

下庁舎跡地利活用事業に係る
事業者募集要項

令和2年10月

射水市

目次

第1章 事業内容に関する事項

| | |
|---------------|---|
| 1 事業名称 | 2 |
| 2 募集対象地 | 2 |
| 3 募集内容 | 2 |

第2章 応募者の参加資格要件に関する事項

| | |
|--------------------|---|
| 1 応募者の参加資格要件 | 4 |
| 2 その他..... | 4 |

第3章 優先交渉事業者の選定に関する事項

| | |
|------------------------|---|
| 1 優先交渉事業者の選定方法 | 5 |
| 2 優先交渉事業者の選定手順 | 5 |
| 3 優先交渉事業者の決定及び公表 | 8 |

第4章 契約に関する事項

| | |
|-------------------|----|
| 1 契約手続等 | 9 |
| 2 契約条件..... | 9 |
| 3 既存施設の取り扱い | 10 |

第5章 その他

| | |
|-------------------------|----|
| 1 情報公開 | 11 |
| 2 募集要項等に関する問い合わせ先 | 11 |

資料編

| | |
|-----------------------------|----|
| (資料1) 募集対象地概要..... | 12 |
| (資料2) 提出書類一覧 | 15 |
| (資料3) 優先交渉事業者選定に係る評価項目..... | 17 |

第1章 事業内容に関する事項

1 事業名称

下庁舎跡地利活用事業（以下、「本事業」という。）

2 募集対象地

（1）所在地及び面積

- ① 所在地 富山県射水市加茂中部893番地
- ② 面積 下庁舎跡地500㎡以内とする。

（2）法令に基づく制限等

募集対象地に関する詳細については、募集対象地概要（資料1）を参照のこと。

3 募集内容

（1）募集する事業内容及び条件

- ① 下地区の公共施設等が集積する地域の中核拠点として、地域住民の日常生活の利便性が向上する事業であること。
- ② 公序良俗に反しないもの、非宗教、非政治的なもの及び周辺環境に配慮した事業であること。
- ③ 施設整備等の提案に際しての敷地は、募集対象地に限るものとする。

（2）事業方式

① 契約方式

射水市は、公募型プロポーザル方式により選定した事業者（以下、「優先交渉事業者」という。）に対して、貸付（一般定期借地権若しくは事業用定期借地権の設定）の方法で契約することとする。詳細については、優先交渉事業者からの提案を踏まえて決定する。

貸付の期間は、優先交渉事業者からの賃貸借期間の提案を踏まえ、市と協議の上、決定する。

② 契約締結及び募集対象地引き渡しの時期

契約締結及び募集対象地の引き渡しは令和3年3月を予定している。

③ 賃貸借料

事業者は、募集対象地に係る賃貸借料を提案すること。

なお、市では、次を最低価格として設定する。

賃貸借最低価格 年額 671円/㎡×提案面積

※定期借地権設定に伴う公正証書作成及び登記に係わる費用は、事業者の負担とする。

※分筆測量に係わる費用は、市が負担する。

④ 既存建物等の解体・撤去

募集対象地内の既存施設は、原則として市が解体・撤去し、更地の状態で引き渡すものとする。

⑤ 施設の建設及び所有

事業者は、公募型プロポーザルにおいて自らが提案した内容について、市との協定等に基づき、自らの責任及び費用負担により施設を建設し所有することとする。その際、事業者は、関係機関・諸官庁との協議、近隣住民への説明、各種許認可申請手続などの関連業務を自らの負担により行うものとする。

