

# 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業

## 実施方針

平成18年8月

藤 枝 市

# 目 次

1 . はじめに .....	1
2 . 事業内容に関する事項 .....	1
3 . 事業者募集に関する事項 .....	11
4 . 提案の審査に関する事項 .....	12
5 . 実施方針等に関する意見の受付 .....	12
様式 1 : 実施方針等に関する意見書 .....	13

## 別紙参考資料

藤枝市新図書館整備基本計画  
設計・建設等に関する業務要求水準書（案）  
事業予定位置図  
事業予定地敷地図  
旧病院解体概要図書  
耐震防火水槽概要図書

事務局で閲覧できます。

## 1. はじめに

藤枝市では、ＪＲ藤枝駅周辺について、土地区画整理事業（施行済）をはじめ、駅前広場、駅南北自由通路及び新橋上駅舎など、１３万都市の玄関口にふさわしい都市基盤整備を積極的に進めています。また、平成２１年の富士山静岡空港開港に向け、志太榛原地域の中核都市の中心市街地としてのにぎわいの創出と都市機能高度化を目指し、民間活力導入による市有地等の有効活用も併せて進めており、先行開発地区として昨年度開発コンペを実施した「駅南口西地区ＡＢＣ街区」では、ホテルを含む複合商業施設整備が決定し、現在事業化に向け準備が進められています。

このＡＢＣ街区開発に引き続き、その南側に位置する市有地（旧市立病院跡地）について、「文化サービスの提供」「にぎわい創出による中心市街地活性化」をテーマに官民共同による複合施設整備を計画し、平成１８年度において民間事業者の募集を予定しています。

そこで、今回、当事業に対する市の基本的な考え方を広く周知することを目的とし、この実施方針を定めるものです。

## 2. 事業内容に関する事項

(1) 事業名称 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業

(2) 事業の目的

交通結節点であるＪＲ藤枝駅に近接し、中心市街地の核となる当該土地の有効活用・高度利用を民間活力導入により推進し、志太榛原地域の中核都市の玄関口にふさわしいにぎわいの拠点づくりを行うものです。

あわせて、老朽化・狭隘化が課題となっている現市立図書館の機能を分担し、さらに市民の文化・学習ニーズに対応する新たな図書館整備を複合的に行い、両施設の相乗効果により幅広い世代の交流を促進し、中心市街地の活性化を図ります。

(3) 事業概要

事業敷地内に整備する施設は、以下の「民間施設」、「公共施設」及び「その他共用施設等」になります。

民間施設	<p>駅前としてのまちなか立地と、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」を図るための施設を設置してください。施設内容は事業者の自由提案としますが、市の事業意図に沿った施設を提案してください。</p> <p>&lt;市の期待する機能&gt; 市民各層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施設の導入 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、藤枝市の都市イメージ向上に寄与する施設の導入</p> <p>&lt;設置を認めない機能&gt; ・住宅 ・「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</p>
------	--

公共施設	<p>別紙「新図書館整備基本計画」及び「設計・建設業務要求水準書(案)」、「維持管理業務要求水準書(案)」に基づき、施設内に公共施設として「図書館」を設置してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設における図書館の配置、出入口を含む動線計画は提案とします。</li> <li>・図書館内のレイアウト、内部動線計画も提案とします。</li> <li>・図書館の設計及び施工は、市と協議の上民間施設と一体的に事業者が実施してください。</li> <li>・図書館来館者の専用駐車場は設けず、利用者負担による一般駐車場利用とします。ただし、貸出図書の返却等のための来館者については、30分以内の駐車は無料としてください(図書館来館者の駐車場利用想定台数は募集要項で提示します)。</li> </ul> <p>&lt; 図書館の概要 &gt;</p> <p>〔規模〕3,000㎡を目安とする(専用部分)</p> <p>〔蔵書数〕300,000冊を予定</p> <p>〔階層等〕指定なし</p> <p>複層型や分棟型の提案も認めます。また、E V等も民間施設との共用で構いませんが、利用者の利便性や管理コスト等を考慮し、図書館サービス部門の一体性や動線に配慮してください。</p>
共用施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間施設と公共施設の共用動線、トイレ、機械設備等</li> <li>・施設計画に対し必要とされる駐車・駐輪機能</li> <li>・外構施設</li> </ul>

