

平成27年度
草津川跡地テナントミックス事業推進支援業務

企画提案及び事業推進者選定要領

【募集期間】

参加表明書：平成27年4月 1日（水）～平成27年4月15日（水）

企画提案書：平成27年4月15日（水）～平成27年4月22日（水）

滋賀県草津市草津二丁目5番13号

草津まちづくり株式会社

1. 業務の概要

1-1. 業務名

草津川跡地テナントミックス事業推進支援業務

1-2. 業務の目的

草津市は、草津川跡地の一部区間（JR琵琶湖線から草津川橋）を、「人と人の交流」をテーマに、「うるおい」と「にぎわい」のある空間として、四季折々に楽しめる様々な庭園を始め、様々なイベントに活用できる広場空間と集客力のある商業施設を配する計画をしている。JR草津駅周辺の商店街や隣接する東海道・草津宿エリアの活性化と一体的に、市内外の人々が集い、楽しめる、新たな賑わいの空間として、平成29年春先の開業を予定している。

弊社は、本事業計画の中で、商業施設部分の敷地を草津市より借り受け、建物を建設し、テナントへ賃貸する、いわゆるディベロッパーの役割を担う予定である。

本業務は、アイデアやデザイン力の優劣を問うものではなく、本件の特徴的な立地特性を踏まえた上で、持続的に成立が可能な商業施設の整備計画、運営計画の策定支援を行うとともに、具体的なテナントリーシングを通じた本商業施設への具体的な出店テナントの募集・誘致支援やディベロッパーに対する運営サポートを行うことを目的とする。

1-3. 業務場所および関連業務場所



1-4. 業務内容

詳細は、別途「特記仕様書」に定める。

1-5. 履行期間

契約締結日 ～ 平成28年3月15日

1-6. 事業規模

本業務の事業規模は1,400万円（税込）を限度とする。

2. 企画提案及び事業推進者選定審査について

2-1. 趣旨

本件「企画提案および事業推進者選定審査」（以下「本企画提案等審査」と言う。）は、草津まちづくり株式会社が上記に掲げる業務目的を達成するため、本業務を遂行できる最も適切な事業者の選定を目的に行うものであり、選定委員会が最も適切であると判断する者を委託先として選定する。

2-2. 審査方法

本企画提案等審査は、参加事業者より提出された企画提案書類により行う。

審査は、「草津川跡地テナントミックス事業推進支援業務委託者選定委員会設置要綱」による選定委員会において審査を行う。

3. 実施スケジュール

平成27年

4月1日（水）

（約2週間）

4月15日（水）

（1週間）

4月22日（水）

4月28日（火）

4月30日（金）

<ul style="list-style-type: none"> 本企画提案等審査実施の公表 (草津まちづくり株ホームページ) 本選定要領の配布 (ホームページよりダウンロード) 参加表明書類の募集開始
<ul style="list-style-type: none"> 参加表明書類の提出締切 企画提案書類の募集開始
<ul style="list-style-type: none"> 企画提案書類の提出締切
<ul style="list-style-type: none"> 審査の実施 (書類審査)
<ul style="list-style-type: none"> 審査結果通知
<ul style="list-style-type: none"> 契約の締結 (委託期間:平成28年3月15日まで)

<ul style="list-style-type: none"> 本選定要領 特記仕様書
<ul style="list-style-type: none"> 参加表明書 (様式-1) 会社概要 (自由様式) 業務実績 (様式-2) 実施体制 (様式-3①) 配置担当者の経歴 (様式-3②③)
<ul style="list-style-type: none"> 企画提案書表紙 (様式-5) 業務の概要 (自由様式) 業務の実施体制 (自由様式) 業務の実施の流れ (自由様式) 本業務の実施に向けた貴社独自の手法や企画提案 (自由様式) 類似業務についての業務実績 (自由要様式)

