

# アルネ・津山3階サテライトオフィス等整備事業

## 実施要領

令和3年10月

## アルネ・津山3階サテライトオフィス等整備事業 実施要領

### 1. 背景・目的

津山市では中心市街地に再開発ビル「アルネ・津山」や都市型新ホテルの建設などを実施するとともに、市の中心部にある津山城跡と2箇所の重要伝統的建造物群保存地区、市の周辺部の豊かな里山や中国山地の山なみなど、都市機能と歴史や文化、自然が融合したまちづくりを進めている。その中で、市では、これまでの地方創生に資する取組として、個々の移住者ニーズに応じたきめ細やかなサポートを実施するI J U（いじゅう）トータルサポート事業、つやま産業支援センターによる地域企業の経営力強化、魅力ある雇用創出支援事業などの取組により一定の成果を上げてきたが、次の取組として、地方におけるサテライトオフィス勤務のニーズを捉え、これまでの個人単位の移住・定住施策に加え、企業単位の新たな人の流れを創出し、本市の地方創生を加速するための取組を模索しているところである。当社は、複合施設である「アルネ・津山」の施設管理・運営等を行っており、中心市街地活性化の核施設である「アルネ・津山」の魅力を向上することが、当社の利益のみでなく、市の街づくりへの貢献にも繋がるものと考えており、市の取組に合わせ本事業を実施するものである。

### 2. 事業の概要

当社が管理する津山市中心市街地の拠点施設「アルネ・津山」の一部を活用し、シェアオフィス、コワーキングスペースやミーティングルームなどを一体的に整備する。整備にあたっては、最先端のICT環境の技術を駆使し、光ブロードバンド回線、Wi-Fi環境等の通信環境および感染防止対策等を整備する。

#### (1) 事業名称

アルネ・津山3階サテライトオフィス等整備事業

#### (2) 事業内容

下記要件を満たすサテライトオフィス等の内装・建築設備・ICT・什器における設計及び工事を行うこと。なお、機能を充足するために必要とされる附帯設備はすべて見込むこと。

- ・サテライトオフィス等の総面積は約1,000㎡。
- ・サテライトオフィス等については、重要構造物には変更を加えず、新たに間仕切りを設置すること。
- ・サテライトオフィスとして個室空間を7室設けることとし、各室面積は約18㎡を3室、約30㎡を4室とすること。
- ・ミーティングルームとして個室空間を1室設けることとし、室面積は約15㎡とする。
- ・サテライトオフィススペース（サテライトラウンジ）を設けることとし、室面積は約200㎡とする。
- ・コワーキングスペースを設けることとし、室面積は約350㎡とする。コワーキングスペースは机や椅子、ネット端末、印刷機等を設置したオープンスペースとする。
- ・コラーニングスペースを設けることとし、室面積は約200㎡とする。コラーニングスペースは待合やセミナーの開催可能なオープンスペースとする。
- ・バックヤード、倉庫を設けることとし、室面積は約70㎡とする。
- ・各室については新型コロナウイルス感染症に対する対策を講じること。
- ・通信環境

- a. 無線LAN環境
- (i) サテライトオフィス等では、不特定多数の利用者が多様なデバイスで無線LANを利用することから、快適な無線LAN環境を整備する。
- ① 最大無線通信速度  
高機能デバイス対応した、1デバイスで最大1.5Gbps以上の通信性能を有すること。
  - ② 無線通信規格  
802.11ax 高効率 ((HE) サポート : HE20/40/80) をサポートすること。
  - ③ MIMO  
MU-MIMOに対応し、同時に複数のクライアント・デバイスと通信可能であること。
  - ④ AP最適化  
複数のアクセスポイントとデバイス間の通信を最適化し、ステッキークライアント対策ができること。
  - ⑤ 通信分離機能  
SSIDとVLANの紐づけを行い、一貫した無線と有線の通信経路を確保すること。
  - ⑥ 機器管理機能  
アクセスポイントにコントローラを内蔵し、複数のアセスポイントを集中管理できること。
  - ⑦ 電波管理機能  
近距離に複数のアクセスポイントを設置することから電波干渉を防ぐ電波自動調整機能を有すること。
  - ⑧ 設置環境  
設置を簡素化するため、LANケーブルから給電すること。
  - ⑨ 障害時復旧  
1台のアクセスポイントが故障した場合にも他のアクセスポイントでサービス継続できること。
- b. インターネット環境
- (i) 多くの利用者がインターネットを同時に利用することから、高速なインターネット環境を整備する。また、利用者の要望に応じて、有線LAN提供もできるよう、セキュリティ機能を有する。
- ① インターネット接続  
IPv6 (IPv6) サービスに対応していること。
  - ② 回線冗長化  
任意のLANポートをWANポートとして利用でき、複数の回線を1筐体で収容可能であること。
  - ③ 通信分離機能

