

(仮称)上田市オープンドアスクール
施設整備等事業者選定プロポーザル
実施要領

令和8年7月

上田市教育委員会 学校教育課

目 次

第1章 目的	1
第2章 事業概要等	
1 事業名称	1
2 実施要領等に関する問合せ先	1
3 事業目的	2
4 事業場所等	2
5 事業の基本方針	2
6 プロポーザル方式を採用する理由	3
7 事業期間	3
8 事業範囲	3
9 事業費の総額(見積金額の限度額)	4
第3章 応募者の募集及び選定に関する事項	
1 募集方法	5
2 募集及び選定スケジュール	5
3 募集及び選定の手続き	5
4 応募者の参加資格要件	10
5 応募に関する留意事項	12
6 提案の審査に関する事項	13
第4章 市と事業者とのリスク分担	
1 リスク分担に関する基本的な考え方	14
2 予想されるリスクと責任分担	14
第5章 契約に関する事項	
1 契約及び協議	15
2 契約の枠組み	15
3 契約保証金	15
4 支払条件	16
第6章 事業実施に関する事項	
1 誠実な業務遂行	17

第7章 その他

1 情報の提供	17
2 特許権等の使用責任	17
3 本要領に定めのない事項等	17

別表 予想されるリスクと責任分担表

1 共通リスク	18
2 設計リスク	19
3 建設リスク	19
4 施設リスク	20

第1章 目的

本市では、不登校児童生徒数が増加傾向にあり、こうした子供たちの日中の居場所や学習環境の整備が急務である。加え、形式的には、中学校を卒業したものの、十分な学習支援が得られないなどの理由により、社会的な自立が難しく、課題を抱える若者の増加も顕著である。

また、本市における外国籍市民数は年々増加傾向にあり、継続的な就労や生活維持を目的とした学び直しのニーズの更なる高まりや国における外国人労働者の受入れ制度の改正、本市における生産年齢人口の減少に伴う、外国籍市民の労働力確保など、社会構造的な課題解決に向けた受け皿の確保も重要である。

こうした課題に対応するため、国籍や年齢、世代を超え、誰にでも開かれた多様な学びの環境として、学びの多様化学校と夜間中学を併設する(仮称)上田市オーブンドアスクールを設置する。

本事業は、当該学校に通学する生徒の多様なニーズに応えるフレキシブルな学習環境が必要であり、こうした学校の特性を踏まえた建築計画(校舎配置、教育活動の動線、安全対策等)の立案を要するため、民間事業者の多岐に渡る専門知識や技術、経験による創意工夫を有効活用するとともに、長期に渡る施設の維持管理面も考慮した施設整備の計画や業務の効率と一元化、また、事業費に係る財政負担の平準化等を図ることが可能であるBTO方式(解体、設計、施工、維持管理一括発注方式)により実施し、事業者が当該校舎を令和10(2028)年2月29日までに完成させ、市に引渡した後、令和10(2028)年4月1日に開校することを目的とする。

本実施要領は、実施体制、資金計画、要求水準書に係る技術提案力、維持管理計画、事業遂行能力等を総合的に評価し、業務の主旨や学校の特性、事業内容を十分に理解した上で適切に事業遂行できる事業者を総合的な見地から判断して審査するため、それに係る必要事項について定める。

第2章 事業概要等

1 事業名称

(仮称)上田市オーブンドアスクール施設整備等事業

2 実施要領等に関する問合せ先

(事務局)長野県上田市教育委員会学校教育課(担当:竹原)

〒386-8601

長野県上田市大手一丁目11番16号

電話 0268-23-5101

FAX 0268-23-3745

E-mail gakukyo@city.ueda.nagano.jp

上田市ホームページ <https://www.city.ueda.nagano.jp/soshiki/gakukyo/131977.html>

3 事業目的

上田市では、様々な事情により学校に通うことが困難な児童生徒に対し、一人ひとりの状況や特性に応じた柔軟な学びの機会を提供するとともに、日本語の理解が十分でない外国籍市民や、義務教育の機会を十分に得られなかった人々を対象とした教育の場を整備する。

そのため、学びの多様化学校と夜間中学校の機能を併せ持つ「オープンドアスクール」を設置し、誰もが年齢・国籍・学習歴に関わらず学び直しや社会参加に向けた基礎的能力を育むことができる環境を構築する。本事業は、既存建物の解体、新設校舎の設計及び建設並びに完成後の引渡し及び、当該施設の維持管理を一体的に実施する包括事業である。

事業者によって整備した新設校舎を完成後速やかに市に所有権を移転し、当該校舎を市が購入取得するものである。

また、引渡し後の維持管理業務については、事業者がこれを実施するものとする。

4 事業場所等

- | | |
|-----------|--|
| (1) 建設場所 | 地籍：上田市天神二丁目番外 420番 1(上田市役所第二庁舎敷地ほか)
上田市天神二丁目番外 427番 1 |
| (2) 区域 | 非線引き都市計画区域 |
| (3) 用途地域等 | 準工業区域、建ぺい率60%、容積率200%
準防火地域 |
| (4) 敷地面積 | 約 3,539 m ² |
| (5) 施設規模 | 延床面積 約800m ² |
| (6) 想定構造 | 鉄骨造又は軽量鉄骨造などの非木造 平屋建て |

