

桑名駅周辺複合施設等整備事業

プロポーザル募集要項

令和元年 7 月 30 日

桑 名 市

【目 次】

1. 事業名称	1
2. 事業の趣旨	1
(1) 桑名市のまちづくりと桑名駅周辺整備	1
(2) 本事業のねらい	2
(3) 提案募集の目的	2
3. 事業の概要	3
(1) 提案機能（必須）	3
(2) 提案者に期待する提案事項	5
(3) 事業対象区域	6
(4) 事業対象区域図	7
4. 本事業の諸条件	8
(1) 諸条件	8
(2) 注意事項	9
(3) 提案禁止施設	9
5. 土地の賃貸借条件等	10
(1) 借地権の種類	10
(2) 借地期間	10
(3) 借地料	10
(4) 借地料の納付時期	10
(5) 借地料の改定	10
(6) 保証金	10
(7) 借地権の譲渡・転貸等の制限	10
(8) 借地期間の満了に伴う施設の除去・土地の返還	11
(9) その他留意事項	11
6. 提案事項	11
7. その他留意事項	12
(1) 関係機関等との協議・調整	12
(2) デザイン	12
(3) 予算、協定締結	12
(4) 提案施設の設計・建設	12
(5) 提案施設の運営・維持管理	13
(6) 財務状況の報告	13
(7) 事業実施状況の報告	13
(8) 法令等の遵守等	13
(9) 参考（法令等、計画）	13
8. 応募資格	16
(1) 応募形態	16
(2) 応募資格	16
(3) 応募非適格者	16
(4) 重複応募の制限	17
(5) 応募資格の基準日	17

(6) その他留意事項.....	17
9. 応募手続き.....	18
(1) 応募・選定スケジュール.....	18
(2) 募集の性格.....	19
(3) 募集事務局.....	19
(4) 募集要項説明会の開催.....	19
(5) 質問書の受付・回答.....	19
(6) 提案募集参加申込書類の提出.....	20
(7) 提案募集参加申込後の対話.....	20
(8) 提案書類の提出.....	20
(9) グループ応募構成事業者の変更.....	20
(10) 辞退.....	20
(11) 応募資格の喪失（失格）.....	20
(12) その他留意事項.....	21
10. 審査.....	22
(1) 審査概要.....	22
(2) 審査体制.....	22
(3) 資格審査.....	22
(4) 提案審査.....	23
11. 事業者の選定.....	24

- 別紙1 リスク分担表
- 別紙2 提案募集参加申込書類一覧
- 別紙3 提案募集提出書類一覧
- 別紙4 提案審査配点表

【様式】

- 別添1 桑名駅周辺複合施設等整備事業 プロポーザル募集要項 様式集
- 別添2 桑名駅周辺複合施設等整備事業に関する基本協定書（案）
- 別添3 ●●定期借地権設定契約書（案）

【参考資料】

- 別添4 桑名駅周辺地区整備構想、桑名駅周辺地区整備構想（概要版）
- 別添5 桑名駅自由通路整備事業資料

1. 事業名称

桑名駅周辺複合施設等整備事業（以下「本事業」という。）

2. 事業の趣旨

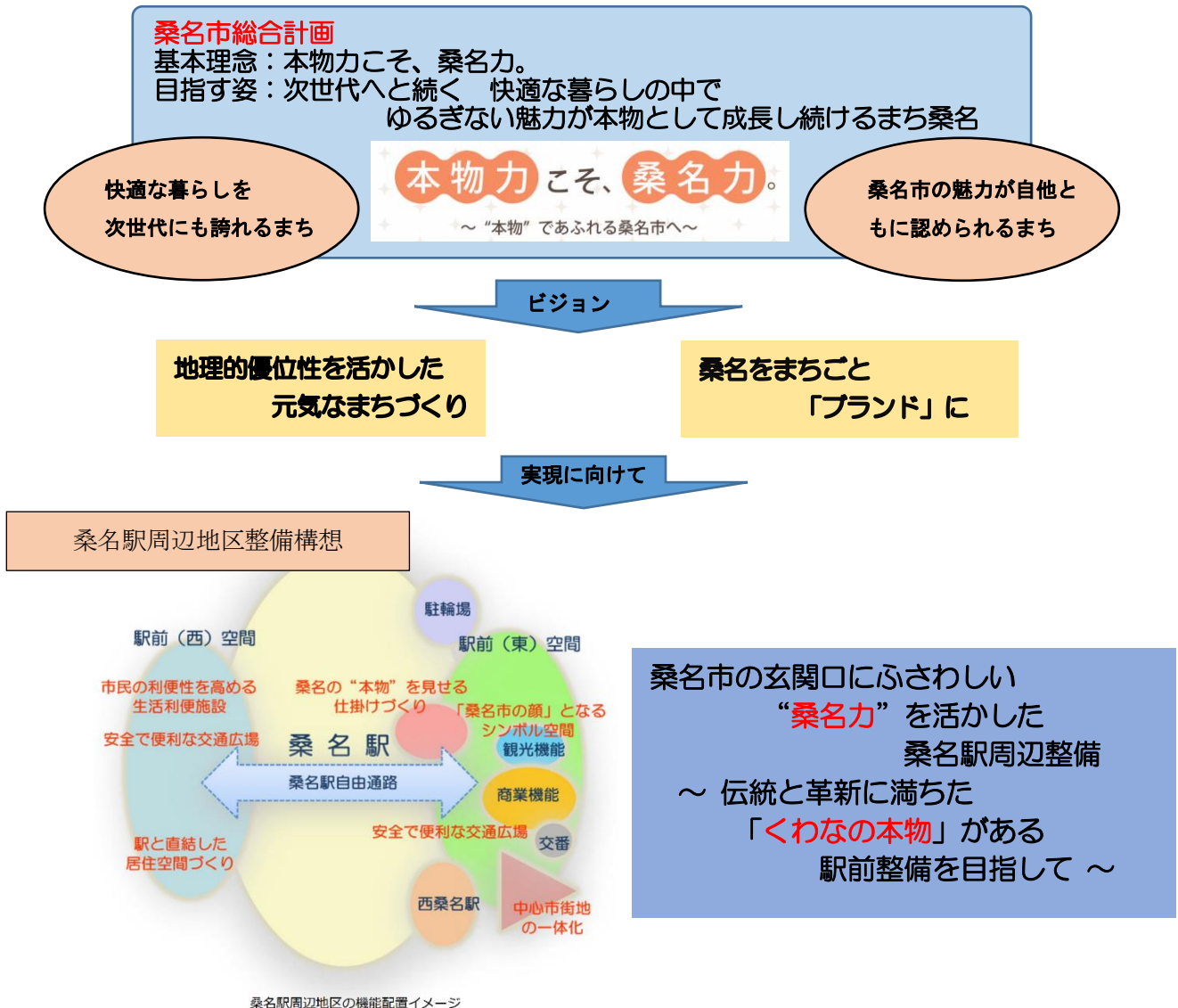
(1) 桑名市のまちづくりと桑名駅周辺整備

中長期のまちづくりの方向性を示す桑名市の最上位計画である「桑名市総合計画」では、桑名市民が誇りに思い、世界中から称賛を受けるような質の高い価値を持つ歴史・文化・生活を「本物」の価値を持つ桑名の力として、“本物力こそ、桑名力”を基本理念に、『快適な暮らしを次世代にも誇れるまち』と『桑名市の魅力が自他ともに認められるまち』を将来像として、『次世代へと続く快適な暮らしの中でゆるぎない魅力が本物として成長し続けるまち 桑名』を目指しています。

