

陸前高田市中心市街地
借地事業者募集要項
【個店等用地】
随時募集

平成 29 年 7 月
陸前高田市

目次

- 1 募集の趣旨・概要
- 2 対象街区
 - (1) 所在地
 - (2) 募集する街区
 - (3) 計画の条件
 - (4) 土地貸付料
 - (5) 契約等の締結及び土地の引き渡し
 - (6) 保証金
 - (7) 清算金
 - (8) 地域地区等
 - (9) 申請手続き等
 - (10) 道路・公園等の整備状況
- 3 募集概要について
 - (1) 募集スケジュール
 - ①募集スケジュール
 - ②質問書の提出及び回答
 - (2) 提案書類の提出
 - ①提案書類
 - ②提案書の受付
 - (3) 予定借地人の選定及び決定
 - ①応募者への個別ヒアリング
 - ②選定方法
 - ③選定委員会
 - ④評価項目及び指標
 - ⑤選定結果の通知
 - ⑥予定借地人の決定
- 4 応募条件
 - (1) 応募条件
 - (2) 応募資格
 - (3) 応募資格の喪失
- 5 借地条件
 - (1) 契約
 - (2) 契約期間等
 - (3) 各種条件

別紙 陸前高田都市計画高田地区地区計画（平成28年9月16日都市計画決定）
魅力的なまちなかづくりの基本的考え方
ユニバーサルデザインチェックリスト
陸前高田市中心市街地まちなかデザインガイドライン

1 募集の趣旨・概要

陸前高田市中心市街地では、中心部の核となる大型商業施設が平成 29 年 4 月に開業し、周辺は個店の着工が始まっており、復興に向けた事業が進行中です。

また、その他の中心市街地の整備計画については、有識者や陸前高田商工会等との意見交換を踏まえ、(仮称)市民文化会館や(仮称)一本松記念館、新陸前高田駅などの公共・公益施設を計画的に配置する予定です。また、商業系用地については、中心部の大型商業施設周辺の街路沿いに小型店舗等の集積を図り、コンパクトな中心市街地を形成することを目指しています。

その土地利用の実現のため、平成 27 年 12 月に第 1 次、平成 28 年 10 月には第 2 次の市有地の借地募集を行い、多くの事業者の方々にご応募を頂き、予定借地人として位置付けられました。今般は、これまでの募集を経て事業者が未決定である一部の残区画の募集を行うこととなりました。

本募集は、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(事業用建物の所有を目的)で予定借地人の募集を行うものです。

