

東部公園スポレクゾーン事務棟新築工事に係る公募型プロポーザル実施要領

1 趣旨

本要領は、国補東部公園スポレクゾーン事務棟新築工事（以下「本工事」という。）の工事請負契約の相手方となる候補者を企画提案により選定するため、必要な手続きについて定めるものとする。

2 概要

（１）目的

東部公園は、令和５年度にサッカー場１面目の整備が完了し、今年度２面目の整備を進めている。現在、市内外の多くのサッカー関係者に利用されているが、運営管理に必要な事務棟等が整備されていない。このたび、本工事で事務棟を新築し、必要な設備を整備することで、サッカー利用者の利便性向上を目的とするものである。

（２）発注方式

事務棟の設計及び施工を一括して発注する設計・施工一括発注方式

（３）工事概要

- ア 工事名 国補東部公園スポレクゾーン事務棟新築工事
- イ 工事場所 水戸市渋井町 721 外 「事務棟全体配置図」のとおり
- ウ 工事内容 事務棟新築に係る設計業務（測量・調査を含む）、工事監理業務、建設工事（建築、電気、機械、外構、仮設、基礎工事を含む）及び法令等の手続き等（関係部署との協議を含む）
- エ 敷地面積 188,276.67 m²の一部
- オ 用途地域 市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
- カ 建物規模 事務棟（平屋） 1 棟（延べ面積 80 m²程度）
- キ 施工条件

別紙１「国補東部公園スポレクゾーン事務棟新築工事に関する要求水準書（以下「要求水準書」という。）」に示す水準を満たすこと。

別紙２「国補東部公園事務棟新築工事条件明示事項（以下「条件明示事項」という。）」及び別紙３「国補東部公園事務棟新築工事特記仕様書（以下「特記仕様書」という。）」に基づき施工すること。

（４）工期

契約日の翌日から 360 日間とし、契約は令和 9 年 2 月 10 日までに締結するものとする。

ただし、令和 9 年 4 月以降の履行期間については、3 月市議会定例会の承認を得た後、変更契約を締結する。

（５）提案上限額

49,000,000 円（取引に係る消費税及び地方消費税相当額を含む。）

※本価格は本工事の予定価格を示すものではなく、予定価格は別途設定する。

3 契約方法

(1) 公募型プロポーザル方式による随意契約

※地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定に準ずる。

(2) 契約の相手方選定

専門性・技術力・企画力により大きく差異がでる工事であることから、技術提案の内容を評価するため、広く提案を募集する公募型プロポーザル方式（公募により企画提案を募集、その内容を審査し優秀な応募者を選定し、随意契約の相手方の候補とする手続）による。

4 参加資格要件

次の要件に定めのない限り、参加資格要件の基準日は、参加表明書の提出期限日とし、本プロポーザルに参加できる者は、基準日において次に掲げる要件を全て満たす者とする。

(1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当していない者及び同条第 2 項の規定に基づく本市の入札参加制限を受けていない者であること。

(2) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく再生手続開始の申立てがされている者又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項若しくは第 2 項の規定に基づく更生手続開始の申立てがされている者でないこと。

(3) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）による破産の申立てがなされている者でないこと。

(4) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条に基づく指示及び営業の停止を受けていないこと。

(5) 水戸市建設工事等からの暴力団等の排除に関する要項（平成 20 年水戸市告示第 16 号）第 2 条に規定する者又は次に掲げる者でないこと。

ア 暴力団員が事業主又は役員となっている者

イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者

ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者

エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約を締結している者

オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者

カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者

(6) 建設業法に基づく建築工事業の建設業許可を得ていること。

(7) 法人格を有し、事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

(8) 水戸市内に本店、支店、営業所のいずれかを有し、事務棟完成後の連絡調整及び修繕、メンテナンス時の速やかな対応が可能な態勢が整っていること。

(9) 本市の市税が課税対象である場合は、当該市税を完納していること。

(10) 応募者の構成等

ア 応募者は 2 (3) に掲げる工事を実施する単体企業又は応募グループとする。ただし単体企業又は応募グループは、重複して本工事に応募することはできない。重複して応募していることが判明した場合、応募は無効とする。

