

富山駅南西街区市有地活用事業
募集要項

平成 30 年 3 月

富 山 市

目 次

第 1 富山駅南西街区市有地活用事業の趣旨	1
第 2 募集要項の位置づけ	1
第 3 事業用地等に関する事項	1
(1) 敷地与条件・法規制等	1
(2) 土地の評価額・貸付料等	2
(3) 土地利用現況、交流人口・交通動向等	2
第 4 事業概要	4
(1) 事業内容	4
(2) 事業形態等	4
(3) 提案施設の要件等	5
(4) 事業スケジュール	5
(5) 募集・選定についての基本的な考え方	6
(6) 募集等のスケジュール	6
第 5 応募要件等	6
(1) 応募者の構成等	6
(2) 応募者の資格要件	7
第 6 応募手続き等	10
(1) 募集要項等の公表	10
(2) 事業者説明会及び現地説明会等の開催	10
(3) 資料の閲覧	10
(4) 募集要項等に対する質疑の受付	10
(5) 参加表明書の受付	11
(6) 応募登録書類及び事業提案書類の受付	11
(7) ヒアリング等の実施	11
第 7 応募に関する留意事項	12
(1) 募集要項の応諾	12
(2) 応募費用の負担	12
(3) 価格提案書の取扱い及び留意事項	12

(4) 本事業における費用負担	12
(5) 事業提案書の取扱い.....	12
(6) 本市からの提示資料の取扱い	13
(7) 複数提案の禁止.....	13
(8) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止	13
(9) 提案内容の公表の禁止	13
(10) 使用言語及び単位	13
(11) 応募の辞退	13
第 8 提案の審査及び選定に関する事項	14
(1) 審査方法	14
(2) 審査結果の通知及び公表	14
第 9 契約手続きに関する事項.....	14
(1) 契約手順	14
(2) 基本協定	14
(3) 事業用定期借地権設定契約.....	14
(4) 建物の賃貸借に関する事項.....	15
(5) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸	15
(6) 事業代表企業等の契約上の地位.....	15
(7) 事業計画の変更.....	15
(8) 施設の用途指定.....	15
(9) 公租公課	15
(10) 保証金	15
(11) 権利制限等に関する事項.....	16
(12) 損害賠償	16
(13) 解除に関する事項.....	16
第 10 事業上の注意点	17
(1) 連絡協議会.....	17
(2) 提案事業に係る法令等の遵守、適合.....	17
(3) 土壌汚染等.....	17
(4) 地中障害物等	17
(5) 近隣対策	17
(6) 周辺への影響対策	17
(7) 各種制度の活用.....	17

第 1 1 提出書類	18
(1) 応募登録書類	18
(2) 事業提案書	18

添付資料 1 参加表明書
添付資料 2 募集要項等に関する質疑書

<別紙資料>

別紙 1 事業用地位置図
別紙 2 事業用地確定測量図
別紙 3 事業用地地盤調査資料
別紙 4 「富山駅周辺整備事業の概要」パンフレット（事業用地周辺道路資料）

<閲覧資料>

閲覧資料 1 事業用地インフラ現況図
閲覧資料 2 仮店舗予定地地質調査

第1 富山駅南西街区市有地活用事業の趣旨

富山駅周辺地区では平成27年3月の北陸新幹線開業により広域的な交流環境が整い、今後は、人・文化・情報のさらなる交流促進を図るための都市基盤整備や魅力ある拠点づくりが課題である。このため、新幹線開業後も引き続き、「富山駅付近連続立体交差事業」「関連街路整備事業」「富山駅周辺地区土地区画整理事業」「自由通路整備事業」「路面電車南北接続事業（平成31年度末完成予定）」等の整備事業が進められている。

本事業用地を含む「富山駅南西街区」は、富山駅周辺整備事業の土地利用方針において、賑わいと活力ある空間の形成を目指す「賑わい拠点ゾーン」に位置付けられており、駅直近の土地利用の増進と高度化を図るために本市が区画整理を推進した街区である。

今般、富山駅南西街区に中心市街地の活性化や賑わい創出及び観光振興に寄与する施設を導入するにあたり、民間事業者の資本力、企画力、経験豊かな事業ノウハウを最大限に活かすべく、民間事業者の提案を募集することとした。

