

# 旧新湊庁舎跡地利活用事業

## 公募型プロポーザル募集要項

平成 29 年 10 月 25 日

射 水 市

# 目 次

第 1 事業の目的	1
第 2 募集要項の位置付け	1
第 3 事業内容	1
第 4 事業スケジュール及び契約等の流れ	8
第 5 事業者の募集、選定及び決定に関する事項	9
第 6 募集に関する手続等	10
第 7 応募者の備えるべき参加資格要件	12
第 8 応募書類	15
第 9 本事業予定地の貸付条件等	16
第 10 その他の事項	18

## 別添様式

- 別添様式 1 説明会参加申込書
- 別添様式 2 募集要項等に関する質問書
- 別添様式 3 第 2 回個別対話参加申込書

## 別添資料

- 別添資料 1 要求水準書
- 別添資料 2 優先交渉権者決定基準
- 別添資料 3 - 1 様式集（参加資格審査関係）
- 別添資料 3 - 2 様式集（提案審査関係）
- 別添資料 4 基本協定書（案）
- 別添資料 5 定期借地権設定契約書（案）
- 別添資料 6 普通建物賃貸借契約書（案）
- 別添資料 7 委託契約書（案）
- 別添資料 8 工事請負約款（案）

## 第1 事業の目的

旧新湊庁舎跡地利活用事業（以下、「本事業」という。）は、観光・ものづくりゾーンとして、豊富な観光資源を生かし、安定的に交流人口を受け入れるため、公共交通（万葉線、コミュニティバス、路線バス等）の結節点として、観光機能も備えた公共交通ターミナルの整備を図る。併せて、新湊地区センターや市民交流機能のほか、観光振興機能も備えた複合交流施設の整備を図ることを目的とするものである。

## 第2 募集要項の位置付け

この募集要項（以下「本書」という。）は、市が本事業の事業者を募集・選定するために実施する公募型プロポーザルの内容等について定めたものである。

別添の「要求水準書」「優先交渉権者決定基準」「様式集」「基本協定書（案）」「定期借地権設定契約書（案）」及び「普通建物賃貸借契約書（案）」は、本書と一体のものである。

本書と、本書に先行して市が配布した実施方針及び事業計画など、本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、本書が優先するものとする。

## 第3 事業内容

### (1) 事業名称

旧新湊庁舎跡地利活用事業

### (2) 施設の立地並びに規模及び土地に関する事項

本事業における対象施設（以下「本施設」という。）の概要は以下のとおりである。

#### ア 所在地及び敷地面積等

本事業の予定地（以下「本事業予定地」という。）の所在地及び敷地面積等は次のとおりである。

項目		内容
所在地及び敷地面積		旧新湊庁舎跡地（本町二丁目 97） 12,177.740 m <sup>2</sup> 商工会議所敷地（本町二丁目 102-4） 1,340.58 m <sup>2</sup>
都市計画による 制限	区域区分	近隣商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	300%
	道路斜線	1.5 勾配（適用距離 20m）
	隣地斜線	31m + 2.5 勾配

#### イ 現在の土地の状況及び現存工作物等の取扱い

現在、本事業予定地に存在する既存施設を表 1 に示す。

取扱いの詳細は要求水準書で示す。

表 1 既存施設

区分	No	施設名称	取扱い
屋内 施設	1	旧新湊庁舎	市が平成 30 年度に解体除却予定
	2	旧保健センター	市が平成 30 年度に解体除却予定
	3	商工会議所	現在地に存続予定
屋外 施設	1	下水道本町中継ポンプ場及び圧送管	現在地に存続
	2	消雪ポンプ場	現在地に存続
	3	消雪井戸	現在地に存続 提案により移設可
	4	防火水槽	現在地に存続 提案内容に応じ対応を 検討
	5	強震観測施設	現在地に存続
	6	庁舎敷地排水路（県道占有許可物件）	現在地に存続
	7	車庫	市が平成 30 年度に解体除却予定

