

しもつま中央工業団地緑地・調整池利活用事業

基本計画策定等支援業務委託

公募型プロポーザル実施要領

令和8年2月

一般財団法人下妻市開発公社

目 次

1	目的	1
2	業務概要	1
3	参加資格要件	1
4	実施スケジュール	2
5	実施要領等の配布	3
6	現地説明会	3
7	書類提出等	3
8	審査方法等	6
9	失格	8
10	契約	8
11	その他	8
12	下妻市開発公社事務局	9
	様式集	様式 1～5

1 目的

この要領は、「しもつま中央工業団地緑地・調整池利活用事業基本計画策定等支援業務委託」（以下「本業務」という。）に係る契約の相手方となる事業者の選定に当たり、公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）について必要な事項を定めるものである。

2 業務概要

(1) 業務名称

しもつま中央工業団地緑地・調整池利活用事業基本計画策定等支援業務委託

(2) 業務の進め方

しもつま中央工業団地緑地・調整池利活用事業（以下「本事業」という。）は、一般財団法人下妻市開発公社（以下「下妻市開発公社」という。）が事業主体となり、様々な企業と連携をしながら事業計画や施設整備を進めていくことを想定しており、施設整備から施設供用開始後の維持管理・運営に至るまで、下妻市の財源に依存しない事業スキームや施設運営体制の構築が必要となる。そのため、本業務では、将来的な施設運営を想定した事業全体のイメージを踏まえる必要があるため、本プロポーザルでは、基本計画策定に関する提案に加え、施設運営に関する参考提案を審査対象として求め、総合的に評価・審査を行う。そのため、基本計画策定だけでなく、設計から将来的な管理運営までを見越した上で事業グループの立ち上げを想定し、事業全体に一貫して関わることのできる事業者の参加を期待する。また、本プロポーザルにおいて選考された優先交渉権者が提案した事業内容の実現性が高いと判断される場合、下妻市開発公社と協議・調整を行った上で、事業グループと下妻市開発公社が協定を締結し、事業を連携して推進していくものとする。ただし、選考された段階において、設計、工事及び供用開始後の管理運営の契約を約束するものではない。

(3) 業務内容

別紙仕様書のとおり

(4) 履行期間

契約締結日から令和8年12月25日（金）まで

(5) 委託金額（提案上限額）

18,000,000円（消費税額及び地方消費税額を含む。）

3 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる要件をすべて満たしていること。

- (1) 令和7年・8年度の下妻市建設コンサルタント等入札参加資格者名簿に登載されていること。なお、下妻市建設コンサルタント等入札参加資格者名簿に記載のない参加希望者は、別途下妻市建設コンサルタント等競争入札参加資格審査申請をすること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされていないこと。

ないこと。

(4) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。

(5) 自社の社員及び役員等が、下妻市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 18 号）に規定する暴力団又は暴力団員ではないこと。また、暴力団の威力の利用や暴力団に利益を供与する等の当該条例に違反する行為がないこと。

(6) 参加表明書の提出から当該案件の契約の相手方の選定までの間、下妻市から指名停止措置を受けていないこと。

(7) その他法令の規定による指名停止を受けている期間中ではないこと。

(8) 複数の事業者で参加する場合には、必ず代表事業者 1 者を選定すること。代表事業者が全ての責任を負うものとし、次に掲げる全ての要件を満たしていること。

① 代表事業者が、前記（1）～（7）の要件を満たしていること。

③ 代表事業者以外の構成員が、前記（2）～（7）の要件を満たしていること。

② 各構成員が、ほかの構成員として、又は単独で本プロポーザルに参加していないこと。

4 実施スケジュール

本プロポーザルの実施スケジュールは以下のとおりとする。

項 目	日 程
①実施要領等掲載、募集開始	令和 8 年 2 月 2 日（月）
②現地説明会の参加申込受付期間	令和 8 年 2 月 13 日（金）
③現地説明会	令和 8 年 2 月 16 日（月）
④質問書受付期間	令和 8 年 2 月 20 日（金）午後 5 時まで
⑤質問書回答日	令和 8 年 2 月 27 日（金）
⑥参加表明書等受付期間	令和 8 年 3 月 6 日（金）午後 5 時まで
⑦参加資格審査及び第 1 次審査結果通知	令和 8 年 3 月 10 日（火）
⑧企画提案書等受付期間	令和 8 年 4 月 3 日（金）午後 5 時まで
⑨第 2 次審査（プレゼンテーション）	令和 8 年 4 月 16 日（木）
⑩審査結果通知（発送）	令和 8 年 4 月下旬
⑪契約締結	令和 8 年 5 月上旬

