

道の駅津和野温泉なごみの里 ZEB 化改修事業 公募型プロポーザル実施要領

1 目的

道の駅津和野温泉なごみの里は、温浴施設などで構成される町民の健康増進、交流促進施設として平成 13 年の竣工以来、重要な役割を果たしてきた。築 24 年が経過したことから空調などの設備の老朽化が進行し、大規模改修が必要な状況である。

また、公共施設の省エネルギー化の検討を行う中で、道の駅津和野温泉なごみの里の省エネ化の検討は行われており、平成 22 年度には木質バイオマスボイラ(チップボイラー)を導入し再生可能エネルギーの活用を行っているが、改修にあたっては、省エネ・再エネの導入及び更新を検討し環境へ十分に配慮したものとする必要がある。

そこで、道の駅津和野温泉なごみの里を全面的に省エネ改修し、既存の再エネ設備の更新を行い、温室効果ガス排出量を大幅に削減するとともに、ZEB(※1)化改修工事を実施する。

上記の事業目的を達成するため、ZEB をはじめとした専門的知見を必要とすることから、知見と経験を有する民間事業者の提案を重視して総合的に事業者を選定するため、プロポーザル方式により事業者の選定を行う。

※1：ZEB(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)とは、建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針に基づき、省エネ性能表示に関する第三者認証(BELS)において、「ZEB Ready(基準一次エネルギー消費量から 50%以上の削減)」以上を取得している建物とする。

2 事業概要

(1) 事業名

道の駅津和野温泉なごみの里 ZEB 化改修事業

(2) 事業内容

「道の駅津和野温泉なごみの里 ZEB 化改修事業基本仕様書」のとおり

(3) 履行期限

令和 8 年 1 月 15 日(木)

(4) 提案限度額

令和 7 年度に実施する事業の提案限度額は次のとおりとする。また、令和 8 年度以降の性能検証業務、省エネチューニングの見積についても合わせて提出すること。

内訳	金額
設計業務費、性能検証業務費	25,784,000 円
導入工事費	436,009,000 円
合計	461,793,000 円

(金額には消費税及び地方消費税を含む)

※この限度額の範囲内で提案を行うこと。補助事業対象経費を含んだ提案を行うこと。また消費税率は10%で算出すること。

(5) 留意事項

道の駅津和野温泉なごみの里 ZEB 化改修事業（以下「ZEB 化工事」という。）は、環境省が実施する令和 6 年度（補正予算）二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金（建築物等の ZEB 化・省 CO₂ 化普及加速事業）（以下、「補助事業」という。）の交付決定及び令和 7 年度 6 月議会補正予算の議決を受けて実施するものであり、交付決定または議決を得られなかった場合は提案を募集したことに留まり、事業化しないものとする。

3 発注方式及び選定方法

本事業の発注方式は、補助事業の実施に関する要件（ZEB 施設としての諸要件）に則った設計・施工が必要なこと、原則施設が営業しながらの施工となることなどの制約がある中、多岐にわたる本工事を限られた時間、予算内で効率的かつ効果的に遂行するためには、施工業者等の豊富な経験や高い技術力・調整力を反映した現場条件に適した設計が不可欠であるため、設計・施工一括発注方式による公募型の事業者選定プロポーザルを実施する。

4 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる全ての要件を満たすものとする。

(1) 参加者

- ア. 参加者は、本事業を行う能力を有する単独企業、又は複数の企業により構成されるグループ（特定建設工事共同企業体も可）とする。
- イ. グループで応募する場合は、グループの代表者を選出するとともに、本事業における構成員の役割を明確にすること。また、本事業の実施にあたって、事業全体を統括し、各工事遂行の責を負う代表企業を選定するものとする。
- ウ. グループの代表者及び構成員は、他のグループの代表者及び構成員になることができないものとする。

(2) 資格要件

- ア. ZEB 化工事の施工を担う企業は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に規定する建築工事業、電気工事業、及び管工事業に係る特定建設業の許可を有すること。
- イ. 設計業務を担う企業は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定に基づく、一級建築士事務所の登録を受け、建築士法に基づく許可を受けた事務所を有すること。

- ウ. 設計及び性能検証業務を担う構成員は、一般社団法人環境共創イニシアチブが公募する ZEB プランナー（フェーズ 2）に、令和 7 年 4 月 1 日以前に登録されていること。
- エ. 過去 5 か年以内に完了した 国庫補助事業を活用した延べ面積 2,000 m²以上の既存公共施設の ZEB 化の設計・施工に関する事業の実績を有すること。（グループ内での実績も含む）。
- オ. 令和 7～8 年度津和野町建設工事請負契約競争入札参加有資格者名簿に登録されていること。グループで応募する場合は代表企業が登録されていること。
- カ. 津和野町及び島根県から指名停止措置（入札参加停止措置）を受けていない者であること。
- キ. 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者であること。
- ク. 会社更生法（平成 14 年法律第 154 条）の規定による更生手続開始の申立て、又は民事再生法（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が行われた者でないこと。
- ケ. 津和野町暴力団排除条例（平成 24 年 3 月 15 日津和野町条例第 3 号）及び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）に該当しないものであること。
- コ. 津和野町税等の滞納がないことと、消費税及び地方消費税の未納がないこと。

