

『福島蚕糸跡地』町有地利活用

公募型プロポーザル実施要領

令和 3 年 3 月

桑折町 まちづくり推進課

(令和3年3月25日変更)

目次

1. プロポーザルの趣旨	1
2. プロポーザル実施の概要	1
3. プロポーザルの条件	3
4. 応募申込み	8
5. 応募申込書等の提出	9
6. 企画提案書等の提出	11
7. 提案の審査等	13
8. 事業者の決定方法	15
9. 様式	15
10. 特定特記条件	16

1. プロポーザルの趣旨

本町では、都市計画マスタープランに位置づけられた桑折町駅前公有地エリアの整備を推進しており、今までエリア内の駅前団地、福島蚕糸記念公園、新役場庁舎等を完成させたところです。

このように駅前公有地エリアを「まちの顔となる拠点」として機能の強化を図っているところですが、桑折町が目指す「住み続けたいまち 住みたいまち 桑折」を実現していくためには、長期間未利用地となっている「福島蚕糸跡地南側町有地」に町の賑わい創出へ寄与する新たな機能の導入を積極的に進めていく必要があります。

この課題を解決していくために、福島蚕糸跡地の長期間未利用地となっている町有地を「商業施設を核とした複合施設」として有効活用することが求められています。

このような背景から、賑わい創出に寄与する町有地の土地活用の実現に向けて、民間事業者の豊かな発想・専門性等を活用するために、公募型プロポーザル方式による民間事業者の公募を行うものです。

2. プロポーザル実施の概要

(1) 事務局（担当部署）

桑折町 まちづくり推進課 都市整備係（桑折町役場庁舎 2階）

住 所：〒969-1692 福島県伊達郡桑折町大字谷地字道下 2 2 番地 7

TEL：024-582-2124（直）

FAX：024-582-2479（代）

E-mail：machisuishin@town.koori.fukushima.jp

(2) 募集スケジュール（予定）

令和3年 3月24日（水） 公告・実施要領のホームページ掲載

令和3年 4月28日（水） 質問書の提出期限

令和3年 5月 7日（金） 質問回答

令和3年 5月12日（水） 応募申込書の提出期限

令和3年 5月14日（金） 第一次審査 応募資格の通知（通知書の発送日に電話連絡します）

令和3年 5月21日（金） 企画事業提案書の提出期限

令和3年 5月26日（水） 第二次審査 通過提案者の提案内容説明、質疑応答

令和3年 5月31日（月） 最優秀者1者、優秀者1者の選定

(3) プロポーザル対象地の物件概要

土地の所在番地	福島県伊達郡桑折町 字東段 30-4, 30-5, 30-38, 30-39, 30-41, 30-42, 45-2 字堰合 1-4, 1-19, 1-21, 1-22, 1-25
土地の面積	19,594 22,182 m ²
土地の地目	宅地
都市計画	都市計画区域内（市街化区域）
指定用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

※土地面積は図上求積による暫定面積です。結果として差異が生じる可能性があります

【位置図】

地理院地図
GSI Maps



3. プロポーザルの条件

(1) 提案内容の基本条件

桑折駅前公有地エリアにおいては、駅前団地、福島蚕糸記念公園、町役場新庁舎等の整備を進めてきており、残る未利用地は福島蚕糸跡地約1.92.2haとなりました。

今後は、新たな商業施設を核とする複合施設の整備により、住民等の憩いと交流の場となる生活利便施設や地域活性化施設等の整備を進め、「住み続けたいまち 住みたいまち 桑折」を創出していくことが求められています。

このことを踏まえ、来訪者や町民が便利で快適な日常生活を支える駅前公有地エリアにふさわしい拠点づくりにつながる土地利用および施設整備の提案を求めます。また、長期にわたり安定的な管理運営を行うことにより、周辺地区の生活環境の向上を図るとともに、その効果を町住民へ還元できる、事業性の高い提案として下さい。

