

陸前高田市中心市街地
借地事業者募集要項
(大型商業施設等用地)

平成27年12月

陸前高田市

【 目 次 】

| | |
|-------------------------------|----|
| 1. 陸前高田市中心市街地借地事業者募集の趣旨 | 2 |
| 2. 別紙の位置づけ | 2 |
| 3. 事業内容に関する事項 | 3 |
| 4. 提案に関する事項 | 7 |
| 5. 応募に関する事項 | 9 |
| 6. 提案に関する条件 | 13 |
| 7. 土地の貸付条件 | 16 |
| 8. 公共施設（図書館）の買取条件 | 18 |
| 9. 審査に関する事項 | 18 |
| 10. 契約に関する留意事項 | 22 |
| 11. その他の事項 | 24 |

別紙

- ・「陸前高田市立図書館整備事業 設計・建設に関する業務要求水準書」（別紙1）
- ・「魅力的なまちづくりの基本的考え方」（別紙2）

1. 陸前高田市中心市街地借地事業者募集の趣旨

陸前高田市では、東日本大震災からの早期復興を進めるため、先行整備エリアとして中心市街地の嵩上げ工事に着手しています。

中心市街地の整備計画について有識者や陸前高田商工会等と意見交換を踏まえ、文化施設や震災復興施設、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、中心部に核となる大型商業施設を配置し、その周辺の街路沿いに店舗等による商業集積を図り、コンパクトな中心市街地を形成すること目指しています。

今般は中心市街地の核となる場所へ、大型商業施設及び図書館の複合施設を整備する事業者を募集します。商業施設と図書館を併設することにより、官民両施設の相乗効果で幅広い世代の交流を促進し、中心市街地の活性化を牽引する拠点施設となることを目指します。

事業者の皆様には、上記の趣旨をご理解いただき、積極的に応募していただきますようお願い申し上げます。また、複数事業者で応募することも可能ですが利用者及び陸前高田市のまちづくりを踏まえ、施設計画、デザイン運営等の一体性について十分に考慮の上応募下さい。

2. 別紙の位置づけ

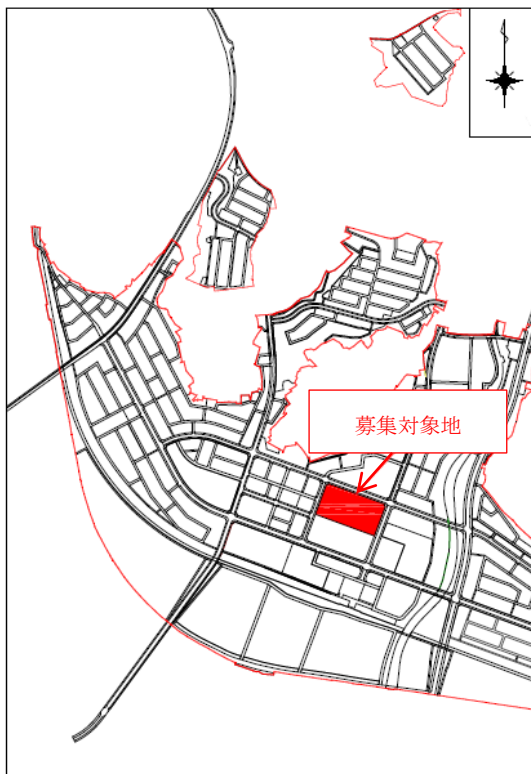
陸前高田市教育委員会では、本事業の実施にあたり、「陸前高田市立図書館整備事業 設計・建設に関する業務要求水準書」（別紙1）を策定しました。本事業の提案にあたってはこれらの資料を踏まえた提案をいただきますようお願い申し上げます。

3. 事業内容に関する事項

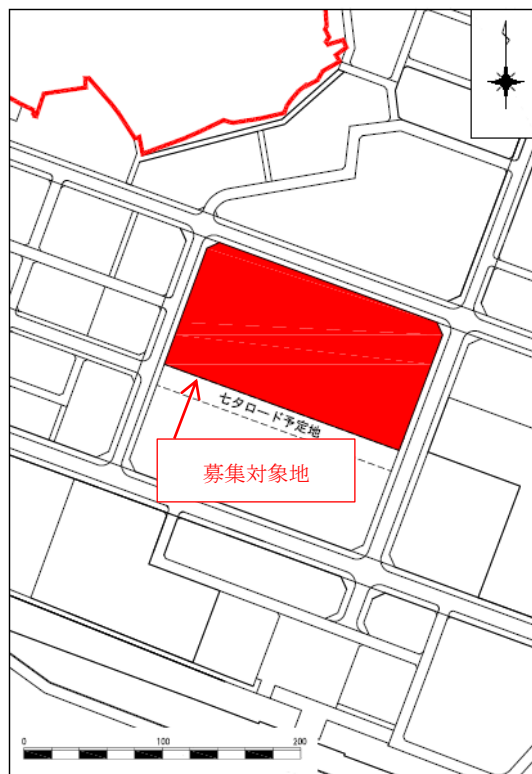
(1) 募集対象地

| 所在 | 面積 |
|---|---|
| 陸前高田都市計画 高田地区被災市街地 復興土地区画整理事業 KC29 街区 1画地 | 17,411 m ² (公共施設 (図書館) 部分を含む) |

