

栄本町コミュニティセンター跡地再整備事業

公募型プロポーザル実施要領

第1章 公募目的及び事業背景

本実施要領は、栄本町コミュニティセンター跡地再整備事業（以下「本事業」という。）に係る設計・施工一括方式（Design-Build方式）による事業者選定について必要な事項を定めるものである。

本事業は、阪急池田駅周辺におけるまちなかウォークアブル推進施策、官民連携による公共空間活用の深化、及び既存公共ストックの再編という政策的背景のもと実施するものである。

既存4階建て建物を2階建てへ減築する方針を明確にし、構造合理性の確保、ランニングコスト縮減、景観形成及び安全性向上を同時に実現することを目的とする。

設計と施工を一体的に発注することで、設計段階から施工性・経済性・維持管理性を総合的に検討し、最適な公共施設整備を図る。

第2章 本事業の概要

第1 事業名称

栄本町コミュニティセンター跡地再整備事業

第2 事業場所

池田市栄本町9番地先

（栄本町コミュニティセンター跡地及びポケットパークの敷地一部）

第3 対象業務

本事業は、設計施工一括方式（Design-Build方式：以下「DB方式」という。）により実施するものとし、選定事業者は次に掲げる業務を一体的に実施するものとする。

① 各種申請等業務

選定事業者は、業務の遂行上必要な建築基準法その他関係法令に基づく各種申請等の手続きを速やかに行うとともに、関係機関との協議内容を市に報告すること。

② 既存建物調査

既存建物について、構造性能、劣化状況、設備状況、有害物質の有無等を総合的に調査し、調査結果を踏まえ、減築改修及び施設整備に必要な基礎資料を整理すること。

③ 既存建物減築工事

既存建物について、周辺環境及び安全性に十分配慮した減築工事を実施すること。

④ 施設整備工事

半屋内型多目的広場及びポケットパークの整備に係る建築工事、建築設備工事（電気設備・機械設備等）並びに外構整備工事を実施すること。

⑤ 工事監理業務

設計者による工事監理を行い、設計図書及び基本方針書に基づく品質確保を図ること。

⑥ 完成図書作成及び引渡業務

竣工図書、検査記録、試験結果、設備資料等を整理し市へ提出するとともに、施設の引渡しを行うこと。

なお、設計段階においては、施工性、経済性、維持管理性及び安全性を総合的に検討し、設計と施工の連動による合理的な提案を行うものとする。

また、本事業には施設の運営及び維持管理業務は含まない。ただし、本施設は地域活動及び官民連携による利活用を想定した公共空間であることから、選定事業者は将来的な利活用及び地域連携を見据えた空間計画及び運用提案を行うものとする。

第4 事業期間

契約締結日から令和10年3月31日まで（予定）

設計期間及び施工期間の詳細工程については、提案により示すこと。ただし、全体工程に支障が生じない合理的な計画とすること。

第5 提案上限額

金 403,240,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

本事業に係る提案価格は、上記提案上限額を超えてはならない。

提案上限額を超える価格を提示した場合は失格とする。

価格提案の内訳には、設計監理費、既存建物解体工事費、建築改修工事費、ポケットパーク整備費、各種申請費、調査費、完成図書作成費、諸経費等、本事業の実施に必要な一切の費用を含むものとする。

第6 年度別支払限度額

本事業に係る各年度の支払限度額は、次のとおりとする。

- ・令和8年度 127,250,000 円
- ・令和9年度 275,990,000 円

なお、上記年度別支払限度額は予定であり、契約締結時に確定するものとする。

また、支払時期及び方法については契約時に協議のうえ定めるものとする。

第3章 参加資格要件

第1 応募者の構成

応募者は、次のいずれかの形態により応募するものとする。

- (1) 単体企業
- (2) 共同企業体 (JV)
- (3) コンソーシアム (複数事業者による共同提案体)

2 共同企業体又はコンソーシアムにより応募する場合は、代表企業を1者定めるものとする。

3 共同企業体又はコンソーシアムにより応募する場合、本章第3節及び第4節で規定する業務を担う構成員は、所定の要件を満たすこと。

4 コンソーシアムの場合は、各構成員の役割及び責任分担を明確にした体制を構築すること。

第2 共通参加資格

応募者 (代表企業) は、次の要件を満たすこと。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 第4章スケジュールに定める参加表明書提出期限において、池田市から指名停止措置を受けていないこと。
- (3) 暴力団排除条例等に抵触しないこと。
- (4) 国税及び地方税を滞納していないこと。

2 共同企業体又はコンソーシアムの構成員についても、前項各号の要件を満たすものとする。

3 池田市入札参加有資格者名簿への登録については、グループ内のいずれかの構成員が登録されていれば、代表企業自体の登録の有無は問わない。ただし、優先交渉権者となった場合、本契約締結時までに必要な登録手続き、またはそれに準ずる確認を求めることがある。

