

国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定 公募型プロポーザル実施要領

令和 7 年 4 月 1 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：公共施設マネジメント担当

住 所：〒185-8501 東京都国分寺市泉町二丁目 2 番 18 号

電 話：042-325-0114

F A X：042-325-1380

E-mail：ko_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

目次

1	実施要領の位置付け	1
2	事業の概要	2
(1)	事業名称	2
(2)	公共施設等の管理者の名称	2
(3)	本事業の目的	2
(4)	履行期間	2
(5)	事業実施場所	2
(6)	複合公共施設整備事業に係る事業費の上限額	3
(7)	民間活用事業に係る土地貸付料の下限額（㎡単価）	3
(8)	本事業において期待する効果及びコンセプト	3
(9)	事業内容	5
3	事業者の募集及び選定に関する事項	18
(1)	募集及び選定方法	18
(2)	選定方法	18
(3)	審査委員会の設置	18
(4)	参加者の構成等	18
4	事業者の募集手続に関する事項	26
(1)	募集及び選定スケジュール	26
(2)	事業者の募集手続等	26
(3)	審査方法	34
(4)	失格事項	36
5	契約の締結等	37
(1)	基本協定の締結	37
(2)	設計施工一括工事請負契約の締結	37
(3)	事業用定期借地権設定契約の締結	38
6	事業者の責任の明確化に関する事項	40
(1)	予想されるリスク及び責任の分担に関する基本的な考え方	40
(2)	予想されるリスク及び責任の分担	40
(3)	保険の付保	40
7	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	41
(1)	事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	41
(2)	市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合	41

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合	41
8 事業計画又は基本協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	42
(1) 係争事由に係る基本的な考え方	42
(2) 管轄裁判所の指定	42
9 法令上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	43
10 事業の実施に係る留意点	44
(1) 市道北 59 号線の整備について	44
(2) シェアサイクルのステーションについて	44
(3) オープニングセレモニーの開催	44
(4) 地域貢献金額が達成できなかった場合の措置	44
11 その他	45
(1) 債務負担行為	45
(2) 実施要領等の補足・追加事項	45
(3) 情報の公開	45
(4) 秘密の保持	45
(5) 問合せ先（事務局）	45
別紙 リスク分担表	46

1 実施要領の位置付け

国分寺市（以下「市」という。）は、国分寺市旧庁舎用地利活用事業（以下「本事業」という。）を官民連携事業として実施する。

本実施要領は、市が本事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式によって募集及び選定するに当たり、公表するものである。

本実施要領のほか、公募型プロポーザル方式の実施に関する資料（以下「実施要領等」という。）は、以下のとおりとする。実施要領等は、提出書類の作成に当たっての前提条件であり、事業者が遵守すべき条件となるものである。また、別紙資料についても実施要領等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、事業者が遵守すべき条件となるものである。

なお、実施要領等に記載のない事項については、実施要領等に対する質問の回答によることとする。

- (1) 実施要領
- (2) 要求水準書
- (3) 別紙資料
- (4) 審査基準
- (5) 様式集
- (6) 基本協定書（案）
- (7) 設計施工一括工事請負契約書（案）
- (8) 事業用定期借地権設定契約覚書（案）

2 事業の概要

(1) 事業名称

国分寺市旧庁舎用地利活用事業

※『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』、『国分寺市現庁舎用地利活用基本計画』及び「国分寺市現庁舎用地利活用事業事業者選定審査委員会」については、庁舎移転前に策定及び設置されているため、「旧庁舎用地」ではなく「現庁舎用地」のままとする。

(2) 公共施設等の管理者の名称

国分寺市長

(3) 本事業の目的

市は、令和7年1月に庁舎を泉町へ移転し、庁舎の移転に伴い跡地となった旧庁舎用地は、貴重な一定規模の市有地であるため、公共施設の再配置への有効活用や恋ヶ窪駅周辺のまちづくりに資する活用を図ることが肝要であることから、旧庁舎用地の活用に当たり、令和3年3月に『国分寺市現庁舎用地利活用基本方針』（以下「基本方針」という。）、令和5年3月に『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。）を定めたところである。

本事業は、基本計画に基づき、公共施設の再配置による複合公共施設整備と事業者による民間施設整備を実施することにより、旧庁舎用地の機能性・利便性を高め新たな交流や人流を生むとともに、「地域振興拠点」として市民生活の質を高め、地域の魅力向上を図ることを目的とする。

※『国分寺市都市計画マスタープラン』において、旧庁舎用地を含めた恋ヶ窪駅周辺のエリアは「地域振興拠点」と位置付けられており、地域の身近な交流の拠点として、日常生活の利便性の向上を図るとともに、周辺の地域資源を活かすことで更なる発展を遂げる場所とされている。

(4) 履行期間

基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約満了日まで

(5) 事業実施場所

東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1

(6) 複合公共施設整備事業に係る事業費の上限額

7,370,547千円（消費税及び地方消費税を含む。）

(7) 民間活用事業に係る土地貸付料の下限額（㎡単価）

月額 696 円／㎡

(8) 本事業において期待する効果及びコンセプト

① 本事業において期待する効果

本事業では、旧庁舎用地の利活用により、基本方針で定められた以下の効果を生み出し、恋ヶ窪駅周辺の地域活力が維持・向上することを期待する。

【効果1】市民の交流拠点の創出

旧庁舎用地に複合化・多機能化した公共施設を再配置することで、多世代の市民が集い、交流や活動を行うことができる拠点を創出する。

【効果2】人の流れの維持・向上

公共施設の再配置や民間活力の活用などによって、新たな機能を導入することで、市庁舎を中心に生まれていた人の流れを維持・向上する。

【効果3】「地域振興拠点」としての機能強化の機会創出

旧庁舎用地を利活用することで、地域振興拠点として求められている日常生活の利便性を確保する施設を誘導し、機能を強化する。

② 本事業のコンセプト

基本方針を踏まえ、基本計画では、本事業において整備する新たな拠点は、恋ヶ窪駅周辺の地域活力の維持・向上のため、『恋する。ひとに、まちに、恋ヶ窪に。』をコンセプトとして定めている。このコンセプトを基に旧庁舎用地の利活用にあたっては、「地域振興拠点」に位置する核の施設として、世代、人種を超えた多種多様な人々が集いにぎわい交流を生み出すこと、皆にやさしい愛着が持てること、学びの場、日常を潤す楽しみの場として機能すること、地域の暮らしに欠かせない施設として地域住民の生活の質を向上することを求める。また、日常利用だけでなく、災害にも強い施設を目指し、防災機能も担うことや、未来の恋ヶ窪のためSDGsの達成に貢献することを期待する。



図：コンセプト図（基本計画より）

表：コンセプト策定における市民意見の反映結果（基本計画より）

機能性	ここで「やってみたくなる」、ここを「利用してみたくなる」ような、魅力的な機能を備えた場所とします。	KO	GA KU	BO
交流 人流	「みんなの居場所」「多様な個性の人が交わることができる場」となり、多様な交流が生まれるにぎわいの場とします。	I	GA KU	BO
利便性	「使いやすい」、「色々な事にチャレンジできる」、「ふらっと」利用できる、利便性の高い場所にします。	KO	I	BO
安全 安心	「子どもから高齢者まで」、「障害のあるなしに関わらず」、「マイノリティにも優しい」、「災害時に強い」等、日常時/非常時両面で市民の安全・安心を守る場所とします。	KO	I	
先進性	SDGs、その他新しい取り組みに市民が触れる機会を提供出来る、環境に配慮し、新しい文化を育む場所とします。		GA KU	

上記のコンセプトに基づき、特に民間活用事業については、以下のような施策推進につながる取り組みについて、民間事業者の創意工夫の発揮を求める。

- ① 地域の暮らしを支える特徴のある商業施設などの導入機能の提案
- ② 誰もが利用できる、第三の場所（サードプレイス）となるような空間の提案
- ③ SDGsの達成に貢献する、誰もが利用しやすいユニバーサルデザインや環境負荷低減、感染症対策や災害時対応
- ④ 恋ヶ窪駅周辺への愛着が高まるような、イベントの実施などについて、民間事業者の創意工夫をもって複合公共施設と連携しながら実施する提案