(2) 事業手法

事業手法は、事業用定期借地とします。

(3) 施設構成

桑折町都市計画マスタープラン（平成26年9月）では、全体構想として魅力的で活気のある中心市街地の再生を図るべく、駅前公有地における「まちの顔となる拠点」の求心性を強化し、空洞化した市街地の再生を図っていくことや、中心部の商業地域は、主に日常の購買需要をまかなう小売店舗を主体とする個性的な商業形態など、賑わいの再生を図っていくと定めています。

さらに、桑折地域におけるまちづくり構想では、【まちの顔となる拠点づくり】において駅前公有地にあっては、「公園」「交流施設」などの各種事業を推進するほか、行政機能の集積を図ること、コンパクトなまちの中心核の形成を進めるとの方針が位置付けられています。

以上のような上位計画における位置づけを踏まえたうえで、桑折町の活性化につながり、町の特色を生かした活力と賑わいに満ちたまちづくりの実現に寄与する施設を提案してください。

施設の具体的なイメージとしては、商業施設（日常の購買需要を賄う小売店舗）を核としながら車を持たなくとも町内各地区で欲しいものが手に入る事業（移動販売車や宅配事業等）、町内産業との連携（地元農産物直売所、地元商店街等）などが考えられます。その他の機能として交流機能（町民のみならず町外からの来訪者とも気軽に交流できる機能・スペース）、子育て支援機能・公園等、町内における社会貢献など、民間事業者の自由な発想による幅広い分野にわたる施設の提案を求めます。

■福島蚕糸跡地の利活用に求める機能

	求める機能の例示
商業機能	<ul style="list-style-type: none">● 日常の購買需要を賄う商業機能<ul style="list-style-type: none">・ 小売店舗（生鮮食品、飲食、雑貨、書籍）等● 車を持たなくとも町内各地区で欲しいものが手に入る機能<ul style="list-style-type: none">・ 移動販売車、宅配事業 等● 町内産業との連携<ul style="list-style-type: none">・ 地元農産物直売所、地元商店街 等
交流・子育て機能	<ul style="list-style-type: none">● 町民のみならず町外からの来訪者とも気軽に交流できる機能・スペース 等● 子育て支援機能・公園 等
社会貢献	公共的観点（まちづくり）からの町内における社会貢献

(4) 土地の使用条件

土地の使用条件については、事業手法で示した条件に基づき、土地の賃借期間、方法等について提案に含めてください。

なお、土地の貸付けは、原則敷地全体として行うものとしますが、分割による提案を妨げません。(但し、分割後の土地利用が困難にならないような配慮を求めます)。

ア 借地権の設定

借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第1項に規定する事業用定期借地権を設定します。事業者は、町と協議の上、提案した計画内容に基づいて、適切な工期を設定して施設を建設し、事業を行うものとします。

イ 事業用定期借地権設定期間

事業用定期借地権の設定は、20年とします(但し、施設の建設工事期間および除却工事期間を含みます)。

事業用定期借地権は、契約の更新を行いません。但し、事業用定期借地権設定期間満了前に当事者の合意により、再契約をすることができます。

ウ 地代

地代は、次に示す貸付価格とします。

■土地の地代における貸付価格

貸付価格	用途地域	所有者
33.42円・月/m ²	準工業地域	桑折町

ただし、提案いただいた内容・範囲等により貸付価格等の軽減措置を検討します。

エ 地代の支払

地代の支払は、町が定める方法により当該年度分の地代を町が発行する納入通知書により支払うものとします。

地代は、土地の引渡し日から発生するものとしますが、事業者の申請により、施設等の工事着工日(以下「着工日」という。)までは免除できるものとします。(但し、工事着手や工事期間の大幅な変更により、地代の免除を取り消す場合があります。)

なお、着工日の翌日または契約終了日の属する月で、借地期間が1箇月に満たない場合は、日割り計算した地代を、町が指定する方法により、納付していただきます。

オ 事業用定期借地権設定期間満了時の取扱い

事業用定期借地権設定期間満了時には、全ての建築物その他工作物を収去し、原状に復して貸付地を返還してください。事業用定期借地権設定期間満了時に際して必要な事項を決定するため、満了日の3年前から町と事務手続の協議を行うこととします。

