

**F&F ビル更新事業に係る  
事業パートナー候補者の選考**

**募集要項**

**令和6年10月1日**

**一般財団法人 武蔵野市開発公社**

## — 目 次 —

1	更新事業の趣旨 .....	1
2	更新事業の概要等 .....	2
	（1）本公募の目的.....	2
	（2）更新事業の概要.....	4
3	事業化検討支援の内容等 .....	6
	（1）公社パートナーに求める支援内容.....	6
	（2）更新事業における公社の条件.....	8
	（3）本公募における提案内容.....	9
	（4）事業化検討支援に関する覚書の締結.....	11
4	事業パートナー候補者の募集及び選考に関する事項 .....	12
	（1）募集方法及び応募条件.....	12
	（2）選考方法.....	12
	（3）選考委員会の設置.....	12
	（4）事業パートナー候補者の選考.....	12
	（5）次点交渉権者の取扱い.....	12
	（6）募集・選考スケジュール.....	13
	（7）応募者の参加資格など.....	14
5	応募者の公募手続きに関する事項.....	16
	（1）申込方法等について.....	16
	（2）審査方法について.....	19
	（3）優先交渉権者の決定及び公表など.....	20
6	本公募の留意点 .....	20
	（1）公募資料の変更.....	20
	（2）法令等の遵守.....	20
	（3）その他の事項について.....	20

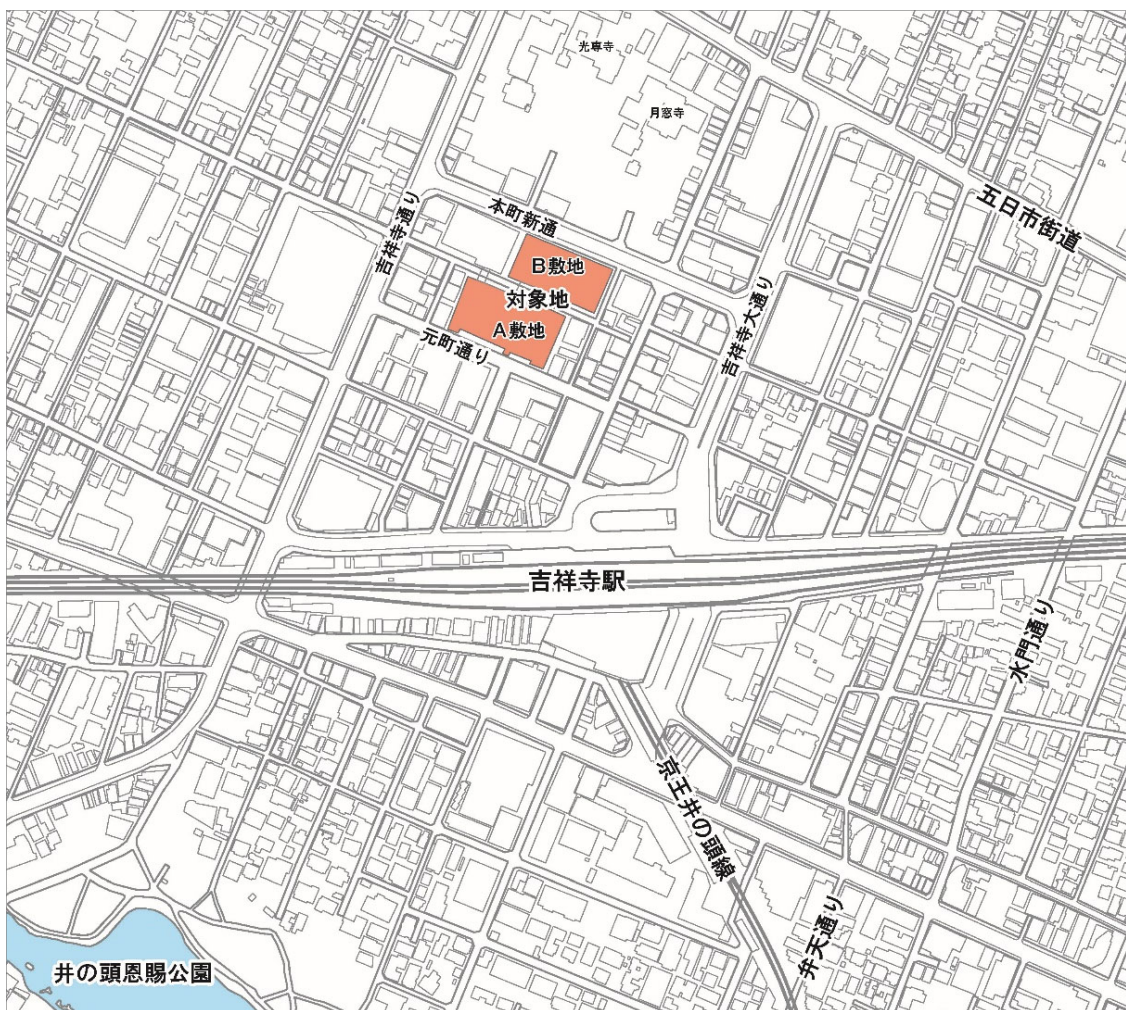
## 1 更新事業の趣旨

一般財団法人武蔵野市開発公社（以下「公社」という。）は、武蔵野市の外郭団体として吉祥寺をはじめとしたまちの魅力や価値向上に取り組む法人として、自治体の補助金に頼らず、商業ビルの運営で自立した経営を行い、そこで得た利益をまちの魅力や価値を高める取り組みに還元する事業を展開し、「地域社会への貢献」や、「豊かな都市空間の創造」など、常に革新の心を忘れずに業務に取り組んできた。