(9) 事業内容

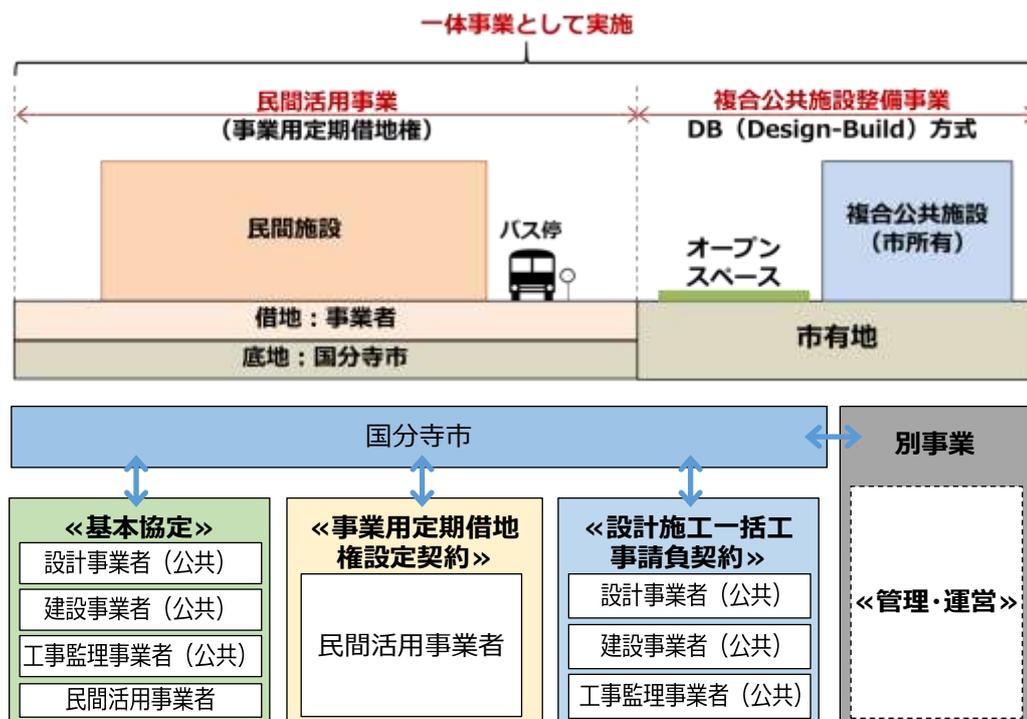
① 事業スキーム

本事業は、複合公共施設及びオープンスペースを整備する複合公共施設整備事業と、民間施設を整備する民間活用事業により構成され、これらを一体の事業として実施する。

複合公共施設整備事業については、設計施工一括発注方式(DB (Design-Build)方式)を用いて施設整備を行い、民間活用事業については、本事業の敷地(以下「本敷地」という。)の一部に事業用定期借地権(借地借家法(平成3年法律第90号)第23条)を設定し民間施設の整備及び運営を行う。

また、複合公共施設整備事業をDB方式とするに当たり、市は、「国分寺市旧庁舎用地利活用事業コンストラクション・マネジメント業務」を別途委託する予定である。当該業務受託者は、技術的な中立性を保ちつつ、市の側に立ち、設計や施工の各段階で、工程管理、品質管理、コスト管理、複合公共施設における運用管理などを行い、本事業の統合的なマネジメントが図られるようにしていくものとする。

なお、複合公共施設及びオープンスペースの維持管理並びに運営については、本事業とは別事業とし、維持管理については、包括施設管理委託にて実施し、運営については、市の直営(指定管理者制度の活用を含む。)にて実施することを予定している。



図：事業スキームイメージ図

② 敷地概要

本敷地の概要は、以下のとおりである。

なお、詳細については別紙資料－1を参照すること。

表：敷地の概要

所在地	東京都国分寺市戸倉一丁目6番地1
用地面積	10,898.13 m ²
区域区分	市街化区域
用途地域	第2種住居地域 近隣商業地域（南側道路から20mまで）
高度地区	第2種高度地区
防火地域等	準防火地域
地区計画	なし
建ぺい率	・第2種住居地域 60% ・近隣商業地域 80%
容積率	・第2種住居地域 200% ・近隣商業地域 200%
日影規制	第2種住居地域、近隣商業地域 測定面 4m 4-2.5h ※旧庁舎用地周辺の日影規制は以下のとおり 北東側：第2種中高層住居専用地域 測定面 4m 3-2h 北西側～南西側：第1種住居地域 測定面 4m 4-2.5h
接道条件	市道北58号線：幅員2.91～5m 市道北59号線：幅員12.69～13.21m 市道北61号線：幅員4m（高低差最大約1.8m） 都道222号：幅員9.09～9.15m ※市道北60号線については建築基準法第42条非該当道路であるが、民間活用事業における敷地と接道し出入ができるようにすること（認定幅員1.818m）。



図：敷地概要図

③ 既存施設等の取扱いについて

本敷地内に残存する既存施設や基礎杭、旧本庁舎地下躯体、樹木等は、令和7年1月から令和9年2月（予定）を工期として、市が解体工事を行い更地とする予定である。解体工事完了後の状況は別紙資料－4のとおりを想定している。なお、解体工事の現場作業に関しては、令和8年11月末に完了予定である。

④ 都市計画道路の整備について

国分寺都市計画道路3・2・8号線の事業期間は令和8年度までとされている。

⑤ 市道の整備等について

本敷地に接する市道北58号線及び市道北61号線については、国分寺市まちづくり条例（平成16年条例第18号）に基づき、道路拡幅を行う必要があるため、セットバックした部分の道路整備を行うこと。

⑥ 本敷地の維持管理について

本敷地について、事業者は、既存施設等の解体工事終了後、複合公共施設整備事業における敷地（以下「公共敷地」という。）については複合公共施設の建設工事が完了し施設を市に引き渡すまで、民間活用事業における敷地（以下「民間敷地」という。）については敷地を市に返還するまで、セットバックを行う敷地については道路として市に引き渡すまで、自らの責任と費用において、維持管理を行うものとする。

⑦ 導入機能・施設の内容

ア 複合公共施設

本事業で整備する複合公共施設の概要については、以下のとおりである。具体的な内容については、要求水準書を参照すること。なお、以下の機能以外に要求水準書に基づき、各フロアにフリースペース、地下階には防音スペース等を設けること。

表：複合公共施設の内容

施設区分	諸室名
福祉センター・ 生きがいセンターとくら	多目的室、和室
恋ヶ窪公民館	多目的室、和室、保育室
恋ヶ窪図書館	閉架書庫室、開架貸出室、図書作業室
市民本多武道館・弓道場	競技場、弓道場、更衣室（男女別）、道具入れ
市民サービスコーナー・ 事務室等	市民サービスコーナー・事務所等

イ 民間施設

1) 導入を期待する機能

民間活用事業において、導入を期待する民間施設の機能については、2(8)①に示す本事業において期待する効果を踏まえ、以下のとおり例を示す。

市民生活の質を高める機能
市民の多様なニーズに応え、日々の暮らしを豊かにするもの ▶日常生活に必要なものが揃う店舗（スーパーマーケット、食料品店、ドラッグストア等）、多世代が一緒に楽しめる施設（レクリエーション施設、スポーツ施設等）、趣味で交流できるスペース（レンタルスペース、シェアキッチン等）、医療施設等
安定した人の流れを創出できる機能
鉄道駅及び広域幹線道路近隣という立地のポテンシャルを活かし、 <u>人々が集まり、滞留できる仕組み</u> を提供するもの ▶飲食店、産業振興施設（会議室、コワーキングスペース、インキュベーションオフィス等）等
市の施策推進に資する機能
市が抱える行政課題の解決の支援となるもの ▶防災対策（必須）、環境配慮（脱炭素、生物多様性保全）、学校教育、健康増進、子育て支援、地域との連携（魅力発信・地場産業）等
用地周辺との調和が可能な機能
<u>地域の特性</u> に合致し、その魅力を後押ししたり掘り起こしたりするもの ▶グリーンインフラ、マルシェ等 ※周辺地域の商店等との調和については、十分な配慮を求める。

2) 導入を認めない機能

本事業の趣旨から、以下の項目に該当する土地利用は認めないものとする。

- ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する用途
- ・葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- ・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年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- ・建築基準法や都市計画法等の関係法令により、整備が制限されている施設
- ・1)に示す導入を期待する機能を除き、にぎわい創出に寄与しない用途
- ・公序良俗に反する用途又は公共の福祉に反する用途
- ・その他、基本方針や基本計画の趣旨にそぐわない用途

⑧ 事業方式

ア 複合公共施設整備事業

複合公共施設整備事業は、DB(Design-Build)方式により実施するものとし、市は複合公共施設及びオープンスペースの設計・建設に係る資金を調達し、複合公共施設を所有する。事業者は複合公共施設及びオープンスペースの設計、建設及び工事監理に係る業務を一括して行う。