カ 町の承諾が必要な事項

次の行為については、町の書面による承諾が必要です。

- ・土地の転貸および建物等の譲渡または賃貸をするとき
- ・事業者が町に提出した事業計画書の内容を変更するとき
- ・その他、町が必要であると認める事項

キ 町の契約解除権および違約金

町は、事業者が指定期日までに事業を行わなかった場合など、契約条件等に違反等したとき、催告によらず借地契約を解除できるものとします。なお、契約違反等の理由により、事業者との借地契約を解除したときは、違約金として地代の1年分に相当する額を徴収します。

ク 公用又は公共用に供するための契約の解除等

町は、公用又は公共用に供するために必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができるものとします。この場合において、事業者が損失が生じた場合には、事業者は、町に対し合理的な範囲でその補償を請求することができるものとします。

ケ 土地の引渡し

土地の引渡し時期については、事業者と協議の上決定します。この引渡しに先立ち、事業者には、当該土地について、借地契約を締結していただきます。

コ 本契約（公正証書の作成）

本契約は、借地借家法第23条第1項の規定に基づき、公正証書により締結していただきます。公正証書作成に要する費用は、事業者が負担するものとします。

サ 借地権の登記

事業者が希望する場合は、本契約締結後に借地権の登記を行うことができますが、この登記に要する費用は、全て事業者の負担とします。

(5) その他特記事項

① 事業者の責務

- ・ 事業用定期借地に係る本契約締結後1年以内に提案事業に着手し、3年以内に完成してください。なお、期間内での完成が困難である場合（整備内容の一部を含む）、町に通知し、当該通知を町が認めた場合は、期間の延長ができるものとします。
- ・ 建築物の建設に当たって、計画内容等の地元説明、紛争や周辺への影響に係る近隣住民との協議を、事業者自らの責任及び負担で行ってください。
- ・ 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者と調整し、事業者自らの責任及び負担で行ってください。

② 損害賠償

- ・ 事業者が事業実施の不履行等で町に損害を与えたとき又は違約金を超える損害が発生した場合は、その超過額を損害賠償金として支払うものとします。

③ 瑕疵担保

- ・ 事業者は、事業用定期借地に係る本契約締結後に隠れた瑕疵（地下埋設物を含む。）があることを発見しても、土地の地代減額、保証金の減額、損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除若しくは事業水準の変更の請求をすることができないものとします。
- ・ 町は、当該用地について瑕疵担保及び危険負担の責任を負わないものとします。

④ 関係法令等の遵守

- ・ 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）に定めるところの性風俗関連特殊営業に係る事業の実施は認められません。
- ・ 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）に定める暴力団及びその構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途は認められません。
- ・ 政治的又は宗教的用途の他、契約で使用してはならないと定める用途は認められません。
- ・ その他、関係法令や条例を遵守してください。

⑤ 供給処理施設（ライフライン整備）の状況

- ・水道、下水道（桑折町）
- ・電気（東北電力㈱）
- ・ガスは、プロパンガスとなります。
- ・下水道は、下水道受益者負担金が必要となる場合があります。詳しくは、上下水道課へお問い合わせください。

⑥ その他

- ・当該用地の地下埋設物については、確認されておりません。
- ・地下埋設物が存在した場合の除去費用は原則、事業者の負担とします。
- ・地下埋設物の詳細等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担してください。

