

府中グリーンプラザ敷地活用事業 募集要項

平成29年9月
府 中 市

<目次>

第1章 募集要項の位置付け	1
第2章 活用方針	2
1 活用の背景	2
2 対象とする土地及び施設	2
3 敷地及び施設の活用に係る方針	3
4 期待する効果	3
5 導入する機能に係る方針	3
(1) 既存機能の取扱い	3
(2) 導入を期待する機能	4
(3) 導入を認めない機能	5
第3章 本事業の実施条件	6
1 事業手法	6
(1) 土地	6
(2) 建物	7
2 費用負担方法	8
(1) 費用負担の範囲	8
(2) 本市負担分の費用支払の方法	9
第4章 事業者の募集に関する事項	10
1 事業方式	10
2 募集スケジュール	10
3 参加資格に関する事項	10
(1) 参加者の構成等	10
(2) 参加者の資格要件	11
(3) 本事業のマネジメント業務を行う事業者の資格要件	12
(4) 資格基準日	12
4 質問の受付及び直接対話	12
(1) 募集要項等に対する質問及び回答	12
(2) 事業者との直接対話	13
5 参加の手続	14
(1) 募集要項等の公表	14
(2) 参加申込手続	14
(3) 事業提案書類の提出	15
(4) プレゼンテーションの実施	17
(5) 参加に関する留意事項	18
6 担当窓口	19

第5章 提案の審査及び契約に関する事項	20
1 提案の審査	20
(1) 選定委員会の設置	20
(2) 審査方法	20
(3) 優先交渉権者の決定	20
(4) 審査結果の公表	20
2 契約手続など	20
(1) 基本協定の締結	20
(2) 契約の締結	20
(3) 費用の負担	21
(4) 契約保証金	21
(5) 契約保証金に代わる担保	21

第1章 募集要項の位置付け

この募集要項（以下「本書」といいます。）は、府中市（以下「本市」といいます。）が、府中グリーンプラザ敷地活用事業（以下「本事業」といいます。）の事業者を募集・選定するために実施する公募型プロポーザルの内容等について定めたものです。

別添の要求水準書、図面集、様式集、事業者選定基準、基本協定書（案）、定期借地権設定契約条項（案）及び解体撤去に係る協定書（案）は、本書と一体のものであり、これらの資料を総称して「募集要項等」といいます。

なお、本書と、本書に先行して本市が配布した本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、本書が優先するものとします。

第2章 活用方針

1 活用の背景

本市が保有する公共施設は、様々な市民ニーズに応える場所として整備され、多くの市民に利用されていますが、施設の老朽化への対応や、更新費用の必要な時期が集中することに対する健全財政の維持などが課題となっています。本市では、これらの課題を解決するため、公共施設を経営資源として捉え、総合的かつ長期的な視点の下、最適な活用を目指す公共施設マネジメントの取組を推進しているところです。

平成26年8月には、公共施設の適切な維持管理と有効活用を図るための「第1次府中市公共施設マネジメント推進プラン」を策定しました。このプランにおいて、取組の推進力を高めるモデル事業として、府中駅周辺施設の再編に取り組むことを定めており、府中グリーンプラザ（以下「現施設」といいます。）は、対象施設の一つとして位置付けられています。

「府中グリーンプラザ」は、昭和55年のしゅん工以来、多くの市民の皆様にご利用されてきましたが、築後35年以上が経過し、設備面の老朽化が進行しており、今後も利用を継続するためには、大規模な改修が必要な状況にあります。こうした状況に鑑み、平成28年1月に策定した「府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針」において、現施設は、より柔軟な対応が可能となる民間事業者の力を借りて、にぎわいの創出に向けた活用を図っていくこととしています。

本市は、民間事業者による現施設の利活用を通じ、にぎわいの創出を実現していけるよう、「府中駅周辺公共施設の再編に係る基本方針」で示された考え方や、「府中駅周辺公共施設の利活用に関するサウンディング型市場調査^{*1}」などにより得られた民間事業者からの提案や意見等を踏まえ、平成29年7月に「府中グリーンプラザ敷地活用方針」を策定し、現施設の利活用に係る基本的な考え方を明らかにしています。

2 対象とする土地及び施設

現施設は、府中駅北口側に立地し、敷地西側には南北約500mにわたりけやき並木が続き、大國魂神社・けやき並木周辺景観形成推進地区に指定されています。敷地北側は、自動車交通量の多い甲州街道に接しています。

また、現施設は、「府中スカイナード（以下「スカイナード」といいます。）^{*2}」によって府中駅や周辺建物と2階部分で接続しています。

^{*1} サウンディング型市場調査とは、実際の活用や事業参画を想定する事業者との「対話」を通じて、対象施設等の市場性を把握する調査をいいます。

^{*2} 府中スカイナードは、府中駅から現施設を貫通して、甲州街道にかかる立体横断歩道部分を含むペDESTリアンデッキです。

図表- 1 現施設及びスカイナードの状況

項目		内容
土地	所在地	府中市府中町1丁目1番地
	所有者	市
	敷地面積	1,317㎡
建物	所有者	市
	しゅん工年度	昭和55年度
	延床面積	6,729㎡（地上7階・地下2階・塔屋3階建）
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
スカイナードA※	橋長・幅員	35m・3m
	構造	下路式鋼ラーメン橋

※ スカイナードAとは、甲州街道にかかる立体横断歩道部分を指します。スカイナードは、その位置と機能によってスカイナードA、B、Cの3つに区分し、その範囲については、要求水準書第2章1（2）に定めます。

