

大通・幸町地区整備事業
事業施行者提案型公募
実施要項

応募に関する提出書類、調整及び契約等の言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用してください。

令和2年5月
津別町

目 次

1. 提案型公募整備事業の主旨、概要	1
1-1 主旨	1
1-2 事業の基本理念	1
1-3 主催者及び事務局	2
1-4 整備予定地規模	2
1-5 事業の方式	3
1-6 事業スケジュール	5
2. 事業予定地の概要等	6
2-1 事業予定地の概要	6
2-2 事業予定地の土地	7
2-3 法令に基づく制限等	8
3. 事業提案に関する条件	9
3-1 津別町と事業施行者（事業者）の業務分担	9
4. 参加資格要件	12
4-1 応募者の資格	12
4-2 応募資格の喪失	12
4-3 共同事業者による応募の場合	13
5. 応募の手続き	14
6. 事業者の決定	19
6-1 審査	19
6-2 審査方針及び審査項目	19
6-3 公表	21
7. その他の注意事項	21
8. 契約手続について（参考案）	22

1. 提案型公募整備事業の主旨、概要

1-1 主旨

津別町は、古くからその豊富な森林資源を背景とした林業・林業関連産業と地域特性を活かした農業を中心に発展してきたオホーツク圏に位置する人口約 4,600 人の町です。

しかしながら、近年は、急速な人口減少、少子高齢化、商業機能の低下、空家・空店舗の増加、及び地域活力の減退により、「まちなか」（中心市街地）のにぎわいが低下しています。

当町では、平成 27 年度より「まちなか再生事業」に取組み、まちなかの再生と持続可能な施策に対し、「まちなか再生協議会」を中心にコンパクトなまちづくりや、商業施設の複合化など、まちなかの活性化に向けた議論を重ねてきました。

さらに、まちなかの中心施設でもある役場庁舎の建て替え事業がスタートし、町民サービスの向上を目指しています。

こうした中、進行する過疎化や高齢化に歯止めをかけ、町民にとって必要不可欠となる日常生活機能やコミュニティ機能を維持・向上させ、安心して暮らせるまちなか整備が望まれていることから、まちの中心となる大通・幸町の民地と町有地の一部を有効活用し、コミュニティ商業複合施設を整備することとします。

コミュニティ商業複合施設及び周辺整備にあたっては、民間事業者の創意工夫や活力を積極的に取り入れ、計画から運営管理まで円滑な事業実施を図るため、商業施設並びにコミュニティ施設等の設計・施工・運営管理等のノウハウを有する民間事業者による事業施行者と運営管理支援を予定しています。

今回の募集は、今後施行予定者として事業計画及び施設計画設計、施工等に関し民間事業者のノウハウを反映させながら複合施設を竣工し、竣工後の複合施設の管理運営まで行う事業施行者をプロポーザル方式により募集するものです。

募集にあたっては、まちなかの地区特性に配慮するとともに、集客性豊かなコミュニティ施設計画・商業施設計画並びに魅力ある街並み形成など、長期にわたって繁栄し、町民の安全と生活利便性を向上することが期待できる具体的な事業企画提案を求めます。

1-2 事業の基本理念

事業趣旨、地域特性を踏まえ事業を進める上での理念を以下のとおりとします。

- 1) コミュニティ施設と商業施設との複合化によるにぎわいの創出
- 2) 複合施設化による交付金制度・補助金制度等を活用した経済的な事業実施と管理運営によるマネジメントの実施

