
三雲駅周辺市有地活用公募型プロポーザル実施要領

平成 31 年（2019 年）3 月

湖南省建設経済部都市政策課

目 次

1. プロポーザルの趣旨	2
2. プロポーザル実施の概要	3
3. プロポーザルの条件	13
4. 現地説明会	21
5. 応募申込み	22
6. 応募申込書等の提出	23
7. 企画提案書等の提出	26
8. 提案の審査等	28
9. 事業者の決定方法	30
10. 様式	31
11. 協定特記条件	32

1. プロポーザルの趣旨

本市では、総合計画及び都市計画マスタープランに位置づけられたＪＲ三雲駅周辺整備を推進しており、地区内の幹線道路である（都）三雲駅線が開通したほか、新しい自由通路と橋上駅舎が完成し、引き続き南北駅前広場の整備を推進しているところです。

このように三雲駅の交通結節機能の強化を図っているところですが、三雲駅周辺整備が目指す「生活文化拠点の形成」を実現していくためには、駅の橋上化及び南側駅前広場整備と連携した賑わい創出に寄与する新たな都市機能の導入を積極的に進めていく必要があります。

この課題を解決していくために、三雲駅南側東部の長期間未利用地となっている市有地を「先導的土地利用推進用地」として有効活用することが喫緊の課題となっています。

このような背景から、駅の橋上化及び南側駅前広場整備と連携した賑わい創出に寄与する市有地（先導的土地利用推進用地）の土地活用の実現に向けて、民間事業者の有する企画力、資金力、事業ノウハウ等を活用するために、公募型プロポーザル方式による民間事業者の公募を行うものです。

2. プロポーザル実施の概要

(1) 事務局（担当部署）

湖南省建設経済部都市政策課（湖南省役所東庁舎2階）

住 所：〒520-3288 滋賀県湖南省中央一丁目1番地

T E L：0748-71-2336（直）

F A X：0748-72-7964（代）

E-mail：toshisei@city.shiga-konan.lg.jp

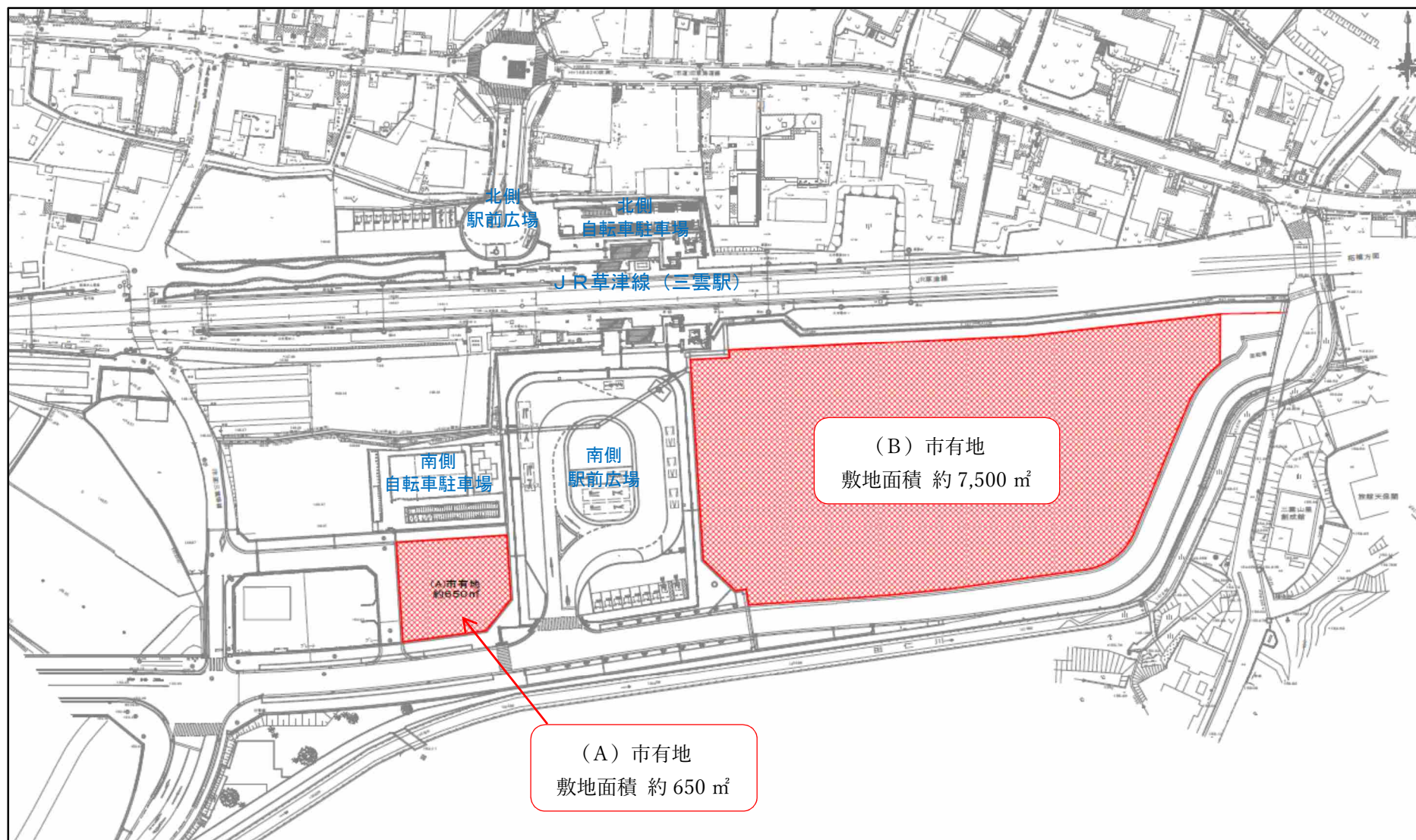
(2) 募集スケジュール（予定）

平成31年（2019年）3月20日（水）	公告・実施要領のホームページ掲載
平成31年（2019年）5月31日（金）	現地説明会の申込期限（応募申込希望者は参加必須）
平成31年（2019年）6月6日（木）	現地説明会
平成31年（2019年）6月14日（金）	質問書の提出期限
平成31年（2019年）6月21日（金）	質問回答
平成31年（2019年）8月2日（金）	応募申込書の提出期限
平成31年（2019年）8月8日（木）	応募資格の通知（通知書の発送日に電話連絡します）
平成31年（2019年）9月26日（木）	企画事業提案書の提出期限
平成31年（2019年）10月25日（金）	最優秀者1者、優秀者1者の選定

(3) プロポーザル対象地の物件概要

土地の所在地番	湖南省三雲字荒子
土地の面積	(A) 市有地（約 650 m ² ） (B) 市有地（約 7,500 m ² ）
土地の地目	宅地
都市計画	都市計画区域内・市街化区域内
指定用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	200%