イ 応募グループは、構成員の中から代表構成員を決めなければならない。代表構成員（以下「代表者」という。）は、本工事全体の円滑な運営に努めなければならない。

ウ 本工事の構成員は、設計業務を担当する者、工事監理業務を担当する者、建設工事を担当する者からなるものとする。

エ 単体企業又は応募グループは、複数の業務（工事）を同一の構成員が実施できるものとする。ただし、担当する業務の参加資格要件を全て満たすことを条件とする。

また、応募グループの代表者は、建設工事を担当しなければならない。

オ 構成員の組み合わせは、次のいずれかとする。

構成員数		構成員 1（代表者）	構成員 2	構成員 3
A	1 者の場合	・ 建設工事 ・ 設計業務 ・ 工事監理業務		
B	2 者の場合	・ 建設工事	・ 設計業務 ・ 工事監理業務	
C	2 者の場合	・ 建設工事 ・ 設計業務	・ 工事監理業務	
D	3 者の場合	・ 建設工事	・ 設計業務	・ 工事監理業務

(11) 建設工事の資格要件（代表者）

建設工事に参加する者は、次の要件を全て満たすこと。

ア 建築一式工事について、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく特定建設業の許可を受けている者

イ 代表者は、過去 1 年以内に延べ面積 80 ㎡以上の建築物の建設工事において、3 件以上元請としての実績を有し、工事が完了していること。

ウ 代表者は、設計業務における管理技術者及び主任技術者、工事監理業務における管理技術者及び主任技術者、建設工事における現場代理人及び主任（監理）技術者を統括し、設計業務、工事監理業務及び建設工事に関し相互調整を行う。

エ 本工事に関して次の通り現場代理人及び主任（監理）技術者を配置すること。

(i) 現場代理人

① 現場代理人は、参加表明書の提出時点において、建設工事応募者と直接的かつ恒久的に 3 か月以上の雇用関係を有すること。

② 現場代理人は、当該工事施工期間中において、工事現場に専任で配置出来る者であること。

(ii) 工事主任（監理）技術者

① 工事主任（監理）技術者は、参加表明書の提出時点において、一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。

② 工事主任（監理）技術者は、参加表明書の提出時点において、建設工事応募者と直接的かつ恒久的に 3 か月以上の雇用関係を有すること。

③ 工事主任（監理）技術者は、過去 1 年以内に延べ面積 80 ㎡以上の建築物の建設工事

において、元請として1件以上従事した実績を有し、工事が完了していること。

- ④ 工事主任（監理）技術者は、本工事期間中において、工事現場に専任で配置出来る者であること。
- ⑤ 工事主任（監理）技術者は、設計管理技術者及び工事監理管理技術者との兼務を認めない。
- ⑥ 工事主任（監理）技術者は、現場代理人を兼務することができる。ただし、当該技術者は営業所の専任技術者を兼ねることはできない。

(12) 設計業務の資格要件

設計業務に参加する者は、次の要件を全て満たすこと。

ア 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

イ 本業務に関して次の通り設計管理技術者及び主任技術者を配置すること。

(i) 設計管理技術者

- ① 設計管理技術者は、参加表明書の提出時点において、一級建築士又は二級建築士の資格を有すること。
- ② 設計管理技術者は、参加表明書の提出時点において、設計業務応募者と直接的かつ恒久的に3か月以上の雇用関係を有すること。
- ③ 設計管理技術者は、過去1年以内に延べ面積80㎡以上の建築物の設計業務に1件以上従事した実績を有し、設計が完了していること。
- ④ 設計管理技術者は、工事監理管理技術者及び工事主任（監理）技術者との兼務を認めない。