1-3 主催者及び事務局

この提案型公募整備事業事務の主催者は津別町（以下「町」という。）です。
事務局の名称等は次のとおりです。

名 称：「大通・幸町地区整備事業 提案型公募事務局」（以下「事務局」という。）

住 所：〒092-0292

北海道網走郡津別町字幸町 41

津別町役場 住民企画課 企画係

電話：0152-76-2151 FAX：0152-76-2976

電子メール：katou-masaaki@town.tsubetsu.lg.jp

1-4 整備予定地規模

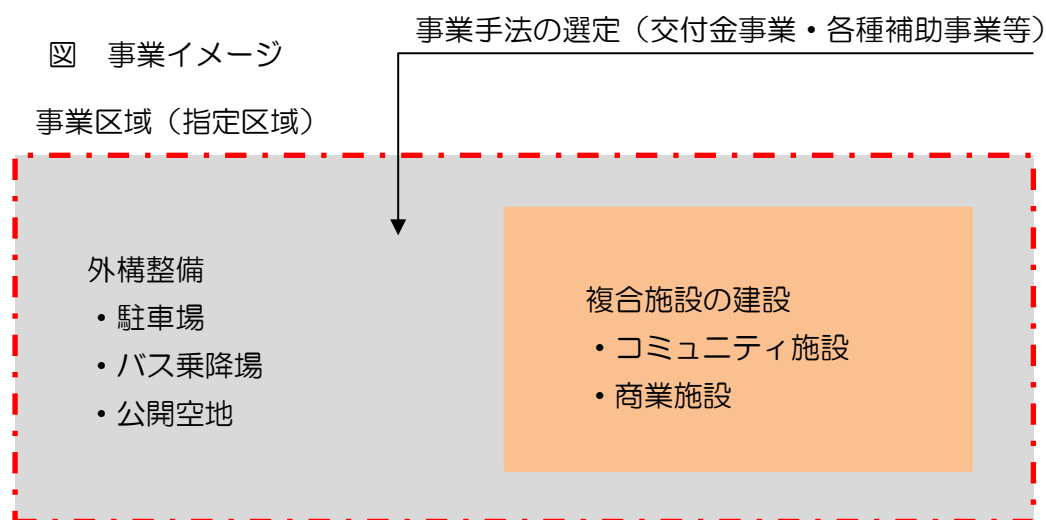
所在地	現況地目	登記地目	面積
字大通の一部、字幸町の一部	宅地	宅地	5,796.50 m ²

1-5 事業の方式

民間事業者は、大通・幸町地区整備事業の施行者として、自ら資金調達を行い、経営能力・技術的能力を活用のうえ、複合施設を建設します。建設した複合施設は区分所有できる建物とし、一部を売却して残りを自ら所有し運営管理を行います。

津別町は、建物の一部を買取とします。

また、買取や賃貸の際の金額を安価に押さえることができるように、現行法の中で利用できる交付金事業や補助金事業の事業手法を想定し、事業計画・収支計画を作成し、町が買取る建物価格や賃貸価格を提示して頂きます。



事業施行者（事業者）の業務内容は、以下に掲げるとおりとする。

主要分類	主な業務項目	備考
1. 調査設計業務	事業計画作成	<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺環境、特に役場庁舎との連続性を考慮し計画すること。 ・ 交付金事業、各種補助事業を選定し、事業計画・収支計画を作成すること。
	地質調査	
	基本・実施設計	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選出された事業施行者は設計作業において、町が設置する「市街地総合再生基本計画推進協議会（予定）」との調整を図ること。 また、事業整備内容について住民へ説明する機会を町と連携し作ること。 ・ 町産材料、加工生產品などの使用に配慮すること。 ・ 景観に配慮した外観、色彩計画とすること

事業施行者（事業者）の業務内容（続き）

1. 調査設計業務	基設計管理	概要
2. 土地整備業務	用地補償	・民地の補償買取に係る事務手続きを含みます。
	建物除却	
	建物補償(通損含)	
	アスベスト除却	
3. 工事業務	建築工事（新築・解体工事） （電気・機械設備含む）	・工事の施工に関しては、地元企業の参加に配慮し、町内事業者を取り入れる具体的な提案すること。
	外構工事（土木工事等）	
4. 事務・事業運営	補助申請	補助事業申請手続き一式
	業務・工事発注	入札及び見積合わせ
	会計処理	会計監査対応まで
	完了検査	完了検査・完了公告手続き一式
5. 施設管理業務	竣工後施設管理運営（売却・賃貸）	床持ち分による施設管理までとする。また、所有する床のテナントとの賃貸契約は、概ね 10 年契約の更新を基本とする。

また、事業推進から完了までにあたっては、事業認可申請及び交付金申請など特殊な作業を含むので、町の指定する別途専門コンサルタントに業務サポートを委託し、事業施行者（事業者）と協働で事業推進を図っていくこととします。

