

議案第58号

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件

下記のとおり施設整備契約を締結することについて、宇部市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年条例第58号）第2条の規定により、市議会の議決を求める。

令和5年6月15日提出

宇部市長 篠崎圭二

記

- 1 事業名 常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業
- 2 事業場所 宇部市常盤町一丁目地内
- 3 請負金額 一金 3,339,820,000円也
(うち消費税額及び地方消費税額 303,620,000円)
- 4 契約の方法 随意契約（公募型プロポーザル方式）
- 5 事業の概要 宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設の設計、建設及び工事監理業務
- 6 契約の相手方 安成・大旗・さくら・巽・合人社エンジ共同企業体
代表者 下関市綾羅木新町三丁目7番1号
株式会社安成工務店
代表取締役 安成 信次
広島市中区大手町三丁目8番24号
大旗連合建築設計株式会社
代表取締役 大旗 祥
宇部市東小串一丁目1番20号
さくら設計株式会社
代表取締役 古松 洋一

光市光ヶ丘 5 番 1 号

株式会社異設計コンサルタント

代表取締役 光 井 謙 二

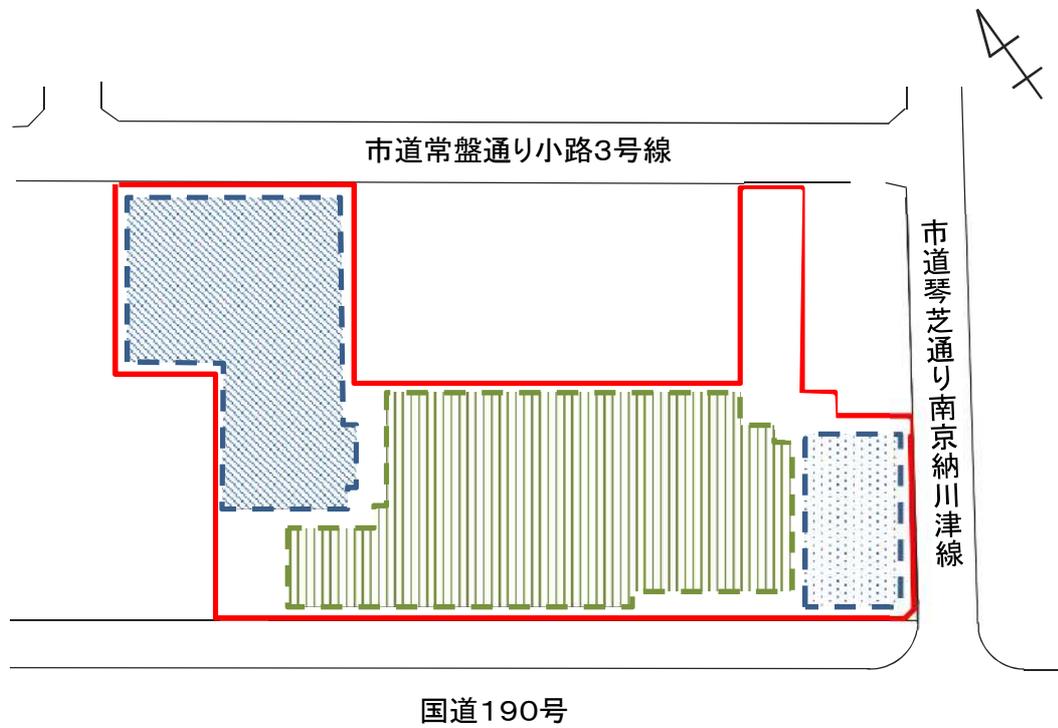
広島市中区袋町 4 番 3 1 号

合人社エンジニアリング株式会社

代表取締役 東 裕 高

議案第58号 参考図

建物配置予定図



凡 例	
	事業対象地
	公共施設・区分民間施設
	立体駐車場
	平面駐車場

配置図
S = 1:1,000

議案第59号

宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件

下記のとおり宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設の指定管理者を指定することについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第6項の規定により、市議会の議決を求める。