イ 民間活用事業

民間活用事業は、民間敷地に事業用定期借地権を設定し、事業者において民間施設の整備及び運営を実施するものとする。

民間活用事業における敷地面積については、複合公共施設整備事業における複合公共施設及びオープンスペース等、公共施設の整備に要する適切な面積(3,200㎡を下限とし、100㎡まで拡大を認めるものとする。)を確保した上で、残りの全ての敷地を民間敷地として事業者が借り受けるものとする。なお、具体的な面積配分については、事業者の提案を原則とし、優先交渉権者決定後、市と事業者との協議により決定する。

また、公共敷地と民間敷地の面積の確定後、事業用定期借地権設定契約の締結までに、事業者が自らの責任と費用において、土地の分筆に係る測量及び敷地測量図等の作成を行い、市が行う嘱託登記の手續に必要な資料を作成すること。

⑨ 契約形態

本事業の契約形態は、以下に示すとおりである。

ア 基本協定

市は、複合公共施設整備事業及び民間活用事業を一体の事業として発注するため、本事業において決定した優先交渉権者と基本協定を締結するものとする。

なお、基本協定締結日から設計施工一括工事請負契約の締結までの間において、市と事業者は、必要に応じて、事業者の技術提案書のうち、複合公共施設整備事業に関する内容について、設計前の調整・協議を実施するものとする。

イ 設計施工一括工事請負契約

市は、基本協定に基づき、複合公共施設及びオープンスペースの設計、建設及び工事監理に係る業務を実施するため、複合公共施設整備事業の設計、建設及び工事監理業務を担う事業者による共同企業体（以下「設計施工JV」という。）の代表と設計施工一括工事請負契約を締結する。

ウ 事業用定期借地権設定契約

市は、基本協定に基づき、民間施設を所有する事業者と事業用定期借地権設定契約を締結する。

なお、事業者は、事業用定期借地権設定契約とは別に、民間敷地の供用開始日（一部を先行して供用開始する場合を含む。）の前日又は令和11年3月31日のいずれか早い日までの期間における民間敷地の無償貸付けを希望することができる。なお、民間敷地の無償貸付けに当たっては、市議会の議決が必要となるため、議決を受けた後、無償貸付けを行う。

⑩ 本事業の業務範囲

ア 複合公共施設整備事業の業務範囲

複合公共施設整備事業の主な業務は以下のとおりである。なお、詳細は要求水準書を参照すること。

- ・複合公共施設整備に係る統括監理業務
- ・複合公共施設整備に係る市その他関係者への説明及び調整等の業務
- ・設計業務（必要な各種調査業務及び許認可・申請業務を含む。）
- ・建設業務（必要な各種調査業務及び届出・手続き業務を含む。）
- ・工事監理業務

イ 民間活用事業の業務範囲

民間活用事業の主な業務は以下のとおりである。なお、詳細は要求水準書を参照すること。

1) 民間施設の整備・運営

事業者は、自らの提案に基づき、民間施設を自らの責任と費用において、整備し、運営を行うものとする。

2) ぶんバスの停留所及びバス通行路の設置

事業者は、民間敷地に、国分寺市地域バス「ぶんバス」の停留所及びバス通行路を、自らの責任と費用において設置するものとする。設置に当たっては、国分寺市建設環境部交通対策課、国土交通省などの関係諸官庁及びバス運行事業者と協議の上、決定すること。通行路に関しては、協議の結果、適正と認められる限りにおいて、バス専用とせずに本敷地の通行路を兼ねることができる。なお、バス停標識の作製、設置及び維持管理は、バス運行事業者が行うものとする。

令和7年1月時点でのバスの運行ルートは「日吉町ルート」、バス停名称は「恋ヶ窪駅西」であり、本バス停においてバスが転回するとともに時間調整を行えるようにすること。車両形式はHX9JLBE（日野ポンチョ ロングボデー 2ドアタイプ）である。

3) 複合公共施設利用者用駐車場の確保

事業者は、民間活用事業で整備する駐車場に、複合公共施設利用者用の駐車場として、東京都駐車場条例（昭和33年条例第77号）に基づき、附置義務台数を算出し、必要台数を複合公共施設の供用開始までに、事業者自らの責任と費用により確保し、維持管理を行うこと。なお、民間施設に先行して複合公共施設が供用開始した場合、国分寺市まちづくり部建築指導課と協議の上、民間施設の供用開始までの間は民間敷地に仮設駐車場を設置することも可能とする。

なお、附置義務台数のうち、車椅子利用者用駐車場2台と荷さばき駐車場1台の合計3台は公共敷地に整備する。

民間活用事業で整備する駐車場（複合公共施設利用者用駐車場を含む。）は、原則として有料駐車場にて検討を行うこととし、複合公共施設利用者の利用料の減免等は、事業者と協議の上、決定する。

4) にぎわい創出に寄与するイベント等の実施

事業者は、にぎわいに創出に寄与する取組の継続的な実施や地域の魅力発信を積極的に行うとともに、更にはエリアマネジメントに関する提案も期待する。なお、詳細については、要求水準書を参照すること。

にぎわいの創出を目的とするイベント等の実施については、オープンスペース、複合公共施設の各諸室及びフリースペース等を想定している。

5) 災害時の協力等

複合公共施設は、災害時には災害対策の活動拠点として活用するため、事業者は、民間活用事業の実施に当たり、災害時の協力や防災機能の設置等に関する提案を行い、市と内容を協議の上、自らの責任と費用により本事業において実施すること。

⑪ 事業期間

ア 複合公共施設整備事業

複合公共施設整備事業の事業期間は、基本協定締結日から、令和10年12月末までとする予定であり、設計期間は約1年、建設期間は約2年を予定している。事業者の提案により事業期間を短縮することも可能とする。なお、交付金活用上、令和10年度中の供用開始が求められるため留意すること。

イ 民間活用事業

民間活用事業の事業期間は、基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約の契約期間満了日までとする。

なお、事業用定期借地権設定契約の契約期間は、契約締結日から30年以上50年未満（事業者の希望により民間敷地の無償貸付けを行う場合は、無償貸付けの開始日から30年以上50年未満）で、事業者が提案する期間とする。

事業者は、事業用定期借地権設定契約の契約満了日までに民間敷地を更地にし、市に返還することを原則とし、本件借地権の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）はないものとする。なお、事業期間終了後の民間敷地の取扱いは、事業用定期借地権設定契約の契約期間満了日の前日から起算して3年前より市と事業者において協議を行い決定することができる。

⑫ 事業者の収入及び負担

ア 事業者の収入

1) 複合公共施設整備事業の事業費

市は、本事業において事業者が実施する複合公共施設及びオープンスペースの整備に係る費用を事業者に支払う。

なお、複合公共施設及びオープンスペースの整備に係る費用は、以下に示す金額以下であることを条件とし、事業者が提案する金額とする。提案に当たっては、消費税率を10%として提案すること。

事業費の上限額	7,370,547 千円（消費税及び地方消費税含む。）
---------	-----------------------------

市は、事業費として、以下に示す複合公共施設及びオープンスペースの整備に係る業務に要する費用を事業者に支払う。

表：事業費の対象業務と支払い時期

支払い対象業務	支払い時期
・設計業務に関する費用	設計施工一括工事請負契約に基づき、年度ごとに完成出来高払いを行う。
・建設業務に関する費用	
・工事監理業務に関する費用	

2) 民間活用事業による収入

事業者が実施する民間活用事業により得られる収入は、事業者の収入とする。

なお、民間活用事業において事業者によるにぎわい創出に係るイベント等の実施により、事業者の収入がある場合においては、その収入の一部が次回以降のイベント等の実施や恋ヶ窪駅周辺のまちづくりに還元されることを期待する。

イ 事業者の負担

1) 土地の貸付料

事業者は、民間敷地の貸付料を事業用定期借地権設定契約に基づき、賃貸借期間中にわたり市へ支払う。

なお、民間敷地の貸付料の単価は、以下に示す金額を下限とし、事業者が提案する金額とする。

貸付料 (㎡単価)	月額 696 円/㎡
-----------	------------

※貸付料は、固定資産税における土地の評価替え(3年に1回)に合わせて見直すものとする。(民間施設の供用開始前においても土地の評価替えに合わせて貸付料の見直しを行う。)

