

メイプル運営候補者 公募型プロポーザル実施要領

令和7年6月
岩手県奥州市

目 次

1	公募の概要	2
2	対象施設	3
3	契約概要（予定）	4
4	活用上の制約	7
5	メイプルアセットマネジメント（AM）プランにおける 基本コンセプトについて	7
6	提案の手続き	8
7	審査書類作成・提出	11
8	選考（事業予定者の決定）	14
9	選考後の手続	16
10	その他	16
11	問合先	17

1 公募の概要

(1) 公募の背景と目的

岩手県奥州市の水沢市街地のシンボルとして長年市民に親しまれてきた旧大型商業施設「メイプル」は、民間のノウハウや資金等を用いて賑わい創出の拠点として再生・活用するとともに、市の財政負担の抑制や将来の民間譲渡実現を目指すために、令和6年度にアセットマネジメント（以下「AM」という。）プランを策定しました。

奥州市では、この「メイプル」を、水沢市街地の賑わい創出に向けた新たな人流創出の拠点施設として位置づけ、集客力のある店舗やコンテンツのテナント確保のほか、市民等のコミュニティや学びの場の創出、市内外からの来訪をターゲットとしたエンターテインメント性を備えた施設としての再生により、AMプランに基づく将来的な民間移譲実現を目指すこととしています。

施設改修やテナントリーシングを踏まえ、リニューアルオープン後の施設運営については、市とマスターリース（以下「ML」という。）契約を締結する民間事業者が、プロパティマネジメント（以下「PM」という。）、ビルマネジメント（以下「BM」という。）、ディベロップマネジメント（以下「DM」という。）などの業務の遂行を一括で行う、一括ML方式とすることを前提としており、今回、その運営事業者となることを前提としたPM等の準備業務を実施する事業者を広く公募し、プロポーザル方式にて選考することとしました。

(2) 選考方法等

公募型プロポーザル方式により行い、選考は、「水沢市街地エリアプロジェクト メイプル活用に関する審査委員会」において実施します。

提案にあたっては、本実施要領に記載されている事項について遵守することを原則とします。

(3) 公募スケジュール（予定）

項 目	日 程
公募型プロポーザル実施要領の公表	6月19日（木）頃
現地説明会の申込期限	6月23日（月）正午（必着）
現地説明会	6月25日（水）午後1時30分から
質問書の提出期限	6月27日（金）正午（必着）
質問に対する回答の公表	6月30日（月）
参加表明書等の提出期限	7月1日（火）正午（必着）
資格審査結果の通知	7月7日（月）
提案書等の提出期限	7月14日（月）午後5時（必着）
提案書審査会（プレゼンテーション）	7月23日（水）
選定結果の通知、公表	審査会開催から1週間以内
候補者との事前協議、契約締結等	7月下旬～8月

※ 現在の予定であり、変更等がある場合は、参加表明書提出者に別途通知します。

2 対象施設

施設名	メイプル東館
所在地	岩手県奥州市水沢字横町地内
家屋番号	3番
建築時期	昭和60年11月13日
敷地面積	6,346.45㎡
延床面積	19,638.06㎡。1フロア当たりの床面積は、1,500坪程度
種類	店舗
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
設備等	給水設備、給湯設備、受変電設備、空調設備、ガス設備、自家発電設備、重油タンク（地下）、エレベーター（客用、荷物用）、エスカレーター、上空歩廊等
駐車場	・メイプル東館は5階が屋上駐車場（約100台）で、建物南側に自動車の自走式ロータリーを設置。4階にも駐車場（約30台）あり。 ・メイプル西館には横町一番街商店街振興組合（区分所有者）が6階建の自走式立体駐車場を設置。東館を含む商店街利用者に提供している。
施設現状	建築後39年超を経過していて平成18年のリニューアルオープン時に全面的なフロア改修等を行っているが、設備等は経年劣化が生じており、相当の改修を要する見込み
土地制約	非線引都市計画区域内、商業地域、建ぺい率80%、容積率400%、準防火地域、高度利用地区（最低容積率200%、建築面積の最低面積200㎡）
周辺環境	・1km圏内に、JR東北本線水沢駅、奥州市役所、県南広域振興局、奥州商工会議所、水沢公園、国立天文台が立地。水沢公園敷地の一部が新医療センターの整備候補地となっている。 ・対象施設のある水沢駅周辺は、市の立地適正化計画、都市計画マスタープラン等において市の中心となる都市拠点として都市機能や居住の誘導を図る地域に位置づけられ、対象施設に期待される役割は大きい。 ・水沢駅の乗降客数は、コロナ禍前の2019年で3,718人/日 ・5km圏内（水沢地域）には店舗面積5,000㎡を超える郊外型の大規模小売店舗が他に5店舗あり。市内他地域にイオンタウン江刺（約6km）、イオン前沢店（約12km）あり。