この将来像を実現するため掲げた7つのビジョンのうち、桑名駅周辺整備においては、“地理的優位性を活かした元気なまち”と“桑名をまちごと「ブランド」に”の2つのビジョンを踏まえ、桑名駅周辺地区整備構想を有識者や市民を代表する方々と策定しました。

そこで「桑名駅周辺複合施設等整備事業 プロポーザル募集」において、

桑名市の玄関口にふさわしい“桑名力”を活かした桑名駅周辺整備を進め、
～ 伝統と革新に満ちた「くわなの本物」がある駅前整備を目指して～ います。



(2) 本事業のねらい

桑名市は三重県の北部に位置し、日本の三大都市の1つである名古屋市から25kmの圏域にあります。市内には、4本の鉄道（近鉄名古屋線、JR関西本線、養老鉄道養老線、三岐鉄道北勢線）をはじめ、2本の高速道路（東名阪自動車道、伊勢湾岸自動車道）と4本の国道（国道1号、23号、258号、421号）が通り、5つのインターチェンジを有するほか、国際港湾である名古屋港や四日市港、中部国際空港からも至近の距離にあり、交通・物流の要衝となっています。

更には本年3月の新名神高速道路亀山以北間の開通や、今後の東海環状自動車道の全線供用開始、リニア中央新幹線の整備により、これまで以上に桑名市の地理的優位性が高まるものと期待されます。

これらを背景に、桑名市総合計画では、桑名市の将来像を実現するための指針として7つのビジョンを掲げており、その1つである「地理的優位性を活かした元気なまち」「桑名をまちごと『ブランド』に」を目指した取り組みを進めています。

その中で、桑名駅周辺の整備を行う本事業は、本市の「11の重点プロジェクト」でもあり、先行的に着手している桑名駅自由通路の整備（令和2年度供用開始予定）とともに、交通結節点としての機能強化と都市機能の再構築により賑わいの創出を図るものです。

そのため、市では昨年8月に「桑名駅周辺地区整備構想」を策定し、桑名の玄関口としてふさわしく、安全で便利な交通結節点づくり、賑わいを生み出し、安心して暮らせる都市機能を集積した、市民生活と観光交流の拠点づくりの構築を目指しています。

その構想では、桑名駅の東側は国内有数の観光都市として、「桑名市の顔」となるシンボル空間としての整備、西側は優れた住宅都市として、市民の利便性を高める生活利便施設の構築を目指しており、桑名の魅力があふれ、市民や利用者の皆さんが満足でき、次世代にも誇れる「桑名力」を活かした桑名駅周辺整備を進めていきたいと考えております。

(3) 提案募集の目的

本提案募集の目的は、以下の3つです。プロポーザル方式による公募により創意工夫あふれる事業提案を募集し、本事業の実施事業者を選定します。

①（市民への利益）

「桑名駅周辺地区整備構想」の実現に向けたまちづくりを進めるにあたり、市民の皆さんが最大の利益を享受できるよう、市が単独で桑名駅周辺の整備を実施するのではなく、民間事業者の資本力、企画力、経験豊かな事業ノウハウを最大限に活用できる公民連携手法で整備を進めることにより、市場性を反映した市民満足度の高い施設整備を行うことを目的としています。

②（まちづくりパートナー）

本事業は、一過性の整備で終わるのではなく、市と共に永続的なまちづくりに参加していただき、桑名の街を元気にしてもらえる事業提案を求めるものです。

③（財政負担の軽減）

桑名駅周辺という市場価値の高い市有地の利用から生ずる収益を活用して駅前広場等の整備を一体的に行い、全体スキームの中で可能な限り市の財政負担を軽減できる提案を期待します。

3. 事業の概要

本事業を進めるにあたり提案者に必ず提案を求める機能（必須）、提案者に期待する提案事項及び事業対象区域を下記のとおり示します。本事業の諸条件は、大項目4（P8）を参照してください。

(1) 提案機能（必須）

次の機能は、公共部も含め、全て提案してください。東西で求める機能は異なります。公共部の整備は、事業者が設計・施工を実施した後に、市に引き渡しを行うこととします。

※公共部とは、事業者提案施設を除く全ての部分のことです。

桑名駅東口の機能

必須施設（機能）	設計・施工	維持・運営
【公共】駅前広場 (タクシー、一般車等送迎部)	事業者	市
【公共】各施設間のアクセス施設	事業者	市※ ¹
事業者提案施設	事業者	事業者
必須施設（機能）	補償	維持・運営
【公共】交番（専用駐車場含む）※ ²	事業者	三重県

※¹ 事業者提案施設と一体的な公共部分がある場合は、管理区分を明確にしてください。

※² 既設建物を残す提案のほか、既設建物の移動又は、単独の施設で提案してください。

また、既設建物を変更する場合は、中部地区用地対策連絡協議会の基準に基づく建物等の補償費用が必要となります。

【公共】駅前広場（タクシー、一般車等送迎部）

- ・下記の台数を満たした上で、安全で円滑に市民の方が駅前広場を利用できる計画としてください。

分類		台数
タクシー	乗車場	2台以上
	降車場	1台以上
	待機場	12台以上
一般車	乗降車場	6台以上
	身障者乗降用	1台以上

【公共】交番（専用駐車場含む）が支障となる場合の条件

- ・駅及び駅周辺施設の利用者にとって、自由通路出口から赤色灯が見えるなど分かりやすい場所に、延床面積 200 m²程度の交番及び交番隣接地にパトカー等専用駐車場を設けてください。
- ・交番には、受付カウンター、相談室、事務室（複数）、会議室、洗面所、シャワー室、職員休憩室、倉庫、トイレ、更衣室、給湯室等が必要となります。
- ・パトカー等専用駐車場は、4台程度の駐車スペースを確保し、緊急出動時にパトカーが安全に出入り可能な形状及び配置としてください。
- ・会話が外部に漏れないような配慮をしてください。
- ・RC構造の建物で、現状と同等以上の機能を担保してください。

※また、優先交渉権者決定後、別途、三重県警と協議が必要になります。

【公共】 各施設間のアクセス施設

- ・バスロータリー及び三岐鉄道西桑名駅から自由通路へのエスカレーターによるアクセスを提案してください。※エスカレーターの設置は、事業者提案施設内でも構いません。
- ・桑名駅自由通路東口と提案する施設及びサンファール等への安全性、利便性、バリアフリーを考慮した歩行者動線を確保するため、ペDESTリアンデッキなどの設置を提案してください。

【事業者提案施設（ホテル）】

- ・平成30年8月に策定した「桑名駅周辺地区整備構想」における、まちづくりの整備方針【別添4P22(2)シンボル機能】の内容を十分理解していただいた上で、特に観光やビジネスに訪れた方の宿泊機能や利便性に配慮しながら、民間活力の誘導によるにぎわいを生み出すなどの機能向上に資する施設提案をしてください。

