

令和４年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託 プロポーザル実施要領

1 趣旨

本実施要領は、「令和４年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託」（以下「本業務」という。）の契約候補者をプロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により選定するために必要な事項を定めるものである。

2 業務の概要

(1) 業務名

令和４年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託

(2) 業務内容

別紙「令和４年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託 公募仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり。

(3) 委託期間

契約締結日から令和５年３月３１日（金）まで

(4) 委託料上限額

３，９６０，０００円（消費税及び地方消費税を含む）

(5) 担当部署（提出先）

沼津市 都市計画部 まちづくり政策課 まちづくり推進係

担 当：筑城（つゆき）

住 所：〒410-8601 静岡県沼津市御幸町 16 番 1 号 沼津市役所 5 階

電 話：055-934-4886（直通）

メール：ppp@city.numazu.lg.jp

3 参加資格

本プロポーザルに参加しようとする者は、次に掲げる要件を全て満たすものとする。

なお、契約候補者の選定後から契約締結までの間において、次に掲げる要件のいずれかを満たさなくなった場合は、契約候補者の選定を取り消すことがある。

- (1) 沼津市工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱（平成４年７月１日施行）の規定による入札参加停止等の措置を受けていないこと。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生手続き開始の申し立てがなされていないこと。ただし、再生開始の決定を受けている者又は再生手続き開

始の決定を受けているものを除く。

- (4) 沼津市暴力団排除条例（平成 24 年沼津市条例第 22 号）に規定する暴力団員等ではなく排除等の措置を受けていないこと。
- (5) 国税及び沼津市税の滞納がないこと。
- (6) 過去 10 年以内に、仕様書に示すようなプランナー（総合調整役）として遊休物件を活用した実績又はそれに準ずる実績があること。同種業務実績表（様式 5）にて実績として認めるか否か判断するので、できるかぎり詳細に記載すること。
- (7) 2 以上の者が共同体を結成して申請することを認める。その場合は、共同体として上記(1)～(6)の条件を満たし、かつ以下の要件も満たさなければならない。
 - ① 構成員は共同体の代表者となる者を決め、代表者は全体の意思決定や管理運営等に全ての責任を持つこと。
 - ② 参加申込み以後における、代表者及び構成員の変更は原則として認めない。
 - ③ 代表者とならない構成員にあっては、代表者に代表権を委任する旨が記載されている委任状を提出すること。
 - ④ 参加申込み時に、共同体を結成したことが分かる協定書又はこれに準ずるものの写しも提出すること。なお、協定書等には、構成員の役割分担が詳細かつ明確に記載されていること。
 - ⑤ 各構成員は、複数の共同体の構成員となることはできない。

4 スケジュール

内 容	実施期間
実施要領等の公表	令和 4 年 4 月 25 日（月）
物件見学	令和 4 年 4 月 26 日（火）から 令和 4 年 5 月 20 日（金）まで
質問の受付	令和 4 年 4 月 26 日（火）から 令和 4 年 5 月 11 日（水）午後 5 時まで
質問の回答	令和 4 年 5 月 12 日（木）までに随時
参加申込書及び企画提案書等の提出	令和 4 年 5 月 13 日（金）から 令和 4 年 5 月 23 日（月）午後 5 時まで
参加承認の通知	令和 4 年 5 月 25 日（水）までに随時
選定委員会（プレゼンテーション）	令和 4 年 5 月 30 日（月）
選定結果の通知	令和 4 年 5 月 31 日（火）
契約締結	令和 4 年 6 月中旬

※公表方法は、沼津市ホームページへの掲載とする。

※上記のスケジュールは変更する場合がある。その際は、市ホームページでお知らせするので随時確認すること。

5 対象物件

本業務は、まちなかに実在する空きビルを活用することから、令和2年度に実施した遊休物件の所有者への活用意向アンケート調査にて「活用意向がある」と回答された物件のうち、所有者の承諾を得た物件を対象とする。物件概要は下記に示すとおりであり、活用できる範囲は、床面積の横に（空き）と示した部分である。

なお、これ以外の詳細については、個人情報が含まれているため、物件調書提供申込書（様式1）を担当部署に持参又は郵送により提出した者のみに提供する。

【物件概要】

土地情報	地番	沼津市大手町五丁目地内
	地積	約 150 m ²
	都市計画	商業地域、防火地域
建物情報	建築年月	昭和 39 年
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根
	階数	地上 8 階地下 1 階
	床面積	約 870 m ² 地階 約 125 m ² 1 階 約 140 m ² （店舗として使用中） 2 階 約 30 m ² （空き） 3 階 約 105 m ² （店舗として使用中） 4 階 約 30 m ² （空き） 5 階 約 140 m ² （空き） 6 階 約 135 m ² （空き） 7 階 約 135 m ² （住宅として使用中） 8 階 約 30 m ² （機械室）
	元用途	店舗併用住宅
	建築確認	有り（昭和 39 年）
	検査済	無し

