

流山おおたかの森駅前市有地活用事業に係る公共施設における

指定管理者選定に向けての市場調査(第1回)公募要綱

平成28年5月

1.募集の趣旨

流山市(以下「本市」という。)では、つくばエクスプレス流山おおたかの森駅北口駅前に位置する約1ヘクタールの市有地において、『流山おおたかの森駅前市有地活用事業』を進めています。

本事業は、新拠点にふさわしい交流空間を形成するため、音響に配慮した多目的ホールや現在のおおたかの森出張所の機能を拡充した(仮称)市民窓口センターの公共施設のほか、会議や宴会等が行えるホテル、商業施設、集合住宅の民間施設からなる複合施設を民間事業により整備することとしています。

一方、本市では、保有する施設を財産と捉え、戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメント(以下「FM」という。)を推進しています。

本市のFMは「第二世代の公共FM」として2つのPPP(Public Private Partnership:官民連携、Public Public Partnership:自治体間連携)を重視しています。

本事業はFM施策の一環として、計画中の音響に配慮した多目的ホールと(仮称)市民窓口センターからなる公共施設(以下「公共施設」という)のポテンシャルを最大限に活用するべく民間事業者との対話を通じて市場を把握し、指定管理者公募に向けて諸条件を整理するため、広く意見・提案を求める意向調査(以下「市場調査」という。)をするものです。

意見・提案を頂いた民間事業者(以下「応募者」という。)の皆様には、必要に応じて本市がヒアリングを実施させていただきます。なお、本事業への応募の有無は、指定管理者選定における審査の採点には一切影響することはありません。また、状況に応じて今後第2回の市場調査を行う場合があります。

2.市場調査の概要

2.1 市場調査の名称

流山おおたかの森駅前市有地活用事業に係る公共施設における指定管理者選定に向けての市場調査(第1回)

2.2 対象施設

名称:流山おおたかの森駅前市有地活用事業に係る公共施設(多目的ホール・(仮称)市民窓口センター)

建物用途:劇場、事務所(地方公共団体の支所)

構造・階数:鉄筋コンクリート造一部鉄骨造、地上2階建て、高さ:15m

面積:建築面積 2,597㎡、延べ面積 3,798㎡

【整備の基本方針】

流山おおたかの森駅前市有地活用事業では、「新拠点にふさわしい交流空間の形成」を土地利用のコンセプトとし、このコンセプトを具現化するため、音響に配慮した多目的ホールを始め、現在のおおたかの森出張所の機能を充実した(仮称)市民窓口センターを整備します。

また、今回調査の対象ではありませんが、東葛飾北部地域の産業や観光の振興に寄与するパンケット機能を有するホテルのほか商業施設や人口増加に資する集合住宅からなる一体的複合施設を民間事業により整備することとしています。

【多目的ホールの利用方針】

本市では、文化芸術の振興に関する施策の総合的な推進を図り、もって心豊かで活力ある地域社会の実現に寄与することを目的として平成26年12月に流山市文化芸術振興条例を制定し、文化芸術に親しむ機会を充実するための大きな施策として本事業を進めています。

本多目的ホールは、駅前立地を活かしたさまざまな可能性を有する新しい芸術文化の拠点としてプロの演奏会にも利用可能な音響重視の設計であるとともに、観客席を収納し、平土間として利用できる等、市民や各種団体の多様な活動にも利用できるよう配慮しています。さらに、いざというときの避難場所としても活用します。

【主な施設】

- ・多目的ホール：2,986㎡、515席(1階移動式観覧席224席、移動式席(スタッキングチェア)123席、車椅子席4席、2階固定席120席、バルコニー席40席、親子席4席)
- ・その他：ホワイエ、リハーサル室、スタジオ(2室)、楽屋(5室)
- ・(仮称)市民窓口センター：502㎡
- ・その他：サロン(会議室)、防災備蓄倉庫

【設備等の特記事項】

○共通

全館空調冷暖房設備／バリアフリー設計／非常用発電設備

○ホール

- ・ホールは音響に配慮し、シューボックス型とする。
- ・ホールの客席は、移動式観覧席とし、ホールを平土間としても利用ができる。さらに、ホールとホワイエとを区切る間仕切りは可変式とし、一体的利用が可能である。

○ピアノ(3台)

- ・スタインウェイD-274、ヤマハCFⅢ同等品、アップライト

【施設図面】

位置図・配置図・平面図・立面図(説明会時に配布)

【整備スケジュール】

公共施設およびホテル・商業施設は、平成29年春工事着工し、平成31年春の開館を目指しています。

2.3 市場調査の内容

事業者（指定管理者）として対象施設の管理・運営を実施することを想定し、下記の各項目について実現可能な提案をしてください。なお、一部の項目について記入ができない場合は当該項目を無記入としても構いません。