※メイプルには奥州市が全部所有する「東館」と区分所有する「西館」がありますが、本件は東館のみを対象とします。

※東館の全フロア（地下1階～5階（屋上駐車場））と付帯設備（上空歩廊を含む）等の全てを対象とします。

※フロア毎の平面図は別紙1、立面図は別紙2のとおりです。

※東館の地下フロアは、公共的機能を有する機関の入居を現在も継続しており、リニューアルオープン後においても、優先的に入居させることを要件とする予定です。

3 契約概要（予定）

(1) 契約の流れ（想定）

	開設前① 	開設前② 	開設後 
契約期間	「契約締結日（令和 7 年 8 月頃）」から「開設前準備完了（令和 9 年 3 月頃）」まで	「令和 8 年 6 月下旬頃」から「改修業務完了（令和 9 年 3 月頃）」まで	開設（令和 9 年 4 月頃）から10年間
契約	開設前 P M 等業務委託契約	開設前 D M 業務委託契約	P M 等業務委託契約兼定期建物賃貸借契約（固定型マスターリース方式）
委託料	業務委託料（定額） 上限額：20,000,000円	業務委託料（工事設計額に基づく金額） 上限額：820,000,000円	業務委託料 上限額：M L 料の範囲内
業務内容	開設に向けたテナントリーシング、施設改修設計 など	改修工事（A 工事及び B 工事の一部）	P M、B M、D M、C M（大規模改修管理）業務等全般

※本プロポーザルでは、開設前の準備業務から開設後の運営までを通した提案を求めます。

(2) 契約概要

ア 開設前 P M 等業務

別紙 3「開設前 P M 等業務契約 業務説明資料」を前提として、本プロポーザルの提案内容に基づく協議を踏まえ、本プロポーザルにより選定された事業予定者と委託契約を締結します。主な事項は次のとおりです。

(ア) 事業実施期間

「契約締結日（令和 7 年 8 月頃）」から「開設前準備完了（令和 9 年 3 月頃）」まで

(イ) 委託契約期間など

委託契約は令和 7 年度及び 8 年度の 2 箇年度での締結とします。

(ウ) 契約金額（概算）

契約金額は、20,000,000円（税込）を上限とし、年度ごとの内訳は令和 7 年度が 8,000,000円、令和 8 年度が 12,000,000円とします。

(エ) 主な業務内容

a P M に関する業務

- (a) 開設前業務計画の策定
- (b) テナント募集業務
- (c) テナント契約締結業務
- (d) 転貸借契約の予約契約関連業務
- (e) 市、関係機関等との定例ミーティングへの出席
- (f) 地域で開催されるワークショップへの出席

b DMに関する業務

- (a) 施設改修計画の策定
- (b) 施設改修（A工事・B工事の一部）に係る実施設計
- (c) テナント施工（B工事の一部・C工事）監理業務

c 共通業務

- (a) 各調整先との調整業務
- (b) 助言提言
- (c) その他、本施設開設に伴う付帯業務

(o) 実施業務中間報告等

令和7年度業務において、後述「イ 開設前DM業務」及び「ウ 開設後PM等業務」の実施手法、事業費等の協議のため、11月及び3月に実施業務の中間報告書を提出していただく予定です。

なお、中間報告におけるテナント募集業務、施設改修計画などの進捗状況により、後述「イ 開設前DM業務」及び「ウ 開設後PM等業務」の事業縮小又は中止の判断となる場合があります。