位置図



J R 草津線 三雲駅舎・駅前広場（完成イメージ図）

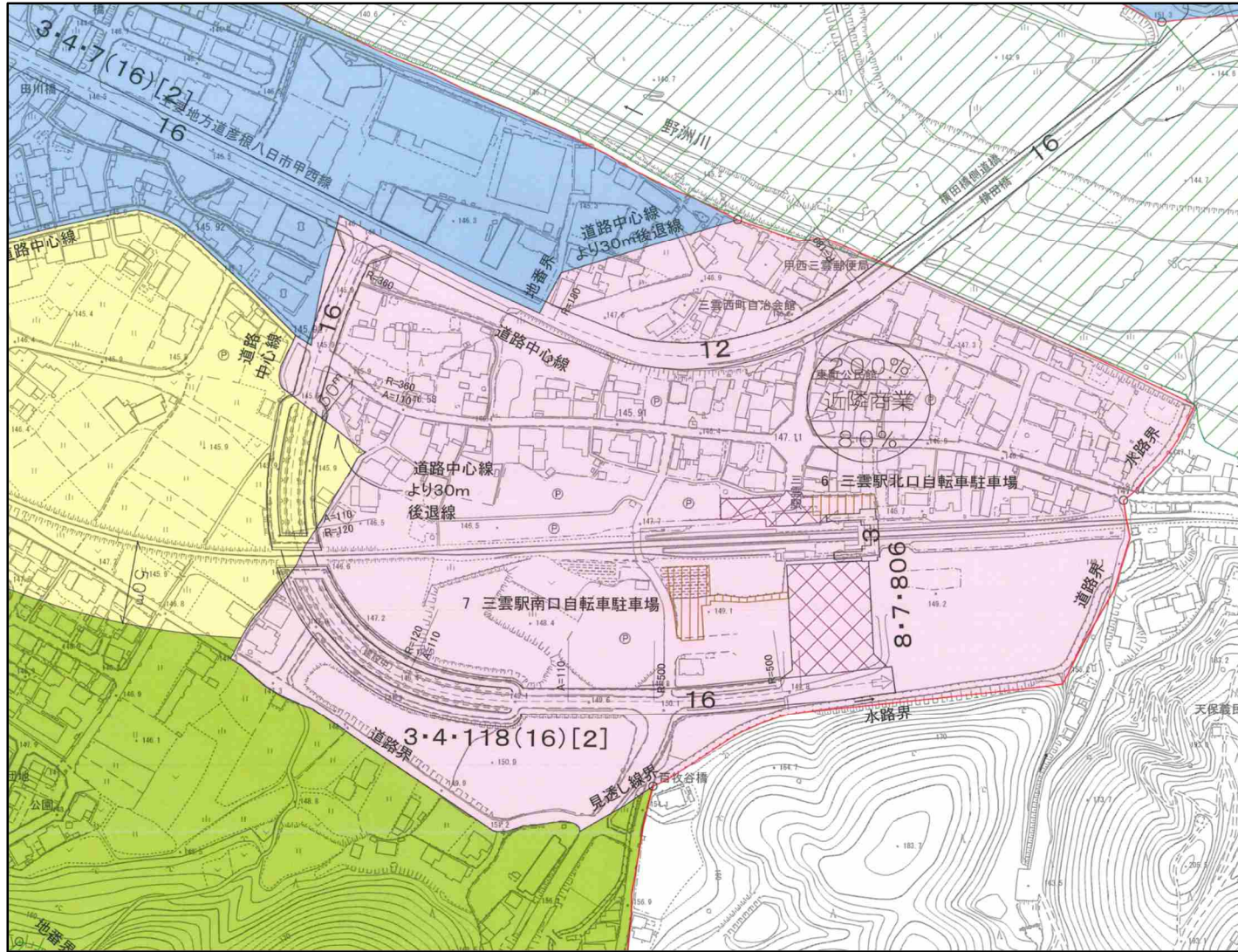
IMAGES PERS JR三雲駅南口



IMAGES PERS JR三雲駅北口

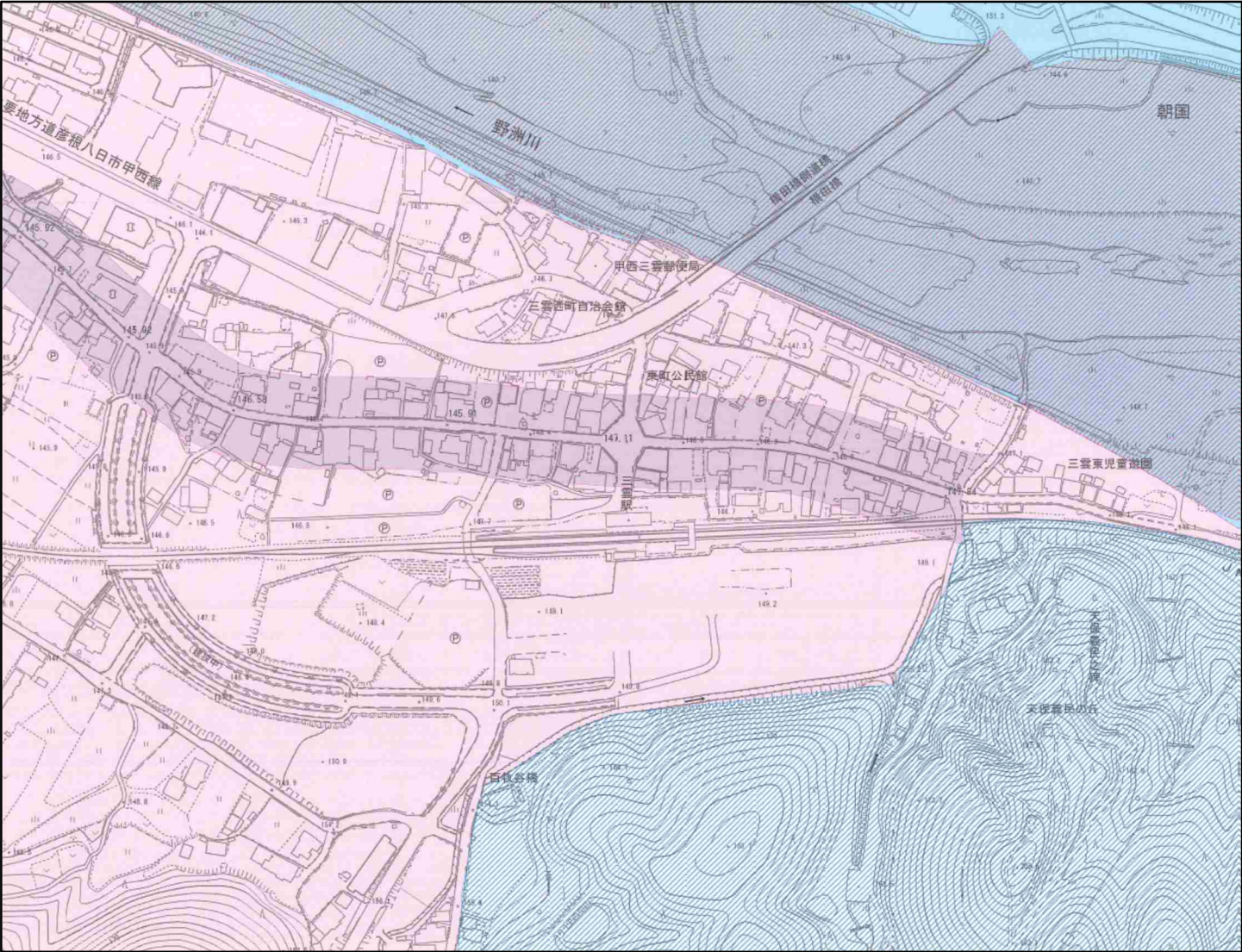


湖南省都市計画図（参考図）



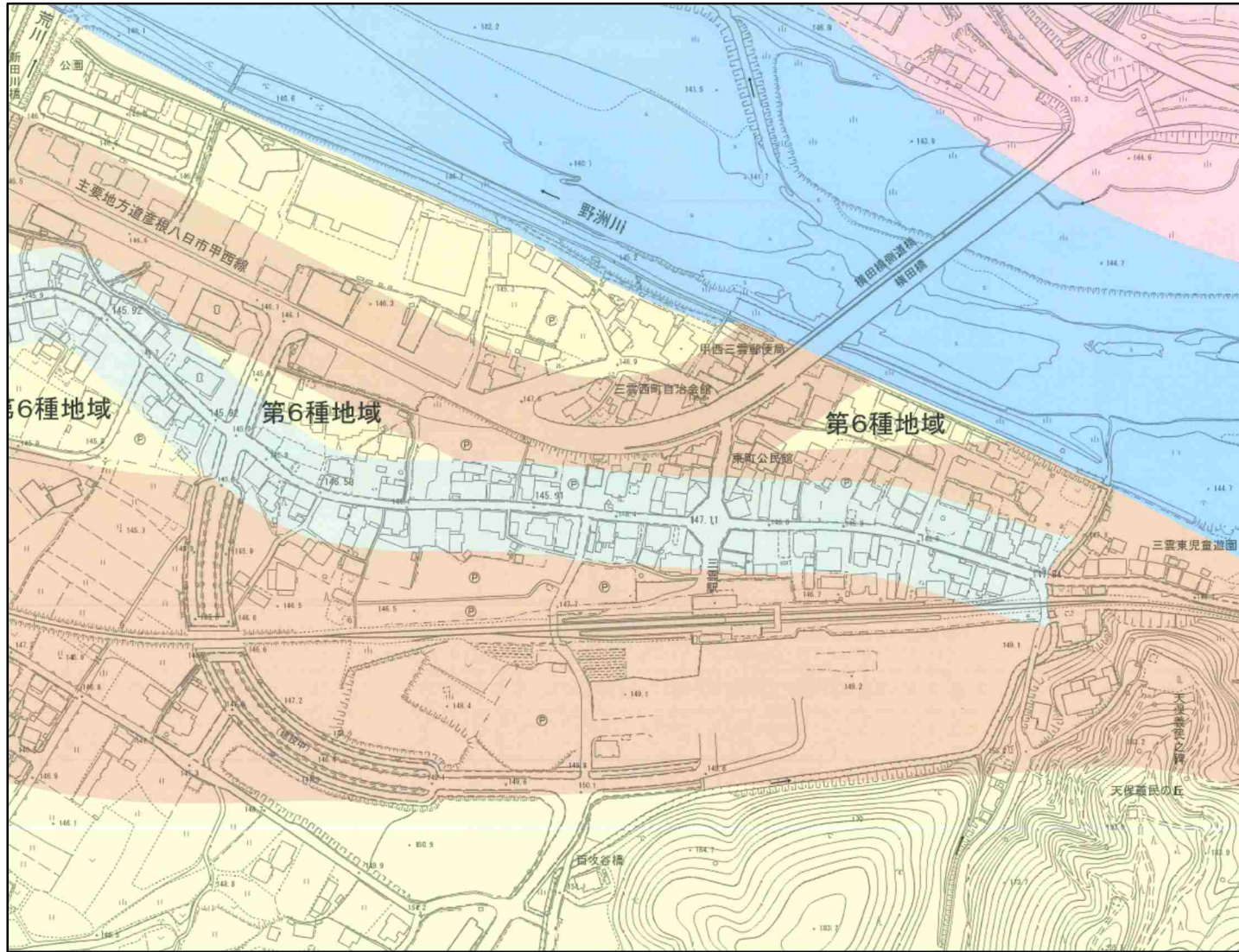
凡例	
	都市計画区域界
〈用途地域〉	
	区域区分
	第一種低層住居専用地域 (建ぺい率50%容積率80%)
	第一種低層住居専用地域 (建ぺい率80%容積率100%)
	第二種低層住居専用地域
	第一種中高層住居専用地域
	第二種中高層住居専用地域
	第一種住居地域
	近隣商業地域
	商業地域
	準工業地域
	工業地域
	工業専用地域

湖南省景観計画ゾーニング図（参考図）