この度、公社として、公社及び他の地権者が共同で所有する建物である『F&Fビル』の老朽化や時代の変化に対応すべく、対象敷地内での更新事業（以下「更新事業」という。）を行い、吉祥寺地域の商業の活性化に資する新たな吉祥寺のランドマークとなる建物を創造することとした。

この更新事業を進めるにあたり、他の地権者を含む更新事業の検討に先立ち、公社独自の更新事業の検討のため、公社と協働して検討を行って頂く「事業パートナー候補者」を選考する公募を行うものである。

### 対象地の位置図



## 2 更新事業の概要等

### (1) 本公募の目的

本公募は、公社及び他の地権者が共同で所有する建物である『F&F ビル』の更新事業を行うにあたり、他の地権者を含めた更新事業の検討に先立ち、公社が独自の更新事業の計画を検討するために、公社と協働して更新事業の事業化検討支援を行う「**事業パートナー候補者**」を選考するため公募を行うものである。

本公募で選考された事業パートナー候補者は、あくまでも公社独自の検討を協働して行う事業パートナーであるため、下記の検討段階に併せて、その都度契約等を締結して事業を行うことを想定している。そのため、本公募で選考された事業者が、建替え事業における「**建替え事業パートナー**」となることが決定するものでないことを踏まえて、本公募に参加すること。

なお、本公募では、事業パートナー候補者など公社のパートナーを総称して、「**公社パートナー**」というものとする。

検討段階	事業者の名称等	備考
本公募に応募する前	事業者	—
本公募に応募後	応募者	
公募選考時（上位2社を選考）	優先交渉権者・次点交渉権者	公社パートナー
覚書の締結	事業パートナー候補者	
基本協定の締結	事業パートナー	
基本契約の締結（建替え決議後）	建替え事業パートナー	建替え事業のパートナー
事業契約の締結（工事着手前）	施行主体	

本募集要項は、公社と協働で検討を行う事業パートナー候補者を公募型プロポーザル方式によって募集・選考等を行うにあたり、募集方法や事業者に求める提案内容・条件等に関する事項を示すものである。公募型プロポーザル方式の実施に関する資料（以下「**公募資料**」という。）は、本募集要項を含み次のとおりとする。

- |  |
|--|
| <p>① 募集要項（公社HPにて公開）<br/>別紙：公募資料の配布申込並びに誓約書（公社HPにて公開）</p> <p>② 選考基準</p> <p>③ 覚書（案）</p> <p>④ 様式集</p> <p>⑤ 参考資料（下記の参考資料①～⑦まで）</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・参考資料①：更新事業の概要書</li><li>・参考資料②：対象敷地図</li><li>・参考資料③：公社以外の地権者情報</li><li>・参考資料④：借地契約の契約内容及び地代など（光専寺・月窓寺）</li><li>・参考資料⑤：公社のテナント状況等</li><li>・参考資料⑥：既存建物の竣工図（杭伏図含む）：閲覧資料</li><li>・参考資料⑦：地盤調査結果：閲覧資料</li></ul> |
|--|

公募資料は、提出書類の作成にあたっての前提条件であり、事業者が遵守すべき条件である。また、参考資料についても公募資料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、公募資料に記載のない事項については、公募資料に関する質問の回答によるものとし、各事業者からの質問及び意見に対する回答については、取りまとめた上で質問のあった事業者の全てに周知するものとする。

なお、公社のホームページでの公開は募集要項のみとなるため、募集要項以外の公募資料については、本募集要項に合致する事業者に対して直接手渡しにて配布する。但し、「参考資料⑥」と「参考資料⑦」については、閲覧資料のため配布しない。

