

滝沢市交流拠点複合施設の管理運営におけるサウンディング型市場調査実施要領

1. 調査名称

滝沢市交流拠点複合施設の管理運営におけるサウンディング型市場調査※

- ※ “サウンディング”は、「音を発する」、「探って測る」という意味を持った言葉から、対話を通して調査を行うという意味です。今回行う“サウンディング型市場調査”は、滝沢市交流拠点複合施設の有効活用の検討にあたって、その活用方法について、民間事業者の皆さまから広く意見・提案を求め、対話を通して市場を把握する調査を行うものです。

2. 調査対象

滝沢市交流拠点複合施設の土地・建物の一部分（所在地：岩手県滝沢市下鶉飼ほか地内）

- ※ 一部分の範囲とは、4.(2)施設概要で示す部分

3. 調査目的

(1) 調査目的

滝沢市では、公民館や図書館の老朽化、狭隘化に加え、市民活動を行う文化的施設の不足から、市役所前に交流拠点複合施設の整備を進めています。

新たに整備する交流拠点複合施設は、公民館と図書館等が一体となった生涯学習支援と住民活動におけるコミュニティ支援を融合した交流機能を有し、さらに、観光や地元産品販売などの観光物産機能も含んだ複合型の施設です。

本市では、建設中の交流拠点複合施設のポテンシャルを最大限に活用するべく、その活用方法について総合的に検討を行っているところです。今後の検討に資する情報を収集するため、民間事業者の皆さまと“対話”を通して、市場性の有無や活用のアイデア等を把握することを目的としています。本市では市場調査を踏まえ、来年度に予定している指定管理者やテナント募集に関する基礎資料とします。

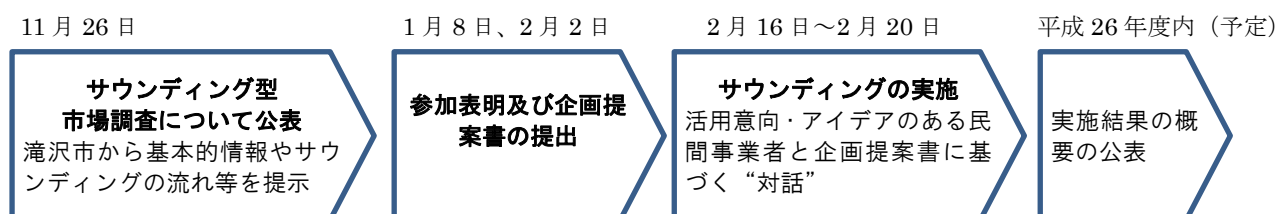
なお、本事業への応募への有無は、指定管理者やテナント選定における審査の採点には一切影響しません。

(2) 期待される効果

この調査により次のような効果が期待できると考えています。

- ① 活用検討の早い段階で、実施主体となる意向を有する民間事業者の「土地・建物の活用の可能性」を調査することで、活用方法について幅広い検討が可能になります。
- ② 地域の状況や行政課題を提示して“対話”をすることで、課題の解決に向け、民間事業者のノウハウを活かした活用案の検討が可能になります。

(3) 調査の進め方



4. 対象物件情報

(1) 一般事項

| | |
|----------|---------------------|
| 所在地 | 滝沢市下鶴飼ほか地内 |
| 用途地域 | 第二種住居地域 |
| 防火地域 | 指定なし（建築基準法第 22 条地域） |
| 建ぺい率／容積率 | 建ぺい率 60% 容積率 200% |