凡 例	
	重点地区 (野洲川及び国道1号周辺地区)
	重点地区 (三雲地域旧東海道沿道地区)
	山岳丘陵地ゾーン
	田園景観ゾーン
	市街地景観ゾーン
	景観重要公共施設 (野洲川)

湖南省屋外広告物規制区域图（参考图）

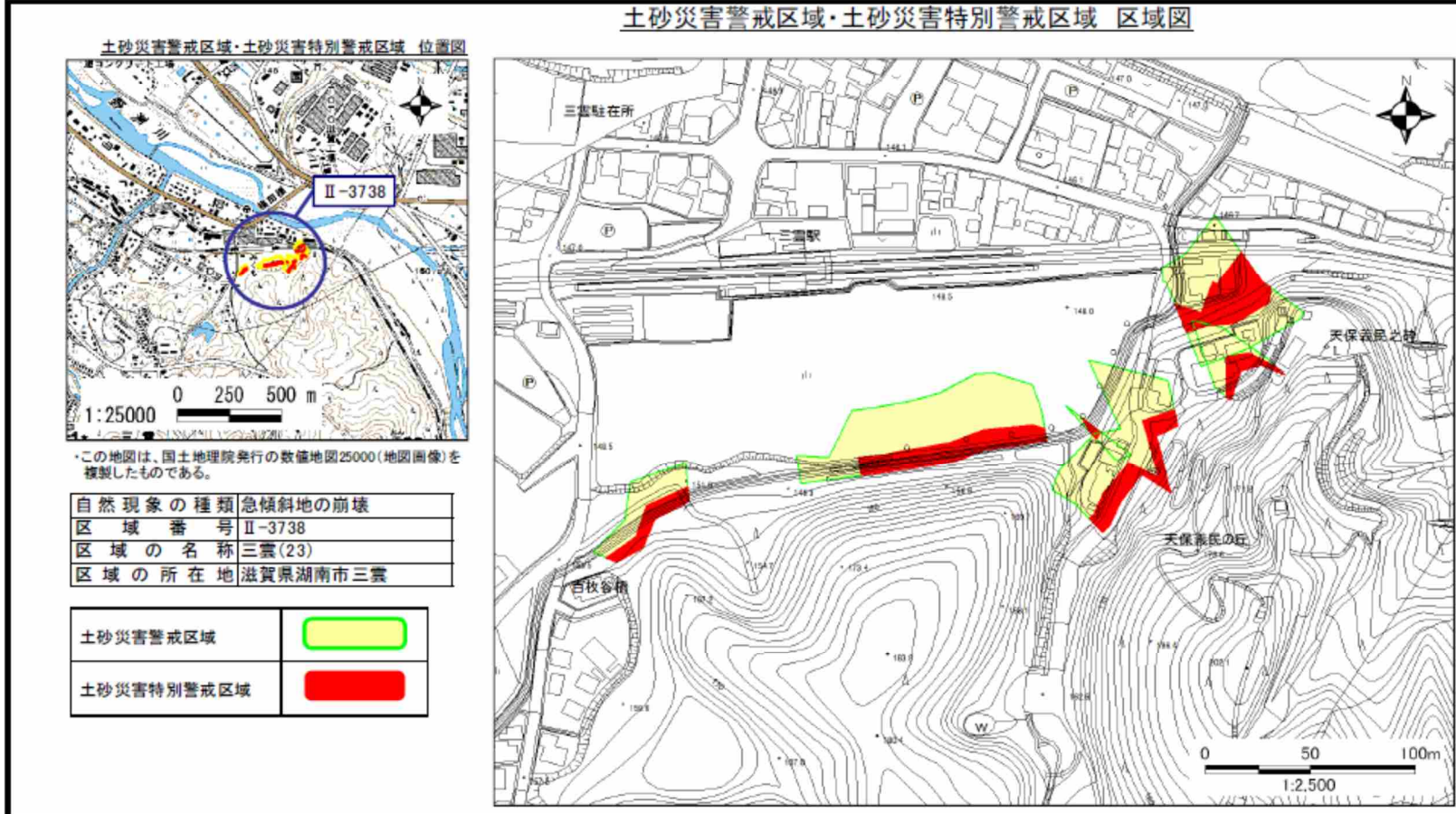


凡例	
＜屋外広告物規制区域＞	
	第1種地域
	第2種地域
	第3種地域
	第4種地域
	第5種地域
	第6種地域
	第7種地域
	第8種地域

土砂災害警戒区域図（参考図①）

様式 1

土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域	
告示年月日	平成 30 年 9 月 28 日	告示年月日	平成 30 年 9 月 28 日
告示番号	滋賀県告示第 414 号	告示番号	滋賀県告示第 408 号