令和5年6月15日提出

宇部市長 篠崎圭二

記

1 施設の名称及び位置

名 称	位 置
宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設	宇部市常盤町一丁目6番30号

2 指定管理者の候補者

宇部市東琴芝二丁目1番31号

株式会社常盤通り未来共創まちづくり

代表取締役 山本計至

3 指定する期間

令和8年8月1日から令和28年3月31日まで

産業建設委員会

議案第58号

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件

議案第59号

宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件

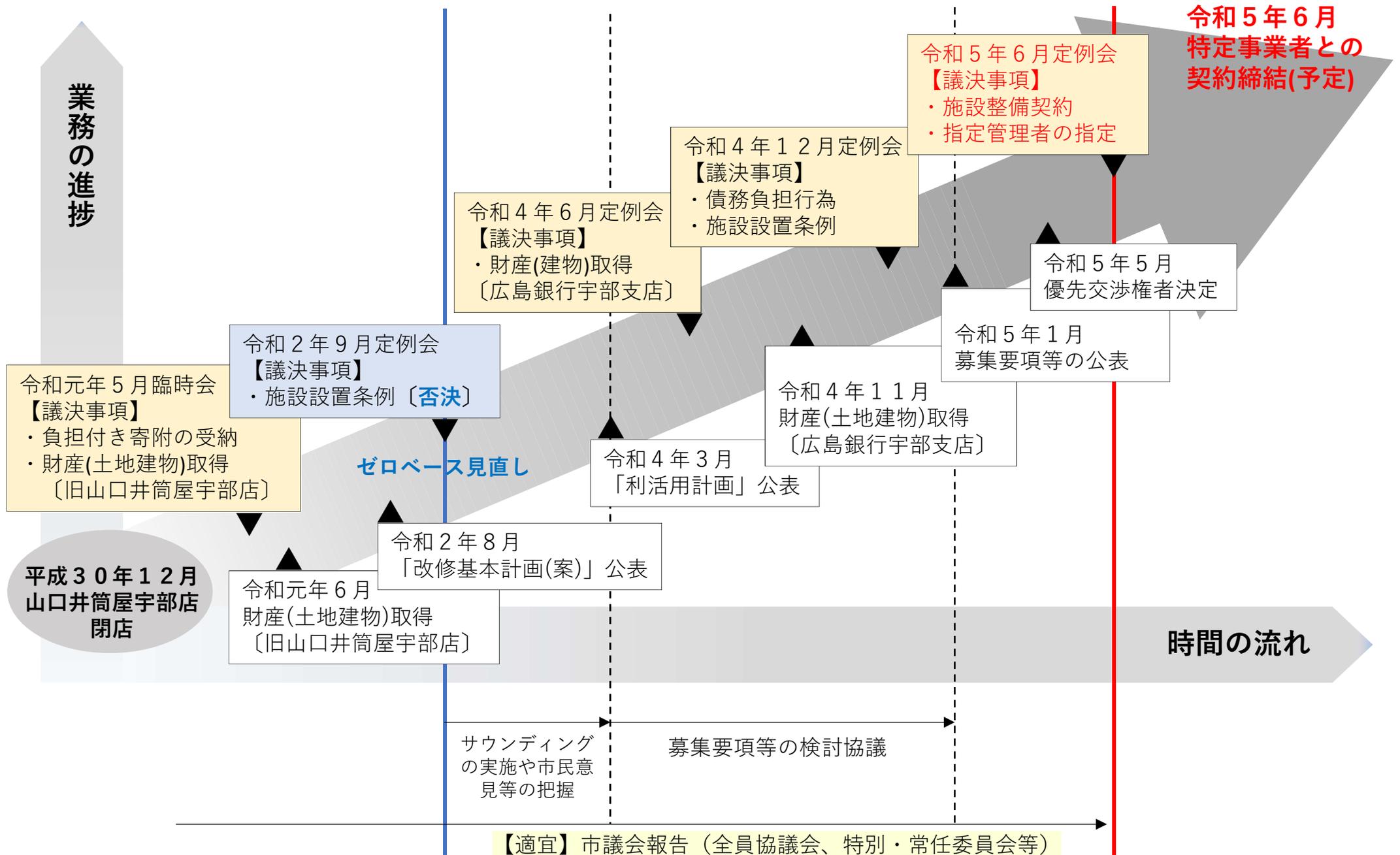
都市政策部 中心市街地活性化推進課

令和5年6月15日（木）

説明内容

- 1 これまでの経緯について
- 2 優先交渉権者の決定について
- 3 優先交渉権者の提案内容について
- 4 今後のスケジュールについて
- 5 事業実施体制について
- 6 議案について

1 これまでの経緯について（寄付受納～優先交渉権者決定後）



1 これまでの経緯について（議決状況と市の対応）

議会	議案等	議決状況	市の対応
令和元年5月臨時会	<p>●議案第46号「負担付き寄附の受納の件」 〔寄附条件〕 寄附を受領した際は中心市街地のにぎわい創出に繋がる事業に活用するため、土地・建物（旧山口井筒屋宇部店）の取得等を行うこと</p> <p>●議案第47号「財産取得の件」 〔取得目的〕 中心市街地のにぎわい創出に繋がる事業に活用するため（旧山口井筒屋宇部店の土地・建物）</p>	承認	令和元年6月旧山口井筒屋宇部店の土地・建物を取得
令和2年8月「旧山口井筒屋宇部店改修基本計画（案）」公表			
令和2年9月定例会	<p>●議案第94号「宇部市トキスマにぎわい交流館条例制定の件」 〔市議会の主な意見〕</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業費（整備費、維持管理・運営費等）の見直しについて ・建物の安全性について ・整備手法の見直しについて（民間主導への切り換え等） 	否決	ゼロベースで見直し
令和4年3月「旧山口井筒屋宇部店利活用計画」公表			
令和4年6月定例会	<p>●議案第49号「建物取得の件」 〔取得目的〕 中心市街地のにぎわい創出に繋がる事業に活用するため（広島銀行宇部支店）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土地利用計画の自由度向上、ウォークアブル化と一体的な公共空間の整備が可能 	承認	令和4年11月広島銀行宇部支店の土地・建物を取得
令和4年12月定例会	<p>●議案第115号「宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設条例制定の件」 （条例の主な内容）中心市街地の活性化に向けて施設を設置すること、整備する施設、指定管理者による管理、開館日等、利用や使用料に関すること等</p> <p>●一般会計補正予算（第9回）債務負担行為補正・追加 * 事業者公募開始に伴う予算措置として （R5～R8年度までの約3年間の設計・建設に要する経費 R8～R27年度までの約20年間の維持管理・運営に要する経費）</p> <p>* 旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業</p> <ul style="list-style-type: none"> ・期間 令和5年度～令和28年度 ・限度額 子育て支援拠点 3,869,361千円 くつろぎ交流機能 2,451,780千円 	承認	令和5年1月募集要項等の公表
令和5年5月 常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業の優先交渉権者の決定			

2 優先交渉権者の決定について

旧山口井筒屋宇部店跡地利活用事業者選定委員会委員名簿

区 分	氏 名	職 名
委員長	みなみ まなぶ 南 学	東洋大学 客員教授
委 員	うちだ ふみお 内田 文雄	山口大学 名誉教授
委 員	ふくよ かずひろ 福代 和宏	山口大学大学院技術経営研究科 教授
委 員	こんどう くにあき 今藤 邦亮	(株)日本政策金融公庫下関支店 事業統轄
委 員	はら よしお 原 義夫	中小企業診断士
委 員	むらかみ たかし 村上 隆 (渡邊 祐二)	宇部商工会議所 専務理事
委 員	ふじさき まさはる 藤崎 昌治	宇部市副市長

(1) 選定フロー

参加表明書・参加資格確認申請書提出（令和5年3月27日（月）～29日（水））

※2グループから提出

資格審査

参加資格要件を満たしていない

失格

企画提案書提出（令和5年4月17日（月）～19日（水））

※2グループから提出

基礎審査

- ・提案価格が上限又は下限の要件を満たしていない
- ・募集要項等に応ずる条件を満たしていない

失格

総合審査【令和5年5月15日（月）第4回選定委員会】

提案価格の評価

※2グループを審査・評価

提案内容の評価

市で審査・評価

選定委員会で評価

優先交渉権者、次点交渉権者の決定

(2) 総合審査の評価点

総合評価点【1000点】**= 提案価格の評価点【200点】 + 提案内容の評価点【800点】**

※最低基準点【600点】

※総合評価点が最も高い提案を最優秀提案とする。

(3) 総合審査の結果

	Aグループ	Bグループ
提案内容の評価点	650.27点	588.58点
提案価格の評価点	198.87点	200.00点
合計	849.14点	788.58点
結果	最優秀提案者	次点提案者

■優先交渉権者【Aグループ】の代表企業・構成企業

代表企業	(株)合人社計画研究所（広島市）
設計 工事監理	大旗連合建築設計(株)（広島市） (株)巽設計コンサルタント（光市） さくら設計(株)（宇部市）
建設	合人社エンジニアリング(株)（広島市） (株)安成工務店（下関市）
維持管理	(株)合人社計画研究所（広島市）
運営	(株)合人社計画研究所（広島市） カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)（枚方市） トラストパーク(株)（福岡市） (株)Y M F G Z O N E プラニング（下関市）
民間施設事業	(株)安成工務店（下関市）

