

メイプルアセットマネジメントプラン設計業者選定要領

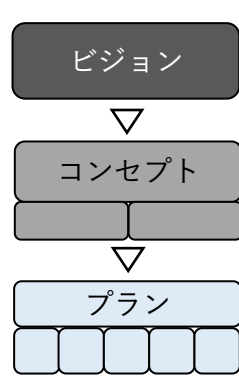
この要領は、奥州市（以下「市」という。）の水沢市街地のシンボルとして長年市民に親しまれてきた旧大型商業施設「メイプル」について、民間のノウハウや資金等を用いて賑わい創出の拠点として再生・活用するとともに、市の財政負担の抑制や将来の民間譲渡を実現するために、AMプランを設計する民間事業者を選定することに関し、必要な事項を定めるものとする。

1 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）、エスカレーター等 |
| 駐車場 | <ul style="list-style-type: none"> ・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38年超を経過しているが、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である。 |
| 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 | <ul style="list-style-type: none"> ・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」があるが、本件は東館のみを対象とする。

2 用語の定義等

| No. | 用語 | 定義 | | |
|-----|----------------------------------|---|--------------------------|--|
| 1 | AM | 「アセットマネジメント」の略で、不動産の資産運用を代行することをいう。 | | |
| 2 | AMプラン | AM業務における基本計画等をいう。 | | |
| 3 | 設計業者 | AMプランを設計する民間事業者をいう。 | | |
| 4 | 特命随契 | 「特命随意契約」の略で、奥州市財務規則（平成18年奥州市規則第57号）第128条第1項第1号の規定により1人の見積書をもって相手方を特定し契約することをいう。 | | |
| 5 | ドラフト | 設計図の初期段階を指し、草案、原案、下書き等をいう。 | | |
| 6 | 「ビジョン」、「コンセプト」、「プラン」の定義と相関関係イメージ | 定義 | | 相関関係イメージ  |
| | | ビジョン Vision | 将来的な展望・目標設定 | |
| | | コンセプト Concept | ビジョンを実現するために掲げる概念・構想 | |
| | | プラン Plan | コンセプトを実現するための総合的又は個別的な計画 | |

3 業務の概要

- (1) 業務名 メイプルAMプラン設計業務
- (2) 業務内容 別紙1「メイプルAMプラン設計業務仕様書」のとおり
- (3) 履行期間 契約締結日から3か月間
- (4) 委託費用 見積額を参考に、協議のうえ決定する。

4 設計業者の選定等

- (1) 設計業者は、民間提案制度により公募し、選定するものとする。
- (2) 設計業者の公募に参加しようとする者（以下「参加登録者」という。）は、別紙2「メイプルAMプラン設計業者選定に伴う民間提案について」により提案をするものとする。
- (3) 市は、参加登録者のうち優秀な提案を行ったものに対し、設計業者の選定に当たってのインセンティブ（審査結果が先の順位となった参加登録者と(6)に規定する事前協議が不調となった場合、次の順位にあるものが市と業務委託について協議する権利を有することをいう。）を付与するものとする。
- (4) 市は、前項のもののうち特に優秀な提案を行ったものに対し、双方協議の上、設計業者として特命随契を保証するインセンティブを付与するものとする。
- (5) (4)のインセンティブを付与するものは、原則として1者とする。
- (6) 設計業者の候補者（以下、単に「候補者」という。）となったものは、市と業務委託について事前協議するものとする。この場合において、仕様内容及び委託費用の額は、参

- 加登録者からの提案を基本とし、双方協議の上、必要に応じ内容を変更したものとする。
- (7) 業務委託に係る契約は、(6)の事前協議が調い、市が当該委託費用を予算化した上で締結するものとする。この場合において、事前協議が不調となったとき又は議会の議決を得られずに予算化できなかったときは、市は候補者に対し、契約を締結しないことについて一切の責任を負わないものとする。
- (8) 本件業者選定はプラン設計業務の民間委託に係るものであり、成果品となるAMプランに基づく資産運用等の実施については市が別途審査の上、決定するものとする。
- (9) 市は、前項の規定により決定した資産運用等を実施しようとするときは、当該AMプランの設計業者に対し、双方協議の上、当該AMプランを実行する者として特命随契を保証するインセンティブを付与することができるものとする。
- (10) 設計業者の選定、AMプランに基づく資産運用等の実施等のイメージは、別紙3「メイプルAMプラン設計業者選定等イメージ図」を参考とすること。