4. 提出書類について

4-1. 参加表明書類

本企画提案等審査に参加しようとする者は、参加表明書類（参加表明書、会社概要、業務実績、実施体制、配置担当者の経歴）を参加表明書類の提出期間中に提出すること。

4-2. 企画提案書類

本企画提案等審査に参加しようとする者は、企画提案書類（企画提案書、経費見積書）を企画提案書類の提出期間中に提出すること。

4-3. 提出部数

参加表明書類は正本を1部とし、企画提案書類は正本を1部、写しを9部とする。

なお、押印は正本1部とし、残りはそのコピーとする。提出書類の返却はしない。

4-4. 提出方法

書類の提出は持参とする。(郵便およびEメールでは受け付けない。)また、提出期間についてはそれぞれの対象項目を参照のこと。

4-5. 提出様式

指定様式のあるものについては別紙指定様式により作成し、自由様式のものについては、必要に応じ図表等を使用して簡潔で分かりやすいものとする。企画提案書のサイズはA4版およびA3版折り込みとし、A3版折り込みは2ページカウントとする。また、文字サイズは10ポイント以上とする。(ただし、図表等に関してはその限りではない。)

5. 参加資格

本企画提案等審査に参加しようとする者は、業務実績および配置予定担当者について下記の条件について満足していること。

5-1. 業務実績(様式-2)

参加資格者は、商業施設ディベロッパーに対する運営面や経営面でのコンサルティング業務の実績があり、かつ、滋賀県内の市場状況(マーケット)について精通し、過去に以下の本業務と同種の業務実績または本業務と類似する業務実績を有していなければならない。

【本業務と同種の業務】

都市公園内における商業施設の計画作成およびテナントリーシング

【本業務と類似する業務】

ショッピングセンター(SC)等の複合商業施設の計画作成およびテナントリーシング

5-2. 配置予定担当者

【実施体制および配置予定担当者の経歴】(様式-3①)

- ① 本業務に配置予定の全体管理者および業務担当者について、氏名、所属・役職及び担当する分担業務の内容を記載すること。
- ② 提出者以外の企業等に所属する者を担当者として配置しようとする場合には、その者が所属する企業名等を所属・役職欄に明記すること。

【配置予定担当者の経歴等】(様式-3②③)

- ① 配置予定の管理者および担当者について作成すること。
- ② 配置予定担当者1名につき1枚で作成すること。
- ③ 「同種又は類似業務経歴」については、どのような業務に従事したかを簡潔に記載すること。
- ④ 「手持ち業務の状況」については、既に契約したもの、及び、契約する予定のものを含め、業務名、発注機関、履行期間、契約金額について記載すること。

