

旧市原ショッピングスクエアビルA棟利活用事業
事業者募集要項

平成25年9月

市原市

《目次》

1. 事業の背景	1
2. 事業の概要	2
(1) 事業名称	2
(2) 対象施設	2
(3) 事業内容	2
(4) その他留意事項	4
3. 事業者の募集について	5
(1) 応募資格等	5
(2) 応募の受付及び提出書類	7
(3) 提案内容について	10
4. 事業者の選定について	12
(1) 審査会の設置	12
(2) 審査方法	12
(3) 審査結果の通知及び公表	12
(4) 最優秀提案者の取り扱いについて	13
(5) 事業者の決定について	13
(6) 事業者の選定における留意事項	13
5. 質問について	14
(1) 質問の受付	14
(2) 回答	14
6. 施設の視察	14
7. 実施スケジュール	15
8. 担当事務局・問い合わせ先	15

【別紙1】 対象施設概要

【別紙2】 施設図面

【別紙3】 当該施設のアスベストについて

【別添】 様式集

1. 事業の背景

市原市は、首都東京から約50km圏内にあり、千葉県ほぼ中央に位置しております。市域の中央部を養老川が南北に縦断し、上流域には養老溪谷などの景勝地を有し、中流域には緑豊かな田園が広がるなど、豊かな自然に恵まれている一方で、下流域の東京湾に面した地域は、日本有数の石油化学コンビナート地帯として発展しております。

その中で、五井駅周辺地区は、JR内房線と小湊鐵道が乗り入れ、都心への高速バス路線も展開されていることから、玄関口としての顔を持ち、本市の中心市街地に位置付けられております。

旧市原ショッピングスクエアビル（以下「当該施設」という。）は、五井駅西口より約500mの旧市役所跡地に立地しており、イトーヨーカドー市原店が営業していた旧イトーヨーカドー棟と、様々な専門店が入居していた旧アイモール棟により構成される一棟の建物です。

当該施設は、昭和51年6月にイトーヨーカドー市原店をキーテナントとするショッピングセンターとして開設され、本市の商業と賑わいの核として永くに亘り機能してきましたが、平成22年5月に同店が閉店しております。

このような中、中心市街地の活性化を図るため、平成24年3月に旧所有者から当該施設を譲り受けたことから、新たな利活用策の検討に取り組むこととなりました。

利活用策の検討においては、中心市街地の活性化に寄与し、交流と賑わいをもたらす都市型施設とすることを基本目標とし、集客性、公共・公益性、市民生活の利便性の3つの要素を重視しながら、検討を行ってまいりました。

平成25年6月に「旧市原ショッピングスクエアビル利活用の基本方針」を取りまとめ、当該施設を旧イトーヨーカドー棟と旧アイモール棟に分けて利活用することとし、旧イトーヨーカドー棟（以下「A棟」と呼称します。）へは、行政機能、起業支援・産業振興機能、市民活動支援機能、多目的ホール等を導入することとし、旧アイモール棟（以下「B棟」と呼称します。）へは、福祉系教育施設（看護、介護、保育等）等を導入することとしました。

2. 事業の概要

(1) 事業名称

旧市原ショッピングスクエアビルA棟利活用事業

(2) 対象施設

- ・名称 旧市原ショッピングスクエアビルA棟
- ・所在地 市原市五井中央西二丁目24番地8外
- ・構造 鉄骨鉄筋コンクリート造・陸屋根・地階1階付6階建
- ・建築年月日 昭和51年6月10日新築
- ・面積 22,385.882㎡（施設全体 26,981.665㎡）

※面積については、新築時の竣工図に記載されているものを掲載しています。

※施設の詳細は「別紙1 対象施設概要」を参照してください。

※A棟の対象範囲は「別紙2 施設図面」を参照してください。

(3) 事業内容

本事業において、事業者は、原則として市からA棟全体を一括で賃借し、以下の事項を実施することとします。

① 機能の導入

事業者は、A棟の1階から5階のうち、市が行政機能として使用することを想定する2フロアを除く3フロアについて、中心市街地の活性化に資する機能（「旧市原ショッピングスクエアビル利活用の基本方針」に掲げる機能や物販、飲食等の商業機能等、集客性、公共公益性、市民の利便性向上が期待できる機能で、公序良俗に反しないもの）を導入し、利活用することとします。