(2) 施設概要

| | |
|-----------------------|--|
| 敷地面積 | 約 33,925 m ² （工事完了後、確定測量により確定予定） |
| 敷地概要(調査対象) | <p>・駐車場 約 400 台(防災広場部分も含む)</p> <p>・防災広場 6,577 m² （主に災害時における消防、警察、自衛隊及び医療関係者などの駐車場や仮設テントスペースなどですが、通常時は駐車場などとして利用可能です）</p> <p>・調整池 5,858 m² （豪雨時における雨水貯留施設ですが、通常時は広場などとして利用可能です）</p> <p>・たきざわ広場 987 m² （芝生部分と舗装部分に分かれており、イベント会場として利用可能です）</p> <p>・緑地 3,054 m²(1,321 m²+1,733 m²) （自然景観を活かしたうおいの緑地空間スペースです）</p> |
| 建物概要(調査対象部分は、施設概要による) | <p>構造等：鉄骨造 2階建</p> <p>建築面積：5,901.06 m² 延床面積：6,041.02 m²</p> <p>設計者等：設計 株式会社三菱地所設計</p> <p> 施工 三井住友建設株式会社（建築、電気、機械）</p> <p> 株式会社サンケン・エンジニアリング（舞台）</p> <p> （太陽光・地中熱施工業者 H27 年夏頃入札予定）</p> <p>施設概要：交流拠点複合施設(コミュニティ部分+図書館部分+産業雇用創造センター)</p> <p>・コミュニティ部分 4,110 m²(調査対象) 会議室（大 1、中 1、小 4）、和室（12 畳、15 畳）、事務室、創作兼準備室、クッキングスタジオ、キッズルーム、小ホール、市民活動支援センター、大ホール（客席 486 席（エアーチェア 216 席、スタッキングチェア 192 席、2 階 78 席））</p> <p>・図書館 842 m²（調査対象外）</p> <p>・産業雇用創造センター 941 m²(調査対象) 事務室（観光案内所）、多目的スペース、加工スペース、レストラン、物販、テラス</p> |
| その他 | 機械棟 148 m ² |

※図書館は、公共利用を基本とした滝沢市直営による管理運営を予定していますが、図書館部分もあわせて提案していただいても構いません。

参考資料 資料 1：実施設計概要版
 資料 2：概要図

5. 現在検討している活用条件

(1) 管理運営の基本方針

滝沢市交流拠点複合施設は、“みんなでつくるふれあいの大屋根”をコンセプトとして、ワークショップ、住民団体への説明会、作業部会や外部委員会などによる議論を経て、大屋根のもと市民がふれあう交流拠点複合施設の設計がとりまとめられ、平成 28 年 8 月の完成を目標に工事が進められています。

これまで積み上げてきたものを引き続き、管理運営に結び付けていくため、“これまでの思い”を“これからの思い”としてとりまとめたものが、『滝沢市交流拠点複合施設管理運営計画<基本方針編>』です。

※参考資料

資料 3：滝沢市交流拠点複合施設管理運営計画<基本方針編>

(2) 活用条件

| 対象部分 | コミュニティ部分 | 産業雇用創造センター※2 | |
|--------------|--|--|------------------------------------|
| | | テナント部分以外 (事務室(観光案内)、多目的スペース、共用部) | テナント部分 (物販、レストラン) |
| 事業方式 | 滝沢市職員と指定管理者による管理運営を行います | 指定管理者による管理運営を行います | テナント事業者に貸付け又は使用許可を行い、事業者による運営を行います |
| 対象物件 | 4.(2)施設概要に記載の駐車場、防災広場、調整池、たきざわ広場、緑地、コミュニティ部分 | 4.(2)施設概要に記載の産業雇用創造センター部分 | |
| 指定管理委託料／貸付料等 | 指定管理委託料として、どの程度想定しているかご提案願います | 指定管理料として、どの程度想定しているかご提案願います | 滝沢市財務規則や滝沢市行政財産使用料条例などに基づきます |
| 対象運営経費 | 指定管理委託料(人件費、舞台機構設備保守点検費、自主事業費、光熱水費、清掃、警備、法定点検費を対象) | 指定管理委託料(人件費、自主事業費、光熱水費、清掃、警備、法定点検費を対象) | 基本的に事業者負担 |
| 期間 | 指定管理期間 当初3年、次回5～10年 | 指定管理期間(同左を想定) | 滝沢市財務規則や滝沢市行政財産使用料条例などに基づきます。 |
| 導入する機能 | 滝沢市交流拠点複合施設管理運営計画<基本方針編>による | | |

※ この活用条件は、当該市場調査の付与条件として仮に設定したもので、決定したものではありません。

※ 産業雇用創造センターは、テナント部分(白抜き)とそれ以外の部分(イエロー、ピンク着色)は、資料2の概要図に示すとおりですが、この色分けについても自由にご提案、ご意見をお聞かせください。

