

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公募型プロポーザル実施要領

1 業務概要

(1) 業務名

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

(2) 業務の目的

本業務は、宇部市常盤町一丁目に位置する旧榎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、新築した場合の両方の可能性を含め、「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。

(3) 業務内容

別紙「旧山口井筒屋宇部店跡地利活用基本計画等策定業務委託仕様書」のとおり

(4) 技術提案を求めるテーマ

【テーマ1】 既存建物を改修して、にぎわいのある複合施設を整備する際の留意点

【テーマ2】 既存建物を解体して、にぎわいのある複合施設を整備する際の留意点

(5) 履行期間

契約締結日から令和2年2月28日まで

(6) 限度額

7,200千円（消費税及び地方消費税を含む）

(7) 成果品

本業務の成果品は次のとおりとします。

- ① 成果品 2部
- ② 電子データ 一式
- ③ その他「仕様書」のとおり

(8) その他

1. 本業務において、主たる部分の再委託は認めません。
2. 本業務は、令和2年3月の内閣総理大臣の認定を目指している「宇部市中心市街地活性化基本計画」に反映させます。よって、方針については10月末、計画案のとりまとめは年内を前提に作業を進めるものとします。
3. 既存建物（設備含む）の調査（図面調査を主）を含みます。
4. 当該土地及び建物を本市が取得するための売買契約は締結済みです。

2 スケジュール

- (1) 参加表明書受付（様式1のみ） 令和元年6月5日（水）～令和元年6月14日（金）
- (2) 質問書の提出期限 令和元年6月14日（金）
- (3) 質問書に対する回答予定 令和元年6月18日（火）
- (4) 技術提案書の受付（様式1以外） 令和元年6月17日（月）～令和元年6月24日（月）
- (5) プレゼン及びヒアリング審査予定 令和元年6月下旬～7月上旬
- (6) 特定・非特定通知予定 令和元年7月上旬

3 参加資格要件

下記の(1)～(7)の全ての条件を満たすものとします。

- (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者
- (2) 参加表明書提出時点において、会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生手続き又は再生手続きを行っている者でないこと。
- (3) 参加表明書の提出の日から契約締結までの間において、指名停止の措置を宇部市から受けていない者、又は受けることが明らかでない者
- (4) 本市での競争入札参加資格（2019・2020年度建築関係コンサルタント）を有すること
- (5) 下記に示される同種又は類似業務について、平成21年度以降平成30年度末までに完了した業務（発注者は問いません）において1件以上の実績を有すること
 - 同種業務：商業施設跡地等利活用に係る基本構想、又は基本計画の策定
 - 類似業務：中心市街地内の既存建物のコンバージョン又は市街地再開発事業等に係る整備計画の策定業務
- (6) 予定する管理（主任）技術者は、①かつ②の条件を満たす者とし、管理（主任）技術者以外の担当技術者については、下記の①又は②の条件を満たす者を最低1人配置すること。
 - ① 下記の資格を有する者
 - (ア) 建築士法に規定する一級建築士
 - ② 下記の実績を有する者
 - (ア) 平成21年度以降平成30年度末までに完了した業務（発注者は問いません）において以下に記載する同種又は類似業務の実績を1件以上有す者
 - 同種業務：商業施設跡地等利活用に係る基本構想、又は基本計画の策定
 - 類似業務：中心市街地内の既存建物のコンバージョン又は市街地再開発事業等に係る整備計画の策定業務
- (7) 応募にあたっては、共同企業体（JV方式）での参加も認める。その場合には、必ず幹事者を決め、共同企業体届出書（様式11）を提出すること。また、構成団体のいずれかは同項(1)～(6)の条件を満たすこと。

