

氷見市新文化交流施設民間活力導入に係る
公募型プロポーザル募集要項

令和2年2月

氷見市

目 次

1 氷見市新文化交流施設民間活力導入事業の趣旨	1
2 事業予定地等に関する概要	2
(1) 敷地与条件・法規制等	2
(2) 土地の評価額・貸付料等	3
(3) 土地利用現況等	3
(4) 交通の動向	3
3 事業計画	3
(1) 事業内容	3
(2) 提案に関する条件	4
(3) 提案内容の修正	4
(4) 事業形態等	4
(5) 事業スケジュール	5
(6) 募集・選定についての基本的な考え方	5
(7) 募集等のスケジュール	5
4 応募要件等	6
(1) 応募事業者の構成等	6
(2) 応募事業者の資格要件	6
5 応募手続等	7
(1) 募集要項等の公表	7
(2) 募集事務局	7
(3) 現地見学	8
(4) 資料の閲覧	8
(5) 募集要項等に対する質疑の受付	8
(6) 応募申出書・事業提案書の受付	8
6 応募に関する留意事項	8
(1) 募集要項の応諾	8
(2) 応募費用の負担	9
(3) 本事業における費用負担	9
(4) 事業提案書の著作権の取扱い	9
(5) 本市からの提示資料の取扱い	9
(6) 複数提案の禁止	9
(7) 応募申出書及び事業提案書の変更禁止	9
(8) 提案内容の公表の禁止	9
(9) 使用言語及び単位	10
(10) 応募の辞退	10

7 提出書類	10
(1) 応募申出書	10
(2) 事業提案書（提案内容）	10
8 提案の評価及び選定に関する事項	11
(1) 評価方法	11
(2) 評価概要	11
(3) 一次評価	12
(4) 二次評価	12
(5) 評価結果の通知及び公表	13
9 契約に関する事項	13
(1) 基本協定	13
(2) 事業用定期借地権設定契約	13
(3) 建物の賃貸借等に関する事項	14
(4) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸	14
(5) 事業代表企業等の契約上の地位	14
(6) 事業計画の変更	14
(7) 民間施設の用途指定	14
(8) 公租公課	14
(9) 保証金	14
(10) 権利制限等に関する事項	15
(11) 損害賠償	15
(12) 解除に関する事項	15
10 事業上の注意点	15
(1) 関係機関との協議	15
(2) 土壌汚染等	16
(3) 地中障害物等	16
(4) 近隣対策	16
(5) 施設建設に起因する周辺影響対策	16
(6) 駐車場	16
添付資料 1 募集要項等に関する質疑書	
添付資料 2 新文化交流施設基本設計の概要	
添付資料 3 氷見市主要道路網と現況交通量	
添付資料 4 氷見市洪水・土砂災害ハザードマップ（抜粋）	

1 氷見市新文化交流施設民間活力導入事業の趣旨

氷見市は、「世界で最も美しい湾クラブ」に加盟する富山湾と、豊かな里山の四季折々の幸に恵まれて、独自の文化と歴史を育み発展してきたまちです。古くから漁師町として中心市街地が形成されるとともに、越中式定置網など世界に誇れる漁法を開拓してきました。

また、氷見市は、多くの来訪者を惹き付けるまちです。氷見ブリや氷見牛など全国に誇る食のブランドを有するとともに、まんが家・藤子不二雄[Ⓐ]先生の出身地としても知られ、氷見市潮風ギャラリー（藤子不二雄[Ⓐ]アートコレクション）は、「訪れてみたい日本のアニメ聖地88」の一つに選ばれています。

一方で氷見市は、他の地方都市と同様の課題も抱えています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、2040年には人口が32,767人に減少し、65歳以上の高齢者の割合も44%に上昇する予想がなされています。また、平成25年住宅・土地統計調査によると、空き家率は16.1%であり、全国や県の水準を上回っています。

こうした中で、「住みたい街」、「働きたい街」、「育てたい街」の3つの理念を掲げ、氷見市を元気にしていくための施策を「氷見元気プロジェクト」として進めています。

また、平成30年3月に、市街地にある旧市民病院跡地や旧市役所跡地、市民会館敷地、旧朝日丘小学校跡地の4つの公共空地と漁業文化交流センター等の利活用方針等についても取りまとめた「氷見まちなかグランドデザイン」を策定しました。

