

特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣
改築業務プロポーザル実施要項

令和6年12月

社会福祉法人 慈友会

令和6年12月10日

公募型プロポーザル方式による特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築業務委託実施について(公示)

特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築業務を公募型プロポーザルにより選定するので、次のとおり公示します。

社会福祉法人 慈友会

理事長 井上 吉弘

1 業務の概要

- (1) 業務名 特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築業務
- (2) 建物の対象となる建物の概要
別紙1「特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築概要」による。
- (3) 業務委託期間 (予定)
契約締結の日から業務完了の日まで
- (4) 業務の担当部局
社会福祉法人慈友会特別養護老人ホーム五松園
〒869-5442 熊本県葦北郡芦北町大字花岡 1118 番地
電話:0966-82-4274 FAX:0966-82-4276
メールアドレス : hirabae-k@jiyukai.com
当法人ホームページ : <https://jiyukai.com/>
- (5) 業務の事業額
1,850,000 千円(消費税込)以内。(予定)

2 参加資格要件

本プロポーザルに係る参加表明書及び技術提案書を提出できる者は、次にあげる要件をすべて満たすものである事。なお共同体による参加も可能である。

また、本プロポーザルに係る参加表明書及び技術提案書の提出者で契約締結までの間に参加資格要件を有しなくなった場合は、その時点で失格とする。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない事。
- (2) 会社更生法(平成14年法律第154号)第30条の規定により更正手続開始の申し立てが為されている者ではないこと。
- (3) 民事再生法(平成11年法律第226号)第21条の規定による再生手続開始の申し立てが為されている者ではないこと。(ただし、更正手続開始の決定後、新たに入札参加資格を受けて、入札参加資格者名簿に登録された者及び入札参加資格の再認定を受けた者を除く)
- (4) 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有する者。
- (5) 管理技術者は、一級建築士であること。
- (6) 本業務の管理技術者及び意匠担当主任技術者は、参加予定建築事務所に所属してお

- り、本業務の公告日現在において3か月以上の雇用関係にある者に限る。
- (7) 管理技術者及び記載を求める各主任技術者は、それぞれ1人であること。
 - (8) 管理技術者は、記載を求める主任技術者を兼務していない事。また、記載を求める主任技術者が記載を求める他の分野の主任技術者を兼務していない事。
 - (9) 主たる業務分野（建築分野、電気分野及び機械分野）を再委託しない事。
 - (10) 参加予定事業者又は協力事業者が他の参加事業者の協力事務所になっていない事。
 - (11) 参加予定事業所は、本業務に関する専門分野（管理技術者及び意匠担当主任技術者を除く。）について、協力事務所を加えることができる。ただし、この協力事務所となった者及びその所属する一級建築士事務所は、本業務における参加資格を有しない。

3 参加表明書及び技術提案書等の作成並びに記載上の留意事項

- (1) 参加表明書を提出した者は、参加予定事業者で1提案のみとする。
- (2) 技術提案書の提出は、参加予定事業者で1提案のみとする。
- (3) 本プロポーザルの目的は、すぐれた構想を提案できる事業者を選定することであり、提案者は、本業務にあたっての考え方を技術提案書に文書で効果的かつ簡素・明瞭に表現すること。
- (4) 電送、電子媒体による提出は受け付けない。
- (5) 提出書類の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）によるものとする。
- (6) 提出期限までに参加表明書を提出しなかった場合は、技術提案書を提出する事が出来ない。

4 審査方法及び審査項目

本プロポーザルは、公募型プロポーザルとし、2段階審査方式で実施する。

また、審査項目は次に掲げるものとし、社会福祉法人慈友会特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築業務受託者選定委員会が審査し選定する。