※国分寺都市計画道路3・2・8号線の開通に伴い、固定資産税が見直され民間敷地の貸付料を見直すことが想定されるため、事業計画に当たっては留意すること。

2) 民間活用事業に係る費用

事業者は、自らの提案で行う民間活用事業を自らの費用と責任において実施すること。

⑬ 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、以下のとおり予定している。

表：事業スケジュール（予定）

内容	日程
基本協定締結	令和8年1月中旬を予定
設計前の調整・協議	基本協定締結日～令和8年1月下旬を予定
設計施工一括工事請負契約（仮契約）締結	令和8年1月下旬を予定
事業用定期借地権設定契約締結	令和9年2月を予定
複合公共施設の引渡し	令和10年12月
施設の供用開始	令和11年3月を予定
事業期間終了日	事業用定期借地権設定契約期間満了日 （事業者の提案による。）
事業期間	基本協定締結日 ～ 事業用定期借地権設定契約期間満了日
設計・建設期間（約3年）	基本協定締結日 ～ 令和10年12月

※複合公共施設の建設については、令和10年12月までに関係法令に関する一切の検査及び手続きを済ませたのち、市による竣工確認検査に合格すること。

※民間活用事業の事業スケジュールは、原則として事業者の提案によるものとする。

※事業者の希望により民間敷地の無償貸付けを行う場合は、無償貸付けの開始日程を令和9年2月とし、事業用定期借地権設定契約締結日は民間施設の供用開始日（一部を先行して供用開始する場合を含む。）又は令和11年4月1日のいずれか早い日とする。

⑭ 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて、関連する関係法令、条例、規則等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照合の上、適宜参考にすること。

なお、法令、基準等に関しては最新のものを適用することとし、本事業の契約締結までの間に改定があった場合には、原則として改定されたものを適用すること。

主な関係法令、条例、規則等は要求水準書を参照すること。

3 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 募集及び選定方法

本事業は、複合公共施設整備事業及び民間活用事業の各業務を通じて、効果的・効率的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、広範囲かつ高度なノウハウの活用と、効果的かつ効率的な事業実施能力が求められる。

このため、本事業に係る事業者の選定に当たっては、複合公共施設整備事業に要する費用及び民間活用事業に係る民間敷地の貸付料等に加え、複合公共施設の整備や民間施設の運営等に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

(2) 選定方法

市は、本実施要領に基づき、事業者から提出される参加表明書、資格審査書類、技術提案書及び提案金額見積書を対象に、以下の審査を実施する。

- ① 参加資格審査
- ② 技術提案審査（参加資格審査の通過者を対象に実施。）

なお、選定方法の詳細は、審査基準を参照すること。

(3) 審査委員会の設置

市は、事業者の募集及び選定に当たり、公正性及び公平性を確保するため「国分寺市現庁舎用地利活用事業事業者選定審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

(4) 参加者の構成等

① 参加者の構成

ア 参加者は、複合公共施設整備事業の設計業務を行う事業者、建設業務を行う事業者、工事監理業務を行う事業者及び民間活用事業を行う事業者等で構成するグループとする。

イ 同一の事業者が複数の業務を兼ねることを可能とする。ただし、同一の事業者又はその事業者の子会社若しくは親会社が、建設業務及び工事監理業務を行う事業者を兼ねることはできない（「子会社」とは、会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 3 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による子会社をいい、「親会社」とは、会社法第 2 条第 4 号及び会社法施行規則第 3 条の規定による親会社をいう。）。

- ウ 参加者は、参加表明書及び資格審査書類提出時に「代表企業」を定め、当該代表企業が応募手続を行うこと。
- エ 参加者を構成する各事業者（以下「参加者の構成員」という。）は、参加表明書及び資格審査書類提出時に、代表企業、構成員のいずれかの立場及び本事業において果たす役割を明らかにすること。
- オ 複合公共施設整備事業の設計、建設及び工事監理業務を担う事業者は共同企業体を結成し、共同企業体の代表を定めること。共同企業体の代表は、最大出資比率の企業とし、代表以外の構成員については1者の場合には出資比率は30%以上、2者以上の場合は20%以上とする。ただし、設計事務所の最低出資比率は設けないものとする。なお、出資比率、組織、役割等を記載した共同企業体結成の協定書及び共同企業体の代表への委任状を、設計施工一括工事請負契約締結時まで提出すること。共同企業体の存続期間は、設計施工一括工事請負契約の契約期間とする。

② 参加者の参加資格要件

参加者は、以下に掲げる要件を全て満たす者とする。

- ア 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。
- イ 参加表明書及び資格審査書類の提出期限から契約締結までの間に市から指名停止処分を受けていない者であること。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）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（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立て又は破産手続中の者でないこと。
- エ 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。
- オ 銀行取引停止処分がなされていない者であること。
- カ 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年法律第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。
- キ 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。
- ク 構成員は、他の参加者の代表企業及び構成員として、本プロポーザルに参加していないこと。

③ 複合公共施設整備事業に係る設計業務・建設業務・工事監理業務及び民間活用事業の資格要件

ア 複合公共施設整備事業に係る設計業務を行う事業者

複合公共施設整備事業に係る設計業務を行う事業者は、以下の要件を全て満たさなければならない。ただし、複数の事業者で設計業務を実施する場合は、以下に示す1)～2)の要件は全ての事業者が満たし、3)の要件は主たる事業者が満たすこと。

- 1) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けている者であること。また、建築士法第10条第1項の規定による処分を受けている者が所属していないこと。
- 2) 建築士法第26条第2項の規定による当該建築士事務所の閉鎖期間中でないこと。
- 3) 本事業の参加資格要件確認基準日までの間に終了した、複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の新築工事の実設計業務の実績（元請会社に限る。）があること。共同企業体で受注した場合は、代表構成員として参加した案件のみを実績とする。（PFI事業、DBO事業又はDB事業による事業の構成員としての実績を含む。）

イ 複合公共施設整備事業に係る建設業務を行う事業者

複合公共施設整備事業に係る建設業務を行う事業者は、以下の要件を全て満たさなければならない。ただし、複数の事業者で建設業務を実施する場合は、以下に示す1)の要件は全ての事業者が満たし、2)の要件は主たる事業者が満たすこと。

- 1) 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定に基づく特定建設業の許可を受けていること。
- 2) 本事業の参加資格要件確認基準日までの間に終了した、複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の新築工事の建設業務の実績（元請会社に限る。）があること。共同企業体で受注した場合は、代表構成員として参加した案件のみを実績とする。（PFI事業、DBO事業又はDB事業による事業の構成員としての実績を含む。）

ウ 複合公共施設整備事業に係る工事監理業務を行う事業者

複合公共施設整備事業に係る工事監理業務を行う事業者は、以下の要件を全て満たさなければならない。ただし、複数の事業者で工事監理業務を実施する場合は、以下に示す1)～2)の要件は全ての事業者が満たし、3)の要件は主たる事業者が満たすこと。

- 1) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けている者であること。また、建築士法第10条第1項の規定による処分を受けている者が所属していないこと。
- 2) 建築士法第26条第2項の規定による当該建築士事務所の閉鎖期間中ではないこと。
- 3) 本事業の参加資格要件確認基準日までの間に終了した、複合公共施設（2つ以上の異なる用途を含む公共施設）の新築工事の工事監理業務の実績（元請会社に限る。）があること。共同企業体で受注した場合は、代表構成員として参加した案件のみを実績とする。（PFI事業、DBO事業又はDB事業による事業の構成員としての実績を含む。）

エ 民間活用事業を行う事業者

民間活用事業を行う事業者は、本事業における民間活用事業に係る提案内容と同種同規模の民間施設の実績を有していること。

④ 配置技術者の資格要件等

事業者は、常勤で3か月以上の雇用関係にあり以下に示す資格を有する者で以下に示す資格要件を満たす者を選び、基本協定締結後速やかに統括代理人を、実施設計業務の開始までに設計管理技術者を、建設業務の開始までに現場代理人及び監理業務管理技術者を、配置すること。

なお、監理業務管理技術者は、統括代理人又は現場代理人を兼務することはできない。その他の兼務は、事業に支障が出ない限りにおいて認める。

優先交渉権者決定後、やむを得ない事由により参加資格要件確認書兼実績審査申告書（様式2-9～様式2-12）に記載された配置技術者を変更する場合は、以下に示す資格要件を満たし、提案時の配置技術者と同等以上の実績を有する者を配置し、市が参加資格を確認の上、優先交渉権者の提案内容の継続性及び審査結果に支障をきたさないと判断した場合は、配置技術者の変更を認める。

表：配置技術者の所属条件

統括代理人	建設業務を行う事業者に属する
設計管理技術者	設計業務を行う事業者に属する
現場代理人	建設業務を行う事業者に属する
監理業務管理技術者	工事監理業務を行う事業者に属する