「氷見まちなかグランドデザイン」において、旧市民病院跡地を中心としたエリアを市全体の交流や活動を促進する「新文化・活力創造ゾーン」に位置付け、旧市民病院跡地活用の方向性を「文化施設を核とした“まちの顔となる新シンボル”」として、「(仮称)氷見市新文化交流施設」を整備することとしました。

本事業は、芸術文化をはじめとする複合機能を備えた新文化交流施設の敷地内において民間の活力を導入し、新文化交流施設と相乗効果を発揮しながら、氷見ならではの魅力的な暮らしを提案する民間施設を併設し、官民一体となってまちのにぎわいをけん引する場となることを期待するものです。

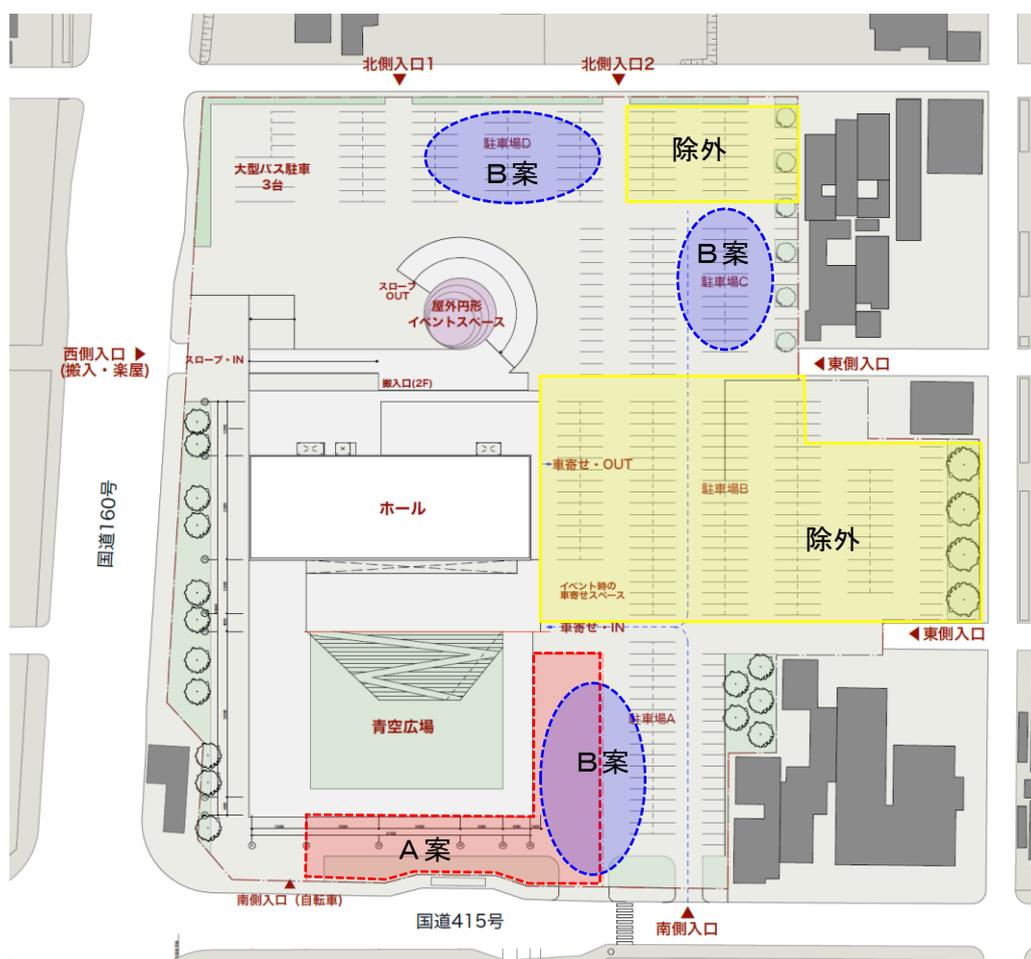
2 事業予定地等に関する概要

(1) 敷地与条件・法規制等

所在地	氷見市新文化交流施設敷地内（幸町 130 番 1 外）
敷地面積	1,000～3,000 m ² 程度
用途地域	近隣商業地域（建蔽率 80%、容積率 200%）
近隣道路	南側：国道 415 号（W:15m）、西側：国道 160 号（W:28m）
防火地域	未指定
日影規制	なし
その他	市では民間事業用地を次の配置図のとおり（A案）想定しているが、対象地の一部利用や新文化交流施設敷地内の任意の場所（B案）での事業提案も可とする。ただし、駐車場用地確保のため一部除外されるエリアもあるので、配置図を参照のこと。

