

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業 提案競技事業者募集方針

三 島 市

開発コンセプトイメージ

環境 将来の展望

- 2020年までにインバウンドが3,000～4,000万人に拡大
- 富士、箱根、伊豆エリアの観光ルート・観光資源が充実
- リニア開業による新幹線ひかり号の増発
- 観光交流人口急増の三島市への魅力

～戦略ターゲット～

①インバウンド観光客 ②国内観光客のハブ施設

～ホテル～

広域観光のハブ機能を
有したシティホテル

～食事～

箱根西麓三島野菜等
地産食材をアピール

広域観光交流拠点

周辺地域の観光情報発信
市内回遊観光のフロント機能

～買い物～

周辺地域の名産品を
販売する店舗

～情報発信～

富士・箱根・伊豆の
観光情報の提供

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業 提案競技事業者募集方針

- 1 事業概要
- 2 事業提案募集の概要
- 3 応募者の参加資格要件に関する事項
- 4 提案に関する条件
- 5 土地利用の条件等
- 6 審査に関する事項
- 7 契約に関する事項の詳細

1 事業概要

背景・目的

三島駅南口の役割とポテンシャル

- ▶ 静岡県東部地域の交通の結節点
- ▶ 富士・箱根・伊豆への広域観光の核

社会経済情勢の変化

- ▶ インバウンド需要の増大
- ▶ 2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催

三島駅周辺グランドデザイン

- ▶ 広域観光交流拠点の実現

広域観光の推進
ガーデンシティのまちづくり



「にぎわいの創出」
「交流人口の拡大」

利活用の方針①

概要

- ▶ 市及び公社が所有する土地を民間事業者に売却
- ▶ 民間事業者が自ら提案した施設を設計、建設及び運営

売却対象地

所在	地番	地目	面積(m ²)	所有者等
三島市一番町	2606番2 のうち	雑種地	約3,140	三島市土地開発公社
三島市一番町	2606番8 のうち	宅地	約260	三島市
		計	約3,400	

利活用の方針②

都市計画

- ▶ 次のとおり都市計画を変更(平成29年7月予定)

