

宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業(リース方式)に係る

公募型プロポーザル実施要領

令和8年5月

宇部市

目 次

1	趣旨	1
2	事業概要	1
	(1) 事業名	1
	(2) 本事業の担当部署	1
	(3) 事業内容	1
	(4) 事業スケジュール	1
	(5) 事業の対象となる業務範囲	1
	(6) 募集提案内容	2
	(7) 事業期間	2
	(8) 事業の基本条件	2
	(9) 敷地の概要	3
	(10) 法令等の遵守	3
3	応募条件等	3
	(1) 応募者の構成等	3
	(2) 応募資格	3
	(3) 複数応募の禁止	4
	(4) 応募に関する留意事項	4
	(5) 参加表明後の辞退等	5
4	募集及び選定	5
	(1) 募集及び選定スケジュール	5
	(2) 現地見学の実施	5
	(3) 実施要領、仕様書等に関する質問受付及び回答	6
	(4) 応募資格審査書類の受付及び審査	6
	(5) 企画提案書等の提出	7
	(6) 選定方法	8
	(7) 留意事項	9
5	契約等	9
6	その他留意事項	9
	別表「選定審査基準」	11
	別紙「敷地の概要【宇部市中央卸売市場】」	12

1 趣旨

宇部市中央卸売市場内の宇部市（以下「市」という。）や卸売業者、仲卸業者が入居する建物は、建築から54年以上が経過し、老朽化が顕著となっている。

このため、新たに市・卸売事務所及び仲卸事務所を中央卸売市場内の別敷地にリース方式により整備することとしている。

この実施要領は、宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業（リース方式）（以下「本事業」という。）の受託候補者を公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により選定するために必要な事項を定めるものである。

2 事業概要

(1) 事業名

宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業（リース方式）

(2) 本事業の担当部署

宇部市 産業経済部 卸売市場

〒755-0808 宇部市西平原四丁目4番1号

電話：0836-32-6400

電子メール：ubeshijo@city.ube.yamaguchi.jp

(3) 事業内容

市は、本プロポーザルにより選定された受託候補者と賃貸借契約（無償譲渡特約付）（以下「事業契約」という。）を締結し、事業契約を締結した受託候補者（以下「事業者」という。）は、本施設の設計、建設、付帯設備、外構など事業契約に基づいた整備を賃貸借開始日までに実施するとともに、賃貸借開始日から10年間の点検・維持管理業務を全て行うものとし、事業契約満了後は、市に無償譲渡するものとする。

また、事業契約締結後に発生する設計、建設、点検・維持管理など必要な経費は事業者が負担する。

なお、本事業に係る詳細な事項は、別紙「宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業（リース方式）仕様書（以下「仕様書」という。）」のとおりとする。

(4) 事業スケジュール

事業スケジュール（予定）は、下表のとおりとする。

令和8年7月下旬	受託候補者の決定
令和8年8月上旬～中旬	事業契約の締結
事業契約締結後～令和9年8月	本施設の設計・建設
令和9年9月～令和19年8月	賃貸借期間（賃貸借開始日から10年間） 本施設の点検・維持管理

(5) 事業の対象となる業務範囲

事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとする。なお、各項目の詳細については仕様書に示す。

ア 施設整備にあたっての事前調査・設計・各種申請・工事監理業務及びその関連業務

イ 施設の建設・付帯設備整備・外構業務及びその関連業務

ウ 施設及び付帯設備の点検・維持管理業務

(6) 募集提案内容

施設の整備、点検・維持管理業務等に関して、次の項目について提案を募集する。

ア (5) に示す業務範囲の計画案

イ 上記アに係る費用の金額

(7) 事業期間

ア 施設の整備期間

事業契約締結後から令和9年8月までの期間内に、(5)ア及びイの業務を完了すること。
ただし、完了期日については、前倒しすることができるものとする。

イ 施設の賃貸借期間

施設の整備期間完了日の翌月から10年間

(8) 事業の基本条件

ア 施設整備内容

仕様書に示す内容とする。

イ 提案上限額

総事業費は、785,400千円以内とする。(消費税及び地方消費税を含む。)

