

**調布市クリーンセンター跡地活用事業  
事業者公募プロポーザル募集要項**

令和元年 8 月

調 布 市

# 目次

第1	事業の概要	1
1	事業名称	1
2	事業の目的	1
3	事業用地等	1
4	事業スキーム	2
5	施設整備の計画条件等	3
6	土地の貸付条件	5
7	市が賃借する公共施設機能部分の借受条件	6
8	提案施設及び市が借り受ける公共施設機能の設計，建設に関する条件	7
9	市が運営する公共施設機能部分の運営・管理に関する条件	7
10	市と事業者の業務分担	8
11	事業スケジュール（予定）	8
第2	募集要項の位置付け	9
第3	事業者の募集に関する事項	10
1	事業者の募集方式	10
2	募集スケジュール（予定）	10
3	応募の手續	10
4	参加辞退	12
第4	応募資格に関する事項	13
1	応募者の構成等	13
2	参加申込者の資格要件	13
3	応募法人及び応募グループの構成員の制限	14
第5	提案の選定に関する事項	15
1	審査委員会の設置	15
2	選定方法	15
3	プレゼンテーションの概要	16
4	選定結果の公表	16
第6	契約に関する事項	17
1	本事業の契約の枠組み	17
2	事業者等の契約上の地位	17
3	事業計画の変更	17
4	施設の用途指定	17
5	保証金	17
6	権利制限等に関する事項	18
7	損害賠償	18
8	解除に関する事項	18
9	違約金	18
10	契約の成立	19
第7	その他の事項	20
1	その他の留意事項	20
2	情報公開及び提供	20
3	事務局	20

# 第1 事業の概要

## 1 事業名称

調布市クリーンセンター跡地活用事業（以下「本事業」という。）

## 2 事業の目的

調布市（以下「市」という。）では、北部地域の市民サービスの充実や市民活動の発展促進など、総合的な観点からまちづくりを推進するため、クリーンセンター移転後の跡地活用に当たっては、地域要望を踏まえつつ、行政課題の解決に資する機能を整備するとともに、市有地を活用した公民連携事業として、効果・効率的な施設整備及び運営を行うこととしている。

また、本事業においては「地域社会における高齢者の社会参加と生きがいづくり、健康づくりの場の確保のほか、多世代交流、地域交流の発展促進に寄与するとともに、福祉、安全安心、地域コミュニティなど地域の多様なニーズに応じたサービスを提供していくこと」を施設の全体コンセプトとして位置付け、事業目的の達成に向けて取組を推進することとしている。

## 3 事業用地等

### (1) 事業用地の概要

本事業を実施する事業用地の概要は以下の表のとおりとする。

所在地	調布市深大寺東町7丁目45番地3, 同番地4, 同番地5, 同番地6, 46番地1, 同番地2, 同番地3, 同番地4, 47番地1, 同番地2		
地目	雑種地	地積(実測)	3,944.19㎡
都市計画区域	市街化区域	用途地域	準工業地域
指定建ぺい率	60%	指定容積率	200%
地域地区	準防火地域	高度地区	25m第二種高度地区
道路の状況	三方が道路に接面(東側幅員約6m, 西側幅員約16m, 南側幅員約30m)		
その他	現在、敷地中央部を南北に分断する形で通路(ふじみ衛生組合用地)が存在するが、当該通路については調布市が取得のうえ、事業用地に含めて一体的に利用する。 なお、敷地北側には東西方向の歩行者用通路を確保することを要求水準としている。		

【事業用地図】



(2) 既存施設・工作物について

現在，事業用地には既存施設があるが，管理上必要となるフェンスや擁壁等を除き，事業用定期借地権設定契約までに市が撤去する。

なお，事業用地には，缶プレスの機械工場の建物基礎及び高尺フェンスの基礎が残置されている。施設建設に支障となる場合は，事業用定期借地権設定契約を締結した事業者（以下「事業者」という。）が撤去するものとする。ただし，三鷹通り側の樹木（白樺5本）については，保存すること。

(3) 地中障害物について

事業用地に埋設配管等が存在した場合，代表構成員が撤去等の対策を講じることとする。ただし，市が当該埋設配管等について通常想定されない地中障害物と判断した場合は，別途協議するものとする。

また，地中障害物の有無等を確認するために代表構成員が調査を実施する場合，その調査に要する費用は，原則として全て代表構成員が負担することとする。

(4) 事業用地の土壤汚染調査結果

クリーンセンター跡地の土地利用履歴等より，土地利用に起因する土壤汚染が存在する可能性は小さいと評価しているが，今後，クリーンセンター跡地に現存する建物等の解体・整地工事に伴う都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）及び土壤汚染対策法に基づく届出や報告，並びに当該法令等で要求される対応を行う予定としている。