2 対象街区

(1) 所在地

対象地は、高田地区中心市街地(約 23.0ha)内の一部とします。

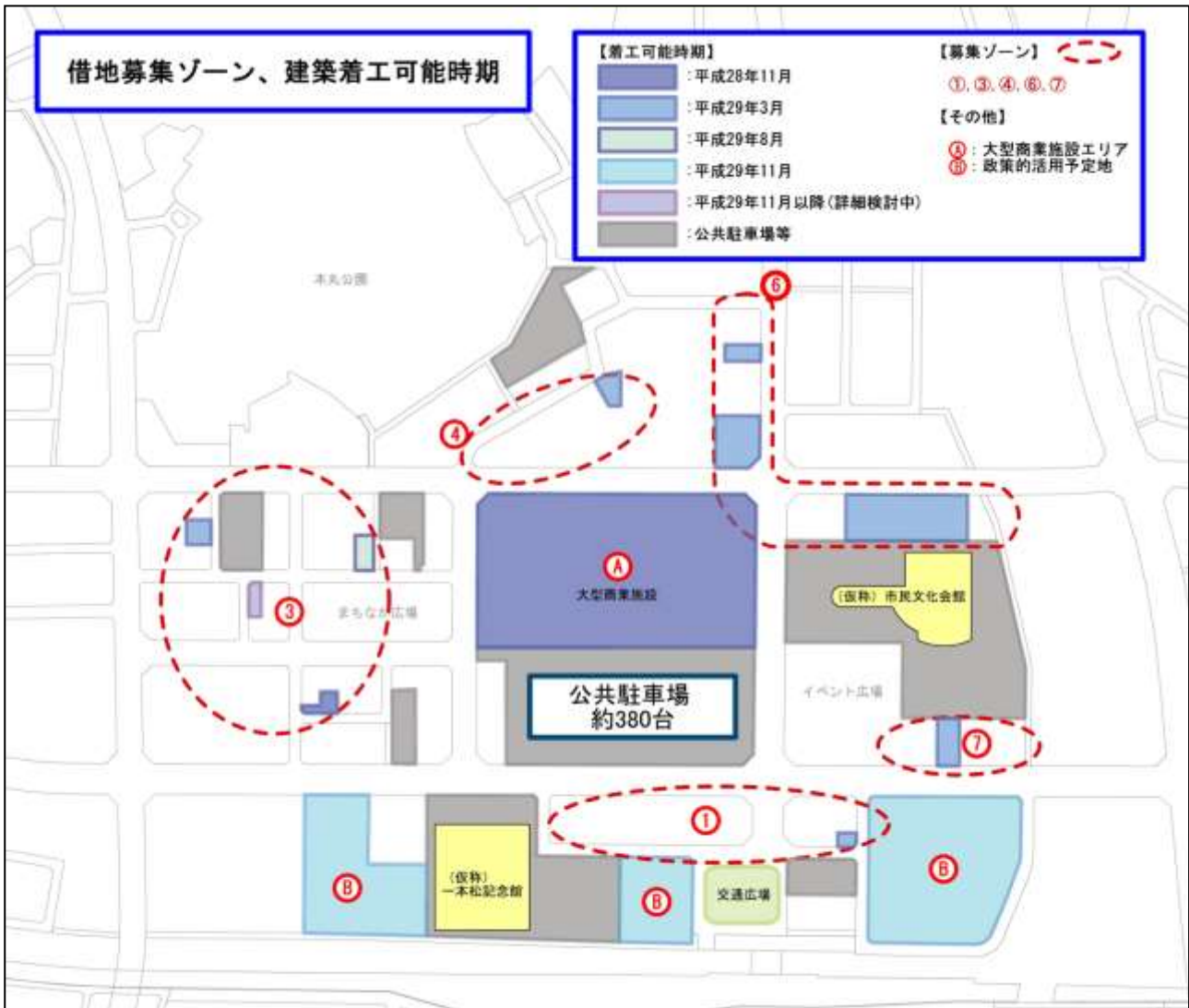
図-1 本募集の対象街区



(2) 募集する街区

本募集では、対象街区を7つのゾーンに分け、予定借地人を選定します。下図（図-2 借地募集ゾーンと建築着工可能時期）にある色分けされた土地が募集ゾーンで、土地区画整理事業のスケジュールによりゾーンごとに着工できる時期が異なります。

図-2 借地募集ゾーンと建築着工可能時期



※募集ゾーン、建築着工可能時期については、今後変更することがあります。

(3) 計画の条件

中心市街地の魅力あるまちなかづくりに寄与するために、計画に当たっては以下のルールの内、各ゾーンに適用されるものを遵守して頂く事を条件とします。

ルール

- 1 前面駐車場不可
- 2 壁面線指定有り（道路境界線より概ね1～2m程度を想定。出店予定者等と協議の上、ゾーンごとに設定予定）
- 3 前面道路側の敷地間口に対する店舗間口の比率指定あり（70%以上程度を想定）
- 4 建ぺい率下限あり（40%以上程度を想定）
- 5 住居併用店舗は生活動線と店舗を分け、別事業者へ賃貸可能な間取りとする
- 6 階数は2階建て以下とする
- 7 バリアフリーに努めた施設計画とする

適用対象街区

- ①ゾーン・・・ルール 5、6、7
- ③ゾーン・・・ルール 5、6、7
- ④ゾーン・・・ルール 1、2、3、4、5、6、7
- ⑥ゾーン・・・ルール 5、6、7
- ⑦ゾーン・・・ルール 5、6、7

(4) 土地貸付料

① 貸付料予定額の考え方

適切な市場価格でゾーンを貸付けるため、不動産鑑定士による土地区画整理事業後の不動産の調査価格をもとに、ゾーンごとに貸付料予定額を設定しています（表-1）。貸付期間は10年又は20年とします。なお、事業用地として利用できる時期は、ゾーン並びにゾーン内の箇所ごとに異なることが想定されているため、貸付料の発生時期は原則として建物竣工時、営業開始月の内いずれか早い方とします。また、土地区画整理事業が完了するまでの期間は、道路等が全て整備されておらず、また工事用車両の出入りなどにより予定借地人が十分な環境で事業に取り組めないことが想定されるため、貸付料予定額については、中心市街地の復興の為、土地区画整理事業の進捗に応じて減免措置を設けています。

