

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要項

平成28年8月

三 島 市

三島市土地開発公社

目 次

第1	事業概要	2
第2	事業提案募集の概要	6
第3	応募者の参加資格要件に関する事項	9
第4	提案に関する条件	13
第5	土地利用の条件等	15
第6	審査に関する事項	16
第7	契約に関する事項の詳細	19
第8	その他の事項	22
	様式	23

別紙資料

- 別紙1 第4次三島市総合計画後期基本計画（快適な市街地の形成）
- 別紙2 三島市景観計画
- 別紙3 三島駅周辺グランドデザイン
- 別紙4 ガーデンシティみしまアクションプラン
- 別紙5 物件調書
- 別紙6 事業予定地位置図
- 別紙7 事業予定地敷地図（座標管理）
- 別紙8 三島駅南口西街区地質調査報告書
- 別紙9 三島駅前地区地下水等環境影響調査報告書
- 別紙10 日影対象区域図
- 別紙11 市道寿町3号線変更予定図

※ 別紙資料は、事務局でお渡ししますのでお問い合わせください。

なお、別紙1から別紙4までについては、市ホームページからダウンロードすることもできます。

第1 事業概要

J R 三島駅周辺は、静岡県東部地域の交通の結節点であり、伊豆半島はもとより富士・箱根への広域観光の核となってきましたが、近年のインバウンド需要の増大と2020年東京オリンピック・パラリンピックの開催を契機に、その重要性は益々大きなものとなっています。

このような中で三島市（以下「市」という。）では、市及び三島市土地開発公社（以下「公社」という。）が所有する三島駅南口西側の土地を売却することにより、民間事業によるホテルを核とした広域観光交流拠点整備を促し、もって、三島駅周辺グランドデザインに定める「広域観光の推進とガーデンシティのまちづくり」のための「にぎわいの創出」及び「交流人口の拡大」を図ろうとするものです。

そこで、市及び公社は、本事業を実施する事業者を募集することとしました。

1 事業名称

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業

2 利活用方針の概要

本事業は、市及び公社が所有する土地を事業者売却し、事業者が自ら提案した施設を設計、建設及び運営をします。

3 売却対象地

三島駅南口西側に所在する市及び公社の所有地です。※別紙5「物件調書」参照

(1) 所在地番及び面積等

所在	地番	地目	面積 (㎡)	所有者等
三島市一番町	2606 番 2 のうち	雑種地	3,141 77	三島市土地開発公社
三島市一番町	2606 番 8 のうち	宅地	262 25	三島市
計			3,404 02	

(2) 用途地域及び法令上の制限等 近隣商業地域（準防火地域）

(3) 建ぺい率/容積率 80%/200%

※ 次のとおり都市計画の変更を予定しています。

【都市計画の変更について】

ア 用途地域の変更

近隣商業地域を商業地域に変更
容積率を200%から400%に変更

イ 地区計画（地区整備計画）

建築物等の用途の制限をそれぞれ次のとおり定める予定です。

(ア) 建築できるもの

ホテル、店舗、飲食店、自動車駐車場及び自転車駐車場（ただし、店舗及び飲食店については、ホテル建物内のものに限る。）

(イ) 建築できないもの

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)に係る風俗営業等に供するもの

※ (7)(イ)以外の建築物の可否については、市及び公社が個別に判断します。

ウ 変更時期

平成 29 年 7 月末（予定）

(4) 接道の状況

ア 東側 幅員約 49m 駅前ロータリー（市道小山三軒家線を含む。）

イ 西側 幅員 4.0m 市道寿町 3 号線

ウ 南側 幅員 14.7m 市道小山三軒家線

※ 現在、売却対象地と市道寿町 3 号線は接道されていないが、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（別紙 11「市道寿町 3 号線変更予定図」参照）の一部を市道とする予定です。

※ 市道寿町 3 号線の一部を別紙 11 のとおり変更する場合は、土地売却価格（P. 4）を 472, 167, 310 円とし、変更後の最低売却価格を 480, 429, 310 円とします。この場合における提案価格審査の採点方法（P. 17）は、提案土地売買代金を当該変更後の最低売却価格を基に再算定し、採点を行うものとします。

(5) 現在の土地の状況及び現存施設の取扱い

三島市土地開発公社駐車場（自動車、バイク及び自転車駐車場）施設、三島市総合観光案内所（木造平屋建）、三島駅南口観光トイレ（壁式鉄筋コンクリート造平屋建）、収納庫が存在します。