※窓口にて提案書等の提出ができる日時は、日曜日及び土曜日並びに国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日を除く午前 9 時から午後 5 時までの間に限る。

※スケジュールは予定のため、変更する場合がある。スケジュール変更の場合は、下妻市開発公社ホームページで周知または参加者へ直接連絡する。

5 実施要領等の配布

(1) 配布方法

下妻市開発公社ホームページからダウンロード

参加表明書等、公募に関する様式類についても、下妻市開発公社ホームページからダウンロードすること。

<下妻市開発公社ホームページ>

https://www.shimotsuma-kaihatsu.jp/news/news_17.html

6 現地説明会

本プロポーザルへの参加を検討する事業者の内、希望者を対象に現地説明会を実施する。

(1) 実施日時

令和8年2月16日(月)午後2時から(雨天実施)

(2) 集合場所

しもつま中央工業団地緑地(別添案内図参照)

(3) 申込期間

令和8年2月2日(月)午前9時から令和8年2月13日(金)午後5時まで

(4) 申込方法

下妻市開発公社事務局あてに電子メールで送付する。なお、電子メール誤配等の防止のため、送信後、下妻市開発公社事務局に電話し受信の確認をすること。

(5) その他

- ① 件名は【「しもつま中央工業団地緑地・調整池利活用事業基本計画策定等支援業務委託」に伴う現地説明会参加申込み】とし、(ア)事業者名、(イ)参加人数、(ウ)当日担当者、(エ)連絡先を明記すること。(書式は任意)
- ② 見学会への参加は任意とし、参加の有無については審査に影響しない。
- ③ 本計画地や周辺環境の写真撮影は可とする。
- ④ 公平性を期すため、本見学会内での質問には一切応じない。なお、質問がある場合は、本要領に定める方法により行うこと。

7 書類提出等

(1) 参加表明書等の提出

- ① 受付期間 令和8年2月2日(月)午前9時から令和8年3月6日(金)午後5時まで
- ② 受付場所 下妻市開発公社事務局(下妻市役所企画課内)
- ③ 提出方法 直接持参又は郵送(郵送による場合は、受付期間内必着とし、配達記録が確認できる書留郵便等に限るものとする。)
- ④ 提出書類及び部数
 - ア. 参加表明書兼誓約書又は事業者グループ参加表明書兼誓約書
(様式1-1又は1-2)・・・1部
 - イ. 会社概要及び業務実績届(様式2)・・・各1部

⑤ 留意事項

ア. 参加表明書の提出後は、当該書類の内容変更・追加を認めない。

イ. 上記④イ. の「会社概要及び業務実績届」のうち、業務実績届には本業務の特性を踏まえ、過去10年以内（平成27年4月1日以降）に以下のいずれかの業務を元請として完了した実績を記載すること。また、添付書類として、業務実績の記載事項が掲載されている契約書の写し及び当該契約書に付属する仕様書等の概要部分の写しを添付すること。なお、対象となる施設が完成していかなくとも、令和8年1月1日時点で、業務が完了していれば、業務実績として記載しても差し支えない。

	A類型	B類型
対象となる業務実績	商業施設・集客交流施設の 計画策定実績	公民連携（PPP/PFI等）による 施設整備計画策定実績
対象となる施設	<ul style="list-style-type: none"> ・商業施設（ショッピングセンター、アウトレットモール、専門店街等） ・飲食・物販を含む集客交流施設 ・道の駅、SA/PA、マルシェ等の交流地域拠点施設 ・体験型施設（観光・食品関連の体験施設等） ・複合型レジャー施設 ・その他、民間事業者が運営する収益施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・PPP/PFI手法による公共施設整備 ・指定管理者制度導入施設 ・Park-PFI、公募設置管理制度（Park-PFI）による公園施設 ・定期借地権等による民間活力導入施設 ・その他、公民連携手法による施設整備
対象となる業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・基本構想または基本計画の策定業務 ・事業化可能性調査 ・マーケティング調査を含む施設計画業務策定 ・運営計画・収支計画を含む事業計画策定業務 	<ul style="list-style-type: none"> ・導入可能性調査 ・事業手法検討業務 ・基本構想または基本計画の策定業務 ・事業者選定支援業務
施設規模等の要件	<p style="text-align: center;">エリア事業面積が 5,000 m²以上または 総事業費が 10 億円以上の施設に関する計画策定業務</p>	