- ・用途地域の変更

近隣商業地域
建ぺい率 80%
容積率 200%



商業地域
建ぺい率 80%
容積率 400%

- ・地区計画の変更

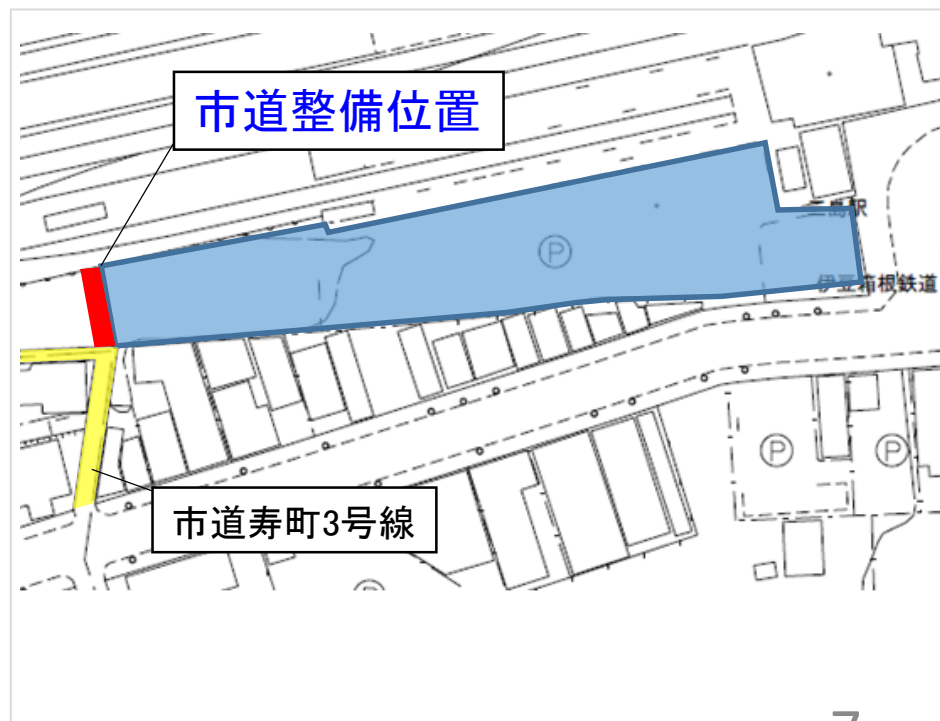
地区整備計画の指定

- ホテル、店舗、飲食店などに用途を制限
- 風営法に係る風俗営業等に供するものの規制

利活用の方針③

市道の整備

- ▶ 市道寿町3号線を接道として使用する事業提案が選定された場合は、都市計画を変更するときまでに隣接地の一部を市道とする予定



利活用の方針④

現存施設の取り扱い

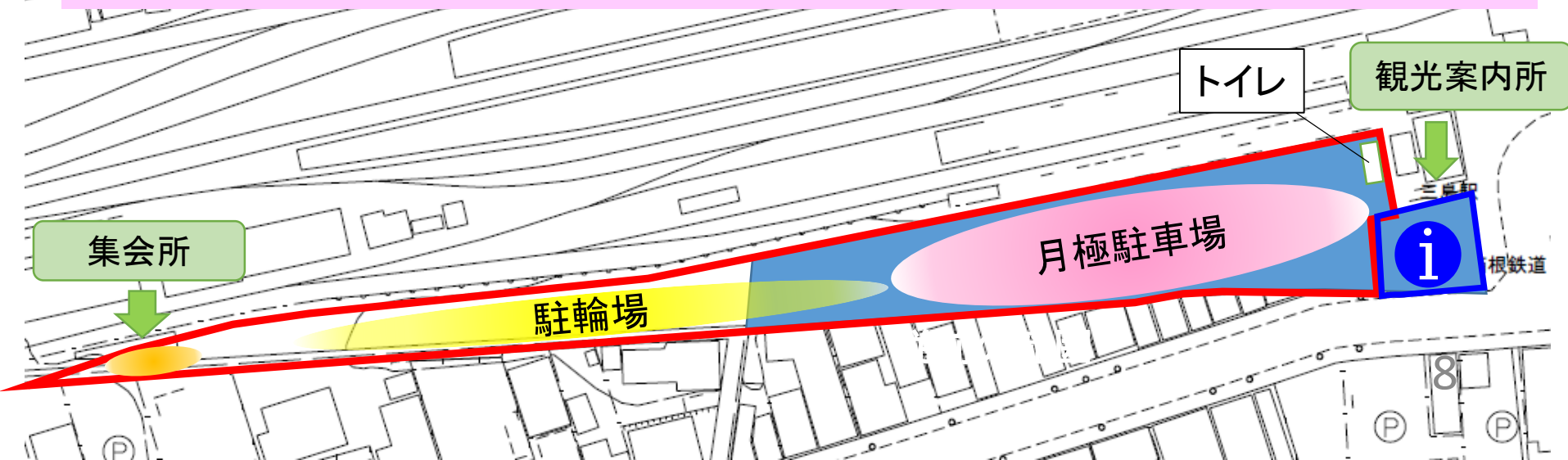
▶ 月極駐車場 → 契約者解約

▶ 総合観光案内所 → 移転

▶ 駐輪場 → 西側に駐輪場整備

▶ 三島駅南口トイレ → 移転

▶ 水の仕掛け → 撤去 → 事業者が代替施設を設置



利活用の方針⑤

地質調査

- ▶ 現在、売却にあたり「地質調査」を実施中である。
- ▶ 募集要項の公表にあたり、調査結果を資料として添付する。
- ▶ 事業者は「三島駅前地区地下水等環境影響調査報告書(平成7年2月報告)」及び、「三島駅南口西街区地質調査報告書」を踏まえ、湧水の保全に配慮した建物計画、施設計画を提案

利活用の方針⑥

最低売却価格

- ▶ 最低売却価格は、**土地価格**及び**地質調査費用**の合計
- ▶ 土地価格は、当該土地の**用途地域変更を前提**とした、**不動産鑑定**による土地評価額の上限額

利活用の方針⑦

事業スケジュール

年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度
契約等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公募開始 ◎ 最優秀提案者選定(12月) ■ 基本協定締結(基本計画の概略の策定) ■ (基本計画の確定) ■ 土地売買仮契約締結(契約保証金納入後) ■ 土地売買契約締結(都市計画変更後) 				
建設工事等		★ 建設工事着手 (所有権移転登記完了後)			★ 竣工 ★ 開業
事業段階	<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">協議・調整</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">設計・申請手続</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">建設工事</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px;">運営管理</div> </div>				

2 事業提案募集の概要

提案競技

スケジュール(予定)

募集要項の公表	平成28年 8月25日(木)
事業者への説明会開催	9月5日(月)
質疑書の受付	9月6日(火)～9日(金)
質疑への回答	9月28日(水)
応募書類の受付開始	11月11日(金)
応募書類の受付締切	11月18日(金)
審査会による事業者ヒアリング	11月下旬から12月上旬
審査結果公表(最優秀提案者等選定)	12月上旬から同月中旬まで
最優秀提案者との協議及び調整	12月下旬まで
基本協定締結(事業者決定)	平成29年 1月中旬

3 応募者の参加資格要件

応募者の資格等

- ▶自ら売却対象地の土地を取得し、提案する施設を建設及び所有する者で、当該施設の継続した運営ができる十分な資金力及び経営能力並びに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。
- ▶施設の運営業務を行う法人は、100室以上のホテルの事業運営実績を有すること。 など

応募書類

- 1 応募申込書、構成員調書
- 2 資格・資力信用審査資料
- 3 事業提案資料
 - 事業計画書
 - 施設計画書(施設全体)
 - 物販、飲食等施設計画書
 - 景観、地下水、周辺地域、環境及びユニバーサルデザイン等への配慮概要書
 - 観光情報発信提案書
- 4 価格提案書