3 敷地及び施設の活用に係る方針

サウンディング型市場調査の結果などから、府中グリーンプラザ敷地を活用した事業への民間事業者の参入可能性は十分にあると判断できることから、新たな活用を行うに当たっては、より柔軟な対応が可能となる民間事業者の力を借りて、にぎわいの創出に向けた活用を図っていくこととします。なお、府中グリーンプラザ敷地は、けやき並木通りに接する駅前の角地にあり、非常に価値の高い資産であることから、売却はせず、引き続き本市が所有することとします。

市は、現施設を解体・撤去した上で、新たな建物（以下「新施設」といいます。）を整備し、事業を行うことを条件として、新たな活用を行う民間事業者を公募します。その結果、優先交渉権を得た事業者（以下「選定事業者」といいます。）に対し、定期借地権を設定し、本事業の用地として賃貸することとします。

4 期待する効果

府中駅南口側には、多くの飲食店や大規模商業店舗等が立地するほか、市街地再開発事業による更なる商業施設等の集積等に伴って、市内外からの新たな人の流れを呼び込む力が高まることが見込まれています。このことから、府中駅北口にある府中グリーンプラザ敷地においては、府中駅の南口側の状況を十分にいかしつつ、南北の回遊性を高め、周辺の魅力を更に高めることに資する機能の導入を期待します。また、同時に、市民にとっても生活の利便性や都市としての魅力を一層高める活用を期待します。

5 導入する機能に係る方針

（1）既存機能の取扱い

現施設の解体に伴い、ホールや会議室などの既存機能は全て廃止します。なお、これらの廃止する機能については、市内に多数設置されている同種の機能を持つ施設や、平成29年7月に府中駅南口側に開館した市民活動センターを活用することで補完し、新施設において、現施設の代替（専用）の機能を確保する必要はありません。ただし、現施設内を貫通しているスカイナードBの機能については、維持することとします。

(2) 導入を期待する機能

「府中グリーンプラザ」は、多くの市民の交流の場、活動の場として親しまれてきました。新施設の整備に当たっては、その背景を尊重しつつ、民間事業者による土地の利活用を通じ、地域そして本市の更なる活性化・発展のエンジンの役割を担うべく、府中駅北口エリアにおける交流と活力の拠点となり、市内外からの来訪者の増加につなげ、にぎわいの創出を図っていきけるよう、土地の持つポテンシャルを最大限いかしつつ、府中駅南口への連続性や府中駅北口側にある住宅地への展開を意識し、かつ、回遊性の向上に資する計画を求めます。

機能としては、次に示す5つの視点に基づいて、経済の発展・活性化、産業の創出・振興、市民の利便性や生活の質の向上といった機能の導入を期待するとともに、導入される機能が相互に相乗効果をもたらす提案や導入される機能と周辺との間で相乗効果をもたらす提案を期待します。

なお、本市が新施設の床の一部を賃借し、行政サービスの提供のために利用することについては想定していません。

<機能例>

経済の発展・活性化	店舗、宿泊、オフィス、コワーク(非住居)等
産業の創出・振興	インキュベーション、産学連携、観光産業や地域の特色のPR、地場産業等
市民の利便性や生活の質の向上	健康増進、学習、教育、教養、児童福祉等

【視点1】 中心市街地の活性化

市内外から多くの人が集まる場所として、府中駅南口や多摩地区の主要駅周辺とは異なる特色を持った商業施設等の提案を期待します。これにより、市内外からの来訪機会の増加や回遊性の創出に貢献するとともに、本敷地内にスカイナードが通ることの優位性をいかした、中心市街地の活性化につながる提案を期待します。

【視点2】 生活の利便性や快適性の向上

今後の本市の市民の人口動態を的確に把握した上で、多様な世代の市民が、新施設の利用を通じて、生活の豊かさを感じられるような、市民の生活の利便性や快適性を高める機能を期待します。これからのまちづくりを支える若い世代も含め、住みたい・住み続けたいと思えるような、民間のノウハウをいかした提案を期待します。

【視点3】 本市の魅力、地域資源をいかしたにぎわいの創出

豊かな自然環境や歴史・文化、ホームタウンチームも活躍する盛んなスポーツ活動、地場産業などの本市の魅力、地域資源をいかした、にぎわいの創出に資する提案を期待します。例えば、地元が光るような、独自性があり、かつ、持続可能性を持つ提案や、地元とのつながりやネットワークをいかした提案、コミュニティ形成に資する提案を期待します。

【視点4】 周辺環境との調和

市のシンボルであるけやき並木などの周辺環境との調和のとれた外観や内装を持ち、まちの新たなシンボルとなる提案を期待します。

【視点5】 市財政への着実な貢献

市場ニーズを捉えた事業を展開し、安定的な経営を続けることで、市としても相応の賃貸料収入を見込むことのできる提案を期待します。

(3) 導入を認めない機能

「府中グリーンプラザ」が整備され、多くの市民に利用されてきた背景を踏まえ、住居のように使用者が固定される建物の機能は誘導せず、居住系施設としての活用は行わないこととします。

また、本事業の主旨から、次の項目に該当する土地利用は認めないものとします。

- 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途
- 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- 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その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- 前項目のほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

第3章 本事業の実施条件

1 事業手法

(1) 土地

定期借地権方式による貸付け

ア 対象

府中グリーンプラザ敷地から市道が通る部分等を除外したもの（以下「本件敷地」といいます。）

※ 本件敷地の範囲は、要求水準書第2章2（2）に定めます。

イ 借地権

事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）を設定することとし、契約期間については、選定事業者の提案によるものとします。