配布手続きについては、「5. 応募者の公募手続きに関する事項」を参照すること。

(2) 更新事業の概要

1) 事業名称

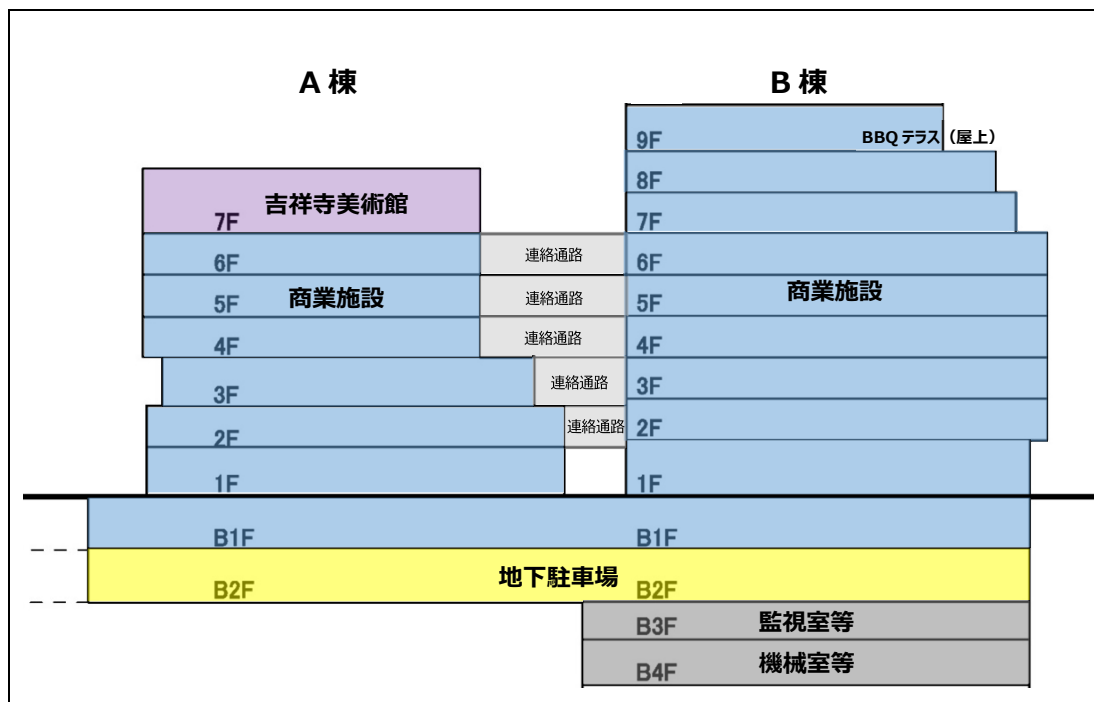
F & F ビル更新事業

2) 対象地の現況等

更新事業の対象地の現況等は以下のとおりである。

①	所在地	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目 2071 番地 2 他
②	敷地面積	6,290.54 m <sup>2</sup> (登記簿面積) A 敷地 : 3,465.18 m <sup>2</sup> 、B 敷地 : 2,825.36 m <sup>2</sup> (通路を含む)
③	事業手法	建替え事業 (地権者を含む) を想定
④	地域地区等の現況	商業地域、容積率 : 700% 建ぺい率 : 80% 高さ制限 : 50m (日影規制あり)
⑤	現況建物	参考資料①を参照
⑥	地権者数	25 件 (参考資料③を参照)
⑦	行政計画等の策定状況	・都市マスタープラン・吉祥寺グランドデザイン 2020 ・NEXT 吉祥寺 2021

現況建物

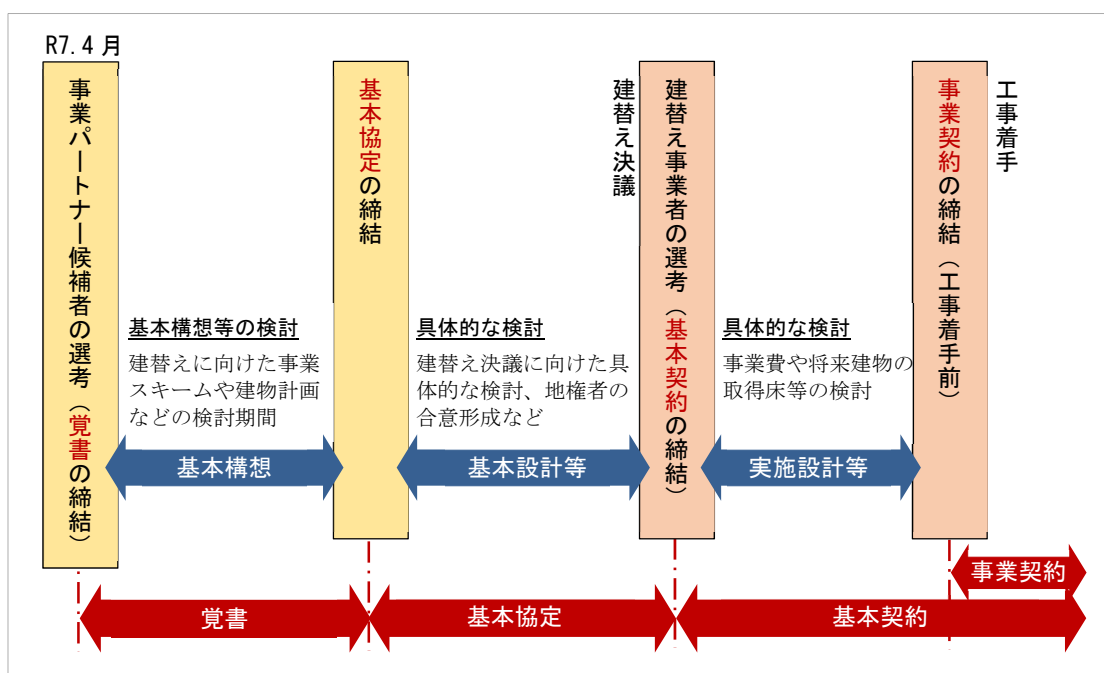


### 3) 想定スケジュール

更新事業の想定する事業スケジュールは以下のとおりである。但し、本公募で選考された事業パートナー候補者の提案並びに検討状況によって変わる場合もある。

年度	項目	備考
令和7年3月末	優先交渉権者の決定	優先交渉権者と次点者の2者を選考
令和7年4月	覚書の締結	事業パートナー候補者（公社と事業パートナー候補者の間で締結後）
令和8年度	基本協定の締結	事業パートナー（公社と事業パートナーの間で締結後）
令和10年度	建替え決議	建替え事業の決議と事業パートナーが建替え事業パートナーとなる決議
	基本契約の締結	公社と地権者、建替え事業パートナーの3者で締結予定
事業パートナーとの協議により決定する。	事業契約の締結	
	工事着手	既存建物解体及び新規建築物の工事着手
	建物の竣工	