第3 設計業務を担う企業の要件

設計業務を担う企業は、次の要件を満たすこと。

- (1) 建築士法に基づく一級建築士事務所登録を有すること。
 - (2) 公共施設又は延床面積500㎡以上の建築物の設計業務実績を有すること (平成28年度以降)。
- 2 共同企業体等の場合は、設計業務を担ういずれかの構成員が前項の要件を満たすこと。

第4 施工業務を担う企業の要件

施工業務を担う企業は、次の要件を満たすこと。

- (1) 建設業法に規定する建築一式工事に係る特定建設業の許可を有すること。
- (2) 建設業法に規定する経営事項審査における建築一式工事の総合評定値（P点）が960点以上であること。
- (3) 建築工事の施工能力を有する体制を確保できること。

2 共同企業体等の場合は、施工業務を担ういずれかの構成員が前項の要件を満たすこと。

第5 地域連携及びまちづくり主体の参画

本事業は、地域活動及び官民連携による利活用を想定した公共空間として整備する施設であることから、応募者は必要に応じて次に掲げる主体を提案体制に含めることができるものとする。

- (1) まちづくり会社
- (2) 地域団体
- (3) エリアマネジメント組織
- (4) 民間事業者
- (5) 大学等の研究機関

2 これらの主体は、共同企業体又はコンソーシアムの構成員、又は協力事務所（協力者）として参画させることができるものとする。ただし、構成員として参画する場合は、仮契約締結時に構成員間での連帯責任を明確にした協定書（写し）を提出すること。なお、グループ全体として第3節及び第4節に定める要件を満たしている場合、これらの主体が代表企業となることを妨げない。

第4章 スケジュール

項目	日程
公募開始	令和8年5月15日(金)
質問受付期間 【2週間】 ※順次回答、複数回可能	令和8年5月15日(金)～ 令和8年5月29日(金)17時まで
質問回答期限	令和8年6月2日(火)17時までに 市ホームページにて回答する
参加表明書提出期限 【3週間】 ※参加表明後、辞退ペナルティ無し	令和8年5月15日(金)～ 令和8年6月5日(金)17時まで
技術提案書提出期限 【4週間】	令和8年5月18日(月)～ 令和8年6月19日(金)17時まで
プレゼンテーション	令和8年6月25日(木)予定
優先交渉権者決定	令和8年6月26日(金)予定
仮契約締結	令和8年6月26日(金)予定
本契約締結	市議会における議決後

第5章 提出書類

応募者は、次の書類を提出すること。

なお、共同企業体(JV)又はコンソーシアムの場合は、構成員ごとに必要書類を提出するものとする。

(1) 参加表明時提出書類

【全構成員共通】

- ① 会社概要書 (様式-3)
- ② 納税証明書 (任意様式)
- ③ 誓約書 (暴力団排除等)

【設計業務を担う企業】

- ④ 設計企業業務実績書 (様式-4)
- ⑤ 配置予定技術者業務経歴 (様式-5)

【施工業務を担う企業】

- ⑥ 建設企業業務実績書 (様式-4)

- ⑦ 配置予定技術者業務経歴（様式-5）
- ⑧ 経営事項審査結果通知書の写し

【代表企業】

- ⑨ 参加表明書（様式-2）

【共同企業体（JV）又はコンソーシアムの場合】

- ⑩ 構成員及び役割分担が分かる資料（任意様式）

※各構成員の担当業務（設計、施工、運営支援等）及び責任範囲が明確に分かる内容とすること。

※共同企業体協定書又はコンソーシアム協定書は、優先交渉権者決定後、契約締結までに提出すること。

（2）技術提案時提出書類

- ① 技術提案書（任意様式）
- ② 建築計画図（配置図、平面図、断面図等）
- ③ 価格提案書（任意様式）
- ④ 見積内訳書（任意様式）

見積内訳書は、本事業に係る費用の内訳が把握できるよう、次の区分により作成すること。

- ・設計監理費
- ・既存建物解体工事費（減築工事を含む）
- ・建築改修工事費（半屋内型多目的広場の整備を含む）
- ・ポケットパーク整備工事費

なお、各区分の内容が把握できるよう適切に整理するものとする。

見積内訳書の様式は任意とするが、本市が指定する区分に従い作成すること。

- ⑤ 工程表（任意様式）

※減築方針、設備計画、施工計画等については、技術提案書において説明するものとする。

（3）技術提案書の構成

技術提案書は、次の構成により作成すること。

- ① 本事業の理解及び実施内容
- ② 実施体制
- ③ 施工計画及び安全対策（工程計画、仮設計画、周辺環境への配慮等）
- ④ 減築方針及び建築計画
- ⑤ 独自提案及び創意工夫（空間価値向上、利活用促進、維持管理性向上等）
- ⑥ 地域連携及び地域貢献

