

「大島町住宅整備事業」設計施工候補者選定公募型プロポーザル実施要領

令和 8 年 8 月 26 日

第 1 章 総則

1 事業名

「大島町住宅整備事業」設計施工候補者選定公募型プロポーザル

2 事業趣旨

本事業は、大島町に上質な宿泊施設を誘致する事業の一環として、ホテル従業員向け住宅を整備するものである。そのため本施設は、ホテル開業に合わせて確実に供用開始できること、建設費が町の予定上限額以内に収まること、一定以上の居住性能・耐久性・維持管理性を有すること、並びに地域事業者の活用に資することを重視する。

よって、必要な性能、規模、工期、予算及び管理条件を提示し、民間事業者の技術、施工体制、工法、工程管理及び維持管理ノウハウを活用することを目的として、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定するものである。

3 発注方式

本プロポーザルは、本事業の設計及び施工を一体的に担う候補者を選定するものであり、町は、最優秀提案者を優先交渉権者として選定する。また本事業は、供用開始時期を確実に確保し、全体工期の短縮を図る必要があることから、工事請負契約に先行して、優先交渉権者と設計業務委託契約を締結することを予定している。設計業務委託契約には、基本設計、実施設計、関係法令等の適用確認、所管行政庁及び関係機関との協議、建築確認申請その他必要な支援を含むものとする。

工事請負契約については、設計業務の成果に基づき、工事内容、工事費、工期、施工範囲、施工体制、町内事業者活用内容等を確定したうえで、必要な予算措置、予定価格の設定、議会議決その他町の契約手続を経て、別途締結する。

4 事業場所

次の 2 か所とする。

敷地 A	大島町元町字家の上 4 4 5 - 4	敷地面積	973.65 m ²
------	---------------------	------	-----------------------

敷地 B	大島町元町字大昇 6 3 9 - 5、6 3 9 - 1 7	敷地面積	890.56 m ²
------	--------------------------------	------	-----------------------

※敷地範囲及び面積は、町が提供する敷地測量図による。

・インフラ状況：電気、上水道、通信、ガス等については、提案者が現地条件を確

認の上、提案すること。尚、浄化槽本体の設置は、大島町公共浄化槽等整備推進事業により実施する予定である。本事業には、建物側の排水設備、浄化槽までの接続配管、関係機関協議、工程調整及び使用開始に必要な調整を含むものとする。ただし、浄化槽本体工事との責任分界及び費用負担は、設計業務段階において町及び関係部署と協議のうえ確定する。

5 提供資料【別紙 1・2】

町は、以下の事業予定地に係る資料を本プロポーザルの参考として提供する。参加者は、当該資料、現地確認を踏まえて提案書を作成するものとする。但し、町提供の資料は、現在の状況等を保証するものではなく、受注者は、契約締結後、設計及び施工に必要な追加測量、地盤調査又は現地確認を自らの責任において行い、設計及び施工計画に反映すること。

- ・事業予定地位置図
- ・建設地概要図

6 事業範囲

事業の範囲は、原則として以下のとおりとする。

(1) 設計業務

- ア 事前調査業務
- イ 基本設計及び実施設計
- ウ 建築確認申請その他必要な許認可等の手続
- エ その他これらを実施する上での関連業務

(2) 施工業務

- ア 建物製作、調達、建設及び設置
- イ 基礎工事、内装工事、設備工事、インフラ引込及び接続工事
- ウ 生活用備品購入・設置
- エ 敷地内の整地、外構工事
- オ 本事業の整備に必要な許認可等の手続
- カ その他これらを実施する上で必要な関連業務

(3) 工事監理業務

- ア 本建設工事の工事監理
- イ その他これらを実施する上で必要な関連業務。工事監理を担当する者は、建築士法その他関係法令に基づき必要な資格及び体制を有する者とし、設計者、施工者及び町との責任分担を明確にすること。