② 復興計画内の建設期間中の土地の貸付料

募集対象地については、中心市街地において先行的に開発される地区であり、土地の使用については一定の制限が生じることから、建物竣工月、営業開始月の内いずれか早い月までの土地の貸付料は無償とします。

③ 貸付料の支払方法

年額土地貸付料は、月割に再計算したものを、毎月指定する日までに翌月分として市が定める方法によりお支払いください。

④ 貸付料の改定

貸付料が土地の価格の上昇若しくは低下その他経済事情の変動により又は近傍類似地の土地の

貸付料に比較して著しく不相当となったときは、貸付料の増減を協議することができるものとします。

表-1 ゾーンごとの貸付料予定額

被災事業所		(円/年・㎡)			
	H29.4～	H30.4～	H31.4～	H38.4～H48.3	
①	361	383	406	813	
③	330	350	372	744	
④	330	350	372	744	
⑥	330	350	372	744	
⑦	361	383	406	813	

※H38年4月以降は、復興状況により見直す可能性があります。

被災事業所以外		(円/年・㎡)			
	H29.4～	H30.4～	H31.4～	H38.4～H48.3	
①	722	766	813	1,084	
③	660	701	744	992	
④	660	701	744	992	
⑥	660	701	744	992	
⑦	722	766	813	1,084	

※H38年4月以降は、復興状況により見直す可能性があります。

(5) 契約等の締結及び土地の引き渡し

ア 覚書

- ① 予定借地人は、予定借地人の決定を受けた日の翌日から起算して90日以内に市と個別に基本的に同一条件の事業用定期借地権設定契約のための覚書（以下、「覚書」という。）を締結するものとします。
- ② ①に掲げる期日までに覚書を締結しない場合、予定借地人は、その資格を失うこととなります。

イ 個別契約

- ① 予定借地人は、土地の引き渡し又は建物完成予定日までに、陸前高田市と借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項の規定に基づき、個別に事業用定期借地権設定契約を公正証書により締結するものとします。
- ② ①に掲げる期日までに公正証書を作成できなかった場合は、覚書を破棄することとなります。

ウ 土地の引渡し他

- ① 土地の引渡しは、周辺の道路等の基盤整備完了をもって行うことを見込んでおります。引き渡し日は別途通知します。
- ② 事業用定期借地権設定については、登記(※)を行うことができます。
- ③ 公正証書作成に関する費用は、市と予定借地人が折半して負担するものとします。
- ④ その他契約、登記(※)、施設建設等に関する一切の費用は、予定借地人の負担とします。

※ 登記を行う場合には各種手続きがありますので、ご相談ください。

(6) 保証金

契約保証金は、徴収しません。

(7) 清算金

区画整理事業の清算金は、借地権割合に関わらず一切を陸前高田市が請け負うものとします。

(8) 地域地区等

- ① 用途地域 : 商業地域
- ② 地区計画 : 陸前高田都市計画高田地区地区計画（平成28年9月16日都市計画決定）
- ③ 建ぺい率 : 80%
- ④ 容積率 : 400%
- ⑤ その他 : 準防火地域

(9) 申請手続き等

募集対象となるゾーンで建築物を建てようとするときは、建築確認申請の前に以下のような許可申請や届出が必要になります。

- ① 都市計画法第65条に基づく許可申請
- ② 土地区画整合法第76条に基づく許可申請
- ③ 都市計画法第58条の2に基づく届出（地区計画）

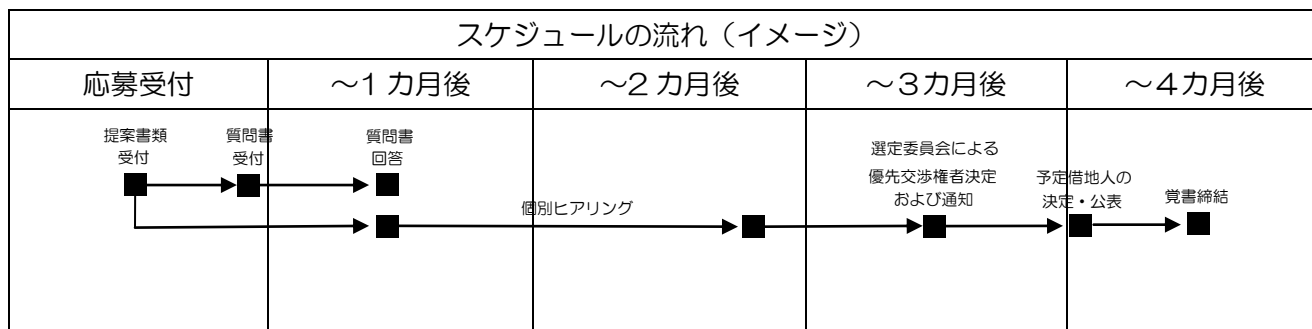
※ ①、③については都市計画課、②については市街地整備課が担当になります。申請や届出等の手続きの詳細は別途お知らせします。