土地売買契約書締結前までに三島市総合観光案内所、三島駅南口観光トイレ及び収納庫については、地上部のみ市が撤去します。

※ 別紙 7「事業予定地敷地図」参照

(6) 地下埋設物

ア 当該土地は、旧国鉄清算事業団から平成 9 年 9 月に公社が売買により取得しましたが、地下埋設物の調査を実施していません。地下埋設物に関する撤去工事等は、全て事業者の負担とします。

イ 三島駅南口水の仕掛け配管

三島市総合観光案内所東側の水の仕掛け配管等の埋設物については、市が撤去します。提案に基づく代替施設を事業者の建設工事において設置してください。

(7) 土壌汚染

ア 当該土地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく、指定区域には指定されていません。

イ 当該土地は、土壌汚染対策法に基づく履歴調査をした限りでは過去に工場として利用された状況はありません。

(8) 供給処理施設（ライフライン）整備の状況

上水道（市）、下水道（市）、電気（東京電力㈱）、都市ガス（静岡ガス㈱）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。

(9) 地質

当該土地の地質は、別紙 8「三島駅南口西街区地質調査報告書」のとおりです。

4 最低売却価格

最低売却価格は、土地売却価格及び地質調査費用の合計とし、次のとおりとします。

最低売却価格	474,145,770 円
--------	---------------

【内訳】最低売却価格の内訳は、次のとおり。

(1) 土地売却価格

所在	地番	面積 (㎡)		土地売却価格
一番町	2606 番 2 のうち	3,141	77	465,883,770 円
一番町	2606 番 8 のうち	262	25	

※ 土地売却価格は、当該土地の用途地域変更を前提とした売却価格であり、また、土地所有者が異なる土地であるため、それぞれの土地を不動産鑑定し、算出した土地評価額に基づく価格です。

(2) 地質調査費用

地質調査費用	8,262,000 円
--------	-------------

※ 平成 28 年 8 月に実施した、三島駅南口西街区地質調査（別紙 8）の費用です。

5 事業スケジュール及び契約等の流れ

(1) 事業スケジュール（予定）

本事業に係る事業スケジュールは、次のとおりです。

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
予定時期	1 月	7 月まで		1 月	7 月まで
契約等	◎公募開始(8 月) ◎最優秀提案者選定(12 月) ■ 1) 基本協定締結 (基本計画の概略の策定) ■ (基本計画の確定) ■ 2) 土地売買仮契約締結 (契約保証金納入後) ■ 3) 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 (所有権移転後)		★竣工	★開業
事業段階					

(2) 契約等の流れ

ア 基本協定

最優秀提案者等の選定後、市及び公社と最優秀提案者は、事業実施に向けた基本的事項に関する協議及び調整を経て、市、公社及び事業者の権利義務、基本計画の概略の策定、基本計画の策定等に関する考え方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。

なお、最優秀提案者を決定した日の翌日から 90 日以内に基本協定が締結できない場合は、最優秀提案者との交渉を打ち切り、優秀提案者との交渉を行うこととします。

イ 基本計画の策定

基本協定締結後、事業者は、事業提案の内容を基に、市及び公社と共同で関係機関との協議や地元調整手続きを進め、P.13 第 4 の 1 の (11) に掲げる湧水の保全に係る提案の条件に整合した事業計画であることについて市の確認を受けた上で施設内容や規模を調整し、事業の基本計画を策定します。

ウ 土地売買仮契約の締結

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市及び公社に支払うものとします。契約保証金の納入確認後、市及び公社並びに事業者は、土地売買仮契約を締結するものとします。また、契約保証金は、土地売買代金の一部に充当するものとします。ただし、この契約保証金に利息は付しません。

エ 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、これを土地売買契約書とします。土地売買契約締結後、事業者は、土地売買代金から契約保証金を除いた額を市及び公社が指定する期日までに一括で納付するものとします。

オ 所有権移転登記及び土地の引渡し

市及び公社は、土地売買代金の納入を確認した後、所有権移転登記手続を行い、土地売買代金が完納されたとき、事業者に土地の引渡しを行います。

第2 事業提案募集の概要

1 提案競技名称

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技

2 提案競技の内容

「第4 提案に関する条件」(P.13)等に基づき提案した施設を建設し、事業実施するために、当該土地を買受する事業者を募集し、選定する。

3 最優秀提案者等の選定

事業者の選定に当たっては、市及び公社は「三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技審査会」(以下「審査会」という。)を設置し、審査会が資力信用、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、市及び公社に報告します。