なお、利活用にあたっては、「多目的ホール」として利用できるスペースを設けることとします。

② 施設の管理運営

事業者は、市が使用する部分及び地階、屋上、付帯設備類を含めたA棟全体を適正に管理運営するものとし、併せて維持管理に必要な有資格者を配置することとします。

なお、B棟と共有の設備類については、A棟側で管理するものとします。

施設の管理運営にあたっては、以下の業務を想定しています。
ただし、利活用の形態によっては、業務内容や必要な有資格者は変わる場合があります。

a. 施設運營業務

- ・施設の管理運営計画の企画・立案
- ・テナント運営・賃貸管理業務
- ・営業管理・販売促進業務
- ・施設運営における市との連絡・調整
- ・その他施設運営上必要な業務

b. 施設維持管理業務

- ・清掃衛生業務
- ・設備保守運転業務
- ・設備定期整備業務
- ・施設警備業務
- ・その他施設維持管理上必要な業務

c. 施設の維持管理に必要な資格

- ・第二種電気主任技術者
- ・甲種防火管理責任者
- ・建物環境衛生管理技術者
- ・水道技術管理者
- ・危険物取扱者乙種第4類
- ・二級ボイラー技士
- ・消防法に基づく消防設備点検資格者
- ・冷凍機械責任者
- ・その他施設の維持管理に必要な資格

(4) その他留意事項

当該施設の利活用においては、下記の事項について留意してください。

なお、その他の利活用の詳細な内容については、本募集終了後、市と選定した事業者において協議のうえ定めることとします。

① 市との協議事項

以下のものについては、市と事業者で協議のうえ実施することとします。

ア 耐震補強について

イ 敷地内の駐車場の整備及び使用について

② 建物の内装等の取り扱いについて

市は、A棟を原則として現状のまま事業者に貸し出すこととし、必要な場合は、事業者において改修を行なうことができます。

③ 屋上看板について

屋上看板について、事業者が使用を希望する場合は、事業者の全額費用負担で安全上必要な補強等を行ない、その後事業者において適正に維持管理することとします。なお、看板の使用料については、別途協議するものとします。

④ アスベストについて

「別紙3 当該施設のアスベストについて」を参照してください。

3. 事業者の募集について

事業者の募集は、公募プロポーザルにより行うものとし、本事業の優先交渉権者を決定します。

(1) 応募資格等

① 応募者の構成

- ・ 応募者は、当該施設の機能の導入及び施設の管理運営を自ら行なう単独の事業者または複数の事業者で構成されるグループ（以下「グループ」という。）とします。
- ・ グループにより応募する場合は、代表となる事業者（以下「代表者」という。）を定めることとします。代表者は、事業提案書の提出や市との連絡等、応募に係る一切の手続きを行い、その全ての責任を負うこととします。
- ・ 単独で応募した事業者並びに応募したグループに属している事業者は、他のグループに参加することはできません。
- ・ 応募書類の提出後は、代表者を含めグループの構成員を変更することはできません。

② 応募者の資格要件

応募者は以下の要件を全て満たしているものとします。

グループで応募する場合、構成員の全員が要件を満たすことが必要です。

なお、各要件の基準日は、参加意思表明書の提出期限日とします。

ア 法人格を有する団体であること。

イ 地方自治法施行令第167条の4（昭和22年政令第16号）の規定に該当していないこと。

ウ 本市の入札参加資格を有している者は、市原市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止及び指名保留措置を受けていないこと。資格を有していない者は、同要領の別表第1から別表第3の各項に掲げる要件に該当していないこと。

エ 手形交換所による取引停止処分を受けているものでないこと。また、6ヶ月以内に手形若しくは小切手の不渡り事故を出していないこと。

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをし

ていないこと。申立てをした者にとっては、同法の更生計画認可の決定がされていること。

カ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしていないこと。申立てをした者にとっては、同法の再生計画認可の決定がされていること。