【広域図】



【詳細図】



(2) 区域

都市計画区域

(3) 用途地域及び法令上の制限等

商業地域

(4) 建ぺい率/容積率

80%/400%

(5) 防火地域等
準防火地域

(6) 地区計画等：陸前高田都市計画高田地区地区計画
(平成 27 年 9 月 9 日都市計画決定)

(7) 接道の状況

【東側】幅員 20m ((仮称) 駅前通り線)

【西側】幅員 16m ((仮称) 本丸公園通り線)

【南側】市営駐車場予定地。なお、駐車場予定地の南側は(仮称)高田南幹線(幅員 20m)に接道。又、市営駐車場は客用駐車場として利用可能です。

【北側】幅員 17m ((仮称) 裏田橋通り線)

(8) 土地の現況

盛土により T.P.10m 程度までの嵩上げ工事を行った土地です。

(9) 地下埋設物

募集対象地の南側に隣接する七夕ロード予定地の盛土前地盤には、地下水排除のため、暗渠管(φ300)が設置されています。建物建設工事の際は暗渠管を破損しないよう留意して下さい。なお、盛土内には、地下埋設物はありません。

(10) インフラ

上水道(陸前高田市)、下水道(陸前高田市)、電気(東北電力株)は周囲の道路から引き込みが可能です。なお、都市ガスの整備はありません。なお、引き込みについては各事業者と個別に協議して下さい。

(11) 土壌汚染

岩手県から指定された既存施設の範囲について土壌汚染に係る調査を実施し、土壌汚染が無いことが確認されています。また、今回の建築工事に伴う土壌汚染対策法に係る手続き「形質変更届」の提出は不要です。

(12) 建築着工時期

募集対象地は、周辺の他の区画に先立ち平成 28 年 7 月頃から建築工事の着工が可能の予定です。なお、募集対象地周辺は、当面の間、土地区画整理事業による基盤整備工事のため、工事用車両の出入り口等、調整が必要なためご了解願います。

(13) 申請手続き等

募集対象地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認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 土地区画整理法第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。申請や届出の手続きの詳細は別途お知らせします。

(14) 事業概要

募集対象地に整備する施設（以下「本施設」という。）は、以下の「民間施設」、「公共施設」になります。

【民間施設】

中心市街地としての立地と、自動車交通による郊外型の集客可能性の両特性を活かした「にぎわい創出」を図るための商業機能等の施設を配置して下さい。尚、複数の事業者により複数の施設を整備する場合には、利用客が施設内外に回遊しやすい動線計画とすると共に、まちなみ景観に配慮した一体的な計画として下さい。

【公共施設】

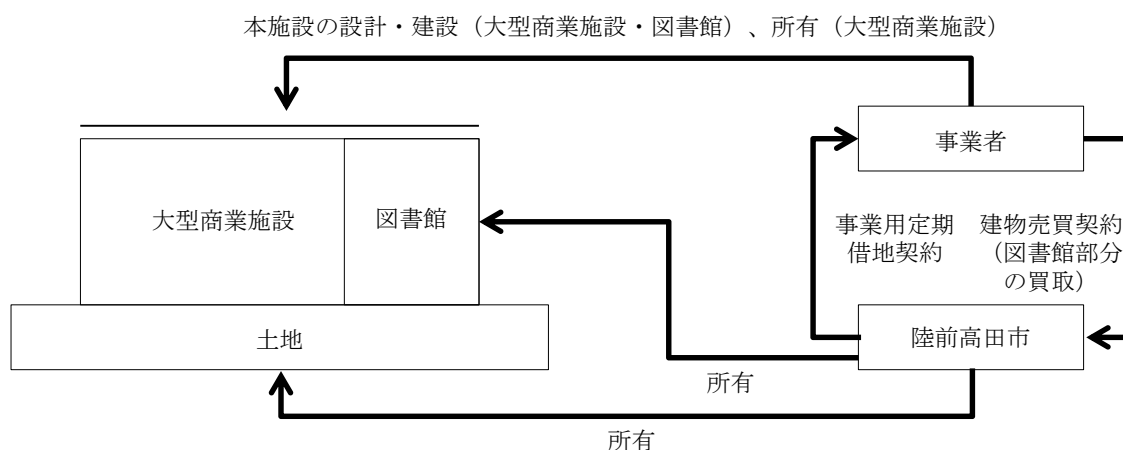
「陸前高田市立図書館整備事業 設計・建設に関する業務要求水準書」（別紙1）に基づき、施設内に公共施設として「図書館」を配置して下さい。図書館の規模は延床面積 891㎡になります。

(15) 事業スキーム

陸前高田市は本事業に供する用地について事業用定期借地契約を締結の上、20年間賃貸します。

事業者は本施設の設計及び建設を行います。公共施設（図書館）については陸前高田市が事業者より買い取ります。

なお今後、まちづくり会社等が設立された場合は、陸前高田市との事業用定期借地契約をまちづくり会社等に継承する場合や、借地料の収納業務を陸前高田市からまちづくり会社等へ委託する場合がありますので、予めご了承下さい。この場合は事前に陸前高田市から事業者へ通知することとします。