ただし、提案可能な借地期間の上限は、現施設の解体・撤去及び建設期間を含め、50年未満とします。

ウ 借地期間終了時

選定事業者は、事業用定期借地権設定契約終了日までに原状（更地）に復し、賃借権設定登記の抹消及び新施設の滅失登記を行い、本市に返還することを原則とします。ただし、その場合も、要求水準に従い、スカイナードAの機能を維持するため、選定事業者は、自らが所有権を有する範囲について解体を行うことを原則とします。ただし、解体・撤去の詳細範囲については、借地期間が終了する前に、選定事業者と本市との協議により定めることとします。

エ 土地賃借料

土地の賃借料については、次に示す基準値地代以上であることを条件に、選定事業者が提案する額とします。なお、土地の賃借料は、事業用定期借地権の契約期間において発生するものとします。

【基準値地代単価：2,463円／月・㎡】

- ※ 建設工事が完了する月の前月末日までの土地の賃借料については、支払いを免除します。
- ※ 建物の所有権保存登記が完了し、登記識別情報通知又は登記済証の写しが本市に提出された時点をもって建設工事の完了とみなします。ただし、当該書面が平成32年9月30日までに提出されない場合は、建設工事の完了前であっても土地の賃借料が発生します。

オ 地代の支払方法

土地賃借料の支払いを要する事業年度は、借地期間における毎年4月1日から翌年3月31日までの期間と設定します。ただし、初回の事業年度は、新施設の供用開始日が属する月の1日からその直後に到来する3月31日までの期間とし、最終の事業年度は、その開始日たる4月1日から借地期間の末日までとします。

選定事業者は、事業用定期借地権の契約締結日から借地期間の末日まで、各事業年度を前期（4月1日から9月30日まで）と後期（10月1日から翌年3月31日まで）の半期に区分して、地代の各期に相当する金額を、当該事業年度の前期及び後期の開始日から起算して30日以内に支払うこととします。

なお、選定事業者の地代の支払いが遅延した場合には、本市は、選定事業者に対し、延滞金を請求することができることとします。延滞金は、支払日の翌日から当該支払いを完了した日までの期間の日数に応じ年14.6%の割合を乗じて、年365日の日割計算（うるう年の場合を含みます。）で計算した額とし、1円未満の端数は切り捨てます。

カ 土地賃借料の改定

原則として契約期間の初日からその満了日までの期間につき、3年ごとに社会経済情勢等を考慮し改定を行うことができるものとします。改定賃借料の算定は、次に挙げる方式により行うものとします。

【改定賃借料（円）＝従前賃借料の金額（円）× 消費者物価指数の増減率】

※ 消費者物価指数の増減率とは、賃借料改定年の前年の年平均消費者物価指数（総務省統計局公表値）を、従前の賃借料決定時の前年の年平均消費者物価指数（総務省統計局公表値）で除したものとします。なお、消費者物価指数の増減率は、小数点以下第2位までとし、小数点以下第3位がある場合は、これを四捨五入するものとします。

キ その他条件

選定事業者は、事業用定期借地権を譲渡することはできません。また、書面により本市の承諾を得ることなく、定期借地権の転貸を行うことはできません。

なお、本事業に係る事業用定期借地権設定契約については、借地人による中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとします。

（2）建物

選定事業者は、現施設（スカイナードBを含みます。）及びスカイナードAの解体・撤去、並びに新施設及びスカイナードB部分の再整備・運営・維持管理を実施することとします。

※ 現施設の解体範囲及びスカイナードの範囲は、それぞれ要求水準書第2章1（2）、2（4）に定めます。

ア 現施設等の解体

（ア）現施設等の解体・撤去工事の考え方

解体・撤去工事の対象は、現施設及びスカイナードAとなります。なお、解体・撤去工事については、選定事業者が実施することとしますが、その費用は本市が負担することとします。

（イ）現施設等の解体・撤去に係る流れ

本市は、事業用定期借地権設定契約の締結後、選定事業者との間に現施設の無償譲渡契約を締結することを想定しています。なお、解体・撤去前に事業用定期借地権設定契約が解除された場合は、現施設の無償譲渡契約も解除されるものとします。また、スカイナードAについては、民間事業者への譲渡は行わず、市所有のままとします。

無償譲渡契約の締結並びに本市が選定事業者に解体範囲内の現施設及び本件敷地を引き渡す時期は、基本協定の締結後、選定事業者と協議の上、建物譲渡契約及び事業用定期借地権設定契約の中で別途定めるものとします。なお、本市は、現施設及び本件敷地を、当

該引渡日における現状有姿にて選定事業者に引き渡すものとします。

引渡日以降、選定事業者は、現施設を自らの責任において解体・撤去するものとします。また、スカイナードAについては、別途本市が発注する事業者によって再整備が可能となるよう、解体・撤去するものとします。なお、現施設等の解体・撤去等に係る予備調査、整備する新施設の設計等のために必要な敷地調査等については、現施設の管理上、支障のない範囲であれば、基本協定の締結後から引渡日までの間に実施することを認めます。

(ウ)現施設等の解体・撤去の範囲

解体範囲内は、地中埋設物を含め、全て撤去することを原則とします。現施設及びスカイナードAの解体によって生じる建築資材等の廃棄物のほか、設備機械等の残置物の処分も、解体・撤去範囲に含むものとします。しかし、現施設の地中壁が府中グリーンプラザ敷地周辺の擁壁の役割を果たしていることから、全て撤去する場合には新たに山留め工事を行うことに留意が必要です。よって、新施設の施工上、支障のないものについては残置することも可とします。

