

常盤町一丁目大型商業施設跡地利活用基本構想策定業務委託仕様書

第1章 総則

(適用)

第1条 この仕様書は、「常盤町一丁目大型商業施設跡地利活用基本構想策定業務委託」(以下「本業務」という。)に適用する。また、本業務の実施にあたっては、本仕様書、山口県業務委託共通仕様書、宇部市業務委託契約約款に基づき行うものとする。

(対象範囲)

第2条 本業務の対象範囲は、宇部市常盤町一丁目に位置する約0.35haの土地及びそこに立地する大型商業施設(旧山口井筒屋宇部店)の店舗及び立体駐車場とする。

参考) ①土地の面積：3,530.98m²

②建物(旧店舗部分) 築年月日：昭和52年11月18日

延べ床面積：11,273.81m² 構造：RC造・S造・SRC造 B1F付6階建

②建物(立体駐車場部分) 築年月日：平成5年10月1日

延べ床面積：4,540.56m² 構造：RC造 B1F付6階建

(履行期間)

第3条 本業務の履行期間は、契約の翌日から令和2年2月28日までとする。

(管理(主任)技術者)

第4条 管理(主任)技術者は、次の条件を満たすものとする。

- (1) 本業務の管理(主任)技術者は、山口県業務委託共通仕様書でいう管理技術者である。
- (2) 本業務の管理(主任)技術者は、受注者が提出した技術提案書に記載した配置予定の技術者でなければならない。
- (3) 管理技術者は原則として変更できない。ただし、病休、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者とするものとし、発注者の了解を得なければならない。

第2章 業務内容

(業務目的)

本業務は、宇部市常盤町一丁目に位置する旧(株)山口井筒屋宇部店跡地について、既存建物を利活用した場合と除却し、新築した場合の両者の可能性を含め、「宇部市にぎわいエコまち計画」や「宇部市立地適正化計画」、「ガーデンシティうべ構想」等の既存計画の方針を踏まえ、にぎわい創出につながる複合施設の整備等の検討など、跡地利活用に係る基本構想の策定を目的とする。

(業務内容)

第5条 本業務の内容は以下のとおりとする。

1 対象地及び既存建物の現況整理

対象地及び既存建物の現地調査及び既存図面による現況整理を行う。

建物現況整理においては、既存図面による調査と目視による問題点等の確認を行う。

2 計画パターンの検討

(1) 前提条件

建物所有者である市や市民のニーズ、対象地の道路条件等、計画を進める上で前提となる条件を整理する。

(2) 導入用途の検討

周辺の状況や上位計画等から対象地にふさわしい導入用途の検討を行う。

検討にあたっては、既存建物を利用（コンバージョン等）した場合と、既存建物は除却した上で、新たな施設等を建築した場合について検討する。（これらを含んだ上で、その他の検討案を追加提示することは可）