新文化交流 施設概要

基本設計の概要については添付資料 2 を参照



配置図（氷見市新文化交流施設の計画平面図等については、添付資料 2 参照）

(2) 土地の評価額・貸付料等

契約時における当該事業予定地の土地評価額を基準とする。平成30年度の固定資産税評価額を基に算出した価格は次のとおりである。

ア 土地の評価額（平成30年度固定資産税評価額）：28,629 円/m²

イ 課税標準額（土地の評価額×0.7）×5%＝貸付単価：1,002 円/m²（基準地代単価年額）

(3) 土地利用現況等

当該敷地の土地利用現況について、氷見市民病院は移転新築し、現在は更地となっている。

当該敷地周辺は、商業施設や住宅が混在する一方で、空き店舗や未利用地が散見される区域であるが、交通利便性の高い区域であることから、今後、にぎわいの創造や地域活力の創出の拠点となるべく期待されている区域である。徒歩圏内に複合商業施設があり、日常生活の利便性が高く、特に国道160号沿いには多くの商業施設が立地し、市役所や市民病院も最寄りに立地している。

(4) 交通の動向

当該敷地周辺は、国道160号と415号の結節点に当たり、能越自動車道氷見インターチェンジから至近にあり、自動車等での利便性の高い区域である。また、氷見市と高岡市を結ぶ加越能バスの路線バスが1日に約30本運行しているとともに、市内のNPOバス6路線が運行しており、公共路線バスの利便性も高い区域と言える。

なお、周辺道路の交通量調査の結果については、添付資料3を参照のこと。

3 事業計画

(1) 事業内容

「にぎわいの創造」や「活力増進」に向け、市が整備する新文化交流施設との相乗効果が期待できる民間施設を整備する。

民間施設については応募事業者の自由提案とするが、次の用途として使用することができないものとする。

ア 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途

イ 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

ウ 居住の用途（分譲、賃貸）

エ 以下の団体等による利用

(ア) 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「暴対法」という。）第2条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体

(イ) 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

(ウ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体

(2) 提案に関する条件

本事業の応募事業者は、本事業の目的及び方針を尊重するほか、次の各号に定める条件に適合した事業の提案を行わなければならない。

- ア 新たなにぎわいが創出でき、市民や観光客の集客方策について具体的に計画していること。
- イ 施設利用者及び通行者等が気軽に立ち寄ることができ、喫茶、軽食が行えること。
- ウ 市内における雇用の創出や経済波及効果が期待できること。
- エ 施設等の外観について隣接する新文化交流施設や周辺環境との調和に配慮すること。
- オ 隣接する新文化交流施設の管理者等と相互に連携し、魅力と集客力向上を図ること。

(3) 提案内容の修正

事業内容は、原則として応募事業者の提案内容を基本とするが、選定後の事業計画、建築設計等の検討時において、市との協議を行い、提案内容の修正が必要な場合には、一部見直しを行うことがある。

(4) 事業形態等

ア 事業形態等

本事業において、応募事業者が民間施設の設計を行い、本市と事業用定期借地権契約を締結した後、賃貸借期間内において、施設の建設・工事監理業務を行うとともに、維持管理・運営を行うものとする。

(民間施設建物所有者：応募事業者、民間施設土地所有者：市)

イ 土地の貸付条件

民間施設部分に係る土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

(ア) 敷地条件	普通財産（借地権設定の境界線については応募事業者の提案によるものとし、敷地の分筆のための測量、図面及び書類の作成は応募事業者が行い、分筆登記は本市が行う。）
(イ) 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条第1項）
(ウ) 賃貸借期間	10年以上20年程度を想定しているが、応募事業者の提案によるものとする。
(エ) 地代	応募事業者の提案によるものとし、本市が提示する基準地代単価年額以上とすること。また、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に協議して決定するものとする。
(オ) 地代の支払方法	地代の支払は、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。

(カ) 賃貸借期間 終了時の取扱い	賃貸借期間終了時には、建築物及びその他の工作物を取去し、事業敷地の本市への返還が原則となる。 なお、当該建築物及びその他の工作物の本市への買取りを求めることはできない。
----------------------	---

