

福島県営野田町団地保存活用設計業務委託 公募型プロポーザル募集要領

1 目的

1959年（昭和34年）に管理開始した福島県営野田町団地は、スターハウス最初の標準設計54C-2型2棟で構成される団地です。

近年、公営住宅を歴史的意義のある建築と捉え、保存活用に取り組む自治体がある一方、スターハウスは、老朽化等により解体が進んでいます。全国的にも希少な野田町団地を保存し活用することは、歴史的・文化的価値を次世代に伝えるだけでなく、団地の再生モデルとして、移住・定住（二地域居住含む）や新婚・子育て世帯支援、観光資源など、多角的な効果をもたらす新たな可能性があると考えています。

保存活用に当たっては、築100年を目指し、国の登録有形文化財への登録を見据え、住まいの他に新たな機能を加えたストックの再生モデルにすること、また、この取組を情報発信し、建築に対する関心を高め、建築業の将来の担い手の確保・育成につなげることなどにより、当県の建築文化をシンカ（進化・深化・新化）させることを目的とします。

福島県営野田町団地保存活用設計業務委託の設計者選定は、これらを実現できる優れた技術力や創造力を有する者を広く募集する必要があることから、公募型プロポーザルを実施します。

2 業務の名称

福島県営野田町団地保存活用設計業務委託

3 設計者選定方式

公募型プロポーザル方式

4 主催及び事務局

- （1）主 催 福島県
- （2）事務局 福島県土木部建築住宅課

5 事業の概要

当施設については、以下の内容を予定しております。

- （1）名 称 福島県営野田町団地
- （2）主要用途 共同住宅
- （3）建 設 地 福島県福島市野田町4丁目6-1

(4) 計 画

- ①構 成 県営住宅
- ②主要用途 共同住宅
- ③延べ面積 1,021.68 m² (510.84 m²/棟)
- ④構 造 鉄筋コンクリート造
- ⑤階 数 4階建て
- ⑥棟 数 2棟 (他に駐輪場2棟有り)
- ⑦工 事 費 約4億円 (消費税込み)
 - ・ 建築工事、電気設備工事、機械設備工事の他、外構工事を含む
- ⑧全体工程 令和7年度 公募型プロポーザル
(予定) 令和8年度 改修設計等
令和9～10年度 改修工事

(5) 整備条件等

- ①敷地面積 1,121.38 m²
- ②前面道路 南側 (市道野田町11号線)
- ③都市計画
 - ・ 都市計画区域内 (市街化区域)
 - ・ 用途地域 (第1種住居地域)

(6) 関連資料

建設予定地エリア及び整備計画概要等の詳細は、以下の資料を参照してください。本資料は、事務局ホームページからダウンロードすることができます (動画を除く)。

<https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41065a/starhouse.html>

- ・ 資料① 団地カルテ
- ・ 資料② 福島県営野田町団地【スターハウス54C-2型】保存活用基本構想
- ・ 資料③ 定期調査報告書、外壁全面診断調査報告書 (抜粋)
- ・ 資料④ 耐震診断報告書 (抜粋)
- ・ 資料⑤ 住戸内現況写真・動画

(7) 現地見学

現地見学のため団地内に立ち入ることを可としますが、以下を遵守してください。

- ・ 見学可能日は、令和7年12月16日 (火)、18日 (木)、22日 (月) です。
見学時間は、午前10時から午後3時 (午後0時から午後1時を除く) の間の15分程度とします。
- ・ 前日までに「22 問い合わせ先」に連絡し予約してください。見学日時を調整します。
- ・ 見学の際は、事務局が立ち会います。その場での質問等には応じません。
- ・ 団地内での動画撮影は禁止です。

写真撮影については、人物・個人情報（表札、郵便受け、洗濯物等）などを映さないもので立会する事務局の承諾を得たものに限り可能とします。

- ・住戸内の見学は3タイプ各1戸です。
- ・入居者及び近隣住民に迷惑を及ぼす行為は厳に御注意ください。
- ・見学は、2名以内としてください。
- ・駐車場はありません。公共交通機関等をご利用ください。