第2章 審査・選定の手順

1 選考スケジュール

(1) 公告	令和 8 年 8 月 28 日 (金)
(2) 実施要領の公表	令和 8 年 8 月 28 日 (金)
(3) 質問の受付 (第 3 号様式)	令和 8 年 8 月 28 日 (金)～ 9 月 8 日 (火) 17 時 00 分まで
(4) 質問の回答	令和 8 年 9 月 10 日 (木)
(5) 参加申込書の提出 (第 1 号・第 2 号 様式)	令和 8 年 9 月 15 日 (火)
(6) 参加資格の審査・通知 (第 4 号様式)	令和 8 年 9 月 17 日 (木)
(7) 提案書の提出	令和 8 年 9 月 29 日 (火) 17 時 00 分まで
(8) プロポーザル審査委員会	令和 8 年 10 月 2 日 (金) * 予定
(9) 審査結果公表	令和 8 年 10 月 7 日 (水) * 予定
(10) 設計業務委託契約締結	令和 8 年 10 月中旬 * 予定
(11) 工事請負契約締結	令和 8 年 12 月中旬 * 予定

* 日程については、大島町の都合により変更となる場合がある。

2 参加資格

(1) 共通参加資格要件

ア 本事業への参加は、次に掲げる条件をすべて満たしている業者とする。

イ 施工を担当する者は、本事業に必要な建設業許可を有すること（建築工事業）

ウ 設計を担当する者は、本事業に必要な建築士事務所の登録を受けていること。またはそれと同等の設計能力を有するグループコンソーシアムを構成できること

エ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。

オ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 条）に基づく再生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 255 号）に基づく再生手続開始申立てがなされていないこと。

カ 暴力団（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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下この項において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していないこと。

(2) 参加者の構成

参加者は、町が定める竣工期限を遵守するため、短工期での建築物整備に必要な設計、調達、製作、運搬、施工及び工程管理に関するノウハウを有し、現地施工期間の短縮、品質の安定化、天候リスクの低減及び島内事業者との工程調整に配慮した工法、施工方法及び施工体制を提案できる者であるとし、大島町に本店を有する事業者を共同企業体の構成員又は協力企業として 1 者以上含めなければならない。

ア 代表企業

複数企業で参加する場合は、代表企業を定めること。

代表企業は、町との連絡、契約、工程管理、品質管理、費用管理及び提案全体の履行責任を負うものとする。

イ 町内企業

町内企業は、代表企業、構成企業、協力企業として参加することができる。

ただし、町内企業の業務内容、施工範囲、責任範囲を提案書に明示すること。

(3) 個別参加資格要件

ア 5 戸以上の賃貸住宅(戸建又は集合住宅)について、過去 5 年以内に今回提案する工法と同種又は類似の工法により設計した実績を有すること。

イ 5 戸以上の賃貸住宅(戸建又は集合住宅)について、過去 5 年以内に今回提案する工法と同種又は類似の工法により施工した実績を有すること。

ウ 地方公共団体、独立行政法人又はこれらに準ずる公的主体を発注者とする賃貸住宅の設計又は施工実績を有することが望ましい。

3 質疑

(1) 提出方法 質疑は質問書(第 3 号様式)を用い、事務局宛にメールにて提出すること。

(2) 提出期限 令和 8 年 9 月 8 日 17 時 00 分まで※必着

(3) 送付先 事務局 E-mail: c019101@town.tokyo-oshima.lg.jp

(4) 回答 質疑に関する回答は令和 8 年 9 月 10 日までに質問者にメールにて送付する。ただし、町が必要と認める場合は、町が適当と認める方法により公表することがある。質疑に関する回答の内容は本要領の追加、または修正とみなすものとする。

4 参加表明手続き

参加表明する者は、以下の要領で必要書類を提出すること。

- (1) 提出書類
 - ア 参加申込書(第1号様式)
 - イ 会社概要書(第2号様式 構成員ごと)
- (2) 提出期限 令和8年9月15日(火)17時00分必着
- (3) 提出先 〒100-0101 東京都大島町元町 1-1-14
大島町役場観光課 計画調整係 担当者: 山田
Tel 04992-2-1446
- (4) 提出方法 事前に電話連絡の上、持参または郵送