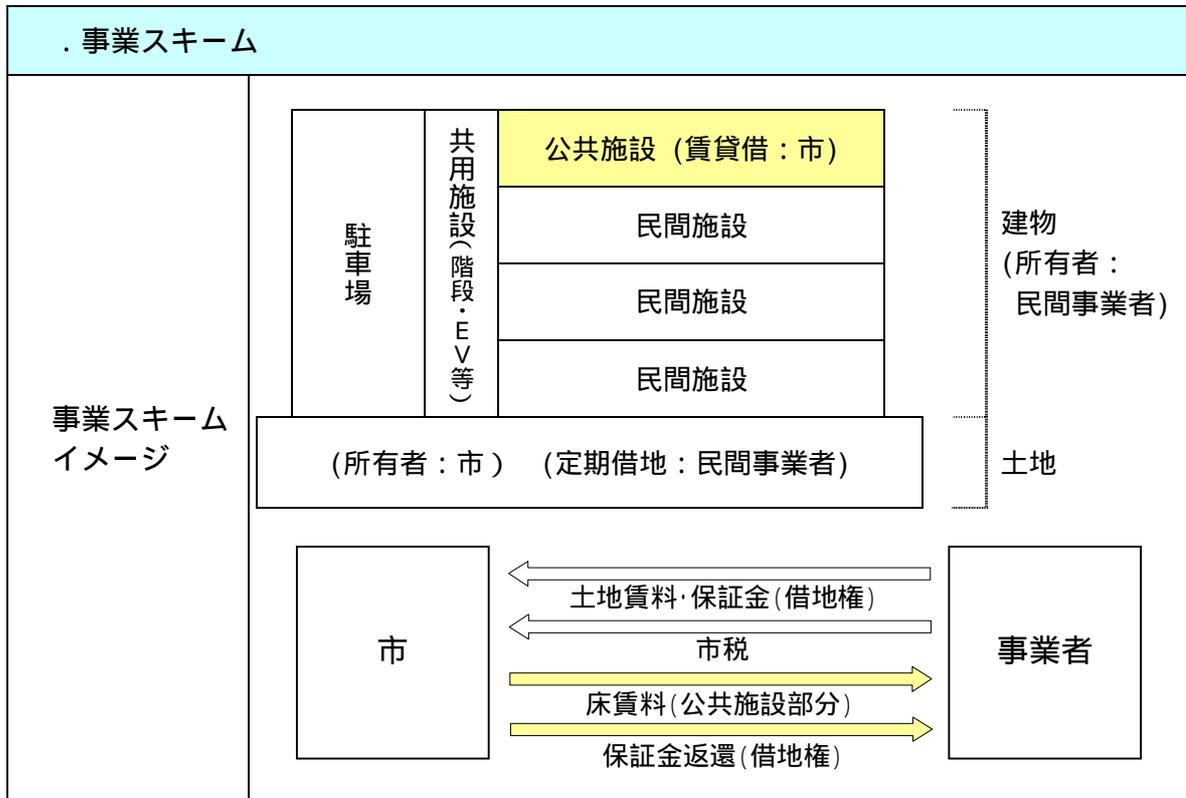
(4) 事業敷地

所在地番	静岡県藤枝市前島一丁目7番6 外4筆
敷地面積	約7,670㎡
用途地域	近隣商業地域(準防火地域)
建ぺい率/容積率	80%/300% 下記のとおり都市計画の変更を予定
都市計画変更	<p>&lt; 地区計画変更 &gt;</p> <p>文化・商業地区(病院跡地約1.1ha)新設</p> <p>&lt; 地区整備計画 &gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1)容積率 最高限度400% 最低限度200%</li> <li>2)建ぺい率 最高限度80%(角地加算10%有)</li> <li>3)建築面積の最低限度 1,000㎡</li> <li>4)壁面制限 道路境界線(道路に面する部分)から2m以上の後退。ただし、梁下の高さが4m以上のピロティ状とすることは可</li> <li>5)地区施設 民有地との境界から4~5.48mの公共空地(通路・緑地等)を配置</li> </ol> <p>壁面後退部及び公共空地部は建築敷地に含まれます</p>