その後、最優秀提案者と計画内容等の詳細条件について協議及び調整し、市及び公社との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。

募集要項の公表	平成28年8月25日(木)
事業者への説明会開催	平成28年9月5日(月)
質疑書の受付	平成28年9月6日(火)～9日(金)
質疑への回答	平成28年9月28日(水)
応募書類の受付開始	平成28年11月11日(金)
応募書類の受付締切	平成28年11月18日(金)
審査会による事業者ヒアリング	平成28年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)	平成28年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	平成28年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

5 募集の手順

(1) 本書の配布

ア 配布期間

平成 28 年 8 月 25 日（木）から 11 月 10 日（木）まで（土、日曜日、祝日を除く。）

イ 配布時間

午前 8 時 30 分から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）

ウ 配布場所

三島市役所西館 2 階 管財課

※ 市ホームページ (<http://www.city.mishima.shizuoka.jp>) でも公表します。

(2) 別紙資料の配布

ア 配布期間

平成 28 年 9 月 1 日（木）から 11 月 10 日（木）まで（土、日曜日、祝日を除く。）

イ 配布時間

午前 8 時 30 分から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く。）

ウ 配布場所

三島市役所西館 2 階 管財課

(3) 事業者への説明会の開催

ア 日時

平成 28 年 9 月 5 日（月）午後 2 時から

イ 会場

三島市役所本館 3 階 第 1 会議室

ウ 申し込み

説明会参加申込書（様式 1）を 9 月 2 日（金）午後 5 時までに、事務局まで持参、FAX 又は E メールで送信してください。

※ FAX 及び E メールで提出した場合は、電話で着信確認をしてください。

エ 持ち物

本書及び別紙資料

(4) 質疑応答

ア 受付期間

平成 28 年 9 月 6 日（火）から同月 9 日（金）まで

イ 提出方法

質疑書（様式 2）にまとめ、事務局まで持参、FAX 又は E メールで送信してください。

FAX 及び E メールで提出した場合は、電話で着信確認をしてください。

なお、電話又は口頭による質疑は受け付けません。

ウ 回答日時

平成 28 年 9 月 28 日（水）午後 3 時（予定）

エ 回答方法

市ホームページに掲載します。

なお、質疑書を提出した企業名等は、公表しません。

また、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。

(5) 応募書類の提出

ア 受付期間

平成 28 年 11 月 11 日（金）から同月 18 日（金）まで（土、日曜日を除く。）

イ 受付時間

午前 9 時から午後 3 時まで

ウ 提出場所

三島市役所西館 2 階 管財課

エ 提出方法

本要項に規定する所定の書類を必要部数揃え、必ず持参により提出してください。なお、提出する際には、事前に電話で受付時間の予約をしてください。

※ 郵送、FAX及びEメールでの提出は、受け付けません。

(6) 審査会によるヒアリング

ア 応募者からの提出書類に関して説明を求めます。

イ 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。

ウ 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。

エ 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。

オ ヒアリングは、平成 28 年 11 月下旬から 12 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。

(7) 最優秀提案者及び優秀提案者の選定

ア 平成 28 年 12 月上旬から同月中旬までに選定する予定です。審査結果は、全ての応募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。

イ 最優秀提案者の審査講評、審査結果（選定理由及び評価点数）、名称、計画概要及び提案施設のイメージ図は、公表しますが、応募書類そのものについては、公表しません。

ウ 選考基準及び審査の詳細に関する質問や異議には一切応じません。

(8) 最優秀提案者との協議

審査結果の公表後、市及び公社と最優秀提案者が協議し、P.13 第 4 の 1 の（11）に掲げる湧水の保全に係る提案の条件について市の確認を受けた上で事業実施に向けた基本的事項に関する協議及び調整を行い、基本計画の概略を作成していただきます。何らかの理由で協議が不調になった場合は、優秀提案者を最優秀提案者とし、協議します。

(9) 事業者の決定

ア 最優秀提案者との協議が整いしだい、平成 29 年 1 月中旬を目途に基本協定を締結し、三島駅南口広域観光交流拠点整備事業の事業者として決定します。

イ 事業者が決定ししだい、事業者名及び基本計画の概略を公表します。

第3 応募者の参加資格要件に関する事項

1 応募者の資格、構成等

応募者の資格、構成等は、次のとおりとします。

- (1) 応募者は、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。
- (2) グループで応募する場合は、構成員の中から代表法人（土地を所有する法人）を定めること。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 施設の運營業務を行う法人は、100室以上のホテルの事業運営実績を有すること。
 - ※ 本事業を実施するに当たり、応募者が本事業の実施のみを目的とするSPC（TMKを含む。）を出資及び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。
 - ※ 応募書類提出以降における構成員の変更又は追加は、原則として認めません。
 - ※ 設計業務、建設業務等を請け負う法人が構成員となる必要はありませんが、施設を運営する法人（ホテルを運営する法人に限る。）は、構成員に含め明確にしてください。

