

幸町地区総合整備に関する建物等調査及び新たな複合施設整備 基本計画策定支援業務 公募型プロポーザル実施要領

1 目的

本要領は、幸町地区総合整備に関する建物等調査及び新たな複合施設整備基本計画策定支援業務（以下「本業務」という。）について、本業務の目的及び内容に最も適した業者を選定するためのプロポーザルを実施するに当たり、必要な事項を定めるものとする。

2 業務概要

(1) 業務名

幸町地区総合整備に関する建物等調査及び新たな複合施設整備基本計画策定支援業務

(2) 業務場所

呉市内

(3) 業務目的

幸町地区には、国の重要文化財である旧呉鎮守府司令長官官舎や、呉市の歴史資料を展示している歴史民俗資料館等がある呉市入船山記念館（以下「入船山記念館」という。）、呉市の芸術の拠点としての役割を担ってきた呉市立美術館（以下「市美術館」という。）等があり、市民や来訪者が歴史・文化・芸術に親しむことができる地区となっている。

また、入船山記念館がある入船山は、かつて亀山神社があった場所であり、幸町地区全体に緑豊かな趣ある雰囲気的空間が形成されている。

幸町地区には、戦前は海軍の下士官兵集会所として、戦後は、オーストラリア軍などにより編成された英連邦占領軍が「呉ハウス」として使用し、その後は、海上自衛隊の福利厚生施設として多くの方に親しまれてきた青山クラブや、戦前は、海軍の講堂として、戦後は、海上自衛隊呉音楽隊庁舎として使用されてきた桜松館が立地している。

こうした幸町地区の歴史的経緯等を踏まえ、同地区を「歴史及び文化・芸術の拠点」として再整備することにより、地区全体の魅力を高め、市内の回遊性向上につなげ、市民が普段から利用（活動・交流）し、多くの来訪者が訪れ、滞在することで、にぎわいを創出するとともに、落ち着いた雰囲気で歴史・文化を感じることができる地区となるよう、同地区の総合整備について一体的に検討を進めていくこととした。

そして、この基本的な考え方に基づき、令和5年5月に、建築、都市計画、歴史、文化・芸術の学識経験者等で構成される幸町地区総合整備検討有識者会議（以下「有識者会議」という。）を設置し、エリアの整備コンセプト、幸町地区に求める機能、各施設の在り方や持たせる機能、建物の活用方法、整備内容（建物の全部保存、一部保存、建替え、建物の改修方法）等について、専門的な見地から検討を進めてきた。

これを踏まえ、令和7年2月「幸町地区総合整備方針」を策定し、令和8年3月、エリアデザイン及び整備方針に基づき、導入する機能及びその規模、施設配置・整備内容等を具体化する計画として、「幸町地区総合整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定したところである。

本業務は、基本計画に基づき、青山クラブ・桜松館の建物等調査を行うとともに、「新たな複合施設整備基本計画」の策定について支援することを目的とする。

(4) 業務内容

別紙「幸町地区総合整備に関する建物等調査及び新たな複合施設整備基本計画策定支援業務仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおりとする。

(5) 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日までとする。

3 提案限度額

48,000千円（消費税及び地方消費税の額を含む。）

4 プロポーザル方式の方法及び理由

民間事業者の優れた提案を広く募集するため、公募型プロポーザル方式により選定する。

5 スケジュール

- | | |
|-------------------|--------------------|
| (1) 公募開始（実施要領の公開） | 令和8年4月24日（金） |
| (2) 質問書の受付期限 | 令和8年5月13日（水）午後5時まで |
| (3) 質問書の回答期限 | 令和8年5月20日（水）午後5時まで |
| (4) 参加申込書の受付 | 令和8年5月27日（水）午後5時まで |
| (5) 提案書等の受付 | 令和8年6月3日（水）午後5時まで |
| (6) 選定委員会の実施 | 令和8年6月中旬 |
| (7) 選定結果の公表 | 令和8年6月下旬 |
| (8) 契約の締結 | 令和8年6月下旬 |