5 参加資格

参加登録者は、次に掲げる要件をすべて満たすものとする。

- (1) 金融商品取引業、宅地建物取引業等のAMに関する資格を有しており、概ね過去3年以内にAMの業務経験、実績等があること。
- (2) 法人及びその他の団体又はその代表者が次に掲げる者に該当しないものであること。
 - ア 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者
 - イ 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
 - ウ 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
 - エ 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れ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
 - オ その他市長が設計業者として不適當であると認める者

6 スケジュール（令和6年）

| 項目 | 日程 |
|-------------------------|-------------------|
| 1stステップ 設計業者の選定等 | |
| 選定要領等の公表 | 3月4日（月） |
| 現地説明会の申込期限 | 3月13日（水）午後5時（必着） |
| 現地説明会 | 3月18日（月）午後1時30分から |
| 質問書の提出期限 | 3月25日（月）午後5時（必着） |
| 質問に対する回答 | 質問書到着日から原則3日以内 |
| 参加登録の申込期限 | 4月19日（金）午後5時（必着） |
| 資格審査結果の通知 | 4月26日（金） |

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| 提案書等の提出期限 | 5月10日（金）午後5時（必着） |
| 民間提案の審査会（プレゼンテーション） | 5月中旬 |
| 選定結果の通知等 | 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 | 5月下旬 |
| 業務履行期間（成果品の納入期限） | 6～8月頃（契約締結から3か月以内） |
| 2ndステップ AMプランの審査、実行等 | |
| AMプラン成果品の審査、協議等 | 9月頃 |
| 関連予算の議決、予算化、契約締結等 | 9月頃 |
| 投資家、運営主体、出店者等の確保等 | 10月頃～ |

※ 民間提案の審査会（プレゼンテーション）以降のスケジュールは予定であり、日程確定、変更等がある場合は、参加登録者に適宜通知するものとする。

7 担当部署・書類提出先

〒023-8501 岩手県奥州市水沢大手町一丁目1番地

奥州市 商工観光部 商業観光課 商業振興係

担当：金野（このの）

TEL：0197-34-2192 MAIL：shougyoul@city.oshu.iwate.jp

(別紙1) メイプルAMプラン設計業務仕様書

1 業務名

メイプルAMプラン設計業務

2 業務の目的

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」について、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、将来の民間譲渡を実現するためのAMプランを設計すること。

3 業務の内容等

- (1) 本件業務において市が掲げるビジョン及びコンセプト（ドラフト）は下表のとおりとし、ビジョンは不変的、コンセプト（ドラフト）は可変的なものとする。

| | |
|-------------|-----------------------------------|
| ビジョン | 水沢市街地の賑わい創出 |
| コンセプト（ドラフト） | 産学官連携による課題解決型人材育成プログラムの構築と学びの場の提供 |

- (2) 設計業者は、市が掲げるビジョンを実現するためのコンセプト及び当該コンセプトを実現するためのプランを設計すること。コンセプトは、市のドラフトを踏襲、具体化するほか、これを改変することを容認すること。
- (3) コンセプト及びプランの設計に当たっては、次の事項を前提又は参考とすること。
- ア メイプルAMプラン設計業者選定に伴う民間提案における提案内容及び市との事前協議に基づいて設計すること。
- イ メイプルの東館及び西館区分所有分は、令和5年5月に民間の運営会社が破産申立後、同年8月に市が破産管財人から約2.2億円で取得し、同年10月から市が暫定的な運営管理を行っていること。今後は、施設の経営権を民間譲渡したいこと。
- ウ 破産申立をした運営会社による事業規模は、年間1.5億円程度であったこと。破産の要因の一つとされた光熱水費負担は、従前の年間0.5億円程度に対し、直近が年間0.7億円程度であったこと。
- エ 運営会社が2度倒産していることから大型商業施設としての再生は想定していないが、核テナントとなる民間企業等を誘致したいこと。核テナントの誘致については、AMによるもののほか、設計業者と協議の上、市が別途交渉を進める場合があること。
- オ 現在の施設を活用する上で、空調や照明の省エネ化やエレベーター改修等の設備改修を見込んでいること。工事の規模は概算で6～7億円程度と見込まれ、市も相応の費用負担を想定していること。
- カ 15～20年後を目途に、施設（土地建物）の所有権を民間譲渡したいこと。譲渡後の建物は近い将来、譲渡先の民間事業者が解体除去し、跡地活用を図ってほしいこと。
- キ オの設備改修費用を除き、市の財政負担を抑制したいこと。経費削減や資金調達等に関し、市や民間事業者が持続可能なプランを目指すこと。