また、図中、加工スペースと記載がありますが、加工の用途にとらわれず、自由にご提案下さい。

※ 指定管理期間は、新築物件であるため、当初3年は運営に係るノウハウ等を滝沢市とともに確立し、その後、全面的に指定管理への移行を考えています。

※ 利用時間、各部屋の使用料等についても、自由にご提案、ご意見をお聞かせ下さい。

(3) サウンディング内容

5.(2)活用条件を前提として、主に以下の項目についてご意見、ご提案をお聞かせ下さい。

ご意見・ご提案いただく対象部分は、どこの部分をご提案していただくのかお示し願います。(別様式において記入欄がありますので、そこにご記入ください。)

なお、ご意見・ご提案いただく対象部分の中において、一部の項目について記入できない場合は、無記入としても構いません。

サウンディング内容の説明資料“企画提案書”は、次の各項目について実現可能なご提案をお願いします。なお、用紙サイズは①については、A3 版横 1 枚で収め、②～⑥については、A3 版横で枚数制限はありません。その他、企画提案書の提出方法は、8.(1)企画提案書の提出方法によります。

- ① 下記②～⑥をとりまとめた概要版【A3 版 1 枚】
- ② 全体のコンセプト及び管理運営方法のアイデア（全体的な管理運営の仕組みなど）
- ③ 事業展開内容や方法のアイデア（自主事業や興業、観光・物産、産直（産地直売）、レストラン販売戦略など）
- ④ 指定管理委託料とテナント範囲
- ⑤ 市内事業者等の活用アイデア（地域貢献、地元雇用、地域連携・協力体制など）
- ⑥ 自由提案・自由意見（何でも構いません）

※調査対象の施設以外の物件等を含めた事業アイデアの提案をしていただいても構いません。

※⑤の市内事業者等の活用アイデアは、産業雇用創造センターの部分については、上記のほかに滝沢市観光協会とのタイアップのアイデアもあれば、ご意見・ご提案をあわせてお聞かせ下さい。

6. 応募条件

(1) 応募者

- ① 応募者は、指定管理者又はテナントとして対象施設を管理・運営する能力を有する法人又は法人のグループとします。
- ② グループで応募する場合は、主たる役割を担う代表者を 1 社選定してください。
- ③ 参加表明時や企画提案書提出時には、応募者の構成員すべてを明らかにし、各々の役割分担を明確にしてください。

(2) 応募者の資格

応募者の資格要件は、次のとおりとします。なお、グループの場合は、グループとしてこれらの要件を満たす必要があります。

- ① 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者であること。
- ② 応募者は、「5.(3)サウンディング内容」に示す説明資料（企画提案書）により、本公募要領の内容を十分に遂行できると認められる者であること。
- ③ 応募者は、対象施設の指定管理者やテナント事業者として適正な管理・運営を確実に行うことができる者であること。
- ④ 応募者は、本市との協議・調整に十分な能力を有し、事業の諸条件の変更等について柔軟な対応ができる者であること。
- ⑤ 主たる役割を担う応募者は、コミュニティ部分は、これまでに文化的施設等※での指定管理

者としての実績があり、経営等の状況が良好であること。産業雇用創造センター部分は、ご提案いただく事業において、これまでに同種の事業として実績があり、経営等の状況が良好であること。

- ⑥ 応募者は、対象施設の実施に関して必要となる資格を有する者であること。
- ⑦ 会社更生法の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者。
- ⑧ その他、関係法令などに違反していない者。

※文化的施設とは、劇場、観覧場、公会堂、コンサートホール、地区コミュニティ施設、公民館、図書館、博物館、美術館、ギャラリー、郷土資料館、保健センター、福祉センターなどの施設。