(16) 土地の貸付条件

| | |
|-------|---------------------------------------|
| 敷地条件 | 普通財産（募集対象地 17,411 m ² ） |
| 形態 | 事業用定期借地権（借地借家法第23条） |
| 賃貸借期間 | 20年間 |
| 貸付料 | 陸前高田市が提示する基準年額貸付料単価以上で事業者が提案 |
| 契約形態 | 陸前高田市と事業者で事業用定期借地契約を締結し、陸前高田市から事業者へ賃貸 |

(17) 公共施設（図書館）の買取条件

| | |
|------|--|
| 形態 | 施設完成後、陸前高田市が事業者より買取 |
| 買取価格 | 概算の買取価格については、実施設計終了後に事業者と陸前高田市が協議の上、合意し、さらに施設整備及び買取価格の査定方法に関しても陸前高田市と適宜協議、確認を行いながら進めることとします。最終的な買取価格については公共施設（図書館）完成後に、合意した査定方法に基づき査定することとします。 |

(18) スケジュール概要

| 平成27年度 | | | | 平成28年度 | | | |
|----------|------|-----------|---------------|---------------------|-------|------------------|--------|
| 12月 | 1月 | 2月 | 3月 | 4月～6月 | 7月～9月 | 10月～12月 | 1月～3月 |
| ■ | →■ | →■ | →■ | | ■ | | →■ |
| 募集要項等の公表 | 提案受付 | 最優秀提案者の選定 | 基本協定締結(事業者決定) | 事業用定期借地契約 建築工事着工 | 工事期間 | 建物売買契約(図書館部分の買取) | 施設供用開始 |

① 基本協定

最優秀提案者の選定後、陸前高田市と最優秀提案者は、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を経て、事業進捗に関する双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。この基本協定の締結により最優秀提案者を本事業の事業者に決定します。

② 事業用定期借地権契約

事業者は本施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権契約（借地借家法第23条）を建築工事着工前に締結いただきます。

③ 建物売買契約（図書館の買取）

施設竣工後、陸前高田市は事業者から本施設のうち公共施設（図書館）を買い取ります。

4. 提案に関する事項

(1) 内容

大型商業施設及び図書館の複合施設の整備及び大型商業施設の運営を担う事業者を募集します。

(2) 最優秀提案者の選定

事業者の選定にあたっては、陸前高田市は「陸前高田市高田地区中心市街地借地事業者選定委員会（仮称）」（以下「選定委員会」という。）を設置し、選定委員会が事業提案を総合的に評価して最優秀提案者を選定します。

その後、最優秀提案者と計画内容等の詳細条件について協議・調整し、陸前高田市と最優秀提案者で基本協定を締結することをもって、最優秀提案者を本事業の事業者として決定します。

(3) 公募・選定等の詳細スケジュール

| スケジュール | 項目 |
|--------------------------|-------------------|
| 平成27年12月18日(金) | 募集要項等の公表 |
| 平成27年12月21日(月)～12月25日(金) | 質疑の受付 |
| 平成28年1月上旬 | 質疑の回答 |
| 平成28年1月25日(月) | 応募書類の受付開始 |
| 平成28年2月8日(月) | 応募書類の受付締切 |
| 平成28年2月上旬～2月下旬 | 選定委員会による審査 |
| 平成28年2月下旬 | 審査結果公表(最優秀提案者の選定) |
| 平成28年3月上旬～3月中旬 | 最優秀提案者との協議・調整 |
| 平成28年3月下旬 | 基本協定締結(事業者決定) |

※以降のスケジュールは3.(18)スケジュール概要による。

(4) 募集の手順

① 本書及び別紙資料の配布

- ・配布期間 平成27年12月18日(金)から12月25日(金)(土日、祝日は除く)
- ・配布時間 午前9時から午後5時まで
- ・配布場所 陸前高田市企画部商工観光課商工労働係
- ・その他 陸前高田市ホームページからもダウンロードが可能です。

② 質疑対応

- ・受付期間 平成27年12月21日(月)から12月25日(金)(土日、祝日は除く)
- ・提出方法 質疑書(様式1)に質問内容を記載し、陸前高田市企画部商工観光課商工労働係まで持参又はFAX、Eメールにより送信して下さい。なおFAX、Eメールによる場合は、別途電話により受信確認をして下さい。
- ・回答方法 1月上旬に陸前高田市ホームページへ掲載します。なお、質疑書を提出した企業名は公表しません。また、意見表明と解される質問の場合には、回答しないことがあります。

③ 応募書類の提出

- ・受付期間 平成28年1月25日(月)から2月8日(月)(土日、祝日は除く)
- ・受付時間 午前9時から午後5時
- ・提出場所 陸前高田市企画部商工観光課商工労働係
- ・提出方法 本募集要項に定める所定の書類について部数を揃え、必ず持参または郵送により提出して下さい。FAX、Eメールでの提出は受け付けません。

④ 審査

- ・審査期間 平成28年2月上旬～2月下旬
- ・審査方法 原則として書類審査としますが、提案内容が不明な場合は応募者に記載内容について個別に問い合わせる場合があります。
- ・その他 審査状況に関する問い合わせは受け付けません。

⑤ 最優秀提案者の選定

- ・選定時期 平成28年2月下旬
- ・通知方法 審査結果については応募者全員に書面にて通知します。共同で応募した場合には、代表者へ通知します。
- ・情報開示 審査結果を公表します。
- ・その他 応募書類の公表、返却はしません。