2 応募者及び構成員の制限

応募者及び構成員となる者は、次の条件を満たしていなければなりません。

- (1) 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。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更生又は再生手続を行っていない法人であること。
- (3) 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、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人でないこと。
- (4) 市から指名停止措置を受けていない法人であること。
- (5) 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・正本部数	副本部数	備考
(1) 応募申込書 (様式 3) 1 部	—	
(2) 構成員調書 (様式 4) 1 部	—	グループで応募する場合のみ
(3) 資格・資力信用審査資料 1 部	—	グループで応募する場合は、全ての構成員のもの 副本は、コピーでも可
ア 定款	—	
イ 法人登記事項証明書 (履歴事項全部証明書)	—	交付から 3 か月以内のもの
ウ 印鑑登録証明書	—	交付から 3 か月以内のもの
エ 法人概要書	15 部	会社案内等
オ 決算書 (ア) 貸借対照表 (イ) 損益計算書 (ウ) 株主資本等変動計算書 (エ) 個別注記表	15 部	最近期 3 期分のもの
カ 有価証券報告書	—	最近期 3 期分のもの (上場企業)
キ 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
ク 類似・同種事業等実績書	15 部	様式任意 過去 10 年程度のもの
ケ 誓約書 (様式 6)	—	
コ 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
(4) 事業提案資料 製本 15 部 製本なし 1 部		<ul style="list-style-type: none"> ・ A3 判横方向短辺綴じ ・ 片面印刷 ・ CD-R は、下記のアからオまでを保存したもの
ア 事業計画書		(ア) から (オ) まで全体で 5 ページ以内
(ア) 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
(イ) 事業概要及び推進体制		<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業スキーム ・ 建物を所有する法人及び施設を運営する法人 ・ 設計業務を行う法人 (任意) ・ 建設業務を行う法人 (任意) ・ 入居テナント (任意) ほか
(ウ) 施設管理運営計画		<ul style="list-style-type: none"> ・ 管理運営体制、手法等
(エ) 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
(オ) 事業収支計画書		<p>【○印は必須項目】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 資金計画 (ファイナンススキーム) <ul style="list-style-type: none"> ○ 資金確保対策 <ul style="list-style-type: none"> ※ 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 <ul style="list-style-type: none"> ○ 投資総額 <ul style="list-style-type: none"> ※ 全体建設工事の建設工事費、公租公課 (税目ごと) を記載すること。 ・ 標準年における収支 <ul style="list-style-type: none"> ○ 単年度収入 ○ 単年度支出 ○ 単年度利益
(カ) その他 (ア) ~ (オ) の計画等に関し参考となる資料		

資料名	縮尺	備考
イ 施設計画書(施設全体)		
(ア) 施設内容説明書		<ul style="list-style-type: none"> ・1 ページ ・施設全体の構成と内容説明など
(イ) 敷地利用、配置計画図	1/500	<ul style="list-style-type: none"> ・1 ページ ・外構も含め全体を表現
(ウ) 各階平面図	1/400	<ul style="list-style-type: none"> ・宿泊施設以外の施設を配置する階は全ての階の平面図を記載し、宿泊施設は代表的な階の平面図を記載
(エ) 立面図	任意	<ul style="list-style-type: none"> ・4 方向 (4 面の図) を1 ページに纏める。 ・東、西、南、北の4 方向
(オ) 断面図	1/400	<ul style="list-style-type: none"> ・2 ページ以内 ・隣接道路や周囲の建物等の概ねの形状も記載
(カ) 面積表		<ul style="list-style-type: none"> ・1 ページ
(キ) 動線計画図	任意	<ul style="list-style-type: none"> ・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
(ク) イメージ図	任意	<ul style="list-style-type: none"> ・2 ページ以内 (着色図) ・南、東の2 方向の分かる図
(ケ) 基礎構造物の概要		<ul style="list-style-type: none"> ・1 ページ
ウ 物販、飲食等施設計画書		
(ア) 提案概要		<ul style="list-style-type: none"> ・1 ページ ・提案計画のコンセプト及びポイント
(イ) 平面図	1/200	<ul style="list-style-type: none"> ・1 ページ (複層の場合は、各階1 ページ)
エ 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の概要		<ul style="list-style-type: none"> ・2 ページ以内
オ 観光情報発信提案書		
提案概要		<ul style="list-style-type: none"> ・1 ページ ・提案計画のコンセプト及びポイント
(5) 価格提案書 (様式5) 1 部		
提案土地売買代金		<ul style="list-style-type: none"> ・最低売却価格以上の額を記載

