

長門湯本温泉観光まちづくり事業景観デザインガイドライン策定・設計支援業務 公募型プロポーザル 募 集 要 項

1 目的

長門湯本温泉は、山口県の中でも有数の古くからの歴史をもっている。霊験あらたかな源泉は現在も湧出し、湯本地区の集落は今日まで大寧寺の門前町と温泉によって、発展してきた。長門湯本温泉における宿泊客数の推移としては、昭和 58 年の年間宿泊者数 39 万人をピークに、以後は下降傾向が続いている。特に平成 20 年以降は低迷を続けており、平成 26 年には 20 万人を切る水準まで低下している。こうした中、平成 26 年 1 月には、150 年の歴史を誇る大型老舗ホテルが倒産に至り、ホテル跡地をはじめ、温泉街の中心に遊休地が広がり、温泉街全体としての活力も失われ、現在では閑散とした温泉街となってしまっている。

長門市では、温泉街を再生すべく魅力創出に向けて平成 28 年 8 月に「長門湯本温泉観光まちづくり計画」を策定した。この計画の具現化に向けて、公民連携により、自然を生かした魅力ある温泉街の姿を描き遊休地を利用した再整備を予定している。これらの事業は、今後の長門湯本温泉の魅力創出に非常に重要性の高いものであり、公民も含めた景観デザインの統一や作りこみが重要なテーマとなっている。

本業務は、このような背景のもと、温泉街の再生に向けた、景観形成の支援を行うものである。

2 業務内容

(1) 業務名

長門湯本温泉観光まちづくり事業景観デザインガイドライン策定・設計支援業務

(2) 業務内容

本業務は、長門湯本温泉観光まちづくり計画に基づいて、景観デザインガイドラインの策定、地域全体のデザイン監修及びデザインの設計支援をするものとし、内容は以下のとおりである。

ア 景観デザインガイドラインの策定及び運用

イ デザイン監修

ウ 設計支援

エ 恩湯・礼湯及び周辺施設整備に関する基本計画検討

オ 既存施設リノベーション提案検討

カ 交通量調査

キ まちづくり計画に関する者との調整

(3) 履行期限

契約締結の日から平成 30 年 3 月 31 日まで

(4) 発注者

長門市長 大 西 倉 雄

(5) 選定方式

公募型プロポーザル

(6) 契約限度額

50,300 千円（消費税及び地方消費税額を含む。）

(7) 事務局

〒759-4192 山口県長門市東深川 1339 番地 2

長門市経済観光部観光課

TEL : 0837 (23) 1234 FAX : 0837 (22) 6345

E-mail : kanko@city.nagato.lg.jp

長門市ホームページ : [http : //www.city.nagato.lg.jp](http://www.city.nagato.lg.jp)

3 参加者の資格要件

次に掲げる要件を全て満たす法人であること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者でないこと。
- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等の規定に基づき更生又は再生の手続きの申し立てがされていない者であること。
- (3) 参加意向申出書の提出の日から契約締結の日までの間において、長門市工事等請負契約に係る指名停止等の措置要綱に基づく指名停止を受けていないこと。この場合において、国及び県工事等において指名停止がある場合も参加資格がないものとする。
- (4) 自社、その他経営に実質的に関与している者及び使用人が、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に該当しないこと。
- (5) 次のア又はイに該当する者
 - ア 平成 28 年度長門市競争入札参加資格名簿に登載されている者
 - イ 上記に登載されていない者にあつては、参加意向申出書と同時に参加資格審査申請の提出を行い、発注者に上記アと同等の資格を有していると認められる者 ※資料 1（別記資料参照）
- (6) 建設コンサルタントの登録を受けている者又は建築士法（昭和 25 年法律 202 号）第 23 条第 1 項の規定による建築士事務所の登録を受けている者であること。
- (7) 「技術者要件」に示す条件を満たす管理技術者及び各分野の担当技術者を確実に配置できること。（管理技術者については、本プロポーザルに参加しようとする者との間に直接的かつ恒常的な雇用関係が原則として 3 箇月以上継続してあること。）なお、管理技術者を除く各分野の担当技術者については、協力企業の参加を求めることができる。この場合において、協力企業は上記第 1 号から第 4 号までの条件を全て満たす者とし、かつ、市に協力事務所調書を提出し、その承認を受けて業務を行うものとする。
- (8) プロポーザルに参加しようとする者（以下「参加者」という。）の間に、資本関係（※1）、人的関係（※2）のいずれもない者であること。また、

