日本基礎ビレッジ（温浴施設及び飲食店等の複合施設）建築工事
公募型プロポーザル実施要領

１．事業の目的

日本基礎ビレッジ（温浴施設及び飲食店等の複合施設）建築工事（以下「本工事」という。）は、明和町、明和町土地開発公社と㈱邑楽館林まちづくりとの間で令和７年１月１０日に締結した「（仮称）日本基礎ビレッジ整備計画推進に関する基本協定書」に基づき、明和町が策定した「明和町まち・ひと・しごと地方創生推進計画」に沿って実施するものとする。

本工事は、官民連携による地域振興モデルとして位置付け、明和町における交流人口・関係人口の創出および地域産業活性化と地域住民と企業の交流の場の創出を目的として、温浴施設、飲食店等の複合機能を備える施設と、地域の伝統文化を継承する施設を整備するものです。

本プロポーザルは、本工事を実施するにあたり、高度な技術力や企画提案力等の総合的なノウハウを有する受注者を選定するため、公募によるプロポーザルを実施するものである。

２．事業の概要

（１）事業名称

日本基礎ビレッジ（温浴施設及び飲食店等の複合施設）建築工事

（２）事業実施者

株式会社邑楽館林まちづくり（以下「実施者」という。）

（３）事業場所

① 所在：明和町中谷１５８番地 他

② 建築工事対象敷地の面積：3890.44 ㎡（※開発区域：6105.28 ㎡）

③ 用途地域及び地区の指定

ア 用途地域 第一種住居地域（建蔽率 60%・容積率 200%）

イ 防火地域 建築基準法第 22 条区域

ウ その他地区等 指定なし

（４）施設完成後の土地所有者及び建物所有者

明和町 （以下「建物所有者」という。）

（５）施設完成後の運営者

株式会社邑楽館林まちづくり

（６）事業費負担

建物建築費：明和町

※プロポーザル対象外となる工事（別途発注扱）：実施者

（７）対象工事見積上限額

建物建築費上限額： ９０，５３０万円（消費税込）

３．対象工事概要

別紙設計図書一式のとおり

（１）構造・規模

構造：木造、平屋建て

耐火・準耐火：その他の建築物

最高高さ：９．２ｍ

最高軒高：８．９ｍ

（２）延べ床面積

９１７．１１㎡（２７７．４坪）

飲食スペース：３２３．３３㎡（９７．８坪）

大浴場ゾーン：３２４．１４㎡（９８．０坪）

廊下・ギャラリーゾーン：９６．４３㎡（２９．１坪）

個室温浴ゾーン：１１１．７４㎡（３３．８坪）

機械室：７８．６６㎡（２３．７坪）

※本工事に係る施設のコンセプトとして昭和レトロ空間（昭和中期１９５０年代～１９８０年代）を取り入れる予定で、昭和レトロ内装工事はＣ工事として別途施工するため、本工事（A,B 工事）に含まない。ただし、Ｃ工事との施工区分、取合い、下地、電源、給排水、設備接続その他必要な事項については、本プロポーザルにおいて内装提案及び VE 提案できるものとする。

（３）事業期間

事業期間は、本契約締結日～令和１０年１月３１日とし、提案により本事業の期間を短縮することは差し支えない。

４．参加資格要件

参加者は、原則単体による参加。

（１）参加者においては、以下に掲げる各要件を全て満たすこと。

① 地方自治法施行令（昭和２２年５月３日政令第１６号）第１６７条の４の規定のほか、次のいずれかに該当しない者であること。

ア 手形交換所による取引停止処分を受けてから２年間を経過しない者又は本事業の基準日の前６か月以内に手形若しくは小切手の不渡りを出した者

イ 会社更生法（平成１４年１２月１３日法律第１５４号）の適用の申請をした者で、同法に基づく裁判所からの更正手続開始の決定がされていない者

ウ 民事再生法（平成１１年１２月２２日法律第２２５号）の適用の申請をした者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始の決定がされていない者