第4 提案に関する条件

1 施設及び施設計画全般に関する条件

- (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。
 - ア 客室面積は、シングルの場合は、18 m²以上、ツインの場合は、25 m²以上とすること。
 - イ 客室は、ツイン以上の客室数の比率を5割以上とする。
- (3) 「にぎわいの創出」及び「地域活性化」に資する次のいずれかの施設を導入すること。
 - ア 三島市に事業所を置く地元企業の参画による物販店（免税店を含む。）
 - イ 箱根西麓三島野菜等の地域資源や地元特産品を活かした飲食店
 - ウ 地域特産品販売店
- (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組を提案すること。
- (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。
- (6) 楽寿園や市街地のせせらぎと調和した、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。
- (7) ホテルの敷地内に「ガーデンシティみしま」にふさわしい「水の仕掛け」、「植栽」等の施設を導入すること。
- (8) 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。
- (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（平成28年8月報告）を踏まえ、湧水の保全に配慮した施設計画及び建築計画とすること。

※ 別紙1「第4次三島市総合計画後期基本計画（快適な市街地の形成）」、別紙2「三島市景観計画」、別紙3「三島駅周辺グランドデザイン」及び別紙4「ガーデンシティみしまアクションプラン」、別紙8「三島駅南口西街区地質調査報告書」、別紙9「三島駅前地区地下水等環境影響調査報告書」参照

2 土地売却に関する条件

買受希望価格が最低売却価格（P.4）を下回る場合は、その事業者を失格とします。

3 着工条件

土地売買契約締結後、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。

4 遵守事項

応募者が自ら提案内容を公表又は宣伝しないこと。

5 費用負担

想定される事業者の費用負担は、次のとおりです。

- (1) 本件への応募、書類提出、説明会及びヒアリングへの参加等にかかる費用
- (2) 契約書に添付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用

6 その他注意事項

- (1) 本件において使用する言語は、日本語とし、通貨単位は、円とします。
- (2) 本募集要項記載事項と現況が異なる場合には、現況を優先します。
- (3) 土地売買契約時の現状での引き渡しのため、敷地内の舗装、草等の撤去費用は、事業者の対応となります。

第5 土地利用の条件等

当該土地の利用に当たっては、次の条件を遵守してください。

(1) 法令等の遵守

土地売買契約締結後の土地利用に当たっては、関係法令や条例を遵守してください。また、近隣との調整や要望に対する処理等については、事業者の責任において実施するものとし、市及び公社は、それに協力するものとします。

(2) 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し、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こととします。

(3) 土地利用の用途変更

提案事業の実施に当たって、建築確認申請の手続きによる変更等、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には、事前に文書により市及び公社に申請し、承認を得てください。ただし、本募集の趣旨に反する変更については、認めません。

(4) 売買物件の譲渡の禁止

土地売買契約締結の日から10年間は、市及び公社の承認を得ずに、当該土地を第三者に譲渡又は貸し付けすることを禁じます。

第6 審査に関する事項

1 審査方法

審査会は、応募者から提出された資格・資力信用審査資料、事業提案資料及び価格提案書について「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を行い、応募者のうち最優秀提案者、優秀提案者を市及び公社に報告し、市及び公社は、審査会の報告を踏まえ決定します。

なお、審査会は、非公開とします。

2 審査体制

最優秀提案者及び優秀提案者の選定に当たっては、学識経験者等で組織する審査会を設置し、審査を行います。

3 審査結果の公表

審査結果は、全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。ただし、選考基準や審査の詳細に関する質問や異議には一切応じません。