○ この区域図は、空中写真測量による地形図に、実測による区域図を投影したものであり、一部異なって見える場合があります。

土砂災害警戒区域設定図（参考図②）



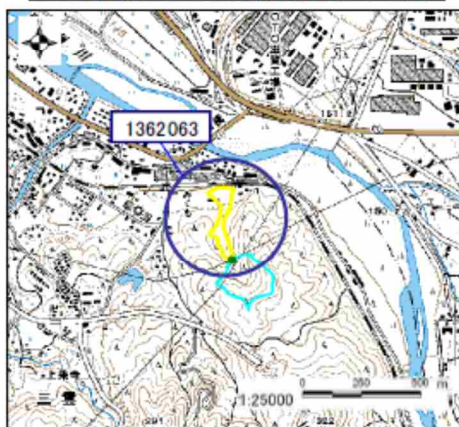
土砂災害警戒区域図（参考図③）

様式 1

土砂災害特別警戒区域		土砂災害警戒区域	
告示年月日	平成 30 年 9 月 28 日	告示年月日	平成 30 年 9 月 28 日
告示番号	滋賀県告示第 414 号	告示番号	滋賀県告示第 408 号

土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 区域図

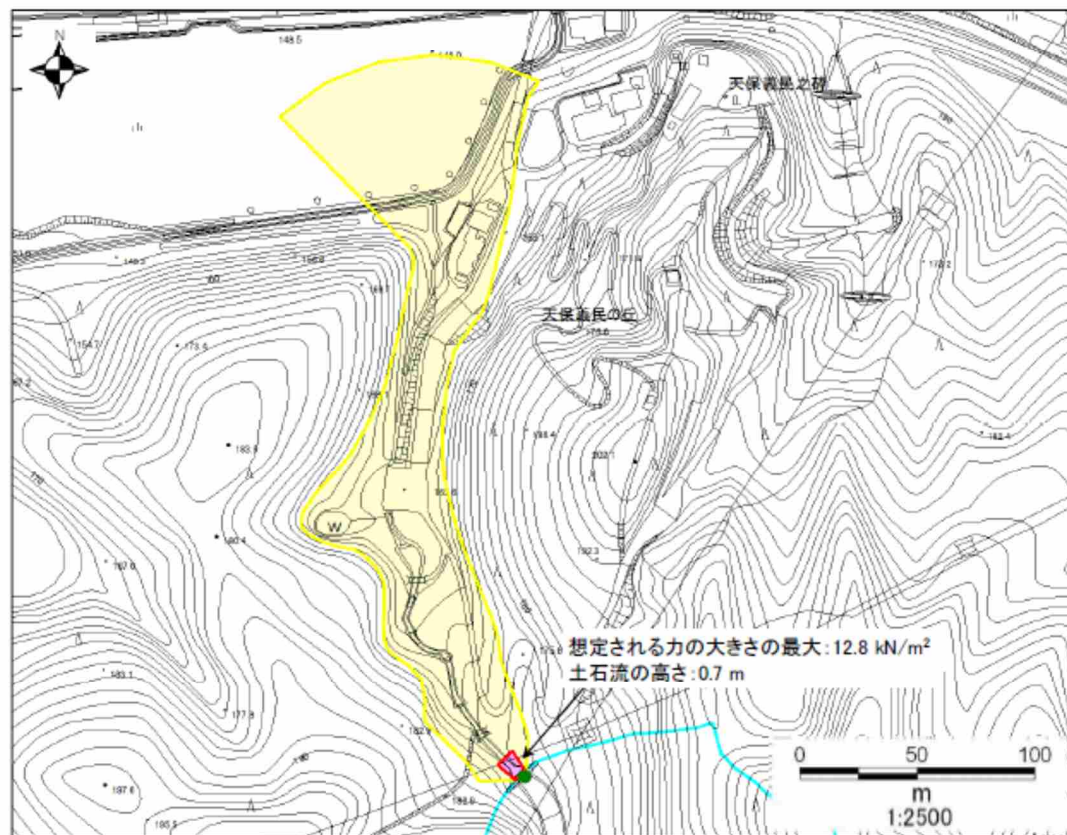
土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域 位置図



この地図は、国土地理院発行の数値地図25000（地図画像）を複製したものである。

自然現象の種類	土石流
区域番号	1362063
区域名	野洲川支流
所在地	滋賀県湖南市三雲

土砂災害警戒区域		
土砂災害特別警戒区域	土石流の高さが1mを超える区域	
	土石流により建築物に作用すると想定される力が50kN/m ² 以下の区域	
	土石流の高さが1m以下の区域	



○ この区域図は、空中写真測量による地形図に、実測による区域図を投影したものであり、一部異なって見える場合があります。

土砂災害警戒区域設定図（参考図④）

土砂災害警戒区域等設定図(オルソ画像)

(様式 2)



3. プロポーザルの条件

(1) 提案内容の基本条件

湖南省総合計画では、J R草津線3駅（石部駅、甲西駅、三雲駅）を中心核・交流拠点と位置づけ、『湖南の三駅プラン』を重点プロジェクトとして駅周辺の整備を進めています。

三雲駅周辺では、「三雲駅周辺地区都市再生整備計画」による新たな市街地づくりが進められています。「子育て世代を中心に、多様な世代が集い、にぎわう、魅力ある生活拠点の創出」を目標に、市民が憩い、にぎわう核として施設整備を進めるため、ユニバーサルデザインに基づく駅舎整備をはじめ、道路・駅前広場・公園などの都市基盤整備が進められています。

今後は、新たな商業施設の誘致などにより、住民等の憩いと交流の場となる生活利便施設や地域活性化施設等の整備を進め、「にぎわいの街」を創出していくことが求められています。

このことを踏まえ、来訪者や市民が便利で快適な日常生活を支える三雲エリアにふさわしい拠点づくりにつながる土地利用および施設整備の提案を求めます。また、長期にわたり安定的な管理運営を行うことにより、周辺地区の生活環境の向上を図るとともに、その効果を周辺住民やこれから駅前に居住する住民に還元できる、事業性の高い提案として下さい。

(2) 事業手法

事業手法は、事業用定期借地（30年以上50年未満）とします。

(3) 施設構成

三雲駅周辺地区は、湖南省総合計画において「東部都市ゾーンの新たな地域交流拠点（商業集積）」に位置づけられており、新たな市街地づくりを目標に、市民が憩い、にぎわう核として施設整備を進めるため、都市計画の見直しや新たな商業施設の誘致が構想されています。

また、湖南省都市計画マスタープランでは「生活文化拠点」に位置づけられており、行政サービスや商業・業務、医療・福祉、教育・文化活動などの都市機能、駅利用者の利便性を高める機能などを計画的に配置し、市民の便利で快適な日常生活を支える拠点づくりを進める方向性が位置づけられています。さらに、J Rの利用促進に向けた取り組みとして、三雲駅周辺は、「身近な店舗やカフェ・レストラン、子育て支援の場など、地域住民のニーズを踏まえながら、魅力ある駅周辺を整備し、人を引き寄せる」との方針が位置づけられています。

以上のような上位計画における三雲駅周辺地区の位置づけを踏まえたうえで、湖南省及び東部都市ゾーンの活性化につながり、にぎわいのまちづくりの実現に寄与する施設を提案してください。

にぎわい施設の具体的なイメージとしては、複合型の宿泊施設（3階建て程度のビジネスホテル＋商業施設）などが考えられます。その他の導入機能として「教育・文化機能」「健康増進機能（フィットネスジムなど）」「商業機能（食品スーパーなどの物販や飲食など）」のほか、福祉、医療など、民間事業者の自由な発想による幅広い分野にわたる施設の提案を求めます。

