

**国分寺市現庁舎用地利活用事業に係る
民間事業者募集選定アドバイザー業務委託
に関する公募型プロポーザル実施要領**

令和 6 年 1 月 12 日

国 分 寺 市

【事務局】

国分寺市政策部公共施設マネジメント課

担 当：久保 豊田 増田

住 所：〒185-8501 東京都国分寺市戸倉 1 - 6 - 1

電 話：042-325-0111（内線 498）

E-mail：ko_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

1 業務の概要

(1) 件名

国分寺市現庁舎用地利活用事業に係る民間事業者募集選定アドバイザー業務委託

(2) 事業目的

国分寺市（以下「市」という。）では、現庁舎用地の利活用にあたり、令和4年度に策定した「国分寺市現庁舎用地利活用基本計画」（以下「基本計画」という。）において、恋ヶ窪駅周辺の新たな交流を生み出し、地域住民の生活の質を向上するための複合公共施設整備事業と、隣接する敷地を民間事業者に貸し付けて民間収益施設を誘導する民間活用事業（以下、複合公共施設整備事業及び民間活用事業を総称して「本事業」という。）について、基本的な考え方と方向性を示したところである。

本業務は、本事業を適正かつ効果的に推進するため、民間可能性導入調査業務を踏まえた、民間事業者公募のための各種資料の作成・公表から事業契約までの一連の支援を実施するアドバイザー業務を委託するにあたり、広く提案を募集し、本業務について高度かつ専門的な能力を有する最適な受託者を選定することを目的とする。

上記目的を達成するため、価格以外の提案部分を総合的に評価できるプロポーザル方式により選定する。

(3) 業務内容

詳細は別添「国分寺市現庁舎用地利活用事業に係る民間事業者募集選定アドバイザー業務委託仕様書（案）」を参照

(4) 履行期間

契約締結日の翌日から令和8年3月31日まで

なお、委託業務を継続することが適当でないと認められるときは、契約書に基づき、契約を解除することがある。

(5) 履行場所

国分寺市役所（国分寺市戸倉1-6-1）

※庁舎移転後は泉町2-102-9（地番表示）

(6) 委託料上限額

39,105千円（消費税及び地方消費税を含む。）

【内訳】 令和5年度 4,600千円（消費税及び地方消費税を含む。）

令和6年度 27,603千円（消費税及び地方消費税を含む。）

令和7年度 6,902千円（消費税及び地方消費税を含む。）

ただし、この金額は契約時の予定額を示すものではなく、事業の規模を示すためのものであることに留意する。また、提案は上記委託料上限額を超えてはならない。超えた場合は失格とする。

(7) 実施方法

公募型プロポーザル方式

2 プロポーザルのスケジュール

(1) スケジュール

- ・事業者選定スケジュールは以下のとおり（予定）

| | 項目 | 期間等 |
|----|---------------------------------|--------------------------------------|
| 1 | ① 実施要領等の公表 ② 実施要領等の配布 | 令和6年1月12日（金）から 令和6年2月2日（金）まで |
| 2 | 質問受付 | 令和6年1月12日（金）から 令和6年1月18日（木）午後5時まで |
| 3 | 質問回答 | 令和6年1月22日（月）まで |
| 4 | 企画提案参加申込書等受付 | 令和6年1月23日（火）から 令和6年2月2日（金）午後5時まで |
| 5 | 第一次審査（書類審査） | 令和6年2月7日（水） |
| 6 | 第一次審査結果通知 | 令和6年2月9日（金）まで |
| 7 | 第二次審査 （プレゼンテーション・質疑審査） | 令和6年2月16日（金） |
| 8 | 第二次審査結果通知 | 令和6年2月22日（木）まで |
| 9 | 優先交渉権者との協議 （提案内容に基づく仕様書最終調整） | 令和6年2月下旬 |
| 10 | 契約締結 | 令和6年3月中旬 |

- ・事業スケジュール（予定）

| | 項目 | 期間等 |
|---|--|-------|
| 1 | 公募条件の整理 | 令和5年度 |
| 2 | 公募条件の整理，募集書類の作成 | 令和6年度 |
| 3 | 募集書類への質問に対する回答支援等，応募者提案の審査支援，審査委員会の運営支援，契約締結に係る支援，交付金申請に係る関係資料作成 | 令和7年度 |