※維持管理・運営業務を行う企業で、SPCを設立予定

■優先交渉権者【Aグループ】の評価概要

【事業計画に関する事項】

- ・本市の現状をよく把握し、本施設のみならず街区全体のマネジメントが考えられていたこと。

【設計・建設に関する事項】

- ・公共施設・民間施設共用として人流の活発化が図られていたこと。

【維持管理・運営に関する事項】

- ・維持管理運営への確実な実施体制が示され、イベント等の事業実施が具体的であったこと。

【民間施設事業に関する事項】

- ・民間施設事業の出店計画が非常に具体的で、長期スパンでの事業実施が期待できること。

3 優先交渉権者の提案内容について

■提案価格について

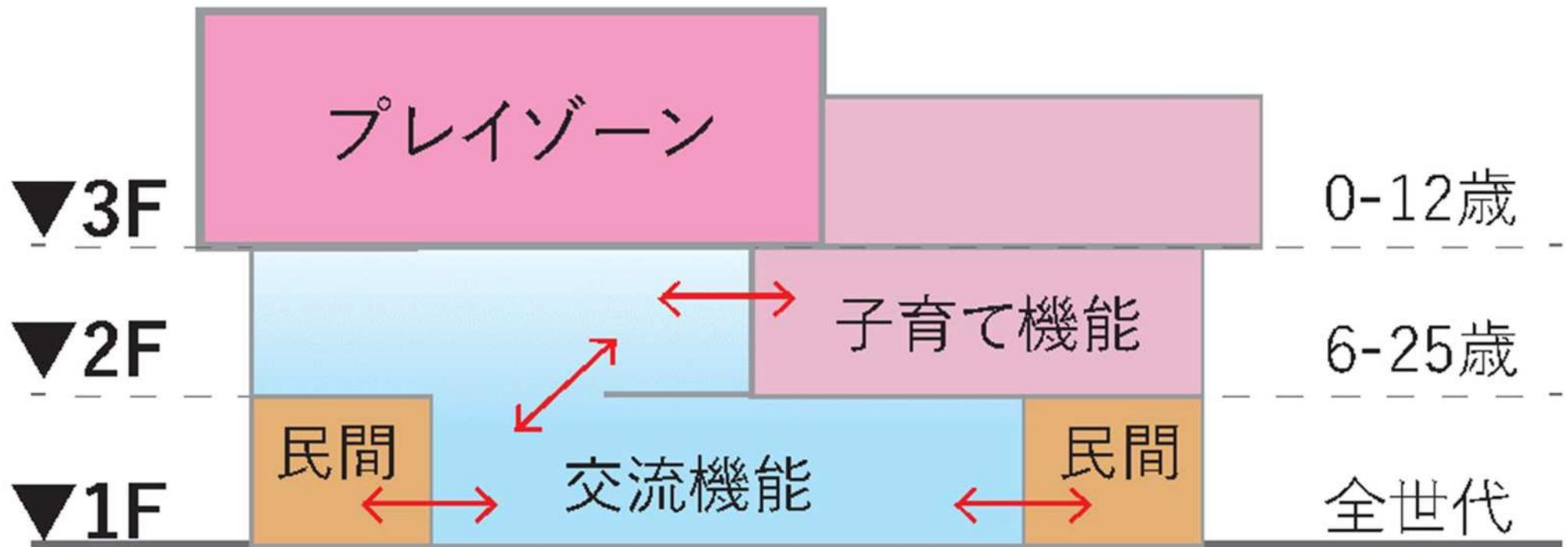
設計、建設、総括管理及び運営に要する経費	
【提案価格】 (提案上限額)	【6,014,645千円】 (6,017,319千円)
内訳	
サービス対価A 【公共施設等の設計・建設業務に係る費用】	3,339,820千円
サービス対価B 【公共施設等の総括管理・維持管理・運営業務に係る費用】	2,674,825千円

借地料	
【提案価格】 (提案下限額)	【80円/㎡・月】 (72円/㎡・月)
借地面積	504.0㎡
借地期間	19.5年
借地料総額(19.5年)	5,800千円