(ii) 設計主任技術者

- ① 建築（総合）、建築（構造）、電気設備及び機械設備の各担当主任技術者を1名配置すること。
- ② 各担当主任技術者（建築（総合）及び建築（構造））は、参加表明書の提出時点において、一級建築士、二級建築士又は5年以上の実務経験を有すること。
各担当主任技術者（電気設備及び機械設備）は、参加表明書の提出時点において、設備設計一級建築士又は、5年以上の実務経験を有すること。
- ③ 各担当主任技術者（建築（総合）及び建築（構造））は、参加表明書の提出時点において、設計業務応募者と恒久的に3か月以上の雇用関係を有すること。
各担当主任技術者（電気設備及び機械設備）は、設計業務応募者との直接雇用を条件としないため、協力会社から配置を予定している場合、協力会社名を様式5-4に記載すること。
- ④ 各担当主任技術者（建築（総合）及び建築（構造））と各担当主任技術者（電気設備及び機械設備）の兼務は認めない。

(13) 工事監理業務の資格要件

工事監理業務に参加する者は、次の要件を全て満たすこと。

ア 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

イ 本業務に関して次の通り工事監理管理技術者及び主任技術者を配置すること。

(i) 工事監理管理技術者

- ① 工事監理管理技術者は、参加表明書の提出時点において、一級建築士又は二級建築士の資格を有すること。
- ② 工事監理管理技術者は、参加表明書の提出時点において、工事監理業務応募者と直接的かつ恒久的に3か月以上の雇用関係を有すること。
- ③ 工事監理管理技術者は、過去1年以内に延べ面積80㎡以上の建築物の設計業務又は工事監理業務に1件以上従事した実績を有し、設計又は工事監理が完了していること。
- ④ 工事監理管理技術者は、設計管理技術者及び工事主任（監理）技術者との兼務を認めない。

(ii) 工事監理主任技術者

- ① 建築（総合）、建築（構造）、電気設備及び機械設備の各担当主任技術者を1名配置すること。
- ② 各担当主任技術者（建築（総合）及び建築（構造））は、参加表明書の提出時点において、一級建築士、二級建築士又は5年以上の実務経験を有すること。
各担当主任技術者（電気設備及び機械設備）は、参加表明書の提出時点において、設備設計一級建築士又は、5年以上の実務経験を有すること。
- ③ 各担当主任技術者（建築（総合）及び建築（構造））は、参加表明書の提出時点において、工事監理業務応募者と恒久的に3か月以上の雇用関係を有すること。
各担当主任技術者（電気設備及び機械設備）は、工事監理業務応募者との直接雇用を条件としないため、協力会社から配置を予定している場合、協力会社名を様式6-4に記載すること。
- ④ 各担当主任技術者（建築（総合）及び建築（構造））と各担当主任技術者（電気設備及び機械設備）の兼務は認めない。

5 候補者選定の手続

(1) 選定委員会の設置

候補者の選定に当たり、本工事に係る候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

(2) 予定スケジュール

契約締結に至るまでの予定スケジュールは、下表のとおりである。

なお、応募者の状況、審査の進捗状況等により日程を変更する場合がある。

日程	内容
令和 8 年 10 月 1 日（木）	公告
令和 8 年 10 月 1 日（木） から 令和 8 年 10 月 16 日（金） 午後 5 時まで	参加表明書等の受付
令和 8 年 10 月 1 日（木） から 令和 8 年 10 月 7 日（水） 午後 5 時まで	参加に係る質疑の受付
令和 8 年 10 月 14 日（水）	質疑回答の公表（水戸市ホームページに掲載）
令和 8 年 10 月中旬	参加資格の確認 参加資格審査結果通知書及び提案書提出要請書の通知
令和 8 年 10 月 22 日（木） 午後 5 時まで	提出意思確認書又は参加辞退届の受付
令和 8 年 10 月 22 日（木） から 令和 8 年 11 月 20 日（金） 午後 5 時まで	技術提案書等の受付
令和 8 年 12 月 2 日（水） 予定	審査（プレゼンテーション及びヒアリング）
令和 8 年 12 月中旬予定	応募者に審査結果を通知 契約候補者及び次点候補者を決定
令和 9 年 1 月下旬予定	契約締結

