

## 流山市南流山センター等の大規模改造事業に係る市場性調査公募要綱【261104 修正版】

平成 26 年 10 月

**1.公募の趣旨**

流山市（以下「本市」という。）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。

本公募の目的は、隣接する敷地に位置する流山市南流山センター及び流山市南流山福祉会館（以下「南流山センター等」という。）の未利用容積を活用して民間事業者のノウハウと資金調達により大規模改造・機能拡充する事業（以下「本事業」という。）について、民間事業者との対話（以下「市場性調査」という。）を通じて、市場性を把握しつつ事業実施の諸条件や事業フレーム等を整理するものです。

今回の市場性調査は、本事業の設計・施工・管理や維持管理運営等を実施するものではありませんが、本市は市場性調査を通じて民間事業者の優れたノウハウが十分に発揮される適切な事業内容を検討します。また、対話参加事業者においては、事業者公募を視野に入れた対話を行うことにより、公募内容に事業者の意見を一定程度反映する可能性があると同時に、事業者公募段階で本市の意図を十分に理解した事業提案が可能となります。

なお、市場性調査に参加しないことによる採点上の不利益は一切生じません。

**2.市場性調査の概要****2.1.市場性調査の名称**

流山市南流山センター等の大規模改造事業に係る市場性調査

**2.2.対象敷地及び既存施設の概要****(1) 対象敷地**

所在地	千葉県流山市南流山 3 丁目 3 番地の 1
法定建ぺい率	80%
法定容積率	200%
用途地域	近隣商業地域
防災地域指定	準防火地域

**(2)南流山センター**

設置：昭和 56 年、敷地面積：3,062.27 m<sup>2</sup>、延べ面積：1,958.76 m<sup>2</sup>

規模構造：RC 造 3 階建て（3 階はペントハウス、EV 機械室のみ）

主な機能：講座室（45 人）、大ホール（504 人）、会議室（45 人）、和室 A（15 畳）、

和室 B (15 畳)、調理実習室 (36 人)

URL : <http://www.city.nagareyama.chiba.jp/institution/93/568/005547.html>

(3)南流山福祉会館

設置 : 昭和 57 年、敷地面積 : 741.95 m<sup>2</sup>、延べ面積 : 939.76 m<sup>2</sup>

規模構造 : RC 造 2 階建て

主な機能 : 舞台付大広間 (90 畳)、体育室 (270 m<sup>2</sup>)

URL : <http://www.city.nagareyama.chiba.jp/institution/94/574/005569.html>

(4)配置図・平面図 別紙資料のとおり

2.3.市場性調査スケジュール (予定)

	一次ヒアリング	二次ヒアリング
目的	市場性・事業手法の多様性の確認	本事業実施に向けた詳細条件の検討
手法	全体ヒアリング	個別ヒアリング
内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>●対象を選定したうえで 1 回</li> <li>・コンセプト</li> <li>・事業手法</li> <li>・収支計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●対話 (グループにより回数は異なる)</li> <li>・事業手法</li> <li>・役割分担</li> <li>・費用分担</li> <li>・所有関係</li> <li>・許認可</li> </ul>
時期	平成 26 年 12 月末～1 月上旬	平成 27 年 1～2 月

※本公募要綱に定める内容は、企画提案型プロポーザル方式による本事業の事業者公募を想定したものであり、今後の本事業の進め方は市場性調査の方向性等により変更となる場合があります。

2.4.事務局

本公募に係る事務局は、次のとおりとします。

窓口 : 流山市総務部財産活用課ファシリティマネジメント推進室

住所 : 〒270-0192 流山市平和台 1 丁目 1 番地の 1

電話 : 04-7150-6069

メール : [kanzai@city.nagareyama.chiba.jp](mailto:kanzai@city.nagareyama.chiba.jp)

ホームページ : <http://www.city.nagareyama.chiba.jp/information/81/427/index.html>

3.市場性調査の内容

3.1 市場性調査の意図と概要

本市では、南流山センター等の敷地が JR 及びつくばエクスプレスの南流山駅から徒歩 3 分という好立地にあり、かつ約 4,700 m<sup>2</sup>の未利用容積があることから、民間資金とノウハウを活用して市の財政負担を最大限に抑制しながら南流山センター等を機能増

