

新見駅西エリア整備事業
都市拠点施設整備実施方針（案）

2019年3月

岡山県新見市

目次

I	実施方針の位置づけ	1
1	事業実施の背景	1
2	本書の位置づけ	2
II	事業内容に関する事項	3
1	本事業の名称	3
2	本事業の目的	3
3	本事業の概要	4
4	事業方式	4
5	特定事業者の費用負担	5
6	責任分担の基本的な考え方	5
7	事業対象地	6
III	特定事業者の選定に関する事項	7
1	特定事業者の選定方法	7
2	応募者の構成及び資格等	7
3	全体スケジュール	9

I 実施方針の位置づけ

1 事業実施の背景

事業対象地は、J R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。

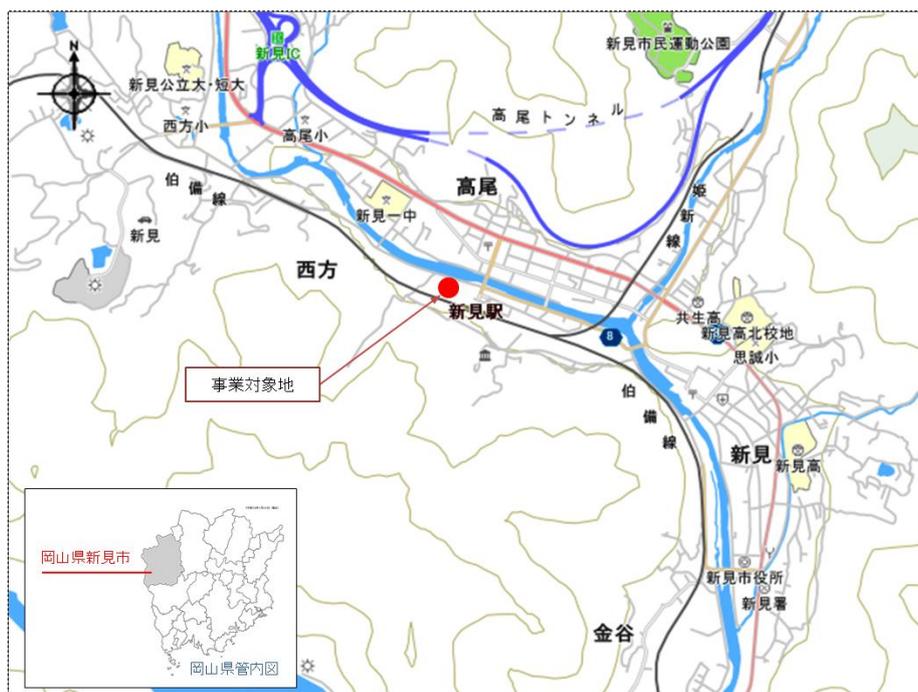
伯備線、姫新線、芸備線が結節するJ R新見駅は、古くから山陽と山陰を結ぶ交通の要衝としての役目を担ってきたことから、駅周辺には住宅や商店が集積する市街地が形成されるなど地域の発展に大きく貢献してきた歴史があります。平成元年度から、商店街の活性化と駅前広場の整備を目的とした土地区画整理事業が行われ平成12年度に完成しています。

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J R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2 km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、460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す。完全4年制大学に移行することに伴い、2022年度の学生数は、現在に比べ280名程度増加すると見込まれており、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J R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

本実施方針（案）は、事業対象地における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にあたり応募者を対象に公表するものです。

本実施方針（案）に対する応募者の意見を踏まえ、市において募集要項等を作成、公表する予定です。応募者は、募集要項等の内容を踏まえ応募に必要な書類等を提出することとします。