6 参加表明書の提出

- （１）受付期間：令和 8 年 10 月 1 日（木）から令和 8 年 10 月 16 日（金）午後 5 時まで
- （２）提出書類：プロポーザル参加表明書（様式第 1 号）、委任状（様式第 2 号）、応募者構成概要表（様式第 3－1 号、3－2 号）、代表者資格確認書（様式第 4 号）、設計業務に関する資格確認書（様式第 5－1 号）、設計管理技術者に関する資格確認書（様式第 5－2 号）、設計主任技術者に関する資格確認書（様式第 5－3 号、5－4 号）、工事監理業務に関する資格確認書（様式第 6－1 号）、工事監理管理技術者に関する資格確認書（様式第 6－2 号）、工事監理主任技術者に関する資格確認書（様式第 6－3 号、6－4 号）、建設工事に関する資格確認書（様式第 7－1 号）、工事主任（監理）技術者に関する資格確認書（様式第 7－2 号）、暴力団排除に関する誓約書（様式第 8 号）、役員名簿（任意様式）、完納証明書（市税に関し滞納がない証明。ただし、証明日が公告日以降のもの）の写し（本市の市

税が課税対象である場合のみ)

(3) 提出方法：事務局へ持参又は郵送（必着）

7 参加に係る質疑の受付及び回答

(1) 受付期間：令和8年10月1日（木）から令和8年10月7日（水）午後5時まで

(2) 提出書類：質疑書（様式第9号）

(3) 提出方法：E-mail parks.fore@city.mito.lg.jp

(4) 質疑回答の公表：令和8年10月14日（水）に市ホームページに掲載する。

※現地については、自由に見学することが可能。

8 参加資格審査結果通知書・提案書提出要請書の通知

上記「6（2）提出書類」の提出者について、事務局において参加要件の書類審査を行い、「参加資格審査結果通知書」を送付する。

なお、参加要件を満たしている者には、併せて「提案書提出要請書」を送付する。

(1) 通知日：令和8年10月中旬

(2) 通知方法：参加表明のあった審査書類提出業者へ電子メールで個別に通知する。

9 参加辞退届の提出

特段の事情により審査を辞退する場合、又はプロポーザル参加資格に掲げる要件を満たさなくなった場合に提出すること。

(1) 提出期限：令和8年10月22日（木）午後5時まで

(2) 提出書類：辞退届（様式第10号）

(3) 提出方法：事務局へ持参又は郵送（必着）

10 技術提案書提出意思の確認

(1) 提出期限：令和8年10月22日（木）午後5時まで

(2) 提出意思確認書の提出：提案書の提出要請通知を受けた者は、提案書の提出意思の有無にかかわらず、事務局へ持参又は郵送により提出意思確認書（様式第11号）を提出すること。期限までに提出のなかった事業者は辞退したものとみなす。

11 技術提案書等の提出

(1) 受付期間：令和8年10月22日（木）から令和8年11月20日（金）午後5時まで

(2) 提出書類

ア 技術提案書（様式第12号）

イ 建築計画概要書（様式第13号）

ウ 設計図書（様式第14号）

エ 価格提案書（様式第15号）

オ 事業工程表（様式第16号）

カ 完成後30年間の維持管理方法及び費用の説明資料（任意様式）

※上記説明資料は評価基準の維持管理項目の評価資料に使用する。

(3) 提出方法：事務局へ持参又は郵送（必着）

12 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

技術提案書（この実施要領及び別紙1「要求水準書」に示す水準を満たすものに限る。）に係るプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

(1) 開催日程：令和8年12月2日（水）予定

※詳細な日時等については、後日事務局より連絡する。

(2) 留意事項

ア プレゼンテーションに要するプロジェクター、スクリーン、電源等は事務局で準備する。

その他の必要な機器類については、各応募者にて準備すること。

イ プレゼンテーションは原則非公開とし、事務局の記録用として録音・録画を行う。応募者はプレゼンテーションにおいて、応募者に係る構成員名称及び提案価格見積書の価格を公表してはならない。また、技術提案書と異なる説明や追加資料の配布は認めない。