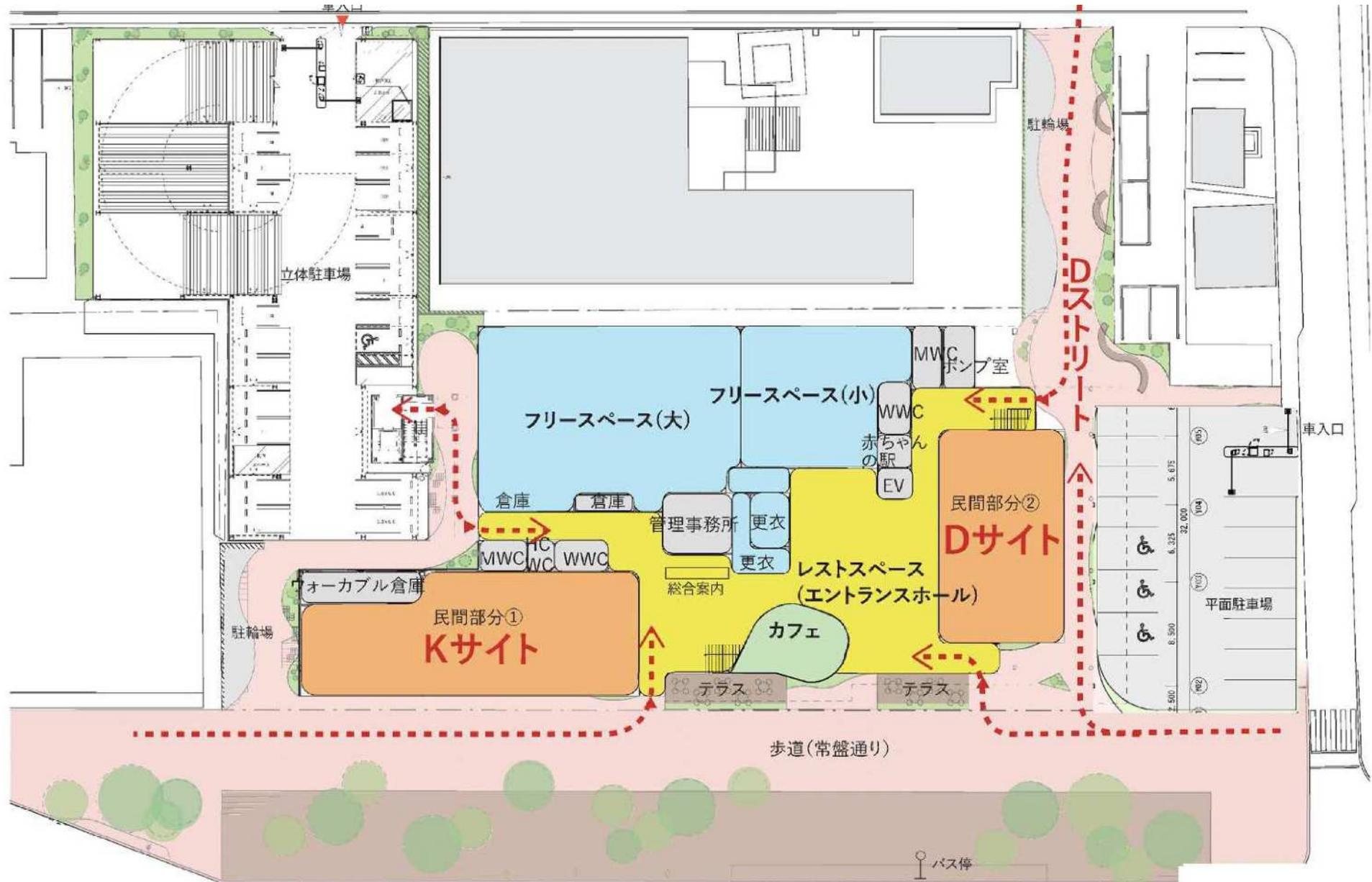
■施設全体のイメージパース



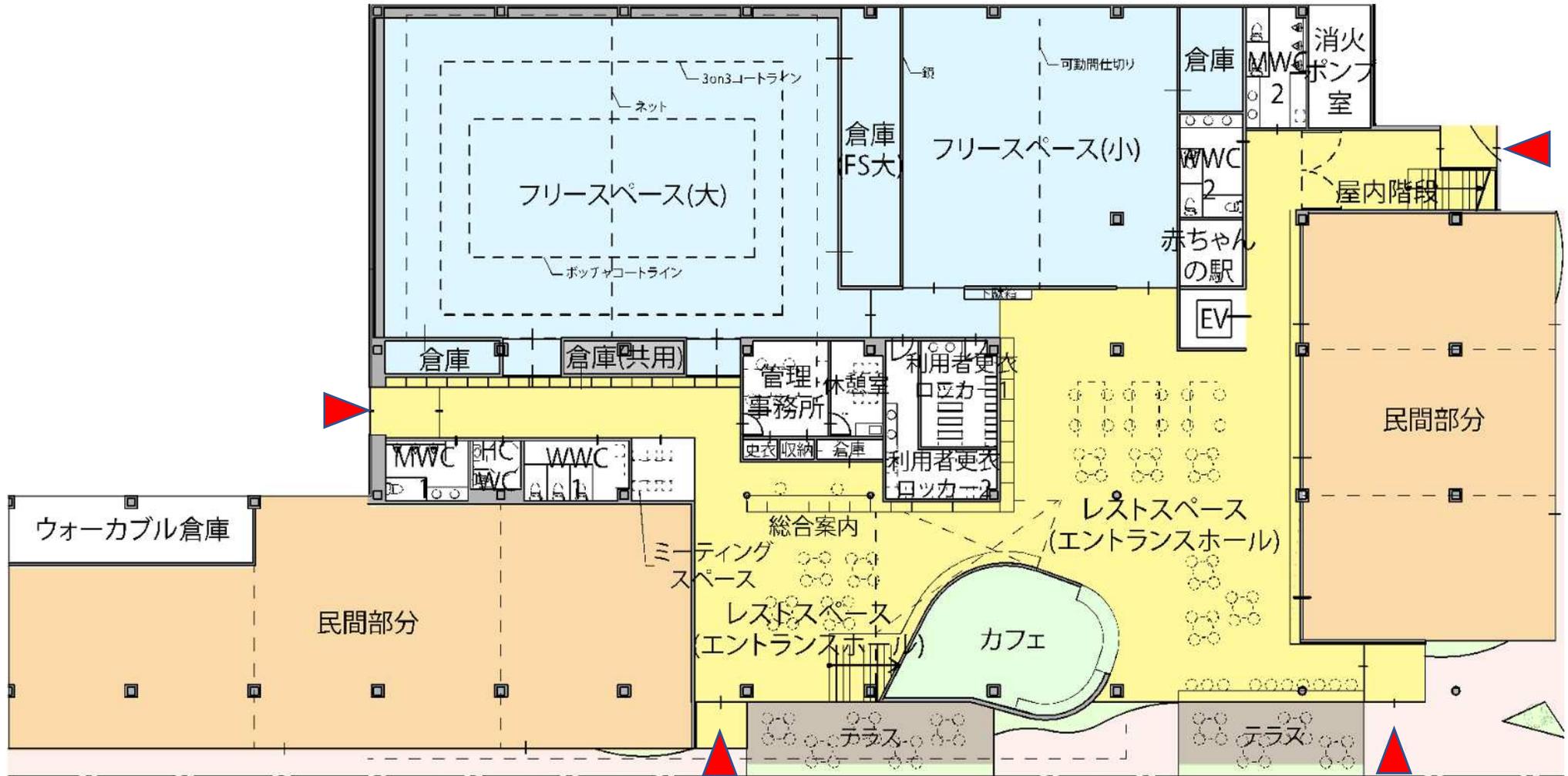
■ゾーニングのイメージ



■施設配置と主な動線のイメージ



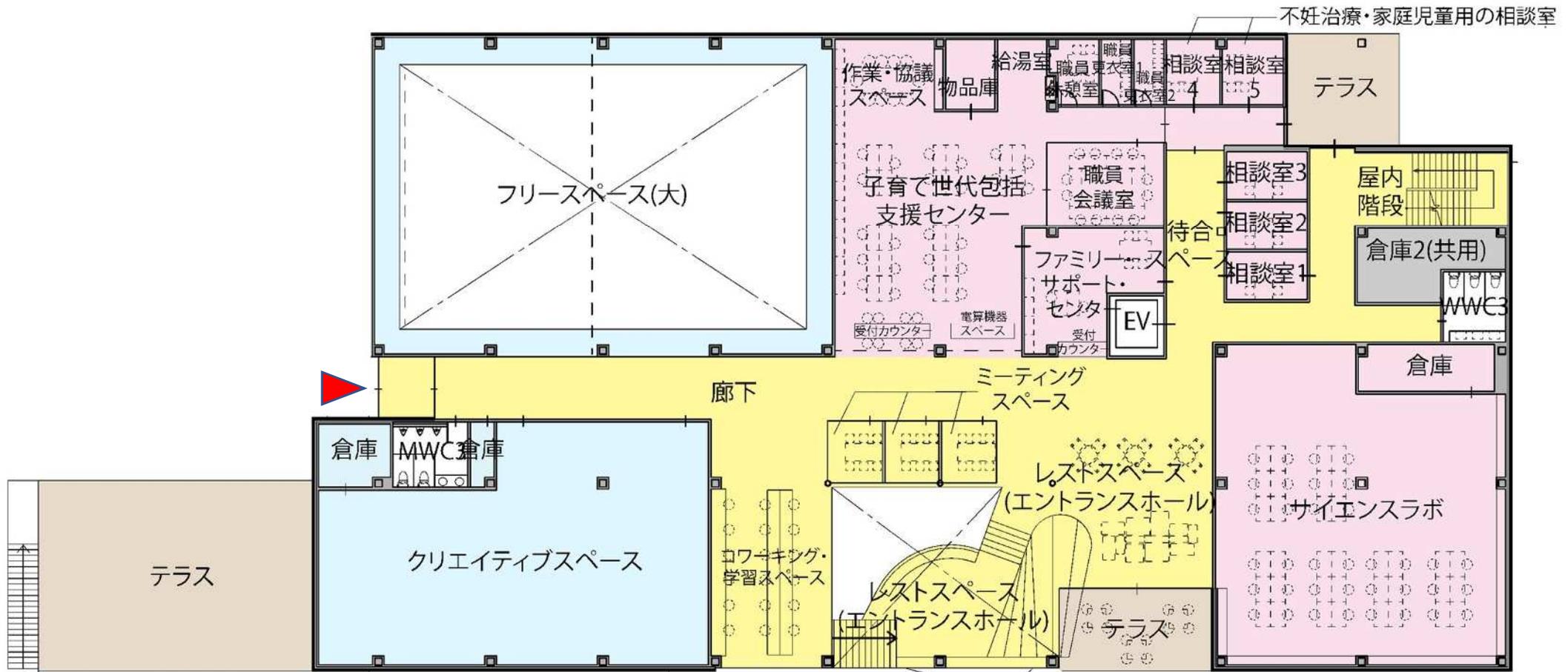
■ 1階平面図のイメージ



■ 1階 レストスペースのイメージパース



