

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技

事業者募集要項

平成18年9月

藤 枝 市

目 次

1	藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業の趣旨	1
2	本書の位置付け	1
3	事業内容に関する事項	2
4	提案競技に関する事項	7
5	応募に関する事項	10
6	提案に関する条件	15
7	土地の貸付条件	18
8	公共施設の借受条件	21
9	審査に関する事項	23
10	契約に関する事項	26
11	その他の事項	28
	参考資料（リスク分担表(案)）	29
	様式	31

別紙資料

- 別紙 藤枝市新図書館整備基本計画
- 別紙 設計・建設等に関する業務要求水準書
- 別紙 事業予定地位置図
- 別紙 事業予定地敷地図（座標管理）
- 別紙 都市計画変更案
- 別紙 ライフライン整備状況
- 別紙 旧病院解体概要図書（土質図含む。）
- 別紙 耐震防火水槽概要図書

別紙 及び は事務局でお渡ししますのでお問い合わせください。

別紙 及び は事務局で閲覧できます。（貸出も可能です。）

旧病院解体に関する詳細図書は事務局で閲覧できます。

1 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業の趣旨

J R 藤枝駅周辺は、交通結節点としての本市の顔であり、人・もの・情報が集積する中心市街地の核となる場所です。

これまで、駅周辺の土地区画整理事業により、「市の顔」「中心市街地」にふさわしい都市基盤整備を積極的に進めてきました。

こうした中、平成21年春に予定される「富士山静岡空港」の開港に向け、市ではJ R 藤枝駅周辺を「志太・榛原臨空都市圏の玄関口」と位置付け、新しい駅前広場や駅南北自由通路、新橋上駅舎等、都市交通基盤の充実と利便性の向上、駅南北地区の一体化による交流促進を図っています。また、中核都市の中心市街地にふさわしい「にぎわい創出」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推進しており、先行開発地区として昨年度開発提案競技を実施した「駅南口西地区A B C街区」では、ホテルを含む複合商業施設整備計画が決定し、現在事業化に向け準備が進められています。

今回、このA B C街区に引き続き、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・学習サービスの提供」「にぎわい創出と都市機能高度化」「財政負担の軽減」を土地利用の基本方針とし、「公共文化・学習施設と民間施設の複合化によるにぎわい創出と中心市街地活性化の拠点ゾーン」と位置付け、民間活力による官民複合施設の整備により有効活用を図ることとします。

施設整備においては、こうした拠点ゾーン形成のため、広域から人々が集い、にぎわい、交流する付加価値の高い機能とともに、多様化するライフスタイル・市民ニーズに対応した都市サービス機能の充実が求められます。その1つ「文化・学習サービス」の提供として、官民のパートナーシップにより、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を設置します。官民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期待するものです。

事業者の皆さまには、「藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業」の趣旨をご理解いただき、本提案競技に積極的に応募していただきますようお願い申し上げます。

2 本書の位置付け

市では、藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、平成18年8月22日に「藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業実施方針」、「設計・建設等に関する業務要求水準書（案）」を公表し、意見募集を行いました。

本書は、皆さまから頂いたご意見を参考に、本事業の事業者を募集・選定するために実施する提案競技の内容等について定めたものです。

なお、本書及び別紙資料と、公表済の実施方針等に相違がある場合は、本書等に規定する内容を優先することとします。

3 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) 事業対象地

所在地番及び面積等

藤枝市前島一丁目7番6 外4筆 約7,670㎡

対象土地詳細(藤枝駅南土地区画整理事業により測量・換地処分登記された面積)

所在	地番	地目	面積(㎡)	所有者等
前島一丁目	7番6	宅地	520 28	市
〃 〃	7番7	〃	6984 24	市土地開発公社(分筆し市が取得予定)
〃 〃	7番10	〃	397 00	市
〃 〃	7番11	〃	831 16	〃
〃 〃	7番22	〃	169 78	〃

用途地域及び法令上の制限等 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変更を行います

<都市計画の変更について> 別紙 「都市計画変更案」参照

1)地区計画変更

文化・商業地区(約1.3ha)新設

2)地区整備計画

a.容積率 最高限度:400% 最低限度:200%

b.建ぺい率 最高限度:80%(角地加算10%有)

c.建築面積の最低限度 1,000㎡

d.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

e.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

壁面後退部及び公共空地部は建築敷地に含まれます

3)変更時期

平成19年3月末(予定)

接道の状況

〔東側〕 幅員2.2mの都市計画道路(藤枝駅吉永線)

〔西側〕 幅員8mの市道(市道274号線及び272号線)

〔南側〕 幅員1.8mの都市計画道路(小川青島線)

〔北側〕 幅員2.0mの都市計画道路(藤枝駅南循環線)

現在の土地の状況及び現存施設の取扱い

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）、公衆トイレ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 別紙 「旧病院解体概要図書」、 「耐震防火水槽概要図書」参照

1)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）が存在しますが、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。

2)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。

供給処理施設（ライフライン整備）の状況 別紙 「ライフライン整備状況」参照
上水道（藤枝市）、下水道（藤枝市）、電気（中部電力株）、都市ガス（東海ガス株）等は周囲の道路から引き込みが可能です。

なお、引き込みについては各事業者と協議してください。

土壌汚染

従前施設（旧市立病院）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。

その他

南側接道となる都市計画道路小川青島線の東方面約450m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1.2km)は平成20年度末に供用開始予定です。

(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

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。

公共施設

別紙 「藤枝市新図書館整備基本計画」及び別紙 「設計・建設等に関する業務要求水準書」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。

< 図書館の概要 >

〔規模〕 3,000 m²以上 (専用部分)