6 物件見学

対象物件を見学できる期間を設ける。なお、物件見学しなくても本プロポーザルへの参加は認めるが、可能な限り見学すること。

(1) 見学可能期間

令和4年4月26日（火）から 令和4年5月20日（金）まで

(2) 見学可能時間

午前9時30分から午後4時30分まで

(3) 申し込み方法

担当部署に直接電話かメールすること。物件所有者に確認することから、直前の連絡だと希望通りにならない場合があるので、余裕を持って申し込むこと。

7 質問の受付及び回答

(1) 質問期間

令和4年4月26日（火）から 令和4年5月11日（水）午後5時まで

(2) 質問方法

質問書（様式2）に質問内容等を記載し、電子メールにより担当部署へ提出すること。また、提出後には必ず電話による受信確認を行うこと。

(3) 回答方法

質問者に随時回答する。なお、全ての質問に対する回答は、令和4年5月12日（木）までに沼津市ホームページに掲載する。質問者については公表しない。

8 参加申込書及び企画提案書等の提出

(1) 提出期間

令和4年5月13日（金）から 令和4年5月23日（月）午後5時まで（必着）

(2) 提出方法

下記(3)の提出書類を用意し、持参または郵送により担当部署へ提出すること。持参による場合は、事前に担当部署へ連絡するとともに、午前8時30分から午後5時まで（土日祝日を除く。）の間に提出すること。なお、提出にかかる様式等については、沼津市ホームページからダウンロードすること。

(3) 提出書類

① 参加申込書（様式3）

② 会社概要（様式自由、パンフレット等でも可）

③ 暴力団又は暴力団員でないこと等に関する表明・確約書（様式4）

④ 法人登記している場合

履歴事項全部証明書の写し（申込日より3か月以内に発行されたもの）

個人事業主の場合

代表者身分証明書の写し（申込日より3か月以内に発行されたもの）

⑤ 財務諸表（直近事業年の「貸借対照表」、「損益計算書」、「株主資本等変動計算書」）

⑥ 納税証明書（申込日より3か月以内に発行されたもの。課税があるもののみ。）

ア）沼津市法人市民税納税証明書（最新の事業年度のもの）

イ）沼津市固定資産税納税証明書（昨年度のもの）

ウ）国税納税証明書（「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について）

・法人登記している者は「その3」又は「その3の3」

・個人事業主は「その3」又は「その3の2」

⑦ 見積書（様式自由）

⑧ 共同体の協定書等の写し 1部（様式自由）（参考様式は別添参照）

⑨ 代表者への代表権委任状 1部（様式自由）

⑩ 同種業務実績表（様式5）

⑪ 実施体制調書（様式6）

⑫ 企画提案書（様式自由）

⑬ 想定工程表（様式自由）

※沼津市入札参加資格者名簿に登録されている者は、③④⑤⑥の書類は不要。

※⑧⑨は該当する者のみ。

(4) 提出部数

①～⑨ 各1部

⑩～⑬ 各10部（順番通りにファイルに綴じ、インデックスを付けること）

(5) 留意事項

① 上記⑩～⑬の書類について、提案者を特定することができる内容（具体的な社名等）は記載しないこと。

② 様式自由の書類について、A4サイズで作成することを基本とし、これを超えるサイズを使用したい場合は、必ずA4サイズに折り込むこと。

③ 企画提案書について、表紙・目次・裏表紙を除き20ページ以内とすること。また、図や表などを使用し、読み手にとって見やすく、分かりやすい表現とすることに努めること。なお、A4片面を1ページとカウントする。

④ 本業務の目的を達成するため、本市の要求事項だけにとらわれず、参加者の専門性を活かした指摘や提案に努めること。

⑤ 見積書について、仕様書の項目別の金額が分かる内訳書を添付すること。

9 提案する内容

仕様書や本要領15 参考資料に加え、提案者のノウハウや独自の調査等により、下記に示す内容の提案を求める。なお、令和3年度に実施した内容の踏襲は問わない。

- ・対象物件の使用したい範囲
- ・活用事業の内容
- ・入居希望者の発掘方法
- ・普及活動の内容
- ・その他、本業務の遂行において必要と考えられること

10 参加承認の通知

提出書類の確認後、本プロポーザルへの参加の承認について、令和4年5月25日（水）までに電子メールにて通知する。なお、参加を否認された者は、市にその理由の説明を求めることができる。

11 選定

(1) 選定方法

提出書類の内容とプレゼンテーションをもとに、市が設置する契約候補者選定委員会において評価し、評価点が最も上位の者を契約候補者として選定する。ただし、評価点の合計が満点の6割を超える者がいなかった場合は、契約候補者を選定しない。なお、評価点が最も上位の者が何らかの事由により業務を履行することが困難となった場合は、次に評価点が高い者から順に協議を行う。