接道の状況	〔東側〕 幅員 22 m の都市計画道路 〔西側〕 幅員 8 m の市道 〔南側〕 幅員 18 m の都市計画道路 〔北側〕 幅員 20 m の都市計画道路
周辺道路整備	・ 南側接道となる都市計画道路小川青島線の東方面約 450 m 地点の主要地方道藤枝大井川線交差点以東の未整備区間（約 1.2 km）は平成 20 年度末に供用開始予定です。
現存施設	・ 当該敷地には、市土地開発公社の駐車場施設、市社会福祉協議会事務局事務所（鉄骨平屋建）及び東海ガス株式会社のガス整圧器施設が存在します。 これらの施設は建設工事着手までに市で撤去します。
地下埋設物	旧市立病院の建物基礎の一部（耐圧版等） 旧市立病院の建物基礎の一部（耐圧版等）が残置していますが、市では撤去を行いません。したがって、設計・施工にあたっては当該施設を前提に実施してください。  耐震防火水槽 敷地東側道路付近に耐震防火水槽が設置されていますが、市では敷地外に代替施設の新設を予定しており、当該施設が建物建設に支障となる場合は除却も可とします。その場合は事業者の建設工事において併せて実施してください。ただし、残置が可能な場合は、市と設計協議を実施してください。
土壌汚染	・ 従前施設（病院）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、土壌汚染調査は実施しません。万が一発覚した場合は市で対応します。

(5) 事業形態等

本事業は、市有地に定期借地権を設定し、民間事業者が本施設を設計、建設、運営します。施設は民間事業者が所有し、市は公共施設部分を賃借します。



・土地の貸付条件	
敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・普通財産</li> <li>・事業敷地約 7,670 m<sup>2</sup>が借地範囲</li> </ul>
形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業用借地権 (借地借家法第 24 条)</li> </ul>
賃貸借期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・20年 土地引渡し日 (施設開業日) から 20年経過した日まで</li> </ul>
地代 (土地賃料)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が決定する基準 (募集要項で提示) 以上で事業者が提案</li> <li>・原則として 3年ごと社会経済情勢等を考慮し見直しを行います</li> </ul>
借地権設定に対する保証金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地代の 12か月分</li> <li>・定期借地権契約終了後、返還。ただし保証金に利子は付しません</li> <li>・地代の増減があった場合も保証金の増減は行いません</li> </ul>
借地権再設定	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借地期間終了後、事業者が事業用借地権再設定を希望した場合は、10年以上 20年以下の賃貸借期間での再設定を優先して行う旨、予約に関する覚書を別途交換します</li> </ul>
土地使用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地引渡し日まで (施設建設工事期間) の土地使用について、別途土地使用協定を締結します</li> <li>・土地使用料は、月額地代の 1/3 相当額とします</li> </ul>

事業敷地西側隣接地（市有地等）の賃貸	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者より要望がある場合、事業用借地権の期間内において平面駐車場による利用に限り別途賃貸します。</li> <li>【対象土地】約 3,300 m<sup>2</sup></li> <li>【契約方法】土地一時使用賃貸借契約</li> <li>【賃貸料】月額地代の 1/2 相当額とします</li> </ul>
--------------------	---

・ 公共施設の借受条件	
形態・賃貸借期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設完成後、市が事業者から賃借します。</li> <li>・賃貸借契約期間は概ね 20 年とします。</li> </ul>
賃料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が決定する基準（20 年間の総額：募集要項で提示）以下で事業者が提案</li> <li>・原則 3 年ごとの地代見直しにより、床賃料も見直しを行います。</li> <li>・保証金（敷金）は支払いません。</li> </ul>
共益費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・共用部分（廊下、階段、E V 等）の運営・維持管理費用については、市が応分の負担を行います。 駐車場・駐輪場は含まない</li> <li>・共益費は床賃料に含めて事業者が提案</li> </ul>
造作取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市は借地借家法第 33 条に規定する造作買取請求を行わない</li> </ul>