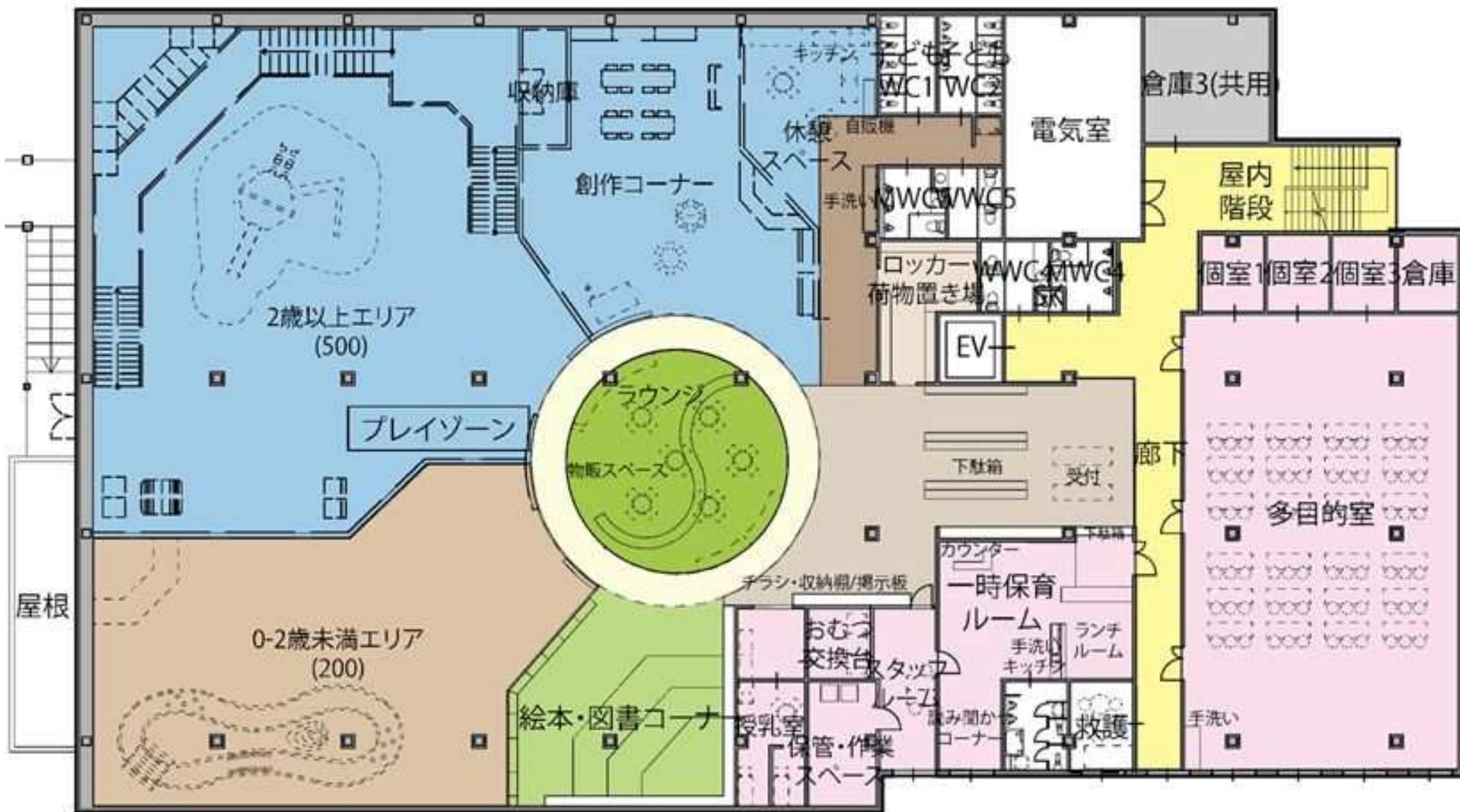
■ 2階平面図のイメージ



■ 2階 サイエンスラボのイメージパース



■ 3階平面図のイメージ



■ 3階 プレイゾーン・絵本図書コーナーのイメージ

- ・遊びを通じて【こころ・頭・からだ】の成長につながる遊び場
- ・ボーネルンド社とのコラボレーションエリア

アクティブエリア(2歳以上)