(6) 応募者の要件

- ① 応募できる者は、法人（公共団体を含む。）及び個人とします。なお、複数の者が共同して応募する場合は、共同応募者等の中から代表を選定し、代表者が窓口になることとします。ただし、単独で応募された事業者は、他の共同事業者の構成員になることはできません。また、同一事業者が複数の共同事業者の構成員になることはできません。
- ② 成年被後見人又は破産者で復権を得ていない者、桑折町税を滞納している者（ただし、桑折町税を課されていない町外在住者で、個人にあつては居住地の町町村民税等又は町町村税（個人事業主にあつては所得税等を含む。）、法人にあつては法人税を滞納している者）は、応募できません。
- ③ 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者。
- ④ 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者。
- ⑤ 前記③～④までのいずれかに該当する事実があつた後2年を経過しない者を契約の履行に当たり代理人、支配人、その他の使用人として使用した者。
- ⑥ 次の各号のいずれかに該当する者は、応募できません。
 - ア 次の各法による手続開始申立てをした者及び第三者によって申立てを受けた者
 - (ア) 破産法（平成16年法律第75号）
 - (イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）
 - (ウ) 民事再生法（平成11年法律第225号）
 - イ 次の要件のいずれかに該当する者及び警察当局から排除の要請がある者
 - (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「不当行為防止法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）
 - (イ) 不当行為防止法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - (ウ) 公募対象物件を、落札後、暴力団の事務所その他これに類するもの（公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と考えられるもの）の用に供しようとする者
 - ウ 次の要件のいずれかに該当する者
 - (ア) 法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者
 - (イ) 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員を利用している者
 - (ウ) 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を供給又は便宜を供与する等、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力若しくは関与している者
 - (エ) 暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - (オ) 暴力団若しくは暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用している者
 - (カ) 上記(ア)～(オ)に該当する者の依頼を受けてプロポーザルに参加しようとする者
 - (キ) 選定委員会の委員及びその家族
 - (ク) 選定委員会の事務局関係者及びその家族
 - (ケ) 選定委員会の委員、事務局関係者及びその家族が主宰、役員、顧問をしている営利組織に所属する者

4. 応募申込み

(1) 関係書類の配布

配布期間 : 令和3年3月24日(水) から令和3年5月11日(火) まで

配布時間 : 午前9時から午後5時まで(閉庁日を除く。)

配布場所 : 桑折町 まちづくり推進課(桑折町役場庁舎2階)

※町公式ホームページ(以下「町ホームページ」という。)にも掲載します。

(URL : <https://www.town.koori.fukushima.jp/soshiki/machi/atochiriyou/9670.html>)

(2) 質問及び回答

プロポーザル実施に関する質問及び回答は、次のとおりとします。

① 質問書

様式第1号で作成してください。

② 提出期限

令和3年4月28日(水) 午後5時まで

③ 提出方法

電子メールで行うこととし、電子メール以外は、受け付けません。

また、電子メール送信後、電話でメール発信の連絡をお願いします。

桑折町まちづくり推進課 (E-mail : machisuishin@town.koori.fukushima.jp)

④ 提出先

前記P1. (1)の事務局(担当部署)

⑤ 回答日

質問に対する回答は、令和3年5月7日(金)に、町ホームページへ掲載します。

⑥ その他

質問に対する回答は、本実施要領の追加又は修正とみなします。

なお、質問に対する回答以外にも本実施要領条文の修正、追加、削除があった場合は、これを優先します。

5. 応募申込書等の提出

(1) 提出期限

令和3年5月12日(水)午後5時まで

(2) 提出先

前記 P1 (1) の事務局(担当部署)

(3) 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

① 持参の場合

上記提出期限内の午前9時から午後5時までの間に提出してください。(但し、閉庁日を除く。)

② 郵送の場合

簡易書留郵便により提出してください(上記提出期限内必着)。

上記提出期限後に提出された書類は、一切受理しません。

(4) 提出部数

原本1部

(5) 提出書類

提出書類は、次の通り作成し、提出してください。

グループで応募する場合は、全ての構成員の資料を代表者が取りまとめ、提出してください。

① 応募申込書(様式第3号)

② 定款又はこれに相当する書類(個人の場合は不要)

③ 法人の場合にあつては、法人登記簿謄本(3か月以内に発行されたもの)

個人の場合にあつては、当該個人の住民票(3か月以内に発行されたもの)

④ 印鑑証明書(3か月以内に発行されたもの)

⑤ 会社概要書(会社パンフレット等、個人の場合は不要)

⑥ 決算書類(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書)(過去3期分) 個人の場合、決算書類は不要ですが、個人事業主として事業所得の申告を行っている場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書等の附属書類(過去3年分)

⑦ 納税証明書(3か月以内に発行されたもの)

ア 法人の場合

(ア) 桑折町に納税がある場合

(a) 桑折町税全税目の納税証明書(桑折町発行)

(b) 「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない納税証明書
(所管税務署発行)