(3) 失格事項

本プロポーザルの応募者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案は失格とする。

ア 提案書の提出期限、提出先、提出方法に適合しないもの。

イ 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの。

ウ 提案書等提出期限後に工事内訳書の金額に訂正を行ったもの。

エ ヒアリング等に出席しなかったもの。

オ 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの。

カ 価格提案書の金額が、提案上限額を超過したもの。

キ その他失格とするに足る事実が明らかになった場合。

13 評価方法

(1) プレゼンテーション・ヒアリング（配点 200 点）

ア 評価基準

評価項目	評価基準	配点
施工実績	代表者は、ZEB Oriented 相当以上の建築工事の施工実績があるか。 ・ 2 件以上 10 点 ・ 1 件 5 点 ・ 実績無し 0 点	10
配置技術者	設計管理技術者、工事監理管理技術者、工事主任（監理）技術者は以下のいずれかの資格を有しているか。配置技術者 1 人につき、高い配点を評価し加点する。（配点上限 10 点） ・ 一級建築士 5 点 ・ 二級建築士 2 点 ・ 一級建築施工管理技士 5 点	10
事業立案計画	計画全体が発注者の要求を的確に反映した事業計画になっているか。	10
施工体制	各業務が一体的に機能する体制になっているか。 各技術者の配置は適切か。 リスク発生時等のバックアップ体制は適切であるか。	10
事業工程	設計（測量・調査含む）、工事監理、施工の全体工程が、本工事の具体的な内容について反映されており、実現可能な工程となっているか。	10
建築計画	建物の規模は適切か。 各部屋の面積や配置計画は適切か。	10
施設計画	各部屋の備品計画は適切か。 職員や利用者の動線が考慮されているか。 各部屋の通風、採光は適切か。	10
環境性	ZEB 水準（20%削減）を満足した仕様になっているか。 更なる省エネルギー化や再生可能エネルギー等の活用があるか。	10
耐久性	耐久性に優れた材質を使用しているか。 要求水準を満たした耐震構造になっているか。	10
設備計画	要求水準を満たした建築設備になっているか。 メンテナンスを考慮した仕様になっているか。	10
防火設備	必要な防火設備が備えた計画になっているか。	10
建築維持管理	メンテナンスを考慮した仕様になっているか。 整備後 30 年間の維持管理方法及び費用等が優れているか。	10

意匠	建物の外観は優れているか。 内装の色調は優れているか。 公園と調和が取れているか。	10
建築基礎	既往資料等により、基礎の検討が実施されており、適切な基礎選定がされているか。	10
外構	要求水準を満たした外構計画になっているか。 更なる外構提案はあるか。	10
施工計画	現場を把握し、施工管理・資機材搬入計画・仮設計画・施工時期等が適切であるか。	10
品質管理	要求水準書を満足した施設になっているか。 保証期間の設定が優れているか。	10
安全管理	安全に配慮した施工方法であり、第三者に対しても安全対策が講じられているか。 調査及び工事期間中でも公園の利用ができるような計画になっているか。	10
自由提案	複数の提案も可 例) 事務棟新築に係る独自の視点や効果があるか。 事務棟新築に係る独自のサービスがあるか。	20
計		200

イ 評価区分と得点化の方法

選定委員による評価の区分は、A評価～E評価の5段階評価とする。

評価後、得点化の方法に基づき採点を行い、選定委員の評価点の平均を得点とする（四捨五入で小数点第1位まで算定）。

〈得点化の方法〉

評価	評価内容	得点
A	優れている	配点×1.0
B	やや優れている	配点×0.75
C	普通	配点×0.5
D	やや劣っている	配点×0.25
E	劣っている	配点×0

(2) 価格審査（配点 150 点）

見積金額 の比較	提案上限額を超えないこと。提案上限額に対する絶対評価でなく、提出されたすべての提案見積額を比較することによる相対評価とする。
-------------	--