(k) 入居テナントの優先要件

a 地下フロアの公共機関

現在、東館の地下フロアは、公共的機能を有する機関の入居を継続しており、リニューアルオープン後においても、優先的に入居させることを要件とさせていただく予定です。テナント料、入居ゾーンなどの詳細は、当業務内において、当市との協議により決定させていただきます。

b 市が交渉中のテナント候補者

現在、市が中心となりテナント交渉を進めている事業者が複数者あります。当業務の契約締結後において、引き続き、市との連携によりテナント交渉をさせていただくこととなりますので、ご注意ください。

c その他

aの入居中の公共機関及びbのテナント候補者のリストなどの詳細については、後述6(3)の参加表明者に対し、個別の確認をさせていただいた上で、必要に応じた情報提供をさせていただきます。

(k) その他

開設前後のPM等業務に対する支援策として、開設前PM等業務委託料とは別に、次に掲げる市の支援制度の創設について検討を進めております。

- a テナント施工（B工事の一部・C工事）分の費用の一部に対する支援
- b テナントとの転貸借契約の締結時における経費の一部に対する支援

イ 開設前DM業務

先述「ア 開設前PM等業務」における実施設計に基づき、施設改修（A工事・B工事の一部）業務を実施するもので、予算の範囲内の額による委託契約を締結します。主な事項は次のとおりです。

(ア) 事業実施期間

「令和8年6月下旬頃」から「改修業務完了（令和9年3月頃）」まで

※先述「ア 開設前PM等業務」の進捗状況により変更となる場合があります。

(イ) 委託契約期間など

- a 契約にあたっては、原則、先述「ア 開設前PM等業務」の契約者又は本プロポーザルの共同提案者との特命随意契約を予定しています。
- b 事業予算の減額又は削減があった場合は、当該事業を縮小又は中止する場合があります。
- c 工事施工にあたっては、奥州市より施工発注権限を付与するなど、工事内容の事前承認制とする予定です。

(ウ) 契約金額（概算）

契約金額は、現時点で820,000,000円（税込）を上限と想定しているところで、先述「ア 開設前PM等業務」における設計に基づき、予算の範囲内での契約額となるものですが、プロポーザル時においては、概算費での提案を求めます。

なお、この契約に係る奥州市の予算は市議会の議決を経て決定されるものであることから、契約金額を何ら拘束し、又は保証するものではありません。

ウ 開設後PM等業務

固定型マスターリース方式を前提として、先述「ア 開設前PM等業務」及び「イ 開設前DM業務」の業務実績に基づく協議を踏まえ、開設直前を目途に契約を締結します。

主な事項は次のとおりです。

(ア) 事業実施期間

開設（令和9年4月頃）から最低10年間

※先述「ア 開設前PM等業務」及び「イ 開設前DM業務」の進捗状況により変更となる場合があります。

(イ) 契約期間など

- a 契約は10年間の複数年契約を予定しています。なお、プロポーザル時の提案においては、契約終了時の除却条件及び契約期間中におけるビルオーナーの変更の想定は加味しないこととします。
- b 契約にあたっては、原則、先述「ア 開設前PM等業務」及び「イ 開設前DM業務」の契約者又は本プロポーザルの共同提案者との特命随意契約を予定しています。

(ウ) 主な業務内容

- a 年度事業計画策定等業務
- b ビルマネジメント業務
- c 転貸借契約関連業務
- d テナント選定、契約業務
- e テナント賃料等関連業務
- f テナント管理業務
- g 本施設の管理運營業務

- h イベント企画、運営業務
- i 業務報告関連業務
- j 大規模改修管理業務
- k 顧客サービス業務
- l その他のPM等業務

(エ) 定期建物賃貸借

契約は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借（10年を予定）とし、その貸付範囲は、東館の全フロア（地下1階～5階（屋上駐車場））と付帯設備（上空歩廊を含む）等の全てとします。

本施設のマスターリース（ML）料は、奥州市財務規則（平成18年奥州市規則第57号）第193条に規定する基本使用料の算出方法により算出した額とすることを前提とし、現時点での積算による賃料は、年額10,628,000円を想定しています。

(オ) マスターリース事業者の契約保証金（敷金）

契約保証金（敷金）として、賃貸借契約時において、別途、市が示す金額（月額支払賃料の6月分相当を想定）」を納めていただきます。

(カ) PM等業務に係る委託金額

本プロポーザルの提案内容に基づき、運営候補者との協議により、先述(エ)のマスターリース（ML）料の範囲内にて、開設後のPM業務の一部に対する委託料を支払うことを想定しています。ただし、奥州市の予算は市議会の議決を経て決定されるものであり、現時点で契約金額を何ら拘束し、又は保証するものではありません。