※なお、上記予定は変更する場合がある。

6 本プロポーザルの参加資格等

(1) 事業者の構成

ア 事業者の構成は、本業務を行う単独法人または複数の法人で構成される共同事業者とする。

イ 共同事業者により参加する場合は、代表法人を定め、業務の提案、契約、実施、報告、納品等の代表としての役割を果たすこと。

ウ 単独法人または共同事業者の構成員は、他の共同事業者の構成員となることはできない。

エ 共同事業者により参加する場合、呉市が認めた場合を除き、参加申込書

提出後に共同事業者の構成を変更することはできない。

(2) 資格要件

本プロポーザルに参加しようとする者（共同事業者の構成員を含む。以下「参加希望者」という。）は、次に掲げる要件をすべて満たさなければならない。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号に規定する者に該当しないこと。

イ 呉市入札参加資格者指名停止要綱（平成9年4月1日実施）の規定に基づく指名停止の措置又は指名停止に至らない事由に関する措置を受けていないこと。

ウ 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）の規定に基づく破産の申立てを受けていないこと。

エ 法人の設立根拠法に規定する解散又は精算の手続に入っていないこと。

オ 法人税，消費税，地方消費税その他市区町村民税の滞納がないこと。

カ 呉市暴力団排除条例（平成24年呉市条例第1号）第2条第3号に規定する暴力団員等であるもの又はその統制下にある者（以下「暴力団員等」という。）として規制を受けていないこと。

キ 建設コンサルタント登録規程による「都市計画及び地方計画部門」の登録を受けていること（共同事業者においては、構成員のいずれかが登録を受けているものとする）。

ク 平成23年度以降に、本業務と同種の業務を元請けとして完了した実績があること（共同事業者においては、構成員のいずれかが有しているものとする）。

ケ 管理技術者は、1級建築士かつ技術士（都市及び地方計画）の双方を有するものを配置でき、担当技術者は、1級建築士又は技術士（都市及び地方計画）のいずれかを有するものを1名以上配置できること。また、参加希望者と直接かつ恒常的な雇用関係が3か月以上ある社員であること（共同事業者においては、構成員のいずれかが有しているものとする）。

(3) 失格要件

参加希望者が次に掲げるアからキのいずれかに該当する場合は、本プロポーザルに係る全ての資格を喪失することとする。共同事業者により申し込む場合は、構成員のうち1者でもいずれかに該当する場合（オについては、いずれの構成員も出席しなかった場合）も同様とする。

ア 6(2)の資格要件を満たさなくなった場合

イ 提出書類に虚偽の記載があった場合

ウ 他の参加希望者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障を来す行為があった場合

エ 公正な審査を阻害する行為があった場合

オ プレゼンテーション及びヒアリングに出席しなかった場合

カ 本事業の提案に関して、参加申込後から審査結果公表までの間、優先交

渉権者の選定に係る選定委員会の委員に接触した場合
キ その他呉市との信頼関係を損なう行為があった場合

7 提出書類様式の配布方法

提出書類様式等については、呉市ホームページからダウンロードすること。

8 質問及び回答

本要領及び仕様書に関する質問は、質問書【様式1】により、呉市企画部企画課に電子メールにて提出すること。また、質問は、本要領及び仕様書に関するもののみとし、それ以外の質問等や単なる意見と解されるものについては回答しない。

(1) 受付期限

令和8年5月13日（水）午後5時まで

※受付時間を過ぎての質問は受け付けない。

(2) 提出方法

質問書【様式1】に必要事項を入力の上、呉市企画部企画課
kikaku@city.kure.lg.jp宛てにファイルを添付し、電子メールで提出すること（電子メール以外の方法による質問は受け付けません。）。

※電子メールの件名は「幸町地区総合整備に関する建物等調査及び新たな複合施設整備基本計画策定支援業務のプロポーザルに係る質問」とすること。

※メール送付後は9(3)に記載の連絡先に、送付確認の電話を行うこと。

(3) 回答方法

回答は、質問を受けてから原則7日以内に呉市のホームページに掲載し、個別の回答は行いません。また、質問に対する回答は、呉市ホームページへの掲載をもって、本要領及び仕様書の追加、修正及び解釈に関する補足とする。

