

# 公的不動産活用事例（平成29年前半）と事例にみる特徴的な事項

都市研究センター研究主幹

三吉 卓也

## 1. 本稿の目的

本稿には、公的不動産（PRE）活用事例のうち、平成29年前半（1月～6月）に事業者が決定<sup>1</sup>した事例及び公募が実施された事例を対象として、公募に至る背景、公募要領の内容等を収集して掲載した<sup>2</sup>。また、これら事例の中から、特徴的な事項を5点取り上げて紹介をしている。

ただし、掲載した資料については、次の制約があることに留意いただきたい。

- ① 本稿に収録した事例は、新聞報道等からその存在を把握している。従って、PRE活用の事例の全てを網羅的に収録しているわけではない。
- ② 資料は、各地方公共団体等が公表しているもののみを使用した<sup>3</sup>。
- ③ 「PRE活用」について、厳密な定義を行った上で事例を収集しているわけで

<sup>1</sup> 正確に言えば「優先交渉権者の決定（あるいは選定）」だが、簡潔にこのように記している。

<sup>2</sup> この期間に先立つ、平成28年後半における事例は、三吉卓也『公的不動産（PRE）活用事例資料集（平成28年後半）』「Research Memo 2017年2月」（一般財団法人民間都市開発推進機構）

（<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html>）として掲載している。

<sup>3</sup> インターネット上の情報検索によって地方公共団体以外等の者が提供する情報が得られる場合もあるが、こうした情報は使用していない。また、団体により、公表している資料の範囲が異なるため、全ての事例について同内容の情報を収集することはできていない。本稿に収録した資料は、各事例について、公募が開始された時点や優先交渉権者が選定された時点において各団体のHPに掲載されていたものであり、その後、変更・削除されている可能性がある。

はない。「地方公共団体等が以前から保有している、あるいは、何らかの理由により保有することになる（なった）土地・建物を、民間主体に売却し、あるいは貸与（有償・無償を問わず）して、当該政府が達成したいと考える目的<sup>4</sup>を達成すること」といったくらいの大まかな視点で収集している。

- ④ 掲載した情報は、募集要項等から抜粋したものであるが、抜粋にあたって一定の特徴（言葉を換えれば偏り）がある。具体的には、地方公共団体等が、事業者に対して求める事項（土地の使途、土地の上に整備される施設の構造、社会的に望ましいと考えられている様々な事項への対応、事業者に対する役務の提供の要請など）、これらの事項の実現を確保するための契約条項、事業者の選定に当たって使用される基準といった事項に重点を置いて収録している<sup>5</sup>。他方、事業者の資格要件、金融的なスキームといった事項には全く触れていない。

## 2. 事例にみる特徴的な事項

<sup>4</sup> 「目的」の中に、「財源の確保」を含めて考えるなら、保有する不動産を単純に売却する行為も考察の対象となるだろうが、こうした類型の事例は除外している。

<sup>5</sup> その理由は、三吉卓也『公的不動産（PRE）活用事例にみる政府の行動様式の特質についての試論』「Urban Study Vol.64（2017年6月）」（一般財団法人民間都市開発推進機構）を参照いただきたい。

収録した事例から、特徴的な事項を5点記す。

## 2. 1 土地を売却する場合における用途の指定とその実行の確保方法

PRE活用の事例において、地方公共団体等は土地の用途の指定を行う。その指定の方法としては、①特定の用途に使用することを求めることと、②特定の用途に使用することの禁止の両方が行われることが普通である。

そして、このような用途の指定が実行されることを確保するため、土地売買契約又は貸借契約中に、用途指定に違反した場合の措置として、契約の解除、損害賠償及び／又は違約金の請求や土地所有権の取戻し（地方公共団体等が事業者に土地を売却する場合のみ）についての条項が含まれている。

賃貸借契約の場合であれば、その契約を解除することによって、事業者が土地を使用する権原が消滅する。これによって、地方公共団体等は、予定していない用途に土地が使用される状態を解消することができる。

他方、土地が売却される場合においては、売買契約を解除すれば土地所有権は売主たる地方公共団体等に復帰するが、仮に買主が第三者に土地を転売していた場合には、予定していない用途に土地が使用される状態を解消できない可能性もある。

このため、より直接的に、買主から売主たる地方公共団体等に所有権を復帰させる

ことができるように、買戻特約が付される事例が多い。収録した事例の中では、「【事例11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却」の売買契約書にその例がみられる<sup>6</sup>。

所有権を復帰させるための手段としては、買戻特約の他に、再売買予約を使用することもできる。「【事例5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業」がこの方法を採用している<sup>7</sup>。

ただ、土地が売却されるケースの全てで、買戻特約等が付されるわけではない。「【事例10】市原市 旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業」がその例である<sup>8</sup>。

なお、上記の【事例11】では、売主が、買戻権の行使に代えて「特別違約金」の請求をすることができるとの規定が売買契約書中に含まれている。この「特別違約金」の額は、買主たる事業者が、用途指定に違反した時点における土地の値上がりの額又は土地を転売することによって得た売買差益の額とされている。

<sup>6</sup> 「【事例8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却」と「【事例24】三豊市土地開発公社 仁尾マリーナ関連施設用地土地活用事業者募集」においても同様と思われるが、契約書を発見することができなかつたので、本稿には収録していない。「【事例15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却」と「【事例19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技」では、売買契約書中に買戻特約が含まれているが、資料整理上の都合により、本稿には収録していない。

<sup>7</sup> 買戻特約と再売買予約については、三吉卓也『公的不動産活用のために土地を売却する場合の買戻特約と再売買予約についての考察』「Research Memo（2017年7月）」（一般財団法人民間都市開発推進機構）

（<http://www.minto.or.jp/print/urbanstudy/research.html>）でより詳細に論じている。

<sup>8</sup> 「【事例18】竜王町 竜王町有地有効活用事業」も同様である。

## 2. 2 事業者に対して公共的な施設等の整備を求める例

事業者に対して、当該事業者が事業に使用する施設の整備の他に、公共的な施設等の整備を求める例がある。

【事例2】堺市 大浜北町市有地活用事業」においては、事業者に対して、物販・飲食機能を中心とした民間施設の建設・管理運営等（民間施設整備事業）と併せて、歩行者通路、連絡橋、周辺道路、緑地、公共下水道等の整備についての設計、施工、工事監理等（公共施設整備事業）を求めている。

次にみる【事例9】等のように、こうした施設整備を事業者の費用負担によって実施する事例が大多数であるが、【事例2】においては、公共施設整備事業の費用を、一定の上限の範囲内で市が負担するとしている。

このような方法は、一般的なPRE活用事業の事業者公募と、一般的な公共工事の発注とが一体化された方式であると理解することもできよう。

事業者の選定基準は次のようになっている。定量的事項と定性的事項が1対4の比重とされていて、このうち定量的事項においては、公共施設整備事業に関する市の費用負担額によって算定される得点と、民間施設整備事業のために事業者が賃借する土地の賃借料によって算定される得点が、1対1の比重で評価される。従って、事業者の評価にあたり公共施設整備事業に要する価格が有する比重は、全体の1割となって

いる。

【事例9】大津市 大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業」においては、事業者に対して、自らの提案に基づく施設（民間施設）の整備・運営と併せて、事業者の費用負担により、多目的広場等を整備してこれを市に寄附等することを求めている。

市は多目的広場等の整備費用を負担せず、事業者がこれを負担する。従って、整備費用の額の多寡は、事業者の選定基準には含まれない<sup>9</sup>。

【事例15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却」においては、街区内の道路と公共駐輪場を整備してこれらを市に帰属させること、駐車場とブレイロットを整備すること等を求めている。また、この事例に特徴的な点として、持続可能で一体感のあるまちづくりとなることを確保するために、隣接する土地の所有者と協議を行うことが求められている。

【事例19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技」においても、売却対象の土地内に、道路及び都市公園を整備してこれを市に帰属させることを求めている。また、この事例では、住民が使用する集会所を建設し、その敷地及び建物を、認可地縁団体に無償譲渡することを求めている。

この他、「【事例4】岡山市 岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業」において、事業者に対して歩行者用公共通路の整備を求めている

<sup>9</sup> 本事例では、事業者が整備・提供する多目的広場等の面積が、事業者選定にあたっての定量的評価の一要素とされている。

る。

### 2. 3 公共的な施設ではない施設について仕様の指定等を行う例

2. 2にみたように、公共的な施設の整備を事業者を求める例がいくつかあり、その際、程度に差はあっても、整備される施設の仕様についての指定が行われる。

このほか、公共的な施設ではない施設(例えば住宅)について、何らかの政策目的の実現のため、その仕様等を指定する例がある。

【事例19】では、事業者が建設する住宅について、敷地面積と床面積の最低限度と、共同住宅についての高さの限度を指定している。また、住宅の物理的な仕様ではなく、用法についての指定とでもいうべきものとして、地域防災の観点から、共同住宅を建てる場合には、3階以上の廊下等の共用部分を津波等一時避難場所とすることを管理規約(案)等に明記することを求めている。

【事例25】名古屋市上下水道局 名古屋市上下水道局用地貸付(一般競争入札方式)では、事業者が、市から津波避難ビルとしての指定を受けることができる建築物を整備することが求められている<sup>10</sup>。

【事例26】大阪市 もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開

発事業者募集」では、事業者が整備する施設は、市の災害時避難所に指定される。このため、施設内に災害用備蓄物資を格納できるスペースを確保することが求められる。なお、市と事業者は、避難所の指定と、備蓄物資の保管について定める協定を締結する。

2. 2と本項のどちらで扱うのが適切なのか迷うところではあるが、特定の機能を有する施設の整備と、これに関連して他の事業者との協議・調整等を求める例があり、これについても触れておく。

土地の売主又は貸主である地方公共団体がその後自ら使用する施設の整備を事業者を求める事例は散見される<sup>11</sup>。他方、土地の所有者である(又は所有者であった)地方公共団体が使用する施設ではなく、地方公共団体以外の者がある特定の目的のために使用する施設を整備することを事業者にも求め、かつ、その者との間で施設の使用に関して協議を行うことを求める例として、「【事例16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業」がある。

この事例では、これまで南部市場内で卸売店舗等を営業していた者のうち、新たな施設(にぎわい創出事業の事業者が整備する施設)への移転を機能する事業者(移転希望事業者)が営業を行うための店舗空間を確保することを求めている。そして、にぎわい創出事業の事業者と、移転希望事業者の間では期間5年の定期建物賃貸借契約が締結され、この契約は、移転希望事業者が希望した場合には原則更新がなされる

<sup>10</sup>この事例では、価格のみによる一般競争入札の方法で事業者を選定する。これまでは、公募型プロポーザル方式によって事業者を選定する事例を収集の対象とし、価格のみによる一般競争入札の方法を採用する事例は除外してきたが、本事例のようなものが存在することから、今後、視野をより広く取って事例を見ていくことを考えている。

<sup>11</sup>【事例17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業」が一例である。

ものとされる。賃料は、当初5年間は改定せず、その後は両当事者が協議するとされる。

また、この他に、にぎわい創出事業の事業者に対して、銀行の店舗空間の整備が求められている。事業者と銀行との間で定期建物賃貸借契約が締結され、賃料、賃貸借期間は両方で協議するとされる。

## 2.4 PREの活用に関して契約と許可（行政処分）の両方が存在する例

多くのPRE活用事例にあつては、土地に関する権原は、地方公共団体との間の契約（売買契約又は賃貸借契約）によって設定される。

他方、施設を公物に設置して、その公物の活用を行う場合には、公物の管理者が行う許可が、そのような施設の設置のための権原となる。例えば、都市公園の場合には、公園施設の設置・管理の許可（都市公園法第5条）、公園施設以外の施設を設置するための占用許可（同法第6条）がこれに当たる。この場合、許可が行われた後における公物の管理者と公物に施設を設置する者（事業者）との関係は、許可の内容（許可条件を含む）によって規律される。

ところで、PRE活用にあつては、地方公共団体等と事業者の権利義務について定める契約が締結されることが一般的である。このため、施設に公物を設置する事例では、契約と許可（行政処分）の両方が存在することになる。

「【事例14】吹田市 千里南公園パークカフェ整備事業」では、市が都市公園法第5条の許可を行うことに加え、市と事業者

の間で契約（基本協定書）の締結が予定されている<sup>12</sup>。その内容のうち特徴的なものをみていく<sup>13</sup>。

① 事業スケジュール、事業内容について定める条項がある。

第2条は、「乙<sup>14</sup>は、本事業の事業者募集で提案した事業提案に基づき、各関係機関等との協議及び甲<sup>15</sup>との協議を経て確定する事業（建設工事、施設運営等）を実施するものとする」、第4条は「乙は、事業の運営に必要な準備工事に着手する1か月前までに・・・工事工程及び工事内容を書面により甲へ提出し、甲の承諾を得るものとする」、第8条は「乙は、施設の工事・運営・維持管理を行うにあたり、第4条の工事着手日の10日前までに、都市公園法第5条に基づく公園施設設置許可及び管理許可を申請し、その許可を受けなければならない」としている。

PRE活用の一形態として公物に施設が設置される場合には、施設の内容やスケジュール等について確認するために、こうした条項が必要になると考えられる。

② 施設の設置許可を受けた事業者の義務について定めていると理解される条項がある。

<sup>12</sup> 『公的不動産（PRE）活用事例資料集（平成28年後半）』に収録した奈良県の「吉城園周辺地区保存管理・活用事業」も同様に、都市公園法上の許可と基本協定書の両方が存在する例である。

<sup>13</sup> 碓井光明「行政契約精義」信山社（2011）が、指定管理者の指定（行政処分）と、地方公共団体と指定管理者との間で締結される協定（契約）との関係について論じており（pp.177-185）、以下の記述はこれに示唆を受けたものである。

<sup>14</sup> 事業者を指す。

<sup>15</sup> 吹田市を指す。

第10条は、施設設置許可に基づいて乙が有する権利の移転について「乙は、本協定及び公園施設設置許可及び管理許可等に基づく権利義務の全部又は一部について、第三者に譲渡し、転貸し、又はその権利を担保に供することはできない」とする。

また、第13条は、「乙は、次に定める施設を設置することはできない」、第14条は「乙は、協定期間中に事業者が設置及び管理する施設において、次に定める行為を行い又は第三者に行わせることはできない」として、乙に対して禁止される事項を定める。

第18条は、「乙は、甲が指定する期日までに使用料を甲に支払うものとする」とし、第19条は「乙は、本事業において占用料が発生する場合は甲が指定する期日までに本市公園条例に定める占用料を甲に支払うものとする」として、使用料及び占用料の支払いについて定めている。

こうした事項の中には、契約の内容として定めなくとも、条例に定めがある事項<sup>16</sup>、又は許可に付される許可条件として定めれば足りる事項<sup>17</sup>があるとも思われ

<sup>16</sup> 使用料及び占用料の納付については、吹田市都市公園条例第19条以下が定めており、許可を受けた者がその権利の移転をすることができない点については、同条例第24条が定めている。

<sup>17</sup> 以下の資料の中には、道路の占用許可の許可条件として予定される事項が記されている。ここからは、道路の占用許可の場合、本文に挙げた条項の内容は、許可条件に記されるものと思われる。ただ、都市公園の場合の実例を発見することができなかったため、都市公園と道路とを同列に論じてよいかどうか、さらに検討する必要があるかもしれない。

<http://www.jehdra.go.jp/pdf/1338.pdf> (太陽光発電施設の占用許可の例)

<http://www.jehdra.go.jp/pdf/1394.pdf> (自転車駐

る。基本協定書に含めることによって、事業者の義務を一覧的に把握することができるようにしたということであろうか。

③ 違約金についての定めがある。第21条は、「乙は次の各号の一に該当する場合は、これに該当するごとに、次に定める算定式から算定した金額を違約金として甲が指定する期日までに甲へ支払う」とし、「(1) 甲の承諾なく、第3条に定める事業期間を越えて事業を行った場合」のほか、「(5) 甲の承諾なく、甲が指定する期日までに、第18条に定める使用料を甲に納入しなかった場合」とする。

(1) は、施設の設置許可の効力が消滅した後に発生する事態であり、許可に伴って形成される権利義務のいわば「外側」での処理が必要になるため、このような条項が設けられていると考えられる。

他方、(5) については、「使用料」の額及びその納付義務について条例に定めがあり、期限までに使用料を納付しなかった場合の措置についても条例に何らかの規定があるのではないかと想像される。従って、この条項の意味を正確に理解するためには、公園施設の設置許可に対する使用料に係る延滞金について定める市の条例<sup>18</sup>を見る必要があるが、基本協定書の文言だけを見ると、使用料の納付は、許可に伴って発生する義務というよりは、契約に基づいて発生する債務として理解されているような印象を受ける。

以上3点についてみたが、公物に施設を

車場の占用許可の例)

<sup>18</sup> これを発見することはできていない。

設置する形態のPRE活用の場合、普通財産の活用と異なって、許可条件と契約とに、どのように規定を振り分けるのが適切なのかについての検討が必要であることを示しているように思われる。

## 2. 5 特定の施設の誘致政策の一環として行われることを明示している例

ある場所に、特定の用途の施設を立地させることは、PRE活用の動機として多くの事例にみられる。そうした事例の中には、施設を誘致するための支援策(賃料の減免、補助金の交付等)が行われるものがあり、本稿に収録した事例では、「【事例22】高槻市 元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集」と「【事例23】桜井市 桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業」が、ホテル誘致政策の一環としてPRE活用を行うことを明確に示し、かつ、いくつかの支援策の適用対象となりうることを明記している。

前者の場合は、高槻市において、①固定資産税及び都市計画税に相当する額の奨励金を5年間支給、②ホテルの調理室から配膳される飲食物の提供を受けることができる会議室等を設けた場合に、ホテルの新設に要した建築費用の10分の1の奨励金を支給するという制度が設けられており、事業者の公募にあたり、このような制度の対象となる可能性があることが案内されている。

後者の場合は、桜井市において、①固定資産税及び都市計画税に相当する額の奨励金を10年間支給、②上水道料金の半額に相当する額の奨励金を5年間支給、③一定

の条件を満たす新規雇用について1人あたり10万円の奨励金を支給するという制度が設けられており、これらの制度の適用対象となりうるものが、募集要項に記載されている。

## 3. 事例資料

本稿には、次の26事例の資料(抜粋)を収録している。

【事例1】吹田市 北大阪健康医療都市(健康都)2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業(平成29年1月公募開始、6月事業者決定)

【事例2】堺市 大浜北町市有地活用事業(平成29年1月公募開始、5月事業者決定)

【事例3】京都市 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」の活用(平成29年1月公募開始)

【事例4】岡山市 岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業(平成29年1月事業者決定)

【事例5】岡山市 旧後楽館中・高(天神校舎)跡地活用事業(平成29年1月公募開始、5月事業者決定)

【事例6】金武町 ギンバル温泉施設運営(平成29年1月公募開始)

【事例7】京都市 旧伏見桃山城キャスルランド第3駐車場の活用(平成29年1月公募開始)

【事例8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却(平成29年2月事業者決定)

【事例9】大津市 大津びわこ競輪場跡地

- 公募提案型貸付事業（平成29年2月公募開始）
- 【事例10】市原市 旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業（平成29年2月公募開始、4月事業者決定）
- 【事例11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却（平成29年2月公募開始）
- 【事例12】岡山市 さくら住座併設施設整備運営（平成29年3月公募開始）
- 【事例13】京都市 元白川小学校（元粟田小学校）跡地活用（平成29年3月公募開始）
- 【事例14】吹田市 千里南公園パークカフェ整備事業（平成29年3月公募開始、5月事業者決定）
- 【事例15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却（平成29年3月事業者決定）
- 【事例16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業（平成29年3月事業者決定）
- 【事例17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業（平成29年4月公募開始）
- 【事例18】竜王町 竜王町有地有効活用事業（平成29年4月公募開始）
- 【事例19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技（平成29年5月公募開始）
- 【事例20】横浜市 二段階一般競争入札（旧横浜市青少年交流センター）（平成29年5月公募開始）
- 【事例21】大阪府 りんくう公園予定地（空港連絡道路南側）開発運営事業者募集（平成29年5月公募開始）
- 【事例22】高槻市 元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集（平成29年5月公募開始）
- 【事例23】桜井市 桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業（平成29年6月公募開始）
- 【事例24】三豊市土地開発公社 仁尾マリーナ関連施設用地土地活用事業者募集（平成29年6月公募開始）
- 【事例25】名古屋市上下水道局 名古屋市上下水道局用地貸付（一般競争入札方式）（津波避難ビル等整備を条件とするもの）（平成29年6月公募開始）
- 【事例26】大阪市 もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集（平成29年6月公募開始）

以下には、土地の従前の用途と従後の用途、土地等に関する権原の移転・設定等の観点からこれらの事例の概略を整理したものを掲載した。

【事例1】吹田市 北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業（平成29年1月公募開始、6月事業者決定）	
従前の用途 <sup>19</sup>	操車場
従後の用途 <sup>20</sup>	高齢者向け住宅
土地等に関する権原の移転・設定	定期借地権設定（50年間）

<sup>19</sup> 従前の用途を公表資料から十分に把握することができないものについては「不詳」と表記している。

<sup>20</sup> 複数ある場合において、一部のみを記載しているものがある。



【事例2】堺市 大浜北町市有地活用事業（平成29年1月公募開始、5月事業者決定）	
従前の用途	不詳
従後の用途	物販・飲食機能を中心とした施設
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権設定（20年以上50年未満）
その他	事業者に対して、歩行者通路、連絡橋、周辺道路、緑地、公共下水道の整備等を求める。整備費用は一定の額の範囲内で市が負担する。

【事例3】京都市 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」の活用（平成29年1月公募開始）	
従前の用途	中央卸売市場
従後の用途	京都市中央市場及び商店街と連携した賑わいを創出する施設
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権設定（10年以上60年以内）

【事例4】岡山市 岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業（平成29年1月事業者決定）	
従前の用途	操車場
従後の用途	「医療」「福祉」「情報」「賑い」「癒し」等の機能を有する施設
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権設定（20年以上55年未満）
その他	事業者に対して、歩行者用公共通路の整備を求める。

【事例5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業（平成29年1月公募開始、5月事業者決定）	
従前の用途	学校
従後の用途	事業者が提案する施設
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者に所有権移転
その他	用途指定を担保するため再売買予約が行われる。

【事例6】金武町 ギンバル温泉施設運営（平成29年1月公募開始）	
従前の用途	訓練場
従後の用途	温浴施設
土地等に関する 権原の移転・設定	賃貸借（期間は事業者の提案による）

【事例7】京都市 旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用（平成29年1月公募開始）	
従前の用途	駐車場（私有地）及び運動公園（市有地）

従後の用途	スポーツ施設
土地等に関する 権原の移転・設定	私有地については、市が賃借した土地を事業者に賃貸。運動公園については施設の設置許可 <sup>21</sup> 。

【事例 8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却（平成 29 年 2 月事業者決定）

従前の用途	下水処理場等
従後の用途	事業者が提案する施設
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者にも所有権を移転
その他	用途指定を担保するため買戻特約が付されていると思われる。

【事例 9】大津市 大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業（平成 29 年 2 月公募開始）

従前の用途	競輪場
従後の用途	事業者が提案する施設及び多目的広場等
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権を設定（期間は 20 年を基本として事業者の提案による）
その他	事業者に対して、既存施設の解体撤去及び多目的広場等の整備を求める。

【事例 10】市原市 旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業（平成 29 年 2 月公募開始、4 月事業者決定）

従前の用途	店舗
従後の用途	集合住宅を核とし、子育て支援施設、社会福祉施設、教育文化施設、医療施設、商業施設等を併設
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者にも所有権を移転
その他	用途指定を担保するための買戻特約等は付されていない。

【事例 11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却（平成 29 年 2 月公募開始）

従前の用途	展示会場用地
従後の用途	私的な空間となる住宅地でない用途
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者にも所有権を移転
その他	用途指定を担保するための買戻特約が付されるが、道の選択により、買戻に代えて特別違約金の請求も可能。

【事例 12】岡山市 さくら住座併設施設整備運営（平成 29 年 3 月公募開始）

従前の用途	公営住宅
従後の用途	高齢者支援施設等

<sup>21</sup> このようになると思われるが、契約及び許可の内容に関する資料を発見することができなかったため、正確ではない可能性がある。

土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権を設定（事業用の場合は10年以上50年未満、一般の場合 は50年）
---------------------	---

【事例13】京都市 元白川小学校（元栗田小学校）跡地活用（平成29年3月公募開始）	
従前の用途	学校
従後の用途	「賑わいと文化交流が生まれる施設」（自治会活動用の屋内・屋外スペース、倉庫スペース等の整備が求められている）
土地等に関する 権原の移転・設定	土地について定期借地権を設定（10年以上60年以内）。建物は無償譲渡。

【事例14】吹田市 千里南公園パークカフェ整備事業（平成29年3月公募開始、5月事業者決定）	
従前の用途	都市公園
従後の用途	都市公園（公園施設の設置・管理許可を受けてパークカフェを整備）
土地等に関する 権原の移転・設定	都市公園法第5条に基づく公園施設の設置・管理の許可

【事例15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却（平成29年3月事業者決定）	
従前の用途	市営住宅
従後の用途	「健康」と「食文化」のまちづくりコンセプトを考慮した施設
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者にも所有権を移転
その他	用途指定を担保するために10年間の買戻特約が付される。事業者に対して、街区内の道路と公共駐輪場を整備してこれらを市に帰属させること、駐車場とプレイロットを整備すること等に加え、持続可能で一体感のあるまちづくりとなることを確保するために隣接する土地の所有者と協議を行うことが求められる。

【事例16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業（平成29年3月事業者決定）	
従前の用途	中央卸売市場
従後の用途	食を中心としたにぎわいの創出を目的とした施設
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権を設定（20年）
その他	南部市場内で卸売店舗等を営業していた者のうち、新たな施設（にぎわい創出事業の事業者が整備する施設）への移転を機能する事業者（移転希望事業者）が営業を行うための店舗空間を確保することが求められる。この他に、銀行の店舗空間の整備が求められる。

【事例17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業（平成29年4月公募開始）	
従前の用途	県合同庁舎

従後の用途	県合同庁舎と民間施設の複合施設
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権を設定（30年）。
その他	建物のうち県が使用する部分については、事業者と県との間で定期建物賃貸借契約。

【事例18】 竜王町 竜王町有地有効活用事業（平成29年4月公募開始）	
従前の用途	不詳
従後の用途	事業者が提案（町が希望する業種：製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業）
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者に所有権を移転
その他	用途指定を担保するための買戻特約等は付されていない。

【事例19】 尼崎市 尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競技（平成29年5月公募開始）	
従前の用途	学校
従後の用途	住宅、都市公園等
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者に所有権を移転
その他	用途指定を担保するために10年間の買戻特約が付される。事業者に対して、対象となる土地内に道路と都市公園を整備してこれらを市に帰属させること、集会場を建設してこれを自治会住民で組織する認可地縁団体に無償譲渡すること等が求められる。また、事業者が整備する住宅について、敷地面積及び床面積について最低限度が指定されるほか、住宅が共同住宅である場合においては、その共用部分を津波等一時避難場所とすることを管理規約（案）に明記することが求められている。

【事例20】 横浜市 二段階一般競争入札（旧横浜市青少年交流センター）（平成29年5月公募開始）	
従前の用途	青少年交流センター
従後の用途	事業者の提案による。1階に地域に開かれたカフェスペースを設置することが求められている。
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権を設定（32年）。建物は市が定める価格で譲渡。
その他	定期借地権の設定期間が終了する時点で、建物を除却することが事業者にも求められている。

【事例21】 大阪府 りんくう公園予定地（空港連絡道路南側）開発運営事業者募集（平成29年5月公募開始）	
従前の用途	公園予定地
従後の用途	公園的利用及び集客施設等
土地等に関する	定期借地権を設定（30年）

権原の移転・設定	
その他	定期借地権の設定範囲外の土地（護岸敷部）についても、定期借地権の設定範囲と一体的整備の上、維持管理を行うことが事業者に求められている。

【事例 2 2】高槻市 元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集（平成 2 9 年 5 月公募開始）	
従前の用途	自転車駐輪場等
従後の用途	ホテル
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権を設定（30年以上）
その他	条例に基づき、固定資産税及び都市計画税に相当する額の「ホテル誘致等奨励金」、ホテルの調理室から配膳され飲食をすることができる会議室等の設置について「会議施設等設置奨励金」が事業者に給付される。

【事例 2 3】桜井市 桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業（平成 2 9 年 6 月公募開始）	
従前の用途	駐車場
従後の用途	ホテル
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権を設定（30年）
その他	賃貸料は、契約期間の開始時期から 11 年間は無償。条例に基づき、固定資産税及び都市計画税に相当する額の「ホテル等立地奨励金」、上水道料金の半額に相当する額の「上水道奨励金」等が事業者に給付される。

【事例 2 4】三豊市土地開発公社 仁尾マリーナ関連施設用地土地活用事業者募集（平成 2 9 年 6 月公募開始）	
従前の用途	不詳
従後の用途	事業者が提案する用途
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者に所有権を移転
その他	10年間の買戻特約が付される。事業者には、隣接する市有地を併せて購入することが求められている。

【事例 2 5】名古屋市上下水道局 名古屋市上下水道局用地貸付（一般競争入札方式）（津波避難ビル等整備を条件とするもの）（平成 2 9 年 6 月公募開始）	
従前の用途	災害用機材倉庫等敷地
従後の用途	津波避難ビルとしての指定を受ける建築物
土地等に関する 権原の移転・設定	定期借地権を設定（45年）
その他	事業者には、市から津波避難ビルとしての指定を受けることができる建築物の整備と、雨水流出抑制対策としての貯留浸透施設の整備が求められている。

	事業者の選定は、価格のみによる一般競争入札によって行われる。
--	--------------------------------

【事例26】大阪市 もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集（平成29年6月公募開始）	
従前の用途	宿所等
従後の用途	住居以外の業務商業系施設
土地等に関する 権原の移転・設定	事業者に所有権を移転
その他	10年間の買戻特約が付される。 事業者が整備する施設は、市の災害時避難所に指定され、災害時には避難所として使用される。また、施設内に災害用備蓄物資を格納できるスペースを確保することが求められる。市と事業者は、これらのことについて定める「災害時における避難所等施設の使用に関する協定」を締結する。

<資料>

【事例1】吹田市 北大阪健康医療都市(健康・福祉のまちづくりを進めることとし、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構から購入した土地において、定期借地権の設定を受けて高齢者向け住宅を整備・運営する事業者を公募した。

1. 概要

吹田市は、吹田操車場跡地において健康・福祉のまちづくりを進めることとし、独立行政法人鉄道建設・運輸施設整備支援機構から購入した土地において、定期借地権の設定を受けて高齢者向け住宅を整備・運営する事業者を公募した。

土地は、大阪府吹田市岸部新町6番及び7番に所在し、面積は4,172㎡である。

2. 公募の経緯

【平成26年度】

- ・「健康・医療のまちづくり」基本方針策定(平成26年5月)
- ・「吹田操車場跡地まちづくり実行計画」<sup>22</sup>策定(平成27年3月)

【平成27年度】

- ・本件公募の対象土地を購入(平成27年10月)<sup>23</sup>
- ・「健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針」<sup>24</sup>策定(平成27年12月)
- ・事業者公募(平成28年3月)

<sup>22</sup>

<http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0106/4451/2015331193151.pdf>

<sup>23</sup> <https://kento.osaka.jp/area/green2/>

<sup>24</sup>

<http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0133/7269/sankou1.pdf>

【平成28年度】

- ・事業者再公募(平成29年1月)<sup>25</sup>

【平成29年度】

- ・事業者決定(平成29年6月)<sup>26</sup>

3. 公募に至る過程で公表された資料

○「吹田操車場跡地まちづくり実行計画(平成27年3月 吹田市)」

第2章 吹田操車場跡地の経過と現状

1. 吹田操車場跡地の経過

(1) まちづくり用地

本市と摂津市の両市にまたがる吹田操車場は、昭和59年(1984年)にその役割を終え、跡地の有効利用が求められてきました。昭和62年(1987年)には旧国鉄が分割・民営化され、その長期債務償還を処理する一環として、梅田貨物駅機能を吹田操車場跡地に全面移転する計画が示されました。(略)

(2) ~ (8) (略)

(9) 健康・医療のまちづくり基本方針を策定

本市では、平成26年(2014年)5月、国立循環器病研究センターの吹田操車場跡地への移転決定を踏まえ、同センターが所在するという同地の特性を最大限に活かしたまちづくりを推進すべく、吹田市健康・医療のまちづくり基本方針を策定しました。(略)

(10) 平成30年度を見据えた実行計画

<sup>25</sup>

[http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-kenkoiryo/chiikiiryo/\\_83758.html](http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-kenkoiryo/chiikiiryo/_83758.html)

<sup>26</sup>

[http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-kenkoiryo/chiikiiryo/\\_86390.html](http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/div-kenkoiryo/chiikiiryo/_86390.html)

の策定

本市では、吹田操車場跡地のまちづくりを平成21年（2009年）3月に策定した東部拠点のまちづくり計画や東部拠点環境まちづくり計画を踏まえ、進めているところです。

一方、平成25年（2013年）6月の国立循環器病研究センターの吹田操車場跡地への移転決定、市立吹田市民病院の同地への移転、正雀下水処理場に係る同センターと共同研究等を行う医療クラスター用地としての土地活用等、各事業が具体的に進捗し始めるなど、一部状況の変化等があります。

これらを踏まえ、本市として、まちづくりの状況について一定の整理を行い、平成30年度（2018年度）の各施設のオープンに向けての方向性を示す必要があることから、今般、吹田操車場跡地まちづくり実行計画を策定したところであり、今後は、本計画を基本とし、これまで策定してきた各種計画や構想等も踏まえつつ、まちづくりを推進していくものです。

## 2. 吹田操車場跡地まちづくりの現状

(1)～(5) (略)

(6) 緑のふれあい交流創生ゾーン2（2街区）

緑のふれあい交流創生ゾーン2は、JR貨物と鉄道・運輸機構が土地を所有する街区となっています。

東側の鉄道・運輸機構所有地については、吹田操車場跡地のまちづくりに資する土地となることを考慮し、本市に対し土地の買取りについての照会が行われ、本市は、平成26年（2014年）5月

に示された「健康・医療のまちづくり基本方針」に沿った土地利用を進める観点から、購入意向がある旨を回答し、用地の取得に向けた協議・調整を行っています。(略)

## 3. 吹田操車場跡地まちづくりの今後の方向性

(略)

### (1) まちづくりのコンセプト

#### ア 健康・医療

(略)

・鉄道・運輸機構が所有する緑のふれあい交流創生ゾーン2（2街区）東側の土地については、健康・医療のまちづくりを推進する観点から、在宅医療や福祉関係の事業と一体となった高齢者向けの複合居住施設とすることを軸に検討します。

## 4. 公募に当たって公表された資料

○「北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業者募集要項（平成29年1月 大阪府吹田市）」<sup>27</sup>

### 第1 事業概要

#### 1 名称

北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業（以下「本事業」という。）

#### 2 趣旨

吹田市（以下「本市」という。）では、北

<sup>27</sup>

<http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0133/7267/1161222131110.pdf>



大阪健康医療都市（健都）における、平成30年度（2018年度）を目途とした国立循環器病研究センターや市立吹田市民病院の移転建替を控え、吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針（平成26年（2014年）5月）、吹田操車場跡地まちづくり実行計画（平成27年（2015年）3月）等の各種計画等に基づき、健康・医療のまちづくりを進めている。今後、本市においても高齢化が急速に進むことが想定される中で、さらに「健康・医療のまちづくり」を強力に推し進め、居住する人の健康寿命が延伸し、生きがいを持ちながら、安心して生活できる住宅の整備を進めるために、「健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針」（平成27年（2015年）12月）（【参考資料1】参照）を策定した。

このような状況を踏まえ、本募集要項等に基づき、本事業の遂行のために優れた企画力と実行力を有し、安定かつ継続した事業運営を行う事業者から、北大阪健康医療都市（健都）2街区高齢者向けウェルネス住宅（以下「本住宅」という。）の設計・建設・運営等についての優れた提案を求める。

### 3 事業手法

北大阪健康医療都市（健都）2街区の本市所有地（以下「事業用地」という。）に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権を設定し、事業者は、事業用地を借り受け、本住宅の設計・建設・運営等を行う。

## 第2 事業用地の貸付条件等

### 1 事業用地の貸付条件

#### (1) 貸付方法

本市は、事業者との間に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める

定期借地権設定契約を公正証書により締結し、事業用地を貸し付ける。

#### (2) 貸付期間

貸付期間は、50年とし、本住宅の運営期間に埋蔵文化財調査、建設工事期間及び貸付期間満了に伴う建築物等の収去期間を含み、建築物の設計等、事業者が建設工事の準備を行う期間を含まないものとする。

#### (3) 貸付料

##### ア 貸付料の額

年額9,926,980円（月額827,248円）とする。

なお、固定資産税の評価替年度ごとに、次の方法により改定するものとする。

改定貸付料年額＝496,349,000円×（当該年度固定資産税評価額相当額／前回評価替時固定資産税評価額相当額）×1000分の20

##### イ 貸付料の支払い

事業者は、本市が定める方法により、貸付料を本市に支払うこととする。詳細については、本市と協議のうえ決定する。

## 第3 本住宅に求められる機能

事業の提案に当たっては、次の1から3までを踏まえるとともに、「【別添資料1】事業者選定評価表」を参照のうえ、本事業の趣旨に沿ったものとする。

なお、各機能に資する先駆的な取組や独自の取組等について、積極的に提案すること。

### 1 北大阪健康医療都市（健都）のまちづくりに関する各種計画等

(1) 吹田操車場跡地まちづくり全体構想（平成19年（2007年）6月）

(2) 東部拠点のまちづくり計画（平成2

- 1年（2009年）3月）
- （3）東部拠点環境まちづくり計画（平成21年（2009年）3月）
- （4）吹田市「健康・医療のまちづくり」基本方針（平成26年（2014年）5月）
- （5）吹田操車場跡地まちづくり実行計画（平成27年（2015年）3月）
- （6）吹田操車場跡地地区低炭素まちづくり計画（平成27年（2015年）3月）
- （7）イノベーションパーク（仮称）利用基本計画（平成27年（2015年）3月）
- （8）北大阪健康医療都市を中心とした健康・医療のまちづくりに関する考え方について中間報告（平成27年（2015年）8月関係者合意）
- （9）健都2街区高齢者向けウェルネス住宅整備方針（平成27年（2015年）12月）

## 2 本住宅の基本的な考え方

本住宅は、居住する全ての人が、できる限り健康の保持・増進に努め、生きがいを持ち、自分らしく、安心安全で豊かな生活を送ることができるという基本的な考え方をプラットフォームに据え、

- （1）生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能
- （2）地域包括ケアシステム機能
- （3）北大阪健康医療都市（健都）内外の関係機関等との連携による付加価値機能という三つの特徴を持つ住宅環境のモデルケースとして、その整備を目指す。

## 3 本住宅の特徴

- （1）生活習慣病予防や介護予防を特に意識したウェルネス機能

自立層から要介護者まで、様々なライフスタイル・状態像の者が、健やかに安心して暮らせる住宅環境の整備を行う。住宅機能については、国立循環器病研究センター及び市立吹田市民病院の医学的知見等を得ながら、

- ・生活習慣病予防、介護予防の観点を重視した建物内施設・設備の導入を推進するとともに、
- ・様々なサービス提供や支援を組み合わせることによって、より効果的に日常生活の中で健康寿命の延伸の実践等を行うことができる環境の形成を目指す。

### （2）地域包括ケアシステム機能

多様なサービス事業所を配置し、本住宅の居住者に対し、通い・訪問・泊まりといった様々なサービス形態により、介護を中心に看護や予防、薬剤管理といった様々なサービスを、オーダーメイドで組み合わせる等、居住者の自立を支援し、社会参加につながるようなサービスの提供を目指す。

### （3）北大阪健康医療都市（健都）内外の関係機関等との連携による付加価値機能

国立循環器病研究センターをはじめとする北大阪健康医療都市（健都）の各事業主体との円滑な連携を模索し、本住宅はもとより、まち全体の付加価値を高める機能の導入を目指す。

## 第4～第6（略）

## 第7 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

（1）（2）（略）

（3）事業全体

（略）事業者選定会議において、事業計画・機能等の提案と賃料等の提案の面か

らの評価を行い、提案評価点（200点）と価格評価点（100点）の合計（総合評価点）を基に、最優秀提案者と優秀提案者を選定する。

ア 評価項目と配点<sup>28</sup>

	評価項目		配点 (うち自由提案項目)	計
提案評価点	事業計画	事業コンセプト	15点(0点)	46点
		資金・収支計画	15点(0点)	
		スケジュール	3点(0点)	
		事業実施体制	13点(0点)	
	ウェルネス機能	住宅機能	20点(3点)	154点
		健康増進機能	23点(3点)	
		生活支援機能	31点(3点)	
		「生涯活躍のまち」(健都版CCRC)を实践する機能	9点(4点)	
	地域包括ケアシステム機能		39点(6点)	
	連携による付加価値機能		8点(3点)	
	その他	環境	12点(12点)	
		安心安全	6点(0点)	
		景観	6点(0点)	
価格評価点 <sup>29</sup>	賃料等		100点	
総合評価点			300点	

以下(略)

<sup>28</sup> 各項目の評価の詳細は、「北大阪健康医療都市(健都)2街区 高齢者向けウェルネス住宅整備・運営事業 事業者選定評価表」(<http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0133/7273/1161215143311.pdf>) (以下「評価表」という。)参照。

<sup>29</sup> 本評価項目における「価格評価点」は、事業者が市に対して支払う賃料の額を評価の対象とするのではなく、高齢者住宅の入居者が事業者に対して支払う賃料等の額を評価の対象としている。詳しくは評価表参照。

○「定期借地権設契約書（案）」<sup>30</sup>

（存続期間）

第2条 本件借地権の存続期間は、平成●●年●●月●●日から平成●●年●●月●●日までの50年間とする。

（用途指定）

第3条 乙は、本件借地権の存続期間中、基本協定書に定める事業の用に供する建物（以下「本件建物」という。）の所有を目的として、本件土地を使用しなければならない。

2 乙は、建築基準法その他の法令等を遵守して本件建物を築造し、本件借地権の存続期間中、本件建物を良好な状態に維持しなければならない。

3 乙は本件建物を下記の用途に使用又は下記の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。

（1）風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途

（2）騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途

（建物の賃貸借等）

第14条 乙は、本件建物の全部又は一部を第三者へ賃貸する場合は、事前に書面により甲の承諾を得るものとし、その第三者（以下「建物賃借人」という。）と乙とが締結する建物賃借契約（以下「建物賃借契約」という。）において、法第39条の規

定により、第2条の存続期間満了時に当該建物賃借契約が終了する旨の特約を書面に定めなければならない。

2 乙は以下の団体等に譲渡、賃貸、転貸等することはできないものとする。

（1）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条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。

（2）法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。

（3）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。

3 乙は、建物賃借契約において法第35条の効果を生じさせないために、契約期間満了の1年前までに、契約期間満了により建物が取り壊される旨を、建物賃借人に通知しなければならない。

4 甲は、本件借地権の存続期間満了の1年前までに、建物賃借人に対し、本件借地権の存続期間満了時に本件土地の明け渡しを受けることとなる旨を通知することができるものとし、乙は、これに異議を述べないものとする。

（契約の解除）

第23条 次の各号の一に掲げる事由が乙に存する場合において、甲が相当の期間を定めて当該事由に係る義務の履行を乙に対し催告したにもかかわらず、乙がその期間内に当該義務を履行しないときは、甲は、この契約を解除することができる。

（1）第3条の指定用途の規定に違反した

<sup>30</sup>

<http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0138/5223/116122115537.pdf>

とき。

(2)、(3) (略)

(4) 第14条の建物の賃貸借等の規定に違反したとき。

(5)～(8) (略)

2、3 (略)

## 5. 公募結果

パナホームグループが優先交渉権者に選定された。

【事例2】堺市 大浜北町市有地活用事業  
(平成29年1月公募開始、5月事業者決定)

## 1. 概要

堺市は、臨海部及び中心市街地の更なる活性化を図るため、市有地に定期借地権の設定を受けて民間施設の整備・運営を行うとともに、民間施設の整備に併せて公共施設整備等を行う事業者を公募した。