イ 建物整備・運営

(ア)建物の整備・運営

本市の「導入を期待する機能」を勘案の上、民間事業者の創意工夫によって事業を計画し、それを実施する建物を整備・運営することとします。

(イ)スカイナードの再整備・運営・維持管理

新施設には、スカイナードA及び府中駅から現施設までをつなぐスカイナードCと接続する、スカイナードBの動線機能の再整備を行うこととします。スカイナードBの運営・維持管理は、選定事業者が行うものとします。

ウ その他条件

事業期間において、活用の主目的が変わるような用途の変更を行う場合は、本市との事前協議を要することとします。

2 費用負担方法

(1) 費用負担の範囲

現施設及びスカイナードAの解体・撤去工事並びに新施設の設計・建設、維持管理・運営及び解体・撤去工事については、選定事業者が実施することとします。なお、これらに係る費用負担の主体は、次のように整理します。

ア 選定事業者の負担

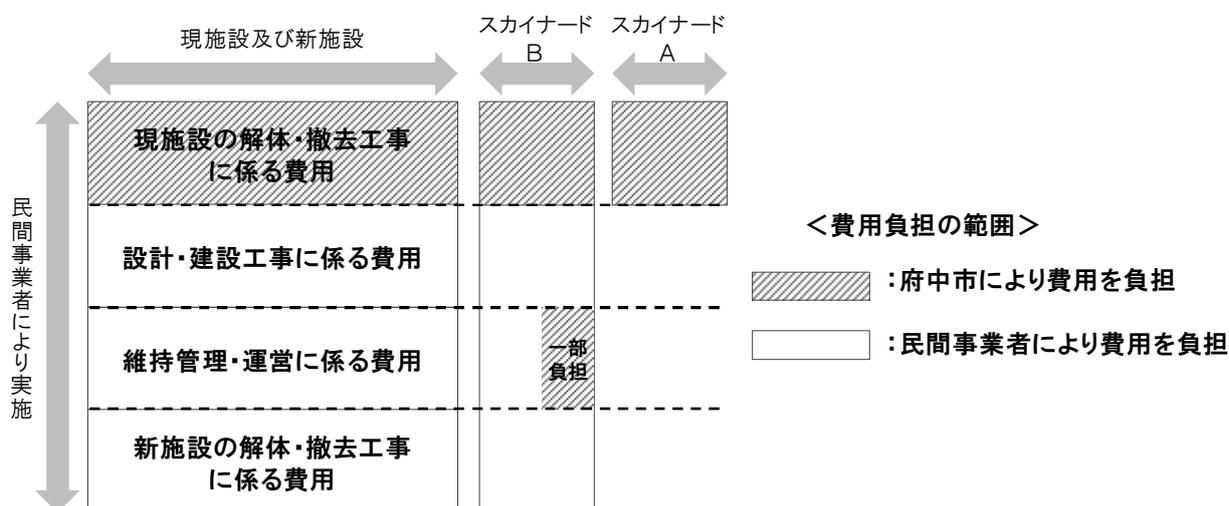
新施設（スカイナードBを含みます。）の設計・建設、運営・維持管理及び解体・撤去工事に係る費用は、原則として、全て選定事業者が負担するものとします。

また、選定事業者は、工事の着手に先立つ本件敷地への定期借地権の設定に際し、本市への契約保証金の預託等を行った上で、事業用定期借地権設定契約の期間中、土地の賃借料を本市に支払うものとします。

イ 市の負担

解体範囲内の現施設及びスカイナードAの解体・撤去に係る費用については、本市が負担することとします。また、新施設内に新たに整備されるスカイナードBについては、現在と同様に、24時間通行可能であることを求めますが、運営・維持管理に係る費用の一部については、アの定めにかかわらず、市が負担するものとします。

図表- 2 費用負担の範囲



(2) 本市負担分の費用支払の方法

ア 現施設等の解体・撤去に係る費用

解体範囲内の現施設及びスカイナードAの解体・撤去に係る費用は、工事着手時及び工事完了を確認した時点の2回に分割して、本市から選定事業者に対して支払うこととします。

イ スカイナードBの維持管理・運営に係る費用

スカイナードBの運営・維持管理に係る費用の一部は、本市と選定事業者との管理協定に基づき、本市が負担金として年に4回、選定事業者を支払うものとします。

第4章 事業者の募集に関する事項

1 事業方式

本事業においては、事業者選定基準に定める審査基準に基づき、提案内容と価格を総合的に評価し、優先交渉権者を選定する公募型プロポーザル方式を採用します。

2 募集スケジュール

募集スケジュールは、次のとおりです。

日程(予定)	内容
平成29年 9月14日(木)	募集要項等の公表
平成29年 9月14日(木)～同年9月22日(金)	募集要項等に関する質問の受付
平成29年10月 6日(金)	質問に対する回答の提示
平成29年 9月14日(木)～同年10月13日(金)	参加表明書類の受付
平成29年10月23日(月)	参加資格審査結果の通知
平成29年10月23日(月)～同年10月27日(金)	直接対話参加申込書の受付
平成29年11月上旬～中旬	事業者との直接対話(実施日は別途通知)
平成29年12月11日(月)～同年12月18日(月)	提案書の受付
平成30年 1月下旬	プレゼンテーションの実施
平成30年 3月上旬	優先交渉権者及び次点者の決定及び公表
平成30年 3月上旬～同年 3月下旬	優先交渉権者との協議・調整
平成30年 3月下旬	基本協定の締結
平成30年 6月下旬	事業用定期借地権設定契約の締結