⑥ 最優秀提案者との協議・調整

- ・審査結果公表後、3月上旬～3月中旬にかけて陸前高田市と最優秀提案者が協議し、事業実施に向けた基本的事項等に関する協議・調整を行います。
- ・何らかの理由により協議・調整が不調になった場合は、次点の提案者を最優秀提案者として協議・調整を行う場合があります。

⑦ 事業者の決定

- ・最優秀提案者との協議・調整が整い次第、平成28年3月下旬を目途に基本協定を締結し、陸前高田市中心市街地の複合施設（大型商業施設・図書館）整備事業者として決定します。
- ・事業者が決定次第、事業者名、事業計画を公表します。

5. 応募に関する事項

(1) 応募者の資格、構成等

応募者の資格・構成は次のとおりとします。

- ・応募者は、事業者として土地賃借、建物の所有・賃貸を行う者で、提案施設の設計・建設及び事業期間中に継続した運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する法人又は複数の法人で構成されるグループであること。
- ・グループで応募する場合は、構成員の中から代表法人（土地を賃借する法人）を定めること。
- ・一つの法人が複数の応募をすることはできない。グループで応募する場合は一グループ

につき一つの提案を行うものとする。

- ・応募法人及び応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員になることはできない。
- ・施設の運營業務を行う法人は、民間施設の提案内容と同等の事業運営実績を有すること。
- ・本事業を実施するにあたり、応募者が本事業の実施のみを目的とするSPCや組合等を出資・設立して事業を行うことを認める。この場合は、提案時にその旨を記載すること。
- ・提案書提出以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めない。
- ・上記の資格等について、被災した事業者で特段の事情がある場合は、別途陸前高田市企画部商工観光課へ相談すること。

(2) 応募者・構成員の制限

応募者又は構成員となる者は、次の条件を満たしていなければなりません。

- ・地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ・会社更生法（昭和21年法律第172号）、民事再生法（平成11年法律第222号）等に基づく更正又は再生手続を行っていない法人であること。
- ・銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- ・陸前高田市から指名停止措置を受けていない法人であること。
- ・公租公課を滞納していないこと。

(3) 応募書類

応募書類は以下のとおりです。

| 資料名 | | 部数 | 備考 |
|-----|----------------------------|-----------|--|
| I | 応募申込書（様式2） | 1部 | |
| II | 構成員調書（様式3） | 1部 | ・ グループで応募する場合のみ ・ （様式3）については構成員全者分を作成すること |
| III | 資格審査資料 （以下詳細） | 正本1部 副本1部 | ・ グループで応募する場合はすべての構成員のもの |
| | （1）定款 | — | |
| | （2）法人登記簿謄本 | — | ・ 交付から3ヶ月以内のもの |
| | （3）印鑑証明書 | — | ・ 交付から3ヶ月以内のもの |
| | （4）法人概要書 | — | ・ 会社案内等 |
| | （5）決算書 ①貸借対照表 ②損益計算書 | — | ・ 最近期3期分のもの |

| | | | |
|----|--|-----------|--|
| | ③営業報告書 ④利益金処分計算書 | | |
| | (6) 有価証券報告書 | — | ・ 最近期3期分のもの (上場企業) |
| | (7) 法人税申告書の写し | — | ・ 最近期3期分のもの (非上場企業) ※明細は不要 |
| | (8) 類似・同種事業等実績書 | — | ・ 様式任意 |
| | (9) 納税証明書 (国税) ①法人税・消費税 (都道府県税) ②法人事業税 (市町村税) ③法人市町村民税 ④固定資産税 ⑤都市計画税 | — | ・ 最近期、本店所在地のもの |
| IV | 施設計画書 | 正本1部 副本1部 | |
| | (1) 施設内容説明書 | — | ・ 施設全体の構成と内容説明等 |
| | (2) 敷地利用, 配置計画 | — | ・ 外構も含め全体を表現 |
| | (3) 平面図 | — | ・ 1階平面図に外構計画も記載 ・ 民間施設、共用部分、その他共用施設等の区分を図示する。 |
| | (4) 立面図 | — | ・ 東, 西, 南, 北の4方向 |
| | (5) 断面図 | — | |
| | (6) 面積表 | — | |
| | (7) 動線計画図 | — | ・ 周辺道路との位置関係も踏まえた自動車、自転車、歩行者、搬入車両等の交通動線等 |
| | (8) 外観イメージパース | | ・ 施設全体の外観がわかる資料 |
| IV | 事業計画書 | 正本1部 副本1部 | |
| | (1) 提案趣旨 | — | ・ 土地活用や施設計画の基本方針, 開発コンセプト等 |
| | (2) 事業概要 | — | ・ 事業スキーム ・ 土地を賃借する法人 |