なお、湖南省立地適正化計画において、三雲駅周辺地区は、都市機能の集約を図る区域である「都市機能誘導拠点」に位置づけられており、次のような都市機能の誘導を図る方針とする。

■都市機能誘導区域内に立地することが望ましい都市機能（湖南省立地適正化計画）

	中心拠点（甲西駅、石部駅、三雲駅周辺地区）
行政機能	<ul style="list-style-type: none"> ●中枢的な行政機能 ・本庁舎、保健センター等
介護福祉機能	<ul style="list-style-type: none"> ●市民を対象とした高齢者福祉の指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・社会福祉センター、老人福祉センター等
子育て機能	<ul style="list-style-type: none"> ●市民を対象とした児童福祉に関する指導・相談の窓口や活動の拠点となる機能 ・子育て総合支援センター等
商業機能	<ul style="list-style-type: none"> ●時間消費型のショッピングニーズなど、様々なニーズに対応した買い物、食事を提供する機能 ・大規模集客施設（店舗、飲食店、展示場、遊技場等の床面積の合計が 10,000㎡を超えるもの）、商店街等
医療機能	<ul style="list-style-type: none"> ●総合的な医療サービス（二次医療）を受けられることができる機能 ・病院等
金融機能	<ul style="list-style-type: none"> ●決済や融資などの金融機能を提供する機能 ・銀行、信用金庫等
教育機能	<ul style="list-style-type: none"> ●高等教育機能 ・大学、高等専門学校等
文化機能	<ul style="list-style-type: none"> ●市民全体を対象とした教育文化サービスの拠点となる機能 ・文化ホール、図書館等

(4) 土地の使用条件

土地の使用条件については、事業手法で示した条件に基づき、土地の賃借期間、方法等について提案に含めてください。

なお、土地の貸付けは、原則敷地ごとに行うものとしますが、(B) 市有地 (約 7,500 m²) については、分割による提案を妨げません。(但し、分割後の土地利用が困難にならないような配慮を求めます)。

ア 借地権の設定

借地借家法 (平成 3 年法律第 90 号) 第 23 条第 1 項に規定する事業用定期借地権を設定します。事業者は、市と協議の上、提案した計画内容に基づいて、適切な工期を設定して施設を建設し、事業を行うものとします。

イ 事業用定期借地権設定期間

事業用定期借地権の設定は、30 年以上 50 年未満とします (但し、施設の建設工事期間および除却工事期間を含みます)。

事業用定期借地権は、契約の更新を行いません。但し、事業用定期借地権設定期間満了前に当事者の合意により、再契約をすることができます。

ウ 地代

地代は、次に示す最低制限価格以上であることを条件に、応募者が提案する額とします。

■土地の地代における最低貸付価格【地代：円/m²年 土地単価：(円/m²) × 5%】

対象地	所在地	最低制限価格	用途地域	所有者
(A) 市有地	湖南省三雲	1,397,500 円/年 (2,150 円/m ²)	近隣商業地域	湖南省
(B) 市有地	湖南省三雲	15,000,000 円/年 (2,000 円/m ²)	近隣商業地域	湖南省

エ 地代の改定

原則として、3 年ごとの固定資産税評価額改定時に貸付料の見直しを行います。貸付料は、市が見直した額と、事業者が提案した希望貸付料を比較し、高い方の額とします。

(次の固定資産税評価額改定は平成 33 年 (2021 年) 4 月の予定)

オ 地代の支払

地代の支払は、市が定める方法により当該年度分の地代を市が発行する納入通知書により支払うものとします。

地代は、土地の引渡し日から発生するものとしますが、事業者の申請により、施設等の工事完了日 (以下「完了日」という。) までは免除できるものとします。(但し、工事着手や工事期間の大幅な変更により、地代の免除を取り消す場合があります。)

なお、完了日の翌日または契約終了日の属する月で、借地期間が 1 箇月に満たない場合は、

日割り計算した地代を、市が指定する方法により、納付していただきます。

カ 保証金

保証金は、地代の1年に相当する額を借地契約締結時に納付していただきます。保証金は、借地契約の満了時に、市に対する債務の弁済に充てた残額を返還するものとします（保証金には、利子は付しません）。

キ 事業用定期借地権設定期間満了時の取扱い

事業用定期借地権設定期間満了時には、全ての建築物その他工作物を取去し、原状に復して貸付地を返還してください。事業用定期借地権設定期間満了時に際して必要な事項を決定するため、満了日の3年前から市と事務手続の協議を行うこととします。

ク 市の承諾が必要な事項

次の行為については、市の書面による承諾が必要です。

- ・土地の転貸および建物等の譲渡または賃貸をするとき
- ・事業者が市に提出した事業計画書の内容を変更するとき
- ・その他、市が必要であると認める事項

ケ 市の契約解除権および違約金

市は、事業者が指定期日までに事業を行わなかった場合など、契約条件等に違反等したとき、催告によらず借地契約を解除できるものとします。なお、契約違反等の理由により、事業者との借地契約を解除したときは、違約金として地代の1年分に相当する額を徴収します。

コ 公用又は公共用に供するための契約の解除等

市は、公用又は公共用に供するために必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができるものとします。この場合において、事業者に損失が生じた場合には、事業者は、市に対し合理的な範囲でその補償を請求することができるものとします。

サ 土地の引渡し

土地の引渡し時期については、事業者と協議の上決定します。この引渡しに先立ち、事業者には、当該土地について、借地契約を締結していただきます。

シ 本契約（公正証書の作成）

本契約は、借地借家法第23条第1項の規定に基づき、公正証書により締結していただきます。公正証書作成に要する費用は、事業者が負担するものとします。

ス 借地権の登記

事業者が希望する場合は、本契約締結後に借地権の登記を行うことができますが、この登記に要する費用は、全て事業者の負担とします。

(5) その他特記事項

① 事業者の責務

- ・事業用定期借地に係る本契約締結後1年以内に提案事業に着手し、3年以内に完成してください。なお、期間内での完成が困難である場合、市に通知し、当該通知を市が認めた場合は、期間の延長ができるものとします。
- ・建築物の建設に当たって、計画内容等の地元説明、紛争や周辺への影響に係る近隣住民との協議を、事業者自らの責任及び負担で行ってください。
- ・道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者と調整し、事業者自らの責任及び負担で行ってください。

② 損害賠償

- ・事業者が事業実施の不履行等で市に損害を与えたとき又は違約金を超える損害が発生した場合は、その超過額を損害賠償金として支払うものとします。

③ 瑕疵担保

- ・事業者は、事業用定期借地に係る本契約締結後に隠れた瑕疵（地下埋設物を含む。）があることを発見しても、土地の地代減額、保証金の減額、損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除若しくは事業水準の変更の請求をすることができないものとします。
- ・市は、当該用地について瑕疵担保及び危険負担の責任を負わないものとします。

④ 公法規制等

- ・屋外広告物規制区域（第5種地域）
- ・湖南省景観計画策定区域（一般地区：周辺景観に与える影響が大きな大規模建築物（高さ13m以上若しくは4階建て以上または延床面積500㎡を超えるもの）の新築、増築、改築等は届出の対象となり、景観形成基準への適合が求められます。）

⑤ 開発行為等に関する必要な事項

- ・壁面後退：計画道路（三雲南線）に面している部分については、施設建物の壁面線を道路境界線から2.0m離すようにし、その部分は通路として整備をしてください。

⑥ 関係法令等の遵守

- ・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）に定めるところの性風俗関連特殊営業に係る事業の実施は認められません。
- ・騒音、振動など近隣環境を損なうと予想される用途は認められません。
- ・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）に定める暴力団及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途は認められません。
- ・政治的又は宗教的用途の他、契約で使用してはならないと定める用途は認められません。
- ・その他、関係法令や条例を遵守してください。

