

新見駅西エリア整備事業
都市拠点施設整備 募集要項

2019（令和元）年5月

岡山県新見市

目次

第1	総則	1
1	事業実施の背景	1
2	本書の位置づけ	2
第2	事業内容に関する事項	3
1	本事業の名称	3
2	事業目的	3
3	事業対象地	4
4	事業概要	5
5	特定事業者の費用負担	9
6	市と特定事業者の責任分担	10
第3	特定事業者の決定に関する事項	12
1	特定事業者の決定方法	12
2	応募者の構成及び資格等	12
3	特定事業者選定への応募に関する留意事項	14
4	全体スケジュール	15
5	応募手続き	15
6	審査の流れ	17
7	事業提案の審査基準	18
第4	契約の考え方	20
1	基本協定書及び土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結	20
2	疑義が生じた場合の措置	20
3	事業の継続が困難となった場合の措置	20
第5	情報提供及び問い合わせ先	21
1	情報提供	21
2	問い合わせ先	21

第1 総則

1 事業実施の背景

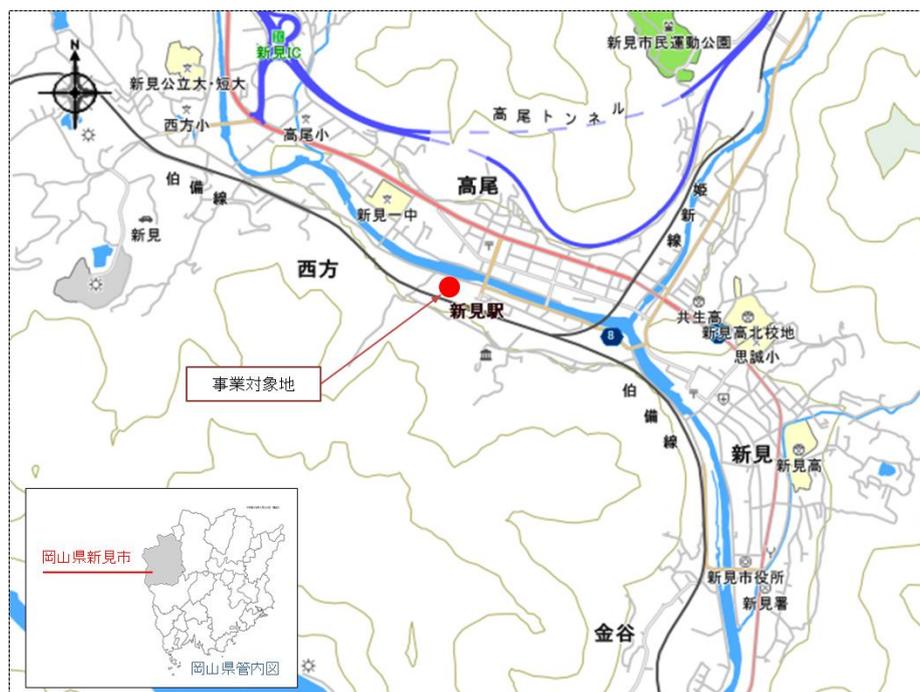
事業対象地は、JR新見駅西側に隣接する区画で、西日本旅客鉄道株式会社から本市が取得する予定の用地及び市有地です。北側には、市街地を縦断する国道180号、主要地方道新見日南線が通り、中国自動車道新見ICからも近く交通利便性の高い地域にあります。

伯備線、姫新線、芸備線が結節するJR新見駅は、古くから山陽と山陰を結ぶ交通の要衝としての役目を担ってきたことから、駅周辺には住宅や商店が集積する市街地が形成されるなど地域の発展に大きく貢献してきた歴史があります。平成元年度から、商店街の活性化と駅前広場の整備を目的とした土地区画整理事業が行われ平成12年度に完成しています。

しかし、中国自動車道の開通や道路網の整備に伴う鉄道利用客の減少や人口減少などが相まって、商店街には空き店舗や空き家が増加するなど、駅周辺地域の活力が低下するなどの影響が現れています。このため、本市の表玄関であるJR新見駅の利便性向上や周辺地域の活性化を望む声は多く、本市にとっても重要課題となっているところです。

一方、事業対象地の北西約2kmにある新見公立大学・新見公立短期大学は、1980年に設置された「新見女子短期大学」を前身とする市内唯一の高等教育機関として、40年近くにわたり看護、幼児教育、福祉の専門人材を養成してきました。現在、470名余りの大学生、短期大学生が在籍していますが、2018年度を最後に短期大学の学生募集を停止し、2019年度から完全4年制大学に改組しました。完全4年制大学に移行したことに伴い、2022年度の学生数は、現在に比べ260名程度増加すると見込んでおり、増加する学生の住居を確保することが必要となっています。