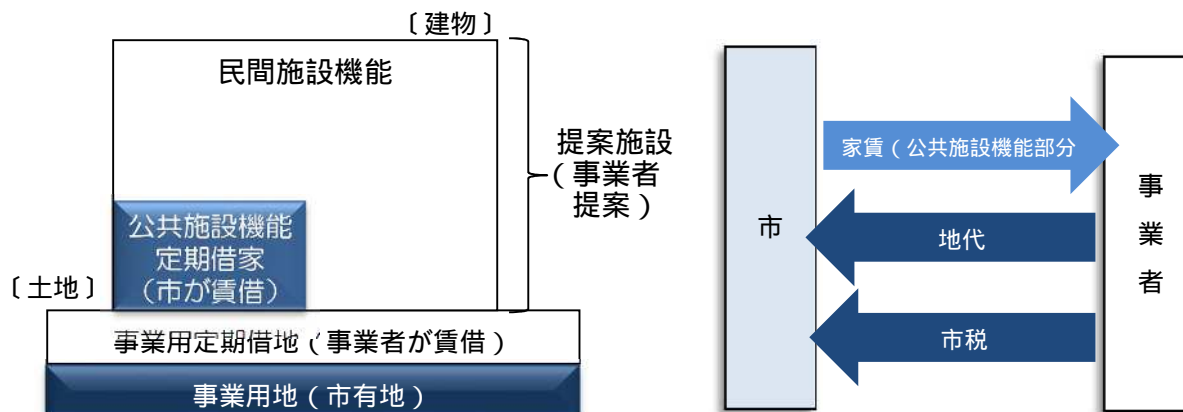
なお，本契約締結後に，事業用地に土壤汚染が発見され，かつ，事業者が市に書面で通知した場合は，当該土壤汚染に起因して生じた事業者の追加的な費用又は損害について，市は合理的な範囲でこれを負担するものとする。ただし，事業者の責めに帰すべき事由による場合は，この限りではなく，全て事業者の責任とする。

## 4 事業スキーム

本事業では，事業用地に市が事業用定期借地権を設定し，事業者が事業用地を賃借のうえ，市が示す施設整備の計画条件等に基づき，自らの資金で施設を整備・所有し，維持管理・運営を行う。また，市は事業者から公共施設機能部分を賃借し，運営する。

事業者は，公共施設機能も含め，提案施設の設計，建設を行うとともに提案施設の維持管理，運営を行う。ただし，公共施設機能部分については，修繕，更新（設備含む）を除き，市が保守，運営を行う。

【土地建物権利関係図】



## 5 施設整備の計画条件等

北部地域における市民サービスの充実や市民活動の発展促進など、総合的な観点からまちづくりを推進するため、以下の施設の全体コンセプトを踏まえた事業者の提案に基づき、事業者が建物の建設・運営・維持管理等を行う民設民営による事業を実施する。

なお、以下の基本機能については、市が建物の一部を賃借し、公共事業として実施する。

### (1) 施設の全体コンセプト及び施設機能等の内容

#### ア 施設の全体コンセプト

地域社会における高齢者の社会参加と生きがいづくり、健康づくりの場の確保のほか、多世代交流、地域交流の発展促進に寄与するとともに、福祉、安全安心、地域コミュニティなど地域の多様なニーズに応じたサービスを提供していくこと。

なお、応募者は企画提案書等を提出する際に、実際に導入しようとする施設の全体コンセプトを分かりやすく記載すること。

#### (ア) 基本機能の概要

基本機能は、高齢者が集まれる場及び地域が交流できる場を想定しており、整備内容は以下の表のとおりとする。

なお、基本機能については、必ず整備する必要がある。

基本機能【公共施設機能】		市が建物の一部を賃借し、市の事業として実施	
機能		施設規模・内容等	
導入必須	高齢者の社会参加・地域交流	高齢者が集まり活動できる機能（温浴施設、趣味活動が出来るスペース等）、多様なサービスによる心身の健康増進を促すサービス及び地域コミュニティ活動の拠点となるスペース	必要床面積は400㎡とする。詳細は要求水準書に記載
	多世代交流・地域交流		

(イ) 付加機能の内容

付加機能部分については、上記コンセプトを踏まえ、地域のまちづくりに資するものとして、導入する機能（誘導・自由提案機能）を以下の表のとおりに想定している。

なお、超高齢社会ニーズへの対応・健康増進機能については、診療所（内科、整形外科、小児科又は耳鼻科）、健康づくり・介護予防活動やリハビリ活動ができる施設を一つ以上導入すること。多世代交流・地域交流・にぎわい創出機能についても、必ず一つ以上の施設を導入したうえで、さらに地域のまちづくりに資する機能を自由提案することで、施設の全体コンセプトの実現を図ること。ただし、本事業において導入を不可とする機能も想定している（(ウ) 導入不可機能の概要を参照のこと）。