5 事業の基本方針

本事業の基本方針は、次の各号に掲げるとおりである。

- (1) 出会い、向き合い、つながりの場所
 - ① 自分のペースで、自分らしく、ありのままの自分を受入れ、学ぶことのできる環境の創出
 - ② 生徒の個々のニーズに対応した「通いたくなる学校」としての教育環境の整備
- (2) 多様な学びの循環を創る教育環境
 - ① 多様な世代、性別、国籍の生徒が利用し、多様な価値観との出会いを通じた、多様性に対する理解を深めていく環境の構築
 - ② 安心とともにある学びの場として、「学校らしくない学校」をイメージした空間、設備、環境を備えた学習環境の創出
 - ③ 地域との交流や社会との繋がりを実感でき、社会的自立に向けた力を育む学習の場
 - ④ 地域に開かれ、地域住民や地元企業が参画する学校づくりの実現と、地域社会に支えられ生徒一人ひとりの個性や能力を伸ばしていくための教育環境の整備

6 プロポーザル方式を採用する理由

本事業は、既存建物の解体、新設校舎の設計及び建設並びに完成後の施設の引渡し、及び当該施設の維持管理を一体的に実施する BTO 方式による包括事業である。

本事業においては、施設整備に係る設計及び建設に関する高度な技術力及びノウハウに加え、施設の長期的な維持管理を見据えたライフサイクルコストの低減、性能確保及び維持管理の効率化を総合的に実現することが求められるため、実施体制、資金計画、要求水準書に係る技術提案力、維持管理計画、事業遂行能力等を総合的に評価し、最も優れた事業者を選定するため、公募型のプロポーザルにより募集を行うものである。

7 事業期間

- | | |
|--------------|---|
| (1) 契約締結の時期 | 令和8年10月上旬 |
| (2) 事業契約期間 | 契約締結日から令和24年3月31日まで |
| (3) 設計・工事期間 | 契約締結日の翌日から令和10年2月29日まで |
| (4) 施設引渡日 | 令和10年2月29日まで |
| (5) 供用開始日 | 令和10年4月1日(開校予定日) |
| (6) 維持管理業務期間 | 令和10年3月1日から令和24年3月31日まで
(施設引渡日以降に係る維持管理) |
| (7) 施設等の所有権 | 令和10年2月29日までに市へ引渡しを完了し、所有権移転の手続きを行うこと。 |

8 事業範囲

- (1) 既存建物の解体撤去及びその他関連業務
 - ① 各種申請許可手続き 一式
(JR、しなの鉄道、関係機関、官公庁との協議及び許可等手続きの書類作成、申請手続きのほか、各種関係法令に係る許認可、申請、手続きに係る業務)
 - ② 設計業務 一式(現地調査、アスベスト調査を含む)
 - ③ 解体撤去工事
(敷地内の解体撤去対象建物及びプレハブ倉庫、付属物等の処分、アスベスト除去も含む)
- (2) 校舎設計及びその他関連業務
 - ① 各種許認可手続き 一式
(JR、しなの鉄道、関係機関、官公庁との協議、建築確認等の書類作成及び申請)
 - ② 基本・実施設計 一式(現況測量、地盤調査、建築、電気設備、機械設備、外構整備等)
 - ③ その他関連業務 一式(詳細は、別紙「要求水準書」に記載のとおり)
- (3) 建設及びその他関連業務
 - ① 建設工事(建築、電気設備、機械設備)

- ② 家具、備品等の調達及び据付け(黒板、ロッカー等の家具、備品類)
- ③ 外構整備工事(駐車場等整備)
- ④ 校舎完成後の引渡し、所有権移転に係る手続き
- (4) 工事監理業務
 - 解体、建設、外構整備に係る工事監理業務 一式
- (5) 維持管理業務
 - 事業期間内における施設建物及び設備に係る法定・定期点検及び保守点検業務
 - ① 建築物保守管理業務
 - ア 建築基準法に基づく特殊建築物の法定点検
 - イ 完成後 13年目の建物性能保持のための補修業務(令和 22 年度の実施を予定)
 - ② 建築設備保守管理業務
 - ア 空調換気設備(換気設備、排煙設備、その他フロン排出抑制法に伴う漏洩点検等を含む)
 - イ 給排水衛生設備(受水槽設置の場合は、これに係る点検、清掃業務を含む)
 - ウ 電気設備(受変電設備などの電気工作物の保管管理業務を含む)
 - エ 防災設備、防火設備
 - オ 消防設備
 - カ 機械警備業務
 - キ その他法令上必要となる設備点検

9 事業費の総額(見積金額の限度額)

(1) 総事業費上限額

本事業に係る提案上限額は、837,072,000 円(消費税及び地方消費税の額を含む)である。

- ① 事業費の積算にあつては、上限額の範囲内とし、これを上回る提案を行った応募者は失格とする。
なお、市は、当該上限額の算出根拠を公表しないものとする。
- ② 本提案にあつて下下限額は設定しないものとする。
- ③ 提案にあつての上限額であり、契約額を示すものではないことに留意すること。

(2) 事業費年度別上限額(消費税及び地方消費税の額を含む)

令和 8 年度	0 円
令和 9 年度	275,270,000 円
令和 10 年度	39,343,000 円
令和 11 年度	39,343,000 円
令和 12 年度	39,343,000 円
令和 13 年度	39,343,000 円
令和 14 年度	39,343,000 円
令和 15 年度	39,343,000 円
令和 16 年度	39,343,000 円