- (1)提案者に関する基本事項【様式1】
- (2)全体コンセプト：貸館・自主事業・営業的興行の割合、音楽・音楽以外の利用別割合を含む【様式2】
- (3)自主事業：どのような事業を実施するのか【様式3】
- (4)多目的ホールの利用想定及び営業的興行：具体的かつ実現可能な事例を提示【様式3】
- (5)運営経費：可能な範囲で想定されるスタッフの人数・設備管理費・光熱水費などの項目に区分【様式3】
- (6)市内事業者の活用：市内の関係団体や事業者との連携・協力【様式4】
- (7)指定管理者公募に当たって市に望むこと【様式4】
- (8)上記に基づいて対象施設を管理・運営する仕組み【様式4】
- (9)+αの提案：(1)～(8)で表現できない応募者独自の提案【様式5】

2.4 事業スケジュール（予定）

市場調査（第1回）公募	平成28年5月9日（月）
ヒアリング	平成28年6月中旬
結果概要公表	平成28年7月以降
市場調査（第2回）公募	実施未定※
指定管理者公募	平成30年度
指定管理者による運営	平成31年春

※市場調査（第2回）は状況に応じて実施します。

3.応募条件

3.1 応募者

- (1)応募者は、指定管理者として対象施設を管理・運営する能力を有する単独企業あるいはグループ（複数の企業の共同）とします。
- (2)グループで応募する場合は、主たる役割を担う代表者を1社選定してください。
- (3)参加表明時、応募者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担を明確にしてください。
- (4)応募者は、応募を含むそれ以降の協議等にかかる諸手続を行うこととします。

3.2 応募者の役割

- (1)応募者は、本市が行うヒアリング・資料提出・追加のヒアリング等に協力します。
- (2)応募者は、本市がヒアリング結果の概要を公表することを承諾します。

3.3 応募者の資格

応募者の資格要件は次のとおりとします。なお、グループの場合は、グループとしてこれら

流山おおたかの森駅前市有地活用事業に係る公共施設における指定管理者選定に向けての市場調査(第1回)公募要綱の要件を満たす必要があります。

- (1)応募者は、「6.1 提案時の提出書類」に示す提出書類により、本公募要綱の内容を十分に遂行できると認められる者であること。
- (2)応募者は、対象施設の指定管理者として適正な管理・運営を確実に行うことができる者であること。
- (3)応募者は、本市との協議・調整に十分な能力を有し、事業の諸条件の変更等について柔軟な対応ができる者であること。
- (4)主たる役割を担う応募者は、収容人員 500 席以上の劇場、ホール施設等における管理・運営または対象施設と類似施設での指定管理者としての実績があり、経営等の状況が良好であること。
- (5)応募者は、対象施設の実施に関して必要となる資格を有する者であること。

3.4 応募者の制限

本公募要綱公表の日から提案書提出日までの間において、次の要件のいずれかに該当する者は、応募者及び応募者の構成員となることができません。

- (1) 流山市指名競争入札参加資格業者指名停止基準（平成 3 年 4 月 1 日制定）に基づく指名停止、または流山市建設工事等暴力団対策措置要綱（平成 19 年 6 月 1 日制定）に基づく指名除外を受けている者。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。
- (3) 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過していない者、または本事業の提案書提出日の前 6 か月以内に不渡り手形若しくは不渡り小切手を出した者。
- (4) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項若しくは第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている者。
- (5) 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 77 号）第 3 条または第 4 条の規定に基づき都道府県公安委員会が指定した暴力団等の構成員を、役員、代理人、支配人その他の使用人または入札代理人として使用している者。
- (6) 商法（明治 32 年法律第 48 号）の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。
- (7) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされている者。
- (8) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされている者。
- (9) 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者またはこれに準ずる者として、国土交通省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者。
- (10) 応募資格申請書に虚偽の記載をし、または重要な事実について記載をしなかった者。
- (11) 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。

3.5 応募に関する留意事項

- (1) 費用負担

流山おおたかの森駅前市有地活用事業に係る公共施設における指定管理者選定に向けての市場調査(第1回)公募要綱
応募に関する全ての書類の作成・提出・ヒアリングに係る費用は、応募者の負担とします。

(2)提出書類の取り扱い・著作権

提出書類の著作権はそれぞれの応募者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本市は結果概要の公表・指定管理者の公募条件の検討以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。

(3)特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとします。

(4)本市からの提示資料の取り扱い

本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはなりません。また、応募者は、応募にあたって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

(5)1 応募者の複数提案

1 応募者が複数の提案を行うことはできません。また、1 事業者が複数のグループの構成員として提案することもできません。

(6)市内業者の活用

応募者の構成員または事業実施に際して業者を採用する場合には、可能な範囲で市内業者を採用するよう努めてください。

(7)本事業の趣旨の理解

本事業は、指定管理者の公募前に民間事業者を対象とした市場調査を実施することで、対象施設のポテンシャルを最大限に生かすための指定管理者公募の諸条件を整理することにあります。応募にあたっては本事業の趣旨を十分に理解し、事業者の創意工夫とノウハウを最大限に活用した提案としてください。