② 国税、都道府県税及び市区町村税の滞納がないこと。

③ 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及びその利益となる活動を行う者でないこと。

④ 審査委員会の委員でないこと。

⑤ 建設業法（昭和２４年５月２４日法律第１００号)に基づく建築一式工事についての特定建設業の許可を有すること。

⑥　群馬県建設工事請負業者指定停止措置要綱第２条第２項に規定する指名停止を受けていないものであること。

⑦ 群馬県建設工事請負業者選定要領第１０条第１項に規定する令和８・９年度建設工事入札参加資格者名簿に登載された者であること。なお、本社所在地が群馬県にあること。

⑧ 令和２年４月１日から令和７年３月３１日までに、日本国内において、温浴施設の新築、増築又は改築工事を施工した実績を１件以上有すること。

なお、新築、増築及び改築の定義は、建築基準法（昭和２５年５月２４日法律第２０１号)によるものとし、増築又は改築の場合は増築又は改築部分のみを対象とし、改修部分は算入しないものとする。

※本建築工事は温浴施設を含む特殊建築物であり、温泉設備、防水・防湿性能、衛生管理、機械設備等について高度な施工技術及び品質管理が求められる。このため、本工事の品質及び安全性を確保する観点から、温浴施設の施工実績を有する事業者を参加資格とする。

⑨ 次に掲げる基準を満たすものを主任技術者又は監理技術者として当該工事に専任で配置できる者であること。

ア　常時 3 か月以上の雇用関係にあること。

イ　一級建築施工管理技士又はこれと同等以上の資格を有すること。

ウ　建築工事業に関する監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有すること。

５．配付資料

（１）プロポーザル実施要領（本書）

（２）要求水準書（設計図書一式）

（３）様式集　様式第１号～様式第５号

（４）評価点算定基準

６．各提出書類等

（１） 参加表明書等

① 参加表明書兼誓約書（様式第１号）

② 事業者概要書（任意様式、法人登記簿謄本の写し含む）

③ 業務実施体制（様式第２号）

④ 実績調書（様式第３号）

※温浴施設を含む施工実績（令和２年４月１日～令和７年３月３１日の間に竣

エしたもの）

⑤　ISO の認証取得登録証の写し及び付属書の各写し（日本語表記のものに限る）

⑥　地域活動実績評価資料（様式第４号）

（２）技術提案書等

①　技術提案書（様式第５号）

②　施工計画書（任意様式）

③　工程表（任意様式）

④　内装提案及び VE 提案書（任意様式）

※内装提案及び VE 提案は、本工事の品質、安全性及び機能を確保したうえで、工事費の縮減及び施工性の向上を図るための補助的な提案とする。

※提案にあたり、下記内容を考慮した上で提出すること。なお、提案については、審査員における評価のほか、事業者及び設計者が内容を審査し、採用する提案を決定する。採用された提案のみ契約図書及び契約金額に反映するものとし、採用されなかった提案については、当初設計図書によるものとする。

ア　本工事に係る施設のコンセプトとして昭和レトロ空間（昭和中期１９５０年代～１９８０年代）を取り入れる予定であるため、コンセプトから明らかに逸脱した意匠としない。

イ　建築基準法第６条及び施行規則第３条の２に基づく、安全性・防火・避難・衛生・市街地環境に重大な影響を与えない範囲での設計変更（軽微な変更）程度とする。

（ア）　耐火構造・不燃材料の変更
他の耐火構造や不燃材料への変更（性能低下を伴わない場合）

（イ）　材料・位置・能力の変更
材料の変更、設備の位置の変更、能力変更（必要性能を満たす能力であれば適正化してよい）

（ウ）　間仕切壁の位置変更
主要構造部や防火上主要な壁を除く

（エ）　建築設備の位置変更
間仕切壁の変更に伴う付随的な設備変更含む

（オ）　構造耐力関係の二次部材変更
許容応力度計算で余力が確認できる部材の変更

（カ）　荷重等の範囲内での壁や部材の変更

ウ　構造安全性、耐火性能その他法令上必要な検証については、提案者の責任において必要な検証を行うこと。

⑤　本工事の見積書（任意様式）

※提案価格には、設計図書、要求水準書等から予見できる工事に必要な費用を全て含むものとし、提案により施工者が自ら提案した仕様変更等に起因する費用については、原則として契約後の増額変更の対象としない。ただし、採用された提案に基づき生じた A、B、C 工事の設計変更等による増減額については、

