

堀川下立売団地・出水団地第3棟改修基本構想策定業務に係る 公募型技術提案（プロポーザル）募集要領

堀川下立売団地・出水団地第3棟改修基本構想策定業務に係る公募型技術提案（プロポーザル）の募集に関する詳細は、下記のとおりです。

記

1 業務概要

(1) 業務名

堀川下立売団地・出水団地第3棟改修基本構想策定業務

(2) 業務内容

下立売団地及び出水団地第3棟等の改修に係る基本構想の策定を行う。
業務概要は別紙のとおり。

2 技術提案に参加する者に必要な資格

技術提案に参加する者は、公告日現在において、次に掲げる要件をすべて満たさなければならない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (2) 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していること。
- (3) 平成27年度京都府測量等業務指名競争入札参加資格者名簿に登載されていること。
- (4) 直接的かつ恒常的な雇用関係にある一級建築士が2名以上所属していること。
- (5) 管理技術者及び意匠担当主任技術者は、技術提案に参加する者と直接的かつ3箇月以上の恒常的な雇用関係にあること。また、管理技術者は、一級建築士の資格を有すること。
- (6) 平成12年度以降に業務完了した共同住宅又は商業施設のリノベーションに係る基本設計又は実施設計業務の元請けとして実績があること。なお、ここで言うリノベーションとは、単なる住戸内内装及び設備配管機器類等の更新ではなく、新たな用途や機能等を付加して付加価値を高める改修のことを指す。
- (7) 本件業務の参加表明書及び技術提案書の提出期限日において、京都府工事等契約に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- (8) 府税、消費税及び地方消費税を滞納している者でないこと。
- (9) 暴力団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。以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）に該当しないほか、次に掲げる者に該当しないこと。
 - ア 法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - イ 次のいずれかに該当する者
 - (ア) 法人の役員等が暴力団である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
 - (イ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって暴力団の利用等をしている者
 - (ウ) 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接

- 的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 (エ) 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。
 (オ) 暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用している者。
 (10) (9) に該当する者の依頼を受けて参加する者でないこと。

3 業務委託業者の選定等

(1) 技術提案書の提出を求める者の選定に係る評価項目

評価項目	評価事項
ア 事務所の実力	・業務実績の種別及び規模
イ 担当チームの能力 (技術職員の経験及び能力)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理技術者、建築意匠主任技術者及び建築構造主任技術者の資格及び経験 ・電気設備主任技術者及び機械設備主任技術者の資格 ・商店街コーディネーター業務担当者の経験 ・管理技術者及び建築意匠主任技術者の業務実績の種別、規模及び立場 ・建築構造主任技術者の業務実績の種別、工法の多様性、規模及び立場 ・商店街コーディネーター業務担当者の業務実績の種別、規模、業務実施地域及び立場 ・管理技術者及び建築意匠主任技術者の繁忙度

※本件業務において、商店街コーディネーター業務担当者とは、空店舗への新規出店や既存店舗の条件整理、商店街の営業環境の向上等、店舗や商店街に係る課題の整理の取りまとめを担当する者を示す。

(2) 委託候補者の特定に係る評価項目

評価項目	評価事項
ア 本件業務の課題に対する対応力 (技術提案を求める課題に対する対応力)	<ul style="list-style-type: none"> ・課題の理解度 ・提案の妥当性(的確性、機能性、成果達成の期待度、実現度等) ・工程計画及び動員計画の妥当性 ・経費の見積価格
イ 事務所の実力	・業務実績の種別及び規模
ウ 担当チームの能力 (技術職員の経験及び能力)	<ul style="list-style-type: none"> ・管理技術者、建築意匠主任技術者及び建築構造主任技術者の資格及び経験 ・電気設備主任技術者及び機械設備主任技術者の資格 ・商店街コーディネーター業務担当者の経験 ・管理技術者及び建築意匠主任技術者の業務実績の種別、規模及び立場 ・建築構造主任技術者の業務実績の種別、工法の多様性、規模及び立場 ・商店街コーディネーター業務担当者の業務実績の種別、規模、業務実施地域及び立場 ・管理技術者及び建築意匠主任技術者の繁忙度