(5) 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想定する。

年	氷見市	応募事業者
令和2	2月 プロポーザル募集要項公表	4月 応募申出書・事業提案書提出
	5月 評価・優先交渉権者決定	
	6月以降	基本協定の締結、参入事業者決定
		設計開始
	事業用定期借地権設定契約締結	
令和3		工事着手
令和4	新文化交流施設供用開始	事業開始

(6) 募集・選定についての基本的な考え方

ア 応募事業者は、4-(2)「応募事業者の資格要件」に記載する資格要件を全て備えていること。

イ 応募事業者は、応募申出書及び事業提案書を全て提出すること。

ウ 本市は、応募申出書に基づき、応募事業者の資格、資力及び信用等、資格要件について評価し、資格要件を満たしていないと判断した応募事業者は失格とする。

エ 本市は、応募事業者から提出された応募申出書及び事業提案書に基づき、「氷見市新文化交流施設民間活力導入事業事業者評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を設置し、評価委員会が事業提案内容について評価を行う。本市は、その評価結果に基づき、最優秀提案者及び優秀提案者を各1者選定し、最優秀者を優先交渉権者とする。

(7) 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。

募集要項等の公表	令和2年2月10日(月)
資料の閲覧	令和2年2月10日(月)～3月31日(火)
質疑書受付	令和2年2月12日(水)～3月31日(火)
質疑書に対する回答	令和2年2月17日(月)～4月6日(月) (随時、2週間に1回程度を予定)
応募申出書・事業提案書提出	令和2年4月13日(月)～4月30日(木)
一次評価(書類)	令和2年5月上旬
二次評価(プレゼンテーション・ヒアリング)	令和2年5月中旬
事業者決定通知書発送	令和2年5月下旬

4 応募要件等

(1) 応募事業者の構成等

- ア 応募事業者は、単体企業又は複数の企業（以下「構成企業」という。）により構成される応募グループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- イ 応募グループは、その構成企業全体の統括を行う企業（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。
- ウ 事業代表企業又は応募グループの構成企業が、自ら民間施設の運營業務を実施しない場合は、その業務を実施する者（テナントを想定）を基本協定締結時までに定めるものとする。
- エ 応募申出書及び事業提案書の提出後は、応募事業者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事業者の構成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。
- オ 応募事業者の事業代表企業若しくは構成企業は、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) 応募事業者の資格要件

応募事業者は、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申出書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事業者が以下の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。

- ア 各種関係法令等に適合して、自ら民間施設を建設し、それが完了した後、継続して自ら営業することができる者、又は第三者に営業を行わせることができる者であること。
- イ 民間施設の建設及び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。
- ウ 本市と締結する基本協定等の契約を遵守できる者であること。
- エ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- オ 氷見市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。
- カ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 30 条に基づく破産手続開始の決定がなされていないこと。
- キ 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。
- ク 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 41 条の規定に基づく更生手続開始の決定又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 33 条の規定に基づく再生手続開始の決定の事実がないこと。

