

# 宇部市新庁舎 2 期棟の管理運営に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和 4 年(2022 年) 1 0 月 3 1 日

宇部市総務部財産管理課

## 1 調査の目的

宇部市が建替えを進めている市役所本庁舎は、令和 4 年 5 月にオープンした新庁舎 1 期棟と令和 7 年度(予定)からのオープンを目指す新庁舎 2 期棟の 2 棟構成の建物として計画しています。

このうち、2 期棟は「市民の交流を生み、市民活動を支える庁舎」、「まちづくりの拠点としての庁舎」を実現するため、市民活動支援スペースや多目的ルーム、市民交流スペース、飲食・物販機能、食堂など様々な市民利用スペースを備えた施設として整備します。

本調査は、2 期棟に導入するこれら市民利用スペースの管理運営に関して、民間事業者の皆様の関心度、市場性(事業採算性)、実施内容(営業時間等)などのノウハウやアイデア等を把握し、管理運営の手法及び事業者の募集に係る要件等の策定に活かすため実施するものです。

## 2 新庁舎 2 期棟の概要

### (1) 施設の概要

所在地	宇部市常盤町一丁目 7-1
土地の概要	敷地面積 : 15,513.18㎡ (新庁舎 1 期棟・立体駐車場を含む。) 用途地域等 : 商業地域、準防火地域 接道状況 : (南側) 幅員 50m 国道 190 号 (東側) 幅員 24.8m 市道栄町線
建物の概要	構造・階数・延べ面積 : 鉄骨造・地上 3 階・約 3,000㎡ 工事着手 : 令和 5 年度(予定)
市民利用スペースの概要	市民活動支援スペース : (1 階) 約 180㎡ 市民交流スペース : (1 階) 約 300㎡ 飲食・物販スペース : (1 階) 約 45㎡ 多目的ルーム : (1 階) 約 80㎡、(2 階) 約 150㎡ 会議室 : (2 階) 約 55㎡×5 室 食堂 : (3 階) 約 200㎡ ※厨房を含む。

(2) 機能の概要 (市民利用スペースの概要)

スペースと機能	概要
① 市民活動支援スペース	<p>市民活動を支援する団体等が下記の業務を実施するスペース</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民活動団体の情報収集・情報発信・情報交換及び相談業務</li> <li>・市民活動団体への会議室・備品・設備の貸出業務</li> </ul> <p>※現在は、市からの委託により、まちづくりプラザ内の NPO 法人が市民活動支援業務を実施</p> <p>委託業務の内容については、別添「【資料1】市民活動センター運営業務仕様書」を参照</p>
② 市民交流スペース	<p>市民交流機能と行政機能の「重ね使い」を前提に、下記のサービス(業務)を提供するスペース</p> <p><b>【市民交流機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民が気軽に立ち寄れるくつろぎの場 (学生、ビジネスマン、高齢者等市民の居場所)</li> <li>・イベントや常設の情報発信コーナー等による市民交流・市民活動団体間交流のプラットフォーム</li> </ul> <p><b>【行政機能】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・臨時窓口の開設 (期日前投票所、臨時申請受付窓口、献血受付会場等)</li> <li>・情報の発信 (常設の市政情報コーナー、期間限定の事業啓発スペース)</li> <li>・市主催のイベント等の実施 (国体壮行式等のセレモニー会場、各種イベント会場)</li> </ul>
③ 飲食・物販スペース	<p>市民交流スペースでの飲食を可能とし、その提供やコンビニ等で取り扱う飲食物・雑貨等を販売するスペース</p>
④ 多目的ルーム	<p>市民が利用できる貸室</p> <p>定員：(1F) 30名程度、(2F) 24名程度+30名程度</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・音楽演奏やダンスのできる防音機能付多目的ルーム (会議室としての利用も可能)</li> </ul>
⑤ 会議室	<p>市民と行政の「重ね使い」を前提に、市民も利用できる貸室</p> <p>定員：24名程度×5室</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・行政が使用する時間 (市役所の開庁時間等) 以外は、市民が利用できる会議室として運用</li> </ul>
⑥ 食堂	<p>市民、職員が利用できる食堂</p>

## その他

- 1 駐車場 立体駐車場161台（敷地内【1期棟北側】）、平面駐車場70台（隣接広場内に令和6年度に整備予定）
- 2 本施設は、中心市街地のにぎわい創出を目指して策定した都市再生整備計画において、地域住民の相互交流を図る場（地域交流センター）として位置づけ、1日当たりの平均利用者数400人を目標値として掲げることで整備費の一部に国の補助金を充てる予定です。
- 3 建物の配置、平面図等は、【資料2】～【資料5】を参照

## 3 対象事業（想定）

①市民活動支援スペースの運営
②市民交流スペースの運営
┌ 情報発信業務
│ ・来庁者と「まちなか」をつなぐ情報発信（周辺地区への回遊を促す役割）
│ ・来庁者と「市民活動」をつなぐ情報発信（市民活動促進の役割）
└ ・来庁者と「市政」をつなぐ情報発信（市のビジターセンターの役割）
③飲食・物販スペースの運営
④多目的ルーム（貸室）の運営
⑤会議室（貸室）の運営
⑥食堂の運営（テラス含む。）

※ 上記の事業を一括運営とするか、分割又は個別で運営するかは未定であり、今回の調査で得られたご意見等を踏まえ検討していきます。

## 4 スケジュール

■実施要領の公表	令和4年10月31日（月）
■サウンディング質問の受付期限	令和4年11月21日（月）
■サウンディング質問に対する回答期限	令和4年11月28日（月）
■サウンディング参加申込期限	令和4年12月 1日（木）
■サウンディング実施日時及び場所の連絡	令和4年12月 8日（木）
■サウンディング調査表の提出期限	令和4年12月 8日（木）
■サウンディングの実施	令和4年12月12日（月） ～27日（火）の予定
■実施結果概要の公表	令和5年1月31日（火）