なお、本事業の提案は、市有地の活用を基本とするが、市有地以外の用地を含めた一体活用の提案も可能とする。

第2 募集要項の位置づけ

富山駅南西街区市有地活用事業に係る事業提案募集要項（以下「募集要項」という。）は、本事業を実施するにあたり、公募により事業提案を募集し、事業者を決定するための手続きを示したものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、富山市契約規則（平成17年4月1日規則第37号）のほか、本市が発注する調達契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する次の資料を含めて募集要項等と定義する。

- i) 様式集：応募者が提出する応募登録書類及び事業提案書の様式（書式）等を示すもの
- ii) 事業者選定基準：応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの
- iii) 基本協定書（案）：本事業実施のための契約締結に向けた、本市及び事業代表企業の義務を定めるもの
- iv) 事業用定期借地権設定契約書（案）：市有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの

なお、募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

第3 事業用地等に関する事項

(1) 敷地与条件・法規制等

- ① 所在地
富山市明輪町32-11、宝町一丁目2-2～5、8-2、8-3、新富町一丁目6-1
- ② 敷地面積
約4,208㎡



【富山駅周辺地区平面図（完成時）】

- ③ 地域地区等
 - i) 用途地域：商業地域（建ぺい率 80%，容積率 600%）
 - ii) 防火地域の指定種別：防火地域
 - iii) 日影規制：なし
 - iv) 地区計画等：駐車場整備地区
- ④ 土地利用現況：市有地の南東角には、「富山駅前さかな屋撰鮮」が立地しているが、平成 31 年 9 月末に解体予定である。また、北西角には、富山県警察本部富山中央警察署富山駅前交番が立地しているが、平成 31 年 8 月末の移転を予定している。本市は、事業用地のアスファルト舗装を撤去して、事業者引き渡す予定である。
- ⑤ 近隣状況：事業用地を含む南西街区は富山駅の南口に位置する。南西街区を形成する市有地以外の用地は、駐車場として供用されている。東側には南口駅前広場があり、北側には一般車降車用の交通広場がある。南側は富山駅西線、西側は富山駅南北線と接している。

(2) 土地の評価額・貸付料等

- i) 土地の評価額（固定資産税評価額相当）：287,000 円／㎡
- ii) 課税標準額（土地の評価額×0.7）×5%＝貸付単価：10,045 円／㎡（年額）
- iii) 貸付単価：10,045 円／㎡（年額）以上

(3) 土地利用現況、交流人口・交通動向等

- ① 富山駅周辺の土地利用状況

富山駅を起点とする徒歩圏内の土地利用状況については、駅南側には大型店舗から低層・小規模店舗までの幅広い連坦がみられ、主にビジネスホテルを中心に多くのホテルが立地している。一方で駅北側には、芸術文化ホールのほか、オフィスビル等の大規模施設が多く立地している。

住宅は、駅から 300m 離れるあたりから戸建住宅を中心として立地しているほか、近年では駅周辺において大規模マンションの開発が相次いでいる。

駐車場は、駅南側直近部の大規模な駐車場をはじめとして、比較的平面駐車場が多い。立体駐車場については、店舗等との併設型が多く、駅北側の直近部には市営駐車場がある。

② 交流人口の状況

北陸新幹線開業によって首都圏との時間距離が短縮され、既存の航空路に加え、利便性の高い高速交通網が充実し、今後も交流人口の増加が見込まれる。

本市では、これまでも「富山市観光実践プラン」に基づき、新幹線開業によって増加した国内外からの観光客・ビジネス客の多種多様なニーズに対応すべく、様々な観光施策を展開してきた。

今後は、新幹線開業効果を持続させるとともに、多くの外国人旅行者の訪日が見込まれる 2020 年の東京オリンピック・パラリンピックを見据え、官民一体による戦略的な観光振興の取組みや、観光のみならず、経済、社会、文化等の面において「選ばれるまち」を目指し、大学や高校等の部活動やサークル活動等の合宿やコンベンションの積極的な誘致活動等、交流人口の拡大に向けた取組みも重要となってくる。