ア 統括代理人

複合公共施設整備事業に係る設計業務、建設業務及び民間活用事業に係る民間施設整備の相互調整をはじめとした、本事業全体の統括を行う者として、統括代理人を配置すること。また、統括代理人は一級建築士又は1級建築施工管理技士の資格を有すること。なお、統括代理人は複合公共施設整備事業に係る建設業務を行い、かつ共同企業体の出資比率の最も高い事業者に属する者に限る。

イ 設計管理技術者

複合公共施設整備事業に係る設計業務の責任者として、設計管理技術者を配置すること。また、設計管理技術者は一級建築士の資格を有すること。

ウ 現場代理人

複合公共施設整備事業に係る建設業務の責任者として、現場代理人を配置すること。また、現場代理人は一級建築士又は1級建築施工管理技士の資格を有すること。

エ 監理業務管理技術者

複合公共施設整備事業に係る工事監理業務の責任者として、監理業務管理技術者を配置すること。また、監理業務管理技術者は一級建築士の資格を有すること。

⑤ 制限事項

ア 参加者が1者で複数の提案を行うこと及び複数の参加者の構成員になることは認めない。

イ 再委託

- 1) 事業者は、原則として設計業務を再委託することができない。ただし、設計業務の一部であって専門分野に属する業務（簡易な業務を除く。）については、当該設計業務の遂行能力を有する者の中から再委託先を選定し、かつ市の承諾を得た場合に限り、再委託することができる。また、再委託先は、上記(4)②（クは除く。）の参加資格要件を満たさなければならない。
- 2) 事業者は、再委託先に対し、設計業務の実施について適切な指導及び管理を実施しなければならない。

ウ 国分寺市現庁舎用地複合公共施設工事に伴う基本設計業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者は、参加資格を有していても本プロポーザルには参加できないものとする。国分寺市現庁舎用地複合公共施設工事に伴う基本設計業務に関与した者は、以下のとおりである。

- 1) 株式会社綜企画設計

エ 本事業のアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者は、参加資格を有していても本プロポーザルには参加できないものとする。本事業のアドバイザー業務に関与した者は、以下のとおりである。

- 1) 株式会社URリンクージ
- 2) 株式会社久米設計
- 3) TMI 総合法律事務所

オ 国分寺市旧庁舎用地利活用事業コンストラクション・マネジメント業務に参加又は関与する者、及びこれらの者と資本面又は人事面において関連がある者は、参加資格を有していても本プロポーザルには参加できないものとする。

※ウ・エ・オにおける資本面において関連がある者とは、親会社と子会社の関係にある場合、又は親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合、その他これらと同視しうる資本関係があると認められる場合とする。

※ウ・エ・オにおける人事面において関連がある者とは、一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合、又は一方の会社の役員が、他方の会社の管財人を現に兼ねている場合、その他これらと同視しうる人的関係があると認められる場合とする。

⑥ 参加資格要件の確認基準日

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書及び資格審査書類を受付けた日とする。

⑦ 参加資格要件を満たさなくなった場合の対応

ア 参加資格要件確認基準日の翌日から技術提案書提出日までの間に、参加者の構成員が参加資格を欠くに至った場合、当該参加者は本プロポーザルに参加できない。ただし、当該参加者が参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、これを認めた場合は本プロポーザルに参加できるものとする。

なお、この場合、補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

イ 技術提案書提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間に、参加者の構成員が参加資格を欠くに至った場合、市は当該参加者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。ただし、当該参加者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、当該参加者の提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、当該参加者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

なお、この場合、補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

ウ 優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間に、優先交渉権者の構成員が参加資格を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と基本協定を締結しない。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、審査結果に対する明らかな影響が認められず、かつ提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、優先交渉権者と基本協定を締結する。

なお、この場合、補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

⑧ 地元経済への配慮

構成員及び下請契約を締結する事業者には、市内に本店又は支店、営業所を有する者を加えるよう努めるとともに、事業期間中、必要な資機材、備品、飲食物及び消耗品等の調達、並びに人材を雇用する際は、市内から調達又は雇用する等、市内事業者の育成、地域経済の持続的な成長を牽引し、更には地域と共に発展することを旨とし、本事業を実施すること。

4 事業者の募集手続に関する事項

(1) 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュールは、以下のとおりとする。

表：募集及び選定スケジュール（予定）

日程	内容
令和7年4月1日（火）	実施要領等の公表（公募開始）
令和7年4月18日（金）	実施要領等に関する質問の受付締切
令和7年5月16日（金）	実施要領等に関する質問への回答の公表期日
令和7年6月13日（金）	参加表明書等の受付締切
令和7年6月27日（金）	参加資格審査結果の通知
令和7年7月4日（金）	個別対話の参加申込締切
令和7年7月7日（月）～ 7月11日（金）	個別対話の実施
令和7年9月26日（金）	技術提案書及び提案金額見積書の受付締切
令和7年10月27日（月）	技術提案審査
令和7年11月上旬	技術提案審査結果の通知 優先交渉権者の決定及び公表
令和8年1月中旬	基本協定の締結

(2) 事業者の募集手続等

① 実施要領等の配布

ア 国分寺市ホームページへの掲載

1) 掲載期間

令和7年4月1日（火）から

2) 掲載場所

国分寺市ホームページ

(<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/nyusatsu/1033902.html>)

>発注・入札>国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定公募型プロポーザルの実施について

※東京電子自治体共同運営電子調達サービスのお知らせにも掲載する。

② 実施要領等に関する質問の受付

ア 質問の提出

実施要領等に関する質問がある事業者は、実施要領等に関する質問書（様式 1-1）に必要事項を記載の上、提出すること。電話での質問は受付けない。

なお、本事業に関連のない事項及び以下の受付期間以外の質問は受付けない。また、企業グループでの参加を検討している事業者は、代表企業が質問を取りまとめ、提出すること。

イ 提出方法

質問書は、事務局（11 その他（5）問合せ先（事務局））まで電子メールにより提出すること。電子メールの送信後に、送信した旨を事務局まで電話にて連絡し到達確認を行うこと。

電子メールの件名は「国分寺市旧庁舎用地利活用事業 質問書（事業者名）」とすること。

ウ 質問受付期間

令和7年4月1日（火）から令和7年4月18日（金）午後5時まで

エ 回答方法

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術及びノウハウ等に係る質問を除き、以下の期日までに市のホームページに掲載する。（回答には質問者名を表示しない。）なお、質問者の特殊な技術及びノウハウ等に係る質問に対しては個別に回答する。

令和7年5月16日（金）

③ 参加表明書及び資格審査書類等の提出

参加表明書及び資格審査書類等を提出する事業者は、以下のとおり書類を作成し、提出すること。

ア 提出書類

参加表明書及び資格審査書類等を提出する事業者は、以下に掲げる書類等に必要事項を記入し、押印の上、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付けないので留意すること。

表：参加表明に係る提出書類

様式 番号	書式名及び記載内容	様式 フォーマット	ファイル 形式	枚数 制限
2-1	表紙	指定	Word	1枚
2-2	参加表明書兼誓約書	指定	PDF	1枚
2-3	委任状	指定	PDF	1枚
2-4	企業グループ構成員の構成表	指定	Word	適宜
2-5	参加資格要件確認書兼実績審査申告書 (設計業務)	指定	Word	適宜
2-6	参加資格要件確認書兼実績審査申告書 (建設業務)	指定	Word	適宜
2-7	参加資格要件確認書(工事監理業務)	指定	Word	適宜
2-8	参加資格要件確認書兼実績審査申告書 (民間活用事業)	指定	Word	適宜
2-9	参加資格要件確認書兼実績審査申告書 (統括代理人)	指定	Word	適宜
2-10	参加資格要件確認書兼実績審査申告書 (設計管理技術者)	指定	Word	適宜
2-11	参加資格要件確認書兼実績審査申告書 (現場代理人)	指定	Word	適宜
2-12	参加資格要件確認書兼実績審査申告書 (監理業務管理技術者)	指定	Word	適宜
2-13	添付書類提出確認書	指定	Word	1枚

イ 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) 市が必要と認める場合は、追加の書類提出や内容説明を求める場合がある。
- 3) その他、参加表明書等の提出に当たり留意すべき事項については、様式集を参照すること。

ウ 提出場所（事務局）

国分寺市 政策部 公共施設マネジメント課

住 所：〒185-8501 東京都国分寺市泉町二丁目2番18号

電 話：042-325-0114

F A X：042-325-1380

E-mail：ko_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

エ 提出期間

令和7年4月1日（火）から令和7年6月13日（金）午後5時まで

※持参にて提出する場合は、上記期間内の閉庁日を除く午前8時30分から正午及び午後1時から午後5時までの間に提出すること。

オ 提出方法

提出場所に持参又は郵送（「特定記録郵便」又は「書留郵便」に限る。）すること。郵送の場合は提出期日までに必着とし、封筒表面に「国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定公募型プロポーザル参加表明書及び資格審査書類在中」と朱書きすること。なお、持参する場合は、必ず事前に電話連絡の上、来庁すること。