4 委託業務の履行期間
契約締結日から3か月間

5 成果品

- (1) メイプルAMプランによるメイプル活用イメージ図【公表用】（A4版1頁）
- (2) メイプルAMプラン概要版（A4版。10頁程度）
- (3) メイプルAMプラン（A4版。最大50頁程度）
- (4) 業務報告書

6 委託費用

見積額を参考に、市と設計業者が協議の上、決定すること。

7 留意事項

- (1) 設計業者は、本件業務を円滑に遂行するために、次に掲げる事項を遵守すること。
 - ア 関係法令の規定を遵守すること。
 - イ 業務に十分な資格と経験、実績等を有する者を配置すること。
 - ウ 市担当部署との協議、報告等を密に行い、確実な対応ができるようにすること。
 - エ 業務上知り得た個人情報その他の秘密を他人に漏らさないこと。
 - オ 本件仕様書に定めのない事項及び疑義が生じた場合は、別途協議すること。
- (2) 設計業者は、民間提案制度により公募し、選定すること。参加登録者は、別紙2「メイプルAMプラン設計業者選定に伴う民間提案について」により提案をすること。

(別紙2) メイプルAMプラン設計業者選定に伴う民間提案について

1 事業者選定の概要

- (1) 市は、メイプルAMプラン設計業務を受託しようとする者からの提案を元に、コンセプト実現の可能性やプランの設計能力、業務委託費用の妥当性等を審査し、設計業者を選定すること。
- (2) メイプルAMプランの設計業者を選定する民間提案制度は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号）第6条の規定によらないものとする。

2 提案の前提等

- (1) 参加登録者は、メイプルAMプラン設計業務の成果品となる「メイプルAMプランによるメイプル活用イメージ図【公表用】」及び「メイプルAMプラン概要版」のドラフトとなる資料により提案すること。
- (2) 「メイプルAMプランによるメイプル活用イメージ図【公表用】」のドラフトは、A4版1頁とすること。
- (3) 「メイプルAMプラン概要版」のドラフトには、下表に掲げる項目に関する記述を含めること。

| No. | 項目 |
|-----|--------------------------|
| 1 | メイプル活用の基本コンセプト |
| 2 | 奥州市や施設、周辺環境等に対する印象、現状分析等 |
| 3 | 設備改修に関すること。 |
| 4 | 施設の運営方法、運営資金調達等に関すること。 |
| 5 | 市の費用負担に関すること。 |
| 6 | 施設の価値向上及び将来の民間譲渡に関すること。 |
| 7 | 短期的・長期的スケジュールに関すること。 |
| 8 | 地域の活性化や人材育成に関すること。 |
| 9 | その他まちの賑わい創出に関すること。 |
| 10 | 業務委託費用（見積額） |

- (4) 提案書は、参加登録者の著作権、知的財産権その他ノウハウを保護するため、(2)の資料を除き、原則非公開とすること。

3 参加手続等

(1) 提出書類

| No. | 提出書類 | 様式 | 提出部数 | 提出方法 | 提出期限 |
|-----|---|-----|-------------------------|---|----------------------------|
| 1-1 | 現地説明会申込書 | 第1号 | 1部 | 持参又は郵送 (必着) | 令和6年 3月13日(水) 午後5時まで |
| 2-1 | 質問書 | 第2号 | 1部 | 電子メール | 3月25日(月) 午後5時まで |
| 3-1 | 参加登録申込書 ・ 会社等の所在地、名称等 ・ 会社等の概要 ・ 業務実績 | 第3号 | 各1部 | 持参又は郵送 (必着) | 4月26日(金) 午後5時まで |
| 3-2 | 証明書等(3か月以内に発行したもの) ・ 法人にあつては、履歴事項全部証明書(商業・法人登記) ・ 商号登記をしている個人にあつては、履歴事項全部証明書(商業登記) ・ 商号登記をしていない個人にあつては、身分証明書の写し ・ 直近の決算年度の財務諸表(貸借対照表、損益計算書)(写し可) ・ 直近年の納税証明書 | 所定 | | | |
| 4-1 | 提案書提出届 | 第4号 | 1部 | 持参又は郵送 (必着) | 5月10日(金) 午後5時まで |
| 4-2 | 提案書 ・ 「メイプルAMプラン概要版」及び「メイプルAMプランによるメイプル活用イメージ図」のドラフトにより作成すること。 ・ A4サイズを基本とし、1者1案とすること。 ・ アピールポイント等を明確にし、簡潔でわかりやすい内容とすること。 | 任意 | 一式の資料とし、書面で10部、電子データで1部 | 持参又は郵送 (必着)。電子データは電子メール又はクラウドストレージ上でのデータ共有による。 | |
| 4-3 | 実施体制等調書 | 第5号 | | | |
| 4-4 | 見積書 | 任意 | | | |