### 更新事業の進め方のイメージ



### 3 事業化検討支援の内容等

#### (1) 公社パートナーに求める支援内容

更新事業の事業化検討支援として、公社パートナーに求める内容は下記のとおりとする。なお、下記の内容は、建替え決議後の内容も含むものとし、基本協定締結以降の内容は、事業パートナー候補者の提案並びに検討経緯によって変更する場合がある。

#### 1) 覚書締結から基本協定の締結までの支援内容

##### ① 基本構想・事業手法等の検討

- ・更新事業の実現に向けた基本構想の検討並びに基本計画の作成
- ・更新事業に関する事業スキーム（事業手法、事業計画など）並びに、想定スケジュール等の検討及び作成
- ・関係機関との協議支援
- ・その他、隣地建物の協議など建替え事業に関する検討支援

##### ② 地権者の合意形成の支援

- ・更新事業を行うための地権者への合意形成
- ・その他、地権者の合意形成に関する支援

なお、上記の検討支援に係る費用は、事業パートナー候補者の自己資金を活用し検討するものとし、基本協定の締結が出来ない場合でも公社は、この費用を負担しないものとする。

#### 2) 基本協定締結から建替え決議までの支援内容

##### ① 更新事業に関する建物計画等の検討

- ・更新事業の実現に向けた設計業務（基本設計・工事費算定など）の実施
- ・事業計画、事業スケジュール案の作成
- ・設計業務に係る関係機関との協議支援
- ・その他、建物計画等に関する検討支援

##### ② 地権者の合意形成の支援

- ・建替え決議に向けた地権者への合意形成支援
- ・その他、建替え決議に関する支援

##### ③ 更新事業に関する設計業務等の費用負担

- ・更新事業に係る設計業務の設計費用の負担
- ・その他、設計業務等に係る必要な費用の負担



なお、上記の検討支援に係る費用は、地権者を含めた建替え決議において、「事業パートナー」が「建替え事業パートナー」に選考されなかった場合は、上記でかかった費用の一部は、基本協定の記載内容に基づき公社が負担するものとする。

基本協定の内容については、上記の検討支援の内容に基づき、公社と事業パートナー候補者の協議によって定めるものとする。

### 3) 建替え決議以降の支援内容

#### ① 更新事業における施行主体（施行者）

- ・公社と連携して建替え事業を行う。
- ・建替え事業を円滑に進める。
- ・実施設計を行う。
- ・関係機関等協議及び各種手続きを行う。
- ・施工業者の選考及び調整を行う。

#### ② 更新事業に係る事業資金の提供

- ・既存建物の解体費用に係る資金の提供
- ・更新事業に係る新たな建物の実施設計及び整備費用に係る資金の提供
- ・その他、更新事業に係る費用の提供

#### ③ 更新事業で整備した建物の運営及び地域貢献

- ・従後建物の所有者として施設の運営を行う。
- ・従後建物を活用して地域への地域貢献を行う。

なお、上記の記載内容については、建替え決議後の基本契約並びに事業計画に基づき実施するものとし、具体的な支援内容等については、建替え事業パートナー選考後、公社との協議により決定するものとする。

### 4) 公社の借地権付建物の取得

公社が所有する借地権付き建物（以下「借地権等」という。）B棟全部の借地権等を現借地契約の満了日（2028年9月15日）までに取得を予定すること。

なお、A棟の一部の借地権等の取得時期や取得範囲等については、選考された公社パートナーと公社との協議の上で決定するものとする。

## (2) 更新事業における公社の条件

更新事業で公社が本公募に応募する事業者（以下「応募者」という。）に期待する条件は下記のとおりとする。

### 1) 企画立案に関する公社の条件

- ① 現在の F&F ビルが A 棟の基幹設備が B 棟地下に存在することから、一体的な建替え事業の計画とすること。(既存建物の解体は、A 棟と B 棟を一緒に行うこと)
- ② 建替え後も 2 棟の考え方が成立する計画とし、各棟の基幹設備（受電・熱源等）は、各々独立したものとする。
- ③ 人の避難経路は建物毎に確保すること。
- ④ 現在、A 棟と B 棟間にある 24 時間歩行が可能な歩行者交通機能（ペニーレーン）は、建替え後も同等の歩行者交通機能を確保すること。
- ⑤ 地域の商業振興・公共課題の解決に資する計画を提案すること。
- ⑥ 低層階への商業施設（3～4 階まで）の誘致を行うこと。上層階は、業務、宿泊施設など上位計画等に即した機能を可とする。但し、住宅機能は不可とする。
- ⑦ 将来的な建物の駐車場は、B 敷地の本町新道からの出入りによる A 敷地 B 敷地を一体的に活用した駐車場計画とすること。
- ⑧ 建替え後の建物は、建築基準法上、一体的な建物とし、効率的な容積消化や建物配置を考慮すること。

### 2) 事業計画に関する公社の条件

- ① 更新事業に係る資金（調査・設計、建物解体、工事に係る費用）を提供すること。
- ② 公社と地権者（建替えに参加する区分所有者）は、保有する資産に応じ、新たな建物の床を取得する。
- ③ 公社が負担する建設費の一部に充当するため、B 棟（全部）及び A 棟（一部）の借地権等を取得すること。
- ④ 建物が完成後、10 年以上、建物を保有し継続的な商業施設の運営を行うこと。