(1) 第1段階審査

参加表明書に基づき、次に掲げる項目について審査を行い、第2段階審査対象者を3者程度選定する。

ア 委託業務の履行能力

技術者数及び有資格者数等から判断される組織力

イ 事業者の実績

- ① 同種の設計・監理・建築業務実績
- ② 類似の設計・監理・建築業務実績
- ③ 受賞歴

ウ 業務担当チームの能力

業務の経験及び担当した業務の実績

エ 技術提案書提出者を選定するための基準等

別紙2「参加表明書評価基準」のとおり

(2) 第2段階審査

技術提案書による。

第1段階審査で選定された参加者に対して、新たに技術提案書の提出を求め、提案内容に関する審査及びヒヤリングを実施し、特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築に最適な委託候補者を選定する。

ア 業務担当チームの能力及び意欲

提案内容の的確性、独創性及び実現性

イ 技術提案書を特定するための評価基準等

別紙3「技術提案書評価基準」のとおり

5 参加表明書及び技術提案書の作成様式

参加表明書及び技術提案書については、別紙4「参加表明書作成要領」及び別紙5「技術提案書作成要領」に基づき作成すること。

6 技術提案書の内容

次の特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣の改築について提案すること。

業務実施方針について

○社会福祉法人慈友会の理念

慈友会は、昭和50年6月9日に設立し、翌年の昭和51年4月1日にこの地域で初めての特別養護老人ホーム五松園（入所定員50名）を開設。その後、入所定員85名へ増床し、ショートステイ、デイサービスセンター、居宅介護支援事業所を順次開設した。

また、平成22年4月には認知症対応型共同生活介護グループホーム慈愛Ⅰ（入所定員9名）を開設し、その後、同施設グループホーム慈愛Ⅱ（入所定員9名）を1ユニット増床（H25.4）した。

さらに、平成23年4月には、養護老人ホーム事業を芦北町より経営移譲を受け、新たに養護老人ホーム有隣（入所定員50名）として運営を開始し、いずれの施設も母体となる医療法人社団弘翔会の井上病院・同医院グループと連携しながら、時代の要請に応えることが出来るよう福祉サービスの提供を行っている。

慈友会は、長い歴史ある法人であり、これまでの伝統と実績に甘んじることなく、公益法人としての役割を十分認識し、社会福祉事業の主たる担い手として、ふさわしい事業を確実に効果的に行うため、自主的にその経営基盤の強化を図るとともに、その提供する福祉サービスの質の向上並びに事業経営の透明性の確保に努めている。

今回の整備により、認知症対応型共同生活介護グループホーム慈愛を除く全施設を医療法人社団弘翔会が運営する井上医院及び井上病院に近接する同一敷地内に整備し、介護・福祉が連携して一体的にサービスを提供し地域に貢献することを目指している。

○建築コストの抑制

介護保険制度以前、自治体が行政措置により入所を決定した措置費制度の時代は、建設費の75%が補助金と言う時代も存在したが、現在特別養護老人ホームにおいて、ユニット型については一床当たり300万円程度の補助金が望める場合もある。しかし、今回の建替えについては多床室が混在する従来型としており、県の担当課から補助金はないと回答されている。

また、養護老人ホームにおいては、居室を全て個室とすることで、補助の対象となる見込みである。

その他、建設コストの償還は、利用者が居住費と言う形で負担することになる。よって多額の補助金により建設された従来の建築とは異なり、低廉なコストで、しかも安全、安心で豊かな暮らしが可能となる「新たな設計モデル」が必要である。

○ターミナル期の豊かで楽しい生活の場

特別養護老人ホームにおける利用者の平均年齢は約88歳、要介護度の平均は4.3、養護老人ホームにおける利用者の平均年齢は約85歳、要介護度の平均は1という状況である。特に特別養護老人ホームにおいては介護度の重度化傾向であり、家族の希望で年間15名余の方が看取りにより亡くなられることもある。人生のターミナル期において、人が人らしく尊厳を保ち、豊かで楽しい生活の場を提供したいと考えている。

○利用者の生活及び介護・支援業務の効率化

利用者の生活において便利で安全な環境の提供はもとより、特別養護老人ホーム及び養護老人ホーム、共に約半世紀前の社会情勢と業務支援設備等に基づいた構造及び配置になっており、業務の遂行に対し多大な労力の負担を強いられている。