ケ 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。

コ 最近 1 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。

サ 過去において、以下の行為をしていないこと。

（ア）本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

（イ）本市が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合したもの

（ウ）本市と応募事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者

（エ）本市の監督又は検査（地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者

（オ）本市との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者

シ 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。

（ア）暴力団とは、暴対法第 2 条第 2 号に規定する団体

（イ）暴力団員とは、暴力団の構成員

（ウ）暴力団準構成員とは、暴力団以外の者であって暴力団の周辺にあり、これと交わりを持つ次のいずれかに該当する者

- ・暴力団の威力を背景に、暴対法第 2 条第 1 号に規定する暴力的不法行為等を行うおそれのある者

- ・暴力団又は暴力団員に対し、資金、武器等の供給を行う等、暴力団の維持、運営に協力し、又は関与する者

ス 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。

5 応募手続等

(1) 募集要項等の公表

募集要項は、令和 2 年 2 月 10 日（月）に本市ホームページ上に公表する。

URL：www.city.himi.toyama.jp/

(2) 募集事務局

本事業の募集事務局は、「氷見市新文化施設建設室」とする。

住所 〒935-8686 富山県氷見市鞍川 1060 番地

連絡先 TEL：0766-74-8215（直通） FAX：0766-74-8255

shinbunka_kensetsu@city.himi.lg.jp

担当者 布尾、今井

(3) 現地見学

現地見学については、希望者を対象として案内を行う。なお、準備の都合上、事前に募集事務局まで電子メールにて申し込むこと。

申込先メールアドレス：shinbunka_kensetsu@city.himi.lg.jp

(4) 資料の閲覧

地盤調査結果報告書及び新文化交流施設の基本設計図書等の閲覧を次のとおり行う。閲覧を希望する者は、事前に募集事務局に連絡すること。

閲覧期間	令和2年2月10日(月)から3月31日(火)までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで(ただし、土日祝日を除く。)
閲覧場所	氷見市企画政策部新文化施設建設室 住所 富山県氷見市鞍川1060番地 TEL 0766-74-8215(直通)
資料の貸出し	閲覧の結果、必要に応じ資料の貸出しを行うので、閲覧当日その旨を申し出ること。なお、貸出しできる日は当日とは限らないので注意すること。

(5) 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次のとおりとする。

受付期間	令和2年2月12日(水)から3月31日(火)まで
回答	令和2年2月17日(月)から4月6日(水)まで随時、本市ホームページ上に公表する。(2週間に1回程度を予定)
提出方法	添付資料1「募集要項等に関する質疑書」に記入の上、電子メールで提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。 受付メールアドレス：shinbunka_kensetsu@city.himi.lg.jp

(6) 応募申出書・事業提案書の受付

本公募への応募を希望する応募事業者からの応募申出書・事業提案書の受付は、次のとおりとする。

受付期間	令和2年4月13日(月)から4月30日(木)までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで(ただし、土日祝日を除く。)
提出場所	氷見市企画政策部新文化施設建設室 住所 富山県氷見市鞍川1060番地 TEL 0766-74-8215(直通)
提出方法	郵送等による提出は受け付けない。事前に募集事務局に連絡の上、持参すること。

6 応募に関する留意事項

(1) 募集要項の応諾

応募事業者は、応募申出書及び事業提案書の提出をもって、本募集要項の記載内容及び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、すべて応募事業者の負担とする。

(3) 本事業における費用負担

応募事業者の本事業における費用負担については以下のとおりとする。

ア 設計・建設に関する費用

民間施設の設計費、建設費、工事監理費、及び各種申請及び登記に係る費用

イ 民間施設の維持管理費

ウ 民間施設の運営費

エ 地代及び保証金

オ 公正証書作成費用

カ 施設所有に係る公租公課

キ 保険料

ク 事業終了時に係る登記に必要な費用

ケ 施設除却費（事業終了時）

コ 敷地分筆に関する測量等費用

(4) 事業提案書の著作権の取扱い

応募事業者から提出された事業提案書の著作権は、応募事業者に帰属する。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事業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。なお、応募事業者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

(5) 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。

(6) 複数提案の禁止

同一の応募事業者は、複数の提案をすることはできないものとする。

(7) 応募申出書及び事業提案書の変更禁止

応募申出書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申出書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。

(8) 提案内容の公表の禁止

応募事業者は、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。

(9) 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。

(10) 応募の辞退

応募事業者は、本市による評価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（様式4）を提出すること。

7 提出書類

応募時に提出する書類は、次のとおりとする。詳細については、様式集に示すとおりとする。

(1) 応募申出書

応募事業者は、以下の書類を提出すること。ただし、応募グループである場合には、構成企業に係る以下④⑤⑥⑦の書類も併せて提出すること。

	提出書類	様式
①	応募申出書	様式1
②	応募事業者の構成表	様式2
③	委任状	様式3
応募申出書添付書類		
④	法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書） （交付日から3箇月以内のもの）	—
⑤	納税証明書（以下の納税証明書の原本） ・法人県民税及び法人事業税について応募時において税の未納がないことの証明 ・消費税及び地方消費税について直前1年間において税の未納がないことの証明	—
⑥	財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書） の直近3期分	—
⑦	会社定款及び会社紹介資料（パンフレット等）	—

(2) 事業提案書（提案内容）

事業提案書については、次の書類を提出すること。

事業提案書1	・事業概要 ・事業に対する取組姿勢、実施体制等	任意様式
事業提案書2	・事業目的達成に向けた基本方針 ・事業概要に基づく開発コンセプト等	任意様式