6 プロポーザルの提案課題

本プロポーザルの参加者は、以下の課題について提案してください。

（1）社会情勢の変化を前提に、これからの地方都市における「集まって住む」ことに関する提案

- ① 今後の人口減少、少子高齢化の進行を見据え、地方都市の公的な共同住宅が地域社会に果たす役割を踏まえた計画の提案
- ② 公的な共同住宅として、地域に求められる機能や魅力を備えた集住空間を形成する計画の提案
- ③ 現入居者の居住環境の向上に資する提案

（2）国の登録有形文化財への登録を見据えて、歴史的価値の維持と社会的要求への対応の両立を目指した「生きた建築」として継承することに関する提案

- ① 団地の歴史的価値を踏まえ、主要用途を住宅としたまま、新たな機能を加える等により継続活用し、国の登録有形文化財としても両立できる計画の提案
- ② 建築に対する関心を高め、住教育や建築業の将来の担い手の確保・育成につなげる情報発信の提案

（3）モノ（ハード）とコト（ソフト）の相互関係を構築し、持続可能な住環境運営の「再生モデル」とすることに関する提案

- ① 団地の改修工事及び改修工事後の活用事業について、投資対効果を考慮した短期・中期・長期計画の提案
- ② 築100年を目指すための経過年数や劣化状況に応じた改修（補強含む）・補修による長寿命化の提案

（4）その他の提案

前記のほか、本団地の保存活用において、参加者が特に重要と考える課題に関する独自の提案

（5）実現可能な提案

- ① 事業収支や地域性等を踏まえた提案
- ② 提案内容を確実に履行できる取組体制

※本プロポーザルにおける評価の項目は上記（1）～（5）の5項目とし、それらを総合

的に評価します。

7 スケジュール

- (1) 募集要領等の配布期間
令和7年12月8日（月）から令和8年1月9日（金）
- (2) 質問書の受付期間
令和7年12月8日（月）から令和7年12月22日（月）17時まで
- (3) 質問書に対する回答予定日
令和7年12月26日（金）
- (4) 参加表明書の提出期間
令和7年12月8日（月）から令和8年1月9日（金）17時まで
- (5) 技術提案書の提出期間
令和7年12月8日（月）から令和8年2月4日（水）17時まで
- (6) 第一次審査
令和8年2月27日（金）
- (7) 第一次審査結果発表及び通知
令和8年3月上旬頃
- (8) 第二次審査及びヒアリング
令和8年3月26日（木）
- (9) 第二次審査結果発表及び通知
令和8年3月下旬頃

8 参加資格等

- (1) 資格要件
参加者の要件は、募集要領を公示した日から契約締結日までの期間において、次の①に掲げる条件を全て満たしている1者又は②に掲げる条件を全て満たしている設計共同体とします。
 - ① 1者単独（設計共同体でないもの）
 - ア 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ていること。
 - イ 建築士法の規定に基づく建築士事務所の閉鎖期間中の者でないこと。
 - ウ 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
 - エ 福島県建設工事等入札参加資格制限措置要綱（平成19年3月30日付け18財第6342号総務部長依命通達）に基づく入札参加資格制限中のものでないこと。

オ 管理技術者は1名とし、意匠・構造・積算・建築設備（電気・機械）の担当技術者（主任技術者（管理技術者の下で、担当技術者が行う各分野の業務を統括する役割を担う者をいう。）を含む。）との兼務は認めない。

カ 管理技術者の資格要件及び各分野の担当技術者のうち1名以上が有する必要のある資格要件は、以下のとおりとする。

なお、構造・積算・建築設備（電気・機械）の担当技術者については、再委託も可能とする。

- ・管理技術者 : 一級建築士
- ・意匠担当技術者 : 一級建築士
- ・構造担当技術者 : 構造設計一級建築士
- ・積算担当技術者 : 建築積算士又は公共工事の積算経験が5年以上であること
- ・建築設備（電気・機械）担当技術者 : 設備設計一級建築士、建築設備士又は公共工事の設計経験が5年以上であること