令和 17 年度	39,343,000 円
令和 18 年度	39,343,000 円
令和 19 年度	39,343,000 円
令和 20 年度	39,343,000 円
令和 21 年度	39,343,000 円
令和 22 年度	50,343,000 円
令和 23 年度	39,343,000 円

第 3 章 応募者の募集及び選定に関する事項

1 募集方法

募集・選定は、公募型プロポーザル方式による。

2 募集及び選定スケジュール

内 容	期 日
募集の公告	令和 8 年 7 月 3 日(金)
実施要領等に関する質問書の提出期限	令和 8 年 7 月 13 日(月) 午後 5 時 (必着)
実施要領等に関する質問の回答	令和 8 年 7 月 17 日(金) ※午後 5 時までに HP 掲載
参加表明書等の提出期限	令和 8 年 7 月 24 日(金) 午後 5 時(必着)
公募型プロポーザル参加資格確認結果通知書 及びプレゼンテーション参加要請書の発送	令和 8 年 7 月 30 日(木)
提案書等の提出	令和 8 年 7 月 30 日(木) ～8 月 17 日(月) 午後 5 時(必着)
参加を辞退する場合の参加辞退届提出期限	令和 8 年 8 月 17 日(月) 午後 5 時(必着)
プレゼンテーション等実施	令和 8 年 8 月 20 日(木) 又は 8 月 25 日(火) ※日時は別途連絡
優先交渉権者の決定、選定結果の通知及び 公表、仮契約の締結	令和 8 年 8 月下旬
上田市議会による議決後本契約の締結	令和 8 年 9 月下旬～10 月上旬

3 募集及び選定の手続き

(1) 実施要領等に関する説明会は行わない。

(2) 募集公告及び実施要領等の取得方法

① 公告日 令和8年7月3日(金)

② 取得方法 本市のホームページからダウンロードすること。

<https://www.city.ueda.nagano.jp/soshiki/gakukyo/131977.html>

(3) 現地視察

企画提案書の作成等にあたり、現地調査の必要があれば開催する。

現地視察を希望する場合は、第2章-2に記載の事務局まで連絡し、日時を決定すること。

なお、質疑については、(4)により行うこととし、現地調査においては受付及び回答は行わない。

(4) 実施要領等に関する質問の受付

① 受付期間 令和8年7月3日(金)から令和8年7月13日(月)午後5時00分まで

② 受付方法 質問書(様式第1号)に質問内容を簡潔にまとめて、Eメールにより事務局へ送信するとともに、確認のため必ず事務局の担当者宛てに電話をすること。

なお、送付するメールの件名は「オープンドアスクールプロポーザル質問 事業者名」で送付すること。

(5) 実施要領等に関する質問の回答

質問に対する回答については、一括して質問回答書として取りまとめを行った上で、令和8年7月17日(金)午後5時までに、市ホームページに掲載する。

なお、質問者から提出があった質問について、市が必要と判断した場合は、その内容について、電話等により照会を行うことがある。また、質問回答書の内容は、本要領等の追加若しくは修正とみなすものとする。

(6) 参加表明書等の提出

① 提出期間 令和8年7月17日(金)から令和8年7月24日(金)

午前9時00分から午後5時00分まで(土日、祝日及び正午から午後1時までを除く)

② 提出書類 ア 参加表明書(様式第2号)

イ 会社概要(様式第4号の1)

ウ 企業状況確認表(様式第4号の2)

エ 各役割における責任者業務実績表(様式第4号の3)

オ 事業実績一覧表(様式第5号)

<グループで参加する場合は、以下についても提出すること>

カ グループ構成表(様式第3号)

キ 事業実施協定書(任意様式)の写し

協定書は、以下の事項について記載されたものとする。

- ・グループの名称
- ・代表構成員及び構成員の名称
- ・代表構成員の権限(発注者との協議、契約、変更協議、請求、受領等)
- ・各構成員の役割分担
- ・責任の範囲(連帯責任等)
- ・構成員の変更禁止事項
- ・協定期間

※代表者の権限については、上記協定書により確認するため、委任状の提出は求めない。ただし、協定書にその旨記載がない場合は、構成員から代表構成員への委任状の提出を求められることがある。

- ③ 提出方法 持参又は郵送により事務局あてに提出すること(郵送の場合は期限内必着とし、不達及び遅配を原因として応募者に不利益が生じても、市はその責を負わない)。

(7) 提案書等の提出

参加資格確認結果通知書により参加資格を有することを確認後、次のとおり提出すること。

- ① 提出期間 令和8年7月30日(木)から令和8年8月17日(月)
午前9時00分から午後5時00分まで(土日、祝日及び正午から午後1時までを除く)
- ② 提出書類
- ア 提案書提出届(様式第7号)
 - イ プレゼンテーション出席者報告書(様式第8号)
 - ウ 類似施設業務の実績概要(様式第9号)
 - エ 設計、工事監理及び施工体制(様式第10号)
 - オ 工程説明書(様式第11号)
 - カ 資金調達計画書(様式第12号)
 - キ 整備方針に係る企画提案書(様式第13号)
 - ク 維持管理業務計画説明書(様式第14号)
 - ケ 地域経済貢献に係る提案書(様式第15号)
 - コ 要求水準に係る事業企画提案計画図(図面の様式は任意)
新設校の「コンセプト」、「基本方針」、「施設整備方針」等、本事業の要求水準書を満たす空間構成、配置・平面計画、施設整備に係る技術的提案図面を提出すること。
 - ・ 配置図 A3判
 - ・ 平面図 A3判
 - ・ 立面図又は完成イメージ図 A3判
 - ・ 設備概要(図面でなくても概要が分かるものであれば可) A3判
 - サ 事業費の概算見積書(様式16号の1)
 - シ 提案価格内訳書(様式第16号の2)
 - ス 非公開としたい情報届出書(様式17号) ※該当する場合のみ
- ③ 提出部数
- ア 正本2部 提出書類のアからシを綴じ込み提出すること。
 - イ 副本10部 提出書類のアからシについて、
 - ・ 9部は、綴じ込み提出すること。
 - ・ 1部は、綴じ込まず提出すること。
 - ウ 副本の電子データを収録したCD等を1部提出すること。

