

旧山口井筒屋宇部店改修基本計画及び基本設計業務委託
公募型プロポーザル実施要領

1 目的

旧山口井筒屋宇部店は、中心市街地のにぎわい創出が図れるよう市民有志の方々からの寄附によって、令和元年6月7日、宇部市が施設を取得した。

その後、建物の利活用について検討をしてきた結果、耐震性に問題がある5、6階を解体して減築、4階までを改修して活用すること、また、施設は店舗に加え、集客力の高い公共的機能との複合施設とし、様々な機能の融合により、民間活力を導入しながら、中心市街地における多世代のにぎわい創出の拠点としていきたいと考えている。

この要領に定める公募型プロポーザルは、当該施設の改修に係る設計業務等について、上記方針と現在実施している「旧山口井筒屋宇部店利活用サウンディング型市場調査」の内容を十分に理解するとともに、高い技術力と豊富な経験を有する最も優れた設計者を選定することを目的とする。

2 業務の概要

(1) 業務名

旧山口井筒屋宇部店改修基本計画及び基本設計業務委託

(2) 業務内容

旧山口井筒屋宇部店改修と周辺環境整備に係る基本計画策定及び基本設計

※ 詳細は、旧山口井筒屋宇部店改修基本計画及び基本設計業務説明書によるものとする。

(3) 契約期間

契約日から令和2年11月13日まで

(4) 委託金額

46,128千円（消費税及び地方消費税相当額を含む）を上限とする。

計	令和元年度	令和2年度
46,128千円	12,760千円	33,368千円

3 旧山口井筒屋宇部店の概要

所在地	宇部市常盤町一丁目6-30
土地面積	3,530.98㎡
既存建物の概要	<p>■建物（店舗） 構造：鉄筋コンクリート・鉄骨・鉄筋鉄骨コンクリート造陸屋根 階数：地上6階、地下1階（5、6階部分は改修時に解体） 延床面積：11,273.81㎡ 竣工年月：昭和52年11月</p> <p>■建物（駐車場） 構造：鉄筋コンクリート造陸屋根 階数：地上6階、地下1階</p>

	延床面積：4,540.56㎡ 竣工年月：平成5年10月
都市計画等による制限	用途地域：商業地域 建ぺい率：80% 容積率：400%（容積率の緩和により最高限度600%）
整備スケジュール （予定）	令和元年度 基本計画・基本設計 令和2年度 事業者の選定、基本計画・基本設計、実施設計 令和3年度 改修工事 令和4年度 供用開始

4 参加資格

単体企業にあっては、下記の（１）～（４）、共同企業体の構成員にあっては下記の（１）～（３）の全ての条件を満たすものとする。

- （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） 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（発注者は問わない）において1件以上の実績を有する者
 - ・ 同種業務：延床面積3,000㎡以上の施設改修に係る基本計画又は設計業務
 - ・ 類似業務：延床面積5,000㎡以上の施設新築又は増築（増築の場合は、増築部分の延床面積が5,000㎡以上のものに限る）に係る基本計画又は設計業務

注）改修：外壁改修、設備改修、耐震改修など単一の改修工事は除く。
- （５） 共同企業体は、自主結成によるものとし、その場合には、構成員は3者以内とし、必ず代表者を決め、共同企業体協定書（任意様式）の写しを提出すること。また、構成員の代表者は同項（４）の条件を満たすこと。

5 業務実施上の条件

（１） 配置技術者の条件等

管理技術者と各分担業務分野（注1）の主任技術者は、この公告日において参加希望者と3ヶ月以上直接的かつ恒常的な雇用関係があり、次に掲げる資格を有する者とする。なお、ア～カの配置技術者の兼務は認めない。

ア 管理技術者

一級建築士の資格を有し、平成21年度以降に延床面積3,000㎡以上の施設改修又は延床面積5,000㎡以上の施設新築又は増築（増築の場合は、増築部分の延床面積が5,000㎡以上のものに限る）に係る基本計画又は設計業務に携わった実績を有すること。

イ 建築（総合）主任担当技術者

一級建築士の資格を有し、平成21年度以降に延床面積3,000㎡以上の施設改修、新築又は増築（増築の場合は、増築部分の延床面積が3,000㎡以上のものに限る）に係る基本計画又は設計業務に携わった実績を有すること。