〔蔵書数〕 300,000 冊を予定

その他共用施設等

- ・ 民間施設と公共施設の共用動線、トイレ、機械設備等の共用部分
- ・ 施設計画に対し必要とされる駐車・駐輪機能
- ・ 外構施設

(4) 事業形態等

本事業は、市有地に事業用借地権を設定し、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運営します。

事業スキーム														
事業スキーム イメージ	<p> 公共施設 (賃貸借：市) 民間施設 民間施設 民間施設 (所有者：市) (定期借地：民間事業者) 建物 (所有者：民間事業者) 土地 市 事業者 地代・保証金 (借地権) 市税 床賃料 (公共施設部分) 保証金返還 (借地権) </p>													
	<p>土地の貸付条件</p> <table border="1"> <tr> <td>敷地条件</td> <td>普通財産 事業敷地約 7,670 m²が借地範囲</td> </tr> <tr> <td>形態</td> <td>事業用借地権 (借地借家法第 24 条)</td> </tr> <tr> <td>賃貸借期間</td> <td>20 年間 土地引渡し日 (事業契約に定める竣工日) から 20 年経過した日まで</td> </tr> <tr> <td>地代</td> <td>市が提示する基準地代単価 (P18) 以上で事業者が提案</td> </tr> </table> <p>公共施設の借受条件</p> <table border="1"> <tr> <td>形態</td> <td>施設完成後、市が事業者から賃借を受ける</td> </tr> <tr> <td>賃貸借期間</td> <td>概ね 20 年間</td> </tr> <tr> <td>賃料</td> <td>市が提示する基準賃料額 (P22) 以下で事業者が提案</td> </tr> </table>	敷地条件	普通財産 事業敷地約 7,670 m ² が借地範囲	形態	事業用借地権 (借地借家法第 24 条)	賃貸借期間	20 年間 土地引渡し日 (事業契約に定める竣工日) から 20 年経過した日まで	地代	市が提示する基準地代単価 (P18) 以上で事業者が提案	形態	施設完成後、市が事業者から賃借を受ける	賃貸借期間	概ね 20 年間	賃料
敷地条件	普通財産 事業敷地約 7,670 m ² が借地範囲													
形態	事業用借地権 (借地借家法第 24 条)													
賃貸借期間	20 年間 土地引渡し日 (事業契約に定める竣工日) から 20 年経過した日まで													
地代	市が提示する基準地代単価 (P18) 以上で事業者が提案													
形態	施設完成後、市が事業者から賃借を受ける													
賃貸借期間	概ね 20 年間													
賃料	市が提示する基準賃料額 (P22) 以下で事業者が提案													

(5) 事業スケジュール及び契約等の流れ

事業スケジュール(予定)

本事業のスケジュールは次のとおりです。

項目	予定時期
最優秀提案者等の選定(審査結果公表)	平成19年 2月下旬まで
基本協定締結・事業者決定	平成19年 3月末頃
事業契約, 土地使用協定締結	平成19年10月頃
建設工事着手	基本協定締結から1年以内
事業用借地権設定契約締結 建物賃貸借契約(公共施設)締結 竣工・土地引渡し 開業・図書館開館	平成21年度初頭まで

契約等の流れ(予定)

本事業に係る契約等の流れは次のとおりです。

年 度	H18年度	H19年度	H20年度	H21年度
予定時期	3月末まで	10月頃 3月末まで		21年度初頭まで
契約等	最優秀提案者選定(2月末) 1)基本協定締結	2)事業契約締結 3)土地使用協定締結 建設工事着手		竣工・土地引渡し 4)事業用借地権 設定契約締結期限 5)建物賃貸借 契約締結期限 開業 図書館開館
事業段階	協議・調整	設計・申請手続	建設工事	運営・管理

1)基本協定

最優秀提案者等の選定後、市と最優秀提案者は、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を経て、事業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します。この基本協定により、本事業の事業者として決定します。

2)事業契約

基本協定の締結後、市と事業者は、事業契約に関する協議・調整を経て、事業契約を締結します。事業契約では、本事業の実施に係る市と事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項を規定する予定です。

3) 土地使用協定

事業者が施設建設等に要する期間は事業用借地権設定契約に定める賃貸借期間に含まないものとし、施設建設期間中の土地使用については、別途市と土地の使用に関する協定（以下「協定」という。）を締結します。

土地の使用期間は、施設建設が可能となった日（市が事業対象地の一部を分筆し、市土地開発公社から所有権取得後）から事業契約に定める竣工日の前日までとします。着手可能時期は平成19年10月頃の予定です。

4) 事業用借地権設定契約

事業契約に基づき、事業者は、本施設の建設及び所有を目的とする事業用借地権（借地借家法第24条）設定契約を市と締結します。

本契約に基づく賃借人への土地の引渡しは事業契約に定める竣工日とし、賃貸借期間はその日を始期として20年を経過した日を終期とします。

5) 建物賃貸借契約（公共施設）

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、事業者と建物賃貸借契約を締結します。

賃貸借期間は概ね20年間とし、始期及び終期については、別途市と事業者との協議により決定します。

4 提案競技に関する事項

(1) 提案競技名称 藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技

(2) 提案競技の内容

別途定める藤枝市新図書館整備基本計画、6提案に関する条件(P15)等に基づき提案した施設を建設し事業実施するために、当該土地を賃借する事業者の募集・選定

(3) 最優秀提案者等の選定

事業者の選定にあたっては、市は「藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技審査委員会」(以下「審査委員会」という。)を設置し、審査委員会が事業提案及び価格提案を総合的に評価して最優秀提案者及び優秀提案者(次点者)を選定し、市長に答申します。

その後、最優秀提案者と計画内容や業務区分等の詳細条件について協議・調整し、市長が基本協定締結をもって本事業の事業者として決定します。

(4) スケジュール(予定)