機能		施設内容等
必須	超高齢社会ニーズへの対応・健康増進（医療と介護の連携）	・高齢者が安心して暮らせるよう医療と介護の連携が図れる診療所施設（内科、整形外科、小児科又は耳鼻科の診療科目のうち3科まで） ・健康づくり・介護予防活動やリハビリ活動ができる施設
必須	多世代交流・地域交流・にぎわい創出	・地域の子育て世帯に対する支援施設 ・室内子ども遊び場施設 ・多世代交流や地域のにぎわい創出に資する施設 ・子ども・若者を対象にした様々な分野の活動を支援するスペース
自由	地域のまちづくりに資する機能	上記以外で、生活の利便性や市民サービスの向上、安全・安心など、地域のまちづくりに資する施設・機能

(ウ) 導入不可機能の概要

< 導入不可機能 > 本事業において導入を不可とする機能
<ul style="list-style-type: none"> <li>・独立採算で導入できないもの</li> <li>・施設の全体コンセプトにそぐわない用途（周辺の生活環境に影響が生じる用途等）、居住の用に供するもの</li> </ul>

事業用定期借地権のため、老人ホーム等の入所型の施設整備はできない。

(I) その他市が期待する事項

施設利用者の交通利便性の向上（施設へのアクセス向上）に資するような提案を期待する。

また、地域住民と共に活動できる場の提供や協働して地域活動に取り組む仕組みの構築など、地域への貢献が見込まれる提案を期待する。

さらに、施設の全体コンセプト実現に向け、単にテナント施設の組合せにとどまらず、各テナント施設に施設の全体コンセプトを踏まえた魅力ある施設づくり、にぎわい創出、多世代の利便性向上、地域貢献に資する独自性や、施設間の連携などの工夫により、地域のまちづくりに資する提案を期待する。

(2) 市が評価する提案の考え方

市では、施設の全体コンセプトの実現を重視している。そのため、基本機能（公共施設機能）に加え、付加機能（誘導・自由提案機能）として、地域ニーズの高い複数の診療所の設置とともに、各施設や機能が連携することにより、地域社会への貢献、地域住民に親しまれる魅力ある施設の提案を求めている。

そのうえで、さらに、地域の利便性の向上や災害時における協力など、地域のまちづくりに資する機能についても提案を期待している。

## 6 土地の貸付条件

(1) 借地契約の種類

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約（以下「本契約」という。）とする。また、本定期借地権は賃借権とし、地上権の設定は認めない。

なお、事業者の権利設定登記については、賃借権型定期借地権のみ許可する。

登録免許税等の登記費用（抹消登記の費用を含む）は事業者の負担とする。また、公正証書作成に関する費用も、事業者負担とする。

(2) 土地の貸付期間

借地期間は、本契約締結から30年間とする。

上記期間に施設運用期間のほか、造成工事期間、想定施設の建設工事期間及び建物等の収去期間を含む期間とする。

(3) 貸付対象面積

事業用地3,944.19㎡が対象。

(4) 地代及び保証金

ア 月額地代

月額地代は次の月額基準地代以上を条件に、参加申込者提案の月額地代とする。

なお、地代は、本契約締結時点から支払うものとする。

[月額基準地代] 1,840,000円（消費税及び地方消費税は除く）

また、支払い方法は、毎月、市が定める方法により、翌月分の月額地代を支払うものとする。ただし、本契約締結日の属する月の月額地代は、当月に支払うものとする。

イ 月額地代の改定

社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなったときは、原則として3年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に改定することができるものとする。

## ウ 保証金

調布市公有財産規則第30条の4に基づき、本契約締結と同時に、事業者は、月額地代の12箇月分相当額を市に納付する。

なお、月額地代が改定されても、保証金の増減は行わない。

また、保証金は、定期借地期間満了時に、事業者が借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、契約部分の土地を市に返還した後、未払い債務等を差し引いて無利息にて事業者に返還する。

### (5) 借地権（賃借権）の譲渡・転貸

借地権（賃借権）を譲渡又は転貸するときは、事前に書面により市の承諾を得ること。

また、本事業の遂行のみを目的として設立された特別目的会社（以下「SPC」という。）を組成して事業に参加した場合で、各構成員がその出資又は支配権の全部又は一部の譲渡を行う場合についても、事前に書面による市の承諾を得るものとする。

### (6) 貸付期間終了時

事業者は、契約終了日までに、借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去のうえ、本契約部分の土地を市に返還すること。

なお、契約終了日の3年前から、市と事業者は、契約終了に際しての必要事項の決定又は再契約及び期間の延長に向けた協議を開始するものとする。

### (7) 中途解約の制限

契約については、借地人による中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとする。

### (8) 事業期間中における提案施設への制限

提案施設に対して抵当権を設定する場合及びやむを得ない事情によって提案施設における地位又は権利義務を第三者に対して譲渡等を行う場合には、書面による市の事前承諾を得るものとする。