事業提案書における提案は、前記3-(2)「提案に関する条件」に適合するほか、以下の内容を盛り込むよう配慮しなければならない。

- ア 対象地の土地利用計画
 - ・土地利用方針
 - ・対象地内における動線計画

- イ 全体施設計画
 - ・建築基準法ほか、氷見市景観条例等の諸法令との合致
 - ・周辺の地域住民の住環境への配慮

- ウ 事業・運営計画
 - ・事業運営方式のスキーム
 - ・事業計画
 - ・にぎわい創出のための提案

- エ 資金計画（概算）
 - ・資金計画
 - ・工事費
 - ・賃貸借条件（借地料金、借地期間）
 - ・事業収支計画

8 提案の評価及び選定に関する事項

(1) 評価方法

本市は、優れた提案内容の応募事業者を選定するため、市、有識者等で構成される「氷見市新文化交流施設民間活力導入事業事業者評価委員会」（以下、「評価委員会」という。）を設置し、各委員が事業者選定基準に基づいて評価する。

優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募事業者が評価委員会の委員に接触を求め、また第三者をしてこれを行わせる、あるいは応募事業者のPR書類等を提出することにより、自らを有利に又は他者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を行わせることを禁止する。

なお、評価委員会の委員名については、公正な評価に影響を与える行為を防止するため、非公開とする。また、評価委員会による評価及び議事内容は、応募事業者のノウハウ保護等の観点から、非公開とする。

(2) 評価概要

事業提案書の評価は、一次評価（書類評価）と二次評価（応募事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング）の二段階方式により実施する。評価方法は、評価委員会が事業提案書の内容について評価し、評価項目ごとに得点を集計し、総合点が高い順から最優秀提案者及び優秀提案者を決定するものとする。ただし、評価結果により、最優秀提案者及び優秀提案者の双方又は一方が該当者なしとなる場合もある。

最優秀提案者及び優秀提案者には、その結果を通知する。それ以外の応募事業者へは、選定に至らなかった結果を通知する。

(3) 一次評価

一次評価は、応募事業者の概要資料等から今回の事業提案者としてふさわしい資格を有しているかを募集事務局にて確認するとともに、評価委員会において事業提案書の評価する書類評価を行う。

一次評価の評価基準と配点は以下のとおりとし、一次評価の合計点数の高い応募事業者から順に5者以内を選定し、その結果を通知する。また、応募事業者が3者以内の場合は一次評価を実施せず、資格要件を満たした全ての応募事業者を一次評価通過者とする。

なお、選定されなかった応募事業者には、その旨を通知し、それ以降の評価は実施しない。

■一次評価 評価基準と配点

区分	評価基準	配点
事業提案書1	事業に対する取組姿勢、実施体制等 ・事業に対して意欲をもった取組姿勢か。 ・事業の円滑な推進に向けた充実した取組体制か。 ・事業者としてふさわしい実績、アピールポイントがあるか。 ・地元企業の協力又は地元企業への配慮が見られるか。	25
事業提案書2	事業の基本方針、開発コンセプト等 ・事業目的を十分理解した基本方針か。 ・創造性、独自性のあるコンセプトか。	25
合 計		50

(4) 二次評価

一次評価を通過した応募事業者を対象に、選定委員に対するプレゼンテーション及びヒアリング（質疑応答）による二次評価を実施する。

二次評価において応募事業者は、事業提案書及び参考図面を活用し、提案内容の説明を行う。このプレゼンテーションは、事業提案書及び参考図面の画像データを利用し、パワーポイントでの説明を行ってもかまわない。ただし、提出した事業提案書及び参考図面の記載内容の訂正・加筆・削除等の変更は認めない。