6. 参加表明書類について

6-1. 参加表明書（様式-1）

参加表明書は、様式-1に必要事項を記載すること。

6-2. 会社概要（自由様式）

会社概要は自由様式であり、下記の必要事項を記載すること。

①会社概要が確認できること。

6-3. 業務実績（様式-2）

業務実績は、様式-2に必要事項を記載すること。

業務実績を証明する書類（契約書、業務仕様書等の写し）を添付すること。

6-4. 実施体制および配置予定担当者の経歴（様式-3）

実施体制および配置予定担当者の経歴は指定様式であり、様式-3に必要事項を記載すると共に

各配置予定担当者の業務経歴について証明する書類を添付すること。実績数は最大5件とする。

6-5. 提出先

草津まちづくり株式会社

〒525-0034 草津市草津二丁目5番13号 青木ビル1階

電話：077-564-5888 FAX：077-564-5885

※本件に関する問い合わせ対応時間：午前10時～12時、午後1時～6時（土日・祝日を除く）

6-6. 提出期間

平成27年4月1日（水）～平成27年4月15日（水）午後3時までに持参すること。（土日・祝日を除く）

7. 質疑について

7-1. 質疑提出様式（様式-4）

本企画提案等審査に関する質問は、様式-4に必要事項および質問事項を記載すること。

7-2. 質疑提出先

草津まちづくり株式会社

〒525-0034 草津市草津二丁目5番13号 青木ビル1階

電話：077-564-5888 FAX：077-564-5885

Eメール：info@kusatsu-machizukuri.co.jp

※本件に関する問い合わせ対応時間：午前10時～12時、午後1時～6時（土日・祝日を除く）

7-3. 質疑期間

平成27年4月1日（水）～平成27年4月14日（火）午後3時まで（土日・祝日を除く）

7-4. 回答

平成27年4月14日（火）午後6時まで随時メールにて回答を行う。

8. 企画提案書類について

8-1. 企画提案書（様式-5）

企画提案書は、下記に従い必要事項を記載すること。

- ① 企画提案書表紙（様式-5）を添付すること。
 - ② 別紙「特記仕様書」を確認の上、以下の各項目について提案すること。
 - 1) 業務の概要（A4版、1ページ以内）
 - 2) 業務の実施体制（A4版、4ページ以内）
 - 3) 業務の実施の流れ（A4版、2ページ以内）
 - 4) 本業務の実施に向けた貴社独自の手法や企画提案（A4版、4ページ以内）
 - ・本業務を実施するにあたり効果的・有効的と考えられる手法について提案ください。
 - ・本件土地に関する立地評価と事業化が成立する商業施設の方向性について、貴社の企画を提案ください。
 - 5) 類似業務等についての業務実績（A4版、1ページ以内）
- （注）企画提案については、1-6の事業規模以内で行うこと。

8-2. 経費見積書（自由様式）

経費見積書は自由様式であり、下記の必要事項を記載すること。

- ① 本業務の遂行に必要な経費を見積もった見積書。
- ② 見積項目について、それぞれの内訳の分かる内容とすること。
- ③ 見積書に必ず代表者印を押印すること。
- ④ 契約決定に当たっては、見積書に記載された金額に当該金額の100分の8に相当する金額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額）をもって契約額とするので、見積者は、消費税に係る課税業者であるか免税業者であるかを問わず、見積もった金額の108分の100に相当する金額を見積書に記載すること。

8-3. 提出先

草津まちづくり株式会社

〒525-0034 草津市草津二丁目5番13号 青木ビル1階

電話：077-564-5888 FAX：077-564-5885

※本件に関する問い合わせ対応時間：午前10時～12時、午後1時～6時（土日・祝日を除く）

8-4. 提出期間

平成27年4月15日（水）～平成27年4月22日（水）午後3時まで（持参すること。（土日・祝日を除く）

9. 審査について

提出された企画提案書類を基に評価点を算出する。また、点数配分は次のとおりとする。

《採点基準》

- | | |
|-------------------|-------|
| ① 業務の概要 | : 5点 |
| ② 業務の実施体制 | : 5点 |
| ③ 業務の実施フロー | : 5点 |
| ④ 本業務の実施に向けた手法や提案 | : 20点 |
| ⑤ 業務実績 | : 10点 |
| ⑥ 見積金額 | : 5点 |

10. 審査結果の理由説明について

審査結果についての理由の説明は、審査結果通知日から5日以内に説明要求書を持参した場合に限り有効とし、その者に対して理由書を書面で交付する。

11. 本件審査に瑕疵がある場合

本件審査に瑕疵が判明した場合は、下記の要領で処分および確認・審議を行うものとする。また、下記以外の事項で瑕疵が判明した場合は、その都度、審議の上、対応を考えるものとする。

- ① 参加事業者の提出書類もしくは提出期限または申告内容等に瑕疵があることが判明した場合は、その瑕疵について審議の上、参加事業者の取り扱いについて決定を行う。
- ② 発注者は、必要に応じて前項の瑕疵について参加事業者に個別にヒアリングを行うことができるものとする。
- ③ 発注者は、参加事業者の瑕疵が重大または悪質であり、本件審査の公正性および公平性を著しく損なう恐れがあると認める場合は、受託事業者選定につき既に決定した事項を取り消すことができる。

12. 失格条件

参加事業者および受託事業者と決定した事業者に、次に掲げる事由が生じた場合は、本企画提案等審査への参加資格または受託事業者の決定を取り消す。

- ① 本選定要領の5. 参加資格に規定する本企画提案等審査への参加資格のいずれかを欠くこととなった場合
- ② 企画提案書等の作成に係る不正行為が認められた場合
- ③ 本選定要領の1-6. 事業規模に定める限度額を超過した見積書を提出した場合

13. 次順位者の繰上げ

発注者は、受託事業者に委託契約を履行することができない何らかの事由が発生した場合は、本企画提案等審査において次順位以下となった事業者のうち、評価等が上位であったものから順に業務委託についての交渉を行うことができる。

14. 委託契約

契約締結期間は、審査結果を通知した日から10日以内に契約を締結すること。

なお、本業務は草津市の補助事業として実施するものであることから、草津市からの補助金交付決定が得られていない場合は、上記「審査結果を通した日」を「交付決定を受けた日」と読み替える。