この度の改築により、動線をはじめ職員の業務の高効率化を図るものとする。

○自然災害への備え

今回の建設地にある特別養護老人ホームは、令和2年7月豪雨災害において床上80cmの床上浸水にみまわれた経験から、震災等も含め大災害に対応した構造及び環境とする。

○意匠

よいデザインは時の経過に負けず、併せて外観はいかにも老人ホームを想起させるような陳腐なものは避けたいと考えている。しかし、奇をてらうのではなくシンプルで美しいものが適当と考え、20年30年と経過しても、古びることなく時を越えてよいデザインだと言われるものを建設し、道路が近く視認性が高いことから注目度は高いと考えられるため、内部については、簡素でも冷たい感じがせず、豊かで温かみのある雰囲気が望まれる。

また、将来において施設の劣化が想定されるが、その改修に対しても考慮する構造とする。

○特定テーマについて

第1段階審査で選定された参加者へ後日送付する。

7 ヒヤリングの実施

第1段階審査でのヒヤリングは実施しない。

第2段階審査のヒヤリングは、提案者の技術提案書の説明と合わせて実施する。なお、ヒヤリングの日時、場所及び留意事項等は、選定後、別途通知する。

8 手続き等

(1) 第1段階審査

ア 参加表明書の提出

提出場所: 特別養護老人ホーム五松園

住所: 〒869-5442 熊本県葦北郡芦北町花岡 1118 番地

電話: 0966-82-4274 F A X : 0966-82-4276

メールアドレス: hirabae-k@jiyukai.com

提出期限: 令和7年1月15日(水) 午後5時まで

提出方法: 持参又は郵送(書留郵便に限る。)とする。

ただし、郵送の場合は提出期限必着とする。

イ 参加表明書に関する質問の受付

提出方法: 電子メールのみとする。

(書式は様式12とし、メールに添付すること。)

文書は日本語で記述し、会社、部署、氏名、電話、F A X 番号、メールアドレスを併記することとする。

件名: 「社会福祉法人慈友会プロポーザル質問(会社名)」

受付アドレス: hirabae-k@jiyukai.com

提出期間: 令和7年1月8日(水) 正午まで

※メール送信後、提出先に電話で確認すること。

※別紙「よくある質問例」に記載されている質問には回答しない。

質問の回答: 参加表明書を提出したすべてのものに対し、令和7年1月10日(金)までに電子メールにて回答一覧表を送付する。なお、電話での質疑には応じない。

ウ 第1段階審査結果の通知

第1段階の審査の結果は、令和7年1月31日頃に参加表明者の提出者全員に書面により通知する。

(2) 第2段階審査(第1段階審査で選定された参加者のみ)

ア 技術提案書の提出

提出場所: 上記(1)アの提出先と同じ

提出期限: 令和7年3月17日(月) 午後5時まで

提出方法: 上記(1)アの提出方法と同じ

イ 技術提案書に関する質問

提出方法: 電子メールのみとする。

(書式は様式12とし、メールに添付すること。)