③ 交通の動向

かつて、富山市では少子化による人口の頭打ちに加え、モータリゼーションの進展によるドライバー増加の影響のもと、公共交通利用者の減少が続き、公共交通は衰退し、これに伴う減便、路線廃止等のサービス水準の低下がさらなる利用者の減少を招く悪循環に陥っていた。

しかし、富山市には、鉄軌道（路面電車）網や富山駅を起点に市内各所へ放射状に運行される路線バス網など、地方都市としては恵まれた交通インフラ基盤があり、近年、本市では将来持続可能な都市の実現に向け、これら公共交通を活性化すべく様々な施策に取組み、現在では一定の成果を見ているところである。

特に、駅北側の富山港線の利用者は、平成 16 年には約 3,100 人/日であったが、平成 18 年 4 月の LRT 化以降、乗客数は増加に転じ、平成 28 年度は 5,473 人/日にまで回復している。

また、駅南側の市内電車（富山軌道線）の利用者数は、平成 20 年度は 9,983 人/日であったが、平成 21 年 12 月の環状線化や LRT 導入以降、「総曲輪通り南地区第一種市街地再開発事業（総曲輪フェリオ）」、「グランドプラザ整備事業」等による中心市街地への集客力の向上等も奏功し、乗客数は増加に転じ、平成 28 年度は 13,889 人/日にまで回復している。

平成 31 年度末には、これら駅南北の鉄軌道網が富山駅高架下で接続し、相互乗り入れを開始する予定であり、これにより利便性は格段に向上することから、さらなる利用数の向上が見込まれている。

第4 事業概要

(1) 事業内容

本事業において導入する施設（以下「提案施設」という。）は、富山の玄関口に相応しい質の高い施設とする。施設の機能として、広域観光ための滞在拠点となり得る宿泊施設等、暮らしの質を豊かにし、富山駅周辺の商業施設との相乗効果が見込まれる商業・文化的施設等が望まれる。

また、事業者には、駅前広場等での各種イベントへの参画、協力による駅前の賑わい創出や中心市街地への回遊性向上を図るための提案も期待している。

なお、提案施設は事業者の自由提案とするが、以下に留意すること。

- ① 富山駅周辺の事業者等と連携・協調を図ることができる施設を計画すること。
- ② 富山駅周辺の治安及び防犯機能の維持のため、富山駅前交番の導入を図ること。

また、次の用途に使用することができないものとする。

- ① 「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1項第1号から第5号まで、また同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設
- ② 「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「暴力団対策法」という。）」第2条第1項第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれら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利用
- ③ 既存の公共交通サービス事業に影響を及ぼす施設
- ④ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途
- ⑤ 居住の用途（分譲、賃貸）

(2) 事業形態等

① 事業形態等

本事業は、事業者が事業用地を賃借し、自らの資金で施設を整備・所有し、維持管理・運営を行う事業である。

② 土地の貸付条件

市有地に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

- i) 敷地条件：普通財産
- ii) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）
- iii) 賃貸借期間：借地権設定契約の締結日から30年（建設工事及び除去期間を含む。）
- iv) 地代：本市が提示する基準地代単価年額（10,045円/㎡）以上で、事業者の提案によるものとする。ただし、事業用定期借地権設定契約締結時には、その時点の土地の固定資産税課税標準額を踏まえて地代を決定し、以後、原則3年（固定資産税評価額の評価替え）ごとに地代改定のための見直しを行うものとする。
- v) 地代の支払い方法：地代の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年4月に本市が定める方法により当該年度分の地代を支払うものとする。

- vi) 賃貸借期間満了時の取扱い：借地借家法第 23 条の規定により、賃貸借期間満了時には、事業用地(市有地)上の建築物及びその他の工作物を収去したのち、本市へ返還することが原則となる。