本提案競技のスケジュールは次のとおりです。

募集要項・要求水準書等の公表	平成18年 9月29日(金)
事業者への説明会開催	平成18年10月11日(水)
質疑書の受付	平成18年10月13日(金)～18日(水)
質疑への回答	平成18年11月 2日(木)
応募書類の受付開始	平成19年 1月 9日(火)
応募書類の受付締切	平成19年 1月12日(金)
審査委員会による事業者ヒアリング	平成19年 1月中旬～2月上旬
審査結果公表(最優秀提案者等選定)	平成19年 2月下旬まで
最優秀提案者との協議・調整	平成19年 3月下旬まで
基本協定の締結・事業者決定	平成19年 3月末頃

(5) 募集の手順

本書及び別紙資料の配布

1) 配布期間 平成18年9月29日(金)から10月11日(水)まで
土、日曜日は除く

- 2)配布時間 午前9時から午後5時まで
3)配布場所 藤枝市役所東館3階 企画政策課
市ホームページでも公表します。
(<http://www.city.fujieda.shizuoka.jp/>)

説明会の開催

- 1)日 時 平成18年10月11日(水) 午後2時00分から
2)会 場 藤枝市役所西館5階 大会議室
3)申し込み 説明会参加申込書(様式1)を10月10日(火)午後5時までに、
事務局まで持参又はFAX、Eメールで送信してください。
FAX、Eメールの場合は、電話で着信確認をしてください。
4)持ち物 本書及び別紙資料

質疑応答

- 1)受付期間 平成18年10月13日(金)から18日(水)まで
2)提出方法 質疑書(様式2)にまとめ、事務局まで持参又はFAX、Eメール
で送信してください。
FAX、Eメールの場合は、電話で着信確認をしてください。
電話又は口頭による質疑は受け付けません。
3)回答日時 平成18年11月2日(木)午後3時まで(予定)
4)回答方法 市ホームページへ掲載
質疑書を提出した企業名等は公表しません。
意見表明と解されるものには回答しないことがあります。

応募書類の提出

- 1)受付期間 平成19年1月9日(火)から1月12日(金)まで
2)受付時間 午前9時から午後5時まで
3)提出場所 藤枝市役所東館3階 企画政策課
4)提出方法 本要項に規定する所定の書類、部数を揃えて、必ず持参により提出
してください。
郵送、FAX、Eメールでの提出は受け付けません。

審査委員会によるヒアリング

- ・ 応募者からの提出書類に関して説明を求めます。
- ・ 共同で応募する場合は、各構成員の法人から1人以上出席してください。
- ・ 構成員でない建築設計事務所担当者等からの説明も認めます。
- ・ パワーポイント等は使用せず、応募書類のみでのヒアリングとします。
- ・ ヒアリングは平成19年1月下旬～2月上旬を予定しています。実施日時や実施方法は応募書類の受付締切後にご連絡します。

最優秀提案者、優秀提案者の選定

- ・平成19年2月下旬までに選定する予定です。審査結果はすべての応募申込者に書面にて通知します。

共同で応募した場合は代表法人に通知します。

- ・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。
- ・提出書類、審査に対する質問や異議には一切応じません。

最優秀提案者との協議

- ・審査結果の公表後、市と最優秀提案者が協議し、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を行います。何らかの理由で協議が不調になった場合は、優秀提案者と協議します。

事業者の決定

- ・最優秀提案者との協議が整い次第、平成18年3月末を目途に基本協定を締結し、藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業の事業者として決定します。
- ・事業者が決定し次第、事業者名、事業計画を公表します。

5 応募に関する事項

(1) 応募者の資格、構成等

応募者の資格・構成は次のとおりとします。

応募者は、事業者として土地賃借、建物の所有・賃貸を行う者で、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法人又は複数の法人で構成されるグループであること。

グループで応募する場合は、構成員の中から代表法人（土地を賃借する法人）を定めること。

一つの法人が複数の応募をすることはできないこと。グループで応募する場合も一法人とみなし、一つの提案を行うものとする。

応募法人及び応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員になることはできないこと。

施設の運營業務を行う法人は、民間施設の提案内容と同等の事業運営実績を有すること。

1. 本事業を実施するにあたり、応募者が本事業の実施のみを目的とするSPC（TMKも含む。）を出資・設立して事業を行うことを認めます。この場合は、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。
3. 設計業務・建設業務・維持管理業務等を請負う法人が構成員となる必要はありませんが、施設を運営し、市と建物賃貸借契約を締結する法人は構成員に含め明確にしてください。設計業務・建設業務・維持管理業務等を行う法人については次の資格要件を満たしているものとし、基本協定までに決定し、資格を証明する資料を添付して「業務別法人報告書」を提出してください。
 - ・設計業務を行う法人は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、提案内容と同等規模以上の建物の設計実績を有すること。
 - ・建設業務を行う法人は、建築業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築工事一式工事につき特定建設業の許可を受けており、提案内容と同等規模以上の施工実績を有すること。
 - ・維持管理を行う法人は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けており、提案内容と同規模以上の維持管理業務実績を有すること。