(8)法令等の遵守

提案にあたっては、事前に事業者の責任において関係法令等を確認してください。

(9)構成員の変更の禁止

応募者の構成員の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、本市と協議を行い、本市がこれを認めたときはこの限りではありません。

(10)提出書類の変更禁止

いったん提出した書類の変更はできません。ただし、提出書類に脱漏または不明確な表示等があり、かつ、本市が変更を認めたときはこの限りではありません。

(11)虚偽の記載の禁止

企画提案書に虚偽の記載をした場合は、企画提案書を無効とします。

(12)提案概要の公表への承諾等

企画提案書は、各社(グループ)の提案概要を一覧にして本市ホームページ等で公表します。公表にあたっては、できる限り事業者ノウハウに係る部分は非公表としますが、応募者はこの

流山おおたかの森駅前市有地活用事業に係る公共施設における指定管理者選定に向けての市場調査(第1回)公募要綱公表内容について異議申し立てを行うことはできません。

4.市場調査の流れ

4.1 応募者

応募者は、3.3 応募者の資格で定める資格要件を満たす者としてします。

4.2 応募者の資格要件の確認

FM 提案をした者の応募資格要件を確認し、条件を満たす応募者の提案を有効提案として、4.3 書類選考及びヒアリングを行います。

4.3 書類選考及びヒアリング

「流山おおたかの森駅前市有地活用事業に係る公共施設の指定管理者選定に向けての市場調査委員会（以下「委員会」という。）」において、書類選考を行いヒアリング対象とする提案を数件選定します。なお、ヒアリング対象とする案件数は提案内容等を総合的に勘案して決定します。

- (1)ヒアリングの日時等は提案者に別途通知します。
- (2)ヒアリングは事業者のアイディア・ノウハウを保護するため個別に実施します。
- (3)事業者名の公表はしません。

4.4 追加協議

4.3 書類選考及びヒアリングを行った提案のうち、必要に応じて本市が事業者に追加協議・ヒアリングを要請する可能性があります。

4.5 事務局

本提案募集に係る事務局は、次のとおりとします。

窓口：流山市生涯学習部生涯学習課

住所：〒270-0192 流山市平和台1丁目1番地の1

電話：04-7150-6106

電子メール：shougaigakushu@city.nagareyama.chiba.jp

ホームページ：http://www.city.nagareyama.chiba.jp/life/21/179/index.html

5.提案募集スケジュール

5.1 日程

提案の募集及び選定は、次の日程（予定）で行います。

公募要綱の公表（流山市ホームページに掲載）	平成28年5月9日
施設概要・市場調査に関する説明会	平成28年5月16日
提案書受付	平成28年6月3日
書類選考・ヒアリング	平成28年6月中旬（予定）
結果概要公表	平成28年7月以降

※状況に応じて第2回の市場調査を行う可能性があります。

5.2 提案募集の手続き

(1)公募要綱の公表

公募要綱は、本市のホームページにて公表します。

<http://www.city.nagareyama.chiba.jp/information/81/427/20821.html>

(2)施設概要・市場調査に関する説明会

対象施設の概要や本事業（市場調査）に関する説明会を下記日程により開催します。提案の作成にあたって必要と考える場合は出席してください。なお、この説明会への参加の有無は、以降の手続きに一切影響を与えません。

1)日程

平成28年5月16日（月）15:30～

2)場所

流山市文化会館第2会議室

3)申込方法

平成28年5月13日（金）までに4.5事務局へメールでタイトルに「説明会参加希望」とし、本文に「企業名・参加者氏名・連絡先」を明記のうえ申し込みをしてください。会場の都合上、1社2名以内とさせていただきます。

4)特記事項

説明会時に施設図面（設計図）の閲覧が可能ですが、複写・貸出等はできません。5月16日以降に施設図面の閲覧を希望する場合は、事務局窓口にて閲覧可能とします。

(3)資料

対象施設に関する資料は説明会時に配布又は説明会后希望者に提供します。

(4) 企画提案書の提出

応募者は、6.提案時提出書類に従い企画提案書を作成し、4.5事務局へ持参で提出してください。

1)受付期間

平成28年6月3日（受付時間は、午前8時30分から午後5時）

(5)ヒアリング

ヒアリングの対象となる応募者には、企画提案書の受付以降、改めて事務局からヒアリング日程等の連絡をします。

6.提案時提出書類

6.1 提案時の提出書類

別に定める様式に則り、「2.3 市場調査の内容」に規定する内容を記した企画提案書をA4縦長ファイルに綴じたものを、企画提案書として7部提出してください。（ファイルの表紙、背表紙には事業名、応募者名を記載してください。）