一つの参加者の協力企業は、他の参加者又は他の参加者の協力企業となることはできない。

※1 資本関係とは、親会社と子会社の関係にある場合又は親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合をいう。

※2 人的関係とは、一方の会社の役員が、他方の会社の役員又は管財人を現に兼ねている場合をいう。

4 技術者要件

(1) 管理技術者

以下の全ての条件を満たす者とする。

- ・技術士（総合技術監理部門（建設－都市計画及び地方計画））、技術士（建設部門（都市計画及び地方計画））又は一級建築士のいずれかの資格を有すること。
- ・平成 18 年 4 月 1 日以降に契約履行が完了した景観ガイドライン策定、デザイン監修、デザイン設計支援のいずれかに関わる業務の配置技術者としての実績があること。

(2) 建築担当技術者

以下の全ての条件を満たす者とする。

- ・一級建築士の資格を有すること。
- ・平成 18 年 4 月 1 日以降に契約履行が完了した景観ガイドライン策定、建物外観修景促進、デザイン監修又は地域を巻き込んでの実現化のいずれかに関わる業務の配置技術者としての実績があること。

(3) ランドスケープ担当技術者

以下の全ての条件を満たす者とする。

- ・技術士（総合技術監理部門（建設計画－都市計画及び地方計画））、技術士（建設部門（都市計画及び地方計画））、R C C M（都市計画及び地方計画部門）又は登録ランドスケープアーキテクトのいずれかの資格を有すること。
- ・平成 18 年 4 月 1 日以降に契約履行が完了したランドスケープのマスタープラン、実施設計又はデザイン監修のいずれかの業務の配置技術者としての実績があること。

(4) 夜間景観担当技術者

以下の全ての条件を満たす者とする。

- ・「灯り」や「光」に関する豊富な知識を有し、かつ、建物及び屋外空間の昼夜の景観向上に寄与する照明設備についての創造力、発想力、企画力などを有し、当該分野で5年以上の実務経験があること。
- ・平成18年4月1日以降に契約履行が完了した夜間景観マスタープラン、公共空間照明実施設計、デザイン監修の業務いずれかの配置技術者として実績があること。

(5) 交通担当技術者

以下の全ての条件を満たす者とする。

- ・技術士（総合技術監理部門（建設一都市計画及び地方計画または道路））又は技術士（建設部門（都市計画及び地方計画又は道路））のいずれかの資格を有すること。
- ・平成18年4月1日以降に契約履行が完了した交通量調査と将来需要予測の業務の配置技術者としての実績があること。

(6) その他

- ・管理技術者は、建築担当技術者、ランドスケープ担当技術者、夜間景観担当技術者又は交通担当技術者のいずれか一つの担当技術者を兼ねることができるものとする。
- ・建築担当技術者、ランドスケープ担当技術者、夜間景観担当技術者及び交通担当技術者は、他の担当技術者を兼ねることができない。
- ・上記第1号から第5号までに示す配置予定技術者の業務実績については、発注主体の公民を問わないものとし、また、前所属の企業での管理技術者又は担当技術者としての実績も可とする。
- ・提案書に記載した配置予定技術者は、本業務が完了するまで責任を持って関わる意思と能力を持つ者であること。契約締結後、提案書に記載した技術者を確実に配置させること。
- ・配置予定技術者の変更は認めないものとする。ただし、技術者本人の死亡・病休等の真に止むを得ない場合に限り、資格、実績とも同等以上の技術者に、市の承認を得て変更できるものとする。