(4) 応募に関する留意事項

- ① 応募に関する全ての書類の作成・提出・ヒアリングに係る費用は、応募者の負担とします。
- ② 応募者は、本市が行うヒアリング、資料提出、追加のヒアリング等に協力するものとします。
- ③ 応募者は、本市がヒアリング結果の概要を公表することを承諾するものとします。
- ④ 提出された書類は、実施結果の公表において必要な範囲において複製を作成する場合があります。公表にあたっては、事業者ノウハウに係ると思われる部分は、本市の判断で非公開とします。なお、事業者側で非公開を希望される内容の箇所がある場合には、適宜、記載をお願いします。
- ⑤ 1 応募者が複数の提案を行うことはできません。また、1 事業者が複数のグループの構成員として提案することもできません。
- ⑥ 提案にあたっては、関係法令等を遵守してください。
- ⑦ 一旦提出した書類の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、本市と協議の上、本市がこれを認めたときはこの限りではありません。
- ⑧ 提出されたすべての書類は返却しません。
- ⑨ サウンディングは参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。
- ⑩ 参加事業者の名称は公表しません。
- ⑪ 当該土地・建物に関する公募事業等が実施される場合、サウンディングへの参加実績が優位性を持つものではありません。
- ⑫ 必要に応じて追加で対話を実施する可能性があります。実施の際には本市から連絡します。

7. サウンディングの実施

(1) サウンディングの対象者

サウンディングに参加することができる事業者は、管理運営の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

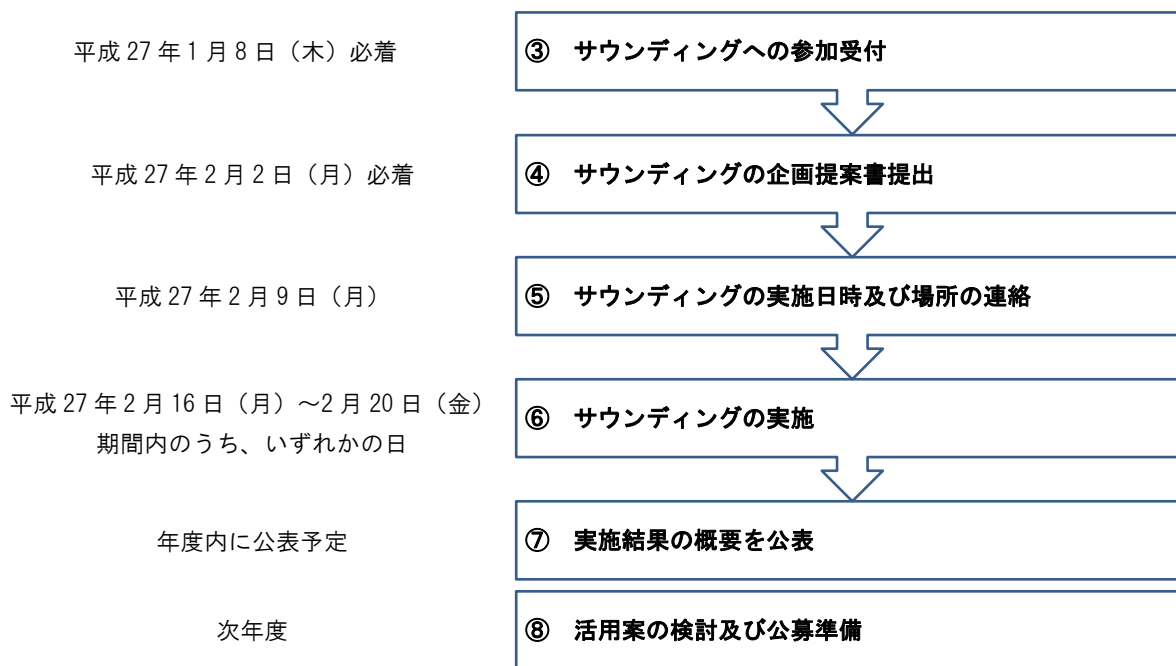
(2) サウンディングの流れ

平成 26 年 11 月 26 日 (水)
(市広報 12 月 5 日号掲載予定)

① サウンディング型市場調査の実施について公表

説明会申込締切 平成 26 年 12 月 16 日 (火)
説明会 平成 26 年 12 月 18 日 (木)

② 参加事業者説明会受付及び説明会の開催



① サウンディング型市場調査の実施について公表

- ・実施要領等を滝沢市ホームページにて公表し、サウンディングへの参加事業者を募集します。
(<http://www.city.takizawa.iwate.jp/hukugou>)