カ 参加表明書及び資格審査書類等受理の通知

参加表明書及び資格審査書類等を受理した通知を各参加者の代表企業に対し、令和7年6月17日（火）（予定）までに電子メール及び書面により通知する。

④ 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、令和7年6月27日（金）までに各参加者の代表企業に対し、電子メール及び書面により通知する。

⑤ 事業者との個別対話

市は、参加者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する参加者の理解を深め、市の意図と参加者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、資格審査の通過者のうち希望する者に対し、対面方式による個別対話の場を設ける。

なお、企業グループの場合は、グループ単位にて対話を実施する。ただし、企業グループの全ての構成員が個別対話に参加する必要はないが、代表企業は必ず参加すること。

ア 申込方法

個別対話参加申込書（様式 3-1）に必要事項を記入の上、代表企業が事務局（11 その他（5）問合せ先（事務局））まで電子メールにより提出すること。電子メールの送信後に、送信した旨を事務局まで電話にて連絡し到達確認を行うこと。

電子メールの件名は「国分寺市旧庁舎用地利活用事業 個別対話参加申込書（事業者名）」とすること。

イ 申込期間

令和 7 年 6 月 27 日（金）から令和 7 年 7 月 4 日（金）午後 5 時まで

ウ 実施時期

令和 7 年 7 月 7 日（月）から令和 7 年 7 月 11 日（金）（予定）

エ その他

- ・個別対話の出席人数は、1 参加者につき 5 人以内とする。
- ・個別対話の実施場所や詳細な日時等については、参加者の代表企業に対し別途通知する。
- ・個別対話は非公開で実施する。また、対話の内容についても基本的に非公開とするが、公平性の観点から他の参加者に対しても示すことが必要であると判断された内容については、参加者の特殊な技術及びノウハウ等に係る内容を除き、対話終了後に全参加者に共通して示すこととする。
- ・個別対話は、参加者に参加を義務付けるものではない。また、参加の有無は、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではない。
- ・個別対話は、対面・口頭による質疑・意見交換によって行うことを原則とするが、参加者が相互の意思疎通を円滑にするために必要があると判断した場合には、図面や資料等を提示することを認める。

⑥ 技術提案書等の提出

ア 提出書類

参加資格審査の通過者は、技術提案書等として、以下に掲げる書類等に必要事項を記入し、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。

表：技術提案審査に係る提出書類

様式 番号	書式名及び記載内容	様式 フォーマット	ファイル 形式	枚数 制限
4 地域貢献金額提案書				
4-1	地域貢献金額提案書	指定	P D F	1 枚
4-2	地域貢献金額の証明方法についての説明書	指定	Word	適宜
5 技術提案書				
5-1	技術提案書提出届兼誓約書	指定	P D F	1 枚
5-2	企業名対応表	指定	Word	1 枚
5-3	技術提案書提出確認書	指定	Word	1 枚
5-4	表紙	指定	Word	1 枚
全体計画に関する事項				
5-5	実施方針	指定	Word	2 枚
5-6	事業実施体制	指定	Word	2 枚
5-7	事業スケジュール	指定	Word	1 枚
5-8	リスク管理に関する考え方	指定	Word	1 枚
5-9	事業収支計画概要	指定	Word	1 枚
5-10	事業収支計画（設計・建設・工事監理）	指定	Excel	適宜
5-11	民間活用事業の事業収支計画	指定	Excel	適宜
5-12	全体施設計画	指定	Word	3 枚
5-13	全体の意匠・景観計画	指定	Word	3 枚
5-14	ユニバーサルデザイン等への配慮	指定	Word	1 枚
5-15	環境配慮	指定	Word	1 枚
複合公共施設整備事業（設計業務）に関する事項				
5-16	複合公共施設の施設計画	指定	Word	5 枚
5-17	複合公共施設の配置・動線計画	指定	Word	5 枚
5-18	複合公共施設の環境配慮	指定	Word	2 枚
5-19	オープンスペースの整備計画	指定	Word	2 枚
複合公共施設整備事業（建設業務）に関する事項				
5-20	複合公共施設の施工計画	指定	Word	1 枚
5-21	周辺配慮	指定	Word	1 枚
複合公共施設整備事業（工事監理業務）に関する事項				
5-22	複合公共施設の工事監理計画	指定	Word	1 枚

様式 番号	書式名及び記載内容	様式 フォーマット	ファイル 形式	枚数 制限
民間活用事業に関する事項				
5-23	民間施設の施設計画	指定	Word	3枚
5-24	民間施設の施設内容	指定	Word	3枚
5-25	にぎわい創出の取組	指定	Word	3枚
5-26	民間施設の運営計画	指定	Word	2枚
6 提案金額見積書				
6-1	提案金額見積書	指定	P D F	1枚
6-2	提案金額内訳書	指定	Word	1枚
7 図面集				
7-1	施設計画概要（複合公共施設）	指定	Excel	適宜
7-2	面積表（複合公共施設）	指定	Excel	適宜
7-3	施設計画概要（民間施設）	指定	Excel	適宜
7-4	面積表（民間施設）	指定	Excel	適宜
7-5	仕上表	指定	Excel	適宜
7-6	造作家具等リスト	指定	Excel	適宜
7-7	全体配置図	任意	P D F	適宜
7-8	平面図・立面図・断面図	任意	P D F	適宜
7-9	日影図	任意	P D F	適宜
7-10	イメージパース（外観・内観）	任意	P D F	適宜
8 プレゼンテーション出席者名簿				
8-1	プレゼンテーション出席者名簿	指定	Word	1枚

イ 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) 技術提案書等を受理した後は、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、追加の書類提出及び内容説明を求める場合がある。
- 3) 著作権は、それぞれの参加者に帰属する。
- 4) 事務局は、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定作業に必要な範囲において、提出書類の複製を作成する場合がある。
- 5) 提出された技術提案書等の返却は行わない。
- 6) その他、技術提案書等の提出に当たり留意すべき事項については、様式集を参照すること。

ウ 技術提案書等の無効

以下のいずれかに該当した場合、技術提案書等の提出は無効とする。

- 1) 参加者が参加資格要件を満たしていない場合。
- 2) 技術提案書等の提出方法、提出先又は提出期限に適合しない場合。
- 3) 技術提案書等の様式及び本実施要領に示された条件に適合しない場合。
- 4) 技術提案書、その他の一切の書類中に虚偽の内容が記載されている場合。
- 5) 参加者が2つ以上の技術提案書を提出した場合。
- 6) 参加者が、本プロポーザルの関係者に技術提案書等に対する援助、問合せを直接的又は間接的に求めた場合。

エ 提出場所（事務局）

国分寺市 政策部 公共施設マネジメント課

住 所：〒185-8501 東京都国分寺市泉町二丁目2番18号

電 話：042-325-0114

F A X：042-325-1380

E-mail：ko_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

オ 提出期間

令和7年6月27日（金）から令和7年9月26日（金）正午まで

カ 提出方法

提出場所に持参又は郵送（「特定記録郵便」又は「書留郵便」に限る。）すること。郵送の場合は提出期限前日の9月25日（木）までに必着とし、封筒表面に「国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定公募型プロポーザル技術提案書在中」と朱書きすること。なお、持参する場合は、必ず事前に電話連絡の上、来庁すること。

⑦ 応募の辞退

参加者は、参加表明書及び資格審査書類等を提出した後、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、「参加辞退届（様式2-14）」を事務局（11 その他（5）問合せ先（事務局））に持参又は郵送（「特定記録郵便」又は「書留郵便」に限る。）により提出すること。郵送の場合は提出期限までに必着とし、封筒表面に「国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定公募型プロポーザル参加辞退届在中」と朱書きすること。なお、持参する場合は、必ず事前に電話連絡の上、来庁すること。

提出期限：令和7年9月19日（金）午後5時まで（郵送の場合必着）

(3) 審査方法

本事業においては、以下の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。なお、本事業の審査は1者以上の参加をもって成立するものとする。

① 参加資格審査

審査基準に従い、市において、事業者から提出された参加表明書及び資格審査書類等に基づいて、参加者の参加資格要件の具備について審査を行い、参加資格審査結果を参加者の代表企業に通知する。参加資格審査の詳細は、審査基準を参照すること。