### (3) 本公募における提案内容

本公募で会社が応募者に提案を求める内容は下記のとおりとする。なお、下記の提案においては、更新事業の「3. 事業化検討支援の内容等」を踏まえた提案とすること。

#### 1) 企画立案並びに新たな魅力の創造に関する提案

##### ① 実施方針及びコンセプトの提案

- ・吉祥寺地区に相応しい新しい吉祥寺の姿を見据えた実施方針及びコンセプトを提案すること。

##### ② 対象敷地の活用方策及び導入用途の提案

- ・吉祥寺地区の魅力やポテンシャルを最大限に活かした対象敷地の活用方策を提案すること。
- ・吉祥寺地区の地域経済の活性化や商業振興に寄与する導入用途並びに用途構成を提案すること。(例：商業用途：〇〇㎡、事務所：〇〇㎡など)

##### ③ 新たな魅力創造・価値向上となる施設の誘致

- ・吉祥寺地区の新たな魅力の創造や価値向上となる施設の誘致を提案すること。

##### ④ 地域貢献の提案

- ・吉祥寺地区に相応しい地域の商業振興・公共課題の解決に資する地域貢献の考え方を提案すること。
- ・地域経済の活性化や商業振興に寄与する複合用途の組み合わせによる地域貢献の方策を提案すること。
- ・地域の災害時や環境に配慮した提案を行うこと。

##### ⑤ 建物計画並びに外観パースの提案

- ・上記の提案内容を踏まえた吉祥寺に相応しい建物計画図（配置図、平面図、立面図）並びに外観パースを提案すること。
  - ・会社の条件を踏まえた駐車場計画を提案すること。
- なお、本公募における駐車場計画は、東京都駐車場条例のみを考慮して提案を行うこととし、事業パートナー候補者の選考後、改めて大規模小売店舗立地法などの必要な条例等を踏まえて検討を行うものとする。

## 2) 事業計画に関する提案

### ① 更新事業の進め方の提案

- ・本公募の応募者の提案内容を実現化するための更新事業の進め方（事業並びに整備手順・合意形成など）を提案すること。
- ・更新事業の進め方においては、応募者の更新事業の協力内容や取組意欲、他社にはない独自のノウハウや強みなどがある場合には積極的に提案すること。
- ・更新事業の進め方の提案においては、公社と事業パートナー候補者の役割分担を提案すること。
- ・更新事業の進め方について、覚書締結から建物竣工までの想定スケジュールを提案すること。

### ② 事業手法の提案

- ・更新事業に係る公社の資金支出を軽減する事業手法を提案すること。
- ・事業手法の提案は、これまでの開発事業等の実績等を踏まえて、他社にはない独自のノウハウや強みを活かした提案を積極的に行うこと。

### ③ 事業推進体制の提案

- ・更新事業の支援内容及び役割を踏まえて、事業推進体制を提案する。
- ・事業の進捗に合わせて事業を進めるための体制、人材配置を提案すること。

### ④ 従後建物の運営方法の提案

- ・更新事業で整備された従後建物について、地域と連携した持続可能な運営方法を提案すること。
- ・商業振興や地域の活性化に向け相乗効果を生む運営を提案すること。
- ・従後建物の公社取得床部分に対して、公社の意思決定が反映可能な運営方法を提案すること。

### ⑤ 更新事業に係る事業資金の提案

- ・更新事業の基本協定締結から事業契約締結（工事着手）までの期間に要する事業資金の項目並びに必要な金額（企画提案作成時に想定される額）を提示すること。
- ・公社のB敷地（全部）の借地権等の取得に対する考え方を提示すること。

### ⑥ 従後建物の権利構成（審査項目外）

- ・従後建物で公社並びに地権者が取得可能な床面積並びに、取得箇所を示す権利構成図を提案すること。なお、権利構成図は、建物計画図の立面図を活用し、公社並びに地権者の取得箇所等を明記すること。

なお、本公募で応募者が提案された提案内容については、事業パートナー候補者の選考後の公社との協議内容の基準として活用するものとする。

#### (4) 事業化検討支援に関する覚書の締結

更新事業の契約形態については下記のとおりである。

##### 1) 事業化検討に関する覚書

公社は、更新事業での建替え事業の実現に向けて、公社と協働して更新事業の事業手法等の検討を行う事業パートナー候補者として、令和7年4月頃に事業化検討に関する覚書を締結する。

なお、この覚書締結による事業パートナー候補者は、単なる公社パートナーであって、建替え事業における建替え事業パートナーに選考されたものではないものとする。

##### 2) 事業化検討に関する覚書の締結日並びに有効期間について

覚書は、優先交渉権者との協議により、令和7年4月頃に契約を締結するものとし、覚書締結後に優先交渉権者が事業パートナー候補者となる。

覚書の有効期間は、原則、覚書締結の日から1年間とし、選考された事業パートナー候補者が更新事業の検討内容について、公社と合意が出来、基本協定を締結するまでとする。

##### 3) 事業化検討に関する覚書の解除について

覚書は、事業パートナー候補者の選考後、更新事業の事業手法等の検討の中で、公社と事業パートナー候補者の両者が合意可能な事業計画等が出来ない場合は、両者の合意により解除する。

