

恋しき改装工事等業務委託に係る公募型プロポーザル実施要領

1 主旨

府中市観光ビジョン（令和2年6月策定）において、恋しきを府中市の代表的な観光資源に位置付けており、府中エリアが目指す姿として、「石州街道沿いにある「恋しき」など数々の歴史的建物の織り成す町並みが、特別感のある、このエリアのランドマークとして広く認知され、その建物の持つ歴史的・文化的価値の活用にあわせ、建物の背景にある「ものづくり」をはじめとする地域産業の発展などの歴史ものがたりも共に伝えていくことで、これらを魅力を感じる観光客が市外・海外から訪れ、市街地を拠点に周辺地域の観光スポットにも周遊する。」こととしている。

また、恋しきの活用にあたっては、「恋しき活用検討委員会」の答申（令和4年6月10日）が行われており、答申内容は、大別して「恋しき建物等の保存」「恋しきの活用」「市民に開かれた施設としての恋しき」となっている。

答申でも触れられている「保存」については、最も古い部分は築150年以上を経過して経年劣化が進んでおり、国登録有形文化財としての価値を保存するために、計画的な改修を行う必要がある。また、「活用」の展開として、「料亭機能の再生」に向けた厨房等の整備については、元料亭旅館としての品格と歴史的・文化的価値が高い施設で、優れた料理人による地域食材を活用した恋しきならではの特別な料理・サービスを振る舞う環境を整備する。

本事業を実施するにあたり、限られた事業費を最大限に有効活用し、将来的に保存・活用を適切に行っていくため、公募型プロポーザル方式により提案を要請し、創造力・技術力・問題解決に優れた業者を選定しようとするものである。

【恋しき概要】

恋しきは、明治5年に「旅館土生屋」として創業されて以来、旧石州街道の宿場町として人や物流の拠点、交通の要衝として賑わうなど、近世の府中市の経済発展とともに成長した。宿泊者には井伏鱒二、吉川英治などの文人、犬養毅、岸信介などの政治家などの著名人が名を連ねるとともに、府中の財界人、指導者らがその会合の場として使用するなど、由緒ある料亭旅館として、多くの人々に親しまれてきた。

また、恋しきの歴史的文化的価値と、近世の旧石州街道沿いの歴史的町並みを形成するうえで欠くことができない建物であることから、平成16年に主屋及び離れ4棟が国の登録有形文化財に登録された。

2 業務概要

(1) 業務名

恋しき改装工事等業務

(2) 業務内容

恋しき改装工事等業務仕様書（以下「仕様書」という。）によるものとする。

(3) 工期

契約締結日の翌日から令和6年3月31日までとする。

3 提案上限額

この業務の予算額は、24,000,000円である。

（消費税及び地方消費税を含まない。）

4 スケジュール（予定）

スケジュールは次のとおりとする。

実施内容	スケジュール
募集開始（公告）	令和5年11月13日（月）
質問書の提出期間	令和5年11月24日（金）午後5時
質問書への回答期限	令和5年11月28日（火）
参加表明書等提出期限	令和5年12月5日（火）午後5時
参加資格審査結果通知期限	令和5年12月6日（水）
提案書の提出期限	令和5年12月18日（月）午後5時
プレゼンテーション・ヒアリング	令和5年12月20日（水）
審査結果通知及び公表	令和5年12月21日（木）

5 選定委員会

(1) 「9 提案書・プレゼンテーション」の審査は、恋しき改装工事等業務委託業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行う。選定委員会は、非公開とする。

(2) 審査は、提出された書類及びプレゼンテーションにおいて実施されるヒアリングを加味し、総合的に評価して行うものとする。

6 参加資格

(1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しない者及び府中市契約規則（平成28年3月規則第8号）第3条の規定に該当しない者であること。

(2) 府中市建設業者等指名除外要綱（平成13年府中市告示第78号）の規定による指名除外を受けていないものであること。

- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（但し、再生計画の認可の決定が確定した者を除く。）でないこと。
- (4) 府中市暴力団排除条例（平成24年府中市条例第2号）第2条に規定する暴力団員等に該当しない者であり、かつ、関係を有しないものであること。
- (5) 国税及び地方税（延滞金を含む）を滞納していない者であること。
- (6) 広島県内に、従業員が常駐する本社・本店または支店（営業所を含む）を有していること。
- (7) 主任技術者として、建築施工管理技士の有資格者を配置できること。
- (8) 登録有形文化財、古民家等の改装（トータル空間演出等を含む）に係る企画、設計、施工等の実績を複数有していること。

7 参考図書の閲覧等

(1) 閲覧期間

令和5年11月13日（月）午前9時から12月5日（火）午後5時まで

(2) 閲覧資料

- ① 第5次府中市総合計画
- ② 府中市観光振興ビジョン（令和2年策定版）

(3) 閲覧場所

府中市経済観光部観光・地域ブランド推進課（以下「観光・地域ブランド推進課」という。）及び府中市ホームページ（<https://www.city.fuchu.hiroshima.jp/>）。