### (9) その他、不測の事態への対応

不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、本事業の継続が困難であると認められる場合に、市と事業者は協議のうえ、事業を終了し、本事業に関連する契約を締結しない又は解除することができるものとする。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を考慮し、市と事業者の協議により施設の取扱を決定する。

## 7 市が賃借する公共施設機能部分の借受条件

### (1) 借家契約の種類

借地借家法第38条の規定に基づく定期建物賃貸借契約とする。

詳細については、優先交渉権者決定後、別途協議のうえ決定するものとする。

### (2) 賃貸借期間

賃貸借期間は、原則、定期建物賃貸借契約締結日から、本契約終了日までとする。



ただし、建物等の収去期間を除くものとする。

(3) 賃借対象

賃借対象は、公共施設機能部分とする。

(4) 公共施設機能部分の賃料及び保証金

ア 月額賃料

市が提案施設の一部を賃借し、運営する、公共施設機能部分の月額賃料は、次の月額基準賃料以下を条件に、応募者提案の月額賃料とする。その賃料は、建物賃貸借期間中にわたり支払うものとし、共益費込みとする。

なお、内装に係る設計及び工事に関する費用も賃料に含むものとする。

[ 公共施設部分の月額基準賃料 ] 月額 4,830円/m<sup>2</sup>

( 上記金額は消費税、地方消費税額を除く。 )

また、支払方法は、市と事業者が定める方法により、毎月支払うものとする。

イ 月額賃料の改定

社会経済情勢の変動その他の理由により、その額が実情に沿わなくなったときは、市と事業者の協議により、土地の貸付料改定と共に、原則として3年ごと(固定資産税評価額の評価替えごと)に改定することができるものとする。

ウ 保証金

保証金は支払わない。

8 提案施設及び市が借り受ける公共施設機能の設計、建設に関する条件

提案施設及び市が借り受ける公共施設機能の設計、建設に関する条件は、別添資料1 要求水準書に記載の条件とする。

9 市が運営する公共施設機能部分の運営・管理に関する条件

市が運営する公共施設機能部分の運営・管理に関する条件は、別添資料1 要求水準書に記載の条件とする。

## 10 市と事業者の業務分担

想定される市と事業者の役割分担は以下の表のとおりとする。

主要分類	主な業務項目	業 務	
		市	事業者
施設整備業務 (施設の設計, 建設)	既存施設の解体		
	管理上存置する工作物の撤去		
	宅地造成		
	確定測量		
	公共施設機能部分の性能規定		
	公共施設機能部分の設計・建設		
	提案施設の設計・建設		
	工事監理		
	各種申請及び登記		
	公共施設部分の什器備品の調達		
維持管理業務 (保守, 修繕, 更新, その他)	公共施設機能部分	保守(清掃, 警備等) メンテナンス, 小修繕, 更新(機械設備含む)	
	提案施設の維持管理		
運営業務	公共施設機能部分の運営		
	提案施設の運営		

## 11 事業スケジュール(予定)

本事業のスケジュール(予定)は以下の表のとおりとする。

項 目	予 定 時 期
募集要項等の公表	令和元年 8 月 3 0 日(金)
優先交渉権者の決定	令和 2 年 2 月上旬
基本協定の締結	令和 2 年 2 月下旬
事業用定期借地権設定契約の締結	事業者提案及び協議により決定する時期
定期建物賃貸借契約の締結	
施設竣工予定日	
事業用定期借地権設定契約の終了	本契約の締結日から30年を経過した日

## 第2 募集要項の位置付け

---

この募集要項は、本事業において、事業者を公募型プロポーザル方式で募集・選定するための内容等を定めたものであり、参加申込希望者は募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとする。

また、募集要項と合わせて公表する、別添資料等下記に示す資料一式を含めて、募集要項等とする。

なお、募集要項等と先行して市が配布した本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、募集要項等が優先するものとする。また、募集要項等と募集要項等に関する質問回答に相違がある場合は、質問回答を優先する。

### 【募集要項等一覧】

- ・ 募集要項
- ・ 別添資料1 要求水準書
- ・ 別添資料2 審査基準書
- ・ 別添資料3 様式集
- ・ 別添資料4 (参考)各種契約書(案)

### 第3 事業者の募集に関する事項

#### 1 事業者の募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、参加申込者から施設計画等の事業計画提案と、市から事業者が借り受ける市有地に係る月額地代及び市が借り受ける公共施設機能部分の月額賃料にかかる提案を求める。