土地は、堺市堺区大浜北町3丁1番ほかに所在し、面積は約1.7haである<sup>31</sup>。

## 2. 公募の経緯

### 【平成24年度】

- ・事業者公募(平成24年8月)<sup>32</sup>
- ・事業者決定(平成25年2月)

### 【平成26年度】

- ・事業者辞退(平成26年4月)<sup>33</sup>

### 【平成28年度】

- ・事業者再公募(平成29年1月)<sup>34</sup>

### 【平成29年度】

- ・事業者決定(平成29年5月)<sup>35</sup>

<sup>31</sup>

<http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/rinkaitoshi/kyukoshuhen/index.html>には、当該土地を含む地域の歴史が述べられているが、市有地になった経緯を発見することはできなかった。

<sup>32</sup>

[http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/koho/hodo/hodoteikyoshiryo/kakohodo/teikyoshiryo\\_h25/teikyoshiryo\\_h2503/0327\\_03.files/0327\\_03.pdf](http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/koho/hodo/hodoteikyoshiryo/kakohodo/teikyoshiryo_h25/teikyoshiryo_h2503/0327_03.files/0327_03.pdf)

<sup>33</sup>

[http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/koho/hodo/hodoteikyoshiryo/kakohodo/teikyoshiryo\\_h26/teikyoshiryo\\_h2604/0417\\_01.files/0417\\_01.pdf](http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/koho/hodo/hodoteikyoshiryo/kakohodo/teikyoshiryo_h26/teikyoshiryo_h2604/0417_01.files/0417_01.pdf)

<sup>34</sup>

[https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita\\_jigyoo/ohama\\_bosyuuyoukou.html](https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita_jigyoo/ohama_bosyuuyoukou.html)

<sup>35</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「大浜北町市有地活用事業募集要項(平成29年1月 堺市)」<sup>36</sup>

はじめに

### (1) 大浜北町市有地活用事業の背景と目的

(略)堺市(以下「市」という。)が大浜北町に所有する市有地(以下「大浜北町市有地」という。)は、南海本線堺駅の徒歩圏に位置し、周辺には中世の時代以降国際交易の拠点として栄えた堺旧港、現地現存する日本最古の木造洋式の旧堺燈台、多様な歴史・文化資源を有する大浜公園に隣接し、平成27年3月に開業した「さかい利晶の杜」にも近接する立地条件や水域やみなどとしての利活用が可能なポテンシャルを有しています。

平成24年7月に策定した「堺臨海部再生・創造ビジョン」では、大浜北町市有地を含む堺旧港地区について、地区の活性化コンセプトを「都心での海辺文化・賑わいの再興」と位置づけ、親水空間等の確保、商業機能の導入などの活性化方策を講じていくこととしております。

また、この大浜北町市有地活用事業は、平成27年3月27日に内閣総理大臣認定を受けている「堺市中心市街地活性化基本計画」において、都心部の西の玄関口に位置する堺駅周辺地域の活性化に寄

[https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita\\_jigyoo/senteikatei.html](https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita_jigyoo/senteikatei.html)

<sup>36</sup>

[http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita\\_jigyoo/ohama\\_bosyuuyoukou.files/boosyuuyoukou\\_2127.pdf](http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita_jigyoo/ohama_bosyuuyoukou.files/boosyuuyoukou_2127.pdf)

与する事業として位置付けています。

これらを踏まえ、大浜北町市有地を有効に活用することにより、臨海部及び中心市街地の更なる活性化につなげていきます。

(2) (略)

## 第1 事業内容に関する事項

### 1 事業名称

大浜北町市有地活用事業

### 2 事業用地の概要

#### (1) 事業用地の構成

本事業を実施する事業用地（以下「事業用地」という。）は、施設用地A、施設用地B、市道区域及び国道26号附属階段区域の4つの用地・区域で構成されています。

#### (2) 事業用地の概要

所在地

堺市堺区大浜北町3丁1番

〃 3丁53番1

〃 3丁54番1

〃 4丁1番1

事業用地

事業用地全体：約1.7ha

#### 【内訳】

施設用地A：約11,200.43㎡

施設用地B：約2,200.13㎡

市道区域：約3,500㎡

国道26号附属階段区域：約20㎡

(別紙3「事業用地の概要」参照)

### 3 実施事業の内容及び条件

#### (1) 大浜北町市有地活用事業の基本方針

##### ① 活性化コンセプト

市では、臨海部全体を対象に「堺臨海部再生・創造ビジョン」を平成24年度に策定し、堺旧港地区について、『都心での

海辺文化・賑わいの再興』を活性化コンセプトとしています。これを受けて、市有地活用事業におけるコンセプトを以下のとおり設定します。

#### 堺旧港における海辺文化・賑わいの再興

周辺に堺旧港や旧堺燈台等の歴史・文化資源を有する大浜北町市有地において、「歴史・文化を活かした堺旧港における海辺の魅力的な交流空間の形成」を図る。

##### ② 大浜北町市有地活用事業の基本方針

上記のコンセプトを踏まえ、大浜北町市有地活用事業の基本方針（以下「基本方針」という。）を以下のとおり設定します。

#### 【交流】

歴史・文化資源が豊富な堺旧港に隣接している特性を活かし、多くの市民・来訪者が海辺で憩い、海を眺めることができる非日常的な交流空間を創出する。

#### 【賑わい】

都心地域内での海辺の立地特性を活かし、民間事業者による商業機能を導入することで、魅力的な賑わい空間を創出する。

#### 【観光ネットワーク】

さかい利晶の杜、百舌鳥・古市古墳群等の観光資源との連携を図り、堺旧港、旧堺燈台等の歴史・文化資源と一体となった海辺の観光拠点を形成する。

#### 【回遊性】

大浜北町市有地周辺の回遊性を高め、市民・来訪者の誰もが海を眺めな

がら、快適で安全に散策できるパブリックアクセスの充実を図る。

#### 【地域活性化】

周辺商店街等と連携を図るなど、地域活性化に寄与する取り組みを行う。

#### (2) 実施事業の内容

本公募型プロポーザルにより選定された民間事業者（以下「事業者」という。）は、本事業に必要な公共施設整備及び関連工事を行う事業（以下「公共施設整備事業」という。）を実施するとともに、市から事業用地のうち必要な区域を借地した上で、事業者が基本方針に即した必要な施設を整備・管理運営する事業（以下「民間施設整備事業」という。）を実施します。

なお、公共施設整備事業及び民間施設整備事業は、次に示すとおりです。

#### ①公共施設整備事業（別紙5「公共施設配置図」参照）

事業用地において、以下の項目に関する事前調査、設計、施工及び工事監理を行うこと。なお、必要となる費用は市が定める上限額の範囲内で負担します。

ア 歩行者通路の整備

イ 連絡橋の整備

ウ 周辺道路の整備

エ 緑地の整備

オ その他関連基盤整備等

(ア) 既存構造物の撤去

(イ) 国道26号附属階段の改良工事

(ウ) 公共下水道整備

#### ②民間施設整備事業

施設用地A及び施設用地Bのうち必要な区域において、基本方針に即した物販・飲食機能を中心とした民間施設に関

する事前調査、設計、建設及び管理運営を、事業者の費用負担により行うこと。

なお、禁止する用途は以下のとおりです。

（「禁止する用途」(略)）

#### (3) 計画の前提条件

事業者は、本事業の計画にあたり、その前提となる次のア〜ウに示す条件をすべて満たすこととします。

#### ア 関係法令の遵守

・本事業において実施する施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令を遵守した計画とすること。

#### イ 本事業の実施に必要な許認可等に関する条件

・本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（開発協議が必要な場合は同協議を含む）については、事業者の責任と費用により、関係機関と協議した上で実施すること。

・提案に、堺旧港の護岸や水域を活用する場合は、事業者の責任と費用により、関係機関等と協議すること。なお、市は、事業者が行う関係機関等との協議に協力するものとします。

#### ウ 計画全体に関する条件

(ア) 基本方針の具現化

・単なる物販・飲食施設を中心とした事業ではなく、基本方針を具体化した事業を実施すること。

(イ) 安全性の確保

・集客拠点として、平常時の防犯性及び津波発生時の避難経路の確保など災害時・非常時の安全性を十分に確保すること。なお、市が定める「津波避難ビル」に適合する場合には、指定への同意をお願いする場合があります。



(ウ) 親水性・快適性への配慮

・海を眺めながら「気軽に利用できる」「歩いて楽しめる」「のんびり時間をすごせる」等、市民・来訪者すべての人が海を感じながら施設を利用し、多様な交流が行えるよう配慮すること。

(エ) 景観への配慮

・事業用地の立地特性を踏まえ、夜間も含む様々な時間帯において、海、大浜公園、周辺道路（国道26号、府道堺港線、フェニックス通り）からの魅力的な景観が形成されるよう、建物配置、スカイライン、ボリューム、壁面の位置、照明等に配慮した計画とすること。

(オ) 堺旧港活性化への配慮

・海辺のロケーションや堺旧港の観光・歴史資源などに配慮した計画とすること。

(カ) 地域活性化への配慮

・堺旧港の周辺地域や周辺施設の活性化に配慮した計画とすること。

(キ) ユニバーサルデザインへの配慮

・出入口やトイレ、歩行空間、案内情報など施設全体にユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民・来訪者すべての人が利用しやすいと感じられるよう配慮すること。

(ク) 周辺環境への配慮

・周辺地域の生活環境保持のため、事業実施に伴う交通渋滞、交通安全、騒音、照明等による光害等の問題が生じないよう配慮すること。

(ケ) 環境負荷軽減への配慮

・省資源、省エネルギー、新エネルギーの活用、ヒートアイランド防止対策、リサイクルへの取組み等、環境負荷の低減に配慮した計画とすること。

(4) 整備・管理運営条件

事業者は、本事業の実施にあたり、次の①～③に示す条件をすべて満たすこととします。

① 公共施設整備事業に関する条件

以下のアからエに関する整備仕様及び整備箇所については、P. 9の別表「公共施設整備仕様一覧」及び別紙5「公共施設配置図」の内容を基本とします。

また、公共施設整備に関する市の費用負担の考え方については、P. 31「第43(2)市による費用負担の上限額」を参照してください。

アからエ（略）

②その他施設の整備・管理運営に関する条件（略）

③民間施設の運営に関する条件

ア ガイドラインの遵守

・民間施設の運営にあたっては、市が制定している「特定商業施設における適正な事業活動に関する指針（ガイドライン）」の遵守に努めること。

イ 運営における地域との協働・連携

(ア) 地域経済への配慮

・地域の企業・事業者の出店や事業参加、新規創業、地元の雇用創出に配慮した事業計画とすること。

・地産地消の取組みに努めること。

(イ) 周辺の地域活性化の取組との連携への配慮

・「堺大魚夜市」、「堺まつり」等のイベントや周辺商店街等における地域

活性化の取り組みと連携した施設運営に努めること。

#### ウ 市の事業への協力

- ・現在、隣接する大浜公園内において、大浜体育館建替整備運営事業が進められているため、今後想定される大浜公園への来訪者を見据えた施設運営に配慮すること。
- ・上記の他に、市が現在実施している各種事業に協力すること。

#### エ 運営時間

- ・深夜の時間帯(午後10時～午前6時)については、周辺地域の住環境への配慮と対策を十分に行った上、事業者の責任により、民間施設の運営の可否を判断すること。

#### オ 安全性の確保及び警備

- ・夜間等における不法侵入防止のために、事業者が管理運営する敷地及び施設の保安・管理に留意すること。
- ・必要に応じて夜間照明など適切な防犯設備を整えること。

### 4 事業方式

#### (1) 契約形態

##### ① 公共施設整備事業

- ・市は、公共施設整備事業に関する費用負担等に関する協定(以下「費用負担等協定」という。)を事業者と締結し、費用負担等協定に基づき、施設用地A及び施設用地B内の公共施設整備に必要な区域を、市が公共施設の引き渡しを受けるまでの間、事業者が無償で使用許可を与えます。
- ・ただし、歩行者通路については、下記「②民間施設整備事業」に記載している、有償で貸し付ける区域に設置するため、

民間施設整備事業の工事着手日以降は、当該区域は工事期間中であっても有償で貸し付けます。

##### ② 民間施設整備事業

- ・市は、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に基づく事業用定期借地権(以下「借地権」という。)を設定し、施設用地A及び施設用地Bのうち民間施設整備事業の実施に必要な区域(詳細は、P. 14「第14(4)ウ提案借地対象面積」及び別紙8「貸付地イメージ図」を参照)を一括して事業者の有償で貸し付けます。
- ・なお、施設用地A及び施設用地Bを複数の区画(契約)に分割することや貸付期間の異なる借地権を設定することは不可とします。

#### (2) (略)

#### (3) 貸付期間

- ・借地権の貸付期間は、20年以上50年未満の期間内で事業者の提案によります。
- ・なお、貸付期間には、民間施設の建設工事及び解体撤去工事期間を含むものとします。

#### (4) 貸付料

##### ア 契約貸付料

- ・事業者が市に支払う月額契約貸付料の金額は、次に示す計算式により算出するものとします。

$$\text{月額契約貸付料} = \text{提案貸付料単価} (\text{円}/\text{m}^2 \cdot \text{月}) \times \text{提案借地対象面積} (\text{m}^2)$$

##### イ 提案貸付料単価

- ・提案貸付料単価(円/㎡・月)は、事業者が提案する借地対象面積1㎡

あたりの貸付料であり、市が提示する次に示す貸付料基準単価以上の単価で提案を求めます。

貸付料基準単価 242円/㎡・月

## 第2 事業者の募集及び選定に関する事項 1～4 (略)

### 5 審査及び選定に関する事項

(1) (略)

(2) 審査の内容

事業提案書の審査は、事業提案書に記載の提案内容による「定性的事項」と、事業者が提案する市が支払う公共施設整備事業に関する費用負担額及び事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について、総合的な評価を行います。選定委員会の会議は非公開とします。また、優先交渉権者等の決定方法の具体的な内容は、事業者選定基準を参照してください。

(略)

## 第3 (略)

## 第4 契約の考え方

### 1 契約手続きの概要

市は、優先交渉権者との間で、基本協定を締結します。また、市は基本協定に基づき、費用負担等協定を事業者と締結するとともに、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権設定契約を締結します。

### 2 基本協定

(1) 基本協定の締結

市は、市及び事業者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者等の決定後速やかに、基本協定書（案）をもとに優先交渉権者と基本協定を締結します。

(略)

## 3 公共施設整備事業に関する費用負担等に関する協定

(1) 費用負担等協定の締結

(ア) 市は、基本協定締結後速やかに、公共施設整備事業に関する市及び事業者の双方の費用負担等を定めることを目的に費用負担等協定書（案）をもとに、事業者と費用負担等協定を締結します。

(イ) なお、公共施設整備事業に含まれる公共下水道整備の費用については、本事業に関する設計が完了し、市との協議の上で公共下水道整備費が確定した時点において、費用負担等協定に基づき、公共下水道整備に関する市の支払額について、市は事業者と別途覚書を締結します。

(2) 市による費用負担の上限額

(ア) P. 7「第13(4)ア公共施設整備事業に関する条件」において示した要求水準に基づき市が支払う公共施設整備事業に関する費用負担額（ただし、公共下水道整備費を除く）の上限は、次に示すとおりとします。なお、実際の負担額は、消費税相当額を乗じた額を負担します。

(イ) 市の支払上限額：695,375,000円（税抜き）

(ウ) 上記上限額の範囲内であれば、連絡橋の設置個所数や規模の拡大、公共施設の仕様のグレードアップに要する費用についても、市は原則として負担するものとします。

(エ) 応募者には、公共施設整備事業に関する市の費用負担額の縮減や仕様のグレードアップ等について提案を求め

ることとします。  
(略)

○「大浜北町市有地活用事業事業者選定基準（平成29年1月 堺市）」<sup>37</sup>

1、2 (略)

### 3 事業者選定基準

(1) (略)

(2) 提案審査

①～④ (略)

⑤ 審査項目による審査

#### 1) 定量的事項（200点満点）

定量的事項の得点の算定式は、提案中最も安い「公共施設整備事業に関する市の費用負担額」を100点とし、提案中最も高い「事業用地の提案貸付料単価」を100点として、合算して計算します。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとします。

#### 【算定式】

得点 = 100点 × (提案された最も安い公共施設整備事業に関する市の費用負担額 / 当該応募者の提示する公共施設整備事業に関する市の費用負担額)

+ 100点 × (当該応募者の提示する提案貸付料単価 / 提案された最も高い提案貸付料単価)

#### 2) 定性的事項（800点満点）

「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す各審査項目について、AからDの4つ

の区分で評価を行い、その評価の係数を各審査項目の配点に乗じたものを各審査項目の得点とし、審査項目全体の合計点を以って、定性的事項の得点とします。

#### 3) 定量的事項と定性的事項の合計

上記で求めた定量的事項の得点（200点満点）と定性的事項の得点（800点満点）を合計したものを、その応募者の総合得点（1000点満点）とし、この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

<sup>37</sup>

[http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita\\_jigyoo/ohama\\_bosyuuyoukou.files/02\\_senntei\\_ohama.pdf](http://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita_jigyoo/ohama_bosyuuyoukou.files/02_senntei_ohama.pdf)

【定性的事項審査項目及び配点一覧】<sup>38</sup>

項目名	評価のポイント（例）	配点
事業の実 施方針・ コンセ プト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の独自性・新規性</li> <li>・堺旧港地区の活性化コンセプト・基本方針に対する理解度</li> <li>・本事業に対する取り組み姿勢（公共施設及び民間施設の整備・管理運営上の連携姿勢）</li> </ul>	40
民間施設 導入機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多くの市民来訪者が海辺で憩い、海の眺望を楽しむ非日常的な交流機能の創出</li> <li>・都心・海辺立地を活かした商業施設による魅力的なにぎわい機能の創出</li> <li>・市内観光資源との連携、堺旧港等の歴史・文化資源と一体となった海辺の観光拠点形成</li> <li>・提案の独自性・新規性・集客力、地域資源の活用・配慮</li> </ul>	120
施設配 置・動線 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人、車等の適切な動線計画（アクセスしやすさ、快適性、安全性等）</li> <li>・市民来訪者が海を眺めながら回遊が可能な、安全で快適な歩行者動線の確保（歩行者通路、連絡橋等の動線の適切性・海辺景観との関係等）</li> <li>・周辺地域（南海堺駅、堺旧港、大浜公園等）との相互のアクセス回遊性・快適性・安全性</li> </ul>	100
管理運営 計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容を実現可能な管理・運営体制（人員配置、営業時間、集客手法、警備・清掃等の実施体制等）</li> <li>・公共施設整備事業で整備される公共施設との一体的な管理運営に対する考え方</li> <li>・堺旧港・大浜公園等の活性化への民間施設管理運営を通じた貢献</li> <li>・運営モニタリングへの協力体制・姿勢</li> </ul>	120
意匠・景 観計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海辺立地を活かしたウォーターフロント景観形成への適合性</li> <li>・海側からの眺め、国道26号からの眺め・魅力的な景観形成への寄与</li> <li>・周辺景観との調和・配慮の考え方</li> </ul>	40
環境計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新エネルギーの利用、省エネの推進の考え方</li> <li>・資源及び資材の適正な利用（雨水利用、リサイクル材料等）</li> <li>・敷地外の環境への負荷の低減に対する配慮（日影、風害、電波障害、騒音、振動等）</li> <li>・積極的な施設緑化等の自然と調和した施設づくりの考え方</li> </ul>	20
ユニバー サルデザ イン・安 全性への 配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民・来訪者のすべての人が「利用しやすい」「判りやすい」と感じられるユニバーサルデザインの取組</li> <li>・集客拠点としての平常時の防犯性能の確保</li> <li>・災害時・非常時の安全性能の確保（例えば津波発生時の避難経路・場所の確保）</li> <li>・周辺住民の避難地としての公的役割を担うことへの姿勢（津波避難ビ</li> </ul>	20

<sup>38</sup> 表は一部省略している。

	ル指定への同意等)	
地域経済 活性化へ の貢献・ 配慮	・中心市街地活性化・市全体の観光活性化への貢献 ・周辺まちづくりへの展開・活性化への配慮	80
事業実施 体制・実 績	・事業実施体制の信頼性（財務状況、事業実績など） ・代表法人、構成法人、協力法人それぞれの役割、責任の明確性及び適切性	120
事業計画	・資金調達計画の確実性 ・事業収支計画の適切性 ・リスク管理体制、リスク（完工前・後）の捉え方・対応方針（保険付保等）の適切性	100
工程計画	・工程計画の妥当性 ・安全管理の考え方	40
合計		800

○「大浜北町市有地活用事業基本協定書（案）」<sup>39</sup>

（目的）

第1条 本件基本協定は、本事業に関し、乙が事業者として決定されたことを確認し、甲を貸付人、乙の構成法人のうち民間施設整備法人を借受人とし、本件基本協定第2条第12号に規定する民間施設整備事業用地を目的とする第2条第14号に規定する事業用定期借地権設定契約、及び、本事業の一環として乙が行う本件基本協定第2条第8号に規定する公共施設の整備事業に関する費用の負担等に関する第2条第13号に規定する協定の締結に向けて、甲と乙の双方の義務を定めるとともに、その他、本事業の円滑な実施等に必要な双方の義務内容及び諸手続

について定めることを目的とする。

（用語の定義）

第2条 本件基本協定において使用する用語の定義は、別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げるとおりとし、本件基本協定に定めがない場合は、本条第1号に規定する募集要項において定められた用語の定義による。

（1）～（5）（略）

（6）「業務水準」とは、募集要項等、募集要項等に関する質問回答書、事業提案書等、公共施設整備事業に関する費用負担等に関する協定及び事業用定期借地権設定契約書並びにそれらに基づき作成される甲乙間の合意内容を記載した文書に記載されることにより、又は、選定委員会が表明した要望事項を乙が了承することにより定まる、本事業の実施に当たり乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、甲乙間の合意により上記乙が履行すべき給付の内容及び

<sup>39</sup>

[https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita\\_jigyou/oohama\\_bosyuuyoukou.files/03\\_kihonnkyoutei\\_oohama.pdf](https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/ohamakita_jigyou/oohama_bosyuuyoukou.files/03_kihonnkyoutei_oohama.pdf)

その給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいうものとする。

(7)～(17)(略)

(乙の業務)

第7条 乙又は乙の構成法人は、費用負担等に関する協定を締結したときは、乙及び乙の構成法人の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従って、関係法令等を遵守して、公共施設整備事業を行う。

2 乙又は乙の構成法人は、費用負担等に関する協定及び事業用定期借地権設定契約を締結したときは、事業用定期借地権設定契約に基づくすべての乙及び乙の構成法人の債務の履行が完了するまでの間、乙及び乙の構成法人の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従って、関係法令等を遵守して、民間施設整備事業を行うとともに、公共施設(引き渡し完了まで)及び民間施設並びに事業用地の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行う。

ただし、公共施設については、公共施設の甲への引き渡し完了後は、公共施設の供用、維持管理は甲において行うものの、公共施設のうち、歩行者通路、連絡橋及び緑地に関しては、効率性確保の観点から清掃及び剪定等について乙又は乙の構成法人において民間施設と一体的に維持管理をすることができるものとする。

○「大浜北町市有地活用事業事業用定期借地権設定契約書(案)」<sup>40</sup>

大浜北町市有地活用事業(以下「本事業」という。)に関して、貸付人堺市(以下「甲」という。)と借受人●●(以下「乙」という。)とは、民間施設整備事業用地につき、次の条項により借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に規定する事業用定期借地権設定契約(以下「本件借地契約」という。)を締結する。

なお、本件借地契約に別段の定めがある場合を除き、本件借地契約中に使用する用語の定義は、甲と●●、●●及び●●を構成法人とし、●●を代表法人とするグループとの間で締結された平成●年●月●日付基本協定書(以下「本件基本協定」という。)において定められた用語の定義による。

(本件土地及び民間施設の運営、供用及び維持管理等)

第7条 乙は、本件土地及び民間施設につき、業務水準に従い、これらを運営、供用及び維持管理しなければならない。

2 乙は、本件土地並びに本件土地上及び民間施設に設置した設備、機器、舗装及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

3 乙は、民間施設の名称を示す看板を本件土地外部の通りに面して設置する場合、公共施設及び事業用地全体との調和や景観に配慮したサインとし、甲に対し、事前にサイン図を提出し、甲の許可を得なければならない。

4 前3項の規定による運営、供用及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

<sup>40</sup>  
<https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/o>

[ohamakita\\_jigyoo/ohama\\_bosyuuyoukou.files/p\\_02\\_teisyaku\\_170217.pdf](https://www.city.sakai.lg.jp/shisei/toshi/rinkai/o)

株式会社アゴーラ・ホスピタリティー・グループ等が優先交渉権者に選定された。

5 第1項の目的を達成するために必要な本件土地及び民間施設の運営、供用及び維持管理に関する管理運営協定は、乙の意見を聞いたうえで、甲が定めるものとし、乙は管理運営協定を遵守するとともに、甲の定めるその細則も遵守しなければならない。

6 甲は、第1項の目的を達成するために本件土地及び民間施設の運営、供用及び維持管理に関するモニタリングを実施することができるものとし、当該モニタリングの具体的な方法及び内容については、乙の意見を聞いたうえで、甲が定め、乙はその定めに従わなければならない。乙が、甲によるモニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は甲の求める報告及び資料等の提出を怠った場合、甲は乙に対し、その違反1回につき、違約金として、貸付料の1か月分相当額を請求することができる。

(その他の禁止事項)

第16条 乙は、次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、甲の事前の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 本件土地に民間施設以外の建物その他の構築物を築造すること。
- (2) 本件土地の業務水準に従った状態を変更すること。
- (3) 前2号の他、業務水準を下回る内容又は水準の業務や行為を行うこと。
- (4) 乙が甲に提案した事業提案書の内容を変更すること。

#### 4. 公募結果



【事例3】京都市 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」の活用（平成29年1月公募開始）

## 1. 概要

京都市は、京都市中央市場の施設整備に伴い生み出される土地について定期借地権の設定を受けて、賑わいを創出する施設を整備・運営する事業者を公募した。

土地は、京都市下京区朱雀堂ノ口町35番地1ほかに所在し、面積は4,000㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成26年度】

・「京都駅西部エリア活性化将来構想」策定（平成27年3月）

### 【平成28年度】

・事業者公募（平成29年1月）<sup>41</sup>

## 3. 公募に至る過程で公表された資料

○「京都駅西部エリア活性化将来構想」<sup>42</sup>

方策1～6（略）

方策7 新たな地域資源の創出と歴史・文化資源の継承

優れた地域資源の個々の魅力を高めるとともに、他のエリアの歴史・文化資源も絡めて、物語を紡ぎ、国内外にその魅

<sup>41</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000213318.html>

<sup>42</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/cmsfiles/content/s/0000180/180451/kousou.pdf>

力を発信する。

また、平成32年に東京五輪が開催され、海外からの来訪者もより一層増加すると見込まれることも見据えて、特に、「集客」について、インバウンドの視点を取り入れた取組を進める。

## 推進項目

1 京都市中央市場整備に伴う「賑わいゾーン」や「有効活用地」の活用

京都市中央市場水産棟整備に伴い生み出される「賑わいゾーン」については、JR新駅から至近の距離にある強みを最大限にいかし、商店街等、他の地域資源との相乗効果を追求し、「すし市場」により創出された賑わいを更に大きな人の流れとするため、新たに賑わいを創出するエリアとして、全面的に活用する。

併せて、「有効活用地」についても、平成37年度に青果棟の整備が完了することを見据え、本エリアの活性化に資する活用方法を検討する。

2（略）

## 4. 公募に当たって公表された資料

○「京都市中央卸売市場第一市場『賑わいゾーン』の活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項（平成29年1月 京都市）」<sup>43</sup>

### 1 趣旨

「賑わいゾーン」\*のある「京都駅西部エリア（以下「本エリア」という。）」は、

<sup>43</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/cmsfiles/content/s/0000213/213318/02youkou.pdf>

古くは平安京の南部に位置し、南北に貫く都のメインストリート・朱雀大路を中心に、東西の市や鴻臚館などの重要な都市機能が集積した地域です。

＊京都市中央卸売市場第一市場の整備に伴い生み出される七条通に面した土地 現水産事務所棟敷地の一部

今も、平安建都1200年記念事業として整備された梅小路公園をはじめ、京都市中央卸売市場第一市場（以下「京都市中央市場」という。）や京都リサーチパーク（KR P）、商店街、文化・観光施設、寺社、大学といった多彩な地域資源が集積するとともに、平成31年春には、JR嵯峨野線新駅（京都駅と丹波口駅間）の開業が予定されているなど、京都の成長戦略を推進し、都市格を高めていくうえで大変重要な地域となっております。

本市におきましては、平成27年3月に、「下京区西部エリア活性化将来構想策定委員会」からの答申を踏まえ、本エリアの多彩な地域資源をつなげ、京都の新しい賑わいを創出するため、「京都駅西部エリア活性化将来構想」（以下「将来構想」という。）を策定しました。

将来構想では、京都市中央市場の施設整備に伴い生み出される七条通に面した土地を「賑わいゾーン」と位置付け、新たな賑わいを創出するために活用し、また、活用にあたっては、至近の距離にあるJR新駅の集客力を最大限にいかし、京都市中央市場、商店街等の地域資源との相乗効果を追求することで、本エリアに更に大きな人の流れを生み出すこととしております。

本要項は、本エリアのほぼ中心に位置するこの「賑わいゾーン」について、公募型

プロポーザルの方式を用いて、より良い活用提案を行う事業者を広く公募し、選定するに当たり、必要な事項を定めたものです。

## 2 賑わいゾーンの概要

### (1) 所在等

京都市下京区朱雀堂ノ口町35番地1、朱雀正会町53番地ほか

### (2) (略)

### (3) 敷地面積

4,000㎡（実測面積）

## 3 募集する施設

次のいずれの要件も満たす施設を募集します。

(1) 京都市中央市場及び商店街と連携した賑わいを創出する施設

(2) 多様な人が集い、滞在できる施設

## 4 (略)

## 5 活用条件

賑わいゾーンの活用にあたっては、本市との間で、貸付契約を締結していただくこととなります。

### (1) 貸付けの範囲

賑わいゾーン（現京都市中央市場水産事務所棟敷地の一部（甲）、実測面積4,000㎡）を貸し付けます。

※上記の賑わいゾーンとは別に、敷地東南角の300㎡（乙）については、廃止した短絡線を活用して新たに設置する歩行者空間の七条通への接道に活用します。現在、詳細設計中です。

### (2) 貸付けの期間

貸付けの期間は、10年以上60年以内の範囲内とします。

### (3) 土地の貸付条件

ア 契約の形態

(ア) 土地の貸付けについては、借地借

家法第22条（定期借地権）（期間は50年以上60年以内）又は第23条（事業用定期借地権）（期間は10年以上50年未満）に基づく定期借地権を設定します<sup>44</sup>。  
（略）

（4）（略）

（5）本市の求める提案等

賑わいゾーンを活用する事業者には、「京都駅西部エリア活性化将来構想」の実現に寄与いただくため、以下の項目について、積極的な提案を行ってください。

ア 廃止した短絡線を活用して新たに設置する歩行者空間との接続

利便性・安全性を向上させるために、廃止した短絡線を活用して新たに設置する歩行者空間と、賑わいゾーンに設置する施設とを接続する動線は、事業者負担により必ず確保してください。

※歩行者空間については、現在、詳細設計中です。

※この動線は、歩行者空間の七条通北側降り口部分と接続するとともに、高齢者、障害者の移動等の円滑化の促進に関する法律及びその関係法令において、その接続する歩行者空間を道等として移動等円滑化経路に適合するものとしてください。

※この動線の確保に当たっては、「5活用条件（1）貸付けの範囲」に記載する敷地東南角の300㎡（乙）の一部の貸付けなど、契約候補事業者との協議に応じます。

イ 京都市中央市場との連携

京都の食文化の拠点である京都市中

央市場南側の玄関口に位置していることから、食文化の発信や事業連携など、京都市中央市場と連携し、かつ、地域とも共存共栄した賑わいを創出する提案

ウ 観光客の受入環境の向上

（ア）観光客を呼び込むことで、エリア全体の活性化へと繋げるために、京都水族館、京都鉄道博物館、梅小路公園や平成31年春に開業予定であるJR新駅に近接する立地環境の利点と、これらの集客力との相乗効果を発揮し、観光客の受入環境向上に貢献する提案

（イ）賑わいゾーンに設置する施設への観光客等の来訪者が利用する交通手段の予測と、この予測に基づき事業者が講じる対策等の提案

エ 回遊性の向上

集客効果を周辺地域にも波及させるために、梅小路公園、JR新駅から賑わいゾーンへの、また、賑わいゾーンから七条通東西に連なる商店街、北側の島原エリア、京都リサーチパークなどへの人の流れを生み出す提案

オ 地域のまちづくり・商店街の活性化への貢献

地域のまちづくりを推進するために、地域コミュニティ、地域防災活動、エリアマネジメント組織「京都駅西部エリアまちづくり協議会」への参画や本エリアにある商店街の活性化など、地域のまちづくりに積極的に関与するとともに、周辺の景観との調和による都市景観の向上など、周辺地域へ配慮した提案

カ 正規雇用の創出、市内事業者の活用  
施設の整備・運営等に当たり、正規雇用を新たに創出し、また、可能な限り京

<sup>44</sup> 契約内容に関する資料を発見することはできなかった。

都市内の事業者を活用するなど、地域経済に貢献する提案

キ 伝統文化・伝統産業等の活性化に繋がる物品や技法の活用

匠の技を持つ職人による京都の伝統技法、伝統産業品の活用や京都産木材（みやこ杣木）の利用など、日本の伝統文化・伝統産業が息づく京都の魅力を世界に向けて発信する提案

6 (略)

7 契約候補事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により契約候補事業者を選定します。

(1) 活用計画の審査

(略)

ア 選定委員会では、「審査項目及び審査基準」の各審査項目について、配点に応じて0点から20点までの評価を行い、各審査項目の評価点（0～20点）を算定します。

(略)

8、9 (略)

10 貸付料及び保証金

(1) 貸付料

ア 貸付料の額の決定

貸付料の額は、事業者からの貸付希望価格と契約候補事業者選定後に確定した諸条件を踏まえた不動産鑑定評価による価格を比較し、高い価格を貸付料とします。

(ア) 最低貸付料

28,000千円/年（実測面積4,000㎡で積算）

※本要項及び土地の用途等の諸条件を踏まえて、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく価格としています。

(イ) 貸付希望価格

(ア)の最低貸付料を最低価格として、様式3により貸付希望価格（年額）を提案してください。

(略)

○「審査項目及び審査基準」<sup>45</sup>

審査項目		配点	審査基準
大項目	小項目		
申込事業者の状況	申込事業者の事務遂行体制・業務実績	15点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申込事業者が企画提案する事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか</li> <li>・申込事業者が企画提案内容と同種の事業をこれまで実行してきた実績は十分なものか</li> <li>・事業後においても、本市との連絡体制を確保しているか</li> </ul>
	申込事業者の財務・経営状況		<ul style="list-style-type: none"> <li>・申込事業者の総資産額、累積余剰金、経営状況は十分で、安定しているものか</li> </ul>
活用計画の内容	活用計画の実現性・安定性	15点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用計画は、実施体制や資金計画に基づく、実現性の高いものであるか</li> </ul>

<sup>45</sup> <http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/cmsfiles/contents/0000213/213318/06bessi3.pdf>  
表は一部省略している。

			<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用計画は、長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか</li> <li>・活用計画は、関係法令を遵守するものとなっているか</li> </ul>
	賑わいの創出	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用計画は、京都の食文化の拠点である京都市中央市場と連携し、かつ、地域とも共存共栄した賑わいを創出するものとなっているか</li> <li>・活用計画は、梅小路公園やJR新駅に近接する立地環境の利点とこれらの集客力との相乗効果を発揮し、観光客の受入環境を向上させるものとなっているか</li> <li>・賑わいゾーンへの観光客等の来訪者が利用する交通手段に対する適切な対策等が講じられているか</li> </ul>
	賑わいゾーン周辺にある地域資源との相乗効果	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用計画は、賑わいゾーンに隣接する京都市中央市場や周辺にある商店街等と共存共栄し、周辺地域への賑わいの相乗効果を生むものであるか</li> <li>・活用計画は、賑わいゾーンから周辺エリアへの回遊性を向上させ、周辺エリアに賑わいゾーンが生む賑わいの効果を波及させるものであるか</li> </ul>
	地域のまちづくり・商店街の活性化への貢献	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用計画は、地域コミュニティ、地域防災等への参画や京都駅西部エリアにある商店街の活性化、周辺の景観との調和による都市景観の向上など、地域のまちづくりに貢献するものであるか</li> </ul>
	地域経済への貢献	10点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用計画は、正規雇用の創出や市内事業者の活用を通じて、地域経済の活性化につながるものか</li> <li>・活用計画は、伝統文化・伝統産業（技法や物品）等の積極的活用につながるものか</li> </ul>
価格評価	貸付希望価格の比較	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付希望価格に応じた評価点</li> </ul>
合計		100点	

【事例4】岡山市 岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業（平成29年1月事業者決定）

## 1. 概要

岡山市は、岡山操車場跡地の中の健康・医療・福祉系施設導入区域において、定期借地権の設定を受けて、「情報」「癒し」「賑い」機能を有する施設整備を行う事業者を公募した。

土地は、岡山市北区北長瀬表町二丁目44番13他に所在し、面積は30,309.50㎡である。なお、岡山操車場跡地全体の面積は約21.0haであり、本件事業に係る土地以外に、総合公園区域用地約14.3ha、市営住宅・社会福祉施設導入区域用地約1.8ha等がある。

## 2. 公募の経緯

### 【平成24年度】

・「岡山操車場跡地整備基本計画」<sup>46</sup>策定（平成25年3月）

### 【平成28年度】

- ・事業者公募（平成28年5月）<sup>47</sup>
- ・事業者決定（平成29年1月）<sup>48</sup>

## 3. 公募に至る過程で公表された資料

<sup>46</sup>

[http://www.city.okayama.jp/kikaku/kikaku\\_00269.html](http://www.city.okayama.jp/kikaku/kikaku_00269.html)

市は、本件土地の所有権を、岡山市土地開発公社から平成24年3月ころに取得した模様である（「岡山操車場跡地整備基本計画（平成25年3月岡山市）」p.18）。

<sup>47</sup>

[http://www.city.okayama.jp/hofuku/hokenfukushiseisaku/hokenfukushiseisaku\\_t00048.html](http://www.city.okayama.jp/hofuku/hokenfukushiseisaku/hokenfukushiseisaku_t00048.html)

<sup>48</sup>

[http://www.city.okayama.jp/hofuku/hokenfukushiseisaku/hokenfukushiseisaku\\_00167.html](http://www.city.okayama.jp/hofuku/hokenfukushiseisaku/hokenfukushiseisaku_00167.html)

○「岡山操車場跡地整備基本計画（平成25年3月 岡山市）」

## 1 岡山操車場跡地整備基本構想

### （1）全体構想（コンセプト）

新しい岡山の魅力と活力あるまちづくりを目指し、操車場跡地全体が「庭園都市」のシンボルとなる緑豊かな空間となり、市民のみならず、広域からも多くの人が訪れ、交流できる賑わい空間づくりを進める。

また、緑豊かな空間の中に、人々の安全・安心な暮らしを支える、健康・医療・福祉系都市機能やサービスを備えた環境づくりを進める。（略）

### （2）（略）

### （3）ゾーニング

跡地整備にあたっては、「総合福祉ゾーン」「交流・防災拠点ゾーン」「生活支援ゾーン」の3つのゾーンに区分し、さらにその中をいくつかのエリアに区分して整備を進めていく。

#### ① 総合福祉ゾーン【健康の森】

JR北長瀬駅を中心とした区域で、新しく開設される市民病院（以下、「新市民病院」という。）の立地を活かし、民間活力も活用した健康・医療・福祉系都市機能の立地を促進し、広く市民に貢献できるサービスを展開していく。

（エリア）

○健康・医療・福祉の庭

○健康増進の庭

#### ②、③（略）

## 2（略）

## 3 操車場跡地整備基本計画

#### (1) 総合福祉ゾーン（健康の森）整備基本計画

新市民病院の立地を活かし、総合福祉の拠点となる健康・医療・福祉系都市機能の集積を進める。また、これらの機能とあいまって「情報」「癒し」「賑い」機能の導入を進め、当該地を利用する人々へのサービス向上や賑わいの創出を図る。

上記で整理した機能・サービスを提供することができる施設導入を進め、総合福祉のシンボルとなる整備を進める。

##### ①導入機能・サービス内容（略）

##### ②事業手法

施設整備にあたっては、市が主体となって具体的な施設導入のコントロールを行っていく。

原則として、用地の売却は行わず、定期借地、PFIなどの手法により民間事業者による施設整備を検討していく。

##### ③ランドスケープ

新市民病院から交流・防災拠点ゾーンまで、東西の緑の景観的連続性を確保する。

JR線路沿いは、鉄道との緩衝帯の役目を持たせ、JR側からの景観も意識した、季節感のある植栽を行う。

また、JR北長瀬駅や病院利用者が緑量を感じることができる、シンボル性のある植栽を行うとともに、JR北長瀬駅から公園に繋がる空間には「都市の森」らしさを感じることのできる植栽を行う。

##### ④都市基盤

JR北長瀬駅（橋上駅）から駅前広場周辺建物への良好な歩行者動線確保のため、ペDESTリアンデッキの整備を進

める。整備にあたっては、総合福祉ゾーンへの導入施設の整備状況にあわせた段階的整備とする。

また、JR北長瀬駅利用者のための駐輪場を整備する。位置については、駅舎に近い位置を基本とし、総合福祉ゾーンへの導入施設の整備状況や現在の暫定駐輪場の利用状況を見ながら段階的な整備とする。

#### (2)～(5)（略）

#### 4. 公募に当たって公表された資料

○「岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業募集要項（平成28年5月 岡山市）」<sup>49</sup>

はじめに

##### (1) 岡山操車場跡地整備事業全体の背景と目的

岡山市（以下「市」という）は平成25年3月に「岡山操車場跡地整備基本計画」を策定し、操車場跡地全体を様々な恵みを与える森のように、人々や地域に「健康・医療・福祉」、「交流・防災」、「生活」といったサービス機能が集積する場所として、跡地全体を「健康・医療・福祉系施設導入区域」、「総合公園区域」、「市営住宅・社会福祉施設導入区域」の3つの区域に分けて整備を進めています。

本事業は、操車場跡地の健康・医療・福祉系施設導入区域のうち、新市民病院用地を除く東側区域約3.0ha（以下

<sup>49</sup>

<http://www.city.okayama.jp/contents/000258348.pdf>

「民間提案用地」という)において、定期借地方式により民間施設を誘致し、民間活力利用等により、まちの賑わい創出と地域経済の活性化、都市魅力の向上を図るものです。

(2)(3) (略)

### 第1 事業内容に関する事項

1、2 (略)

### 3 整備する施設の内容及び条件

#### (1) 民間提案施設の内容

事業者は、市から民間提案用地を借り受け、施設導入方針にふさわしい民間提案施設を整備し、管理運営するものとします。

#### (2) 整備・管理運営条件

事業者は、民間提案施設の整備及び管理運営にあたり、次のア～エに示す条件をすべて満たすこととします。

#### ア 計画全体に関する条件

(ア) 施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令を遵守した計画としてください。

(イ) 施設導入方針<sup>50</sup>の「2施設導入の基本方針」を踏まえた施設としてください。

(ウ) 施設導入方針の「3導入機能・施設に対する基本的考え方」を踏まえた機能を有する施設としてください。なお、「導入が望ましい主たる6機能」以外の機能・施設を整備する区画を一般定期借地権方式により借受ける提案を行う場合には、全敷地面積の20%以下までの提案を可します。

(エ) 日影、風害、電波障害、景観など、

周辺環境に与える影響に十分配慮した計画としてください。

(オ) 高齢者や身体障がい者等の利用に配慮した計画(ユニバーサルデザイン)としてください。

(カ) 集客拠点として、平常時の防犯性ならびに災害時・非常時の安全性を十分に確保してください。

(キ) 地域の法人等の事業参加が可能な事業企画や、地元雇用・地産地消等の地域経済に配慮した提案に努めてください。

#### イ 総合公園区域整備との関係に関する条件

(ア) 市は、現在、総合公園区域について東側から段階的に整備を進めていますが、民間提案用地との歩行者動線の接続や公園西側を借景とした提案に関する事項等について、民間提案施設の提案内容を踏まえた上で、総合公園区域西側における必要な先行整備の実施について検討を行います。