(2) 応募者・構成員の制限

応募者又は構成員となる者は、次の条件を満たしていなければなりません。

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

会社更生法（昭和21年法律第172号）民事再生法（平成11年法律第222号）等に基づく更正又は再生手続を行っていない法人であること。

銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。

藤枝市から指名停止措置を受けていない法人であること。

公租公課を滞納していないこと。

(3) 応募書類

応募書類は次のとおりです。

資料名・部数	備考
応募申込書（様式3） 1部	
構成員調書（様式4） 1部	・グループで応募する場合のみ
資格審査資料 正本1部 副本1部	・グループで応募する場合はすべての構成員のもの ・副本はコピーでも可
1)定款	
2)法人登記簿謄本	・交付から3ヶ月以内のもの
3)印鑑証明書	・交付から3ヶ月以内のもの
4)法人概要書	・会社案内等
5)決算書 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・営業報告書 ・利益金処分計算書	・最近期3期分のもの
6)有価証券報告書	・最近期3期分のもの（上場企業）
7)法人税申告書の写し	・最近期3期分のもの（非上場企業） 明細は不要
8)類似・同種事業等実績書	・様式任意 ・過去10年程度のもの
9)納税証明書 （国税） ・法人税・消費税 （都道府県税） ・法人事業税 （市町村税） ・法人市町村民税 ・固定資産税 ・都市計画税	・最近期のもの ・本店所在地のもの

資料名	縮尺	備考
事業提案資料 製本15部 製本なし1部 CD-R1枚		<ul style="list-style-type: none"> ・ A 3判横方向短辺綴じ ・ 片面印刷 ・ CD-Rは下記1)~3)を保存したもの
1)事業計画書		<ul style="list-style-type: none"> ・ a~f全体で15ページ以内
a.提案趣旨		<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地活用や施設計画の基本方針，開発コンセプト ・ 各審査項目に対する自己評価やアピールしたい事項
b.事業概要		<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業スキーム ・ 土地を賃借する法人（必須） ・ 建物を所有する法人，施設を運営する法人（必須） ・ 設計業務を行う法人（任意） ・ 建設業務を行う法人（任意） ・ 維持管理業務を行う法人（任意） ・ 入居テナント（任意） ほか
c.施設管理運営計画		<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営体制，手法等
d.事業期間終了後の取扱い		<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業期間，施設所有関係，公共施設の取扱い等、事業スキーム全般について記載
e.事業スケジュール		<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設開業までの設計・施工，各種申請，テナントリーシング等の予定時期
f.事業収支計画書		<p>[は必須項目]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金計画（ファイナンススキーム） 資金確保対策 自己資金、建設協力金、敷金、融資、社債（SPCの場合）、出資金（SPCの場合）等について予定額、調達先などを記載すること。 ・ 初期投資 投資総額 全体建設工事費及び図書館部分の建設工事費、定期借地保証金、公租公課（税目ごと）を記載すること。 ・ 中間年（標準年）における収支 床賃料収入（想定テナント料等） その他収入（想定駐車場料金等） 支出 単年度利益 ・ 20年間の収支計画 損益計画書 資金計画書（キャッシュフロー） 支出には、管理費、減価償却費、公租公課、地代、金利・配当、借入金元本返済、建設協力金返済等の項目ごと記載すること。

資料名	縮尺	備考
g. その他 a～f の計画等に関し参考となる資料		・入居テナントの確約書等
2) 施設計画書（施設全体）		
a. 施設内容説明書		・3 ページ以内 ・施設全体の構成と内容説明 ほか
b. 敷地利用，配置計画図	1/500	・1 ページ ・外構も含め全体を表現
c. 各階平面図	1/300	・1 階平面図には外構計画も記載 ・民間施設、公共施設、その他共用施設等の区分を図示する。
d. 立面図	任意	・4 方向（4 面の図）を 1 ページにまとめる ・東，西，南，北の 4 方向
e. 断面図	1/300	・1～2 ページ ・隣接道路や周囲の建物等の概ねの形状も記載
f. 面積表		・1 ページ
g. 駐車場・駐輪場計画		・1 ページ ・台数及び算出根拠 ・運営方法（図書館来館者対応含む。）
h. 動線計画図	任意	・1 ページ ・周辺道路や駅等との位置関係も踏まえた自動車、自転車、歩行者、搬入車両等の交通動線がわかるもの
i. 景観計画の説明書		・3 ページ以内
j. イメージ図	任意	・4 ページ以内（着色図） ・南、東の 2 方向のわかる図は必須 ・施設内部のイメージ図は任意
3) 公共施設計画書		
a. 提案概要		・提案計画のコンセプト ・提案計画のポイント
b. 平面図	1/200	・1 ページ（複層の場合は各階 1 ページ） ・書棚等の配置を含む館内レイアウト図 ・各スペースの標準的な書棚の規格（幅・高さ・奥行・段数）書棚間の通路幅も記載
c. 各部門別の説明書		・3 ページ以内
d. 内装仕上表		・1 ページ
e. 管理運営に関する説明書		・2 ページ以内 ・民間施設との休館日、運営時間の相違への対応 ・管理区分の考え方 ・警備手法ほか

資料名	縮尺	備考
	f. 動線計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2 ページ以内 ・ 施設全体における動線（立動線含む。） ・ 公共施設内動線（共用部分及び駐車場・駐輪場からの動線含む。）
	g. 館内イメージ図	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2 ページ以内 ・ 仕上げレベルの完成イメージ図
価格提案書（様式 5） 1 部		
	1) 提案地代単価	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基準地代単価以上の額を記載
	2) 提案公共施設賃料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基準賃料総額以下の額等を記載

6 提案に関する条件

(1) 民間施設及び施設計画全般、土地利用に関する条件

民間施設及び施設計画全般の事業提案にあたっては、次の条件を遵守してください。
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を導入すること。

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を導入すること。

土地利用、施設計画及び運営等においてユニバーサルデザインを導入すること。

市の玄関口にふさわしい良質な都市景観を創出すること。

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その他これらに類するものを含まない計画とすること。

住宅を含まない施設計画とすること。

都市計画の変更(P2)を前提とした土地利用、施設計画とすること。

(2) 公共施設に関する条件

公共施設の配置・設置階層、館内レイアウト、出入口を含む施設内動線や館内動線も提案とします。提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