#### 2 募集スケジュール（予定）

本事業の募集スケジュールは以下の表のとおりとする。

項目	予定時期
募集要項等の公表	令和元年8月30日（金）
質疑応答登録書の提出期間	令和元年8月30日（金）～9月4日（水）
質問受付・締切り	令和元年9月4日（水）～9月13日（金）
質問への回答	令和元年9月25日（水）
参加申込書等の提出期間	令和元年9月26日（木）～10月3日（木）
参加資格審査結果の通知	令和元年10月10日（木）
提案書等の提出期間	令和元年12月2日（月）～6日（金）
応募者プレゼンテーション	令和2年1月下旬頃
優先交渉権者（及び次点者）の決定	令和2年2月上旬頃
基本協定締結	令和2年2月下旬頃

#### 3 応募の手続

##### (1) 募集要項等の公表

公表日時	・募集要項等：令和元年8月30日（金）
公表手段	調布市公式ホームページで公表する。 URL：https://www.city.chofu.tokyo.jp トップページ>産業・しごと>入札・契約>プロポーザル情報

##### (2) 質疑応答登録書の提出

次の事項を必要とする参加申込希望者は、質疑応答登録書（以下「本登録書」という。）（様式1）を提出すること。必ず本登録書は直接、担当事務局に提出すること。

（注）本登録書を提出できるのは、13頁の「第4 応募資格に関する事項 2 参加申込者の資格要件」に該当する企業とする。

ア 質疑書（様式2）の提出

イ 質疑回答書（本募集要項等に係る補足，追加，解釈等の効力を持つ）の交付  
本件公募に係る調布市からのお知らせ（回答書交付以降の手続等の修正や諸注意

等に関するお知らせ)

ウ 事業用地等に関する資料の提供

本プロポーザルへの参加に向けた事前検討のために、以下の資料を必要とする参加申込希望者は、資料の提供を受けることができる。

【提供資料】

- ・ 事業用地の実測図面の写し
- ・ 事業用地のボーリング柱状図

提出期間等	・ 令和元年8月30日(金)～令和元年9月4日(水) ・ 開庁日の午前9時から午後5時15分まで
提出方法	質疑応答登録書(様式1)に必要事項の記載等を行い、必ず質疑応答登録書を直接担当事務局に持参の上、提出(郵送不可)すること
提出先 (担当事務局)	調布市役所5階 行政経営部 公共施設マネジメント担当 [住所] 〒182-8511 東京都調布市小島町2-35-1 [電話] 042-481-7510 [FAX] 042-485-0741 [Eメール] koumane@w2.city.chofu.tokyo.jp

(3) 募集要項等に関する質問及び回答

質問	質問受付期間等	・ 令和元年9月4日(水)～令和元年9月13日(金) ・ 開庁日の午前9時から午後5時15分まで
	質問書提出方法	・ 募集要項等に関する質疑書(様式2)に質問内容を具体的に記入のうえ、前記(2)の担当事務局へ電子メールにより提出すること。 ・ 電子メールの件名は「調布市クリーンセンター跡地活用事業に係る質問の件」とすること。 ・ 質問受付専用メールアドレスは次のとおり。 [Eメール] koumane@w2.city.chofu.tokyo.jp 電話で着信確認を行うこと。 所定様式による上記メール送信以外、質問は受け付けない。
質問に対する回答	回答日	・ 令和元年9月25日(水)(予定)
	回答手段	調布市公式ホームページで公表する。 URL: <a href="https://www.city.chofu.tokyo.jp">https://www.city.chofu.tokyo.jp</a> トップページ>産業・しごと>入札・契約>プロポーザル情報
	回答方法	公表する内容は質問とその回答のみで、企業名等は一切公表しない。 類似又は同趣旨の質問に対しては、一括して回答する。 市における回答に時間等を要する場合は、まずその旨公表してから、追加回答することがある。 市における回答の公表をもって、本募集要項等の補完、追加又は修正とする。 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがある。 アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容については注意すること。

(4) 本募集に関する追加資料の公表

市は、本募集要項等のほか、本募集に関する追加資料等を市ホームページに予告無く公表することがある。

(5) 参加申込書等の提出

応募を希望する参加申込希望者は、以下の内容にて参加申込書等を提出すること。

提出期間等	・令和元年9月26日(木)～令和元年10月3日(木) ・開庁日の午前9時から午後5時15分まで
提出方法	別添資料3 様式集に規定する参加申込関連書類について、所定の書類、部数をそろえて、前記(2)の担当事務局へ必ず持参のうえ提出(郵送不可)すること。

(6) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査は、事業者から提出された参加申込書等に基づき、またグループによる応募の場合はすべての構成員が募集要項に記載した参加資格要件を満たしているか否かを確認する。