今回の事業は、今後、増加が見込まれる学生の住居施設等を事業対象地に誘導、整備することにより、学生の住居確保とJR新見駅周辺地域の活性化につなげようとするものです。



2 本書の位置づけ

本市では、新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、平成31年3月18日、事業目的や概要、事業方式などを示した「新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備実施方針（案）」（以下「実施方針」という。）を公表して民間事業者から意見等の募集を行い、質問・意見等に対する回答の公表を行ってきたところです。

本募集要項は、これらの質問・意見等を踏まえ、本事業を実施する事業者（以下「特定事業者」という。）を公募型プロポーザル方式で選定するため、その募集手続き等を示したものです。

応募する事業者は、本募集要項に示された条件等にしがって応募手続きを行うものとします。

なお、本募集要項と実施方針及び実施方針に関する質問等に対する回答との間で相違がある場合は、本募集要項を優先することとします。

第2 事業内容に関する事項

1 本事業の名称

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備

2 事業目的

本市では、「新見市の都市計画に関する基本的な方針（新見市都市計画マスタープラン）」において、新見駅周辺地域のまちづくりのテーマを次のとおり定めています。

【まちづくり主要テーマ】
新見市の表玄関としての顔づくり
—にぎわい交流地点の形成—

また、「新見市版地域共生社会構築計画」では、「大学を活かしたまちづくり」を柱の一つと位置づけ、大学が設置されている利点を最大限に活かし、大学と連携して本市の活性化や課題解決に向けて取り組むこととしています。

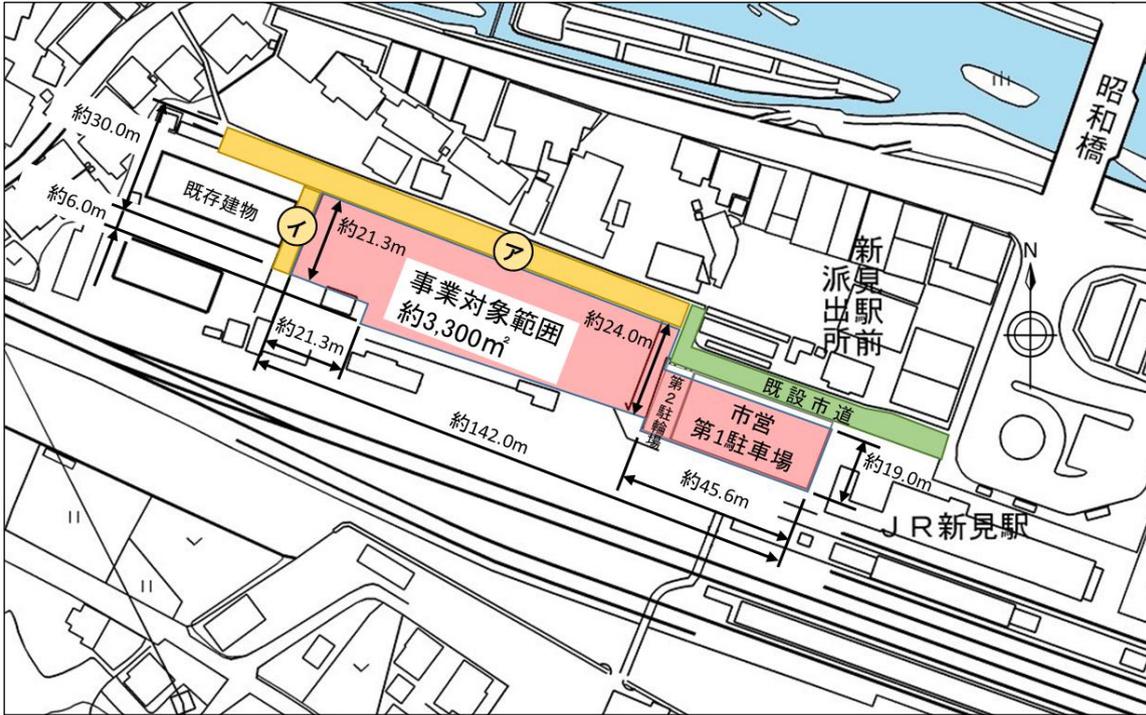
本事業では、民間の能力やノウハウ、資金等を導入し、今後増加が見込まれる学生等が利用できる優良な住居等を新見駅周辺地域に整備します。これにより、地域内居住人口の増加を図り、同地域への経済効果をもたらすとともに、学生同士、学生と市民、市民同士の交流を促進し、新見市の表玄関にふさわしい、にぎわいや交流が生まれる「**新見の交流空間**」の実現に向けた整備を目指します。