事前に協議するものとする。
また、施工業者確定後による、国際情勢や資材等の高騰による設計変更等が生じた場合についての増減額も事前に協議するものとする。

（３）提出方法

（１）及び（２）に掲げる提出書類はすべて A４とし、ファイルに綴じて正本１部、副本８部を提出する。また、PDF ファイルで保存した電子媒体（CD または DVD）１枚を正本に添付し、末尾記載あてに持参または郵送にて提出すること。

（４）提出期限　　令和８年１２月７日（月）１７：００必着

（５）提出書類の取扱い

提出書類は返却しない。なお、提出された書類は、本事業の選定にのみ使用し、機密保持には十分配慮する。

（６）その他

提出書類の作成提出に要する費用は、応募者の負担とする。なお、応募者が提出書類に虚偽の記載をした場合は、当該提案を無効とし、契約締結後に発覚した場合は、契約を解除することがある。

７．質問受付

（１）受付期限　令和８年１１月　２日（月）～令和８年１１月２０日（金）
（２）質 問 先　株式会社邑楽館林まちづくり（群馬県邑楽郡明和町中谷３３１番地１）
（３）書　　式　任意
（４）質問方法　FAX または E メールとする
FAX：０２７６－５５－３４４２
E-mail：mail@outate-machidukuri.com
（５）回答方法　令和８年１１月２５日（金）までに FAX または E メールにより行う。

８．プレゼンテーション及びヒアリング

（１）実施日（時間等は別途通知）
令和８年１２月９日（水）
（２）プレゼンテーションで使用する資料は、提出された技術提案書に基づくものとする。
（※新規資料の追加提出は不可。ただし、提案書内容を再構築したスライド等は可。）
（３）説明者はパソコン、プロジェクター及びスクリーンを使用できる。
（４）オンライン参加可（参加方法等については別途通知）
（５）当日会場にて参加可（会場については別途通知）

９．選定方法

別添「公募型プロポーザル評価点算定基準」に基づき、書面審査及びプレゼンテーションを受け、総合評価点が高いものから順位付けを行い、最も高いものを選定する。

１０．プロポーザルのスケジュール

（１）公告（募集要項等の公表）　令和８年１１月　２日（月）
（２）参加表明書及び技術提案書の提出期限　令和８年１２月　７日（月）
（３）プレゼンテーションの実施　令和８年１２月　９日（水）
（４）審査結果（最優秀提案者、優秀提案者）の公表　令和８年１２月　９日（水）
（５）優先交渉権者の決定　令和８年１２月　９日（水）

※プロポーザルのスケジュールは状況によって変更となる場合もあり、その際は参加者に連絡するものとする。

１１．結果の公表及び通知

公募型プロポーザルによる事業者選定の透明性及び公平性を確保するため、審査結果について、当社ホームページへの掲載により公表するものとする。公表する事項は、次に掲げるものとする。

（１） 事業名
（２） 応募者数
（３） 優先交渉権者の名称
（４） 審査項目、配点及び優先交渉権者の評価点
※落選した応募者の名称及び各応募者の個別の評価点については、原則として公表しない。
（５） 優先交渉権者の提案価格
※内装提案及びバリューエンジニアリング（VE）提案に関する具体的な内容については、優先交渉権者の営業秘密、独自の技術・ノウハウその他公表することにより優先交渉権者又は第三者の正当な利益を害するおそれのあると実施者が判断した情報を除き、公表することができる。
（６） その他当社が必要と認める事項

１２．契約方法等

採択となった提案については、内容の一層の充実を図るため、協議により調整し、一部を変更する場合がある。なお、協議が不調に終わった場合は、次点とされた者と交渉する場合がある。本事業の契約方法等については、別途、最優秀提案者と協議のうえ決定する。

１３．守秘義務

本プロポーザルにおいて知り得た事項に関しては、本プロポーザルおよび本件業務以外に使用することを禁じる。

株式会社邑楽館林まちづくり
事業推進本部　担当：遠藤、坂野
〒３７０－０７１３
群馬県邑楽郡明和町中谷３３１番地１
TEL　０２７６－５５－３４４１
FAX　０２７６－５５－３４４２
E-mail　mail@outate-machidukuri.com