⑥ 施設の維持管理・運営

事業者は、公募型プロポーザルにおいて自らが提案した施設の維持管理・運営を行うものとする。

⑦ 施設の解体・撤去、募集対象地の返還

事業者は、契約で定める期間終了日までに、自らの責任及び費用負担により施設を解体・撤去し、募集対象地を射水市に返還するものとする。

⑧ 賃貸借期間終了後の再契約

事業者は、期間満了後も引き続き募集対象地を本要項に定めた目的で使用を希望する場合は、あらかじめ、再契約について市と協議するものとする。

第2章 応募者の参加資格要件に関する事項

1 応募者の参加資格要件

応募に当たっては、応募者が応募申込書の提出日において、次の全ての項目に該当している必要がある。

- (1) 法人格を有する団体であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者でないこと。
- (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及びその構成員又はそれらの利益となる活動を行う者でないこと。
- (4) 最近2年間において、国税、地方税の滞納がないこと。
- (5) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。

2 その他

応募に当たっては、複数の法人で構成される共同事業体での提案を可とする。その場合、代表となる事業者（以下、「代表事業者」という。）を1者に定め、代表事業者が射水市と事務対応を行うこととする。

なお、共同事業体の構成員においても、それぞれの法人が、「1 応募者の参加資格要件」を満たしていることを条件とする。

第3章 優先交渉事業者の選定に関する事項

1 優先交渉事業者の選定方法

優先交渉事業者は、公募型プロポーザル方式により選定する。

2 優先交渉事業者の選定手順

(1) 事業者選定・事業スケジュール

| 日程 | 内容 |
|------------|-------------------|
| 令和2年10月14日 | 募集要項配布 |
| 10月14日～23日 | 質疑書受付 |
| 10月下旬 | 質疑に対する回答 |
| 11月2日～6日 | 応募書類受付 |
| 11月上旬 | 第一次評価（書類評価） |
| 11月中旬 | 第二次評価（プレゼン、ヒアリング） |
| 11月下旬 | 優先交渉事業者決定 |
| 12月 | 射水市議会（報告事項） |
| 1月中旬 | 分筆測量 |
| 3月上旬 | 土地賃貸借契約、公正証書作成、登記 |

※このスケジュールは目安であり、変更となることがある。

(2) 募集要項の配布

令和2年10月14日（水）から令和2年10月23日（金）までの土曜日、日曜日、祝日を除く午前8時30分から午後5時まで、下記の窓口で募集要項を配布する。併せて、募集要項の配布期間中、射水市ホームページに募集要項を掲載する。必要に応じてダウンロードの上、使用すること。

【募集要項配布窓口】

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

TEL 0766-51-6612

FAX 0766-56-6646

E-mail seisaku@city.imizu.lg.jp

(3) 募集要項等に関する質疑の受付

① 質問方法

質疑受付期間内に、質疑書（様式5-1）に基づき持参又はEメール、FAXにて提出先に提出すること。Eメール、FAXによる提出の場合には、送信後、必ず電話

等で受信確認を行うこと。当該受信確認がない場合、回線障害や機器の不調等で受信ができなかった場合であっても、市は一切の責任を負わない。電話、郵送での受付は行わない。また、計画内容の良否、提案内容等に関する質問は受け付けない。

なお、質問は、第2章で示した「応募者の参加資格要件」を満たし、応募を検討している者に限ることとし、要件を満たさない者からの質問は受け付けない。

② 質疑受付期間及び受付時間

10月14日（水）から10月23日（金）（休祝日は除く）

受付時間は、午前8時30分から午後5時までとする。

③ 提出先

（2）で示した「募集要項配布窓口」と同じ

④ 回答

質疑に対する回答は、質疑提出者を特定し得る情報等を除き、射水市のホームページにおいて公表する。意見の表明と解されるものや質疑の内容（質疑内容が不明瞭なものなど）によっては回答しない。

（4）応募書類の受付

応募受付は、次の日程で行う。応募する者は、応募書類を受付場所に持参の上、提出すること。郵送での応募は受け付けない。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

① 応募受付期間及び受付時間

令和2年11月2日（月）から令和2年11月6日（金）まで（休祝日は除く）の午前8時30分から午後5時まで

② 受付場所

（2）で示した「募集要項配布窓口」と同じ

③ 提出書類

詳細については、提出書類一覧（資料2）を参照のこと。

（5）応募に関する留意事項

① 公正な応募の確保

応募する事業者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触することのないように留意すること。また、この募集要項に定めるもののほか、関係諸法令を遵守すること。