9 参加申込書の提出

本プロポーザルへの参加希望者は、次の(5)アからオに掲げる書類を持参又は郵送(送受履歴が追跡可能な方法に限る。)により提出すること。

(1) 提出期限

令和8年5月27日（水）午後5時まで（必着）

(2) 受付時間

持参の場合：午前9時から午後5時まで（土・日・祝日を除く）

※受付時間を過ぎての参加申込は受け付けない。

※郵送の場合は、令和8年5月27日（水）午後5時までに必着

(3) 提出場所

呉市企画部企画課（呉市役所本庁舎 4 階）
〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号
TEL：0823-25-3274

(4) 提出部数

各1部

(5) 参加申込時の提出書類一覧

	書類名	様式等
ア	参加申込書	【様式2】
イ	共同事業者構成届出書	【様式3】 ※共同事業者の場合のみ提出すること。
ウ	会社概要を示す資料	【任意の様式】 ・A4判縦1枚に会社名、住所、設立年月、代表者名、資本金、職員数等を記載すること。 ・会社のリーフレット等でも可とする。 ※共同事業者の場合は、構成員全員が提出すること。
エ	法人税、消費税及び地方消費税並びにその他市区町村民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の3及び市町が発行する滞納がない証明。 ・申請日前3か月以内に作成されたもの。写し可。 ※共同事業者の場合は、構成員全員が提出すること。
オ	建設コンサルタント登録規程による登録確認表	※共同事業者の場合は、登録を受けている構成員全員が提出すること。

(6) 参加辞退

参加申込書を提出後、諸事情により辞退する場合は、理由を明記した辞退届を提出すること（任意の様式）。

10 提案書等の提出

本プロポーザルへの参加申込書を提出した者は、次の(5)アからエに掲げる書類を持参又は郵送(送受履歴が追跡可能な方法に限る。)により提出すること。

(1) 提出期限

令和8年6月3日（水）午後5時まで（必着）

(2) 受付時間

持参の場合：午前9時から午後5時まで（土・日・祝日を除く）

※受付時間を過ぎての提案は受け付けない。

※郵送の場合は、令和8年6月3日（水）午後5時までに必着

(3) 提出場所

呉市企画部企画課（呉市役所本庁舎4階）

〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号

(4) 提出部数

ア 正本 1部（製本せず、クリップで綴じること）

イ 副本 8部（市販のA4判2穴ファイルに綴じること）

ウ 正本・副本のデータをPDF化して保存したUSB型メモリー又はDVD 1枚

(5) 提案時の提出書類一覧

	書類名	様式等	正本	副本
ア	提案送付書	【様式4】	○	
イ	提案書	<p>【任意の様式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・日本産業規格A4判縦で、片面のみの印刷とすること。 ・10枚以内で作成すること（表紙を除く）。 ・文字サイズは、12ポイント以上とすること。 ・副本には、会社名等の参加希望者が特定される情報は記載しないこと。 <p>【記載事項】</p> <p>※提案書は、仕様書「4 業務内容」に必要な事項について、企画提案を盛り込みつつ、分かりやすく整理した内容とすること。</p> <p>ア 業務実施方針 業務の特性や業務を進める上で、配慮すべき事項を整理すること。</p> <p>イ 提案テーマ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺地区も含めた関連計画におけるコンセプトやエリア整備方針の実現に向けて、本市の現状等も踏まえた新たな複合施設の整備に向けた計画の考え方を記載すること。 	○	○