(3) 現場責任者について

業務実施にあたり、奥州市と協議の上、現場責任者を定めることとし、全ての従事者の指揮監督を行っていただきます。

4 活用上の制約

(1) 各種法令等による制限

建築基準法関係法令及びその他法令について順守してください。

なお、メイプルについては、令和5年において大規模小売店舗立地法の廃止届出をしていることから、店舗床面積の状況により、再度の新設届出の手続きが必要となります。

(2) ハード要件

工事区分の考え方など、ハードに関わる要件については、先述3(2)「ア 開設前PM等業務」における協議により、決定することとします。

5 メイプルアセットマネジメント（AM）プランにおける基本コンセプトについて

メイプルの活用については、令和6年5月にKeeyls(株)と連携協定を締結し、アセットマネジメントプランを策定し、資産価値を高め、将来の民間移譲を目指すこととしており、「モノの拠点からヒトの拠点へ」をメイプル活用の基本コンセプトとして掲げています。詳細は別紙4を参照ください。

6 提案の手続き

(1) 現地説明会・質問

ア 現地説明会の開催

(ア) 日時

令和7年6月25日（水）午後1時30分 開始

(イ) 場所

メイプル地下 第1会議室

(ウ) 参加申込

「会社名」、「出席者の役職・氏名」、「連絡先電話番号」を記入の上、令和7年6月23日（月）正午までに、電子メールにて17ページに記載の問い合わせ先へお申込みください。件名は「メイプル運営候補者公募型プロポーザル現地説明会参加申込み」としてください。

なお、本プロポーザルに応募の意向のある事業者を対象として実施します。

※説明会に参加しない場合も本プロポーザルへの参加は可能です。

※通信事故については、市では責任を負いませんので、必要に応じて電話での受付確認を行ってください。

(エ) 参加人数

スペースに限りがあるため、1社につき2名までとさせていただきます。

イ 質問の受付及び回答

(ア) 質問の受付

本実施要領などについての質問を次のとおり受け付けます。

受付期間	令和7年6月19日（木）から6月27日（金）正午
受付方法	質問書(様式1)に質問を記入の上、電子メールにて17ページに記載の問合せ先へお送りください。件名は「【質問】メイプル運営候補者公募型プロポーザル実施要領等について」としてください。 ※電話などの口頭での質問の受付は行いません。 ※通信事故については、市では責任を負いませんので、必要に応じて電話での受付確認を行ってください。

(イ) 質問に対する回答の公表

全ての質問とその回答を奥州市ホームページにて公表します。公表は6月30日（月）を予定しています。

(2) 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、参加表明書（様式2-1、様式2-2）の提出期限日（7月1日）を基準日として、次に掲げる要件の全てを満たす法人格を有する団体とします。

なお、複数の団体による共同での参加表明及び提案を可としますが、最大3者までとします。

ア 日本国内の地方都市（概ね5万人から50万人の人口規模。以下同じ。）での都市開発、公共施設や空き商業施設のリノベーション、マネジメントに精通し、次の(ア)及び(イ)の全

ての実績を有すること。なお、複数の団体による提案の場合は、提案者の全体で(ア)及び(イ)の実績を有すること（(ア)の実績を有する団体と(イ)の実績を有する団体が異なったとしても構いません。）。

(ア) 日本国内の地方都市で過去10年以内（平成27年6月から令和7年5月まで。以下同じ。）に、店舗区画の延床面積が3,000㎡以上の商業施設（又は商業施設を含む複合施設。以下同じ。）のリニューアル実績又は開業前支援実績があること。

(イ) 日本国内の地方都市で過去10年以内に、店舗区画の延床面積が3,000㎡以上の商業施設の運営実績があること。

イ 法人及びその代表者が次のいずれにも該当しないこと。

(ア) 国税又は本社の所在地の都道府県税及び市町村税を滞納している者

(イ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者

(ウ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがある者

(エ) 奥州市暴力団排除条例（平成27年奥州市条例第20号）に基づく奥州市暴力団等排除措置要綱（平成27年奥州市告示第26号）第3条の規定に該当する者

(オ) 奥州市営建設工事に係る指名停止措置基準（平成18年奥州市告示第72号）及び奥州市物品の製造の請負又は物品の買入に係る指名競争入札参加者の資格及び指名等に関する要綱（平成18年奥州市告示第5号）に基づく指名停止措置を受けている者