3 事業対象地

本事業において、特定事業者が自ら事業に必要な施設（以下「民間提案施設」という。）を整備する事業対象地の概要は、以下のとおりです。

特定事業者には、事業対象地の範囲内で事業に必要な用地を選定いただきます。

なお、事業用地以外の残地は、市において管理及び活用を図ります。



(1) 所在 新見市西方477番4 他

(2) 用地の構成及び面積

①西日本旅客鉄道株式会社所有地 約2,455㎡

西日本旅客鉄道株式会社の所有地（職員寮（撤去済み）敷地及び駐車場等として利用）で、新見市が取得する予定の用地の一部

取得時期は、令和元年7月末の予定

②上記①に隣接する新見市所有地 約845㎡

市営第1駐車場及び第2駐輪場（いずれも有料）として利用している用地の一部

(3) 法規制・地域指定等

①用途地域 準工業地域

②地域指定 建築基準法第22条区域、土砂災害警戒区域（土石流）

③建ぺい率 60%

④容積率 200%

⑤絶対高さ規制 適用なし

- ⑥道路斜線制限 適用距離20m 勾配1.5
- ⑦隣地斜線制限 立ち上り高さ31m 勾配2.5
- ⑧外壁後退規制 適用なし
- ⑨日影規制 みなし規制有り
- ⑩附置義務駐車、附置義務駐輪 いずれも適用なし
- ⑪景観計画区域 最高高さ13m超又は建築面積1,000㎡超の建築物
- ⑫騒音規制法に基づく騒音の規制地域 第3種区域
- ⑬振動規制法に基づく振動の規制地域 第2種区域

(4) その他

- ①公共下水道区域、上水道給水区域
- ②地質調査は未実施
- ③土壌汚染の有無に関する調査については、特定施設が設置されていた事実が確認できないため、法令上の自主調査は行いません。
- ④埋蔵文化財包蔵地には含まれていません。
- ⑤事業対象地北側及び西側にある現状の道路を、市道として再整備する計画です。
 - 道路㉗ 全長約125m、幅員約7mで検討中
 - 道路㉘ 全長約21m、幅員約5mで検討中
 道路㉗及び㉘については、現状の道路形状で、令和元年6月市議会定例会において市道として認定し、建築基準法第42条第1項第1号道路とする予定です。

4 事業概要

(1) 事業スキーム

新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備の事業スキームの概要は以下のとおりです。

事業者の公募	公募型プロポーザル方式により、新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備を行う特定事業者を公募
優先交渉権者の決定	応募者の中から優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定
基本協定の締結	事業実施に向けた基本的事項を規定する基本協定を締結し、特定事業者を決定
事業協議	提案内容をもとに、事業内容、事業用地の確定、事業スケジュール、事業における責任分担等について協議
事業用地に関する契約の締結	事業協議の結果を受け、事業用地の売却又は貸付けに関する契約を締結
施設整備	特定事業者が、民間提案施設を整備
施設の管理・運営	特定事業者が、収益を得ながら民間提案施設を管理・運営

(2) 民間提案施設

特定事業者により、事業対象地内に次の要件を備えた民間提案施設を整備いただき、整備後は管理・運営を行っていただきます。

施設の実備内容は、応募者において検討いただきますが、事業実施の背景、事業目的、市街地活性化の視点、その他市の関連計画等を理解した上で提案していただきます。

施設の種別・要件	提案検討における着眼点
①整備いただく施設（必須要件）	
<ul style="list-style-type: none"> ・学生の居住を想定した賃貸住宅（居室80室～100室） 	<ul style="list-style-type: none"> ・新見駅前という立地条件にふさわしい施設デザイン ・ユニバーサルデザインの理念に基づいたデザイン ・防犯、防災など安全性への配慮 ・学生のライフスタイルに配慮した設備・機能 ・安価な家賃設定の努力
②整備が期待される施設（機能）	
<ul style="list-style-type: none"> ・学生と市民、市民と市民が集い、交流することができる施設（機能） ・新見駅周辺地域の活性化につながる施設（機能） 	<p>新見駅西エリアが、学生同士、市民と学生、市民同士の交流が図られる場所となることに有効な施設（機能）の企画・提案</p> <p>その一例として、以下のようなものが考えられる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・学生、市民が創造的に様々な利用ができる共用フリースペース ・親子が自由に利用でき、大学の子育て広場「にこたん」の出張広場ともなるスペース ・大学の持つ知見や学生の知識や能力が活かされ、その成果が市民に還元される施設（機能） ・学生、市民が音楽練習などに利用できる防音スタジオ ・電車、バスの待合時間を有意義に過ごすことができるコモンライブラリー&カフェ ・新見美術館や高梁川との連携を意識した施設機能 ・市民の利便性向上に資する行政機能の配置提案 ・自然を感じながら、のんびりと過ごすことができる緑地空間 など
③代替施設（機能）	
<ul style="list-style-type: none"> ・上記①及び②の整備に伴い、市営第1駐車場、第2駐輪場の機能が失われる場合は、その機能保障のための施設（機能） 	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の料金体系を基本とした料金設定 ・キャッシュレス決済への対応