| | | | |
|-----|-----------------|-----------|--|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> ・ 建物を所有する法人, 施設を運営する法人 ・ 入居予定テナント |
| | (3) 施設管理運営計画 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営体制, 手法等 |
| | (4) 事業スケジュール | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設開業までの設計・施工, 各種申請, テナントリーシング等の予定時期 |
| | (5) 事業収支計画書 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金計画 (自己資金、融資、各種補助金等について予定額、調達先などを記載すること。) ・ 投資総額 (全体建設工事費及び図書館部分の建設工事費、公租公課 (税目ごと) を記載すること。) ・ 中間年 (標準年) における収支 (想定テナント料、支出、単年度利益等) ・ 20年間の収支計画 (損益計画書、キャッシュフロー) |
| VI | 公共施設計画書 | 正本1部 副本1部 | |
| | (1) 提案概要 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 提案計画のコンセプト ・ 提案計画のポイント |
| | (2) 平面図 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 書棚等の配置を含む館内レイアウト図 ・ 各スペースの標準的な書棚の規格 (幅・高さ・奥行・段数)、書棚間の通路幅も記載 |
| | (3) 内装仕上表 | — | |
| | (4) 管理運営に関する説明書 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 民間施設との休館日、運営時間の相違への対応 ・ 管理区分の考え方 ・ 警備手法ほか |
| | (5) 動線計画図 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設全体における動線 ・ 公共施設内動線 |
| | (6) 館内イメージ図 | — | <ul style="list-style-type: none"> ・ 仕上げレベルのイメージ図 |
| VII | 価格提案書 (様式4) | 1部 | |

| | | | |
|--|---------|---|--|
| | 年額貸付料単価 | — | <ul style="list-style-type: none"> 基準年額貸付料単価以上の額を記載 |
|--|---------|---|--|

6. 提案に関する条件

(1) 民間施設及び施設計画全般、土地利用に関する条件

民間施設及び施設計画全般の事業提案にあたっては、次の条件を遵守して下さい。

- ・陸前高田市民はもとより周辺地域からも人が集いにぎわう、中心市街地活性化の核となる集客機能を導入すること。
- ・文化・学習、娯楽、ショッピング、飲食、健康・福祉等の都市サービスを担い、陸前高田市の都市イメージ向上に寄与する施設を導入すること。
- ・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すること。
- ・土地利用、施設計画及び運営等において、可能な限りユニバーサルデザインを導入すること。
- ・「魅力的なまちづくりの基本的考え方」（別紙2）を尊重し、陸前高田市の玄関口にふさわしい良質な都市景観を創出すること。
- ・独立屋外広告物については一体的な共同サイン計画とし、4ヶ所以内、高さ10m以下とする。尚、外壁等を利用した店舗サイン看板については今後設定する予定の、市の指針書を遵守すること。
- ・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ものを含まない計画とすること。
- ・住宅を含まない施設計画とすること。
- ・複数事業者で応募する場合は、施設計画及び運営の一体性について十分に考慮すること。

(2) 公共施設（図書館）に関する条件

図書館の配置・設置階層、館内レイアウト、出入口を含む施設内動線や館内動線も提案とします。提案にあたっては、次の条件を遵守して下さい。

- ・民間施設とは別の構造とするが、一体的に利用できるようにすること。
- ・利用者の利便性、管理コスト、動線等に配慮した計画とすること。

(3) 着工時期

基本協定締結後、速やかに建築物等の建設に着手し、平成29年3月頃までに本施設を供用できるよう努めて下さい。

(4) 設計・建設等に関する条件

設計、建設、管理運営等に関する条件は、「陸前高田市立図書館整備事業 設計・建設に関する業務要求水準書」(別紙1)に記載されている条件を遵守して下さい。

(5) 陸前高田市と事業者の業務分担

想定される陸前高田市と事業者の業務分担は次のとおりです。

| 業務大分類 | 業務小分類 | 分担 | |
|----------------|----------------|-------|-----|
| | | 陸前高田市 | 事業者 |
| 施設の設計、建設に関する業務 | 公共施設部分の性能規定 | ○ | — |
| | 設計 | — | ○ |
| | 建設 | — | ○ |
| | 工事監理 | — | ○ |
| | 建物表示登記・所有権保存登記 | — | ○ |
| 維持管理業務 | 民間施設の維持管理 | — | ○ |
| | 公共施設部分の維持管理 | ○ | — |
| 運営業務 | 民間施設 | — | ○ |
| | 公共施設 | ○ | — |

(6) 公共施設(図書館)の施工区分

想定される公共施設(図書館)の施工区分は次のとおりです。

| 範囲 | 施工 | |
|--------|-------|-----|
| | 陸前高田市 | 事業者 |
| 躯体工事 | — | ○ |
| 設備工事 | — | ○ |
| 内装工事 | — | ○ |
| 什器・備品等 | ○ | — |

(7) 費用負担

想定される陸前高田市と事業者の費用負担は次のとおりです。

| 費用負担者 | 内容 |
|-------|--|
| 陸前高田市 | ① 公共施設（図書館）買取費用 ・詳細は8.（2）参照のこと。 ② 公共施設（図書館）維持管理費 ③ 公共施設（図書館）の什器・備品等調達 ④ 公共施設（図書館）の運営の際の各種保険料 ⑤ 公正証書作成費用 (共益費の負担については事業者と別途協議する。) |
| 事業者 | ① 設計費 ② 建設費 ③ 工事監理費 ④ 各種申請及び登記費用 ⑤ 公共施設（図書館）所有権移転登記費用 ⑥ 民間施設維持管理費 ⑦ 貸付料 ⑧ 公租公課 ⑨ 民間施設に係る各種保険料 ⑩ 公正証書作成費用 |