文書は日本語で記述し、会社、部署、氏名、電話、F A X 番号、メールアドレス

スを併記する。

件名「特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築業務プロポーザル
質問（会社名）」

受付アドレス：hirabae-k@jiyukai.com

提出期間：令和7年3月10日（月）正午まで

※メール送信後、提出先に電話で確認すること。

※別紙「よくある質問例」に記載されている質問には回答しない。

質問の回答：逐一個別に電子メールにて回答を送付する。但し質問内容に応じて
一斉送付する。なお、電話での質疑には応じない。

ウ 第2段階審査結果の通知

第2段階審査の選定結果及び技術提案書の選定の結果は、選定後速やかに技術
提案書提出者全員に書面により通知する。

9 参加報酬

無

10 プロポーザル日程（予定）

本プロポーザルの日程は、次のとおりとする。

令和7年1月8日（水）「参加表明書」質問締切

令和7年1月15日（水）「参加表明書」の提出期限

令和7年1月31日（金）頃第1段階審査結果通知

令和7年3月10日（月）「技術提案書」質問締切

令和7年3月17日（月）「技術提案書」の提出期限

令和7年3月26日（水）頃ヒヤリング実施

令和7年3月31日（月）頃審査結果の通知

令和7年4月上旬契約締結

11 その他

(1) 実施要項及び関連情報の公開

一般公開はしない。

(2) 無効となる技術提案書

技術提案書が次の条件の一つに該当する場合には無効となることがある。なお、無
効となったときは、その時点でプロポーザルの参加者を失格とする。

ア 提出方法、提出先及び提出期限に適合しないもの。

イ 作成要領に指定する作成様式及び記載上の留意事項に示された条件に適合しない
もの。

ウ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。

エ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。

オ 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの。

カ 虚偽の内容が記載されているもの。

キ 審査結果に影響を与える工作等、不正な行為が行われたもの。

(3) 受注資格の喪失

本件業務を受注した事業者等（協力を受ける他の事業者を含む。）が製造業及び建設業と資本、人事面等において関連があると認められる場合、当該関連を有する製造業及び建設業の企業は、本件業務に係る工事の入札に参加し又は当該工事を請け負うことができない。

(4) 提出に伴う費用

技術提案書の作成及び提出に伴う費用の全ては、技術提案者の負担とする。

(5) 技術提案書の再提出等

提出期限以降における技術提案書の差替え及び再提出は認めない。また、技術提案書に記載した配置予定の技術者は、病休、死亡、退職等極めて特別な場合を除き、変更することができない。

(6) 技術提案書の提案者として選定された者は公表することがある。

(7) 提出された書類は、選定を行う作業に必要な範囲において、複製を作成することがある。

(8) 提出された技術提案書は返却しない。なお、提出された技術提案書は、当事業委託候補者の選定以外に提出者に無断で使用しない。

(9) 技術提案書の作成のために当法人が提供した資料は、当法人の許可なく公表及び使用することはできない。

(10) 電子メール等の通信事故については、当法人はいかなる責任も負わない。

(11) この要項に定めるもののほか、必要な事項については業務受託者選考委員会が別に定める。

特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築概要

1 建設予定地の概要

- (1) 所在地：熊本県葦北郡芦北町大字花岡 1118 番地他
- (2) 敷地面積：14,509.95 m²
- (3) 延べ床面積：概ね 6,000 m²程度
- (4) 用途地域：指定なし
- (5) 建蔽率：70%
- (6) 容積率：200%
- (7) 防火地域：建築基準法第 22 条区域
- (8) 日影規制：なし
- (9) 高度地区：なし

2 施設の概要

- (1) 延床面積：概ね 6,000 m²
- (2) 構造：主に木造
- (3) 施設区分

○特別養護老人ホーム

居室：従来型多床室（4人部屋、2人部屋、1人部屋を適当数配置）

	入所者	併設短期居室	静養室	看取り室
現在	85名	8名	1室	-
計画	85名	12名	1室	2室

○養護老人ホーム

居室：1人部屋とする

	入所者	静養室
現在	50名	1室
計画	50名	1室

- (4) 設計について

○特別養護老人ホーム

熊本県特別養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例「特別養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について」（平成12年3月17日付け老発第214号厚生省老人保健福祉局長通知）、熊本県指定介護老人福祉施設の人員、設備及び運営の基準に関する条例「指定老人介護老人福祉施設の人員、設備及び運営に関する基準について」（平成12年3月17日付け老企第45号厚生省老人保健福祉局企画課長通知）に適合するものとする。

○養護老人ホーム

熊本県養護老人ホームの設備及び運営の基準に関する条例「養護老人ホームの設備及び運営に関する基準について」（平成12年3月30日付け老発第307号厚生省老人保健福祉局長通知）に適合するものとする。