(イ) 民間提案用地の整備について、総合公園区域の段階的整備スケジュールに依存しない事業者としての独立性を確保し、総合公園区域の整備状況に応じた弾力的な土地利用・運営を図ってください。

(ウ) 北長瀬駅から総合公園へとアクセス可能な歩行者動線(以下「公共通路」という。)を民間提案用地内に確保してください。公共通路の幅員は6m以上を確保し、別紙9に記載の公園通路A及び公園通路Bに接続するよう計画してください。

(エ) 公園通路A及び通路Bへの連続的

50

<http://www.city.okayama.jp/contents/000258156.pdf>



な接続を確保することを条件に、民間提案用地内において合流させ1経路とすることを可能とします。1経路とする場合には、公園通路Aに接続する公共通路の幅員は6m以上を確保し、公園通路Bに接続する公共通路については幅員4m以上を確保してください。

(オ) 事業用地の賃借期間中、公共通路は原則として常時通行可能な状態を確保すると共に、公共通路上への視認性の確保（死角の解消）、防犯灯等の設置による夜間の安全性確保に十分配慮してください。

(カ) 民間提案用地内に車両動線を整備する場合には、歩車分離を行い、公共通路やその他歩行者動線の安全性を確保してください。また、公共通路をペDESTリアンデッキとする場合には、総合公園区域に地上レベルでアクセス可能な構造としてください。

ウ (略)

エ 官民協働によるエリアマネジメントの実施に関する条件

(ア) 各区域の整備状況に応じた段階的なエリアマネジメントを想定しています。

(イ) エリアマネジメントでの協議・協働を行う内容としては、協働イベント開催・集客プロモーションの実施、防災訓練・警備・清掃などの調整や建築物・路面舗装・街灯・サイン・植栽等が考えられます。

(ウ) 民間提案用地内におけるエリアマネジメントに要する費用については、構成法人・協力法人等の民間各社により拠出されるものとして、岡山市側からの費

用拠出はありません。

#### 4 事業方式

##### (1) 事業手法

###### ア 契約形態

市は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権によることを基本として、事業用地を事業者に貸し付けます。ただし、民間提案施設整備に係る提案自由度の確保、競争環境確保の観点から、同法第22条に基づく一般定期借地権による事業用地の貸し付けも可とします。

###### イ 権利

借地権利は、賃借権とします。

賃借権の譲渡については、原則として不可とします。賃借権の転貸については、事業者は、市による事前の書面による承諾を得た場合に限り、可とします。

###### ウ 貸付期間

貸付期間は、事業用定期借地権方式は20年以上50年未満とし、一般定期借地権方式による場合には50年以上55年未満の期間内で事業者の提案によります。なお、貸付期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含むものとします。ただし、一般定期借地権方式は、居住機能単独又は居住機能を含む複合施設（建築基準法上の一棟の建物。全延床面積に対して居住機能以外に利用される延床面積は20%以下であること。）に限りま

###### エ 貸付料

応募者が提案する貸付料（以下「提案貸付料」という。）は、一次事業提案書の提案内容に基づき市が応募者ごとに通知する提案区画毎の基準貸付料以上

とします。

## 第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1～4 (略)

### 5 審査及び選定に関する事項

(1) (略)

(2) 審査の内容

事業提案書の審査は、事業提案書に記載の提案内容による「定性的事項」と事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について総合的な評価を行います。選考委員会の会議は非公開とします。優先交渉権者等の決定方法の具体的な内容は、事業者選定基準を参照してください。

#### ア 事業の実施方針・コンセプト

- ・事業の実施方針・コンセプトの明快さ・独自性・新規性
- ・操車場跡地における民間提案施設の位置づけ・施設導入方針に対する理解度
- ・本事業に対する取組姿勢（官民協働、操車場跡地全体ならびに周辺地域の活性化への貢献姿勢）／等

#### イ 導入機能内容

- ・健康・医療・福祉機能の更なる充実・補完への寄与
- ・駅前、公園前、病院前という立地特性を活かした相乗効果（北長瀬駅・新市民病院・西部総合公園利用者の誰もが気軽に利用できる利便性の高さ）
- ・複合的な機能の組合せ、豊かな共用空間等による多様な来訪者の集客・交流を図る工夫
- ・貴重な駅前の公有財産有効活用にあふわしい、複層での土地の高度利用
- ・提案の独自性・新規性・集客力／等

#### ウ 施設配置・動線計画

- ・にぎわい・交流を創出しやすい施設配

置・動線計画の工夫

- ・駅利用、西部総合公園利用との連携への配慮（公共通路との関係性等）
- ・民間提案用地内の人、車等の適切な動線計画（バリアフリー、アクセスしやすさ、快適性、安全性）
- ・周辺地域の土地利用に配慮した施設配置・動線計画
- ・（複数区画で借地期間が異なる区画がある場合）再募集時の配慮（区画配置、形状／等）

#### エ 意匠・景観計画

- ・民間提案用地内における調和・一体感の演出の考え方（外観、高さ、ボリューム、色調等）
- ・新市民病院、西部総合公園との調和・一体感の演出
- ・操車場跡地周辺のまちづくりの景観との調和・配慮／等

#### オ 事業実施体制・実績

- ・事業実施体制の信頼性（財務状況、事業実績など）
- ・代表企業、構成企業、協力企業それぞれの役割、責任の明確性及び適切性／等

#### カ 事業計画

- ・資金調達計画の確実性
- ・事業収支計画の適切性
- ・リスク管理体制、リスク（完工前・後）の捉え方・対応方針の適切性／等

#### キ 管理運営計画

- ・管理・運営体制の適切性
- ・跡地全体の管理運営協働への貢献（警備・清掃協力、協働イベント、景観調整／等）
- ・運営モニタリングへの協力体制・姿勢／等

## ク 環境計画

- ・新エネルギーの利用、省エネの推進
- ・資源及び資材の適正な利用（雨水利用、ごみ減量化、リサイクル材料等）
- ・敷地外の環境への負荷の低減に対する配慮（日影、風害、電波障害、騒音、振動等）
- ・建物撤去時の廃棄物減量化への取組 / 等

## ケ 工程計画

- ・工程計画の妥当性
- ・安全管理への取組
- ・操車場跡地の段階的な整備状況に応じた土地利用・運営の弾力性 / 等

## コ まちづくりへの貢献・地域協働、地域産業への貢献

- ・北長瀬地域の特性を踏まえた、周辺まちづくりへの相乗効果・波及効果
- ・地域の企業・事業者の構成法人・協力法人としての事業参加が可能な企画提案
- ・地元雇用・地産地消 / 等

## 第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

### 1～3 (略)

### 4 市による民間提案施設の経営状況のモニタリング

市は、民間提案施設の整備・運営事業について、経営モニタリングを行います。

a 四半期ごとに、事業者及び民間提案施設を賃借する協力法人がある場合は、当該法人の業務の実施状況（経営改善のための投資を含む）、施設利用状況、収支状況など本業務に係る事業実績報告書を作成し、期日までに提出すること。

b aのうち施設利用状況については、定

期的（毎月等）に業務報告書を作成し、期日までに提出すること。

c 事業者の決算終了後、遅滞なく事業者の決算報告書を提出すること。

市は、事業者が経営モニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告及び資料等の提出を怠ったときは、その違反1回につき、違約金として、月額貸付料の1か月分相当額を事業者に請求することができるものとします。

## 第4 契約の考え方

### 1 (略)

### 2 契約手続き

#### 2-1 基本協定

##### (1) 協定の目的

市は、提案内容の適正かつ円滑な実現を図るため、市及び事業者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、平成29年2月までに優先交渉権者等の決定後速やかに、募集要項と合わせて公表する基本協定書（案）をもとに優先交渉権者と基本協定を締結します。

##### (2)～(5) (略)

#### 2-2 定期借地権設定契約

##### (1) 定期借地権設定契約の締結

(ア) 市は、事業者による手続き等の完了後速やかに、募集要項と合わせて公表する事業用定期借地権設定契約書（案）又は一般定期借地権設定契約書（案）に基づき、事業者と定期借地権設定契約を締結するものとします。

##### (イ)～(カ) (略)

##### (2) 貸付料の決定及び変更

###### ア 貸付料の決定

事業者が事業提案書において提案した

貸付料をもって事業者が市に支払うべき貸付料とし、定期借地権設定契約書にてこれを約定します。

(2)～(9) (略)

### 2-3 管理運営に関する協定

事業者は、民間提案施設の管理運営にあたり、管理運営協定（詳細は「第33管理運営に関する業務水準」を参照）を締結し、岡山操車場跡地全体の管理運営上の協力、来訪者に対するサービス向上に努めることとします。

○「岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業事業者選定基準（平成28年5月 岡山市）」<sup>51</sup>

1、2 (略)

### 3 事業者選定基準

(1) (略)

(2) 提案審査

①～③ (略)

④ 審査項目による審査

#### 1) 評価方法

事業提案書の審査は、選考委員会において、民間提案用地の提案貸付料に関する「定量的事項」と整備する施設の計画等に関する「定性的事項」について総合的に評価を行う方法とします。

配点は、定量的事項30点、定性的事項200点の計230点満点とします。

#### 2) 定量的事項（30点満点）

定量的事項の得点は、「民間提案用地の提案貸付料」を用いて算定します。

定量的事項の得点の算定式は、提案中最も高い「民間提案用地の提案貸付料（1年間の地代支払総額）」を30点として次式のとおりとします。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとします。

得点 = 30点 × 当該応募者の提示する提案貸付料 / 提案された最も高い提案貸付料

#### 3) 定性的事項（200点満点）

選考委員会において、提案ごとに「定性的事項審査項目及び配点一覧」に示す各審査項目について、以下5つの区分（AからE）で評価を行い、その評価の係数を各審査項目の配点に乗じたものを各審査項目の得点とし、審査項目全体の合計点を以って、定性的事項の得点とします。

#### 4) 定量的事項と定性的事項の合計

上記で求めた定量的事項の得点（30点満点）と定性的事項の得点（200点満点）を合計したものを、その応募者の総合得点（230点満点）とし、この得点をもって選考委員会の審査結果とします。

<sup>51</sup>

<http://www.city.okayama.jp/contents/000258007.pdf>

【定性的事項審査項目及び配点一覧】

番号	項目名	評価のポイント（例）	配点
1	事業の実施方針・コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の実施方針・コンセプトの明快さ・独自性・新規性</li> <li>・操車場跡地における民間提案施設の位置づけ・施設導入方針に対する理解度</li> <li>・本事業に対する取り組み姿勢（官民協働、操車場跡地全体ならびに周辺地域の活性化への貢献姿勢）</li> </ul>	10
2	導入機能内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康・医療・福祉機能の更なる充実・補完への寄与</li> <li>・駅前、公園前、病院前という立地特性を活かした相乗効果（北長瀬駅・新市民病院・西部総合公園利用者の誰もが気軽に利用できる利便性の高さ）</li> <li>・複合的な機能の組合せ、豊かな共用空間等による多様な来訪者の集客・交流を図る工夫</li> <li>・貴重な駅前の公有財産有効活用にふさわしい、複層での土地の高度利用</li> <li>・提案の独自性・新規性・集客力</li> </ul>	30
3	施設配置・動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・にぎわい・交流を創出しやすい施設配置・動線計画の工夫</li> <li>・駅利用、西部総合公園利用との連携への配慮（公共通路との関係性等）</li> <li>・民間提案用地内の人、車等の適切な動線計画（バリアフリー、アクセスしやすさ、快適性、安全性）</li> <li>・周辺地域の土地利用に配慮した、民間提案用地の施設配置・動線計画</li> <li>・（複数区画で借地期間が異なる区画がある場合）再募集時の配慮（区画配置、形状／等）</li> </ul>	30
4	意匠・景観計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間提案用地内における調和・一体感の演出の考え方（外観、高さ、ボリューム、色調等）</li> <li>・新市民病院、西部総合公園との調和・一体感の演出</li> <li>・操車場跡地周辺のまちづくりの景観との調和・配慮</li> </ul>	10
5	事業実施体制・実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実施体制の信頼性（財務状況、事業実績など）</li> <li>・代表企業、構成企業、協力企業それぞれの役割、責任の明確性及び適切性</li> </ul>	30
6	事業計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達計画の確実性</li> <li>・事業収支計画の適切性</li> <li>・リスク管理体制、リスク（完工前・後）の捉え方・対応方針（保険付保等）の適切性</li> </ul>	30
7	管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理・運営体制の適切性</li> <li>・跡地全体の管理運営協働への貢献（警備・清掃協力、協働イベント、景観調整／等）</li> <li>・運営モニタリングへの協力体制・姿勢</li> </ul>	20
8	環境計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新エネルギーの利用、省エネの推進</li> </ul>	10

		<ul style="list-style-type: none"> <li>・資源及び資材の適正な利用（雨水利用、ごみ減量化、リサイクル材料等）</li> <li>・敷地外の環境への負荷の低減に対する配慮（日影、風害、電波障害、騒音、振動等）</li> <li>・建物撤去時の廃棄物減量化への取組</li> </ul>	
9	工程計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工程計画の妥当性</li> <li>・安全管理への取組</li> <li>・操車場跡地の段階的な整備状況に応じた土地利用・運営の弾力性</li> </ul>	10
10	まちづくりへの貢献・地域協働 地域産業への貢献・	<ul style="list-style-type: none"> <li>・北長瀬地域の特性を踏まえた、周辺まちづくりへの相乗効果・波及効果</li> <li>地域の企業・事業者の構成法人・協力法人としての事業参加が可能な企画提案。</li> <li>・地元雇用・地産地消／等</li> </ul>	20
合計			200

○「岡山操車場跡地健康・医療・福祉施設導入区域 民間提案施設整備事業基本協定書（案）（平成28年5月 岡山市）」<sup>52</sup>

（用語の定義）

第2条 本件基本協定において使用する用語の定義は、別段の定めがある場合を除き、次の各号に掲げるとおりとし、本件基本協定に定めがない場合は、本事業の実施に関して甲が作成し、平成28年5月23日に公表又は配布された募集要項において定められた用語の定義による。

（1）～（7）（略）

（8）「業務水準」とは、実施方針、募集要項等、事業提案書等、事業用定期借地権設定契約書及び一般定期借地権設定契約書並びにそれらに基づき作成される甲乙間の合意内容を記載した文書に記載されることにより、又は、選考委員会が表明した要望事項を乙が了承することにより

定まる、本事業の実施に当たり乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準をいい、甲乙間の合意により上記乙が履行すべき給付の内容及びその給付が満たすべき水準が変更された場合には、変更後の内容及び水準をいうものとする。

（9）～（19）（略）

○「岡山操車場跡地健康・医療・福祉施設導入区域 民間提案施設整備事業事業用定期借地権設定契約書（案）（平成28年5月 岡山市）」<sup>53</sup>

（略）なお、本件借地権契約に別段の定めがある場合を除き、本件借地権契約中に使用する用語の定義は、甲と乙、●●を構成企業とする法人グループとの間で締結された平成●年●月●日付基本協定書（以下「本件基本協定」という。）において定められた

<sup>52</sup>

<http://www.city.okayama.jp/contents/000258023.pdf>

<sup>53</sup>

<http://www.city.okayama.jp/contents/000258022.pdf>

用語の定義による。

(公共通路の整備)

第7条 乙は、本件借地契約を締結したときは、乙の責任と費用負担により、業務水準に従い、関係法令等を遵守して、本件土地上に、公共通路を設置しなければならない。ただし、本件土地が、民間提案用地の一部の区画である場合には、民間提案用地のその他の区画（以下「本件他区画」という。）において整備する通路と合わせて公共通路としての要件を満たすように設置しなければならない。

2 乙は、乙の責任と費用負担により、業務水準に従い、関係法令等を遵守して、公共通路の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行わなければならない。ただし、前項ただし書きに基づき、本件他区画において整備する通路と合わせて公共通路として設置する場合、乙は、本件他区画の賃借人と連帯して、公共通路全体の運営、供用、維持管理及びこれに付帯する一切の業務を行う義務を負う。

3 前項に定める義務は、本契約の有効期間中継続するものとする。ただし、公共通路の内、本件他区画内に存する通路部分に関する乙の義務については、本件他区画にかかる借地権設定契約（以下「本件他区画借地権設定契約」という。）の終期又は本件借地権契約の終期のいずれか早く到来する日（ただし、期間満了によらずに到来した、本件他区画にかかる借地権設定契約の終期は含まない。）まで継続するものとする。

(本件土地及び本件建物の整備等)

第8条 乙は、本件借地権契約を締結した

ときは、前条に加えて、乙の責任と費用負担により、業務水準に従い、関係法令等を遵守して、本件土地上に本件建物その他の設備、機器、通路及び緑地等を整備しなければならない。

2 乙は、乙の責任及び費用負担のもとに、業務水準に従い、関係法令等及び次条を遵守して、本件土地及び本件建物の運営、供用、維持管理及びこれらに付帯する一切の業務を行わなければならない。

(本件土地及び本件建物の運営、供用及び維持管理等)

第9条 乙は、公共通路、本件土地及び本件建物につき、甲が平成28年1月に策定した岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域施設導入方針（以下「施設導入方針」という。）に整合し、民間提案用地に隣接する総合公園区域との調和及び一体性を維持するようにして、これらを運営、供用及び維持管理しなければならない。

2 乙は、公共通路、本件土地並びに本件土地上に設置した設備、機器、通路及び緑地等を善良な管理者の注意をもって維持管理しなければならない。

3 前2項の規定による運営、供用及び維持管理に要する費用は、すべて乙の負担とする。

4 第1項の目的を達成するために必要な公共通路、本件土地及び本件建物の運営、供用及び維持管理に関する管理運営協定は、乙の意見を聞いたうえで、甲が定めるものとし、乙はその協定を遵守しなければならない。

5 甲は、第1項の目的を達成するために公共通路、本件土地及び本件建物の運営、

供用及び維持管理に関するモニタリングを実施することができるものとし、当該モニタリングの具体的な方法及び内容については、乙の意見を聞いたうえで、甲が定め、乙はその定めに従わなければならない。乙が、甲によるモニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は甲の求める報告及び資料等の提出を怠った場合、甲は乙に対し、その違反1回につき、違約金として、貸付料の1か月分相当額を請求することができる。

(甲による契約の解除)

## 第21条 (略)

2 甲は、乙が次の各号に掲げるいずれかの事由に該当するときは、乙に対し、相当の期間を定めて催告を行った上で、本件借地権契約の全部又は一部を解除することができる。

- (1) 正当な理由がなく本件借地権契約を履行しないとき、又は、貸付期間内に履行の見込みがないとき。
- (2) 契約の履行にあたり甲の指示に従わないとき、又は、甲の職務の執行を妨げたとき。
- (3) 公共通路、本件土地又は本件建物について、業務水準、関係法令等又は本件借地権契約に従った整備、運営、供用、維持管理又はこれらに付帯する業務の実施をしないとき。
- (4) 前各号に掲げる事由のほか、本件借地権契約に定める事項に違反したとき、本件土地の使用上の義務に違反したとき又は本件借地権契約に関して不法行為があったとき。

大和リース株式会社が優先交渉権者に選定された<sup>54</sup>。

## 5. 公募結果

---

54

[http://www.city.okayama.jp/hofuku/hokenfukushiseisaku/hokenfukushiseisaku\\_00167.html](http://www.city.okayama.jp/hofuku/hokenfukushiseisaku/hokenfukushiseisaku_00167.html)



【事例5】岡山市 旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業（平成29年1月公募開始、5月事業者決定）

## 1. 概要

岡山市は、平成24年に移転した市立岡山後楽館中学校・高等学校の跡地を、公募型プロポーザル方式により売却することとしたものである。

土地は、岡山市北区天神町9番105他に所在し、面積は4,884.13㎡（実測）である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成24年度】

・市立岡山後楽館中学校・高等学校移転（平成24年4月）

### 【平成28年度】

・事業者公募（平成28年1月）<sup>55</sup>

### 【平成29年度】

・事業者決定（平成29年5月）<sup>56</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「旧後楽館中・高（天神校舎）跡地活用事業事業者募集要項（平成29年1月 岡山市）」<sup>57</sup>

### 1 募集の趣旨等

<sup>55</sup>

[http://www.city.okayama.jp/zaisei/zaisankanri/zaisankanri\\_t00032.html](http://www.city.okayama.jp/zaisei/zaisankanri/zaisankanri_t00032.html)

<sup>56</sup>

[http://www.city.okayama.jp/zaisei/zaisankanri/zaisankanri\\_t00034.html](http://www.city.okayama.jp/zaisei/zaisankanri/zaisankanri_t00034.html)

<sup>57</sup>

<http://www.city.okayama.jp/contents/000279238.pdf>

### (1) 募集の趣旨

旧後楽館中・高（天神校舎）跡地（以下「当跡地」という。）は、岡山市立岡山後楽館中学校・高等学校が、平成24年4月に岡山市北区南方に新築移転した後、市民会館の移転候補地のひとつとして検討していたものですが、市民会館の移転先が別の候補地に決定したことにより、当跡地の行政用途での利用予定はなくなったことから、このたび売却することといたしました。

当跡地は、岡山城及び岡山後楽園から旭川を挟んで西方の北区天神町に位置しており、JR岡山駅からは約1kmの距離にあって、路面電車やバスによるアクセスも可能であるなど、中心市街地の貴重な土地として非常に高いポテンシャルを有しています。また、天神町については、「岡山市都心創生まちづくり構想」において、岡山市立オリエント美術館及び岡山県立美術館を中心とする「文化芸術ゾーン」として、岡山後楽園と岡山城をつなぐ回遊路としての魅力向上を目指すエリアと位置付けています。

岡山市では、未利用地は、原則として一般競争入札により売却することとしていますが、当跡地については、周辺環境との調和や都市の魅力向上を十分に考慮しながら、有効に活用すべき土地であることから、次に掲げる活用提案を求める公募型プロポーザル方式により売却しようとするものです。

### (2) 求める跡地活用提案

- ① 中心市街地の活性化、にぎわい創出、回遊性など、岡山市の施策に沿ったもの。
- ② 岡山市立オリエント美術館及び岡山県

立美術館に隣接し、周辺には天神山文化プラザといった文化施設がある立地の優位性を生かし、こうした施設との連携を図るとともに、文化の創造や発信を行うもの。

③良好な街並み景観の維持又はさらなる向上を可能とするもの、あるいは向上に寄与するもの。

(3) (略)

## 2 売却条件

(1) 売買に係る最低売却価格

①当跡地の最低売却価格：金 798,300,000円

※建物はすべて取り壊しが最有効と判断しており、最低売却価格は更地総額から建物等解体撤去費用相当額を控除して積算しております。

②～④ (略)

(2) (略)

(3) 用途指定及び譲渡等の制限

※4ページ「用途指定期間等イメージ図」を参照。

事業者は、売買物件の所有権移転後、以下の各項目を遵守のうえ、当跡地活用事業で提案した内容に基づく事業計画を履行してください。

①良好な街並み景観の維持又は向上の効果を最大限に実現するため、原則として、既存建物等はすべて解体撤去の上、提案した事業内容を速やかに履行してください。

②既存建物を改修することで十分な効果を実現できると岡山市が認めた場合は、既存建物を活用することも可能です。ただし、その場合は、当跡地の東側道路が地震発生時の緊急輸送道路に指定され

ていることから、耐震改修は必須とします。

③提案事業は、契約から5年以内【上記②の場合は3年以内】に開始することとし、全ての施設整備等の竣工の日（以下「指定期日」という。）から15年間（以下「指定期間」という。）は、事業計画に定める用途に供しなければなりません。

④上記③の指定期間が満了するまでは、原則として、指定用途の変更及び第三者への当跡地の譲渡、貸付け等を禁止します。

(4) 公序良俗に反する使用の禁止

事業者は、契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日までの間、当跡地を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2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはなりません。

(5) 風俗営業等の禁止

事業者は、契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日までの間、当跡地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはなりません。

(6) 実地調査等

岡山市は、契約の履行に関し、必要があると認めるときは、事業者に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、

実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができます。

(7) 違約金

岡山市は、事業者に上記(3)から(6)までの義務違反があった場合、それぞれ以下のとおり違約金を請求することができますものとし、事業者は、岡山市から請求があった場合、これを支払わなければなりません。

① 用途指定及び譲渡等の制限、公序良俗に反する使用の禁止、風俗営業等の禁止義務違反

売買代金の100分の50に相当する額

② 実地調査等義務違反

売買代金の100分の10に相当する額

(8) 再売買の予約

岡山市は、当跡地に再売買の予約に関する仮登記を行います。

事業者が、上記(3)から(5)までの義務を遵守しない場合において、岡山市は、予約完結権を一方的に行使することができます。

その場合の再売買価格は、当初契約時の売買価格又は岡山市が再売買予約権の意思表示をした日における鑑定評価額のどちらか低い方とします。なお、予約の期間は、当初契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日まで存続するものとし、

上記の期間が満了した場合において、岡山市が、上記の義務について違反する事実がないと認めたときは、事業者の請求及び費用負担により再売買予約の仮登記の抹消を行います。

(9) 契約の解除及び損害賠償

岡山市は、事業者が契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除することができるものとし、また、事業者が、契約に定める義務を履行せず、岡山市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

(10)～(14) (略)

3 (略)

4 優先交渉権者の特定方法について

(1) (略)

(2) 評価方法

① (略)

② 企画競争委員会は、評価基準をもとに150点満点で審査し、得点により優先交渉権者及び次順位の交渉権者(次点)を特定します。なお、応募事業者が1者の場合も、審査は行います。

総合評価点(150点) = 提案内容評価点(120点) + 売買希望価格評価点(30点)

③ (略)

(3)～(7) (略)

5～11 (略)

12 評価基準

旧後楽館中・高(天神校舎)跡地活用事業 事業者選定評価基準

	評価項目	主な審査内容	配点
事業者の適格性	1 経営方針・経営	・経営方針が明確で、経営モラルは適切か。	20

		モラル		
	2	財務状態	・提案事業を確実に実行できる財務基盤があるか。 ・応募者の財務状況は健全か。	
	3	事業実績	・提案事業と同等以上の事業実績があるか。	
基本方針		基本的な考え方・コンセプト	・都心創生まちづくり構想を理解し、同構想に沿った提案となっているか。	20
事業の実現性及び継続性	1	事業計画等	・事業スケジュール（事業計画・工程計画）は実現性があるか。	20
			・長期的視野に立って事業が提案されているか。	
	2	資金調達能力	・概算事業費（売買希望価格及び提案事業にかかる事業費）は妥当か。	
			・外部資金の調達方法及び長期的な資金計画は適正か。	
施設計画	施設の計画及び役割	・事業計画との整合性及び用途構成は適切か。	20	
		・実現可能な具体的計画・手法であるか。		
事業に期待する効果	課題への対応	・中心市街地の活性化、にぎわい創出、回遊性など、岡山市の施策に寄与するものか。	40	
		・周辺の文化施設との連携とともに文化の創造や発信を行い、文化芸術ゾーンとしての魅力を高めるものか。		
		・良好な街並み景観の維持又はさらなる向上が可能なもの、あるいは向上に寄与するものか。		
価格	提案価格	売買希望価格評価点＝売買希望価格／最高売買希望価格×30点	30	
合計				150

別紙2 市有財産売買契約書（案）

（用途指定）

第10条 乙は、この土地を平成 年 月 日（第3項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の期日。以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、平成 年 月 日付けで甲と乙とで締結した、市有財産売買契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書第3条の規定により乙から提出された事業計画書（以下「事業計画書」という。）に基づき指定した用途（第3項の規定により甲がその変更を承認したときは、変更後の用途。以下「指定用途」という。）に供さ

なければならない。

2 乙は、この土地を指定期日から15年を経過する日までの間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

3 乙は、指定期日又は指定用途を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由を付した変更後の事業計画書を甲に申請し、その承認を受けなければならない。

4 乙は、第6条の土地の引渡しの日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないでこの土地を指定用途以外の用途に供してはならない。

(公序良俗に反する使用の禁止)

第12条 乙は、この契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日までの間、この土地を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2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはならない。

2 乙は、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、前項の使用の禁止を書面によって承継させるとともに、当該第三者に対して前項の定め反する使用をさせてはならない。

3 乙は、前項の第三者がこの土地の所有権を移転する場合にも同様に前2項の内容を転得者に承継することを書面で義務づけなければならない。

4 乙は、この土地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して本条第1項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

5 乙は、前項の第三者が新たな第三者にこの土地を使用させる場合も同様に、本条第1項及び第4項の内容を遵守させなければならない。

(風俗営業等の禁止)

第13条 乙は、この契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日までの間、この土地を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用

してはならない。

2 乙は、この契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日までの間、この土地の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について、前項の使用の禁止を書面によって承継させるとともに、当該第三者に対して前項の定め反する使用をさせてはならない。

3 乙は、この契約締結の日から起算して、指定期間満了の日から20年を経過する日までの間にこの土地を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して本条第1項の定め反する使用をさせてはならない。この場合において、乙は、第1項の使用の禁止をまぬがれるものではない。

(実地調査等)

第14条 甲は、この契約の履行に関し、必要があると認めるときは、乙に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、正当な理由がなく前項の規定による調査を拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は前項の報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第15条 甲は、次の各号に規定する事由が生じたときは、乙に対し、それぞれ各号に規定する金額(ただし、1円未満の端数が生じるときは、これを切り捨てるものとする。)を違約金として請求することができる。乙は、甲から請求があった場合、これを支払わなければならない。

(1) 乙が第10条乃至第13条に規定

する義務に違反したときは、売買代金の  
100分の50に相当する額

(2) 乙が前条に規定する義務に違反し  
たときは、売買代金の100分の10に  
相当する額

2 前項の違約金は、第20条に規定する  
損害賠償額の予定又はその一部とは解釈  
しない。

(再売買の予約)

第16条 甲と乙は、売買物件（土地に限  
る。）に再売買の予約をする。

2 予約完結権は、甲のみが有するもの  
とし、甲の予約完結の意思表示があつた  
ときは、乙のなんら意思表示なしに当然  
売買が成立する。

3 甲が前項の売買予約完結の意思表  
示をすることができるのは、乙が第10  
条乃至第13条の定め違反した場合（乙  
の責めに帰すべき事由の有無を問わず、  
客観的にこれらの条項に違反した場合を  
いう。）とする。

4 甲が前項の売買予約の完結権を保全  
するため、所有移転登記と同時に、再  
売買予約の仮登記を行う。

5 前項に規定する再売買予約の仮登  
記に係る費用は、乙の負担とする。

6 第2項の規定により売買契約が成  
立したときの売買物件の再売買代金は、  
第3条の売買代金、又は甲が売買予約  
権の意思表示をした日における鑑定評  
価額のどちらか低い方（以下、「再  
売買代金」という。）とする。この  
場合、再売買代金に利息は付さない。

(予約完結権の存続期間)

第17条 前条第2項の予約完結権は、  
この契約締結の日から起算して、指  
定期間

満了の日から20年を経過する日まで  
存続するものとする。

2 甲は、前項の期間終了後は、乙の  
請求により再売買予約の仮登記の抹  
消登記を嘱託し、その登記に要する  
費用は乙の負担とする。

(契約の解除)

第18条 甲は、乙がこの契約に定め  
る義務を履行しないときは、催告な  
しにこの契約を解除することができる。

#### 4. 公募結果

山陽放送株式会社が優先交渉権者  
に選定された。

【事例6】金武町 ギンバル温泉施設運営  
(平成29年1月公募開始)

1. 概要

金武町は、平成23年にアメリカ合衆国政府から全面返還されたギンバル訓練場跡地の町有地において開発したギンバル温泉について、当該地区の新たな健康・交流拠点として温浴施設を誘致することとし、この温浴施設の整備・運営等を行う民間事業者を公募した。

土地は沖縄県国頭郡金武町字10907番地ほかに所在し、面積は約12,000㎡である。

2. 公募の経緯<sup>58</sup>

【平成19年度】

・ギンバル訓練場跡地返還合意（平成20年1月）

【平成23年度】

・跡地返還（平成23年7月）

【平成26年度】

・ギンバル温泉湧出（平成27年3月）

【平成28年度】

・事業者公募（平成29年1月）<sup>59</sup>

3. 公募に当たって公表された資料

<sup>58</sup> 「温泉施設整備運営概要検討業務報告書（平成28年10月 金武町）」

（<http://www.town.kin.okinawa.jp/userfiles/files/kichiatochi/kichi20161124.pdf>）等の記載により作成。

<sup>59</sup>

<http://www.town.kin.okinawa.jp/news/detail/2924>

○「金武町ギンバル温泉施設運営候補者募集募集要項（平成29年1月 金武町）」<sup>60</sup>

1. (略)

2. 事業概要

2. 1、2. 2 (略)

2. 3 事業範囲・事業内容

事業者は、「2. 1 事業場所」に示す事業用地において、ギンバル温泉を利用する温浴施設の設置及び運営（以下「温浴施設等事業」という。）を実施することができます。

また、町が所有するギンバル温泉の源泉を管理し、揚湯及び採取した温泉を浴用に利用するために必要な処理を行い、その温泉を利用する温浴施設（以下「温泉利用施設」という。）に配湯を行う事業（以下「源泉管理事業」という。）を行います。

2. 3. 1 温浴施設等事業

事業者は、事業者自らの負担により、ギンバル温泉より採取した温泉を利用する温浴施設の調査・計画、資金調達、建設、維持管理、運営、除却の一切を行います。

また、事業者は、その提案に基づき、温浴施設と一体的に利用することを前提とした附帯的施設（例えば、宿泊施設や運動施設など。ただし、金武町ふるさとづくり整備事業のテーマに見合ったもの）を設置し、運営を行うことができます。

なお、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これに類する業に供する施設を設置する

<sup>60</sup>

<http://www.town.kin.okinawa.jp/userfiles/files/kichiatochi/ki2017013001.pdf>

ことはできません。

## 2. 3. 2 源泉管理事業

事業者は、ギンバル温泉の源泉を管理し、揚湯及び採取した温泉を浴用に利用するために必要な処理を行い、温泉利用施設へ配湯を行う源泉管理事業を行います。

源泉管理事業は、事業者が自らの収入として、配湯を受け温泉を利用する者（以下「温泉利用事業者等」という。）より使用料を徴収し、事業者が独立採算で実施する事業とします。源泉管理事業においては次の業務を行うものとします。

- ・温泉利用状況の監視（利用量の計測、水位のモニタリング、その他源泉の状況把握）
- ・温泉利用事業者等の管理（温泉利用事業者等の顧客情報管理、配湯先の状況把握等）
- ・温泉の処理
- ・温泉の揚湯・配湯
- ・施設・設備の設置・更新及びメンテナンス
- ・源泉管理事業に係る苦情・要望対応

この源泉管理事業を実施するために必要な施設・設備は、事業者が設置・更新するものとし、温泉の配湯先や利用量の増加などを勘案し、適切に増強を図っていくものとします。

なお、町が所有する既存の施設・設備については、当面、事業者が無償使用できるものとし、その更新が必要になるまで、事業者が運用管理を行うものとします。

## 3 事業者との契約に関する条件等

町と事業者は、本事業の実施にあたり、下記の契約及び協定（以下「土地賃貸借契

約等」という。）を締結する予定です<sup>61</sup>。

- ・事業者の提案に基づく事業用地についての土地賃貸借契約

- ・源泉管理事業の実施に関する協定

### 3. 1 (略)

### 3. 2 土地賃貸借契約に関する事項

#### 3. 2. 1 契約の締結

町と事業者は、事業用地について土地賃貸借契約に係る協議を行い、双方の合意が確認された後、契約を締結します。

#### 3. 2. 2 借地期間

事業用地の借地期間は、事業者の提案による「温浴施設運営開始から温浴施設運営終了までの期間」に施設の整備に係る期間（最長2年）及び運営終了後の施設の撤去に係る期間（最長1年）を加えた期間とします。

#### 3. 2. 3 借地料

土地賃貸借契約に伴う借地料は、契約締結の日から起算し、6年目を以降から、優先交渉権者が提案した事業用地の面積に、面積あたりの借地料を乗じて得られる価格とします。

なお、面積あたりの借地料は、隣接地における借地料（897円/㎡・年）を参考とし、事業者の提案によるものとします。ただし、物価や事業条件の変化などを踏まえ、双方協議の上、借地料の改定ができるものとします。

### 3. 3～3. 5 (略)

### 4. (略)

## 5 施設の設置・運営に関する条件等

### 5. 1 基本方針

金武町ふるさとづくり整備事業(金武町、

<sup>61</sup> 契約内容に関する資料を発見することはできなかった。



平成18年3月改訂)のテーマ「田園と海と川を活かしたウェルネスの里」を継承しつつ、新たな地域資源である温泉を“地域力の源泉”として住民の健康増進と観光・リゾート空間形成の拠点づくりを図るとともに、多世代の地域雇用促進を図ることを目指した事業としてください。

## 5.2 (略)

### 5.3 温浴施設等の整備に関する条件

#### 5.3.1 施設整備全般

- ① 事業用地周辺が、新たな沖縄観光の拠点エリアとして位置づけられていることを踏まえ、観光拠点に相応しい魅力的な施設デザインを採用すると共に、周辺環境と調和した施設としてください。
- ② 建築物等の整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成18年法律第91号)を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立った施設を計画してください。
- ③ 環境負荷低減、リサイクル等、環境保全に努めてください。

#### 5.3.2 温浴施設等事業における施設等の整備

- ① 温浴施設には、男女別の浴室等(浴槽、露天風呂、サウナ、更衣室(脱衣所)、休憩室)、交流室、飲食提供場所(レストラン等)を設置してください。
- ② 施設規模に応じて適切な器数のトイレを設け、うち一箇所は多機能トイレとしてください。
- ③ 施設内には空調を完備し、快適な空間としてください。

#### 5.3.3 駐車場等の整備

- ① 事業者は、敷地内において適切に駐車場及び通路を確保し、周辺交通(車両及

び歩行者)への影響に配慮した交通処理計画を講じてください。

- ② 駐車場の一部には身体障害者の乗降が可能な駐車スペースを設けてください。

#### 5.3.4 外構等の整備

- ① 外構は、利用者の動線を考慮し、適切な配置で計画するとともに、周辺景観と調和したデザインとしてください。
- ② 植栽の樹種選定にあたっては、本地区が海岸地域にあることに十分配慮し、施設の周辺部においては、潮風に耐えうるような海岸植生を主体として選定するよう努めてください。

### 5.4 温浴施設等の運営に関する条件

#### 5.4.1 施設の管理

- ① 各施設は、適切な清掃、必要な点検・補修等を行い、快適で安全・安心な施設の維持に努めて下さい。
- ② 温浴施設は、法令に基づく温泉施設の衛生管理を行うと共に、定期的かつ適切に清掃を行い利用者にとって施設の快適性、清潔性を保持してください。
- ③ 植栽は良好な状態に保つように管理を行ってください。

#### 5.4.2 安全・安心の確保

- ① 施設の運営にあたっては、施設内及び施設外の安全・警備等に万全を期してください。
- ② 駐車場が混雑した場合、または混雑が予想される場合、事業者は利用者の安全確保のため、駐車場内及び車両出入口付近に車両を誘導する整理員を配置する等、混雑時の安全確保について適切な対応を行ってください。

#### 5.4.3 施設の運営

- ① 施設の運営にあたっては、定期的な交

流イベントの開催など、地域の魅力向上につながる運営に努めて下さい。

② 温浴施設の入浴料金は、事業者が自由に定められるものとします。ただし、町民が温浴施設を利用する場合の入浴料金については、割引料金を設定してください。なお、割引率や割引対象者など、割引の詳細については、事業者の提案に基づくものとします。

③ 施設の休館日及び開館時間は、事業者の提案により定めるものとします。ただし、土日や祝日等の休館は可能な限り避け、平日に休館となるよう努めて下さい。

④ 施設の運営にあたっては、町民の優先雇用や金武町にて本店、支店等を有する法人または事業を営む個人等（以下「地元企業」という。）を活用してください。

5. 4. 4 (略)

5. 4. 5 災害時における協力

地震、風水害、その他大規模な事故等により多数の被災者が発生した場合、町は、町民への入浴支援や生活用水の提供等を迅速かつ円滑に行うため、事業者に対して一定期間の協力を要請するものとし、町と事業者は災害時における協力協定を締結します。

なお、協定等の詳細については、優先交渉権者決定後、町との協議により定めます。

5. 5 (略)

6～8 (略)

9 審査方法等

9. 1～9. 3 (略)

9. 4 提案審査

9. 4. 1 提案審査の内容及び審査基準  
(1) (略)

(2) 提案項目と配点

提案項目及び配点については、下表のとおりとします。

表 9-3 提案審査の項目と配点<sup>62</sup>

提案項目	配点
①類似事業の実績	20点
温浴施設の運営実績	10点
源泉管理に関する実績	10点
②事業の実施計画に関する提案	70点
事業実施方針	30点
施設整備計画	20点
事業運営計画	20点
③地域貢献に関する提案	30点
地域の活性化に関する提案	15点
観光需要の拡大に関する提案	15点
合計	120点

以下 (略)

<sup>62</sup> 「提案項目と審査のポイント」がこれとは別に示されているが、本稿では省略している。

【資料7】京都市 旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用（平成29年1月公募開始）

## 1. 概要

京都市は、京都市のスポーツの推進に資するスポーツ施設を新たに整備するため、旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場（所有者：近鉄不動産株式会社）を借り受け、さらにこれを事業者に対して貸し付けることとし、公募を行った。

土地は京都市伏見区桃山町大蔵38番ほかに所在し、面積は10,356.61㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成14年度】

・伏見桃山城キャッスルランド閉園（平成15年1月）

### 【平成28年度】

・事業者公募（平成29年1月）<sup>63</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場の活用に係る事業内容及び事業者選定募集要項（平成29年1月 京都市）」<sup>64</sup>

### 1 趣旨

京都市では、市民スポーツ振興の理念を

<sup>63</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000214137.html>

<sup>64</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/cmsfiles/contents/0000214/214137/dai3youkou.pdf>

まちづくりに生かし、市民のだれもがもっとスポーツを楽しむことができるよう、その実現に向けた取組を進めています。

このような中、旧伏見桃山城キャッスルランド第3駐車場（所有者は近鉄不動産株式会社、以下「第3駐車場」という。）は、平成15年1月に伏見桃山城キャッスルランドが閉園した後、長らく活用されていみせんでしたが、伏見桃山城運動公園や伏見北堀公園地域体育館等と隣接し、スポーツ施設の整備に適した土地であることから、本市では第3駐車場の活用方策について検討してまいりました。

この度、第3駐車場の所有者と調整を行い、本市が第3駐車場を借り受けたうえで、第3駐車場又は第3駐車場と既存公園の一部を活用して、民間事業者のノウハウや資金を活用する手法により、京都市のスポーツの推進に資するスポーツ施設を新たに整備することとし、公募型プロポーザル方式で活用事業者を選定することとしました。

本要項は、事業内容及び事業者を選定するために必要な事項を定めたものです。

## 2（略）

### 3 募集対象とする事業

次の（1）、（2）いずれかに該当する事業を対象とします。

（1）利用者から利用料金を徴収して運営する運動施設（都市公園法及び都市公園法施行令で公園内に設置可能と規定されている運動施設（※）に限る）

（2）自己利用するスポーツ施設で相当な時間を市民開放することにより、市民スポーツの振興に寄与する施設（市街化調整区域に設置可能な施設に限る（例）学校（大学を除く）のグラウンド等）

#### 4 (略)

#### 5 貸付条件

##### (1) 貸付けの範囲

第3駐車場の敷地の全て又は第3駐車場の敷地の全てと隣接する伏見桃山城運動公園の敷地の一部（後者の場合は、自らの経費負担によって活用地の整地、通路の付け替え、電柱の移設等を要します）。

##### (2) 貸付期間

契約日から平成48年3月31日までとします。

##### (3) 貸付料

年額9,200,000円

1箇年に満たない期間の賃借料は月割計算により算出し、1箇月に満たない期間の賃借料はこれを1箇月として算出するものとします。

また、「5 貸付条件（1）貸付けの範囲」の規定により、伏見桃山城運動公園の一部を第3駐車場と併せて借り入れた場合でも同額とします。

##### (4) 転貸等の禁止

契約期間中は、活用計画に基づく利用に供してください。その期間中は貸付土地について、本市が承認した場合を除き次の事項を禁止します。

ア 第三者への転貸

イ 賃借人の地位の譲渡

##### (5) 景観等への配慮

ア 京都市景観計画に定める伏見桃山風致地区、歴史的風土保存区域にあることを考慮し、整備に当たっては、京都市都市計画局都市景観部風致保全課と協議を行ってください。

イ 整備区域内に植樹帯を設けるなど、周辺環境との調和を心がけてください。

#### ウ 「5 貸付条件（1）貸付けの範囲」

の規定により、伏見桃山城運動公園の一部を第3駐車場と併せて整備する場合は、お城が隣接するロケーションを損なわないよう、お城から整備する施設までの距離を含めて配慮する必要があります。