(2) 質問書の提出

- ① 受付期間 令和8年2月2日（月）午前9時から令和8年2月20日（金）午後5時まで
- ② 提出方法 下妻市開発公社事務局あてに電子メールで送付する。なお、電子メール誤配等の防止のため、送信後、下妻市開発公社事務局に電話し受信の確認をすること。
- ③ 提出書類 質問書（様式3）
- ④ 回答方法 質疑は一括して取りまとめ、令和8年2月27日（金）までに下妻市開発公社ホームページで公表する。（質問者名は表示しない。）

⑤ 留意事項

ア. 質疑は、本プロポーザルにおける企画提案書等を作成する上で必要な事項に限る。

イ. 質問書の提出は、各参加者 1 回までとする。

ウ. 本プロポーザルに、参加しないことが明らかな者からの質疑及び本業務に関係のない質疑については、原則として回答しない。

(3) 企画提案書等の提出

① 受付期間 令和 8 年 3 月 13 日（金）午前 9 時から令和 8 年 4 月 3 日（金）午後 5 時まで

② 受付場所 下妻市開発公社事務局

③ 受付時間 午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）

④ 提出方法 直接持参又は郵送（郵送による場合は、受付期間内必着とし、配達記録が確認できる書留郵便等に限るものとする。）するとともに、下妻市開発公社事務局メールアドレス宛に提出期間内にデータ送付すること。

⑤ 提出書類

次に掲げる書類を正本 1 部及び副本 9 部（合計 10 部）印刷し、A 3 判横のファイル等に綴じること。

ア. 企画提案提出書（様式 4）

イ. 企画提案書（任意様式）

ウ. 提案金額見積書（様式 5）及び内訳書（任意様式）

⑥ 作成にあたっての留意事項

ア. 企画提案書の任意様式は、A 3 判横（片面印刷）4 枚以内（表紙除く）にまとめ、左綴じとする。

イ. 副本は複写可とする。ただし、副本については会社名、事業者名、代表者名等の欄は空欄とし、プロポーザル参加者名を連想させるものは一切記入しないこと。

ウ. 企画提案書にはページ番号をつけ、文字の大きさは原則 10 ポイント以上とする。

エ. 企画提案書に記載する内容は下記の項目に沿って提案すること。

1) 実施体制表及び配置予定統括責任者及び主たる担当者の実績（対象となる実績は、「7（1）⑤イ留意事項」に準ずるものとし、最大 5 件までとする。）、業務スケジュール

2) 基本的な考え方、コンセプト、敷地配置

3) 施設機能（イメージ図を使う場合はスケッチ程度とし、CG は不可とする。）

4) 管理運営における事業手法（参考提案）

オ. 提案金額見積書には業務仕様書に基づく見積金額を記入すること。なお、提案金額見積書には事業に要する経費の内訳書を添付することとし、業務仕様書の業務内容に基づき、内訳及び単価、数量等を明示して具体的に記載すること。

カ. 企画提案書等の提出後は、当該書類の内容変更・追加を認めない。

キ. 提出された企画提案書等については、審査結果にかかわらず返却しない。

8 審査方法等

(1) 第1次審査（書類審査）

提出された参加表明書等を審査し、令和8年3月10日(火)までに、電子メールで通知し、後日、「参加資格審査結果通知書」を発送する。なお、参加資格を満たした者が6者以上となった場合、書類審査により第1次を行い、上位5者を選定する。

(2) 第2次審査（プレゼンテーション）

① 審査方法

本プロポーザルに係る「しもつま中央工業団地緑地・調整池利活用事業基本計画策定等支援業務委託公募型プロポーザル審査委員会」(以下「審査委員会」という。)において、第1次審査で選定された参加者から提出された企画提案書等の内容についてプレゼンテーション及びヒアリングを実施のうえ、審査委員会で審査・評価し、評価順位を確定する。評価は、評価項目別に点数化を行い、合計点が最低基準点（総評価得点の6割）以上かつ最も高い提案者を優先交渉権者とし、合計点が最低基準点以上かつ2番目に高い提案者を次点候補者として選定する。また、最も評価点の高い者が、2者以上いた場合は、審査委員会の委員長及び委員全員による投票により選定するものとするが、それでも決しないときは委員長が決する。