⑦ 供給処理施設（ライフライン整備）の状況

- ・水道、下水道（湖南市）
- ・電気（配送電は関西電力株）
- ・上水道（ $\phi 100$ mm）、公共下水道（ $\phi 200$ mm）について、駅前ロータリー沿道は、平成 31 年（2019 年）8 月完成予定です。
- ・駅前ロータリーから東側の（市）三雲南線の沿道（L=170m）は、平成 32 年（2020 年）3 月に完成予定です（市道整備とあわせて整備予定）。
- ・ガスは、プロパンガスとなります。
- ・公共下水道は、下水道受益者負担金（255 円/m²）が必要となります。但し、土地の状況により減免の規定があります。詳しくは、上下水道課へお問い合わせください。

⑧ 基盤整備計画

- ・三雲駅周辺地区における都市基盤施設の整備状況は次のとおりです。

■都市基盤施設の整備状況

種別	名称	完成予定時期	備考
駅舎	橋上駅舎	完成済	2017年4月
幹線街路	三雲駅線	完成済	L=600m W=18.0m
	三雲南線	2020年3月 (完成予定)	L=170m W=7.0m
特殊街路	三雲駅南北線（自由通路）	完成済	L=74m W=3.0m
交通広場	三雲駅南口駅前広場	2019年8月 (完成予定)	A=4,535 m ²
	三雲駅北口駅前広場	2019年8月 (完成予定)	A=904 m ²
自転車駐車場	三雲駅南口自転車駐車場	完成済	鉄骨平屋建てシェルター 延床面積：358.38 m ² 収容台数：243 台 (原付バイク含)
	三雲駅北口自転車駐車場	完成済	鉄骨3階建て (立体自走式) 延床面積：498.55 m ² 収容台数：361 台
上水道	三雲駅南側埋設	2020年3月 (完成予定)	$\phi 100$ mm
公共下水道	三雲駅南側敷設	2020年3月 (完成予定)	$\phi 200$ mm

⑨ その他

- ・当該用地に残存する地下埋設物について、その範囲及び形状を把握するために、平成 26 年度に試掘調査を実施した結果、敷地全体に土間コンクリート等の残存が推認されておりますので、あらかじめご承知ください。詳しくは、事務局（湖南省建設経済部都市政策課）へお問い合わせください。
- ・地下埋設物についての除去費用は原則、事業者の負担とします。
- ・地下埋設物の詳細等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担してください。
- ・当該地域は、土砂災害警戒区域になっています。詳しくは、（湖南省建設経済部土木建設課）へお問い合わせください。参考図（前記、P9～P12）

（6）応募者の要件

- ① 応募できる者は、法人（公共団体を含む。）及び個人とします。なお、複数の者が共同して応募する場合は、共同応募者等の中から代表を選定し、代表者が窓口になることとします。ただし、単独で応募された事業者は、他の共同事業者の構成員になることはできません。また、同一事業者が複数の共同事業者の構成員になることはできません。
- ② 成年被後見人又は破産者で復権を得ていない者、湖南省税を滞納している者（ただし、湖南省税を課されていない市外在住者で、個人にあっては居住地の市町村民税等又は市町村税（個人事業主にあっては所得税等を含む。）、法人にあっては法人税を滞納している者）は、応募できません。
- ③ 次の各号のいずれかに該当する者は、応募できません。
 - ア 次の各法による手続開始申立てをした者及び第三者によって申立てを受けた者
 - （ア）破産法（平成 16 年法律第 75 号）
 - （イ）会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）
 - （ウ）民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）
 - イ 次の要件のいずれかに該当する者及び警察当局から排除の要請がある者
 - （ア）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。以下「不当行為防止法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）
 - （イ）不当行為防止法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - （ウ）公募対象物件を、落札後、暴力団の事務所その他これに類するもの（公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と考えられるもの）の用に供しようとする者
 - ウ 次の要件のいずれかに該当する者
 - （ア）法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者
 - （イ）自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をも

って暴力団員を利用している者

(ウ) 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を供給又は便宜を供与する等、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力若しくは関与している者

(エ) 暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

(オ) 暴力団若しくは暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用している者

(カ) 上記(ア)～(オ)に該当する者の依頼を受けてプロポーザルに参加しようとする者

(キ) 選定委員会の委員及びその家族

(ク) 選定委員会の事務局関係者及びその家族

(ケ) 選定委員会の委員、事務局関係者及びその家族が主宰、役員、顧問をしている営利組織に所属する者

④ その他

応募の要件として、現地説明会への参加が必要となります。応募申込を検討されている者は、必ず参加してください。

4. 現地説明会

(1) 市有地の都市基盤施設に係る整備状況、インフラ整備計画および地下埋設物に関する現地説明会を開催します。応募申込を希望される者は説明会への参加が必要となります。

なお、説明会の開催回数は、原則1回の予定です。

日 時 : 平成31年(2019年)6月6日(木) 午後2時～

受付時間 : 午後1時30分～午後2時

受付場所 : JR草津線 三雲駅南側(1階)

説明内容 : 1. 資料説明(調査資料、図面の閲覧)
2. 現地踏査(現状確認)

申込方法 : 申込期限までに(様式第1号)を提出してください。
持参又は郵送により提出してください。(メール、ファックス可)

申込期限 : 平成31年(2019年)5月31日(金)

参加資格 : 法人(公共団体を含む。)、個人

その他 : 1. 説明会に参加された法人(公共団体を含む。)、個人に参加証を交付します。
2. 印鑑(認印可)をご持参ください。

5. 応募申込み

(1) 関係書類の配布

配布期間：平成31年(2019年)3月20日(水)から平成31年(2019年)8月2日(金)まで

配布時間：午前9時から午後5時まで(閉庁日を除く。)

配布場所：湖南省建設経済部都市政策課(湖南省役所東庁舎2階)

※市公式ホームページ(以下「市ホームページ」という。)にも掲載します。

(URL：<http://www.city.konan.shiga.jp/>)

(2) 質問及び回答

プロポーザル実施に関する質問及び回答は、次のとおりとします。

① 質問書

様式第2号で作成してください。

② 提出期限

平成31年(2019年)6月14日(金)午後5時まで

③ 提出方法

電子メールで行うこととし、電子メール以外は、受け付けません。

また、電子メール送信後、電話でメール発信の連絡をお願いします。

湖南省都市政策課 (E-mail：toshisei@city.shiga-konan.lg.jp)

④ 提出先

前記P3.(1)の事務局(担当部署)

⑤ 回答日

質問に対する回答は、平成31年(2019年)6月21日(金)に、市ホームページに掲載します。

⑥ その他

質問に対する回答は、本実施要領の追加又は修正とみなします。

⑦ 応募要件

応募の申込みは現地説明会へ参加いただいた法人(公共団体を含む。)、個人が対象になります。

6. 応募申込書等の提出

(1) 提出期限

平成31年(2019年)8月2日(金)午後5時まで

(2) 提出先

前記 P3 (1) の事務局(担当部署)

(3) 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

① 持参の場合

上記提出期限内の午前9時から午後5時までの間に提出してください。(但し、閉庁日を除く。)

② 郵送の場合

簡易書留郵便により提出してください(上記提出期限内必着)。

上記提出期限後に提出された書類は、一切受理しません。

(4) 提出部数 原本1部

(5) 提出書類

提出書類は、次の通り作成し、提出してください。

グループで応募する場合は、全ての構成員の資料を代表者が取りまとめ、提出してください。

① 応募申込書(様式第3号)

② 定款又はこれに相当する書類(個人の場合は不要)

③ 法人の場合にあっては、法人登記簿謄本(3か月以内に発行されたもの)

個人の場合にあっては、当該個人の住民票(3か月以内に発行されたもの)

④ 印鑑証明書(3か月以内に発行されたもの)

⑤ 会社概要書(会社パンフレット等、個人の場合は不要)