価格審査は、下記の方法で採点し、得点化する（四捨五入で小数点第1位まで算定）。

150 点（配点）×（最も低い提案額/当該応募者の提案額）

14 選定及び審査結果の通知・公表

- (1) 本プロポーザルの選定に当たっては、13(1)プレゼンテーション・ヒアリング(配点200点)、13(2)価格審査(配点150点)による、合計350点満点評価の点数の高い順に順位を決定し、最高得点の応募者を契約候補者とし、第2位を次点候補者とする。

なお、最高得点の候補者が複数となった場合は、選定委員会で協議により契約候補者を決定する。

- (2) 審査結果については、応募者全員に速やかに通知(令和8年12月中旬を予定)するとともに、契約候補者を市のホームページで公表する。

15 契約の手続

- (1) 選定した契約候補者から見積書を徴し、随意契約を締結する。
- (2) 契約はプロポーザルの内容・価格等に準拠して締結するものとする。
- (3) 契約候補者との契約が成立しない場合は、次点候補者から見積書を徴する。
- (4) 契約候補者は契約の締結と同時に、水戸市財務規則(平成7年水戸市規則第16号)第136条に基づき、契約の保証を付さなければならない。
- (5) 契約候補者は契約の締結より前に、契約上有効な期限及び建設工事の種類が記載された、経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書の写しを提出しなければならない。
- (6) 契約候補者は、水戸市財務規則(平成7年水戸市規則第16号)第85条に基づき、前金払を請求できる。ただし、同条に規定する保証事業会社が交付する前金払い保証書を提出しなければならない。
- (7) 契約候補者は、水戸市建設工事及び委託業務の契約事務に関する規程(平成6年水戸市規程第5号)第75条の規程による入札参加資格停止を受けていないこと。

16 関係資料の閲覧

次の図書については、申し出に応じて事務局窓口にて閲覧できるものとする(期限：令和8年10月21日(水)まで)。

- (1) 平成22年度 国補(仮称)東部公園地質調査(その2)委託
- (2) 令和4年度 国補(仮称)東部公園スポレクゾーン地質調査委託

16 その他

- (1) 技術提案書等の取扱い

水戸市は、本プロポーザルに関する公表、展示及びその他市が必要と認めるときは、応募者の承諾を得て、技術提案書並びに提案目的物の概要図及び構造図を無償で利用できるものとする。

- (2) その他留意事項

ア 提出書類に虚偽の記載をした場合には、提出書類を無効にするとともに、構成員すべてに対して入札参加資格停止措置を行うことがある。

イ 提出書類は返却しない。

ウ 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、応募者の負担とする。

エ 提出書類等の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本国通貨、単位は日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）によるものとする。

オ 参加表明書又は技術提案書の提出後、参加を辞退する場合は、速やかに辞退届（様式第10号）を「17 事務局」へ提出すること。

カ 本プロポーザルにおいて知り得た水戸市の事業等の内容については、守秘義務を課すものとする。

また、提案が終了した後は、コピーを含めて責任をもって廃棄すること。

キ 必要に応じて関係資料の閲覧ができる。その際、デジタルカメラの使用は認めるが、コピーは認めない。

ク 提案期間中において、選定委員や関係部局等の本プロポーザルの関係者との接触、提案内容に関する問い合わせ、情報収集等の行為を禁止する。

ケ 現在、本工事に供給見込みの電力及び通信施設が未整備であり、令和8年11月以降に新設工事（国補東部公園スポレクゾーン電気設備設置工事）を予定しているので、これに係る調整を行うこと。

17 事務局（提出及び問合せ先）

（1）住 所 〒310-8610 茨城県水戸市中央1丁目4番1号

（2）担 当 者 水戸市 都市計画部 公園緑地課
施設係 担当 大野、諏訪

（3）電話番号 029-224-1111（内線 3491）

（4）E-mail parks.fore@city.mito.lg.jp