※(1)のア及びイと(2)イ及びウの評価内容は同一とする。

(3) 適切な提案がない場合等においては、候補者の特定は行わない。

4 手続等

(1) 発注者の表示及び担当組織の名称等

発注者 京都府住宅供給公社

契約担当者 京都府住宅供給公社

(技術提案に関する事務を担当する組織の名称、所在地等)

〒602-8054 京都市上京区出水通油小路東入丁字風呂町104-2

京都府住宅供給公社 業務推進部 (京都府庁西別館2階)

電話番号 075-431-4151 ファクシミリ番号 075-432-2049

(2) 参加表明書の提出

ア 参加表明書の提出書類は、参加表明書及び技術提案書作成要領(以下「作成要領」という。)により作成の上、提出すること。

イ 質問書の受付等

(ア) 質問は、作成要領の様式2(質疑書)を持参、郵送(書留郵便に限る)又はファクシミリにて送信すること。

なお、文書には回答を受ける窓口担当の部署、氏名、電話及びファクシミリ番号を併記すること。

(イ) 受付先 (1)に同じ。

(ロ) 受付期間 平成27年5月7日(木)正午まで

(ハ) 回答 平成27年5月8日(金)までにファクシミリにて回答予定

(3) 技術提案書作成に関する質疑回答

ア 技術提案書の提出書類は、作成要領により作成の上、提出すること。

イ 質問書の受付等

(ア) 質問は、作成要領の様式2(質疑書)を持参、郵送(書留郵便に限る)又はファクシミリにて送信すること。

なお、文書には回答を受ける窓口担当の部署、氏名、電話及びファクシミリ番号を併記すること。

(イ) 受付先 (1)に同じ。

(ロ) 受付期間 平成27年6月3日(水)正午まで

(ハ) 回答 平成27年6月5日(金)までにファクシミリにて回答予定

なお、質問は、(4)の技術提案書提出要請を受けた者からに限り受け付ける。

(4) 技術提案書提出要請の通知

技術提案書の提出を求める者として選定された者には、選定通知書(提出様式、技術提案書作成注意事項書等を含む。)を送付する。

(5) 非選定及び非特定の通知

技術提案書の提出を求める者として選定されなかった者及び技術提案書を提出した者のうち委託候補者として特定されなかった者に対して、その旨を書面により通知する。

(6) 辞退に係る取扱い

技術提案書の提出者となる者が、技術提案書の提出を辞退する場合は、技術提案書の提出期限までに辞退できるものとする。

この場合、具体的な理由を付した辞退届を提出しなければならない（様式任意）。

5 技術提案書の作成及び提出に要する経費

提出者の負担とする。

6 技術提案書に係るヒアリングの実施

日時、場所、留意事項等は、技術提案書の提出を求める者の選定後、別途通知する。

7 スケジュール（予定）

平成27年	4月23日(木)	参加表明書交付、受付開始
	5月7日(木)	参加表明書に係る質疑受付の締切
	5月8日(金)	同回答
	5月18日(月)	参加表明書受付の締切
	5月27日(水)	技術提案書提出要請の通知
	6月3日(水)	技術提案書に係る質疑受付の締切
	6月5日(金)	同回答
	6月25日(木)	技術提案書提出期限
	6月下旬	技術提案書に係るヒアリング
	7月上旬	特定・非特定通知、特定者との見積り合わせ
	7月上旬	契約締結