## 5 サウンディングの実施概要

### (1) 対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人その他団体。ただし、法人の場合は次のいずれかに該当する場合を除く。

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- イ 参加申込書提出時点で、宇部市物品調達等及び業務委託に係る指名停止措置要領に基づく指名停止を受けている者
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は同項第 6 号の暴力団員に該当する者
- オ 市税を滞納している者
- カ 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

### (2) サウンディングの項目

以下の項目について、事前にご提出いただく「【様式 2】サウンディング調査表」に基づき、事業に対する考え方やアイデア等をお聞かせください。なお、全ての内容を網羅する必要はありませんので自由に提案してください。

- ア 事業化（参入）に当たっての条件について
  - (ア) 運営手法（指定管理者、業務委託など）
  - (イ) 契約期間
  - (ウ) 参加要件（地元企業の参画、共同企業体の条件等）の付与
- イ 事業の採算性（参入可能性）に関することについて
  - (ア) 事業実施が可能な範囲（「3 対象事業（想定）」①～⑥への参入可能性）
  - (イ) 参入しやすくなるための条件、採算性など
- ウ 事業内容に関することについて
  - (ア) 開館（営業）日・開館（営業）時間の考え方
  - (イ) 市民交流スペースの事業の内容、企画など
  - (ウ) 食堂又は飲食・物販について、メニュー・価格帯・販売品目・サービスや障害者雇用の検討など
  - (エ) 開業までに必要な準備期間
  - (オ) 市民活動センターとの連携の可能性・連携方法
  - (カ) 国道 190 号（常盤通り）ウォークブル化\*1 や真締川公園など今後整備され

る周辺施設との連携の可能性（相乗効果など）

\*1 詳細については、【資料6】を参照

リンク先は以下のとおり

(<https://www.city.ube.yamaguchi.jp/machizukuri/toshikeikaku/chuushinshigaiichi/1005650/1014613/1016323/1017365.html>)

エ 施設計画に関することについて

(ア) 必要な諸室(バックヤード等)、面積など

(イ) その他運営に当たり必要な備品・設備など

(ウ) 搬入動線など

オ 経費に関することについて

(ア) 運営経費(事業費)の見込み

(イ) 初期コストの負担(整備費用等)

(ウ) 施設使用料の設定・水準など

カ その他

(ア) 事業者募集・選定の際に配慮して欲しいこと。

(イ) 想定される課題・リスク・懸念事項

(ウ) その他想定する対象事業以外に施設の特色を活かした事業提案

## 6 サウンディングの手続き

(1) 参加申込み

サウンディングへの参加を希望する場合は、「【様式1】エントリーシート」、  
「【様式2】サウンディング調査表\*2\*3」に必要事項を記入し、それぞれ申込先  
へ電子メールにて提出してください。

\*2 記載は一部の項目だけでも可能です。

\*3 必要に応じて、補足資料(イメージパース、配置図等)も御提出ください。

ア 参加申込受付期間 令和4年10月31日(月)～12月1日(木) 17時00分

イ 調査表提出期限 令和4年12月8日(木) 17時00分

ウ 申込先 下記の間合せ先のとおり。

(2) 質問事項の受付

サウンディングに関して質問がある場合は、「【様式3】サウンディング質問書」  
に質問事項等を記入し、電子メールにより提出してください。

ア 質問受付期間 令和4年10月31日(月)～11月21日(月) 17時00分

イ 提出先 下記の間合せ先のとおり。

(3) 日時及び場所の連絡

サウンディングへの参加申込をされた事業者の担当者宛てに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(4) サウンディングの実施

ア 実施方法

サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため非公開とし個別に実施日を通知した上で行います。

イ 実施期間

令和4年12月12日（月）～12月27日（火）10時～17時の予定

ウ 所要時間

45分～1時間程度

エ 場所

宇部市役所内会議室（予定）

オ その他

サウンディングの実施に際して、説明のために必要な資料は、提出分として9部を御持参ください。

※ 提出書類の著作権はそれぞれの事業者に帰属しますが、提出書類は返却いたしません。本件は結果概要の公表・事業の諸条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、外部に提供したりすることはありません。なお、説明資料及びヒアリングの詳細記録については、事業者のノウハウに係るものであることから、公表の対象としません。

(5) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、令和5年1月末頃に概要の公表を予定しています。なお、参加事業者の名称や特定されるおそれのある情報は公表しません。

また、参加事業者の知的財産等ノウハウに配慮し、公表に当たっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

## 7 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力

本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む。）やアン

ケート等を実施させていただくことがあります。その際には御協力をお願いいたします。

## 8 様式・参考資料

- (1) 【様式1】 エントリーシート
- (2) 【様式2】 サウンディング調査表
- (3) 【様式3】 サウンディング質問書
- (4) 【資料1】 市民活動センター運營業務仕様書
- (5) 【資料2】 新庁舎2期棟 平面計画・配置図
- (6) 新庁舎2期棟の検討経緯に関する資料
  - 【資料3】 宇部市本庁舎建設基本計画（平成28年8月）
  - 【資料4】 宇部市新庁舎建設実施設計 概要版（平成31年3月）
  - 【資料5】 宇部市新庁舎2期棟のあり方検討委員会 意見書（令和3年12月）
- (7) 【資料6】 国道190号（常盤通り）のウォークブル化整備方針

## 9 問合せ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

宇部市総務部財産管理課

電話 0836-34-8178 e-mail [zaisan@city.ube.yamaguchi.jp](mailto:zaisan@city.ube.yamaguchi.jp)