② 参加事業者説明会の開催

- ・サウンディングの実施方法について、サウンディングへの参加を希望する事業者向けの説明会及び現地説明会を開催します。

【場所】 滝沢市役所

【説明会及び現地見学会の日時】

平成 26 年 12 月 18 日(木)午後 1 時 30 分開始(申込締切:12 月 16 日(火)まで)

- ・説明会への参加は事前申込制とします。参加を希望する場合は、申込締切までに、参加者の法人名、担当者の部署・氏名、E メールアドレス、電話番号を明記の上、参加希望の旨を連絡先に記載の**アドレス宛に送付**して下さい。なお、件名は、【説明会参加申込】とし、当市で受信確認後、受領確認の返信メールと併せて、説明会場のご連絡をいたします。会場は、市役所庁舎内の会議室にて行う予定です。
- ・説明会の内容は、主にサウンディングの実施方法に関するものを予定しています。

③ サウンディングの参加表明書（エントリーシート）の提出

- ・サウンディングへの参加を希望する場合は、様式 1 のエントリーシートに必要事項を記入し、**平成 27 年 1 月 8 日(木)必着**で連絡先に記載の**アドレス宛にエントリーシートを添付ファイルの上、提出**して下さい。なお、件名は、【サウンディング参加表明書】とし、当市で受信確認後、受領確認の返信メールをします。

- ④ サウンディング説明資料（企画提案書）の提出（事業者による企画提案書の提出）
- ・5.(3)サウンディング内容で記載の説明資料（企画提案書）を**平成 27 年 2 月 2 日(月)必着**で連絡先に記載の担当部署まで**持参、郵送又は宅配便にて提出**して下さい。メールでの提出はできません。
 - ・サウンディングの実施期間は、**平成 27 年 2 月 16 日(月)～2 月 20 日(金)午前 9 時～午後 5 時**のうち、いずれかの日とします。参加希望日を実施期間内で 3 か所記入して下さい。
 - ・その他、留意事項は、8（1）企画提案書の提出方法によります。
- ⑤ サウンディングの実施日時及び場所の連絡
- ・企画提案書受領後、日程調整の上、実施日時及び場所を E メールにて連絡します。（都合により希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。）
 - ・参加者が多数の場合には、提案内容を総合的に勘案して、ヒアリング対象者を選定する場合がありますので、予めご了承ください。この場合において、指定管理者やテナント選定における審査の採点には一切影響しません。
- ⑥ サウンディングの実施（民間事業者との対話）
- ・参加申込のあった民間事業者との間で、1 グループ 30～60 分を目安に対話を実施します。
 - ・サウンディングに出席する人数は、1 グループにつき 5 名以内として下さい。
 - ・対話は、市職員が行います。また、対話の実施における市の関係部署は、企画総務部財務課、住民環境部住民協働課、同部交流拠点整備室、教育委員会生涯学習課、経済産業部商工観光課、同部農林課です。
- ⑦ サウンディングの実施結果の概要の公表
- ・サウンディングの実施結果について、概要を公表します。時期は、年度内を予定しています。
- ⑧ サウンディングの結果を踏まえた活用案の検討及び公募準備
- ・サウンディングで把握した活用の可能性等を踏まえ、活用案を検討し公募準備を行います。

8. サウンディング説明資料“企画提案書”の提出

（1）企画提案書の提出方法

- ① 企画提案書は、様式 2、様式 3 とあわせて、5.(3)サウンディング内容で示す①～⑥の項目について、A3 版横（①は 1 枚。②～⑥は枚数制限なし。）で作成し提出して下さい。また、同様の書類について PDF 化し、保存した CD-R を 1 枚提出して下さい。
- ② 色彩の仕様などは自由です。ただし、記載する図や文字は小さすぎないように配慮して下さい。提出された企画提案書は、対話に伴い関係する市職員へモノクロコピーで配布します。

9. 資料等の掲載

（1）参考資料

実施要領に記載している参考資料は、次の内容です。この資料につきましては、滝沢市 HP の交流拠点複合施設のページに掲載しています。（<http://www.city.takizawa.iwate.jp/hukugou>）