5 スケジュール

(1) プロポーザル実施の公表

平成 29 年 3 月 3 日 (金)

(2) 参加者申込書受付期間

平成 29 年 3 月 3 日 (金) ～平成 29 年 3 月 16 日 (木)

(3) 質問の受付

平成 29 年 3 月 3 日 (金) ～平成 29 年 3 月 8 日 (水)

(4) 参加資格確認通知

平成 29 年 3 月 21 日 (火)

(5) 技術提案書の受付期間

平成 29 年 3 月 22 日 (水) ～平成 29 年 3 月 30 日 (木)

(6) 第 1 次審査委員会 (書類審査)

平成 29 年 4 月 6 日 (木)

(7) 第 1 次審査結果通知

平成 29 年 4 月 7 日 (金)

(8) 最終審査委員会 (ヒアリング実施)

平成 29 年 4 月 14 日 (金)

(9) 最終審査結果通知

平成 29 年 4 月 17 日 (月)

(10) 契約締結

平成 29 年 4 月下旬

6 参加申込書の提出

参加希望者は、提出書類を以下のとおり提出すること。

(1) 参加申込書受付期間

平成 29 年 3 月 3 日 (金) から平成 29 年 3 月 16 日 (木) までの午後 5 時
00 分まで

(2) 提出先及び提出方法

事務局へ持参又は郵送 (郵送の場合は、期限までに到着するように発送して
ください。)

(3) 必要な提出書類

- ・プロポーザル参加意向申出書【別記様式 1】 1 部
- ・参加資格審査申請書 1 式（平成 28 年度長門市競争入札参加資格名簿に登
載されていない者） ※申請書類一覧表【別記様式 2】参照 1 部
- ・協力事務所調書（協力企業の参加を求める場合）【別記様式 3】 1 部
- ・暴力団排除に関する誓約書（協力企業で、平成 28 年度長門市競争入札参
加資格名簿に登載されていない者）【別記様式 4】 1 部

7 質問の受付及び回答

本業務に対する質問のある場合は、質問書【別記様式 5】により行うものとする。

（1）質問の受付

平成 29 年 3 月 3 日（金）から平成 29 年 3 月 8 日（水）までの午後 5 時 00 分まで。

（2）質問の受付方法

質問書に記載のうえ電子メールにより提出してください。ただし、質問書を提出した場合は、その旨を電話により連絡すること。なお、電話による質問は受け付けません。

（3）質問の回答

質問内容及びその回答については、平成 29 年 3 月 10 日（金）に、長門市ホームページに掲載し、個別回答は行いません。（回答の際は、質問者を特定できないようにして実施します。）