- ④ 提出方法 ア 持参又は郵送により事務局あてに提出すること(郵送の場合は期限内必着とし、不達及び遅配を原因として応募者に不利益が生じても、上田市はその責を負わない)。
- イ 各様式は、②提出書類のアからシの順番に揃えて綴ること。綴り方については、任意とするが、A3判の様式については、Z折り(片袖折り)とし、A4判のサイズに揃えて綴ること。
- ウ 綴じ込み方法は指定しないが、見やすさに配慮すること。

⑤ 整備方針に係る企画提案書(上記(7)－②－キ)の作成について

ア 共通事項

- ・ 企画提案書は要求水準書との整合を十分に図り、別紙(仮称)上田市オープンドアスクール施設整備等事業者選定プロポーザル審査基準(以下、審査基準という。)に沿って作成すること。
- ・ 企画提案書はプレゼンテーションを前提として作成すること。
- ・ 記載内容については明瞭かつ具体的なものとし、専門知識を有しない者に対して配慮すること。

イ 企画提案内容について

以下のテーマ項目について、施設整備にあたっての企画提案をすること。

a 教育環境の安心安全性に係る創意工夫の提案

- ・ 学校の特性、多様な生徒の特性を考慮した安心、安全な学習環境の提案
- ・ 夜間も含めた防災や防犯性能を備えた提案、計画

b 機能的で快適な教育環境の充実に係る提案

- ・ 多様な学習ニーズに対応した柔軟でフレキシブルな平面計画や学習環境の提案
- ・ 教室及び各諸室の機能的な配置や生徒の動線への配慮
- ・ 生徒の特性に配慮した快適性能(採光、通風、換気、遮音等)
- ・ 教育環境等の変化に対応可能な工夫
- ・ 隣接するJR等の騒音などに対する防音対策

c 経済的で効率的な整備

- ・ 「ZEB ready」を考慮したエネルギー効率や環境に配慮した計画
- ・ 長期維持管理を見据えたメンテナンス性、耐久性を考慮した設備計画
- ・ ライフサイクルコストの低減

d 適切な施工計画に係る提案

- ・ 敷地全体の有効活用と既存建物に配慮した計画
- ・ 工事中の品質管理、施工品質が確保された計画
- ・ 隣接する JR やしなの鉄道の運行に配慮した施工計画
- ・ 工事期間中、敷地内で機能する市の事務所等の運営に配慮した計画
- ・ 近隣住民、周辺環境に対する安全、環境対策

⑥ 参加を辞退する場合

参加表明書の提出後に参加を辞退する場合は、郵送、メール又は持参により、令和 8 年 8 月 17 日(月)午後 5 時必着で参加辞退届(様式第 6 号)を提出すること。なお、辞退することによって、今後の市との契約等について不利益な取り扱いを受けるものではない。

(8) 提案内容に関するプレゼンテーション等の実施

市は応募者に対して、提案内容に関するプレゼンテーション等の実施を要請する。

① 実施日 令和8年8月20日(木)又は25日(火)(予定)

日時は別途連絡する。

② 開催場所 上田市役所 本庁舎会議室(予定)

③ プレゼンテーションの実施方法

一応募者につき、プレゼンテーション20分以内、質疑応答 20 分程度とする。

このプロポーザルを担当する者を含め、一応募者につき4名までの出席を可とする。なお、応募者多数の場合は、実施予定日以外の日程を設定することがある。

④ 使用物品

プロジェクタ、スクリーン、電源、HDMI ケーブルは市が用意する。パソコンは応募者が持参すること。

(9) 審査委員会の設置

本件における審査は、本市職員の委員 7 名で構成される「(仮称)上田市オープンドアスクール施設整備等事業者選定プロポーザル審査委員会」(以下「審査委員会」という。)において行うこととする。

審査委員会において提案内容を審査し、評価点の合計が最も高い者を優先交渉権者とする。ただし、最高得点者が複数となった場合は、提案価格評価の得点が高い順とし、提案価格評価が同得点の場合は、審査委員会にて協議し優先交渉権者を選定するものとする。また、優先交渉権者と協議が整わない場合、又は契約を締結できない事由が発生した場合は、次点者を優先交渉権者とする。

なお、審査委員会の委員構成は、次のとおりである。

- ・ 教育次長
- ・ 学校教育課長
- ・ 教育参事
- ・ 教育総務課長
- ・ 教育施設整備室長
- ・ 建築課長
- ・ 学校教育担当指導主事

(10) 審査及び優先交渉権者の決定

① 審査

選定に係る審査は、審査委員会の委員(以下「審査委員」という。)が行う。

② 優先交渉権者の決定

市は審査委員会による審査結果の報告を受けて「優先交渉権者」及び「次点交渉権者」を決定する。

③ 選定結果の通知及び公表

選定結果は、応募者全員に文書で通知するとともに、市ホームページにて概要を公表する。

④ 審査結果に関する問い合わせ

審査結果に関する問い合わせには原則として応じない。また、異議を申し立てることはできない。

4 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成は、以下の(2)に示すとおりとする。また、応募者は、参加表明書の提出時において、次に掲げる(3)のすべての要件を満たすこととする。