エ 新設する施設の名称及び看板、バナーの設置等については、事前に本市と協議してください。

##### (6) 地域経済への貢献

新たな雇用の創出に資するよう努めてください。また、施設の整備・運営等に当たっては、京都市内の事業者や地元産材を活用するなど、地域経済に貢献するよう努めてください。

##### (7) 地域との連携

地域コミュニティの活性化等、地域と良好な関係を構築するよう努めてください。特に施設の利用者駐車場（大型バスの利用を含む）を必ず設置することとし、加えて、それを地域の方々の行事に開放する必要があります。

なお、位置、台数等について、事前に本市と協議してください。

##### (8) 市民メリットの提供等

ア 本市の公有財産規則に基づく土地の使用料相当額（※）を超える市民メリットを提供してください。

応募者において、市民が得られるメリットを金額換算していただき、最終的に本市がその金額を判断します。

※本市の公有財産規則に基づく土地の使用料（年額）

=第3駐車場の固定資産税評価単価（22,572円/㎡）×貸付面積（㎡）×3.5%

イ 市民が利用できる時間帯をなるべく多く確保するよう心がけてください。

ウ 応募者が自らの持つ専門性や強みをどのように施設整備及び施設運営に生かし、市民のメリットにつなげていくのか提案してください。

#### (9) 特別加算項目

以下の項目については必須条件ではありませんが、応募者において積極的に取り組んでください。

#### ア 特筆すべき事項の有無

活用計画において、独自性に富んだ提案、特別な創意工夫、先進的な提案、ユニバーサルデザインの導入など、特筆すべき事項が含まれるよう努めてください。

イ 本市のスポーツの課題解決に向けた貢献度

応募者において、本市のスポーツを取り巻く課題を提起していただき、新たに整備、運営される施設が、その課題解決に向けてどのような役割を果たすのか（施設の公益性がどの程度あるのか）を提案してください。

#### 6、7（略）

8 事業内容及び契約予定事業者選定後の手続

#### (1) 協定書の締結

契約予定事業者となった者と本市との間で、協定書（別紙3）を締結します。

#### (2) 貸付契約等の締結

活用計画の詳細等について、本市との間で合意に達したときは、速やかに貸付契約等（土地賃貸借契約又は公園施設の設置許可）を締結します<sup>65</sup>。

<sup>65</sup> 契約内容に関する資料を発見することはできなかった。

9（略）

10 貸付料及び保証金

#### (1) 貸付料

#### ア 貸付料

年額9,200,000円

1箇年に満たない期間の賃借料は月割計算により算出し、1箇月に満たない期間の賃借料はこれを1箇月として算出するものとします。

また、「5 貸付条件（1）貸付けの範囲」の規定により、隣接する伏見桃山城運動公園の一部の敷地を第3駐車場と併せて借り入れた場合でも同額とします。

#### (2)（略）

11～13（略）

## (別紙2) 評価項目及び評価基準 (案) 66

評価項目		配点	係数	評価基準
大項目	小項目			
申込事業者の状況	申込事業者の事務遂行体制・信頼性	5点	×3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申込事業者が企画提案事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか</li> <li>・申込事業者がこれまで企画提案内容と同種の事業を実施してきた実績があるなど、信頼性を有しているか</li> <li>・活用後においても、本市及び地域との連絡体制を確保しているか</li> </ul>
	申込事業者の財務・経営状況	5点	×2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申込事業者の財務、経営状況は十分で、安定しているものか</li> </ul>
活用計画及び整備計画の内容	活用計画の実現性・安定性	5点	×3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・実施体制や資金計画、関係法令等に基づいた実現性の高いものであるか</li> <li>・長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか</li> </ul>
	景観等への配慮	5点	×3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・植樹帯を設けるなど、周辺環境との調和した整備内容になっているか</li> <li>・市民の憩いの場であるお城が隣接するロケーションを損なわないか</li> </ul>
	地域経済への貢献	5点	×2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新たな雇用の創出、市内事業者や地元産材の活用につながるものであるか</li> </ul>
	地域との連携	5点	×3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域コミュニティとの良好な関係の構築に資するものであるか</li> </ul>
	市民メリットの提供等	5点	×2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の公有財産貸付基準に基づく土地の貸付料相当額と比べて、どれだけ市民メリットが提供されているか</li> </ul> <p>(本市の公有財産貸付基準に基づく土地の貸付料相当額をAとする)</p> <p><math>A \times 1.5 \leq \text{市民メリット} \dots 5 \text{点}</math>  <math>A \times 1.2 \leq \text{市民メリット} &lt; A \times 1.5 \dots 4 \text{点}</math>  <math>A \times 0.8 \leq \text{市民メリット} &lt; A \times 1.2 \dots 3 \text{点}</math>  <math>A \times 0.5 \leq \text{市民メリット} &lt; A \times 0.8 \dots 2 \text{点}</math>  <math>\text{市民メリット} &lt; A \times 0.5 \dots 1 \text{点}</math></p>
		5点	×2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民の利用しやすさ（どれくらい市民に開放されているのか）</li> </ul> <p>(市民開放時間/総営業時間×100をB(%)とする)</p> <p><math>80\% \leq B \dots 5 \text{点}</math>  <math>60\% \leq B &lt; 80\% \dots 4 \text{点}</math>  <math>40\% \leq B &lt; 60\% \dots 3 \text{点}</math></p>

66 表は一部省略している。

				20% ≤ B < 40%・・・2点 B < 20%・・・1点
		5点	× 2	・応募者が自らの持つ専門性や強みをどのように施設整備及び施設運営に生かし、市民のメリットにつなげているか
小計				(110点満点)
特別加算項目	特筆すべき事項の有無	5点	× 2	活用計画において特筆すべき事項が含まれているか (例：独自性に富んだ提案，特別な創意工夫・先進的な提案，ユニバーサルデザインの導入など)
	本市のスポーツの課題解決に向けた貢献度	5点	× 2	・本市のスポーツに係る課題の解決に向けて効果の高い提案であるか
合計				(130点満点)

【事例8】川口市 旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却（平成29年2月事業者決定）

## 1. 概要

川口市は、廃止した下水・し尿処理施設（旧領家下水処理場・領家衛生センター）跡地を、今後の財政運営における財源の確保のため売却することとし、購入希望者を公募した。

土地は川口市領家4丁目3342番1他に所在し、面積は28,196.55㎡（実測）である。

## 2. 公募の経緯

【平成14年度】

・領家下水処理場廃止<sup>67</sup>

【平成28年度】

・事業者公募（平成28年10月）<sup>68</sup>

・事業者決定（平成29年2月）

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却公募型プロポーザル実施要項（平成28年10月 川口市）」<sup>69</sup>

### 1 本事業の概要

<sup>67</sup>

<http://faqnavi12a.csview.jp/faq2/userqa.do?user=kawaguchi&faq=20&id=1613&parent=50>

<sup>68</sup>

<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/04050163/04050163.html>

<sup>69</sup>

<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/Files/1/04050163/attach/yokotuika.pdf>

## (1) 事業の趣旨

旧領家下水処理場は、下水道計画区域が、県の計画に編入され汚水幹線により、流域下水道に接続されたことから廃止し、また、隣接する旧領家衛生センターについても、下水道普及率の向上等によりし尿処理量が減少し、施設の効率化を図るため、し尿処理を鳩ヶ谷衛生センターに一本化して行うこととなり、施設の稼働を停止しました。

当該地は現在利用されていないことから、今後の財政運営における財源の確保のため、売却することとしました。

売却の方式を公募型プロポーザル方式とし、産業振興への貢献度に加え、雇用の創出、建設施設の環境的配慮、地元企業の活用、周辺環境への配慮など、地域への貢献度の高い土地利用計画を募集するものです。

## (2) (略)

## 2 (略)

## 3 売却条件等

### (1) 売却条件

川口市は、当該売却対象地及び同地上の建物等売却対象物件について、瑕疵担保責任（物理的、法律的、心理的、その他瑕疵の種類を問わない）は一切負いませんので、当該用地に残存する下水処理施設、し尿処理施設、建築物及び各施設内の各種設備、什器備品等の解体・撤去、汚染処理費用及び撤去後の造成費用（整地、敷地外の台貫等の撤去、芝川への処理水の排出吐口及び流入下水制水扉が設置されている流入ゲートの閉塞・撤去等の措置を含む）として見込まれる価格を予め反映させた価格により現状有姿で引



き渡します。

## (2) 最低売却価格

最低売却価格は、2,500,000,000円です。

申込みにあたっては、売却対象地に残存する建物、工作物等の解体、撤去及び汚染処理等に係る費用、市道南平第25号線の一部上に存在する旧領家下水処理場・衛生センターにおいて使用していた台貫、工業用水引込管、フェンス、処理水排出吐口等の撤去費用及び撤去後の土地の修復にかかる費用として見込まれる価格を反映させた上で、最低売却価格以上の価格を提案してください。

※最低売却価格は、平成28年6月1日時点での地積27,465.95㎡とした場合の更地鑑定評価を参考として算定しています。

## (3)～(6) (略)

### 4 応募者の参加条件

応募者の資格は、次の(1)から(6)までの条件を満たす者とします。

#### (1) (略)

#### (2) 次の条件を満たす者であること。

ア 売買物件の引き渡しの日から5年以内に本要項及び各種関係法令等に適合して、施設を建設し、それが完了した後、継続して10年以上営業することができる者であること。

※今後、土地利用について地区計画等により規制する可能性があります。

#### イ～カ (略)

## (3)～(6) (略)

### 5 提案に関し配慮すべき事項

#### (1) 土地利用計画に関する提案

##### ア 用途・土地利用

①土地利用計画は対象地全体を一体で作成することとします。

②その他都市計画法等の法令を遵守した計画としてください。

③次の各号に該当する用途での建設・利用はできません。

a 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に定める風俗営業の用に供する施設(キャバレー、ぱちんこ屋、性風俗店等)

b 集会場・葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園

c 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2号に規定する暴力団、その他反社会的団体及びそれらの構成員が利用する事務所等反社会的行為の用に供する施設

d 宗教法人法(昭和26年法律第126号)第3条に規定する境内建物の用に供する施設その他これらに類する施設

e 上記記載の施設に附帯する施設等

#### イ 交通量・交通動線の考慮

周辺に与える交通量・交通動線を考慮し計画してください。将来にわたって周辺道路での滞留を生じないような出入口の配置計画・適正規模の駐車場(駐輪場を含む)を敷地内に確保してください。また、既存道路への出入口となる接道部分については、安全対策として道路反射鏡の設置等を行ってください。また、搬入出経路は交通量等を考慮した上で計画してください。

#### ウ 建設計画

①周辺地区のまちづくりを先導する施設

等として、建物デザインや外構計画に配慮してください。

②施設の高さは、街区地区の建築物の高さの最高限度を遵守してください。

③施設の看板、サイン、色彩計画については、屋外広告物及びこれを掲出する物件及び色彩の制限を遵守してください。

④明るさを確保するため屋外照明等を設置してください。

⑤敷地外周の道路沿いは、出入口を除き、できるだけ緑化してください。

⑥川口市宅地開発に関する協議基準要綱第12（排水計画）に基づく雨水流出抑制を行ってください。

⑦ユニバーサルデザインへの配慮が十分図られた施設整備としてください。

⑧資源・エネルギーの有効利用、街中のみどりの創出、循環型社会の形成に資する積極的な取り組みを実施してください。

#### エ 計画の実効性信頼度

計画の実効性、信頼度を具体的（事業内容・資金力・資金計画・企業の健全性・開発実績・事業実施執行体制・スケジュール・撤去等工事費見積等）に示してください。

#### オ 産業振興計画等

本市の産業振興に資する計画としてください。

当該施設等の事業計画及び設備投資計画並びに経営計画の概要、予定従業員数、雇用計画を示してください。

#### カ 地元企業の参加・活用

土地利用計画への地元企業の参加及び施設等建設、施設等管理運営上の地元企業の活用などへの配慮を示してください。

キ その他、近隣地域へ配慮・貢献度等

その他、地域への開放性、地域コミュニティへの貢献、災害時における地域への貢献等、近隣地域に配慮した提案があれば示してください。

#### ク 建築工事上の周辺環境等への配慮

周辺環境等へ配慮した工事工程、工法等の計画を示してください。

(2) (略)

6～9 (略)

#### 10 選定の進め方

(1) (2) (略)

(3) 審査項目

ア (略)

#### イ 提案審査基準

応募者から提出された応募図書を基に審査を行います。

採点方法については、「5 提案に関し配慮すべき事項」の内容を中心に、選定委員会の定める審査基準により、項目ごとに評価し、選定委員の評価点の合計の平均値を評価点とします。

#### ウ 価格評価に関する審査基準

価格評価の得点化方法は、次の換算式により算出します。

価格評価＝価格評価の配点×(当該応募者の希望価格／全応募者の希望価格の最高額)

#### 11 契約に関する事項

(1)～(4) (略)

(5) 契約の解除及び違約金

ア 本実施要項で定める参加資格にあるように、反社会的勢力に係わるなどの不正行為により本契約を締結したことが明らかとなったときは、川口市は催告しないで本契約を解除することができま

す。

イ 売買契約書に定める事項その他本契約時に確認された提案趣意とは異なる内容で事業が実施され、又はそのおそれがあると川口市が判断した場合、本事業の趣意を逸脱するおそれがあると認められるときは、相当の期間を定めた催告の上、是正されない場合には、川口市は本契約を解除します。

ウ 川口市が契約の解除権を行使した場合又は買戻権を行使した場合<sup>70</sup>、事業者は原状回復義務を負うほか、その損害に相当する金額を損害賠償として川口市に支払うこととします。また、事業者は自己の費用負担において、現状に回復して川口市に返還するものとします。ただし、川口市が現状に回復する必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができるものとします。

この損害賠償金について川口市は、事業者に返還する売買代金と相殺することができるものとします。

(6) (略)

#### ○審査項目<sup>71</sup>

<sup>70</sup> 契約内容に関する資料を発見することはできなかった。このため、買戻権の行使に関する規定は不明であるが、「旧領家下水処理場・領家衛生センター跡地売却公募型プロポーザル質問・回答一覧」

(<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/Files/1/04050163/attach/shitu1108.pdf>) では、「買戻権を行使した場合、とありますが、どのような場合に行使が可能になりますでしょうか。また、買戻し特約の登記は予定されていますでしょうか。」との質問に対して、「用途の指定及び企画提案の履行、指定用途に供すべき時期及び期間、所有権の移転等の義務に対して、違反した場合に買戻権を行使します。また、買戻しの登記を予定しています。」との回答がなされている。

<sup>71</sup>

<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/04050163/0>

審査項目	配点
1. 用途・土地利用	10
2. 交通量・交通導線	10
3. 建設計画及び外構計画	15
4. 計画の実効性・信頼度	10
5. 産業振興	20
6. 地元企業の参加・活用	15
7. その他地域貢献	10
8. 工事上の環境配慮等	10
9. プレゼンテーション	20
10. 価格	30
合計	150

#### 4. 公募結果

三井不動産株式会社が優先交渉権者に選定された<sup>72</sup>。

[4050163.html](http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/04050163/04050163.html)

<sup>72</sup>

<http://www.city.kawaguchi.lg.jp/kbn/04050163/04050163.html>

【事例9】大津市 大津びわこ競輪場跡地  
公募提案型貸付事業（平成29年2月公募  
開始）

## 1. 概要

大津市は、大津びわこ競輪場跡地について、その一部に定期借地権の設定を受けて施設を整備する事業者を公募した。また、この事業者が、競輪場施設の解体撤去と、定期借地権の設定対象以外の土地において多目的広場を整備して、これを市に帰属させ又は寄附することを求めた。

土地は滋賀県大津市二本松1番1号に所在し、面積は64,793.33㎡である。

## 2. 公募の経緯

【昭和18年】

・都市計画公園「近江神宮外苑公園」の都市計画決定

【平成22年度】

・競輪事業廃止

【平成27年度】

・「基本的な方針」<sup>73</sup>公表（平成28年3月）

【平成28年度】

・事業者公募<sup>74</sup>（平成29年2月）

## 3. 公募に当たって公表された資料

<sup>73</sup> 「大津びわこ競輪場跡地利活用における民間活力導入の基本的な方針について（平成28年3月大津市）」

（<http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/25/kihonhousin.pdf>）

<sup>74</sup>

<http://www.city.otsu.lg.jp/bosyu/business/1486371694635.html>

○「大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付  
事業募集要項（平成29年2月 大津市）」

75

## 1. 事業の背景

（1）（略）

（2）事業の目的

大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業（以下「本事業」という。）は、上述の検討を踏まえ、本市の厳しい財政状況に配慮しつつも、将来的な公園整備を行うため実施するものである。具体的には、本市の一切の財政負担を伴わないことを要件としつつも、事業用地の一部を一定期間民間事業者へ貸し付け、そこで民間事業者が事業を実施することを通じて、民間事業者の資金による解体撤去を可能とし、当該地の将来的な公園整備につなげるものである。

このとおり、本事業は民間事業者の資金とリスク負担により実施されるべきものである一方、競輪場跡地の歴史的な経緯や当該地が公有地であること等を踏まえると、多目的広場の整備、地域への貢献、周辺地域への一体性の配慮、防災機能の確保などの、公的な要素の確保も必要であると判断している。（略）

## 2. 事業用地に係る条件

事業用地（以下「事業用地」という。）に係る条件は以下のとおり。

（1）（略）

（2）規制等

①（略）

<sup>75</sup>

<http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/76/youkou.pdf>

## ②都市計画法

事業用地は、昭和18年に都市計画決定された都市計画公園であり、都市計画法上の都市計画施設に該当する。従って、目的外の施設の整備にあたっては、事前に都市計画法第53条に基づく許可を得ること。

## ③～⑦（略）

## （3）（略）

## 3. 事業内容

大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業者選定委員会の審査により、最も優れた提案を行った民間事業者（以下「優先交渉事業者」という。）として選定されたうえで、本市との基本協定の間で基本協定を締結した民間事業者（以下「事業者」という。）は、事業用地について、自らの提案に基づき利活用するゾーン（以下「利活用ゾーン」という。）と、市が定める水準を満たしたうえで市に提供するゾーン（以下「提供ゾーン」という。）について、以下のとおり利活用を行うものとする。

### （1）事業スケジュール

事業スケジュールは以下のとおり。事業用定期借地契約の終了時期等について、事業者の提案とする<sup>76</sup>。詳細は事業者選定基準を参照のこと。

（略）

#### ①残存施設の贈与

事業者は、本市より、残存施設を無償で譲受するとともに、事業用地の使用貸借契約を市と締結する。

#### ②残存施設の解体撤去

事業者は、自身の責任と費用負担により、残存施設を解体撤去する。残存施設の解体撤去に際しては、別紙4に従うこと。また、解体撤去工事のうち、都市計画法上の開発行為（土地の区画形質変更）に該当する工事については、都市計画法第29条の開発行為に該当するため、当該許可後の工事となることに留意のうえ、事業スケジュールを提案すること。

なお、解体撤去工事の実施について第三者に損害を及ぼしたときは、事業者がその損害を賠償しなければならない。また、解体撤去工事の実施について苦情が生じた場合は、事業者（代表企業者）が責任をもって誠実に対応すること。

#### ③利活用ゾーンにおける民間施設の整備及び運営

事業者は、利活用ゾーンについて、本市と事業用定期借地権設定契約を締結し、定期借地権の設定を受け、自らの提案に基づく施設（以下「民間施設」という。）の整備及び運営を行うものとする。なお、利活用ゾーンの確定に際し、事業者の費用負担により、提供ゾーンとの敷地境界の確定を行うものとする。ここで算出された面積等に基づき、事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

#### ④提供ゾーンにおける多目的広場等の整備及び運営

事業者は、提供ゾーンにおいて、自らの責任と費用負担により、別紙5のとおりの多目的広場等（以下「多目的広場等」という。）を整備するものとする。事業者は、多目的広場等を整備ののち、本市に対し、これを帰属させ又は寄附するものとする。市は帰属した又は寄附を受けた

<sup>76</sup> 定期借地権の設定期間は「20年を基本とするが、借地期間は応募者の提案による」とされている

多目的広場等を自らの責任と費用負担により管理する。

⑤事業終了時の措置

事業者は、事業用定期借地契約に基づき、自らが提案した借地期間中、提案内容に基づき、事業を実施する。事業者は、原則、借地期間満了前までに、事業用地を更地にして市に返還するものとする。

(2) 定期借地料

定期借地料は、事業者提案による（1㎡あたりの金額）。事業者は、提案した借地料を借地期間中毎年度4月末日までに本市に対して支払うものとする。

(3) (4) (略)

4～7 (略)

○「大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業事業者選定基準（平成29年2月 大津市）」<sup>77</sup>

1～3 (略)

4 選定委員会による審査

選定委員会による審査は、要求事項の確認を行ったうえで、応募者から提出された応募書類に記載された内容及び応募者へのヒアリング内容について、定性的審査と定量的審査を行う。

(1) (略)

(2) 定性的審査

定性的評価は100点を満点とし、選定委員会により、以下の【審査項目と主な審査の視点】に従い、応募者の提案内容について評価し得点化する。

なお、得点化に際しては、下図の得点化基準に従い、得点を付与する。

---

<sup>77</sup>

<http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/76/sentei.pdf>

【審査項目と主な審査の視点】 78

主な審査の視点			配点
利活用ゾーン及び提供ゾーン共通	事業計画概要	<p>事業の取組方針</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の背景を理解したうえで、取組方針及びコンセプトが明確に示されているか。</li> <li>・本事業の取組方針及びコンセプトに独自性や新規性があるか。</li> </ul>	4
		<p>事業の実施体制</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の実施体制及び責任分担が明確か。</li> <li>・緊急時に対応できる体制が確保されているか。</li> <li>・本市との連絡体制が確保されているか。</li> </ul>	5
		<p>事業計画の実現性</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業に係るリスクを把握し、発生回避の方策が事前に検討されているか。</li> <li>・リスクが顕在化した際の被害抑制方策が提案されているか。</li> <li>・事業期間を通して収支見通しに無理がないことを示す根拠が提示されているか。</li> <li>・妥当な資金収支計画であるか。</li> </ul>	10
		<p>事業スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・具体的で実現性の高い事業スケジュールが示されているか。</li> </ul>	5
		<p>解体工事計画 施設整備計画</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・残存施設の解体撤去及び利活用ゾーンの整備において、周辺地域配慮及び安全管理、車輛の搬入経路の確保、粉じん対策、騒音対策、歩行者への配慮、振動対策等が取られているか。</li> </ul>	5
		<p>周辺地域への一体性の配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用地が近江神宮外苑公園内に位置し、かつまちのシンボルである施設が複数存在する場所にふさわしい外観・デザインとなっているか。</li> </ul>	7
周辺地域への一体性の配慮		<p>運営における地域との一体性の確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営期間において、周辺地域との一体性・連携に資するイベント等の取組が実施されているか。</li> </ul>	5
		<p>安全で快適なアクセスの確保</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用ゾーンの利用者に対して利便性が高く、集客に資するアクセス手段が提案されているか。</li> <li>・自動車の渋滞に配慮した提案になっているか。</li> <li>・事業用地の周辺歩行者の安全が確保されているか。</li> </ul>	5
		<p>運営期間を通じた地域への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営期間を通して、騒音、夜間電飾、異臭、振動等地域住民の生活に配慮した利活用となっているか。</li> </ul>	7

78 表は一部省略している。

	防災機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利活用前の旧競輪場跡地が有していた避難場所としての機能を理解したうえで、避難所としての機能確保等、防災機能確保に対して積極的な提案がなされているか。</li> <li>・上記のほか、災害時の対応について、独自性が高く具体性をもった提案があるか。</li> </ul>	10
	地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地元雇用、地元企業の活用等、地域貢献に対する基本的な姿勢が明確になっているか。</li> <li>・想定する地元雇用の人数、地元企業の活用数、地元への経済効果等が具体的に示されているとともに、地域貢献に資する提案となっているか。</li> </ul>	10
利活用ゾーン	地域のイメージアップ向上への寄与	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間施設が周辺地域におけるにぎわい創出、活性化やイメージアップに寄与する提案となっているか。</li> </ul>	10
提供ゾーン	市民の交流促進を考慮した整備概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状の競輪場跡地の利用状況を踏まえた整備内容となっているか。</li> <li>・市民の交流促進の場に資する整備内容となっているか。</li> </ul>	10
	維持管理の効率性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が効率的かつ経済的に維持管理しやすい設計となっているか。</li> </ul>	7
合計			100

### (3) 定量的評価

定量的評価は、定期借地料（単価）、定期借地期間、及び提供ゾーン面積に関する評価を行う。得点化はそれぞれ以下の方法により行い、評価値として算出する。

【定期借地料（単価）における定量的評価方法】

得点＝提案価格（㎡単価）÷全応募者中の最高提案価格（㎡単価）×10点

【定期借地期間における定量的評価方法】

得点＝全応募者中の最短定期借地期間÷提案定期借地期間×10点

【提供ゾーン面積における定量的評価方法】

得点＝提案面積÷全応募者中の最高提案面積×10点

### 5 優秀提案の選定

選定委員会による審査の結果、算出した得点の合計点が最も高い提案を優秀提案とし、当該応募者を優先交渉事業者として選定する。また、算出した得点の合計点が2番目に高い提案を行った応募者を次点交渉事業者として選定する。（略）

○「大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業基本協定書（案）（平成29年●月 大津市）」<sup>79</sup>

（募集要項等及び提案事項の遵守）

第5条 事業者は、募集要項等及び事業者

<sup>79</sup>

<http://www.city.otsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/76/kyouyutei.pdf>



提案を遵守するほか、大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業者選定委員会の要望事項のうち事業者が了承したものに基づいて、本件業務を実施する。

2 (略)

(残存施設の解体撤去)

第13条 事業者は、残存施設の引き渡しを受け、必要となる手続きが整った後、残存施設の解体撤去を行う。

2～6 (略)

(定期借地権設定契約)

第15条 第13条第6項の分筆登記の完了後、市は、事業者との間で、事業者のために利活用ゾーンに定期借地権を設定することを目的とし、第4条に定める日程により、別紙Dの文案に基づき、定期借地権設定契約を締結して、事業用地のうち利活用ゾーンを賃貸する。

2 定期借地権の期間は●年とし、民間施設の建設工事及び除却の期間を含めるものとする。

3 定期借地権設定契約締結時における事業用地の賃料は、事業者が提案した金額とする。ただし、本協定に基づき、市が費用負担をすることとなった場合、市は、賃料を調整することにより、かかる費用を負担することができる。

4、5 (略)

(民間施設の整備)

第17条 事業者は、定期借地権設定契約の締結後、第4条第1項の事業日程に従い、募集要項等及び事業者提案に基づいて、民間施設を整備する。

2 事業者は、民間施設の設計を実施のうえ、工事着手前までに、市に対して利活用ゾーンに係る事業者提案を詳細化した施

設計画を提出するものとする。

(民間施設の運営)

第19条 事業者は、民間施設の完成後、事業期間中これを所有し、事業者提案に従い運営する。

2 事業者は、民間施設の供用開始後、各年度終了後3か月以内に、当該年度の民間施設に係る運営の状況及び結果を市に報告するものとする。

(多目的広場等の整備)

第21条 事業者は、募集要項等及び事業者提案に基づいて、提供ゾーンに多目的広場等を整備する。

2 事業者は、多目的広場等の設計について、その最終成果を表現した図面・仕様書等に関して必要な説明を市に対して行ったうえ、これらを市に提出するものとする。なお、市は、必要があるときは、多目的広場等の設計について指示をすることができる。

3～6 (略)

(事業者の債務不履行等による無催告解除)

第22条 事業者について次に掲げる事由が発生したときは、市は、本協定を催告することなく解除できる。

一 事業者の責めに帰すべき事由により本協定の履行が不能となったとき。

二～四 (略)

五 事業者の責めに帰すべき事由により、供用開始日までに民間施設又は多目的広場等が完成しないとき又は工期内に完成する見込みがないと明らかに認められるとき。

六 多目的広場等の建設工事に着手すべき期日を過ぎても工事に着手せず、相当

期間の催告をしても工事が開始されないとき。

七 多目的広場等の設計又は建設に関し、募集要項等、事業者提案及び第21条第2項から第4項に従った実施がなされず、市が相当期間を定めた催告をしても改善されないとき。

八、九（略）

十 土地使用貸借契約又は定期借地権設定契約が事業者の責めに帰すべき事由により解除されたとき。

十一（略）

（損害賠償）

第25条 本協定又は関連契約の当事者が、本協定又は関連契約に定める債務の履行に関して、当該契約の他の当事者の責めに帰すべき事由により損害を被った場合には、その損害につき、当該当事者に対して、賠償を請求することができる。ただし、賠償額等につき別段の定めがある場合については、その規定に従う。

（違約金）

第26条 第22条に従い市が本協定を解除したときは、違約金を事業者に請求することができる。事業者は、違約金の請求を受けたときは、これを支払わなければならない。

2～4（略）

【事例10】市原市 旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業（平成29年2月公募開始、4月事業者決定）

## 1. 概要

市原市は、かつて無償譲渡を受けた旧市原ショッピングスクエアビル及びその敷地を購入して、資産活用を行う事業者を公募した。

土地は市原市五井中央西二丁目24番4ほかの所在し、面積は10,265.23㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成23年度】

・旧市原ショッピングスクエアビル及びその敷地の譲受（平成24年3月）

### 【平成25年度】

- ・事業者公募<sup>80</sup>（平成25年9月）
- ・事業者決定<sup>81</sup>（平成25年11月）

### 【平成26年度】

・事業者からの提案の取り下げ<sup>82</sup>（平成26年11月）

### 【平成28年度】

・事業者再公募<sup>83</sup>（平成29年2月）

<sup>80</sup>

[https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi\\_tyuushin/kyu\\_squarebill/rikatuyou\\_bosyuu.html](https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/rikatuyou_bosyuu.html)

<sup>81</sup>

[https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi\\_tyuushin/kyu\\_squarebill/rikatuyou.files/kekkakouhyou.pdf](https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/rikatuyou.files/kekkakouhyou.pdf)

<sup>82</sup>

[https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi\\_tyuushin/kyu\\_squarebill/rikatuyou.files/teiantorisage.pdf](https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/rikatuyou.files/teiantorisage.pdf)

<sup>83</sup>

[https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi\\_tyuushin/kyu\\_squarebill/proposal.html](https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/proposal.html)

## 【平成29年度】

・事業者決定（平成29年4月）

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業公募型プロポーザル事業者募集要項（平成29年2月 市原市）」<sup>84</sup>

### 1. 事業の趣旨

（略）本事業の対象施設である旧市原ショッピングスクエアビルは、JR五井駅西口に昭和51年6月にイトーヨーカドー市原店をキーテナントとするショッピングセンターとして開設され、本市の商業と賑わいの核として長きに渡り機能してきましたが、平成22年5月に同店が閉店しました。

その後、前所有者から当該施設の無償譲渡を受けたことから、その資産活用にあたって、民間活力を取り入れた活用案や参入しやすい公募条件を整理するため、本市で初めての試みである「サウンディング型市場調査」を導入し、検討を進めてきました。

民間事業者と対話を重ねた結果、土地及び建物を現状有姿で売却し、交流・賑わいの創出や定住人口増加、少子高齢化・人口減少対策等に資する新たな用途で資産活用を図る事業者を公募型プロポーザル方式により求めることといたしました。

### 2. （略）

### 3. 売却条件

（1）（略）

[https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi\\_tyuushin/kyu\\_squarebill/proposal.html](https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/proposal.html)

<sup>84</sup>

[https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi\\_tyuushin/kyu\\_squarebill/proposal.files/youkou.pdf](https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/proposal.files/youkou.pdf)

(2) 売却基準価格

売却基準価格 2 1 2, 0 0 0, 0 0 0 円

ア 売却基準価格以上の提案価格とすることを原則としますが、「3. (4) 事業コンセプト」で掲げるまちづくりを実現するより良い提案とするため、売却基準価格を下回る提案も排除せず、事業内容を含めて総合的に審査します。

イ～エ (略)

(3) (略)

(4) 事業コンセプト

売買物件の資産活用については、以下を事業コンセプトとし、この内容に十分に配慮した提案としてください。

市原市総合計画基本構想による J R 五井駅周辺を中心都市拠点形成に向け、良好なまちなか居住を推進するとともに、必要な都市機能を誘導することで、定住人口の増加や交流・賑わいの創出等を促進し、地域の活性化を目指します。

(5) 整備を求める用途

事業の提案にあたっては、上記事業コンセプトを実現するため、集合住宅を核とし、加えて、下記例で示す J R 五井駅周辺地区に誘導すべき地域に開かれた施設 (以下「誘導施設」とします) の整備を条件とします。

【誘導施設の例】

- ①保育等の子育て支援施設
- ②介護保険サービス事業所等の社会福祉施設
- ③専修学校や多目的ホール等の教育文化施設
- ④診療所等の医療施設
- ⑤物販店舗や飲食店等の商業施設等

※上記機能を組み合わせた提案も可能で

す。

※①～④に該当する施設を「地域貢献施設」と定義します。

※国または地方公共団体の許認可等が必要となる施設の設置にあたっては、応募者で各関係機関との協議・調整を行い、事業実施の見通しを確認してください。

※集合住宅と一体施設とするか別施設とするかは事業者の自由としますが、利用者を集合住宅の居住者に限定せず、広く市民に開かれた利用形態としてください。

(6) 用途変更及び権利の設定等の制限

所有権移転後は以下の各項目を遵守の上、提案した内容に基づいた事業を履行してください。

ア 売買物件の引渡しから 1 年以内に提案事業に係る工事に着手することとし、1 0 年間は提案のあった用途以外に供さないこと。

イ 上記期間が満了するまでは、市原市の承諾を得ない提案用途の変更及び第三者への譲渡、貸付などの権利の設定等を禁止します。ただし、提案内容を変更しない権利の設定等 (住宅の販売等居住に関するもの及び商業施設のテナントへのリース等誘導施設の運営に関するもの等) については、市原市の承諾は不要です。

ウ 第三者に対する権利の設定等に際しては、この第三者に対して書面により (6)、(7)、(8) 及び (9) の条件を継承させること。ただし、提案内容を変更しない権利の設定等のうち、住宅の販売等居住に関するものについてはこの限りではありません。

(7) 風俗営業等の禁止

「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」(昭和23年法律第122号)第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗特殊営業その他これらに類する業の営業は禁止します。

(8) 公序良俗に反する使用の禁止

事業者は、売買物件を「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2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することは禁止します。

(9) 実地調査

市原市は、市有財産売買契約の履行に関し、必要があると認める時は、事業者に対しその業務または資産の状況等に関して質問、実地調査し、または所要の報告もしくは資料の提出を求めることができます。

(10) 違約金

市原市は、事業者に上記(6)から(9)に関する義務違反があった場合、それぞれ以下のとおり違約金を請求することがで

きるものとします。事業者は、市原市から請求があった場合、これを支払うものとします。なお、違約金の支払いは契約の解除を妨げないものとします。

ア 用途変更及び権利の設定等の制限、風俗営業等の禁止、公序良俗に反する使用の禁止

売買代金の100分の30に相当する額

イ 実地調査

売買代金の100分の10に相当する額

(11)、(12) (略)

4、5 (略)

6. 二次審査の手續及び提出書類(事業提案書及び価格提案書)

(1) 評価方法

ア 審査委員会は、次頁の評価基準を基に200点満点で審査します。

『総合評価点(200点) = 事業提案評価点(140点) + 価格提案評価点(60点)』

イ、ウ (略)

(2) 評価項目

審査項目	評価の視点・基準	配点
1. 事業提案評価		
①類似事業の実績	・本事業と類似する施設整備・運営に関する実績があるか。	5
②市内企業の活用	・提案事業の実施にあたり、整備及び運営・維持管理に市内企業を活用しているか。	5
③事業コンセプト	・本事業の目的を的確に理解し、業務を遂行するに相応しいコンセプト・考え方であるか。	10
④施設計画に関する提案		
ア 集合住宅	・集合住宅について、規模、供給戸数、品質等が十分であり、定住人口増加のための工夫がなされているか。 ・子育て世代やファミリー層向けの場合は評価を高くしま	20

		す。	
	イ 誘導施設	・誘導施設について、規模、品質等が十分であり、交流・賑わい創出のための工夫がなされているか。 ・地域貢献施設の場合は評価を高くします。	20
	ウ ゾーニング	・地域住民の住環境と地域への開放性の両立に配慮したゾーニングや動線計画がなされているか。	10
	エ 環境対策	・敷地内の緑化やオープンスペースの確保、周辺環境と調和の取れた景観形成、省エネルギー等の環境対策について、具体的かつ優れた工夫が提案されているか。	10
	オ 安全・安心	・施工に係る騒音・粉塵・振動等への対策や安全の確保がなされているか。 ・周辺道路環境等に配慮した人と車の動線計画、災害時の対応方策、防犯対策など、敷地内外の施設計画が安心・安全に配慮されているか。	10
	カ 提案の根拠の妥当性	・ア～オまでの根拠が分かりやすく明確に示されているか。	10
	⑤運営及び経営に関する提案		
	ア 運営維持管理計画	・施設の運営維持管理について、具体的かつ着実に実施可能な取組が提案されているか。	10
	イ 事業実施体制	・施設の設計・建設・運営維持管理の各段階における事業実施体制が明確であり、事業を着実に進めるための具体的な提案がなされているか。	10
	ウ事業の確実性及び継続性	・許認可等が必要な事業を提案する場合は、実現の見通しがあるか。 ・必要な資金が確保できる見込みや事業収支の算出根拠が妥当であり、確実な継続が見込める計画となっているか。	10
	⑥その他の提案		
		・その他、地域コミュニティの醸成、地域価値の向上、公益等に資する応募者独自の提案がなされているか。	10
2.	価格提案評価	・売却基準価格以上の価格提案には全て20点を付与。 ・残りの40点の配点は以下のとおり（小数点第2位で四捨五入）。 ①参加者の提案金額の最高額が売却基準価格以上の場合 40点×参加者の提案金額÷参加者の提案金額の最高額 ②参加者の提案金額の最高額が売却基準価格未満の場合 40点×参加者の提案金額÷売却基準価格	60
計			200

7. 売買契約等に関する事項

(1)～(3) (略)

(4) 契約の解除

ア 本募集要項で定める参加資格を偽るなどの不正行為により本契約が成立し

たことが明らかになった場合、または本契約に規定する義務を履行しない場合は、市原市は本契約を解除します。

イ 売買物件を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2号に規定する暴力団もしくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者(以下「暴力団等」とします)の事務所またはその他これに類するものの用に供した場合や、法人の役員等が暴力団等である又は暴力団等の利用、協力、関与していることが判明した場合は、市原市は催告をしないで本契約を解除します。

ウ 市原市が契約の解除権を行使した場合、事業者は原状回復義務を負うこととします。ただし、市原市が原状回復をする必要がないと認めた時は、現状のまま返還することができるものとします。

(5) (略)

8から10 (略)

○「市有財産売買仮契約書(案)」<sup>85</sup>

(用途指定)

第13条 乙は、売買物件の引渡しの日から起算して1年以内に、事業提案書に係る工事に着手しなければならない。ただし、やむをえず期限までに着手できない場合は、甲に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければならない。

2 乙は、売買物件の引渡しの日から起算して【事業提案書に基づく年数】年以内に、事業提案書に基づく用途(以下「指定用途」という。)の供用を開始しなければならない。ただし、やむをえず期限までに供用を開始できない場合は、甲に対し、あらかじ

め書面による承諾を得なければならない。

3 乙は、売買物件の引渡しの日から起算して10年を経過する日までの間(以下「指定期間」という。)は、売買物件を指定用途以外に供してはならない。

4 乙は、指定期間又は指定用途を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由を付した変更後の事業計画書を甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第14条 乙は、指定期間満了の日まで、事業提案書又は前条第4項に基づき甲の承認を受けた事業計画書(以下「事業提案書等」という。)に記載されている場合を除き、売買物件につき甲の承認を得ないで次に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得た場合はこの限りではない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用又は収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)

2 乙は、売買物件の所有権を第三者に移転する場合あるいは第三者に権利の設定をする場合には、当該第三者に対し、第13条から第17条まで、第23条及び第25条に定める乙の義務を書面によって承継させなければならない。ただし、事業提案書等に記載されている住宅の分譲又は賃貸借その他甲が必要ないと認めるときは、この限りではない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第15条 乙は、指定期間満了の日まで、

<sup>85</sup>

[https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi\\_tyuushin/kyu\\_squarebill/proposal.files/karikeiyakusho.pdf](https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/proposal.files/karikeiyakusho.pdf)

売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件に係る地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用若しくは収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

（風俗営業等の禁止）

第16条 乙は、指定期間満了の日まで、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業若しくは第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件に係る地上権、質権、賃借権、使用貸借による権利その他の使用若しくは収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

（実地調査等）

第17条 甲は、この契約による乙の義務の履行状況を把握し、その履行を確保するため、必要があると認めるときは、売買物件を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第18条 乙が第13条から第16条までに定める義務に違反したときは、乙は甲に対し、違約金として売買代金の100分の30に相当する額を支払わなければならない。

2 乙が前条に定める義務に違反したときは、乙は甲に対し、違約金として売買代金の100分の10に相当する額を甲に支払わなければならない。

3 前2項の違約金は、第22条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 第1項及び第2項の違約金の支払は、第19条に定める契約の解除を妨げない。  
（契約の解除）

第19条 甲は、乙が参加資格を偽るなどの不正行為によりこの契約を締結したことが明らかになったとき又はこの契約に定める義務を履行しないときは、催告なしにこの契約を解除することができる。ただし、義務違反の程度が軽微で、かつ、その治癒が可能な場合には、甲は、相当の期間において催告したにもかかわらず乙が是正しないときに、この契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第15条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、催告なしにこの契約を解除することができる。

（1）法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は、役員又は支店若しくは



- 営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき。
- (2)役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、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するなどしているとき。
- (3)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など直接的にあるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、又は関与しているとき。
- (4)役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき。
- (5)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るとき。

3、4 (略)

#### 4. 公募結果<sup>86</sup>

株式会社新昭和、株式会社あおぞら銀行グループが優先交渉権者となった。

提案購入価格は215,000,000円、整備する施設は、分譲マンション、子育て支援関連施設、社会福祉施設、医療施設、商業施設等とされている。

---

<sup>86</sup>

[https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi\\_tyuushin/kyu\\_squarebill/result.files/result.pdf](https://www.city.ichihara.chiba.jp/joho/0202matidukuri/tosikouryukyoten/toshi_tyuushin/kyu_squarebill/result.files/result.pdf)

【事例11】北海道 北海道立産業共進会場用地売却（平成29年2月公募開始）

## 1. 概要

北海道は、平成28年3月末で閉鎖された北海道立産業共進会場用地の一部を売却することとし、事業者を公募した。

土地は札幌市豊平区月寒東3条11丁目21-5ほかに所在し、面積は44,172㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【昭和47年度】

- ・産業共進会場設置（昭和47年7月）

### 【平成27年度】

- ・施設閉鎖（平成28年3月）

### 【平成28年度】

- ・事業者公募<sup>87</sup>（平成29年2月）

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「北海道立産業共進会場用地売却に係る公募型プロポーザル募集要項（平成29年2月 北海道）」<sup>88</sup>

第1章（略）

第2章 公募する企画提案の条件

### 1 売却に関する内容

（1）～（3）（略）

（4）用途指定等

<sup>87</sup>

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/kyousinkaizyoubaikyakupuropo.htm>

<sup>88</sup>

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/bosyuuyoukou.pdf>

買受事業者は、売買契約書に定める期日の翌日から5年間（以下「指定期間」という。）は企画提案書に示した用途として使用しなければなりません。

### （5）譲渡等の禁止

売買物件については、指定期間満了までの次の行為はできません。

- ① 売買、贈与、交換、出資等により所有権を移転すること。
- ② 地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をすること。

### （6）違約金及び契約の解除

買受事業者が（4）、（5）等契約に定める義務に違反したときは、買受事業者は、違約金として売買物件の時価相当額の10～30%に相当する額（義務違反に応じて違約金を設定）を道に支払わなければなりません。