VLANによる通信分離が可能であること。WANとLANの紐づけが可能であること。

④ 機器管理機能

ダッシュボードによりシステム情報、リソース情報、インターフェース情報等一元で確認可能であること。

⑤ 障害時復旧

設定情報をメモリカード保存でき、故障時の機器交換を迅速にできること。

・セキュリティ

a. 施錠設備

(i) 会議室、サテライトオフィスやシェアオフィスへの部外者侵入を防ぐ環境として電子錠を整備する。

① 開錠・施錠

会員向けモバイルアプリ、NFC対応のICカードによる開錠ができること。

② 閉め忘れ防止

ドアの開け放し警報出力が可能であること。

③ 緊急時開錠

緊急時に手動で開錠する手段を有すること。

④ 入退室記録

入退室記録を保存できること。

⑤ 予約連携

会議室予約システムと連携可能であること。

b. 入退室管理

(i) 有料エリアにおいて、利用状況が把握できるよう整備する。

① ゲスト管理

ゲスト利用(ドロップイン)の利用者情報と入退室時間が把握できること。

② 会員管理

利用者のチェックイン・チェックアウトにより利用状況が把握できること。

c. 監視カメラ設備

(i) 有料エリア・無料エリアを問わず、施設利用者が安心して過ごせるよう監視カメラを整備する。

① 監視対象

受付、各エリア、各エリア出入口の通行者を監視対象とする。

② 撮影範囲

不審な行動をする対象者を切れ目なく追跡できるよう全方位型カメラを適所に配置すること。

③ 記録期間

全監視カメラの映像を2週間以上保管可能であること。

④ 映像検索

カレンダーやタイムラインを使って録画画像を簡単に検索できること。

⑤ 機器管理機能

PCレスで映像確認、カメラ操作・設定が可能であること。

⑥ 設置環境

設置を簡素化するため、LANケーブルから給電すること。

・放送設備

a. 環境対策

(i) サテライトオフィス内において利用者が集中して作業できるよう音響設備を整備する。

① 音響設備

館外の環境音や周囲の音を考慮し、利用者が集中できるBGM環境を構築すること。

② 設置環境

天井設置ができる設備であること。

・情報案内

a. デジタルサイネージ

(i) オフィス内のイベントやお知らせなどを掲示できるデジタルサイネージを整備する。

① モニター

24時間連続稼働が可能な耐久性を有すること。モニター単体でもサイネージ運用が可能な機能を有すること。

② コンテンツ管理

オフライン環境においてコンテンツ作成・配信管理が可能であること。

・防音設備

a. 防音対策

(i) 複数の人と空間を共有することから、他人の声を意識することなく集中できる空間を整備する。

① 会話漏れ対策

特定の音域やノイズ等を流し、何かは話しているが、会話内容は分かりづらい環境を構築すること。

② 設置環境

天井設置ができる設備であること。

・受付

(i) 会員・非会員の利用者がスムーズに施設を利用できるよう、有人および無人受付可能なシステム構築を行う。

① 有料会員の受付

会員向けアプリから受付で自動チェックイン・チェックアウトを行う。

② ゲストの受付

対面にて必要事項を記載し、ゲスト用カードを貸出し、チェックイン・チェックアウトを行う。

③ 会員の呼び出し

会員向けアプリへ呼び出し通知を行う。

- ④ 会議室の予約  
施設管理アプリから利用者の代理で会議室を予約する。
- ⑤ 物品の貸出
- ⑥ 施設管理アプリから利用者の代理で物品を予約する。受付にて物品の貸出と返却確認を行う。
- ⑦ 会員アカウント管理  
会員向けアプリへ利用者情報の登録、変更、削除を行う。
- ⑧ 有料サービスの決済  
有料サービスの決済を行う。