ウ 建築（構造）主任担当技術者

構造設計一級建築士又は一級建築士の資格を有し、平成21年度以降に延床面積3,000㎡以上の施設改修、新築又は増築（増築の場合は、増築部分の延床面積が3,000㎡以上のものに限る）に係る基本計画又は設計業務に携わった実績を有すること。

エ 電気設備主任担当技術者

設備設計一級建築士、一級建築士又は建築設備士を有し、平成21年度以降に延床面積2,000㎡以上の施設改修、新築又は増築（増築の場合は、増築部分の延床面積が2,000㎡以上のものに限る）に係る基本計画又は設計業務に携わった実績を有すること。

オ 機械設備主任担当技術者

設備設計一級建築士、一級建築士又は建築設備士を有し、平成21年度以降に延床面積2,000㎡以上の施設改修、新築又は増築（増築の場合は、増築部分の延床面積が2,000㎡以上のものに限る）に係る基本計画又は設計業務に携わった実績を有すること。

カ 周辺環境整備主任担当技術者

技術士（総合技術監理部門（建設一都市及び地方計画、又は建設部門（都市及び地方計画））、登録ランドスケープアーキテクト（RLA）、又はRCCM（造園又は都市計画及び地方計画）のいずれかの資格を有すること。

注1 「分担業務分野」の分類は、下表の通りとする。

分担業務分野業務内容

分担業務分野	業務内容
建築（総合）	平成31年国土交通省告示第98号別添1第1項第1号ロ（1）表中（1）総合
建築（構造）	同表中（2）構造
電気設備	同表中（3）設備（i）
機械設備	同表中（3）設備（ii）、（iii）、（iv）
周辺環境整備	旧山口井筒屋宇部店周辺の公園や道路、駐車場等の環境整備に関すること

(2) その他業務上の条件

ア 主たる分担分野は再委託しないこと

イ 業務の一部を再委託する場合には、再委託先の設計者が宇部市から指名停止の措置を受けていないこと。

6 プロポーザル実施スケジュール

実施内容	実施期間または期日
プロポーザルの受付開始	令和2年1月27日(月)
実施要領等の配布期間	令和2年1月27日(月)から 令和2年2月17日(月)まで
質問書の提出期限	令和2年2月5日(水)午後5時まで
質問に対する回答期日	令和2年2月10日(月)
参加表明書の提出期限	令和2年2月17日(月)午後5時まで
企画提案書の提出期限	令和2年3月2日(月)午後5時まで
審査 (プレゼンテーション及びヒアリング)	令和2年3月11日(水) 予定
受託候補者の決定及び通知	令和2年3月中旬予定

7 実施要領等の配布

令和2年1月27日(月)から令和2年2月17日(月)まで

※宇部市ホームページから入手すること。

8 質問事項の受付及び回答

- (1) 提出様式 質問書(様式1)で提出すること
- (2) 提出期限 令和2年2月5日(水)午後5時まで
- (3) 提出方法 電子メールによる。
※電話により事務局へ着信を確認すること。
- (4) 提出先 「15 事務局」と同じ
- (5) 質問の回答 宇部市ホームページにて令和2年2月10日(月)までに公表する。

9 参加表明書の提出

本プロポーザルの参加希望者は、次の書類を提出するものとする。

- (1) 提出書類
 - ア 参加表明書(様式2)
 - イ 会社概要書(単体企業又は共同企業体の代表者)(様式4-1))
会社概要書(共同企業体の構成員)(様式4-2)
 - ウ 代表者の法人登記簿謄本の写し
 - エ 一級建築士事務所登録通知の写し(代表者及び構成員)
 - オ 業務実施体制表(様式5)
 - カ 各技術者の経歴等(様式6)
 - キ 各技術者の資格の免許証の写し
 - ク その他必要な添付書類等

- (2) 提出期限 令和2年2月17日(月)午後5時まで
- (3) 提出部数 各1部
- (4) 提出方法 持参(土曜日、日曜日又祝日を除く午前9時から午後5時まで)
又は郵送(配達証明付書留郵便とし提出期限内必着)とする。
- (5) 提出先 「15 事務局」と同じ
- (6) その他 参加表明書の提出後に辞退する場合は、令和2年2月21日(金)午後5時までに参加辞退届(様式3)を事務局へ提出すること。