⑥ 決算書類(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書)(過去3期分) 個人の場合、決算書類は不要ですが、個人事業主として事業所得の申告を行っている場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書等の附属書類(過去3年分)

⑦ 納税証明書(3か月以内に発行されたもの)

ア 法人の場合

(ア) 湖南省に納税がある場合

(a) 湖南省税全税目の納税証明書(湖南省発行)

(b) 「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない納税証明書
(所管税務署発行)

(イ) 湖南省に納税がない場合

「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない納税証明書
(所管税務署発行)

※上記の納税証明書を完納証明書に代えることも可能です。

イ 個人の場合

(ア) 湖南省に納税があり、個人事業主等で所得税等の申告をしている場合

(a) 湖南省税全税目の納税証明書（湖南省発行）

(b) 「申告所得税及び復興特別所得税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない納税証明書（所管税務署発行）

(イ) 湖南省に納税があり、所得税等の申告がない場合

湖南省税全税目の納税証明書（湖南省発行）

(ウ) 湖南省に納税がなく、個人事業主等で所得税等の申告をしている場合

(a) 居住市町村の市町村民税の完納を証明する証明書

(b) 「申告所得税及び復興特別所得税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない納税証明書（所管税務署発行）

(エ) 湖南省に納税がなく、所得税等の申告もない場合

居住市町村の市町村民税の完納を証明する証明書

(オ) 印鑑証明書（3か月以内に発行されたもの）

※上記の納税証明書を完納証明書に代えることも可能です。

⑧ 同種・類似開発事業等実績書（過去3年程度のもの）

(6) 応募申込みにおける注意事項

① 原則敷地ごとの応募申込とします。「(A) 市有地および (B) 市有地の双方において応募申込される場合は、其々において応募申込書の提出をお願いします。」

② 書類不備又は不足があった場合は、受理しません。

③ 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、失格とします。

④ 提出された書類の内容を変更することはできません（軽微な修正を除く。）。

⑤ 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用してください。

⑥ 提出書類は、返却しません。

⑦ 応募受付後に辞退される場合は、平成31年（2019年）10月4日（金）までに応募辞退届（様式第4号）を持参又は郵送してください。ただし、郵送の場合は、簡易書留郵便により上記期限までに必着しなければならないものとします。

⑧ 市が必要であると判断した場合は、提出書類の内容について、個別に聞き取りを行います。

(7) 応募書類等の取扱い

提出された応募申込書等については、市が提示した資格条件を満たしているかを確認するものであり、そ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。

また、事業の実施に当たって許認可等が必要な場合は、応募者自ら関係機関の許可を得るものとし、市はこれらの補償をしません。

(8) 応募の費用負担

応募者が本応募申込書等の作成及び提出に要した費用は、全て応募者の負担とします。

なお、提出された書類は、返却しません。

(9) 応募資格の通知

応募資格確認結果は、応募者に書面で通知します。

応募資格確認結果通知 平成 31 年 (2019 年) 8 月 8 日 (木)

※通知書の発送に合わせてご担当者へ連絡いたします。

7. 企画提案書等の提出

(1) 提出期間

平成 31 年（2019 年）8 月 9 日（金）から平成 31 年（2019 年）9 月 26 日（木）まで

(2) 提出先

前記. P3（1）の事務局（担当部署）

(3) 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

① 持参の場合

上記提出期間内の午前 9 時から午後 5 時までの間に提出してください(但し、閉庁日を除く。)

② 郵送の場合

配達証明書付書留郵便により提出してください（上記提出期間内必着）。

上記提出期間外に提出された書類は、一切受理しません。

(4) 提出書類

① 事業計画書（様式自由）

ア 提案趣旨

事業のコンセプト（基本的な考え方）について記載してください。

- ・開発コンセプト、土地活用や施設計画の基本方針
- ・アピールしたい事項等

イ 事業概要

計画の基本的な考え方、進出計画の具体内容を記載してください。

- ・計画する施設の業種、業態
- ・事業スキーム、土地建物所有者、施設管理者、施設利用者、入居テナント等

ウ 施設管理運営計画

事業実施体制（施設整備段階および管理運営段階）、施設の管理運営計画および事業スケジュール（全ての施設整備に関する工程計画）を記載してください。

エ 事業収支計画

概算事業費、資金計画（資金調達計画含む。）、施設の供用開始から期間終了時までの収支計画を記載してください。

※必要に応じて上記計画等に関する参考資料を添付してください。

② 施設計画書（様式自由）

施設の計画内容が分かるよう、施設規模、内容、配置計画など、各種図面等を用いて具体的に記載してください。

- ・施設全体の構成と内容説明等
- ・敷地利用、配置計画図（施設配置計画や外構空間計画等）
- ・1 階および基準階、主要階の平面図

- ・各施設の規模（面積等）
- ・立面図（4方向）、断面図
- ・駐車場および駐輪場台数
- ・動線計画図（人や車両の動線）
- ・環境、景観計画（周辺環境や景観への配慮、環境負荷低減の取組、周辺地域への配慮事項等）
- ・イメージ図（着色図を2方向から作成してください。）

③ 土地利用計画書（様式自由）

対象地全体の土地利用計画が分かるよう、図示してください。

- ・全体配置計画図

④ 土地の地代に関する提案書

土地の地代（土地借受希望価格）は、最低制限価格以上の提案価格を記載してください（金額は千円単位とします。）。

- ・土地借受希望価格書（様式第5号）

⑤ 地下埋設物に関する計画書

- ・実施要領 第3章（5）⑨記載のとおり、その処分に係る撤去方法および費用に関する計画書を提出してください。

（5）提出部数

- ① 原本1部（製本なし）
- ② 副本10部（A4サイズ左閉じ製本）
- ③ 電子データCD（ワード、エクセル、パワーポイント、PDF形式のいずれか）

※用紙サイズはA4を原則としますが、図面等はA3も認めます。

※表紙に応募者の名称を明記してください（グループの場合は代表者）。

※必要に応じて上記以外の資料を提供いただく場合があります。

（6）企画提案書等提出に当たっての注意事項

- ① 企画提案書等の作成に要する費用は、全て応募者の負担とします。
- ② 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用してください。
- ③ 公文書公開等の必要性から、提出書類の内容を公表する場合があります。応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本市は、審査結果の公表等に必要な場合は、無償で使用できるものとします。
- ④ 企画提案書等提出後の内容変更及び差し替えは、できません。
- ⑤ 提出された企画提案書等は、返却しません。
- ⑥ 企画提案書の提出は、原則敷地ごととします。「(A) 市有地および (B) 市有地の双方において借受希望される場合は、其々の企画提案書を提出してください。」

8. 提案の審査等

(1) 審査体制

市が設置する「三雲駅周辺市有地活用公募型プロポーザル審査委員会」(以下「審査委員会」という。)において、応募者から提案された内容を審査します。

(2) 事業者の決定方法

① 第1次審査

第1次審査では、応募者の参加資格についての審査を行います。

② 第2次審査(プレゼンテーション及びヒアリングの実施)

第2次審査では、第1次審査を通過した応募者に対して提案内容の説明(プレゼンテーション)と質疑応答を求め、事業提案内容(商業施設の企画、建設計画、経営計画、予定テナント等)および提案価格を総合的に評価し、最優秀提案と優秀提案を選定します。

※提案者からのプレゼンテーションとヒアリングは、第3回審査委員会で実施します。

※プレゼンテーションは、パソコンを用いて説明してください。プレゼンテーションの時間は、応募受付順に各提案者50分以内(提案25分以内、質疑25分以内)とし、出席者は、説明者を含めて3名以内とします。

※欠席した場合は、審査及び選定から除外します。

※プロジェクタ及びスクリーンは、市で準備しますが、パソコンその他必要な機器は、提案者で用意してください。(使用される場合は、事前に連絡をお願いします。)