なお、選考された事業パートナー候補者が下記の内容に該当する場合は、公社の単独で覚書の解除が可能とする。

- ・本公募で提出した公募資料において虚偽の内容が発覚した場合
- ・事業パートナー候補者が提案した「従後建物の権利構成」が明らかに現実的でない計画であることが解った場合

##### 4) 事業パートナー候補者が撤退した場合の対応について

事業パートナー候補者の選考後、事業パートナー候補者の理由により更新事業から撤退した場合は、これまでの検討に係った費用は、事業パートナー候補者が自ら負担するものとし、検討した内容に関する権利の全てを公社に譲渡するものとする。

## 4 事業パートナー候補者の募集及び選考に関する事項

### (1) 募集方法及び応募条件

更新事業の事業化検討を行う公社パートナーには、広範囲かつ高度なノウハウの活用による建替え事業に係る事業手法等の検討と、効果的な事業実施能力が求められる。

そのため、本公募における事業パートナー候補者の選考にあたっては、更新事業と同等規模の事業実績や運営実績に加え、施設整備・運営等に関する能力及び事業の継続性・安定性の資力・信用などを総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」を採用することとする。

また、本公募の応募にあたっては、応募者の企画提案書の内容が、現実的でない提案内容や虚偽の記載が確認された時点で、覚書の解除又は、基本協定を締結しないことを承諾することを本公募に参加する条件とする。

### (2) 選考方法

応募者の選考方法については、別冊の「**選考基準**」のとおりとする。

### (3) 選考委員会の設置

公社は、事業者の募集及び選考にあたり、応募者からの提案に対して客観的かつ公正な視点から評価・選考を行うため、「F & Fビル更新事業に係る事業パートナー候補者選考委員会」（以下「**選考委員会**」という。）を設置する。

### (4) 事業パートナー候補者の選考

選考委員会は、応募者からの提案を基に、優先交渉権者及び次点交渉権者を選考し、公社が「**優先交渉権者**」及び「**次点交渉権者**」を決定する。

選考結果は、応募者に個別に通知するとともに、公社のホームページ等で公表する。

なお、優先交渉権は、覚書の締結を得て正式な事業パートナー候補者となる。

また、公社の要求する水準を満たす提案がなかった場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しない場合がある。

### (5) 次点交渉権者の取扱い

次点交渉権者は、優先交渉権者が、覚書の締結を得て正式な事業パートナー候補者として、基本協定を締結した場合は、地位は消滅するものとする。

ただし、優先交渉権者が覚書の締結に至らなかった場合や、覚書の有効期限内に基本協定の締結に至らなかった場合は、次点交渉権者の同意を得て覚書を締結し、事業パートナー候補者となる。

## (6) 募集・選考スケジュール

事業者の募集・選考スケジュールは、以下のとおりとする。

### ■募集・選考スケジュール（予定）

日程	募集・選考項目
令和6年10月1日（火）	公募資料の公表
令和6年10月11日（金）	公募資料に関する質問受付締切
令和6年10月25日（金）	公募資料に関する質問への回答
令和6年11月1日（金）	参加表明書及び資格審査書類、実績審査書類の受付締切
令和6年11月15日（金）	第一次審査結果の通知
令和7年1月27日（月）～ 1月31日（金）まで	企画提案書の受付期間
令和7年1月31日（金）	企画提案書の受付締切
令和7年2月20日（木）	第二次審査の実施（審査員による採点）
令和7年2月21日（金）	第二次審査結果通知及び第三次審査の案内通知
令和7年3月7日（金）	第三次審査（プレゼンテーション審査）の予定日
令和7年3月下旬	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定・公表
令和7年4月	優先交渉権者と覚書の締結予定

## (7) 応募者の参加資格など

本公募の応募者は、次に示す1)から4)に規定する要件の全てを満たす者でなければ、本プロポーザルに参加することが出来ないものとする。

なお、更新事業に関する内容について、更新事業の選考委員会の委員に接触を試みた者は、本プロポーザルへの参加資格を失うものとする。

### 1) 応募者の構成要件

- ① 応募者は、本公募の趣旨並びに本公募の内容を理解し、遵守を行う「**応募者の参加資格要件**」並びに、「**応募者の実績資格要件**」の全てを満たす「**単独企業**」で応募することとする。なお、グループ会社（資本において親子関係にある一連の会社）での応募も可能とする。
- ② 応募者がグループ会社で申し込む場合は下記のとおりとする。
  - ・本公募の応募書類である参加表明書及び資格審査書類、実績審査書類（以下「**参加申込書類**」という。）の提出時に「代表会社」を定め、当該代表会社が応募手続を行うこと。
  - ・参加申込書類提出時に、応募者を構成する各会社は、「代表会社」と「構成員」のいずれかの立場及び更新事業において果たす役割を明らかにすること。なお、代表会社及び構成員の変更は、原則、出来ないものとする。

### 2) 応募者の参加資格要件

本公募の応募者は、次の各号に掲げる資格要件の全てを満たす者であること。

- ① 本公募の趣旨と内容を遵守し、更新事業に関して、公社と連携し事業の協力の意思のある者。
- ② 国税、地方税、その他の公租公課について滞納がある者でないこと。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ④ 更新事業の応募者及びその役員等が以下の項目に該当しないこと。
  - ・役員等（応募者が個人である場合にはその者を、応募者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）でないこと。
  - ・暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していないこと。
  - ・役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していないこと。