3 公募方法

(1) 公募方法

国分寺市ホームページ，電子調達サービス

(2) 企画提案参加申込書の受付期間

令和6年1月23日（火）から令和6年2月2日（金）午後5時まで

（公表期間 令和6年1月12日（金）から令和6年2月2日（金）午後5時まで）

4 参加資格について

(1) 参加資格

本プロポーザルに参加する者は，本業務を遂行する能力を有し，参加申込書提出時点において，以下の要件を全て満たす事業者（個人での参加は不可）とする。ただし，共同企業体の場合は，構成員数は2者以内，構成員の出資比率は30%以上とし，主たる構成員は最大出資比率の構成員とし，主たる構成員は以下の全ての要件を満たしている者とし，その他の構成員は以下の①～⑧の要件を満たしているものとする。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当していないこと。
- ② 国分寺市契約事務規則（昭和40年規則第5号）第35条の規定による資格審査サービスに登録されている者であること。
- ③ 国分寺市から指名停止処分を受けていないこと。
- ④ 会社更生法，民事再生法等により更生又は再生手続を開始していないこと。
また，破産法に基づく破産手続開始の申立又は破産手続中の者でないこと。
- ⑤ 会社法（平成17年法律第86号）に基づく特別清算開始の申立てがなされていない者であること。
- ⑥ 銀行取引停止処分がなされていない者であること。
- ⑦ 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年法第77号）第2条に掲げる暴力団又は国分寺市暴力団排除条例（平成24年条例第21号）第2条に掲げる暴力団員等及びそれらの利益となる活動を行う団体でないこと。
- ⑧ 法人税，法人事業税，消費税及び地方消費税を完納していること。
- ⑨ 過去10年間（平成25年4月1日から令和5年3月31日まで）に

国又は地方公共団体の類似業務を直接受託した実績を有する者であること。現在、業務遂行している案件も含む。（類似業務とは、公共施設を含む公有地活用事業（民間収益施設整備）のアドバイザー業務（合築含む。Park-PFI 除く。）をいう。）

(2) 配置予定管理技術者の要件

- ① 本プロポーザルの公表日において、6 箇月以上の雇用関係があるもの。
- ② 共同企業体による応募の場合は、主たる構成員に属する者とする。

(3) 共同企業体による参加

共同企業体による参加をする場合は、次のとおりとする。

- ① 共同企業体とは、複数の異なる企業等が共同で事業を行うものとし、協力事業者としての関係にあたる場合を除くものとする。
- ② 共同企業体は、配置予定管理技術者が在籍する事業者を代表事業者として定めるものとし、代表事業者が手続を行うものとする。
- ③ 単独で本プロポーザルに参加しようとする者は、他の共同企業体の代表事業者又は構成事業者になることはできないものとする。
- ④ 1 事業者が複数の共同企業体の代表事業者及び構成事業者となることはできないものとする。
- ⑤ 共同企業体により参加申込みをした後においては、当該共同企業体の代表事業者及び構成事業者の変更は、原則として認めない。

(4) 制限事項

応募者 1 者につき複数の提案は認めない。

5 実施要領等の取得について

(1) 配布期間

令和 6 年 1 月 12 日（金）から令和 6 年 2 月 2 日（金）午後 5 時まで

(2) 取得方法

国分寺市ホームページ (<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/index.html>)

> 発注・入札 > 「国分寺市現庁舎用地利活用事業に係る民間事業者募集選定アドバイザー業務委託に関する公募型プロポーザルの実施について」からダウンロードすること。なお、窓口（紙）での配布は行わない。