(4) 現地説明

現地調査を希望される場合は、令和5年12月1日（金）午後3時までに電子メールにて申し込むこと。申し込み先は、「13 問い合わせ先」のメールアドレスとする。

8 参加希望書等の提出および資格審査

恋しき改装工事等委託事業者選定公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）に参加を希望する者は、次に掲げる書類及び添付書類を添えて正本として1部を提出すること。参加希望を行った者に対しては、資格審査終了後、審査結果通知書を交付する。

なお、提出期間内に審査書類等を提出しない者又は審査の結果、参加資格がないと認められた者は、本プロポーザルに参加することは出来ない。

(1) 提出書類

- ① 公募型プロポーザル参加希望書（様式第1号）
- ② 事業者概要書（様式第2号）
- ③ 工事履行実績調書（様式第3号）

- ④ 配置予定技術者の資格・工事経験調書（様式第4号）
 - ⑤ 登記事項証明書（写しでも可）
 - ⑥ 府中市税完納証明書（写しでも可）
 - ⑦ 本市における納税義務のない者は、申立書（様式第5号）
 - ⑧ 委任状（様式第6号）
- (2) 提出先
「13 問い合わせ先」とする。
- (3) 提出方法及び提出期限
持参（開庁日の8時30分から17時まで）又は郵送（書留郵便で提出期限必着）により提出すること。令和5年12月5日（火）午後5時必着
- (4) 資格審査結果の通知方法及び通知期限
令和5年12月6日（水）に通知する。また、通知は郵送により行うものとする。なお、参加資格がないとなった者にはその理由を記載して通知する。
- (5) 資格審査・提案書・プレゼンテーションに関する質問及び回答
- ① 資格審査・提案書・プレゼンテーションに関する質問がある場合には、令和5年1月24日（金）午後5時までに質問書（様式第7号）により、「13 問い合わせ先」にて電子メール又はFAXで受け付けるものとする。メール又はFAXの送信後には、必ず電話で質問書を送信した旨を伝え、観光・地域ブランド推進課で受信したことを確認すること。
 - ② 資格審査・提案書・プレゼンテーションに関する質問に対する回答は、令和5年1月28日（火）までに、府中市ホームページに掲載する。

9 提案書・プレゼンテーション

- (1) 8(4)の通知により、審査対象者として選定された者は、次に掲げる書類及び添付書類を添えて正本として1部、副本として10部提出すること。
また、あわせて参考見積書（任意様式）を1部提出すること。
なお、提案書の提出は、1社につき1案とする。
- ① 企画提案書（任意様式）
 - ② 実施方針・工事フロー・工程計画（任意様式）
 - ③ 提案概要図（完成予想イラスト）A3版（任意様式）
 - ④ その他必要に応じた補足説明資料
- ※②～④の書類は、業者名が判別できる表現、用紙、ロゴ等の記載をしないこと。
これに反する場合は、審査対象として扱わない場合がある。
- (2) 提案書の作成について
企画提案書は、別紙「仕様書」の内容を踏まえ、別表1「企画提案書記載項目一覧」に掲げる項目に沿って作成すること。また、指定する項目以外に独自のノウハウやそ

の他提案すべきことがあれば、追記して記載してもよい。

(3) 提出先及び提出期限

「13 問い合わせ先」まで持参又は郵送（書留郵便で提出期限必着）すること。

令和5年12月18日（月）午後5時必着

(4) 評価基準

別表2「評価基準」により審査を行う。

(5) プレゼンテーションについて

① 実施日時

令和5年12月20日（水）にプレゼンテーションを行う。プレゼンテーションの時間や場所等の詳細は8（4）の通知に合わせて提案者に別途通知する。

② 出席者

提案者は、配置予定の主任技術者を含め3名以内とする。

③ 実施方法

ア プレゼンテーションは、1提案者につき30分以内（説明20分、質疑10分）とする。

イ 説明には提出した企画提案書に記述されている提案のみで行うものとし、追加資料の配布、模型の持ち込み、動画などの映像による説明は不可とする。パワーポイント等プレゼンソフト、パネルを用いた説明は可とし、その際、市が用意する大型モニター（HDMI 接続）を利用することができる。

ウ 実施方法及びプロポーザル関係書類の内容に反する場合は、減点又は失格になる場合がある。

(6) 最優秀提案者等の特定方法

① 選定委員会において、得点の総計が最も高い提案をしたものを最優秀提案者、次点のものを優秀提案者としてそれぞれ特定する。ただし、評価得点（得点の総計／委員数）が60点未満の場合は、最優秀提案者及び優秀提案者として選定しない。