② プレゼンテーション及びヒアリングの実施

- ア. 実施日時、場所等については、電子メールにて通知する。
- イ. 提案者が1者であっても審査を行う。
- ウ. 審査の順番は、企画提案書の提出の早い順から先に行うものとする。
- エ. 審査の公正公平を期すため、参加者が特定できるような発言等をしないこと。
- オ. 出席者は、3人以内とし配置予定統括責任者は必ず出席すること。
- カ. プレゼンテーションは20分以内とし、その後ヒアリングを10分程度行う。
- キ. プロジェクター・スクリーン・ケーブル（HDMI）及び電源は下妻市開発公社事務局で用意する。その他、必要なPC機器等は各参加者で用意すること。
- ク. 提出書類は、事前に下妻市開発公社が審査委員に配付する。なお、プレゼンテーション時の追加資料は認めない。
- ケ. 他社のプレゼンテーションを傍聴することはできない。

③審査項目及び配点等

No.	審査項目	評価の観点	配点
1	同種・類似業務実績	・本業務を遂行するための実績を有しているか。	10
2	実施体制及び担当者実績	・本業務を確実に遂行するための体制が構築されているか。 ・統括責任者及び主たる担当者の同種・類似業務の実績が豊富であるか。	10
3	業務実施方針・コンセプト・敷地配置	・基本構想をはじめ、事業目的、背景、地域特性等が理解されているか。 ・上記を踏まえた上で本事業に合致した明確なコンセプトを打ち出しているか。 ・基本構想を踏まえた敷地活用方針が明確であるか。 ・各ターゲット層別のサービス内容が整理されているか。 ・企業との連携方針が明確であるか。 ・ユニバーサルデザイン、防災等の時代の潮流に合わせた考え方が示されているか。	20
4	施設空間の方向性	・誘客・交流につながる空間構成が整理されているか。 ・利用者シーン（誰が・いつ・どう使うか）の具体性が提案されているか。 ・コンセプトと施設内容の整合性が取れているか。 ・各施設の動線や演出が妥当かつ魅力的であるか。 ・来訪者獲得・滞在性向上の施策が妥当であるか。 ・地域や企業（工場で働く人も含む。）との連携、交流ができる工夫が提案されているか。	20
5	提案の独創性	・全国的にない当該事業を実現可能とする独創的な提案がされているか。 ・“ここにしかない”魅力的な施設となることが期待できる提案となっているか。	20
6	管理運営手法（参考提案）	・当該事業をよく理解した上で、今後の参考となるような効果的な事業手法の提案となっているか。 ・施設供用開始以前、以後における望ましい体制や進め方の具体例が提案できているか。 ・機運醸成や継続的な集客・発信の方策が示されているか。	10
7	スケジュール	・期間内に業務が完了するための実現可能なスケジュールが提示されているか。	5
8	見積金額	・見積内容と見積金額に妥当性があり、効果的な業務の遂行が期待できるか。	5
評価点の合計			100

④ 審査結果の通知及び公表

- ア. 審査結果は、審査を受けた者全員に「審査結果通知書」を発送して通知する。
なお、審査の経緯及び結果に関する質問、説明要求、意見等は受付けない。

イ. 審査結果は、次に掲げる事項を下妻市開発公社ホームページにおいて公表するものとする。ただし、契約候補者とならなかった参加者の名称及び所在地は公表しない。

- 1) 業務名
- 2) 業務内容及び履行期間
- 3) 契約候補者の名称及び所在地
- 4) 契約候補者及び契約候補者とならなかった参加者の評価点及び順位

9 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1) 提出書類等が本要領の提出方法等に適合しない場合。
- (2) 提出書類等が本要領に示された条件に適合しない場合。
- (3) 提出書類等に虚偽の内容が記載された場合。
- (4) 提案金額見積書記載の金額が、「2業務概要(5)」の上限額を超過した場合
- (5) 審査委員会の委員又はその関係者に接触を求めるなど、評価の公平性を害する行為を行った場合。
- (6) 契約候補者の選定から契約締結までの間に、資金事情の著しい変化により、本業務の履行が困難であると認められた場合。
- (7) 著しく社会的信用を損なう行為等により、契約候補者としてふさわしくないと認められた場合。
- (8) その他、本要領に反すると認められた場合。