② 設計共同体（設計JV）

ア 2者以上で構成する設計共同体であること。

イ 構成員において決定された代表者（以下「代表構成員」という。）は、①ーア～エの全ての要件を満たす者であること。

ウ 管理技術者は、代表構成員から配置すること。

エ 構成員は、①ーア～エまでに掲げる条件を全て満たす者であること。

オ 設計共同体として、①ーオ及び①ーカの要件を満たす者であること。

カ 設計共同体協定書を締結している者であること。

キ 設計共同体協定書においては、構成員等に係る次の事項を明確にすること。

- ・代表構成員に関すること
- ・構成員が分担する業務の内容に関すること
- ・業務が適切に分担されていること

（一つの分担業務を複数の構成員が共同で実施しないこと）

ク 構成員は、本プロポーザルにおいて、①の参加者又は他の設計共同体の構成員となっていないこと。

（2）技術提案書の提出

本プロポーザルの参加者が提出できる技術提案は、1者又は1設計共同体1提案とします。

（3）業務の再委託

- ・専門分野（管理技術者及び意匠担当技術者を除く。）の業務は、建築士法に基づき、設計業務の一部を他の設計事務所に再委託することができます。この場合、再委託事務所における設計者は一級建築士の資格を有している必要があります。

- ・再委託事務所の所在地については、制限を設けません。
- ・この再委託事務所は、(1)－①－ア～エの資格要件を満たす必要がありますが、本プロポーザルの参加者にはなれないこととします。
- ・建築士法に基づかない積算業務を再委託する場合は、建築士事務所の登録を求めません。
- ・本プロポーザルの公告日から第二次審査結果発表（通知）までの間に、再委託事務所が13－⑦に抵触した場合は、参加者から提出のあった提案書を無効とします。
- ・建築士法に基づく設計業務を補助する業務の委託は、本項再委託の対象外となるため、当該業務の受託予定者（以下「協力者」という。）は、提出書類（様式3－2）に記載しないでください。
- ・協力者については、(1)－①－イ、ウ、エの資格要件を満たす必要があります。

9 募集要領等

(1) 事務局ホームページからの取得

本プロポーザルの募集要領及び関係様式等の電子データは、事務局ホームページからダウンロードすることができます。

<https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41065a/starhouse.html>

(2) プロポーザルに使用する様式

本プロポーザルにおいて使用する様式は、次のとおりです。詳細は「別紙 提出書類作成説明書」を参照してください。

- | | |
|---------------|-------------------|
| ① 参加表明書 | (様式1) |
| ② 主要業務実績 | (様式2) |
| ③ 管理技術者・主任技術者 | (様式3－1－1、様式3－1－2) |
| ④ 再委託事務所 | (様式3－2) |
| ⑤ 技術提案提出書 | (様式4) |
| ⑥ 技術提案書 | (様式5) |
| ⑦ 質問書 | (様式6) |
| ⑧ 取組体制説明書 | (様式7) |
| ⑨ 業務報告書 | (様式8) |
| ⑩ 設計共同体協定書（例） | (参考) |

10 質問書

(1) 質問書の提出

- ① 提出様式
質問書（様式6）

② 提出方法

メールにより事務局 (kenchikujuutaku@pref.fukushima.lg.jp) まで提出してください。メールの送信件名は、「【質問書】福島県営野田町団地保存活用設計業務委託」とし、必ず電話 (024-521-7520) で送受信の確認を行ってください。

③ 提出期限

令和7年12月8日(月)から令和7年12月22日(月)17時まで

(2) 質問に対する回答

① 回答予定日

令和7年12月26日(金)

② 回答方法

事務局ホームページに回答書を掲載します。

<https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41065a/starhouse.html>

1.1 参加表明書

(1) 提出様式

① 参加表明書 (様式1)

② 主要業務実績 (様式2)

③ 管理技術者・主任技術者 (様式3-1-1、様式3-1-2)

④ 再委託事務所 (様式3-2)

※注意事項

- ・設計共同体の場合は、①～③のほか、設計共同体協定書の写しを提出してください。
- ・設計共同体協定書(例)の第8条第2項で記載している「設計共同体の分担業務額に関する協定書(写し)」は、契約締結後7日以内に提出となります。
- ・②については、8 参加資格等(1) 資格要件に設計の実績要件はありませんが、事務所名等は非表示とし審査委員会の参考資料とします。
- ・詳細は、「別紙 提出書類作成説明書」を参照してください。