5 参加資格確認通知

参加資格を審査し、確認結果を参加資格確認通知書(第4号様式)により通知する。

- (1) 通知日 令和8年9月17日(木)
- (2) 通知方法 電子メール

第3章 事業要件

1 事業スケジュール

本事業は、令和8年度東京都島しょ地域宿泊施設誘致活動支援補助金及び令和9年度東京都島しょ地域宿泊施設誘致活動支援補助金の対象事業として整備する予定である。よってプロポーザル選定は全体の計画で行うが工事請負契約は下記のスケジュールに基づき、令和8年度(第一期工事)、令和9年度(第二期工事)それぞれ個別に発注するものとする。尚、令和8年度の設計契約と工事請負契約の上限金額は、110,000,000円(税込)以内とし、その範囲内で契約内容を決定する。

また、令和9年度分については、東京都補助金の交付決定が令和9年7月頃に予定されているため、令和9年4月1日から令和9年8月中旬(予定)までは、令和9年度第二期工事に係る現地施工を行わない期間として計画すること。

(1) プロポーザル結果公表	令和8年10月7日(金)
(2) 設計契約締結予定日	令和8年10月中旬
(3) 令和8年度(第一期)工事契約締結予定日	令和8年12月中旬
(4) 令和8年度(第一期)工事着工予定日	令和8年12月中旬
(5) 令和8年度(第一期)工事竣工予定日	令和9年3月19日(金)
(6) 工事休止期間	令和9年4月1日より令和9年8月中旬(予定)
(7) 令和9年度(第二期)工事契約締結予	令和9年8月中旬(予定)

定日	
(8) 令和 9 年度(第二期)工事着工予定日	令和 9 年 8 月中旬(予定)
(9) 令和 9 年度(第二期)工事竣工予定日	令和 9 年 10 月 29 日(予定)
(10)使用開始予定日	令和 9 年 12 月 1 日(予定)

参加者は、上記期限を前提に、設計、確認申請、資材調達、製作、現地施工、検査、引渡しまでの詳細工程表を提出すること。

2 予定上限額

本事業の予定上限額は、金 350,000,000 円(消費税及び地方消費税を含む)以内とし、令和 8 年度契約分の上限額を金 110,000,000 円(消費税及び地方消費税を含む)とする。

予定上限額には、事業範囲内の全ての費用を含むものとする。

3 支払条件

支払条件は、大島町の会計事務規則及び契約事務規則に定めるとおりとする。

第 4 章 要求水準

1 基本方針

- (1) 参加者は、以下の基本方針を満たす提案を行うこと。
- (2) 関係法令等を遵守すること
- (3) 竣工期限を確実に遵守できること
- (4) 予定上限額以内で整備できること
- (5) 入居者が安全かつ快適に生活できる居住性能を有すること
- (6) 台風、強風、塩害、湿気等、地域特性を考慮した耐久性を有すること
- (7) 維持管理及び修繕が容易であること
- (8) 将来的な修繕、更新、移設又は用途転用の可能性に配慮すること

2 施設規模

必要戸数：24 戸(敷地 A・B に適正に配置すること)

3 要求水準は【別紙 3】の一覧表のとおりとする。

4 躯体性能

別紙 3 に示す耐震性能、耐風性能、断熱性能、劣化対策等の要求水準を満たすことを基本とする。ただし、住宅性能表示制度による等級取得又は表示が、提案工法、

構造形式、評価対象範囲その他合理的な理由により困難な場合は、同等以上の性能を有することを示す構造計算書、認定書、試験成績書、技術資料、第三者機関による確認資料を提出すること。

5 バリアフリー条例等への適合確認

参加者は、本事業の設計及び施工にあたり、建築基準法、消防法、バリアフリー法、東京都建築物バリアフリー条例、東京都福祉のまちづくり条例、その他関係法令、条例、規則、要綱及び所管行政庁の指導事項を遵守すること。

6 町内事業者との連携

大島町では慢性的な住宅不足に加え、建設技能者の不足・高齢化が進行していることから、本事業に限らず将来の住宅整備にも対応可能な持続性のある住宅供給体制を評価する。参加者は、町内事業者との連携を前提とし、安定した供給能力、品質確保及び工期遵守を実現する方策を提案すること。

第5章 技術提案書

1 提出物

(1) 設計図書【様式自由】

ア 敷地全体配置図(駐車場、駐輪場、ゴミ庫、立水栓、物置等も含む)

イ 平面図、立面図(縮尺、寸法を記載すること。)

ウ 建物イメージ図

エ 住戸内のレイアウト図(縮尺、寸法を記載すること。)