その参加資格審査結果の通知方法等は以下のとおりとする。

参加資格審査結果の通知	市は、参加申込書等を提出した参加申込者(グループの場合は代表構成員)へ、令和元年10月10日(木)までに、参加資格審査結果通知書を発送する。
参加資格がないとされた場合の取り扱い	参加資格がないと通知された者は、参加資格がないと判断された理由について、市に説明を求めることができる。 その場合、令和元年10月15日(火)午後5時15分(必着)までに理由説明要求書(様式7-1)により前記(2)の担当事務局まで、郵送、FAX、Eメール、郵送、持参にて申し出ること。回答は文書により行い、令和元年10月22日(火)までに発送する。

(7) 提案書等の提出

参加資格を満たした参加申込者は、以下のとおり提案書等を提出すること。

提出期間等	・令和元年12月2日(月)～令和元年12月6日(金) ・開庁日の午前9時から午後5時15分まで
提出方法	別添資料3 様式集に規定する提案書等について、所定の書類、部数をそろえて、前記(2)担当事務局へ必ず持参のうえ提出すること。 郵送、FAX、Eメールでの提出は受け付けない。
応募書類の作成方法等	様式集に記載された指示等にしたがって作成すること。

#### 4 参加辞退

参加申込書提出後、辞退する場合は指定の様式(様式7-3)を使用して、事務局へ提出すること。参加辞退は自由であり、辞退しても以後における不利益な扱いはないものとする。郵送の場合は、必ず書留・簡易書留・特定記録郵便のいずれかとし、併せて電話連絡をすること。

## 第4 応募資格に関する事項

### 1 応募者の構成等

参加申込者は、事業用地の賃借、提案施設の設計・建設、提案施設の安定的所有及び運営・維持管理の業務を行うために必要な企画力、資本力などの経営能力を備えた単独法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。

応募グループで応募する場合は、あらかじめ応募グループの代表構成員を定めること。代表構成員は、原則、事業用地の賃借及び提案施設の所有を行う法人とする。また、応募グループの構成員の数は任意とする。

応募法人又は応募グループの代表構成員及び構成員は、他の応募グループの構成員となることはできない。

参加申込書の提出後、提案書等提出までに、応募グループの構成員を変更又は追加する場合には、事前に市に対し、新たに参加することとなる構成員及び変更後の当該応募グループの構成が、本プロポーザルの参加に必要な資格条件を満たしていることを証する書面を添えて、参加申込構成員変更届出書（様式7-2）により申請のうえ、市の承諾を得ること。ただし、この場合であっても代表構成員の変更は認めない。また、提案書提出以降における応募グループの構成員の変更又は追加は、原則として認めない。

なお、本事業を実施するに当たり、本事業の実施のみを目的とした新たな会社を設立して事業を実施する場合、又は施設竣工後に施設所有形態等の変更を予定している場合は、事業計画に関する提案書（様式5-3）に記載すること。その場合、市は、関連する資料を別途請求し、その資料に基づく審査を行う場合がある。

### 2 参加申込者の資格要件

参加申込者は、参加申込書の受付時点において、以下の(1)～(3)の資格要件を全て満たさなければならない。

(1) 応募法人若しくは代表構成員は、以下の要件を満たしていること。

事業用定期借地権による借地を行い、複合用途施設(延べ面積3,000㎡以上)の事業企画・施設経営実績があること。

(2) 設計業務を行う企業は以下の要件を満たしていること。

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

イ 複合用途施設(延べ面積3,000㎡以上)の公共施設又は公益施設の設計実績があること。

(3) 建設業務を行う法人は以下の要件を満たしていること。

ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項に基づく建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査総合評定値（建築一式）1100点以上であること。

なお、建設業務を複数企業で行う場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

イ 複合用途施設(延べ面積3,000㎡以上)の施工実績があること。

なお、建設業務を複数企業で行う場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

### 3 応募法人及び応募グループの構成員の制限

参加申込書の受付時点において、次のいずれかに該当する者は、応募法人又は応募グループの代表構成員及び構成員となることはできない。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年号外政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当する者。
- (2) 調布市指名停止等措置要綱(平成18年調布市要綱第220号)による指名停止を受けている。
- (3) 調布市契約における暴力団等排除措置要綱(平成25年調布市要綱8号)に基づく入札参加排除措置を受けている。
- (4) 会社法(平成17年法律第86号)第511条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。
- (5) 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条による破産の申立て(同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法(大正11年法律第71号)第132条又は第133条による破産の申立てを含む。)がなされている者。
- (6) 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(同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法(昭和27年法律第172号)第30条の規定による更生手続開始の申立てを含む。)がなされている者。
- (7) 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し立てがなされている者。
- (8) 直近3事業年度の法人税、法人事業税、消費税又は地方消費税を滞納している者。
- (9) 審査委員会の委員が属する者。
- (10) 次のいずれかの財務状況にある者
  - ア 経常利益が、直近3事業年度連続でマイナス
  - イ 直近事業年度において債務超過
  - ウ 営業活動による営業キャッシュ・フローが、直近3事業年度連続でマイナス
- (11) 参加申込において、提出された書類の記載事項に虚偽がある。
- (12) 調布市暴力団排除条例(平成24年調布市条例第27号)第2条第6号に規定する暴力団関係者に該当している。