ウ 供給処理施設の状況

上水道、下水道等の管路は敷地内に引き込み済みである。  
詳細については、要求水準書を参照すること。

エ 土壌汚染

従前施設（学校施設）は水質汚濁防止法・下水道法で規定する有害物質使用特定施設に該当せず、かつ、一般的にも有害物質の使用及び地下水への流出はないと考えられるため、市による事前の土壌汚染調査は実施しない。

土壌汚染対策法に基づく届出は、事業者で実施すること。届出の結果、土壌汚染調査が必要となった場合には、市の負担で調査を実施する。

オ 埋蔵文化財包蔵地

埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

(3) 本事業の概要

本事業は、本事業予定地に借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条又は第 23 条に定める定期借地権を設定し、事業者に対して貸し付けた上で、事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、本施設の設計・建設・維持管理及び運営を行う。なお、市は事業者の提案に応じて、敷地の一部を売却することも可能とする。

事業者の収入は、市が民間事業者を支払う賃借料、及び民間施設を事業者自らで管理運営を行い、利用者から直接得る利用料又は運営委託を行ったテナント等から得る使用料とする。なお、民間事業者の提案により、民間施設の一部又は全部を第三者へ売却し、売却費用を得ることも可能とする。

本施設は、要求水準書により設置を義務付けた公共施設と民間施設を含んだ施設（以下、「複合交流施設」という。）と、公共交通ターミナルに区分される。

## ア 複合交流施設

### (ア) 公共施設

項目	内容
必要機能	新湊地区センター
	コンベンション施設
	市民交流スペース
	観光案内施設
任意機能	提案施設
規模	1,500 m <sup>2</sup> 程度を想定
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が整備する施設の一部を賃借して確保する。</li> <li>・利用者の視認性や利便性に配慮し、分かりやすい配置とすること。</li> </ul>

### (イ) 民間施設

項目	内容
期待する機能	オフィス機能（地元事業者含む）
	賑わい創出機能、定住促進等、地域の活性化に資する機能
	地元食材販売所、宿泊施設等、観光振興に資する機能
規模	提案による
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観光拠点としての機能に配慮した導入機能とすること。なお、福祉施設、住宅施設等の併設を可とする。</li> </ul>

### (ウ) 駐車場・駐輪場

施設利用者の駐車場については、導入機能に応じた必要な台数を確保すること。

### (エ) 外構

施設利用者の利用に配慮した、外構を整備すること。

## イ 公共交通ターミナル

項目	内容
必要機能	コミュニティバス、路線バス、観光バス、タクシー等の乗り入れを想定
規模	バス乗降場2台、バス停車場5台、タクシー乗降場2台、タクシープール3台、一般車駐車スペース15台、待合スペース等
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の交通状況を踏まえた配置計画を行うこと。</li> <li>・コミュニティバスの離発着の観点からバスの出入口は前面道路に設けること。また、歩車分離を図ること。</li> <li>・除雪に配慮した計画とすること。</li> <li>・バス乗降場、タクシー乗降場、待合スペースには庇を設け、風雨を防ぐこと。</li> <li>・適切な照明を設け、夜間の利用にも配慮すること。</li> <li>・都市再生整備計画に位置付けられる事業であることから、概算額の</li> </ul>

	算定については、国土交通省や富山県の一般的な積算基準や構造物標準設計図等を用いることとし、設計の根拠とした資料をとりまとめておくこと。
--	---

#### (4) 事業形態等

##### ア 事業スキーム

本事業は、本事業予定地に定期借地権を設定し、事業者が本施設を設計、建設、維持管理、運営を行う。本施設のうち、複合交流施設は事業者が所有し、市は公共施設部分を賃借し運営する。