桑名駅西口の機能

必須施設（機能）	設計・施工	維持・運営
【公共】 駅前広場（バスターミナル含む）	事業者	市（※ ¹ ）
【公共】 公園	事業者	市（※ ² ）

※¹施設の一部を交通事業者が維持・運営を行う場合があります。

※²施設の維持・運営を事業者が行うことも可能です。

【公共】 駅前広場（バスターミナル含む）

- ・タクシー及び一般車等送迎用並びにバスターミナル（路線バス、Kバス）を一体とした駅前広場（6,000㎡程度）としてください。
- ・下記の台数を満たした上で、安全で円滑に市民の方が駅前広場を利用できる計画としてください。但し、土地区画整理事業中のため、台数の決定には各種団体との協議が別途必要です。

分 類		台数
路線バス（三重交通）	乗車場	2台以上
	降車場	1台以上
	待機場	5～6台
Kバス（コミュニティバス）	乗降車場	1台以上
タクシー	乗車場	1台以上
	降車場	1台以上
	待機場	8台以上
一般車	乗降車場	11台以上
	身障者乗降用	1台以上

【公共】 公園

- ・駅前公園に相応しく、市民の憩いの場になる公園を提案してください。
- なお、公園利用者や、自由通路利用者などが使用する公衆トイレを提案してください。

(2) 提案者に期待する提案事項

平成 30 年に実施した市民満足度調査では、桑名駅前整備について、非常に高い関心がありましたが、満足度は非常に低い結果でした。市民からは、商業施設（飲食店等）を整備して欲しいとの声や、駅前利用者向けの駐車場の整備、桑名の玄関口として賑わいと活力ある拠点となって欲しいとの声を頂いていますので、それに応えられる提案を期待します。

- ①提案者の自由な発想に基づき、市民生活の向上、駅周辺地域の活性化や新たな賑わいの創出に寄与するとともに、桑名駅周辺地区整備構想のコンセプトに沿った施設（機能）について、創意工夫あふれる提案を期待します。
- ②桑名駅周辺という立地を活かし、駅利用者や市民が安心して子供を産み育てられる保育サービス等の環境を充実させる施設などの提案を期待します。まちづくりの整備方針【別添 4 P23(4)生活利便機能】の内容を十分理解した上で提案を期待します。
- ③関係法令に基づいた手続きと建築要件を満たすことが条件となりますが、施設の立体的な利用の提案を期待します。
- ④人工地盤等により、本事業区域内に桑名市の顔となるシンボル空間として、イベント開催が可能な開放的かつ賑わい創出につながる広場などの提案を期待します。現在、桑名駅東口では、エキトピアを駅前で開催しておりますので、同等規模のイベントが開催できる空間を期待します。
- ⑤賑わいや市民生活を豊かにするため、観光案内、物産販売などの観光拠点となる機能や商業施設（飲食等）の提案を期待します。
- ⑥民営駐車場及び観光バス、送迎バス（学校、企業）等の待機スペース（1台～数台）の提案を期待します。
- ⑦桑名市公共施設等総合管理計画及び第 1 次アクションプランの内容を理解した上で、公共施設の統合や複合化、集約化が可能な施設については、積極的に推進していただき、桑名駅周辺地区整備構想と整合を図った提案を期待します。
- ⑧災害時にも夜間の明度を確保する照明等の設置について提案を期待します。

(3) 事業対象区域

本事業の対象区域は、下記のとおりです。また、事業対象区域に加えて桑名駅周辺のその他の市有地、民有地を含めることは妨げません。市有地は、桑名市ホームページオープンデータポータルサイトの市有財産データ (<http://www.opendata.city.kuwana.lg.jp/>) を参照してください。

【桑名駅東口対象区域の概要】

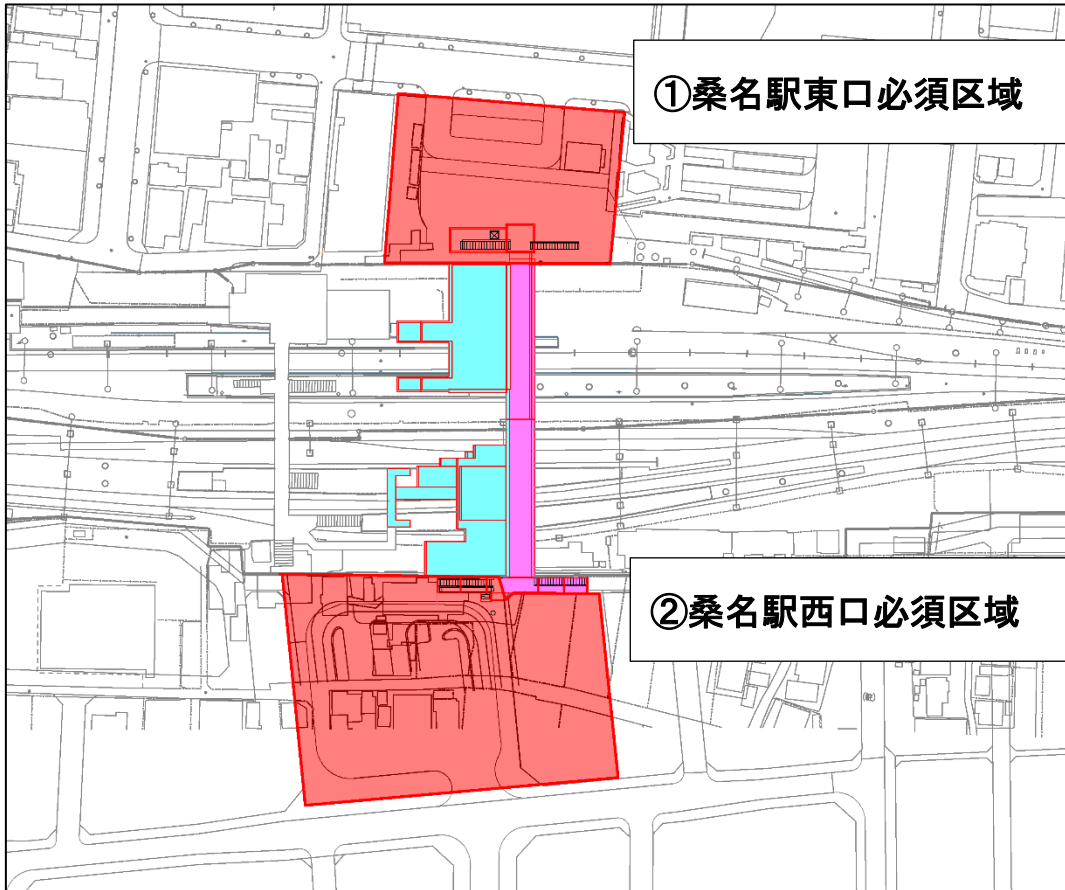
所在地（地目）	桑名市桑栄町4-1（公衆用道路）の一部	
区域面積	約 4,300 m ²	
用途地域等	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	地域地区	準防火地域、高度利用地区 特別用途地区（商業業務誘導地区）
	建ぺい率	80%
	容積率	600%
	容積率の最低限度	200%
	建築面積の最低限度	250 m ²
	壁面の位置の制限	なし
	日影規制	なし
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・事業区域内には、旧建築物及び建築物の基礎杭が存置されています。 ・市道桑名駅前線として都市計画決定をされており、事業者提案施設の建設には法手続きが必要となります。 ・立体的な土地利用を提案する場合は、関係法令の手続きが必要です。 ・市の施行で、自由通路下部の南北に通り返ける部分について、一部広場整備を行います。但し、その上空利用は可能です。 	