(3) 審査項目

① 第1次審査

応募者(構成員)の資格要件を満たしていること。

② 第2次審査(プレゼンテーション及びヒアリングの実施)

提案内容と提案価格を審査します。また、配点比率は提案内容8割、提案価格2割を予定しています。

■提案内容の評価の視点、は次のとおりです。

審査項目	主な評価の視点
まちづくりとの関係性	(1)市が示す計画テーマに沿った導入施設・機能、土地利用が示されているか。 (2)三雲駅前にふさわしい開発コンセプト設定がなされているか。 (3)開発コンセプトに基づき、バランスのとれた、にぎわい創出が十分に期待できる導入機能構成となっているか。 (4)都市拠点性、交流拠点性、利便性のそれぞれの観点において、現実的かつ魅力ある提案となっているか。
提案事業の実現性、継続性	(1)長期にわたる事業活動に、十分な事業実施体制が組まれているか。 (2)事業収支計画の確実性は見込めるか。試算根拠は適正か。 (3)資金の調達先が確定しており、確実性の高い金融機関からの融資であるか。
施設計画	(1)施設配置は適切に計画されているか。各機能の連携が図られ、利用者にとって使いやすい平面、動線計画になっているか。 (2)周辺環境に配慮し、周囲のまちなみや自然景観に溶け込む、魅力ある外観、デザインか。 (3)環境負荷低減への積極的な取組がなされているか。建設時における近隣環境への配慮は十分になされているか。
地下埋設物の撤去・処分方法	(1)地下埋設物の撤去・処分方法や費用などが示された計画書となっているか。
希望借受額	(1)土地の地代における最低貸付価格以上であること。

(4) 無効となる企画提案書等

企画提案書等が以下に該当する場合は、無効となります。

- ① 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- ② 指定する作成様式及び記載上の注意事項に示された条件に適合しないもの
- ③ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- ④ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ⑤ 虚偽の内容が記載されているもの

(5) 失格となる提案者

提案者が以下に該当する場合は、失格となることがあります。

- ① 実施要領に定める手続以外の手法により、選定委員又は関係者に本プロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた場合
- ② ヒアリング時に選定委員会の許可なく追加資料等を提出した場合
- ③ その他選定委員会が不適格と認めた場合

9. 事業者の決定方法

(1) 審査結果の通知等

市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者「最優秀者1者」と次順位交渉権者「優秀者1者」を決定し、応募者（グループの場合は代表者）にその結果を通知します。また、結果については、後日、審査結果報告書を作成し、公表します。（優先交渉権者「最優秀者」および次順位交渉権者「優秀者」以外の応募者名は公表しません。）なお、審査結果に対する質問や異議には一切応じません。

(2) 基本計画の決定

市と優先交渉権者は、当プロポーザルに基づく事業の実施に関する協議、調整を行い、商業施設等の建設事業の基本計画（建設計画、事業計画、経営計画、テナント誘致計画等）を決定するものとしします。

何らかの理由で協議が不調になった場合は、次順位交渉権者と交渉するものとしします。

(3) 協定の締結

市と優先交渉権者との間で、商業施設等建設・経営・管理事業の実施に関し、次の各項を中心として協定を締結するものとしします。

- ① 基本計画に基づく事業の実施
- ② 基本計画を変更する必要があるときの措置
- ③ 建物譲渡等の制限、テナントの決定、変更等に関する規約の締結等
- ④ 当該市有地の賃借条件（地下埋設物に関する事項含む。）

(4) 事業者の決定

市は（3）の協定の締結をもって、事業者を決定するものとしします。

(5) その他

審査委員会において審査の結果、ふさわしい提案がない場合は事業予定者なしとする場合があります。

10. 様式

様式第1号 …………… 現地説明会参加申込書 (P33)

様式第2号 …………… 質 問 書 (P34)

様式第3号 …………… 応 募 申 込 書 (P35)

様式第4号 …………… 応 募 辞 退 届 (P36)

様式第5号 …………… 土地借受希望価格書 (P37)

※企画提案書（前記. P26（4）①～前記. P27（4）③）の提出に係る様式は任意書式と
します。

1 1. 協定特記条件

事業者を決定する際において、次の特記条件を付するものとします。

(1) 不動産賃貸事業の経営

当該施設の性格、機能を損なうような事業の経営を行ってはならないこと。

(2) 賃借人の義務の継承

土地及び床を借受けた者も本協定に基づく義務を継承すること。

(3) 開業予定時期

施設の開業予定時期については、協定で明示するものとします。

(4) 当該用地の地下埋設物の扱い

当該用地には、地下埋設物が推認されており、この処分方法については協定で明記するものとします。

現地説明会参加申込書

年 月 日

湖南市長 谷畑 英吾 あて
(都市政策課取扱)

三雲駅周辺市有地活用公募型プロポーザルの応募を検討しているので、開催される現地説明会に参加します。

申込期限：平成 31 年 (2019 年) 5 月 31 日 (金)

法人名及び代表者氏名 又は個人の名前	
主たる事務所の所在地 在地又は住所	
参加者の氏名	
連絡先	電話番号 F A X E-mail

※三雲駅周辺市有地活用公募型プロポーザルに応募申込される者は、現地説明会の参加が必須となります。

※現地説明会の受付・資料配布等で参加者の印鑑が必要となります。(認印可)

現地説明会開催日：平成 31 年 (2019 年) 6 月 6 日 (木) 午後 2 時～

※日程・時間を変更する場合は、開催日の前々日までに連絡いたします。

質 問 書

年 月 日

湖南市長 谷畑 英吾 あて
(都市政策課取扱)

(提出者) 住所又は所在地
氏名又は名称
代表者氏名

印

(連絡先) 氏 名
所 属 ・ 役 職
電 話 番 号
F A X
E - m a i l

三雲駅周辺市有地活用公募型プロポーザル実施要領に関することについて、次の項目を質問します。

番号	質問箇所	質問事項

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

応募申込書

年 月 日

湖南市長 谷畑 英吾 あて
(都市政策課取扱)

三雲駅周辺市有地活用公募型プロポーザルに応募したいので、関係書類を添えて申し込みます。

法人名及び代表者氏名 又は個人の名前	
主たる事務所の所在地 所在地又は住所	
電話番号	

※共同事業者による申込みの場合は、代表事業者が記入してください。

代表事業者を除く 構成員数	
------------------	--

※共同事業者による申込みの場合に記入してください。

担当者	
担当者・役職名	
連絡先	住所 電話番号 FAX E-mail

私は、法人（公共団体を含む。）、個人 _____ ㊞

_____年 月 日（ ）に開催された現地説明会において、資料提供および地中埋設物の説明を受けました。

応募辞退届

年 月 日

湖南市長 谷畑 英吾 あて
(都市政策課取扱)

(応募申込者)

住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

印

三雲駅周辺市有地活用公募型プロポーザルに係る応募を下記の理由により辞退します。

記

[辞退理由]

土地借受希望価格書

年 月 日

湖南市長 谷畑 英吾 あて
(都市政策課取扱)

(提出者)

住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

印

三雲駅周辺市有地活用公募型プロポーザルの対象地について、下記の金額で借受けを希望します。
選定の結果、借受事業者となった場合には、下記の金額をもって、湖南市と事業用定期借地権設定契約を締結します。

記

借 受 希 望 対 象 地	<市有地> A ・ B	借受希望年数
対 象 面 積	m ²	年
年 額 借 受 希 望 価 格	円	

1. 希望される対象地 (<市有地>A・B) 欄に○で囲いしてください。
2. 借受希望年数を記入してください。
3. 最低貸付価格以上の金額を記載してください (金額は千円単位とします。)
4. 金額の訂正は、できません。
5. 借受希望対象地ごとに土地借受希望価格書を提出してください。