公共交通ターミナルについては、市が事業者へ設計、建設を委託又は請負わせて整備し、市が所有権を有するとともに、維持管理、運営を行う。

##### イ 土地の貸付条件

本事業における本事業予定地の貸付条件は次のとおりである。

項目	内容
敷地条件	普通財産
形態	定期借地権（借地借家法第22条又は第23条）
賃借期間	提案による（おおむね30年程度を想定）
地代	年額649円/㎡以上で事業者の提案による

##### ウ 公共施設部分の借受条件

本事業における公共施設の借受条件は次のとおりである。

項目	内容
形態	建物賃貸借（施設完成後、市が事業者から賃借する）
賃借期間	借地期間から建設・除去工事期間を除いた期間
賃料及び共益費	月額3,700円/㎡以内で事業者の提案による

##### エ 公共交通ターミナル部分の業務委託等の条件

本事業における公共交通ターミナル部分の業務委託等の条件は次のとおりである。

項目	内容
形態	設計業務委託契約及び工事請負契約
金額	164百万円以内で事業者の提案による

#### (5) 業務内容

本事業に係る事業者の主な業務内容は次のとおりである。なお、各業務の性能・水準については、別添の「要求水準書」を参照すること。

##### 【本施設の設計・建設に関する業務】

- ① 本施設全体の設計・建設業務
- ② 外構施設の設計・建設業務

【複合交流施設の維持管理に関する業務】

- ① 複合交流施設全体の維持管理業務
- ② 外構施設の維持管理業務

【複合交流施設の運営に関する業務】

- ① 民間施設の運営業務
- ② 事業者の提案による公共施設等の運営業務

(6) 業務分担

本事業の業務内容と市と事業者の業務分担は次のとおりである。  
事業者への敷地の引渡しは旧新湊庁舎等撤去後とする。

ア 複合交流施設

複合交流施設の整備、維持管理、運営における市と事業者の業務分担を示す。新湊地区センター、コンベンション施設、市民交流スペース及び観光案内施設の運営業務は市が実施することを前提とするが、事業者の提案に応じて本事業にあわせて運営業務を委託することも検討する。(新湊地区センターは除く。)

また、事業者の提案により整備する公共施設（提案施設）については、提案に際して、運営方法や運営主体（市による運営又は事業者、その他団体等の運営を含む。）を提案すること。

表 2 業務内容と市・事業者の業務分担

区分	No.	業務内容		業務分担	
		項目	詳細	市	事業者
施設整備	1	事前調査等業務	設計・工事に必要となる測量調査、地質調査（ボーリング調査）	事業者が応募する際の検討に必要なとなる以下の調査 ・測量調査 ・合筆	左記以外で事業者の提案により必要となる各種調査業務
	2	建設に伴う各種申請業務	建築確認申請、開発許可申請、工事に必要な申請	特になし	事業者の提案により必要となる各種申請業務
	3	設計・工事業務	設計・工事に伴い必要な業務	特になし	事業者の提案による設計・工事業務。
維持管理	4	維持管理業務	維持管理に伴い必要な業務	特になし	事業者の提案による維持管理業務
運営	5	運営業務	民間施設部分の運営に伴い必要な業務	特になし	事業者の提案による運営業務
			公共施設部分の運営に伴い必要な業務	提案に基づき、市が実施すべき業務	事業者の提案による運営業務

イ 公共交通ターミナル

表 3 業務内容と市・事業者の業務分担

区分	No.	業務内容		業務分担	
		項目	詳細	市	事業者
施設整備	1	事前調査等業務	設計・工事に必要となる測量調査、地質調査（ボーリング調査）	事業者が応募する際の検討に必要なとなる以下の調査 ・測量調査 ・合筆	左記以外で事業者の提案により必要となる各種調査業務
	2	建設に伴う各種申請業務	建築確認申請、開発許可申請、工事に必要な申請	特になし	事業者の提案により必要となる各種申請業務
	3	設計・工事業務	設計・工事に伴い必要な業務	特になし	事業者の提案による設計・工事業務
	4	交付金申請	都市再生整備計画に関わる交付金申請業務	市による実施	交付金申請に関わる支援
維持管理	5	維持管理業務	維持管理に伴い必要な業務	維持管理業務を実施	特になし
運営	6	運営業務	公共交通ターミナルに必要な業務	市による実施	特になし