ただし、この金額は、事業契約時の予定価格を示すものではなく、企画内容の規模を示すためのものであることに留意すること。

ウ 費用の支払方法

賃貸借開始後、120か月の均等分割による月払いとする。

エ 諸手続費用

事業に当たっての官公庁その他への手続費用は、事業者の負担とする。

オ 不動産取得税及び固定資産税

建物に係る不動産取得税、固定資産税は、事業者の負担とする。

カ 維持管理に係る損害保険

賃貸借期間中の建物及び付帯設備に係る損害保険に加入するものとし、その保険料は事業者の負担とする。

キ 第三者に対する損害賠償

事業契約期間中において、事業者の帰責事由により第三者に損害を与えた場合は、事業者の責任において、適切に対処するものとする。

ク 施設の瑕疵及び保守

施設に瑕疵及び異常が認められた場合、事業者は責任をもって、補修または取替えを行うこと。
保守について、法定点検のほか、必要な点検を行うこと。また、施設利用に当たって必要な維持補修を適宜実施すること。

ケ 配置技術者 ※配置予定技術者の実績調書【様式6号】関連

以下の技術者を配置すること。

・管理技術者(建築士法第23条の登録を受けた山口県内の建築士事務所に所属する一級建築士)

- ・工事監理者（建築士法第23条の登録を受けた山口県内の建築士事務所に所属する一級建築士）
 - ・構造一級建築士（自社社員とする）
 - ・監理技術者（建設業法第26条第2項に規定する監理技術者で兼任不可）
- コ 事業の継続が困難となった場合の措置
- 事業者の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合は、市は事業契約を解除することができる。その場合、事業者は市に生じた損害を賠償しなければならない。一方、市の帰責事由により本事業の継続が困難となった場合は、事業者は事業契約を解除することができる。その場合、市は事業者が生じた損害を賠償しなければならない。なお、市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合は、事業継続の可否について双方で協議を行う。
- サ リスク分担
- リスク分担については、整備全般、維持管理に伴うリスクは、原則として事業者が負担するものとするが、事業者の帰責事由によらず、市が負担すべき合理的な理由があるリスクについては、市がリスクを負う。なお、詳細なリスク分担を定める必要がある場合は、事業契約時において、双方で協議の上、別途定めるものとする。
- シ その他
- 実施要領及び仕様書に記載のない事項及び疑義が生じたときは、法令・規則・基準などに従って、双方で協議の上、定めるものとする。

(9) 敷地の概要

- ア 所在地 宇部市西平原四丁目2373番地（宇部市中央卸売市場内）
- イ 建設場所 別紙「敷地の概要【宇部市中央卸売市場】」による。

(10) 法令等の遵守

事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の仕様書と照らし合わせて参考とすること。

3 応募条件等

(1) 応募者の構成等

応募者は、単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とし、応募企業又は応募グループの代表企業（以下「代表企業」という。）のいずれも、下記（2）、（3）に示す要件を全て満たすこととする。また、応募グループの構成企業（以下「構成企業」という。）においては、（2）Ⅰに示す要件を全て満たすこととする。

なお、応募グループで本プロポーザルに参加する場合には、代表企業や構成企業、それぞれの企業の業務範囲を明確にすることとする。

(2) 応募資格

Ⅰ 応募企業又は応募グループの応募資格要件

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定により一般競争入札への参加を排除されていない者であること。

- イ 公募開始日から事業契約締結日までの間において、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てを行っている者（更生手続開始又は再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ウ 公募開始日から事業契約締結日まで、宇部市建設工事等の請負契約に係る指名停止措置要領及び宇部市物品の調達等及び業務委託に係る指名停止措置要領による指名停止の措置を受けていないこと。
- エ 宇部市が賦課徴収する市税、法人税並びに消費税及び地方消費税について滞納していないこと。
- オ 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及び、同条第6号に規定する暴力団員である役職員を有する者並びにそれらの利益となる活動を行う者でないこと。
- カ 政治団体、宗教団体又はそれに類する者でないこと。

II 応募企業又は代表企業の応募資格要件

- ア 本店（主たる事業所）又は営業所の所在地が山口県内にあること。
- イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条に規定する特定建設業（土木工事業及び建築工事業）の許可を受けている者であること。
- ウ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく山口県内に一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- エ 令和3年度以降に、官民を問わず、延べ面積が500㎡以上の事務所、店舗、市場、教育施設等の整備事業（設計・工事監理、建設を含む。）を実施し、引き渡した実績を複数有すること。
- オ 令和3年度以降に、国、地方公共団体とリース方式（リース満了後無償譲渡・賃貸借期間5年以上）による、延べ面積が500㎡以上の事務所、店舗、市場、教育施設等の契約実績を複数有すること。
- カ 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。また、宇部市「令和7・8年度競争入札参加資格」において、建築工事及び物品等の両方の参加資格を有していること。
- キ 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。また、工事期間中、自社社員において、構造一級建築士、工事監理者（建築基準法第5条の4第4項に規定する工事監理者をいう。）を配置するほか、監理技術者（建設業法第26条第2項に規定する監理技術者をいう。）を専任配置すること（兼任不可）。