2歳から小学6年生の遊びの空間は、立体的な遊具、キッチンスペース、アトリエを配置し、多様な遊びを誘発する空間づくりを行います。

ラウンジ

プレイゾーンの中央部に配置することで、全方位的な視認性を確保しています。



ベビー・トイレエリア(0~2歳未満)

2歳未満のスペースは、幼児の安全に配慮し、腰壁で2歳以上のエリアと明確に区分します。様々な遊具で多様な遊びの空間を計画します。

絵本・図書コーナー

プレイゾーンと一体的に整備し、読み聞かせやイベント対応する為、**階段状のスペース**としました。

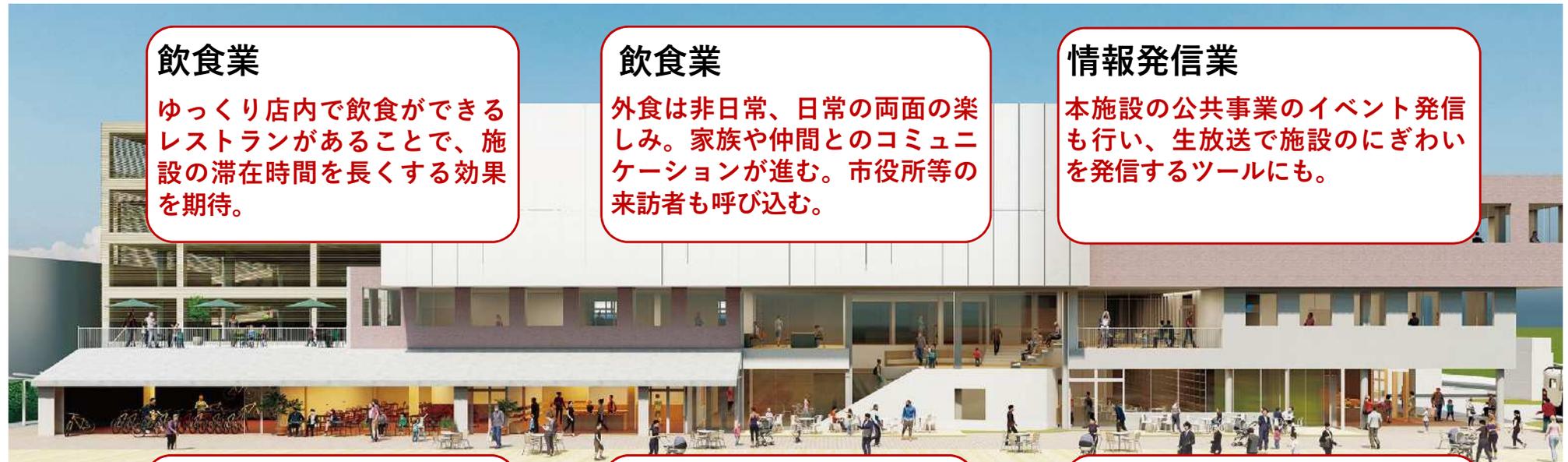
■ 3階 プレイゾーンのイメージパース



■主な主催・自主事業の提案内容

企画名	諸室	頻度	概要
知育玩具遊び	プレイゾーン	週1回程度	創造力などの育成
読み聞かせ会	絵本図書コーナー	週2回以上	年齢に合わせ実施
V I V I T A 連携プロジェクト	サイエンスラボ	週3回程度	科学講座、工作、プログラミング体験
ベビーヨガ	多目的室	月2回程度	参加者同士のコミュニティ形成
工作教室	多目的室	月2回程度	創造性や発達力を育成
ハンドメイド ワークショップ	レストスペース クリエイティブスペース	週2回程度	ものづくりと創作活動による交流の場
WEBデザイナー 育成講座	クリエイティブスペース	年1回程度	スキルを学ぶ講座
宇部一受けたい 授業	クリエイティブスペース フリースペース	月1回程度	自己実現や学び、キャリア形成
朝ヨガ教室	フリースペース	月2回以上	健康な体と交流の場
夏祭り	屋外	年1回	ウォーカブルなまちなみとの連携