(イ) 桑折町に納税がない場合

「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない納税証明書
(所管税務署発行)

※上記の納税証明書を完納証明書に代えることも可能です。

イ 個人の場合

(ア) 桑折町に納税があり、個人事業主等で所得税等の申告をしている場合

(a) 桑折町税全税目の納税証明書（桑折町発行）

(b) 「申告所得税及び復興特別所得税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない

納税証明書（所管税務署発行）

(イ) 桑折町に納税があり、所得税等の申告がない場合

桑折町税全税目の納税証明書（桑折町発行）

(ウ) 桑折町に納税がなく、個人事業主等で所得税等の申告をしている場合

(a) 居住町町村の市町村民税の完納を証明する証明書

(b) 「申告所得税及び復興特別所得税」及び「消費税及び地方消費税」について未納額がない

納税証明書（所管税務署発行）

(エ) 桑折町に納税がなく、所得税等の申告もない場合

居住町町村の市町村民税の完納を証明する証明書

(オ) 印鑑証明書（3か月以内に発行されたもの）

※上記の納税証明書を完納証明書に代えることも可能です。

⑧ 同種・類似開発事業等実績書（過去3年程度のもの）

(6) 応募申込みにおける注意事項

- ① 書類不備又は不足があった場合は、受理しません。
- ② 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、失格とします。
- ③ 提出された書類の内容を変更することはできません（軽微な修正を除く。）。
- ④ 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用してください。
- ⑤ 提出書類は、返却しません。
- ⑥ 応募受付後に辞退される場合は、令和3年5月25日（火）までに応募辞退届（様式第4号）を持参又は郵送してください。ただし、郵送の場合は、簡易書留郵便により上記期限までに必着しなければならないものとします。
- ⑦ 町が必要であると判断した場合は、提出書類の内容について、個別に聞き取りを行います。

(7) 応募書類等の取扱い

提出された応募申込書等については、町が提示した資格条件を満たしているかを確認するものであり、その細部まで法令等に基づく承認を行うものではありません。

また、事業の実施に当たって許認可等が必要な場合は、応募者自ら関係機関の許可を得るものとし、町はこれらの補償をしません。

(8) 応募の費用負担

応募者が本応募申込書等の作成及び提出に要した費用は、全て応募者の負担とします。

なお、提出された書類は、返却しません。

(9) 応募資格の通知

応募資格確認結果は、応募者に書面で通知します。

応募資格確認結果通知 令和3年5月14日（金）

※通知書の発送に合わせてご担当者へ連絡いたします。

6. 企画提案書等の提出

(1) 提出期間

令和3年5月14日（金）から令和3年5月21日（金）まで

(2) 提出先

前記 P 1 (1) の事務局（担当部署）

(3) 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

① 持参の場合

上記提出期間内の午前9時から午後5時までの間に提出してください（但し、閉庁日を除く。）。

② 郵送の場合

配達証明書付書留郵便により提出してください（上記提出期間内必着）。

上記提出期間外に提出された書類は、一切受理しません。

(4) 提出書類

① 事業計画書（様式自由）

ア 提案趣旨

事業のコンセプト（基本的な考え方）について記載してください。

- ・開発コンセプト、土地活用や施設計画の基本方針
- ・アピールしたい事項等

イ 事業概要

計画の基本的な考え方、進出計画の具体内容を記載してください。

- ・計画する施設の業種、業態
- ・事業スキーム、建物所有者、施設管理者、施設利用者、入居テナント等

ウ 施設管理運営計画

事業実施体制（施設整備段階および管理運営段階）、施設の管理運営計画および事業スケジュール（全ての施設整備に関する工程計画）を記載してください。

エ 事業収支計画

概算事業費、資金計画（資金調達計画含む。）、施設の供用開始から期間終了時までの収支計画を記載してください。

※必要に応じて上記計画等に関する参考資料を添付してください。

② 施設計画書（様式自由）

施設の計画内容が分かるよう、施設規模、内容、配置計画など、各種図面等を用いて具体的に記載してください。

- ・施設全体の構成と内容説明等
- ・敷地利用、配置計画図（施設配置計画や外構空間計画等）
- ・1階および基準階、主要階の平面図
- ・各施設の規模（面積等）
- ・立面図（4方向）、断面図
- ・駐車場および駐輪場台数
- ・動線計画図（人や車両の動線）
- ・環境、景観計画（周辺環境や景観への配慮、環境負荷低減の取組、周辺地域への配慮事項等）
- ・イメージ図（着色図を2方向から作成してください。）