4 審査及び評価の基準

参加表明書及び技術提案書の評価項目、判断基準、評価のウエイトは以下のとおりとします。

なお、評価項目「実施方針・実施フロー・工程計画・その他」及び「評価テーマに対する技術提案」は、プレゼンテーション及びヒアリングを通じた評価を反映し、評価します

評価項目	評価の着目点		評価のウエイト
	判断基準		
参加表明者（企業）の経験及び能力	資格要件	技術部門 本市での競争入札参加資格（建築関係コンサルタント）を有する。 上記以外 選定しない	必須 数値化しない
	業務経験	業務実績 (様式2) 平成21年度以降平成30年度末までに完了した同種・類似業務実績を下記のとおりに評価する。 ● 同種業務の実績がある（1件5ポイント） ● 類似業務の実績がある（1件3ポイント） 上記以外 選定しない。 なお、記載する業務は、3件までとする。	15
予定する管理（主任）技術者の経験及び能力	資格要件	技術者資格 (様式3) 建築士法に規定される一級建築士 上記以外 選定しない なお、当該資格を保有していることを証明する書類を添付すること。	必須 数値化しない
	業務経験	業務実績 (様式4) 平成21年度以降平成30年度までに完了した同種又は類似業務等の実績を下記のとおりに評価する。 ● 同種業務の実績を有する者（1件5ポイント） ● 類似業務の実績を有する者（1件3ポイント） 上記以外 選定しない なお、記載する業務は、3件までとする。	15
予定担当技術者の経験及び能力	資格要件	技術者資格 (様式5) 以下の項目で評価する。 ① 予定担当技術者のうちの1人以上が一級建築士 ② 上記以外 なお、当該資格を保有していることを証明する書類を添付すること。	① 5 ② 0
	業務経験	業務実績 (様式5) 平成21年度以降平成30年度末までに完了した同種又は類似業務等の実績を下記の項目で評価する。 ① 予定担当技術者のうちの1人以上が同種業務の実績を有する者 ② 予定担当技術者のうちの1人以上が類似業務の実績を有する者 ただし、①②の二重評価はしない（最大5点） 上記以外	① 5 ② 3 ③ 0

業務実施体制	業務実施体制の 妥当性	(様式 6、様式 10) 業務を進める上での実施体制（バックアップ体制を含む）等について、 的確性、効率性、実現性を総合的に評価する。	5
実施方針・実施フロー・工程計画・ その他（様式 8）	業務の理 解度	業務の目的、条件、内容の理解度が高く、意欲が見られる場合に優位に 評価する。	5
	実施手順	業務実施手順を示す実施フローの妥当性が高い場合に優位に評価する。	5
	工程計画	工程計画の的確性、効率性、実現性を総合的に評価する。	5
	その他	業務に関する知識、有益な代替案又は重要事項の指定がある場合に優位 に評価する。	5
評価テーマに対する技術提案 (様式 9)	的確性	求めたテーマを、正しく理解し、与条件との整合性がとれ、必要なキー ワード（着眼点、問題点、解決方法等）が網羅されている場合に評価す る。	20 (各テーマ 10 点)
	実現性	技術面やコスト面等で理論的に裏付けされており、説得力のある提案と なっている場合に評価する。	20 (各テーマ 10 点)
	獨創性	独自性、新規性、発信力のある宇部市らしい提案等がなされている場合 に評価する。	20 (各テーマ 10 点)
参考見積書		参考見積書については、評価の対象に含めない	—
合 計			125

※様式 9 に関しては、必ず 2 テーマ（各テーマ A4 判 2 枚以内）について記載すること。1 テーマのみの場合は選定しない。

※最低基準点は 90 点とする。

留意事項

(1) 基本事項

- ① 配布された様式（様式1～様式10）を基に作成を行うものとし、文字サイズは10ポイント以上（図表等のキャプションは除く）、とします。ただし、様式8及び様式9については、下記参照のこと。
- ② 業務の実施方針等（様式8）
記載にあたっては、任意様式可としますが、A4判1枚以内で簡潔に記載してください。
- ③ 評価のテーマ（様式9）
各テーマに対する取り組み方法を具体的に各テーマA4判片面2枚以内に記載してください（任意様式可としますが、必ず2テーマについて記載すること）。その記載にあたっては、概念図、出典が明示できる図表、既往成果、現地写真等を用いても良いです。
- ④ 提出部数は下記(3)(4)を参照の上、提出してください。
- ⑤ 技術提案書の無効
プロポーザルは、調査、検討、および設計業務における具体的な取り組み方法について提案を求めるものであり、成果の一部の提出を求めるものではありません。本要領において記載された事項以外の内容を含む技術提案書については、提案を無効とする場合がありますので注意してください。

(2) 関連資料

- ① その業務を担当したこと及び業務内容が同種・類似にあたることを証する契約書、業務計画書、特記仕様書、業務報告書等の該当部分の写しを提出してください。
- ② 配置予定者（管理（主任）技術者）の保有資格を証明する書類（資格証の写し等）を添付してください。

(3) 参加表明書（様式1）の提出期限、提出場所及び方法

- ① 期限：令和元年6月14日（金）午後5時必着
- ② 場所：P6記載の担当窓口
- ③ 方法：持参又は郵送（書留郵便に限る）にて提出してください。提出部数は1部。
メール、FAXによる提出は認めません。