民間施設との複合施設とするが、公共施設の複層化や分棟型の提案も可とすること。

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た計画とすること。

(3) その他共用施設等に関する条件

共用施設の提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

施設計画に対し必要とされる駐車・駐輪施設を設置すること。

事業者は、駐車・駐輪場利用者から利用料を徴収することができ、利用料は事業者の収入とする。市は事業期間中、駐車・駐輪場に係る経費(施設整備及び維持管理・運営費)を負担しないこと。

図書館来館者の専用駐車・駐輪場は設けず利用者負担による一般駐車・駐輪場利用とするが、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・駐輪は無料とすること。

エントランスやE V等は民間施設と公共施設との共用で構わないが、民間施設との運営時間や休館日の相違による動線の確保に配慮した計画とすること。

(4) 着工条件

基本協定締結後、1年以内に提案に基づく建築物等の建設に着手してください。

(5) 設計・建設等に関する条件

設計、建設、管理運営等に関する条件は、別紙 設計・建設等に関する業務要求水準書に記載されている条件を遵守すること。

(6) 市と事業者の業務分担

想定される市と事業者の業務分担は次のとおりです。

業務分担(表-1)

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		
運營業務	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

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（次の費用を含む。詳細は P21 参照）</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 4) その他共用施設等（駐車場・駐輪場は除く。）の整備費のうち市が負担すべき費用 5) 共益費（駐車場・駐輪場に係る経費は除く。） <p>公共施設運営費 （清掃・警備委託費、光熱水費（空調費含む。）含む。）</p> <p>什器・備品等調達 公共施設部分に係る什器・備品等調達</p> <p>公正証書作成費用（折半）</p> <p>建物賃借又は買取費用（公共施設部分除く。） 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</p>
<p>事業者の費用負担</p>	<p>設計・建設に関する費用（公共施設部分の費用及びその他共用施設等部分の市が負担すべき費用を除く。）</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>施設運営費 維持管理費</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>地代及び保証金 土地使用料（施設建設工事期間） 公正証書作成費用（折半） 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>

7 土地の貸付条件

(1) 契約の種類

借地借家法第24条の規定に基づく事業用定期借地権設定契約とします。

なお、公正証書作成に関する費用は、市と事業者が折半して負担するものとします。

(2) 賃貸借期間

本契約に基づく賃借人への土地の引渡しは事業契約に定める竣工日とし、賃貸借期間はその日を始期として20年を経過した日を終期とします。

(3) 貸付対象面積

事業対象地約7,670㎡が貸付対象面積です。

(4) 月額地代

地代は、次に示す基準地代単価以上であることを条件に、事業者が提案する月額地代単価に、分筆完了後の確定貸付土地面積を乗じた額とします。

基準地代単価(月額)	280 円/㎡
------------	---------

(5) 月額地代の改定

原則として3年ごと社会経済情勢等を考慮し改定を行います。

なお、改定方法、算定式につきましては事業契約の中で定めることとします。

(6) 保証金

月額地代の12ヶ月分相当額とします。

なお、保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺の上、無利息で返還します。

また、月額地代が改定されても保証金の増減は行いません。

(7) 地代及び保証金の支払方法

地代

地代の支払いは、土地引渡し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します。

保証金

保証金の支払いは、原則として事業契約時に3割、事業用借地権設定契約の締結時に残りの7割を支払うものとします。

(8) 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ません。

(9) 事業用借地権の再設定

事業者が、賃貸借期間終了後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確実にを行う旨、予約に関する覚書を当初の事業用借地権設定契約締結時に併せて交換します。

(10) 賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、借地借家法第24条の規定により建築物その他の工作物を収去し、事業敷地の市への返還が原則となります。

しかし、市では、賃貸借期間満了後(21年目以降)も公共施設の継続運営を希望します。

したがって、下記想定パターン A の ア を基本としますが、事業期間終了時点でこれによることができない場合は、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方法について提案してください。下記想定パターン以外の提案も認めます。

市と選定事業者は、提案された取扱い方法に基づき協議を行い、事業契約の中で取扱い方法について定めることとします。

なお、下記想定パターン A の イ、又は B の ア にあるような賃貸や有償譲渡その他対価の支払いを伴う提案の場合、事業契約締結にあたり、提案を基に対価の算定の考え方や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、事業契約に基づく事業終了前における協議により決定します。

賃貸借期間満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：市へ無償譲渡又は使用貸借
	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。

市と事業者は、賃貸借期間満了後の取扱いについて必要な事項の決定、事務手続き等を行うために、賃貸借期間満了日の3年前から協議を行うこととします。

(11) 建設工事中の土地使用協定

事業者が施設建設等に要する期間は賃貸借期間に含まないものとし、当期間中の土地使用については、別途市と土地の使用に関する協定（以下「協定」という。）を締結します。

土地使用期間

土地の使用期間は、施設建設が可能となった日（市が事業対象地の一部を分筆し、市土地開発公社から所有権取得後）から事業契約に定める竣工日（土地引渡し日）の前日までとします。着手可能時期は平成19年10月頃の予定です。

土地使用料

土地使用料は、本提案競技において決定した月額地代の1/3相当額とします。
なお、支払い方法等は月額地代と同様の方法とします。

(12) 事業敷地西側隣接土地（市有地等）の貸付について

事業敷地西側に市及び市土地開発公社所有地が存在します。当該土地について事業者が希望する場合は、平面駐車場等（建物の建築はできません）による利用に限り別途賃貸します。なお、賃貸期間は協議により定めます。