【桑名駅西口対象区域の概要】

所在地（地目）	桑名市大字東方字市之縄55-1他（道路、公園）	
区域面積	8,200.09 m ² （仮換地面積） 駅西広場：6,000.03 m ² 、公園：2,200.06 m ²	
用途地域等	都市計画区域	市街化区域
	用途地域	商業地域
	地域地区	準防火地域
	建ぺい率	80%
	容積率	400%
	容積率の最低限度	なし
	建築面積の最低限度	なし
	壁面の位置の制限	なし
	日影規制	なし
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業対象区域は、桑名駅西土地区画整理事業を市施行で実施しており、仮換地指定は完了している状態です。また、上記地目は現在換地後 	

	<p>に予定している桑名駅西土地区画整理事業の事業計画（以下、事業計画。）上の地目で、地目の変更には事業計画変更が必要となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案による整備着手には、市施行の区画整理事業に伴う用地確保のため、移転補償など権利者との交渉などが必要となります。 ・提案内容によって都市計画決定の変更や事業計画の変更とそれに伴う地元合意に不測の期間を要する場合があります。 ・立体的な土地利用を提案する場合は、関係法令の手続きが必要です。
--	--

(4) 事業対象区域図



4. 本事業の諸条件

(1) 諸条件

①桑名駅東口対象区域又は桑名駅西口対象区域のどちらかの区域は、必ず含めた形で提案をしてください。

②事業対象区域以外の土地（市有地、民有地）を提案に含める場合は、提案募集参加申込前に相談してください。

市有地を含める場合は、関係機関との協議が必要となります。また、市有地の中には、立案過程の土地もありますので、事業対象の土地に含めることができないことがあります。

民有地を含める場合は、土地所有者（民有地）と土地利用について承諾（様式13「承諾書」）の上、提案をしてください。

③「3. 事業の概要(2)⑦」の提案をする場合は、提案募集参加申込前に市へ相談してください。関係機関との協議が必要となります。また、公共施設の統廃合を行いう場合、市民との合意形成、桑名市議会の議決が必要となります。

④工事の設計、施工は、原則、事業者で行うことを想定しており、市の負担額を提案してください。提案後、市との協議の結果、設計、施工、維持管理、運営等、リスク分担について変更がある場合は、協議により決定します。

また、市の負担額については、桑名市議会の議決が必要となります。

⑤事業者提案施設は、原則、市有地に一般又は事業用定期借地権を設定する予定です。

⑥桑名駅の東西の駅前広場は、「駅前広場計画指針」の基準に基づく広場の面積を想定しています。

⑦桑名駅の東西の駅前広場は、提案施設にあわせて都市計画決定の変更などの法的な手続きの変更を実施し、事業用地を確保していきます。

⑧次の点を踏まえた歩行者又は自転車の動線を確保し、バリアフリーに配慮した提案をしてください。

- ・ 桑名駅自由通路昇降口から各施設への安全かつ円滑な動線
- ・ 市内観光名所、桑名市総合医療センター、中心市街地への回遊性を考慮した動線
- ・ 歩行者及び自転車が駅南北に通り抜けできる動線
- ・ 自由通路を利用して駅東西を行き来できる動線
- ・ バスロータリー及び三岐鉄道西桑名駅から自由通路への利便性を考慮したエスカレーターによる歩行動線
- ・ バスロータリー及び三岐鉄道西桑名駅から桑名駅への乗継ぎ並びに各施設への安全かつ円滑な動線
- ・ 自由通路からタクシー乗り場への安全かつ円滑な動線

⑨駅前広場内を車両が安全かつ円滑に通行できる動線を確保してください。また駅前広場や市道桑名駅前線への進入について、安全かつ円滑に通行できる動線を確保してください。

⑩桑名駅西口対象区域内の公園整備区域として2,200㎡を確保してください。この公園用地を利用する提案の場合は、維持管理に配慮し都市公園法を遵守したものとしてください。公園区域の形状の変更は、事業計画変更等を伴うため不測の期間を要する場合があります。

⑪桑名駅東口及び西口対象区域は無電柱化として提案してください。

- ⑫桑名駅西口対象区域の用地確保にあたって、移転対象である民間駐車場（約 120 台）の仮駐車場として用地確保が不可欠であり、代替地の確保について提案してください。
- ⑬初めて訪れる人にとっても目的とする場所が容易に認識できるよう、視認性や誘導性に配慮したサイン等（案内表示等）の設置について、既存と同程度以上の提案をしてください。
- ⑭自由通路及び各駅舎の景観に配慮した提案をしてください。
- ⑮桑名駅周辺は、洪水及び津波の浸水地域に位置しており、防災対策が必要な地区となります。特に帰宅困難者対策について提案をしてください。

(2) 注意事項

- ①桑名駅西口対象区域は、桑名駅西土地区画整理事業を施行中のため、提案内容によっては都市計画決定の変更や土地区画整理事業の事業計画変更が伴い各種変更の手続きに加え、区画整理に関する権利者との合意形成などに不測の期間を要する場合があります。
- ②駅前広場から市道への出入りについては三重県公安委員会との協議が必要となります。
- ③桑名駅西口対象区域の整備には、本整備までの暫定供用が必要で、整備順序などの整理も含めた提案としてください。
- ④桑名駅西土地区画整理事業に関する仮換地権利者等個人情報是一般に公開できません。
- ⑤桑名駅西口対象区域は、自由通路供用開始から提案の駅前広場整備までの暫定交通処理に係る用地確保と、提案事業の工事実施との調整が整ってからの着手となります。
- ⑥桑名駅東口対象区域は、都市計画道路桑名駅前線として都市計画決定をされており、事業者提案施設の建設には都市計画決定の変更や各種変更手続きが必要となります。

(3) 提案禁止施設

次に掲げる施設の提案は禁止とします。

- ①政治的又は宗教的施設
- ②青少年健全育成を妨げると考えられる興業、物販、サービスを提供する施設
- 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、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施設
- ④公営競技（競馬、競輪、競艇及びオートレース）に関する施設
- ⑤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施設
- ⑥公序良俗に反する施設
- ⑦その他市長が相応しくないと認める施設

5. 土地の賃貸借条件等

(1) 借地権の種類

市は、市有地に対し、事業者からの提案により、借地借家法第 22 条に定める一般定期借地権又は第 23 条に定める事業用定期借地権の設定に係る契約を事業者と締結し、それぞれの規定に基づく借地権を設定する予定です。

なお、立体的な土地利用を提案する場合は、関係法令の手続きが必要ですので、別途協議が必要となります。

(2) 借地期間

一般定期借地権は 50 年以上、事業用定期借地権は 10 年以上 50 年未満の中で事業者が提案した期間とし、工事期間から運営期間、契約期間満了による土地明け渡しに向けた建物等除却工事完了までを合算した期間とします。

(3) 借地料

事業者が市に対して支払う「借地料（1 m²当たりの月額）」は、東側 502 円/m²、西側 188 円/m²以上とします。借地料単価及び借地期間の総額を提案してください。

(4) 借地料の納付時期

事業者は、事業年度分（12 か月分）の借地料を一括して、毎年 6 月末までに市が指定する方法により納付するものとします。ただし、事業開始年度は、契約締結日を含む月から当該年度末までの借地料を上記と同様の方法により納付するものとします。