なお、以上のスケジュールは事情により変更する場合がある。

8 その他

(1) 無効又は失格となる参加表明書又は技術提案書

参加表明書又は技術提案書が次のアからキまでの一つに該当する場合には無効となることがある。

なお、クについては採点を行わず失格とする。

ア 公示内容に適合しないもの。

イ 提出方法、提出先又は提出期限に適合しないもの。

ウ 作成要領に指定する作成様式又は記載上の留意事項に示された条件に適合しないもの

エ 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。

オ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。

カ 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。

キ 虚偽の内容が記載されているもの。

ク 技術提案書において、京都府住宅供給公社の業務委託料（見積限度額）を超える提案をした者。

(2) 建設工事等の受注資格の喪失

本件業務を受注した建設コンサルタント等（協力を受ける他の建設コンサルタン

ト等を含む。)と資本、人事面等において関連があると認められる製造業又は建設業の企業は、本件業務に係る工事の入札に参加し又は当該工事を請負うことができない。

(3) 参加表明書及び技術提案書の取扱等

ア 提出期限までに参加表明書が到着しなかった場合又は技術提案書の提出を求める者として選定された旨の通知を受けなかった場合は、技術提案書を提出することはできない。

イ 提出された参加表明書及び技術提案書は、提出者に無断で使用しない。

ウ 技術提案書を提出する建設コンサルタント等が、他の建設コンサルタント等の協力を得て、又は、学識経験者の援助を受けて業務を実施する場合には、技術提案書にその旨を明記するものとする。

エ 参加表明書又は技術提案書に虚偽の記載をした場合には、参加表明書又は技術提案書を無効とするとともに、指名停止措置を行うことがある。

オ 提出された技術提案書の著作権は、提案者に帰属するものとし、第三者の著作権の使用については、提案者の責任において行うものとする。

なお、提出された技術提案書は、委託候補者の特定のために必要な範囲内において複製を作成する。

カ 提出期限以降における参加表明書及び技術提案書の差し替え又は再提出は認めない。また、参加表明書及び技術提案書に記載した配置予定の技術者は、病休、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。

キ 参加表明書は返却及び公表しないものとする。

ク 提出され、特定した技術提案書は返却しない。

なお、特定しなかった技術提案書は、技術提案書の提出時に返却を希望した者に限り返却する。

ケ 技術提案書の提出を求める者として選定された者を公表することがある。

コ 提出された技術提案書は、公正性、透明性及び客観性を期するため、公表することがある。

サ 技術提案書の作成のために発注者より受領した資料は、発注者の了解なく公表、使用することはできない。

(4) その他

ア 受注者は、技術提案書等で提案した業務実施方針及び業務実施体制により本件業務を履行すること。

イ 本件業務を実施するに当たって、発注者と十分に協議を行うこととし、発注者からの申し入れによる変更等に応じること。

業 務 概 要 等

- 1 施設名称 下立売団地及び出水団地第3棟
- 2 敷地の場所 下立売団地：京都市西堀川通下立売上る四丁目51
出水団地第3棟：京都市西堀川通上長者町下る奈良物町481

3 施設概要	下立売団地	出水団地第3棟
用途	店舗・共同住宅	店舗・共同住宅
店舗数	9店舗	12店舗
住戸数	18戸	24戸
階数	3階	3階
建築面積	約740㎡	約600㎡
延べ床面積	約2,100㎡	約1,520㎡
敷地面積	約1,060㎡	約850㎡

- 4 用途地域等 商業地域（建ぺい率80% 容積率600%）、20m第4種高度地区
防火地域、沿道型美観地区、遠景デザイン保全区域

5 基本条件

- (1)各棟とも1階には店舗を配置し、2階と3階には住宅を配置する。
- (2)各棟の1階部分に増築されている建築物は全て撤去する。
- (3)改修工事は店舗営業及び住宅居住を継続した状態での施工を原則とする。ただし、本件業務において基本構想を検討する中で、店舗営業及び住宅居住の継続が困難であると判断された店舗出店者及び住宅入居者に対しては、移転又は休業等の交渉を行うこととする。
- (4)移転等に係る補償コスト並びに建設コストの縮減を考慮した計画とする。

