

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業  
(旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業)

審査講評

宇部市

旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業（以下、「本事業」という。）に関して、事業者選定基準書に基づき、提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和 5 年 5 月 15 日

旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業者選定委員会

委員長	南 学
委員	内田 文雄
	福代 和宏
	今藤 邦亮
	原 義夫
	村上 隆
	藤崎 昌治

## 目次

1. 選定委員会.....	1
1.1. 選定委員会設置目的.....	1
1.2. 審査体制.....	1
2. 審査方法.....	2
2.1. 審査方法.....	2
2.2. 審査の手順.....	2
2.3. 選定のフロー.....	3
2.4. 募集の経緯.....	4
2.5. 選定委員会の開催.....	4
2.6. 応募者.....	5
3. 審査結果.....	6
3.1. 基礎審査.....	6
3.1.1. 資格審査.....	6
3.1.2. 価格審査.....	6
3.1.3. 要求水準への適合審査.....	6
3.2. 総合審査.....	6
3.2.1. 提案内容の評価.....	6
3.2.2. 提案価格の評価.....	7
3.3. 総合審査.....	7
4. 総評.....	8
4.1. 総評.....	8
4.2. 選定委員会からの付帯事項.....	9

# 1. 選定委員会

---

## 1.1. 選定委員会設置目的

宇部市（以下、「市」という。）では、旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業の実施にあたる事業者を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、選定委員会を設置した。

## 1.2. 審査体制

選定委員会の委員は、以下のとおりである。

委員長	南 学	（東洋大学 客員教授）
委員	内田 文雄	（山口大学 名誉教授）
	福代 和宏	（山口大学大学院技術経営研究科 教授）
	今藤 邦亮	（㈱日本政策金融公庫下関支店 事業統轄）
	原 義夫	（中小企業診断士）
	村上 隆	（宇部商工会議所 専務理事）
	藤崎 昌治	（宇部市副市長）

## 2. 審査方法

---

### 2.1. 審査方法

応募者から提出された提案書に対し、資格要件、要求水準への適合を確認し、事業計画や設計・建設、総括管理・維持管理・運営、民間施設事業の提案内容及び価格に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

選定委員会は、本書に基づいて提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。市は、優先交渉権者と契約協議を行い、協議が整わない場合は、次点交渉権者と協議する。なお、応募者は匿名として審査する。

### 2.2. 審査の手順

審査は、以下の(1)、(2)の手順で実施する。

#### (1) 資格審査

- ・ 第一次審査として参加資格の有無を確認する。

#### (2) 提案審査

- ・ 第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。
- ・ 提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・ 「基礎審査」では、提案価格及び提案内容が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・ 「総合審査」では、提案内容及び提案価格を本書に示す評価基準に従い点数化し、その合計点により総合的に評価する。