(2) 提出方法

一般書留又は簡易書留のいずれかの方法により、配達日指定郵便で下記へ郵送してください。

〒960-8670

福島市杉妻町2番16号

福島県土木部建築住宅課

福島県営野田町団地保存活用設計業務委託

公募型プロポーザル担当者 宛て

(3) 提出期限

令和7年12月8日（月）から令和8年1月9日（金）17時まで

(4) その他

資格審査において、提出様式の記載内容に疑義が生じたときには、事務局より電話又はメールで問い合わせる場合があります。

1.2 技術提案書

(1) 提出様式

- ① 技術提案提出書（様式4） 1部
- ② 技術提案書（様式5） 8部
- ③ 取組体制説明書（様式7） 1部

※注意事項

- ・技術提案書（様式5）はA3版横2枚（片面使用）で記載してください。
- ・二次審査のヒアリングを要請された参加者（以下「ヒアリング要請者」という）は、「業務報告書（様式8）」を指定日までに事務局に提出してください。
- ・ヒアリング用の新たな資料の配布及び提案等は認めません。
- ・詳細は「別紙 提出書類作成説明書」を参照してください。

(2) 提出方法

一般書留又は簡易書留のいずれかの方法により、配達日指定郵便で下記へ郵送してください。

〒960-8670

福島市杉妻町2番16号

福島県土木部建築住宅課

福島県営野田町団地保存活用設計業務委託

公募型プロポーザル担当者 宛て

(3) 提出期間

令和7年12月8日（月）から令和8年2月4日（水）17時まで

1.3 失格条項等

次の各号のいずれかに該当する場合は、提出された技術提案書を無効とします。なお、提出期限の遅れによる無効で、一般書留又は簡易書留による配達記録がない場合の異議は、一切受け付けません。

- ① 提出者が本要領8に定める資格要件を満たしていない場合
- ② 同一参加者が2つ以上の技術提案書を提出した場合
- ③ 技術提案書の提出方法、提出先、提出期限が、本要領に適合しない場合（参加資格

及び技術提案書の確認書類が添付されていない場合を含む)

- ④ 技術提案書の作成様式及び作成説明書に示された条件に適合しない場合
- ⑤ 虚偽の内容が記載されている場合
- ⑥ 技術提案書の提出から契約までの間に、(様式3-1-1)及び(様式3-1-2)に記載した管理技術者、主任技術者が本業務に携わることが困難となった場合(病気、事故、退職等やむを得ない事情がある場合を除く)
- ⑦ 審査委員又は本プロポーザルに関わる職員に技術提案書に対する援助、問い合わせを直接的又は間接的に求めた場合
- ⑧ 第二次審査当日のヒアリングに出席しなかった場合
- ⑨ 取組体制説明書(様式7)に記載された者の中で、審査委員が関係する建築士事務所所属する者がいる場合

1.4 選定方針

本プロポーザルの審査は、第一次及び第二次審査の二段階方式で行います。

審査の結果、「最優秀」、「次点」を該当無しとする場合があります。

(1) 第一次審査

応募者の中からヒアリング要請者を選定します(5者以内)。

(2) 第二次審査

ヒアリング要請者からヒアリングを行い、最優秀及び次点各1者を選定します。

1.5 ヒアリング

第二次審査で行うヒアリング要請者からのヒアリングは、以下のとおりです。

(1) 実施日等

- ① 日時 令和8年3月26日(木)10:00～(予定)
- ② 場所 福島県福島市内を予定(ヒアリング要請にあわせて通知します)。

(2) 実施方法

- ① ヒアリングは公開で実施します(ヒアリング後の審査は非公開)。
- ② 管理技術者は必ず出席してください。
- ③ ヒアリング要請者側の出席者は、管理技術者を含め3名以内とします。
- ④ ヒアリング要請者及びその関係者が、他のヒアリングを傍聴することはできません。
- ⑤ ヒアリング要請者には、技術提案書(様式5)の趣旨等の説明及び審査委員からの質疑への回答を求めます。
- ⑥ 技術提案書(様式5)の内容を拡大した投射(パワーポイント等)は可能とします(その他説明資料の追加はできません)。

- ⑦ ヒアリング要請者には、ヒアリング参加報酬として1要請者当たり10万円を支払います（ヒアリングに出席しなかった場合を除く）。
- ⑧ その他詳細な事項は、ヒアリング要請時にお知らせします。
- ⑨ 上記の実施方法を変更するときは、全てのヒアリング要請者の同意を得た上で改めることとします。

