

(仮称) 五條市市民交流施設整備事業 (EOI 方式) アドバイザリー業務 に関するサウンディング型市場調査実施要領

令和 6 年 1 0 月 2 日 五條市 総務部 行政経営管理課

1. 調査の目的

市では、「中心市街地の活性化・にぎわい創出のためのまちづくりプロジェクト (https://www.city.gojo.lg.jp/soshiki/gyosei/4_1/index.html)」に基づき、現イオン五條店敷地に、民間商業施設と合築または併設し、図書館を中心とした公共複合施設である（仮称）五條市市民交流施設（以下、「市民交流施設」という。）の整備を行う予定です。

施設整備にあたって、市民交流施設の基本計画の策定から基本設計及び実施設計までの一連の業務（以下、「設計関連業務」という。）と並行して、民間事業者以下のアドバイザリー業務委託を予定しています。

以下のとおり、業務内容について民間事業者等と意見交換を行うため、サウンディング型市場調査（以下「サウンディング」という。）を実施します。本調査の結果をもとに、委託業務の内容の調整を予定しています。

2. サウンディングの対象業務名

（仮称）五條市市民交流施設整備事業（EOI 方式）アドバイザリー業務

3. サウンディングの対象業務の内容

市民交流施設は、中心市街地における市民の交流や広域的な集客を生み、本市のにぎわい創出の核となる重要な役割を担う施設に位置付けられます。

市民交流施設は、イオンリテール株式会社と市が共同で効率的かつ効果的に設計・建設等を行う事を目指します。そのため、市民交流施設の基本計画の策定から基本設計及び実施設計までの一連の業務（以下、「設計関連業務」という。）はイオンリテール株式会社が民間商業施設部分の設計関連業務と一括発注することを予定しています。

サウンディング対象業務は、プロジェクトの理念やワークショップで得られた市民の意見を基礎として、民間の専門性や創意工夫を十分に反映した施設整備を行うため、設計関連業務への提案、助言等の参画から管理運営までの業務を一括で担う事業者を選定し、実施する事を予定しています。EOI 方式の採用により、設計関連業務に運営の視点を取り入れることで、施設の利用価値や満足度を最大限に高め、市民ニーズに合致した質の高いサービスの提供と管理運営を目指します。

※EOI (Early Operator Involvement) 方式：運営事業者を先行決定することで民間事業者が主体的に専門性や技術力を発揮できる公民連携手法

4. 業務スケジュール（予定）

令和 6 年度末から令和 11 年 3 月 31 日まで

	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度
事業段階	基本計画・基本設計・実施設計		建設		運営
本業務期間					

※令和 8 年度から令和 9 年度にかけて実施する予定の建設工事期間は、原則として業務を行いません（情報共有などの連絡調整を行います）。

※スケジュールは各事業の進捗により変更となる場合があります。

5. 市民交流施設の整備事業全体の概要（予定）

市民交流施設の整備事業全体の概要は、以下に示す手続きにより進めることを想定しており、本業務の受託者は以下の②、③、⑤、⑥の業務に携わります。

- ①民間商業施設、市民交流施設及び付帯設備等、施設全体の設計関連業務を設計関連業務受託者が実施します。
- ②設計関連業務と並行して、市は本業務を発注し、受託者を決定します。
- ③受託者は次項の業務項目に基づき業務を実施し、市の中間完了検査を受けます。
- ④市民交流施設の建設工事を行います。
- ⑤受託者は市民交流施設の管理運営方法を提案し、指定管理者候補選定委員会による審査を受けます。審査で基準を満たした場合、市議会での議決を経て、受託者を指定管理者として指定します。※1
- ⑥受託者は、指定管理者として、施設の管理運営を行います。

※1※受託者が市民交流施設の指定管理者となるには、指定管理者候補選定委員会にて審査のうえ、選定を受け、五條市議会の議決を経て指定を受ける必要があります。したがって、以下の場合は、本業務の受託者であっても指定管理者に指定しません。

- ・市の中間完了検査で業務内容に著しい瑕疵が認められた場合。
- ・指定管理者選定委員会により選定されない場合。
- ・指定管理者としての議決を得られない場合。
- ・議決を得るまでの間に、指定管理者に指定することが著しく不適当と認められる事情が生じた場合。