ウ 将来計画施設建設用地及びその他用地

将来計画施設建設用地及びその他用地の整備、維持管理、運営における市と事業者の業務分担を示す。将来計画施設建設用地及びその他用地の土地利用提案に際して、必要に応じて運営方法や運営主体（市による運営または事業者、その他団体等の運営を含む）をあわせて提案すること。

表 4 業務内容と市・事業者の業務分担

区分	No.	業務内容		業務分担	
		項目	詳細	市	事業者
施設整備	1	事前調査等業務	設計・工事に必要となる測量調査、地質調査（ボーリング調査）	事業者が応募する際の検討に必要なとなる以下の調査 ・測量調査 ・合筆	左記以外で事業者の提案により必要となる各種調査業務
	2	建設に伴う各種申請業務	建築確認申請、開発許可申請、工事に必要な申請	特になし	事業者の提案により必要となる各種申請業務
	3	設計・工事業務	設計・工事に伴い必要な業務	特になし	事業者の提案による設計・工事業務



区分	No.	業務内容		業務分担	
		項目	詳細	市	事業者
維持管理	4	維持管理業務	維持管理に伴い必要な業務	維持管理業務を実施	特になし
運営	5	運営業務	運営に伴い必要な業務	提案に基づき、市が実施すべき業務	事業者の提案による運営業務

(7) 事業に必要と想定される主な根拠法令等

本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（法律、政令、省令、条例及び規則）等を遵守すること。

なお、関係法令に基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

## 第4 事業スケジュール及び契約等の流れ

### (1) 本事業スケジュール

本事業のスケジュールは次のとおりである。

表5 事業スケジュール

事項	予定時期
優先交渉権者の決定	平成30年3月中旬
基本協定締結	平成30年3月下旬
設計業務委託契約	平成30年6月下旬
定期借地権設定契約締結	平成30年12月下旬
建設業務請負契約	平成31年度
建設工事着手	平成31年度
竣工、普通建物賃貸借契約締結	平成32年度
定期借地権設定契約満了、市への施設譲渡	事業者提案による

### (2) 契約等の流れ

#### ア 基本協定

優先交渉権者の決定後、市と優先交渉権者は、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を経て、定期借地権設定契約に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

#### イ 定期借地権設定契約

事業者は、基本協定に規定した事項に基づき、定期借地権設定契約を市と締結する。

事業者が本施設の建設等に要する期間は、定期借地権設定契約に定める賃貸借期間を含むものとし、賃貸借期間は定期借地権設定契約を締結した日を始期として事業者が提案した日を終期とする。

#### ウ 普通建物賃貸借契約

建設工事が完了した後、市は、事業者から本施設のうちの公共施設部分を借り受けることを目的として、事業者と普通建物賃貸借契約を締結する。

賃貸借期間は普通建物賃貸借契約を締結した日を始期としてイの定期借地権設定契約終了日を終期とする。

## 第5 事業者の募集、選定及び決定に関する事項

### (1) 事業者選定及び決定の方法

本事業では、施設整備、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定及び決定にあたっては、価格のみならず民間のノウハウ並びに創意工夫を総合的に評価することが必要である。従って、事業者の選定及び決定方法は、施設整備に関する能力、維持管理に関する能力、運営に関する能力、事業の継続性・安定性等を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」により行うものとする。

### (2) 優先交渉権者の決定

優先交渉権者の決定については、「優先交渉権者の決定基準」に基づき、学識経験者等で構成する射水市庁舎跡地利活用事業者検討委員会（以下「検討委員会」という。）にて施設整備、維持管理及び運営等の各面から総合的に提案書の審査・評価を行い最優秀提案者の選定を行う。その選定結果を踏まえ市長が優先交渉権者の決定を行う。