3 参加資格に関する事項

本事業に対する参加資格に関する事項は次のとおりです。

(1) 参加者の構成等

本事業の優先交渉権者を決定する公募型プロポーザルに参加する事業者（以下「参加者」といいます。）の構成等は、次のとおりです。

ア 参加者は、本事業を行う単独の企業等（以下「応募企業」という。）又は本事業の各業務を行う複数の企業等により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

イ 応募グループを構成する各企業等（次に定義する代表企業を含む。以下「構成員」という。）は、代表する企業等（以下「代表企業」という。）を定め、代表企業が参加手続を行うものとする。なお、参加資格確認後の代表企業の変更は認めない。

ウ 応募企業及び代表企業は新施設の所有者であり、本事業の基本協定に定める事業用定期借地権設定契約及び解体撤去に係る協定を本市と締結することとなる。また、建物譲渡契約及びスカイナードBの維持管理に係る協定の締結を予定する。

エ 構成員として参加申込みを予定している場合は、他の参加者の構成員として参加申込みをすることはできない。

オ 応募グループは、各構成員の名称及び本事業での役割を示すとともに、新施設の所有者及び本事業のマネジメントを行う者を、参加申込書（様式第2号）の提出時に明らかにしなけ

ればならない。

カ オにより明らかにした構成員以外の者に、設計、建設、工事監理、運営、維持管理等を行わせる場合は、決定次第、速やかに本市に届け出ること。

キ 参加資格確認後から契約締結までの期間については、構成員の追加・変更及び携わる業務の変更は認めない。

(2) 参加者の資格要件

参加者は、本件敷地を借地し、借地期間中に安定して本事業を実施できる企画力、技術力及び経営能力を有する者であることとします。また、応募企業及び応募グループの構成員のほか、応募企業又は応募グループの構成員から業務を受託又は請け負う企業等は、次の各要件のいずれにも該当しない者であることとします。

ア 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

イ 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）等に基づく更正又は再生手続を行っている法人

ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人

エ 本市から指名停止措置を受けている法人

オ 公租公課の滞納がある法人

カ 本事業の選定委員会委員と資本面又は人事面において関係があり、本事業に関して接触がある法人

キ 本市が本事業に係るアドバイザー業務を委託している株式会社富士通総研並びに当該業務について提携関係にある「かん一級建築士事務所」及び「豊原総合法律事務所」と資本面又は人事面において関連のある法人

ク 次の（ア）～（キ）までのいずれかに該当する法人

（ア）自ら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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）である者

（イ）自らの役員等が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）である者

（ウ）自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有するもの（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者

（エ）自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団関係者を利用するなどしている者

（オ）自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金等を供給し、若しくは便宜等を供与するなど、積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者

（カ）自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有している者

（キ）自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用するなどしている者

(3) 本事業のマネジメント業務を行う事業者の資格要件

本事業は、現施設等の解体から新施設の整備、運営及び維持管理までの範囲を含むものであり、その適切な実施と進捗を図る本事業のマネジメント業務を行う構成員は、次の要件を満たす者であることとします。

- ア 本事業を安定して運営できる企画力及び経営能力を有すること。
- イ 応募グループの場合、新施設の整備及び維持管理・運営に当たり、グループ内で統括的権限を有すること。

(4) 資格基準日

資格基準日は、参加申込書（様式第3号）の提出日とします。ただし、応募企業又は応募グループの構成員に、優先交渉権者の決定日までに（2）及び（3）に示す参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、応募企業及び代表企業の場合は失格となり、応募グループの構成員（代表企業を除く。）の場合は、当該応募グループが継続して応募の意思を持ち、本市が承諾した場合に限り、当該構成員を応募グループから除外することによって応募を継続することが可能です。

また、優先交渉権者の決定日から事業用定期借地権設定契約の締結日までの間に、優先交渉権者の構成員に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、本市は、契約を締結しないこと又は契約の解除を行うことがあります。これにより契約を締結せず、又は契約を解除しても、本市は一切責任を負わないこととします。

4 質問の受付及び直接対話

(1) 募集要項等に対する質問及び回答

ア 質問提出の締切り及び回答予定日

(ア) 質問の締切り

平成29年9月22日（金）午後5時まで

(イ) 質問に対する回答予定日

平成29年10月6日（金）

イ 質問の提出方法

募集要項等に関する質問は、アに示す質問の締切りまでに、指定様式（様式第1号）に記入の上、「6 担当窓口」に電子メールで提出してください。

なお、他の方法による質問は受け付けません。

ウ 質問に対する回答

質問に対する回答は、回答予定日の午後5時までに本市ホームページで公表します。

なお、質問を提出した事業者名は公表しません。また、意見表明と解されるものには回答しないことがあります。

(2) 事業者との直接対話

本市は、参加者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する参加者の理解を深め、本市の意図と参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、各参加者に対し、対面方式による対話の場を設けることを予定しています。

この直接対話は、個別に行うこととし、原則として、直接対話参加申込書（様式第9号）の受付時に、当該申込書に記載されている参加者を単位とします。なお、記載されている参加者の全ての構成員が参加する必要はありませんが、応募企業又は応募グループの代表企業に予定されている事業者は必ず参加してください。