6 企画提案の参加申込みについて

企画提案をしようとする者は、以下のとおり企画提案参加申込書を作成し、提

出しなければならない。

(1) 提出書類

企画提案参加申込書を提出する者は、次に掲げる書類等に必要事項を記入し、押印のうえ、指定された部数を提出すること。なお、完備されていない書類は一切受け付けないので留意すること。

| 番号 | 書類名 | 指定様式 ※2 | | 紙部数 | データ |
|----|--|-----------------|------|-------------|----------|
| ① | 企画提案参加申込書 ※1 | 様式第3号 | 代表者印 | 1部 | — |
| ② | 企画提案書 ※3 | 様式第4号 及び任意様式 | — | 正1部 副11部 | 1部 ※4 |
| ③ | 事業者概要 (◆) | 様式第5号 | — | 1部 | — |
| ④ | 契約実績届出書 ※5 | 様式第6号 | — | 1部 | — |
| ⑤ | 配置予定管理技術者の実績 ※6 | 様式第7号 | — | 1部 | — |
| ⑥ | 配置予定管理技術者の雇用を証明する書類の写し | 任意 | — | 1部 | — |
| ⑦ | 見積書 | 様式第8号 | 代表者印 | 1部 | — |
| ⑧ | ・直近の法人事業税（地方法人特別税を含む）の納税証明書 (◆) ・納税証明書その1（法人税） (◆) ・納税証明書その1（消費税及び地方消費税） (◆) | — | — | 各1部 | — |
| ⑨ | 共同企業体の組成を証明する書類（協定書等）の写し※7 | — | — | — | — |

書類は、①から⑧の順序で製本し、インデックスを付け、A4縦ファイルに綴ったうえで、表紙及び背表紙に「国分寺市現庁舎用地利活用に係る民間事業者募集選定アドバイザー業務委託」と記載し、提出すること。なお、正本のみ、その下に応募事業者名も記載すること。

※1 共同企業体による応募の場合、様式第3号（別添1）・（別添2）もあわせて提出すること。また、◆のある書類については、すべての構成員が提出すること。

※2 様式のサイズはA4を標準とし、A3用紙を添付の場合はZ折りとする。

※3 企画提案書は、様式第4号の留意事項に従って作成すること。

※4 電子媒体のデータは、改ざんできないPDFファイルによるものとし、C

D-R又はDVD-Rの媒体により1枚にまとめて提出すること。

※5 平成25年度から令和4年度までの間に国又は地方公共団体から直接受託した類似業務の契約内容を全て記載すること。また、案件ごとの受託契約書の写し及び受託内容が分かる資料を提出すること。

※6 平成25年度から令和4年度までの間に国又は地方公共団体から直接受託した類似業務のうち、管理技術者として担当した契約内容を全て記載すること。また、案件ごとに実績が分かる書類を添付すること。

※7 必要な場合のみ。

(2) 提出上の留意事項

- ① 様式は本実施要領によることとし、様式に合致しない場合は、受理しない。
- ② 企画提案書の提出後は、その追加及び修正は認めない。ただし、市が必要と認める場合は、追加の資料提出を求める場合がある。
- ③ 企画提案書の作成に当たっては、可能な限り具体的かつ、専門知識を有しない者でも理解できるように分かりやすい表現にまとめるとともに、見やすくなるように作成すること。
- ④ 著作権は、応募事業者に帰属する。
- ⑤ 事務局は、事業者選定の作業に必要な範囲において、複製を作成する場合がある。また、本プロポーザルに関する公表及び市が必要と認める場合には、提出された書類等を無償で使用できることとする。
- ⑥ 提出された企画提案書の返却は行わない。
- ⑦ 企業パンフレット等の提出は不要とする。
- ⑧ 企画提案のほか、契約までにかかる一切の費用は応募事業者の負担とする。

(3) 提出場所（事務局）

〒185-8501 東京都国分寺市戸倉1-6-1 国分寺市役所第3庁舎2階
政策部公共施設マネジメント課

(4) 提出期間・時間

提出期間：令和6年1月23日（火）から令和6年2月2日（金）午後5時まで

提出時間：閉庁日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

(5) 提出方法

企画提案書は、提出場所に直接、持参すること。なお、必ず事前に電話し、提出日時の確認をとること。

電話番号：042-325-0111（内線498）

電話受付時間：閉庁日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時

まで

7 質問・回答

(1) 質問書の提出

本プロポーザルに関する質問がある場合は、質問の内容を簡潔に記した「質問書」（様式第2号）を使用し提出すること。また、期間中、質問書の提出は複数回行っても差し支えないものとするが、可能な限りまとめて提出すること。

