

## 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

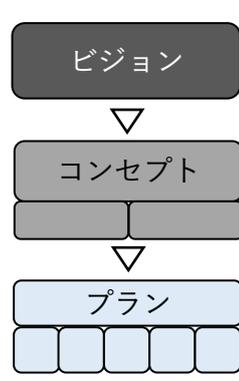
この要領は、奥州市（以下「市」という。）の水沢市街地のシンボルとして長年市民に親しまれてきた旧大型商業施設「メイプル」について、民間のノウハウや資金等を用いて賑わい創出の拠点として再生・活用するとともに、市の財政負担の抑制や将来の民間譲渡を実現するために、AMプランを設計する民間事業者を選定することに関し、必要な事項を定めるものとする。

### 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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・水沢駅の乗降客数は、コロナ禍前の2019年で3,718人/日</li> <li>・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。</li> </ul>

※ 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
<b>1stステップ 設計業者の選定等</b>	
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）
<b>2ndステップ AMプランの審査、実行等</b>	
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