提案書の提出後、応募者の構成員が備えるべき資格要件を欠く事態が生じた者及び検討委員会の委員に対し事業者選定に関して自己に有利になる目的のための接触等の働きかけを行った者は、失格とする。

### (3) 選定の手順及びスケジュール

事業者の募集及び選定スケジュールは、次のとおりである。

表 6 選定の手順及びスケジュール

日程（予定）		内容
平成 29 年	10 月 25 日	募集要項等の公表
	10 月 31 日	募集要項等に関する説明会の実施
	11 月 6 日	募集要項等に関する質問の受付締切（第 1 回）
	11 月 21 日	募集要項等に関する質問の回答公表（第 1 回）
	11 月 28 日～29 日	第 2 回個別対話
	12 月 1 日	参加資格申請・審査開始
	12 月 10 日	参加資格申請・審査終了
	12 月 11 日	資格審査結果通知
	12 月 12 日	募集要項等に関する質問の受付締切（第 2 回）
	12 月 26 日	募集要項等に関する質問の回答公表（第 2 回）
平成 30 年	1 月 26 日	提案書の受付
	2 月下旬	事業提案ヒアリングの実施
	3 月中旬	優先交渉権者の決定・公表
	3 月下旬	基本協定締結

## 第6 募集に関する手続等

### (1) 募集要項等に関する説明会

募集要項等に関する説明会を以下のとおり実施する。

#### ア 募集要項等に関する説明会

##### (ア) 日時

平成29年10月31日(火) 14:00～(受付:13:45～)

##### (イ) 場所

射水市役所本庁舎

##### (ウ) 注意事項

- ・説明会当日は募集要項等を配布しないため、各自持参すること。
- ・説明会当日は質問・意見は受け付けない。

##### (エ) 参加申込方法

別添様式1 募集要項等に関する説明会申込書に記入の上、平成29年10月30日(月) 17:00までに、末尾に記載の「募集要項に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

### (2) 第1回募集要項等に関する質問の受付および回答の公表

募集要項等に関する事業者からの質問を次のとおり受け付け、回答する。

#### ア 受付期間

平成29年10月26日(木) 9:00～平成29年11月6日(月) 17:00 必着

#### イ 受付方法

別添様式2 募集要項等に関する質問書に記入の上、末尾に記載の「募集要項に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

なお、提出のあった質問について、市が必要と判断した場合には、個別ヒアリングを行うことも予定している。

#### ウ 質問に対する回答の公表

事業者から集まった質問に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関するもの、並びに、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、平成29年11月21日(火)を目途に、市のホームページにおいて公表する予定である。

### (3) 第2回個別対話

本事業をよりよいものとするため、募集要項等についての質問等を聴取し、相互理解を高めることを目的として、実施する。

参加方法等については以下のとおりである。

**ア 日時**

平成 29 年 11 月 28 日（火）～平成 29 年 11 月 29 日（水）  
時間は参加申込の状況に応じて決定する。

**イ 場所**

射水市役所本庁舎（予定）

**ウ 参加資格**

次の事項を満たす事業者について、個別対話の参加を可能とする。

- (ア) 本事業に応募しようとする事業者
- (イ) 個別対話の実施日に「第 7 (2)」の要件を満たしている事業者

**エ 参加申込方法**

別添様式 3 第 2 回個別対話参加申込書に記入の上、末尾に記載の「募集要項に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

(ア) 申込期間

平成 29 年 11 月 22 日（水）9：00～平成 29 年 11 月 24 日（金）17：00 必着

(イ) 実施日時等の確定

個別対話の実施時間は、原則として、先着順とするが、参加申込者が多数の場合は、参加できないこともあるので、早めに申し込むこと。なお、個別対話の実施日時等については、参加申込のあった事業者すべてに別途連絡する。

