那珂川市道善区公民館建替え事業
公募要項

令和 8 年 11 月

那珂川市道善区自治会
公民館建設委員会

はじめに

那珂川市道善区自治会における公民館建替えは、地域の多様な世代が自然に集い、地域コミュニティの活性化を図る新たな拠点づくりを目指す重要プロジェクトです。 道善公民館の歴史は古く、現在でも那珂川市における中心的な地域でもあり、市の活性化を担う場所でもあります。近年は大型のショッピングセンターが開業するなど、人口の流入も期待されるエリアとなっています。本プロジェクトでは、1 億円（消費税・設備関係・外構等含む）という厳しい予算上限のもとで、デザイン性と高い機能性を両立させるため、設計・施工一括発注方式（デザインビルド：DB 方式）を採用し、次世代も利用する公民館の提案を期待します。

那珂川市道善区公民館建替え事業 公募要項

1. 業務概要

■ **業務名：** 那珂川市道善区自治会公民館建設 基本・実施設計業務及び建設工事

■ **建設地：** 福岡県那珂川市道善 5 丁目 161 番 1（A）、161 番 3（B）、146 番地 4（C）

■ **敷地面積：** 総面積 約 799.58 ㎡

・(A) 公民館建築予定地：416.58 ㎡（既存建物・立木有。解体・撤去は別途）

・(B) 倉庫予定地：93 ㎡（今回の提案敷地には含まず）

・(C) 駐車場予定地：290 ㎡（既存遊具撤去は別途、駐車場予定（アスファルトは不要、砂利程度））

■ **用途地域等：** 市街化区域 第 1 種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、建築基準法第 22 条区域

■ **事業手法：** 設計・施工一括発注方式（デザインビルド：DB 方式による簡易型プロポーザル）

■ **提案上限額：** 1 億円以内（消費税、外構工事費、設備費用、申請費用・事務手数料等のすべてを含む）

※絶対条件：提案金額の上限は 1 億円（税込）とし、これを超える提案は失格とする。

※本公募は「価格の安さ」ではなく、「1 億円以内という定額の中でどれだけ住民にとって価値の高いデザイン・機能を提供できるか」を競う「定額での質競争（固定価格での質競争）」です。

※解体については、別途工事とする。

※計画から着工まで期間が長い為、物価の上昇が懸念されるが、増額などは認めない。着工時期を見据えた積算計画を行う事。

※補助金申請・確認申請など申請に関係する費用、設計費用など書類作成に関係する費用については、予算内に含む。

2. 要求水準について

■ **施設規模：** 総延床面積 約 215 ㎡程度（公民館新築、新築倉庫を含む）

■ **構造：** 公民館および新築倉庫：木造平屋建て

■ **建物テーマ：**地域コミュニティの拠点として、多世代交流できる空間構成

■ **主要諸室＋性能＋設備：** （※面積については、1 割程度増減は可能）

①多目的ホール（約 100 ㎡、ステージ含む）：総会想定（執行部机+椅子 10 名、住人側椅子 40 名程度）、子ども会（座 80 名程度）、役員会（長机机+椅子 40 名程度）、2 部屋に分けられる仕組みが望ましい（空調効率を重視）

②会議室（約 20 ㎡）：会議想定　机収納スペース+収納

③小会議室（約 13 ㎡）：会議想定、控室想定

④キッチンスペース：多目的に室に接し、温めやイベント時のキッチンとして機能

⑤事務室：事務机 2 人程度

⑥収納スペース：各所に設置（合計 10 ㎡程度）

⑦トイレ：男子大便器（2・小便器不要）、女子大便器（2）、バリアフリーWC（１）

⑧外部倉庫：テント 8 張、BBQ セット 4 台分、外部清掃用具を収納

■ その他：

①現在井水対応となっているため、上水の引き込みが必要(加入金は建築主負担とする)

②主要な外壁、内装材、建具、設備、断熱性能などの最低限の品質・性能基準については、公民館として景観に配慮された色調、素材であること（15 年間はメンテナンスが不要なものを提案すること）

③省エネ性能は、省エネ法同等程度とする。但し省エネ法に求められる基準より上位の性能となる場合は加点対象とするため、性能根拠を明記の事。

④構造耐震グレードはⅢ類以上とする。非構造部は C 類～B 類とする。

⑤事業提案時における基礎・構造の検討においては、発注者が開示する「周辺地盤データ」を活用し、想定地盤を設定した上で提案を行う。実際の地盤調査は、事業者選定（契約締結）後に事業者が実施し、地業工事の最適な設計を行うこと。

⑥補助金申請は那珂川市に行うもの、福岡県に行うものが想定されるが、これらの申請業務も本業務に入るものとし、建築主と協力して設計者にて補助金の申請を行うものとする。

⑦選定後のプロセス： プロポーザルで選定された提案プランは、あくまで「スタートライン（基本方針）」とし、契約後に建設委員会との「対話（打合せやワークショップ等）」を通じて、住民要望を反映したブラッシュアップを行う。

3. スケジュール

①公募公告日	2026 年 11 月 4 日(水)	
②参加表明書提出	2026 年 11 月 13 日(金)	15 時までにメールにて提出 (現地説明会参加申込書も含む)
③質疑提出期間	2026 年 11 月 14 日(土)	17 時まで随時受付（質疑回答は 11 月 22 日）
④現地見学会	2026 年 11 月 14 日(土)	10 時～　各グループ 3 名まで
⑤提案書提出期限	2027 年 1 月 15 日(金)	郵送にて提出（1 月 15 日必着）、 同じものをメールでも提出
⑥提案者プレゼン	2027 年 1 月 24 日(日)	
⑦優先交渉権者発表	2027 年 1 月 25 日(月)	