(3) 提案施設の要件等

- ① 意匠計画の考え方
 - i) 富山駅前にふさわしい魅力あるデザインとすること。
 - ii) 富山駅及び周辺施設と調和するデザインとすること。
- ② 周辺環境への配慮
 - i) 景観法(平成 16 年法律第 110 号)に基づく届出を行い、良好な景観形成を図ること。
 - ii) 事業用地周辺及び地域との調和を図りつつ、地域に親しまれる景観を作ること。
 - iii) 工事期間中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気等による影響を最大限抑制すること。
- ③ 配置計画・施設計画の考え方
 - i) 富山駅からの利用者の動線に配慮すること。
 - ii) 高齢者及び障がい者等が安全・安心、快適に利用できるよう、床の段差解消やスロープの設置等、ユニバーサルデザインに配慮すること。
 - iii) 提案施設に必要とされる台数の駐車場を確保すること。
- ④ 外構等
 - i) 西口交通広場等周辺道路の交通規制に配慮し、提案施設の車両動線が周辺道路における交通渋滞や交通事故の遠因とならないよう十分対策を行うこと。
 - ii) 周辺の街並みや安全に配慮し適切な照明を設置すること。
- ⑤ 防災安全、防犯対策
 - i) 火災時の避難安全対策に十分配慮するとともに、地震、強風、落雷、豪雨等の自然災害発生、その他非常時においても安全性の高い施設とすること。
 - ii) 不審者や不法侵入に備えて、施設の防犯対策に配慮すること。
- ⑥ 周辺インフラとの接続
 - i) 事業用地と周辺道路との接続箇所、接続箇所数等は、事業者の提案による。道路管理者及び管轄警察署と必要な協議を行うこと。
 - ii) ライフライン(電気、ガス、上下水道)の引き込み方法は、事業者の提案による。
- ⑦ その他
 - i) 富山駅前交番を導入すること。

(4) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは概ね次のとおりとする。

- ① 事業者募集： 平成 30 年 3 月 1 日～
- ② 優先交渉権者決定： 平成 30 年 10 月
- ③ 基本協定締結： 平成 30 年 11 月
- ④ 設計： 基本契約締結後～
- ⑤ 事業用定期借地権設定契約締結： 平成 31 年 12 月
- ⑥ 建設工事着工： 平成 31 年 12 月以降

(5) 募集・選定についての基本的な考え方

事業者の募集・選定の詳細については、事業者選定基準に示すが、基本的な考え方は、次のとおりとする。

- i) 応募者は、第5(2)「応募者の資格要件」に記載する資格要件を全て備えていること。
- ii) 応募者は、応募登録書類及び事業提案書を全て提出すること。
- iii) 本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。
- iv) 本市は、応募者から提出された応募登録書類及び事業提案書に基づき、提案内容等が応募要件を満たしているか確認したうえで、「富山駅南西街区市有地活用事業者検討会議(以下「検討会議」という。)」による審査に諮るものとする。本市は、検討会議による審査結果を踏まえ、本事業の優先交渉権者を1者決定する。

(6) 募集等のスケジュール

募集等のスケジュールは以下のとおりとする。

日程	内容
平成30年3月1日	募集要項等の公表
平成30年3月8日	事業者説明会及び現地説明会等の開催
平成30年3月8日～6月7日	資料の閲覧
平成30年3月9日～3月15日	第1回募集要項等に対する質疑の受付
平成30年4月上旬	第1回質疑書に対する回答
平成30年4月中旬	第2回募集要項等に対する質疑の受付
平成30年5月上旬	第2回質疑書に対する回答
平成30年6月4日～6月7日	参加表明書の受付
平成30年8月28日～8月31日	応募登録書類及び事業提案書の受付
平成30年10月下旬	優先交渉権者決定
平成30年11月下旬	基本協定締結
平成31年12月	事業用定期借地権設定契約締結

第5 応募要件等

(1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、本事業を実施する単体企業又は複数の企業により構成されるグループ(以下「応募グループ」という。)とする。
- ② 応募グループは、本事業を実施する企業(以下、「構成企業」という。)から構成するものとする。
- ③ 応募グループは、構成企業のうち本事業の全体統括を行い、本市と契約を締結する企業(以下、「事業代表企業」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「事業代表企業」とする。
- ④ 応募者は、構成企業が自ら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「運営協力企業」という。
- ⑤ 応募登録書類の提出後は、応募者及び運営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

は運営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。

- ⑥ 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若しくは構成企業、運営協力企業は、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（主たる運營業務を運営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。

① 応募者の資格要件

- i) 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力、経営能力及び社会的信用を有する者であること。
- ii) 提案施設の運營業務を行う企業は、同種・類似施設の運営実績を有する者であること。
- iii) 提案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。
- iv) 本市と締結する基本協定を遵守できる者であること。