キ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしていないこと。または、破産の宣告がされたものでないこと。

ク 直近2事業年度の法人税、消費税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。

ケ 市原市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱第3条の各項に該当しないこと。

(2) 応募の手続及び提出書類

① 公募プロポーザルへの参加登録について

本公募プロポーザルに応募する意思のある事業者（以下「応募者」とします。）は、様式集に定める参加意思表明書に必要書類を添えて提出し、参加登録をしてください。

書類に不備がある場合は参加登録できません。

参加登録をしない場合、事業提案書は提出できません。

ア 提出書類

様式等	書類名	グループの 対象者	提出 部数
様式1-1	参加意思表明書 【添付書類】印鑑証明書	代表者のみ	1部
様式1-2	グループ構成員一覧表（グループで応募の場合）	—	1部
様式1-3	委任状（グループで応募の場合） 【添付書類】印鑑証明書	代表者以外 全員	1部
様式1-4	応募資格誓約書	全員	1部
様式1-5	応募資格確認書 【添付書類】 ①法人履歴事項全部証明書 （発行から3ヶ月以内のもの） ②法人税、消費税、都道府県税及び市町村税の滞納が無いことの証明書 （直近2年分）	全員	1部
様式1-6	法人概要 【添付書類】法人のパフレット(有る場合のみ)	全員	1部
なし	法人の定款の写し	代表者のみ	1部

イ 受付期間

平成 25 年 9 月 12 日(木)から平成 25 年 9 月 27 日(金)

ウ 提出方法

担当事務局に持参するか、郵送により提出してください。メール及びFAXによる提出は不可とします。

直接持参する場合は、受付期間の9時から17時（土日祝日除く）とします。

郵送の場合は、受付期間内に必着とし、配達日時を証明できる方法で送付してください。

エ 参加意思表明書の取り扱いについて

- ・市は、提出された参加意思表明書を、本事業に関する以外に応募者に無断で使用しません。
- ・提出された参加意思表明書は返却しません。
- ・参加意思表明書や必要書類の作成・提出等の費用は応募者負担とします。
- ・原則として参加意思表明書の変更、差替え、再提出は認めません。

② 参加登録済通知

市は、参加意思表明書を提出した応募者について、資格審査を行ない、「3-(1)-② 応募者の資格要件」を満たしている応募者に、参加登録したことを書面により平成25年9月30日(月)に発送します。

(グループで応募した場合は代表者のみに通知します。)

参加登録された応募者（以下「参加者」とします。）は、市に事業提案書を提出することができます。

応募資格を満たしていない応募者には、参加登録できなかった旨を、書面により通知します。

参加登録できなかった旨の通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して7日（市の休日を除く）以内に、書面により、業務所掌課長等に参加不可の理由の説明を求めることができます。

業務所掌課長等は、参加登録できなかった理由について説明を求められたときは、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内に書面により回答することとします。

③ 事業提案書の提出

参加者は、様式集に定める事業提案書を10部作成し、必要書類を添えて市に提出することとします。

ア 提出書類

様式等	書類名	提出部数
様式2-1	事業提案書	原本1部 写し9部
様式2-2	① 中心市街地の活性化についての提案	10部
様式2-3	② 施設の利活用についての提案 ア 当該施設に導入する機能について	10部
様式2-4	イ 機能の導入手法について 【添付書類】テナント誘致の実績が確認できる書類	10部
様式2-5	③ 施設の管理運営について(類似業務の実績について) 【添付書類】契約書の写し等、実績が確認できる書類	10部
様式2-6	③ 施設の管理運営について	10部
様式2-7	④ 事業の収支計画について	10部
様式2-8	⑤ 施設の設備について	10部
様式2-9	⑥ 賃貸借の期間とその根拠	10部
なし	直近3期分の財務関係書類の写し ※代表者のみ提出 (財務諸表またはそれに準ずる書類の写し)	1部

イ 受付期間

平成 25 年 10 月 1 日(火)から平成 25 年 10 月 15 日(火)