公表内容は、次のとおりです。

ア 応募者数

イ 最優秀提案者

ウ 審査結果（最優秀提案者の選定理由並びに全ての応募者の評価点数及び寸評）

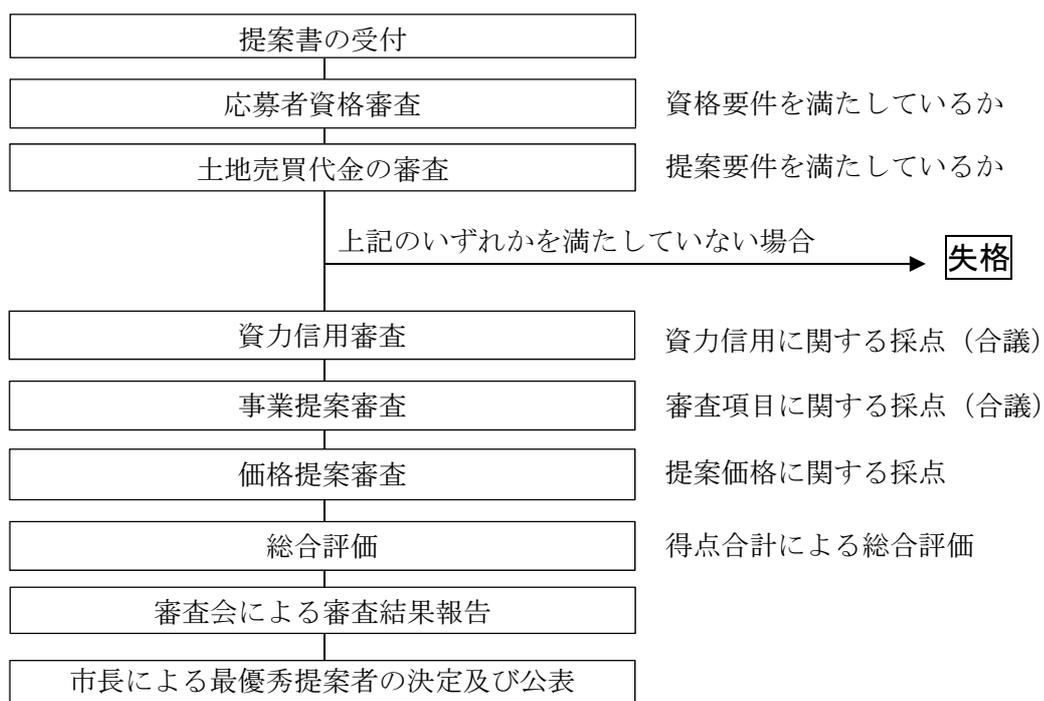
エ 最優秀提案者の計画概要及びイメージ図

オ 審査委員氏名

※ 最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

(1) 資格審査の方法

- ア 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。
- イ 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、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について確認します。
- ウ 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 審査項目の採点方法

資力信用審査、事業提案審査及び提案価格審査に対する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。

なお、資力信用審査、事業提案審査及び価格提案審査に対する評価の配点は、100点を満点とし、当該評価の点数が50点に満たない場合は、失格とします。

(1) 資力信用審査の採点方法

資力信用審査の配点は、10点とし、審査項目ごと絶対評価を行い、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、審査会における委員の合議により1つの評価を決定します。

採点段階区分表

段階	当該項目の評価	得点
A	優れている	配点×(1.0又は0.9)
B	やや優れている	配点×(0.8又は0.7)
C	普通である	配点×(0.6又は0.5)
D	劣っている	配点×(0.4又は0.3)
E	不適當である	失格

(2) 事業提案審査の採点方法

事業提案審査の配点は、70点とし、審査項目ごとの評価を(1)の採点方法により1つの評価(点数)を決定します。

なお、いずれかの項目において、「E 不適當である」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。

(3) 提案価格審査の採点方法

土地売買代金の配点は、提案土地売買代金が最も高い応募者を20点とし、他の応募者については次の式にて算定します。

$$\begin{aligned} & (\text{提案土地売買代金} \div \text{提案土地売買代金の最高額}) \times 20 \text{ 点} \\ & = \text{採点 (小数点第2位以下の点数は、四捨五入)} \end{aligned}$$