② 応募者の資格制限

- i) 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。
- ii) 富山市競争入札参加有資格者指名停止要領に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- iii) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けていないこと。
- iv) 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。
- v) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産の申立てを含む。）がなされていないこと。
- vi) 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。
- vii) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていないこと又は更生手続開始の申立てをなされていないこと。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。

- viii) 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。
- ix) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項による和議開始の申立てをしていないこと。
- x) 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていること又は申立てをなされていないこと。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- xi) 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられていないこと。
- xii) 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）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けていないこと。
- xiii) 最近 1 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- xiv) 過去の本市における不動産売却に係る契約手続きにおいて、次の事項に該当すると認められるもので、その事実があった後、2 年を経過しないもの。その者を代理人、支配人、その他の使用人として使用する場合も同様とする。
 - a 競争入札において、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、又は不正の利益を得るために連合した者。
 - b 落札者が契約を締結すること、又は契約の相手が契約を履行することを妨げた者。
 - c 正当な理由なく契約を履行しなかった者。
- xv) 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 役員等（代表権を有する役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - b 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - c 役員等が自己、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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき。
 - d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
 - e 役員等が、暴力団又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と認められるとき。
- xvi) 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。
- xvii) 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 富山駅南西街区市有地公募貸付事業に係るアドバイザー業務
 - (a) 株式会社 建設技術研究所
 - (b) シリウス総合法律事務所
 - (c) 株式会社 学校文化施設研究所
 - (d) 永井公認会計士事務所
 - 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。

xviii) 本募集に係る検討会議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 xii) b を準用する。

第6 応募手続き等

(1) 募集要項等の公表

募集要項は、平成30年3月1日（木）に本市ホームページ上に公表する。

（<http://www.city.toyama.toyama.jp/toshiseibibu/ekishuhenseibika/toyamaekishuhenseibi.html>）

(2) 事業者説明会及び現地説明会等の開催

事業者説明会を次のとおり開催する。また、事業者説明会の終了後、本事業用地等に場所を移動し、希望者を対象として現地説明会を行う。なお、会場の都合上、下記①～②について、事前に本市ホームページの様式で申し込むこと。

（E-mail：toyamaeki@city.toyama.lg.jp）

① 事業者説明会

- i) 日時：平成30年3月8日（木）13時半から14時半まで
- ii) 会場：富山駅前CICビル3階 学習室
 - a 参加の際、募集要項等を持参すること。

② 現地説明会

- i) 日時：平成30年3月8日（木）14時半（事業者説明会終了後）から
- ii) 待ち合わせ場所：事業用地
 - a 本市にて駐車場の準備はない。

(3) 資料の閲覧

事業用地インフラ現況図及び事業用地地盤調査資料（「仮店舗予定地地質調査報告書（平成23年3月）」）の閲覧を次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に以下の連絡先に連絡すること。

- i) 閲覧期間：平成30年3月8日（木）～6月7日（木）まで（土日祝日を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ii) 閲覧場所：富山市都市整備部富山駅周辺地区整備課
- iii) 連絡先：TEL 076-443-2233（直通） FAX 076-443-2234
- iv) 資料の貸し出し：閲覧の結果、必要に応じ資料の貸し出しを行うので、閲覧当日その旨を申し出ること。なお、貸し出しできる日は当日とは限らないので注意すること。

(4) 募集要項等に対する質疑の受付

募集要項等の内容に関する質疑の受付は以下のとおりとする。

- i) 第1回受付期間：平成30年3月9日（金）午前9時から平成30年3月15日（木）午後5時までとする。
- ii) 第1回回答：平成30年4月上旬に本市ホームページにおいて公表する。
- iii) 第2回受付期間：平成30年4月中旬とする。（期間等はホームページで案内する。）
- iv) 第2回回答：平成30年5月上旬に本市ホームページにおいて公表する。

- v) 提出方法（2回とも共通）：添付資料1「募集要項等に関する質疑書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：toyamaeki@city.toyama.lg.jp）で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けられないものとする。