Ⅱ 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

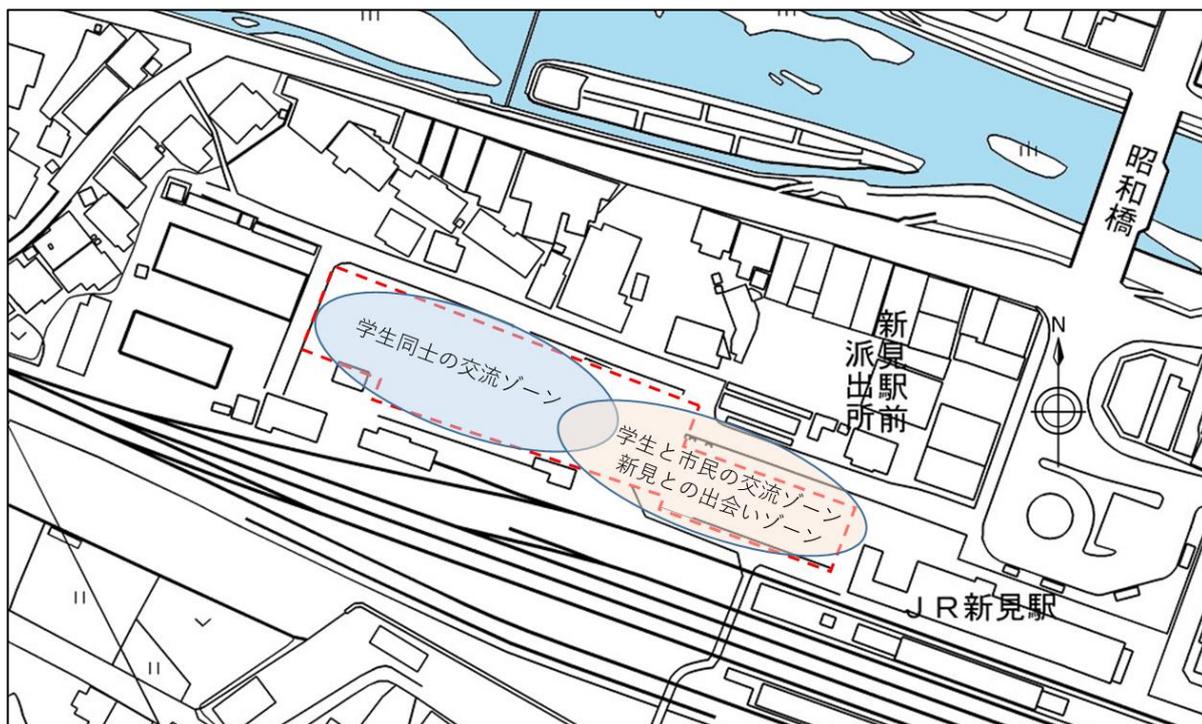
2 本事業の目的

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
ーにぎわい交流地点の形成ー

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おります。

本事業では、民間活力を導入し、今後増加が見込まれる学生が利用できる優良な住居等を整備します。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 本事業の概要

特定事業者には、事業対象地内に次の要件を備えた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。

施設を整備内容は、応募者において検討いただきますが、事業実施の背景、事業の目的、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くものとします。

(1) 整備いただく施設

- ① 学生の居住を想定した居室90室～100室を備えた賃貸住宅

(2) 整備が期待される施設（機能）

- ① 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）
- ② 新見駅周辺地域の活性化につながる施設（機能）

(3) 代替施設（機能）

上記（1）、（2）の整備を行うことに伴い、市営第1駐車場及び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）

(4) 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90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 事業方式

市は、公募型プロポーザル方式により特定事業者を選定し、事業対象地内の事業用地を売却又は貸付けにより提供します。貸付けの場合は、借地借家法（平成3年法律第77号）第22条に規定する一般定期借地権を設定します。なお、売却又は貸付けを行う事業用地の範囲は、応募内容を基本として協議調整により決定します。

特定事業者は、事業用地に自ら事業に必要な施設（以下「民間提案施設」という。）を整備し、事業の企画、運営、管理を行うこととします。

(1) 事業用地の売却又は貸付け

事業用地は、売却又は貸付けにより提供することとします。なお、市営第1駐車場及び駐輪場を事業用地に含む場合は、その代替施設の整備後に売却又は貸付けを行うこととします。

- ① 売却の場合
本市が設定する最低売却額以上での提案をいただきます。
- ② 貸付けの場合
本市が設定する最低貸付額以上での提案をいただきます。
- (2) 民間提案施設の整備・維持管理・運営
特定事業者は、民間提案施設の企画・設計及び建設工事を行います。
企画・設計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、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、
- (3) 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年4月入居が可能となるよう整備を終えるものとし、
その他の施設（機能）については、市と特定事業者との協議により整備時期を決定しますが、土地の売却又は貸付けを行った日から3年後までに整備を終えることとし、
- (4) 事業期間終了後の措置
事業用地の貸付けの場合は、事業期間（貸付期間）の終了日までに、民間提案施設を除去し、更地の状態で本市に返還します。