なお、以下の場合による質疑は受け付けない。

- ・電話等口頭での質問
- ・問い合わせ期間外の質問
- ・実施要領等に記載されていない事項に関する質問

(2) 提出方法（電子メールのみ）

質問は、事務局まで電子メールにより行うものとする。

事務局：国分寺市役所 政策部公共施設マネジメント課

メールアドレス：ko_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

送付件名：【質問書】国分寺市現庁舎用地利活用事業に係る民間事業者募集選定アドバイザー業務委託

なお、電子メールの送信後に、送信した旨を事務局まで電話で連絡し到達確認を行うこと。

電話番号：042-325-0111（内線498）

電話受付時間：閉庁日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで

(3) 提出期間

令和6年1月12日（金）から令和6年1月18日（木）午後5時まで（必着）

(4) 回答方法

受付した質問に対しては、令和6年1月22日（月）までに国分寺市ホームページで質問内容と合わせて全てまとめたものを公表する。その際、質問者の情報は一切公表しない。また、個別での回答もしない。

8 審査方法及び審査結果の発表

(1) 審査

業務候補者の選定にかかる審査（第一次審査及び第二次審査）は、「国分寺市現庁舎用地利活用事業に係る民間事業者募集選定アドバイザー業務委託事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が行う。

(2) 選定方法

本プロポーザルの選定は、第一次審査で提出された書類を採点方式により審査した後、第二次審査においてプレゼンテーション及び質疑で総合的に評価し、優先交渉権者を選定する。

① 第一次審査（書類審査）

- ・第一次審査は、企画提案参加申込書を提出し、企画提案書等を提出した者のうちから、書類審査により第二次審査対象となる者を選考する。
- ・選定者数は、得点の高い順に上位3者以内とする。3位の得点である参加者が2者以上となった場合は、見積価格の低い順に選定し、見積価格も同額である場合は審査委員会の決定によるものとする。
- ・審査委員会は非公開とする。
- ・第一次審査終了後、応募事業者全てに対して事務局から令和6年2月9日（金）までに様式第9号で電子メールにて通知する。併せて、第二次審査の日時等についても通知する。
- ・公平性の確保のため、企画提案書に応募事業者名を記載せず、整理番号で審査を行う。

② 第二次審査（プレゼンテーション及び質疑）

- ・第二次審査は、第一次審査通過者がプレゼンテーションによる説明などを行い、審査委員会が質疑を実施し、優先交渉権者を選定する。なお、最高得点者が2者以上の場合は、見積額の低い参加者を選定する。見積額も同額である場合は審査委員会の決定によるものとする。
- ・審査委員会は非公開とする。
- ・実施日は令和6年2月16日（金）を予定しているが、場所や時間については通過者に対し別途通知する。なお、応募事業者の都合により変更はできない。
- ・優先交渉権者1者、次席者1者を選定する。
公平性の確保のため、企画提案書に応募事業者名を記載せず、整理番号で審査を行う。

(3) 事業者説明方法

- ① 企画提案書に基づきプレゼンテーションの説明及び審査委員による質疑を行う。
- ② 企画提案書に基づくプレゼンテーションの説明は20分以内とし、質疑は20分以内とする。（準備は5分以内とし、プレゼンテーションの時間に含まないものとする。）また、プロジェクター（機器：EPSON・プロジェクター 型番：EB-1780W）及びスクリーンを会場に設置した状態とするので、その他、必要な備品（パソコン等の機器）は、応募事業者で用意のうえ、開始時間までに

設定を行うものとする。

- ③ 出席者は4名以内（機器の準備及び操作をする者も含める）とし、配置予定管理技術者は必ず出席すること。
 - ④ プレゼンテーションの説明及び質疑は配置予定管理技術者が主となって行うこと。
 - ⑤ 使用する資料は企画提案書に記載した内容をパワーポイント等にて表現したもののみとし、追加提案の説明及び追加資料の配布はできないものとする。なお、それら以外の資料を使用した場合は失格とする。
 - ⑥ 動画、音声等を使用してはならない（ただし、プレゼンテーション用ソフト等におけるアニメーション効果の使用については、この限りでない）。
 - ⑦ 応募事業者は、審査時の説明に際して、社名を伏せることとする。そのため、審査時に会社名等が特定できるような衣類やバッジ等は着用しないものとする。
 - ⑧ プレゼンテーションの順番は、企画提案書の受付日順とする。
 - ⑨ 上記に該当しない事項については、すべて審査委員会の決定によるものとする。
- (4) 優先交渉権者1者選定方法