(5) 参加表明書の受付

応募者からの参加表明書の受付は、次のとおりとする。

- i) 受付期間：平成30年6月4日（月）午前9時～6月7日（木）午後5時まで
- ii) 提出方法：E-mail（受付メールアドレス：toyamaeki@city.toyama.lg.jp）で提出すること。

(6) 応募登録書類及び事業提案書類の受付

応募者からの応募登録書類及び事業提案書の受付は、次のとおりとする。

- i) 受付期間：平成30年8月28日（火）～8月31日（金）午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ii) 提出場所：富山市都市整備部富山駅周辺地区整備課 TEL 076-443-2233（直通）
- iii) 提出方法：事前に富山駅周辺地区整備課に連絡のうえ、持参すること。

(7) ヒアリング等の実施

本市は、応募者を対象とした応募登録書類及び事業提案書の内容に関するヒアリング等を実施する予定であり、詳細については、応募者に別途通知する。

第7 応募に関する留意事項

(1) 募集要項の応諾

応募者は、応募登録書類及び事業提案書の提出をもって、本募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

(2) 応募費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 価格提案書の取扱い及び留意事項

価格提案は、地代（事業者が本市に支払う地代単価年額）で構成される。なお、価格提案書へ記載する価格は、事業提案書提出時点の単価で算定したものとし、以下の金額を基準とする。

地代（基準地代単価年額）：10,045 円／㎡ 以上

(4) 本事業における費用負担

本事業における事業者の費用負担については以下のとおりとする。

- ① 設計・建設に関する費用
 - i) 提案施設の設計費
 - ii) 提案施設の建設費
 - iii) 提案施設の工事監理費
 - iv) 提案施設の各種申請及び登記に係る費用
- ② 提案施設（駐車場・駐輪場等の外構を含む）の維持管理及び運営費用
- ③ 地代及び保証金
- ④ 公正証書作成費用
- ⑤ 提案施設所有に係る公租公課
- ⑥ 保険料
- ⑦ 事業終了時に係る登記に必要な費用
- ⑧ 提案施設除却費（事業終了時）

(5) 事業提案書の取扱い

① 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部又は全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

② 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本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事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

(6) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

(7) 複数提案の禁止

同一の応募者は、複数の提案をすることはできないものとする。

(8) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止

応募登録書類及び事業提案書の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき応募登録書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではない。

(9) 提案内容の公表の禁止

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

(10) 使用言語及び単位

応募に関して、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとする。

(11) 応募の辞退

応募者は、本市による審査結果についての通知を受け取る前であれば、応募を辞退することができるものとする。応募を辞退する場合には、応募辞退届を提出すること。

第8 提案の審査及び選定に関する事項

(1) 審査方法

本市は、学識経験者等委員で構成される検討会議を設置し、検討会議が事業者選定基準に基づいて、事業提案書に係る審査を行う。

優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が検討会議の委員に接触を求め、また第三者をしてこれを行わせる、あるいは応募者のPR書類等を提出することにより、自らを有利に又は他社を不利にするように働きかけること、又は、第三者をしてこれらを行わせることを禁止する。