15. その他

- ① 本企画提案等審査への参加に要する経費については提案事業者が負担する。
- ② 企画提案書類の内容は特記仕様書の一部とし、契約の履行に当たってはこれを遵守すること。

付則

- ① この要領は、平成27年3月31日より施行する。
- ② この要領は、本企画提案等審査が完了したときにその効力を失う。

参 加 表 明 書

平成 年 月 日

草津まちづくり株式会社
代表取締役 伊勢村 恭司 様

住 所
商号又は名称
代 表 者 名

印
®

「草津川跡地テナントミックス事業推進支援業務」に係る企画提案及び事業推進者選定要領の内容を了承し、本件本企画提案等審査に参加します。

なお、提出書類の内容については、事実と相違ないことを誓約します。

※本件に関する連絡先

所 属 部 署：
担 当 者 名：
メー ル ア ド レ ス：
電 話 番 号：
F A X 番 号：

業務実績 (過去5年の同種、類似業務実績)

業務分類	同種業務、類似業務：	同種業務、類似業務：	同種業務、類似業務：
業務名			
対象事業等の規模			
契約金額			
履行期間	平成 年 月 日 ～平成 年 月 日	平成 年 月 日 ～平成 年 月 日	平成 年 月 日 ～平成 年 月 日
発注機関名 住 所 電話番号			
業務の概要			
業務の技術的特徴			

注1：業務分類には、本選定要領の5-1. 業務実績において定義した同種又は類似業務を示すこと。

注2：業務の概要および業務の技術的特徴については、具体的に記述すること。

注3：業務実績が元請けで受注したもの以外を記入する場合、元請けへ発注した機関、元請業者名の両方を記入すること。

注4：業務実績が多数ある場合は、様式をコピーして使用すること。

実施体制および配置予定担当者の経歴

業務実施体制

	予定担当者氏名	所属・役職	担当する分担業務の内容
全体管理者			
業務担当者	1)		
	2)		
	3)		
	4)		
	5)		

注1：氏名にはフリガナをふること。

注2：担当者欄不足の場合は、適宜、行を追加すること。

配置予定担当者（全体管理者）の経歴等

管理者の経歴

氏名	生年月日
所属・役職	
保有資格	

同種又は類似業務経歴（実績 件）

業務名	業務概要	発注機関	履行期間
	(者として従事)		
	(者として従事)		
	(者として従事)		
	(者として従事)		
	(者として従事)		

手持ち業務の状況 本件企画提案提出時点

業務名	発注機関	履行期間	契約金額
(1)			
(2)			
(3)			

注1：同種又は類似業務経歴の実績件数は、過去5年間で最大5件の実績業務数を記入する。

注2：同種又は類似業務経歴の業務概要欄（ 者として従事）には、従事形態（管理・担当）を記述する。

配置予定担当者（業務担当者）の経歴等

担当者の経歴

氏名	生年月日
所属・役職	
保有資格	

同種又は類似業務経歴（実績 件）

業務名	業務概要	発注機関	履行期間
	(者として従事)		
	(者として従事)		
	(者として従事)		
	(者として従事)		
	(者として従事)		

注1：同種又は類似業務経歴の実績件数は、過去5年間で最大5件の実績業務数を記入する。

注2：同種又は類似業務経歴の業務概要欄（ 者として従事）には、従事形態（管理・担当）を記述する。

質 問 書

平成 年 月 日

草津まちづくり株式会社 御中

会社名

項 目	内 容

※本件に関する連絡先

所 属 部 署 :

担 当 者 名 :

メー ル ア ド レ ス :

電 話 番 号 :

F A X 番 号 :

企 画 提 案 書

業 務 の 名 称	草津川跡地テナントミックス事業推進支援業務
-----------	-----------------------

履 行 期 限	契約日 ~ 平成28年3月15日
---------	------------------

表記の業務について、企画提案書を提出します。

平成 年 月 日

草津まちづくり株式会社
代表取締役 伊勢村 恭司 様

住 所
商号又は名称
代 表 者 名



※本件に関する連絡先

所 属 部 署 :
担 当 者 名 :
メー ル ア ド レ ス :
電 話 番 号 :
F A X 番 号 :