- ・役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していないこと。
- ・役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。

### 3) 応募者の実績資格要件

本公募の応募者（グループ会社の場合は代表会社）は、下記に示す実績について、各々一つ以上の実績を有していること。

#### ① 大型商業施設の運営実績

- ・更新事業の建替え事業を行う建物規模と同等規模（床面積：40,000㎡以上）かつ、商業規模（床面積：15,000㎡以上）の大規模商業施設の運営実績を有していること。
- ・上記の実績は、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）に限られるものとする。

#### ② 複合用途の運営実績

- ・更新事業の建替え事業を行う建物規模と同等規模（床面積：40,000㎡以上）の商業用途とその他の用途（事務所、宿泊施設などの住宅用途以外）を含む複合用途施設の運営実績を有していること。
- ・上記の実績は、首都圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）に限られるものとする。

### 4) 資格確認基準日

応募資格確認基準日は、参加申込書類の受付開始日（令和6年10月1日）とする。

### 5) 応募資格の喪失

応募者は、下記に掲げる事項に該当する行為を行った場合は、応募資格を失うものとする。なお、グループ会社で応募する場合は、代表会社及び構成員のうち、一社でも応募資格を失った場合は、グループ会社の応募資格を失うものとする。

- ・本公募の申込書類や提出書類に虚偽の記載をした場合
- ・本公募に違反すると認められた場合
- ・その他、不正な行為を行ったと認められる場合

## 5 応募者の公募手続きに関する事項

### (1) 申込方法等について

#### 1) 募集要項の公表並びに公募資料の配布

公募資料のうち、本募集要項は公社のホームページにおいて公表し、本募集要項以外の公募資料（閲覧資料は除く）は、下記の受付期間内に、本公募の参加に前向きな事業者に対して、下記「10) 申込窓口」に別紙の「公募資料の配布申込並びに誓約書」の提出と引き換えに手渡しで配布する。

受付期間	令和6年10月1日（火）～10月7日（月）まで
受付時間	午前10時～午後5時まで（正午から午後1時の時間は除く）

なお、公募資料の配布を受ける際には、事前に「10) 申込窓口」に訪問日時を連絡の上、来社し、来社する者の名刺も併せて提出すること。

なお、来社時に更新事業に関する質問等に関しては、一切の受け答えを行わない。

#### 2) 閲覧資料の閲覧

公募資料のうち、「参考資料⑥：既存建物の竣工図（杭伏図含む）」、「参考資料⑦：地盤調査結果」は、下記「11) 問合せ先」にて閲覧することが出来る。

なお、閲覧を希望する場合は、事前に「11) 問合せ先」に訪問日時を連絡の上、来社すること。

#### 3) 公募資料に関する質問の受付

公募資料に関する質問は、「公募資料に関する質問書（様式1-1）」に必要事項を記入のうえ、下記「10) 申込窓口」まで電子メールにより提出すること。なお、提出後は、必ず電話により到達確認を行うこと。（持参、郵送、ファクシミリによる提出は受け付けない。）

また、グループ会社で申し込む場合は、代表会社に取りまとめて提出すること。

受付期間	令和6年10月 1日（火）	午前10時から
	令和6年10月11日（金）	午後5時まで（厳守）

※受付期間を過ぎて提出された質問書は、受け付けない。

#### 4) 公募資料に関する質問に対する回答

公募資料に関する質問に対する回答は、質問を行った応募者の代表会社に対して、メールで回答を行う。なお、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

回答日	令和6年10月25日（金）	予定
-----	---------------	----

## 5) 参加申込書類の受付期間

参加申込書類は、持参又は郵送により提出すること。郵送する場合は提出期限必着とし、封筒表面に「**F & F ビル更新事業 公募型プロポーザル 参加申込書類**」と朱書きすること。また、持参する場合は、「10) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、来社すること。

提出期限	令和6年11月1日（金）午後5時まで（郵送の場合は必着）
提出先	㈱URリンクージ アセットソリューション本部（申込窓口）
提出方法	持参又は郵送（郵送の場合は簡易書留とする）
提出書類	様式2-1～様式2-9まで
提出部数	正本1部及び副本3部（副本は正本のコピーも可）

なお、提出の際には、提出書類の電子データを保存したCD-R又はDVD-R（1枚）を併せて提出すること。

## 6) 企画提案書類の受付期間

参加資格審査の通過者は、下記の受付期間内に「企画提案書類」並びに「企画提案書」（以下「企画提案書類」という。）を持参又は郵送により提出すること。

郵送する場合は提出期限必着とし、封筒表面に「**F & F ビル更新事業 公募型プロポーザル 企画提案書類**」と朱書きとすること。また、持参する場合は、「10) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、来社すること。

受付期間	令和7年1月27日（月）午前10時から 令和7年1月31日（金）正午まで（郵送の場合は必着）
提出先	㈱URリンクージ アセットソリューション本部（申込窓口）
提出方法	持参又は郵送（郵送の場合は簡易書留とする）
提出書類	企画提案書類：様式3-1～様式3-3まで 企画提案書：様式4-1～様式4-21まで
提出部数	企画提案書類：1部 企画提案書：7部（A3版片面印刷）