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。

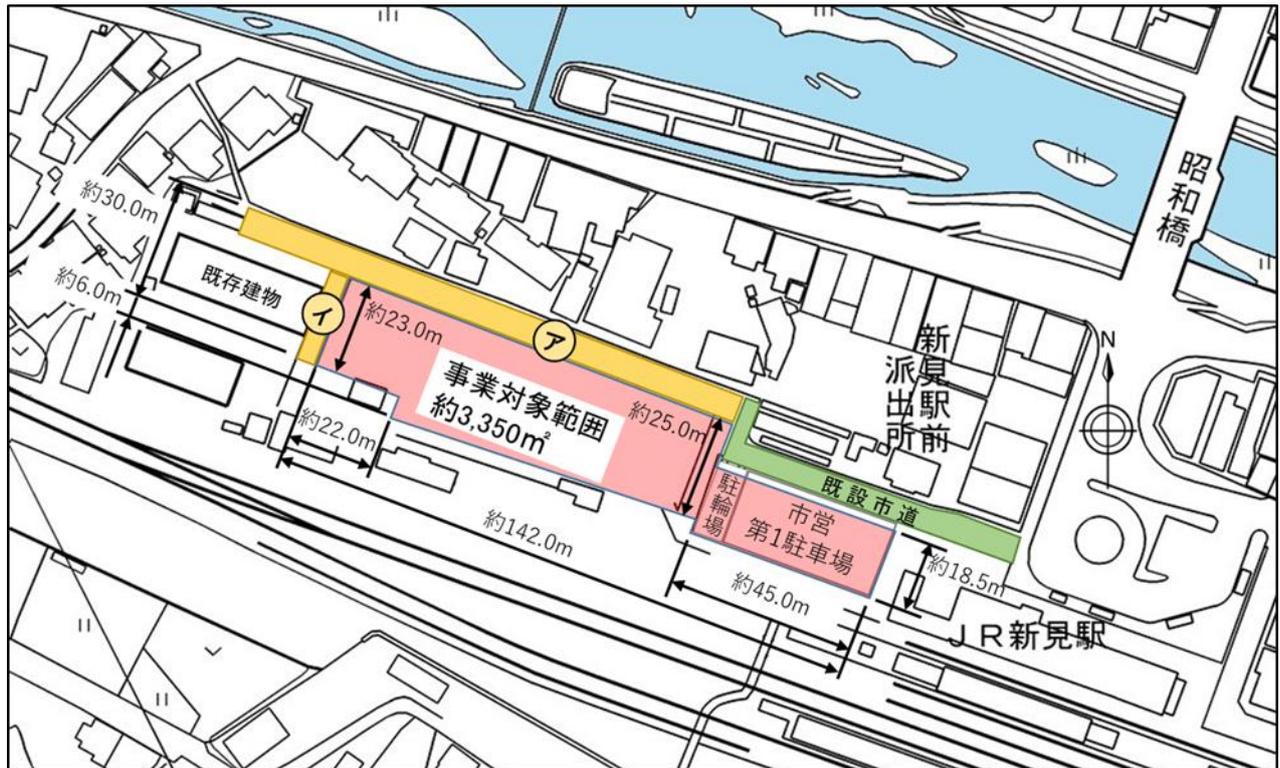
- (1) 応募図書を作成費など、応募に要する全ての費用
- (2) 事業用地の購入代金又は貸付料及び保証金
- (3) 民間提案施設の整備費
- (4) 民間提案施設の企画、運営、維持管理費用
- (5) 貸付けの場合、事業期間内に民間提案施設の除去を行い、土地を更地の状態で本市に返還するための費用