(3) 配置要件

工事の実施にあたり、法令等に則り適正な技術者を配置すること。また、次の資格要件を有する技術者を適切に配置した体制とする。なお、配置されるすべての技術者は、公告日から遡って 3 か月以上の雇用契約がある社員であること。

ア. 設計業務

（ア）管理技術者

建築士法（昭和 25 年法律第 202 号以下同じ。）第 2 条第 2 項に規定する一級建築士の資格を有する者を配置すること。設計業務の管理技術者は性能検証業務の管理技術者を兼ねることができるものとする。

（イ）主任技術者（電気設備又は機械設備）

一級電気工事施工管理技士又は一級管工事施工管理技士の資格を有し、既存公共施設の ZEB 化設計の実績を有する者を配置すること。設計業務の主任担当技術者は性能検証業務の主任技術者を兼ねることができるものとする。

イ. 性能検証業務

（ア）管理技術者

一級建築士の資格を有する者、又は特定非営利活動法人建築設備コミッショニング協会の行う性能検証技術者（CxPE）修了試験合格者。

(イ) 主任技術者

エネルギー管理士の資格を有する者、又は特定非営利活動法人建築設備コミッショニング協会の性能検証専門技術者（CxTE）修了認定者。

5 失格要件

参加表明書を提出した者が次のいずれかに該当したときは、失格とする。

- (1) 審査委員会の委員、又は事務局関係者に、不正な接触、又は要求をした場合。
- (2) 審査の公平性に影響を与える行為があったと審査委員会が認めた場合。
- (3) 募集要領の規定に違反すると審査委員会が認めた場合。
- (4) 指定する様式によらないほか、提出書類に関して次のいずれかに該当する場合。
 - ア. 提出方法、提出先及び提出期限に適合しない場合。
 - イ. 様式及び記載上の留意事項に示す条件に適合しない場合。
 - ウ. 記載すべき事項の全部、又は一部が記載されていない場合。
 - エ. 虚偽の記載がある場合（契約締結後に事実関係が判明した場合も同様とする）。
- (5) その他町の指示に違反した場合。

6 実施スケジュール

(1) 入札公告	令和7年6月9日（月）
(2) 実施要領等の配布	令和7年6月9日（月）から6月30日（月）まで
(3) 企画提案参考資料の閲覧	令和7年6月9日（月）から6月30日（月）まで
(4) 質問書の受付	令和7年6月20日（金）午後5時必着
(5) 質問回答の公表	令和7年6月25日（水）
(6) 参加申込書提出期限	令和7年6月30日（月）午後5時必着
(7) 参加資格審査結果通知	令和7年7月4日（金）
(8) 企画提案書等提出期限	令和7年7月11日（金）午後5時必着
(9) プレゼンテーション審査	令和7年7月中旬（予定）
(10) 結果通知・契約締結	令和7年7月下旬（予定）

7 実施要領等の配布

- (1) 配布期間 令和7年6月9日（月）から6月30日（月）まで
- (2) 配布場所 津和野町ホームページ <https://www.town.tsuwano.lg.jp>

8 企画提案参考資料の閲覧

- (1) 閲覧方法 事務局へ事前に閲覧希望日時を連絡のうえ指示に従うこと。
- (2) 閲覧場所 津和野町本庁舎
- (3) 参考資料 既存図面

9 質問及び回答

プロポーザルに関する質問は、次の方法で提出すること。ただし、評価基準、審査の詳細に関する質問は受け付けない。

- (1) 受付期間 令和7年6月20日（金）午後5時必着
- (2) 提出方法 質問書（様式2）を事務局のメールアドレスまで送付すること。送信後に電話で受信確認を行うこと。
- (3) 回答方法 令和7年6月25日（水）までに本町ホームページにおいて回答する。

10 参加申込書等の提出

参加を希望する者は、以下により書類を提出すること。

(1) 提出書類

ア．参加表明書（様式3）

イ．事業者概要調書（様式4）

資格要件に係る登録証明書等の写しを添付すること。また、その他工事・業務に係る登録・許認可があれば調書に記入し、証明書等の写しを添付すること。

ウ．工事・業務実績調書（様式5）

エ．履歴事項全部証明書 ※写しでも可。3か月以内に発行されたもの。

オ．グループで参加する場合は、代表者のアと構成員全員のイ～エ、及びグループ結成届（様式6）を提出すること。

(2) 提出部数 正本1部 副本1部

(3) 提出期限 令和7年6月30日（月）午後5時必着

(4) 提出方法 事務局まで持参又は郵送（書留又は簡易書留）すること。なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受け付けない。