また、買受事業者が契約に定める義務を履行しないときは、道はこの契約を解除することがあります。

### （7）買戻しの特約

道は、財産引渡しの日から10年間は、買受事業者が（4）及び（5）に違反した場合、違約金を徴収した上で、民法第579条の規定に基づき売買物件の買戻しをする事ができるものとし、その旨の登記を行います。

なお、買戻し期間中に指定期間が満了し、かつ、その期間中に用途指定違反の事実の無いことが確認されたときは、買受事業者からの買戻し特約の解除請求に基づき、買戻し特約の登記を抹消します。

### （8）～（11）（略）

（12）売買物件の最低売却価格

買受価格は、最低売却価格以上とします。

なお、最低売却価格は平成29年1月1日を基準日とした不動産鑑定評価に基づき算定した価格です。

最低売却価格 777,500,000円

### 第3章 公募の手続き等

1～5 (略)

#### 6 企画提案書の受付等

(1)～(4) (略)

(5) 企画提案書に記載する事項(様式10～17)

以下の内容を順序どおりに漏らさず記載してください。

様式はA4判とし、できるだけ簡潔に記載してください(各様式概ね1～2枚程度)。

① 施設の計画概要(建築諸元、各階面積等)

② 活用内容(必須条件)

ア 都市計画法に基づき指定されている用途地域や風致地区において設置可能な施設。

イ 私的な空間となる住宅地としての利活用でないこと。

③ 活用内容(活用(計画)内容)

ア 公益性の高い土地利用の内容であること。

イ 機能の複合化が図られ、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮されているなど、道民の多様なニーズに応えられる土地利用の内容であること。

④ 環境への配慮

ア 風致資源(農業専門学校を中心とする牧歌的風景や河川空間など)の保全や周辺住宅地への悪影響の未然防止など、周辺環境への配慮がされていること。

省エネルギー技術や太陽光発電など新エネルギー技術の導入等、環境負荷低減に取り組んでいること。

⑤ 事業の実現性及び継続性(事業実施体制、資金計画などの確実性)

ア 実現性のある事業計画であること、資金調達計画などが確実性・具体性のあるものであること。

事業運営体制が整備され、継続運営可能な経営状況であること。

⑥ 買受希望価格

(6) (7) (略)

7～9 (略)

### 第4章、第5章 (略)

○「北海道立産業共進会場用地売却に係る優先交渉権者選定基準(平成29年2月北海道)」<sup>89</sup>

第1 (略)

#### 第2 提案の審査及び選定に関する事項

##### 1 審査及び選定の方法

(1) (略)

(2) 企画提案内容の審査

①～③ (略)

④ 加点審査

審査委員会は、基本的事項を満たしていることが確認された提案書について、「定性的事項」と「定量的事項」の各項目について、提案内容の審査を行う。

得点は、「定性的事項」と「定量的事項」の得点を合計する加算方式を採用する。評価点は100点満点で「定性的事項」によ

<sup>89</sup>

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/kousyouki/zyun.pdf>

る評価を50点、「定量的事項」に関する評価を50点とする。

図面等を含む提案内容に矛盾がある場合には、提案者へのヒアリング等によって確認し、それによってもなお矛盾点が解消されず、妥当性、現実性が不十分と判断される場合には、当該提案内容について加点しない場合がある。

(ア) 定性的事項に関する審査

定性的事項に関する審査については、第3に示す「定性的事項（利活用評価）に関する審査基準」に基づき、各審査項目につ

いて採点する。

(イ) 定量的事項に関する審査

定量的事項に関する審査については、第4に示す「定量的事項に関する審査基準」に基づき審査を行う。

(3) (略)

2 (略)

第3 定性的事項（利活用評価）に関する審査の基準

1. 提案内容の項目及び配点

次の表に示す項目及び配点に従って得点する。

審査項目	配点
1 活用内容（必須条件）	
(1) 都市計画法に基づき指定されている用途地域や風致地区において設置可能な施設であること。	必須
(2) 私的な空間となる住宅地としての利活用でないこと	必須
2 活用内容（活用（計画）内容）	35
(1) 公益性の高い土地利用の内容であること。	(3)
(2) 機能の複合化が図られ、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮されているなど、道民の多様なニーズに応えられる土地利用の内容であること。	(0) (5)
3 環境への配慮	10
(1) 風致資源（農業専門学校を中心とする牧歌的風景や河川空間など）の保全や周辺住宅地への悪影響の未然防止など、周辺環境への配慮がされていること。 省エネルギー技術や太陽光発電など新エネルギー技術の導入等、環境負荷低減に取り組んでいること。	(1) (0)
4 事業の実現性及び継続性（事業実施体制、資金計画などの確実性）	5
(1) 実現性のある事業計画であること、資金調達計画などが確実性・具体性のあるものであること。事業運営体制が整備され、継続運営可能な経営状況であること	(5)
合計	50

2. (略)

3. 評価の視点及び基準

(1) 活用内容（必須条件）

項目	内容	配点
① 都市計画に基づき指定されている用途地域や風致地区において設置可能な施設	○札幌市都市計画（都市計画法）に基づく土地利用 ア、地区計画 ・「東月寒向ヶ丘第二地区計画」 (地区計画の方針及び地区整備方針)	必須

設であること。	イ、用途地域 ・「第一種住居地域」 建ぺい率40%（風致）、容積率200% ウ、風致地区 ・「東月寒向ヶ丘風致地区（第三種）」 高さ15m	
② 私的な空間となる住宅地としての利活用でないこと。	○上記「東月寒向ヶ丘第二地区計画」に規定する建築用途を制限している建物（住宅、共同住宅、寄宿舎又は下宿）でないこと。	必須
小計		必須

(2) 活用内容（内容（計画）内容）

項目	内容	配点
① 公益性の高い土地利用の内容であること。	○「広く社会一般の利益に資する、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与する。」ことを基本として、広く道民生活に寄与する土地利用の内容となっている。  なお、「公益性の高い土地利用の内容」とは、具体的には、「民間資金などの活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年7月30日法律第117号、いわゆるPFI法）第2条で公共施設等として規定されている施設とし、それらの施設のなかで、都市計画法に基づき指定されている用途地域等、現行の土地利用規制で設置可能なものとしては、教育文化施設、医療施設、社会福祉施設、更生保護施設等の公益的施設などが想定される。 ○道の重要施策の推進に貢献する土地利用の内容となっている。（北海道総合計画等で示している道が進めるべき政策の基本方向に合致し、道の重要施策の推進に貢献する内容となっている。） ○災害発生時における避難場所の機能を有しているなど、緊急時の対応が確保できる土地利用の内容となっている。	30
② 機能の複合化が図られ、ユニバーサルデザインやバリアフリーに配慮されているなど、道民の多様なニーズに応えられる土地利用の内容であること。	○施設等の複合化・多機能化により多様なニーズに応える施設環境とするなど、道民に利用される機会がより多い土地利用となっている。	5
小計		35

(3) 環境への配慮

項目	内容	配点
----	----	----

<p>① 風致資源（農業専門学校を中心とする牧歌的風景や河川空間など）の保全や周辺住宅地への悪影響の未然防止など、周辺環境への配慮がされていること。</p> <p>省エネルギー技術や太陽光発電など新エネルギー技術の導入等、環境負荷低減に取り組んでいること。</p>	<p>○緑地の確保や周囲の景観との調和など、地区の風致や緑豊かな都市環境の保全に配慮した土地利用の内容となっている。</p> <p>○交通渋滞や違法駐車といった交通環境の悪化や騒音発生の未然防止など、周辺住宅の生活環境に配慮した計画内容となっている。</p> <p>○省エネルギー技術や太陽光発電など新エネルギー技術の導入等、環境負荷軽減に貢献した計画内容となっている。</p>	10
小計		10

(4) 事業の実現性及び継続性（事業実施体制、資金計画などの確実性）

項目	内容	配点
<p>① 実現性のある事業計画であること、資金調達画などが確実性・具体性のあるものであること。</p> <p>事業運営体制が整備され、継続運営可能な経営状況であること。</p>	<p>○事業スケジュール（事業計画・工程計画）の実現性及び事業計着手から完了まで円滑・迅速に行える体制になっている。</p> <p>○概算事業費（土地購入費及び提案事業に係る事業費）の妥当性。</p> <p>○資金調達計画は適切である。</p> <p>ア、自己資金による場合はその裏付けの妥当性がある。</p> <p>イ、借入れの場合は資金調達先、金利設定、借入条件等の設定の合理性・妥当性がある。</p> <p>○施設の維持管理・運営を円滑に実施できる体制になっている。</p> <p>○提案事業を実行できる財政基盤がある。</p> <p>応募者の財務状況は健全である。</p> <p>（企業連合、新会社などを設立する場合は、その各構成企業の財務状況及び新会社の事業計画内容など）</p> <p>○過去20年間における今回の提案内容と同様かつ同規模以上の事業（運営）実績が豊富である。</p>	5
小計		5

第4 定量的事項に関する審査の基準

1 買入希望価格の評価について（様式17）

(1) 評価対象

募集要項第に示す最低売却価格未満の場合は失格とする。

(2) 配点方法

次の方法により配点を行う。

得点(小数点第1位四捨五入) = 配点(50点) × (当該提案者の買受希望価格) / 全提案者中の最高買受希望価格

○「土地の売買に関する仮契約書（案）」<sup>90</sup>

第1条～第8条（略）

（用途指定）

第9条 乙は、売買物件を公募型プロポーザルの公告に基づき甲に提出した企画提案書に記載した事業計画に示した用途として使用するものとし、この用途（甲が第16条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の用途。以下「指定用途」という。）以外の目的に使用してはならない。

（指定用途に供すべき期日）

第10条 乙は、売買物件を第5条の引渡しの日から平成 年 月 日（以下「指定期日」という。）までに指定用途に供さなければならない。

2 乙は、この契約の締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途に供してはならない。

（指定用途に供すべき期間）

第11条 乙は、売買物件を前条の指定期日（甲が第16条の規定により指定期日の延長を承認したときは、その期日）の翌日から5年間（以下「指定期間」という。）、引き続き指定用途に供さなければならない。

（公序良俗に反する使用等の禁止）

第12条 乙は、第5条の引渡しの日から10年間、売買物件を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2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序

を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならない。

（所有権の移転及び権利の設定の禁止）

第13条 乙は、第5条の引渡しの日から第11条の指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件について、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をし、又は売買物件について地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃貸借その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をしてはならない。ただし、第11条の指定期間を経過した後は、この限りでない。

（買戻しの特約）

第14条 甲は、乙が第5条の引渡しの日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号のいずれかに該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

（1）第10条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき

（2）第11条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき

（3）第9条、第10条第2項及び第11条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき

（4）第13条に定める義務に違反して所有権の移転又は権利の設定をしたとき

2 前項に定める買戻期間は、第5条の引

<sup>90</sup>

[http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/keiyakusy\\_oann.pdf](http://www.pref.hokkaido.lg.jp/ns/nsi/keiyakusy_oann.pdf)

渡しの日から10年間とする。

第15条、第16条（略）

（実地調査等）

第17条 甲は、乙の第9条から第11条まで及び第12条から第13条までに定める義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、乙に対し随時に売買物件について、質問し、実地調査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、この契約の締結後、第9条から第11条まで及び第12条から第13条に定める義務の履行期間において、甲が必要と認めるときは随時に売買物件について、公序良俗に反する使用等の禁止、所有権の移転又は権利の設定等を行なっていない事実及び利用状況の事実を証する登記簿抄本その他の資料を添えてその利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく、前2項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

第18条～第23条（略）

（特別違約金）

第24条 甲は、第14条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第9条から第11条まで及び第13条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金は、甲が算定した売買物件の違約時の時価額又は乙が売買物

件について所有権の移転若しくは権利の設定（以下「所有権の移転等」という。）をした対価のうちいずれか大きい方の金額から売買代金を控除した額とする。

3、4（略）



【事例12】岡山市 さくら住座併設施設整備運営（平成29年3月公募開始）

1. 概要

岡山市は、老朽化したさくら住座の建替えによって生じた余剰地に、高齢者支援施設等の利便施設を誘導することとし、定期借地権の設定を受けて、高齢者支援施設等の整備及び運営を行う事業者を公募した。

土地は岡山市中区さくら住座1番103に所在し、面積は1,515.62㎡である。

2. 公募までの経緯

【平成28年度】

・事業者公募<sup>91</sup>（平成29年3月）

3. 公募に当たって公表された資料

○「さくら住座併設施設整備運営事業者募集要項（平成29年3月 岡山市）」<sup>92</sup>

第1 目的

岡山市（以下「市」といいます。）では、老朽化したさくら住座の建替え再整備を行っているところですが、建替えによって生じた余剰地に、高齢者支援施設等の利便施設を誘導することによって、入居者だけでなく、周辺地域住民に対しても、利便性の向上を図る予定としております。

<sup>91</sup>

[http://www.city.okayama.jp/toshi/jutaku/jutaku\\_00259.html](http://www.city.okayama.jp/toshi/jutaku/jutaku_00259.html)

<sup>92</sup>

<http://www.city.okayama.jp/contents/000287007.pdf>

さくら住座併設施設整備運営事業（以下「本事業」といいます。）は、民間事業者が、市が指定する さくら住座敷地の一部の事業用地を活用（定期借地権契約）し高齢者支援施設等の整備及び継続的な運営を行う事業者（以下「整備運営事業者」といいます。）の責任において、自らの収益に資する独立採算事業として実施することで、地域の利便性の向上や活性化に資することを目的とします。

第2（略）

第3 施設計画

1 施設計画

（1）整備施設

下記①～③のうち、①の施設を含む1つ以上の施設を整備することとします。

① 高齢者支援施設

次に掲げる事業の用に供する施設

老人福祉法第5条の2第2項に規定する老人居宅介護等事業、同第3項に規定する老人デイサービス事業、同第4項に規定する老人短期入所事業、同第5項に規定する小規模多機能型居宅介護事業、同第7項に規定する複合型サービス福祉事業及び同法第5条の3に規定する老人デイサービスセンター、老人短期入所施設、又は老人介護支援センターを経営する事業

② ①に掲げる以外の高齢者支援施設、子育て支援施設、社会福祉施設等

子育て支援に資する事業や高齢者の利便に供する事業、介護・福祉事業に伴う人材の確保に資する事業等に供する施設

③ 生活利便系施設

入居者及び周辺住民等に受け入れられる施設であり、利便性の向上・地域の活性化に資する事業等に供する施設

#### ④ 禁止する用途

- ア 本事業の趣旨・目的に沿わない用途
- イ 隣接する中学校への影響及び周辺住民の良好な住環境の確保等の観点から相応しくないと判断される事業（コンビニエンスストア及び夜間時間帯に営業を行う店舗を含む）

※上記①②の施設の一部に設けられ、同施設利用者及びさくら住座入居者等を対象とした、日用品小売（取次）店舗や持帰り弁当（惣菜）販売等の小規模のもので、事業目的に照らし適切と認められるものについては、この限りではありません

- ウ 青少年に有害な影響を与えるおそれのある興行・物販・サービス業等の用途
- エ 風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律（昭和23年7月10日法律第122号）により許可・届出が必要な用途及びこれらに類する用途
- オ 政治的又は宗教的用途
- カ 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用に供する用途
- キ 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2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- ク 公序良俗に反する用途
- ケ 市が管理する公共の用に供する用途（道路、公園等の公共施設）

#### (2) 留意事項

① (略)

② 計画全般

- ア 公有地であることを十分認識し、施設

提案にあたっては、公共性を最も重視してください。

- イ 周辺施設の立地状況に配慮した上で整備してください。

ウ～カ (略)

- キ 周辺地域を含めた福祉機能等に寄与するものであり、かつ、安全に配慮した施設配置・動線計画としてください。

- ク 敷地内及び建物内にユニバーサルデザインを積極的に取り入れた計画としてください。

- ケ できるだけ敷地境界より後退させるなど周辺環境に配慮するとともに、建物の外部空間は、可能な限り施設利用者以外も利用が可能となるよう配慮して整備してください。

- コ 周辺の通学路及び生活道路の通行に支障を来すことのないよう、安全対策に関する近隣町内会等との協議を行うとともに、施設に必要な十分な駐車・駐輪台数を確保してください。

- サ 周辺地域の活性化、まちづくりへの相乗効果・波及効果が期待でき、開設後において、地元住民との協議・協働を想定した計画としてください。

- シ 地域の法人等の事業参加が可能な事業企画や、県産材の使用、地元雇用等の地域経済に配慮した提案に努めてください。

- ス 近隣町内会等への十分な事前説明と同意の上で事業着手するものとし、開設後も含め、説明や障害に対する対処等は、整備運営事業者の責任において行ってください。

セ、ソ (略)

③ 環境

ア 良好な環境形成と憩い・潤いを目的として、緑地（緑被率10%以上）を確保する計画としてください。

イ 良好な都市景観の創出に寄与する計画としてください。特にさくら住座及び周辺地域との調和のある色彩を基調とする等、一体感のある計画としてください。

ウ 建築物の高さに関する制限は特に設けないものの、周辺の日照に支障を来さない、周辺部に対する圧迫感が生じないような配慮とともに、景観及び風害・電波障害等の周辺環境に与える影響に配慮した計画としてください。

エ 騒音・視線等周辺の住環境に十分配慮した計画としてください。

オ 省資源・省エネルギー、自然エネルギーの活用等、環境負荷の低減策や資源及び資材の適正な利用について積極的に配慮した計画としてください。

#### ④ 防災・防犯・安全

ア 施設の整備内容によっては、災害時・非常時における福祉避難所設置の可能性も検討してください。

イ 建物および構造物による死角や不審者の滞留が生じないよう、見通しの確保に留意するとともに、必要に応じて敷地内に安全に配慮した照明・防犯機器・案内表示を取り付けてください。また、整備運営事業者の責任において防災・防犯・安全対策への対応が可能な体制としてください。

ウ (略)

### 第4 (略)

## 第5 事業手法及び貸付条件

### 1 事業手法

(略)

(1) 定期借地権の設定と事業の運営など

① 原則として事業用定期借地権〔借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）第23条〕を設定し、事業用地を一括して単独又は複数の整備運営事業者に貸付けます。

ただし、民間提案施設整備に係る提案自由度の確保、競争環境確保の観点から、同法第22条に基づく一般定期借地権による事業用地の貸付も可とします。なお、一般定期借地権は、居住機能単独又は居住機能を含む複合機能施設（建築基準法上の一棟の建物）に限ります。

②～④ (略)

(2) 定期借地期間

① 原則として事業用定期借地権方式により10年以上50年未満、一般定期借地権による場合は、50年とします。

②～④ (略)

⑤ 応募時の企画提案に基づいた土地利用に限るものとし、開設日から少なくとも10年以上継続した運営を行うこととします。

(3) (略)

## 2 貸付条件

(1) 土地の貸付料

応募者が提案する貸付料(貸付提案料)は、貸付料基準額以上とします。

審査後、土地の貸付料を決定します。

(2)～(4) (略)

(5) 用途の指定

整備運営事業者は、「第3 1 施設計画」に定める事業用地として使用しなけれ

ばなりません。

#### (6) 転貸の制限

事業用地を目的外に利用した場合、第三者に無断で転貸した場合及び賃借権を譲渡した場合は、ただちに事業用地を原状回復した上で、返還していただきます。

#### (7) ～ (10) (略)

#### (11) 土地の返還

貸付期間満了のとき又は市により土地賃貸借契約が解除されたときは、当該用地を事業者の責任及び負担により施設、設備等の撤去等を直ちに行い原状に回復させ、返還することになります。

#### (12) 違約金

この募集要項に記載する事項はじめ基本協定及び定期借地権設定契約書に違反した場合には、違約金として、1年間の貸付料の100分の30に相当する額を市に支払わなければなりません。また、違約金は、定期借地権設定契約書等に定める損害賠償の一部と解釈することはできません。ただし契約解除に伴う違約金については、保証金を充当することができます。

#### (13) その他

##### ①、② (略)

③ この要項に定めるものの他、定期借地権設定契約書によります。また、貸付条件及び禁止事項に反していないことその他必要事項を確認するため、市が貸付物件を実地調査するとき又は関係する資料の提出を求めたときは、整備運営事業者は協力しなければなりません。

#### 第6～第8 (略)

#### 第9 提案の審査等

##### 1、2 (略)

##### 3 審査予定項目

##### (1) (2) (略)

##### (3) 提案内容評価事項

このたびの施設整備運営に伴い、利用対象者の利便性向上のみにとどまることなく、まちづくりの地域コミュニティの活性化を図る空間づくりの視点に立った提案を期待しております。

また、市民の貴重な財産である公有地を活用するという観点からも、継続して健全な運営がなされることが求められます。

以上のような視点に立った提案を望んでおり、審査にあたっては、以下の項目を基本に審査を行う予定としています。

##### (4) 評価方法

事業提案書の審査は、審査委員会において、民間提案用地の提案貸付料に関する「定量的事項」と整備する施設の計画等に関する「定性的事項」について総合的に評価を行う方法とします。

配点は、定量的事項10点、定性的事項20点の計30点満点とし、各々の評価得点の合計（総合評価点）を算定し、総合評価点が高い提案を行った提案者を優先交渉権者として決定します。

なお、総合評価点の最も高い提案者が2以上あるときは、提案貸付料の高い方を優先交渉権者とし、提案貸付料も同一のときはくじにより優先交渉権者を決定します。

##### 【I. 定量的事項 10点】

提案貸付料の得点の算定式は、提案中最も高い提案者の提案貸付料（1年間の地代支払総額）を10点として次式のとおりとします。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めます。

また、敷地内に非営利用と営利用の提案が混在する場合は、それぞれの面積で

按分することとします。

なお、本評価を行う際に限り、非営利用の提案貸付料は、最低貸付料設定時の営利用／非営利用の比率(小数点第3位を四捨五入)を乗じた換算後の額で算出するものとします。

【算定式】

得点 = 10点 × (当該提案者の提示する提案貸付料(換算後の額) / 提案された最も高い提案貸付料(換算後の額))

【Ⅱ. 定性的事項 20点】

評価項目	評価ポイント<例>	配点
1) 事業の実 施方針・コン セプト	ア 事業の実施方針・コンセプトの明快さ・独自性・新規性が優れた提案となっているか イ さくら住座敷地内における提案施設の位置づけ・施設導入方針に対して十分理解したものとなっているか	3点
2) 導入機能 内容	ア 周辺地域を含めた福祉機能や利便性向上等に寄与されているか イ 提案の独自性、新規性、複合的な機能の組合せ、豊かな共用空間等による多様な利用者の集客・交流を図る工夫がなされているか	3点
3) 施設配 置・動線計画	ア 周辺地域との交流を創出しやすい施設配置・動線計画の工夫がなされているか イ 安全に配慮した施設配置・動線計画の工夫がなされているか	2点
4) 意匠・景 観計画	ア 民間提案用地内における調和・一体感の演出の考え方(外観、高さ、ボリューム、色調等)が優れた提案となっているか イ 周辺地域との調和・一体感の演出の工夫がなされているか	2点
5) 事業実施 体制・実績	ア 事業実施体制の信頼性(財務状況、事業実績など) イ 責任の明確性及び適切性	2点
6) 事業計画	ア 資金調達計画の確実性 イ 事業収支計画の適切性 ウ リスク管理体制、リスク(完工前・後)の捉え方・対応方針(保険付保等)の適切性	2点
7) 管理運営 計画	ア 管理・運営体制の適切性 イ 市との管理運営協働への貢献 ウ 運営モニタリングへの協力体制・姿勢の妥当性	1点
8) 環境計画	ア 新エネルギーの利用(太陽光発電等)、省エネの推進について優れた提案があるか イ 資源及び資材の適正な利用(雨水利用、雨水貯留施設、ごみ減量化、リサイクル材料等)について優れた提案があるか	2点
9) 工程計画	ア 工程計画の妥当性 イ 工事期間中の安全配慮と体制の確実性	1点
10) まちづ くりへの貢	ア 周辺地域の活性化にも配慮した、まちづくりへの相乗効果・波及効果は適切かつ妥当なものか	2点

献・地域協働 地域への貢 献	イ 地域の企業・事業者の構成法人・協力法人としての事業参加 が可能な企画提案となっているか ウ 整備及び運営時の地元雇用・地産地消等について配慮された 提案となっているか	
合計		20点

(略)

《注意》計画内容について変更する場合は、市と協議を行ってください。なお、明らかに軽微と判断できない変更や、当初計画案に比してレベルダウンとなる変更については、認定及び契約を取り消すことがあります。

#### 4、5 (略)

○「さくら住座併設施設整備運営事業に関する基本協定書(案)」<sup>93</sup>

第3条 乙は、本件借地権設定契約の定めるところに従い、募集要項を生かした施設(以下「施設」という。)を建設し運営するものとする。

2 乙は施設の運営にあたり、募集要項及び本件借地権設定契約に定めた事項を遵守しなければならない。

(実施計画及び実施設計図書の作成)

第8条 乙は、本件定期借地権設定契約締結後可及的速やかに、施設の実施設計図書を作成し、甲に提出して承諾を得なければならない。

○「岡山市保有地定期借地権設定契約書(案)」<sup>94</sup>

(制限行為)

第5条 乙は、甲の書面による承諾を得な

ければ、次の各号記載の行為をすることができない。

(1) 本借地権の譲渡又は本件土地の転貸  
(2) 本件土地上の建物の増改築又は大修繕

(3) 本件土地上の建物又は設備の譲渡、賃貸若しくは担保の設定

(4) 本件土地での第2条記載の事業の経営の委任又は事業の廃止

(5) 建物外での自動販売機等商業設備の設置

(反社会的勢力等の排除)

第9条 乙は、岡山市暴力団排除基本条例(平成24年3月26日市条例第3号)第2条に規定する暴力団、暴力団員、関係団体ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約する。

2 甲は、乙が前項に違反し、または乙が次の各号のいずれかに該当したときは、何ら催告することなくして本契約を解除することができる。

(1) 乙又は乙の関係者が反社会的勢力等であると認められるとき

(2) 乙が、反社会的勢力等が経営に実質的に関与している法人等であると認められるとき

<sup>93</sup>

<http://www.city.okayama.jp/contents/000287009.pdf>

<sup>94</sup>

<http://www.city.okayama.jp/contents/000287010.pdf>

(3) 本件土地が反社会的勢力等により使用され、または反社会的勢力等の組織的な活動の用に供されていると認められるとき

(本契約の解除)

第10条 乙に次の各号のいずれかが発生したときは、甲は催告を要せず、直ちに本契約を解除することができるものとする。

(1) 第3条に定める貸付料の支払いを怠り、未払貸付料の額が3か月相当額に達したとき。

(2) その他、本契約の他の条項に違反したとき。

(3) 甲乙間の「さくら住座併施設整備運営事業に関する基本協定」に違反したとき。

(違約金)

第12条 さくら住座併施設整備運営事業募集要項(平成29年1月)等に記載する事項はじめ基本協定及び本契約に違反した場合には、違約金として、1年間の貸付料に相当する額を市に支払わなければならない。

【事例13】京都市 元白川小学校（元栗田小学校）跡地活用（平成29年3月公募開始）

## 1. 概要

京都市は、元白川小学校（元栗田小学校）跡地について、定期借地権の設定を受けて「賑わいと文化交流が生まれる施設」を整備する事業者を公募した。

土地は京都市東山区三条通白川橋東入三丁目夷町175番2ほかに所在し、面積は6,453.65㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成23年度】

- ・白川小学校閉校（平成23年4月）

### 【平成28年度】

- ・事業者公募（平成29年3月）<sup>95</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「元白川小学校（元栗田小学校）跡地活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項（平成29年3月 京都市）」<sup>96</sup>

### 1 はじめに

賑わいと文化交流～歴史と伝統を重ね、新たな魅力の創造・発信へ～

（略）明治2年、元白川小学校の前身である元栗田小学校は、下京第二十五番組小学

<sup>95</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000215625.html>

<sup>96</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000215/215625/youkou.pdf>

校として開校しました。その後、時勢の進歩に伴い学業が日々進み、児童数が増加したことから、明治13年に校舎の増築を行った際、「栗田校」と命名されました。

開校以来、輝かしい歴史と伝統ある文化環境を築いてきた元栗田小学校ですが、都心部における児童数の減少が進む中、平成16年4月、元有濟小学校と統合し、白川小学校として新たな歴史を刻み始めることとなりました。平成23年4月には、小中一貫教育校「東山開晴館」の開校に伴い、白川小学校は学校としての役割を終えましたが、現在も自治会活動の場として、また地域住民の憩いの場として、愛され続けています。

今もなお、学校創立当初の「まちづくりは人づくりから」という理念を受け継ぎ、未来に向けて時代を継ぎ、人々が集しい交流し、絆を深める「まちづくりの拠点」として、重要な役割を果たしていますが、校舎の老朽化が進み、耐震性能が不足しており、地域の防災拠点として、耐震改修など施設の再整備が「待ったなし」の状況となっています。

こうした中、元白川小学校（元栗田小学校）の跡地活用について、平成29年1月に栗田自治連合会から提出された要望書を踏まえ、京都市として、世界に冠たる文化・交流ゾーンとしての機能強化と新たな魅力を創造・発信し、かつ、更なる賑わいの創出に繋げるため、この度「賑わいと文化交流が生まれる施設」として整備し、すでに登録のあった事業者の中から、より良い提案を行う事業者を選定するプロポーザルを実施することとしました。（略）



## 2 (略)

### 3 募集対象とする事業

次に掲げる事項をいずれも満たす事業を対象とします。

- (1) 本市の政策課題への対応に資すること。(詳細は、本要項P13(5)参照)
- (2) 地域コミュニティの活性化に資すること。(詳細は、本要項P15(6)参照)
- (3) 賑わいと文化交流が生まれる空間を創出する事業であること。(詳細は、本要項P17(7)参照)

## 4 (略)

### 5 活用条件

活用に当たっては、本市との間で、元白川小学校(元栗田小学校)(以下、「元白川小学校」という。)跡地の土地について、貸付契約を締結していただくこととなります。

#### (1) 貸付けの範囲

元白川小学校の敷地すべてを貸し付けるものとします。

#### (2) 貸付けの期間

貸付けの期間は、10年以上60年以内の範囲内とします。

#### (3) 土地の貸付条件等

##### ア 契約の形態

(ア) 土地の貸付けについては、借地借家法第22条(定期借地権)(期間は50年以上60年以内)又は第23条(事業用定期借地権)(期間は10年以上50年未満)に基づく定期借地権を設定するものとします。

(イ)～(エ) (略)

##### イ 施設の整備

###### (ア) 契約の形態

本市が所有する施設(土地を除く。)

については、事業者に対し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡することとしますが、譲渡後も以下「(イ)既存校舎の取扱い等」の内容を十分に踏まえた活用としてください。

なお、不動産鑑定評価に基づき、建物は無償で譲渡します。

#### (イ) 既存校舎の取扱い等

既存校舎は、体育館棟を除き、耐震性能が不足しています。既存校舎を活用し整備を行う場合は、地域住民の安心・安全を守る防災拠点であることを踏まえ、耐震改修を行ってください。耐震改修に当たっては、活用可能な床面積を確保するため、既存校舎の構造変更、増築、一部建替え等についても認めますが、建築基準法をはじめ現行法令の範囲内で行ってください。

また、既存校舎(体育館を含む。)を除却のうえ建物を新築する場合についても、現行法令の範囲内で行ってください。

なお、整備に当たっては、以下の視点を積極的に取り入れ、周囲の景観と調和する材質・色調とするなど、栗田地域にふさわしい外観・内装を兼ね備えた施設としてください。

#### ○美しく豊かなまちの発展

元白川小学校(元栗田小学校)は、東山連峰栗田山の麓にあり、白川の流れる美しい自然環境と歴史ある文化環境に恵まれた「栗田口」に位置しています。

施設の整備に当たっては、栗田地域ならではの地域資源を活かし、世界に冠たる文化・交流ゾーンとして更なる魅力を引き出し、美しく豊かなまちの発展に繋

がる提案を行ってください。

#### ○歴史的景観との調和

粟田地域が有する山地と山麓の寺社は、江戸時代からの雰囲気をも豊かに残しています。そうした歴史的景観との一体化を図り、東山を借景とする景観形成の観点を踏まえ、敷地全体のゾーニングやランドスケープ等も視野に入れて建築デザインを行ってください。

#### ○地域のシンボリック存在

既存校舎は、地域の人々が集い交流し、絆を深める「まちづくりの拠点」として、今もなお、重要な役割を果たしています。活用にあたっては、更なる賑わいと誰もが参加したくなる地域コミュニティの活性化に資する「シンボル施設」となるよう、整備を行ってください。

#### (ウ) 事業開始後

事業開始後に、正当な理由なく、本プロポーザルの趣旨を著しく損なう、又は著しく逸脱する意匠・建物構造の変更、建替え等は、原則認められません。改修等を行う場合には、軽微なものを除き、必ず事前に本市と協議を行っていただくこととします。

#### (4) (略)

(5) 元白川小学校跡地の活用を希望する事業者には、本市まちづくりのパートナーとしての役割を期待しています。日本の伝統文化・伝統産業が息づく京都の魅力を世界に向けて発信するとともに、京都ならではの価値を生かす取組を地域と共に深化させ、「京都市全体のまちづくり」につながるよう、本市の政策課題である次の項目について、積極的に提案を行ってください。

#### ア 正規雇用の創出、市内事業者との連携

事業の実施にあたっては、正規雇用を新たに創出するよう努めてください。また、施設の整備・運営等に当たっては、可能な限り京都市内の事業者と連携するなど、地域経済に貢献するよう努めてください。

#### イ 伝統文化・伝統産業（物品や技法）等の活用

匠の技を持つ職人による京都の伝統技法の活用、京都産食材の使用及び京都中央卸売市場からの調達、調度品・内装品への京都の伝統産品や市内産木材（みやこ杉木、京銘竹）等の利用により、施設利用者が、茶道、華道、香道、和装、京料理、京菓子など、暮らしの中に息づく京都の文化に触れる機会を創出し、広く国内外に発信するほか、伝統文化・伝統産業と京都ならではの知恵や価値を融合させた新たなコンテンツの展開など、学校跡地の活用を通じて、新たなモデルケースとなるような提案を積極的に行ってください。

#### ウ 避難所、その他防災上の機能強化

現在、体育館については、災害時における地域住民のための避難所（収容可能人数：425名、約2㎡/1名）に指定されています。

活用に当たっては、防災拠点であること等を考慮し、ハード・ソフト両面における避難所機能の強化や、新たな取組・機能付加について積極的に提案してください。

なお、元白川小学校は、原子力災害時における広域避難者の受入予定施設（収容可能人数：350名）の一つに選定されています。活用後の取扱いについては、契約候補事業者の選定後、受入予定施設としての機能を維持するよう、改めて本市と協議を行うこととします。

## エ 公共交通の利用促進

本市では、行き交う人々こそがまちのにぎわいと活力の源泉であるという考えの下、過度なクルマ社会からの脱却を図り、低炭素型で、ひとと公共交通を優先する「歩いて楽しいまち・京都」の実現を目指しています。

施設整備に伴い、多くの人々が集い、交流することを踏まえ、市バス・地下鉄をはじめ公共交通機関の利用促進を図るための具体的な対応策を積極的に提案してください。

## オ 本市施策への貢献

元白川小学校跡地の活用にとどまらず、本市まちづくりのパートナーとして、「京都市全体のまちづくり」という観点から、「はばたけ未来へ！京プラン(京都市基本計画)」実施計画第2ステージを参考に、広く本市施策に貢献する提案を積極的に行ってください。

なお、当該提案は「審査項目及び審査基準」(本要項P54)における審査項目7(その他特筆すべき事項)において、加算点の対象とします。

## (6) 地域コミュニティの活性化

これまで、学校が地域の様々な催しや交流活動などを通して、地域住民が集い交流し、絆を深める「まちづくりの拠点」であった経緯を踏まえ、活用に当たっては、新たな賑わいを創出するとともに、事業の一環として地域との交流促進や地域の自治活動に協力・支援するなど、地域コミュニティの活性化につながる提案を行ってください。

## ア 地域住民が利用する施設の整備

## (ア) 各種団体による自治会活動スペース

### a 屋内スペース

現在、地域の各種団体が、既存校舎の体育館棟等を利用して、集会などの自治会活動を行っています。活用に当たっては、現在の活動が継続・発展できるように、敷地内に150㎡以上(延床面積)の自治会活動のスペースを整備してください。

なお、整備する自治会活動スペースの配置については、地域住民が利用しやすい環境となるよう、集約等も可能としますが、プロポーザルでの審査項目となることに留意してください。

### b 屋外スペース(オープンスペース)

自治会活動のうち、運動会や新春行事等の地域イベント開催時には、既存校舎や体育館のほか、グラウンドも利用していることから、活用に当たっては、屋外に一定のオープンスペースを設けてください。ただし、日常的なオープンスペースの活用については、賑わいの創出につながるよう提案を行ってください。

## (イ) 倉庫スペース

現在、学校敷地内には、地域の各種団体が使用する備品等を保管するための倉庫スペースが点在しています。活用に当たっては、地域住民にとって利用しやすい環境となるよう集約等を行い、100㎡以上の倉庫スペースを整備してください。

## (ウ) 消防分団詰所・器具庫

地域における防災活動の拠点施設として円滑な活動ができるよう、必ず通りに面した場所に、60㎡以上の消防分団

詰所・器具庫（消防ポンプ保管場所を含む。）を整備してください。

（エ）（略）

イ～エ（略）

（7）「賑わいと文化交流が生まれる施設」

ア 文化交流が生まれる空間の創出

栗田地域は、国内外の観光客が多数訪れ、歴史・文化施設が集積する、世界に冠たる文化・交流ゾーンに位置しています。こうした機能の強化を図るとともに、新たな魅力を創造し、世界に広く発信するための文化交流が生まれる空間を敷地内に整備してください。

イ 歴史的資産の継承

栗田地域には、栗田焼、京七宝、栗田神社、栗田祭など、有形・無形の歴史的資産が数多く残っています。こうした学校を取り巻く歴史的資産を次世代に引き継ぎ、国内外に広く発信するための施設として、図書館（図書館法第2条第1項に規定する図書館）と展示スペース（70㎡程度）を敷地内に整備してください。

ウ 賑わいの創出

これまで、学校が子どもから高齢者まで幅広い世代が集う場となっていたことを踏まえ、活用にあたっては、賑わいを創出する施設（※）となるよう、整備を行ってください。また、大学などの教育機関や伝統文化・伝統産業、周辺施設等との連携によりイベントを行うなど、屋外スペース（オープンスペース）を有効に活用し、夜の観光にも資する提案を積極的に行ってください。

※住宅（集合住宅含む。）の用に供するな

ど、特定の人のみが入り出す施設は、プロポーザル公募の対象外とします。

7（略）

8 契約候補事業者選定後の手続

（1）基本協定の締結

契約候補事業者となった者と本市との間で、概ね次の事項を記載した基本協定を締結します。

ア 契約候補事業者は、貸付契約の締結までの手続において独占的に本市及び自治連合会等との協議に参加することができること。

イ 契約候補事業者は、本市及び地域住民との三者による事前協議会において合意を得たときは、合意内容の履行を条件として契約の相手方となること。

ウ～オ（略）

（2）～（6）（略）

9（略）

10 貸付料及び保証金

（1）貸付料

貸付けは有償です。

ア 貸付料の額の決定

貸付料の額は、事業者からの希望価格と貸付契約締結時における不動産鑑定評価による価格（再取得を予定）を比較し、高い価格を貸付料とします。ただし、地元利用等の調整を行った部分について、減額する場合があります。

（ア）最低価格

102,000,000円（年額）

（イ）（略）

イ、ウ（略）

審査項目及び審査基準

審査項目		配点	審査基準
大項目	小項目		
申込事業者の状況	1 申込事業者の事務遂行体制・業務実績	30点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申込事業者が企画提案事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか</li> <li>・申込事業者がこれまで企画提案内容と同種の事業を実施してきた実績は十分なものか</li> <li>・活用後においても、本市及び地域との連絡体制を確保しているか</li> </ul>
	2 申込事業者の財務・経営状況	20点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・申込事業者の総資産額、累積剰余金、経営状況は十分で、安定しているものか</li> </ul>
活用計画及び整備計画の内容	3 活用計画の実現性・安定性	30点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・活用計画は、実施体制や資金計画に基づく実現性の高いものであるか</li> <li>・活用計画は、長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか</li> <li>・活用計画は、関係法令を遵守するとともに、耐震性の確保を前提に、周囲の歴史的景観と調和したものであるか</li> </ul>
	4 本市施策への貢献度	40点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・正規雇用の創出や市内事業者との連携を通じて、地域経済の活性化につながる提案であるか</li> <li>・京都の文化に触れる機会の創出や、京都ならではの知恵や価値観を生かすなど、伝統文化・伝統産業（物品や技法）等の積極的活用につながる計画であるか</li> <li>・地域の防災拠点に相応しい機能を確保した計画であるか</li> <li>・市バス・地下鉄をはじめ公共交通機関の利用促進を図り、「歩いて楽しいまち・京都」の実現につながる提案であるか</li> </ul>
	5 地域コミュニティの活性化、賑わいと文化交流の創出	40点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の自治活動等に供されている施設（自治会活動スペース、倉庫スペース等）について、配慮されているか</li> <li>・地域との協働事業や交流促進の取組などを通して、地域コミュニティの活性化や地域の交通対策など周辺地域の良い環境の維持に資するものとなっているか</li> <li>・学校を取り巻く様々な歴史的資産の継承及び発信につながる提案であるか</li> <li>・オープンスペースの有効活用や周辺施設との連携など、夜の観光にもつながる新たな賑わいと文化交流が生まれる空間を創出する計画であるか</li> </ul>
価格評	6 貸付希望価	40点	<ul style="list-style-type: none"> <li>・貸付希望価格に応じた評価点</li> </ul>

価		格の比較		
小計			200点	
加算点	7	その他特筆すべき事項	10点	・特筆すべき事項（対象跡地以外の施設との連携等による更なる魅力創出など）や、本市施策への貢献につながる提案等に対する評価点
合計				

【事例14】吹田市 千里南公園パークカフェ整備事業（平成29年3月公募開始、5月事業者決定）

## 1. 概要

吹田市は、千里南公園に、一年を通して憩える新たなコミュニティ空間を創造することを目的としたパークカフェを整備することとし、都市公園法に基づく公園施設の設置許可を受けて当該施設を整備する事業者を公募した。

土地は大阪府吹田市津雲台1丁目3番に所在し、面積は約3,000㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成28年度】

・事業者公募（平成29年3月）<sup>97</sup>

### 【平成29年度】

・事業者決定（平成29年5月）<sup>98</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「千里南公園パークカフェ整備事業 整備・運営事業者募集要項（平成29年3月吹田市）」<sup>99</sup>

<sup>97</sup>

[http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/divdoboku/kouenmidori/sennriminami/senriminamikouenanketotousaoyobisyakaijikken\\_copy.html](http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/divdoboku/kouenmidori/sennriminami/senriminamikouenanketotousaoyobisyakaijikken_copy.html)

<sup>98</sup>

[http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/divdoboku/kouenmidori/sennriminami/senriminamikouenanketotousaoyobisyakaijikken\\_copy\\_copy.html](http://www.city.suita.osaka.jp/home/soshiki/divdoboku/kouenmidori/sennriminami/senriminamikouenanketotousaoyobisyakaijikken_copy_copy.html)

<sup>99</sup>

<http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0140/7076/11732410141.pdf>

## 第1 事業概要

### 1 (略)

### 2 趣旨

都市公園を取り巻く社会状況は、新たな公園整備から既存の公園を良好に維持管理する時代に入っています。利用者のニーズも変化し、より快適に利用できることが求められています。

このような状況を踏まえ吹田市（以下「本市」という。）では、総合公園の中でも市域全体からの利用者が少ない千里南公園に、一年を通して憩える新たなコミュニティ空間を創造することを目的としたパークカフェ（以下「本施設」という。）の整備を行います。

本募集要項等に基づき、本事業の遂行のために優れた企画力と実行力を有し、安定かつ継続した事業運営を行う事業者から、本事業の設計・建設・運営等についての優れた提案を求めます。

また、本事業は全国的に見ても事例の少ない民間事業者の力を借りて行う整備事業であるため、本市公園行政に与える影響や市民に与える影響等を官民一体となって検証し、新たな公園整備・活用の手法として全国に発信します。