ア 申込方法

(ア)直接対話への参加申込みの受付

平成29年10月23日（月）から平成29年10月27日（金）午後5時まで

(イ)提出方法

直接対話参加申込書（様式第9号）に記入の上、「6 担当窓口」に電子メールで提出してください。

イ 実施時期

平成29年11月に予定しています。（対話の実施日程は別途示しますが、全体で半日の予定です。）直接対話参加申込書（様式第9号）の受付後、速やかに具体的な日時及び実施に当たっての留意点等を各参加者の代表企業に通知します。

ウ その他

直接対話の出席人数は、1参加者につき5名以内とします。

直接対話は非公開で実施します。また、対話の内容も基本的に非公開としますが、対話の内容に、公平性の観点から他の参加者に対しても示すことが必要であると判断されるものが含まれる場合には、対話終了後に全参加者に共通して示すこととします。しかし、その場合においても、各事業者の独自性に係るものと判断されるものは非公開とします。

直接対話は、参加者に参加を義務付けているものではないため、参加は必須ではありません。また、参加の有無は、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではありません。

なお、直接対話は、対面・口頭による質疑・意見交換によって行うことを原則としますが、参加者が相互の意思疎通を円滑にするために必要があると判断した場合には、意見交換の場において図面や資料などを提示することも認めるものとします。

5 参加の手続

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、本市のホームページにて公表します。

(2) 参加申込手続

ア 参加表明書類

次の資格審査に係る書類を提出してください。

様式	資料名
様式第2号	参加申込書
様式第3号	構成員調書
様式第4号	委任状
様式第5号	応募企業・代表企業の業務実績
様式第6号	会社概要
様式第7号	資格審査の附属資料提出確認書
任意様式	資格審査資料
	会社案内(パンフレット、定款等)
	登記簿謄本(履歴事項全部証明書(交付から3ヶ月以内のもの))
	決算報告書(貸借対照表、損益計算書及び個別注記表(直近3期分))
	納税証明書(法人税、法人事業税(地方法人特別税を含む。)、消費税及び地方消費税に関する証明書)
	応募企業又は応募グループの代表企業における、平成19年以降の提案内容と同等規模以上の施設の同種・類似業務実績を証明する資料
	本提案に際し、代表企業と構成員との間で行われた協議の状況を把握することができる資料(応募グループの場合に限る。)

※ 資格審査書類の作成に当たっては、次の事項に留意すること。

(ア) 様式第2号を表紙とし、様式第3号から様式第7号までの各様式、資格審査資料の順番にまとめた上で、正本1部と副本(正本の写し)2部を提出すること。

(イ) 応募グループの場合は、代表企業を通じて、全ての構成員の会社概要及び資格審査資料に挙げる必要書類を提出すること。

イ 申込方法

(ア)参加表明書類の受付

平成29年9月14日(木)から平成29年10月13日(金)まで
午前9時から午後5時まで(土・日曜日及び祝日を除く。)

(イ)提出方法

アに示す参加表明書類を必要部数用意した上で、「6 担当窓口」に持参又は郵送してください。なお、持参いただく場合は、必ず事前に電話連絡をお願いします。

ウ 参加資格審査結果の通知

提出書類を基に参加資格の審査を行った上で、平成29年10月23日（月）までに、参加申込書等の提出者宛てに電子メールで通知します。

(3) 事業提案書類の提出

ア 事業提案書類

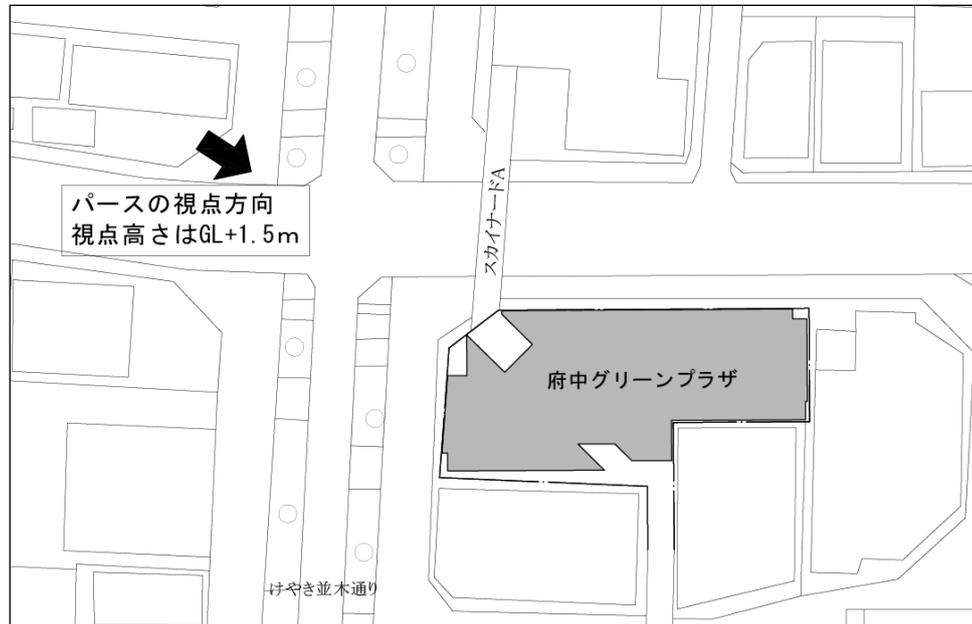
次の提案審査に係る書類を順番にまとめた上で、所定の部数を提出してください。また、事業提案書類の電子データ一式をまとめたCD-Rを2枚提出してください。