## 第5 提案の選定に関する事項

### 1 審査委員会の設置

最優秀提案者の選定にあたり、市は外部委員も含め構成する「調布市クリーンセンター跡地活用事業事業者公募プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、審査委員会にて提案書の審査・評価を行う。

なお、審査委員名は選定結果公表まで非公表とする。

### 2 選定方法

参加資格を満たした参加申込者が提出した提案書等を対象に、審査委員会において、提案審査基準に示す審査項目及び配点等に基づき審査を行い、審査結果を踏まえて、最優秀提案者及び優秀提案者（次点者）を選定する。

審査では、全体事業計画、施設計画、管理運営、地域貢献に関する提案及び提案賃貸借料の評価を行う。審査に関する詳細は、別添資料2 審査基準書を参照すること。

また、審査の過程において、提案者によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施する。

なお、応募者が多数の場合は、プレゼンテーション対象者を5者程度に選定する場合がある。その場合、選定結果を事務局より書面で通知する。

#### 提案内容の審査

提案書等及びプレゼンテーションについて、以下の表に定める審査項目及び配点等に基づき審査する。

#### 【提案審査基準表】

審査項目		評価の視点	配点
事業計画	全体事業計画	施設の全体コンセプト	・地域ニーズを踏まえた施設全体のコンセプトの実現 30
		事業遂行力	・事業遂行力(事業の実行力や継続性等の確保)からみた事業実施体制、事業実績、工程計画、資金計画・事業収支計画等 15
	施設計画	施設整備計画全体	・適切な施設配置・動線計画 ・魅力的な施設に向けた対応・工夫 10
		公共施設機能に係る施設計画	・適切な施設計画 5
		高齢社会ニーズへの対応・健康増進機能に係る施設計画	・適切な施設の提案 ・独自性や魅力的な施設に向けた対応・工夫 5
		多世代交流・地域交流・にぎわい創出に係る施設計画	・適切な施設の提案 ・独自性や魅力的な施設に向けた対応・工夫 5
周辺環境への配慮、調和	・周辺交通への配慮 ・景観への配慮 ・緑化に関する取組 5		

	環境対応，ユニバーサルデザイン等対応	・環境負荷低減に関する取組 ・ユニバーサルデザインの配慮	5
	施工計画	・工事期間中の騒音等対策・安全確保 ・施工に係る周辺地域への周知，説明，対応 ・建物の品質確保	5
管理運営	管理・運営計画	・魅力ある施設の維持管理 ・地域住民との協働に係る運営，仕組み	10
	地域のまちづくりに資する工夫や地域社会への貢献に関する提案	・施設利用者の交通利便性の向上 ・地域活動への貢献 ・災害時の対応・地元企業の活用	15
価格（提案賃貸借料）			10
合計			120

注1) 事業計画点及び価格点合計の平均点（小数点第2位四捨五入）が72点に満たない提案は失格とする。

注2) 提案地代が月額基準地代を下回る金額又は提案賃料が月額基準賃料を上回る金額で提案した提案者は失格とする。

注3) 合計点が同点の場合は，事業計画審査点が高い方の提案者を上位とする。事業計画審査点が同点の場合は，全体事業計画点が高い方の提案者を上位とする。

### 3 プレゼンテーションの概要

プレゼンテーションの概要は以下のとおりとする。

なお，プレゼンテーションに当たっては，提案書類等で記載している以外の内容を提案することはできない。

#### (1) 出席者

プレゼンテーション審査の出席者については，参加申込書（様式3-1）に記載の応募法人又は応募グループの中から，5人以内とする。

#### (2) 審査時間

1事業者当たり45分程度で行う。

なお，プレゼンテーション審査に関する場所・時間等の詳細については，プレゼンテーション審査の対象となった事業者に書面で通知する。

### 4 選定結果の公表

選定結果は各提案者に個別に通知するほか，調布市公式ホームページにて公表する。公表内容は以下のとおりとする。

なお，選定結果に対する異議等は，一切応じない。

- ・最優秀提案者
- ・最優秀提案者の選定理由
- ・審査委員氏名

## 第6 契約に関する事項

---

市は、審査委員会による最優秀提案者の選定結果をもとに、優先交渉権者を決定する。ただし、最優秀提案者が辞退、その他の理由で契約締結に至らなかった場合は、優秀提案者（次点者）を優先交渉権者とする。

市と優先交渉権者が締結する基本協定、事業用定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約の主な内容は以下のとおりとする。