(3) 事業期間

契約締結日から令和4年3月31日(木)まで

(4) 事業費上限額(消費税及び地方消費税額を含む)

金99,000千円(消費税及び地方消費税の税率を10%として計算した税込金額)

但し、この金額は契約時の予定価格を示すものではなく、企画内容の規模を示すためのものであることに留意すること。また、後述する「提案価格書(様式4)」を提出する際の総金額(税込)は上記事業費上限額を超えてはならない。

(5) 実施方式

公募型競争入札

(6) 事務局

津山街づくり株式会社

〒708-8520 岡山県津山市新魚町17

電話 0868-31-2001 ファクシミリ 0868-22-1055

3. 参加資格要件

本競争に参加できる者は、次に掲げる要件を満たすこと。

- (1) 応募者は法人であり、単体又は共同で参加することができる。共同で応募する場合は代表者を定めること。
- (2) 応募者(共同で応募する場合は代表者)は、本社、支店や営業所等の事業所を岡山県内に有すること。
- (3) 国内におけるサテライトオフィス構築の設計又は工事の実績があること。
- (4) 電気通信事業者であること。なお総務省による審査を受けていること。
- (5) 一級建築士事務所の登録があること。
- (6) 本工事を施工しうる国家資格を有する主任技術者又は、監理技術者を配置できること。
- (7) 地方自治法施行令(昭和22年施行令第16号)第167条の4第1項に規定する者に該当しないこと。
- (8) 津山市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要綱(令和2年津山市告示1号。以下「指名停止要綱」という。)に基づく指名停止措置(指名保留を含む。)の期間中でないこと。また、指名停止要綱に基づく指名停止等の基準に該当していないこと。なお、公募開始の日から結果通知の

日までに上記に該当する場合は参加資格を失うものとする。

- (9) 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又は民事再生法（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。
- (10) 津山市暴力団排除条例（平成 23 年津山市条例第 21 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団，同条第 2 号に規定する暴力団員及び同上第 3 号に規定する暴力団員等（以下「暴力団員等」という。）でないこと。また暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有していないこと。
- (11) 国税、岡山県税及び津山市税並びに申請者（受託者がいる場合は受託者）の属する市町村税を滞納している者でないこと。

なお、共同で応募する場合は (3)、(4)、(5)、(6) については 1 社以上が要件を満たすこと。(7)、(8)、(9)、(10)、(11) については全社が要件を満たすこと。

#### 4. スケジュール

令和 3 年 10 月 6 日（水）公募開始

アルネ・津山掲示板、つやまちインフォホームページ (<https://tsuyamachi.jp/>)

令和 3 年 10 月 11 日（月）午後 5 時：質問提出締切

令和 3 年 10 月 14 日（木）質問への回答

令和 3 年 10 月 19 日（火）午後 5 時：参加申し込み締切

令和 3 年 10 月 22 日（金）参加資格審査結果通知

令和 3 年 10 月 27 日（水）午後 5 時：企画提案書・提案価格書等の提出締切

令和 3 年 10 月 29 日（金）午後 2 時：企画提案書のプレゼンテーション

令和 3 年 10 月 29 日（金）書類審査結果通知

#### 5. 提示書類

参加申込者の募集にあたり、以下の書類を提示する。

提示書類

- ・企画提案実施要領（本書）
- ・参加申込書兼誓約書（様式 1）
- ・企画提案書表紙（様式 2）
- ・営業実績書（様式 3）
- ・提案価格書（様式 4）
- ・業務協力契約予定書（様式 5）
- ・質問書兼意見書（様式 6）
- ・委任状（様式 7）
- ・暴力団排除に係る誓約書（様式 8）
- ・未納税額についての誓約書（様式 9）