### 2.3. 選定のフロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

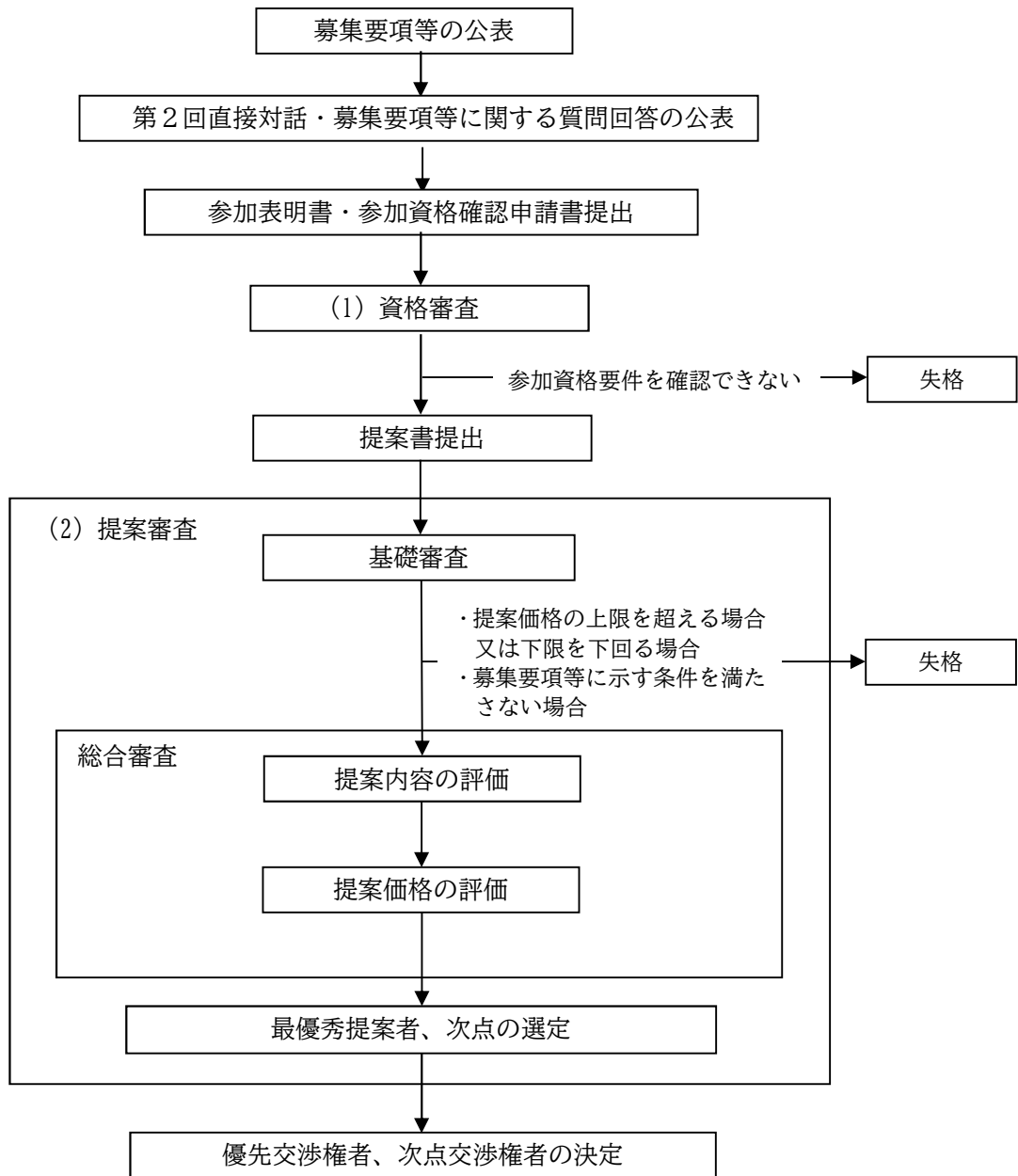


図 1 選定フロー

## 2.4. 募集の経緯

応募等の手続きは、以下のとおりである。

表 1 募集の経緯

項 目	時 期
実施方針の公表	令和 4 年 8 月 23 日
直接対話（第 1 回）	令和 4 年 9 月 14 日、15 日
実施方針及び要求水準書（案）に関する質問回答の公表	令和 4 年 10 月 14 日
募集要項等の公表	令和 5 年 1 月 17 日
直接対話（第 2 回）	令和 5 年 2 月 1 日
募集要項等に関する質問の回答公表	令和 5 年 2 月 22 日
参加表明書及び参加資格確認申請書の受付	令和 5 年 3 月 27 日～29 日
参加資格確認結果の通知	令和 5 年 4 月 4 日
企画提案書の受付	令和 5 年 4 月 17 日～19 日
応募者プレゼンテーション及び審査	令和 5 年 5 月 15 日
優先交渉権者の決定	令和 5 年 5 月 16 日

## 2.5. 選定委員会の開催

選定委員会の開催日及び協議内容は、以下のとおりである。

表 2 選定委員会の開催日及び協議内容

	開 催 日	協議内容
第 1 回	令和 4 年 7 月 27 日	1 旧山口井筒屋宇部店利活用計画について 2 実施方針（案）について 3 要求水準書（案）について 4 その他
第 2 回	令和 4 年 12 月 15 日	1 募集要項について 2 要求水準書について 3 事業者選定基準について 4 今後のスケジュール
第 3 回	令和 5 年 5 月 8 日	1 これまでの経過と今後のスケジュールについて 2 事業者選定基準書について 3 資格審査・基礎審査について 4 提案内容の審査方法について 5 応募者の提案内容について 6 第 4 回選定委員会の進め方について
第 4 回	令和 5 年 5 月 15 日	1 本日の進め方について 2 応募者プレゼンテーション 3 審査 4 審査結果、審査講評 5 今後の予定

## 2.6. 応募者

令和5年1月17日に募集要項等を公表し、令和5年4月17日から19日に企画提案書等を受け付けたところ、2グループから応募があった。

表3 応募者一覧

Aグループ	Bグループ
株式会社合人社計画研究所（代表企業）	—
大旗連合建築設計株式会社	
さくら設計株式会社	
株式会社安成工務店	
合人社エンジニアリング株式会社	
トラストパーク株式会社	
株式会社巽設計コンサルタント	
カルチュア・コンビニエンス・クラブ株式会社	
株式会社 YMFG ZONE プラニング	



### 3. 審査結果

#### 3.1. 基礎審査

##### 3.1.1. 資格審査

各応募者が提出した応募資格に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の参加資格を満たしていることを確認した。

##### 3.1.2. 価格審査

各応募者が提出した価格に関する資料を審査し、設計・建設業務、総括管理業務・維持管理業務・運営業務に要する経費が上限額以下であること、および民間施設事業における借地料単価が下限額以上であることを確認した。

##### 3.1.3. 要求水準への適合審査

各応募者が提出した提案内容に関する資料を審査し、要求水準を満たすことを確認した。

#### 3.2. 総合審査

総合審査では、以下のとおり「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の2つの面から評価を行った。