### 3 事業手法

事業者は、「公募型プロポーザル方式」で選定するものとし、事業者は本事業の設計・建設・運営等について提案するものとします。本施設の運営等に当たっては、本市と基本協定を締結し、都市公園法第5条に基づき、本市から「公園施設の設置許可」を受けて使用料を納付したうえで、自己資金により運営していただきます。

### 4～7 (略)

## 第2 事業提案にあたっての条件

### 1 (略)

### 2 本施設の基本的な考え方

本施設は市民が千里南公園に訪れる機会を増やし、市民がそれぞれに千里南公園の活用方法、維持管理方法、公園行政への寄与方法等について考えるきっかけを与えるという基本的な考え方をプラットフォームに据え、

(1) 一年を通して季節を選ばず、千里南公園を楽しむことができる施設

(2) 千里南公園に新たなにぎわいを創出し、多くの利用者を呼び込むことができる施設

(3) 千里南公園の中にいることを感じることができる施設

(4) 昼夜問わず、千里南公園の風景に溶け込むことができる施設

(5) 時間の流れを忘れ、ゆったりと過ごすことができる施設

という五つの特徴を持つ公園施設のモデルケースとして、その整備を目指す。

### 3 本施設の設置運営

(1) 「2 本施設の基本的な考え方」に則したサービスを提供してください。

(2) ~ (5) (略)

### 4 (略)

### 5 事業期間及び事業評価等

#### (1) 事業期間

事業期間は、基本協定締結の日から原状回復が完了するまでとし、事業者には運営準備工事前に設置許可・管理許可を受けていただきます。許可期間は原則5年に工事期間等を加えた期間とし、更新することも可能です。この場合、事業者には書面により許可期間満了前までに意思表示を行っ

ていただきます。なお、更新時に本市が実施する事業評価で支障があると判断された場合は、更新することができません。また、都市公園法やその他法令等の規定やその変更により、本市が許可を更新しない場合でも、事業者は本市に補償や損害賠償を請求することができません。

平成29年度中に許可期間については条例改正を行う可能性があります。条例改正が行われた場合、許可期間について再協議を行うものとします。

#### (2) 事業評価

許可期間満了前に事業計画にそった事業内容が展開されているか等、事業評価を実施します。

#### (3) (略)

## 6 使用料等の条件

#### (1) 設置許可・管理許可の使用料

使用料は、設置許可・管理許可について下記の条件に則して徴収し、本市に毎年度納付していただきます。

ただし、許可された施設等の供用開始までの間の使用料は減免対象となる可能性があります。

##### ア パークカフェ設置部分

設置許可に伴う使用料 年間2,000円/㎡

イ パークカフェ設置部分以外の園地活用(園地を事業の一部として使用する場合)

管理許可に伴う使用料 年間4,000円/㎡

#### (2) その他の使用料

イベント等一時的な園地利用については、吹田市都市公園条例第4条による許可に基づき、使用料を納付していただきます。



使用料の詳細等については同条例別表第5をご確認ください。なお、適用区分については、本市が事業内容に応じて判断します。

### (3) 占用料

提案内容や事業計画によっては、吹田市都市公園条例第9条に基づく占用の許可に伴う占用料が発生する場合があります。

## 7 (略)

## 8 権利譲渡等の禁止

事業者は、市長の許可なく、その権利を他人に譲渡し、転貸し、担保に供し、又は使用させることを禁止します。

## 9～11 (略)

## 12 事業内容の変更

事業計画書の内容を変更する必要がある場合は、事業者は相当の期間を設けて本市と協議を行ったうえで、本市の承諾を得て事業の内容を変更することができます。

## 13 許可の取消し

事業者が許可条件や基本協定に違反又は条件を満たしていないと本市が判断した場合は、事業者に改善を指示することがあります。指示後に改善が見られない場合は、本市は許可を取消すことがあります。

## 14 関係法令等の遵守

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の趣旨と照らし合わせて適宜参考にするものとします。法令及び条例等は、最新版を適用するものとします。

## 第3 (略)

## 第4 (略)

## 第5 優先交渉権者及び次点交渉権者の選

定

### 1 (略)

### 2 選定方法

本市が設置する千里南公園パークカフェ整備事業に関する事業者選定会議（以下「選定会議」という。）の審査及び評価の結果を踏まえて、本市が事業者を決定します。

選定会議での審査は、プレゼンテーションを行い、提案内容について応募者に対してヒアリングを実施したうえで、提案内容を精査し、審査基準に基づいた評価点を算定します。

#### (1) 審査基準について

事業提案を審査する基準は、「資料2 審査項目及び審査基準」（以下、「審査表」という。）のとおりとし、評価点は100点満点とします。

#### (2) 最低基準点について

ア 審査表の⑤の評価点（30点）のうち6割（18点）を一次最低基準点とし、この基準点に満たなかった事業提案は①から④までの評価に関わらず、選定対象外とします。

イ 審査表①～⑤の評価点（100点）のうち6割（60点）を二次最低基準点とし、過半数の選定委員が二次最低基準点以上と採点した提案を選定対象とします。

#### (3) (4) (略)

## 3 (略)

## 第6 基本協定等に関する事項

### 1 事業提案の内容修正

事業者が事業提案した内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等していただくことがあります。

### 2 基本協定の締結等

事業者は、本市からの決定通知後速やかに、事業内容について本市と協議を行い、事業の基本的事項（事業内容やスケジュール、設置、管理及び運営条件等）を定めた基本協定を締結していただきます。

営業開始前（建設工事期間含む）に、都市公園法に基づく設置許可・管理許可の手続きを行うものとします。

以下（略）

基本協定の内容は、「資料3 基本協定書（案）」を基本とします。

### 3 施設設置許可・管理許可

#### ○「審査項目及び審査基準」<sup>100</sup>

項目		審査基準	配点
①全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>千里南公園パークカフェ整備事業の趣旨、基本的な考え方</li> <li>公園の新たなにぎわいにつながる提案</li> <li>店舗以外の公園の利活用</li> <li>地域貢献、本市行政への寄与等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>千里南公園パークカフェ整備事業の趣旨、基本的な考え方</li> <li>公園の新たなにぎわいにつながる提案</li> <li>店舗以外の公園の利活用</li> <li>地域貢献、本市行政への寄与等</li> </ul>	40
		千里南公園周辺の市民が訪れることを期待できる内容となっているか	
		市内や市外から多くの市民が訪れることを期待できる内容となっているか	
		店舗は四季や昼夜を問わず公園の風景に溶け込む外観となっているか	
		店舗は夏・冬も快適にすごすことができ、公園の中であることを感じられる計画になっているか	
		時間の流れを忘れ、家族や友人とゆったりと過ごすことができる計画になっているか	
		公園の新たなにぎわいにつながり、公園の魅力を高めるための創意工夫ある提案がなされているか	
		地域貢献やその他市政に寄与するような提案がなされているか	
②店舗計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>具体的な事業計画（提供するサービス内容、利用料金等）</li> <li>施設の運営形態（営業日、営業時間等）</li> </ul>	具体的で実現可能な運営計画になっているか	15
		年齢性別を問わず、気軽に利用できる施設であるか	
		市民に受け入れられる料金設定であるか	
③管理計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>安全管理対策（防犯、事故、防災等）</li> </ul>	防犯、事故、防災等についての対策は適切であるか	5

<sup>100</sup> <http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0140/7078/11732410214.pdf>

	・維持管理計画（保守点検、清掃等）	適切な維持管理計画となっているか	5
④類似施設の実績	・添付書類で審査	過去に行政等が所管する施設への出店実績があるか	5
⑤財務関係	・施設経営の収支計画（1年目から5年目まで） ・経営基盤	運営管理上必要な経費が盛り込まれており、計画的かつ実現可能な計画であるか	3.0
		過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか	

合計 100点

○「千里南公園パークカフェ整備事業基本協定書（案）」<sup>101</sup>

## 第1章 総則

（目的）

第1条 本協定は、都市公園法（昭和312年法律第79号）及び吹田市都市公園条例（昭和39年条例第23号。以下、「本市公園条例」という。）並びに関係法令等の定めるところに従い、甲と乙が相互に協力し、本事業を確実かつ円滑に推進するために必要な事項を定めるものとする。

（事業内容）

第2条 乙は、本事業の事業者募集で提案した事業提案に基づき、各関係機関等との協議及び甲との協議を経て確定する事業（建設工事、施設運営等）を実施するものとする。

（協定期間）

第3条 本協定の有効期間（以下、「協定期間」という。）は、本協定締結日から第20条第1項に定める保証金の返還等の清算を甲及び乙が確認した日までとする。

2（略）

（指定期日）

第4条 乙は、事業の運営に必要な準備工事に着手する1か月前までに、工事着手日、工事完成日及び運営開始日（以下、工事着手日、工事完成日及び運営開始日を「指定期日」という。）を定めた工事工程及び工事内容を書面により甲へ提出し、甲の承諾を得るものとする。

2（略）

（施設等の営業日及び営業時間）

第5条 乙は、その設置及び管理する施設等の営業日及び営業時間を定め、事前書面をもって甲に申請し、甲の承諾を得るものとする。

2 乙は、前項の営業日及び営業時間を変更しようとする場合、事前書面をもって甲に申請し、甲の承諾を得るものとする。

第6条、第7条（略）

## 第2章 許可の取得

（都市公園法に基づく許可の取得）

第8条 乙は、施設の工事・運営・維持管理を行うにあたり、第4条の工事着手日の10日前までに、都市公園法第5条に基づく公園施設設置許可及び管理許可を申請し、その許可を受けなければならない。なお、申請期間は原則5年に準備期間等を加えた期間とし、乙は設置許可及び管理期間中、許可期間の満了前に更新を申請すること

<sup>101</sup>

<http://www.city.suita.osaka.jp/var/rev0/0141/8999/1174410228.pdf>

とができる。

2 甲は、第29条で定める事業評価等をもとに支障がないと判断した場合、前項の許可を更新できる。

3 乙は、甲が許可を更新しない場合、甲に補償や損害賠償を請求することはできない。

4 乙は、設置許可の更新を行わない場合、管理許可の更新を行うことができない。

5 許可期間については条例改正を行う可能性がある。条例改正が行われた場合、許可期間について再協議を行うものとする。

#### 第9条 (略)

### 第3章 事業者の責務と行為の制限等

#### (乙の遵守事項)

第10条 乙は、事業の運営期間中(準備期間を含む)、本事業を確実に実行し、善良な管理者としての注意をもって、自らが管理運営する区域(以下、「事業区域」という。)を良好に管理しなければならない。

2 乙は、公園施設設置許可及び管理許可に伴う許可条件を遵守し、事業区域における安全確保や適正な管理運営に努めなければならない。

3 乙は、本協定及び公園施設設置許可及び管理許可等に基づく権利義務の全部又は一部について、第三者に譲渡し、転貸し、又はその権利を担保に供することはできない。

#### 4～6 (略)

#### (施設の運営・維持管理等)

第11条 乙は、事業区域において、公園施設設置許可及び管理許可の申請(更新の申請を含む)を行う場合、事前に事業計画書を作成し、甲が指示する期日までに甲へ提出するものとする。

2 乙は、毎年度市が指定する期日までに次年度事業計画書を甲に提出し、甲の承諾を受けるものとする。

3 乙は、事業年度終了後、30日以内に当該年度事業計画に対する業務報告書及び収支報告書を甲へ提出するものとする。

4 乙は、千里南公園の美観維持について協力するものとする。

5 乙は、乙の責任と費用負担に基づき、事業区域の清掃、維持管理、修繕、法定点検、法定訓練を行うものとする。

6 乙及び乙の事業が起因して、甲の所有する施設等を汚損もしくは破損した場合、乙はその責任と費用負担に基づき、清掃又は修繕等の必要な措置を講じて原状回復するものとする。

7 事業区域において、本事業の管理運営に必要な協議調整等は、乙が行うものとする。

8 本事業にかかる周辺住民への対応は、乙が主体となって、甲と協議しながら行うものとする。

9 乙は、事業区域において、公園利用者が安全かつ快適に利用できるよう十分に配慮するものとする。

10 乙は、提供する飲食物の料金を社会通念上適正な金額に設定し、甲の承諾を得て決定する。物販や施設の利用料金の徴収等を行う場合は、社会通念上適正な金額に設定し、甲の承諾を得て決定する。

11 乙は、甲が求める場合は、千里南公園で開催される各種イベント等について協力するものとする。

#### 第12条 (略)

#### (施設等用途の制限)

第13条 乙は、次に定める施設を設置す

ることはできない。

(1)～(5) (略)

(行為の禁止)

第14条 乙は、協定期間中に事業者が設置及び管理する施設において、次に定める行為を行い又は第三者に行わせることはできない。

(1)～(7) (略)

第15条～第17条 (略)

第4章 使用料、占用料及び保証金

(使用料)

第18条 乙は、甲が指定する期日までに使用料を甲に支払うものとする。

2～6 (略)

(占用料)

第19条 乙は、本事業において占用料が発生する場合は甲が指定する期日までに本市公園条例に定める占用料を甲に支払うものとする。

第20条 (略)

第21条 乙は次の各号の一に該当する場合は、これに該当するごとに、次に定める算定式から算定した金額を違約金として甲が指定する期日までに甲へ支払う。

(算定式) 公園使用料(年額)×〇〇(率)については協議のうえ決定する)

ただし、当該公園使用料は、第18条第2項(1)及び(2)の公園施設の設置許可・管理許可に伴う使用料とする。

(1) 甲の承諾なく、第3条に定める事業期間を越えて事業を行った場合

(2)～(4) (略)

(5) 甲の承諾なく、甲が指定する期日までに、第18条に定める使用料を甲に納入しなかった場合。

(6)～(8) (略)

2、3 (略)

第22条～第31条 (略)

第7章 協定の解除等

(甲による協定の解除等)

第32条 甲は、第3条の協定期間にかかわらず、公園施設設置許可等を取り消し、又は更新しない場合、もしくは、次の各号に掲げるいずれかの事由がある場合には、本協定を解除することができる。

(1) 乙が、本協定、公園施設設置許可及び管理許可等の条件又はその他関係法令等に違反する行為があった場合

(2)～(8) (略)

2 (略)

第33条、第34条 (略)

第8章 原状回復の義務

(原状回復の義務)

第35条 乙は、運営終了後、甲が指定する期日までに、事業区域及び事業者の責により汚損もしくは破損した部分を、原状に回復のうえ、甲の立会いのもとで甲に返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めた場合は、この限りではない。

2～4 (略)

第36条以下 (略)

4. 公募結果

株式会社オペレーションファクトリーが優先交渉権者に選定された。

【事例15】札幌市 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却（平成29年3月事業者決定）

## 1. 概要

札幌市は、市営住宅の建て替え・集約化により、公共交通機関周辺に広大な開発可能地が発生した新さっぽろ駅周辺地区について、土地を購入して開発を行う事業者を公募した。

土地は札幌市厚別区厚別中央1条5丁目493-27他に所在し、面積は55,655.53㎡である。

## 2. 公募の経緯

【平成28年度】

- ・事業者公募（平成28年10月）<sup>102</sup>
- ・事業者決定（平成29年3月）

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却募集要項（平成28年10月 札幌市）」<sup>103</sup>

### I 新さっぽろ駅周辺地区G・I街区公募提案型売却の概要

#### 1 公募提案型売却の趣旨

札幌市は、平成25年10月、新たなまちづくりの指針「札幌市まちづくり戦略ビ

<sup>102</sup>

<http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/kouboteiann.html>

<sup>103</sup>

<http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/documents/bosyuuyoukou.pdf>

ジョン」を策定し、新さっぽろ駅周辺地区（以下「当地区」という。）を地域交流拠点として、「都心機能の一翼を担う先導的な拠点であり、重点的なまちづくりを推進する地区」に位置付けました。

そのような中、市営住宅下野幌団地の建て替え・集約化で生じるG団地とI団地の余剰地について、地域交流拠点として様々な機能集積を図り、「にぎわい」と「つながり」のあるまちを目指すため、「新さっぽろ駅周辺地区まちづくり計画」（以下「まちづくり計画」という。）を策定しました。

当地区は、公共機能や商業機能を中心とした多様な機能が集積しましたが、少子高齢化や開発の停滞などにより、にぎわいや活力が薄れつつある一方で、多くの暫定利用地が存在することから、今後の活性化に向けて大きな可能性を秘めています。

そこで、地域特性を踏まえたエリアとしての価値の向上、人を引き付けるブランド力の形成、また高度な業務機能の集積を通じた札幌市の産業振興への寄与を目指し、地域住民・企業の声などを参考に、まちづくりコンセプト（健康・食文化）を設定しました。

こうしたことから、札幌市では、魅力と活力にあふれた暮らしやすい新さっぽろ駅周辺地区を実現するため、G街区（G団地余剰地）及びI街区（I団地余剰地及び（株）札幌副都心開発公社が所有するB）（以下「本件土地」という。）について、まちづくり計画やコンセプトを踏まえた機能導入などを売却条件として、事業計画を広く公募し、民間事業者へ売却することといたしました。

2～5（略）

## II 土地の売却条件

### 1 価格条件

下記に示す条件に基づき、各街区の価格調書を提出してください。

なお、公募の価格点の対象は札幌市が売

却するG街区及びBを除くI街区のみです。

また、Bは、(株)札幌副都心開発公社が所有者であり、本公募にあわせて売却または賃貸借することとなっていますが、その価格や条件は下記のとおりです。

区分	所有者	条件	最低売却価格等	価格点
G街区	札幌市	売却	1, 449, 800, 000円	対象
Bを除くI街区	札幌市	売却	2, 979, 700, 000円	対象
B	(株)札幌副都心開発公社	売却又は賃貸借	(売却の場合) 1, 323, 000, 000円 (賃貸借の場合) 契約の種類 ・事業用定期借地権設定契約・前払地代方式 ・前払額 500, 000, 000円(固定) ・前払額の充当方法は、事業者の提案を基本として契約後に協議のうえ決定しますので、提案にあたっては任意で資金計画を検討してください。 借地権利 賃借権 契約期間 30年以上50年未満の範囲で、事業者の提案に基づく期間 賃借料(年額) ・算定方法は以下のとおりとします。 基礎価格×確定地積6, 392. 42 m <sup>2</sup> ×利回り4. 5% (略)	対象外

### 2 事業計画の基本事項

#### (1) まちづくりの基本的な考え方

当地区では、地域交流拠点としての役割、地域の課題・要望などを踏まえてまちづくり計画を策定し、G街区は文化・教育機能を中心とした多様な機能集積、I街区は既存の商業機能に多様性が付加されるような

商業機能を中心とした多様な機能集積を目指すこととしております。また、にぎわいや活性化を生み出すために、地域特性や地域住民・企業の声を踏まえて「健康」と「食文化」のまちづくりコンセプトを設定しました。

そのため、本公募にあたっては、まちづ

くり計画を基本とするとともに、まちづくりコンセプトも考慮し、持続可能で一体感のあるまちづくりを目指して、既存機能と連携したG街区・I街区一体の事業計画を提案してください。（略）

(2) (株)札幌副都心開発公社との連携

当地区は、昭和46年の札幌市長期総合計画で副都心として位置付けられ、これまで、公共・商業・業務・医療等の多様な機能が集積されました。その中で、(株)札幌副都心開発公社は当地区の開発における中心的な役割を担い、現在も商業機能や宿泊機能、業務機能の集積だけでなく、地域のイベントや産学連携などに精力的に取り組むなど、まちづくりに大きく貢献しています。

地域からは、そのまちづくりを評価する一方、新たな魅力を付加してほしいという要望もあり、それには、今日までのまちづくりの実績を有し、また、AやCの開発も可能である同社の役割が、一層重要になると言えます。

そこで、事業計画の検討過程においては、引き続き当地区のまちづくりの重要な役割を担う「(株)札幌副都心開発公社」と必ず協議を行い、持続可能で一体感のあるまちづくりとなる計画を提案してください。なお、最終協議は、事務局立会いのもと実施しますので、詳細は「IV 公募提案型売却の流れ 5 (株)札幌副都心開発公社との協議」を確認してください。

また、同社が所有するAは、I街区と公共交通機関の中間に位置するため、その開発は本公募の事業計画にも大きく関わることから、歩行者ネットワークの充実など、I街区と連携したAの開発についても必要

に応じて協議してください。

3 事業計画の提案にあたっての開発条件

(1) 事業計画において整備する施設

① 道路【I街区】

街区には副都心団地5号線（以下「5号線」という。）、副都心団地8号線（以下「8号線」という。）、副都心団地9号線（以下「9号線」という。）及び厚別中央1条7丁目歩道線（以下「歩道線」という。）があり、これらは市営住宅の配置を基本として整備されたため、I街区の一体的な利活用を進めるには、幅員や線形に課題がある状況となっています。

そこで、事業者は5号線の一部、8号線及び9号線を廃道（電柱や下水道管などの道路占用物の撤去を含む）したうえで、原始林通と、副都心団地7号線（以下「7号線」という。）を連絡する新たな幅員16mの道路（車道幅員は9mで2車線、歩道幅員は3.5mで両側植樹帯なし）を整備することとします。

そのため、事業者は下図のとおり、5号線の現道・起点部を拡幅し、7号線に接続する新たな道路整備を計画してください。

また歩道線は、周辺住民の地下鉄駅、JR駅やバスターミナルへの重要な動線となっており、引き続きその機能が必要なことから、新たに整備する道路に接続させることとします。

道路の設計にあたっては、車両及び歩行者の交通動態を想定し、交通の機能、安全性に配慮した線形・計画として、「新設道路平面参考図」（資料8）を基本に、道路構造令や開発行為の手引き（平成25年3月、札幌市都市局市街地整備部宅地課）を参照のうえ、設計してください。



なお、道路整備は開発行為の対象になることから、開発行為の手引き等に基づき手続きを進めることとし、整備後は施設及び用地を札幌市へ無償で帰属することとします。（略）

#### ② 公共駐輪場【I街区】

Bには、現在2カ所の公共駐輪場があり、公共交通への乗り継ぎを目的とした自転車利用の受け皿として、厚別区民（特に厚別東やもみじ台方面の近隣住民）に広く利用されています。現在、約650台近くの利用があり、公共交通の利用促進のため、この駐輪場は今後も引き続き確保していく必要があります。

そこで、事業者は現在の駐輪場の撤去と、公共交通へ乗り継ぐ利用者の利便性を考慮した新たな駐輪場を開発行為に基づき整備し、整備後は施設及び用地を札幌市へ無償で帰属することとします。

そのため、事業者は、地下鉄7番出入口から歩行距離で100m程度の範囲内に、周辺道路または事業地内道路に接した出入口を有する650台（内原付10台）以上収容の平面または複層式（2階建までとし、防犯カメラ及び上層階に屋根を設けること）の公共駐輪場整備を計画してください。（略）

#### ③ 駐車場【G街区・I街区】

Bには、現在（株）札幌副都心開発公社が所有・運営する駐車場（収容台数447台）があり、周辺施設利用者だけでなく、公共交通への乗り継ぎを目的とした自動車利用者の受け皿として、AやCの駐車場とあわせて広く利用されています。また、現在、Bの駐車場は、同社が大規模小売店舗立地法（以下「大店立地法」）に係る駐

車場として121台を申請していることもあり、今後も引き続き確保していく必要があります。

そのため、事業者は、G・I街区に導入する機能に必要な駐車台数に加えて、B駐車場が保有する駐車台数447台を確保した新たな駐車場整備を計画してください。施設の所有・運営はすべて事業者としますが、そのうち121台分は、（株）札幌副都心開発公社が将来にわたり大店立地法上の届出駐車場として申請します。なお、同社に対する届出駐車場としての提供は無償となります。（略）

#### ④ プレイロット【I街区】

I街区には、現在市営住宅団地のプレイロットが3カ所（約2,400㎡）あり、ラジオ体操などの地域活動の拠点として、また地域の子どものための身近な遊び場やゆとり空間として、近隣の住民にも親しまれ利用されてきたことから、このプレイロットの代替えとなるような機能は今後も可能な限り確保する必要があります。

そのため、事業者は環境保全、景観形成、コミュニティ形成、レクリエーション等の機能を確保するため1,300㎡以上（1カ所）のプレイロットを設置することとし、地域活動やにぎわい創出に資するプレイロット整備を計画してください。（略）

#### (2) 事業計画において導入する機能

##### ① I街区への機能集積

I街区は、（株）札幌副都心開発公社が所有するAやCが周辺に存在し、公共交通近接地であり、広大な開発可能地が存在する街区です。

また、商業・業務機能や居住機能などの幅広いニーズが期待されるとともに、にぎ

わいをもたらす拠点を形成できる要素を有しています。そのため、新たな魅力を創出し、主に交流人口の増加に資することができるよう、商業機能を中心とした多様な機能導入を提案してください。

なお、商業機能については、既存の商業機能との共存や相乗効果を十分に考慮し、多様性が付加されるような機能導入を検討してください。

## ② G街区への機能集積

G街区の周辺には、厚別区役所やふれあい広場あつべつ、青少年科学館や科学館公園などの公共施設のほか、(株)札幌副都心開発公社が所有・運営するサンピアザ水族館やサンピアザ劇場などが存在します。

札幌市だけでなく、広く道内から多くの来訪者をもたらす教育機能が充実しているとともに、公園や広場では、お祭りや各種イベントが開催され、厚別区民だけでなく、周辺市区町村からも多くの来訪者があるなど、地域コミュニティの形成に非常に重要な役割を果たしています。そのため、こうした周辺の魅力が向上するような、文化・教育機能を中心とした多様な機能導入を提案してください。

## (3) 事業計画において配慮すべき取組

### ① 歩行者ネットワークの充実【G街区・I街区】

当地区には地下鉄とJRが重層的に配置され、高架化されたJR新札幌駅を挟んで南北に分かれているという特徴があるため、地上・地下をつなぐ縦動線や、北エリアと南エリアをつなぐ動線が非常に重要になってきます。

そのため、歩行者ネットワークの充実につながる南北の人の往来や地区の回遊性

を高める動線計画を提案してください。

動線計画は、ユニバーサルデザインやバリアフリーの理念に基づき、高齢者や障がい者など、地区を訪れる誰にでもわかりやすくなるよう、既存施設の案内サインと統一、連携するなどを想定して、駅からの人の流れがわかるよう地下・地上・2階レベルにおいて作成してください。(略)

### ② 低炭素型まちづくりの推進【G街区・I街区】

当地区は、「熱供給配管図」(資料13)のとおり、昭和46年から、北海道地域暖房(株)が環境負荷の少ない資源循環型のごみ固形化燃料(RDF)を熱源とした熱供給を実施しており、熱供給基盤が既に整備されています。

そのため、札幌市では当地区における低炭素型まちづくりを「札幌市エネルギービジョン」の取組を象徴し先導する事業に位置付けています。

低炭素型まちづくりの推進には、既存熱供給ネットワークの活用、コージェネレーション導入によるエネルギーの効率利用、再生可能エネルギーの面的導入、公共交通の利用促進、低炭素建築物の整備、都市緑化の推進など様々な取組が考えられます。また、コージェネレーションや太陽光発電などの導入は、電源の多重化などによる、防災・減災力の強化にも繋がります。

そこで、本公募では、北海道地域暖房(株)より既存の熱供給ネットワークシステムの仕組みや設備等について説明を受けたうえで、エネルギー利用効率の向上や防災・減災力の強化等に繋がるような低炭素型まちづくりの取組について、省エネルギーや再生可能エネルギー、先進性の観点

から提案してください。また、CASBE E札幌（札幌市建築物環境配慮制度）による自己評価が可能な場合、その評価ランクもあわせて提案してください。

### ③ 質の高い景観・都市空間の形成【G街区・I街区】

当地区では、周辺の街並みと調和した質の高い魅力ある景観形成を目指すこととしています。

そのため、本公募においては、プレイロット、オープンスペース及び商業施設などの地域資源を活かした上で、新たな魅力を創出する景観形成や都市空間形成のコンセプトを提案してください。また、誰もが安全で快適にまち歩きができる歩行空間や、地区のにぎわいを創出する仕掛けによって施設間に一体感を醸成するなど、地区全体として魅力的な都市空間づくりを提案してください。（略）

### ④ 来訪者・地域住民の利便性・福祉向上に資する公共貢献【G街区・I街区】

当地区は、既に交通利用者をはじめとした多くの来訪者があり、今後、I街区やG街区に多様な機能が集積されることにより、さらに多くの来訪者が見込まれます。

また、厚別区は大規模な宅地開発により発展してきた地域であることから、その中心である当地区は、現在も多くの地域住民の交流・憩いの場として利用されています。

そのため、多くの来訪者や地域住民の利便性・福祉の向上に資するような、地区全体での地域防災力の向上、開発条件に基づき整備するプレイロットなどの各種施設等の規模・形状の工夫による地域活動の活性化及び多目的ホールや生涯学習施設をはじめとした交流機能の集積など、公共貢

献について提案してください。

### ⑤ コンセプトを踏まえたまちづくりの展開【G街区・I街区】

本公募では、地域特性を踏まえたエリアとしての価値の向上、人を引き付けるブランド力の形成、また高度な業務機能の集積を通じた札幌市の産業振興への寄与を目指し、札幌市まちづくり戦略ビジョンの創造戦略や地域住民・企業の声を参考に設定した、健康と食文化というコンセプトを踏まえたまちづくりを目指します。

そこで、「訪れたいまち」「住みたいまち」を目指し、まちづくりコンセプトに基づく機能集積や事業活動など、地域特性を生かした独自性のある先進的なまちづくりを提案してください。

### ⑥ エリアマネジメントの導入【G街区・I街区】

機能集積や事業活動によるにぎわいや活力の創出、またコンセプトを踏まえた独自性のある先進的なまちづくりをより一層効果的なものとするため、エリアマネジメントによる「持続可能で一体的なまちづくり」を推進する必要があります。

そのため、まちづくりコンセプトを有効に活用したエリア全体での取組や地域プロモーション等を始めとした戦略的な魅力の発信、またプレイロットや建物の共用空間を活用した地域との交流、総合的な交通・駐車場管理、開発条件に基づき整備した施設等の維持・管理、景観コンセプトの統一、これらにより創出された魅力の維持・向上など、効果的なエリアマネジメントを提案してください。

なお、エリアマネジメントは、G街区、I街区にとどまらず、周辺の既存施設と連

携することでより効果的になることから、その取組内容や運営体制、資金計画について、既存施設を所有する（株）札幌副都心開発公社を中心に、十分に検討したうえで提案してください。

#### 4 用途制限

(1) 買受事業者は、選考された事業計画に基づいた土地利用に供することとし、所有権移転日から10年間（ただし、建築期間等は除く。）はその用途に供さなければなりません。

(2) 買受事業者は、前項の期間に事業実施上等の理由で計画書の内容を変更する必要が生じた場合は、札幌市の承諾を得なければなりません。

(3) 所有権移転日から10年間（ただし、建築期間等は除く。）は、本件土地及び本件土地の上に建築された建物の所有権、地上権、賃借権、その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転はできないものとします。ただし、あらかじめ事業計画で示されている場合又は札幌市の承諾を得た場合はこの限りではありません。

#### 5 買戻し特約

上記の用途制限のほか、土地の適正な使用を担保するため、所有権移転日から10年間の土地の買戻し特約を設定します。な

お、あらかじめ事業計画で本件土地の所有権の移転が予定されている場合、または札幌市の承諾を得た場合においても、移転する土地の買戻し特約の解除はできません。

(1) 用途制限に違反したときは、土地売却代金の30%の金額を違約金として徴収したうえで、札幌市及び（株）札幌副都心開発公社が土地を買戻す場合があります。

(2) 所有権を許可なく移転した場合、公序良俗に反する使用がなされた場合は土地売却代金の30%を違約金として徴収したうえで、札幌市及び（株）札幌副都心開発公社が土地を買戻す場合があります。

(3) (略)

#### III、IV (略)

#### V 事業者の選定に関する事項

1 (略)

#### 2 審査方針及び審査項目

応募された提案の内容について、次の審査方針及び審査項目に基づき審査委員会において審査を行います。(略)

#### (1) 審査方針

応募された提案の審査は、下記の全ての審査項目について、実現性・継続性の観点も考慮した評価と、価格の総合評価で審査します。

#### (2) 審査基準及び配点

審査項目	審査基準	配点
導入する機能	I 街区への機能集積 I 街区について、既存の商業機能に多様性を付加し、かつ共存や相乗効果を考慮した商業機能を中心に、交流人口の増加に寄与しているか	15
	G 街区への機能集積 G 街区について、文化・教育機能を中心に、既存の魅力を向上し、地域コミュニティの強化に寄与しているか	15

配慮すべき取組	歩行者ネットワークの充実 南北の人の往来や、地区の回遊性を高める工夫があり、駅周辺の利便性や歩行環境の向上に寄与しているか	10
	低炭素型まちづくりの推進 エネルギー利用効率の向上や防災・減災力の強化等に繋がるような低炭素型まちづくりがなされているか	10
	質の高い景観・都市空間の形成 新たな魅力を創出する景観や都市空間形成のコンセプトがあり、地区全体の魅力的な空間形成に寄与しているか	10
	来訪者・地域住民の利便性・福祉向上に資する公共貢献 地区全体での適切な地域防災対策や、来訪者及び地域住民の利便性・福祉の向上に資する公共貢献がなされているか	5
	コンセプトを踏まえたまちづくりの展開 まちづくりコンセプトを踏まえた機能や取組を導入し、地域特性を生かした独自性のある先進的なまちづくりがなされているか	5
	エリアマネジメントの導入 地区全体のエリアマネジメントにより、コンセプトの有効活用及び戦略的な魅力の発信など、持続可能で一体的なまちづくりに寄与しているか	10
	計画・事業者の健全性など	周辺の土地利用状況、都市基盤整備状況、交通量を十分に勘案した提案となっているか
	類似事業の実績があり、スケジュール及び管理運営方法は適切か	5
	資金計画の安定性、資金調達の実現可能性が高いか	5
	経営状況が健全で、安定して事業を継続することが可能か	5

(3) (略)

(4) 審査方法

各委員が審査項目に基づく評価を行い、評価の平均点数に価格点（配点は10点）を加算し、その合計が最も高いものを最優秀提案者とします

(5)～(7) (略)

VI、VII (略)

○「公有財産売買契約書（案）」<sup>104</sup>

<sup>104</sup> 資料は  
<http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/documents/siryo16.pdf> として掲載されているが、資料整理上の都合により、本稿には収録していない。

4. 公募結果<sup>105</sup>

大和ハウス工業株式会社札幌支店が代表、大和リース株式会社、医療法人新さっぽろ脳神経外科病院、医療法人新札幌整形外科病院、北海道ファーマライズ株式会社及び医療法人記念塔病院が構成員となる事業者が選定された。

土地の売却価格は4,429,500,000円であり、(株)札幌副都心開発公社が所有するBについては、事業用定期借地権を設定することとされた。

<sup>105</sup>  
<http://www.city.sapporo.jp/toshi/kukaku/kyoten/shinsapporo/documents/shinsahoukokuuso.pdf>

【事例16】横浜市 横浜南部市場にぎわい創出事業（平成29年3月事業者決定）

## 1. 概要

横浜市は、中央卸売市場廃止後の南部市場の敷地の一部を、「賑わいエリア」と位置づけ、民間事業者のノウハウ等を活用して、「食」を中心としたにぎわい創出を目的とした事業を行うこととした。

土地は横浜市金沢区鳥浜町1-1に所在し、面積は47,195.54㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成27年度】

- ・南部市場を中央卸売市場としては廃止<sup>106</sup>

### 【平成28年度】

- ・事業者公募（平成28年7月）<sup>107</sup>

### 【平成29年度】

- ・事業者決定（平成29年3月）<sup>108</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料<sup>109</sup>

○「横浜南部市場にぎわい創出事業募集要項（平成28年7月 横浜市）」<sup>110</sup>

<sup>106</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/osi/nigiwai/>

<sup>107</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/osi/nigiwai/koubo.html>

<sup>108</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/osi/nigiwai/pdf/happyou-kettei.pdf>

<sup>109</sup> 資料整理上の都合により、内容は本稿に収録していない。

<sup>110</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/osi/nigiwai/pdf/bosyuyoukou.pdf>

○「横浜南部市場にぎわい創出事業審査基準（平成28年7月 横浜市）」<sup>111</sup>

○「横浜南部市場にぎわい創出事業基本協定書（案）」<sup>112</sup>

○「横浜南部市場にぎわい創出事業事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）」<sup>113</sup>

## 4. 公募結果

大和リース株式会社横浜支店が選定された。

<sup>111</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/osi/nigiwai/pdf/bosyuyoukoubetu1.pdf>

<sup>112</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/osi/nigiwai/pdf/bosyuyoukoubetu3.pdf>

<sup>113</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/keizai/shogyo/osi/nigiwai/pdf/bosyuyoukoubetu4.pdf>

## 【事例17】神奈川県 高津合同庁舎再整備事業（平成29年4月公募開始）

### 1. 概要

神奈川県は、高津合同庁舎が築後46年を経過し、耐震性に課題があるため、早期の再整備が必要となっているとして、厳しい財政状況の中、県費負担抑制の観点から、公民連携手法により、高津合同庁舎の再整備を行うこととした。

土地は神奈川県川崎市高津区溝口1丁目6番12号に所在し、面積は1,856.50㎡である。

### 2. 公募の経緯

#### 【平成29年度】

・事業者公募（平成29年4月）<sup>114</sup>

### 3. 公募に当たって公表された資料

○「高津合同庁舎再整備事業事業者募集要項（平成29年4月 神奈川県）」<sup>115</sup>

#### 1 事業の趣旨

神奈川県高津合同庁舎は、1971年（昭和46年）建築の建物であり、現在は高津県税事務所、かながわ労働センター川崎支所、高津暴力相談室の3機関が入庁しているが、築46年が経過し、耐震性に課題があるため、早期の再整備が必要となっている。

「高津合同庁舎再整備事業」（以下「本事業」という。）は、厳しい財政状況の中、県費負担抑制の観点から、公民連携手法（PPP）により、高津合同庁舎の再整備を行うものであり、具体的には、事業用定期借地権を活用し、県費負担実質ゼロでの再整備を目指している。

#### 2 事業内容

（1）～（4）（略）

（5）事業概要

##### ア 事業スキーム

本事業の事業スキームは、次のとおり。

（ア）県は、事業対象地に事業用定期借地権を設定し、事業者に貸し付けるとともに、現庁舎を無償譲渡する。

（イ）事業者は、現庁舎を解体及び撤去する。

（ウ）事業者は、事業対象地に複合施設を整備して維持管理を行うとともに、一部の床について県と定期建物賃貸借契約を締結する（県は現庁舎の入庁機関を複合施設に入居させる）。

（エ）事業者は、事業期間終了までに複合施設を解体及び撤去し、県へ事業対象地を更地返還する。

イ、ウ（略）

##### エ 複合施設の内容

事業者が整備する複合施設は、県施設、民間施設及び共用施設から構成され、各施設の内容は下表のとおりとする。なお、各施設に必要な面積や機能等については、別添「高津合同庁舎再整備事業 業務要求水準書」（以下「業務要求水準書」という。）を参照すること。

<sup>114</sup> <http://www.pref.kanagawa.jp/cnt/f534075/>

<sup>115</sup>

<http://www.pref.kanagawa.jp/uploaded/attachment/873163.pdf>

施設	内容
県施設	次の3機関が入居する区画及び駐車場・駐輪場 ・高津県税事務所（公示用掲示板、夜間収受箱の設置場所を含む。） ・かながわ労働センター川崎支所 ・高津暴力相談室
民間施設	県施設とそのために必要な共用施設の面積を除いて利用可能な範囲において、事業者の提案に基づき使用できる区画
共用施設	建物躯体、外壁、屋上防水、共用動線（エントランス、階段、通路、エレベーターなど）、トイレ、給湯室、電気設備、機械設備、外構設備など、県施設と民間施設で共用する区画

(6) 事業期間

本事業の実施期間は、平成29年11月1日から、平成59年10月31日までとする。

但し、県と事業者は、事業期間満了前に事業期間の延長に関する協議を行うものとする。

(7) (8) (略)

3 事業実施に係る条件

(1) 土地の貸付け

ア 貸付方法

県と事業者は、事業契約の締結に際して、事業者と借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に定める事業用定期借地権設定契約(以下「定期借地権設定契約」という。)を締結し、事業対象地を事業者に貸し付ける。

なお、借地権は、土地の賃借権とする。

イ (略)

ウ 貸付期間

貸付期間は、2(6)の事業期間と同一の期間とし、事業対象地における現庁舎の解体及び撤去、複合施設の建設、維持管理、解体及び撤去の期間を含むものとする。

なお、事業期間が延長された場合は、定期借地権設定契約を変更する契約を締結

するものとする。

エ 地代

地代は、次の基準地代(月額)以上の額であることを条件に、応募書類を提出した事業者(以下「応募者」という。)が提案した額とする。(略)

基準地代(月額) 3,760,000円  
オ～セ (略)

(2)～(4) (略)

(5) 事業マネジメント

ア 事業マネジメント

事業者は、本書及び業務要求水準書に従い、事業期間に渡って、自らの責任と費用負担において本事業を効率的かつ安定的に運営するための事業マネジメントを行うものとする。

イ 県施設に係る契約締結

県と事業者は、複合施設の供用開始までに、県施設に係る定期建物賃貸借契約を締結するものとする。この場合の契約期間は、複合施設の供用開始から廃止までの期間とする。

エ～ク (略)

ケ 民間施設の事業用途

民間施設の事業用途は、次に定める用途を除き、事業者の提案による。但し、必要



に応じて、事業開始後に事業用途の変更ができるものとする。

(ア)住宅など借地借家法第23条に規定する事業用定期借地権に適合しない用途の施設

(イ)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項接客業務受託営業その他これに類する用途の施設

(ウ)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2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途の施設

(エ)政治的又は宗教的用途の施設

(オ)地域住民等の生活を著しく脅かすと予想される用途の施設

(カ)悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途の施設

#### コ 民間施設の賃貸条件

民間施設の全部または一部を第三者に賃貸する場合の賃料等の条件は、本書及び業務要求水準書において定める条件の範囲内で事業者が任意に決定できるものとする。

サ 複合施設の譲渡及び抵当権等の設定  
事業者による複合施設の譲渡及び抵当

権その他の権利の設定は、あらかじめ書面により県が承諾した場合を除き、認めない。

(6)～(9) (略)

#### 4 事業者の募集に関する事項

(1) 募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式により行う

(2)～(10) (略)

#### 5 事業者の応募に関する事項 (略)

#### 6 事業者の選定に関する事項

(1) 審査方法

審査は、応募書類の内容を踏まえて、次のとおり参加資格要件や事業実施条件等への適合を審査する第1次審査、事業全体の考え方や地代等を審査する第2次審査に分けて行う。(略)

ア 第1次審査 (略)

イ 第2次審査

県は、第1次審査通過者を対象に、事業評価のための審査と価格評価のための審査を行う。

事業評価のための審査では、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、事業全体の考え方、事業計画、事業実施体制の確保、施設計画について、下表の審査基準に基づき審査を行い、評価点を決定する。県は、この審査に当たり、事業者選定評価委員会を設置し、意見を聴取する。

価格評価のための審査では、地代、県賃料等の審査を行い、評価点を決定する。

評価項目	大項目	小項目	配点
事業評価	事業全体の考え方	事業者の事業実施能力、事業実施に当たったの考え方、提案全体の熟度等	15
	事業計画	民間施設の事業用途	6

		事業スケジュール	3
	事業実施体制の確保	事業実施の確実性	5
		財務状況	3
		事業収支・資金計画	3
	施設計画	施設全体の建物、駐車場・駐輪場等の配置・仕様・性能等	6
		県施設の諸室配置・仕様・性能等	6
		施設全体の防災・防犯対策、環境への配慮等	3
価格評価	地代、県賃料等		50
合計			100

(ア) 事業評価 (略)

(イ) 価格評価

・事業期間中の地代総額と県賃料等総額の差額（以下「提案差額」という。）を評価する。

・複合施設の供用開始を早める提案は、県の仮移転費用の縮減につながることを評価し、県賃料等総額から下表の縮減額を差し引いて提案差額を計算する。

・最も大きな提案差額の応募者に50点を付与し、その他の応募者は、当該者の提案差額と最も大きな提案差額との比率によって決まる点数を付与する。なお、小数点以下は切り捨てる。

7、8 (略)

## 【事例18】竜王町 竜王町有地有効活用事業（平成29年4月公募開始）

### 1. 概要

滋賀県竜王町は、竜王インターチェンジ周辺の更なる活性化と利活用を図ることを目的として、竜王インターチェンジ北に所有する町有地を売却することとし、土地利用計画の提案を求めた。