強・大規模改造することにより、公共サービス・利便性の向上、地域コミュニティ活性化を図ることを検討しています。

機能増強は図書館機能の拡充、会議室の室数・フレキシビリティの向上を、大規模改造は屋上防水・外壁改修・内装改修・給排水設備・空調設備の更新・照明等の電気設備の更新（概ね30年に1度程度行う施設の改修を想定）を必須とします。

機能増強・大規模改造だけでなく大規模改造後の施設の指定管理者として南流山センター等を維持管理・運営する提案も受け付けします。

提案に当たっては、事業者として南流山センター等の機能増強・大規模改造を実施することを想定し、都市機能立地支援事業等の国庫補助事業の活用を視野に入れる場合はその旨と内容についても記載してください。

以上の実現性を担保しつつ、民間事業者独自のノウハウを活用した南流山センター等の整備・運営にあたってのコスト縮減策・効率的経営の提案を行ってください。また事業全体の事業性を高めるために、事業用施設の整備、敷地内での事業実施を自由に提案いただくことも可能です。提案にあたってはこれらの実現に向け、従来の公共施設整備・維持管理の枠組みに限定しない自由度の高い提案を検討してください。なお、事業内容については、事業性（実現性）を勘案した上で提案をいただくとともに、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。

### 3.2.留意事項

#### (1)公共事業として活用する施設の維持管理、運営条件等について

民間事業者による機能増強・大規模改造により効果的・効率的な維持管理・運営及び市民に対するサービスの向上を期待します。

#### (2)民間機能として想定される各導入機能（物販、飲食、教育・文化、医療・福祉、スポーツ、住居、その他）の成立可能性と維持管理・運営条件等について

民間収益事業を実施することにより、直接的又は間接的に市民サービスに還元される提案を期待しています。南流山センター等の余剰容積、敷地の有効活用の視点から検討してください。

#### (3)駐車場機能について

南流山センター等は駐車場が不足しています。(2)民間機能として想定される導入機能を含めた駐車場の確保・運用（敷地周辺での確保・民間駐車場との連携等を含む。）を検討してください。

#### (4)公共施設を有効活用するための運営に関するアイデア及び条件について

整備後の公共施設の財務・品質・供給の質を向上し、当該施設のポテンシャルを最大限に発揮するためのアイデアや、それに関連する事業フレーム・事業者公募時の条件設定などがあれば提案してください。

### 3.3.事業手法等

#### (1)土地、建物の権利形態・リスク分担について

土地は市が所有することを前提としますが、建築物は民間事業者が一部または全部を所有することも権利形態の範囲として検討してください。また、余剰容積活用分の民間機能を有する部分の所有は原則として民間事業者が所有することとします。

#### (2) 施設整備、維持管理、運営に関する事業手法について

施設整備の費用は原則として、事業者が全額負担するものとします。負担の方法については自由に提案してください。施設整備の補助金等の確保に際しては市が最大限の協力を行います。確保できなかった場合も仕様の見直し等により事業が実施できる事業フレームを検討してください。

#### (3) 維持管理、運営に関する事業期間について

維持管理・運営を含む提案とする場合は、事業期間とその設定根拠、概算の維持管理・運営費等を提案してください。

### 4. 市場性調査の取り扱い

流山市南流山センター等の大規模改造事業に係る市場性調査委員会（以下「委員会」という。）において企画提案書・一次及び二次ヒアリングの内容を総合的に検討します。

### 5. 市場性調査の流れ

#### 5.1. スケジュール

公募要綱の公表	平成 26 年 10 月 20 日
図面閲覧	平成 26 年 10 月 21 日～11 月 28 日
現場見学会申し込み	平成 26 年 10 月 20 日～11 月 7 日
現場見学会	平成 26 年 11 月 17 日
質問の受付	平成 26 年 10 月 20 日～11 月 28 日
質問に対する回答の公表	質問の受付から概ね 1 週間以内（随時）
対話受付（企画提案書提出）	平成 26 年 12 月 8 日～12 月 12 日
対話の実施	平成 26 年 12 月～平成 27 年 2 月
市場性調査の概要公表	平成 27 年 3 月頃（予定）