##### 3.2.1. 提案内容の評価

提案内容の評価は、事業者選定基準書に示す評価項目及び配点に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。

採点結果及び各応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 4 提案内容の評価

評価項目	配点	Aグループ	Bグループ
1) 事業計画に関する事項	100点	88.56点	72.00点
2) 設計・建設業務に関する事項	250点	197.99点	191.71点
3) 総括管理業務、維持管理業務、 運営業務に関する事項	250点	198.00点	190.58点
4) 民間施設事業に関する事項	200点	165.72点	134.29点
提案内容の評価合計	800点	650.27点	588.58点

### 3.2.2. 提案価格の評価

提案価格の評価は、以下の提案評価額を評価する。

【提案評価額】 予定価格（支出）－借地料総額（収入）

※借地料総額は、応募者が提案する定期借地権方式における事業期間の借地料の総額とする。

提案評価額の点数化方法を以下に示す。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求める。

表 5 提案評価額の点数化方法

配点	点数化方法
200点	$\text{〈価格評価点〉} = 200 \times \text{最低提案評価額} / \text{当該提案評価額}$

表 6 各グループの提案価格の得点

	Aグループ	Bグループ
提案評価額	6,008,865,812 円	5,974,964,570 円
配点	198.87 点	200.00 点

### 3.3. 総合審査

「提案内容の評価」及び「提案価格の評価」を踏まえ、総合審査を行った。結果は、以下に示すとおりである。

表 7 総合審査結果

総合審査	配点	Aグループ	Bグループ
提案内容の評価	800 点	650.27 点	588.58 点
提案価格の評価	200 点	198.87 点	200.00 点
総合評価点	1000 点	849.14 点	788.58 点

以上の結果、

- 株式会社合人社計画研究所グループの提案を「最優秀提案」  
Bグループの提案を「次点」とした。

## 4. 総評

---

### 4.1. 総評

選定委員会は、先に公表した事業者選定基準書に基づき厳正かつ公正な審査を行い、「株式会社合人社計画研究所グループ」を最優秀提案者として選定した。

両グループの提案は、過去の山口井筒屋宇部店時代の課題認識、今回の事業における課題や目的、今後の長期間に渡る方向性が十分に検討されたものであり、施設計画、維持管理・運営、民間施設事業の内容において、民間事業者の創意工夫が随所に見られた。また、両グループとも豊富な実績に基づく事業実施体制となっており、確実な事業実施が期待できた。

最優秀提案として選定した「株式会社合人社計画研究所グループ」の提案は、市の求める事項を十分に理解し、施設の計画、民間施設事業の内容、地元企業等の参画による事業実施業務に関する提案が具体的であり高く評価できた。

次点となったBグループの提案も、豊富な実績に基づく本事業の目的を踏まえた計画が提案されていたが、具体性に欠けていた部分がみられた。

今後、最優秀提案者に選定された「株式会社合人社計画研究所グループ」は、契約締結作業を通じて、提案内容及び事業スケジュールに基づく確実な事業の実施により、本事業のコンセプトの実現に注力して頂きたい。

特に、本選定委員会における審査講評を踏まえ、付帯事項に対しては、市との協議によって、提案内容を修正、詳細化し、より良いものにして頂くことを要望する。

最後に、選定委員会として、各応募グループの提案書作成にあたっての熱意、努力に対し高く評価しており、本提案に携わられた構成企業の皆様に重ねて感謝申し上げる次第である。

とりわけ、「株式会社合人社計画研究所グループ」においては、各業務における豊富な実績の活用により、宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設の整備から維持管理・運営に係る長い事業期間の中で市の良きパートナーとして御協力頂くことを心より願います。

## 4.2. 選定委員会からの付帯事項

### <選定委員会からの付帯事項>

#### 最優秀提案者に対して

- 本事業の実施にあたっては、市が取り組んでいる常盤通り（国道 190 号）のウォークアブル化と連携しながら、イベントの主催等も含めて、利用者が親しみやすい計画とすること。その際、施設と街路空間のつながり方について、より一層の工夫に努めること。
- 常盤通りの新しい街なみづくりを先導するような建築空間の構成となるよう努めること。
- 災害時におけるエネルギー対策の立案 及び 省エネルギーや省資源など環境に配慮したエネルギー計画を定めて事業を実施すること。
- 長期間の事業実施にあたり、社会環境の変化、ライフスタイルの変化に留意し、デジタル化（オンラインや AI 技術等）に柔軟に対応し運営を行うこと。
- プレイゾーン等の各諸室の利用者が集中し、混雑した場合の対策を検討し、施設利用者の利便性・安全性を確保できるように努めること。
- 多様な施設利用者の安全安心及び利便性に配慮した【施設・立体駐車場の計画】及び、【エレベーターや駐車場からの動線について、ユニバーサルデザインに配慮した動線計画】とすること。
- 市と協議の上、宇部市立図書館をはじめ、周辺施設との連携についても検討すること。