- ③ 土地利用計画書（様式自由）
対象地全体の土地利用計画が分かるよう、図示してください。
・全体配置計画図

(5) 提出部数

- ① 原本1部（製本なし）
② 副本10部（A4サイズ左閉じ製本）
③ 電子データCDまたはDVD（ワード、エクセル、パワーポイント、PDF形式のいずれか）
※用紙サイズはA4を原則としますが、図面等はA3も認めます。
※表紙に応募者の名称を明記してください（グループの場合は代表者）。
※必要に応じて上記以外の資料を提供いただく場合があります。

(6) 企画提案書等提出に当たっての注意事項

- ① 企画提案書等の作成に要する費用は、全て応募者の負担とします。
② 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用してください。
③ 公文書公開等の必要性から、提出書類の内容を公表する場合があります。応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本町は、審査結果の公表等に必要な場合は、無償で使用できるものとします。
④ 企画提案書等提出後の内容変更及び差し替えは、できません。
⑤ 提出された企画提案書等は、返却しません。

7. 提案の審査等

(1) 審査体制

町が設置する「福島蚕糸跡地町有地活用公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）において、応募者から提案された内容を審査します。

(2) 事業者の決定方法

① 第1次審査

第1次審査では、応募者の参加資格についての審査を行います。

② 第2次審査（プレゼンテーション及びヒアリングの実施）

第2次審査では、第1次審査を通過した応募者に対して提案内容の説明（プレゼンテーション）と質疑応答を求め、事業提案内容（各施設の企画、建設計画、経営計画、予定テナント等）および提案価格を総合的に評価し、最優秀提案1者、優秀提案1者を選定します。

※プレゼンテーションは、パソコンを用いて説明してください。プレゼンテーションの時間は、応募受付順に各提案者50分以内（提案25分以内、質疑25分以内）とし、出席者は、説明者を含めて3名以内とします。

※欠席した場合は、審査及び選定から除外します。

※プロジェクト及びスクリーンは、町で準備しますが、パソコンその他必要な機器は、提案者で用意してください。（使用される場合は、事前に連絡をお願いします。）

(3) 審査項目

① 第1次審査

応募者（構成員）の資格要件を満たしていること。

② 第2次審査（プレゼンテーション及びヒアリングの実施）

提案内容を審査します。また、評価の視点は次の内容を予定しています。

■提案内容の評価の視点は、次のとおりです。

審査項目	主な評価の視点
まちづくりとの関係性	(1)町が示す計画テーマに沿った導入施設・機能、土地利用が示されているか。 (2)町方針にふさわしい開発コンセプト設定がなされているか。 (3)開発コンセプトに基づき、バランスのとれた、にぎわい創出が十分に期待できる導入機能構成となっているか。 (4)都市拠点性、交流拠点性、利便性のそれぞれの観点において、現実的かつ魅力ある提案となっているか。
提案事業の実現性、継続性	(1)長期にわたる事業活動に、十分な事業実施体制が組み立てられているか。 (2)事業収支計画の確実性は見込めるか。試算根拠は適正か。 (3)資金の調達先が確定しており、確実性の高い金融機関からの融資であるか。
施設計画	(1)施設配置は適切に計画されているか。各機能の連携が図られ、利用者にとって使いやすい平面、動線計画になっているか。 (2)周辺環境に配慮し、周囲のまちなみや自然景観に溶け込む、魅力ある外観、デザインか。 (3)環境負荷低減への積極的な取組がなされているか。建設時における近隣環境への配慮は十分になされているか。
希望借受面積	(1)対象面積に占める提案借受面積の割合
社会貢献	(1)公共的観点からの町内における社会貢献内容が示されているか。