② 技術提案審査

審査基準に従い、審査委員会において、技術提案書等を総合的に審査及び評価する。技術提案審査の詳細は、審査基準を参照すること。

なお、技術提案審査の実施に当たっては、技術提案書等の内容について参加者によるプレゼンテーション及び審査委員によるヒアリングを行う。詳細は別途、技術提案書の提出者に通知する。

・実施日：令和7年10月27日（月）（予定）

審査は非公開とし、参加者によるプレゼンテーションの持ち時間は 30 分とする。その後、審査委員によるヒアリングを 20 分程度行う予定である。

出席者は、パソコン操作者を含めて 7 人以内とし、実績審査申告書に記載した配置予定技術者のうち、統括代理人、設計管理技術者、現場代理人、監理業務管理技術者の 4 人は必須出席者とする。なお、必須出席者が欠席する場合は理由を市に報告の上、対応については、市で調整する。

プレゼンテーション後、審査委員会にて優先交渉権者を選定する。

③ 優先交渉権者の決定及び公表

市は、審査委員会での審査結果を受け、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。また、審査結果は、参加者の代表企業に対し、書面により通知するとともに、市のホームページにおいて公表する。

④ 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の募集及び審査において、最終的に参加者がいない又はいずれの参加者も得点基準を満たさない等の理由により、優先交渉権者を選定しない場合がある。

なお、優先交渉権者を選定しなかった場合は、その旨を速やかに公表するものとする。

⑤ 開示事項

優先交渉権者を選定されなかった者は、その理由について以下のとおり書面(任意様式)の提出により、市に対し説明を求めることができる。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を通知する。

提出期限は、結果通知の消印日の翌日から起算して 14 日(閉庁日を除く。)以内とする。また、受付時間は、閉庁日を除く午前 8 時 30 分から正午及び午後 1 時から午後 5 時までとする。提出方法は、事務局(11 その他(5)問合せ先(事務局))へ持参のこと。なお、必ず事前に電話連絡の上、来庁すること。

(4) 失格事項

以下のいずれかに該当する者は、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提出書類の作成及び提出方法、提出期限を守らない者
- ③許容された表現以外の表現方法を用いた者
- ④技術提案書において、故意に提案者が判別できるようにした者
- ⑤参加資格がなく提出書類を提出した者
- ⑥審査委員会の委員又は事務局関係者と本プロポーザルに関する接触を求めた者
- ⑦審査において、指定された時間に遅れた者
- ⑧第三者の著作権を侵害する提案をした者
- ⑨本実施要領に示す事業費の提案上限金額を超えた者
- ⑩本実施要領に示す貸付料の提案下限金額を下回った者
- ⑪その他、審査委員会が不適格と認めた者

5 契約の締結等

(1) 基本協定の締結

① 基本協定の締結

優先交渉権者決定後、市は、優先交渉権者との間で、複合公共施設整備事業及び民間活用事業に係る業務を一体の事業として実施するために必要な基本協定を速やかに締結する。

優先交渉権者との間で基本協定の締結に係る協議等が整わなかった場合、市は、次点交渉権者との間で協議等を行った上で基本協定を締結する。

② 協定の当事者

基本協定の当事者は、市と複合公共施設整備事業の設計事業者、建設事業者、工事監理事業者及び民間活用事業者とする。

③ 有効期間

基本協定の有効期間は、基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約の終了日までとする。

④ 複合公共施設整備事業に係る設計前の調整・協議の実施

市と事業者は、基本協定締結日から設計施工一括工事請負契約の締結までの間において、必要に応じて、事業者の技術提案書のうち、複合公共施設整備事業に関する内容について、設計前の調整・協議を実施することができる。

(2) 設計施工一括工事請負契約の締結

① 設計施工一括工事請負契約の締結

基本協定締結後、市は、基本協定に基づき、設計施工JVの代表との間で、設計施工一括工事請負契約を締結する。

なお、設計施工一括工事請負契約は、令和8年1月下旬に仮契約を締結し、令和8年第1回定例会において議決を受けた場合に効力を生じるものとする。

② 契約期間

設計施工一括工事請負契約の契約期間は、事業者との協議により決定する。

③ 請負代金

請負代金は、事業者が提案した金額とする。

④ 請負代金の支払い方法

設計施工一括工事請負契約書（案）のとおりとする。

⑤ 契約保証金

設計施工一括工事請負契約書（案）のとおりとする。

(3) 事業用定期借地権設定契約の締結

① 事業用定期借地権設定契約の締結

市は、基本協定に基づき、公共敷地と民間敷地の面積の確定後、事業者による土地の分筆に係る測量、敷地測量図等の作成及び市が行う嘱託登記が完了した後、民間敷地に対し民間活用事業者と事業用定期借地権設定契約を締結する。

ただし、事業者の希望により民間敷地の無償貸付けを行う場合は、民間施設の供用開始日（一部を先行して供用開始する場合を含む。）又は令和 11 年 4 月 1 日のいずれか早い日を契約締結日とする。

② 公正証書の作成

借地借家法第 23 条第 3 項の規定に基づき、事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結する。なお、公正証書作成に要する費用は、事業者の負担とする。

③ 事業用定期借地権設定登記

事業用定期借地権設定登記（以下「設定登記」という。）を事業者が希望する場合、市はこれに協力するものとし、設定登記に要する費用（登録免許税、登記手数料等）は事業者が負担するものとする。

④ 土地の引渡し時期

土地の引渡しは、事業用定期借地権設定契約の契約締結日を予定している。具体の時期については事業者との協議により決定する。

⑤ 土地の賃貸借条件

ア 借地期間

借地期間は、事業用定期借地権設定契約の契約締結日から事業者が提案した期間とする（事業者の希望により民間敷地の無償貸付けを行う場合は、無償貸付けの期間を除いた期間を事業用定期借地権設定契約の借地期間とする。）。

イ 土地の貸付料（㎡単価）

土地の貸付料の単価は、事業者が提案した金額とする。なお、土地貸付料発生日は、民間施設の供用開始日（一部を先行して供用開始する場合を含む。）又は令和11年4月1日のいずれか早い日とする。

ウ 貸付料の支払い方法

貸付料の支払い方法は、事業用定期借地権設定契約覚書（案）のとおりとする。

エ 敷金

敷金は、貸付料の12か月分に相当する額とし、事業者は事業用定期借地権設定契約の契約締結日までに市に預託するものとする。なお、敷金は、事業用定期借地権設定契約の契約期間の終了後に、債権債務を相殺の上、市が定める日に無利息で返還する。

オ 借地権の譲渡及び転貸

事業用定期借地権を第三者へ譲渡又は転貸することは、原則として認めない。ただし、市の承諾を得た場合はこの限りではない。

6 事業者の責任の明確化に関する事項

(1) 予想されるリスク及び責任の分担に関する基本的な考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、事業者による低廉で質の高いサービスの提供を目指している。事業者の担当する業務の実施に伴い発生するリスクは、事業者が責任をもって対応し、リスク発生による影響についても、事業者の負担において対応するものとする。ただし、事業者のみでは対応することが難しいと認められるリスク及び市が対応すべきと認められるリスクは、市が責任の一部又は全部を負担する。

(2) 予想されるリスク及び責任の分担

市と事業者とのリスク分担は、原則として「別紙 リスク分担表」のとおりであるが、リスク分担を変更する合理的かつ明確な理由、又はこれに類する意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更を行うことがある。ただし、事業者が自らの責任において行う民間活用事業を実施するに当たり発生すると想定されるリスクは、事業者の負担とする。

なお、最終的なリスク分担は基本協定等において定める。

(3) 保険の付保

事業者は、市が付保を義務付ける保険を含め、事業者の提案により保険を付保するものとする。詳細は要求水準書において示す。

7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、以下の措置をとることとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、市は事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。

事業者が当該期間内に改善を実施することができなかつた場合、市は基本協定を解約することができる。また、解約せずに事業者の契約上の地位を、市が選定した第三者に移転させることができる。

事業者が倒産した場合、又は事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、市は基本協定を解約することができる。基本協定の解約によって市に損害が生じた場合、事業者はそれを賠償する。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

市の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合、事業者は、基本協定を解約することができる。基本協定の解約によって事業者に損害が生じた場合、市はそれを賠償する。

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力のほか、市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市と事業者は事業継続の可否について協議を行わなければならない。協議の結果、事業の継続が困難と判断された場合、又は一定期間内に協議が整わない場合、市及び事業者は基本協定を解約することができる。

8 事業計画又は基本協定の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

(1) 係争事由に係る基本的な考え方

事業計画又は基本協定の解釈について疑義が生じた場合、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、基本協定に定める具体的措置に従うものとする。