7. 土地の貸付条件

(1) 契約の種類

事業者は借地借家法第23条の規定に基づく事業用定期借地契約を陸前高田市と契約します。なお、公正証書作成に関する費用は折半して負担するものとします。

(2) 契約主体

陸前高田市と事業者との間で事業用定期借地契約を締結予定ですが、今後まちづくり会社等が設立された場合は、陸前高田市との事業用定期借地契約をまちづくり会社等に継承する場合や、借地料の収納業務を陸前高田市からまちづくり会社等へ委託する場合がありますので、予めご了承下さい。この場合は事前に陸前高田市から事業者へ通知することとします。

(3) 賃貸借期間

本契約に基づく賃借人への土地の引渡しは、事業用定期借地契約締結時とし、賃貸借期間はその日を始期として20年を経過する日の前日を終期とします。

(4) 募集対象地の面積

募集対象地の面積は17,411㎡（公共施設（図書館）部分を含む）です。

(5) 年額貸付料

貸付料は、次に示す基準年額貸付料単価以上であることを条件に、事業者が提案する年額貸付料単価に、募集対象地から公共施設（図書館）の面積を控除した面積を乗じた額とします。

なお土地区画整理事業が完了するまでの期間は道路等が総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賃借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、貸付料については段階的な減免措置を講じています。

| | H28.4～ | H29.4～ | H30.4～ | H31.4～ | H38.4～ H48.3 |
|---------------|---------|---------|---------|---------|-----------------|
| 基準年額 貸付料単価 | 235 円/㎡ | 249 円/㎡ | 265 円/㎡ | 281 円/㎡ | 562 円/㎡ |

※ 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。

(6) 年額貸付料の改定

社会経済情勢等に変化が生じた場合は改定を行う場合があります。

(7) 保証金

保証金は無償とします。

(8) 貸付料の支払方法

貸付料の支払いは、毎月、陸前高田市が定める方法により年額貸付料を12月で割った金額を、毎月指定期日までに支払うものとします。

(9) 事業用定期借地権の譲渡・転貸

事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。

(10) 賃貸借期間満了時の取扱い及び事業用定期借地権の再設定

賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物その他の工作物を収去し、土地を陸前高田市へ返還することが原則となります。

ただし事業者と陸前高田市が施設の継続運営を希望する場合は、事業用定期借地権の再設定を行うことができるものとします。なお陸前高田市及び事業者は、賃貸借期間満了後の取扱いについて賃貸借期間満了日の3年前から協議を行うこととします。

(11) 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。

8. 公共施設（図書館）の買取条件

（1）契約

事業者と陸前高田市は施設竣工後、建物売買契約を締結し、陸前高田市は公共施設（図書館）を適正な価格で買い取ります。

（2）買取価格

陸前高田市は公立社会教育施設災害復旧事業費補助金、震災復興特別交付税等を活用して公共施設（図書館）を買い取ります。

概算の買取価格は、実施設計終了後、事業者と陸前高田市が協議の上、合意した額とします。施設整備及び買取価格の査定方法に関しても、事業者と陸前高田市と適宜協議、確認を行いながら進めることとします。

最終的な買取価格については公共施設（図書館）完成後に、事業者と陸前高田市が合意した査定方法に基づき査定することとします。

| 買取価格内訳（消費税額及び地方消費税額を含む） |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">・公共施設部分の実設計費・公共施設部分の建設費（躯体・設備・内装・外構）・公共施設部分の工事監理費用・その他必要な費用がある場合、事業者は陸前高田市と協議することができる。 |

9. 審査に関する事項

（1）審査方法

応募者から提出された応募書類に基づき、「資格審査」、「提案審査」の2段階に分けて総合的に審査を行い、最優秀提案者を選定し陸前高田市長に答申し、陸前高田市長が決定します。

（2）審査体制

事業者の選定にあたっては、「陸前高田市高田地区中心市街地借地事業者選定委員会（仮称）」を設置し、審査を行います。

（3）審査結果の公表

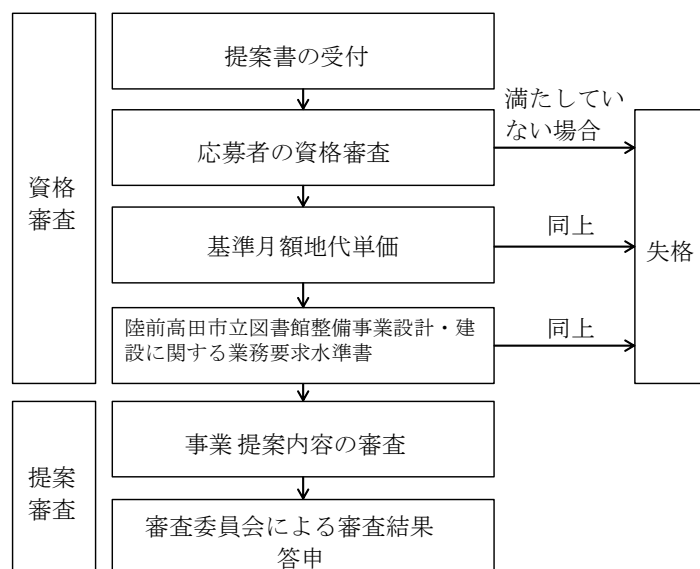
審査結果はすべての応募者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表します。公表内容は次のとおりです。