(4) 無効となる企画提案書等

企画提案書等が以下に該当する場合は、無効となります。

- ① 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- ② 指定する作成様式及び記載上の注意事項に示された条件に適合しないもの
- ③ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- ④ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ⑤ 虚偽の内容が記載されているもの

(5) 失格となる提案者

提案者が以下に該当する場合は、失格となることがあります。

- ① 実施要領に定める手続以外の手法により、選定委員又は関係者に本プロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた場合
- ② ヒアリング時に選定委員会の許可なく追加資料等を提出した場合
- ③ その他選定委員会が不適格と認めた場合

8. 事業者の決定方法

(1) 審査結果の通知等

町は、審査委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者「最優秀者1者」と次順位交渉権者「優秀者1者」を決定し、応募者（グループの場合は代表者）にその結果を通知します。また、結果については、後日、公表します。（優先交渉権者「最優秀者」および次順位交渉権者「優秀者」以外の応募者名は公表しません。）なお、審査結果に対する質問や異議には一切応じません。

(2) 基本計画の決定

町と優先交渉権者は、当プロポーザルに基づく事業の実施に関する協議、調整を行い、各施設等の建設事業の基本計画（建設計画、事業計画、経営計画、テナント誘致計画等）を決定するものとします。

何らかの理由で協議が不調になった場合は、次順位交渉権者と交渉するものとします。

(3) 協定の締結

町と優先交渉権者との間で、各施設等建設・経営・管理事業の実施に関し、次の各項を中心として協定を締結するものとします。

- ① 基本計画に基づく事業の実施
- ② 基本計画を変更する必要があるときの措置
- ③ 建物譲渡等の制限、テナントの決定、変更等に関する規約の締結等
- ④ 当該町有地の賃借条件

(4) 事業者の決定

町は（3）の協定の締結をもって、事業者を決定するものとします。

(5) その他

審査委員会において審査の結果、ふさわしい提案がない場合は事業予定者なしとする場合があります。

9. 様式

様式第1号 …………… 質問書 (P16)

様式第2号 …………… 応募申込書 (P17)

様式第3号 …………… 応募辞退届 (P18)

※企画提案書（前記. P11（4）①～前記. P12（4）③）の提出に係る様式は任意書式とします。

10. 協定特記条件

事業者を決定する際において、次の特記条件を付するものとします。

(1) 不動産賃貸事業の経営

当該施設の性格、機能を損なうような事業の経営を行ってはならないこと。

(2) 賃借人の義務の継承

土地及び床を借受けた者も本協定に基づく義務を継承すること。

(3) 開業予定時期

施設の開業予定時期については、協定で明示するものとします。

質 問 書

年 月 日

桑折町長 高橋宣博 へ
(まちづくり推進課 取扱)

(提出者) 住所又は所在地
氏名又は名称
代表者氏名

印

(連絡先) 氏 名
所 属 ・ 役 職
電 話 番 号
F A X
E - m a i l

福島蚕糸跡地町有地活用公募型プロポーザル実施要領に関する事について、次の項目を質問します。

番号	質問箇所	質問事項

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

応 募 申 込 書

年 月 日

桑折町長 高橋宣博 あて
(まちづくり推進課 取扱)

福島蚕糸跡地町有地活用公募型プロポーザルに応募したいので、関係書類を添えて申し込みます。

法人名及び代表者氏名 又は個人の名前	
主たる事務所の所在地 所在地又は住所	
連 絡 先	<u>電話番号:</u> <u>F A X:</u> <u>E-Mail:</u>

※共同事業者による申込みの場合は、代表事業者が記入してください。

代表事業者を除く 構成事業者	
-------------------	--

※代表事業者を除く全ての構成事業者名を記入してください。

役職名・担当者名	
連 絡 先	<u>住 所:</u> <u>電話番号:</u> <u>F A X:</u> <u>E-Mail:</u>

応 募 辞 退 届

年 月 日

桑折町長 高橋宣博 へ
(まちづくり推進課 取扱)

(応募申込者)
住所又は所在地
氏名又は名称
代表者氏名

④

福島蚕糸跡地町有地活用公募型プロポーザルに係る応募を下記の理由により辞退します。

記

[辞退理由]