■専門業務サポートの内容

①事業認可に向けた関係機関協議・図書作成について

本事業に係る認可申請に向けた関係機関協議、図書作成について、許認可官庁、町及び施行者等に対するサポート。

②事業の計画立案等のサポート

コミュニティ施設計画（図書館、アンテナショップ、バスターミナル等）の施設建築物の設計へ反映させるべき機能・条件の調整サポート、商業施設（スーパーマーケット）の設計監理までの調整サポート。

③交付金申請、事業完了認可申請、完了検査等の関係機関協議・図書作成のサポート

④その他事業推進上の課題解決についての協力

1-6 事業スケジュール

(1) 募集スケジュール

- ①募集要項の配布 : 令和2年5月11日(月)～5月29日(金)
- ②質問受付期限 : 令和2年5月29日(金)午後5時まで
- ③質問に対する回答 : 令和2年6月 5日(金) 予定
- ④応募申込期限 : 令和2年6月 9日(火)
- ⑤提案書の提出期限 : 令和2年7月10日(金)午後5時まで
- ⑥事業提案及び審査 : 令和2年7月15日(水)午後6時30分から
- ⑦選考結果通知 : 令和2年7月20日(月) (発送予定)

(2) 募集要項の配布と質疑等

募集要項は下記の津別町ホームページに掲載します。

- ①募集要項の掲載ホームページ <https://www.town.tsubetsu.hokkaido.jp/>
(「お知らせ」をご覧ください。)
- ②掲載期間 令和2年5月11日(月)～5月29日(金)
- ③質疑及び回答
質疑の提出は、質疑書により事務局宛での電子メールで行うこと。その際、回答先を明記すること。なお回答は、質疑のすべてを質問者全員へ送付する。
- ④質問受付期限 令和2年5月29日(金)午後5時まで
- ⑤質問への回答 令和2年6月 5日(金) 予定

(3) 事業スケジュール

スケジュールについては、下表のとおり想定していますが、詳細なスケジュールについては関係機関等も含み協議により決定するものとします。

ただし令和3年度初旬に事業認可、4年度末に竣工をすることを必須条件とします。

■事業スケジュール(概要)

年 月	事 項
令和2年 5月	民間事業施行者公募
令和2年 7月	民間事業施行者設定
令和2年 10月	施行者による町民への事業説明会
令和3年 4月	事業認可申請
令和3年 5月	事業認可・公告
令和3年 8月	補助(国費)設計協議
令和3年 9月	土地整備費交付決定(建物補償費・建物除却費)
令和3年 9月	建物解体第1次工事着手
令和3年 10月	建築工事着手
令和4年 6月	建物解体第2次工事着手
令和5年 3月	建築工事竣工
令和5年 3月	事業終了認可申請
令和5年 5月	事業終了公告