(注) ①、②及び③を個別に整備する方法と複合的に整備する方法のいずれも可とします。

(3) 禁止する用途

①政治的又は宗教的用途

②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）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関連特殊営業、その他これらに類する用途

- ③青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- ④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）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- ⑤公序良俗に反する用途
- ⑥貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業

（4）民間提案施設整備計画全体に関する条件

- ①施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令を遵守した計画としてください。
- ②日影、風害、電波障害、景観など、周辺環境に与える影響に十分配慮した計画としてください。
- ③身体障がい者等の利用に配慮した計画（ユニバーサルデザイン）としてください。
- ④平時における防犯性ならびに災害時・非常時の安全性を十分に確保できる計画としてください。
- ⑤施設の整備、管理・運營業務等において、地域経済に配慮するよう努めてください。

（5）事業用地の売却又は貸付け

本市は、特定事業者を決定し、事業対象地内の事業用地の売却又は貸付けを行います。事業用地の範囲は、応募内容を基本として協議調整により決定し、土地売買契約又は定期借地権設定契約を締結します。この契約は、基本協定締結から1年以内に締結することとし、（2）「民間提案施設」中で示した施設の種別ごとに締結することを原則とします。

なお、市営第1駐車場及び第2駐輪場を事業用地とする場合、当該事業用地については、市営第1駐車場及び第2駐輪場の代替施設整備後に売却又は貸付けを行います。

また、土地の売却又は貸付けの決定には、地方自治法第237条第2項に基づく議会の議決が必要となるため、売却額又は貸付料の確定は議会の議決後になります。

（6）売却額及び貸付料

①売却の場合

売却額は、本市が提示する最低売却単価以上を条件に、特定事業者が提案する額とします。

（ア）整備いただく施設（必須要件）を含む事業用地

最低売却単価 22,800円/㎡

（イ）整備が期待される施設（機能）及び代替施設（機能）の事業用地

最低売却単価 28,500円/㎡

（ウ）整備いただく施設と整備が期待される施設（機能）及び代替施設（機能）を複合的に整備する場合は、（ア）の規定を適用します。

（エ）買い戻し特約の設定

所有権移転の日から10年を期間とする買い戻し特約を設定します。

②貸付けの場合

事業用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条又は第23条第2項に規定する定期借地権を設定します。貸付料は、本市が提示する最低貸付単価以上を条件に、特定事業者が提案する額とします。

(ア) 整備いただく施設（必須要件）を含む事業用地

借地権の種別 一般定期借地権（期間50年以上55年未満）

最低貸付単価 73円/月・㎡

(イ) 整備が期待される施設（機能）及び代替施設（機能）の事業用地

借地権の種別 事業用定期借地権（10年以上30年未満）

※（ア）の一般定期借地権期間までの再契約が可能です。

最低貸付単価 91円/月・㎡

(ウ) 整備いただく施設と整備が期待される施設（機能）及び代替施設（機能）を複合的に整備する場合、（ア）の規定を適用します。

(7) 貸付料の算定及び免除

貸付期間の開始日は、特定事業者による工事着手月の1日としますが、施設の供用開始月の前月末までの間の貸付料については、支払いを免除する予定です。ただし、議会の議決が必要となるため、支払免除は確定的なものではなく、現時点における予定である点にご留意ください。

貸付料は、原則3年ごとの固定資産税評価替え時に合わせ、社会情勢等を考慮し改定を行うことができるものとします。改定方法については定期借地権設定契約書の中で定めることとします。

(8) 民間提案施設の整備・維持管理・運営

民間提案施設の企画・設計及び建築工事に当たっては関係法令を遵守のうえ、近隣住民への説明、必要となる各種調査、電気、通信、ガス、上下水道等に関する協議及び各種許認可等の取得、工事に必要な許認可・届出等の手続きを遅滞なく行うものとします。施設整備後の維持管理・運営については、提案に基づいた事業の企画、運営等を行うものとします。

(9) 民間提案施設の整備時期

民間提案施設の内、学生の居住を想定した賃貸住宅については、2022（令和4）年4月入居が可能となるよう整備を終えるものとします。

整備が期待される施設（機能）及び代替施設（機能）については、市と特定事業者との間で、整備時期を協議しますが、事業対象地の売却又は定期借地権設定契約の日から2年後までに整備を終えることとします。

(10) 事業継続期間

事業用地を売却する場合、本市は、特定事業者に対して25年間の事業継続を義務付けます。

事業継続期間内は、事業提案に基づく協議及び基本協定以後の契約において決定した事業を継続していただく必要があります。

(11) 事業終了後の措置

特定事業者は、原則として、定期借地期間満了前までに、事業用地を更地にして市に返還するものとします。なお、市が、特定事業者に対して民間提案施設の譲渡を協議した場合、特定事業者は、市との協議に応じることとします。