**オ 個別対話の位置づけ等**

個別対話は、あくまで市と応募者の意思疎通を図る場であり、応募者にとっては提案内容そのものに関わる話題がある可能性があることを踏まえ、応募者ごとに個別に行うものとし、公開しないものとする。

なお、特定の応募者との個別対話のなかで出た話題で、全ての応募者に周知すべき事項が生じた場合には、必要に応じてホームページにてその内容を公表する。

第 2 回個別対話は、募集要項等の公表後、募集要項等の内容について個別対話を行う。

**(4) 参加資格申請**

**ア 申請期間**

平成 29 年 12 月 1 日（金）9：00～17：00（12：00～13：00 は除く。）

**イ 申請場所**

射水市新開発 410 番地 1

射水市役所 3 階 企画管理部政策推進課企画調整係

電 話：0766-51-6612

F A X：0766-51-6646

電子メール：seisaku@city.imizu.lg.jp

ウ 申請方法

参加資格申請書類を、イ申請場所へ持参により提出すること。郵送での申請は受け付けない。

エ 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、参加資格申請に関する書類を提出した者に対して、書面により平成 29 年 12 月 11 日（月）までに通知する。

(5) 第 2 回募集要項等に関する質問の受付および回答の公表

募集要項等に関する事業者からの質問を次のとおり受け付け、回答する。

ア 受付期間

平成 29 年 11 月 22 日（水）9：00～平成 29 年 12 月 12 日（火）17：00 必着

イ 受付方法

別添様式 2 募集要項等に関する質問書に記入の上、末尾に記載の「募集要項に関する問合せ先」まで、原則として電子メールでのファイル添付により提出すること。

なお、提出のあった質問について、市が必要と判断した場合には、個別ヒアリングを行うことも予定している。

ウ 質問に対する回答の公表

事業者から集まった質問に対する回答は、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関するもの、並びに、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、平成 29 年 12 月 26 日（火）を目途に、市のホームページにおいて公表する予定である。

(6) 提案書の受付

ア 受付期間

平成 30 年 1 月 26 日（金）9：00～17：00（12：00～13：00 は除く。）

イ 受付場所

(4) イと同じ

ウ 受付方法

提案書は、イ受付場所へ持参により提出すること。郵送での申請は受け付けない。

## 第 7 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

ア 応募者は、事業概要に含まれる各業務を実施する単体企業又は複数の企業により構成され

る応募グループ（以下「応募グループ」という。）とする。

- イ 応募グループは、各業務を実施する企業（以下、「構成企業」という。）から構成するものとする。
- ウ 応募グループは、構成企業のうち事業者が実施する各業務について全体の統括を行い、本市と契約を締結する企業（以下、「代表企業」という。）を定めるものとする。単体企業の場合には当該企業をもって代表企業とする。
- エ 代表企業は、応募登録書類提出時に、設計業務を実施する設計企業、建設業務を実施する建設企業及び工事監理業務を実施する工事監理企業を定めるものとする。
- オ 応募者は、構成企業が自ら民間施設の運営業務を実施しない場合には、その業務を実施する者（主としてテナントを想定）を応募登録書類提出時に定めるものとする。この企業を以下「協力企業」という。
- カ 応募登録書類の提出後は、応募者及び協力企業の構成を変更又は追加することを、原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により応募者又は協力企業を変更又は追加する場合で、本市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても事業代表企業の変更は認めないものとする。
- キ 単体企業又は一つの応募グループに属している事業代表企業もしくは構成企業、協力企業は、他の応募グループに参加することはできないものとする。

## (2) 応募者の資格要件

応募者（主たる運営業務を協力企業が行う場合は、当該企業を含む。）は、次に掲げる資格要件を満たすこと。なお、資格要件の確認基準日は応募登録書類及び事業提案書の受付日とし、基本協定締結までの期間に応募者（業務ごとの資格要件については当該業務に当たる企業のみ）が下記資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