6 重要課題

- (1)「アートと交流」の趣旨を活かした店舗整備計画と最適な耐震補強計画の策定

下立売団地及び出水団地第3棟を耐震補強しようとする、一般的に1階の店舗の中央部分に耐震壁等を設置することが考えられる状況にあるなかで、空店舗については、改修工事後の速やかな新規出店できるような取り組みが求められ、営業中店舗については、条件整理を行っただけでの既存店舗改修が求められている。また改修工事は店舗営業及び住宅居住を継続した状態での施工を予定している。

以上のような条件を踏まえたうえで、「アートと交流」の趣旨を活かした魅力ある店舗整備計画と最適な耐震補強計画を策定することが重要課題となっている。

- (2)改修棟4棟の店舗営業環境、住宅生活環境及び利便性の向上

改修棟4棟（下立売団地、出水団地第1、2、3棟）については、既存団地のリノベーション、狭小な団地敷地等、制約が多い中で、空地等の共用部分を最大限に活用して、いかに店舗営業環境、住宅生活環境及び利便性を向上させていくかが重要課題となっている。

(3) カスタマイズ型賃貸住宅モデルの策定

すでに工事完成した出水団地第1、2棟の改修工事においては、住み手が自由にDIYできる自由度の高い住宅を供給した。下立売団地及び出水団地第3棟についても住み手が住宅をカスタマイズできるような更に自由度を高めた賃貸住宅の供給に取り組む予定としている。そのようなカスタマイズ型賃貸住宅の住宅平面計画、住み手の選考方法及び住み手との住宅計画調整方法等の基本的な事項をカスタマイズ型賃貸住宅モデルとして整理することが重要課題となっている。

7 業務概要

堀川団地の基本理念である「アートと交流」の趣旨を踏まえた上で、下立売団地及び出水団地第3棟等の改修に係る基本構想の策定を行う。

(1) 店舗に関する課題の整理

(7) 改修工事完成後、速やかに空店舗に新規出店できるように、新規出店することが想定される者の掘り起こしやニーズ調査を行い、調査結果に基づいた新規店舗整備計画を策定する。

(4) 既存店舗の条件整理（「アートと交流」の趣旨を踏まえた店舗形態等）を行った上で既存店舗改修計画を策定する。

(2) 最適な耐震補強計画の策定

建物構造、新規・既存出店者の特性、住居入居者の特性、施工コスト及び工事中の騒音振動対策等を踏まえて、耐震補強工法を選定し、最適な耐震補強計画を策定する。

なお、耐震補強計画案の策定のあたっては、複数の案（3案程度）を提示し、当公社担当者と協議検討のうえ策定すること。

(3) 改修棟4棟の共用施設の整備

改修棟4棟（下立売団地、出水団地第1、2、3棟）の店舗営業環境、住宅生活環境及び利便性を向上させるため、ワークショップ等により店舗出店者及び住宅入居者の意見聴取を行った上で、空地等を有効的に活用した共用施設（商品荷さばき場、自転車置場 空地の路地的活用等）の整備計画を策定する。

(4) カスタマイズ型賃貸住宅モデルの策定

一定の工事費の範囲内で、設計段階から住み手との住宅のカスタマイズに関する調整が可能となるような賃貸住宅の住宅平面計画、住み手の募集方法（募集要項等）及び住み手との住宅計画調整方法等の基本的な事項をカスタマイズ型賃貸住宅モデルとして策定する。

(5) その他の施設等に係る改修基本構想の策定

(7) 高齢者世帯向け住戸、子育て世帯向け住戸及び4人乗りエレベーターの平面計画及び配置計画を策定する。

(4) デザインガイドラインに基づいた外観計画を策定する。

(7) 工事工程計画を策定する。

(6) 改修基本構想策定に必要な追加調査業務

(ア) 店舗出店者及び住宅入居者への意向調査の補助

(イ) 既存構造躯体の状況を確認するための鉄筋探査、鉄筋はつり出し調査

(ウ) 既存排水管の状況を確認するための排水管内画像撮影調査

(エ) 優良建築物等整備事業に係る資料作成の補助