（4）ページ制限

技術提案書は A3 判 片面 15 ページ以内とする。（図面は別添可）

第6章 応募手続

第1 質問及び回答

(1) 本プロポーザルに関する質問は、所定の様式(-1)により電子メールで提出すること。電話又は口頭による質問は受け付けない。

メールアドレス：t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

(2) 質問の受付期間、提出先及び様式(-1)は、本実施要領に定めるとおりとする。

(3) 提出された質問に対する回答は、市ホームページにおいて公表する。回答は本実施要領と同等の効力を有するものとする。

(4) 質問内容が本事業と無関係と認められる場合、又は審査の公平性を損なうおそれがある場合には、回答しないことがある。

(5) 質問者の名称は公表しない。

第2 提出書類の変更禁止

(1) 提出期限後の提出書類の変更、差替え、再提出及び追加提出は認めない。ただし、市が補足資料の提出を求めた場合はこの限りではない。

(2) 提出書類に不備があった場合でも、提出期限後の修正は認めない。

(3) 提出書類は理由の如何を問わず返却しない。

(4) 提出書類の作成及び提出に要する費用は、応募者の負担とする。

(5) 提出書類の著作権は応募者に帰属するが、市は事業者選定に係る公表及び記録のために無償で使用できるものとする。

第3 失格事由

応募者が次の各号のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- ① 参加資格要件を満たさない場合
- ② 提案価格が提案上限額を超過した場合
- ③ 提出書類に虚偽の記載又は重大な誤りがあった場合
- ④ 提出期限を過ぎて書類を提出した場合
- ⑤ 選定委員又は関係者への不当な接触を行った場合
- ⑥ 談合その他不正行為が認められた場合
- ⑦ 本実施要領に違反する行為があった場合
- ⑧ プレゼンテーションに正当な理由なく出席しなかった場合
- ⑨ 構成員のいずれかが、国税又は地方税を滞納している場合。
- ⑩ その他、市が本プロポーザルの適正な実施に支障があると認めた場合

※失格となった場合、その理由について個別の説明は行わない。

第7章 事業者選定

第1 選定方式

本事業の事業者選定は、公募型プロポーザル方式による総合評価方式とする。

技術提案及び価格提案を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として選定する。

第2 評価方法

評価配点

本事業の評価配点は、次のとおりとする。

- ・ 技術提案点 90 点
- ・ 価格点 10 点
- ・ 合計 100 点

(技術評価項目)

技術評価は、次の観点により総合的に評価する。

① 事業理解及び実施内容

- ・ 本事業の目的を深く十分に理解しているか
- ・ 事業全体を通じた基本的な考え方が明確であり、実現性のある実施内容となっているか

② 実施体制

- ・ 本事業を確実に遂行できる体制が構築されているか
- ・ 設計及び施工の連携が図られ、役割分担が明確かつ合理的であるか

③ 施工計画及び安全対策

- ・ 工程計画及び施工手順が現実的であり、確実な施工が見込める内容となっているか
- ・ 仮設計画、周辺環境への配慮及び安全対策が具体的かつ適切に示されているか

④ 減築方針及び建築計画

- ・ 既存建物の減築に関する考え方が合理的であり、構造安全性及び耐久性に配慮されているか
- ・ 半屋内型多目的広場として、回遊性・滞在性の向上に資する空間構成となっているか

⑤ 独自提案及び創意工夫

- ・ 基本方針書を踏まえた内容となっているか。さらに付加価値のある提案が示されているか

- ・施設の利活用促進、維持管理性の向上及び将来の柔軟な活用に資する内容となっているか

⑥ 地域連携及び地域貢献

- ・地域団体、市内企業及び関係主体との連携体制が具体的に示されているか
- ・設計施工期間中におけるワークショップ、意見交換、情報発信等、地域との連携及び地域貢献に関する具体的かつ実現性のある提案となっているか
- ・地域に開かれた施設として、将来的な利活用や地域活動の促進につながる提案となっているか

技術評価は、提出された技術提案書並びにプレゼンテーション及び質疑応答の内容を踏まえ、選定委員会において総合的に評価する。評価は相対評価方式により採点する。

価格評価方法

価格点は、次の算定式により算出する。

価格点 = (最低提案価格 ÷ 当該提案価格) × 10 点

小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位まで算出する。

第 3 総合評価点

総合評価点は、技術提案点と価格点の合計点とする。

総合評価点が最も高い者を優先交渉権者とする。

第 4 最低基準点

技術提案の評価において、技術提案点が満点の 60%未満の場合は失格とする。

ただし、選定委員会において提案内容が本事業の目的に照らして著しく不相当と判断された場合は、この限りでない。

第 5 応募者が 1 社の場合の取扱い

応募者が 1 社のみの場合であっても、選定委員会において技術提案書及びプレゼンテーション等の内容を審査し、本事業を適切に実施できると認められる場合は優先交渉権者として選定する。