### ア 応募者の応募資格要件

- (ア) 「要求水準書」に定める本事業において整備する公共施設及び民間施設の建設、民間施設の経営に必要な資格、資力及び信用等を有するものであること。
- (イ) 「要求水準書」及び各種関係法令等に適合して、自ら公共施設及び民間施設を建設し、それが完了した後、公共施設部分については本市に引渡し、民間施設部分について継続して運営することができる者であること。
- (ウ) 公共施設及び民間施設の建設及び民間施設の経営に係る資金計画が適切であり、かつ、その計画を確実に実施できる者であること。
- (エ) 本市と締結する基本協定等の契約を遵守できる者であること。

### イ 業務実施に係る共通の資格要件

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- (イ) 射水市入札参加資格停止要領（平成 18 年射水市告示第 74 号）に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- (ウ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停

- 止を受けていないこと。
- (エ) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 30 条に基づく破産手続き開始の決定がなされていないこと。
  - (オ) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
  - (カ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 41 条の規定に基づく更生手続開始の決定又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 33 条の規定に基づく再生手続開始の決定の事実がないこと。
  - (キ) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
  - (ク) 最近 1 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
  - (ケ) 過去において、以下の行為をしていないこと。
    - a 本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
    - b 本市が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合したもの。
    - c 本市と事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
    - d 本市の監督又は検査（地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者。
    - e 本市との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
  - (コ) 次に規定する暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力行為の常習者又はそのおそれのある者でないこと。
    - a 暴力団とは、暴対法第 2 条第 2 号に規定する団体。
    - b 暴力団員とは、暴力団の構成員。
    - c 暴力団準構成員とは、暴力団以外の者であって暴力団の周辺にあり、これと交わりを持つ次のいずれかに該当する者。
      - a) 暴力団の威力を背景に、暴対法第 2 条第 1 号に規定する暴力的不法行為等を行うおそれのある者。
      - b) 暴力団又は暴力団員に対し、資金、武器等の供給を行う等、暴力団の維持、運営に協力し、又は関与する者。
  - (サ) 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でないこと。
  - (シ) 次に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。
    - a 旧新湊庁舎跡地利活用事業アドバイザー業務
      - a) 株式会社 長大
      - b) 東京丸の内法律事務所
    - b 上記 a の業務に関与した者の関連会社で次に該当する者
      - a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する



- 者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
- b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
  - c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。
- (ヌ) 本募集に係る検討委員会の委員本人又は委員が属する企業及びその関連会社でないこと（関連会社の定義は、前出(シ) b を準用する。）。

### (3) 業務ごとの資格要件

#### ア 設計・工事監理業務に当たる者

- (ア) 射水市契約規則（平成 17 年射水市規則第 29 号。以下「規則」という。）第 17 条に規定する測量・建設コンサルタント等業務の入札参加資格を有する者であること。
- (イ) 射水市入札参加資格停止要領に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- (ウ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- (エ) 構成企業が複数で設計・工事監理業務に当たる場合は、その全ての企業が上記(ア)、(イ)及び(ウ)の条件を備えていること。
- (オ) 事業提案内容と同等、又は、それ以上の施工規模の建築一式工事を元請として施工した実績（過去 10 年以内に完工している建物）を有すること。
- (カ) 構成企業が複数で設計・工事監理業務に当たる場合は、構成企業のうち、1 以上の企業が上記(オ)の条件を備えていること。

#### イ 建設業務に当たる者

- (ア) 規則第 17 条に規定する工事の入札参加資格を有する者であること。
- (イ) 射水市入札参加資格停止要領に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- (ウ) 建設業務代表企業は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- (エ) 事業提案内容と同等、又は、それ以上の施工規模の建築一式工事を元請として施工した実績（過去 10 年以内に完工している建物）を有する者であること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が 20%以上のものに限る。
- (オ) 構成企業が複数で建設業務に当たる場合は、構成企業のうち、1 以上の企業が上記(エ)の条件を備えていること。