(4) 審査項目と配点

審査項目	配点
1 資力信用審査	10点
I 経営能力及び規模に関する評価 <ul style="list-style-type: none"> ・事業者の資金力及び信用力が高いこと。 ・事業者の経営に長期的な継続性及び実現性が認められること。 ・提案事業に関する同種、類似の実績があること。 	10点 10点
2 事業提案審査	70点
I 計画内容に関する評価 <p>① 施設計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・ホテルを核とした計画であること。 ・市の産業振興、特産品の価値向上に資する計画であること。 ・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。 ・市民や周辺地域住民への貢献性が高い計画であること。 ・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。 ・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。 ・都市計画に整合した計画であること。 ・井戸水の利用のない計画であること。 <p>② 建築計画</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・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。 ・ガーデンシティみしまにふさわしい水の仕掛け、植栽等が導入されていること。 ・住宅を含まない計画であること。 ・三島市景観計画に整合した建築計画であること。 ・湧水の保全に配慮した建築（基礎）計画であること。 ・施設にはできる限り、静岡県産木材を使用すること。 	30点 15点 15点
II 事業内容に関する評価 <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。 ・経営計画に確実性があり、実施体制も適切であること。 	20点 20点
III その他総合的評価 <ul style="list-style-type: none"> ・三島駅周辺グランドデザイン及び第4次三島市総合計画後期基本計画（快適な市街地の形成）に整合していること。 ・提案に企画力及び独自性があること。 ・広域観光交流拠点としての取組に期待できること。 ・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波及が期待できること。 ・事業実施に向けた熱意や誠実さが感じられること。 	20点 20点
3 提案価格審査	20点
I 価格評価 <ul style="list-style-type: none"> ・土地売買代金が高額であること。 	20点 20点
総合審査合計	100点

第7 契約に関する事項の詳細

市及び公社並びに事業者が締結する基本協定及び土地売買契約の主要な内容を以下に記載します。

1 基本計画の概略の策定

最優秀提案者は、速やかに市及び公社と協議の上、基本計画を策定してください。

基本計画策定に当たっては、P.13 第4の1の(11)に掲げる湧水の保全に係る提案の条件に整合した事業計画であることについて市の確認を受けた上で市及び公社との協議に誠意を持って迅速に応じるものとします。また、最優秀提案者決定の翌日から30日間以内に、基本計画の概略をまとめ、基本協定書を締結するものとします。ただし、市及び公社が承認した場合は、これらの期間を超えることができます。

2 基本協定の締結

最優秀提案者は、基本計画の概略がまとまった段階で市及び公社と基本協定書を締結してください。基本協定書を締結した段階で、市及び公社は、最優秀提案者を事業者とします。

3 基本計画確定までのスケジュール

事業者決定から基本計画確定までの期間は、応募時に提案された事業スケジュールを踏まえ、市及び公社と最優秀提案者とで210日以内の期間を定めるものとします。ただし、市及び公社が承認した場合は、これらの期間を超えることができます。

4 基本計画策定に係る費用の負担

基本計画の作成等に要する費用は、事業者の負担とします。

5 土地売買仮契約に伴う契約保証金

(1) 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市及び公社が指定する方法により、指定した期日までに一括で納付していただきます。

(2) 契約保証金の納入確認後、市及び公社並びに事業者は、土地売買仮契約を締結するものとします。また、契約保証金は、土地売買代金の一部に充当するものとします。ただし、この契約保証金に利息は付しません。

(3) 土地売買仮契約書のうち2通（市及び公社で保管するもの）に貼付する収入印紙その他の契約の履行に必要な費用は、事業者の負担となります。

なお、土地売買仮契約書への収入印紙の貼付は、事業者を所管する税務署に予めご相談ください。

(4) 事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除されたとき（納期限までに売買代金を納付しない場合等）は、契約保証金は、市及び公社に帰属します。

6 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（P.2・3）が完了した後、これを土地売買契約書とします。

7 土地売買代金の支払方法

土地売買契約締結後、事業者は、土地売買代金から契約保証金を除いた額を市及び公社が指定する方法により、指定した期日までに一括で納付していただきます。

8 所有権の移転等

- (1) 所有権移転は、土地売買代金が完納されたときとし、同時に土地引渡しがあったものとします。
- (2) 土地の引渡しは、土地売買契約時の現状有姿のままの物件とします。この場合において、市及び公社は、工作物等の補修、撤去等の負担及び調整は行いません。
- (3) 所有権移転登記は、市及び公社が行います。
- (4) 所有権移転登記に必要な登録免許税その他の契約の履行に必要な費用は、事業者が負担するものとします。
- (5) 登記識別情報は、登記完了後、事業者にお渡しします。

9 土地利用の用途指定

- (1) 市及び公社は、土地売買契約締結時に基本協定書に基づく建物の敷地として用途を指定するとともに、当該用途に供さなければならない期日を指定します。
- (2) 事業者は、土地売買契約締結の日から引き続き10年間、指定の用途に供さなければなりません。