・ 事業期間終了後の取扱い				
取扱い手法の提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市では事業期間終了後（21 年以降）も公共施設の継続運営を希望します。したがって、各応募者の事業スキームに基づき、事業期間終了後の取扱いについて提案してください。下記 の想定パターン以外の提案も認めます。</li> <li>・下記 の想定パターン A の イ、又は B の ア にあるような賃貸や有償譲渡その他对価の支払いを伴う提案の場合、選定事業者との基本協定締結にあたり、提案を基に対価の算定方法などの事項を協議し定めませんが、その額については、基本協定書に基づく事業終了前における協議により決定します。</li> </ul>			
事業期間終了後の取扱い想定パターン（参考）	A 借地権再設定	ア 事業継続	民間施設（全体）	所有者：事業者 取扱い：事業者が運営・管理
			公共施設（公共床）	所有者：事業者 取扱い：市へ使用貸借
		イ 市が建物を賃借	民間施設（全体）	所有者：事業者 取扱い：市へ賃貸
			公共施設（公共床）	所有者：事業者 取扱い：市へ使用貸借
	B 借地契約終了	ア 市が建物を取得	民間施設（全体）	所有者：市 取扱い：市へ有償譲渡
			公共施設（公共床）	所有者：市 取扱い：市へ無償譲渡
		イ 建物一部除却（分棟等の場合）	民間施設	取扱い：事業者が除却
			公共施設	所有者：市 取扱い：市へ無償譲渡

使用貸借の場合、共益費及び固定資産税・都市計画税分は引き続き負担します。

(6) 市と事業者の業務分担【表1】

想定される市と事業者の業務分担は次のとおりです。

主要分類	主な業務項目	業務	
		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		
	申請及び登記等		
	什器・備品等(公共施設部分)		
維持管理業務 (保守、修繕・更新、その他)	民間施設の維持管理		
	公共施設の維持管理		
	共用部分の維持管理		
	駐車場・駐輪場の維持管理		
	外構施設の維持管理		
運営業務	民間施設		
	公共施設		
	駐車場・駐輪場		

公共施設の維持管理業務細分担【表2】

業務	業務範囲	業務		備考
		市	事業者	
保守、修繕・更新等	建物(躯体)			詳細は別途協議
	内装、空調・電気設備等			
	什器、備品等			
その他	清掃・警備等			

公共施設の施工・所有区分【表3】

分類	範囲	施工・所有		賃料提案 算定対象	備考
		市	事業者		
建築	躯体・設備工事				
	内装工事				
家具・備品	建物への設置工事が 必要なもの				別途施工区分・費用負担(原則市負担)を協議
	据置の家具・備品				

(7) 費用負担【表4】

想定される市と事業者の費用負担は次のとおりです。

<p>市の費用負担</p>	<p>公共施設賃料            事業者が提案する賃料には次の費用を含む            1)公共施設部分の設計費            2)公共施設部分の建設費(躯体・設備・内装)            3)公共施設部分の維持管理費            表2「保守、修繕・更新等」の「建物(躯体)」及び「内装、空調・電気設備等」部分。「建物(躯体)」については、民間施設と公共施設の床面積の合計に対する民間床と公共床の専有面積按分による公共床面積相当分            4)外構施設の整備費            民間施設と公共施設の床面積の合計に対する民間床と公共床の専有面積按分による公共床面積相当分            5)共益費(外構施設及び共用部分(出入口、廊下、階段、エレベーター、エスカレーター、トイレ等)の運営・維持管理費(清掃・警備委託費含む))            什器・備品等調達・維持管理費用            公共施設部分に係る什器・備品等調達・維持管理費用            建物賃借又は買取費用(公共施設部分除く)            事業終了時において、協議の結果市が建物を賃借又は買取ることとなった場合の賃借料又は買取費用</p>
<p>事業者の費用負担</p>	<p>設計・建設に関する費用(公共施設部分を除く)            1)施設の設計費            2)施設の建設費            3)施設の工事監理費            4)施設の申請及び登記に係る費用            維持管理費            1)民間施設専有床部分            2)共用部分の事業者が負担すべき費用            3)駐車場・駐輪場部分(利用料は事業者収入)            4)外構施設部分の事業者が負担すべき費用            地代            土地使用料(施設建設工事期間)            保証金            施設所有に係る公租公課            保険料            事業終了時に係る登記に必要な費用            施設除却費(事業終了時)            事業敷地西側隣接地(市有地等)の賃料 使用の場合のみ</p>