## 第 8 応募書類

応募書類は次のとおりである。

### (1) 提出書類

#### ア 参加資格審査関係書類

参加資格審査関係書類の作成にあたっては、別添資料 3-1 に従って書類作成し提出すること。

イ 提案審査関係書類

提案審査関係書類の作成にあたっては、別添資料3-2に従って書類作成し提出すること。

(2) 応募書類の取扱い

ア 著作権

参加にあたり、応募者が市に提出した書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業の内容を公表する場合、その他市が必要とする場合には、市は提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

なお、提出された提案書は返却しない。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負う。

## 第9 本事業予定地の貸付条件等

(1) 本事業予定地の貸付条件等

ア 契約の種類

借地借家法第22条又は第23条の規定に基づく定期借地権設定契約とする。

なお、公正証書作成に関する費用は、事業者が負担するものとする。

イ 賃貸借期間

賃貸借期間は定期借地権設定契約を締結した日を始期として事業者が提案した事業期間を経過した日を終期とする。

ウ 貸付対象面積

事業者提案の配置計画に応じて貸付対象面積を提案すること。

エ 月額地代

地代は、募集要項に示す基準地代以上であることを条件に、事業者が提案する月額地代とする。

なお、建設工事期間（複合交流施設竣工まで）の地代は全額免除する。

オ 月額地代の改定

原則として3年ごとの固定資産税評価替え時に合わせて社会経済情勢等を考慮し改定を行うことができる。なお、改定方法、算定式については定期借地権設定契約の中で定めることとする。

#### カ 保証金

月額地代の12ヶ月分相当額とする。なお、保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺の上、無利息で返還する。また、月額地代が改定されても保証金の増減は行わない。

#### キ 地代及び保証金の支払方法

##### (ア) 地代

地代の支払いは、複合交流施設竣工の時点から行うものとし、毎月、市が定める方法により翌月分の月額地代を支払うものとする。

##### (イ) 保証金

保証金の支払いは、定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。

#### ク 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ない。

#### ケ 賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、本施設（設備・備品を含む）を無償で市に譲渡するものとする。

### (2) 公共施設部分の借受条件

市は、複合交流施設竣工後、公共施設部分を事業者から賃借し、賃貸借期間中にわたり賃料を支払う。

#### ア 契約の種類

借地借家法第26条の規定に基づく普通建物賃貸借契約とする。

#### イ 賃貸借期間

賃貸借期間は、普通建物賃貸借契約締結の日を始期として定期借地権設定契約終了日を終期とする。

#### ウ 賃料

事業者が月額3,700円/㎡以内で自由に提案する額とする。なお、提案賃料の算定については賃貸借期間におけるその総額及び月額賃料と、月額賃料のうち共益費相当分の額も併せて記載すること。

#### エ 賃料の改定

原則として3年ごと社会経済情勢等を考慮し改定を行うことができる。

#### オ 保証金

保証金（敷金）は支払わない。

カ 賃料の支払方法

賃料は、毎月、市と事業者が定める方法により支払うものとする。

キ 造作取扱い

市は借地借家法第33条に規定する造作買取請求権を行使しない。

## 第10 その他の事項

応募費用、応募書類に関する取扱いは次のとおりとする。

- (1) 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する。
- (2) 応募書類は返却しない。
- (3) 応募書類にかかる著作権は各応募者に帰属する。

**募集要項等に関する問合せ先**

射水市 企画管理部政策推進課企画調整係

住 所：〒939-0294 射水市新開発 410 番地 1

電 話：0766-51-6612

F A X：0766-51-6646

電子メール：seisaku@city.imizu.lg.jp

ホームページ：<http://www.city.imizu.toyama.jp/>