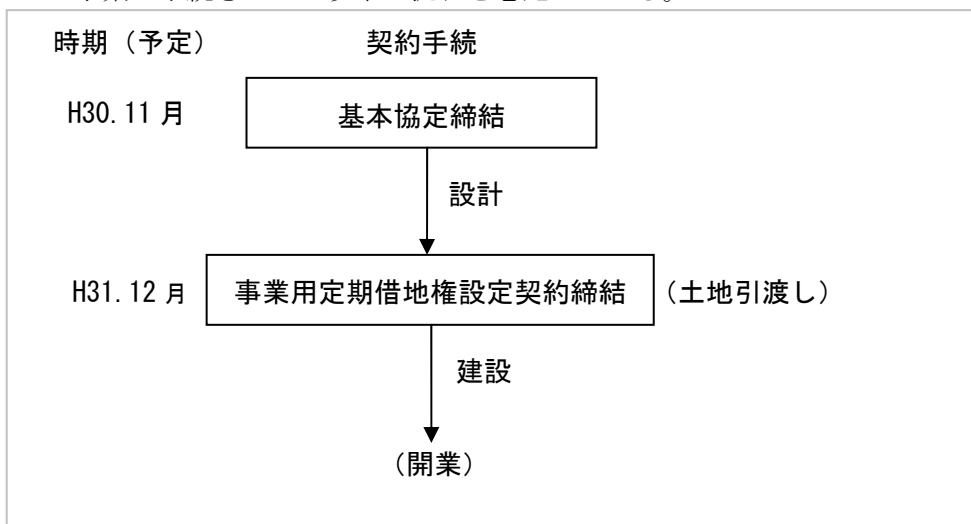
(2) 審査結果の通知及び公表

本市は、応募登録書類及び事業提案書に係る審査の結果について、各応募者に対して、決定時点において文書で通知するとともに、本市ホームページにて公表する。

第9 契約手続きに関する事項

(1) 契約手順

事業の手続きとして以下の流れを想定している。



(2) 基本協定

本市は、優先交渉権者と本事業の実施に向けた協議を行う。なお、この協議には、事業提案書の趣旨を逸脱しない範囲での内容の変更協議を含むものとする。

本市は、これらの協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項及び土地の賃貸借に関する事項等を定めた基本協定を事業代表企業と締結する。

(3) 事業用定期借地権設定契約

基本協定締結後、本市と事業代表企業は建設工事着工までに、提案施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

契約内容については、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。

また、土地の引渡しは公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期とする。

(4) 建物の賃貸借に関する事項

事業代表企業が建物の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

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設定契約の期間満了日に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定すること。

(5) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸

事業代表企業が当該建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、これに伴い借地権（賃借権）を譲渡・転貸するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

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設定契約の期間満了日に消滅することを書面で約定すること。

(6) 事業代表企業等の契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業代表企業は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

(7) 事業計画の変更

事業代表企業は、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

(8) 施設の用途指定

事業代表企業は、事業期間を通じて、提案施設を事業計画に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができるものとする。なお、その場合においても第4(1)事業内容に規定する施設要件は遵守しなければならない。

(9) 公租公課

施設に係る公租公課は事業代表企業を納付義務者とする。

(10) 保証金

事業用定期借地権設定契約に係る保証金は、賃料の2年分相当額とし、事業代表企業が契約締結時に本市に支払うものとする。

なお、事業代表企業の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

また、事業用定期借地権設定契約期間満了後、保証金は返還するが、保証金に利子は付けない。

(11) 権利制限等に関する事項

事業代表企業が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

- i) 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ii) 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- iii) 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、事業用地の原状を変更しようとするとき。

なお、協議により事業者が本市に施設の所有権を移転することとなった場合、i) で設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権とすること。

(12) 損害賠償

事業代表企業が、基本協定等に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、基本協定に従い、違約金及び損害賠償金を本市に支払うこと。また、事業代表企業は、本事業に関し、事業代表企業の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償するものとする。なお、事業代表企業は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならないものとする。

(13) 解除に関する事項

本市又は事業代表企業が本事業に係る契約に違反したときは、その相手方は、事業用定期借地権設定契約書に従い、契約を解除することができ、契約違反者は、相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとする。

また、事業代表企業は、不可抗力その他真にやむを得ない理由により運営が困難となった場合、6ヶ月前までにその理由を付した書面を本市に提出し、承諾を得たうえで、事業の中止等を行うことができるものとする。この場合、自己の費用をもって事業用地に存する建物及び付属させた工作物を収去し、事業用地を原状に復して本市に返還するものとする。その際、事業代表企業は、本事業の事業用定期借地権設定契約に基づく賃料の2年分を違約金として本市に支払うものとする。

さらに、本市に損害が発生した場合、事業代表企業は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を賠償するものとする。

第10 事業上の注意点

(1) 連絡協議会

本市、事業代表企業及び構成企業は、本事業の円滑な実施を目的とし、連絡協議会を設置し、基本協定締結後、施設の供用開始までの間、定期的に協議するものとする。

(2) 提案事業に係る法令等の遵守、適合

提案事業に係る大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）、その他関係法令、条例等の適用及び規制については、事業者が自らの責任で、所管する行政機関の担当部署に確認し、遵守すること。