- ・最優秀提案者（最優秀提案者以外の応募者名は公表しません。）
- ・審査結果（最優秀提案者の選定理由及び評価点数等）

・最優秀提案者の計画概要

(4) 審査フロー

審査の流れは次のとおりです。



① 資格審査

- ・応募書類に基づき、本提案への参加資格を確認します。
- ・本書に規定する資格要件を満たしているか、基準月額貸付料単価の条件を満たしているか、「陸前高田市立図書館整備事業 設計・建設に関する業務要求水準書」（別紙1）に適合しているか、その他関係法令及び条例・要項等を遵守し、抵触していないか、書類に不備がないか確認します。
- ・資格不備の場合、又は虚偽の記載がある場合は失格とします。

② 提案審査

事業提案に対する評価の合計点により、最優秀提案者を選定します。

(5) 採点方法

事業提案の審査においては、審査項目ごとに絶対評価を行い、次の表の区分により当該段階ごとに設定した得点を与えます。審査項目ごとの絶対評価は、選定委員会における委員の合議により1つの評価を決定します。なお、いずれかの項目において、「F 不適當である」と評価された提案については、その他の評価、得点にかかわらず失格とします。

① 事業提案評価の採点方法

| 評価 | | 得点計算 |
|----|---------|-----------|
| A | 特に優れている | 項目の配点×1.0 |
| B | 優れている | 項目の配点×0.8 |
| C | やや優れている | 項目の配点×0.6 |
| D | 普通 | 項目の配点×0.4 |
| E | 劣っている | 項目の配点×0.2 |
| F | 不適當 | 失格 |

②審査項目及び配点

| 審査項目 | 配点 |
|---|-----|
| I 事業提案評価（民間施設） | 70点 |
| 1. 施設計画に関する評価 | |
| <p>(1) 施設計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・陸前高田市の中心市街地における拠点施設としてふさわしく、にぎわいづくりに資する計画であること。 ・地域の環境や風紀を阻害しない広域的な集客施設を導入した計画であること。 ・民間施設、公共施設（図書館）の複合化による相乗効果が発揮できる計画であること。 ・市民や周辺地域住民への貢献性が高い計画であること。 ・安全で快適な交通動線が確保できる施設配置であること。 | 10点 |
| <p>(2) 建築計画・外構計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の環境に配慮した、中心市街地にふさわしい良質な景観、デザインであること。 ・道路や外部空間との関係に配慮した計画であること。 ・ユニバーサルデザイン、環境、防災、防犯などに配慮した計画であること。 | 10点 |
| <p>(3) 復興への寄与</p> <ul style="list-style-type: none"> ・被災した事業者の再建に資すること。 ・被災した事業者の中長期的な成長に資すること。 ・被災した地域の消費者のニーズに対応していること。 ・陸前高田市震災復興計画との整合性が取れていること。 | 20点 |
| 2. 事業計画に関する評価 | — |
| <p>(1) 事業計画・スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画、工程計画が適切であること。 ・適切な管理運営計画が長期的に立案されていること。 ・当該土地に関する権利形態や権利関係が適切であること。 | 10点 |
| <p>(2) 事業遂行能力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経営計画に確実性があり、実施体制も適切であること。 ・提案事業に関する同種、類似の実績があること。 ・事業者の資力、信用力が高いこと。 | 10点 |
| 3. その他総合的評価 | — |
| <ul style="list-style-type: none"> ・テナント等誘致の実現性が高いこと。 ・長期的な事業継続性が高いこと。 | 10点 |

| | | | |
|----------------------|---|-----|-----|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・提案に企画力、独自性があること。 ・雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できること。 ・事業実施に向けた熱意や誠実さが感じられること。 | | |
| II 事業提案評価（公共施設（図書館）） | | 30点 | |
| | 施設計画及び施設内容 | | 30点 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性が高く、かつ、管理コスト等に配慮した施設計画、ゾーニング、館内レイアウトであること。 ・利用者にわかりやすく、かつ、利用時間の相違に配慮した動線計画であること。 ・管理動線（図書搬入等も含む。）が適切であること。 ・施設内の各機能配置が適切であること。 ・ユニバーサルデザイン、安全性への配慮が明確であること。 | | |

10. 契約に関する留意事項

陸前高田市と事業者が締結する基本協定及び事業用定期借地権契約の主な留意事項は以下のとおりです。

（1）契約の途中終了等

①事業者の債務不履行等による場合

事業者が次の事項に該当すると認められる場合は、陸前高田市は必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行います。その結果、陸前高田市が事業の継続の見込みがないと判断した場合は基本協定、事業用定期借地権契約（以下、「本事業関連契約」）を締結しない、又は既に締結したこれらの契約を解除することができるものとします。

- ・当該提案の応募申込みに際して虚偽の記載をした場合
- ・陸前高田市の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合（貸付料の支払については、3ヶ月以上遅延した場合）
- ・募集対象地を提案内容以外の用途に供した場合
- ・事業者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続きの申立てがあった場合、手形変換所の取引停止処分を受けた場合
- ・営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- ・その他事業契約を継続することができない事由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

