

ラクセーナ専門店40周年リニューアル事業に係る 設計・施工一括発注方式による公募型プロポーザル提案募集要項

1 趣旨

洛西ニュータウンのタウンセンターに立地するショッピングセンター「ラクセーナ専門店」は、隣接する高島屋洛西店とともに、昭和57年4月にオープンし、今年40周年を迎えました。

当施設は、京都市のニュータウン計画における買物利便施設であるのみならず、本市南西部の中核商業施設と位置づけられ、今日まで営業継続してまいりました。

しかしながら、近年、洛西ニュータウンでは、人口の減少と少子高齢化が進行するとともに、最寄駅への巨大ショッピングモールの進出などがあり、店舗経営を取り巻く環境は厳しさを増しています。

また、40年を経過した建物・設備の老朽化が進行しており、安心・安全かつ魅力のある買物施設として改修する必要に迫られています。

そこで、ディベロッパーである京都市住宅供給公社洛西事業部では、40周年を機に、10年後、20年後の将来を見据えて、リニューアル事業を実施し、ラクセーナ専門店の魅力と集客力の向上を図りたいと考えています。

今回のリニューアル事業は、ハード面では空調設備改修、耐震改修及びそれらに伴う内外装改修が主だったものですが、既存テナントの再配置や新規テナントの誘致も想定しており、事業を円滑かつ最短で実施するため、民間企業の優れたノウハウを活用する設計・施工一括発注方式を採用することになりました。

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式により、合理的かつ効率的な設計・施工による品質確保、工期の短縮等の提案を総合的に評価し決定いたしますので、事業者の皆様から創意工夫溢れるご提案をお待ちしています。

2 募集概要

- (1) 業 務 名 : ラクセーナ専門店40周年リニューアル事業
- (2) 履行場所 : 京都市西京区大原野東境谷町2丁目5番地8他
- (3) 募集方式 : 公募型プロポーザル方式
- (4) 業 務 : リニューアル事業の設計・施工一括発注
- (5) 施設概要 : 「配布資料」参照
- (6) 要求水準 : 「要求水準書」のとおり
- (7) 履行期間 : 契約日から令和5年12月31日まで
- (8) 契約基準額 : 上限 8億円(税別) 別紙1「契約基準額の内訳」参照
- (9) 契約形態 : 一括契約又は部門別の個別契約の選択ができます。
- (10) 支払条件 : 契約金額は下記の条件で支払います。

ただし、前金払及び中間金の支払いは、受注者から請求があった場合のみとします。

- ア 前金払 契約金額の40%以内とします。
- イ 中間金 前金払がない場合、契約金額の40%以内とします。
- ウ 完成払 業務完了後に支払います。

(11)事業スケジュール：別紙2「概略工程表」参照

3 応募資格

応募者の備えるべき要件等(以下「応募資格要件」という。)は次のとおりとし、応募者は、本公募提案書提出期限日において応募資格を充たす者とし、提案内容を実現する能力及び実績を有する法人とします。

(1)応募者の構成

- ア 単体法人又は複数の法人によって構成される共同事業体とします。
- イ 共同事業体は、いずれかの法人が代表企業となり、応募手続きを行うものとします。
- ウ 共同事業体を構成する代表者及び構成員が、本公募の他の応募者（他の参加者が共同事業体である場合は、その代表者及び構成員）でないこと。

(2)次に掲げる事項に該当する場合は応募できません。

- ア 破産手続きを受けた法人又は清算法人
- イ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に規定する暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う法人
- ウ 応募法人（単体法人及び共同事業体）の役員が禁固以上の刑に処され、その執行を終えていない法人
- エ 納税義務者にあつて、法人税、所得税、消費税及び地方消費税の滞納者
- オ 京都市に市民税、法人市民税、固定資産税を納付する義務のある者にあつては、これらの滞納者

4 業務体制

本業務を遂行できる以下の体制を構築してください。

(1)統括責任者

- ア リニューアル計画の全体を統括し、窓口となる統括責任者を選定し専任させてください。
- イ 応募申込書により配置予定統括責任者を届け出てください。
- ウ 統括責任者には、実務経験が豊富であり、本業務の趣旨及び内容を総括的に本業務に反映できる誠実かつ責任感のある者を選定してください。
- エ 統括責任者は、主任技術員を兼ねることができます。
- オ 統括責任者の変更は、やむを得ない場合を除き認めません。
- カ 公社がその者を統括責任者として著しく不相当であるとみなした場合、受託者は速やかに適切な措置を講じてください。

(2)体制図

総括責任者 → 主任技術者
主任技術者 → 空調関係技術者 → 補助技術者
建築設計事務所 → 耐震改修構造技術者 → 補助技術者
建築設計事務所 → テナント内装監理技術者

5 業務提案内容

業務提案内容は、このリニューアル事業の趣旨をご理解のうえ提出してください。なお、次の点については必ず明記してください。

- (1) 空調設備の省エネルギー化に向けた最適空調システムの導入について(国等の補助の可能性)
- (2) 耐震改修工事の工期短縮及びコスト低減等について
- (3) 費用対効果を考慮し、リニューアルによる訴求効果を高める内外装改修について