8 技術提案書の提出

技術提案参加希望者は、提出書類を以下のとおり提出すること。

（1）提案書受付期間

平成 29 年 3 月 22 日（水）から平成 29 年 3 月 30 日（木）までの午後 5 時 00 分まで

（2）提出先及び提出方法

事務局へ持参又は郵送（郵送の場合は、期限までに到着するよう発送してください。）

(3) 必要な提出書類

提出書類は、以下の各指定部数及び電子データ 1 部（PDF 形式、CD-R）とする。

ア 技術提案書【別記様式 6】 1 部

イ 会社概要及び業務実績表【別記様式 7】 1 部

ウ 予定技術者の業務実績表【別記様式 8-1～6】 1 部

※業務実績については、その業務の契約書・仕様書の写しを提出するものとする。

エ 業務実施体制【別記様式 9】 1 部

オ 業務に対する技術提案【別記様式 10】 15 部

(ア) 上記エの業務実務体制での業務推進方法の概要

(イ) 平成 29 年度のスケジュール、長門湯本温泉観光まちづくり計画に記載のスケジュールを基に平成 33 年度までの想定スケジュール。

なお、スケジュールについては、提案段階で考えられるスケジュールを提案する。

(ウ) 長門湯本温泉観光まちづくり計画の課題の明示及びそれを踏まえた業務実施のアイディア

(エ) 対象地域全体の景観デザインの方向性、地域や市民との関わり方について、ポイントとなるテーマ及び決定に至るシナリオ

カ 見積書及び積算内訳書【任意様式】 1 部

9 技術提案書等の取扱い

(1) 著作権

技術提案書類、その他応募者から提出された書類（以下「技術提案書類等」という。）の著作権は、応募者に帰属する。ただし、発注者が当該募集に関する報告等のため必要な場合には、発注者は、技術提案書類等の内容が無償で使用できるものとする。

(2) 提出書類の取扱い

技術提案書類等は、当該募集に関する報告等のため必要な場合及び条例等の規定による情報公開手続による場合を除き、応募者の許可を得なければ公表しない。

(3) 提出書類の返却

技術提案書類等は返却しない。

10 プロポーザル審査委員会

長門湯本温泉観光まちづくり事業公募型プロポーザル審査委員会の委員は次のとおりとします。

	区分	氏名
1	学識経験者（大学教授）	内田 恭彦
2	住民代表者（湯本まちづくり協議会）	岡田 貢
3	事業関係者（長門市観光コンベンション協会）	藤永 義彦
4	事業関係者（湯本温泉旅館協同組合）	伊藤 就一
5	事業関係者（株式会社星野リゾート）	石井 芳明
6	行政関係者（長門市副市長）	磯部 則行
7	行政関係者（長門市建設部長）	森野 康範

11 審査方法

審査は2段階の点数方式によって実施する。最終審査に進んだ応募者についての審査は、第1次審査と最終審査の合計得点で評価され、その最高得点者を契約候補者として特定する。

(1) 第1次審査（書類審査）

第1次審査は、提出された技術提案書を匿名方式により審査し、最終審査対象者として3者程度を選定する。審査の結果は、提出図書の提出者全員に通知する。なお、第1次審査では、応募者の実績、提案内容を採点する。

(2) 最終審査（ヒアリング）

・実施日 平成29年4月14日（金）

・実施会場 市内公共施設

（第1次審査を通過した者に指定時間、場所等を詳細に通知する。）

・実施方法 ヒアリングによる審査

- ・実施内容 技術提案書による説明を実施し、その後審査委員会委員が質疑を行います。時間は 25 分（説明 10 分／質疑 15 分）とします。
 - ・出席者 管理技術者、各分野に配置する技術者を含めて 5 人以内とします。
- （管理技術者は必ず出席し、説明は管理技術者又は担当技術者で行うこと。）
- ・その他 説明はパワーポイント等の使用を認めるが、提出された技術提案書に基づくものとする。なお、審査は非公開とし、審査内容に係る質問や異議は一切受け付けない。

12 審査基準

（１）審査項目及び配点比率

評価分類	評価項目	審査基準	配点比率
業務遂行能力	○会社の業務実績	・次の下記業務の実績を審査する。 ※デザインガイドライン策定及び運用業務 ※デザイン監修業務 ※デザイン設計支援業務	40%
	○管理技術者の業務実績	・次の下記業務の実績を審査する。 ※景観ガイドライン策定業務 ※デザイン監修業務 ※デザイン設計支援業務	
	○建築担当技術者の業務実績	・次の下記業務の実績を審査する。 ※景観ガイドライン策定業務 ※建物外観修景促進業務 ※デザイン監修業務 ※地域を巻き込んでの実現化の業務	
	○ランドスケープ担当技術者の業務実績	・次の下記業務の実績を審査する。 ※ランドスケープのマスタープラン策定業務 ※実施設計業務 ※デザイン監修業務	