(10) 道路・公園等の整備状況

現在、土地区画整理事業が進められており、今後、順次、道路等が整備されます。上下水道・電気等の供給処理施設については、既存の施設位置によりご利用ください。なお、不都合がある場合はご相談ください。

3 募集概要について

(1) 募集スケジュール



① 募集スケジュール

- ア 提案書類の受付：平成 29 年 7 月 31 日（月）以降随時受付
※土、日、祝日を除く。
- イ 応募者への個別ヒアリング：日程は個別調整
- ウ 選定委員会による優先交渉権者決定：提案書類受付後、概ね90日以内
- エ 優先交渉権者への通知：選定委員会による決定後遅滞なく
- オ 予定借地人の決定・公表
- カ 覚書締結：ウの概ね30日後迄

② 質問書の提出及び回答

本要項及び別添資料の記載内容に関して、質疑応答を以下のとおり行います。

ア 提出方法：

質問の内容を簡潔にまとめ、別添様式「募集要項等に関する質問書（様式-6）」に記入のうえ、電子メールでのファイル添付もしくはCD-Rの郵送（印刷物も添付）にて提出してください。

なお、電子メールで提出する場合は、その着信確認は、送信者の責任において行ってください。

（ファイル形式はMicrosoft Word とする）

イ 回答方法：

質問については、直接質問者に回答し、その後陸前高田市企画部商工観光課のホームページに掲載します。なお、事務局が掲載に供することが適切でないと判断した質問事項については、この限りではありません。

ウ 提出先：

陸前高田市企画部商工観光課

住所：陸前高田市高田町字鳴石42-5

電話：0192-54-2111（内線381）

電子メール：shokan@city.rikuzentakata.iwate.jp

(2) 提案書類の提出

① 提案書類（部数：正副各1部）

複数のゾーンに応募する場合は、応募するゾーンそれぞれに対し以下の書類を提案してください。なお、予定借地人決定後、中心市街地に出店する事業者間で協議調整の上、街並み形成等の詳細なルール設定をする場合があります。

ア～カは、すべてA4サイズです。

ア 事業提案書表紙（様式 - 1 を表紙に各書類をまとめて提出してください。）

イ 希望するゾーンと貸付期間（様式 - 2）

前掲の対象ゾーン位置図（図 - 2）及びゾーンごとの貸付予定額（表 - 1）に基づき、第 1 希望ゾーンと第 2 希望ゾーンを提示いただくとともに、希望する店舗面積、敷地面積（希望する間口と奥行）、駐車場の必要台数（敷地内に確保したい駐車台数）などを記載ください。

ウ 事業計画概要説明書（様式 - 3）

エ 資金計画書（様式 - 4）

オ 収支計画書（様式 - 5 共同体の場合は代表者や構成員個々の収支計画を集約したものでも可
とします）

カ 罹災証明書の写し（※被災事業者に該当する場合）

<A 応募者が個人の場合>

キ 源泉徴収票、収入証明書、直近の確定申告書の控え（税務署の受領印付、電子申告の場合は税務署からの受信通知）、課税証明書（市区町村役場などで発行可、有料）など収入が証明できる書類