(2) 応募者の構成

- ① 応募者は、既存建物の解体、新設校舎の設計、建設(外構含む)、維持管理業務等、本業務を確実に遂行するための能力、資格及び、組織(人員体制)を有するものとし、単独企業又はグループでのいずれの参加も可とする。
- ② グループで参加する場合は、以下の(5)－①で示すとおり、代表者を定めるものとし、本事業における市との契約締結は、当該代表者で行うものとする。
- ③ グループで参加する場合は、構成企業間における役割分担、責任関係等を定めた「事業実施協定書」を締結し、その写しを市に提出すること。

(3) 応募者の共通要件(単独、グループ参加とも)

応募者は、構成員も含めて、次に掲げる①から⑧までのすべての要件を満たすものとする。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に規定された者でないこと。
- ② 上田市建設工事等入札参加資格者に係る入札参加停止措置要綱(平成22年告示第80号)に規定する指名停止を受けていない者であること。
- ③ 会社更生法(平成14年法律第154号)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき更生手続開始又は再生手続開始の申立てをしていない者であること。
- ④ 法人税、消費税及び地方消費税に未納の税額がない者。
- ⑤ 上田市に課税客体があるものにあつては、市税の滞納がない者。
- ⑥ 上田市契約に関する暴力団等排除措置要綱(平成24年告示第81号)に基づく排除措置を受けていない者。
- ⑦ 一応募者の構成員は、他の応募者の構成員となることはできないものとする。また、応募者の構成員の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は市の承認を得て変更するものとする。
- ⑧ 下請業者等(協力事業者)の選定にあたっては、上田市内の事業者(上田市内に本店または、本社を有する事業者)を優先して採用するよう努めること。

(4) 単独企業で参加する場合の参加資格要件(グループで参加する場合の代表者要件)

- ① 上田市令和7・8・9年度物品入札(見積)参加資格者名簿に登録(参加希望業種が「リース・レンタル」)され、県内に事務所がある者であること(所在地区分が県内である者)。
- ② 公共施設または、公共的施設のリース実績があること。併せて、公告の日から起算して過去10年間に、公共施設又は公共的施設のBTO事業の実績があること。
(※公共的施設とは、病院、公会堂、ホテル、学校など多くの人が利用する施設をいう。)
- ③ 建設業法第15条の規定に基づく、建築一式工事の特定建設業許可を得ていること。
- ④ 直近における経営事項審査結果の建築一式工事の総合評定が1200点以上であること。
- ⑤ 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ⑥ 監理技術者及び主任技術者は、建設業法に規定される資格、実務経験を有するとともに、常勤で3ヶ月以上の雇用関係にある者を専任で配置できること。
- ⑦ 維持管理業務を行う者は、応募者が選定する下請け及び、協力事業者を含め、当該業務の実施に必要な資格、許認可を有していること。
また、下請け及び、協力事業者を活用する場合は、提案書において、当該業務を担当する者の資格、役割分担、体制を明示すること

(5) グループで応募する場合の参加資格要件

- ① グループで応募する場合は、業務を統括する代表者を定めるものとし、代表者に係る資格要件については、上記(4)に示すとおりとする。
- ② 設計及び工事監理業務を行う者
 - ア 上田市令和7・8・9年度建設コンサルタント業務等入札参加資格者名簿の業種「建築コンサルタント」に登録されている市内事業者(上田市内に本店または、本社を有する事業者)であること。
 - イ 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
 - ウ 延床面積800㎡以上の学校校舎の設計・工事監理の実績を有すること。
- ③ 施工業務(建設、解体工事)を行う者
 - ア 上田市令和7・8・9年度建設工事等入札参加資格者名簿に登録された市内事業者(上田市内に本店または、本社を有する事業者)で、建築一式工事の格付けが A ランクであること。
 - イ 公告の日から起算して過去10年間に、国(公社・公団を含む)又は地方公共団体が発注した建築一式工事(新築・増築・改築工事を含む。ただし、木造は除く。)において、1件当たり150,000千円以上のものを元請として施工し、工事を完了させた実績を有していること。
 - ウ 建設業法第15条の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を得ていること。
 - エ 監理技術者及び主任技術者は、建設業法に規定される資格、実務経験を有するとともに、常勤で3ヶ月以上の雇用関係にある者を専任で配置できること。

④ 維持管理業務を行う者

ア 応募者(グループの場合は構成員を含む)又は応募者が選定する下請け及び、協力事業者が、当該業務の実施に必要な資格、許認可を有していること。

イ 下請け及び、協力事業者を活用する場合は、提案書において、当該業務を担当する者の資格、役割分担、体制を明示すること。

5 応募に関する留意事項

(1) 使用言語及び単位、時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(2) 実施要領等の承諾

応募者は、提案書の提出をもって、実施要領等の記載内容を承諾したものとする。

(3) 費用負担

応募者の提案に係る必要経費等、プロポーザル参加に係る諸費用については、すべて応募者の負担とする。

(4) 審査書類の取扱い

① 応募者が提出した審査書類に含まれる著作物の著作権は、応募者に帰属するものとする。ただし、市は、本事業に関する広報、説明、記録等の目的の範囲内において、公表、展示その他必要な方法により無償で利用できるものとし、応募者はこれを許諾する。