② 提出書類の差替えの禁止

提出期限以降における提出書類の差替え及び再提出をすることはできない。

③ 公募の延期等

市が必要と認めるときは、募集を延期し、中止し、又は取り消すことがある。

④ 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する提案は無効とする。

- ア 土地賃貸借価格提案書に応募者の記名及び押印がなされていない場合
- イ 提案書の記載事項の漏れ、誤記等により内容が確認できない場合
- ウ 応募に関し不正な行為をした者の提案
- エ 提案書に虚偽の記載があった場合
- オ 参加する資格のない者がした提案
- カ 提案に必要な書類が不足している場合

⑤ 費用の負担

応募に係る費用は、全て事業者の負担とする。

⑥ 使用言語、単位及び通貨

応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第21号）に定めるものとし、通貨単位は円を使用すること。

⑦ 市が提供する資料の取り扱い

本募集に関連して市が提供する資料は、本募集に係る検討以外の目的での使用を禁じる。また、市は必要に応じ、資料の返却を求めることができるものとする。

⑧ 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は応募する事業者に帰属するものとする。ただし、本事業において公表する場合及びに市が必要と認める場合には、市は提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

⑨ 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に基づいて保護される第三者の権利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ことに起因する責任は、提案を行った事業者が負うこととする。

(6) 選定委員会による評価の実施

優先交渉事業者の選定に当たっては、地域住民の日常生活の利便性を向上させるための事業であることから、下地区地域振興会役員等で組織する「(仮)下庁舎跡地利活用事業者選定委員会」(以下、「選定委員会」という。)において、事業者から提出された書類に基づく第一次評価並びに事業者によるプレゼンテーション及び事業者に対するヒアリングを実施する第二次評価により行うものとし、評価の最も高い事業者を優先交渉事業者、次に評価の高いものを次点事業者として選定する。なお、選定委員会の会議は、非公開で行う。

① 第一次評価の実施

申込受付終了後、選定委員会による第一次評価を行う。応募多数の場合、第一次評価通過者を絞る場合がある。第一次評価通過者には、第二次評価の案内等を通知する。

② 第二次評価（プレゼンテーション、ヒアリング）の実施

第一次評価通過者を対象として、選定委員会による第二次評価を行う。当該評価においては、計画内容についてプレゼンテーション、選定委員によるヒアリングを行う。

なお、第一次評価で優先交渉事業者及び次点事業者が選定された場合は、第二次評価を行わない場合もある。

③ 評価項目

評価における項目は、優先交渉事業者評価項目（資料3）を参照のこと。

④ 優先交渉事業者等を決定しない場合

優先交渉事業者等の選定において、応募者が市の定めた水準に達しなかった場合等については、優先交渉事業者及び次点事業者を決定しない場合がある。この場合、市はその旨を速やかに公表する。

⑤ 優先交渉事業者の辞退又は失格による繰り上げ

選定委員会の評価を踏まえて選定された優先交渉事業者が辞退し又は失格となった場合、選定委員会における次点事業者を繰り上げ、新たな優先交渉事業者として決定する。

（7）接触の禁止

募集要項等の公表後、本事業の優先交渉事業者決定までの間に、優先交渉事業者選定に関して、事業者やそれと同一と判断される団体等が、選定委員会の委員に面談を求めたり、応募者のPR資料等を提出したりすることにより、自らを有利に、又は他者を不利にするように働きかけたりすることを禁じる。また、選定委員会の動向等を聴取することも禁じる。これらの禁止事項に抵触したと選定委員会が判断したときは、当該応募者は失格とする。