② 得点の総計が最も高い提案をしたものが2者以上いる場合には、選定委員会で協議の上、最優秀提案者を特定する。

③ 提案者が1者のみの場合であっても審査を行い、必要な条件を満たしていれば、最優秀提案者として特定する。

(7) 審査結果の通知方法及び通知予定時期

令和5年12月21日（木）に通知する。また、通知は郵送により行うものとし、プレゼンテーション審査の結果は、府中市ホームページに掲載する。

10 業務の契約手続き

(1) 選定委員会において特定された最優秀提案者を優先交渉権者とし、提出された見積書を精査し、提案上限額の範囲内において契約締結する。

- (2) 最優秀提案者と契約締結できない場合は、優秀提案者と契約交渉を行うものとする。
- (3) 仕様書及び優先交渉権者の提案書等の内容を基本に協議の上、契約を締結する。提案書の記載内容を原則として契約時の仕様とするが、本業務の目的達成のため、必要な範囲内において協議により、項目を追加、変更及び削除する場合がある。

11 失格事項

参加者が、次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 「6 参加資格」を満たしていない場合
- (2) 提案書等が提出期限までに提出されなかった場合
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (4) 公平な審査を阻害する行為があった場合
- (5) プレゼンテーションに参加しなかった場合
- (6) 提出書類に不備、錯誤等があり、再提出を指示したにもかかわらず、期限内に提出されなかった場合

12 その他

- (1) 本プロポーザル参加に係る一切の費用は、提案者の負担とする。
- (2) 本プロポーザルの手続において、使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本標準時及び計量法によるものとする。
- (3) 本プロポーザルに係る提出書類等は返却しない。
- (4) 市は審査・選定を行うのに必要な範囲内において、提出書類を複写して使用することがある。
- (5) 本プロポーザルに係る提出書類等の追加・修正・差し替えは一切認めない。ただし、審査に必要と認められる場合は、市から資料の追加提出を求めることがある。
- (6) 本プロポーザルの提出書類に記載した配置予定技術者は、原則として変更できないものとする。ただし、病休・死亡・退職等のやむを得ない事情があるときは、本市の了解を得た上で、同等以上の者に変更することができる。
- (7) 本プロポーザルを途中で辞退する場合は、その旨を記載した書面（任意様式）を提出すること。
- (8) 提案書類の著作権等の取扱いについては、提出書類に含まれる著作物の著作権は提案者に帰属する。ただし、事業者選定の結果公表等において本市がこの事業に関し必要と認められる用途については、提案者は、その一部又は全部の無償使用について許可しなければならない。
- (9) 提出内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、日本国の法令に基づいて保護される者の権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用することにより生ずる責任は、原則として提案者が負うものとする。

- (10) 本プロポーザルに参加しようとする者は、本プロポーザルの最優秀提案者決定の公表までの間において、本プロポーザルに関して、選定委員に直接、間接を問わず、自らを有利に、又は他者を不利にするように働きかけることを禁ずるものとし、この禁止事項に抵触したと認められる場合は、参加資格を失うことがある。
- (11) 本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、府中市情報公開条例（平成11年9月27日条例第16号）に基づき、提出書類を公開することがある。
- (12) 本実施要領に定めるもののほか、必要な事項については事務局が定める。

1.3 問い合わせ先

〒726-8601 広島県府中市府川町315番地

府中市経済観光部観光・地域ブランド推進課観光推進係（担当 矢崎）

電話：0847-43-7141 FAX：0847-46-1535

メールアドレス：kanko@city.fuchu.hiroshima.jp

別表1 「企画提案書記載項目一覧」

提案依頼項目		提案書への記述内容
1	コンセプト (全体方針)	・企画業務、設計業務、施工業務、設置業務等に対する提案や注目するポイント 上記内容を含めて記載すること。
2	実施実績	・登録有形文化財、古民家等の改装(トータル空間演出等を含む) 又はそれらに類似する事業の実施実績について記載すること。
3	実施体制	・本業務の人員体制及び各工程における人員配置予定 ・提案者が保持する本業務遂行に当たって必要又は有効な資格や業務ノウハウ 上記内容を含めて記載すること
4	スケジュール	・本業務を遂行するためのスケジュールについて、想定する作業項目や工程ごとに記載すること。
5	その他提案	本業務の他に、本市にとって有効と思われる提案があれば記載すること。

別表2 「評価基準」

評価項目		主な評価視点	配点
1	コンセプト (全体方針)	本業務の目的に基づいた考え方が示され、本市のニーズに適合し、かつ、有効なものになっているか。	30
2	実施実績	登録有形文化財、古民家等の改装(トータル空間演出等を含む)又はそれらに類似する事業の実施実績を十分に有しているか。	10
3	実施体制	・本業務の人員体制及び各工程における人員配置予定は、業務の遂行のために妥当な提案であるか。 ・本業務遂行に当たって必要又は有効な資格や業務ノウハウを有しているか。	10
4	スケジュール	本市の想定するスケジュールと合致しており、適切な工程が的確に組み込まれているか。	20
5	その他提案	本市にとって有効と思われる提案があるか。	20
6	価格点	提案内容、業務規模、他提案者の金額と照らし合わせて、金額が妥当であるか評価する。 計算式：満点(10点)×(提案価格のうち最低価格/提案者の提案価格)	10
合計			100