6. 業務項目（予定）

プロジェクトの内容を踏まえつつ、以下の業務内容を想定しています。

（1）施設を最大限活用するための提案・助言

- ・過去の業務実績及び多自治体の事例の研究、専門的知見により、既存の他自治体の同種施設と比較して独自性と優位性のある施設になるよう、提案・助言を行ってください。
- ・令和 5 年度に実施した市民等を対象としたワークショップの結果を踏まえ、施設利用者に使いやすく、高い稼働率を達成できるよう提案・助言を行ってください。

- ・図書館に導入するカフェ等、市民の利便性や快適性を向上する機能の提案や、コモンズエリアによるグループ学習・グループ活動の支援手法など、既存の図書館の枠組みにとられないアイデアを提案してください。

(2) 施設の規模や機能等に関する施設計画等への提案、助言

- ・設計関連業務受託者が作成する平面、断面、立面計画等の原案に対し、市民交流施設の整備の前提となる施設機能（主に下記①～⑥）の規模や配置、民間商業施設との連携等について最適なゾーニングや動線を提案、助言を行ってください。

- ①図書館機能
- ②子どもの遊び場機能
- ③ホール機能
- ④子育て支援機能
- ⑤広場機能
- ⑥コミュニティバスターミナル機能

(3) 設備計画等の提案・助言

- ・設計関連業務受託者と調整の上、前記①～⑥の施設機能に必要な設備や備品、照明設備や情報通信その他の設備の設計・導入について検討を行ってください。
- ・必要となる備品等の内容、費用、整備スケジュール等を整備計画にまとめ、市に提案してください。

(4) 市民交流施設の管理運営

- ・市民交流施設の指定管理者として、施設の利用促進、利用者へのサービスの最大化を目指して管理運営を行ってください。

7. サウンディングの内容

①サウンディング参加条件

本業務の受託を希望する事業者。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- ・地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ・参加申込書提出時点で、五條市建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要綱又は五條市物品等の契約に係る入札参加停止等措置要領に基づく指名停止を受けている者
- ・市税等を滞納している者
- ・法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

②サウンディングの項目（以下の内容を含め、書類及び口頭にて対話形式で聞き取ります。）

（必須項目）

- ・事業アイデア、実施する事業の内容
- ・事業期間等の諸条件
- ・その他、業務の発注にあたって配慮すべき事項

8. サウンディングのながれ・参加申込

サウンディングスケジュール

実施方針の公表	令和6年10月 2日（水）
サウンディング参加申込期限(1)	令和6年10月25日（金） 17時15分
サウンディング実施日時(2)	令和6年10月28日（月）
実施結果概要の公表(3)	令和6年10月31日（木）

(1) サウンディングの参加申し込み

サウンディングの参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、件名を「アドバイザー業務サウンディング参加申込」として、下記申込先へ電子メール又は持参にて御提出ください。

・サウンディング参加申込方法

申込先	五條市 総務部 行政経営管理課 メール又は五條市役所2階11番窓口持参 gyosei@city.gojo.lg.jp
-----	--

※参加申込をいただいた担当者あてに、実施日時及び場所を電子メールにて御連絡します。実施時間等は希望に沿えない場合もありますので、予め御了承ください。

(2) サウンディングの実施

・実施概要

所要時間	各団体 30分程度
会場	五條市役所内会議室
その他	・サウンディングは参加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。 ・サウンディングの実施に際して、特に資料提出は求めませんが、説明のために必要な場合は5部作成のうえ持参してください。 ・オンラインでのサウンディングも可能です。WebEx、ZOOM、Skype が利用可能ですので、エントリーシートに希望を記載してください。

(3) サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、参加者の名称や参加者のアイデアに関するものは公表しません。

※留意事項

- ・本サウンディングの参加実績は、施設の活用・売却等における今後の提案審査の評価対象にはなりません。
- ・サウンディングへの参加に要する費用は、参加者の負担とします。
- ・本サウンディング終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施することがあります。その際には御協力をお願いいたします。

9. 参考資料

（本編）中心市街地の活性化・にぎわい創出のためのまちづくりプロジェクト

（資料編）中心市街地の活性化・にぎわい創出のためのまちづくりプロジェクト

https://www.city.gojo.lg.jp/soshiki/gyosei/4_1/15007.html

市民ワークショップの概要等

https://www.city.gojo.lg.jp/soshiki/gyosei/4_1/index.html

10. 問い合わせ先

質問等がある場合は下記の連絡先までお問い合わせください。

五條市 総務部 行政経営管理課 0747-22-4001（内線233）