本市による審査については、提案内容が法令、条例等に適合しているか確認のうえ、審査するものではない。

(3) 土壌汚染等

当事業用地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第6条及び第11条に規定する「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。万が一、土壌汚染が発見された場合は本市で対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

(4) 地中障害物等

通常想定される規模の埋設物等については、契約上の瑕疵担保除外事項とし、事業者が撤去等の対策を講じること。

また、地中障害物の有無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すること。

埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

(5) 近隣対策

本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応するものとする。

(6) 周辺への影響対策

提案施設の建設、維持管理及び運営に起因する周辺への影響（電波障害、風害、騒音、振動、悪臭、日影等）が生じた場合、事業者が責任をもって対応するものとする。

(7) 各種制度の活用

本市では、大型商業施設等誘致事業制度を設けており、事業予定地は本制度の対象地域内となっている。本制度の活用にあたっては、事業者自らの責任で制度の詳細を確認し、中心市街地活性化推進課と協議すること。

第 1 1 提出書類

応募に必要な提出書類は次のとおり。各様式は様式集を参照すること。

(1) 応募登録書類

応募資格要件の審査のため、応募者は次の書類を提出すること。

- ① 応募登録書
 - i) 応募書 (様式 1-1)
 - ii) 応募者の構成表 (様式 1-2)
 - iii) 委任状 (様式 1-3)
 - iv) 運営協力企業申請書 (様式 1-4)
 - v) 応募資格審査申請書 (様式 1-5)
 - vi) 運営業務を行う者の資格要件に関する書類 (様式 1-6)
- ② 応募登録書添付書類
 - i) 会社定款及び会社紹介資料 (パンフレット等)
 - ii) 法人登記簿 (履歴事項全部証明書) (交付日から 3 ヶ月以内のもの)
 - iii) 決算報告書 (事業代表企業、構成企業及び運営協力企業の全企業の直近 3 ヶ年分)
 - iv) 納税証明書 (事業代表企業、構成企業及び運営協力企業の全企業の納税証明書の原本)
 - v) 最近期の有価証券報告書 (※上場会社のみ)
 - vi) 提案業種に必要な免許等 (写) (※免許等が必要な場合のみ)

(2) 事業提案書

事業提案書については、次の書類を提出すること。

- ① 事業収支計画書類
 - i) 事業計画概要書 (様式 A-1)
 - ii) 事業収支計画表 (様式 A-2)
 - iii) 資金調達計画書 (様式 A-3)
 - iv) 施設運営計画書 (様式 A-4)
- ② 地代提案書類
 - i) 地代に係る提案平米単価年額 (様式 B-1)
- ③ 事業計画に関する事項
 - i) 事業計画 (様式 C-1~4)
 - ii) 事業遂行能力 (様式 C-5, 6)
- ④ 施設計画に関する事項
 - i) 意匠計画の考え方 (様式 D-1)
 - ii) 配置・平面計画 (様式 D-2)
 - iii) 外構 (様式 D-3)
 - iv) 周辺交通対策 (様式 D-4)
 - v) 環境への配慮 (様式 D-5)
- ⑤ 建設等に関する事項
 - i) 建設に係る事項 (様式 E-1)
 - ii) 工事監理に係る事項 (様式 E-2)
- ⑥ 事業効果に関する事項
 - i) 地域社会への貢献 (様式 F-1)
 - ii) 地域経済への貢献 (様式 F-2)
- ⑦ 事業スケジュール (様式 G-1)
- ⑧ 基礎審査項目チェックシート (様式 H-1)

- ⑨ 計画図面等
- i) 計画概要 (様式 I-1)
 - ii) 仕上表 (様式 I-2)
 - iii) 全体配置図 (様式 I-3)
 - iv) 全体配置説明図 (様式 I-4)
 - v) 各階平面図 (様式 I-5)
 - vi) 立面図 (様式 I-6)
 - vii) 断面図 (様式 I-7)
 - viii) 外観透視図 (鳥瞰図) (様式 I-8)
 - ix) 外観透視図 (様式 I-9)
 - x) 内観透視図 (様式 I-10)
 - xi) 日影図 (時間及び等時間) (様式 I-11)
 - xii) 法規制チェックシート (様式 I-12)
 - xiii) 仮設計画概要図 (様式 I-13)