5 特定事業者の費用負担

本事業における特定事業者の費用負担は以下のとおりです。

- (1) 応募図書の作成費など、応募に要する全ての費用
- (2) 事業用地の購入代金又は貸付料
- (3) 民間提案施設の整備費
- (4) 民間提案施設の企画、運営、維持管理費用
- (5) 貸付けの場合、定期借地権契約終了時（期間満了及び解除による終了）、建物の除去を行い、土地を更地の状態で返還するための費用

6 市と特定事業者の責任分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の基本的な考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、低廉で質の高いサービスの提供を目指すものです。

(2) 予想されるリスクと責任分担

本事業に関し予想されるリスクと責任分担は、原則として以下のリスク分担表によるものとします。

リスク分担表

リ ス ク				リスク分担		
発生段階	リスク項目	No	リスクの内容	市	事業者	
共通	募集要項リスク	1	募集要項等、本事業に関して公表した資料の誤りに関するもの、内容の変更に関するもの	●		
	応募リスク	2	応募費用に関するもの		●	
		3	事業者と契約が結べない又は契約手続きに時間を要する場合	●	●	
	契約締結リスク	4	契約締結費用に関するもの		●	
	事業用地の取得等に関するリスク	5	地方自治法に基づく議決において、応募者からの提案価格が否決された場合		●	
		6	工事着手月の1日から施設供用開始月の前月末までの貸付料が免除されない場合		●	
		7	3年毎の土地の貸付料の見直しで、貸付料が変更された場合	●	●	
		資金調達リスク	8	必要な資金の確保に関するもの	減額時	増額時
	制度関連リスク	法制度・税制度・許認可リスク	9	土地所有に関わる法制度・税制度・許認可に関するもの		●
		許認可遅延リスク	10	事業者の申請等の手続きによる許認可の遅延に関するもの		●
	社会リスク	第三者賠償リスク	11	新見駅西エリア整備事業に関する住民の反対運動・訴訟・要望等に関するもの	●	
			12	事業用地の調査、建物の新築工事及び運営等における近隣対策に関するもの		●
			13	民間提案施設の建設に起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影、交通渋滞等）に関するもの		●
			14	事業期間中の事故に関するもの		●

		環境問題リスク	15	事業者の業務に起因する有害物質の排出・漏洩等、環境保全に関するもの		●
	デフォルトリスク（事業の中止・延期）	民間に起因するもの	16	事業者の事業放棄、破綻によるもの		●
	不可抗力リスク		17	風水害、暴動、地震等	●	●
	金利リスク		18	金利の変動		●
計画・設計段階	計画・設計リスク	発注者責任リスク	19	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの等		●
		測量・調査・設計リスク	20	市が実施した測量・調査に関するもの	●	
			21	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		●
		計画・設計リスク	22	上記21以外の事業者の要因による不備・変更によるもの		●
建設段階	物価リスク		23	建設期間中における物価変動に伴うリスク		●
	建築リスク	用地リスク	24	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
		工事遅延・未完工リスク	25	工事が契約に定める工期より遅延する又は完工しない場合		●
			26	市の要求による設計変更により遅延する又は完工しない場合	●	
	施工監理リスク	27	施工監理に関するもの		●	
	一般的損害リスク	28	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害		●	
	システム・設備機器・備品等納品遅延リスク	29	システム、設備、備品等の納品遅延に起因するもの		●	
運営段階 維持管理・	維持管理・運営リスク		30	民間提案施設の維持管理・運営上の責任		●
	学生数の変動リスク		31	学生数の変動		●

第3 特定事業者の決定に関する事項

1 特定事業者の決定方法

(1) 募集方式

本事業は、新見駅西エリア整備事業対象地内に民間提案施設を整備・管理運営するものであり、特定事業者の決定にあたっては、民間事業者の有する能力やノウハウを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によるものとします。

(2) 事業提案の審査

①事業提案審査に関する基本的な考え方

新見駅西エリア整備事業者選定審査会（以下「審査会」という。）を設置し、応募された事業提案の審査を行い、最優秀提案及び次点提案を選定します。

選定は、提案内容（資格要件、事業計画、資金計画、価格提案等）を総合的に評価します。なお、具体的な審査項目や配点については、審査基準書のとおりとします。

②審査結果の公表

審査結果は各応募者へ個別に通知するほか、市ホームページで公表します。

③その他

応募者が提出した事業提案書に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

(3) 特定事業者の決定

審査会の選定結果を踏まえ、市が優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定し、優先交渉権者との協議等を経て基本協定を締結します。この協定締結をもって、特定事業者の決定とします。