2. 事業予定地の概要等

2-1 事業予定地の概要

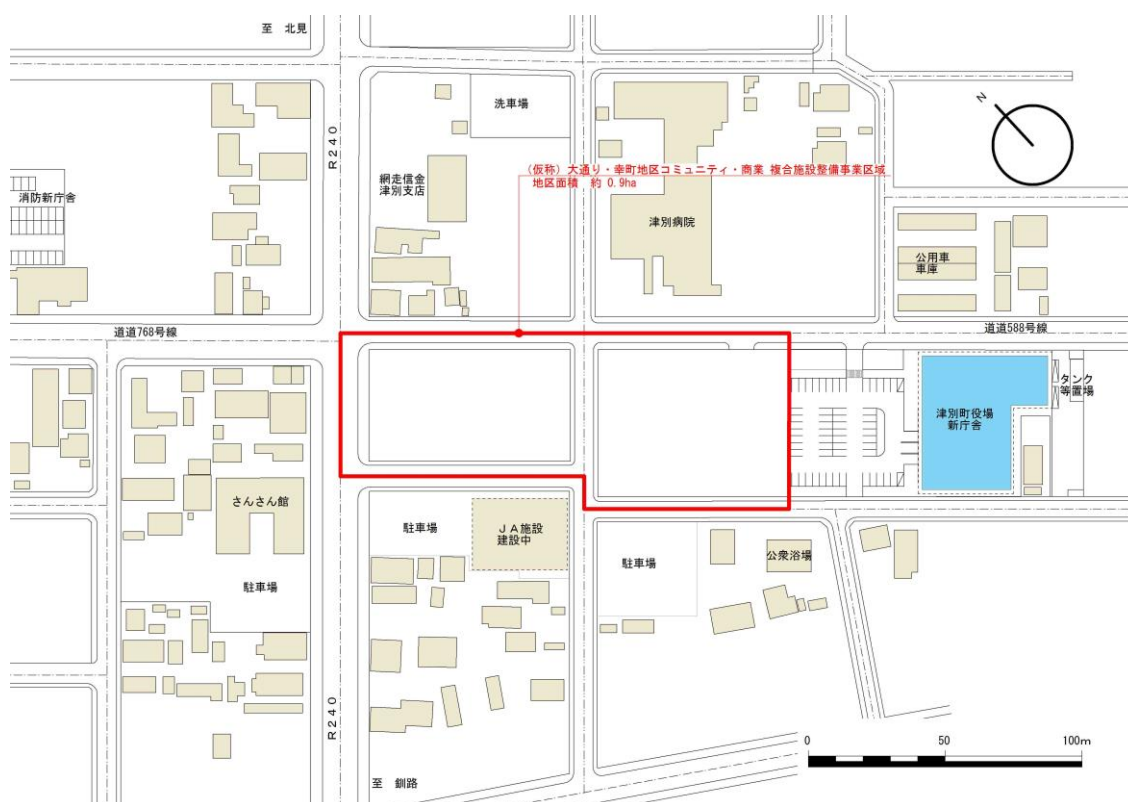
(1) 地区の現況

まちの中心市街地に位置し、役場庁舎の隣接地でJAつべつや民地3件、町施設を含む約0.9haの地区である。隣接地の役場庁舎は複合庁舎として令和2年度より建て替え工事が始まり、令和3年3月の完成予定で、完成後には当地区内にある役場関連施設も複合庁舎に統合されるため、施設跡地の有効利用と統合されない交通拠点施設（バスターミナル）などの再構築が課題とされている地区であります。

(2) 事業の特色（建築協定・地区計画等の活用、施設用途の特色（公益施設の導入等）、国土交通省・他省庁の他事業の活用等）

施設の複合化を図ることで、JA施設の移転によりまちなかに「スーパーマーケット」が無くなる可能性を払拭し、更なる買物環境の利便性向上のための店舗誘致、町民ニーズの図書館、郊外や町外との交通結節点としての交通ターミナル、地場物産や特産品販売などの多様な機能が集積した「まちなか交流拠点施設」の形成を図り、町民と来訪者が交流できる空間を創造することで、まちの活性化につなげるものです。

図 事業区域位置図



2-2 事業予定地の土地

表 事業予定地の表示

番号	住所	地目	土地面積	備考
1	字大通31	宅地	813.22㎡	
2	字大通33	宅地	575.20㎡	
3	字幸町29-1	宅地	326.69㎡	
4	字幸町29-2	宅地	300.82㎡	
5	字幸町29-3	宅地	7.32㎡	
6	字幸町30-1	宅地	31.79㎡	
7	字幸町30-3	宅地	23.94㎡	
8	字幸町30-4	宅地	172.65㎡	
9	字幸町30-5	宅地	95.56㎡	
10	字幸町31-1	宅地	173.55㎡	
11	字幸町31-2	宅地	138.84㎡	
12	字幸町31-4	宅地	127.27㎡	
13	字幸町41の一部	宅地	3,009.65㎡	
合計			5,796.50㎡	

※地区表示の場合は、隣接公衆用道路を含みます。

2-3 法令に基づく制限等

(1) 法令に基づく制限等

当該地区は、津別町市街地総合再生基本計画において、重点整備地区として、町民サービスの向上、コミュニティの向上を図るべき地区として位置づけられています。

(別添 津別町市街地総合再生基本計画 参照)

- ①上記の趣旨を踏まえ、原則として、別紙に主な要求性能を記載しているコミュニティ施設の機能を持つ複合施設との一体の建築物として計画して下さい。
- ②事業認可の開始時期は令和3年5月を目指して下さい。
- ③その他法令に基づく制限などは、下表に示すとおりです。

■法令に基づく制限等

項目		内容
都市計画区分	区域外	都市計画法による開発行為の手引き (北海道建設部まちづくり局都市計画課)
都市再開発法		市街地総合再生計画地区(予定)
建築基準法	防火地域	法22条区域
	建ぺい率・容積率	白地
	日影規制	高さが10mを超えた場合、2.5m、4時間