資料 1：実施設計概要版

資料 2：概要図

資料 3：滝沢市交流拠点複合施設管理運営計画〈基本方針編〉

(2) その他参考資料

滝沢市交流拠点複合施設に関するこれまでの経緯、計画書等については、先に記載しました滝沢市 HP の交流拠点複合施設のページを参照してください。

企画提案にあたり、交流拠点複合施設的设计図面が必要な方は、連絡先に記載の担当までご連絡下さい。PDF データとして、メール又は CD にてお渡しいたします。

10. 連絡先

滝沢市住民環境部交流拠点整備室 担当 藤澤、浦島

電話 019-684-2111

E-mail kyoten@city.takizawa.iwate.jp

住所 〒020-0692 岩手県滝沢市中鶴飼 55 番地

エントリーシート

滝沢市交流拠点複合施設の管理運営におけるサウンディング型市場調査

| | | | | | |
|---|----------------------|---|----------|------------------------------|------------------------------|
| 1 | 法人名 | | | | |
| | 法人所在地 | | | | |
| | グループの場合の 構成法人名 | (参加表明時点で想定している構成員をご記入下さい。企画提案書提出時点と変更があっても構いません。) | | | |
| | サウンディングの 担当者 | 氏名 | | 所属法人名 部署 | |
| | | E-mail | | | |
| | | 電話 | | | |
| 2 | サウンディング対 象部分 (予定) | (提案していただく対象部分すべてに○印をご記入下さい。企画提案書提出時点と変更があっても構いません。) | | | |
| | | 図書館部分 | コミュニティ部分 | 産業雇用創造 センター部分 (テナント以外) | 産業雇用創造 センター部分 (テナント部分) |

企 画 提 案 書

平成 年 月 日

滝沢市長 様

提出者 所在地
法人名 印
代表者氏名

滝沢市交流拠点複合施設の管理運営におけるサウンディング型市場調査

| | | | | | |
|---|--|---|--|------------------------------|------------------------------|
| 1 | グループの場合の 構成法人名 | (最終的な構成員をご記入下さい。エントリーシート提出時点と変更があっても構いません。) (別紙としても構いません。) | | | |
| | サウンディングの 担当者 | 氏名 | | 所属法人名 部署 | |
| | | E-mail | | | |
| | 電話 | | | | |
| 2 | サウンディング対 象部分 | (提案していただく対象部分すべてに○印をご記入下さい。) | | | |
| | | 図書館部分 | コミュニティ部分 | 産業雇用創造 センター部分 (テナント以外) | 産業雇用創造 センター部分 (テナント部分) |
| 3 | サウンディングにおける対話の希望日を記入し、時間帯をチェックして下さい。 (平成 27 年 2 月 16 日 (月) ~ 2 月 20 日 (金) の期間内で 3 か所記入して下さい。土日祝は除きます) | | | | |
| | 第一希望 | 月 日 | <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい | | |
| | 第二希望 | 月 日 | <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい | | |
| | 第三希望 | 月 日 | <input type="checkbox"/> 午前 <input type="checkbox"/> 午後 <input type="checkbox"/> どちらでもよい | | |
| 3 | 対話参加予定者氏名 | 所属法人名・部署・役職 | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| 4 | 企画提案書枚数 (A3 版横) | 枚 | | | |

提案者に関する基本的事項

| | | | |
|---------------|-------------------|----------------|--------------|
| 企画提案書の代表者 | 法人名 | コミュニティ部分 | 産業雇用創造センター部分 |
| | | 文化的施設等での指定管理実績 | 同種事業の実績 |
| グループの場合の構成員 1 | 法人名・住所・代表者名 | コミュニティ部分 | 産業雇用創造センター部分 |
| | | 文化的施設等での指定管理実績 | 同種事業の実績 |
| | 担当者名・部署・電話・E-mail | | |
| グループの場合の構成員 2 | 法人名・住所・代表者名 | コミュニティ部分 | 産業雇用創造センター部分 |
| | | 文化的施設等での指定管理実績 | 同種事業の実績 |
| | 担当者名・部署・電話・E-mail | | |
| グループの場合の構成員 3 | 法人名・住所・代表者名 | コミュニティ部分 | 産業雇用創造センター部分 |
| | | 文化的施設等での指定管理実績 | 同種事業の実績 |
| | 担当者名・部署・電話・E-mail | | |

※適宜、行間調整及びページを追加して記載して下さい。