オ 工法・構造・仕上げ・設備(わかりやすく記載すること。)

(2) 工程表【様式自由】

ア 令和8年度東京都島しょ地域宿泊施設誘致活動支援補助金及び令和9年度東京都島しょ地域宿泊施設誘致活動支援補助金の対象事業として整備する予定のため、工程表は令和8年10月予定の設計業務委託契約、令和8年12月予定の第一期工事請負契約、令和9年3月19日の第一期工事竣工、令和9年8月予定の第二期工事請負契約、令和9年10月29日の第二期工事竣工を前提として作成すること。

イ 二つの事業場所がそれぞれわかるように記載すること。

(3) 提案説明書(事業全体の工期を短縮する工夫、合理的かつ革新的な建設工法の提案【様式自由】)

(4) 価格提案書【様式自由】

(5) 価格提案書には、本事業の要求水準を満たすために必要な設計、申請、協議、

運搬、施工、検査、引渡し、その他必要な業務に係る提案価格の総額を記載すること。提案価格は、消費税及び地方消費税を含む金額とし、町が定める予定上限額を超えてはならない。

- (6) 価格提案書に記載する提案価格と、見積書に記載する合計金額は一致させること。両者に差異がある場合は、原則として価格提案書に記載された金額を提案価格として取り扱う。ただし、差異の内容が重大であり、提案価格の妥当性又は提案内容の履行可能性に疑義があると町が判断した場合は、失格又は減点の対象とすることがある。また、提案価格に含まれない費用がある場合は、その内容、金額、発生条件及び負担者を明示すること。明示のない費用については、原則として提案価格に含まれるものとみなす。

(7) 見積書【様式自由】

ア 宛先は大島町役場とする。

イ 見積書には、価格提案書に記載した提案価格の積算根拠として、設計費、申請・届出費、建築工事費、基礎工事費、運搬費、外構・造成工事費、電気設備工事費、給排水衛生設備工事費、空調換気設備工事費、通信・テレビ設備工事費、消防設備工事費、現場管理費、諸経費、その他必要な費用の内訳を記載すること。

ウ 見積書は、事業全体の見積額、令和 8 年度第一期工事分の見積額、令和 9 年度第二期工事分の見積額を区分して作成すること。令和 8 年度第一期工事分の見積額は、金 110,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）以内とし、事業全体の見積額は、金 350,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）以内とする。

2 技術提案書の作成要領

- (1) 上記設計図書および工程表は、A3 用紙横使い・横書き・片面使用とする。
- (2) 上記提案説明書は、A3 用紙横使い・横書き・片面使用とする。
- (3) 価格提案書、見積書は、A4 用紙横使い・片面使用とする
- (4) 技術提案書には、参加企業名、商品名、ロゴ、施工実績写真中の企業名その他参加者を特定できる情報を記載しないこと。ただし、価格提案書及び見積書については、事務局が参加者を確認するため、参加者名を記載するものとする。審査委員会に提示する資料における匿名化の取扱いは、町が別途定める。
- (5) 着色彩色を可とする。
- (6) すべてにおいて、分かりやすい表現を心がけること。
- (7) 提出書類の変更・差し替え・再提出は、大島町が許可する場合を除き、認めない。

3 技術提案書の提出方法

- (1) 提出先 〒100-0101 東京都大島町元町1-1-14
大島町役場観光課 計画調整係 担当：山田
TEL：04992-2-1446 E-mail：c019101@town.tokyo-oshima.lg.jp
- (2) 提出方法 持参・郵送にて10部、PDFデータを電子メールに提出すること。
- (3) 提出期限 令和8年9月29日（火）17時00分まで

第6章 審査・選定

1 審査方法

提案書の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置する「大島町住宅整備事業」設計施工候補者選定公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、参加者名を開示せず、参加者からのプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

- (1) 実施日時 令和8年10月2日（予定）
- (2) 実施場所 東京都大島町役場
- (3) 実施時間 一参加者につき30分程度（プレゼンテーション15分、ヒアリング15分程度）