※参考法規等は、「事業化に関する業務要求水準」に記載しています。

- ④法令以外の制限として、敷地を貫く道路(町道)に関しては、上下水道本管が敷設されており、建物を建てることは不可となります。ただし、重機等の出入りを考慮した屋根等を架けることは可能です。

(2) 事業化イメージ及び施設イメージについて

事業化イメージ及び施設イメージについては、上位計画である「第6次津別町総合計画」、「津別町複合庁舎建設等まちなか再生基本計画」、「津別町市街地総合再生基本計画」、「津別町図書館建設基本構想」、「津別町森林バイオマス熱電利用構想」などの計画・構想よりイメージ化して下さい。

また、津別町の計画・構想・統計資料など町政に関する各種資料は、応募者・事業計画提案者の責任と負担により、役場情報公開コーナーや町のホームページより入手し、活用して下さい。

3. 事業提案に関する条件

3-1 津別町と事業施行者（事業者）の業務分担

表 業務内容

主要分類	主な業務項目	業務分担	
		施行者	津別町
調査設計業務	事業計画作成（事業認可申請含む）	作成・申請	確認・申達
	地質調査	作成	確認
	基本・実施設計	作成	確認
	設計管理	作業	確認
土地整備業務	用地補償	補償支払	確認
	建物除却	解体工事発注	入札立会
	建物補償(通損含)	補償支払	確認
	アスベスト除却	調査・除却	確認
工事業務	建築工事	工事発注	検査
	外構工事	工事発注	検査
事務・事業運営	補助申請	申請	確認・申達
	業務・工事発注	設計書・入札	立会
	会計処理（交付金事業）	事業会計	監査
	完了検査（交付金事業）	申請	確認・申達
施設管理業務	竣工後施設管理運営（売却・賃貸）	売却・賃貸	買取・賃貸

表 土地・建物の所有区分

区分	分類	施設名	室名	最終所有者	
				施工者	津別町
建築物	コミュニティ施設	文教施設	図書館	—	○
		交通拠点施設	バスターミナル	—	○
			ハイヤー乗場 多目的空間	—	○
		物販・情報発信施設	アンテナショップ	—	○
	商業施設	共有部	通路・階段・EVなど	—	○
		商業施設	スーパーマーケット	○	—
土地	商業施設敷地			○	—
	コミュニティ施設用地			—	○