② 市は、本応募によって得た内容について、提案した応募者の知的財産に配慮し、内容及び提案者に関する情報等の保護を徹底し、本業務に必要となる範囲において、庁内・関係機関と調整する場合のみ使用するものとする。

③ 提出された書類等は、上田市情報公開条例第7条の規定により公開する場合がある。非公開とした情報がある場合は、「非公開としたい情報届出書(様式第17号)」により届け出ること。ただし、本届出を行っても、上田市情報公開条例第8条に規定する不開示情報に該当しない場合は、公開対象となる。

④ 提出された本事業のプロポーザル審査に係る一切の書類は返却しない。

⑤ 市は、本プロポーザル以外の目的で提出された書類を使用したり、情報を漏らすことはない。

(5) 閲覧可能である資料について

① 以下の資料は、提案書作成の参考として閲覧することができる。

ア 建設敷地内の給排水設備台帳

イ 建設敷地内の既存ガス配管図

ウ 解体対象施設であるプレハブ倉庫の図面

- ② 資料の閲覧を希望する場合は、事務局まで事前に電話で申し込み、指定の日時に事務局へ来庁すること。
- (6) 応募者の複数提案の禁止
応募者は、複数の提案を行うことはできない。
- (7) 審査書類の変更禁止
原則として、提出期限以降の審査書類の変更は認めない。
- (8) 虚偽の記載をした場合
応募者が参加表明書、提案書等の審査書類に虚偽の記載をした場合は当該応募を無効とする。
- (9) 参加辞退
応募者が参加表明書を提出した後に参加を辞退する場合は、令和8年8月17日(月)午後5時まで、参加辞退届(様式第6号)を事務局に郵送、メール又は持参で提出すること。
なお、メールで送付する場合は、代表者印を押印したものを送付することとし、後日、原本を郵送又は持参により提出すること。
- (10) 失格要件
応募者が次のいずれかに該当した場合は、すでに決定した事項を取り消し、失格とすることがある。
 - ① 選定期間中及び契約締結までの間に本実施要領の「4 応募者の参加資格要件」を欠いた場合。
 - ② 提出された書類に虚偽の内容が記載されている場合及び要求水準書の要件を満たしていない場合。
 - ③ 必要な提出書類の全部もしくは一部を提出しなかった場合及び提出書類に記載すべき事項の全部もしくは一部を記載していない場合。
 - ④ 書類の提出の期限、方法、提出先が適合しない場合。
 - ⑤ プレゼンテーションに参加しなかった場合。
 - ⑥ 審査委員会の公正な審査を妨げた場合。
 - ⑦ 見積書の金額が提案上限額を超過した場合。
 - ⑧ 参加資格を有することが不相当であると審査委員会が認めた場合。

6 提案の審査に関する事項

- (1) 審査に関する基本的な考え方
審査は、解体、設計、施工、維持管理業務等の事業全体の実効性について、提出された提案書類について、評価基準(以下の(3)に記載)に基づき、公正に行う。
- (2) 審査体制
審査は、審査委員会において行う。
- (3) 審査手順
審査は、次の着眼点により、総合的に評価する。
 - ① 実績・体制評価

- ア 代表者の実績
- イ 設計・工事監理業務における適切な技術者、担当者の配置
- ウ 施工業務における適切な技術者、担当者の配置
- ② 工程評価
 - ア 校舎引渡しまでの全体工程
 - イ 工期遵守の方策と実施体制
- ③ 資金調達計画
- ④ 整備方針評価(以下のテーマに対する施設整備方針の企画提案)
 - ア 教育環境の安心と安全性
 - イ 機能的で快適な教育環境の充実
 - ウ 経済的で効率的な整備
 - エ 施工計画の妥当性
- ⑤ 維持管理業務評価
 - ア 事業期間中の長期に渡る業務の実施方針、メンテナンス計画
 - イ 維持管理業務の実施体制
- ⑥ 地域経済評価
 - ア 地域経済への貢献(市内業者の活用体制)
- ⑦ 企画提案
 - ア コンセプト、基本方針、施設整備方針等の要求水準を満たした空間構成、配置計画、施設整備に係る技術的提案(図面による提案)
- ⑧ 提案価格評価
 - 審査基準に記載した算定方式で求める。
- (4) 審査基準及び配点
 - 審査基準及び配点については、別紙審査基準のとおりとする。

第4章 市と事業者とのリスク分担

1 リスク分担に関する基本的な考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、適正にリスクを分担することで、より低廉で高品質なサービスの提供を目指すことにある。

本事業における既存施設の解体、新設校舎の設計・建設並びに事業期間中の維持管理業務において発生するリスクは、原則として事業者が負うこととする。ただし、本施設等の所有に係るリスク並びに市が負担することが合理的と判断されるリスクについては、市が相応のリスクを負うこととする。

2 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、別表「予想されるリスクと責任分担」のとおりとする。