(5) 借地料の改定

定期借地権設定契約締結後、借地料は、3 年ごとの固定資産税評価額改定の時に見直しを行うものとし、改定後の借地料は本件土地の評価額を基準に本市が定める方法により算出するものとします。

また、土地価格の急激な変動等により、借地料が近隣の土地の地代又は賃料と比較して著しく不相当となった場合は、市と事業者における協議の上、市が将来に向かって借地料を改定できるものとします。

(6) 保証金

①事業者の債務不履行を担保するため、事業者は保証金として借地料（月額）の 12 か月相当額を市に預託するものとします。

なお、預託期間中、市は保証金に利息を付しません。

②定期借地権設定契約期間の満了に際し、市は事業者からの土地の返還を確認した後、保証金から事業者の市に対する未払い債務等を差し引いた金額を、利息を付さずに事業者に返還するものとします。

但し、保証金から事業者の市に対する未払い債務等を差し引いた結果、不足がある場合は追加徴収するものとします。

(7) 借地権の譲渡・転貸等の制限

事業者は、市の書面による事前承諾を得ることなく、借地権の譲渡又は転貸等を行うことはできないものとします。

(8) 借地期間の満了に伴う施設の除去・土地の返還

①事業者は、自らの責任と費用負担により、借地期間の満了時まで原則、施設を完全に除去し、更地の状態で市に返還するものとします。施設の除去する3年前までには、市と除去方法、時期等について協議を開始するものとします。

なお、返還時に更地にされない場合は、契約時に預託された保証金を更地化等に要する費用に充当するものとし、それでもなお不足がある場合は追加徴収するものとします。

②事業者は、自らの責任と費用負担により、施設の除去後は、建物の抹消登記等の必要な法的手続きを遅滞なく行うものとします。

(9) その他留意事項

①一般定期借地権設定契約及び事業用定期借地権設定契約の期間が30年以上の場合であっても、借地借家法第13条に定める建物買取請求権は付加しません。

②一般定期借地権設定契約及び事業用定期借地権設定契約の期間が30年以上の場合であっても、借地借家法第9条及び第16条の規定にかかわらず、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。

③上記以外の条件は、別添3「●●定期借地権設定契約書（案）」のとおりとします。

なお、借地権設定に係る契約は公正証書によるものとし、公正証書の作成費用等の契約締結に係る費用は事業者の負担とします。

④なお、立体的な土地利用を提案する場合は、土地の賃貸借条件等の(2)～(8)までの内容について別途協議が必要となります。関係法令の手続きに時間を要する場合があります。

6. 提案事項

次の事項について提案してください。

①事業コンセプト

桑名駅周辺地区のまちづくりの方針（別添4「桑名駅周辺地区整備構想」を参照）を踏まえ、「地理的優位性を活かした元気なまち」の創造に向けた事業者の考える事業コンセプトを提案してください。

②施設配置・概要

提案機能（必須）を全て満たした上で、交通結節点としての機能強化と都市機能の再構築を図り、桑名駅周辺の賑わい創出につながる施設配置及び機能等を提案してください。

③デザイン

桑名駅周辺地区のまちづくりのデザインコードや空間デザインの在り方（別添4「桑名駅周辺地区整備構想」を参照）を取り入れた質の高い景観デザインを提案してください。

※空間デザイン…多くの利用者が滞留する駅前空間では、従来の閉鎖的な空間ではなく、屋内と屋外が一体的な空間として捉えることができるようなデザインのことです。

④事業運営計画等

本事業は、事業の運営が長期に渡ることから、あらゆるリスクを想定し、将来を見据えた柔軟な発想と行動力が必要となります。

そこで、長期間、安定した事業運営ができるよう、具体的かつ実現性の高い事業運営計画、収支計画、施工計画、リスク対策及び各施設の維持管理計画（必要に応じ雪氷対策等を考慮）等を提案してください。

⑤安全対策、事業体制等

施設整備期間（施工期間）中の安全管理、円滑な工事の進行体制、工事エリア、既存施設の代替施設の計画を提案してください。また、事業を進める上で、市や関係機関との調整・協議の体制・方法を提案してください。また、市は、駅東側ロータリーの暫定利用として、タクシー・一般車の待機場の整備位置を検討しています。

⑥事業費

適用可能な公的補助、融資等を受け、無理のない資金収支計画により整備事業を実施し、公的補助の自己負担分や融資の償還等については、事業者が負担することとします。また、資金収支計画は、補助制度の改正や建築単価の高騰等に対応できるよう、柔軟性を持たせるとともに、融資等の資金調達方法を含めて詳細に記載し、新施設の安定した運営が可能であることを明らかにしてください。

公共施設の整備及び維持管理に要する費用は、可能な限り市の負担を軽減できる方策を提案し、市の費用負担が必要な場合は、詳細内容と費用を提示してください。

⑦借地料等

市有地内に提案した民間施設は、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める一般定期借地権又は第23条に定める事業用定期借地権を設定し、事業者の有償で貸付けを行うことを想定しています。提案した民間施設に係る借地料、借地方法及び借地期間を提案してください。借地期間の借地料総額も提出してください。

⑧その他

事業者独自の付帯提案を自由に提案してください。

7. その他留意事項

(1) 関係機関等との協議・調整

事業者は、本事業の各段階において、市の要請により、市の委託するコンサルタント会社の他、交通事業者（鉄道、バス、タクシー）、土地所有者、三重県警その他関係事業者等との協議・調整に参加するものとします。また、提案に関して法手続きが必要な場合、資料提供及び市の要請があった場合、関係機関との協議・調整に参加するものとする。

(2) デザイン

桑名駅周辺地区整備構想のまちづくりデザインコードと整合を図るため、事業実施協定締結前及び工事期間を通じて、市が指名する学識経験者と協議・調整が必要となります。

(3) 予算、協定締結

本事業の実施に必要な市の予算、事業実施協定などは、桑名市議会の議決が必要となります。

(4) 提案施設の設計・建設

- ① 事業者は、「事業計画書」に基づき、施設の設計及び建設を行うものとします。その際、市内業者の資材、技術等の優先的な採用に努めてください。
- ② 事業者は、施設の設計から建設までの過程において、関係法令を遵守の上、近隣住民等への事前説明、安全対策、必要となる各種調査、敷地測量（一部不明確な境界含む）、土質調査等を行うものとします。ただし、桑名駅西土地地区画整理事業区域内の境界杭の設置は市で行います。
- ③ 事業者は、電気・通信・ガス・上下水道等に関する必要な手続き、敷地出入口等に関する警察との協議、工事に関連する必要な手続き等を、工事着手前に遅滞なく行うものとします。

- ④ 事業者は、提案施設による周辺地域への電波障害が見込まれる場合、電波障害調査を行うこととし、電波障害の対象となる周辺住民等に対し、解消に向けた対策を講じるものとし、ます。
- ⑤ 事業者は、工事に当たって、騒音、振動、粉塵等の飛散、臭気、濁水、工事車両の交通等が周辺地域に悪影響を及ぼさないように十分に配慮するものとし、ます。
- ⑥ 施設整備に伴い、既設の施設等、電気・通信・ガス・上下水道等の架線及び埋設管等が支障となる場合は、事業者が施設管理者、架線及び埋設管等の所有者と協議を行い、移設や撤去等が必要となる場合は、事業者の費用負担により行うものとし、ます。
- ⑦ 地中埋設物については、事業者が調査し、地中埋設物が発見された場合は市等と協議の上、事業者の負担により撤去するものとし、ます。
- なお、撤去に必要な費用は、原則として事業者が負担するものとし、第三者へ損害等が発生した場合でも市は一切の責任を負わないものとし、ます。