(1) 施設内容

複合施設は表に示す内容と構成を想定しているが、提案による創意工夫を期待します。

諸室の配置や広さについても、表のとおり想定していますが、提案による創意工夫により、各室の組み合わせ方により面積の変更は可能とします。

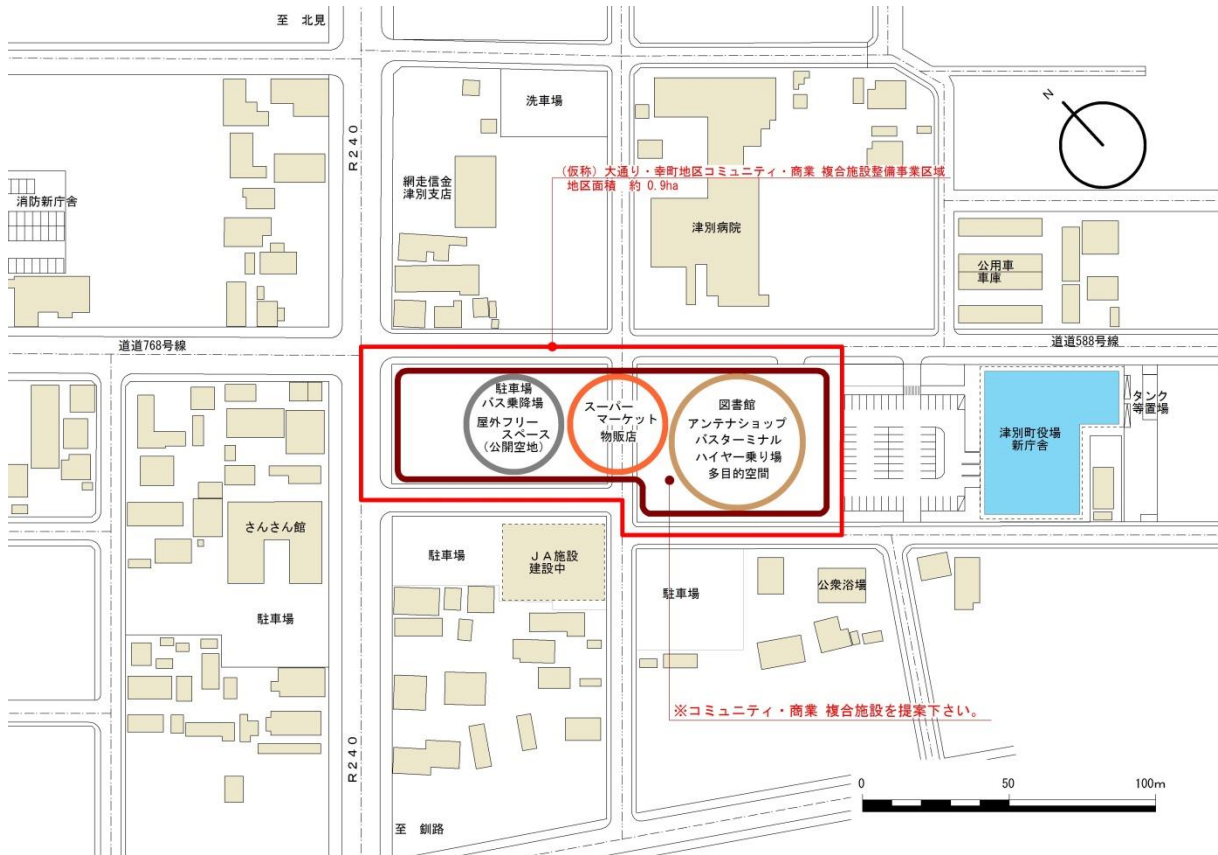
コミュニティ施設とその他施設は、「3. 施設全体の整備方針」と「4. その他施設の整備要件」により、その他は、提案によるものとします。

表 複合施設・施設内容

分類	施設名	室名	床面積	特記事項	
建築物	コミュニティ施設	文教施設	図書館	900 m ² 程度	視聴覚室、トイレ・給湯などを含む。
		交通拠点施設	バスターミナル ハイヤー乗場 多目的空間	400 m ² 程度	バス待合い、発券機 ハイヤー会社 イス・テーブル、広場、トイレ
		物販・情報発信施設	アンテナショップ	200 m ² 程度	地場産品物販、エントランス(休憩・情報)、トイレ
		共有部	階段・EV	100 m ² 程度	バリアフリー、ユニバーサルデザインとする。共有部には施設を管理・警備する施設管理室を含みます。
	小計			1,600 m ² 程度	
	商業施設	商業施設	スーパーマーケット	400 m ² 程度	バックヤードを含む。
		商業施設	物販店	1,200 m ² 程度	バックヤードを含む。
		小計			1,600 m ² 程度
	合計			3,200 m ² 程度	
	外構	バス乗降場		500 m ² 程度	車路・バースを含む(乗降車2台を確保する)
駐車場			2,360 m ² 程度	車路・駐車場・緑地を含む。 普通車 80 台以上	
公開空地		屋外フリースペース	200 m ² 程度	広場・歩行者通路を含む	
搬入スペース		商業施設用 搬入スペース	300 m ² 程度	搬入車両 11 t 車両	
小計			3,360 m ² 程度		

※床面積については、目安として下さい。各室の組み合わせ方により面積の変更は可能とします。

図 ソーニング図 (イメージ)