なお、優先交渉権者が何らかの理由で協定締結に至らなかった場合、次順位交渉権者が優先交渉権者となります。

2 応募者の構成及び資格等

(1) 応募資格

応募者は、事業期間中、継続して本事業全体をマネジメントできる能力と技術力・企画力を有する単独法人又は複数の法人により構成される法人グループとします。応募者（法人グループの場合は、全ての構成員を含む。）は、以下の要件を満たしていることが必要です。

なお、単独で応募する法人が他の共同応募の構成員となること、同一法人が複数の共同応募の構成員となることはできません。

(ア) 日本国籍を有する個人若しくは国内に本店を有する法人。

(イ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号に該当しない者であって、同条第2項に基づく本市の入札参加制限を受けていないこと。

(ウ) 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）及び破産

法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされていないこと。

(エ) 国税及び地方税に滞納がないこと。

(オ) 次に該当する者がいないこと。

- i) 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）第2条第6号に規定する暴力団員であると認められる者。
- ii) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者。
- iii) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用したと認められる者。
- iv) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者。
- v) 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）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員。

(2) 新たな法人を設立する場合

本事業を実施するにあたり、新たな法人（会社法（平成17年法律第86号）に基づく法人。）を設立して事業を実施する場合は、応募時点でその旨を明示してください。

①新たな法人を設立する場合の要件等

(ア) 会社法に基づく法人であること。

(イ) 土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結までに設立されること。

(ウ) 出資持分は、代表法人の出資比率及び議決権保有割合が最大であり、代表法人及び構成員全体での議決権保有割合の合計が50%を超えていること。

※ 前記(ウ)の規定を満たさない場合は、代表法人が新たな法人とともに契約の締結主体となり、本事業の遂行に責任を負っていただきます。

※ 新たな法人の出資持分は、事前に市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできません。

※ 新たな法人の新株発行、増資等については、事前に市の承諾を得る必要があります。

(3) 共同応募する場合

共同応募する場合は、法人グループ内から代表する社を選定し、当該法人が市との連絡窓口として契約等諸手続きを行い、業務遂行の責を負うものとします。

(4) 構成法人の変更

参加表明書提出時点で、法人グループの代表法人以外の構成員が確定していない場合は、代表法人のみで参加表明書を提出することができます。代表法人以外の構成員については、事業提案書提出までは変更可能です。

(5) 応募資格の喪失

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で市は当該応募者の応募資格を喪失させます。
なお、法人グループを構成する一事業者でも該当した場合は、応募資格を喪失させます。

- ①前記の（１）の応募資格を失った場合。
- ②応募提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合。
- ③公正な審査に影響を与える行為があった場合。

（６）応募資格の確認基準日

応募資格の確認基準日は、事業提案書類提出の日とします。

なお、応募資格の確認基準日から基本協定書締結までの期間に、応募資格を喪失した場合は、原則として失格とします。

３ 特定事業者選定への応募に関する留意事項

（１）募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、本募集要項等の記載内容を承諾したものとします。

（２）応募書類・提案内容について

①応募書類の著作権

応募者から提出された資料の著作権は、応募者に帰属します。市が事業者の選定以外で使用する場合は、応募者に確認を得て使用します。

②事業提案に含まれる権利

事業提案に含まれる特許権、実用新案件、意匠権、商標権等、日本国の法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責務は、応募者が負うものとします。

③応募書類の取扱い

応募者より提出された応募書類は返却しません。

（３）複数提案の禁止

応募者は、１つの提案しか行うことができないこととします。

（４）応募書類の変更禁止

応募書類の変更、差し替え又は再提出は認めません。ただし、本市が認めた場合はこの限りではありません。

（５）使用言語、単位及び時刻

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、時刻は日本標準時とします。

4 全体スケジュール

項 目	期日または期間
募集要項等の公表	2019（令和元）年5月17日（金）
募集要項等に関する説明会	2019（令和元）年5月27日（月）
募集要項等に関する質問の提出期限	2019（令和元）年6月 4日（火）
質問に対する回答期限	2019（令和元）年6月12日（水）
事業提案様式の公表	
参加表明書の提出期限	2019（令和元）年6月25日（火）
事業提案書等の提出期限	2019（令和元）年8月29日（木）
書類審査・事業ヒアリング（プレゼンテーション）	2019（令和元）年9月上～中旬
優先交渉権者の決定・公表	2019（令和元）年9月下旬
基本的事項に関する協定締結（基本協定）	2019（令和元）年10月上旬
事業対象地の売却又は定期借地権設定契約	基本協定締結の日から1年以内
事業着手（工事）	2020（令和2）年 3月以降
学生の居住を想定した賃貸住宅の整備	2022（令和4）年 4月入居
その他の施設の整備	事業対象地の売却又は定期借地権設定契約の日から2年以内