11 参加資格の確認及び結果の通知

参加資格について、提出書類に基づき審査する。審査結果は、令和7年7月4日（金）までに電子メールで通知する。なお、応募者が多数あり、受託者の特定に著しい支障が生じると認められる場合は、審査委員会等において事前審査を行い、事業者を選定する場合がある。

12 企画提案書等の提出

参加資格の審査結果によって企画提案書等の提出を求める旨の通知を受けた者は、次のとおり書類を提出すること。

(1) 提出書類

ア．企画提案書提出届（様式8）

イ. 提案総括表（様式 9）

一次エネルギー削減率は国立研究開発法人建築研究所が公開している、エネルギー消費性能計算プログラム（非住宅版）の標準入力法による設計一次エネルギー消費量の計算結果をもとに算出することとする。

ウ. 企画提案書（任意様式）

（ア）仕様書の内容に掲げる各事項について、具体的な提案をするとともに実施方法及び実施体制、業務スケジュールを記載すること。業務スケジュールには部分休館や全館休館等の営業への支障についても具体的に記載すること。

（イ）企画提案書の提出は 1 社 1 案（グループにおいては構成員全てで 1 案）とすること。

（ウ）省エネ技術及び防災技術の提案にあたっては、企画提案参考資料に示す内容を参考とし、仕様書の「7 必須要件」に示す内容を必ず満たす内容とすること。

（エ）仕様書等で指定する内容の他に、事業目的の達成にあたり有益となる内容があれば合わせて提案すること。ただしその提案の実施に必要な費用は見積金額に含めて計上することとし、効果等の算出根拠を明確に示すこと。

（オ）省エネ技術の提案にあたっては、下記に示す具体的根拠資料を添付すること。

- ・空調熱負荷計算書
- ・省エネ効果の検証手法（BEMS 計測点一覧、BEMS 機器配置図等）
- ・その他、提案に対する根拠として必要な資料

（カ）地域経済への貢献として、町内企業への発注や町内店舗での物品の調達等（以下、これらを総称して「町内調達」という。）の実施について記載すること。

エ. 実施体制調書（様式 10）

（ア）担当する工事・業務ごとに、配置を予定している技術者について記入すること。

（イ）配置要件に係る資格証明書等の写しを添付すること。また、その他業務に係る資格等があれば調書に記入し、証明書等の写しを添付すること。

（ウ）配置されるすべての技術者について、公告日から遡って 3 か月以上の雇用が確認できる書類を添付すること。

オ. 見積書及び見積内訳書（提案総括表添付様式 2）

省エネ設備及び防災設備ごとの内訳がわかるように作成すること。また、本補助事業における補助対象経費、補助対象外経費がわかるように明確に区分すること。

また、別紙 2 道の駅津和野温泉なごみの里 ZEB 化改修事業性能検証業務特記仕様書中に記載のある性能検証業務（機能性能確認フェーズ）及び省エネチューニングにかかる費用についてもそれぞれ明記すること。

カ. 津和野町税等の滞納がないことの証明（原本）

キ. 消費税及び地方消費税の未納が無いことの証明（原本）

(2) 提出部数 正本 1 部 副本 8 部 ※副本は匿名処理すること。

- (3) 提出期限 令和 7 年 7 月 11 日（金）午後 5 時まで
- (4) 提出方法 事務局まで、持参又は郵送（書留又は簡易書留）すること。なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受け付けない。
- (5) 留意事項
 - ア. 用紙は原則 A4 版左綴じとするが、A3 版も可とする。ただし、その場合は中折りすること。なお、提出後の書類の変更、差し替え、再提出もしくは撤回は認めない。
 - イ. 提案内容は文章で簡潔に記載すること。なお、文章を補完するために図画等を使用することを認める。
 - ウ. 文章部分は、原則として 10.5 ポイント以上の文字で記載すること（図画等は除く）とし、読みやすさに配慮すること。
 - エ. 任意の様式による目次を添付すること。