2 審査基準

評価項目	評価の視点	配点
事業理解・設計コンセプト	工期を順守し、確実に供用開始できる方策を取っているか。地域特性への配慮があるか。	15点
設計提案の質	平面・立面計画の合理性・実用性。住戸の居住水準・耐震性能・断熱性能・維持管理の適切さ。	25点
施工能力・実績	類似施設（提案の工法による賃貸住宅）及び公的主体を発注者とする賃貸住宅の施工実績があるか。	15点
工程計画の実現性	第一工期について令和9年3月19日まで、第二工期について令和9年10月29日までの竣工が現実的に担保されているか。令和9年4月1日から令和9年8月中旬までの工事休止期間を踏まえた工程計画となっているか。工程上のリスクへの対応が示されているか。	20点
地域波及効果	町内事業者との協働ができているか。地域の建	10点

	設人材不足に対応できる供給体制が可能か。技術移転できるものがあるか。	
価格点	提案金額の妥当性・コスト対効果。	15 点

3 審査結果

町は、審査委員会の審査結果を踏まえ、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として決定し、必要に応じて、次に優れた提案を行った者を次点交渉権者として決定する。町は、全ての提案者に対し、審査結果を電子メールにより通知する。

優先交渉権者との協議が整わない場合、優先交渉権者との協議を終了し、次点交渉権者と協議を行うことができる。

4 失格要件

以下に該当する場合は失格とする。

- (1) 価格提案金額が第 3 章 2 予定上限額 (350,000,000 円・税込) を超えた場合。
- (2) 令和 9 年 10 月 29 日までの完成が工程表上で担保されていない場合。
- (3) 令和 9 年 4 月 1 日から令和 9 年 8 月中旬までの工事休止期間中に現地施工を行うことを前提とした提案を行った場合
- (4) 参加資格要件を満たしていないことが判明した場合。
- (5) 提出書類に虚偽の記載があった場合。

第 7 章 契約に関する事項

1 優先交渉権者の決定

優先交渉権者が提案した内容のうち、町が必要と認める事項は、契約書、仕様書、要求水準書又は設計図書に反映し、契約上の履行義務とする。

2 設計業務委託契約

優先交渉権者の決定は、当該者との設計業務委託契約又は工事請負契約の締結を当然に保証するものではない。町は、優先交渉権者と契約条件等について協議を行い、協議が整った場合に、まず設計業務委託契約を締結する。

3 工事請負契約

工事請負契約については、設計業務の成果、工事費、工期、施工体制、予算措置、議会議決その他必要な条件が整った場合に限り、町の契約規則その他関係規定に基づき別途締結する。なお、工事請負契約の締結前に、建物製作、資材の本発注、現地施工その他工事請負契約の履行に当たる行為を開始してはならない。ただし、町

が書面により別途承認した準備行為を除く。

4 設計成果物の利用権

- (1) 設計業務委託契約に基づき作成された成果物については、町が当該設計業務の対価を支払った範囲において、本事業の検討、議会説明、予算要求、補助金申請、関係機関協議、再公募、発注図書作成その他本事業に必要な目的で利用できるものとする。
- (2) 議会の議決が得られない場合、予算措置が講じられない場合、補助金の交付決定がなされない場合、又はその他町の責めに帰すことができない事由により工事請負契約の締結に至らない場合であっても、町は、設計業務委託契約に基づき対価を支払った成果物を、前項に定める目的の範囲内で利用できるものとする。
- (3) 町が成果物を再公募又は別事業者による設計・施工に利用する場合は、優先交渉権者の営業上又は技術上の秘密に配慮し、必要に応じて当該成果物の一部を加工、要約又は一般化して使用するものとする。

第8章 その他留意事項

- 1 提出書類の作成費用等は参加者の負担とし、提出された書類は返却しない。
- 2 本プロポーザルは東京都の補助金交付決定を前提として実施するため、交付決定がなされない場合は契約を締結しないことがある。この場合、参加者は、既に締結済みの契約に基づき町が支払うべき対価を除き、町に対し損害賠償、逸失利益その他名目のいかなを問わず請求を行わないものとする。
- 3 議会の議決が得られない場合、町はこれにより生じた損害について、町の責に帰すべき事由がある場合を除き、責任を負わないものとする。

附則

- 1 この要領は、令和8年8月26日から施行し、当該業務の締結された日の翌日にその効力を失う。