ただし、技術提案点が最低基準点に満たない場合又は選定委員会において事業実施が困難と判断された場合は、優先交渉権者として選定しないことがある。

第 6 応募者が 4 社以上であった場合の取扱い

応募者が4社以上であった場合は、事前に書類審査を行い、プレゼンテーションを行う者を3社程度に選定する場合がある。

第7 同点の場合の取扱い

総合評価点が同点となった場合は、次の順により順位を決定する。

- ①技術提案点が高い者
- ② 地域連携及び地域貢献に関する評価が高い者
- 価格提案額が低い者

前各号により順位が決定しない場合は、選定委員会の決定又は抽選により順位を決定する。

第8 選定委員会

本事業の審査は、市が設置する選定委員会において行う。

出席者は1社につき6名までとし、統括責任者となる予定の者は原則出席すること。

なお、選定委員会は非公開とし、選定結果に対する異議申し立ては認めない。

第9 選定結果の公表

選定結果は、市ホームページにおいて公表する。

公表内容は、優先交渉権者名のみとする。

第8章 契約条件

第1 契約の締結

(1) 市は、優先交渉権者と契約内容の詳細について協議を行い、合意に至った場合は仮契約を締結する。

(2) 本契約は、池田市議会の議決をもって成立する。

(3) 議会の議決が得られなかった場合は、仮契約は無効とし、市は一切の責任を負わない。

(4) 優先交渉権者との協議が整わない場合、市は次順位者と協議を行うことができる。

第2 契約保証金

契約保証金は、契約金額の100分の10以上とし、池田市契約規則に基づき納付するものとする。

ただし、履行保証保険契約の締結その他市が認める方法により免除することができる。

第3 設計変更等

設計内容の変更が生じた場合は、市と協議のうえ決定する。
変更に伴う契約金額の増減は、契約書に基づき適切に精算する。

第9章 その他

第1 知的財産権

- (1) 提出書類の著作権は応募者に帰属する。
- (2) 優先交渉権者の提案内容は、市が本事業の実施、広報及び記録の目的において無償で使用できるものとする。
- (3) 提案内容に特許権等の知的財産権が含まれる場合、その使用に関する責任は応募者が負う。

第2 情報公開

本事業に関する情報は、池田市情報公開条例に基づき適切に取り扱う。
応募書類について情報公開請求があった場合は、法令に基づき公開・非公開を判断する。

第3 損害賠償

本事業の実施に際し、市又は第三者に損害を与えた場合は、選定事業者がその責任を負う。

第4 問い合わせ等

- (1) 応募に要する費用は応募者の負担とする。
- (2) 本実施要領に定めのない事項は、市と協議のうえ決定する。
- (3) 問い合わせ先

池田市 都市整備部 都市政策課 (担当：萩原・鈴木)

電話 072-754-6281 (直通)

FAX 072-752-6572

E-mail t-seisaku@city.ikeda.osaka.jp

(別表) 評価項目及び配点

■ 総合評価方式 (技術提案点 90 点 + 価格点 10 点 = 100 点満点)

評価項目	評価の視点	配点
事業理解及び実施内容	<ul style="list-style-type: none">・ 事業目的を深く理解しているか・ 実施内容が明確かつ実現可能か	15
実施体制	<ul style="list-style-type: none">・ 体制及び役割分担が適切か・ 設計・施工の連携が確保されているか	10
施工計画及び安全対策 (工程計画、仮設計画、周辺環境への配慮等)	<ul style="list-style-type: none">・ 工程及び施工計画が現実的か・ 安全対策及び周辺配慮が適切か	5
減築方針及び構造合理性並びに建築計画及び空間構成	<ul style="list-style-type: none">・ 減築方針及び構造計画が合理的か・ 空間構成が回遊性・滞在性向上に寄与するか	25
独自提案及び創意工夫 (空間価値向上、利活用促進、維持管理性向上等)	<ul style="list-style-type: none">・ 基本方針書を踏まえた内容となっているか。さらに付加価値のある提案か・ 利活用及び維持管理に寄与するか	25
地域連携及び地域貢献	<ul style="list-style-type: none">・ 地域との連携及び地域貢献に関する具体的かつ実現性のある提案か	5
プレゼンテーション	<ul style="list-style-type: none">・ 説明が分かりやすく説得力があるか	5

■ 価格評価 (10 点)

価格点 = (最低提案価格 ÷ 当該提案価格) × 10 点

※小数点第 2 位以下四捨五入

■ 優先交渉権者の決定

総合評価点 (技術提案点 + 価格点) が最も高い者を優先交渉権者とする。

同点の場合は技術提案点の高い者を優先する。