13 プレゼンテーションの実施

- (1) 実施日 令和 7 年 7 月中旬（予定）※詳細は提案者に別途通知する。
- (2) 実施場所 津和野町役場 本庁舎
- (3) 出席者 1 事業者 3 名（グループの場合は 1 社につき 2 名）まで
- (4) 実施内容 1 事業者 40 分程度を予定
（企画提案書の説明：30 分程度、質疑応答：10 分程度を予定）
- (5) 留意事項
 - ア. プレゼンテーションの順番は、参加申込書提出順とする。
 - イ. 企画提案書等の説明に、プロジェクター等による映像を用いることを認める。この場合、次の事項を順守すること。
 - （ア）企画提案書等の内容を補完するものは認めるが、内容の変更及び追加提案は認めない。
 - （イ）スクリーン及び電源は本町で用意するが、その他必要な機材等は提案者で準備すること。
 - （ウ）機材等の不具合によるプレゼンテーション時間の延長及び説明のやり直しは認めない。
 - ウ. プレゼンテーション時の追加資料の配布は認めない。
 - エ. プレゼンテーションは非公開とする。

14 審査方法及び評価基準

- (1) 本提案の審査については、町が設置する審査委員会が企画提案書等及びプレゼンテーションの内容を評価し、総合点が最も高い者を優先交渉事業者として選定する。
- (2) 総合点が同点の場合は、企画提案内容の評価点が高い者から優先順位を決定する。
- (3) 企画提案内容の評価点も同点の場合は、事業者評価の評価点が高い者から優先順位

を決定し、事業者評価の評価点も同点の場合は、提案金額が安価な者から優先順位を決定する。

- (4) 参加提案者が1者の場合でも審査は実施し、その提案内容が審査基準を満たすと認められる場合は、その者を交渉事業者として選定する。
- (5) 点数配分、審議内容、結果についての質問、異議申し立てはできないものとする。

15 審査項目

提案事項	項目
事業者評価	・ ZEB、同等工事・業務の実績内容が充分であるか。 ・ 特に既築建築物の ZEB 化の実績があるか ・ 工事、業務実施体制、役割分担等の妥当性と、担当技術者の実績と能力は充分であるか ・ 担当技術者の所在が中国 5 県にあるか
企画提案評価	・ 事業内容の的確な理解と、事業効果・事業遂行の確実性、取組意欲はあるか ・ 施設の特性を踏まえた合理的な省エネ技術で、経済的で維持管理しやすい提案となっているか。 ・ 工事に関して具体的に提案されているか。また、有効な内容になっているか ・ 安全・環境・営業に十分配慮した提案であるか ・ 地域経済への貢献はあるか ・ 上記以外の内容で評価に値する事項はあるか
経費評価	・ 見積金額の妥当性

16 審査結果

審査結果は、審査の終了後、すべての提案事業者に対し、書面により通知するとともに、本町ホームページに掲載して公表する。

17 契約手続き

審査結果に基づき選定した優先交渉事業者と契約内容等について協議を行い代表企業と仮契約を締結する。この仮契約、津和野町の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例（平成 17 年津和野町条例第 52 号）第 2 条の規定に基づき津和野議会の議決を得たのちに本契約として成立するものとし、本契約の成立までは、発注者との契約関係が生じるものではない。

協議の結果、契約に至らなかった場合は、次点の者と順次協議を行い決定するものとする。

18 その他の留意事項

- (1) 本プロポーザルへの参加に要する費用は、全て参加者の負担とする。
- (2) 本プロポーザルへの参加に係る報酬は支払わない。
- (3) 1 者（1 グループ）1 提案とし、複数提案は禁止する。
- (4) 提出された書類等は返却しない。
- (5) 提出された書類は、本プロポーザルに係る審査目的のみで使用する。
- (6) 提出された書類は、本プロポーザルに係る審査目的の範囲で複製することがある。
- (7) 本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合には、津和野町情報公開条例（平成 17 年津和野町条例第 16 号）に基づき、提出書類を公開することがある。
- (8) 参加表明書（様式 3）の提出後に辞退をする場合は、辞退届（様式 7）を事務局に持参又は郵送して提出すること。
- (9) 提出期限以降における提出書類の差替、追加及び再提出は認めない。ただし、本町が指示した場合はこの限りではない。
- (10) 第三者が著作権を有する著作物を使用する場合は、必要な権利処理を行うこと。
- (11) 災害等やむを得ない理由により、本プロポーザルを変更又は中止する場合がある。
この場合、参加者は本プロポーザルへの参加に要した費用を本町に請求することはできない。
- (12) 参加表明書（様式 3）の提出をもって、参加者は本実施要領の記載内容に同意したものとする。
- (13) 本プロポーザルに関する説明会は行わない。ただし現地視察は自由とする。視察を希望する者は事前に事務局へ視察を希望する日時を連絡のうえ、承諾を得ること。

19 事務局（問い合わせ及び提出先）

〒699-5292 島根県鹿足郡津和野町枕瀬 218 番地 18

津和野町役場 つわの暮らし推進課

TEL 0856-74-0092

E-mail t-kurashi@town.tsuwano.lg.jp