(5) 提案施設の運営・維持管理

- ① 事業者は、「事業計画書」及び「事業実施協定」に基づく施設を所有し、適切に運営及び維持管理を行うものとし、ます。その際、下請けを行う場合は市内業者の優先的な採用に努めてください。
- なお、運営及び維持管理の第三者への業務委託、提案施設の全部又は一部の第三者へ賃貸については、事業者自らの責任において行うことができるものとし、ます。
- ② 運営及び維持管理に必要な手続き等は、事業者が行うものとし、ます。
- ③ 事業者は、施設利用者の安全性や快適性の確保に努めるとともに、運営及び維持管理に伴い必要となる近隣住民等への対応のほか、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を図るものとし、ます。

(6) 財務状況の報告

事業者は、毎事業年度の財務状況報告書（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）を翌事業年度の市が指定する期日までに市に提出し、財務状況を報告するものとし、ます。

なお、詳細は、基本協定締結後における事業者と市との協議により決定し、事業計画書に定めるものとし、ます。

(7) 事業実施状況の報告

事業者は、基本協定、事業計画書、事業実施協定及び定期借地権設定契約書に定めた事項を事業者が確実に遂行していることを市が確認するため、毎事業年度の事業実施状況を上記の財務状況の報告と合わせて報告するものとし、ます。

なお、詳細は、基本協定締結後における事業者と市との協議により決定し、事業計画書に定めるものとし、ます。

(8) 法令等の遵守等

本事業の実施に当たり、事業者は、関係法令（法律、政令、条例、規則等）を遵守するものとし、ます。

また、提案書類は、市が示した必須要件を満たしているかを確認するためのものであり、法令等に基づく承認を行うものではありません。

(9) 参考（法令等、計画）

提案内容は、市条例及びその他関係規則並びに下記の各種関係法令等を遵守して提案してください。

また、上下水道の供給処理施設の状況や、新施設の建築に関する規制等、提案に必要な事項及び現地の状況については、事業者の負担において関係各機関に確認してください。

- ・地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・道路法（昭和27年法律第180号）

- ・都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ・建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ・景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）
- ・都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）
- ・借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）
- ・旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）
- ・桑名市モーテル類似旅館建築規制条例（平成 16 年条例第 155 号）
- ・桑名市モーテル類似旅館建築規制条例施行規則（平成 16 年規則第 151 号）
- ・消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ・電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号）
- ・有線電気通信法（昭和 28 年法律第 96 号）
- ・水道法（昭和 32 年法律第 177 号）
- ・下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）
- ・住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成 11 年法律第 81 号）
- ・特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）
- ・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）
- ・個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律（昭和 54 年法律第 49 号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ・宅地造成等規制法（昭和 36 年法律第 191 号）
- ・三重県ユニバーサルデザインのまちづくり推進条例（平成 11 年三重県条例第 2 号）
- ・桑名市商業業務誘導地区建築条例（平成 29 年桑名市条例第 78 号）
- ・桑名市中高層建築物等の建築及び築造に係る紛争の予防に関する条例（平成 17 年桑名市条例第 15 号）
- ・桑名市景観条例（平成 22 年桑名市条例第 11 号）
- ・桑名市景観規則（平成 22 年桑名市規則第 4 号）
- ・桑名市自転車等放置防止条例（平成 16 年桑名市条例第 116 号）
- ・桑名市自転車等放置防止条例施行規則（平成 16 年桑名市規則第 116 号）
- ・桑名市路上喫煙の防止に関する条例（平成 30 年桑名市条例第 48 号）
- ・桑名市路上喫煙の防止に関する条例施行規則（平成 30 年桑名市規則第 50 号）
- ・社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）
- ・三重県児童福祉施設の設備及び運営に関する基準を定める条例施行規則（平成 25 年三重県規則第 24 号）
- ・桑名市特定教育・保育施設及び特定地域型保育事業の運営に関する基準を定める条例（平成 26 年桑名市条例第 76 号）
- ・その他本業務に係る法令、条例等

事業に関連する計画等

- ① 桑名市総合計画（計画期間：平成27～36年度）
- ② 桑名市都市計画マスタープラン（平成20年5月策定）
- ③ 桑名市立地適正化計画（平成29年3月策定）
- ④ 桑名市都市総合交通戦略（平成31年3月改訂）
- ⑤ 桑名市まち・ひと・しごと創生総合戦略（平成27年11月策定）
- ⑥ 桑名市緑の基本計画（平成20年5月策定）
- ⑦ 桑名市景観計画（平成23年4月策定）
- ⑧ 桑名市交通バリアフリー基本構想（平成19年6月策定）
- ⑨ 桑名ブランドコンセプトブック
- ⑩ 桑名市公共施設等総合管理計画【平成26年度版】
- ⑪ 桑名市公共施設等総合管理計画第1次アクションプラン
- ⑫ 桑名市ホームページオープンデータポータルサイト
市有財産データ (<http://www.opendata.city.kuwana.lg.jp/>)

8. 応募資格

(1) 応募形態

応募形態は、次のいずれかとします。

なお、複数の事業者で構成されたグループで応募する場合は、グループ内で定めた代表事業者が応募に係る全ての手続きを行ってください。

- ①単独の事業者による応募
- ②複数の事業者で構成するグループ（以下「グループ」という。）での応募

(2) 応募資格

応募できる事業者は、次の①から⑥の全て要件を満たす法人とします。

- ①本事業の目的を十分に理解し、市と協力して事業に取り組む意欲を有するか。
- ②事業者として本事業を全うできる資力を有するか。
- ③本事業の実施に当たり必要な資格等を有するか。
- ④応募非適格者に該当していないか。
- ⑤重複して応募申込みしていないか。
- ⑥本事業の同程度（4,000㎡程度以上）の不動産開発の実績があること。

(3) 応募非適格者

次のいずれかに該当する者は、応募することができません。

なお、グループでの応募の場合は、グループを構成する事業者（以下「構成事業者」という。）全てが対象となります。

- ①民間資金等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年法律第117号）第9条に該当する者
- ②地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者
- ③会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者
- ④民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
- ⑤破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条による破産の申立て（同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条による破産の申立てを含む。）がなされている者
- ⑥国税又は地方税を滞納している者
- ⑦桑名市請負工事入札参加者指名停止基準（平成18年8月30日告示第159号）に基づく指名停止措置を受けている者
- ⑧桑名市の締結する契約等からの暴力団等排除措置要綱（平成21年11月16日告示第206号）の別表第1に該当する者
- ⑨本事業において事業者の選定・審査を行うために委嘱された選定委員と資本面又は人事面において関連のある者（※）

※ 資本面又は人事面において関連のある者

「資本面において関連のある者」とは、当該企業における発行株式総数の100分の50を超える株式を保有又は出資総額の100分の50を超える出資をしている者を指し、「人

事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者を指します。

⑩子会社又は親会社が上記①から⑨のいずれかに該当する者

(4) 重複応募の制限

- ①単独で応募をしているにもかかわらず、他のグループの代表事業者又は構成事業者になることはできません。
- ②グループの代表事業者として応募しているにもかかわらず、他のグループの構成事業者となることはできません。
- ③複数のグループの代表事業者又は構成事業者を兼ねることはできません。