土地は竜王町大字小口字廣谷1100番1ほかの所在し、面積は34,139㎡である。

### 2. 公募の経緯

#### 【平成29年度】

・事業者公募（平成29年4月）<sup>116</sup>

### 3. 公募に当たって公表された資料

○「竜王町有地有効活用事業（売払い）プロポーザル実施要領～竜王IC北町有地～」<sup>117</sup>

#### 第1 事業の趣旨および概要等

##### 1 事業の趣旨

竜王町が大字小口に所有する町有地（竜王町大字小口1100-1外3筆、以下「竜王IC北町有地」という。）は、名神高速道路に南側で接し、竜王インターチェンジ

には西側で接するなどの立地条件です。また、都市計画法（昭和43年法律第100号）に基づく用途地域は、工業地域であり、その用途に則った有効活用が望まれているところです。

この度、竜王町では竜王インターチェンジ周辺の更なる活性化と利活用を図り、周辺はもとより竜王町全体の活性化の一助となるように、所有する町有地を売却することとしました。具体的には、民間のアイデアや活力を借り、竜王IC北町有地を含む周辺地の利用計画の提案をより広く求め、優れた土地利用計画の提案者に当該町有地を売却することとします。

##### 2 売却の条件および方法

売却の条件は、次のとおりとします。

条件① 対象物件を一括で取得し、土地利用を行うこと。

条件② 契約締結後1年以内に土地の造成工事に着手すること。

条件③ 契約締結後5年以内に自らもしくは誘致企業が事業を操業すること。

##### 3 (略)

##### 4 売却価格

(1) 最低売却価格は、金236,000,000円です。

(2) (3) (略)

##### 5、6 (略)

##### 7 土地利用の制限について

本事業の趣旨から、以下に該当する土地利用は認めません。

(1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項各号に規定する風俗営業および同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する用

<sup>116</sup>

[http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin\\_news/2017/0414chouyuchi\\_proposal/0414.html](http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin_news/2017/0414chouyuchi_proposal/0414.html)

<sup>117</sup>

[http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin\\_news/2017/0414chouyuchi\\_proposal/data/jisshi\\_youryou.pdf](http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin_news/2017/0414chouyuchi_proposal/data/jisshi_youryou.pdf)

途（一般的にラブホテルと認識されるものを含む。）

- (2) 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途

(例) 火葬場、納骨堂、廃棄物処理施設、リサイクル施設、場外馬券売場

- (3) 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2号に規定する暴力団その他反社会的団体およびその構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用途

- (4) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の規定による観察処分を受けた団体およびその関係者が使用する用途

- (5) 前項目のほか公序良俗に違反する用途または公共の福祉に反する用途

#### 8 事業者の責務

- (1) (2) (略)

- (3) 事業者は、事業提案書（様式5）に

提案した土地利用計画は、土地売買契約の締結日から起算して10年間は、原則、その内容を変更できないものとします。

やむを得ない事情により、土地利用計画の内容を変更する場合には、事前に書面により竜王町に申請し、承諾を得てください。

なお、変更の内容が、本実施要領の趣旨を満たさない場合には、違約金等が発生することがありますので、提案する土地利用計画は、実現可能性を検証のうえ、ご応募ください。

- (4) ~ (7) (略)

#### 第2 応募に関する事項 (略)

#### 第3 選定に関する事項

##### 1 選定方法

竜王町が設置する「竜王IC北町有地売却先選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）において、プレゼンテーションおよびヒアリングを実施し、応募内容について総合的に審査します。

##### 2 (略)

##### 3 審査項目と配点

審査項目			配点他
総合評価	応募要件の審査	応募者の資格要件	適・否
		応募書類の要件	
	土地利用計画に対する評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業範囲（周辺地との一体開発）</li> <li>・町や地域に対する影響力および効果</li> <li>・提案内容の実現性</li> <li>・提案内容の永続性</li> </ul>	80点
	土地買受希望価格に対する評価		20点
合計			100点

#### 4 竜王町が期待する土地利用計画

土地利用計画は、以下の効果が見込める

土地利用を提案してください。

- ① 竜王町や周辺地域の振興に資するもの

- ② 竜王 I C 北町有地の隣接地を事業範囲に含むもの
- ③ 自ら操業もしくは優良な企業の誘致に資するもの（希望する業種：製造業、道路貨物運送業、倉庫業、こん包業、卸売業）
- ④ 竜王町の施策に合致したもの

#### 5 審査のポイント

提案された土地利用計画は、以下の点に着目して評価します。

- 【①影響力】 周辺地域への影響や竜王町への波及効果
- 【②一体性】 隣接地を含む広域性があり、周辺地域と一体的な開発が可能なもの
- 【③実現性】 契約日から5年以内に実施可能なもの
- 【④持続性】 短期的・一過性の土地利用ではなく、長期間にわたり影響が及ぶもの

6、7（略）

#### 第4 売買契約に関する事項

1、2（略）

#### 3 土地売買契約における特約事項

土地売買契約においては、本事業の趣旨から、次のとおり特約を規定します。

##### (1) 第4条（契約保証金）

土地売買仮契約締結と同時に売買代金の10%（円未満切り上げ）に当たる契約保証金を納入していただきます。

##### (2) 第13条（売買物件の用途制限）・第14条（提案用途にかかる義務）・第16条（用途制限期間）

契約締結日から10年間（以下「用途制限期間（10年間）」という。）は、提案していただいた土地利用計画の用途（以下「提案用途」という。）に供することとし、期間中の用途変更はできないものとします。

##### (3) 第15条（指定期日）

対象物件を提案用途に供するまでの期日は、本契約成立の日から5年以内とします。（以下「指定期日」という。）

##### (4) 第18条（第三者への義務の承継）

事業者が、第三者へ所有権等を譲渡する場合は、契約書に定める義務等を、その第三者へ承継する責任があります。

##### (5) 第19条（履行状況の調査等）

用途制限期間中、契約の履行を確認するため、必要に応じて確認調査を行います。

##### (6) 第20条（違約金）・第25条（損害賠償）

以下のとおり、契約の内容が履行されない場合や、事業者が不正な手段により契約を締結した場合などは、町は違約金や損害賠償を請求することができます。（略）

○「土地売買仮契約書（案）」<sup>118</sup>（略）

<sup>118</sup>

[http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin\\_news/2017/0414chouyuchi\\_proposal/data/baibai\\_karikei\\_yaku.pdf](http://www.town.ryuoh.shiga.jp/admin_news/2017/0414chouyuchi_proposal/data/baibai_karikei_yaku.pdf)

主な内容が実施要領中に記載されているので、契約書案は本資料に収録しなかった。

【事例19】尼崎市 尼崎東高等学校跡地  
活用事業者提案競技（平成29年5月公募  
開始）

## 1. 概要

尼崎市は、尼崎東高等学校と尼崎産業高  
等学校の統合によって生じた尼崎東高等学  
校の跡地の一部について、住宅開発等を中  
心に地域住民が憩い・交流できるスペース  
や子育て、暮らしやすさの実現等に配慮し  
た活用提案を募集した。

土地は尼崎市食満5丁目206番1ほか  
に所在し、面積は22,275.17㎡で  
ある。

## 2. 公募の経緯

【平成24年度】

・尼崎東高等学校閉校（平成25年3月）

【平成26年度】

・土地活用方針策定<sup>119</sup>（平成26年12月）

【平成29年度】

・事業者公募<sup>120</sup>（平成29年4月）

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「尼崎東高等学校跡地活用事業者提案競  
技募集要項（住宅等開発）（平成29年5  
月 尼崎市）」<sup>121</sup>

<sup>119</sup>

[http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/si\\_zaisan/atoti/035371.html](http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/si_zaisan/atoti/035371.html)

<sup>120</sup>

[http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/si\\_zaisan/atoti/039899.html](http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/si_zaisan/atoti/039899.html)

<sup>121</sup>

[http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/dbps\\_data/material/\\_files/000/000/039/899/youkou\\_3.pdf](http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/dbps_data/material/_files/000/000/039/899/youkou_3.pdf)

1（略）

2 提案競技の概要

（1）～（3）（略）

（4）最低売却価格

¥1,030,000,000円

（5）優先交渉権者の選定方法

提案競技による優先交渉権者は、次の二  
段階方式により選定します。

ア 1次選定（応募図書書類審査及びプ  
レゼンテーション）

尼崎東高等学校跡地住宅等開発事業  
者選定委員会（以下「選定委員会」とい  
う。）において、応募者が提出した応募  
書類及びプレゼンテーションを行い、一  
定基準以上の評価を得た全ての応募者  
を提案合格者に選定します。（略）

イ 2次選定（買受希望価格）

提案合格者が応募図書と同時に提出  
した買受希望価格書を開札し、最も高い  
買受希望価格を提示した者を優先交渉  
権者に選定します。（略）

（6）売買契約及び登記手続き

（略）

・活用提案書の履行を担保するため、本件  
土地の所有権移転登記と同時に買戻特  
約を付記登記します。（略）

・所有権移転登記後、本件土地の所有権に  
ついては、住宅を居住者に分譲するなど  
活用提案書に基づくものを除き、第三者  
に所有権移転することはできません。本  
旨が活用提案書に反する所有権移転を  
行ったと判断した場合は、本件土地を  
買戻すことがあります。

3 本件土地の概要

（1）～（6）（略）

（7）本件土地以外の土地利用について

・本件土地以外の土地利用については、今後、敷地の北東部分に運動スペースとして整備、運営する事業者を、また南東部分の河川敷側に特別養護老人ホームを整備、運営する事業者をそれぞれ募集することとしています。そのほか複合施設（園田地区のコミュニティ創造の拠点）と学校の歴史を継承するメモリアルロードを公共施設として整備することとしています。

#### 4 応募者の資格及び条件

(1) (2) (略)

(3) 本件土地の東側の道路整備

本件土地東端部の用地(食満5丁目206番4)に南北の交差点とつなぐ幅員6mの道路を新設し、完成後、速やかに本市道路管理者に帰属してください。(略)

(4) (略)

(5) 憩い・交流スペースの整備

都市公園法（昭和43年法律第100号）及び尼崎市住環境整備条例（昭和59年尼崎市条例第44号）に基づく都市公園として、本市が指定する場所（略）に2,000平方メートル以上の面積を確保し、人々が憩い、交流でき、景観を楽しむ場として花壇や緑地等を配置した『憩い・交流スペース』を整備していただきます。整備後は本市に帰属してください。(略)

(6) (略)

(7) 集会所の整備

尼崎市住環境整備条例第16条第1項（略）の規定に基づき集会所を建設すること。当該集会所は独立した建物で一筆の土地に建設されるものとし、その延べ床面積は25坪（略）以上とすること。また、当該集会所の立地については本件土地に建

設される住宅に居住する住民及びその周辺住民の利用に配慮し、中食満（なかけま）公園に近い、本件土地の南西部とすること。

なお、当該集会所の建物本体及びその存する土地は、その完成後中食満自治会住民で組織する地方自治法第260条の2第7項に規定する認可地縁団体に無償譲渡していただきます。

5～7（略）

#### 8 活用提案書に求める記載事項

(1) (略)

(2) 住宅計画に関すること

「必須項目」

(略)

○戸建住宅又は長屋住宅（以下「戸建住宅等」という。）を計画する場合には、一戸あたりの敷地面積を100平方メートル以上、床面積を平均100平方メートル以上とすること。(略)

○共同住宅を計画する場合は、一戸あたりの床面積を平均75平方メートル以上とすること。(略)

○共同住宅を計画する場合には、その高さは周辺のまちなみと調和させるため、最高限度18mまでとすること。(略)

(3) (略)

(4) 地域防災・防犯に関すること

「必須項目」

○共同住宅を建てる場合は、3階以上の廊下等に共用部分を津波等一時避難場所とすることを管理規約（案）等に明記するなど、新たに転入した住民と本市との間で津波等一時避難場所指定に関する協定締結を促進する取組（略）

(5) 地域コミュニティ形成への貢献に関すること

「必須項目」

○憩い・交流スペースの整備について、住民の意見を聞く機会を設けること。(略)

9～(略)



【事例20】横浜市 二段階一般競争入札  
(旧横浜市青少年交流センター) (平成29年5月公募開始)

## 1. 概要

横浜市青少年交流センターは、耐震性能が十分でないことから、平成27年度末に廃止された。

横浜市は、この施設が所在する土地について、定期借地権の設定を受けて野毛山地区の賑わいの創出や次世代の支援に寄与する事業を実施する事業者を公募した。

土地は横浜市西区老松町25番3他に所在し、面積は1,125.51㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成27年度】

・横浜市青少年交流センター廃止(平成28年3月)<sup>122</sup>

### 【平成29年度】

・事業者公募(平成29年5月)<sup>123</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「平成29年度 二段階一般競争入札(旧横浜市青少年交流センター) 募集要項(平成29年5月 横浜市)」<sup>124</sup>

<sup>122</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/ikusei/kouryu-center/newplan1510.pdf>

<sup>123</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/ikusei/kouryu-center/public-offering.html>

<sup>124</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/kodomo/ikusei/kouryu-center/kouryu-application-guidebook.pdf>

## 1 市有地活用の趣旨

横浜市(以下、「本市」という。)では、保有資産の有効な利活用の一環として、横浜市西区老松町25番3外3筆に所在する市有地について、民間活力を導入し、既存建物を解体又は活用し、地域の価値を向上させる新たな事業の実施を目指しています。

当該地は、中央図書館、急な坂スタジオ、野毛山動物園など、文化や教育を目的とする公共施設が多く設置されていることや、近代水道発祥の地など、歴史的にも重要な場所に位置します。

事業者の皆様には、こうした地域の特性を活かし、様々な地域資源と連携することで、野毛山地区周辺の賑わいの創出と次世代の支援に寄与する事業を実施していただきます。

民間活力の導入にあたっては、土地の利用等に関する企画提案を審査したうえで行う一般競争入札(以下、「二段階一般競争入札」という。)により市有地の事業用定期借地権を設定します。(※既存建物は落札者に売却します。)

## 2 物件(本件土地・建物)の表示並びに最低賃料(月額)及び既存建物売却価格

(1) (略)

(2) 最低賃料(月額)及び既存建物売却価格

最低賃料(月額)	835,128円
既存建物売却価格	16,200,000円

## 3 土地及び既存建物利用条件

(1) 募集用途

○建築物は、都市計画に基づき建築することができる用途とし、建築基準法など関係法規に定める規定に違反しないもの

とします。

○当該地は、周辺に中央図書館、老松中学校、急な坂スタジオ、野毛山動物園、野毛山公園など文化や教育を目的とする公共施設が数多く設置されているだけでなく、近代水道発祥の地、神奈川奉行所跡、野毛山の切り通しなどがあり、歴史的にも重要な場所に位置します。応募にあたっては、こうした地域の特性をふまえ、周辺の環境に配慮した事業を計画し、提案してください。

○土地利用にあたっては、借地借家法第23条の「事業用定期借地契約」（契約期間32年）を締結します。そのため、整備する建築物は、同条に掲げる専ら事業の用に供する建物としてください。

○既存建物については、「公有財産（建物）売買契約」を締結し、事業者売却します。そのため、既存建物を収去し、新たに建物を新築し事業を実施する提案、既存建物を活用する提案、いずれも可能とします。

○事業の実施にあたり、官公庁等の許認可が必要なものについては、あらかじめ所管の官公庁等に実現の可能性などの確認をとることとします。

○次に掲げるものの用として建物の全部又は一部を利用することはできません。

ア 居宅や賃貸用の共同住宅等の居住の用に供するもの

イ 主たる用途が貸駐車場と判断されるもの

ウ 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2号に規定する暴力団の事務所その他これらに類するものの用

エ 前記ウに定めるもののほか、反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用

オ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗特殊営業その他これらに類する業の用  
カ 宗教上の組織若しくは団体の使用、便益若しくは維持のための用

(2) 建物についての条件

ア 契約期間満了日までに事業者の負担により建物（既存建物含む）及びその附属物等を全て（既存建物の基礎及び地下躯体は除く。）収去し、更地にて本市に返還することとします。

イ 新たに建物を新築する場合、都市計画及び建築基準法などの関係法規に定める規定に違反しない用途及び建築物とすることとします。

ウ 既存建物を活用する場合、同建物は既存不適格であることから、都市計画及び建築基準法などの関係法規に定める規定に違反しない範囲のみで活用することができます。

また、既存建物は耐震性能が十分でないため、耐震改修工事が必要となります。耐震改修後は、建築物の耐震改修の促進に関する法律第22条による認定を受けることとします。なお、既存建物を継続使用するために必要な一切の工事費、必要な届け出、手続きなどの負担はすべて事業者が負担することとします。

エ (略)

(3) 実施事業及び附帯設置する施設等

ア 「野毛山地区周辺の賑わい創出」と「次世代の支援」に寄与する事業

周辺の様々な地域資源と連携し、「野毛山地区周辺（主に老松町及びその隣接町）の賑わいの創出」と「次世代の支援」に寄与する事業計画を策定することとします。計画の策定にあたっては、当該事業として適切な収支計画であること、適正な事業スケジュール及び運営体制となっていること、民間ノウハウが十分活用されているものとしてください。

イ 附帯設置を要する施設

1階に地域に開かれたカフェスペース（喫茶店又は飲食店の営業許可を受けたもの）を設置し、営業（委託を含む）することとします。

ウ、エ（略）

(4) 横浜市内事業者への積極的な発注

横浜市中心企業振興基本条例をご理解いただき、設計、施工、管理運営業務のい

ずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事務所又は事業所を有するものをいう。）への発注を積極的に行ってくださいようお願いします。

(5) (略)

4～8 (略)

9 企画提案書の審査

(1) 審査の方法

入札手続の第一段階として、応募書類に基づき、入札参加資格を確認のうえ、入札参加資格を満たす応募者の企画提案書を委員会で審査します。委員会の審査では、各企画提案書に対し、審査項目及び審査基準に基づき点数付けを行います。

審査委員の平均得点が60点以上のものについて、本市が審査通過者として決定のうえ、その結果を当該応募者に通知します。なお、審査非通過の場合もその結果を当該応募者に通知します。

(2) (3) (略)

<参考：審査項目及び審査基準><sup>125</sup>

審査項目	審査基準	配点	
財務状況	○事業を実施するために必要な収益や資産等を有しているか。	5	
事業計画・内容	事業コンセプト	○応募者のアイデアが十分活用され、特色のある計画となっているか。	10
		○事業に必要な経験・知識を有しているか。	10
		○周辺環境に配慮した計画	10
		○野毛山地区周辺の賑わいの創出と次世代の支援に寄与する事業内容	10
	附帯設置する施設	○地域に開かれたカフェスペース設置の内容	10
	生活環境への配慮	○騒音に配慮がなされているか。	5
		○臭気に配慮がなされているか。	5
		○防犯に配慮がなされているか。	5
○渋滞に配慮がなされているか。		5	

<sup>125</sup> 一部省略している。

		○稼働時間に配慮がなされているか。	5
市内事業者活用		○市内事業者活用の内容	5
工事計画	必要な工事の実施	○都市計画、建築基準法など関係法規への違反状況	2
		○アスベスト対応及び耐震改修工事の実施	3
事業収支		○当該事業として収支が適切に設定されているか。	10
合計			100

<審査通過基準>

- (1) 審査委員の平均得点が60点以上であること。
- (2) 企画提案書が本募集要項の諸条件等を満たさない場合や、各審査項目において「0点」が1項目でもある場合は、失格とします。

## 10 入札及び開札

企画提案書の審査通過者は、入札手続の第二段階として価格競争入札に進みます。具体的な流れは次に記載するほか、入札に関する公告及び「二段階一般競争入札 入札要領」に定めるとおりとします。

(1)～(4) (略)

(5) 落札者の決定方法

ア 入札書投入完了後、直ちに開札を行います。開札の結果、本市の最低賃料（月額）の12か月分以上の最高額の入札をした者をもって落札者と決定します。

イ、ウ (略)

11、12 (略)

【事例21】大阪府 りんくう公園予定地  
(空港連絡道路南側) 開発運営事業者募集  
(平成29年5月公募開始)

## 1. 概要

大阪府は、りんくう公園の公園予定地について、民間活力による暫定利用等を行うこととし、定期借地権の設定を受けて空港連絡道路南側エリアにおける開発と運営を行う事業者を公募した。

土地は泉佐野市りんくう往来南4番他に所在し、面積は48,974,34㎡である。

## 2. 公募の経緯

【平成29年度】

・事業者公募(平成29年5月)<sup>126</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「りんくう公園予定地(空港連絡道路南側)開発運営事業者募集要項(平成29年5月 大阪府)」<sup>127</sup>

### 1 公募の概要

(1) 公募の実施主体 大阪府

(2) 公募の内容

公募対象地は、りんくうタウン駅南側に位置するりんくう公園予定地のうち約5haで、隣接するエリアには、複合商業施設

をはじめ、家電量販店、スポーツ用品店など多様な商業施設が立ち並び、近年増え続ける訪日外国人旅行者をはじめ国内外からの多数の来訪者でにぎわう、りんくうタウンで最も活気のある場所となっています。

本公募は、関西国際空港の対岸という立地特性を活かして、長期にわたって多数の来訪者を呼び込むことができる魅力高い施設とみどり豊かな憩い空間の開発・管理運営を担える事業者から事業提案を募集し、公正な審査のもと事業予定者を決定します。

### (3) 事業実施にあたっての考え方

本事業は、海の見えるロケーションを活かして、まちに訪れる全ての人が自由に憩える公園的空間の創出と、りんくうタウンのさらなるにぎわい活性化を図ることを目的としています。

事業者は、2か所の府営公園(シンボル緑地とシーサイド緑地)を結ぶ「公園的利用エリア」及び、既存の商業施設との相乗効果により、多数の来訪者を呼び込む施設が立地する「暫定利用エリア」を一体的に整備するものとし、公園的施設とにぎわい施設との融合により、本地域にふさわしいまちづくりをめざすものとします。

#### <公園的利用エリア>

シンボル緑地及びシーサイド緑地と連続性・一体性を確保し、来訪者の誰もが自由に憩える公園的なエリア

#### <暫定利用エリア>

りんくうタウンのにぎわい活性化に効果の高い集客施設等が立地するエリア

<sup>126</sup>

<http://www.pref.osaka.lg.jp/townyuchi/boshuyoukou/index.html>

<sup>127</sup>

<http://www.pref.osaka.lg.jp/townyuchi/boshuyoukou/index.html>

	義務的事項	配慮事項
公園的利用エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全ての来訪者の利用が可能な公園的空間（都市公園法第2条に規定する用途の施設に限る。）</li> <li>・りんくう中央線、泉佐野岩出線とのアクセスを確保</li> <li>・公園的利用エリアを対象に、50%以上の緑化（樹木、芝生等）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・暫定利用エリアとの一体性・回遊性に配慮</li> <li>・りんくう中央線、泉佐野岩出線とのアクセスは、利用しやすい形態とし、花木などの植栽、照明、休憩スペースを設置</li> </ul>
Aゾーン 【想定 0.8ha】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・海際に主園路（W=10m程度）を配置（海岸保全区域の制限あり。）</li> <li>・既存園路との連続性を担保</li> <li>・園路沿いには、海浜部に適した植栽や照明を配置</li> <li>・園路沿いに適宜、休憩スペースを確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主園路は、既存園路の幅員やデザイン、高さに配慮</li> <li>・園路は単調とならないよう工夫</li> </ul>
Bゾーン 【想定 0.2ha】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・シーサイド緑地、周辺施設との結節点として、エントランス機能をもった広場を整備</li> <li>・エントランス機能にふさわしい植栽を配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ゾーン内にある歩道橋とのアクセスに配慮</li> <li>・シーサイド緑地と公園的利用エリアを融合させる植栽設計</li> </ul>
Cゾーン 【想定 1.0ha】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・任意の場所に、人が集える広場を配置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広場は、公園利用者だけでなく、暫定利用エリアの利用者が利用しやすい形態</li> </ul>
暫定利用エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多数の来訪者により賑わう空間（ただし、風俗営業法の適用を受けるもの、場外馬券場、葬儀場、宗教施設等を除く。）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既開設エリアや公園的利用エリアとの調和や一体性、回遊性を確保するために、建物の配置や規模、デザインに配慮</li> </ul>

【その他配慮事項】

- ・公園的利用エリアに、可能な限り、エリア全体の魅力を高める施設（カフェ、レストラン等）を設置（都市公園法第2条の用途に限る。）
- ・公募対象地全体に対し、可能な限りの緑化（樹木、芝生等）

③ 容積率 300%

2 物件概要

(1) 所在

泉佐野市りんくう往来南4番ほか  
都市計画緑地「りんくう公園」予定地  
48,974.34㎡

(2) 用途地域等その他の要件

- ① 用途地域 近隣商業地域  
② 建ぺい率 80%

(3) 土地の貸付条件

① 貸付方法

事業者は大阪府から事業用地を借受け、事業を実施することとし、大阪府と事業者の間で借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定し、公正証書により事業用定期借地権設定契約（以下「借地

契約」という。)を締結します(公正証書作成に係る費用は折半とします)。借地契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む)及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、事業者は大阪府に対して、借地借家法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできません。

なお、公募対象区域の内、護岸敷部(3,292.87㎡)については、海岸保全施設管理上、土地の貸付範囲から除きます。

## ② 貸付期間

30年間とします。貸付期間とは、大阪府が事業者に事業用地の引渡しを行った日から貸付期間終了の日まで(借地契約に定める「借地権の存続期間」)とします。

## ③ 貸付料及び保証金

(i) 貸付料は審査の対象とし、最低価格を月額154円/㎡とする(平成29年3月鑑定評価)。応募にあたり、最低価格未満の価格を提案した場合は無効とし、その応募者を失格とします。

(ii) 貸付料は、消費者物価指数及び市町村交付金相当額の変動を勘案し、次の計算式により、契約を締結した日の属する会計年度の翌年度の4月1日から2年を経過した日に改定し、以後3年を経過する毎に改定します。

(略)

(4) (5) (略)

(6) その他(護岸敷部の取扱い)

護岸敷部については、海岸保全施設管理の観点から、また、府民が24時間利用で

きるものであることから、事業用の土地としての貸付はできませんが、公募区域に含まれているとおり、当該土地についても一体的整備の上、30年間の事業実施を求めるものです。なお、当該土地における維持管理、整備に伴う財産の取扱い等については、別途、大阪府と協議することとします。

※ 護岸敷部とは、ゾーニング図の公園的利用エリア(Aゾーン)内において、防潮堤前面から内陸側に10mの幅で防潮堤に沿った区域を指す。

3～8 (略)

## 9 最優秀提案者の決定

### (1) 最優秀提案者の審査方法

大阪府りんくうタウン活性化事業者選定委員会(以下「委員会」という。)の審査により、最高得点の提案を最優秀提案、2番目に得点の高い提案を次点提案として、最優秀提案者及び次点提案者を決定します。なお、審査の結果、最高得点が2者以上ある場合は、審査の視点「④府財政への貢献」の得点が高い方とし、なお同点の場合はくじにより最優秀提案者を決定します。(略)

### (2) その他

① 資格審査で要件を満たしていない提案者は、提案内容審査は行わないものとします。

② 提案内容審査の審査項目と審査の視点及び配点は、下表のとおりであり、最優秀提案者及び次点提案者となる最低基準を設けています。

審査項目と審査の視点及び配点

審査の視点		配点
① 事業 コン セプ ト	<p>&lt;にぎわいづくり&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが気軽に訪れ、憩い、楽しむことができる緑豊かな空間を作り出すことができるか</li> <li>・広大な敷地を活かし、華やかな周辺市街地や隣接する府営公園と調和したにぎわいの創出を図ることができるか</li> </ul> <p>&lt;みどり及び周辺環境の活用&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・みどりを活用した健康・長寿への取り組みができるか</li> <li>・周辺環境（公園や商業施設、海辺等）と調和した活用ができるか</li> </ul> <p>&lt;国内外の交流と観光魅力&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・関西国際空港の対岸に立地する特性を活かして、『国内外の人々の交流』を促進できるか</li> <li>・『みどり豊かな観光スポットとしての魅力』を兼ね備えているか</li> </ul> <p>&lt;公園的利用エリアと暫定利用エリアとの一体性&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公園的利用エリアと暫定利用エリアを一体的に捉えた空間が形成されるか</li> </ul> <p>&lt;地域の活性化&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・りんくうタウン地域及び周辺エリアの経済や雇用など『地域の活性化』に資する施設や営業形態を有するか</li> </ul> <p>&lt;その他項目として加点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記「審査の視点」以外で評価できるもの</li> </ul>	25点
② 施設 計画	<p>&lt;周辺施設及び施設内の歩行者の動線&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歩行者のりんくう公園への回遊性向上を図るため、公共的空間が確保されているか</li> <li>・開設しているりんくう公園のポテンシャルを活かし、連続した散策園路が配置されているか</li> </ul> <p>&lt;周辺公園との調和&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・開設しているりんくう公園と調和した施設になっているか</li> </ul> <p>&lt;景観計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設のデザイン・色彩や、公園的エリアの景観計画が、一体感のある魅力あるものになっているか</li> </ul> <p>&lt;植栽計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な植物種選択を行い、隣接するりんくう公園との連続性に配慮した植栽計画となっているか</li> <li>・適切な植栽基盤整備計画（土壌改良等）が行われているか</li> </ul> <p>&lt;ユニバーサルデザイン計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが使いやすく、人にやさしい配慮がなされているか</li> </ul> <p>&lt;交通計画&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・自動車の適切な収容台数及び駐車場配置がなされているか</li> </ul> <p>&lt;その他項目として加点&gt;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・上記「審査の視点」以外で評価できるもの</li> </ul>	25点



③ 事業 安定性	<事業収支> ・現在の企業等の経営状況を踏まえて、事業収支計画が安定したものであるか <事業の実現性・継続性> ・同種・同規模事業実績の有無等から判断して、提案施設の事業の安定性・継続性はあるか <施設のマネジメント> ・提案施設の運営管理体制はしっかりしているか <その他項目として加点> ・上記「審査の視点」以外で評価できるもの	20点
④ 府 財政 への 貢献	<貸付料> ・当該応募者の点数 = $20 \text{点} \times (\text{提案価格}) / (\text{最高提案価格})$ ※ 小数点第2位を四捨五入 ----- <公園的利用エリアの整備> ・現地の条件に適した適切な植栽計画となっていることが前提条件 当該応募者の点数 = $5 \text{点} \times (\text{提案面積}) / (\text{最高提案面積})$ ※ 小数点第2位を四捨五入 ----- <公園的利用エリアの維持管理> ・適切な維持管理費が見積もられていることが前提条件 当該応募者の点数 = $5 \text{点} \times (\text{提案管理単価}) / (\text{最高提案管理単価})$ ※ 小数点第2位を四捨五入 ※ 管理単価は提案面積と提案経費から算出	20点  5点  5点
合 計		100点

(2) ~ (4) (略)

10 (略)

別紙1 (略)

別紙2 基本協定書 (案)

(略)

(目的)

第1条 本基本協定は、乙が本事業の事業予定者として決定したことを確認するとともに、下記の土地 (以下「事業対象地」という。) の範囲内で本事業を展開するにあたって必要な基本的事項を定め、本事業の確実かつ円滑な実施を目的とする。

(略)

2 前項に規定する「事業対象地」とは、

有償で借り受ける土地 (以下「借地契約地」という。) 及び借地契約地を除いた部分の土地 (以下「護岸敷部」という。) をいう。

3 前項に規定する借地契約地は、借地借家法 (平成3年法律第90号) 第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約による土地とする。

(借地契約地の特定)

第2条 乙は、甲との間で借地借家法第23条第1項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約を締結するまでに、前条に規定する借地契約地について、甲及び乙が現地立会の上、位置及び面積を特定し

なければならない。

2 前項の土地の特定に係る費用は、乙の負担とする。

3 第1項で特定した借地契約地以外の部分は護岸敷部とする。

(護岸敷部の土地の管理)

第4条 乙は、護岸敷部の土地について、借地契約地と同様、本事業実施者としての責務により良好かつ適切な維持保全をしなければならない。

2 前項に定める維持保全に係る費用は、すべて乙の負担において行う。

3 当該土地における維持保全の詳細については、甲乙協議の上、別途定める。

(周辺環境への配慮)

第8条 乙は、日影、風害、プライバシー等の周辺環境への影響に配慮するものとし、本事業の実施に起因する電波障害、風害等の周辺環境への影響については、自己の責任と費用負担において必要な対策を講じるものとする。

2 乙は、近隣への騒音、振動、塵埃等の問題が生じないような適切な対応を行うとともに、問題が発生した場合は、自己の責任と費用負担において誠実に対応するものとする。

(借地契約上の建物の賃貸借)

第10条 乙は、借地契約地の上に所有する建物の全部又は一部を第三者に賃貸しようとするときは、次の各号に掲げる事項を遵守しなければならない。

(1) 賃貸者契約の内容について、あらかじめ甲に書面をもって通知し、承諾を得ること。

(2) 借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借によることとし、その期

間は本基本協定第3条第3項に規定する期間の範囲内で、あらかじめ甲と協議の上定めること。

(3) 建物賃借人について審査等を行い、暴力団等の反社会的勢力の排除に努めること。

(事業計画の確定)

第11条 乙は、提案事業計画に基づき、実施事業の詳細について甲と協議し、借地契約の締結日までに、次の各号に掲げる事項を確定させ、その実現に努めなければならない。

(1) 事業内容

(2) 建築物のその他の施設及び工作物の内容(種類、構造、規模、用途等)

(3) 事業実施の責任体制及び実施方法

(4) 事業スケジュール(施設整備工程、施設運営期間、施設除却期間等)

(5) その他(資金計画、交通処理計画、駐車場計画等)

2 乙は、前項によって確定した事業計画について、次の各号のいずれかに該当する行為をしようとする場合は、あらかじめ甲の書面による承諾を得なければならない。

(1) 事業計画を変更しようとするとき

(2) 都市計画法上の開発行為をしようとするとき

(3) 乙が新たに共同企業体を構成する場合、又は既に乙が代表である共同企業体を構成する企業が脱退する場合、又は新たな企業が構成員として参入する場合

(公募要項等の遵守)

第14条 乙は、本事業の遂行にあたり、本基本協定に定めるもののほか、公募要

項記載事項並びに乙が提案した事項及び乙に対する大阪府りんくうタウン活性化事業者選定委員会の意見を遵守しなければならない。

(本基本協定の解除)

第15条 甲は、次の各号に掲げるいずれかの事由が生じた場合、本基本協定を解除することができる。

(1) 乙の定めに帰すべき事由等により、借地契約を締結できないとき(正当な理由があると甲が認めるときを除く。)

(2) 乙が本基本協定の事項に違反したとき

(3) やむを得ない理由により甲が本事業を中止し、又は延期したとき

(4) 天変地異その他乙の責めに帰さない事由により、本契約の締結が不可能になったとき

2、3 (略)

4 甲は、乙が、次の各号のいずれかに該当するときは、本基本協定を解除する。

(1) 役員等〔乙が法人である場合にはその法人、乙が法人グループである場合はグループを構成するすべての法人の役員又はその支店若しくは営業所(常時業務の契約を締結する事務所をいう。)を代表するものをいう。〕又は経営に事実上参加している者が暴力団員であると認められるとき。

(2) 役員等又は経営に事実上参加している者が、自己、自社若しくは第三者の不正の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するなどしたと認められるとき。

(3) 役員等又は経営に事実上参加して

いる者がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団又は暴力団員に対して、金銭、物品その他の財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。

(4) 役員等又は経営に事実上参加している者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ると認められるとき。

(5) 下請け契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第1号から第4号に規定する行為を行う者であると知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

(違約金及び解約金)

第17条 次の各号のいずれかの事由に該当する場合、乙は甲に対して違約金を支払うものとする。

(1) 乙の責めに帰すべき事由により本事業の実施が不可能になったとき

(2) 乙が本基本協定の条項に違反したとき、又は借地契約が期間満了前に契約解除等により終了したとき

2 前項の事由による違約金は、貸付料1年間分に相当する金額とする。

(用地の返還及び損害金)

第18条 乙は甲に対し、本契約終了の日までに借地契約地の返還ができない場合は、貸付料の2倍に相当する金額を損害金として支払わなければならない。

2 前項の損害金は、本契約の終了日の翌日から事業用地の返還を完了するまでの日数に応じて計算するものとする。

(損害賠償)

第19条 乙がその責に帰すべき事由により本事業に伴う本基本協定及び借地契約に定める義務を履行しないため、甲に損

害を与えたときは、乙は甲に対し、その損害に相当する金額を損害賠償として支払わなければならない。

- 2 乙又は第三者に損害が生じた場合は、甲の責めに帰すべき事由によるものを除き、甲はその責任を負わない。この場合において、いかなる紛争その他の問題についても、すべて乙が、自己の責任と費用負担において解決するものとする。

【事例22】高槻市 元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集（平成29年5月公募開始）

## 1. 概要

高槻市は、市内ビジネスホテル、旅館の稼働率が高水準で推移していること、バンケット・コンベンション機能をもつホテルが市内に存在しないため、市民や市内事業者は他市のホテルを利用する等の代替措置をとっていることから、平成28年4月に「高槻市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」を施行し、誘致に向けた活動を行っている。

こうした中、会議施設等を備えたホテルを誘致することで、市民及び本市を訪れる者の利便を図るとともに、中心市街地の賑わいや回遊性を向上させることで、まちのにぎわいの創出及び都市機能の充実を図ることを目的として、事業者を公募した。

土地は高槻市芥川町1丁目53番に所在し、面積は約1,300㎡である。

## 2. 公募の経緯

【平成29年度】

・事業者公募（平成29年5月）<sup>128</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「元芥川出張所用地ほかを活用したホテル誘致事業者募集要項（平成29年5月

高槻市）<sup>129</sup>

## 1. 公募の概要

### （1）公募の内容

今回、提案募集を実施する対象地は、「元芥川出張所用地」及び「高槻駅北自転車駐車場」の公共用地（別図参照）であり、長期にわたり会議施設等を備えたホテル事業を行うことができる事業者から提案を募集し、公正な審査のもと事業予定者を定めるものである。

### （2）公募にあたっての考え方

近年の全国的な宿泊需要の増加とあいまって、市内ビジネスホテル、旅館の稼働率は高水準で推移している。また、バンケット・コンベンション機能をもつホテルは、現在市内に存在しないため、市民や市内事業者は他市のホテルを利用する等の代替措置をとっている。上質なホテルは来訪者をもてなすための拠点であり、中核市にふさわしい都市機能として、必要性が高まっていることから、本市では、平成28年4月に「高槻市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」を施行し、誘致に向けた活動を行っている。

当該対象地は、JR高槻駅徒歩3分圏内に位置し、今後、来訪者の回遊性を向上させ、まちの活性化を図る上で、本市の中心市街地の玄関口として重要な位置を占めている。

このような点から、会議施設等を備えたホテルを誘致することで、市民及び本市を訪れる者の利便を図るとともに、中心市街

<sup>128</sup>

[http://www.city.takatsuki.osaka.jp/hotnews/hotel\\_bosyu.html](http://www.city.takatsuki.osaka.jp/hotnews/hotel_bosyu.html)

<sup>129</sup>

<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/79/hotel-youkou.pdf>

地の賑わいや回遊性を向上させることで、まちのにぎわいの創出及び都市機能の充実を図り、もって本市の経済の活性化及び市民福祉の向上に資することを目的とする。

## 2. 物件の概要

(1)～(3) (略)

(4) 土地の貸付条件

### ①貸付方法

事業者は高槻市から用地を借り受け、事業を実施することとし、高槻市と事業者の間で借地借家法第23条の規定により、公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結する。

### ②貸付期間

30年以上

### ③貸付料及び保証金

(i) 貸付料は審査の対象とし、最低価格を月額2,153,500円とする(応募に当たり、最低価格未満の価格を提案した場合は無効とし、その応募者を失格とする。)

(ii)～(v) (略)

### ④禁止用途

(i) 住宅、共同住宅など居住の用に供する用途として利用することはできない。

(ii) 風俗営業等の規制及び業務の適正

化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する用途として利用することはできない。

(iii) 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2号に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途として利用することはできない。

(iv) その他地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできない。

(5) (略)

3～6 (略)

## 7. 最優秀提案者の決定

(1) 最優秀提案者の審査方法

高槻市ホテル事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)の審査による。最高得点の提案を最優秀提案、2番目に得点の高い提案を次点提案として、最優秀提案者及び次点提案者を決定する。なお、資格審査で要件を満たしていない提案者は、提案内容審査は行わないものとする。(略)

### 【審査項目と配点】

審査項目		配点
事業安定性	○事業収支：企業等の経営状況が安定したものであるか ○事業の実現性：過去の実績等から判断して、計画の実現性は高いか ○事業の継続性：提案施設の事業の安定性、継続性はあるか ○施設のマネジメント：提案施設の管理運営体制はしっかりしているか	10点
施設計画	○宿泊施設の質：建物、設備、内装等は上質なもののか サービスや設備は顧客のニーズに合致しているか ○コンベンション機能：機能や、会議施設等の広さは十分なもののか	4.5点

	会議、式典や宴席等、提案する用途に十分なサービスや機能を備えているか	
貸付料	最低価格を基準に、加算	25点
地域への波及効果	○中心市街地活性化等、まちづくりへの寄与 ○その他、本市にとって有益となる提案	20点
合計		100点

(2)～(4) (略)

## 8. 契約の締結

(1)～(3) (略)

(4) 土地引き渡し及び返還

① 事業用地については、契約締結後、貸付開始日に現状有姿にて事業者へ引き渡す。

なお、事業用地内に存在するブロック塀などの工作物の取扱については、市及び隣接地所有者と協議すること。

② 高槻駅北自転車駐車場の建物等(工作物及び設備等屋内残置物等を含む)の解体撤去は事業者が行うものとし、その費用についても、事業者が負担するものとする。また、解体撤去が完了するまでの間、建物等の残置に関して、土地の無償使用を承諾すること。

③ (略)

(5) 特記事項

① 事業者は市に対して土地上の建物の買取を請求できない。

② 契約締結後、5年の間に 建物を建築し、営業を開始すること。

③ 継続して円滑に事業を行うこととし、市の承認なく本件土地の借地権を譲渡、転貸、原状変更、用途変更等を行うことはできない。

④ 市の承認なく、事業者が所有する建物

の第三者への譲渡、転貸、使用目的・用途の変更及び第三者への権利設定をすることができない。

⑤ 建物の増改築及び工作物の設置、増改設をしようとする場合は、市の承認を得なければならない。

⑥ 事業用定期借地権設定契約締結後、次の項目のいずれかに該当する場合、市は当該契約を解除することがある。この場合、市の定める違約金を徴収する(ただし、(i)に該当する場合はその費用等について、双方協議を行う)。

(i) 公用又は公共用に供する必要が生じたとき。

(ii) 貸付料の納付を3か月以上怠ったとき。

(iii) 応募内容とは異なる用途で土地を利用する又はそのおそれがあると市が判断したとき。

(iv) 破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立て、解散等があり、かつ、これにより契約上の義務を履行することができないと本市が認めるとき。

(v) その他契約を継続し難い重大な背信行為があったと本市が認めるとき。

⑦ 事業用定期借地権設定契約締結後、事業者からの申し入れにより解約する場合は、契約の定めに従い12か月分の貸付料相当額を市に支払わなければならない

ない。

- ⑧ 元芥川出張所用地に関しては基礎まで撤去を行っているが、敷地全体に関して地下埋設物調査は行っていない。対策が必要となった場合は、双方協議を行い、対応することとする。
- ⑨ 地盤調査等を行っていない。対策等が必要な場合は、事業予定者の負担とする。
- ⑩ 契約後において本市職員又は本市が認めた者が立ち入り、調査し、報告を求めることがあるので協力すること。
- ⑪ 電波障害、騒音、風害、日照障害等について、事業者の責任において必要な措置を講じること。

#### ○「ホテル・旅館立地促進制度（奨励金）」

130

本市では、観光、ビジネスなどで本市を訪れる方の宿泊施設並びに市民及び事業者が利用する会議施設を確保することにより、まちの賑わいの向上及び都市機能の充実、市内経済の活性化などを目的に、「高槻市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」を制定しました。

一定の客室数を備えたホテル・旅館の設置を行った場合には「ホテル誘致等奨励金」（上限1億円）を5年間にわたり支給。また、一定の要件を満たした会議施設等を備えたホテル・旅館を設置した場合には、「会議施設等奨励金」（上限1億円）を交付します。