( 8 ) リスク分担表【表 5】

想定される市と事業者のリスク負担は次のとおりです。

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担案 :主 :従	
			市	事業者
共通	募集資料リスク	事業者募集資料の誤り又は内容変更によるもの		
	要求水準内容変更リスク	要求水準の内容変更によるもの		
	法令等の変更	本事業に影響を及ぼす法令(税制含む)の変更によるもの		
	都市計画変更リスク	地区計画の変更及び地区整備計画の設定に関するもの		
	許認可等取得	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの		
	金利変動	金利の変動によるもの		
	本事業の中止又は延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの(市の債務不履行、議会の不承認によるもの等) 事業者の責めに帰すべき事由によるもの(事業者の事業放棄、破綻等によるもの等)		
	不可抗力リスク	公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		
		民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		
	応募リスク	応募費用、及び応募図書作成等に関するもの		
応募図書の取扱いに関するもの				
民間施設に関するリスク	民間施設の設計、建設、維持管理、運営に関するもの			
設計計画段階	用地リスク	事業敷地の確保、及び地下埋設物に関するもの、土壌汚染の発覚等		
		事業者の判断によるもの		
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの 事業者の判断によるもの		
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの(出資、借入等)			
建設段階	用地リスク	事業敷地の確保、及び地下埋設物に関するもの、土壌汚染の発覚等		
		地下埋設物(耐震防火水槽)の保全に関するもの 残置が可能な場合に限る		
		事業者の判断によるもの		
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの 事業者の判断によるもの		
	施工監理リスク	施工監理に関するもの		
性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)によるもの			
仕上げリスク	市の要求・指示の不備等によるもの 市の要求・指示不適合、及び事業者の判断によるもの			

建設段階	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの 事業者の責めに帰すべき事由によるもの		
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの 事業者の責めに帰すべき事由によるもの		
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料によるもの、及び関連工事に関する損害等		
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害 事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害		
	物価変動リスク	インフレ、デフレ		
維持管理 運営段階	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)によるもの		
	瑕疵担保	施設に関する瑕疵担保責任		
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大 事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担		
	施設の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設の損傷 事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷		
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による運営・維持における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害 事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		
	計画変更リスク	市による事業内容・用途の変更、及びそれらに伴う費用の増大に関するもの 事業者による計画・用途の変更、テナントの撤退、及びそれらに伴う費用の増大に関するもの		
	駐車場・駐輪場運営リスク	駐車場・駐輪場の需要変動に伴う運営コスト増大		
	物価変動リスク	インフレ、デフレ		
事業期間終了後	借地権再設定リスク	事業用借地再設定による事業敷地の確保 事業継続に伴う大規模修繕及び更新による費用の負担 事業継続に伴う維持管理・運営コストの増大 用途変更に伴う改修費用の負担 期間内における建物全体の賃料支払い		
契約終了	移管手続きリスク (建物譲渡の場合)	施設移管手続きに伴う諸経費の発生に関するもの 公共施設床無償譲渡に伴う税負担等に関するもの		
	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用、及び諸手続きに関するもの 用地の原状回復に関するもの		

( 9 ) 事業スケジュール ( 予定 )

項目	予定時期
募集要項、要求水準書等公表	平成 1 8 年 9 月下旬
審査結果公表 ( 優先交渉権者選定 )	平成 1 9 年 2 月下旬まで
基本協定締結・事業者決定	平成 1 9 年 3 月末まで
土地使用協定締結	平成 1 9 年 1 0 月頃
建設工事着手	基本協定締結から 1 年以内
竣工・事業用借地権契約締結・土地引渡し 公共床賃貸借契約締結 開業・図書館開館	平成 2 1 年度初頭まで

( 10 ) 事務局・問い合わせ先

藤枝市企画財政部 企画政策課 ( 藤枝市庁舎東館 3 階 )