第5章 契約に関する事項

1 契約及び協議

(1) 契約の締結

- ① 本事業の業務内容について双方合意の上、事業者が仕様書、見積書及び、積算内訳書を作成するものとし、当該見積書及び積算内訳書を徴取し、地方自治法施行令第167条の2に基づく随意契約の方法により仮契約を締結する。
- ② 優先交渉権者は、決定後、速やかに市と協議を行ったうえで仮契約を締結しなければならない。仮契約は上田市議会で可決されたとき、本契約として効力を生ずるものとする。
なお、優先交渉権者が本契約の締結までに資格要件を満たさなくなった場合又はその他の理由により本契約が締結できなくなった場合、市は次点交渉権者との間で契約交渉を行う。
本契約締結後、直ちに設計(基本設計・実施設計)に関する協議を行うこととする。また、協議は、優先交渉権者の提出案の範囲内で行うものとする。ただし、市と優先交渉権者の合意により内容を変更することができるものとする。

2 契約の枠組み

(1) 契約時期

令和8年9月下旬から10月上旬(予定)

(2) 契約期間

契約締結日から令和24年3月31日まで

(3) 契約内容

債権を第三者に譲渡することや債権を引き受けることはできないものとする。

3 契約保証金

(1) 事業者は、以下の金額に対する契約保証金を納めること。

ただし、事業者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したとき、又は銀行等による履行保証がなされ、その保証証券を市に寄託した場合は、契約保証金の納付を免除する。

① 施設整備費(解体、設計、建設)に係る契約保証金

ア 事業者は、施設整備費(解体、校舎の設計、建設業務に係る対価)の総額(消費税及び地方消費税を含む)の10%以上に相当する金額の契約保証金を本事業契約締結後、速やかに納付すること。

イ 当該施設整備費に係る保証金については、校舎の引渡しが完了した時点で、保証金は全額還付(保証証券等を返還)する。

② 維持管理業務に係る契約保証金

ア 各年度の維持管理業務費の総額(消費税及び地方消費税を含む)の10%以上に相当する金額

イ 令和22年度については、通常年度の維持管理業務費に当該年度に実施する建物大規模補修

業務に係る経費を加算した額の総額(消費税及び地方消費税を含む)の10%以上に相当する金額とすること。

ウ なお、維持管理業務期間中の契約保証金は、毎年度、当該年度の維持管理業務費の総額に基づき、再算定を行い、更新手続きを行うものとする。

4 支払条件

(1) 事業費

事業費は、次に掲げる内訳から構成される。

① 校舎購入費(施設整備費)

ア 事業者が実施する施設の設計、建設(解体・撤去、建設工事、備品工事、工事監理業務、外構整備)の施設整備に係る経費

イ 各種申請業務等、必要となる行政手続き及び所有権移転に係る費用等

ウ 上記ア及びイに係る消費税及び地方消費税

エ 保険料(履行保証保険、賠償責任保険等)

オ 分割手数料(施設整備費の分割払いに係る金利手数料)

② 維持管理費

ア 本事業における維持管理業務に係る経費(令和22年度実施の建物大規模補修費を含む)

イ 上記アに係る消費税及び地方消費税

(2) 支払方法

① 校舎購入費

ア 引渡し年度(令和9年度)の支払額

・ 公立学校施設整備費負担金に係る以下の国庫補助対象経費相当分について、引渡し年度に支払うこととし、令和9年度の上限額に見込んでいる。

・ これに該当する経費は、設計費、本体工事費、関連設備費(電気、給排水、空調設備等)、工事監理費、関係法令に基づく申請に係る経費一式とする。

ただし、学校家具、備品とみなされるもの(固定等されていないもの)は、原則含めない。

・ 解体工事に係る経費については、校舎購入費に含むものとするが、上記、国庫補助対象経費分とは別に、令和9年度から令和23年度までの事業期間で均等割りした額(年間額)を令和9年度から毎年度支払うものとし、各年度、年4回(6月末、9月末、12月末、3月末の予定)の割賦での支払いを予定している。

イ 上記、ア以外の校舎購入経費(解体工事費を除いた金額)は、令和10年度から令和23年度までの事業期間で均等割にした額(年間額)を令和10年度から各年度、年4回(6月末、9月末、12月末、3月末の予定)の割賦での支払いを予定している。

ウ 具体的な支払回数等については、市と事業者で協議の上、契約書において定める。

エ 公立学校施設整備費負担金に係る国庫補助対象経費の補助単価が契約締結後に国の単価改定等により、変更された場合は、当該補助対象経費に相当する支払額(上記アに記載の金額)を、補助単価の改定内容を反映した額に変更する場合がある。

オ 上記、エのとおり、補助対象経費の変更が生じた場合は、当該年度の支払額のみならず、その後の各年度ごとの均等払い額についても再計算し、変更するものとする。

この時、再計算に用いる割賦条件(利率、支払期間等)は、契約締結時に定めた条件を用いるものとし、補助単価改定を理由として変更しないものとする。

② 維持管理費

ア 施設引渡し年度の令和9年度は、引渡し日以降の1か月分を支払うものとする。

イ 引渡し年度以降は、令和10年度から令和23年度までの事業期間で均等割りした額(年間額)を各年度、年4回(6月末、9月末、12月末、3月末の予定)の割賦での支払いを予定している。