10 売買物件の譲渡禁止

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を行うことはできません。

11 買戻しの特約、買戻特約の登記及び違約金

当該提案競技の応募申込に際して虚偽の記載をした場合、上記9の用途指定及び10の売買物件の譲渡禁止について、契約違反があった場合に、市又は公社は、無条件で土地を買い戻すことができます。その際、事業者は、原則として土地の原状回復義務を負います。

そのため上記6に記載する土地売買契約が成立した日から10年間の買戻しの特約をするとともに、買戻特約の登記を行います。

また、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%相当を徴収します。

12 不可抗力又は法令変更による契約の途中終了等

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など事業の継続が困難であると認められる場合に、市及び公社並びに事業者は、協議のうえ事業を終了し、土地売買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、市及び公社並びに事業者の協議により、施設の取扱いを決定します。

13 通知義務

基本協定締結後、次に定める事項等が生じた場合は、直ちに市及び公社に通知することとします。

- (1) 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、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、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
- (2) 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
- (3) 合併の決議をした場合
- (4) 滞納処分、仮差押えを受けた場合
- (5) その他基本協定書に定める事項

14 損害賠償

事業者が基本協定書又は土地売買契約書に定める義務を履行しないため、市及び公社に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を 11 の違約金とは別に損害賠償として、市及び公社に支払うこととします。

第8 その他の事項

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。

- (1) 応募に係る一切の費用については、全て応募者の負担とします。
- (2) 応募書類は、返却しません。
- (3) 応募書類に係る著作権は、各応募者に帰属します。
- (4) 三島市情報公開条例（平成9年三島市条例第19号）に基づき、応募者の競争上の地位、財産権その他正当な利益を害するおそれがある情報と判断されるものを除き、公開する場合があります。

【事務局・問い合わせ先】

三島市財政経営部管財課（三島市役所西館2階）

担当 公共財産保全係

〒411-8666 静岡県三島市北田町4番47号

電話番号 055-983-2623 FAX番号 055-973-5722

Eメールアドレス kanzai@city.mishima.shizuoka.jp

市ホームページ <http://www.city.mishima.shizuoka.jp/>

様 式

様式 1 説明会参加申込書

様式 2 質疑書

様式 3 応募申込書

様式 4 構成員調書

様式 5 価格提案書

様式 6 誓約書

様式 1

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技

説明会参加申込書

平成 年 月 日

三島市長 豊岡 武士 宛

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

複数の法人から参加する場合は、次の欄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

様式 2

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技

質 疑 書

平成 年 月 日

三島市長 豊岡 武士 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) 〒	
	(電話番号)	(FAX番号)
	(Eメールアドレス)	

【質疑内容】

様式3

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技

応 募 申 込 書

平成 年 月 日

三島市長 豊岡 武士 宛

応募者名 (代表法人)	(法人名)
	(代表者) ⑩
	(所在地) 〒
	(電話番号)

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、印鑑登録している印を押印し、印鑑登録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)	(参加者名) 他 名
	(所在地) 〒	
	(電話番号)	(FAX番号)
	(Eメールアドレス)	

様式 4

三島駅南口広域観光交流拠点整備事業提案競技

構 成 員 調 書

平成 年 月 日

三島市長 豊岡 武士 宛

以下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) ①
	(所在地) 〒
	(電話番号)

※ 法人代表者印は、印鑑登録している印を押印し、印鑑登録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) 〒	
	(電話番号)	(FAX番号)
	(Eメールアドレス)	

様式6

誓 約 書

平成 年 月 日

三島市長 豊岡 武士 宛

所在地

事業者名

代表者名



三島駅南口広域観光交流拠点整備事業に係る事業者募集に応募するに当たり、下記の参加資格要件を満たしていること及び提案内容に虚偽がないことを誓約します。

万が一、事実と本誓約書が相違する場合は、本提案に係る参加資格を取り消されることについて異議を申し立てません。

記

- 1 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しません。
- 2 国税及び地方税を滞納していません。
- 3 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に規定する更生手続開始の申立て（構成計画認可の決定を受けている場合を除く。）がなされていません。
- 4 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に規定する再生手続開始の申立て（再生計画認可の決定を受けている場合を除く。）がなされていません。
- 5 三島市暴力団排除条例（平成24年三島市条例第6号）第2条第1号から第3号までに該当する者及びこれらの者と密接な関係を有する者のいずれでもありません。
- 6 三島市が措置する指名停止期間中ではありません。

(注)

- 1 グループによる申し込みの場合は、構成団体ごとに作成してください。
- 2 法人代表者印は、印鑑登録している印を押印してください。