ウ 提出方法

担当事務局に持参するか、郵送により提出してください。メール及びFAXによる提出は不可とします。

直接持参する場合は、受付期間の9時から17時(土日祝日除く)とします。

郵送の場合は、受付期間内に必着とし、配達日時を証明できる方法で送付してください。

エ 事業提案書の取り扱い

- ・市は、提出された事業提案書について、参加者の許可なく使用しません。
- ・選定されなかった事業提案書は、優先交渉権者との基本協定の締結後に返却します。
- ・事業提案書の作成・提出等の費用は参加者の負担とします。
- ・原則として事業提案書の変更、差替え、再提出は認めません。

(3) 提案内容について

参加者は事業提案書において以下の事項を提案していただきます。

①中心市街地の活性化についての提案

- ・中心市街地の現状・課題や本市の計画（都市交流拠点整備基本計画・中心市街地活性化基本計画）、当該施設利活用の考え方（集客性、公共公益性、市民の利便性）をふまえ、当該施設をどのような施設とすべきか、施設のコンセプトや利活用の基本的な考え方を示してください。
- ・また、中心市街地の活性化や本市のまちづくりについて、どのような貢献ができるか説明してください。

②施設の利活用についての提案

ア 当該施設に導入する機能について

- ・当該施設に導入する具体的な機能（複数の機能の導入も可とします。）と、それによる施設の全体像を説明してください。
また、行政機能を含めた各機能の配置が分かるA棟全体の簡単なレイアウトを提示してください。
- ・設置を予定する多目的ホールの概要（面積、レイアウト、想定する使用形態、運営主体等）を説明してください。
- ・当該施設の集客方法及びそのための工夫を説明してください。
- ・A棟の屋上や中央エントランス、附属建物①(旧マクドナルド市原店)について、利活用する考えがあれば、提案してください。

イ 上記機能の導入手法について

- ・アで示された機能について、原則として市から事業者がA棟を一括で賃借し、導入することとしています。

機能の導入手法を具体的に提示してください。

なお、原則によらず、その他の方法により導入する場合は、その理由、市と事業者の役割や関係、市の利点を示してください。

- ・施設開設までのプロセスとスケジュールを具体的に提示してください。
- ・これまでのテナント誘致の実績（グループの場合は、テナント誘致の役割を担う構成員の実績）や本事業における誘致の実現性について記載してください。

③施設の管理運営について

- ・当該施設と同規模の複合施設において、施設運営業務及び施設維持管理業務を行なった実績を提示してください。なお、グループの場合は、それぞれの役割を担う構成員の実績を提示してください。
- ・施設の人員配置を含め、安定的・効率的な管理運営の工夫や考えを示してください。

④事業の収支計画について

- ・施設開設前の準備期間を含めた事業期間全体の市の収支計画及び事業者の収支計画について、賃料、権利金、共益費、維持管理費等の項目、収入元、支出先を明確にしたうえで年度単位の概算を提示してください。

※賃料等は、事業者において、市場性、採算性等を考慮し、金額を提案してください。

⑤施設の設備について

- ・当該施設の設備類について、事業全体の収支に対する費用対効果を踏まえ、どのような改修が望ましいか、考えを示してください。

⑥賃貸借の期間とその根拠

- ・当該施設を賃貸借する期間を示し、なぜその期間なのか根拠を説明してください。
- ・期間終了後の利活用についての考えを示してください。

4. 事業者の選定について

(1) 審査会の設置

事業者の選定にあたっては、外部審査員や市職員により構成される「旧市原ショッピングスクエアビル利活用事業公募プロポーザル審査会」（以下「審査会」という。）を設置し、提案内容の公平かつ公正な審査を行い、最優秀提案者を選定するとともにその他の参加者の順位付けを行います。

(2) 審査方法

① 資格審査

応募者が「3-(1)-② 応募者の資格要件」を満たしているか審査します。

② 事業提案書の審査

事業提案書の審査は、審査会において参加者から提案内容のプレゼンテーションと、ヒアリングを実施します。

審査会は非公開とし、実施日時や実施方法は、参加登録後に各参加者に通知します。

プレゼンテーション及びヒアリングの結果、各審査員が事業提案書の提案項目ごとに採点を行い、評価点の合計が最も高い者を最優秀提案者とし、その他の参加者については評価点の合計順に順位付けします。