■民間施設事業の提案内容



飲食業
ゆっくり店内で飲食ができるレストランがあることで、施設の滞在時間を長くする効果を期待。

飲食業
外食は非日常、日常の両面の楽しみ。家族や仲間とのコミュニケーションが進む。市役所等の来訪者も呼び込む。

情報発信業
本施設の公共事業のイベント発信も行い、生放送で施設のにぎわいを発信するツールにも。

小売業
自転車通勤・通学を応援。週末はイベント開催により、参加者の心と体のリフレッシュをサポート。

製造・小売業
あらゆる世代の近隣住民が、人気のパンやお菓子を目当てに、たびたび立ち寄るようになる。

飲食業
テイクアウトが中心で、ウォーカーブルなまちづくりにもマッチ。

小売業
プレイゾーンでの工作教室やサイエンスラボでのイベントを行うことで、公共事業との相乗効果を期待。

**百貨店
(サテライトショップ)**
期間イベント等による賑わいの創出を期待。

保険代理店業
忙しい日々を送る子育て世代に気軽に来店してもらい、将来設計をサポート。

小売業
子ども同士、子育て世代の親同士を繋ぐきっかけや、場所を提供する。

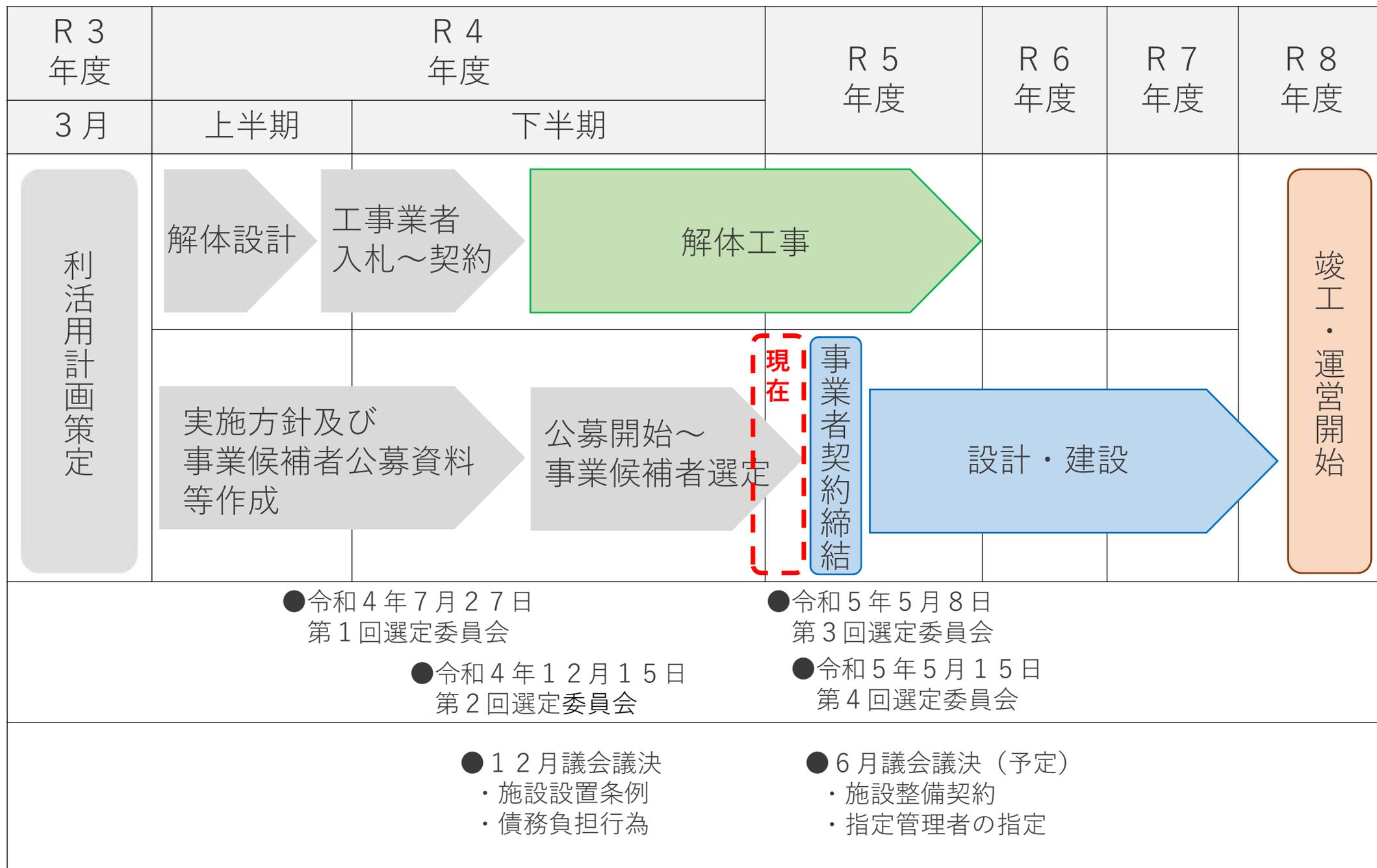
■諸室等について

	諸室	提案規模	開館時間	利用料金	休館日
子育て支援拠点	プレイゾーン	1,056 m ²	10:00～18:00	無料	12/31 ～ 1/1
	サイエンスラボ	219 m ²	10:00～21:00	無料	
	絵本・図書コーナー	73 m ²	10:00～18:00	無料	
	一時保育ルーム	70 m ²	9:00～17:00	有料	
	多目的室	252 m ²	10:00～21:00	有料	12/29 ～ 1/3 及び 土日祝
	子育て世代包括支援センター (市)	258 m ²	9:00～18:00	無料	
	ファミリーサポートセンター (市)	34 m ²	9:00～17:00	無料	
交流機能 くつろぎ	レストスペース	408 m ²	9:00～21:00	無料	12/31 ～ 1/1
	フリースペース (小)	163 m ²	9:00～21:00	有料※	
	フリースペース (大)	353 m ²	9:00～21:00	有料※	
	クリエイティブスペース	212 m ²	9:00～21:00	無料	
	駐車場	127台	24時間	有料	なし
	駐輪場	85台	24時間	無料	
	民間施設	504 m ²	未定	未定	未定

※独占して利用する場合

4 今後のスケジュールについて

4 今後のスケジュール（予定）



5 事業実施体制について

コンソーシアム (※)	
代表企業	(株)合人社計画研究所
構成企業	大旗連合建築設計(株)
	さくら設計(株)
	(株)安成工務店
	合人社エンジニアリング(株)
	トラストパーク(株)
協力企業	(株)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)
	(株)YMFG ZONEプランニング

設計・建設・工事監理

安成・大旗・さくら・巽・合人社エンジ共同企業体 (※)

(株)安成工務店 (共同企業体代表企業)
大旗連合建築設計(株)
さくら設計(株)
(株)巽設計コンサルタント
合人社エンジニアリング(株)

維持管理・運営

(株)常盤通り未来共創まちづくり (SPC(※)/指定管理者)

発行済株式総数		100株
出資企業	(株)合人社計画研究所	70株
	(株)安成工務店	10株
	大旗連合建築設計(株)	5株
	さくら設計(株)	5株
	合人社エンジニアリング(株)	5株
	トラストパーク(株)	5株

担当業務

総括管理業務・維持管理業務・運営業務・モニタリング業務

(株)合人社計画研究所
カルチュア・コンビニエンス・クラブ(株)
トラストパーク(株)
(株)YMFG ZONEプランニング

民間施設事業

(株)安成工務店

※参考

■コンソーシアム

共通の目的のために集まり協力体制を組む組織

■共同企業体

特定の目的ごとに結成する法人格がない組織で、目的が達成すれば解散する

■SPC (特別目的会社)

事業内容を特定して、その特定の事業を実施するために設置する会社

6 議案について

(1) 全員協議会 (5/22開催) 資料の内容更新 (施設整備契約締結)