※1 持参による提出は、平日の午前9時から午後5時までの間とすること。

※2 期限内に提案書等の提出がない場合は、参加を辞退したものとみなすこと。

※3 提出された書類は、原則返却しないこと。

4 選定方法

- (1) 業務実施者の候補者の選定は、メイプルアセットマネジメントプラン設計業務審査委員会（以下「審査委員会」という。）による審査において決定するものとする。
- (2) 審査会は、非公開とする。
- (3) 審査項目、評価内容等は、下表のとおりとする。

| 審査項目 | 評価内容 | 配点 | 小計 |
|-----------------------|------------------------------------|-----|------|
| (1) 提案書 【60】 | 市のビジョン「市街地の賑わい創出」の実現が期待できるコンセプト設定か | ／10 | ／60 |
| | コンセプトのインパクトや独創性は評価できるか | ／10 | |
| | プランのドラフトは、コンセプトの実現性が期待できるものか | ／10 | |
| | 健全性や持続可能性が見込まれる提案内容か | ／10 | |
| | 市の財政負担の抑制や資金調達が期待できる提案内容か | ／10 | |
| | 将来的な民間譲渡に向け、施設の価値向上が期待できる提案内容か | ／10 | |
| (2) プレゼンテーション 【10】 | 業務や課題を理解し、説明等が分かりやすいか | ／5 | ／10 |
| | ビジョン実現に対する熱意等が感じられるか | ／5 | |
| (3) 実施体制等 【10】 | 人員配置・体制等は適当か | ／5 | ／10 |
| | 類似業務に対する実績はあるか | ／5 | |
| (4) 見積金額 【20】 | 適切な積算根拠に基づいているか | ／10 | ／20 |
| | 金額的な優位性や費用対効果が見込まれるか | ／10 | |
| 合計 | | | ／100 |

- (4) 合計得点が総得点の6割を下回るときは、選定の対象としないものとする。
- (5) 審査会で選定された設計業者の候補者は、協議の上、市と連携協定を締結すること。
- (6) 本件業務の委託契約は、当該業務委託に係る予算を確保した上で締結すること。

5 プレゼンテーションの実施

(1) 実施日時

令和6年5月中旬（日程未定） 午前10時から午後4時まで（予定）

(2) 実施場所

奥州市内で市長が指定する場所

※ オンライン会議ツール等で実施する場合あり

(3) 実施時間

1者につき40分程度（プレゼンテーションを20分、質疑応答を20分程度）とする。

※ プロジェクター及び大型モニターが必要となる場合は市が準備したものを使用し、パソコン等の機器は持参すること。

(4) プレゼンテーション

ア 内容は非公開とし、すべて録音するものとする。

イ 提案書に基づき行うこととし、追加の提案や資料配布等はできないものとする。

ウ 出席者は、3名までとする。

エ 2者以上からの提案書の提出があった場合、プレゼンテーションの順番は提案書の提出順とする。

6 参加登録者の失格

参加登録者が次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

(1) 参加資格を満たさなくなった場合

(2) 提出書類に虚偽の記載があった場合

(3) 審査の公平性に損害を与える行為があった場合

(4) 参加登録者が、契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合

(5) 提案に当たり著しく信義に反する行為があり、審査委員会が失格を認めた場合

7 民間提案に関する経費

民間提案に関する経費は、すべて参加登録者の負担とする。

8 審査結果の通知・公表

(1) 審査委員会の審査結果は、すべての参加登録者に書面により通知するものとする。

(2) 設計業者候補者の選定後、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する。この場合において、公表する事項は、次に掲げるものとする。

ア 業務等名称

イ 選定した候補者の名称及び住所

ウ 参加登録者の名称（五十音順に記載）

エ 参加登録者の得点（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 メイプルAMプランによるメイプル活用イメージ図

カ その他要領で定めた公表事項

(3) 契約の締結又は実施事業者候補者の選定に至らなかったときは、その旨を公表するもの

とする。この場合において、前項に掲げる事項は、原則として公表するものとする。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。

- (4) 設計業者候補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する。なお、開示対象文書及び開示基準については、下表のとおりとする。

【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。

別紙3 「メイプルAMプラン設計業者選定等イメージ図」