(2) 管轄裁判所の指定

基本協定に関する紛争は、東京地方裁判所立川支部を第一審の専属管轄裁判所とする。

9 法令上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

現時点において、事業者に対する法令上及び税制上の措置、並びに財政上及び金融上の支援はない。

なお、本事業は、国土交通省の社会資本整備総合交付金及び文部科学省の学校施設環境改善交付金の活用を予定している。事業者は、対象内外事業の区分や工事費算出等の資料を作成し、市が行う申請手続及び会計検査の支援を行うこと。

また、複合公共施設については、ZEB Ready の認証を取得するため、認証取得に必要な業務を適切に実施し、市が行う申請手続等の支援を行うこと。

10 事業の実施に係る留意点

(1) 市道北 59 号線の整備について

本事業に伴い市道北 59 号線の再整備を行うため、事業者は複合公共施設及び民間施設の連続性を考慮し、本事業において複合公共施設と市道北 59 号線の一体整備について提案を行うこと。なお、整備に係る費用については、別途市が負担し、本事業の事業者が整備を行うものとする。

(2) シェアサイクルのステーションについて

旧庁舎に設置されていたシェアサイクルのステーションについては、公共敷地に設置するため、事業者はシェアサイクルのステーションの設置場所（7 台分）の提案をすること。なお、設置については市の委託事業者が実施する。

公共敷地への設置を前提とするが、事業者から民間敷地へ設置する提案があった場合には、市と事業者との協議により決定する。

(3) オープニングセレモニーの開催

複合公共施設の竣工後、民間施設と複合公共施設において、共同でオープニングセレモニーを開催することを予定している。

なお、開催時期や具体的な内容及び費用負担等については、市と事業者による協議の上、決定する。

(4) 地域貢献金額が達成できなかった場合の措置

事業者が提案した地域貢献金額について、市又は市の委託する国分寺市旧庁舎用地利活用事業コンストラクション・マネジメント業務の受託者は、提案金額に対する実施状況等について確認を行うため、事業者はその確認に必要となる資料を提出するものとする。確認の結果、提案金額より実績金額が低かった場合は、事業者に対し改善に向けた指示を行うものとし、提案金額と同等以上の代替案を提案させ、事業者は市の承諾を得た上で、代替案を実施するものとする。

1 1 その他

(1) 債務負担行為

市は、令和7年3月に開催した市議会において、本事業の実施に関し債務負担行為を設定している。

(2) 実施要領等の補足・追加事項

市は、事業者からの質問を踏まえ、実施要領等の内容について補足及び追加を行う場合がある。

実施要領等の補足及び追加を行った場合、市は、ホームページで公表するものとする。

(3) 情報の公開

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに市のホームページにおいて公開する。

(4) 秘密の保持

優先交渉権者は、基本協定の締結までの間、本事業に関して知り得た秘密及び市の行政事務等で一般に公開されていない事項を外部へ漏らし、又は他の目的に使用してはならない。

なお、基本協定締結後は、基本協定書の規定に従うこと。

(5) 問合せ先（事務局）

国分寺市 政策部 公共施設マネジメント課

住 所：〒185-8501 東京都国分寺市泉町二丁目2番18号

電 話：042-325-0114

F A X：042-325-1380

E-mail：ko_mg@city.kokubunji.tokyo.jp

別紙 リスク分担表

(1) 本事業全体に関するリスク

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
共通	公募型プロポーザル 手続リスク		1	実施要領等の誤り、内容の変更に関するもの	○	
	応募リスク		2	応募費用に関するもの		○
	議会リスク		3	議会の議決を得られないことによる契約締結 の遅延・中止	○	
	行政リスク		4	市の政策方針の変更	○	
	資金調達リスク		5	本事業の実施に関する費用のうち、市の資金 調達に関するもの	○	
	契約リスク		6	市の帰責事由による契約締結の遅延・中止	○	
			7	事業者の帰責事由による契約締結の遅延・中 止		○
	法令変更 リスク		8	本事業に直接関係する根拠法令の改廃、新た な規制法の成立に関するもの	○	
			9	上記以外の根拠法令の改廃、新たな規制法の 成立に関するもの※ ¹	○	○
	制度 関連 リスク		10	本事業に直接影響を及ぼす税制の制定・改廃 に関するもの	○	
			11	上記以外の税制の制定・改廃に関するもの		○
	許認可 リスク		12	市が取得すべき許認可の取得・維持に関する もの	○	
			13	事業者が取得すべき許認可の取得・維持に関 するもの		○
	住民対応 リスク		14	本事業の実施及び事業方針に関するもの	○	
			15	事業者が行う業務に関するもの		○
	環境リスク		16	事業者が行う業務に起因する騒音、振動、地盤 沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭 気、電波障害等に関する対応		○
			17	市の帰責事由により第三者に及ぼした損害	○	
	第三者賠償 リスク		18	事業者の帰責事由により第三者に及ぼした損 害（事業者が善良な管理者の注意義務を忘っ たことにより生じたものを含む。）		○
			19	事業費の物価変動	△	○
経済 リスク	物価リスク ※ ²	19	事業費の物価変動	△	○	

段階	リスクの種類		No	リスクの内容	負担者	
					市	事業者
	債務不履行リスク	中止・延期リスク	20	市の帰責事由による本事業の中止・延期	○	
			21	事業者の帰責事由による本事業の中止・延期		○
		不可抗力 ^{※3} リスク	22	天災、暴動等自然的又は人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの	○	○
		構成員に関するリスク	23	事業者の構成員及び協力会社の業績悪化等に起因し、本事業の実施が困難となった又は遅延した場合		○

※1 市と事業者の協議により決定する。

※2 特別な要因により、主要な工事材料の価格に著しい変動が生じた場合又は予想することのできない特別な事情により、急激な物価水準の変動が生じた場合については、本事業費（建設工事費）の変更について市と協議できる。

※3 設計及び建設段階における不可抗力による増加費用及び損害額（保険金を受領した場合の当該保険金額を除く。）については、設計施工一括工事請負契約に定める請負金額の100分の1に至るまでは事業者が負担し、これを超える金額については、市が負担する。詳細は、設計施工一括工事請負契約書（案）を参照すること。

(2) 複合公共施設整備事業に関するリスク

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
設計	設計リスク	24	市の指示の不備、変更により設計変更が生じ、費用が増加する場合	○	
		25	事業者の帰責事由により設計変更が生じ、費用が増加する場合		○
	測量・調査リスク	26	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
		27	事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		○
		28	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
建設	用地リスク	29	建設予定地の確保に関するもの	○	
		30	建設予定地の土壌汚染に関するもの	○	
		31	建設に要する進入路、資材置場の確保に関するもの		○
		32	市が事前に把握し公表した、文化財調査又は土地利用履歴調査の資料等により、予見できることに関するもの		○
		33	上記資料により、予見できない文化財、土壌汚染、地質障害及び地中障害物等に関するもの	○	
	工事遅延リスク	34	事業者の帰責事由による工期変更、引渡し遅延に関するもの		○
	工事監理リスク	35	工事監理の不備により、工事内容や工期等に不具合が生じたもの		○
	性能リスク	36	要求水準不適合（施工不良を含む。）		○
	工事費増大リスク	37	市の指示及び市の帰責事由による工事費の増大に関するもの	○	
		38	上記以外の事業者の帰責事由による工事費の増大に関するもの		○
	施設損傷リスク	39	複合公共施設の竣工前に施設、材料等に生じた損害		○
	金利リスク	40	金利上昇に伴う工事完成までの施設整備等に係る資金調達コストの増大		○

(3) 民間活用事業に関するリスク

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
民間活用事業	価格変動リスク※4	41	土地の価格変動に関するもの	△	○
	測量・調査リスク	42	市が実施した測量・調査の不備に関するもの	○	
		43	事業者が実施した測量・調査の不備に関するもの		○
		44	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財の発見により新たに必要となった測量・調査に関するもの	○	
	用地リスク	45	建設予定地の確保に関するもの	○	
		46	建設予定地の土壌汚染に関するもの	○	
		47	建設に要する進入路、資材置場の確保に関するもの		○
		48	市が事前に把握し公表した、文化財調査又は土地利用履歴調査の資料等により、予見できることに関するもの		○
		49	上記資料により予見できない文化財、土壌汚染、地質障害及び地中障害物等に関するもの	○	
	事業内容の変更リスク	50	市の帰責事由によるもの	○	
		51	事業者の帰責事由によるもの		○
	事業者変更リスク	52	事業者の業績悪化等によるもの		○
	事業中止リスク	53	市の指示による事業の中止・延期	○	
		54	上記以外による事業の中止・延期		○

※4 固定資産税における土地の評価替え（3年に1回）に合わせて見直すものとする。