		<ul style="list-style-type: none"> ・解体する青山クラブ・桜松館等の保存・活用やイメージ継承に向けた施設整備の考え方を記載すること。 ・本業務及び事業の推進に向けた効果的な追加提案があれば提案すること <p>ウ 業務工程表 業務工程表を記載すること。</p> <p>エ 業務実施体制</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本業務に係る人員体制及び配置予定者を記載すること。 ・統括責任者及び業務担当者の氏名、役職、経験年数、実績を記載すること。 ・予定管理技術者の実績を記載すること。 ・配置予定技術者について、本業務の同種・類似業務実績を記載すること。 		
ウ	業務実績調書及びその添付書類	<p>【任意の様式】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・過去15年間の同種・類似業務の実績を記載すること。同種・類似業務とは以下の業務とする。 ①美術館及び文化・芸術に関する複合施設に係る基本構想、基本計画等業務 ②公共施設における事業手法の検討を行った基本構想、基本計画等業務 ③建築物とバリアフリー動線や歩行者デッキ等の計画を一体的に検討した基本構想、基本計画等業務 <ul style="list-style-type: none"> ・正本には記載実績を証明する書類（契約書及び業務完了届等の写し）を添付すること。 	○	○

		・ 副本には，会社名等の参加希望者が特定される情報は記載しないこと。		
エ	見積書及びその添付書類	【任意の様式】 ・ 算出根拠，明細，支出面での工夫点について分かるように記した資料（任意の様式）も添付すること。 ・ 副本には，会社名等の参加希望者が特定される情報は記載しないこと。	○	○

(6) 提案書提出にあたっての留意事項

- ア 提案書は，専門的な知識を有しないものでも理解できるよう，分かりやすい表現とすること。また，図表等を適宜活用して分かりやすいものとする。
- イ 提出された提案書は，呉市情報公開条例（平成11年呉市条例第1号）の規定に基づく公文書公開請求があった場合には，同条9号各号に掲げる情報を除き公開することとする。
- ウ 提案書の著作権は参加希望者に帰属し，提案書は優先交渉権者を決定するためのみに使用する。ただし，提案書の一部について，市議会・報道機関への情報提供や呉市の広報媒体での掲載等，呉市において必要があると認める場合は，呉市は当該部分について無償で使用できるものとする。
- エ 提案書を提出した後の差替え，訂正又は再提出は認めない。ただし，呉市から指示があった場合は除く。
- オ 提案書は返還しない。
- カ 参加希望者は，本プロポーザルの参加に当たって知り得た情報について，守秘義務を負うものとし，呉市の事前の承諾なく，これらの内容を第三者に提供することはできない。
- キ 提案書の提出から優先交渉権者決定までの間，参加希望者が企画提案の内容を公表することはできない。公表した場合は失格とする。
- ク 企画提案に係る一切の費用は参加希望者の負担とする。
- ケ 災害の発生等に伴う不測の事態により，本プロポーザルに係る事務を適正に執行することができない恐れがあると呉市が判断した場合には，呉市は事務の全部若しくは一部を延期し，又は中止することがある。この場合において，参加希望者は，プロポーザルに要した一切の費用を呉市に対して請求することはできない。

11 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書について，次のとおりプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

(1) 日時

令和8年6月中旬頃

(2) 場所

呉市役所（〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号）

※日時及び場所の詳細は別途通知する。

(3) プレゼンテーション及びヒアリングに当たっての注意事項

ア プレゼンテーション及びヒアリングは、提案書提出の受付順に、1の参加希望者につき25分程度（プレゼンテーション15分程度、ヒアリング10分程度）、参加希望者の入室は5人以内とし、非公開で行う。なお、プレゼンテーション及びヒアリングの時間は、変更する場合がある。

イ 参加希望者が1者であっても、プレゼンテーション及びヒアリングは実施する。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングは、提案書に基づいたものとし、追加資料の提出等は認めない。

エ 公平な評価を期するため、参加希望者が自社の商号、名称等について発言することは禁止する。

オ プレゼンテーションソフトの使用は可能であるが、内容は提案書の内容説明に留めることとし、新たな提案は認めない。

カ 必要に応じスクリーンは呉市で用意するが、パソコンその他の必要な機器がある場合は参加希望者において準備すること。

キ プレゼンテーション及びヒアリングに係る一切の費用は参加希望者の負担とする。

ク 正当な理由無くプレゼンテーション及びヒアリングを欠席した場合は、本プロポーザルを辞退したものとみなし、失格とする。

12 優先交渉権者の決定等

(1) 優先交渉権者の決定

ア 提出された提案書とプレゼンテーション及びヒアリングの内容等について、呉市が設置する「幸町地区総合整備に関する建物等調査及び新たな複合施設整備基本計画策定支援業務委託事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）で評価し、合計の評価点が最も高かった参加希望者を優先交渉権者、次点の参加希望者を次点交渉権者として決定する。