	○夜間景観担当技術者の業務実績	・次の下記業務の実績を審査する。 ※夜間景観マスタープラン業務 ※公共空間照明実施設計業務 ※デザイン監修業務	
	○交通担当技術者の業務実績	・次の下記業務の実績を審査する。 ※交通量調査と将来需要予測の業務	
	○業務の実施体制	本業務に配置される人員や実施体制などを審査する。 ※業務内容別に管理・担当・照査技術者を配置しているか。 ※管理技術者が県内部署に所属しているか。	
価格提案	○本業務に係る見積金額	適正な見積が示されているか。 見積金額（税込）が見積限度額（万円）を超える場合は失格とする。	
技術提案	○業務実務体制の概要	本業務を遂行するにあたり、予定している実務体制でクオリティの高い事業成果を出すための事業推進方法が提案されているかを審査する。	60%
	○スケジュール	景観デザインガイドライン策定までの平成29年度及びそれ以降のスケジュールなどを審査する。関係者及び地域住民との景観デザインの合意形成シナリオ、長門湯本温泉観光まちづくり計画に基づく公共・民間施設の整備を行うシナリオが提案されてるかなどを審査する。	
	○現計画の課題の明示、及びそれを踏まえた業務実施のアイデア	本業務対象地域を取り巻く環境の変化や本業務の目的、課題設定、事業実施のアイデアについて理論的にしっかりとした提案となっているかを審査する。地域の自然や環境の活用を考慮した提案がされているか、地域の市民と関わりながら民間建築物を含めた景観の形成・維持・運用の方法などが考えられ、実現可能な提案がされているかなどを審査する。	

	○対象地域全体の 景観デザインの 方向性、地域や 市民との関わり 方について、ポ イントとなるテ ーマ及び決定に 至るシナリオ	景観デザインの方向性や地域や市民との関わり方について、ポイントとなるテーマやシナリオが理論的に実現可能な提案がされているかを審査する。
ヒアリング	○提案能力 ・事業理解	本業務の趣旨、現状と課題を理解したうえで順序立てて分かりやすい説明であるかなどを審査する。
	○取組意欲 ・実行力	提案と説明の整合がとれており、明確な応答がされ、より優れた長門湯本温泉観光まちづくり計画の実現化が期待できるかなどを審査する。

(2) 基準点

本公募における基準点は合計得点の60%とし、60%未満の場合は、契約候補者として選定しない。

13 特定・非特定の通知

提案書を提出した者のうち、プロポーザルを特定した者及び特定されなかった者に対して、その旨及び理由を書面により通知します。

なお、特定された場合であっても、提案内容の履行を保証するものではありません。

14 失格要件

次の各号のいずれかに該当した場合は、失格となる場合があります。

- (1) 技術提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- (2) 技術提案書に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- (3) 技術提案書に記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- (4) 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの
- (5) 虚偽の内容が記載されているもの
- (6) 本プロポーザルに関してプロポーザル審査委員会委員との接触があった者

(7) ヒアリングに出席しなかった者

15 その他

- (1) 本プロポーザルに参加することによって生じる費用は、全て参加者の負担とします。
- (2) プロポーザルの作成のために長門市において作成した資料は、長門市の了解なく公表、使用することはできません。
- (3) プロポーザルは最適な事業者の選定を目的に実施するものであり、契約後の業務においては必ずしも提案内容に沿って実施するものではありません。
- (4) プロポーザルの提出は、1 者につき 1 案のみとします。
- (5) 本業務に関して、提案事業者が 1 者のみの場合であっても、審査委員会において提案内容の審査を行い、契約候補者としての選定を行います。
- (6) 参加の申込時においては、平成 29 年度予算（案）は予算審議中であるため、本プロポーザルによる提案を受けた事業実施は予算（案）の可決・成立が条件となります。
- (7) 本業務は、内閣府の地方創生推進交付金を活用して行うため、業務内容によっては、交付金の決定通知後の着手となる場合があります。
- (8) その他、この実施要項に定められていないことについては、長門市業務委託に関するプロポーザル実施要綱により取り扱うものとします。