様式名	ページ数
◆提案書類提出届等 正本1部・副本2部	
(様式第10号)企画提案書	A4縦 1頁
(様式第11号)提案書類確認書	A4縦 2頁
(様式第12号)要求水準に関する確認書	A4縦 1頁
(様式第13号)金額提案書	A4縦 1頁
◆提案書 正本1部・副本12部	
(様式第14号)提案概要書	A4縦 1頁以内
事業全体の実施方針・コンセプト	
(様式第15号)事業の実施方針	A3横 2頁以内
(様式第16号)地域社会への貢献	A4縦 2頁以内
(様式第17号)地域経済への貢献	A4縦 2頁以内
事業の実現性	
(様式第18号)事業実施体制	A4縦 1頁以内
(様式第19号)リスク管理に関する考え方	A4縦 1頁以内
(様式第20-1号)金額提案書	A4縦 1頁以内
(様式第20-2号)事業費内訳書(1)	A4縦 1頁以内
(様式第20-3号)事業費内訳書(2)	A3横
(様式第21-1号)資金調達計画	A4縦 1頁以内
(様式第21-2号)損益計算書	A3横
(様式第21-3号)資金収支内訳書	A3横
(様式第21-4号)貸借対照表	A3横
(様式第21-5号)長期修繕計画書	A3横
施設整備	
(様式第22号)計画の基本方針／コンセプト	A4縦 2頁以内
(様式第23号)空間構成・動線計画の考え方	A4縦 2頁以内
(様式第24号)防災・防犯の備え	A4縦 2頁以内
(様式第25号)環境への配慮	A4縦 2頁以内
(様式第26号)景観計画の考え方	A4縦 1頁以内
(様式第27-1号)施設計画概要	A4縦 1頁以内
(様式第27-2号)面積表	A4横 1頁以内

様式名		ページ数
図面集	(任意様式)各階平面図(1/200)	A3横 任意
	(任意様式)立面図(1/300)	A3横 任意
	(任意様式)断面図(1/300) ※ 直交する面の2方向(スカイナードA含む。)	A3横 任意
	(任意様式)パース(外観図:北西面) ※1 ※ スカイナードAのイメージも含めて作成すること。	A3横 1枚
	(任意様式)パース(任意のアピール箇所) ※2	A3横 1枚
	(任意様式)屋根伏図	A3横 1枚
	(任意様式)日影図	A3横 1枚
	(任意様式)スカイナードA・B接合箇所の図面	任意 1枚
	(任意様式)スカイナードB・C接合箇所の図面	任意 1枚
(様式第28-1号)工事計画・解体・施工に関する考え方		A4縦 1頁以内
(様式第28-2号)解体及び設計・建設業務工程計画書		A3横 2頁以内
維持管理		
(様式第29号)維持管理に関する考え方		A4縦 1頁以内
その他 CD-R 2枚		
○提案書類に関する電子データ形式(CD-R)		

※1 「パース(外観図・北西面)」は、概ね次の視点方向・視点高さで作成すること。作成に当たっては、スカイナードAのイメージもわかるようにすること。

図表- 3 パース(外観図・北西面)の視点方向等



※2 「パース(任意のアピール箇所)」は、新施設の建物内・外を問わない。

事業提案書類の作成に当たっては、次の事項に留意すること。

- (ア) 様式第10号から様式第29号までの各様式を順番にまとめた上で、所定の部数を提出すること。
- (イ) 各様式のうち、指定された枚数制限の記載があるものについては厳守すること。また、指定のないものについても、可能な限り簡易な記載とし、必要最小限の枚数とすること。
- (ウ) 提出書類で使用する文字の大きさは、設計図面及び提出書類に記載するイラスト、図表などを除き、10ポイント以上とすること。なお、図中又は表中の文字については、可能な限り8ポイント以上とし、行間は読みやすさを考慮すること。
- (エ) 各書類は、片面印刷とし、各ページの下段中央に通し番号を振ること。
- (オ) 各様式のページ数が複数にわたる場合は、右肩に番号を振ること。(例) 1 / 3 ページ
- (カ) 各様式の右上にある枠内に、本市から送付された参加資格確認結果通知書に記入されている受付番号を付すこと。
- (キ) 事業提案書類については、文章のほか、図表及び絵・写真等を追加してよいこととする。また、記載内容を補助する目的の範囲内で着色を行って構わないこととする。
- (ク) 参加者名は、正本の表紙にのみ記入し、その他の書類には社名やロゴマーク等、参加者を特定できる表記はしないこと。
- (ケ) 各様式で記述が必要とされている事項は、必ず記述すること。
- (コ) 正本の表紙には「正本」である旨を記入すること。
- (サ) 電子データの提出は、CD-Rに保存した上で提出すること。なお、電子データは、様式配布時のMicrosoft Word、Microsoft Excelの形式とするが、図面等についてはPDFも可とする。ただし、PDF化を行う場合は、紙媒体をスキャンするのではなく、必ず元の電子データからPDF化すること。
- (シ) 提案価格は、消費税及び地方消費税を除いたものとする。

イ 提出方法

(ア)事業提案書類の受付

平成29年12月11日(月)から平成29年12月18日(月)まで
午前9時から午後5時まで(土・日曜日を除く。)