〔更新理由〕 契約内容等の決定、建設工事の施工等を目的に共同企業体が正式に組織されたこと

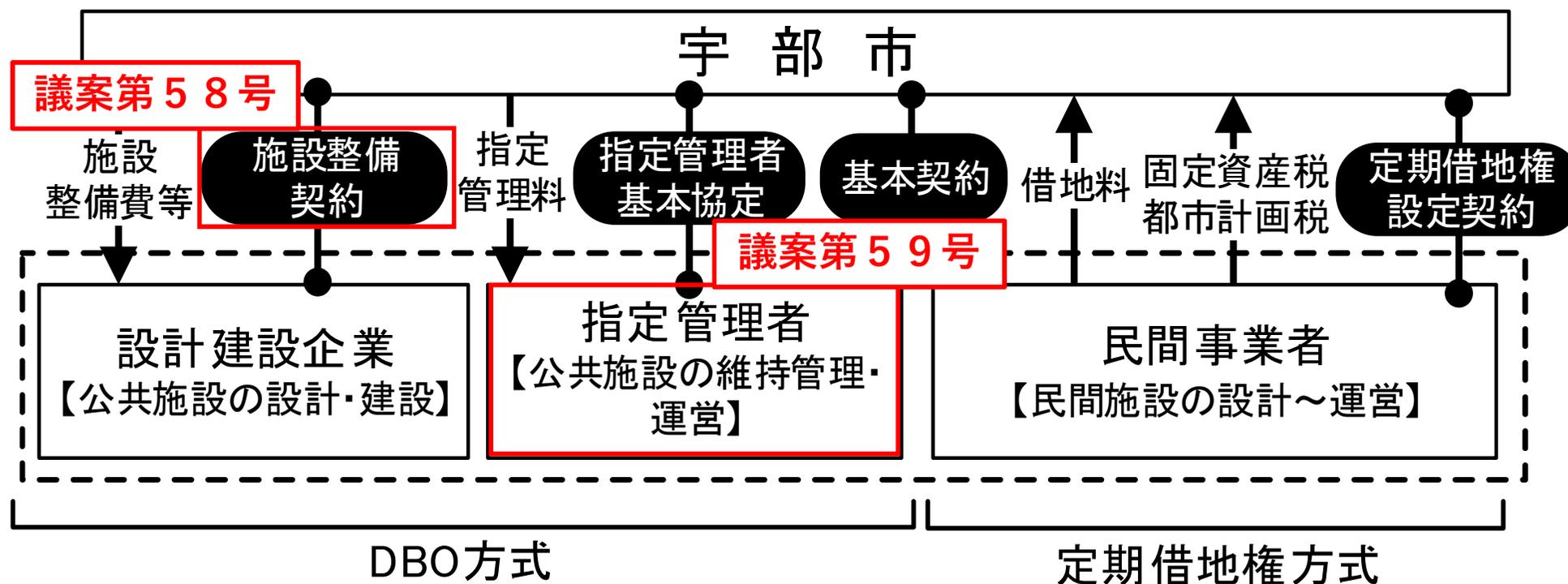
	全員協議会資料 (5/22開催時点)	更新内容 (6/15議案上程時点)
議案	工事請負契約締結の件	常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件
事業名	常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業	常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業
事業場所	宇部市常盤町一丁目8-9、8-16、8-7	宇部市常盤町一丁目地内
請負金額	一金 3,339,820,000円也	一金 3,339,820,000円也
契約の方法	随意契約	随意契約 (公募型プロポーザル方式)
事業の概要	常盤通りにぎわい交流拠点の設計・建設業務	宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設の設計・建設及び工事監理業務
契約の相手方	設計・工事監理・建設を担当する企業の共同企業体 【設計・工事監理】 大旗連合建築設計(株) (広島市) (株)巽設計コンサルタント (光市) さくら設計(株) (宇部市) 【建設】 合人社エンジニアリング(株) (広島市) (株)安成工務店 (下関市)	安成・大旗・さくら・巽・合人社エンジ共同企業体 代表者 (株)安成工務店 (下関市) 大旗連合建築設計(株) (広島市) さくら設計(株) (宇部市) (株)巽設計コンサルタント (光市) 合人社エンジニアリング(株) (広島市)

(2) 全員協議会 (5/22開催) 資料の内容更新 (指定管理者の指定)

〔更新理由〕 コンソーシアムの代表企業と構成企業が出資して、
維持管理・運営を行うための特別目的会社(SPC)を新たに設立されたこと

	全員協議会資料 (5/22開催時点)	更新内容 (6/15議案上程時点)
議案	宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件	宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件
施設の名称及び位置	【施設の名称】 宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設 【位置】 宇部市常盤町一丁目6番30号	【名称】 宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設 【位置】 宇部市常盤町一丁目6番30号
指定管理者の候補者	(株)合人社計画研究所 (広島市) C C C (株) (大阪府) トラストパーク(株) (福岡市) (株)Y M F G Z O N E プラニング (下関市)	宇部市東琴芝二丁目1番31号 株式会社常盤通り未来共創まちづくり 代表取締役 山本計至
指定する期間	令和8年8月1日から令和28年3月31日	令和8年8月1日から令和28年3月31日

(3) 議案該当箇所



- 議案①**・・・常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件
 【1億5千万円以上の工事請負契約】
- 議案②**・・・宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件

(4) 議案第58号 常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件

議案第58号

常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件

下記のとおり議決を前提的契約締結の件について、(1)都市計画の議決に付する
 契約及び財立の取得又は処分に関する条例(昭和39年条例第58号)第3条の
 規定により、市議会の議決を要する。

令和5年6月16日(祝日)

市 長 齋 藤 幸 一

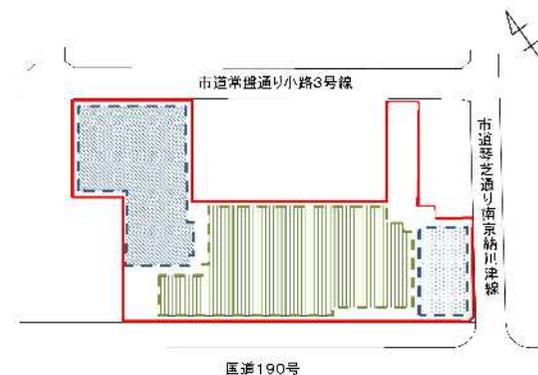
記

- 1 事業名 常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業
- 2 事業場所 常盤町若菜町1丁目地区内
- 3 概算金額 一、〇三、三三九、八二〇、〇〇〇円(※)
 (うち前年度繰越及び繰上消費額 三〇三、六二〇、〇〇〇円)
- 4 契約の方法 建設契約(公募競争方式)
- 5 事業の概要 常盤通りにぎわい交流拠点施設の設計、建設及び運営
 事業費
- 6 契約の相手方 有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流
 代表取締役 齋藤幸一
 有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流
 代表取締役 齋藤幸一
 有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流
 代表取締役 齋藤幸一

有限会社ぎわい交流
 株式会社ぎわい交流コンサルタント
 代表取締役 齋藤幸一
 有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流
 有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流、有限会社ぎわい交流
 代表取締役 齋藤幸一

議案第58号 参考図

建物配置予定図



凡 例	
	事業対象地
	公共施設・区分民間施設
	立体駐車場
	平面駐車場

配置図
 S=1:1,000

(5) 議案第59号 宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件

議案第59号

宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件

下記のとおり宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設の指定管理者を指定することについて、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第6項の規定により、市議会の議決を求める。

令和5年6月15日提出

宇部市長 篠崎 圭二

記

1 施設の名称及び位置

名 称	位 置
宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設	宇部市常盤町一丁目6番30号

2 指定管理者の候補者

宇部市東琴芝二丁目1番31号

株式会社常盤通り未来共創まちづくり

代表取締役 山本 計 至

3 指定する期間

令和8年8月1日から令和28年3月31日まで