3 優先交渉事業者の決定及び公表

市は、選定委員会による評価を踏まえて優先交渉事業者等を決定し、応募した事業者に対して通知するとともに、射水市のホームページにおいて公表する。

第4章 契約に関する事項

1 契約手続等

(1) 契約締結に向けた協議等

市は、優先交渉事業者選定後、本事業の円滑な実施に向けて双方で協議する。また、必要な基本的事項を定めた基本協定を優先交渉事業者と締結する場合もある。

(2) 契約の締結

① 契約の締結

市は、事業者との間で、賃貸借契約を締結する。

② 契約の解除

契約違反等の理由により、市との契約を解除したときは、事業者が違約金を支払うものとする。違約金の額は、優先交渉事業者選定後、協議し決定する。

(3) 費用の負担

契約書の作成に要する費用は、事業者の負担とする。

2 契約条件

(1) 公募対象面積

公募対象面積の合計は、500㎡以内とする。募集対象地の利用に当たっては一括利用を原則とする。敷地の一部だけを利用する場合は、事業者が残地の舗装等を行い敷地内移動の妨げとならないよう整備しなければならない。

(2) 賃貸借契約

① 契約の期間

市と事業者との間で締結する契約期間は、一般定期借地権設定の場合は50年、事業用定期借地権設定の場合は10年以上50年未満とする。契約に当たっては、更新をしない、再築による延長をしない、建物買取請求しない旨の特約を付すものとする。

なお、引き渡し時期は、賃貸借契約後の令和3年3月中旬を予定している。

② 契約額

土地賃貸借料は、事業者からの提案を踏まえ、優先交渉事業者選定後、協議し決定する。(最低価格 年額 671円/㎡×提案面積)

優先交渉事業者と協議の結果、提案面積を変更することとなった場合、提案価格における平方メートル当たりの価格をもとに賃貸借料を再度算出するものとする。

③ 保証金の預託

事業者は、市に対し、賃貸借契約上の事業者の債務を担保するため、貸付契約締結

と同時に、保証金として定める額を預託するものとする。支払方法・金額等は、優先交渉事業者選定後に協議して決定する。

④ 保証金の返還

市は、賃貸借契約の終了に伴い、事業者から預託されている保証金から、市に対する未払債務等を差し引いた金額を返還する。

⑤ 定期借地権の転貸及び売却

事業者は、自己の有する定期借地権を転貸及び売却できないものとする。

⑥ 貸付契約の終了時の土地の返還

事業者は、自らの責任と費用負担によって貸付契約の終了日までに施設を解体・撤去し、募集対象地を更地の状態で市に返還するものとする。なお、更地とは、地下の基礎構造までを除却した状態とする。

事業者は、期間満了後も引き続き募集対象地を本要項に定めた目的で使用を希望する場合は、あらかじめ再契約について市と協議するものとする。

3 既存施設の取り扱い

募集対象地内の既存施設は、原則として市が解体・撤去し、更地の状態で引き渡すものとする。

第5章 その他

1 情報公開

(1) 応募書類等

選定された優先交渉事業者及び次点事業者については、提案された事業の概要を、事業者名を含め、原則としてホームページにおいて公開する。

(2) 評価結果

応募した事業者の評価結果（評価点及び講評）については、優先交渉事業者等の決定後、原則としてホームページにて公開する。ただし、選定されなかった事業者の名称は非公表とする。

2 募集要項等に関する問い合わせ先

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

TEL 0766-51-6612

FAX 0766-56-6646

E-mail seisaku@city.imizu.lg.jp

協議を行うものとする。

2 法令に基づく制限等（主なもの）

（1）用途地域等

区域区分は市街化調整区域に定められ、建築物等の新築等に関し制限があるため、高岡土木センター建築課と立地可能か事前協議を行うこと。（建ぺい率60% 容積率200%）