ク 口座を証明する資料（口座引落の場合）

ケ 印鑑証明書

コ 連帯保証人引受予定承諾書（同一世帯員以外）

<B 応募者が法人の場合>

キ 事業者（会社）の定款

ク 法人の登記事項証明書（全部事項証明書（現在事項））

ケ 代表者の印鑑証明書

コ 直近3事業年度の決算報告書（貸借対照表及び損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）

サ 最新2年分の納税証明書（国税、地方税について未納がないことがわかるもの）

シ 法人概要書（沿革、事業所所在地、取扱商品等明記されたもの）

<C 応募者がグループの場合>

キ 代表者及び構成員等の事業者（会社）の定款

ク 代表者及び構成員等の氏名・連絡先他（様式 - 1 に必要事項を記入し提出）

ケ 代表者及び構成員等の法人の登記事項証明書（全部事項証明書（現在事項））

コ 代表者の印鑑証明書

サ 代表者及び構成員等の直近3事業年度の決算報告書（貸借対照表及び損益計算書、株主資本等変動計算書及び個別注記表）

シ 代表者及び構成員等の最新2年分の納税証明書（国税、地方税について未納がないことがわかるもの）

ス 代表者及び構成員等の法人概要書（沿革、事業所所在地、取扱商品等明記されたもの）

② 提案書の受付

応募有資格者は、上記提案書類一式を以下のとおり提出してください。

ア 提案書類の受付：平成29年7月31日（月）以降随時受付

※土、日、祝日を除く。

イ 提出方法：事業企画提案書は、直接持参するか郵送にて提出してください。

ウ 提出先：

陸前高田市企画部商工観光課

住所：陸前高田市高田町字鳴石42-5

電話：0192-54-2111（内線381）

電子メール：shokan@city.rikuzentakata.iwate.jp

エ 応募の辞退：

- ・応募を辞退する場合は、別添様式「辞退届（様式-7）」に記入のうえ、速やかに提出してください。
- ・提出方法と提出先は、上記と同様です。

オ その他：提案内容の確認のため、必要に応じヒアリングを行います。

（3）予定借地人の選定及び決定

① 応募者への個別ヒアリング

応募者への個別ヒアリングにより、応募者の意向内容を確認し協議調整を行います。協議調整の内容及び土地所有者の「土地の有効活用方針」により変更申請をしていただく場合があります。

② 選定方法

①の個別ヒアリングを踏まえ、出店するゾーン及び敷地の位置や規模等を協議調整し、③の手続きにより優先交渉権者として選定します。

③ 選定委員会

応募者からの提案については、「陸前高田市高田地区中心市街地借地事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）において審査し、優先交渉権者を選定します。

④ 評価項目及び指標

提出を求める各書類について、選定委員会が行う評価の指標は、以下のとおりです。

提出書類名	評価の指標
希望するゾーンと貸付期間	<ul style="list-style-type: none">・希望ゾーンの適用ルールと施設計画の整合が取れているか。・貸付期間と建物構造や収支計画等の整合性が保たれているか。
事業計画概要説明書	<ul style="list-style-type: none">・高田地区中心市街地の復興整備計画を踏まえ、復興まちづくり事業として使用目的、事業内容が適切であるか。・陸前高田都市計画高田地区地区計画（平成28年9月16日都市計画決定）及び魅力的なまちなかづくりの基本的考え方との整合が図れているか。・施設規模が具体的に示されているか。施設規模に対し敷地面積は適切か。施設と使用目的、事業内容との整合性がはかられているか。・テナント入居を予定している場合、その目処が立っているか。
資金計画書	<ul style="list-style-type: none">・用途に見合った必要な資金が明らかになっているか。
収支計画書	<ul style="list-style-type: none">・健全な経営が計画されているか。
罹災証明書の写し	<ul style="list-style-type: none">・被災事業者の再建を考慮します。

⑤ 選定結果の通知

選定委員会の審査を経て、優先交渉権者を決定した都度書面によりその旨を通知します。

⑥ 予定借地人の決定

優先交渉権者からの承諾書の提出をもって、予定借地人として決定します。予定借地人の決定結果については、随時公表します。

なお、原則として予定借地人の決定時、又は供用開始（着工可能）時より6ヶ月以内の着工が条件となります。

4 応募条件

(1) 応募条件

- ① 本募集に際して要した費用は、全て応募者の負担とします。
- ② 陸前高田市及び陸前高田商工会や（仮）中心市街地出店者会が行う事業等に協力することが前提となります。
- ③ 応募者がこれから法人として登記する予定の場合は、代表する構成員（以下「代表構成員」という。）を定めて、参加資格確認申請書の提出以降の手続きは代表構成員が行ってください。
- ④ 応募者は、本募集についてゾーンごとに一の提案しか行えません。また、複数の共同体へ参加し、重複して提案することはできません。
- ⑤ 一度提出された書類の修正又は変更は、市が必要と判断した場合を除き、いかなる理由・方法でも行うことができません。
- ⑥ 提出された参加資格申請書・事業提案書等については、返却・公開は致しません。
- ⑦ 応募に関する提出書類、質疑等における言語は日本語、通貨は円、単位は計量法（平成4年5月20日法律51号）に定めるものを用いてください。
- ⑧ 以下の関連計画を踏まえ、土地を利用する事業者に限ります。
 - ア 当該地区における都市計画の内容
 - イ 陸前高田都市計画高田地区地区計画（平成28年9月16日都市計画決定）
 - ウ 魅力的なまちなかづくりの基本的考え方
 - エ ユニバーサルデザインチェックリスト
 - オ 陸前高田市中心市街地まちなかデザインガイドライン