(3) 複数応募の禁止

応募者である応募企業、構成企業及びこれらのいずれかと資本関係又は人事面で関係のある者は、他の応募者又は他の応募者である応募企業又は構成企業若しくは協力企業になることはできない。

(4) 応募に関する留意事項

- ア 応募資格要件の有無については、応募資格審査書類の受付期限日をもって判定する。なお、

受託候補者決定日までの間に応募者が応募資格要件を欠いた場合は、受託候補者選定のための審査対象から除外するほか、受託候補者決定日から事業契約締結日までの間に応募者が応募資格要件を欠いた場合は、受託候補者決定を取り消す。

- イ 応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
- ウ 応募者は、1つの提案しかできない。
- エ 応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるものとし、通貨は円に限る。
- オ 応募資格審査書類及び企画提案書等に虚偽の記載をした場合は、当該書類を無効とする。
- カ 応募資格審査書類及び企画提案書等は返却しない。なお、当該書類は応募者に無断で使用しない。
- キ 応募に際して、現場確認を実施するなど、現地を熟知しておくこと。

(5) 参加表明後の辞退等

応募資格審査書類の提出後、本プロポーザルへの参加を辞退するときは、「参加辞退届」【様式第9号】を「2(2) 本事業の担当部署」に直接持参または郵送すること。また、参加申込書の提出から契約締結までの間に応募資格を満たさなくなった場合にも参加辞退届を提出すること。

なお、参加を辞退した場合に、今後、市が行う業務において不利益な扱いをされることはない。

※持参の場合は、平日9時から16時30分までの間とする。

※郵送の場合は、確認のため、送付後に「2(2) 本事業の担当部署」に電話連絡すること。

4 募集及び選定

(1) 募集及び選定スケジュール

本事業における事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

項目	日程	備考
実施要領、仕様書等の公表	令和8年5月8日(金)	市ウェブサイトに掲載
現地見学	令和8年5月8日(金)～ 5月15日(金)	電子メールで見学申込
実施要領、仕様書等に関する質問受付	令和8年5月8日(金)～ 5月22日(金)	電子メールで提出
実施要領、仕様書等に関する質問に対する回答・公表	令和8年5月29日(金)	市ウェブサイトに掲載
応募資格審査書類の受付及び審査	令和8年5月29日(金)～ 6月9日(火)	持参又は郵送で必着書類審査
応募資格審査結果の通知	令和8年6月12日(金)	電子メールにより通知
企画提案書等の提出	令和8年7月6日(月)～ 7月15日(水)	持参又は郵送で必着
プレゼンテーションの実施	令和8年7月29日(水) 予定	詳細は別途通知
審査結果の通知及び公表	令和8年7月下旬～8月上旬 予定	郵送で通知 市ウェブサイトに掲載

事業契約の締結	令和8年8月上旬～8月中旬 旬 予定	
---------	-----------------------	--

(2) 現地見学の実施

本プロポーザルに応募しようとする者は、希望により次の通り現地見学できる。

ア 日 時

実施要領、仕様書等の公表開始から令和8年5月15日（金）までの期間（日・祝日を除く）随時9時から16時30分まで

イ 申込方法

随時、事前申込制により実施する。希望する者は、事業者名、希望日時、人数、担当者氏名及び連絡先を2(2)本事業の担当部署にメールにより連絡すること。市で調整し日時を連絡する。

ウ 注意事項

現地見学の際は、敷地状況等周辺環境の写真撮影は認めるが、市からの説明は行わず、本プロポーザルに関する質問は受け付けない。

(3) 実施要領、仕様書等に関する質問受付及び回答

実施要領、仕様書等に関する質問の受付及び回答は、以下の手順により行う。

ア 質問の方法

質問は、「質問書」【様式第1号】に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には、「プロポーザル質問書」と記載すること。なお、電子メール送信後、「ウ 送付先」に電話にて受信等の確認を必ず行うこと。また受付期間に未着の場合には、質問がなかったものとする。

イ 受付期間

令和8年5月8日(金)から5月22日(金) 16時30分まで

ウ 送付先

宇部市 産業経済部 卸売市場

電子メール：ubeshijo@city.ube.yamaguchi.jp

電話：0836-32-6400

エ 回答の公表

質問及び質問に対する回答は、市ウェブサイトで公表する。ただし、質問者の会社名や特殊技術、ノウハウ等など、質問者の権利や競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものは公表しない。