130 公募にあたって公表された資料ではないが、「ホテルの新設には以下の奨励金が交付される可能性があります」とした上、下記HPへのリンクが張られている。

<http://www.city.takatsuki.osaka.jp/kakuka/sangyou/sangyous/gyomuannai/kigyounoindustry/1459229209154.html>

#### 1 ホテル誘致等奨励金

要件	対象ホテル等の新設等のために使用した土地並びに新たに取得した家屋・償却資産に係る固定資産税及び都市計画税の納税義務者であるとき
内容	各年度の特定固定資産にかかる固定資産税及び都市計画税の額に相当する額 対象期間5年度間
限度額	年度ごとの上限1億円

#### 2 会議施設等設置奨励金

要件	会議施設等（会議室、宴会場、催場等であって、1 床面積が300平方メートル以上であり、2 ホテル等にある調理室、配膳室等から飲食物を提供することができること）を含む対象ホテル等の新設等をしたとき
内容	対象ホテル等の新設等に要した建築費用の10分の1 交付は1回限り
限度額	上限1億円



【事例23】桜井市 桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業（平成29年6月公募開始）

## 1. 概要

桜井市は、市内に豊富な歴史文化資源があり、多くの観光客が訪れているものの、観光客の滞在時間が短く、市内における観光消費が少ないことが課題となっており、桜井駅北口市有地を活用し、宿泊施設を整備・運営する事業者を公募した。

土地は桜井市大字桜井1227番地の5に所在し、面積は1,267.82㎡である。

## 2. 公募の経緯

【平成29年度】

・事業者公募（平成29年6月）<sup>131</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業募集要項（平成29年6月 桜井市）」<sup>132</sup>

### 1 本書の位置づけ

桜井市（以下「市」という。）は、桜井駅北口に位置する市有地を有効活用するため、「事業用定期借地権方式」により、民間事業者により市有地を賃貸し、民間事業者による宿泊施設の整備・運営を行うこととした。

<sup>131</sup>

<http://www.city.sakurai.lg.jp/gyosya/ninews/ninews/sonota/1496658145180.html>

<sup>132</sup>

<http://www.city.sakurai.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/28/0605bosyuyoukou.pdf>

「桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業募集要項」（以下「募集要項」という。）は、桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業（以下「本事業」という。）を実施する事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、本事業に応募しようとする者（以下「応募者」という。）に配布するものである。

以下の資料は募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」という。）とし、応募者は募集要項等の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出するものとする<sup>133</sup>。

桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業 優秀提案者選定基準（以下「優秀提案者選定基準」という。）

桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業 基本協定書（案）（以下「基本協定書（案）」という。）

桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業 事業用定期借地権設定契約書（案）（以下「事業用定期借地権設定契約書（案）」という。）

桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業 様式集（以下「様式集」という。）

桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業 資料集（以下「資料集」という。）

### 2 趣旨

市では、産業の振興及び雇用機会の拡大を図る観点から企業誘致に取り組んでおり、企業誘致の一環として、宿泊施設の誘致をめざしている。宿泊施設の誘致は、産業の振興、雇用機会の拡大のみならず、地域経済の活性化や都市機能の充実に寄与するものと考えている。

<sup>133</sup> 基本協定書（案）及び事業用定期借地権設定契約書（案）は、「本プロポーザル参加希望者に送付します」とされ、HPに掲載されていないので、本稿には収録していない。

また、邪馬台国と関わりの深い纏向遺跡をはじめ、わが国最古の神社である大神神社、桜や牡丹などとともに楽しめる長谷寺、紅葉や「けまり祭」で有名な談山神社など豊富な歴史文化資源があり多くの観光客が訪れている。

しかしながら、観光客の滞在時間が短く、観光消費が少ないことが課題となっており、観光客の更なる増や滞在時間の延長など観光振興を図る観点から宿泊施設誘致を行うこととした。

今回の桜井駅北口市有地への宿泊施設誘致により、桜井駅前の活性化や市のまちづくりに大きく貢献することを期待している。

### 3 事業の概要

#### 3-1 事業名

桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業

#### 3-2 (略)

#### 3-3 事業条件

##### (1) 基本条件

宿泊施設の整備・運営に係る提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案とすること。

- ① 旅館業法(昭和23年法律第138号)第2条第2項に規定するホテル営業もしくは同法第2条第3項に規定する旅館営業であること。
- ② 客室は100室程度とし、各部屋の広さは問わない。
- ③ 客室価格帯は問わない。
- ④ 宿泊施設の営業開始は、事業者と市が行う基本協定締結から概ね2年以内とすること。
- ⑤ 地域のまちづくり団体等の活動に積極的に参加すること。
- ⑥ 宿泊施設の整備にあたっては、市内業

者の優先的な採用に努めること。また、宿泊施設の内装等には奈良県産等の木材を積極的に活用するよう努めること。

- ⑦ 宿泊施設の運営にあたっては、外注業務及び資材調達等の市内業者への発注、地元食材の活用など、できる限り市内業者と連携し、地域貢献及び市全体への経済波及効果に繋がる取り組みの実施に努めること。
- ⑧ 宿泊施設の運営に従事する者として、市内在住者及び市内在住を前提とする者を優先して雇用すること。
- ⑨ 地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催すること。
- ⑩ 施設整備及び運営にあたっては、地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮すること。
- ⑪ 宿泊施設に観光案内、特産品展示販売コーナーを設置するなど市の観光・産業振興に資する取り組みの実施に努めること。
- ⑫ 市有地が「桜井市景観計画」(平成24年10月、桜井市)における重点景観形成区域(桜井駅周辺地区)に隣接していることを考慮し、宿泊施設の外観及び外構は、周辺環境に調和したデザインとすること。
- ⑬ 適切に駐車場を確保し、周辺交通(車両及び歩行者)への影響に配慮した交通処理計画とすること。
- ⑭ 電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行うこと。また、高層建築物の建設に伴う電波伝搬障害については、事業者自らの責任と負担により、電波法(昭和25年法律第131号)に基づいて適切な処置を講ずること。

- ⑮ 開発・施設配置にあたっては、近隣への日照に対する配慮のほか、施設から発生する音、臭い、眩光に対する配慮が必要。事業者は、本事業の実施に際しては、必要な近隣対策を行う計画とすること。
- ⑯ 事業者は、30年以上は、宿泊事業を含め提案した事業を継続すること。
- ⑰ 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律」（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の

用に使用することはできない。また、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の整備・運営も行うことはできない。

(2) 市有地の使用条件等

- ① 市有地の賃貸条件は、下表のとおりとする。

表3-4 市有地の使用条件

項目	内容
契約形態	借地借家法第23条に基づく事業用定期借地権設定契約
賃貸料	賃貸料は、契約期間の開始時期から11年間は無償とする。12年目以降の賃貸料は桜井市行政財産使用料条例第2条第1号に定める額とする。 (参考) 桜井市行政財産使用料条例第2項第1号 「土地を使用させる場合の使用料の年額は、市長が定める土地評価額の使用許可面積相当額に100分の4.2を乗じて得た額とする。」
契約期間	30年（土地返還時の建築物等除却期間を含む）
保証金	なし
共益費	なし
市有地引渡し時期	事業用定期借地権設定契約締結日
市有地引渡し条件	現状引渡し

- ② 市有地の事業用定期借地権設定契約期間中は、提案内容に即した利用に限定する。

③～⑩（略）

(3) 市の奨励措置

市では、市内における宿泊施設の新設を促進するための必要な奨励措置を講ずることにより、観光の振興、にぎわいの創出及

び雇用機会の拡大を図り、もって市における地域経済の活性化及び市民生活の向上に寄与することを目的とする「桜井市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」（平成29年条例第1号）を制定している。

本事業においても、同条例第5条の指定ホテル等事業者の指定を受けたときは、表3-5に示す奨励措置を講ずる。

表 3-5 本事業で適用する奨励制度等

奨励措置（奨励金）			
種類	内容	限度額	対象期間等
ホテル等立地奨励金	ホテル等事業者に対して課された土地、家屋、償却資産に係る固定資産税及び都市計画税合計額の100分の100相当額	なし	初めて課された翌年度から10年度間
上水道奨励金 注1)	上水道料金の100分の50相当額（消費税及び地方消費税に相当する額は除く）	年間250万円	開業日の属する月から5年間
雇用奨励金 注2)	桜井市に住民票を有する新規常用雇用者を1年以上継続して雇用1人あたり10万円の奨励金	300万円	1回限り

注1) 事業者（宿泊施設所有者）が上水道料金を負担する場合に限る。

注2) 事業者（宿泊施設所有者）が常用雇用者を新たに雇用する場合に限る。

出典：「桜井市ホテル及び旅館の誘致等に関する条例」（平成29年条例第1号）

3-5～3-7（略）

### 3-4 事業者の収入及び負担

4、5（略）

#### (1) 事業者の収入

#### 6 事業者の選定方法

##### ① 宿泊施設の運営により得られる収入

##### 6-1 事業者選定方式

は、事業者の収入となる。

本事業は、事業者が市有地を市から賃借し、宿泊施設を整備・運営して、効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を行うものである。

#### (2) 事業者の負担

従って、事業者の選定方法は、事業コンセプト、事業計画、施設計画、運営計画、地域貢献・経済波及効果の観点から総合的に評価し、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

① 事業者は、宿泊施設の設計（地質調査等含む）及び事業用定期借地権設定契約のための公正証書の作成及びその費用、登記費用等を負担する。

6-2～6-6（略）

② 事業者は、事業用定期借地権設定契約期間の開始時期から11年間が経過して以降、賃貸料を市に支払う。

7（略）

③ 事業者は、宿泊施設を整備・運営に要する費用（公租公課含む）を事業用定期借地権設定契約期間に渡って負担する。

#### 8 事業実施に関する事項

④ 事業者は、宿泊施設に係る除却費用を負担する。

8-1～8-4（略）

⑤ 事業者は、宿泊施設についてその他必要な費用を負担する。

8-5 法制上・税制上の措置、財政上・金融上の支援

(1) 法制上及び税制上の措置ならびに財政上及び金融上に関する事項

本事業に係る法制上及び税制上の措置は想定していない。法制や税制の改正により措置が可能となる場合、市は必要に応じて協力を行う。

(2) その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとする。

(1) 事業実施に必要な許認可等に関して、市は必要に応じて協力を行う。

(2) 法改正等により、本事業を取り巻く環境が変わった場合、市は事業者からの協議に応じる。

(略)

○「桜井駅北口市有地宿泊施設整備事業優秀提案者選定基準（平成29年6月 桜井市）」<sup>134</sup>

1 (略)

2 事業者選定の概要

2-1 審査の基本的な考え方

本事業を実施する事業者には、本事業の安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、応募者の幅広い事業能力を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定にあたっては、応募者が募集要項に規定する応募に足る資格を有しており、かつ、応募者の提案内容が、募集要項に規定する要件を満足することを前提として、事業コンセプト、施設計画、運営計画、地域貢献・経済波及効果の提案

内容の妥当性及び確実性を総合的に評価する。

2-2 審査の方法

優秀提案者の選定は、二段階の審査により実施し、第一次審査として資格審査、第二次審査として提案審査を行う。なお、資格審査は、提案審査を行う応募者を選定するためにのみ用いることとし、資格審査の具体的な内容について、これを提案審査に持ち越さないものとする。

2-3 (略)

3、4 (略)

5 提案審査

資格審査の要件を満たした応募者について、提案審査を行う。

提案審査では、選定委員会において、宿泊施設のサービス内容及び事業の安定性・継続性等について、表5-1に示す①事業コンセプト、②施設計画、③運営計画、④地域貢献・経済波及効果の審査項目ごとの評価の視点に基づいて、提案内容を審査する。

134

<http://www.city.sakurai.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/28/0605sentei.pdf>

表5-1 提案審査の内容

審査項目	評価の視点	配点
事業コンセプト	①実効性が高く明確な事業コンセプトが提案されているか。 ②地域にあったコンセプトが提案されているか。	25点
施設計画	③周辺環境に調和した景観形成への配慮や環境負荷低減に資する優れた提案がなされているか。	10点
	④ビジネス利用から観光利用までの対応が十分にできる機能を有した施設となっているか。	15点
運営計画	⑤宿泊客等の様々な要望に応えるためのサービスについて優れた提案がなされているか。	25点
地域貢献・経済波及効果	⑥市の観光・産業振興、地域住民のニーズへの対応、桜井駅周辺のまちづくり活動、日帰り観光客への対応などに資する取り組みに係る優れた提案がなされているか。	25点

7、8 (略)

【事例24】三豊市土地開発公社 仁尾マリーナ関連施設用地土地活用事業者募集  
(平成29年6月公募開始)

## 1. 概要

三豊市土地開発公社は、民間事業者の柔軟な発想、企画による提案を募り、価格に比重を置きつつも、提案内容も十分考慮の上、総合的に評価して、土地を購入する事業者の選定を行うとして、公募を行った。

なお、事業者には、隣接する市有地(813.99㎡)を併せて購入することが求められている。

土地は三豊市仁尾町仁尾字古江己1406番3に所在し、面積は10,241.19㎡である。

## 2. 公募の経緯

### 【平成29年度】

・事業者公募(平成29年6月)<sup>135</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「三豊市土地開発公社所有地 仁尾マリーナ関連施設用地(仁尾町仁尾字古江己1406番3)土地活用事業者募集プロポーザル実施要綱(平成29年6月 三豊市土地開発公社)」<sup>136</sup>

<sup>135</sup>

[http://www.city.mitoyo.lg.jp/forms/info/info.aspx?info\\_id=9162](http://www.city.mitoyo.lg.jp/forms/info/info.aspx?info_id=9162)

以前にも同様の公募が行われた模様であるが、経緯に関して公社が公表した資料を発見することはできなかった。

<sup>136</sup>

[http://www.city.mitoyo.lg.jp/div/tochi/pdf/HP\\_nio\\_yoko.pdf](http://www.city.mitoyo.lg.jp/div/tochi/pdf/HP_nio_yoko.pdf)

## 1 事業者募集の趣旨

今回、売却の対象となる三豊市土地開発公社(以下「公社」という。)所有地は、仁尾マリーナに隣接している10,241.19㎡の土地です。

瀬戸内海を眺める風光明媚で山紫水明の自然環境に恵まれた立地条件を有しており、別荘やリゾート地としての活用も可能です。仁尾町では、マリーナや海水浴場など海洋レジャー等の機能が整備され、豊富な日照量と中山間部の傾斜地を利用して、みかんが栽培されており、香川県一の収穫量をあげています。

当該地の売却にあたり、民間事業者の柔軟な発想、企画による提案を募り、価格に比重を置きつつも、提案内容も十分考慮の上、総合的に評価して、土地を購入する事業予定者(以下「買受事業者」という。)の選定を行います。

## 2～4 (略)

## 5 売却条件

1 売却最低価格 100,000,000円

※公社所有地(三豊市仁尾町仁尾字古江己1406番3)の売却最低価格(総額)です。

2 買受事業者は、公社との「公社所有地の土地売買契約」締結同時期に、公社所有地に隣接する「市有地」を、下記に示す売却価格により、市と「市有地の土地売買契約」を締結し、購入すること。(下記 略)

3 計画内容には、次の条件を付すこととします。

審査基準、売買契約書(案)は発見することができなかった。

- (1) 三豊市新総合計画の基本構想に掲げている三豊市の将来都市像『“豊かさ”をみんなで育む市民力都市・三豊』に沿い、地域の活性化に資するとともに、自然環境等に十分配慮すること。
- (2) 燧灘や仁尾マリーナを臨む景観等に及ぼす影響や地域住民の生活環境に十分配慮すること。
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならないこと。
- (4) 取得する市有地の活用は、取得する公社所有地と一体的な活用を行うこと。
- 4 その他次の売却条件を付すこととします。
- (1) 事業の着手及び完了  
土地売買契約の締結日から1年以内に提案事業に係る工事に着手し、3年を経過する日までに、全ての工事を完了し、提案の土地利用に供すること。  
ただし、あらかじめ公社と書面により協議し、公社の承認を得たときは、この限りではありません。
- (2) 土地利用の用途変更  
提案事業の実施に当たって、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書により公社に申請し、承認を得ること。  
ただし、本募集の趣旨に反する変更は認めません。
- (3) 転売の禁止  
土地売買契約締結から10年間は、
- 公社承認を得ずに、当該土地を第三者に譲渡することを禁じます。
- (4) (略)
- (5) 土地売買契約及び登記手続き  
ア～ウ (略)  
エ 上記の売却条件に違反した場合には、三豊市土地開発公社は、買戻しをすることができるものとします。買戻しの期間は、契約締結日から10年間とします。
- 6～10 (略)
- 1.1 買受事業者の決定
- 1 選考手続き  
三豊市土地開発公社理事会において、応募事業者の提出書類を基に、提案内容や価格等を総合的に評価し、買受事業者を決定します。
- 2 審査方法  
事業者から提出された書類を基に、次の各項目について審査します。
- (1) 事業者としての資力・信用力
- (2) 提案内容  
ア 建物配置計画・建築計画  
イ まちづくりへの配慮・貢献  
ウ 地域の個別課題への対応  
エ 計画の実現性
- (3) 買受希望価格
- 3 審査結果の通知及び公表  
上記2の審査の結果から、最も優れた事業者を買受事業者として決定します。  
審査結果については、書面により通知(共同事業者で応募した場合は、代表者に通知)します。  
選考の結果、「該当なし」とする場合があります。  
なお、審査結果(決定事業者)について



は、三豊市ホームページへ掲載します。選考基準や審査の詳細に関する問合せには一切応じません。

## 1 2 購入条件

本物件は、現状有姿での引渡しとなります。

用途変更、法定外の用途廃止、排水等の諸問題については、買受事業者の責任において行うこととなります。

【事例25】名古屋市上下水道局 名古屋市上下水道局用地貸付（一般競争入札方式）（津波避難ビル等整備を条件とするもの）（平成29年6月公募開始）

## 1. 概要

名古屋市上下水道局は、その保有する資産の有効活用を目的として、事業用定期借地権の設定を受ける事業者を公募し、その際、市から津波避難ビルとしての指定を受けることができる建築物の整備と、雨水流出抑制対策としての貯留浸透施設の整備を事業者に求めた。

土地は名古屋市港区神宮寺二丁目702番ほかに所在し、面積は14,374.85㎡である。

## 2. 公募の経緯

【平成29年度】

・事業者公募（平成29年6月）<sup>137</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「平成29年度第2回名古屋市上下水道局用地貸付（一般競争入札方式）入札案内書（名古屋市上下水道局）」<sup>138</sup>

あらし

名古屋市上下水道局（以下「当局」という。）では、その保有する資産の有効活用

を目的として、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に規定する事業用定期借地権設定契約（以下「本件契約」という。）による土地貸付を一般競争入札方式にて行います。

入札参加を希望される方は、この案内書をよくお読みになり、現地を確認されたうえでお申し込みください。

（略）

## 第1 貸付物件

（次ページの「1 貸付物件」の表を参照）

## 2 申込の際の注意点

（1）（2）（略）

（3）貸付物件には、別紙2に記載の従前建築物及び工作物等（以下「従前建築物等」という。）が存置しています。これら従前建築物等につきましては、その所有権を本件契約締結と同時に借地権者に移転することとしますので、貸付期間終了時まで借地権者の負担にて撤去してください。なお、従前建築物等の撤去に要する費用相当額（6頁参照）は、貸付開始後の貸付料と相殺します。

（4）（3）のほか、貸付物件に存する物件（当局の関知していない埋設物を含みます。）の撤去に要する費用及び本件契約の有効期間中において必要となった貸付物件の土壌汚染対策に要する費用は、借地権者の負担とします。

（5）（略）

（6）貸付物件には、借地権者にて津波避難ビルの指定を受ける建物を建設してください（5頁参照）。（略）

（7）本件は事業用定期借地による貸付です。借地権者が建設する建物が事業用定期

<sup>137</sup>

<http://www.water.city.nagoya.jp/category/20000jigyousyano/14119.html>

<sup>138</sup>

<http://www.water.city.nagoya.jp/file/19407.pdf>

借地の対象になるかどうかについては、借地権者において熟田公証役場にご確認ください。

## 1 貸付物件

物件番号	所在地番	地目	貸付地積	最低貸付価格 (月額)	用途地域等
1	港区神宮寺二丁目701番のうち外3筆	水道用地	14,374.85㎡	2,327,250円	別紙1参照

### 第2 (略)

### 第3 貸付条件等 (詳細は別紙3のとおり)

#### 1 使用の形態

(1) 当局と借地権者との間で借地借家法第23条第1項に規定する事業用定期借地権設定契約を締結することにより貸付を行います。

(2) 貸付物件には建築確認申請を必要とする事業の用に供する建物を建設してください。

【注】本件貸付においては、貸付物件内に津波避難ビルの指定を受ける建物<sup>139)</sup>

<sup>139)</sup> 名古屋市HP

(<http://www.city.nagoya.jp/bosaikikikanri/page/0000025607.html>)によると、指定基準は次のとおりとされる。

1. 耐震性：新耐震設計基準（1981年（昭和56年）6月1日施行）に適合していること。または、耐震診断によって耐震安全性が確認されていること。

2. 津波に対する構造安全性：鉄筋コンクリート（RC）、または鉄骨鉄筋コンクリート（SRC）構造で3階以上の丈夫な建物、または3階未満の階層であっても通常の3階床面と同等の床高を持つ建物とする。

（例）

- ・屋上を持つ2階建の建物
- ・建物の構造上、階高が高い階層にあるため、近隣の建物の3階床面と同等の高さ以上の床面を持つ建物
- ・盛土などにより、建築地盤面が高いため、近隣の建物の3階床面と同等の高さ以上の床面を持つ建物

3. 常に入出りが可能な施設であること。

その他、大規模な鉄骨（S）構造の建築物で条

建設が必要です。指定要件等詳細は名古屋市公式ウェブサイトにてご確認ください（暮らしの情報「津波避難ビルについて」を参照）。

URL：

<http://www.city.nagoya.jp/bosaikikikanri/page/0000025607.html>

(3) 本件借地権は、賃借権とします。

(4) 本件借地権については、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、借地権者は建物の買取を請求することはできません。

(5) 本件借地権については、民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとします。

#### 2 貸付期間

覚書により合意し、公正証書による契約書で定める始期（平成30年3月1日を予定しています。）から45年間とします。

なお、公正証書作成に要する費用は、借地権者の負担とします。

#### 3 用途の制限

(1) 居住の用途に供することはできません。

件を満たすものも指定できるものとしました。」

【注】特定の方が継続して専有使用する施設（寮や有料老人ホーム等）や一部でも居住用部分を含む場合には事業用定期借地の対象とはなりません。事業用定期借地の対象となるかどうかについては、借地権者において熟田公証役場にご確認ください。

- (2) 政治的又は宗教的用途に使用することはできません。
- (3) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業(ラウンジ、スナック等規制対象業種に類する営業形態のものは、原則として営業時間を問わず使用不可)、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又はこれらに類する業(成人向けDVDショップ等を含む。)の用途に使用することはできません。
- (4) 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2号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものを利する用途に使用することはできません。
- (5) 公序良俗に反する用途に使用することはできません。
- (6) 周辺環境を損なうことが予想される用途に使用することはできません。
- (7) その他適当ではないと当局が判断した用途に使用することはできません。
- (8) 第三者をして(1)から(7)の用途に使用させることはできません。

#### 4 従前建築物等の撤去に要する費用相当額

従前建築物等の撤去に要する費用相当額は、8,430,000円(消費税及び地

方消費税相当額を除く。)です。当該金額に本件契約締結時点の消費税及び地方消費税相当額を加えて得た金額を、貸付料から相殺します。

相殺の方法は、貸付開始後から順に発生する貸付料(月額)と等価にて相殺し、残りの撤去に要する費用相当額が貸付料(月額)を下回った時点において、相殺後の残高の貸付料(月額)を支払っていただきます。また、相殺が完了した後は、貸付料(月額)を支払っていただくこととなります。

#### 5 (略)

#### 6 借地権の権利譲渡、転貸等の禁止

(1) 借地権者は、当局の書面による承認を得ない限り、本件土地の借地権を第三者に転貸し、譲渡し、又は担保に供することはできません。

(2) 借地権者が建設した建物へテナントを導入する場合には、当局の書面による承認が必要です。

#### 8 貯留浸透施設設置義務

借地権者は、名古屋市雨水流出抑制施設設計指針(平成18年1月策定)に基づき流出抑制対策として貸付物件内に貯留浸透施設を設けてください。

雨水流出抑制についての詳細は名古屋市公式ウェブサイトにてご確認ください(暮らしの情報「雨水流出抑制」を参照)。

URL:

<http://www.city.nagoya.jp/ryokuseidoboku/page/0000017859.html>

#### 9、10 (略)

#### 11 契約解除

(1) 借地権者は、契約期間中に契約の解除を申請することができます。この場合、借地権者の解除申請後6月を経過したこ

とにより契約が終了するものとします。また、6月分の貸付料相当額を当局に支払うことによって、契約を直ちに解除することができます。

(2) 当局は、借地権者が次のいずれかに該当すると認める場合には、契約の解除を行うことができます。

ア 当局の承認を得ることなく、貸付物件を当局が指定する用途以外の用途に供したとき

イ 当局が示す用途の制限に違反したとき

ウ 貸付料の支払いを納付期限から2月以上遅延したとき

エ 当局が示す期日までに貸付物件を指定用途に供しなかったとき

オ 当局の承認を得ることなく、貸付物件を第三者に転貸し、譲渡し、又は担保に供したとき

カ 物件保全義務を怠ったために、貸付物件を荒廃に至らしめたとき

キ 調査協力義務を怠ったとき

ク 貯留浸透施設設置義務を怠ったとき

ケ 津波避難ビル設置義務を怠ったとき

コ その他契約を継続しがたい重大な過失又は背信行為があったとき

(3) (略)

第4～第9 (略)

第10 開札及び結果公表

1 開札は、入札会場において入札の終了後、直ちに入札者の面前で行います。ただし、やむを得ない事由により入札者が開札に立ち会わないときは、この入札事務に関係のない職員が立ち会います。

2 開札の結果、入札者のうち最低貸付価格(月額)以上で最高価格の入札をした方

を落札者とし、直ちにその旨を入札者の面前で発表します。

3、4 (略)

第11 契約の締結等

1 落札者(以下「借地予定者」という。)には、入札終了後、契約手続等について説明します。借地予定者は、本件土地を利用して行う事業について、事業実施計画協議に係る書類を平成29年12月28日(木)までに当局に提出してください。

2 当局は、事業実施計画協議が整い、計画の履行が確実となったと認めた段階で、借地予定者と事業用定期借地権設定契約のための覚書(ひな形として別紙3参照)を締結します。

3 当局と借地予定者とは、前掲覚書にて合意した内容をもって公正証書での契約を締結します。

4 貸付契約は、落札者名義で行います。

5 契約の締結及び履行に関する一切の費用(公正証書作成のための費用を含みます。)は、借地予定者の負担とします。

6 借地予定者が、正当な理由なく平成30年2月28日(水)までに契約を締結しないときは、落札者の資格を取り消すとともに、納付された入札保証金は還付しません。

第12～(略)

別紙3 事業用定期借地権設定契約のための覚書(略)

【事例26】大阪市 もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集（平成29年6月公募開始）

## 1. 概要

大阪市は、平成21年度末に閉鎖した「もと馬淵生活館」の跡地について、災害時避難所の機能を回復するとともに、地域の状況を踏まえ、賑わいの創出や活性化などまちづくりに資する用途により活用することを目的として、これを購入する事業者を公募した。

土地は大阪市浪速区恵美須西3丁目59番3に所在し、面積は4,872.93㎡である。

## 2. 公募の経緯

【平成21年度】

・施設閉鎖

【平成29年度】

・事業者公募（平成29年6月）<sup>140</sup>

## 3. 公募に当たって公表された資料

○「もと馬淵生活館・もと馬淵生活館保育所跡地売却に関する開発事業者募集プログラム実施要領（平成29年6月 大阪市）」<sup>141</sup>

## I. 総則

<sup>140</sup>

<http://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/page/0000401716.html>

<sup>141</sup>

<http://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/cmsfiles/contents/0000401/401716/jisshiyoryo3.pdf>

## I-1 趣旨

もと馬淵生活館は、地域の環境改善を企図して一帯の都市計画事業を実施した際、立退きを余儀なくされる人々に宿所を提供し、自立更生を促すことを目的として昭和37年に開設し、同年12月に館居住者及び区内の該当世帯を対象とする保育所（馬淵生活館保育所）を敷地内に併設しました。その後、市営住宅の斡旋などによる入居世帯の減少や諸事業の必要性が薄れてきたことや、耐震性に問題があることから、平成21年度末に供用廃止し閉鎖しました。

本物件は、鉄道4社局5路線の駅近くに位置し、交通至便かつ比較的大規模な敷地であり、新世界や日本橋、難波地域へのアクセスも容易で、高い開発ポテンシャルを有する土地です。一方で、地域全体の高齢化が進行し、単身者世帯や高齢者世帯向共同住宅が多く、そのポテンシャルを十分に活かし切れていないのが現状です。

地元住民の方々からは、日本橋小中一貫校開設に伴い、平成28年度末に市立恵美小学校が廃校され、地域における災害時避難所も校舎解体後閉鎖となることを受けて、災害時の避難施設や津波避難ビルとしての役割を担えるような施設や、近隣に多く存在する共同住宅ではなく、学校法人、福祉施設や医療施設など、人が集い地域の活性化に利する施設の誘致を望まれています。

本市としては、本物件において、浪速区のまちづくりの目標である「賑わいと活力に満ち溢れるまちの創造」、「誰もが『住みたい』『住み続けたい』まちの実現」に向け、災害時避難所の機能を回復するとともに、現在の地域の状況を踏まえ、賑わいの創出や活性化などまちづくりに資する用

途により活用することが必要であると考えています。

これらの実現を目的として、本物件の売却にあたっては、価格のみではなく、地域の活性化及び安全で安心なまちづくりに資する活用の計画提案を二段階審査方式（公募型プロポーザル方式）により広く募り、優秀な事業者を選定して事業予定者（売却相手方）を決定します。

#### I-2（略）

#### I-3 事業予定者の決定

応募申込者が提示した提案計画の内容について、外部有識者からなる選定会議での意見を参考に、優秀な提案者（以下「優秀提案者」という。）を選定し、これらを対象に土地建物売却価格提案の審査を実施し、予定価格以上で最も高い価格提案を行った者を事業予定者として決定します。

#### I-4（略）

#### II（略）

### III. 土地利用計画条件及び契約上の主な特約

#### III-1 計画提案に求める条件

##### <計画目標>

計画提案にあたっては、「I-1.趣旨」の内容を踏まえるとともに、以下の各項目の条件を遵守して提案を作成してください。

##### (1) 全体計画に関すること（事業コンセプト）

本物件の持つ地域資源を十分に活かすことにより、恵美地区全体のにぎわいの創出、魅力の向上に寄与し、地域の活性化に求められる交流人口の増加に貢献するために必要な提案と、災害時に地域の防災拠点として果たす役割に関する提案をしてください。

本物件の立地特性に対応した環境負荷の低減に配慮した提案を示してください。

##### (2) 施設計画に関すること

建築物などの施設計画について、下記条件を遵守し、提案してください。

##### <施設計画全体について>

- 本物件を活用した事業により、新たなまちのイメージを形成し、浪速区や地域コミュニティとの連携による地区のブランド価値向上に寄与するような施設計画としてください。
- 恵美小学校に代わる地域の防災拠点としての役割を担うことができる施設計画としてください。
- 地域や社会に開かれ、地域の社会ニーズに寄与するような施設としてください。
- 本物件の活用において建築する建物は、建築基準法施行規則（昭和25年11月16日建設省令第40号）に規定する居住を主たる目的とした住居（「一戸建ての住宅」「長屋」「共同住宅」「寄宿舎」「住宅で事務所、店舗その他これらに類する用途を兼ねるもの」など）以外の業務商業系施設としてください。
- 周辺交通環境に配慮した取組（例：自動車利用の抑制、適切な動線設定など）や、本市建築物環境配慮制度を踏まえた省エネルギー、省CO<sub>2</sub>等の先進的な環境負荷軽減の取組みの導入等による周辺環境に配慮した計画としてください。

##### 【整備の詳細条件】

- 浪速区は、本件土地の上に新たに建てられる物件（建物）に対し、「大阪市地域防災計画」に定める災害時避難所を指定します。また災害時避難所指定に伴い、災害用備蓄物資を格納できるスペースを併せて

確保してください。

(ア) 災害時避難所について

災害時避難所として供するスペースは、大阪市地域防災計画における災害時避難所の要件である「災害により住居等を滅失したため、継続して救助を要する市民等に対し、宿泊、給食等の生活機能を提供する場」とし、耐震性の確保及び防災機能の充実に努めるようにしてください。

また、地域の人口、誘致圏域、地形、災害に対する安全性等に配慮し、災害時避難所開設時の専用延床面積1,600㎡以上、収容可能人数800名以上とする施設としてください。災害時には、徒歩で地上から容易に避難所にたどり着けるように動線を確保し、かつ、案内表示を設置してください。さらに区役所又は地域住民が実施する避難所開設・運営訓練等に、事業に支障のない範囲で協力できる施設であることとします。

災害時避難所における採光・通風・天井高については、建築基準法（昭和25年法律第201号）及び建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）による「居室」の要件以上のものとしてください。なお、避難スペースの配置にあたっては分散可としますが、建物の上層階への配置が望ましいです。

災害時避難所の開設期間は、災害発生の日から7日間を基本とします。ただし、災害の状況により期間を延長する必要がある場合は、浪速区が事業者に対して避難所等使用許可期限延長申請書により、期間の延長を申請し、事業者がそれに同意した場合、延長可能とするものとします。その他、避難所の設置、運営にあたっての詳細につ

いては、9頁「Ⅲ－2. 契約上の特約（1）④」に示す協定書によって定めるところとします。

(イ) 備蓄物資の管理について

以下の備蓄物資を設置配備予定です。

なお、災害用備蓄物資については、本市において購入、配備します。（略）

(3) (4) (略)

Ⅲ－2 契約上の特約

土地建物売買契約には次の特約を付しますので、事業予定者はこれらの定めに従っていただきます。

(1) 計画提案内容等の遵守、事業着手期限及び完了期限並びに災害時における避難所等施設の使用に関する協定等について

① 事業予定者は、本物件の開発に際し、建築確認申請を行う前に「事業計画書」及び「建築計画書」を浪速区長に提出し、承認を得なければなりません。この場合において「事業計画書」及び「建築計画書」は、本プロポーザルにおいて提案した事業内容を遵守しなければなりません。ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず変更が生じた場合で、書面により浪速区長の事前承認を得た場合はこの限りではありません。

② 事業予定者は、本物件の開発に際し、承認を得た「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守しなければなりません。ただし、建築確認申請時及び建築確認申請後、開発工事着手時以降において、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整によりやむを得ず変更が生じた場合で、遅滞なく書面により浪速区長に



届出し、浪速区長の承認を得た場合はこの限りではありません。

③ 事業予定者は、「事業計画書」及び「建築計画書」を遵守し、契約締結後2年以内に本件土地上の建物の解体撤去を完了し、契約締結後3年以内に建設工事に着手し、契約締結後5年以内に全ての工事を完了させ、事業を開始する計画としてください。ただし、天災等のやむを得ない理由により、解体撤去、工事着手または工事の完了が延期される場合で、書面により浪速区長の事前承認を得る場合はこの限りではありません。

④ 災害時避難所の設置にあたり、建物竣工後ただちに浪速区長と災害時における避難所等施設の使用に関する協定（以下「協定書」という。）を締結することとし、協定書の内容を遵守してください。

## (2) 禁止用途について

① 契約締結の日から10年を経過する日までの期間（以下「指定期間」という。）、「事業計画書」及び「建築計画書」以外の用に供することはできません。ただし、暫定的な利用を行う場合で、書面により浪速区長の事前承認を得る場合は、この限りではありません。

② 指定期間について、本件土地建物を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供することはできません。

③ 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。

以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用に供することはできません。

④ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供することはできません。

## (3) 大阪市の調査等への協力について

上記（1）（2）及び下記（4）に定める義務の履行状況を確認するため、本市が随時に実地調査し、又は所要の報告を求めることができですが、この場合は調査に協力する義務があります。

## (4) 転売制限等について

指定期間について、本物件の所有権を第三者に移転し、又は権利（抵当権は除く。）を設定してはなりません。ただし、事業予定者の組織の再編等による一般承継に限り、当転売制限及び契約に定める義務の履行を第三者に書面により承継させ、第三者に対して義務を履行させる場合で、書面により浪速区長の事前承認を得る場合は、この限りではありません。

## (5) 違約金について

上記（1）（2）（4）に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額、上記（3）に定める義務に違反した場合には売買代金の100分の10に相当する金額を本市に対して違約金として支払わなければなりません。複数の義務に違反したときの違約金は、売買代金の100分の30に相当する金額とします。違約金は、損害賠償の予定とは解釈しません。

## (6) 買戻特約について

上記（１）（２）（４）の定めに違反した場合は、本物件の買戻しをすることができないものとします。

買戻しできる期間は指定期間とし、事業予定者は、本市が買戻特約の登記手続きを行うことに同意するものとし、当該登記に必要な承諾書を本市に提出しなければなりません。

（７）損害賠償について

本市は、事業者が契約に違反した場合において契約解除した場合で、本市に損害があったときは、本市は事業者にその賠償を請求することがあります。

IV、V（略）

VI. 計画提案審査

VI-1 審査

（１）審査方法

・本プロポーザルでは、本物件が地域に果たす役割の重要性等に鑑み、本市のまちづくりに資する優れた提案を期待するものであり、応募申込者が本プロポーザルに参加する資格を有していることを確認した上で、本市が開催するまちづくり、経営（防災）、会計等に関する学識経験者等からなる選定会議（非公開）において、提出された計画提案書の内容が本実施要領の内容を十分理解し、「Ⅲ-1. 計画提案に求める条件（計画目標）」を十分に満たしているかについて審査を行います。（略）

（２）評価項目<sup>142</sup>

計画提案に求める条件		評価項目
A. 全体計画に関すること (20%)	本物件を活用した計画提案内容のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地全体の活用の提案</li> <li>・恵美地域の活性化への提案</li> <li>・地域の防災拠点としての提案</li> <li>・環境負荷の低減に配慮した計画の提案</li> </ul>
B. 施設計画に関すること (40%)	導入機能、まちづくりへの貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・恵美地区及び近隣地域における賑わいの創出</li> <li>・交流人口増加などによる地域ブランド価値向上に向けた提案</li> <li>・周辺住環境の配慮</li> </ul>
	災害時避難所及び災害時備蓄物資の管理について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時避難所としての機能</li> <li>・災害時避難所に採光・通風・天井高等の住環境</li> <li>・災害時避難所への動線計画</li> <li>・平常時の施設の動線計画</li> </ul>
	地域コミュニティとの連携、社会ニーズへの寄与	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の魅力向上に向けた取組への参加による地域や社会に与える効果</li> <li>・地域への社会活動等への貢献</li> </ul>
C. 事業実現性に関すること (40%)	事業実施計画（日程）	・具体的な事業スケジュール
	事業実施計画（計画遂行、マネジメント）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実現性</li> <li>・管理運営計画</li> </ul>
	事業実施力	V-2（２）③の資料により評価します。

<sup>142</sup> 表は一部省略している。

VI-2、VI-3 (略)

## VII. 価格提案審査

### VII-1 価格提案審査の対象

・「VI. 計画提案審査」において優秀提案者に選定され、次に記すVII-2.(3)提出書類等を提出した者を対象に、あらかじめ提出いただいている価格提案書に基づき審査を行います。(略)

○「土地建物売買契約書(案)【大阪市浪速区恵美須西三丁目59番3】」<sup>143</sup>

○「災害時における避難所等施設の使用に関する協定」<sup>144</sup>

大阪市浪速区役所(以下「甲」という。)と●●●●●●●●●●●●●●●●(以下「乙」という。)は、大阪市域内において地震その他による災害が発生し又は発生する恐れがある時(以下「災害時等」という。)、災害時避難所(以下「避難所」という。)としての施設の使用に関して、次のとおり協定を締結する。

(目的)

第1条 この協定は、災害時等において、甲が乙の管理する施設の一部を、避難所として使用することについて、必要な事項を定めることを目的とする。

(避難所として使用できる施設の周知)

第2条 乙は、避難所として提供する施設(以下「施設」という。)の範囲をあらかじめ定め、甲に通知するものとする。

<sup>143</sup>

<http://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/cmsfiles/contents/0000401/401716/keiyakusho.pdf>

内容は、上記「実施要領」中の記載と同様なので、本稿には収録していない。

<sup>144</sup>

<http://www.city.osaka.lg.jp/naniwa/cmsfiles/contents/0000401/401716/kyouteisho.pdf>

2 施設は、乙の施設内で、原則として次に掲げる場所を提供するものとする。

(1) ○階●●●●●●●●●● ○○㎡

(2) ○階●●●●●●●●●● ○○㎡

(3) ○階●●●●●●●●●● ○○㎡

3 甲は、施設の範囲を市民に周知するため必要な措置を講じるものとする。

(避難所等の開設)

第3条 甲は、災害時等において、避難所を開設する必要がある場合、前条に規定する施設を避難所として開設することができる。

(開設の通知等)

第4条 甲は、前条に基づき避難所を開設する場合は、事前にその旨を避難所開設通知書で、乙に対して通知するものとする。

2 甲は、避難所を緊急に開設する必要があるときは、前項の規定にかかわらず、事前に乙に通知をせずに、施設を避難所として開設することができるものとする。但し、甲は、速やかに乙に対し開設した旨を連絡の上、通知するものとする。

3 乙は、前条で、甲がただちに避難所を開設することが困難な状況において、地域住民が避難してきたことを現認した場合は、第2条に規定する施設のうち適切な施設に收容するとともに甲にその旨を連絡するものとする。甲は、乙から連絡を受けた場合は速やかに甲の職員を派遣するものとする。

4 甲は、避難所を開設する可能性がある場合には、予め乙にその旨を電話等にて連絡するものとする。

(避難所等の管理)

第5条 災害時等の避難所の管理運営は、甲の責任において行うものとする。

2 乙は、避難所の管理運営に協力するものとする。

3 甲は、避難所と浪速区災害対策本部の情報伝達手段を確保するものとする。

(避難所運営委員会)

第6条 避難住民が主体的かつ円滑に避難所の運営を行うため、甲及び避難住民で構成される避難所運営委員会が設置される場合には、乙は、必要に応じ施設管理者として避難所運営委員会の構成員となるものとする。また、避難所運営委員会が乙に関わる事項を決定する場合は、乙の了承を得るものとする。

(費用負担)

第7条 避難所について、乙は甲に無償で提供し、開設期間に生じた業務営業上の損益について、その補償を乙は甲に求めないものとする。

2 避難所の管理運営に係る費用及び避難者によって避難所に生じた損害は、甲が負担するものとする。ただし、災害救助法(昭和22年法律第118号)が適用された場合にあっては、その定めに従うものとする。

(開設期間)

第8条 避難所の開設期間は、基本的に災害発生の日から7日間とする。ただし、災害の状況により期間を延長する必要がある場合は、甲は乙に対して避難所等使用許可期限延長申請書により、期間の延長を申請し、乙がそれに同意した場合、延長可能とできるものとする。

(避難所解消への努力)

第9条 甲は、乙が早期に通常業務を再開できるよう配慮し、当該避難所の早期解消に努めるものとする。

(避難所の終了)

第10条 甲は、施設の避難所としての利用を終了する際は、乙に避難所使用終了届を提出するとともに、その施設を原状に復し、乙の確認を受けた後、乙に引き渡すものとする。

(避難所開設・運営訓練等)

第11条 乙は、甲又は地域住民が実施する避難所開設・運営訓練等に、事業に支障のない範囲で協力するものとする。

(災害救助用備蓄物資の管理)

第12条 乙は、災害時に必要な災害救助用物資倉庫を乙の屋内に保管し、甲乙共同で管理するものとする。

2 災害救助用物資の管理、点検等は、甲が行うものとする。

(協定の有効期間)

第13条 この協定の有効期間は、協定締結の日から平成●●年3月31日までとする。ただし、有効期間満了の1箇月前までに、甲、乙いずれからも協定終了の申出がないときは、自動的に1年間延長するものとし、その後も毎年この例による。

(協議)

第14条 この協定に定めのない事項及びこの協定に関して疑義が生じた事項については、その都度、甲乙協議して定めるものとする。