(5) 応募資格の基準日

応募資格の基準日は、事業提案募集に係る応募申込書類の提出があった日とします。

(6) その他留意事項

応募資格の基準日に応募資格を満たしていた事業者が、優先交渉権者の決定までに応募資格が無い又は無くなったことが判明した場合、当該事業者は応募資格を満たさないものとして失格となります。

9. 応募手続き

(1) 応募・選定スケジュール

日 程	項 目
令和元年7月30日(火)	募集要項の公表
7月31日(水)～8月6日(火)	説明会参加申込書類の受付期間
8月 8日(木) 午前10時	募集要項説明会
8月9日(金)～8月22日(木)	質問書の受付期間
9月12日(木)	1回目質問書の回答
9月27日(金)	2回目質問書の回答
10月 8日(火)～11日(金)	提案募集参加申込書類の受付期間
10月10日(木)・11日(金)	提案募集案の対話
10月下旬	資格審査
10月下旬	資格審査結果の通知
令和2年1月27日(月)～31日(金)	提案書類の受付期間
2月下旬	提案審査(書類審査、ヒアリング審査) ※優先交渉権者の決定
3月上旬	提案審査結果の通知
3月中旬～5月中旬	優先交渉権者と対話
5月中旬	リスク分担等審査
5月中旬	基本協定の締結
5月～令和3年6月	事業計画作成
令和2年度中	都市計画変更
令和3年6月以降	事業実施協定締結(※議決案件) 定期借地権設定契約の締結

※ 上記スケジュールは、事情により変更する場合があります。

(2) 募集の性格

本提案募集は、与えられた条件下において、事業者の考え方や具体的な整備、運営等に関する事について、提案を通じて評価し、本業務を実施するのに最も適した事業者を選定するものです。したがって、本業務に係る整備及び運営については、必ずしも提案どおり実施するのではなく、審査によって選定された事業者の提案を基に、市と協議しながら整備及び運営を進めていくものとなります。

また、提出された提案は、市が提示した条件等を満たしているかを確認するためのものであり、その提案の細部まで法令等に基づく承認を行うものではありません。

(3) 募集事務局

桑名市産業振興部駅周辺整備課

住所 〒511-0867 桑名市中央町二丁目 37 番地

TEL 0594-24-1196

E-mail shigaichim@city.kuwana.lg.jp

(4) 募集要項説明会の開催

①開催日時・場所

令和元年 8 月 8 日（木） 午前 10 時

桑名市役所 5 階 大会議室

②説明会への参加申込方法

様式 1 「募集要項説明会参加申込書」に必要事項を記載の上、受付期間内に持参又は郵送により募集事務局に提出してください。

なお、1 事業者につき 3 名まで参加可能とします。

③その他留意事項

説明会への参加は任意です。

※応募参加に当たっての必須要件ではありません。

※質問などは、様式 2 「質問書」に記載の上、募集事務局に提出してください。

後日、回答いたします。

(5) 質問書の受付・回答

①質問書の提出方法

様式 2 「質問書」に必要事項を記載の上、受付期間内に電子メールにより募集事務局に提出してください。

なお、件名は「【質問書】桑名駅周辺複合施設等整備事業」としてください。

②質問の回答

質問の回答は、市ホームページで公表します。

ただし、回答に当たり、次の事項は公表しません。

- ・ 質問をした事業者名
- ・ 個人情報を含んだ事項
- ・ 特殊な技術、ノウハウ等、質問者の権利・競争上の地位を損ねる恐れがあると市が判断した事項

(6) 提案募集参加申込書類の提出

応募参加する事業者は、別紙2「提案募集参加申込書類一覧」に記載の参加申込書類に必要な事項を記載の上、必要書類を添付し、受付期間内に持参又は郵送により募集事務局に提出してください。

(7) 提案募集参加申込後の対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて提案募集に反映することを目的として事業者と個別対話を実施しますので必ず参加をしてください。プラン案等を提出していただき、事業コンセプト及び方向性を確認します。後日、追加で連絡する場合があります。

日 時：令和元年10月10日(木)・11日(金) 午前9時～午後5時

※各事業者1時間程度を予定しています。

場 所：市役所4階第2会議室

参加者：提案事業者3名程度

申 込：提案募集参加申込書提出後、電子メールにて申し込みをしてください。提案募集参加申込書提出時に窓口でも受け付けを行います。

※開催日時が確定した後に参加申込事業者に個別に連絡します。

提出書類：プラン案(複数可)、配置図、事業実施計画概要版等

注意事項：対話内容で募集要項に関係する部分について公表する場合があります。

(8) 提案書類の提出

後述する資格審査に合格した事業者は、別紙3「提案募集提出書類一覧」に記載の提出書類に必要な事項を記載の上、受付期間内に募集事務局に持参してください。東西区域ともに提出される業者は、別紙3の書類は、東西別々に提出してください。

(9) グループ応募構成事業者の変更

やむを得ない事情により、グループ内の構成事業者を変更(追加、削除含む)する場合は、「グループ応募構成事業者一覧(様式4)」を再作成の上、提案募集参加申込書の提出期限までに募集事務局に持参してください。

(10) 辞退

提案募集参加申込書類を提出した事業者が、やむを得ない事情により応募を辞退する場合は、速やかに「応募辞退届(様式12)」を持参又は郵送により募集事務局に提出してください。

(11) 応募資格の喪失(失格)

次のいずれかに該当する事業者は、応募資格を喪失するものとします。

- ①提出書類に虚偽の記載をした者
- ②各書類の提出期限までに必要な書類を提出しなかった者
- ③本募集要項に違反したと認められる者
- ④選定委員へ不正な行為を行ったと認められる者
- ⑤その他不正な行為を行ったと認められる者

(12) その他留意事項

- ①事業者は、提案募集参加申込書類の提出をもって、本募集要項等の記載内容を全て承諾したものとします。
- ②一事業者（グループで応募の場合は1グループ）につき、一提案としてください。
- ③提案募集参加申込書類、提案書類等の提出期限後は書類の差替え等はありません。
- ④事業者から提出された提案募集参加申込書類、提案書類等は返却しません。
- ⑤事業者から提出された提案書類等の著作権は、事業者に帰属します。
ただし、市は、優先交渉権者等の公表時及びその他市が必要と判断した場合には、提案書類の全てを無償で使用できるものとします。
- ⑥提案書類等の作成、提出及びその他これらに関連する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、事業者が第三者に損害を生じさせたとしても、市は一切これを補償しません。
- ⑦市から提供を受けた募集要項及びその他の資料は、本件応募及び事業の実施以外の用途に利用することを認めません。
- ⑧市は、特に必要があると認めた場合は、本募集を延期、中止又は取り消すことができるものとします。
- ⑨質問等により、本募集要項を変更する場合があります。
なお、変更する場合は速やかに市ホームページで公表します。
- ⑩応募手続きに伴う費用は、全て事業者の負担とします。