質問回答公表日は、令和8年5月29日(金)を予定しているが、延長する場合がある。

(4) 応募資格審査書類の受付及び審査

応募資格審査書類の受付及び審査は、以下の手順により行う。

ア 受付期間

令和8年5月29日(金)から6月9日(火) 16時30分まで

イ 提出方法

「3 応募条件等」の要件を満たし、本プロポーザルに参加する場合は、持参又は郵送により上記受付期間内に下記「エ 提出先」へ必要書類を提出すること。持参の場合は、平日9時から16時30分までの間に提出することとし、郵送の場合は、受付期限までに必着のこと。

なお、郵送後は、確認のため下記「エ 提出先」に電話連絡すること。

ウ 提出書類 ※提出部数はそれぞれ1部

- ① 参加申込書【様式第2号】
- ② 事業者概要等整理表【様式第3号】
- ③ 業務受託実績書【様式第4-1号】 ※3-(2)-II-エに示す実績
業務受託実績書【様式第4-2号】 ※3-(2)-II-オに示す実績
- ④ 業務実施体制確認調書【様式5号】
- ⑤ 配置予定技術者の実績調書【様式6号】
- ⑥ 宇部市が賦課する税に滞納がないことの証明書（発行から3か月以内のもの、写し可）
- ⑦ 法人税並びに消費税及び地方消費税についての未納がないことの証明書（国税通則法施行規則別紙第9号書式「その3」又は「その3の3」、発行から3か月以内のもの、写し可）
- ⑧ 宇部市入札参加資格のうち、物品等（リース・レンタル）の登録がない者の追加提出書類
 - i 登記事項証明書（法人）（発行から3か月以内のもの、写し可）
 - ii 貸借対照表・損益計算書（直前期1事業年度分）の写し
- ⑨ 応募グループの場合の追加提出書類
 - i 応募グループ構成書【様式第7号】
 - ii 応募グループ連絡先一覧【様式第8号】

エ 提出先

宇部市 産業経済部 卸売市場
〒755-0808 宇部市西平原四丁目4番1号
電話：0836-32-6400

オ 応募資格審査結果の通知

- ① 通知日 令和8年6月12日(金)を予定
 - ② 通知方法 電子メールにより応募者（応募グループにあつては代表企業）へ通知
- ※参加資格を満たしていないと判断された者は、通知を受けた翌日から起算して3日以内に、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。

(5) 企画提案書等の提出

企画提案書等の提出は、以下の手順により行う。

ア 対象者

応募資格審査の結果、参加資格が認められた応募者

イ 提出期間

令和8年7月6日(月)から7月15日(水) 16時30分まで

ウ 提出方法

応募企業又は応募グループの代表企業が「4（4）エ 提出先」へ必要書類を持参すること。

提出部数は、正本1部、副本7部を提出すること。ただし、見積書は、正本1部とする。

提出書類のサイズは、A4縦（左ホッチキス綴じ）を原則とし、A3の場合は折り込みでA4縦とすること。

エ 提出書類

- ① 企画提案書【様式第10号】
- ② 提案概要書【様式第11号】
- ③ 施設計画 ※市・卸売事務所及び仲卸事務所のそれぞれを作成すること。
 - ・建物配置図【任意様式；ただし用紙サイズはA3】
 - ・建物平面図【任意様式；ただし用紙サイズはA3、各階ごとに作成】
 - ・建物立面図【任意様式；ただし用紙サイズはA3】
 - ・建物断面図【任意様式；ただし用紙サイズはA3】
 - ・建物仕様書（外構含む）【任意様式】
 - ・イメージパース（外観2方向、内観1方向）【任意様式；ただし用紙サイズはA3】
 - ・設備リスト・仕様書【任意様式】
- ④ 点検・維持管理計画書【様式第12号】
- ⑤ 事業スケジュール【任意様式】
- ⑥ 見積書【様式第13号】
- ⑦ 見積内訳書【任意様式】 ※見積内容が明確となるよう詳細見積とすること。

(6) 選定方法

受託候補者の選定については、「宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業（リース方式）に係る公募型プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、プレゼンテーション・ヒアリングにより審査を行い、選定委員会の意見を参考に市が決定する。

なお、応募者が1者のみの場合であってもプレゼンテーション・ヒアリング審査を実施する。

ア プレゼンテーション・ヒアリング審査の実施

① 日時

令和8年7月29日(水)予定（詳細は別途通知、審査の順序は参加申込書提出順）

イ 所要時間

- | | |
|-------------|-----|
| ① 準備 | 5分 |
| ② プレゼンテーション | 20分 |
| ③ 質疑応答 | 15分 |