4. 参加資格要件

4-1 応募者の資格

応募者（共同事業者の構成員を含む。）は、次の各号に掲げる要件を全て満たしていなければなりません。

- (1) 法人又は共同事業者（特別目的会社含む）であること。
- (2) 次の条件を全て満たしていること。
 - ① 法人又は共同事業者の代表事業者は、道内に本支社又は本支店（但し、北海道内の事業所登録を1年以上有すること。）を有すること。
 - ② 過去10年間に民間と公共の複合施設の整備、または賃貸方式による公共施設整備、またはそれに類似する実績を有すること。
 - ③ 地方自治法施行令（昭和22年5月3日政令第16号）第167条の4第1項及び第2項各号のいずれの規定にも該当しないこと。
 - ④ 津別町競争入札参加資格者指名停止措置要領（平成18年4月27日訓令第15号）の規定による指名停止の措置を受けていないこと。
 - ⑤ 経営状態が不健全であると認められる者でないこと。促し、会社更生法（平成14年12月13日法律第154号）の規定により更生手続開始の申立てをした者及び更生手続開始の申立てをなされた者については裁判所の更生計画の認可の決定を受けた後「競争入札参加資格再審査申請」を提出し受理された者を、民事再生法（平成11年12月22日法律第225号）の規定により再生手続開始の申立てをした者及び再生手続開始の申立てをなされた者については裁判所の再生計画の認可の決定を受けた後「競争入札参加資格再審査申請」を提出し受理された者を除く。

4-2 応募資格の喪失

以下の事項に該当していることが判明した場合、その時点で町は当該応募者の応募資格を喪失させます。

- (1) 前記【4-1 応募者の資格】に定める資格を失った場合
- (2) 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
- (4) 他の応募者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- (5) 企画、資金調達、設計、建設及び工事管理並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するにあたって支障がある場合
- (6) その他信頼関係を破壊した場合

4-3 共同事業者による応募の場合

共同事業者とは、複数の事業者が共同して事業を行う場合で、代表事業者及びその他の構成員からなるものをいい、町と締結する賃貸借契約の相手方となり、提案した事業計画に基づく事業の実施に連帯して責任を負います。

また、特別目的会社により事業を設定する場合はその旨を記載して下さい。

代表事業者は構成員との調整を行うとともに、町との協議において窓口となります。

5. 応募の手続き弊社

(1) 公募の基本的な流れ

1	実施要領の公表 実施要領の配布 応募申込の受付	<p>令和2年5月11日（月）から津別町住民企画課（地方創生担当）にて配布するとともに、津別町ホームページに掲載します。（郵送請求不可）。応募を予定する方は、事前に来庁日時を電話予約の上、必要書類を持参により提出してください（郵送不可）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配布期間：令和2年5月11（月）～5月29日（金） ・配布場所：津別町住民企画課（地方創生担当） ・配布時間：9時～17時まで
2	質疑の受付及び回答	<p>質疑の受付は、応募申込者及び応募予定者を対象に行います。質疑書（様式2）に記入の上、持参及びメールにて提出してください（電話及び郵送不可）。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受付期間：令和2年5月11（月）～5月29日（金） ・受付場所：津別町住民企画課（地方創生担当） ・受付時間：9時～17時まで <p>質疑に対する回答は、後日、質疑者及び応募申込書の提出者全員に対して質疑回答書メールにて回答します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・回答予定日：令和2年6月5日（金） 予定
3	参加資格の審査	<p>応募者は、応募申込書を令和2年6月9日（火）必着で提出して下さい。町は、応募申込書に基づき参加資格審査を行い、その結果を文章にて通知します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募申込書提出期限：令和2年6月9日（火）必着 ・参加資格審査通知書発送：令和2年6月12日（金）メール・郵送発送予定
4	事業提案書の受付	<p>事業計画書提案者は、事前に来庁日時を事務局に連絡の上、事業計画書を事務局まで持参ください。（郵送不可）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受付期間：令和2年6月15日（月）～7月10日（金）まで
5	審査会によるヒアリング・審査・選考 （最優秀提案者及び事業者の決定）	<p>審査会はプロポーザル形式として、各事業計画書提案者からプレゼンテーションをして頂き、審査委員よりヒアリングを行います。その後、審査方針及び審査項目に則り審査、選考し、最優秀提案者を決定します。また、審査会は、町民限定の公開型プロポーザルとし、アンケート調査を行い審査の参考とします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・審査会開催日：令和2年7月15日（水）
6	審査結果通知	<p>審査会終了後、各事業計画書提案者には、最優秀提案者として選定されたか否かについて書面により速やかに通知します。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・審査結果通知（予定）日：令和2年7月20日（月） 発送予定
7	覚書の締結	<p>町と最優秀提案者は、協議を行い事業予定者決定に関する覚書を締結します。町は、当該覚書の締結をもって、当該提案者を事業予定者として決定します。</p>
8	基本協定の締結	<p>事業予定者は、町と事業実施に向けて必要な事項等について定めた事業実施に関する基本協定を締結します。締結後、事業概要を整理して事業認可申請前に町民説明会を開催し、町民の理解と意見の反映に努めるものとしします。</p>
9	契約の締結 （建物売却・建物借入）	<p>事業施行者は基本協定書に基づき土地・建物の売却・借入の案を提示し、町と協議し、契約を締結します。</p> <p>権利に関する登記の手続きは事業施行者が行い、登記に要する諸費用も事業施行者の負担となります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約日：令和5年1月～令和5年2月（予定）