10 企画提案書の提出

本プロポーザルの企画提案書として、次の書類を提出するものとする。

(1) 提出書類

- ア 企画提案審査申請書(様式7)
- イ 業務実施方針についての基本的な考え方(様式8)
- ウ 企画提案書(様式9-1、様式9-2、様式9-3)
- エ 参考見積書(様式10)

※見積金額の内訳書、明細書(様式任意)を添付のこと

注) イからエまでの書類を1組として左上部をホッチキスト留めとする。

- (2) 提出期限 令和2年3月2日(月)午後5時まで
- (3) 提出方法 持参(土曜日、日曜日又祝日を除く午前9時から午後5時まで)
又は郵送(配達証明付書留郵便とし提出期限内必着)とする。
- (4) 提出先 「15 事務局」と同じ
- (5) 提出部数 8部(正1部・副7部)
- (6) 企画提案書の内容

企画提案書は、以下のテーマ全てについて簡潔に記載すること。

ア テーマ1

「旧山口井筒屋宇部店の利活用の方針を基に中心市街地における多世代のにぎわい創出の拠点を実現する具体的な改修方針について」

【利活用の方針】

令和元年11月11日に公表した「旧山口井筒屋宇部店の利活用方針」に基づき、

- ・旧山口井筒屋宇部店の既存建物の5階、6階を解体して減築し、4階以下を改修して活用
- ・集客を図るため、改修後の施設には、店舗に加え、「(仮称)子どもプラザ」や「まちなか図書館」、「ギャラリー」などの配置を予定。

イ テーマ2

「サウンディング型市場調査の事業提案、今後決定予定の運営事業者の意見や提案を設計に反映させるための基本的な考え方について」

ウ テーマ3

「その他独自テーマについて」

テーマ1、2以外に、独自提案として、企画提案者のこれまでの実績、経験等を踏まえ、「旧山口井筒屋宇部店」改修に必要な有益なテーマ及び考え方について提案すること。

1 1 受託候補者の特定方法

本プロポーザルの受託候補者の選定に当たっては、旧山口井筒屋宇部店改修基本計画及び基本設計業務委託公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）による審査により、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

(1) 審査

審査は、提出された参加表明書及び企画提案書について、審査委員会の審査員により次のとおりヒアリングによる審査を行う。

ア 実施日時及び時間

令和2年3月11日（水）予定 開始時間及び場所は別途通知する。

イ 実施方法及び留意事項

- ① 企画提案者毎に35分（プレゼンテーション20分、ヒアリング15分）で審査する。審査の順番は事務局が別途指示する。
- ② プレゼンテーションは、提出された企画提案書（様式8及び様式9-1から9-3まで）を中心とした内容説明とし、追加資料の提出や使用は一切認めない。
- ③ プレゼンテーションは、パソコンの使用を可能とする。ただし、スクリーンとプロジェクターは市が用意し、接続するパソコンは企画提案者が持参すること。なお、パソコン設置準備期間はプレゼンテーションから除く。
- ④ プレゼンテーションの時間の延長は認めない。
- ⑤ 審査への参加者は、管理技術者、各主任担当技術者から4名以内とする。パソコン操作は参加者が行うものとする。
- ⑥ 審査を欠席、遅刻した場合は、審査の対象としない。
- ⑦ ヒアリングでは、審査員からの質問に対して回答することとし、企画提案者から審査員への質問は認めない。

(2) 受託候補者の特定

ア 特定方法

審査をもとに、別紙に定める評価基準（100点満点）に基づき各審査員の評価点を合計し、審査委員会の合議の上、総合得点が平均60点以上の企画提案書の中から、総合得点の最も高い提案をした者を最優秀提案者、次点者を優秀提案者として受託候補者に特定する。

イ 審査結果の通知

受託候補者を特定したときは、全ての企画提案者に対し、速やかに審査結果を通知する。なお、受託候補者とならなかった者は、通知を受けた翌日から起算して5日（土、日曜日及び祝日を除く。）以内にその理由の説明を書面（任意様式）により求めることができる。