### 1 本事業の契約の枠組み

本事業における各種契約の枠組みは以下のとおり。

#### (1) 基本協定

優先交渉権者決定後速やかに、市と優先交渉権者として選定された事業者は、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

#### (2) 事業用定期借地権設定契約

事業者は、本施設の所有及び運営を目的とする事業用定期借地権設定契約を市と締結する。また、事業用定期借地権設定契約は、事業者の費用負担により公正証書を作成する。

#### (3) 定期建物賃貸借契約（公共施設機能部分）

公共施設機能部分の建設工事が完了した後、市は、事業者から公共施設機能部分を借り受けることを目的として、事業者と定期建物賃貸借契約を締結する。

### 2 事業者等の契約上の地位

市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

### 3 事業計画の変更

事業者は、市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

### 4 施設の用途指定

事業者は、事業期間を通じて、本事業提案施設を事業計画に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに市に報告し、承諾を得たうえで、用途変更をすることができることとする。

### 5 保証金

事業者が市に支払う保証金は、賃料の12ヶ月分相当額とし、支払いは、事業用定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。

ただし、事業者の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

また、事業用定期借地権設定契約期間満了後、保証金は返還するが、保証金に利子は付けない。

## 6 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により市の承諾を得ること。

(1) 提案施設に対して抵当権を設定する場合及びやむを得ない事情によって提案施設における地位又は権利義務を第三者に対して譲渡等を行うとき。

(2) 借地権（賃借権）を譲渡又は転貸するときは。また、本事業の遂行のみを目的として設立されたSPCを組成して事業に参加した場合で、各構成員がその出資又は支配権の全部又は一部の譲渡を行うとき。

(3) 開発行為に伴い必要な本件土地の区画形質の変更のほか、建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。

なお、協議により事業者が市に施設の所有権を移転することとなった場合、(1)で設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権とすること。

## 7 損害賠償

事業者が、基本協定等に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、基本協定等に従い、違約金及び損害賠償金を市に支払うこと。また、事業者は、本事業に関し、事業者の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償するものとする。

## 8 解除に関する事項

市、事業者のいずれか一方が本事業に係る契約等に違反したときは、その相手方は、その契約を解除することができ、契約違反者は、その相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとする。

## 9 違約金

市が事業者の責めに帰すべき事由等を理由に各契約を解除した場合、事業者は各契約書に定める賃料（改定が行われた場合、改定後の金額）の24ヶ月分に相当する額を違約金として市に支払うものとする。

また、本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を事業者は賠償するものとする。

## 10 契約の成立

本プロポーザルは最優秀提案者等を選定するものであり、契約を約するものではない。市は、契約の成立に向けて誠実に対応するが、契約の成立には、契約に関する予算等の調布市議会における議決を要することから、契約に至らなかった場合、市はその損害賠償の責を負わない。

## 第7 その他の事項

---

### 1 その他の留意事項

本プロポーザル手続における，応募書類等に関する取扱いは以下のとおりとする。

- (1) 応募にかかる一切の費用については，全て参加申込者の負担とする。
- (2) 応募書類は返却しない。
- (3) 応募書類は，審査以外の目的には使用しない。
- (4) 採用した提案内容については，必要に応じて公表する。その他の提案内容については，原則として公表しない。
- (5) 応募書類に係る著作権は，各参加申込者に帰属する。
- (6) 参加申込者は，本プロポーザルにおいて入手した市の情報等を本プロポーザルの目的以外に使用すること及び第三者に漏らしてはならない。
- (7) 本手続において使用する言語及び通貨は，日本語及び日本国通貨とする。
- (8) 天災その他の不可抗力により審査等が実施できない場合は，本プロポーザルのスケジュールを延期することがある。
- (9) 応募法人又は応募グループの提案は，1提案とする。

### 2 情報公開及び提供

#### (1) 基本方針

調布市情報公開条例（平成11年調布市条例19号）（以下「公開条例」という。）に基づき，原則として市政情報を全部公開としていることから，本プロポーザル実施に関する情報について，情報公開及び情報提供するものとする。

ただし，公開条例第7条第2号，第3号及び第6号により，個人に関する情報，法人その他の団体に関する情報を公にすることで，法人などの事業活動上の正当な利益を害するもの及び本プロポーザルの性質上，プロポーザルの適正な遂行に支障を及ぼすおそれがあるものについては，非公開とする。

#### (2) 内容，方法等

本プロポーザルの募集内容，選定結果について，調布市ホームページにより，適宜，市民に情報提供する。

### 3 事務局

調布市行政経営部公共施設マネジメント担当 澤田・後藤

〒182 - 8511 東京都調布市小島町2丁目35番地1

TEL 042 - 481 - 7510 FAX 042 - 485 - 0741

E-mail koumane@w2.city.chofu.tokyo.jp