(カ) その他市長が事業者として不適当であると認める者

(3) 参加表明手続き

参加表明の手続きを次のとおり受け付けます。なお、参加表明は企画提案するための資格となるものですが、提案の義務を伴うものではありません。

受付期間	令和7年6月19日(木)から7月1日(火)正午まで
受付時間	土曜日、日曜日及び祝日を除く、平日の午前9時から午後5時まで
受付方法	次の提出書類を17ページに記載の問合先に郵送または持参により提出してください。郵送の場合は提出期日までに必着とし、必ず書留とするものとします。
提出書類	次の書類を1部提出してください。複数の団体での提案の場合は、すべての団体の書類を提出してください。 ① 参加表明書 様式2-1又は様式2-2 ② 団体の概要 様式3 ③ 誓約書 様式4 ④ 事業実績に関する資料 様式5 ⑤ 定款、規約その他これらに類する書類（写し） ⑥ 印鑑証明書（原本） ⑦ 法人の履歴事項全部証明書（商業・法人登記） ⑧ 直近年の納税証明書

	※（国税）税務署で発行する証明書で「その３の３」 ※本社の所在地の都道府県税及び市町村税証明書 ⑨ 直近３か年の決算年度の財務諸表の写し（貸借対照表、損益計算書） ※①～④の資料については、電子メールにて17ページに記載の問合先へお送りください。 ※⑥～⑧の証明書は、提出期限日前３か月以内に発行したものに限りません。 ※提出書類は返却しません。
--	---

(4) 資格審査の結果通知

資格審査の結果については、令和７年７月７日（月）までに、参加表明書提出者（共同提案の場合は代表提案者）に通知します。

(5) 参加承認の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、参加承認を取り消します。この場合、参加承認を取り消された者の応募した提案は無効とします。

ア 事業予定者決定の日までに参加資格を満たさなくなった場合

イ 申込内容に虚偽や重大な変更等があった場合

(6) 参加表明の取下

参加表明を取り下げることができます。その際は、様式６－１又は様式６－２の取下届に必要事項を記入の上、17ページに記載の問合先へ郵送または持参により提出してください。

(7) 企画提案

ア 企画提案の資格

本プロポーザルに応募できる者は、先述(3)の参加表明をした者としします。なお、参加表明時の内容に変更が生じる場合は、企画提案書を提出する前に市担当者と協議をしてください。

なお、協議次第では、参加表明を取り下げいただくこともあります。

イ 企画提案の手続き

企画提案を次のとおり受け付けます。

受付期間	令和７年６月19日（木）から７月14日（月）午後５時まで
受付時間	土曜日、日曜日及び祝日を除く、平日の午前９時から午後５時まで
受付方法	次の書類を17ページに記載の問合先に郵送または持参により提出してください。郵送の場合は提出期日までに必着とし、必ず書留とするものとします。
提出書類	次の書類について①は１部、②～④は各10部提出してください。 ①企画提案書提出届（様式７－１又は様式７－２） ②企画提案書 ③企画提案書〔概要版〕 ④収支計画書 ※後述「７ 審査書類作成・提出」に沿って作成してください。

	※Word・Excelデータについても、電子メールにて17ページに記載の問合せ先へお送りください。
--	---

ウ 実施要領の承諾

提案者は、企画提案書の提出をもって本実施要領の記載内容を承諾したものとみなします。

エ 禁止事項

(ア) 水沢市街地エリアプロジェクト「メイプル活用に関する審査委員会」委員や本プロポーザルを実施する奥州市担当職員等に対して、本プロポーザルに関して直接・間接を問わず接触を禁じます。