10. 審査

(1) 審査概要

①審査は、提案募集参加申込書類により審査する「資格審査」と、事業者からの提案書類により審査する「提案審査」を別に行います。

また、提案審査は、「資格審査」に合格した事業者に対して行う「書類審査」及び「ヒアリング審査」で実施します。

②審査は、東西別々に実施します。

③審査終了後、各選定委員の評価を集計の上、各事業者の合計得点を算出し、合計点の高い事業者から順に最優秀提案者（第一評価事業者）及び優秀提案者（第二評価事業者）を選定します。

但し、審査結果が満点に対して60%以上の評価点を得ることが必要です。

④各審査の結果については、参加した事業者全てに通知しますが、審査結果及び審査過程についての質問は一切受け付けません。

⑤1つでも評価区分F（P23 参照）がある場合は、適正な提案内容か確認を行います。不適切と判断した場合は、失格となる場合があります。

(2) 審査体制

①資格審査

募集事務局で行います。

②提案審査

書類審査、ヒアリング審査、リスク分担等審査とも、「桑名市桑名駅周辺複合施設等整備事業者選定委員会条例」にのっとり、外部の選定委員で構成する選定委員会で行います。

(3) 資格審査

資格審査は、提案募集参加申込書類により、参加事業者が応募資格要件（以下の6点）を満たしているかどうかの審査を行います。

なお、審査の過程で、必要に応じ公認会計士等へ資力及び信用力等について照会をかける場合があります。

審査の結果、応募資格を満たさないと判断された場合は「失格」となり、この後の提案審査に参加することはできません。

①本事業の目的を十分に理解し、市と協力して事業に取り組む意欲を有するか。

②事業者として本事業を全うできる資力を有するか。（下表参照）

③本事業の実施に当たり必要な資格等を有するか。

④応募非適格者に該当していないか。

⑤重複して応募申込みしていないか。

⑥本事業の同程度（4,000 m²程度以上）の不動産開発の実績があるか。

	審査項目	審査の視点
1	キャッシュフロー	過去3期連続でマイナスになっていないか
2	経常利益	過去3期連続で赤字を計上していないか
3	自己資本額	過去3期連続で債務超過状態となっていないか

(4) 提案審査

提案審査は、以下のとおり書類審査とヒアリング審査、リスク分担等審査で実施します。
なお、ヒアリング審査の項目及び配点は、別紙4「提案審査配点表」のとおりです。

①書類審査

書類審査は、資格審査に合格した事業者から提出された提案書類により審査し、本募集要項で示す要件を満たさない場合は失格となります。

また、提出書類が不足する等の不備がある場合は、選定委員会で書類不備等の確認を行い、失格となる場合があります。さらに、提出された財務諸表から財務状況の分析をします。公認会計士等へ照会した上、審査委員会の判断指標にし、著しく分析結果が悪い場合は、失格となる場合があります。（グループ提案の場合は、代表事業者について審査します。）

②ヒアリング審査

ヒアリング審査は、書類審査に合格した事業者を対象に、既に提出されている提案書類の内容に対して選定委員からのヒアリングを中心に行います。

応募多数の場合は、5社程度に絞る場合があります。

また、選定委員からのヒアリング前に、提案書類の補足説明のため、プレゼンテーション（20分程度）を行うことができるものとしますが、提案書類にない要素を加えることは認めません。

③リスク分担等審査

リスク分担等審査は、優先交渉権者決定後に、提出されたリスク分担、費用負担について市と協議をした後、選定委員会にリスク及び費用負担について妥当性について審査をします。

■ 合計得点算出方法

A選定委員の評価 = (各審査項目の配点 × 評価係数) の合計

B選定委員の評価 = (各審査項目の配点 × 評価係数) の合計

C選定委員の評価 = (各審査項目の配点 × 評価係数) の合計

D選定委員の評価 = (各審査項目の配点 × 評価係数) の合計

E選定委員の評価 = (各審査項目の配点 × 評価係数) の合計

合計得点 (小数点以下切上げ) = (選定委員A～Eの得点の合計) ÷ 5

■ 評価係数 (基本)

評価区分	評 価	係 数
A	大変良い	× 1.0
B	良い	× 0.8
C	普通	× 0.6
D	あまり良くない	× 0.4
E	良くない	× 0.2
F	評価に値しない (提案なし)	× 0.0

※ 市の負担額の審査

評価区分	評 価	係 数
A	市の負担額 = 0円	× 1.0
B	市の負担額（最低額）= a	× 0.8
C	市の負担額/a = 100%~200%以下	× 0.6
D	市の負担額/a = 200%~300%以下	× 0.4
E	市の負担額/a = 300%~	× 0.2
F	市の負担額について提案なし	× 0.0

※ 借地料の審査

評価区分	評 価	係 数
A	提案借地料単価（最高額）= a	× 1.0
B	提案借地料単価/a = 100%未満 95%以上	× 0.8
C	提案借地料単価/a = 95%未満 90%以上	× 0.6
D	提案借地料単価/a = 90%未満 85%以上	× 0.4
E	提案借地料単価/a = 85%未満	× 0.2
F	基準借地料単価未満（提案なし）	× 0.0

11. 事業者の選定

①優先交渉権者の決定、公表

選定委員会の審査結果に基づき、最優秀提案者（第一評価事業者）を「優先交渉権者」、優秀提案者（第二評価事業者）を「次点交渉権者」と決定します。

東側、西側で優先交渉権者を決定しますが、東西を一体的に提案した事業者が東西共に最高点の場合は、その提案者1者が東西の優先交渉権者となります。

なお、市ホームページ等での公表は、「優先交渉権者」のみとします。優先交渉権者決定後、提案内容を公表する場合があります。

②リスク分担等審査

優先交渉権者の決定後、市は、優先交渉権者と協議の上、リスク分担、費用負担等を決定しますが、負担額の妥当性についての審査をします。審査の結果、基本協定の締結に相応しくないとの判断が出た場合、再度協議をすることになります。

但し、優先交渉権者が辞退した場合、又はその他の理由で基本協定に係る協議が成立しない場合は、次点交渉権者と基本協定の締結に向けた協議を行うことができるものとします。

③基本協定の締結

(1) リスク分担等審査後、事業実施に関する基本的な事項を定めた基本協定を締結します。

但し、優先交渉権者が辞退した場合、又はその他の理由で基本協定に係る協議が成立しない場合は、次点交渉権者と基本協定の締結に向けた協議を行うことができるものとします。

(2) 優先交渉権者の決定日の翌日以降、基本協定の締結までの間、本募集要項に定める事項に反する事態が生じた場合、市は基本協定を締結しないことができるものとします。

④事業実施協定の締結

(1) 基本協定締結後、市は、優先交渉権者と協議の上、事業者は、施設の設計、建設、運営・維持管理、費用負担等の詳細について定めた事業計画書を作成します。

市は、必要な法手続きを完了し、予算等、議会の議決を得た上で、事業者と事業実施協定を締結するものとします。

但し、事業実施業者が辞退した場合、又はその他の理由で事業実施協定の締結に係る協議が成立しない場合は、次点交渉権者と基本協定及び事業実施協定の締結に向けた協議を行うことができるものとします。また、それまでの設計等その他にかかる費用は、事業実施業者が負担するものとします。

(2) 事業実施業者の決定日の翌日以降、事業実施協定の締結までの間、本募集要項に定める事項に反する事態が生じた場合、市は事業実施協定を締結しないことができるものとします。

(3) 事業実施協定の締結後、事業者側の都合により当該協定を破棄する場合、市は事業者に対して違約金及び損害賠償金を請求することができるものとします。