一定水準を満たす提案が無かった場合など、最優秀提案者を選定しないことがあります。

(3) 審査結果の通知及び公表

事業提案書の審査結果は、事業提案書を提出した全ての参加者に対し文書で通知します。

また、併せて市のホームページに掲載します。

なお、最優秀提案者として選定されなかった者は、通知をした日の翌日から起算して7日（市の休日を除く）以内に、書面により、業務所掌課長等に選定されなかった理由についての説明を求めることができます。

業務所掌課長等は、選定されなかった理由についての説明を求められたときは、説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内に、書面により回答

するものとします。

(4) 最優秀提案者の取り扱いについて

市は、最優秀提案者に、本事業の優先交渉権者として決定した旨を通知します。

その後、市は優先交渉権者と協定等の締結に向けた協議を実施します。優先交渉権者との間で協議が成立しない場合は、市は次順位以降の参加者と協議を行うこととします。

(5) 事業者の決定について

前項の協議の後、優先交渉権者は、市と事業の進め方等に関する基本的な考え方、遵守事項等を定めた基本協定を締結し、本事業の事業者となります。

事業者は、市との基本協定に基づき、市と協議のうえ、事業提案書の内容をさらに詳細に検討した事業実施計画を策定することとし、その後、市と必要となる契約や細目協定等を締結することとします。

(6) 事業者の選定における留意事項

次のいずれかに該当する場合、その参加者を失格とします。

- ① 事業提案書を期限までに提出しない場合
- ② 事業提案書に不備または虚偽の記載等があった場合
- ③ 優先交渉権者を選定するまでの間に参加者が資格要件を欠く事態が生じた場合
- ④ 本要項等において示した事項に違反すると認められた場合
- ⑤ その他、審査会により不適格と判断される事項があった場合

5. 質問について

(1) 質問の受付

本事業に関する質問については以下のとおり受け付けます。

① 受付期間

平成 25 年 9 月 13 日(金)から平成 25 年 9 月 20 日(金)17時まで

② 提出方法

様式集に定める質問事項書をEメールで担当事務局に送付してください。

なお、Eメールの到着後、土曜、日曜を除き24時間以内に担当事務局から到着確認の返信を行います。返信がない場合は、速やかに担当事務局に連絡をお願いいたします。

(2) 回答

質問及び回答は、質問者名をふせたうえで、平成25年9月24日(火)までに市のホームページに公開します。

6. 施設の視察

建物内部の視察希望者は、平成25年9月13日(金)から平成25年9月20日(金)までのうち希望する日を、その前日の13時までに担当事務局に電話またはメールでご連絡ください。視察時間は調整する場合があります。

なお、建物外部の視察については、特に期限は設けませんが、当該施設の敷地内に立ち入る際は、事前に担当事務局に電話またはメールでご一報ください。

7. 実施スケジュール

項 目	日 程
手続開始の公示	平成25年 9月12日(木)
施設視察期間	平成25年 9月13日(金)～平成25年 9月20日(金)
質問受付期間	平成25年 9月13日(金)～平成25年 9月20日(金)
質問事項回答	平成25年 9月24日(火)
参加意思表明書提出期限	平成25年 9月27日(金)
参加登録通知送付	平成25年 9月30日(月)
事業提案書提出期限	平成25年10月15日(火)
プレゼンテーション 及びヒアリングの実施	平成25年10月22日(火) ※参加者の数により変更する場合があります。
審査結果の通知及び公表	平成25年10月下旬
優先交渉権者との協議開始	平成25年11月上旬
基本協定締結	平成25年12月予定

8. 担当事務局・問い合わせ先

本公募プロポーザルの事務局及び問い合わせ先は以下のとおりです。

【担当事務局】

市原市 企画部 企画調整課 都市交流核推進室
住 所：〒290-8501 市原市国分寺台中央一丁目1番地1
電 話：代表 0436(22)1111 内線2515
直通 0436(23)9820
F A X：0436(23)9556
E-mail：toshikaku@city.ichihara.chiba.jp