（2）建築基準法・条例等の順守

提案に当たっては、建築基準法及び施行令、都市計画法及び施行令等の関連法令を遵守した内容とすること。

3 接面道路状況

- ・西側 市道太子田1号線 幅員4.2m（4.5m）
- ・南側 海老江白石線 幅員6.0m（6.7m）

※幅員の詳細については、射水市道路課へ確認すること。（ ）内は法面を含む幅員。

4 敷地形状

敷地形状は平坦となっているが、周辺市道とは一部高低差がある。

5 境界確認等に関する事項

下村コミュニティセンター及び隣接市道との境界については、優先事業者選定後、分筆測量により境界を確定させ、借地面積及び位置を確定させるものとする。

6 供給施設等

（1）上水道

新たに必要とする公共上水道への接続については、射水市上下水道部、道路管理者等と協議の上、事業者の負担により行うものとする。

（2）雨水排水及び下水道

施設整備に当たっては、募集対象地内に降った雨水が周辺公道及び隣接地に流出しないよう、排水施設を計画すること。

なお、新たに必要とする公共下水道への接続については、射水市上下水道部、道路管理者等と協議のうえ、事業者の負担により行うものとする。

（3）ガス

新たな引込み等については、ガス事業者、道路管理者と協議の上、事業者の負担により行うものとする。

（4）電気

新たな引込等については、北陸電力株式会社、道路管理者等と協議の上、事業者の負担により行うものとする。

(5) 通 信

新たな引込み設備の整備に当たっては、西日本電信電話株式会社又はその他の通信事業者、道路管理者等と協議のうえ、事業者の負担により行うものとする。

7 土壌汚染等に関する事項

募集対象地は、土壌汚染に係る調査を行っていない。必要な調査費用・届出費用については、事業者の負担とする。当該対策に伴う工事期間の延長等に起因して発生する損害等については、市は責任を負わない。

8 埋蔵文化財関係

募集対象地は、埋蔵文化財包蔵地に含まれないため、試掘等の調査を必要としない。

9 原状回復義務

事業者は、賃貸借期間の満了、解除その他の事由により契約が終了したときは、募集対象地を更地にして返還するものとする。ただし、建物等の建設に当たり伐採し又は賃貸借期間中に枯損した樹木については、原状回復義務から除外するものとする。

10 その他の事項

- ① 地盤の状況等については、事業者の負担で調査すること。ただし、昭和55年に旧下村コミュニティセンター建設時に調査した地質調査結果については、閲覧を可とする。
- ② その他契約内容の詳細については、協議の上、決定する。

(注1) 本概要書に記載した募集対象地に関わる法令等に基づく制限等については、射水市が事前に調査したものである。制限内容やその詳細については、管轄する関係機関の担当窓口等で更に調査・確認の上、応募すること。

(注2) 応募に当たっては、現地の状況及び周辺環境を十分確認すること。

(注3) 募集対象地概要は、参考のため提示するものであり、故意又は重過失により、認識している事項を記載しなかった場合又は誤った記載をした場合を除き、一切責任を負わない。

提出書類一覧

優先交渉事業者を選定するに当たり、下記の項目 1 から 5 の書類を提出すること。
 なお、下記以外の資料についても提出を求めることがあるため、了承いただきたい。

1 応募申込みに関する資料

| 提出書類 | 記載内容、注意事項等 | 部数 |
|-------------------|---|------------|
| 応募申込書 (様式 1-1) | 申込事業者の名称、代表者名、所在地等 ※共同で応募する場合は、構成員調書(様式 1-2)を添付すること。 | 1 部 |
| 構成員調書 (様式 1-2) | 共同で応募する場合に提出すること。 | 構成員ごとに 1 部 |