ただし、令和22年度については、校舎建物における性能維持のための建物大規模補修に係る経費分の支払いもこれに含めるものとし、この経費分も上限額に見込んでいる。

なお、建物大規模補修に係る経費については、出来高確認を行った上で支払うことを想定している。

ウ 具体的な支払い回数等については、市と事業者で協議の上、契約書において定める。

第6章 事業実施に関する事項

1 誠実な業務遂行

契約予定者は、実施要領等及び契約に定めるところにより、誠実に本事業を遂行すること。また、市の契約窓口となり、本業務遂行上の諸手続きを行うこと。

第7章 その他

1 情報の提供

実施要領等に定めることのほか、応募の実施にあたって必要な事項が生じた場合には、市ホームページに掲載する。

2 特許権等の使用責任

企画提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護され第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、保守点検方法等を使用した結果生じた責任は、契約予定者が負うものとする。

3 本要領に定めのない事項等

本要領に定めのない事項及び本要領に疑義が生じた場合は、協議により定める。

別表 予想されるリスクと責任分担表

1 共通リスク

○:適用 △:協議

リスク項目		内 容	市	事業者
実施要領リスク		実施要領、要求水準書の誤りにより生じた場合	○	
応募リスク		応募費用の負担に関するもの		○
議会の議決リスク		議会の議決を得られない場合によるもの	△	△
契約締結リスク		市の責めによる契約締結の遅延、中止	○	
		事業者の責めによる契約締結の遅延、中止		○
		上記以外の理由による契約締結の遅延、中止	△	△
制度 リスク	法制度リスク	一般分野の法制度改正により、建設・保守・設備費用等に追加変更を生じた場合	○	
		当該事業分野に的を絞った法制度改正により、建設・保守・建設費用等に追加変更を生じた場合	○	
	許認可リスク	事業者が取得すべき許認可の未取得・取得遅延・失効		○
		上記のうち、市が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの	○	
		市が取得すべき許認可等の取得遅延・失効	○	
		上記のうち、事業者が担う役割(資料提供等)の不履行に起因するもの		○
	税制度リスク	本事業に直接影響を及ぼす税制度の変更等(消費税・地方税を含む)	○	
		法人税など上記以外の税制度の変更等		○
反対リスク		着工前の段階で、本事業の実施に対する住民の反対運動等が生じ事業着手が遅延又は中止となった場合	○	
不可抗力リスク		暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動等自然的又は人為的現象であって、予見可能な範囲を超えるもの	△	△
債務不履行リスク		市の債務不履行による中断・中止	○	
		事業者の債務不履行による中断・中止		○
物価変動リスク		インフレ・デフレによるもの	△	△
資材調達リスク		社会情勢により資材調達が困難に陥った場合(資材の高騰等)	△	△
第三者賠償リスク		事業者が実施する業務に起因する事故等		○
		上記以外に起因するもの	○	
情報漏えいリスク		資料の誤送信、USBメモリの盗難、紛失などによる情報漏えい		○
金利変動リスク		金利変動によるもの	△	△
資金調達リスク		事業の実施に必要な資金調達・確保		○
事業者の経営破綻		事業者の経営破綻等によるもの		○

2 設計リスク

リスク項目		内 容	市	事業者
設計不適合		市が要求する水準の設計ができない場合		○
設計遅延	市側の事由	市側の事由により詳細設計が一定期間に完結されず、費用増加をもたらした場合	○	
	事業者側の事由	事業者側の事由により詳細設計が一定期間に完結されず、費用増加をもたらした場合		○
設計変更	市側の事由	市側の事由により設計変更が生じ費用が増加した場合	○	
	事業者側の事由	事業者側の事由により設計変更が生じ費用が増加した場合		○
	予見せざる 用地条件等	予見できない用地条件により、費用の変更が生じた場合 (地中埋設物等の異物撤去を含む)	○	
		当初の想定を超える地盤強度による費用増大	○	

3 建設リスク

リスク項目		内 容	市	事業者
建設費増大	市側の事由	市の指示又は、市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
	事業者側の事由	事業者の責めに帰すべき事由によるもの(建設費用や建設期間の見積もりに誤差があった場合等)		○
事業遅延		市の指示又は市の責めに帰すべき事由による事業遅延	○	
		事業者の提案内容の不備、変更による事業遅延		○
		暴風、豪雨、地震、火災等予見可能な範囲を超えるもの	△	△
設計違反		設計通りに建設されなかったために、建設・設計費用の増加が生じた場合		○
業者間の紛争		企業間紛争により、建設の遅延やマネジメント費用の増加が生じた場合		○
建設段階の住民対策		建設時において、周辺環境の保全等に係る苦情処理の必要が生じた場合		○
現場の警備責任		設備・原材料の盗難・損傷により、費用増加及び遅延が生じた場合		○
現場の安全管理責任		安全管理の不足により、費用増加及び遅延が生じた場合		○
建設工事中の事故等		建設工事中に事故や第三者への損傷が生じ、費用増加及び遅延が生じた場合		○

4 施設リスク

リスク項目	内 容	市	事業者
契約不適合 (性能リスク)	施設完成後、市による検査で発見された要求水準の不適合によるもの		○
	瑕疵点検期間中に発見された要求水準の不適合に関するもの		○
建物等損傷リスク	施設の引渡し前に生じた建物等の損傷		○
市による仕様変更	運営期間中に市が仕様の変更を求めた場合	○	
施設の利用可能性	<ul style="list-style-type: none"> ・契約に定める保守点検不履行等により、施設の一部又は全部が利用に供されないことにより市が損害を受けた場合 ・上記是正のための費用が生じた場合 		○
技術革新による 施設・設備の陳腐化	施設・設備が契約期間中に陳腐化した場合	○	
	技術的な変化により、市が契約に定める以外の設備更新等を要求した場合	○	