5 応募手続き

（1）募集要項に関する説明会・現地見学会の開催

本事業に対する事業者の参加促進のため、募集要項に関する説明会及び現地見学会を開催し、事業についての本市の考え方を示します。

なお、説明会で募集要項等の配布は行いませんので、参加者各自でご用意ください。

①募集要項に関する説明会

（ア）日 時 2019（令和元）年5月27日（月） 13時00分～14時30分

（イ）場 所 新見市役所 南庁舎 1階1C会議室

（ウ）参加申込

参加希望者は、募集要項説明会参加申込書（別紙様式）により、5月23日（木）15時までに電子メールにより申し込んでください。

提出先：新見市 総務部 総合政策課 大学連携推進室

電子メールアドレス：s-seisaku@city.niimi.lg.jp

（2）募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に記載の内容に関する質問の受付を以下により行います。また、事業者から提出された質問について、市が必要と判断した場合にはヒアリングを行う場合があります。

①質問の提出期限 2019（令和元）年6月4日（火）15時

②提出方法

質問の内容を、質問書（別紙様式）に簡潔に記入し、電子メールに添付して提出してください。

提出先：新見市 総務部 総合政策課 大学連携推進室

電子メールアドレス：s-seisaku@city.niimi.lg.jp

③回答方法

2019（令和元）年6月12日（水）までに市ホームページにおいて回答を公表します。

なお、質問書提出者名は公表しません。

※回答の内容及びその他の内容修正は、本募集要項の追加・訂正として取り扱うものとします。

※質問は、本募集要項に関するものとします。（それ以外のものや、単なる意見表明と解されるものには回答しません。）

(3) 参加表明書の提出

①提出部数 参加表明書 1部、添付書類 各10部

②提出期限 2019（令和元）年6月25日（火）15時必着

※開庁時間中（土曜日、日曜日を除く8時30分から17時15分）に提出してください。

③提出場所 新見市 総務部 総合政策課 大学連携推進室

住所：新見市新見310番地3

電話：0867-72-6143

④提出方法

(ア) 提出場所への持参又は郵送（郵送の場合は、「書留」扱いとすること）

(4) 応募の辞退

参加表明書等を提出した後、応募を辞退する場合は、辞退届（別紙様式）を事業提案書の提出期限までに、新見市総務部総合政策課大学連携推進室へ提出することとします。

(5) 事業提案書類の提出

①提出書類

事業提案では、資金・収支計画 事業計画（施設配置計画、管理運営計画、事業スケジュール等）の提出を求める予定です。

それぞれの様式等は、募集要項に対する質問等の回答期限である6月12日（水）に市ホームページにおいて公表します

②提出部数

正本1部、副本9部及び事業提案書類の電子データ一式をまとめたCD1枚を提出してください。

③提出期限 2019（令和元）年8月29日（木）15時

※開庁時間中（土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分）に提出してください。

④提出場所 新見市 総務部 総合政策課 大学連携推進室

住所：新見市新見310番地3

電話：0867-72-6143

⑤提出方法

(ア) 提出場所への持参

(イ) 2穴綴じとし、A4版紙製フラットファイルに綴じて提出してください。

フラットファイルの表紙には「新見駅西エリア整備事業 都市拠点施設整備 事業提案書類」と応募事業者名を記載してください。

6 審査の流れ

審査段階	審査方法
第1次審査 (書類審査)	応募者の参加資格について、総務部総合政策課において審査します。 資格要件の未達項目が1つでもあった場合は失格とします。
第2次審査 (プレゼンテーション・ヒアリング)	応募者からの提案内容について、審査会において審査項目及び評価のポイントにより審査を行い、最優秀提案と次点提案を選定します。 なお、提案点が同点の提案が2つ以上あった場合は、同点の提案の中から事業計画に関する事項の提案点の高い提案を最優秀提案とします。

(1) 失格要件

次の各項目に一つでも該当する場合には失格となります。

- ①提出書類が本募集要項に示された条件、又は提出方法に適合しない場合。
- ②提出書類に虚偽の内容が記載されている場合。
- ③他の応募者と共謀、あるいは他の応募者の提案、プレゼンテーション等を妨げるような不正な行為が認められた場合。
- ④応募者が個別に、本事業の内容を知る意図をもって関係者に不正な接触を持つ等、審査に関する不正な行為が認められた場合。
- ⑤その他本要項に違反するなど審査会が不適格と認めた場合。

7 事業提案の審査基準

(1) 事業提案審査

審査会は、事業計画について審査項目ごとに評価を行い、価格提案における点数との合計点をもって評価を行います。事業計画及び価格提案における審査項目及び評価のポイント、配点は次のとおりとします。