なお、プレゼンテーションの実施概要は以下のとおりとする。

■ 二次評価実施概要

ア 各応募事業者の出席者数は5名以内とする。

イ 各応募事業者のプレゼンテーション及びヒアリングは60分程度を想定する。

応募事業者は、自らの事業内容について簡潔かつ明瞭に説明すること。

ウ パソコンやプロジェクターを用いる場合は、応募事業者においてパソコンを準備すること。プロジェクター及びスクリーンは市で準備する。

エ プレゼンテーションの詳細日程は、別途連絡する。

二次評価での評価基準と配点は以下のとおりとし、各項目の得点を集計する。

■ 二次評価 評価基準と配点

区分	評価基準	配点
土地利用 計画	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の有効的活用がされた計画か。 ・利用者の安全性・利便性に配慮されているか。 	20
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設、周辺居住者等に対して環境的配慮がされているか。 ・利用者の安全性・利便性に配慮されているか。 ・施設外観が、周辺施設・環境との調和を目指しているか。 ・周辺施設との動線に配慮しているか。 	45
事業運営	<ul style="list-style-type: none"> ・にぎわい創出や集客のための運営を目指しているか。 ・雇用の創出や周辺事業者等との相乗効果を期待できる計画か。 ・安定的な経営が見込まれるスキームが計画されているか。 ・周辺施設や周辺住民に配慮した営業時間か。 ・維持管理等の計画がされているか。 	45
資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・全体の事業費だけでなく、借地期間・賃借料等を踏まえた適正な算定による資金計画を立てているか。 	10
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・地域との関わりや貢献等、公益性が検討されているか。 ・評価基準や配慮事項以外の項目で、事業者独自の提案及び配慮がうかがえるか。 ・提案内容及びプレゼンテーション等を含め、全体を通して事業者の取組姿勢、認識度、熱意等があるか。 	30
合 計		150

(5) 評価結果の通知及び公表

本市は、応募申出書及び事業提案書に係る評価の結果について、各応募事業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。

9 契約に関する事項

(1) 基本協定

本市は、最優秀提案者を優先交渉権者として本事業実施に向けた協議・調整を経た後に、本事業実施のための契約締結に向け、本市及び事業代表企業、構成企業の義務などの基本的な事項を定めた基本協定を締結する。

ただし、本事業実施に向けた協議・調整が不調となった場合は、優秀提案者を優先交渉権者として上記手続きを行う。

(2) 事業用定期借地権設定契約

本市は、基本協定に基づき建設工事着工までに民間施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権（借地借家法第23条第1項）設定契約を締結する。

本契約に基づく賃借人への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して基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

(3) 建物の賃貸借等に関する事項

事業代表企業が建物の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、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。

(4) 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。

(5) 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、事業代表企業及び構成企業（以下「事業代表企業等」という。）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。

(6) 事業計画の変更

事業代表企業等は、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

(7) 民間施設の用途指定

事業代表企業等は、事業期間を通じて、民間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箇月前までに本市に報告し、承諾を得た上で、事業の中止及び用途変更をすることができるものとする。

(8) 公租公課

民間施設に係る公租公課は事業代表企業等が負担するものとする。

(9) 保証金

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

なお、事業代表企業等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終了後、保証金は返還するが、保証金に利子は付けない。

(10) 権利制限等に関する事項

事業代表企業等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。

ア 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。

イ 応募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。

ウ 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。

(11) 損害賠償

事業代表企業等が、基本協定等に定めた事項に反して本市に損害を与えたときは、違約金若しくは損害賠償金を本市に支払うこと。また、事業代表企業等は、本事業に関し、事業代表企業等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、事業代表企業等は、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など、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。

(12) 解除に関する事項

本市、事業代表企業等のいずれか一方が本事業に係る契約に違反したときは、その相手方は、いつでもその契約を解除することができ、契約違反者は、その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、応募事業者は、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ために、事業を中止する場合は、6箇月前までにその理由を付した書面をもって本市の承諾を得た上で、事業の中止等することができるものとする。

この場合、事業代表企業等は自己の費用をもって本件土地に存する建物、その他事業代表企業が本件土地に付属させた物を収去し、本件土地を原状に復して本市に返還するものとする。また、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事業代表企業は賠償するものとする。

10 事業上の注意点

(1) 関係機関との協議

大規模小売店舗立地法、その他関係法令、条例等の適用については、応募事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守すること。

なお、応募時における本市の評価は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関の担当部署等に確認の上、評価するものではない。

(2) 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、土壌汚染が発覚した場合は本市で対応するものとする。

(3) 地中障害物等

当該事業用地に残置する旧氷見市民病院の基礎杭について撤去が必要となる場合には、市で撤去若しくはその費用を負担するものとする。

その他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、応募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応募事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て応募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。

(4) 近隣対策

本事業を実施する上での近隣住民等への周知、説明対応等については、市とともに応募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こと。

(5) 施設建設に起因する周辺影響対策

施設を建設したこと起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）について、実際に民間施設建設に起因して影響が生じた場合、応募事業者が対応するものとする。

(6) 駐車場

民間施設利用者の駐車場として、新文化交流施設の駐車場を無償で共用利用することは可とするが、利用条件は別途協議の上、決定する。ただし、専用駐車場が必要な場合は借地に含めることとする。