(2) 応募資格

次のいずれかに該当するものは、応募資格を有しないものとします。

- ① 本要項及び各種法令を順守しない者。
- ② 本市及び他の地方公共団体から指名停止処分を受けている者。
- ③ 契約を締結する能力を有しない者又は破産者で復権を得ない者。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）もしくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けている者又は商法（明治32年法律第48号）により特別清算もしくは会社整理を行っている者（ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、応募を認める場合があるので事前に相談のこと。）
- 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3号に規定する指定暴力団もしくは同条第4号に規定する暴力団連合に該当すると認められる者。
- ⑥ 不法な行為を行い、もしくは行う恐れのある法人、又はこれらの法人に属する者で組織される法

人の構成員。

(3) 応募資格の喪失

次のいずれかに該当する応募は無効とします。

- ① 応募資格のない者
- ② 応募資格のないことが後で判明したものによる応募
- ③ 提案書類の提出までに破産不渡手形又は不渡小切手を出した事業者が行った公募
- ④ 「応募申込書」に記載された代表者もしくは法人以外の者が行った応募
- ⑤ 「応募申込書」その他いっさいの提出書類に虚偽の記載をした者が行った応募
- ⑥ 誤字又は脱字等により意思表示が不明確である応募
- ⑦ 同一事項の応募について他の代理人を兼ね又は2者以上の代理をした者が行った応募
- ⑧ 個別に選定委員会の委員と接触を持った者が行った応募
- ⑨ 第三者の著作権、その他の知的財産権に抵触する内容を含んだ応募
- ⑩ その他、本要項において示した要件等応募に関する条件に違反した応募

5 借地条件

(1) 契約

本募集の賃貸人は陸前高田市です。なお、今後まちづくり会社等が設立された場合は、当該まちづくり会社等が賃貸人となる可能性があります。

(2) 契約期間等

事業用定期借地権の期間は、事業の進捗を踏まえ陸前高田市と予定借地人との協議により、10年又は20年で定めます。原則として本契約の途中解約はできません。

(3) 各種条件

- ① 転貸等の取扱い
原則として、転貸することは認めません。ただし、復興まちづくりの観点や個別事情に応じて必要と認められる場合は、市と協議のうえ取扱いを定めるものとします。
- ② 利用条件
利用形態は、建物を建設し利用することを条件とし、必ず建築確認申請を行ってください。
- ③ 遅延利息
借地人が金銭債務の履行を遅延したときは、その遅延した額について、遅延した期間の日数に応じ、市の定める割合により算定した額を遅延利息として市に支払うものとします。
- ④ 契約の解除
借地人が契約違反をしたときは、契約を解除することがあります。
- ⑤ 土地・建物の管理
契約期間中は、土地は借地人において厳重に管理して頂きます。
- ⑥ 原状回復
借地人は、契約期間の満了その他の理由により本契約が終了するときは、土地に存する建物等を自己の負担で収去し、契約期間の満了までに土地を原状に回復して、市に返還して頂くことになり

ます。

⑦ まちづくり

陸前高田市、陸前高田商工会、その他、まちづくり会社や（仮）中心市街地出店者会等が新設された場合には、これらによるまちづくりに関する各種取り組みに協力して頂きます。

⑧ 景観への取組

「魅力的なまちなかづくりの基本的考え方」（別紙）を尊重し、陸前高田市の中心市街地にふさわしいまちなみ景観づくりに協力して頂きます。

⑨ 事業計画及び施設整備の条件

以下に挙げる事業形態及び使用方法は認めません。

- ① 居住のみを目的とした施設。
- ② 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6項に規定する「店舗型性風俗特殊営業」及び同条第9項に規定する「店舗型電話異性紹介営業」の用途に供する建築物。
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2 条第5号に定める指定暴力団等の活動の用に使用すること。
- ④ 土壌汚染を発生させるおそれのあること。
- ⑤ 社会的な非難を受けるおそれのあること。
- ⑥ 公序良俗に反すること。
- ⑦ 法令に違反する用に供すること。
- ⑧ その他陸前高田市が不適當と認めること。