4. 参加資格要件

■ **応募者資格：**特定建設業を取得している建設会社であり、建築主及び行政申請窓口と円滑な業務連絡体制が整っている事。建築主からの入金等について管理を行う事が出来る体制である事。竣工後 1 か月・1 年・2 年・5 年・10 年の定期検査実施を確約できる体制である事。

■ **設計者資格：** 専業の建築士事務所であること。（建設会社の設計部は不可。）

■ **実績要件：** 設計者か建設会社のどちらかが、過去 10 年間に同規模程度の木造公共施設、または木造コミュニティ施設（子ども施設を含む）等の設計又は施工の実績があること。

■ **地域要件：** 建設会社については、那珂川市内およびその近郊に本店を有する会社が望ましい。（那珂川市に本社がある場合は加点対象とする。）地域要件として支店・営業所を有すること。

5. 現地説明会

■**開催日時：**令和 8 年 11 月 14 日　土曜日　10:00～
■**実施場所：**道善区公民館（〒811-1254 福岡県那珂川市道善 5 丁目 62-5　GoogleMAP）
駐車場はありません。
■**参加人数：**１グループ３名までとします。応募表明時に現地説明会参加申込書を提出してください。

6. 提出物及び提案書の提出について

■提出物は下記提出先まで指定の送付方法で資料を提出ください。

区分	提出資料	締切	送付方法
①応募時	様式 1-1　応募表明書 様式 1-2　現地説明会参加申込書 様式 1-3　設計業務・工事監理業務を行う者の参加資格に関する資料 様式 1-4　建設企業の参加資格に関する資料	11 月 13 日 15 時	メール
②質問時	様式 1-5　質問書	11 月 14 日 17 時	メール
③辞退時	様式 2-1　応募辞退書	1 月 14 日 15 時	メール
④審査時	様式 3-1　価格提案書 様式 3-2　表紙 様式 3-3　事業計画・施設整備についての提案書 様式 3-4　設計実績・施工実績	1 月 15 日 必着	郵送 及び メール

■提出先　　道善区公民館建設委員会　委員長　渡 邉 一 寿
メール　　kazuhisa@iwk.bbiq.jp
郵送先　　〒811-1254 那珂川市道善 5 丁目 56

7. 提出書類等作成要領

■ **応募等に関する書類：**応募グループは、様式 1-1 から様式 1-4 について、所定の部数を一括して提出すること。

■ **応募辞退時に関する書類：**応募時書類を提出した者で応募を辞退する場合は、応募辞退書 様式 2-1 を提出すること。

■ **審査に関する書類：**価格提案書 様式 3-1 は、金額の総額（消費税及び地方消費税相当を含む。）を記載し、封筒に入れ厳封し、１部提出する。（概算見積書も同封する。）
提案書について
・提案書には、委員会より送付された応募資格確認通知書に記載された提案受付番号を記載する。
・正本の表紙には応募グループ名を表記する。副本の表紙及び様式 3-2 から様式 3-4 については、住所、会社名、氏名等応募グループのすべての構成企業を特定できる表記は付さない。
・応募書類の変更、差替え、又は再提出は、委員会が求める場合を除き原則認めない。
・応募書類の作成に当たっては、その主旨が十分に伝わるよう、具体的かつ簡潔な文章表現とすること。
・模型の提出は不可とする。ただし、模型写真をカットとして表示することは認める。
・応募書類は片面印刷とする。
・提案書冊子は、様式 3-2 から様式 3-4 をＡ３左側２ヶ所ホッチキスでとじ、正本１部、副本１４部、計１５部を提出すること。
・様式 3-3 は、総数で２枚以内とする。
・様式 3-4 は、総数で１枚とする。
・提案書の様式は任意。（Ａ３横使い）
・提案書（様式 3-2 から様式 3-4）と同じものを PDF にし、メールでも提出のこと。

評価項目および配点表

事業者選定にあたり、建設委員会が評価を行うための審査項目と配点、着眼点は以下の通り

評価項目	配点	評価の着眼点
① 空間構成・ デザイン性	35 点	・多世代が自然に交流できる魅力的な空間配置（多目的ホールと各諸室の機能的連携）となっているか。 ・外観・内観の意匠性、地域のシンボルになりうるデザインであるか。又、多世代にとって、スムーズな動線計画や使いやすさが考慮されているか。 ・地域の人が入りやすく利用しやすい施設であるか。
② 機能性・環境配慮 省エネ（ZEB 対応）	25 点	・具体的な高断熱化、高効率設備の導入計画が計画されているか。（省エネの取り組みが具体的であるか）自然エネルギーの有効活用やパッシブデザインの工夫があるか。・使いやすく、耐久性に優れた内装・外装グレードが設定されているか（今後の修繕工事に対して、修繕費が抑えられる仕組みが検討されているか。）
③ コスト管理・実現性	15 点	・既存解体を除き、外構、設備、申請費用・事務手数料、消費税を含めて上限 1 億円以内に収まる概算見積が現実的、かつ根拠が明確であるか。（給水加入金は除く。） ・昨今の資材高騰等に対応し得るコストダウンの工夫（資材選定、規格化等）が提案されているか。 ・地盤の想定や施工計画に無理がないか。
④ 企業実績・実施体制	20 点	・同種・同規模程度（公共・コミュニティ施設等）の設計施工における確かな実績を有しているか。また、設計から施工までを円滑に進める一貫した体制があるか。 ・木材促進補助金を取得できる体制か。（加点 5 点） ・建設委員会や地域住民との『対話』を重視し、要望に柔軟に対応する姿勢が見られるか。 ・那珂川市内本社の会社であるか。（加点 5 点） ・メンテナンス体制が整っているか。
⑤ 審査員自由加点	5 点	