子メールで提出してください。

電子メールの件名欄に「様式4」と明記してください。

(3)参加申込後の辞退

参加申込みを辞退する場合は、参加辞退届【様式8】を本要項末尾の〈問い合わせ・提出先〉へ電子メールで提出してください。

提出期日:令和4年2月28日(月)

8. 事業者選定

外部有識者等で構成する選定評価委員会(非公開)において、書類審査及び提案者によるプレゼンテーションを実施し、選定を行います。

(1)書類選考

提出された応募書類について審査を行い、プレゼンテーションを実施していただく提案者を決定します。選考結果はすべての応募者に通知します。

なお、選考結果等についての問合せには応じられませんのでご了承ください。

① 提出された書類による第1次審査(非公開)を行います。

※追加書類を提出していただく場合があります。

② 第1次審査通過後、外部有識者等で構成する選定評価委員会(非公開)において、提出された企画提案書等に基づくプレゼンテーションの内容に対する第2次審査を行います。

③ 評価基準により最も優れた事業者を選定し、最優秀提案者として契約の相手方の候補者としてします。

ただし、最優秀提案者に辞退等、不測の事態が生じた場合、選定結果が次点の者から順に繰り上げて新たな契約の相手方の候補者としてします。

(2)選定委員会(プレゼンテーション審査)

最優秀の提案者を選定するため、提出された提案書に基づき、プレゼンテーションを実施していただきます。提案者からの説明を20分、委員から提案者への質疑応答を10分程度予定しています。

① 実施日:令和4年3月16日(水)

※会場及び時間については、別途連絡します。

② 主なヒアリング内容:

(ア) リノベーションコンセプトについて

(イ) 改修プランについて

(ウ) オープンハウス運営を含めた広報計画について

③ プレゼンテーションにかかる留意事項

(ア) プレゼンテーションで使用できる資料は応募書類のみとします。

(イ) 当日は予め提出いただいたPDF等のデータをプロジェクターに投影します。

④ 契約予定者の決定と通知・公表等

下記の評価基準に基づき、提案書及びプレゼンテーションを審査し、最優秀提案者を契約予定者としてします。

選定結果については、参加者全員に文書で通知し、公社HPにて最優秀提案者を公表します。

なお、選定結果に関する質疑、異議申立ては一切受け付けませんのでご了承ください。

通知日:令和4年3月下旬

9. 評価視点（評価のポイント及び配点【満点：100点】）

項目ごとに以下の評価ポイントを視点に審査します。

<公募①：戸建てプロジェクト：評価項目及びポイント>

	項目	評価のポイント	評点配分
1	タイトル 想定する家族構成イメージ コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 趣旨に合ったコンセプト提案となっているか 社会性を盛り込んだ提案となっているか 独創性のあるコンセプト提案となっているか 	(30点)
2	改修プラン	<ul style="list-style-type: none"> コンセプトに合った平面計画・内装・設備・外装・外構の提案となっているか ターゲット層を意識した提案となっているか 若年子育て世帯定住に寄与する提案となっているか 独創性のある要素が含まれているか 耐震性能の確保についての考慮や既存屋根材(石綿含有)の処置について適切に対応しているか 	(50点)
3	広報 (プロモーション)	<ul style="list-style-type: none"> 本取り組みを情報発信ツール等を用いて効果的に発信する広報提案となっているか オープンハウス公開等を念頭に置いた提案となっているか 	(10点)
4	価格	$10 \text{点} \times (\text{上限額}(16,500 \text{千円}) - \text{提案額}) / (\text{上限額} \times 20\%)$ <ul style="list-style-type: none"> 提案額が上限額より20%以上低い場合は全て10点 小数点第1位以下は切り捨て 	(10点)

<公募②：マンションプロジェクト：評価項目及びポイント>

	項目	評価のポイント	評点配分
1	タイトル 想定する家族構成イメージ コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 趣旨に合ったコンセプト提案となっているか 社会性を盛り込んだ提案となっているか 独創性のあるコンセプト提案となっているか 	(30点)
2	改修プラン	<ul style="list-style-type: none"> コンセプトに合った平面計画・内装・設備の提案となっているか ターゲット層を意識した提案となっているか 若年子育て世帯定住に寄与する提案となっているか 独創性のある要素が含まれているか 	(50点)
3	広報 (プロモーション)	<ul style="list-style-type: none"> 本取り組みを情報発信ツール等を用いて効果的に発信する広報提案となっているか オープンハウス公開等を念頭に置いた提案となっているか 	(10点)
4	価格	$10 \text{点} \times (\text{上限額}(5,500 \text{千円}) - \text{提案額}) / (\text{上限額} \times 20\%)$ <ul style="list-style-type: none"> 提案額が上限額より20%以上低い場合は全て10点 小数点第1位以下は切り捨て 	(10点)

10. 失格事由

次のいずれかに該当した場合は、選定対象から除外します。

- (1) 選定委員に対して、直接、間接問わず、故意に接触を求めること。
- (2) 他の応募者と企画提案の内容またはその意思について相談を行うこと。
- (3) 事業者選定終了までの間に、他の応募者に対して企画提案の内容を意図的に開示すること。