10 契約

(1) 契約手続

- ① 本プロポーザルにおいて契約候補者として選定された者から別途見積を徴取し、契約の交渉を行う。なお、その際、企画提案書等の詳細について協議又は調整のうえ、企画提案等の内容を一部変更して契約する場合がある。
- ② 契約候補者に辞退、もしくは事故等があり、契約の交渉が不可能となった場合は、次点の者を契約候補者とするものとする。
- ③ 契約候補者と交渉が成立した場合において、業務委託契約を締結するものとする。
- ④ 契約方法は、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2に基づく随意契約とする。
- ⑤ この契約に関しては、下妻市契約規則（平成20年規則第9号）に基づき手続を行う。

11 その他

(1) 辞退

第2次審査を辞退する場合は、辞退届（A4版 任意書式）を令和8年4月3日（金）午後5時までに、下妻市開発公社事務局まで提出すること。

(2) 費用負担

本プロポーザルの参加等に係る、提出書類の作成、プレゼンテーション及びヒアリング等に要する費用は各参加者の負担とする。

12 下妻市開発公社事務局

茨城県下妻市本城町三丁目 13 番地 下妻市役所企画課内
一般財団法人下妻市開発公社 (担当：亀井)

電 話：0296-43-8367

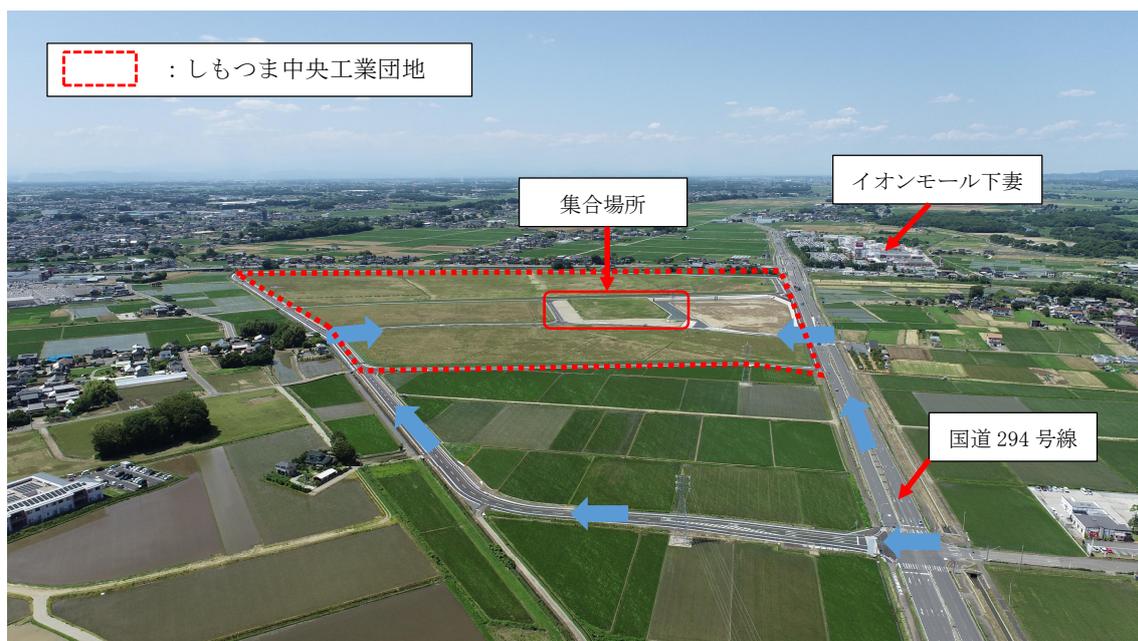
F A X：0296-43-1960

E-mail：keieisenryaku@city.shimotsuma.lg.jp

現地説明会集合場所案内図

集合場所：しもつま中央工業団地緑地

(下記案内図中、青矢印の2箇所からしもつま中央工業団地へ進入可能)

**①しもつま中央工業団地までの主要アクセス**

- ・圏中央 常総 I.C. へ約 11 k m (約 15 分)
- ・常磐道 谷和原 I.C. へ約 24 k m (約 35 分)
- ・北関東自動車道 桜川筑西 I.C. へ約 24km (約 35 分)

②お車でお越しの場合の留意点

しもつま中央工業団地は新しい住所のため、カーナビ等で正確に検索できない場合があります。

お車でお越しの際は、「イオンモール下妻 (下妻市堀籠 972 番地 1)」を目的地として設定のうえ、集合場所までお越してください。