なお、上記により陸前高田市が本事業関連契約を解除した場合の取扱いは下記のとおりとします。

- ・施設竣工以前に基本協定及び事業用定期借地契約を解除した場合、事業者が施設を自らの費用で収去し、更地にして陸前高田市に返還するものとします。
- ・上記の場合、事業者が負担した公共施設（図書館）に係る設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用を陸前高田市は負担しません。
- ・施設竣工後に本事業関連契約が解除された場合、事業実施状況等を鑑み、陸前高田市と事業者の協議により、施設の取扱いを決定します。

②不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、陸前高田市と事業者は協議のうえ、事業を終了し、本事業関連契約を締結しない又は解除することができるものとします。

この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、陸前高田市と事業者の協議により、施設の取扱いを決定します。

(2) 建物の賃貸借等に関する事項

事業者が建物の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、事前に書面により陸前高田市へ報告して下さい。また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定して下さい。

(3) 建物の譲渡

公共施設（図書館）以外の部分について事業者が建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、事前に書面により陸前高田市の承諾を得ることとします。また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権契約の終了時に消滅することを書面で約定して下さい。

(4) 事前承認事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により市の承認を得ることとします。

- ・建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ・事業者が提出した提案内容を変更するとき。

- ・建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。
- ・原則として土地の転貸をすることはできません。ただし、事前に陸前高田市と提案協議し承認を得た場合はこの限りではありません。

(5) 通知義務

次に定める事項等が生じた場合は、事業者は直ちに陸前高田市へ通知して下さい。

- ・設計業務を行う法人、建設業務を行う法人、本施設の維持管理を行う法人を決定する場合は事前に陸前高田市へ通知して下さい。なお、各法人については以下の要件を満たすことを条件とします。
 - 設計業務を行う法人は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、提案内容と同等規模以上の建物の設計実績を有すること。
 - 建設業務を行う法人は、建築業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく建築工事一式工事につき特定建設業の許可を受けており、提案内容と同等規模以上の施工実績を有すること。
 - 維持管理を行う法人は、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）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けており、提案内容と同規模以上の維持管理業務実績を有すること。
- ・事業者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続きの申立てがあった場合、手形変換所の取引停止処分を受けた場合
- ・営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- ・合併の決議をした場合
- ・滞納処分、仮差押えを受けたした場合

(6) 損害賠償

事業者が、事業契約等に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を陸前高田市は事業者へ請求することができることとします。

11. その他の事項

- ・応募にかかる一切の費用については、全て応募者の負担とします。
- ・応募書類は返却しません。
- ・応募書類にかかる著作権は各応募者に帰属します。

本資料及び付属資料等の記載内容に疑義等がある場合は、下記問い合わせ先までご連絡下さい。

【お問い合わせ先】

陸前高田市企画部商工観光課商工労働係

〒029-2292

岩手県陸前高田市高田町字鳴石42番5

TEL：0192-54-2111（内線381）

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

(様式1)

陸前高田市中心市街地複合施設整備事業

質 疑 書

平成 年 月 日

陸前高田市長 戸羽 太 宛

| | | |
|----------------|------------|--------|
| 質問者名 (代表法人) | (法人名) | |
| | (代表者) | |
| 連絡担当者 | (法人名) | |
| | (所属部署) | (担当者名) |
| | (所在地) 〒 | |
| | (TEL) | (FAX) |
| | (Eメールアドレス) | |

[質疑内容]

(様式2)

陸前高田市中心市街地複合施設整備事業

応 募 申 込 書

平成 年 月 日

陸前高田市長 戸羽 太 宛

本事業の募集要項の内容に基づき、応募書類を提出します。

| | |
|----------------|--|
| 応募者名 (代表法人) | (法人名) |
| | (代表者) 印 |
| | (所在地) 〒 |
| | (TEL) |

| | |
|---------------------------------|--|
| 代表法人を除く構成員数 (提出している構成員調書の枚数) | |
|---------------------------------|--|

※法人代表者印は、印鑑証明書と同じ印を捺印し、印鑑証明書を提出して下さい。

| | | |
|----------------|------------|--------|
| 代表法人の 連絡担当者 | (所属部署) | (担当者名) |
| | (所在地) 〒 | |
| | (TEL) | (FAX) |
| | (Eメールアドレス) | |

(様式3)

陸前高田市中心市街地複合施設整備事業

構 成 員 調 書

平成 年 月 日

陸前高田市長 戸羽 太 宛

下記の法人を構成員とします。

| | |
|----------------|-------|
| 応募者名 (代表法人) | (法人名) |
|----------------|-------|

| | |
|-------|--|
| 構 成 員 | (法人名) |
| | (代表者) |
| | (所在地) 〒 印 |
| | (TEL) |

※法人代表者印は、印鑑証明書と同じ印を捺印し、印鑑証明書を提出して下さい。

| | | |
|---------------|------------|--------|
| 構成員の 連絡担当者 | (所属部署) | (担当者名) |
| | (所在地) 〒 | |
| | (TEL) | (FAX) |
| | (Eメールアドレス) | |

(様式4)

陸前高田市中心市街地複合施設整備事業

価 格 提 案 書

平成 年 月 日

陸前高田市長 戸羽 太 宛

年額貸付料単価（税込）を下記のとおり提案します。

年額貸付料単価（税込）

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | | |
|--|--|--|--|

 円/m²

| | |
|----------------|--|
| 応募者名 (代表法人) | (法人名) |
| | (代表者) 印 |
| | (所在地) 〒 |
| | (TEL) |