担当 / 駅周辺土地活用推進係 秋田・渡邊

〒426-8722 静岡県藤枝市岡出山一丁目 1 1 番 1 号

TEL : 0 5 4 - 6 4 3 - 3 1 1 1 ( 代表 ) 内線 3 1 4

FAX : 0 5 4 - 6 4 3 - 3 6 0 4

E-mail : kikaku@city.fujieda.shizuoka.jp

### 3. 事業者募集に関する事項

#### (1) 事業者募集方式

事業者の募集は「公募型事業提案競技方式」により行い、事業者から「事業提案」及び「価格提案」を求めることとします。

#### (2) 事業者募集スケジュール(予定)

募集要項・要求水準書等の公表	平成18年 9月下旬
事業者への説明会開催	平成18年10月上旬
質疑書の受付・回答	平成18年10月上旬～下旬
応募書類(提案書等)の受付	平成19年 1月上旬
審査委員会による事業者ヒアリング	平成19年 1月上旬
審査結果の公表(優先交渉権者選定)	平成19年 2月下旬まで
基本協定の締結・事業者決定	平成19年 3月末まで
事業用借地権契約等の締結	平成21年度初頭まで

#### (3) 応募者の資格

応募者は下記 ~ の要件をすべて備えている法人であることが必要です。なお、複数の法人が共同で応募する場合は、構成員の中から代表法人(土地を賃借する法人)を定めてください。また、一つの法人が複数の応募をすることはできず、複数の法人が共同で応募する場合も一法人とみなし、一つの提案を行うこととします。

自らが事業者として土地賃借、建物の所有・賃貸を行い、提案施設の設計・建設、及び事業期間中継続して運営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者であること。

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。

公租公課を滞納していないこと。

- 1) 本事業を実施するにあたり、本事業の実施のみを目的とする特別目的会社を設立して事業を行う場合は、提案時にその旨を記載してください。
- 2) 提案書提出以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

#### (4) 応募書類

応募につきましては下記書類等を要求する予定です。各書類の詳細内容は募集要項で公表します。

- 資格審査資料(事業報告書、有価証券報告書、納税証明書等)
- 事業提案資料(事業計画書、施設計画書等)
- 価格提案資料(地代及び公共施設賃料)

#### 4. 提案の審査に関する事項

---

(1) 審査方法

優先交渉権者の選定にあたっては、学識経験者等外部委員を中心として構成する「藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設事業提案競技審査委員会」を設置し、審査を行います。

審査は、資格審査、提案審査の2段階に分けて総合的に行い、応募者のうち最優秀提案者、優秀提案者を市長に答申し、市長が決定します。

(2) 資格審査

提出資料に基づき、応募資格、関係法令及び条例・要項等の遵守、書類の不備等、本提案競技への参加資格を確認します。

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。

(3) 提案審査

事業提案に対する評価（施設計画、設計・建築計画、事業計画、資金計画、経営計画等）と価格評価（地代・公共施設賃料）を総合的に評価します。

審査項目や配点等については、募集要項において公表します。

(4) 審査結果の公表

審査結果はすべての応募申込者に書面にて通知するほか、藤枝市ホームページで公表する予定です。

なお、審査講評、審査結果は公表しますが、応募書類については公表しません。

#### 5. 実施方針等に関する意見の受付

---

本「実施方針」、及び別紙「設計・建設業務要求水準書(案)」、「維持管理要求水準書(案)」について下記のとおり意見を受け付けます。

なお、提出された意見については、個別にお答えしません。

(1) 受付期間           平成18年8月22日(火)から9月5日(火)まで  
                          土・日曜日は除く

(2) 提出方法           実施方針等に関する意見書(様式1)にまとめ、事務局まで持参、郵送、FAX又はEメールで送信してください。  
                          電話又は口頭による意見は受け付けません。  
                          持参の場合の受付時間は、午前9時から午後5時までとします。  
                          郵送及びEメールの場合は、最終日の午後5時必着とします。

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業  
実施方針等に関する意見書

平成 年 月 日

藤枝市長 松野輝洋宛

意見提出者	(名称)	
	(所属)	(担当者名)
	(所在地)〒	
	(TEL)	(FAX)
	(Eメールアドレス)	

該当箇所	資料名・ページ・項目
[ 質疑内容 ]	