(イ)提出方法

アに示す事業提案書類を必要部数用意した上で、「6 担当窓口」に持参又は郵送してください。なお、持参いただく場合は、必ず事前に電話連絡をお願いします。

(4) プレゼンテーションの実施

プレゼンテーションの日程及び方法については、後日、事業提案書類等の提出者宛てに電子メールで通知します。

(5) 参加に関する留意事項

ア 公正な参加の確保

参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触することのないように留意してください。

イ 提出書類の差し替え等の禁止

参加者は、提出期限以降における提出書類の差し替え及び追加資料の提出をすることができません。ただし、提案書の内容を確認するため、本市が資料提出を求める場合を除きます。

ウ 募集の延期等

本市が必要と判断した場合には、募集を延期し、中止し、又は取り消すことがあります。

エ 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する提案は無効とします。

- (ア) 金額提案書に代表企業の署名又は押印がなされていない提案
- (イ) 金額提案書の金額を訂正している提案
- (ウ) 提案書の記載事項の漏れ、誤記等により内容が確認できない提案
- (エ) 参加に関し不正な行為をした者の提案
- (オ) 提案書に虚偽の記載があった提案
- (カ) 参加する資格のない者がした提案
- (キ) 必要な書類が不足している提案

オ 費用負担

応募に係る費用は、全て参加者の負担とします。

カ 提案書類中で使用する言語、単位等

提出書類の作成に際しては、言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用してください。

キ 本市の提供する資料の取扱い

参加者（提案書の提出までに辞退した者を含みます。）は、本市が提供する資料をこの募集に係る検討以外の目的で使用してはなりません。

ク 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は参加者に帰属するものとします。ただし、本事業において公表する場合及びその他本市が必要と認める場合には、本市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

契約に至らなかった参加者の提出書類は、原則として非公開とします。ただし、契約後については、審査結果採点表を公開対象とする場合があります。なお、提出を受けた書類は返却しません。

ケ 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権などの日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法などを使用したことに起因する責任は、提案を行った参加者が負うものとします。

6 担当窓口

府中市行政管理部財産活用課 (担当) 菅、山口

〒183-8703 府中市宮西町2-24

TEL 042-335-4155

FAX 042-335-5396

E-mail zaisan02@city.fuchu.tokyo.jp

第5章 提案の審査及び契約に関する事項

1 提案の審査

(1) 選定委員会の設置

参加者から受け付けた提案書の審査は、公正及び公平の確保を目的として、学識経験者等により構成される選定委員会を設置し、当該選定委員会において行います。なお、選定委員会の会議は、非公開とします。

また、募集要項等の公表後、本事業の優先交渉権者が決定するまでの間に、事業者選定に関して、参加者やそれと同一と判断される団体などが、選定委員会委員に面談を求めたり、参加者のPR資料などを提出することにより、自グループを有利に、又は他グループを不利にするように働きかけたりすることを禁止します。これらの禁止事項に抵触したと本市又は選定委員会が判断したときは、当該参加者は失格とします。

(2) 審査方法

優先交渉権者の決定に当たっての評価の方針は、府中グリーンプラザ敷地活用事業事業者選定基準を参照してください。

(3) 優先交渉権者の決定

本市は、選定委員会の審査を踏まえて、優先交渉権者を決定します。

(4) 審査結果の公表

審査結果は、優先交渉権者の決定後、速やかに参加者に対して通知するとともに、本市のホームページにおいて公表します。

なお、(2)の方法により算出した評価点が最も高い者が優先交渉権者となりますが、その優先交渉権者が辞退等により契約に至らなかった場合には、次点の者が優先交渉権者となります。

2 契約手続など

(1) 基本協定の締結

本市は、優先交渉権者と今後の手続の進め方についての協議を行い、この協議結果に基づき、優先交渉権者と基本協定を締結します。

(2) 契約の締結

本市は、基本協定を締結した事業者と事業用定期借地権設定契約及び解体撤去に係る協定を締結します。また、建物譲渡契約及びスカイナードBの維持管理に係る協定の締結を予定しています。

(3) 費用の負担

契約書の作成に係る選定事業者側の弁護士費用、印紙代など、契約書の作成に要する費用は、選定事業者の負担とします。

(4) 契約保証金

契約保証金は、月額地代の12か月分相当額及び新施設の解体費相当額（整地に係る費用を含みます。）とし、支払いは、原則として事業用定期借地権設定契約の締結時までに、選定事業者が本市に預託するものとします。

契約保証金は、事業用定期借地権設定契約の期間満了時に、選定事業者が借地借家法第22条の規定により、建築物及びその他の工作物を収去し、事業用定期借地権設定契約部分を本市に返還した後、未払い債務等を差し引いた上で無利息にて選定事業者に返還します。

なお、選定事業者の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、契約保証金は返還しません。

(5) 契約保証金に代わる担保

選定事業者は、契約保証金の預託の全部又は一部に代えて、本市を被保険者とする履行保証保険を手配し、その保険証券を本市に差し入れることができることとします。本市を被保険者とする履行保証保険を付保する場合は、その保険期間の開始日の翌日から1か月以内に、当該保険証券を市に差し入れるものとします。

履行保証保険の保険期間は、選定事業者と保険会社の協議により決定することができるものとします。当該保険期間が事業用定期借地権設定契約期間を満たさない場合は、保険の更改手続きにより、事業用定期借地権設定契約期間の期間満了日までの全期に及ぶようにするものとします。なお、履行保証保険の手続きが、事業用定期借地権設定契約期間の満了に至らず終了する場合もしくは保険金額が不足する場合は、必要な金額の契約保証金を納付するものとします。