イ 参加希望者が1者でも評価を行うものとし、参加希望者数に関係なく「優先交渉権者なし」とする場合もある。

ウ 優先交渉権者との交渉が整わなかった場合や優先交渉権者が資格を喪失した場合、優先交渉権者が辞退した等の理由により、提案事業の遂行ができなくなった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者に繰り上がるものとする。

(2) 評価

ア 評価項目は「別表1」のとおりとする。

イ 評価点については、委員会の各委員が評価・採点のうえ、全委員の合計点数の高い順から優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。ただし、全選定委員の合計点数が満点の6割に満たない場合は、選定しないものとする。

ウ 評価点の合計が最も高い参加希望者が複数あった場合は、「別表1」の「1 業務の実施内容等」の合計点数が最も高い参加希望者を優先交渉権者とする。

エ ウの評価方法においても評価点の合計が最も高い参加希望者が複数あった場合には、全委員の協議により優先交渉権者を決定する。

(3) 評価結果

ア 評価結果については、令和8年6月下旬頃に全参加希望者に書面で通知する。ただし、評価結果に関する問合せには一切応じない。

イ 優先交渉権者については、事業者名と評価点を、次点交渉権者及びこれ以外の参加希望者については、評価点を呉市のホームページで公表する。

13 契約手続き等

(1) 委員会により選定された優先交渉権者と、提案内容に基づき協議を行い、必要に応じて修正を行う。その後、協議が整い次第、本業務に係る随意契約を締結する。(地方自治法施行令第167条の2第1項第2号)

(2) 呉市と優先交渉権者の本業務に係る随意契約を締結するための協議が整わなかった場合、又は優先交渉権者が辞退又は本実施要領の規定に違反した等の理由により、業務を受託できなくなった場合は、次点交渉権者と当該業務委託について交渉を行う。

14 その他

本要領に規定されていない事項が発生したときは、委員会と事務局が協議して決定する。

幸町地区総合整備に関する建物等調査及び新たな複合施設整備
基本計画策定支援業務委託事業者選定審査基準

評価項目・評価の視点		配点
1 業務の実施内容等		65点
(1) 業務実施方針 ・仕様書の内容を把握し、すべての項目を適切に実施できる提案となっているか。 ・業務の目的、地域特性を正確に理解し、業務を遂行する上でのポイントや進め方が示されているか。	15点	
(2) 業務実施内容 ・業務を遂行するにあたり、具体的な手順や考え方が示されているか。 ・各検討方法が具体的に提案されているか。 ・本業務における今年度末までの取りまとめイメージが具体的に提案されているか。 ・幸町地区総合整備基本計画及び呉市立新美術館基本構想におけるコンセプトの実現に向けた具体的な提案が行われているか。 ・その他、本業務を実施するにあたり効果的な事業者独自の取組、提案がなされているか。	40点	
(3) 業務工程・スケジュール ・スケジュールについて、立案のポイント、考え方が示されているか。 ・無理なく適切なスケジュールとなっているか。	10点	
2 業務実施体制・実績		30点
(1) 組織・業務従事者の業務実施能力 ・適切な業務管理が行われ、業務遂行可能な体制が確保されているか。 ・管理技術者は、1級建築士及び技術士（都市及び地方計画）の資格を有する者であり、同種・類似実績の経験を有する者が配置されているか。	10点	
(2) 類似の業務実績 ・過去15年間において、組織として同種・類似実績の十分な経歴を有しているか。	20点	
3 見積書 ・妥当性、経済性の観点から適切なものとなっており、業務を遂行するための適切な単価、経費配分、価格設定になっているか。	5点	5点
合計		100点