#### 5.2. 公募要綱の公開

- (1) 日時 平成 26 年 10 月 20 日
- (2) 方法 2.4.事務局ホームページで公開します。

#### 5.3. 図面閲覧

平成 26 年 10 月 21 日から 11 月 28 日までの間、2.4.事務局において南流山センター等の竣工図の閲覧が可能です。閲覧を希望する場合は、必ず前日までに 2.4.事務局へ電話またはメールで閲覧の希望について連絡してください。場所の関係で閲覧は 1 グループずつ行うものとし、1 グループあたりの人数は 3 名以下としてください。

なお、竣工図の閲覧・複写・写真撮影は可能ですが、複写・貸出・持出等はできません。

#### 5.4.現場見学会の開催

(1) 日時 平成 26 年 11 月 17 日 15:00～17:00

a.南流山センター 15:00～16:00

b.南流山福祉会館 16:00～17:00 (※南流山センターの現場見学終了後に移動します)

(2) 場所 南流山センター及び南流山福祉会館

(3) 申込方法

参加申し込みは、平成 26 年 10 月 20 日から 11 月 7 日午後 5 時までに、2.4.事務局にメールで行うものとします。メール送信後は必ず電話等で着信確認をして下さい。

(4)1 グループあたりの参加者数

会場の都合上、1 グループあたりの参加者数は 4 名以内とします。当日は名刺により受付しますので各自 1 枚の名刺を持参してください。

(5)集合場所・時間及び途中参加に関する取扱い

開始 5 分前 (14:55) までに南流山センターにお越しください。なお、開始後の途中受付 (16:00 の南流山福祉会館からの参加等) には対応しません。

(6)写真撮影

現場見学会は、施設の運営時間中に行うことから利用者の迷惑にならないよう最大限に配慮してください。写真撮影にあたっては、利用者ができる限り写らないよう配慮するとともに、写り込んだ場合は画像処理するなど適切に対応してください。

(7)備考

限られた時間内での現場見学となりますので、写真撮影は速やかに行うとともに 2.4.事務局の担当者の指示に沿って移動等を行うよう協力をお願いします。

#### 5.5.市場性調査の参加申込

(1) 申込期間

平成 26 年 12 月 8 日から 12 日 午後 5 時 (厳守) まで

(2) 申込方法

持参又は郵送により企画提案書を持参又は郵送により提出して行うものとします。なお、郵送の場合は、差出記録が残る方法とするとともに、事務局への期限内の到着が必要となります。

#### 5.6.質問の受付

本公募要綱の内容をはじめ、市場性調査に関する質問事項については、平成 26 年 11 月 28 日 (金) 午後 5 時までの間、メールにより受け付けます。

(1)質問回数は制限しませんが、市場性調査の趣旨が当該施設のポテンシャルを探るものであることから個別設備の仕様、管理運営費用のデータ等については回答しません。

(2)様式は任意ですが、Microsoft Word2007、Microsoft Excel2007 で読み取り可能なものとして下さい。電子メール送信後は必ず電話等で着信確認をして下さい。

(3)質問に対する回答は、質問者名を除き質問内容とともに質問の受付から概ね 1 週間程度で 2.4.事務局ホームページ上に公表します。

## 5.7.企画提案書の提出

### (2) 提出期限

平成 26 年 12 月 12 日 午後 5 時まで

### (3) 提出方法

企画提案書 15 部を 2.4.事務局に持参してください。一次ヒアリングの対象事業者は提出期限までに提出された企画提案書により決定しますが、一部の書類が未完成の場合はその旨を記載のうえ、提出期限以降に追加することも可能とします。なお、2.4.事務局から 2 次ヒアリングに際して改めて追加資料を要請する場合があります。

## 5.8.ヒアリングの実施

### (1)一次ヒアリング

別に定める日程により委員会においてヒアリングを実施します。詳細は別途、一次ヒアリング実施要綱で公表します。

企画提案書を提出したグループのなかから、書類選考を行い一次ヒアリングの対象とする提案を数件選定します<sup>1</sup>。なお、一次ヒアリングの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。