(3) 既存建物活用の構造検討

現況図面、現地調査、耐震診断（診断済）の結果をもとに構造上の制約、補強方法等を検討する。

(4) 基本計画図の作成

上記（2）に記載の検討案について、基本計画図案を作成する。

3 跡地活用の事業化検討

(1) 事業手法の検討

計画パターンの事業化に向けた事業手法について検討する。

(2) 概算工事費の算出

直近事例等から概算工事費の算出を行い、コスト比較を行う。

(3) 需要調査（ヒアリング調査）

商業、住宅等の事業者に対象地への参画意欲をヒアリングにより調査する。

(4) 跡地活用方法の検討

検討したパターンの中で、実現可能性（事業化）の高いものを比較し、整理する。

(5) 整備スケジュール

関連計画との整合に配慮し、実現可能な工程等、整備スケジュール案を作成する。

4 パースの作成

基本方針決定後の検討案について、A4 サイズ 3 枚程度の鳥瞰図又は透視図を作成する。

（成果品）

第6条 本業務の成果品は次のとおりとする。

(1) 成果品 2部

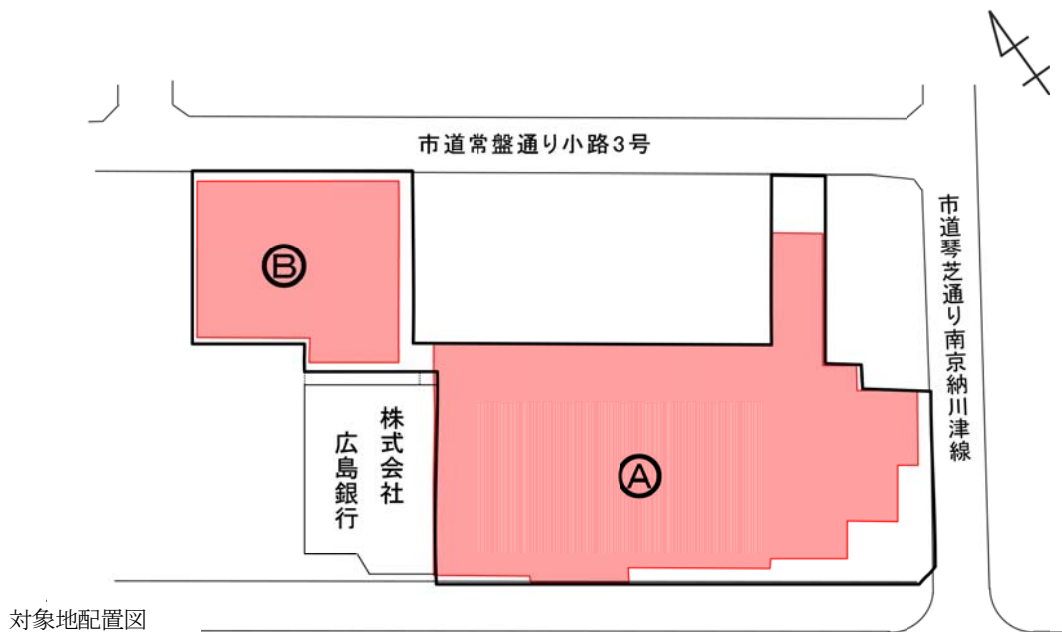
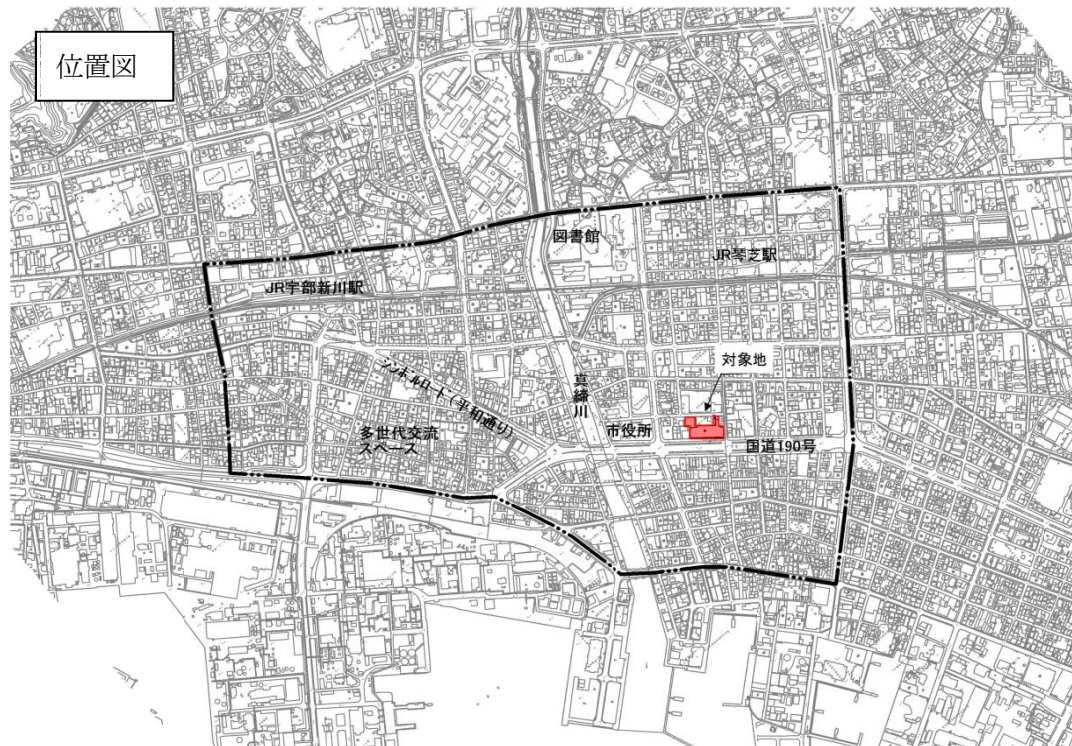
(2) 電子データ 一式

(3) その他発注者が必要と認める書類

（その他）

第7条 この仕様書に疑義のある場合及び仕様書に定めのない事項については、発注者の指示に従い処理するものとする。

別図



対象地配置図

S=1/1000

国道190号

凡例		面積(m ²)
	土地	3,530.98 m ²

凡例	延床面積(m ²)	構造	
	店舗	11,273.81 m ²	鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付 6階建
	駐車場	4,540.56 m ²	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付 6階建