2 事業者の概要・財務状況等に関する資料 ※共同で応募する場合は、構成員全者分を提出すること。

| 提出書類 | 記載内容、注意事項等 | 部数 |
|--------------------|---|-------|
| 事業者概要書 (様式自由) | (1) 事業者の概要 事業者の沿革、事業内容、運営方針、運営体制等 がわかるもの (2) 代表者の履歴 (3) 役員名簿 | 各 1 部 |
| 法人登記簿謄本 | ・全部事項証明書(現在事項証明書) ※応募前 3 か月以内に発行されたもの。 | 1 部 |
| 定款 | 最新のもの。 | 1 部 |
| 印鑑証明書 | 応募前 3 か月以内に発行されたもの。 | 1 部 |
| 納税証明書 直近 2 年分 | (1) 国税：法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書(税務署様式その 3 の 3) ※応募前 3 か月以内に発行されたもの (2) 市税：法人市民税及び固定資産税の納税証明書 又は税滞納がないことの証明書 ※応募前 3 か月以内に発行されたもの | 各 1 部 |
| 財務関係書類 直近 2 期年分 | 貸借対照表、損益計算書、営業報告書、利益処分計算書 等 ※上記書類がない場合は、上記書類に準じたものを提出すること。 | 各 1 部 |
| 事業運営実績書 (様式 2) | (1) 事業の実施実績 実施している事業の内容、実施年数、実績等を詳細に記載すること。 (2) 提案する事業計画と同種事業の運営実績 提案する事業計画と同種事業の事業内容、実施年数、実績等を詳細に記載すること。 | 1 部 |

3 事業計画に関する資料

文字サイズは10ポイント以上とし、提出書類には、会社名、ロゴマーク等、作成者が誰であるかがわかる表示は一切しないこと。

| 提出書類 | 記載内容・注意事項等 | 部数 |
|---|---|------|
| 事業収支計画 (様式3-1) (様式3-2) (様式3-3) | (1) 事業費概算書(初期投資) (2) 初期投資に伴う資金調達計画書 (3) 長期損益計画書 | 各10部 |
| 事業計画 (様式3-4) | (1) 事業計画 ①事業計画(事業の基本計画) ②事業スケジュール ③運営体制 ④提案機能 ・地域貢献に係る機能の提供 | 各10部 |
| 施設整備計画 | ・平面図、パース図等の各種図面等を含めた建築計画。景観・デザイン(周辺環境への配慮)、安全計画(交通処理計画、動線計画・駐車場計画)を含む。 ※サイズは最大でA3とし、蛇腹折りでA4サイズとして提出すること。枚数は5枚を限度とする。 | 各10部 |

※事業計画・施設整備計画に関する資料については、提出書類一式を電子データ(CD-R)で1部提出すること。

4 買取・賃貸借希望価格

| 提出書類 | 記載内容・注意事項等 | 部数 |
|---------------|----------------------|----|
| 賃貸借価格提案書(様式4) | 賃貸借料(年額)を算出し、提案すること。 | 1部 |

5 その他

| 提出書類 | 記載内容、注意事項等 | 部数 |
|----------------|------------------------|----|
| 質疑書 (様式5-1) | 本公募に関する質問がある場合に提出すること。 | 1部 |

優先交渉事業者選定に係る評価項目

| 評価項目 | 主な評価の視点 | 配点 |
|----------------|--|-----|
| 1 事業者の適性 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者としての信用度 ・ 事業を長期的に実行できる財政基盤 ・ 提案事業と同種事業の実績 | 20 |
| 2 提案事業の基本方針 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 提案事業の基本的考え方・コンセプト ・ 周辺地域、商業施設等との調和 | 50 |
| 3 提案事業の実現性・継続性 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業計画、実施体制 ・ 事業スケジュール ・ 概算事業費、資金調達計画、維持管理費を含めた事業収支計画 ・ 長期運営を考慮した管理運営計画 | |
| 4 施設計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 提案事業の基本方針との整合性 ・ 地域の特性を生かした一体的な有効活用 ・ 地域の課題やニーズへの対応 ・ 周辺環境に配慮した景観デザイン ・ 環境負荷低減への対応 | |
| 5 地域への貢献 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 地域貢献に係る機能や考え方 ・ 地域防災に係る機能や考え方 | 20 |
| 6 土地の買取・賃貸借価格 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 土地の賃貸借価格の妥当性 | 10 |
| 計 | | 100 |