11. その他留意事項

- (1) 提出された書類は、選定以外の目的には使用しないものとします。
- (2) 提出書類が以下の条件の一に該当する場合は、本件プロポーザルへの参加を認めないこと又は契約の締結の無効若しくは取り消しを行うことがあります。
 - ① 応募資格を満たさないもの。
 - ② 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの。
 - ③ 作成様式(書式)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。
 - ④ 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。
 - ⑤ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。
 - ⑥ 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。
 - ⑦ 虚偽の内容が記載されているもの。
- (3) 提出された書類は、返却しません。
- (4) 期限後の提出、差替え等は認めません。
- (5) 提案に関する費用(資料作成費・通信費・交通費等)は、選定結果の如何に関わらず提案者の負担とします。
- (6) 応募者は、本件で知り得た情報を公社の承諾なしに他に漏らしてはいけません。
- (7) 「一般財団法人 神戸すまいまちづくり公社 個人情報保護規程」に基づくことを遵守すること。
- (8) 応募者は、契約予定者決定後、本要項等について、不知又は不明を理由として、異議を申し立てることはできません。
- (9) グループ応募に関する留意点
 - ① 契約の主体は、会社概要等【様式5】に記載の契約予定者とします。
 - ② 公社への受託料の請求及び受領に関する権限は、契約予定者が有するものとします。
 - ③ 提案書提出後、代表団体等及び構成員の変更は原則として認められません。ただし、事業継承等のやむを得ない事由が生じ、且つ本件業務遂行上の支障がないと公社が認めた場合には変更を可能とします(契約締結まで)。

<問い合わせ・提出先>

〒653-8768 神戸市長田区二葉町5丁目1番32号 新長田合同庁舎8階
一般財団法人 神戸すまいまちづくり公社 経営企画部 企画課

担当: 山田・西田 TEL: 078-647-9716

E-mail: proposal-kikaku@kobe-sumai-machi.or.jp

HP: <http://www.kobe-sumai-machi.or.jp/>

※お問合せの際には「名谷エリアの空き家リノベーション提案募集の件」とお伝えください。

公募①:戸建てプロジェクト 設計・施工業務にかかる留意事項

1. 趣旨

本書は当社が所有する神戸市須磨区菅の台7丁目の戸建物件を改修するにあたっての設計・施工業務にかかる進め方や留意点等について記載する。

2. 設計・施工業務提案にあたっての条件及び配慮事項

- ① 建物(内装・外装・設備)及び外構の整備工事
 - ・オープンハウスとして使用することを念頭に提案書を作成すること
 - また、工事期間中において、耐震改修工事に関する市民向け説明会を開催する予定であるため、当日(説明会)は工事内容の説明等を行うこと。
- ② 調査実施のうえ、補修、復旧、補強等が必要とされる箇所(設備含む)は全て改修すること
 - ※現建築物の上部構造評点が1.0以上の評点となるよう耐震改修工事を行うこと
 - ※参加申請書兼誓約書を提出した提案者については、既存建物における耐震一般診断報告書を開示します
- ③ 建物の増減築を含んだ提案も可とする
- ④ 既存屋根材のアスベスト(含有)に関わる工事について、適切(適法)に対応すること
- ⑤ 当公社において、事前にアスベスト調査を行う予定であるがその結果、④以外において石綿含有建築材料等が新たに見つかった場合、工事作業基準等を遵守し対応すること

3. その他の留意事項

設計・施工業務での納品物として、下記の図面を提出すること。

- ① 仕様書及び仕上表
- ② 設計図面(修繕後の平面図及び立面図(必要に応じ、その他図面や完成予想パース等))
- ③ 電気設備図(分電盤結線図・平面図・主要機器仕様のわかるもの)
- ④ 機械設備図(平面図・衛生給排水・主要機器仕様のわかるもの)
- ⑤ 耐震改修設計図書(上部構造評点がわかるもの)

・近隣住民に配慮し、工事を行うこと

・作業する曜日及び時間は、月曜日から金曜日までの午前8時から午後5時までとし、土曜・日曜・祝日、及び時間外の作業は原則実施しないこと

・工事の実施、工事期間の明示等は、事前に近隣住民に周知徹底すること

・住戸専用部分の電気、水道は工事期間開始(終了)時に自ら連絡し開栓、閉栓し、工事終了時に自ら精算すること

公募②:マンションプロジェクト 設計・施工業務にかかる留意事項

1. 趣旨

本書は会社が所有する神戸市須磨区竜が台2丁目のマンション 1 室を改修するにあたっての設計・施工業務にかかる進め方や留意点等について記載する。

2. 設計・施工業務提案にあたっての条件及び配慮事項

- ① 玄関ドア等共用部に面する部分およびバルコニー部等は名谷8団地管理組合管理規約を遵守すること
- ② フローリング床材は、遮音等級 L-45 相当以上の性能の部材使用を推奨する
- ③ 増築禁止
- ④ バルコニーの改築禁止
- ⑤ 主要構造部に影響する行為の禁止
- ⑥ 出窓の新設禁止

3. その他の留意事項

設計・施工業務での納品物として、下記の図面を提出すること。

- ① 仕様書及び仕上表
- ② 設計図面(修繕後の平面図及び立面図(必要に応じ、その他図面や完成予想パース等))
- ③ 電気設備図(分電盤結線図・平面図・主要機器仕様のわかるもの)
- ④ 機械設備図(平面図・衛生給排水・主要機器仕様のわかるもの)

・工事等の実施日から3週間前の日までに、名谷8団地管理組合に以下の書類を提出し、役員会の承認を得る必要がある

- ・申請書
- ・設計図(縮図は 50 分の1又は、200 分の1とし、配置図は平面に記入)
- ・仕様書
- ・承諾書(隣接(両隣及び上下)又は、役員会が指定する関係組合員及び居住者の承諾書)
- ・作業する曜日及び時間は、月曜日から金曜日までの午前8時から午後5時までとし、土曜・日曜・祝日、及び時間外の作業は原則実施しないこと
- ・住戸専用部分の電気、水道は工事期間開始(終了)時に自ら連絡し開栓、閉栓し、工事終了時に自ら精算すること