(イ) 応募は、一団体または一共同提案者につき、一案とします。複数の応募はできません。

オ 企画提案の取消

次に掲げる事項に該当する場合は、企画提案を取り消します。

(ア) 先述エの禁止事項に該当するなど、実施要領に定める手続きを遵守しない場合

(イ) 提出書類に虚偽の内容を故意に記載した場合

(ウ) 参加資格が欠けた場合

カ 企画提案の取下

正当な理由がある場合に限り、企画提案書を提出した後に取り下げることができます。

その際は、**様式6-1**又は**様式6-2**の取下届に必要な事項を記入の上、17ページに記載の問合せ先へ郵送または持参により提出してください。

キ その他

(ア) 提出書類の取扱・著作権

提出書類（関係様式の提出書類を含む）は返却しません。提出書類の著作権は作成した提出者に帰属します。

(イ) 費用負担

企画提案書の提出に関して必要となる費用は、提出者の負担とします。

7 審査書類作成・提出

(1) 企画提案書（任意様式 表紙は付せずA4判で15ページ以内とする）

次の項目を網羅した企画提案書を作成の上、提出してください。

ア 事業実施方針・事業計画概要

本施設を開発・運営していく上での「コンセプト」、「利用シーン」、「目指すこと」が明確に分かるよう、事業の実施方針や事業計画の概要を提案してください。その上で、各フロアやゾーンの考え方（コンセプト等）とそれを具体化するための取組（重点テナント（キーテナント）の誘致方針やテナントミックス等）について記載してください。

また、開設までの準備業務の実施手法、スケジュールについても記載してください。

なお、適宜、別紙1「平面図」を活用していただいて構いません。

イ 想定テナントリスト

想定しているテナント、誘致の理由、誘致の確度、フロア配置の具体などについて、記

載してください。

ウ AMプランの基本コンセプトに沿った提案

次の表のコンセプトに沿った、具体的実施内容について、提案してください。

基本コンセプト	項 目
モノの拠点から ヒトの拠点へ	水沢駅が近く、大規模駐車場が整備されているメイプルに、主に奥州市内居住者を対象とした賑わい施設を設け、消費活動だけではない奥州市の活気を生み出すコンテンツを企画し、持続的な賑わいを創造する
	江刺工業団地や大学等とのコラボレーションの場となることで、長期的な人材育成の場として、学術的な学びだけでなく産学連携の場を誘致することで実践的な学びを提供

エ 施設運営についての提案

次の表の事項について、提案してください。なお、先述1(1)に記載のとおり、リニューアルオープン後の施設運営については、一括ML方式を前提としていますが、これによらない運営手法を提案する場合にあっては、その根拠について、後述(3)の収支計画書とともに記載してください。

項目	提案事項
施設運営手法	開設後におけるPM、BM、DM、CM等の業務の具体的な実施、運営手法について、記載してください。
事業実施体制等	開設前・開設後に着実に実施されるための事業実施体制（運営体制図等）や、テナント協議会等の設立、事故やトラブル等の対応方法等について、記載してください。
空室・賃料滞納等のリスク対応	空室や賃料滞納等のリスクを発生させないための具体的な取組と空室や賃料滞納が発生した場合の具体的な対応について、記載してください。
販売促進活動	開設前・開設後の販売促進活動について、広報計画も含め、具体的に記載してください。

オ その他

次の項目に該当しない用途及びテナントとしてください。

(ア) 公の秩序又は善良の風俗に反する目的の用途

(イ) 周辺住民の迷惑となる目的の用途

(ウ) 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又は法律の規定に基づき公の秩序を害する恐れのある団体等でことが指定されている者の事務所又はこれに類する用途

(2) 企画提案書〔概要版〕（任意様式 表紙は付せずA4判で4ページ以内とする）

先述「(1) 企画提案書」の概要版を作成の上、提出してください。なお、この概要版は、事業者決定後の概要説明として公開を前提としたものとさせていただきます。

(3) 収支計画書（任意様式）

開設前の準備業務、開設後の施設運営業務における年度ごと収支計画を作成の上、提出してください。作成に当たっては、次の項目について、ご注意ください。

ア 開設前PM等業務

開設前のPM等業務委託料は、20,000,000円（税込）を上限と想定しています。

業務内容は、先述の3(2)アのとおり、開設前業務計画の策定、施設改修計画の策定、施設改修（A工事・B工事の一部）に係る実施設計、テナント募集業務などを想定しています。委託料の積算根拠などと合わせ、どのような準備業務とすべきかを提案してください。

なお、開設前後のPM等業務に対する支援策として、開設前PM等業務委託料とは別に、次に掲げる市の支援制度の創設について検討を進めていることから、どのような支援制度とするべきかを提案してください。

(ア) テナント施工（B工事の一部・C工事）分の費用の一部に対する支援

(イ) テナントとの転貸借契約の締結時における経費の一部に対する支援

イ 開設前DM業務

開設前のDM業務委託料は、現時点で820,000,000円（税込）を上限と想定しています。ただし、令和8年度分以降の奥州市の予算は市議会の議決を経て決定されるものであり、上記想定により、令和8年度分以降に係る契約金額を何ら拘束し、又は保証するものではありません。