3 業務内容

(1) 本委託に含まれる業務は次のとおりとする。

- ア 敷地造成業務（地質調査及び測量設計・開発申請を含む）
- イ 施設に係る基本設計及び実施設計業務
- ウ 施設建築に係る施工監理業務
- エ 施設建築業務
- オ 既存施設解体及び整地業務
- カ 施設建築に係る各種申請業務

参加表明書提出評価基準

評価項目	評価の着目点
資格	専門分野の技術者資格
技術力	同種及び類似業務実績（過去10年以内、最大9件） （実績の有無、件数及び携わった立場を評価） 受賞歴
	経験年数

技術提案書評価基準

評価項目	評価の着目点
資格	専門分野の技術者資格
技術力	同種・類似業務実績（過去10年以内、最大9件） （実績の有無、件数及び携わった立場を評価） 受賞歴
	経験年数
取組意欲	ヒヤリングによる
業務実施方針・手法 （評価に当たっては技術提案書の内容及びヒヤリング結果により総合的に判断を行う）	業務の理解度
	業務の実施方針
	特定テーマに対する提案

参加表明書作成要領

1 参加表明書について

本参加表明書は、「特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築業務」に当たり、第2段階審査対象者を3者程度選定するためのものである。

2 参加表明書の内容

- (1) 参加表明書は、別添の様式に基づき作成する。
- (2) 用紙の大きさはA4判片面縦とする。
- (3) 様式1（参加表明書表紙）には、担当者のメールアドレスを記入する事。
- (4) 各様式に記載する業務実績は、以下の業務に類するものとする。
 - ア 同種の業務とは、老人福祉施設、老人保健施設、通所介護施設等の設計監理、建築業務とする。
 - イ 類似とは、病院、保育施設等とする。
- (5) 様式2（事業者の概要）には、技術職員の資格・担当者別の人数を記入する。
- (6) 様式3・様式4・様式5（事業者の同種・類似業務実績、受賞歴）に記載する内容は、次の通りとする。
 - ア 記入に当たっては、業務の新しいものから順に記入する事。
 - イ 業務名は、受注した設計建築業務名を記入する事。
 - ウ 同種の設計・監理業務及び類似の設計・監理・建築業実績については、過去15年以内9件以内で記入すること。
 - エ 受賞歴については、同種・類似業務を優先し、それ以外の記入もできるものとする。なお、過去15年以内のものとし件数の上限は定めない。複数枚になっても構わない。
- (7) 様式8（協力事務所の名称等）は、協力を受ける理由及び具体的内容を簡潔に記入する事。なお、複数枚になっても構わない。
- (8) 様式12（質問書）は、参加表明書の作成又は提出に関する質問時に使用する事。なお技術提案書に対する質問書を兼ねる。
- (9) 参加表明書の無効提出書類について、この書面及び別添の所定様式に示された条件に適合しない場合は、無効とすることがある。

3 参加表明書の提出

- (1) 提案書の提出は次による。
 - ア 提出様式：A4判片面縦印刷とし、本要領に定められた様式とする。
 - イ 提出部数：参加表明書表紙に会社名等を記載したものを1部、会社名等を記載しないものを9部、計10部。左2箇所ホチキス綴じ。

注）当法人指定の書式以外に、背表紙ならびにファイル等を付加したもの、また、コーティング紙の使用を禁ずる。
 - ウ 提出期限：令和7年1月15日（水）午後5時まで
 - エ 提出場所：特別養護老人ホーム五松園

住所〒869-5442 熊本県葦北郡芦北町花岡 1118 番地

電話：0966-82-4274 F A X：0966-82-4276

メールアドレス：hirabae-k@jiyukai.com

オ 提出方法：持参又は郵送（書留郵便に限る。）とする。ただし、郵送の場合は提出期限必着とする。

カ 添付書類：建築士事務所登録証明書を1部提出するものとする。

(2) その他

ア 要求した内容以外の書類、図面等については、受理しない。

イ 提出された参加表明書は、返却しない。

技術提案書作成要領

1 技術提案書について

本技術提案書は、「特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築業務」にあたり、最適な委託契約候補者を選定するためのものである。