対象土地

藤枝市前島一丁目7番8，7番9，7番7の一部 約3,300㎡

賃貸料

土地使用料は、本提案競技において決定した事業敷地の月額地代の1/2相当額とします。
なお、支払い方法等は別途指定します。

8 公共施設の借受条件

市は、施設竣工後、公共施設部分を事業者から賃借し、当施設部分の設計、建設及び維持管理業務の対価として賃貸借期間中にわたり賃料を支払います。

(1) 契約の種類

借地借家法第 26 条以下の規定に基づく建物賃貸借契約とします。

(2) 賃貸借期間

施設竣工後、事業用借地権設定契約期間の満了日を終期として概ね 20 年間の賃貸借期間を定めます。

(3) 賃料

公共施設賃料等の総額は、次に示す基準賃料額以下であることを条件に、事業者が提案する額とします。

提案賃料の算定については賃貸借期間を 20 年とし、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してください。

なお、応募者が提案する賃料には次の費用を含むものとします。

公共施設賃料の構成

(ア) 初期投資費用

- ・公共施設部分の設計費（基本設計・実施設計）
- ・公共施設部分の建設費（躯体・設備・内装）
- ・その他共用施設等（駐車場・駐輪場は除く。）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

- ・上記業務に関連し必要となる諸費用

(イ) 維持管理費用

- ・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

清掃・警備委託費、光熱水費（空調費含む。）は含まない。

- ・共益費

駐車場・駐輪場以外のその他共用施設等（出入口、廊下、階段、エレベーター、エスカレーター、階段・通路、共用エントランス、設備管理室、トイレ、外構施設）の運営・維持管理費（清掃・警備委託費、光熱水費含む。）

- ・上記業務に関連し必要となる諸費用

(ウ) その他の費用（保険料、公租公課、事業者利益、地代、資金調達の支払利息等）

公共施設の基準賃料額	2,100,000,000 円
------------	-----------------

上記金額は消費税、地方消費税額を含みます。

(4) 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います。

なお、改定方法、算定式につきましては事業契約の中で定めることとします。

(5) 保証金

保証金(敷金)は支払いません。

(6) 賃料の支払方法

公共施設の賃料は、毎月、市と事業者が定める方法により支払うものとします。

(7) 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ません。

9 審査に関する事項

(1) 審査方法

応募者から提出された資格審査資料、事業提案資料及び価格提案書について、「資格審査」、「提案審査」の2段階に分けて総合的に審査を行い、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) 審査体制

事業者の選定にあたっては、学識経験者、市議会議員及び市職員等から構成する「藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技審査委員会」を設置し、審査を行います。

(3) 審査結果の公表

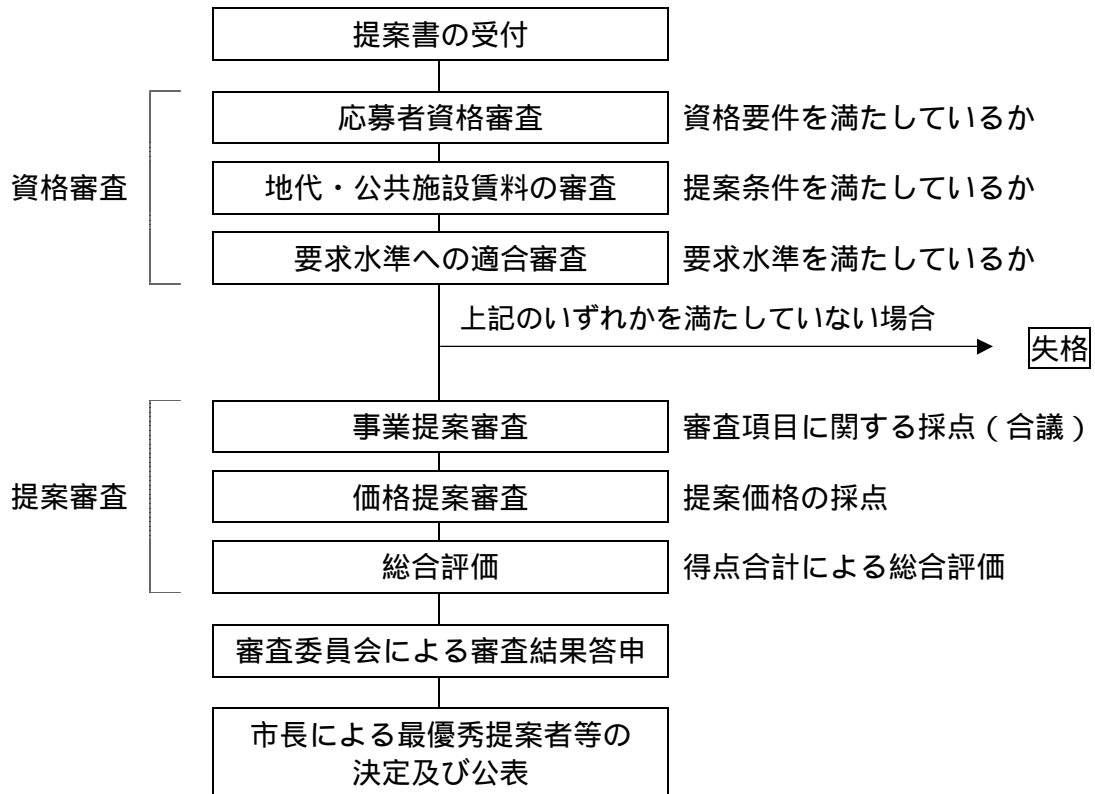
審査結果はすべての応募者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表します。公表内容は次のとおりです。

- ・最優秀提案者及び優秀提案者
- ・審査結果（最優秀提案者及び優秀提案者の選定理由、評価点数）
- ・審査委員氏名
- ・最優秀提案者の計画概要

最優秀提案者及び優秀提案者以外の応募者名は公表しません。

(4) 審査フロー

審査の流れは次のとおりです。



(5) 資格審査

- ・提出資料に基づき、本提案競技への参加資格を確認します。
- ・本書に規定する資格要件を満たしているか、価格提案の条件を満たしているか、別紙設計・建設等に関する業務要求水準書に適合しているか、その他関係法令及び条例・要項等を遵守し、抵触していないか、書類に不備がないか確認します。
- ・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。