業務内容は、先述の3(2)イのとおり、施設改修（A工事・B工事の一部）業務の実施を想定しています。

ウ 開設後PM等業務

開設後のPM等業務は、次の(ア)及び(イ)の内容を明示し、賃貸借契約期間として予定する10箇年分の収支計画を作成してください

(ア) 想定テナント賃料

本提案内容に基づき、テナント賃料として商業施設全体でどの程度確保できるか、記載してください。

※地下フロアの公共機関における現在のテナント賃料の総額は、共益費も含め、年額7,128,000円ですので、積算時の参考としてください。なお、先述2のとおり、これら公共機関は、リニューアルオープン後においても、優先的に入居させることを要件とする予定です。

(イ) ML（マスターリース）料、開設後PM等業務

固定型マスターリース方式を前提に、年額10,628,000円のマスターリース料を想定しているところです。開設後のPM等業務委託料については、このマスターリース料の範囲内の額により、具体的内容について提案してください。

(4) 事業実績に関する資料（様式5） 最大で5事例（1実績につきA4縦で片面1枚以内）

次のア、イの実績について、いずれも1事例以上記載してください。ただし、ア、イ合わせて、最大で5事例までとしてください。

ア 日本国内の地方都市で過去10年以内に、店舗区画の延床面積が3,000㎡以上の商業施設

(または商業施設を含む複合施設)のリニューアル実績又は開業前支援実績
 イ 日本国内の地方都市で過去10年以内に、店舗区画の延床面積が3,000㎡以上の商業施設の運営実績

8 選考（事業予定者の決定）

(1) 事業予定者の決定方法

次のとおり選考審査を実施します。事業予定者が、予定している契約を締結できなくなった場合は、第2順位以下のものを順序に従って事業予定者とします。なお、審査の結果、事業予定者なしとする場合があります。

1次審査（資格審査）	○書類審査 ○すべての参加表明者に結果を通知します。
2次審査	○プレゼンテーション審査とし、審査は非公開とします。 ○審査日時等は次のとおりを予定しています。 ・日時 7月23日（水）の午後 ・場所 奥州市役所 ・実施時間 1事業者につき40分程度で、プレゼンテーションを20分以内（時間厳守）とし、その後、質疑応答を20分程度設けます。 ※詳細については、1次審査を通過した参加表明者に別途連絡します。 ○評価基準による全委員の評価点合計が最も高く、かつ、「開設前PM等業務」、「開設前DM業務」及び「開設後PM等業務」の見積書の額が、委託料の上限想定額の以下であった場合は、事業予定者として選定します。ただし、後述9の開設前PM等業務の委託契約締結に向けた事前協議が不調となった場合は、評価点合計が次点の企画提案者を事業予定者として選定します。 ○全委員の評価点合計が配点合計の5割未満の場合は、選定の対象としません。

(2) 選考体制

「水沢市街地エリアプロジェクト メイプル活用に関する審査委員会」により審査します。

(3) 評価の着眼点

2次審査では、次の評価項目を基準とし、審査させていただきます。なお、項目ごとの評価内容、配点等については、委員会における審議により決定いたします。

審査項目	評価項目
企画提案	(1) 業務実施方針・実施計画 ① コンセプトの明確化 ② テナント誘致方針 ③ 想定テナント

	(2) AMプラン基本コンセプト ① 賑わい創造 ② 人材育成・産学連携 (3) 施設運営 ① 施設運営手法 ② 事業実施体制 ③ リスク対応 ④ 販売促進活動
収支計画	(1) 開設前の準備業務における収支計画 ① 開設前PM等業務 ② 開設前DM業務 (2) 開設後の運営における収支計画
業務実績	他の地方都市における商業施設のリニューアル実績、運営実績
プレゼンテーション	(1) 説明の分かりやすさ (2) 地域活性化への熱意
資力、信用力、経営状況	

(4) 事業予定者等の選考結果の通知及び公表

ア 審査結果は、すべての提案者に書面により通知するものとします。

イ 事業予定者の選定後、民間提案による選定過程の公正性、透明性及び客観性を確保するとともに、市民に対する説明責任を果たすため、市公式ホームページや広報等を活用して審査結果等を公表するものとします。この場合において、公表する事項は、次に掲げるものとします。