(4) 技術提案書（様式1以外）の提出物の提出期限、提出場所及び方法

- ① 期限：令和元年6月24日（月）午後5時必着
- ② 場所：P6記載の担当窓口
- ③ 方法：持参又は郵送（書留郵便に限る）にて提出してください。
なお、様式2～6及び10については、セットで2部。様式7は1部。様式8及び9はセットで8部提出してください。
また、業務規模を確認するため、参考見積（様式任意）を1部提出してください。

(5) プレゼンテーション及びヒアリング

- ① 場所：宇部市役所
- ② 実施日時：令和元年6月下旬～7月上旬 日時は後日連絡します。
- ③ 時間：プレゼン1社20分以内、ヒアリング（質疑応答）1社10分程度とします。
- ④ 出席者：予定する管理（主任）技術者（配置予定担当技術者）を含む3名以内
- ⑤ その他：ヒアリング時の追加資料の提出、提示は認めません。

(6) 特定・非特定通知

- ① 技術提案書を提出した者の中から、審査委員会による審査をし、評価の合計点が最上位の1社を優先交渉権者として特定します。技術提案書を特定した者にはその旨を、特定されなかった者には、特定されなかった旨とその理由を通知します。
- ② 非特定通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（休日を含まない）以内に、書面（様式は自由）を持参又は郵送（書留郵便に限る）することにより非特定理由について説明を求めることができ

ます。回答は書面により行います。

(7) 契約方法

- ① 本プロポーザルの審査結果により特定した1社を優先交渉権者とし、契約交渉を行います。
- ② 優先交渉権者と合意に至らなかった場合は、次点の交渉権者と契約交渉を行います。
- ③ 契約締結後に、本提案における虚偽記載等が認められる場合は、契約を解除できるものとします。

(8) 公募型プロポーザル方式の停止、中止及び取り消し

やむを得ない理由等により、本プロポーザルを実施することができないと認められる場合、プロポーザルを停止、中止又は取り消すことがあります。なお、この場合の、当該プロポーザル方式に要した費用を市に請求することはできません。

5 要領の内容についての質問の受付及び回答

- (1) 受付期間：令和元年6月5日（水）から令和元年6月14日（金） 午前9時から午後5時まで
- (2) 場所：P6 記載の担当窓口
- (3) 提出方法：質問は、文書（様式自由、A4判）にて提出してください。ただし、FAX、電子メールの場合には、必ず着信を確認してください。
- (4) 回答方法：別に定める回答期限までに、参加表明書提出者全員に電子メールにより行います。

6 その他の留意事項

- (1) 手続きにおいて使用する言語及び通貨は日本語及び日本国通貨に限ります。
- (2) 提出期限までに参加表明書を提出しない者は、技術提案書を提出できないものとします。
- (3) 参加表明書及び技術提案書の作成、提出及びプレゼン・ヒアリングに関する費用は、提出者の負担とします。
- (4) 参加表明書及び技術提案書に虚偽の記載をした場合には、参加表明書及び技術提案書を無効にします。
- (5) 提出された参加表明書は返却しません。なお、提出された参加表明書は、技術提案書の提出者の選定以外に無断で使用しません。
- (6) 評価点が最低基準点(90点)に満たない場合は、非特定扱いとします。
- (7) 参加者が1者であっても、本プロポーザルは成立しますが、評価点が最低基準点に満たない場合は、委託契約候補者として特定しません。
- (8) 特定されなかった技術提案書は、裁断処分します。なお、返却を希望する場合はその旨を提出の際に申し出てください。
- (9) 特定された技術提案書は、宇部市情報公開条例（平成12年3月27日条例第3号）において、実施機関が取得した文書について、開示請求者からの開示請求があった場合は、当該企業等の権利や競争上の地位等を害するおそれがないものについては、開示対象となる場合があります。
- (10) 提出期限以降における参加表明書、技術提案書及び資料の差替え及び再提出は認めません。また、参加表明書及び技術提案書に記載した予定技術者は、原則として変更できません。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、同等以上のものであると発注者の了解を得なければなりません。
- (11) 特定された技術提案書の内容については、当該業務の特記仕様書に適切に反映するものとします。
- (12) 技術提案書の特定後に、提案内容を適切に反映した特記仕様書の作成のために、業務の具体的な実施方法について、提案を求めることがあります。

7 担当窓口

宇部市 総合戦略局 中心市街地にぎわい創出推進グループ

〒755-8601

宇部市常盤町一丁目7番1号

TEL：0836-34-8896

FAX：0836-22-6008

Mail：nigiwai@city.ube.yamaguchi.jp