第二次審査では、プレゼンテーション及び質疑の内容を基に審査委員会の委員が審査項目での評価を行い、全ての審査が終わったところで、第二次審査の対象者全てを講評し、第一次審査及び第二次審査の合計得点の最も高い者を優先交渉権者として選定し、次点の判定をした者を次席者として選定する。この場合、優先交渉権者及び次席者ともに得点が総合点数の6割以上であることを条件とする。なお、合計得点と同点である参加者が2者以上となった場合は、見積価格の低い順に選定し、見積価格も同額である場合は審査委員会の決定によるものとする。

(5) 審査結果の通知・公表

審査委員会終了後、結果を令和6年2月22日（木）までに様式第10号で電子メールにて通知する。併せて、市のホームページで公表する。

(6) 審査結果に係る説明

優先交渉権者にならなかった者は、その理由について次のとおり書面（任意様式）により国分寺市に対し、説明を求めることができる。国分寺市は、前述の者から説明を求められたときは、速やかに理由説明書等により通知する。

- ・提出期限は、結果通知日の翌日から起算して7日（閉庁日を除く）以内。
- ・受付時間は、閉庁日を除く午前9時00分から午後5時まで。
- ・提出場所は、事務局へ持参提出のこと。

(7) 失格事項

次に該当する者は、失格とする。

- ① 提出書類等，本プロポーザルに関して虚偽の事実が判明した者
- ② プロポーザル企画提案参加申込書が提出されていない者
- ③ 提出書類の作成及び提出方法，提出期限を守らない者
- ④ 許容された表現以外の表現方法が用いられている者
- ⑤ 提出書類等に関し故意に応募事業者が判別できるようにした者
- ⑥ 参加資格がなく提出書類を提出した者
- ⑦ 審査委員会委員又は事務局関係者に対し本件に関する不正な接触を求めた者
- ⑧ 審査において，指定された時間に遅れた者
- ⑨ 第三者の著作権を侵害する提案をした者
- ⑩ その他，審査委員会が不適格と認めた者

9 審査項目

評価基準

| 審査項目 | 細項目 | 審査内容 | 配点 |
|------|---------------|---|----|
| 実績評価 | 企業の業務実績 | ・企業において，過去 10 年間（平成 25 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日）に，国又は地方公共団体の類似業務（※ 1）を直接受託した実績が十分にあるか | 10 |
| | 配置予定管理技術者の実績 | ・配置予定管理技術者において，過去 10 年間（平成 25 年 4 月 1 日から令和 5 年 3 月 31 日）において，国又は地方公共団体の類似業務（※ 1）に直接携わった実績が十分にあるか（※ 2） | 10 |
| 価格評価 | 本業務に係る見積価格 | 本業務に係る見積価格 | 10 |
| 内容評価 | 業務の実施方針及び業務工程 | ・「国分寺市現庁舎用地利活用基本計画」，「恋ヶ窪駅周辺エリアのまちづくりの方向性」及び仕様書（案）を十分に理解した実施方針であり，国分寺市とアドバイザー事業者の役割分担が明確であるか ・業務工程が具体的かつ実現可能なスケジュールで，工程上のポイントや留意点が具体的に示されているか | 10 |
| | 事業スキームの構築 | 事業スキームの構築にあたり，市のメリット及びデメリットを踏まえた検討方法が示されているか | 10 |