2 技術提案書の内容

(1) 技術提案書は、別添の様式に基づき作成する。

(2) 用紙の大きさはA4判片面縦印刷とし、業務実施方針2枚以内、特別テーマ1枚以内とする。

(3) 業務担当チームが作成、記入する。

様式10（業務実施方針）、様式11-1～11-6（特定テーマ（①～⑥））について記載する内容は、次のとおりとする。

ア 提案は、様式に示している説明事項のとおり、基本的な考え方を文章で簡潔に記述すること。

イ 文章を補充するために必要最小限の図、表、簡単なイラスト等を使用してよいが、設計の内容が具体的に表現されたものであってはならない。

ウ 具体的な設計図、模型（模型写真を含む）等は使用しないこと。

エ 記入する文字の大きさは、12ポイントとする。

(4) 提出書類について、この書面及び別添の所定書式に示された条件に適合しない場合は、無効又は減点の対象とすることがある。

3 技術提案書の提出

(1) 提案書の提出は次による。

ア 提出様式：A4判片面縦印刷とし、本要領に定められた様式とする。

イ 提出部数：技術提案書表紙に会社名等を記載したものを1部、会社名等を記載しないものを9部、計10部。左2箇所ホチキス綴じ。

注) 当法人指定の書式以外に、背表紙ならびにファイル等を付加したもの、また、コーティング紙の使用を禁ずる。

注) 写真データを使用する場合は、カラーコピーをすること。

ウ 提出期限：令和7年3月17日（月）午後5時まで

エ 提出場所：特別養護老人ホーム五松園

住所〒869-5442熊本県葦北郡芦北町花岡1118番地

電話：0966-82-4274 FAX：0966-82-4276

メールアドレス：hirabae-k@jiyukai.com

オ 提出方法：持参又は郵送（書留郵便に限る。）とする。ただし、郵送の場合は提出期限必着とする。

カ その他：設計委託料及び工事監理委託料・建築費等見積書（各種申請手数料等を含む。）を参考資料として技術提案書提出時に併せて提出する事。

4 技術提案書に関するヒヤリング

(1) 次のとおりヒヤリングを実施する。

ア 実施場所：特別養護老人ホーム五松園 会議室

イ 実施日時：令和7年3月26日（水）（予定）

ウ 出席者：管理技術者、主任技術者を含め3名以内とする。

なお、詳細については別途通知する。

特別養護老人ホーム五松園・養護老人ホーム有隣改築業務

【よくある質問例】

1 技術提案書について

質問事項	回答
①様式の記入枠を、A4に収まる範囲で、広げてよいでしょうか。	①②この様式をそのまま使っていたか いとありますが、新たに同様の様式を 作成した場合には、諸条件を満たしてい ればよいものとします。
②この書式に打ち込むということでしょう か。あるいは、この書式に準じて、もう 一度ワープロ機能で打ち直すということ は可能でしょうか。	
③様式8～9「図、表、簡単なイラスト 等」は使用しなくてもよいということど しょうか。	③「図、表、簡単なイラスト等」を使用す る、しないは自由です。
④表やイラスト等書き入れる文字につい ては、12ポイント以下でもよいのでしょ うか。	④図やイラストを説明するものについて は、12ポイントに限定しませんが、細か く記述することは避けてください。
⑤図面を補足する写真は、使用してもよい のでしょうか。	⑤イメージ写真の使用は可能です。
⑥様式8～9に記載のテーマの説明部分は 残さなくてはならないのでしょうか。	⑥審査の都合上、残してください。

2 審査について

質問事項	回答
①業務受託者選定委員会の委員について、 公表するのでしょうか。	①公表いたしません。
②選定委員会の人数、構成を教えてください。	②委員は10名を予定しています。
③審査対象者の会社数及び会社名は公表さ れますか。	③現時点で審査対象者の会社数を決めてい ません。また、会社名を公表しません。