(3) 審査結果の公表

受託候補者を特定したときは、その結果を公表する。

1 2 失格事項

以下のいずれかに該当した場合は、その者を失格とする。

- (1) 提出期限内に、提出書類が提出されなかった場合。
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (3) 実施要領で示された提出期限、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合。

- (4) 実施要領に違反すると認められる場合。
- (5) 審査結果に影響を与えるような不誠実な行為があった場合。

1 3 契約の締結

(1) 契約の締結

契約は、選定された受託候補者と市との間で、提案書等に記載された項目に基づき協議を行い、契約における仕様書の内容を定め、その仕様書に基づく見積書を徴収し、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に定める随意契約の方法により契約を締結することを原則とする。
なお、プロポーザルの性質上、当該契約にあたり企画提案内容をもって契約するとは限らないことに留意すること。

最優秀提案者との協議が不調となった場合には、次点者と協議を行い、協議が整った場合に契約を締結することとする。

(2) 継続事業

本業務は令和元年度と令和2年度の継続事業とする。

1 4 留意事項

- (1) 本プロポーザルの関連情報を入手するための照会窓口は事務局とする。
- (2) 本プロポーザルにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本通貨とする。
- (3) 提出書類の作成及び提出、並びに審査の参加に関する費用は、参加希望者（企画提案者）の負担とする。
- (4) 提出書類は返却しない。
- (5) 提出期限以後の書類の再提出、追加、差し替えは認めない。
- (6) 提出書類は、参加希望者（企画提案者）に無断で審査目的以外に使用しない。
- (7) 提出書類は、審査目的の範囲で複製することがある。
- (8) 提出書類に含まれる著作物の著作権は、参加希望者（企画提案者）に帰属する。
- (9) 市は、参加希望者（企画提案者）から提出された企画提案書等について宇部市情報公開条例の規定による請求に基づき、第三者に開示することがある。
- (10) 提出書類に含まれる第三者の著作物の公表・展示等の使用に関しては、全て参加希望者が当該第三者の承諾を得ておくこと。
- (11) 提出後の参加辞退は自由であり、辞退しても以降における不利益な扱いはしない。
- (12) 本業務に関して、参加希望者（企画提案者）が1者のみの場合であっても、審査委員会において提案内容の審査を行い、選定の判断を行う。
- (13) 本プロポーザルにおいて知り得た情報（周知の情報は除く。）は、本プロポーザルの目的以外に使用し又は第三者に開示若しくは漏洩してはならないものとする。また、本プロポーザルに関わりが無くなった時点で、市から入手した資料及び知り得た情報については、適切に破棄すること。
- (14) 本プロポーザルの手続については、本実施要領に記載している事項のほか、業務説明書によるものとする。

1 5 事務局（問合せ先）

宇部市役所 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

電話：0836-34-8896 FAX：0836-22-6008

Eメール：nigiwai@city.ube.yamaguchi.jp

旧山口井筒屋宇部店改修基本計画及び基本設計業務委託
公募型プロポーザル 評価基準

評価項目	評価の着眼点		配点
	判断基準		
業務履行能力	企業能力	技術者数を評価する。	15
		有資格者数を評価する。	
		実績の内容、規模、受賞歴等を評価する。	
	技術者能力	管理技術者、各主任担当技術者の資格及び業務実績をそれぞれ評価する。	15
CPD 取得時間により継続能力開発の実績を評価する。		5	
業務実施方針	業務理解度	業務内容、業務背景、諸手続きの理解度を評価する。	5
	実施手順及び工程	業務手続きの妥当性を評価する。	10
		早期着工を目指すために確実に業務を履行するための具体的な工程を評価する。	
業務期間内に起こり得る問題点等の整理、また、その対策にかかる工程を評価する。			
企画提案	テーマ1	提案内容の的確性、独創性、実現性について評価する。	20
	テーマ2	提案内容の的確性、独創性、実現性について評価する。	10
	テーマ3	提案内容の的確性、独創性、実現性について評価する。	10
経費見積金額		参考見積金額を評価する。	5
プレゼンテーション及びヒアリング		プレゼンテーション及びヒアリングにおいて、当該業務を実施する上での課題や問題点を把握し積極的に取り組む姿勢や意欲を評価する。	5
合 計			100

注) 評価点は、各審査員の合計点数の平均点とする。