| | | | |
|------|--------------------|--|----|
| | 市場調査の実施方法 | <ul style="list-style-type: none"> ・調査方法に具体性があるか ・調査に必要な情報やネットワークを持っているか ・マーケットサウンディングの調査結果（各種データをはじめとする必要な情報の整理、分析の可視化）を本業務に有効に活用できる提案であるか | 15 |
| | 民間事業者の優れた提案を引き出す方策 | <ul style="list-style-type: none"> ・市場調査を踏まえた貸付条件の整理がされた提案であるか ・「国分寺市現庁舎用地利活用基本計画」，過去の市民意見及び近隣状況等が反映された提案であるか ・民間事業者の創意工夫やノウハウを引き出す提案であるか | 15 |
| | 業務内容における支援方法・体制 | <ul style="list-style-type: none"> ・仕様書(案)「5業務の内容（1）～（7）」における支援方法・体制が具体的かつ適切な提案であるか | 10 |
| 全体評価 | 資料作成能力 | <ul style="list-style-type: none"> ・企画提案書は，提案内容がわかりやすいよう整理された文章表現，レイアウト等になっているか | 5 |
| | 説明能力 | <ul style="list-style-type: none"> ・配置予定管理技術者の説明は，提案内容が理解しやすいよう表現や説明に工夫がみられ，かつ，質疑に対して誠実に対応しているか | 5 |

※1 類似業務とは，公共施設を含む公有地活用事業（民間収益施設整備）のアドバイザー業務（合築含む。Park-PFI 除く。）をいう。

※2 ・配置予定管理技術者は，本業務を実質的に担当するものとし，業務完了まで原則として変更できないものとする。

・実績のない管理技術者を配置する場合は，業務遂行に支障がないよう体制を整えること。

実績評価点，内容評価点及び全体評価点は次のように判定する

| | |
|------------|----|
| 大変優れている | 5点 |
| 優れている | 4点 |
| 適切である | 3点 |
| やや劣っている | 2点 |
| 劣っている | 1点 |
| 説明なし，要件未充足 | 0点 |

10 その他

(1) 契約方法

① 優先交渉権者との契約の流れについて

市は優先交渉権者に選定された者と協議し、委託業務に係る仕様を確定させる。

② 契約交渉及び見積書の提出

市は優先交渉権者に選定された者と契約交渉を行い、見積徴収を行う。

③ 合意に至らなかった場合

優先交渉権者と契約条件等で合意に至らなかった場合、本プロポーザル終了後に失格事項に該当することが判明した場合、又は地方自治法施行令第167条の4の規定のいずれかに該当する場合には契約締結を行わないこととし、次席者と契約締結の交渉を行う。

④ 業務委託契約に関する事項

契約は、国分寺市契約事務規則の規定による。

⑤ 費用の負担

契約に当たって協議に要する費用は、優先交渉権者の負担とする。また、次席者との契約締結交渉を行う場合には、協議に要する費用は次席者の負担とする。

(2) その他

① 本プロポーザルにおいて使用する言語は日本語、通貨の単位は円とする。

② 本プロポーザルに提出された書類の提出後における内容の変更は認めない。

③ 本募集は、1者以上をもって成立とする。第一次審査及び第二次審査の合計点数の最も高い応募者を優先交渉権者とする。この場合、総合点数の6割以上であることを条件とする。

④ 市は、提案書について本プロポーザルに参加した企業等からの申請又は国分寺市情報公開条例に基づく申請があった場合、同条例に基づき、公開・非公開の判断を行う。

⑤ 提出された書類は、選考作業に必要な範囲等において複製する場合がある。

⑥ 提出された書類等一式は、返却しない。

⑦ 提案書に記載された配置予定管理技術者は、病休・退職・死亡など極めて特別な理由を除き変更することはできない。変更することがやむを得ない場合は、市の承諾を得ること。

⑧ 優先交渉権者は市のホームページで公開する。

⑨ 本プロポーザルの作成のために市より受領した資料は、市の了解なく公表・使用することはできない。

⑩ 提出書類の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法の規定により認め

られた場合を除き，当該第三者の承諾を得ること。また，第三者の著作権に関する責めは使用した応募事業者が全て負うこと。

- ⑪ 審査結果についての異議申し立ては認めない。
- ⑫ 企画提案参加申込書提出以降において，本プロポーザルへの参加を辞退する場合は，速やかに様式第1号により辞退の申し出を行うこと。