### (2)二次ヒアリング<sup>2</sup>

一次ヒアリング終了後、別に定める日程により本市担当者との対話方式による二次ヒアリングを実施します。

- a.一次ヒアリングと並行して一部の提案の二次ヒアリングを実施する可能性があります。
- b.一次ヒアリングの対象とならなかった提案についても、二次ヒアリングを行う可能性があります。
- c.1 社当たり 1 回のヒアリング時間は 60 分を基本とします。ヒアリングの回数は事業者によって異なる可能性があります。
- d.ヒアリングには、本市が別途、国土交通省から受託した「平成 26 年度都市再興のための PRE 活用検討調査」の再委託先の事業者が同席する場合があります。なお、同席する事業者は守秘義務が課せられていますので、提案や協議内容は本調査限りとなることから外部に漏れたり再委託先の事業者が利用することはありません。

## 5.9.市場性調査の概要公表

### (1)日時

平成 27 年 3 月

### (2)公表内容

企画提案書及びヒアリングの概要を本市のホームページに公表します。なお、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。

<sup>1</sup> 一次ヒアリングの対象とする提案はすべての提案内容を確認したうえで代表的なものを対象とします。一次ヒアリングの対象に選定されなかった場合でも評価が低いとは限りません。また一次ヒアリングの対象となった提案であっても評価が高いことを意味するものではありません。

<sup>2</sup> 一次ヒアリングと同様、二次ヒアリング実施の有無が評価と連動しているとは限りません。

## 6.応募条件

### 6.1 応募者

- (1)応募者は、事業者として本事業を実施（企画・設計・資金調達・施工・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。なお、今回の市場性調査では、企画から管理運営まで一連の提案をいただくことが望ましいと考えていますが、「企画・設計のみ」、「管理運営のみ」など、部分的な業務を担う単独企業あるいはグループの提案を排除するものではありません。
- (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、応募者の構成員を可能な範囲で明らかにし、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市場性調査にかかる諸手続を行うこととします。

### 6.2 応募者の役割

- (1)応募者は、市が行うヒアリング・資料提出等に協力します。
- (2)応募者は、市場性調査の結果概要を公表することを承諾します。

### 6.3 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、グループの構成員のうち一以上の構成員がとして次の要件を満たす必要があります。

- (1)応募者は、「7.1 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、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。
- (3)主たる役割を担う応募者は、「①延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の建築物の大規模改修にかかる企画・設計等、②延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の公共建築物の企画・設計・施工・維持管理等、③PPPによる類似業務、④PFI事業、⑤定期借地権を活用した事業、⑥官民の複合施設の企画・設計・維持管理等、⑦これらと同等とみなされる業務」のいずれかの実績があること。
- (4)経営等の状況が良好であること。

### 6.4 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。

## 6.5 応募に関する留意事項

### (1)費用負担

市場性調査に関する全ての書類の作成・提出・ヒアリング等に係る費用は、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・事業の諸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。なお、企画提案書原本及びヒアリングの詳細記録については、民間事業者のノウハウに係るものであることから、情報公開の対象とはしません。

### (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、南流山センター等の大規模改造に関する事業スキームを構築する前に民間事業者を対象とした市場性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**

市場性調査の期間内における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。なお、本事業の実施に伴う提案時に構成員を変更することは問題ありません。

**(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)虚偽の記載等の禁止**

本市に提出する書類に虚偽の記載または市場性調査における対話において虚偽の発言等をした場合は、当該事業者の提案・対話の内容等を無効とします。

**(12)提案概要の公表への承諾等**

各社（グループ）の提案及びヒアリング結果の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。

**7.提案時提出書類****7.1 提案時の提出書類**

別に定める様式に則り、下記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 15 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。）

**(0)提案者に関する基本事項【様式 1】**

(1)全体コンセプト：大規模改造（や維持管理）に対する考え方【様式 2】

(2)事業フレーム：基本的な事業フレーム（簡易な収支計算を含む・想定する補助事業がある場合は事業名、補助内容等）【様式 3】

(3)施設のイメージ：配置・平面・立面図やパースなど、駐車場の考え方【様式 4】

(4)南流山センター等の大規模改造に当たって市に望むこと【様式 4】

(5)上記に基づいて対象施設を管理・運営する仕組み【様式 4】

(6)+ $\alpha$ の提案：(1)～(7)で表現できない応募者独自の提案【様式 5】