共同で応募する場合は体制表および様式 3、7、8、9 を全社分提示すること。

#### 6. 質問・回答

##### (1) 提出方法

「質問書兼意見書（様式 6）」によりファクシミリで事務局まで提出すること。なお電話で送受信の確認を必ず行うこと。ファクシミリ以外の方法による質問は受け付けない。

- (2) 提出期限  
令和3年10月11日(月)午後5時まで(必着)  
質問がない場合、「特になし」と記載し提出すること。  
津山街づくり株式会社のファクシミリ 0868-22-1055

- (3) 回答方法  
つやまちインフォホームページ (<https://tsuyamachi.jp/>) に記載

- (4) 回答日  
令和3年10月14日(木)

## 7. 参加申し込み

- (1) 提出書類  
本実施要領及び関係諸法令を理解・遵守の上で次の書類を提出すること。提出書類区分部数

1. 参加申込書兼誓約書(様式1) 必須1部
2. 営業実績書(様式3) 必須1部
3. 委任状(様式7) 必須1部
4. 登記事項証明書(現在事項証明)の写し 必須1部
5. 財務諸表の写し(直近決算のもの) 必須1部

- (2) 提出方法  
提出書類を津山街づくり株式会社へ持参又は郵送(書留又は簡易書留)すること。なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受け付けない。

- (3) 提出期限  
令和3年10月19日(火)午後5時必着

## 8. 企画提案書提出

- (1) 提案書の内容
- a. 本業務に対する基本的考え方、業務実施体制、スケジュールなど業務提案にあたっての基本的事項を示すこと。
  - b. 事業の目的や趣旨、実施要領で求めている下記項目を含めた提案を行うこと。  
提案1:新たな人の流れを創出し、地方創生を加速させるゾーンプランニング  
提案2:最先端のICT環境等の整備
  - c. 企画提案書 必須5部
  - d. 表紙:「企画提案書(様式2)」1部のみ押印
  - e. 本編:任意様式(別紙2)参照のこと
  - f. 提案価格書(様式4) 必須1部
  - g. 業務協力契約予定書(様式5) 必須1部

- (2) 提出方法  
提出書類を津山街づくり株式会社へ持参又は郵送(書留又は簡易書留)すること。なお、期限を過ぎて到着、持参したものについては受け付けない。

- (3) 提出期限  
令和3年10月27日(水)午後5時必着。

(4) プレゼンテーション

令和3年10月29日(金)午後2時実施方法等については提出者に別途通知する。

(5) 審査結果

令和3年10月29日(金)審査結果をつやまちインフォホームページおよび郵送にて通知する。

9. 審査及び選考

(1) 審査・選考方法

「津山街づくり株式会社選考審査委員会」(以下、審査委員会)が審査し、適格と認める指名業者を選定する。なお、応募業者が1社の場合でも審査を行い、要件を満たしている場合には選考する。

(2) 指名業者への通知

審査委員会にて選考された指名業者には、書面にて決定通知を受けることにより受託事業者となる。

(3) 審査結果に対するいかなる異議も申し立てることはできない。

(4) 受託事業者

受託事業者は、津山街づくり株式会社と契約を締結し、受託業務を実施する。

(5) 公募の中止

応募事業者がなかった場合には、この公募は中止する。

10. その他

(1) 参加に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(2) 次のいずれかに該当する参加者は、無効とする。

- ① 実施要領等に示した参加資格に適合しない者が行った応募
- ② 参加者の記名及び押印を欠く参加、又は、参加事項を明示しない応募
- ③ 誤字又は脱字等により意思表示が不明確な応募
- ④ 2通以上の書類提出がなされた応募
- ⑤ 提出書類に虚偽の記載のある応募
- ⑥ 選考結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
- ⑦ 事業費上限額を超えた提案価格書での応募
- ⑧ 審査基準で設定する最低基準点を下回った場合
- ⑨ その他実施要領等において示した条件等、参加に関する条件に違反した応募