ウ 審査内容

提出した資料を用いて、対面にてプレゼンテーション及びヒアリングを行う。

エ 選定審査基準

別表「選定審査基準」のとおり

オ 受託候補者の決定

企画提案書等について、「選定審査基準」に定められた評価項目及び評価基準に基づいて提

案書の採点を行い、評価合計点の6割以上を満たす者のうち点数の最も高い者を受託候補者として決定するとともに、次に点数の高かった者を次順位者として決定する。なお、同点の場合は、選考委員会の委員長が、受託候補者、次順位者を決定する。ただし、得点が1位であっても、著しく低い審査項目がある場合は、受託候補者に選定しないことがある。

カ 選定結果の通知

① 通知日 令和8年7月下旬を予定

② 通知方法 郵送により各提案者へ送付

※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。

キ 受託候補者の公表

受託候補者を決定した場合、その結果を市ウェブサイトにて公表する。

(7) 留意事項

ア 企画提案は、応募者1者当たり1件とする。

イ 企画提案書等の差し替えは、提出期限内に限り認める。ただし、部分的な差し替えは認めない。

ウ 提出期限後に提出した書類の追加・変更は認めない。ただし、脱漏又は不明確な表示があった場合等において、市が認めた場合はこの限りではない。

エ 提出書類は返却しない。

5 契約等

市と事業者は、事業実施に当たっての詳細な条件を協議・調整し、協議が整った時点で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を締結する。この協議の際、提出された企画提案書の内容を一部変更する場合がある。

市と事業者の協議が整わなかった場合、次順位者と協議を行う。

6 その他留意事項

(1) 本プロポーザルに要する経費及び提出に係る費用は、全て提案者の負担とする。

(2) 市が必要と認めるときは、追加書類の提出を求める場合がある。

(3) 企画提案書等については、受託候補者の選定のために使用するものとし、公表しない。なお、情報公開請求があった場合には、宇部市情報公開条例に基づき公開することがある。

(4) 電子メール等の通信事故について、市はいかなる責任も負わない。

(5) 次のいずれかに該当する場合は失格とする。

ア 参加資格の要件を満たさなかった場合

イ 提出期限に遅れた場合

ウ 本要領及び仕様書の条件を満たさない場合

エ 提出書類に虚偽の記載があった場合

オ 見積金額が不明、あるいは積算根拠が不明確な場合

カ プレゼンテーションに参加しなかった場合

- キ 2件以上の提案をした場合
- ク 他人の提案の代理をした場合
- ケ 選定の公平性を害する行為があった場合
- コ 提案上限額の超過あるいは、著しく低い金額での提案によって公正な競争が困難と認められる場合
- サ その他、市が指示した事項に違反したとき及び履行しなかった場合
- シ 前各号に定めるもののほか、著しく信義に反する行為があった場合

(別表)「選定審査基準」

評価基準

(1) 評価項目及び配点

評価項目	評価の着眼点	配点	評価点	
業務受託実績【様式第 4-1 号、4-2 号】	・本業務を円滑かつ安定的に実施できる十分な同種・類似業務受託実績を有した事業者であるか	10		
業務実施体制及び配置予定技術者の実績【様式第 5 号～様式第 6 号】	・業務実施体制及び役割分担が具体的に記載されているか ・有資格者が適正配置され迅速かつ柔軟な対応が可能な体制であるか	10		
	・管理責任者の同種・類似業務実績は本業務にふさわしいものか	5		
点検・維持管理計画【様式第 12 号】	・点検・維持管理の内容は実効性のある提案になっているか	10		
	・点検・維持管理計画は明確で具体的な内容になっているか	10		
企画提案書とプレゼンテーション内容【様式第 10 号～様式第 11 号】	・提案説明に説得力があり、わかりやすく納得いく内容であるか ・質疑応答の受け答えが的確か	10		
	○事前調査	・事業内容を十分理解した提案になっているか	5	
	○設計			
	○工事監理	・経験・実績等が反映された説得力のある提案内容となっているか	10	
	○建設			
	○外構整備	・技術面、コスト面などで実現可能性が高いか	10	
	○点検			
○維持管理				
工事・維持管理等における市場関係者等への配慮	・現地の状況などを把握し、工事や維持管理にあたって、安全管理体制などが具体的に提示されているか	5		
工事・維持管理等における優位性	・他社に比べて自社の強みを生かした独自の提案や優位性のある提案が具体的に提示されているか	15		
評価合計点		100		

(別紙)敷地の概要【宇部市中央卸売市場】