6 責任分担の基本的な考え方

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

なお、具体的な責任分担については、募集要項公表時に示します。

7 事業対象地



- | | |
|-----------|---|
| (1) 所在地 | 新見市西方地内 |
| (2) 面積 | 約3,350㎡ |
| (3) 土地の現状 | <p>現在、事業対象地の用地は、西日本旅客鉄道株式会社及び新見市が所有しています。西日本旅客鉄道株式会社の所有地は、職員寮（撤去済）及び駐車場として使用されていました。本事業の実施に当たり本市が購入する予定です。</p> <p>新見市が所有する用地は、駐輪場及び市営第1駐車場として使用しています。</p> |
| (4) 用途地域等 | <p>準工業地域（建ぺい率60% 容積率200%）</p> <p>建築基準法第22条区域</p> <p>土砂災害警戒区域（土石流）</p> |
| (5) 隣接道路 | <p>市で、事業対象地北側及び西側に道路を敷設する計画です。</p> <p>道路㊦ 全長約125m、幅員約8mで検討中</p> <p>道路㊧ 全長約23m、幅員約5mで検討中</p> |

Ⅲ 特定事業者の選定に関する事項

1 特定事業者の選定方法

(1) 募集方式

特定事業者の選定は公募型プロポーザル方式とし、応募者から、本事業に関する提案を求めることとします。

(2) 特定事業者の選定

① 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の選定をします。

最優秀提案の選定は、事業計画に関する提案（資格要件、設計・建設、資金計画等）と価格に関する提案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、募集要項と同時に公表する審査基準書において明示します。

提案審査会の選定結果を踏まえ、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。その後、市との協議等を経て基本協定等を締結し、事業に着手していただきます。

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

(ア) 応募者の募集等について

ア) 費用負担 提案書の作成等、応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

イ) 虚偽記載 応募者が提出した提案書に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

ウ) その他 その他詳細事項については、募集要項で公表します。

(イ) 特定事業者の選定等について

ア) 審査基準 別途、公表する審査基準書によって明示します。

イ) 応募書類 応募書類は公表しません。

ウ) その他 その他必要な事項については募集要項で公表します。

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資力と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。

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）に基づく法人とする。）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。

共同応募する場合は、法人グループ内から代表する1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。また、法人グループの全構成員が、以下に掲げる条件をすべて満たしている
ことを要件とします。

- ① 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
- ② 自ら提案した土地利用計画を、適切に滞りなく、また長期に実施できる者
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと
- ④ 地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく市の入札参加制限を受けていない者
- ⑤ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3に規定する公有財産に関する事務に従事する職員でないこと
- ⑥ 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
- ⑦ 次に該当する者がいないこと
 - (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）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
 - (イ) 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
 - (ウ) 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
 - (エ) 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
 - (オ) 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
- ⑧ 国税及び地方税に滞納がないこと
- ⑨ 単独で応募する者は、他の共同応募の構成員となることはできません。
- ⑩ 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。

(2) 構成法人の変更

応募者が単独の法人である場合、応募登録申込書を一度提出された後は、応募者の変更は認められません。法人グループの代表法人以外の構成員については、応募提案申込までは変更可能です。

(3) 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

3 全体スケジュール

項 目	期日または期間
実施方針（案）の公表	2019年3月18日
実施方針(案)に関する質問・意見の受付期限	2019年3月27日
質問・意見に対する回答	2019年4月4日
募集要項等の公表	2019年4月中旬
募集要項等に関する説明会	2019年4月下旬
募集要項等に関する質問の受付期限	2019年4月下旬
質問に対する回答	2019年5月上旬
参加表明書の受付	2019年5月中旬
提案書等の受付	2019年6月下旬
書類審査及びヒアリング（プレゼンテーション）	2019年7月上旬
優先交渉権者の決定・公表	2019年7月中旬
基本的事項に関する協定（基本協定）締結	2019年7月下旬
事業対象地の売却又は一般定期借地権設定契約	2019年12月下旬
事業着手（設計・工事）	2020年1月
学生の居住を想定した賃貸住宅の整備	2022年4月入居
その他の施設の整備	土地の売却又は貸付けを行った日から3年後まで

【問い合わせ先】

新見市 総務部 企画政策課 大学連携推進室
 住所：〒718-8501 新見市新見310番地3
 電話：（0867）72-6114
 電子メールアドレス：kikaku@city.niimi.lg.jp