(6) 提案審査

事業提案に対する評価の合計点に価格評価の点数を合算し、総合評価により、上位2者を最優秀提案者、優秀提案者として選定します。

審査項目における採点方法

事業提案の審査においては、審査項目ごとに絶対評価を行い、次の表の区分により当該段階ごとに設定した得点を与えます。審査項目ごとの絶対評価は、審査委員会における委員の合議により1つの評価を決定します。

なお、いずれかの項目において、「F 不相当である」と評価された提案については、その他の評価、得点にかかわらず失格とします。

採点段階区分(表-4)

段階	当該項目の評価	得点
A	特に優れている	各項目の配点 × 1.0
B	優れている	各項目の配点 × 0.8
C	やや優れている	各項目の配点 × 0.6
D	普通である	各項目の配点 × 0.4
E	劣っている	各項目の配点 × 0.2
F	不相当である	失格

価格評価の採点方法

1) 地代及び公共施設賃料

評価価格の算出	配点	評価方法
賃料総額 - 地代総額 =<ア>	20点	<ア>の価格が最も低い応募者を20点とし、他の応募者については下記式にて算定 20点 - {(<ア> - 最小提案価格) ÷ 0.3 億円}

地代総額は、提案月額地代単価 × 12ヶ月 × 20年で算出

2) 市財政への貢献性

配点を10点とし、提案建築物や提案施設内容等における税収効果等を の採点方法により1つの評価(点数)を決定します。

審査項目と配点

審査項目	配点
<p>1 事業提案評価（民間施設全般）</p> <p>計画内容に関する評価</p> <p>施設計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市の顔としてふさわしく、にぎわいづくりに資する計画であること。 ・地域の環境や風紀を阻害しない広域的な集客施設を導入した計画であること。 ・市の都市イメージ向上に寄与する都市サービスを含む計画であること。 ・民間施設、公共施設の複合化による相乗効果が発揮できる計画であること。 ・市民や周辺地域住民への貢献性が高い計画であること。 ・敷地内駐車・駐輪場が十分確保された計画であること。 ・安全で快適な交通動線が確保できる施設配置であること。 <p>建築計画・外構計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の環境に配慮した、駅前にふさわしい良質な景観、デザインであること。 ・道路や外部空間との関係に配慮した計画であること。 ・ユニバーサルデザイン、環境、防災、防犯などに配慮した計画であること。 <p>事業内容に関する評価</p> <p>事業計画・スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業計画、工程計画が適切であること。 ・適切な管理運営計画が長期的に立案されていること。 ・当該土地に関する権利形態や権利関係が適切であること。 <p>事業遂行能力</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経営計画に確実性があり、実施体制も適切であること。 ・提案事業に関する同種、類似の実績があること。 ・事業者の資力、信用力が高いこと。 <p>その他総合的評価</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市総合計画（駅周辺のまちづくり）に整合していること。 ・長期的な事業継続性が高く、公共施設の継続運営に安定性があること。 ・提案に企画力、独自性があること。 ・市政への貢献や周辺まちづくりへの波及効果等が期待できること。 ・雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できること。 ・事業実施に向けた熱意や誠実さが感じられること。 	<p>40 点</p>
<p>2 事業提案評価（公共施設）</p> <p>施設計画及び施設内容</p> <ul style="list-style-type: none"> ・利用者の利便性が高く、かつ、管理コスト等に配慮した施設計画、ゾーニング、館内レイアウトであること。（図書サービス部門の一致性等） ・利用者にわかりやすく、かつ、利用時間の相違に配慮した動線計画であること。 ・管理動線（図書搬入等も含む。）が適切であること。 ・施設内の各機能配置が適切であり、かつ、独自性、工夫があること。 ・ユニバーサルデザイン、安全性への配慮が明確であること。 	<p>30 点</p>
<p>3 価格評価</p> <p>地代及び賃料</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地代ができるだけ高額であり、かつ、賃料ができる限り低額であること。 <p>市財政への貢献性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・税収効果が高い建築物及び施設内容であること。 	<p>30 点</p>
<p>総合審査合計</p>	<p>100 点</p>

10 契約に関する事項

市と事業者が締結する基本協定、事業契約及び事業用借地権設定契約の主要な内容を以下に記載します。

(1) 保証金

保証金は月額地代の12ヶ月分相当額とし、支払いは、原則として事業契約締結時に3割、事業用借地権設定契約締結時に残りの7割を支払うものとします。

なお、事業契約締結後、事業者の責めに帰すべき事由により事業用借地権設定契約の締結に至らない場合、又は事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しません。

(2) 契約の途中終了等

事業者の債務不履行等による場合

事業者が次の事項に該当すると認められる場合は、市は必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行います。その結果、市が事業の継続の見込みがないと判断した場合は事業契約を解除し、事業用借地権設定契約及び建物賃貸借契約(以下「本事業関連契約」という。)を締結しない、又は既に締結したこれらの契約を解除することができます。

- 1) 当該提案競技の応募申込みに際して虚偽の記載をした場合
- 2) 市の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合(地代の支払については、3ヶ月以上遅延した場合)
- 3) 事業敷地を提案内容以外の用途に供した場合
- 4) 事業者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続きの申立て(自己申立てを含む。)、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て(自己申立てを含む。)その他これに類する法的倒産処理手続きの申立てがあった場合、手形変換所の取引停止処分を受けた場合
- 5) 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合
- 6) その他事業契約を継続することができない事由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