なお、提出の際には、提出書類の電子データを保存したCD-R又はDVD-R（1枚）を併せて提出すること。

## 7) 各審査の結果通知及び第三次審査の参加要請

第一次審査並びに第二次審査の結果は、下記の日付までに応募者（グループ会社の場合は代表会社）に対し、メールにより通知する。

また、第二次審査を通った上位3社の応募者（グループ会社の場合は代表会社）に対して、第三次審査（プレゼンテーション審査）への参加をメールにて通知する。

第一次審査 結果通知	令和6年11月15日（金）
第二次審査 結果通知	令和7年 2月21日（金）
第三次審査 参加要請	令和7年 2月21日（金）

## 8) 提出書類作成にあたっての留意事項

- ① 参加申込書類並びに企画提案書類の提出時に必要な書類及び作成方法等は、別冊の「様式集」を参照すること。
- ② 参加申込書類並びに企画提案書類に著しい不備がある場合は参加資格を失う。また、公社は応募者に対し、必要に応じて提出書類に準ずる資料の提出を求める場合がある。
- ③ 公社は、応募者に対し、審査の過程において参加申込書類並びに企画提案書類の内容について説明を求めることがある。

## 9) 応募者の辞退

応募者は、参加申込書類を提出した後、本公募への参加を辞退する場合は、「参加辞退届（様式2-10）」を持参又は郵送により提出すること。また、持参する場合は、「10) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、来社すること。

## 10) 申込窓口（本公募に関する問合せ並びに申込窓口）

名 称	株式会社 URリンケージ
部 署	アセットソリューション本部 官民連携支援部
所在地	〒135-0016 東京都江東区東陽 2-4-24 サスセンター4階
電 話	03-6803-6212
E-mail	location@urk.co.jp
担 当	青木、宇野

## 11) 問合せ先（公募資料に記載のない更新事業に関する問合せ先）

名 称	一般財団法人 武蔵野市開発公社
所在地	〒180-0004 東京都武蔵野市吉祥寺本町 1-13-11 メアリヒト吉祥寺ビル7階
電 話	0422-22-0381
E-mail	ffpt@m-kaihatsukosha.or.jp
担 当	竹澤、笠原

## 12) 企画提案書の取扱い

審査された企画提案書は、事業パートナー候補者と公社との協議の基準として取り扱う。

そのため、事業パートナー候補者の企画提案書の内容が、現実的でない提案内容や虚偽の記載が確認された時点で、覚書の解除の対象となる。

## 13) 企画提案書類等の変更の禁止

応募者による企画提案書の内容変更は、原則として認めない。

## 14) 虚偽の記載

優先交渉権者決定後に参加申込書類並びに、企画提案書に虚偽の記載があったことが判明した場合は、優先交渉権者としての資格を取り消すとともに、虚偽の記載をした者について、必要な措置を講じることがある。

## (2) 審査方法について

### 1) 参加資格審査並びに第一次審査（実績審査）

選考基準に従い、公社は応募者から提出された参加申込書類に基づいて、選考委員会において審査を行う。

なお、参加資格審査並びに第一次審査（実績審査）の結果等は応募者（グループ会社の場合は代表会社）に通知する。参加資格審査並びに第一次審査の詳細は、選考基準を参照すること。

### 2) 第二次審査（企画審査）

選考基準に従い、選考委員会において、第一次審査の通過者から提出された企画提案書を総合的に審査・評価し、第一次審査の「実績審査」と第二次審査の「企画審査」の採点合計の高い3社を選考する。第二次審査の詳細は、選考基準を参照すること。

なお、第三次審査の総合審査は、令和7年3月7日（金）に、応募者によるプレゼンテーション審査を行うものとし、詳細は別途、第二次審査による上位3社の応募者（グループ会社の場合は代表会社）に対して通知する。

### 3) 第三次審査（総合審査）

選考基準に従い、選考委員会において、第二次審査の通過者から提出された企画提案書によるプレゼンテーション審査を実施し、これまでの「実績審査」と「企画審査」を総合的に審査・評価する。審査の詳細は、選考基準を参照すること。

### (3) 優先交渉権者の決定及び公表など

#### 1) 優先交渉権者等の決定及び公表

公社は、選考委員会での審査結果に基づき、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、応募者（グループ会社の場合は代表会社）に対し、メールにより通知するとともに、公社のホームページにおいて公表する予定。

#### 2) 優先交渉権者を選考しない場合

事業者の募集、審査及び選考において、最終的に応募者がいない、又はいずれの応募者の提案も更新事業の目的の達成が見込めない等の理由により、優先交渉権者を選考しない場合がある。

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

## 6 本公募の留意点

### (1) 公募資料の変更

公社は、事業者からの質問及び意見を踏まえ、公募資料の内容を見直し、変更を行う場合がある。

公募資料の変更を行った場合、公社は、ホームページで公表するものとする。

### (2) 法令等の遵守

更新事業の実施にあたっては、提案内容に応じて関連する法令、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。

### (3) その他の事項について

#### 1) 更新事業において使用する言語、通貨単位等

更新事業において使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

#### 2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

#### 3) 著作権等

提出書類の著作権は、企画提案書を提出した応募者に帰属する。ただし、公社が公表・掲示その他更新事業に関して、著作者人格権を侵害しない範囲で必要と認める場合において、公社は、これを無償で使用できるものとする。

#### 4) 情報公開及び情報提供

更新事業に関する情報は、適宜、公社のホームページにおいて公表する。

以上