(ア) 業務等名称

(イ) 選定した候補者の名称及び住所

(ウ) 提案者の名称（五十音順に記載）

(エ) 提案者の得点（点数順に記載。ただし、参加登録者が2者の場合、次点者の得点は、公表しない。）

(オ) その他要領で定めた公表事項

ウ 契約の締結又は事業予定者の選定に至らなかったときは、その旨を公表するものとします。この場合において、先述イに掲げる事項は、原則として公表するものとします。ただし、再度の募集を行う場合など、公表することにより、以降の手續に支障が生ずるおそれがあるときは、公表しないことができることとします。

エ 事業予定者の選定に係る情報の開示請求等については、奥州市情報公開条例（平成18年条例第17号）第7条各号に掲げる非開示情報を除き、原則開示するものとします。なお、開示対象文書及び開示基準については、下表のとおりとします。

【凡例】○：開示、△：部分開示※¹、×：非開示

開示対象文書の名称	開示基準	
	候補者選定前又は契約締結前	候補者選定後又は契約締結後（辞退者を除く。）

事業提案に関する書類	参加意思表明書	×	○
	企画提案書	×	△※ ²
	実施体制、配置予定調書等	×	△※ ²
	価格提案書、見積書等	×	△※ ²
法人等の資格に関する書類	会社等組織図、会社等概要等	×	○
	登記事項証明書等	×	○
	業務実績書等	×	△※ ²
	財務諸表、納税証明書等	×	△※ ²
仕様書、募集要項等		○	○
事業者を選定するための評価項目、配点等		○	○
審査結果、採点表等		×	△※ ³
審査委員会	委員名簿	×	△
	議事内容の記録	×	△

※1 「△：部分開示」とは、奥州市情報公開条例第7条各号に規定する非開示情報を除く情報を開示することをいう。

※2 参加登録者から非開示を求める部分がある場合には、事前に具体的な理由を記載した文書の提出を求めるものとし、当該事由の該当の有無については、市において判断するものとする。

※3 審査結果、採点表等は、審査委員が特定できない形での開示とする。

9 選考後の手続

事業予定者は、事業予定者の決定後速やかに、奥州市と開設前PM等業務の委託契約締結に向けた協議を行い、業務委託に係る仕様を確定させた上で、令和7年8月を目途に契約を締結します。仕様書の内容は、提案された内容を基本としますが、事業予定者と奥州市との協議により、必要に応じて内容を変更したうえで契約を締結することから、契約金額が見積額と同じになるとは限りません。

また、事業予定者との協議が整わなかった場合又は先述6(5)に掲げる事項に該当する場合は、次位の事業者と同様の協議を行います。

10 その他

- (1) 本実施要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに奥州市ホームページで公開します。
- (2) 奥州市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本プロポーザルを凍結し又は中止する場合があります。

- (3) 業務の実施に関しては、プロポーザルの内容にかかわらず、奥州市と協議のうえ、行ってください。
- (4) 業務の全部を再委託することはできません。ただし、やむを得ない事由があるときは、業務の一部を第三者に再委託することができることとします。その場合は、再委託先ごとの業務内容、再委託先の概要及びその体制と責任者を明記の上、事前に書面で奥州市の承諾を得なければなりません。
- (5) 本プロポーザルの応募に要する費用は全て提案者の負担とし、提出物は返却しません。
- (6) 提出物の著作権は全て提案者が保有します。
- なお、奥州市は、これを提案審査、奥州市議会・報道機関等への情報提供、対外的な説明資料及び奥州市の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。
- また、本業務の成果品は、画像等著作権上の権利関係の帰属を済ませた上で納入してください。それらに関する紛争が生じた場合は、受託者の責任において対応するものとし、奥州市は責任を負いません。
- (7) 通信事故について、奥州市は一切の責任を負わないものとします。
- (8) 資格審査・提案内容の確認のため、奥州市から補足資料の提出を求めることがあります。
(奥州市の要請によらない、提案者からの追加書類の提出は原則できません。)

11 問合せ先

奥州市 商工観光部商工労政課 担当 齋藤、及川、大平
所在地 〒023-8501 岩手県奥州市水沢大手町一丁目1番地
電話番号 0197-34-2331
E-mail shoukou@city.oshu.iwate.jp