6 失格要件

- (1) 単体法人又は共同事業体が、業務提案書等受付日時点において、国及び自治体の行政機関の指名停止の措置及び指名除外の措置を受けている場合
- (2) 提出した書類等に虚偽の記載等がある場合
- (3) この「募集要項」に定められた条件に違反又は不正な行為を行った場合
- (4) 審査の公平性に影響のある行為があったと認められる場合

7 契約候補者の選定

本業務の契約候補者の選定は、次の方法により選定します。

(1) 選定方針

選定委員会は、本要項に基づき、ラクセーナ専門店の活性化さらに地域住民の利便性向上に寄与すると思われる企画提案であり、また実現可能な事業者を公平かつ客観的に評価し選定します。

(2) 業務提案等の説明(プレゼンテーション)

公社は応募者に業務提案等の説明(以下「プレゼンテーション」という。)を求めますので、応募者を代表して提案内容の説明や質疑応答できる方が出席してください。なお、日時等の詳細は後日通知します。

(3) 評価方法

評価方法は、応募書類様式集別紙1「業務提案書評価表」に基づくものとします。ただし、評価点の合計が60点に満たない場合は、本業務を適切に履行する能力を有すると認められないと判断し、契約候補者として選定しません。

8 スケジュール

募集要項・仕様書の配布	令和4年9月12日から22日まで
参加申込受付	令和4年9月12日から30日まで
現地視察(専門店内の案内)	随時
質問書の受付	令和4年9月12日から22日まで
質問書への回答	令和4年9月30日
応募書類の受付	令和4年10月24日から28日まで
書類及びプレゼンテーション審査	令和4年11月上旬
選定結果の通知	令和4年11月中旬
協定書の締結	令和4年11月下旬
契約の締結	令和4年12月以降

9 参加申込及び応募の手続

参加申込及び応募に関する手続きは次のとおりです。なお、各手続の受付時間は、土日祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までです。

(1) 募集要項等の配布

- ア 配布日 令和4年9月12日から22日まで
- イ 配布場所 京都市住宅供給公社 洛西事業部
- ウ 募集要項 「ラクセーヌ専門店40周年リニューアル事業に係る設計・施工一括発注方式による公募型プロポーザル提案募集要項」
- エ 参加申込書類 「参加申込書類様式集」
- オ 応募書類 「応募書類様式集」
- カ 配布資料 広域見取図、附近見取図、タウンセンター全体配置図※、
専門店1・2階平面図※、専門店立面図※、専門店屋根伏図※、
専門店店舗配置図※、出店店舗一覧表
専門店機械設備工事竣工図(新築・増改築)一式
要求水準書
概略工程表
※CADデータ(DXF形式)の提供可

(2) 参加申込の受付

- ア 申込受付期間 令和4年9月12日から30日まで
- イ 提出書類 「参加申込様式一覧表」のとおり

ウ 提出方法

応募事務局まで持参してください。なお、提出書類の確認を行いますので、事前に電話連絡をお願いします。

(3) 質問の受付及びその回答

ア 受付期間

令和4年9月12日から22日まで

イ 質問の回答日

令和4年9月30日

ウ 質問方法

「質問書」（様式1）に質問事項を箇条書きで記入いただき、電子メールに添付して、応募事務局まで送付してください。電子メールの送付にあたっては、表題を「ラクセーナ専門店リニューアルに関する質問」としてください。

なお、メール送信後、土日祝日を除く3日以内に確認のメールが届かない場合は、お手数ですが応募事務局まで電話でお問合せください。

(4) 現地視察

ラクセーナ専門店及び周辺施設は営業中ですので、外観や共用通路は何時でもご覧いただけます。

(5) 応募書類の受付

ア 応募受付期間

令和4年10月24日から28日まで

イ 提出書類

「応募書類様式一覧表」のとおり

ウ 提出方法

応募事務局まで持参してください。なお、提出書類の確認を行いますので、事前に電話連絡をお願いします。

(6) 留意事項

ア 1 応募者につき 1 提案とします。

イ 共同企業体で応募する場合の「共同事業体調書」は、履行期間を通じて共同で業務遂行する法人を記載してください。一時的に協力を依頼するような法人については、記載する必要はありません。

ウ 募集締め切り後、公社から追加の資料を求めることがあります。その場合を除き、応募書類の訂正、差し替え、加筆・追加はできません。

エ 第三者の有する著作権の使用は、応募者の責任で行ってください。

オ 応募に関して必要となる経費は、全て応募者の負担で行ってください。

カ 提出書類は、理由の如何にかかわらず、返却しません。

キ 業務提案内容の公表等の必要があるときは、提出書類の内容を許可なく無償で使用できるものとします。

10 契約候補者の決定

- (1) 選定委員会にて契約候補者を決定し、応募者に通知します。
- (2) 選定されなかった応募者に対し、その結果を通知します。
- (3) 公社と契約候補者との間で、速やかに協定書を締結します。

【応募事務局】 本公募に関する各種手続の窓口

名 称	京都市住宅供給公社 洛西事業部事業推進課（担当：山下、木村、鵜川）
住 所	京都市西京区大原野東境谷町2丁目5番9
電 話	075-331-0814
FAX	075-331-0822
メールアドレス	rakusai@kyoto-jkosha.or.jp