4 提案に関する条件

民間施設及び施設計画全般に関する条件①

- 1 「三島駅周辺グランドデザイン」と整合した事業計画とすること。
- 2 ホテルを核とした次の基準を満たす施設を建設すること。
客室面積（シングル18m²以上 ツイン25m²以上）
ツイン以上の客室数の比率を5割以上
- 3 「にぎわいの創出」及び「地域活性化」に資する施設を導入すること。
- 4 三島を始めとした富士、箱根、伊豆等広域観光の情報発信に関する取り組みを提案すること。
- 5 土地利用、施設計画、運営等においてユニバーサルデザインを導入すること。

民間施設及び施設計画全般に関する条件②

- 6 楽寿園や市街地のせせらぎと調和した、市の玄関口に相応しい**良質な都市景観**を創出すること。
- 7 ホテルの敷地内に「ガーデンシティみしま」に相応しい「**水の仕掛け**」等の**施設**を導入すること。
- 8 風営業法第2条第1項に規定する風俗営業等を含まない計画とすること。
- 9 **住宅を含まない**施設計画とすること。
- 10 施設にはできる限り、静岡県産木材を使用すること。
- 11 「三島駅前地区地下水等環境影響調査報告書(平成7年2月報告)」及び、「三島駅南口西街区地質調査報告書」を踏まえ、**湧水の保全に配慮**した施設計画及び建築計画であること。

5 土地利用の条件等

着工及び竣工の時期

- ▶原則として土地売買契約の締結の日から1年以内に提案事業に係る工事に着手
- ▶東京オリンピック・パラリンピック開催前の平成32年7月までに、全ての工事を完了し、提案の土地利用に供する

土地利用の用途変更

- ▶本募集の趣旨に反する変更は認めない
- ▶やむを得ない事情により、選考された提案内容を変更する場合、文書により市及び公社に事前申請・承認が必要

6 審査

審査体制

- ▶法律や財務をはじめ、学識経験者等で組織する審査会を設置し、あらかじめ、審査項目や採点方法について確認した上で審査を行う。

審査方法

- ▶審査会は、「応募者資格要件・土地売買代金審査」と「資力信用・事業提案・価格提案審査」の2段階に分けて総合的に審査
- ▶審査項目や採点方法等については、今後、審査会での意見を踏まえて決定し、募集要項で公表
- ▶最優秀提案者、優秀提案者を市・公社に報告
- ▶市・公社は、審査会の報告を踏まえ決定
- ▶審査会は、非公開

審査結果の公表

- ▶ 審査結果は、市ホームページなどで公表
 - ▶ 選考基準や審査の詳細に関する問合せには応じない
 - ▶ 公表内容
 - ・ 応募者数
 - ・ 最優秀提案者
 - ・ 審査結果（最優秀提案者の選定理由及び全応募者の評価点数）
 - ・ 最優秀提案者の計画概要、イメージ図
 - ・ 審査委員氏名
- ※ 最優秀提案者以外の応募者名は公表しない

審査の流れ

提案書の受付

応募者資格審査

資格要件を満たしているか

土地売買代金の審査

提案要件を満たしているか

上記のいずれかを満たしていない場合

失格

資力信用審査

資力信用に関する採点(合議)

事業提案審査

審査項目に関する採点(合議)

価格提案審査

提案価格に関する採点

総合評価

得点合計による総合評価

審査会による審査結果報告

最優秀提案者等の決定及び公表

7 契約

基本協定の締結／基本計画の策定

基本計画の概略の策定

- ▶最優秀提案者決定の翌日から30日間以内(原則)に、基本計画の概略をまとめる

基本協定の締結

- ▶基本計画の概略がまとまった段階で、最優秀提案者は、市及び公社と基本協定書を締結(事業者として決定)

基本計画の策定

- ▶事業者は、市・公社と協議の上、基本計画を策定

土地売買契約の締結

土地売買仮契約に伴う契約保証金

- ▶基本協定締結後、事業者は、速やかに土地売買代金の10%以上の契約保証金を納付
- ▶契約保証金の納入確認後、土地売買仮契約を締結

土地売買契約の締結

- ▶土地売買仮契約書は、都市計画の変更が完了した後、土地売買契約書となる

その他①

所有権の移転等

- ▶所有権移転は、土地売買代金の完納と同時
- ▶土地の引渡しは、土地売買契約時の現状有姿のまま

土地利用の用途指定、売買物件の譲渡禁止

- ▶土地売買契約締結日から10年間、指定用途に供さなければならない
- ▶用途指定の期間中は、市及び公社の承認を得ないで、売買物件を第三者へ譲渡又は貸し付け不可。

その他②

買戻しの特約、買戻特約の登記及び違約金

- ▶ 次の場合、市・公社は、無条件で土地の買い戻しが可能
 - ・ 提案競技の応募申込に際して虚偽の記載をした場合
 - ・ 用途指定及び売買物件の譲渡禁止について、契約違反があった場合
- ※ 事業者は、原則、土地の原状回復義務を負う
- ▶ 土地売買契約日から10年間の買戻しの特約と買戻特約の登記を行う
- ▶ 買戻権を行使した場合には、違約金として、土地売買代金の30%相当を徴収