なお、上記により市が事業契約及び本事業関連契約を解除した場合の取扱いは下記のとおりとします。

- 1) 事業者は、公共施設床賃料総額の20%相当額を違約金として市に支払わなければならないものとします。
- 2) 施設竣工以前に事業契約を解除した場合、市と事業者は施設の取扱いについて協議を行います。その結果、施設の施工状況から判断して事業敷地の原状回復が妥当である場合は、事業者が施設を自らの費用で収去し、更地にして市に返還するものと

します。それ以外の場合は、事業者は施設を市へ無償譲渡するものとします。

なお、民間施設と公共施設について、構造上分離が可能な場合は、協議により、事業者は民間施設部分のみを自らの費用で収去・更地返還し、公共施設部分は市へ無償譲渡するものとします。

3)施設竣工後に事業契約が解除された場合、事業者は施設を市へ無償譲渡するものとします。

なお、民間施設と公共施設について構造上分離が可能な場合は、協議により、事業者は民間施設部分のみを自らの費用で収去・更地返還し、公共施設部分は市へ無償譲渡するものとします。

4)上記2)、3)の場合、事業者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用は返還しません。

不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、市と事業者は協議のうえ、事業を終了し、本事業関連契約を締結しない又は解除することができます。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、市と事業者の協議により、施設の取扱いを決定します。

(3) 建物の賃貸借等に関する事項

事業者が建物の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により市の承諾を得ることとします。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用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、当該事業用借地権は事業用借地権設定契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定してください。

(4) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸

事業者が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、事前に書面により市の承諾を得ることとします。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用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、当該事業用借地権は事業用借地権設定契約の終了時に消滅することを書面で約定してください。

(5) 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により市の承認を得ることとします。

建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。

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。

建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土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市に本施設の所有権を移転することとなった場合には、
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してください。

(6) 通知義務

事業契約締結後次に定める事項等が生じた場合は、直ちに市へ通知することとします。
事業者が支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、又は特別清算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理
手続の申立てがあった場合、手形変換所の取引停止処分を受けた場合
営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを
受けた場合
合併の決議をした場合
滞納処分、仮差押えを受けたした場合
その他基本協定書又は事業契約に定める事項

(7) 損害賠償

事業者が、事業契約等に定める義務を履行しないため市に損害を与えたときは、その
損害に相当する金額を、(1) の違約金とは別に、損害賠償として市に支払うことと
します。

1.1 その他の事項

(1) 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です。
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します。
応募書類は返却しません。
応募書類にかかる著作権は各応募者に帰属します。

〔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11番1号

TEL：054-643-3111（代表）内線314 054-643-2055（直通）

FAX：054-643-3604

E-mail：kikaku@city.fujieda.shizuoka.jp URL：http://www.city.fujieda.shizuoka.jp/

リスク分担表（案）

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、維持管理及び運営に関するもの			
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 こと、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 こと、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 こと 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		
	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		

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
建設段階	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		
事業期間終了後	借地権再設定リスク 市が建物を賃借 した場合	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		

様式

様式 1	説明会参加申込書	32
様式 2	質疑書	33
様式 3	応募申込書	34
様式 4	構成員調書	35
様式 5	価格提案書	36

提出期限：平成18年10月10日

(様式1)

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技

説明会参加申込書

平成 年 月 日

藤枝市長 松野輝洋宛

説明会参加者名	(法人名)	
	(所属部署)	(参加者名) 他 名
	(所在地)〒	
	(TEL)	(FAX)
	(Eメールアドレス)	

複数の法人から参加する場合は、下記にも記入してください。

その他の説明会参加者名	(法人名)	
	(所属部署)	(参加者名) 他 名
	(法人名)	
	(所属部署)	(参加者名) 他 名
	(法人名)	
	(所属部署)	(参加者名) 他 名

提出期限：平成18年10月18日

(様式2)

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技

質 疑 書

平成 年 月 日

藤枝市長 松野輝洋宛

質問者名 (代表法人)	(法人名)	
	(代表者)	
連絡担当者	(法人名)	
	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地)〒	
	(TEL)	(FAX)
	(Eメールアドレス)	

〔質疑内容〕

提出期限：平成19年1月12日

(様式3)

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技

応募申込書

平成 年 月 日

藤枝市長 松野輝洋宛

本事業の募集要項の内容に基づき、応募書類を提出します。

応募者名 (代表法人)	(法人名)	
	(代表者)	印
	(所在地)〒	
	(TEL)	

代表法人を除く構成員数 (提出している構成員調書の枚数)	
---------------------------------	--

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印し、印鑑証明書を提出してください。

代表法人の 連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地)〒	
	(TEL)	(FAX)
	(Eメールアドレス)	

提出期限：平成19年1月12日

(様式4)

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技

構 成 員 調 書

平成 年 月 日

藤枝市長 松野輝洋宛

下記の法人を構成員とします。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
----------------	-------

構 成 員	(法人名)
	(代表者)
	(所在地)〒
	(TEL)

印

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印し、印鑑証明書を提出してください。

構成員の 連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地)〒	
	(TEL)	(FAX)
	(Eメールアドレス)	

提出期限：平成19年1月12日

(様式5)

藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業提案競技

価 格 提 案 書

平成 年 月 日

藤枝市長 松野輝洋宛

本事業の地代及び公共施設賃料を下記のとおり提案します。

月額地代単価

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 円 / m²

- 1 公共施設賃料総額 (20年間)

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 円

- 2 月額賃料単価

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 円 / m²

- 3 月額賃料単価のうち共益費相当分

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

 円 / m²

応募者名 (代表法人)	(法人名)
	(代表者) 印
	(所在地) 〒
	(TEL)