16 審査委員会

本プロポーザルにおいては、次の委員で構成する「福島県営野田町団地保存活用設計業務委託公募型プロポーザル審査委員会」を設置し、厳正かつ公平な審査を行います。

松村 秀一	神戸芸術工科大学長
大月 敏雄	東京大学大学院教授
木下 庸子	工学院大学名誉教授
海老澤 模奈人	東京工芸大学教授
宮沢 洋	株式会社ブンガネット代表取締役
村上 金彦	福島県土木部建築住宅課長

17 審査結果

審査結果は、第二次審査により最優秀及び次点各1者が決定した後、ヒアリング要請者に通知します。

なお、事務局ホームページには、契約後に公表します。

<https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41065a/starhouse.html>

18 技術提案書の取扱い

参加者から提出された技術提案書は、次の各号のとおり取り扱います。

- ① 提出された技術提案書は返却しません。
- ② 技術提案書の作成及び提出に要する費用は、参加者の負担とします。
- ③ 技術提案書に虚偽の記載をして無効とされた場合は、その者に対して入札参加制限措置を行うことがあります。
- ④ 提出された技術提案書に係る著作権は、元来第三者に帰属するものを除き、それぞれの提案者に帰属するものとします。
- ⑤ 技術提案書等の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法に認められた場合を除き当該第三者の承諾を得ておくものとします（本件に関する責は、全て使用する参加者に帰すものとします）。
- ⑥ 技術提案書は、全て事務局ホームページにおいて公表します。

<https://www.pref.fukushima.lg.jp/sec/41065a/starhouse.html>

なお、ヒアリング要請者以外の技術提案書は、参加者の名前を伏して公表します。

- ⑦ 主催者が、提案に関する説明、展示その他必要と認めるときは、当該技術提案書を無償で利用できるものとします。

19 設計業務の契約

(1) 契約の方法

福島県は、最優秀に選定された者を本業務受託候補者とし、福島県財務規則に基づく契約交渉を行います。

ただし、本要領8-(1)-①ア～エの条件を満たさない場合は、当該候補者とは契約を締結せず、次点の者を本業務受託候補者とします。

(2) 業務内容

本団地の改修設計、各種調査、活用事業スキーム構築に係る業務

※参考：「建築関係設計業務委託特記仕様書（案）」

(3) 設計期間（履行期限）

契約締結の日から10か月程度

(4) その他

令和8年度当初予算が可決され、4月1日以降で予算の執行が可能となったときに契約の効力が生じるものとします。

工事監理業務を委託する場合は、本業務の受託者と随意契約を行う予定です。

なお、その場合も本要領8-(1)-①ア～エの条件を満たす必要があります。

20 工事の入札参加資格制限

本件業務を受注した者（再委託事務所含む）が、製造業又は建設業と資本・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又は建設業の企業は、本件業務に係る工事の入札に参加し又は当該工事を請負うことはできません。

21 その他

本プロポーザルへの参加に際しては、上記のほか、以下の事項に留意してください。

- ① 参加者側の理由で技術提案書の内容が履行できなくなった場合は、契約金額の減額、損害賠償、契約解除、違約金、委託業務等成績評定の減点等の措置を行う場合があります。
- ② 技術提案書の内容は発注者側の判断により採否を決定するため、最優秀に選定された場合でも、当該提案内容が実際の設計業務で全て採用されるものではありません。
- ③ 設計委託料は、福島県が定める算定方式（令和6年国土交通省告示第8号に準拠）により算出した金額以内とします。

- ④ 設計業務の契約後は、(様式 3-1-1) 及び (様式 3-1-2) に記載した管理技術者、主任技術者を変更することはできません。(病気、事故、退職等やむを得ない事情の場合を除く。)
- ※ 工事監理業務を契約した場合も、設計共同体の構成員、(様式 3-1-1) 及び (様式 3-1-2) に記載した管理技術者、意匠担当主任技術者の変更はできません。
- ⑤ 書類の作成において使用する言語、通貨、時刻及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法(平成 4 年法律第 51 号)に規定された単位とします。

2.2 問合せ先(事務局)

本プロポーザルに関する問い合わせ先は、以下のとおりです。

なお、事務局以外が質問に対する回答や資料提供を行うことはありません。

事務局：福島県土木部建築住宅課

所在地：〒960-8670 福島市杉妻町 2 番 16 号

電話：024-521-7520(直通)

メール：kenchikujuutaku@pref.fukushima.lg.jp