事業提案審査における配点基準	
判断基準	配点割合
非常に優れている	項目配点×1.00
優れている	項目配点×0.75
適切な提案がされている	項目配点×0.50
やや劣っている	項目配点×0.25
劣っている	項目配点×0.00
価格提案における配点基準	
最高提案価格をした者の得点を30点に設定し、それ以外の者の得点は、次により算定する。 【算定式】 30点×(提案価格÷最高提案価格) ※小数点第2位を切り捨て ※売却、貸付けの区分ごとに評価 ※売却と貸付けの両区分を利用する場合は、個別評価の平均	

審査基準書

審査項目		評価のポイント	配点		
応募者に関する事項	事業の実施体制	代表企業・構成員の役割分担、責任分担が明確であり、事業の遂行・継続に十分な体制となっているか	1	2	
	同種・類似事業の実績	応募者(共同応募の場合は、代表法人)について、提案事業と同種・同類の実績があるか	6		
	資金調達計画及び収支計画	事業遂行に要する資金の明確な調達方法が示されているか	8	4	2
		無理のない収支見通しに基づいた明確な収支計画が示されているか 事業におけるリスクを把握し、リスクが顕在化した場合の対応が検討されているか	10 6		
事業計画に関する事項	整備いただく施設に関する事業計画	新見駅前という立地にふさわしいデザインとなっているか(周辺環境への配慮を含む)	1	2	
		ユニバーサルデザインの理念・考え方に基づいたデザインが提案されているか	8		
		防犯・防災など安全性への配慮がされているか	8		
		学生のライフスタイルに配慮した設備・機能となっているか	1	0	
		施設整備後の管理・運営体制が明確に示されているか	1	0	
		安価な家賃設定の努力が示されているか	8		
		その他特筆すべき提案がされている	6		
	整備が期待される施設(機能)に関する事業計画	新見駅前という立地にふさわしい施設デザインとなっているか(周辺環境への配慮を含む)	1	0	5

	ユニバーサルデザインの理念・考え方に基づいたデザインが提案されているか	8	
	防犯・防災など安全性への配慮がされているか	8	
	学生同士、学生と市民、市民同士の交流につながる具体的提案となっているか	8	
	新見駅周辺地域のにぎわいの創出、活性化につながる提案となっているか	10	
	その他特筆すべき提案がされている	6	
地域への貢献に関する事項	市内事業者の参画・参加を想定した提案がされているか	6	16点
	市内雇用の増加につながる提案がされているか	4	
	その他特筆すべき提案がされている	6	
合 計 提 案 点			170点

(2) 審査結果及び公表

審査結果は応募者に通知し、市ホームページにおいて公表します。

第4 契約の考え方

1 基本協定及び土地売買契約又は定期借地権設定契約の締結

(1) 契約の締結

優先交渉権者の決定後、本市と優先交渉権者は事業実施に関する基本的事項を定めた基本協定書及び土地売買契約書又は定期借地権設定契約書を締結します。

本市は、基本協定書の締結をもって、優先交渉権者を特定事業者として決定することとし、次順位交渉権者に対し、その地位の喪失を文書で通知するものとします。

基本協定書締結後に協定上の地位を第三者に譲渡することは、原則不可とします。

(2) 買戻特約の行使

本市と特定事業者が土地売買契約書を締結した場合、特定事業者が本募集要項の内容に反するときは、本市は、譲渡した土地を買い戻す場合があります。買戻しの期間は、所有権が移転した日から10年を期間とする買戻し特約の登記を行います。

2 疑義が生じた場合の措置

基本協定書及び土地売買契約書又は定期借地権設定契約書の解釈について疑義が生じた場合は、本市と事業者は、誠意をもって協議するものとします。

また、基本協定書及び土地売買契約書又は定期借地権設定契約書に関する紛争については、岡山地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

3 事業の継続が困難となった場合の措置

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

基本協定書に規定する協定の解除の条項、土地売買契約書又は定期借地権設定契約書に規定する契約解除の条項に該当する事由が発生した場合は、本市は基本協定及び土地売買契約書又は定期借地権設定契約を解除することができるものとします。その場合、本市は事業者に対し、基本協定書及び土地売買契約書又は定期借地権設定契約書に規定する違約金及び損害賠償金を請求できるものとします。

なお、貸付けの場合、事業者は、定期借地権設定契約が終了するまでに本事業において整備した施設を除去、事業用地を更地にしたうえで本市に返還する義務を負うものとします。

(2) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

本市及び事業者のいずれの責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は事業継続の可否について協議するものとします。

第5 情報提供及び問い合わせ先

1 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市ホームページにおいて行います。

市ホームページ：<https://www.city.niimi.okayama.jp>

2 問い合わせ先

新見市 総務部 総合政策課 大学連携推進室

住所：〒718-8501 新見市新見310番地3

電話：(0867) 72-6143

電子メールアドレス：s-seisaku@city.niimi.lg.jp