(2) プレゼンテーション

① 開催日

令和4年5月30日（月）予定

② 開催方法等

- ・発表時間等は1参加者につき30分以内（プレゼンテーション20分以内、質疑応答10分程度）とする。
- ・日時、会場、当日の注意事項等は、参加承認の通知と併せて通知する。
- ・プレゼンテーションにスライドを使用したい場合は、参加承認の通知を受領後、速やかに申し出ること。
- ・スライドは提案内容を分かりやすく伝えるために使用できるものであり、企画提案書に記載のない新たな提案内容を盛り込むことは認めない。
- ・プロジェクターとスクリーンは市で用意するが、パソコンは各自で用意すること。
- ・プレゼンテーションの際は、自社名を明かしてはならない。
- ・プレゼンテーションの出席者数は1参加者につき3名までとし、説明者は本業務の主担当者とする。
- ・新型コロナウイルス感染拡大の状況により、オンライン開催する場合がある。

(3) 評価項目

別表「評価項目」のとおり

(4) 選定結果の通知

全参加者に対し、令和4年5月31日（火）までに電子メールにて通知するとともに、契約候補者と選定された者を沼津市ホームページに掲載する。なお、各参加者の結果については、契約締結後、市にその理由の説明を求めることができる。

12 失格要件

契約締結までの間に、次のいずれかに該当した場合は失格とする。

- (1) 参加資格を満たさなくなった場合。
- (2) 提出書類が提出期間内に提出されなかった場合。
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (4) 選定の公平性に影響を与える行為があった場合。

- (5) 選定委員会の指定時間に来場しなかった場合。
- (6) 第三者の知的財産権を侵害する行為があった場合。

13 契約締結

契約候補者を選定後、提案された内容をもとに仕様に関する具体的な協議を行う。これにより、委託料上限額を超えない範囲で、契約内容及び契約額等の調整を行う場合がある。この協議成立後、沼津市契約規則により契約の締結を行い、沼津市ホームページで公表する。なお、契約書は沼津市業務委託契約約款を含めるので、事前に確認しておくこと。

(市ホームページ > 事業者のみなさんへ > 入札情報・契約 > 建設工事関連業務以外の委託 > 沼津市業務委託契約約款 (PDF))

14 その他留意事項

- (1) 本プロポーザルに要する一切の経費は、参加者の負担とする。
- (2) 書類提出後の修正や変更は、市が承諾しない限りは一切認めない。
- (3) 提出書類は一切返却しない。
- (4) 提出書類の知的財産権は、参加者に帰属する。ただし、市が本プロポーザルの報告等で必要な場合は、提出書類の内容を無償で利用できるものとする。
- (5) 本件に係る情報公開請求があった場合、提案内容やノウハウ及び提案への評価に関する部分を除き、沼津市情報公開条例に基づき提出書類を公開する場合がある。

15 参考資料

本プロポーザルに参加する上で参考となる資料は以下のとおり。(1)(2)(3)について、閲覧又は提供を希望する者は、沼津市情報公開条例（平成 12 年沼津市条例第 37 号）の規定に基づく公文書の開示請求の手続きをすること。(4)(5)(6)については、特に手続きすることなく、希望する者に提供する。

- (1) 令和元年度 沼津市まちなか居住等住宅施策のあり方検討業務委託 報告書
- (2) 令和 2 年度 沼津市まちなか居住等住宅施策の実施検討業務委託 報告書
- (3) 令和 3 年度 沼津市まちなか居住促進事業の先導モデルケース支援業務委託 報告書
- (4) 沼津市まちなか居住促進計画
- (5) 沼津市リノベーションまちづくり推進ガイドライン
- (6) 沼津市リノベーションまちづくり旧国一南エリアビジョン

16 関連資料

本業務に関連する既往計画等については、市ホームページを閲覧すること。

- (1) 第2次沼津市都市計画マスタープラン
<http://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/toshimas/index.htm>
- (2) 沼津市立地適正化計画
<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/ricchitekiseika/index.htm>
- (3) 沼津市中心市街地まちづくり計画
<http://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/machidukuri/index.htm>
- (4) 沼津市まちなか居住促進計画
<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/machinaka/index.htm>
- (5) 沼津市中心市街地まちづくり戦略
<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/machisenryaku/index.htm>
- (6) 沼津市空家等対策計画
<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/akiyataisaku/index.htm>
- (7) 沼津市リノベーションまちづくり
<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/renovation/index.htm>

評価項目

評価項目		判断基準	配点	
企画 提案力	理解度	・本業務の主旨を十分に理解した提案となっているか。 ・本市のまちなか居住促進に対する課題解決、本業務の目的達成に有効な提案となっているか。	30	50
	独創性	・提案内容に創意工夫が見られ、他には見られない魅力的な提案となっているか。	20	
業務遂行 能力	同種業務の実績	・公募仕様書に示す実績又はそれに準ずる実績が十分にあるか。	20	50
	実施体制	・担当者の専門性は十分にあるか。 ・本業務が円滑に進められる体制が整っているか。	20	
	実施工程	・業務遂行過程が明確にスケジュール化されており、提案内容との整合性が図られているか。	10	
合 計			100	