公募スケジュール

	令和2年度				令和3年度	令和4年度
	4月	5月	6月	7月～3月		
実施要項の公表		● 5月11日				
実施要項の配布		→ 5月11日～5月29日				
質疑の受付及び回答		→ 5月11日～5月29日	● 回答6月5日			
応募申込書の受付		→ 5月18日～6月9日必着				
参加資格審査			● 通知書発送6月12日			
事業計画提案書の受付			→ 6月15日～7月10日			
審査会（町民限定公開型プロポーザル） （プレゼンテーション・ヒアリング・審査・選考）				● 7月15日		
覚書の締結				● 通知書発送7月20日（予定）		
基本協定締結				● 調整・協議 ● 8月下旬		
契約の締結（売却・賃貸）				● 令和3年6月（事業認可後）		
				→ 設計・工事		
					→ 竣工	
						● 令和5年1月～2月

(2) 応募申込者の必要書類（各1部）

- ①応募申込書（様式1-1または1-2（共同企業体用））
- ②応募申込者構成員変更届出書（様式1-3）
- ③会社概要・事業経歴書（様式1-4）
- ④法人登記事項証明書（履歴事項証明書又は現在事項証明書で、発行後3ヶ月以内の原本に限る。）
- ⑤印鑑証明書（「代表取締役の印」など法務局に届出がされた印鑑の証明書で発行後3ヶ月以内の原本に限る。）
- ⑥定款（写し可）
- ⑦会社案内書（パンフレット可）
- ⑧同種・類似事業等実績書（書式は任意、パンフレット可）
- ⑨誓約書（様式1-5）
- ⑩協定書（共同企業体の場合のみ提出する）（書式は任意）
- ⑪法人の経営状況等を説明する書類
（貸借対照表、損益計算書、営業報告書、利益金処分計算書の3期分）
- ⑫納税を証明する書類（国税：法人税・消費税、都道府県税：法人事業税、
市町村税：法人市町村税・固定資産税・都市計画税）

※ 提出書類に押印する印鑑は、すべて印鑑証明書と同一のものに限ります。

※ 発行に時間が要する等の理由で提出期限に間に合わない公的書類等がある場合は、提出時に相談願います。

※ 提出された書類は、審査の過程で必要に応じて事務局で複写して使用します。

このため複写しやすい仕様として下さい。

具体的には以下に留意して下さい。

- ・提出書類にファイルリング用の穴をあけない。（必要に応じてクリップ、又は封筒でまとめる。）
- ・すべて片面印刷とする。（既往のパンフレット等は除く。）

(3) 応募申込者の変更

応募申込書に記載された法人、共同事業者の代表事業者の変更は原則として認めません。ただし、共同事業者のその他の構成員については、事業計画書提出までは変更が可能です。応募申込者構成員変更届出書（様式1-3）を事務局へ提出して下さい。

(4) 応募申込におけるその他留意事項

①実施要項の承諾

町は、応募申込をもって、応募者が本実施要項の記載内容を承諾したものとみなします。

②応募費用の負担

応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。

(5) 事業計画提案者の必要書類 (正 各1部 副 各10部)

①事業計画提案書

A様式：事業計画書

資料名	大きさ・様式等	備考
0) 事業計画書表紙	A4縦1枚以内 (様式A-0)	・正には事業計画提案者名を記入、副には事業計画提案者名を空欄とする。
1) 事業取組体制	A4縦1枚以内 (様式自由)	・事業計画提案者の取り組み体制を記入して下さい。また、事業実施のための特別目的会社を用意する場合は、主体とする事業内、仕組み、裏付け、その設立時期なども記入して下さい。
2) 事業基本方針、 コンセプト	A4縦1枚以内 (様式自由)	・事業に対する基本方針やコンセプトを記入して下さい。また、地域貢献提案も記載して下さい。
3) 導入機能	A4縦2枚以内 (様式自由)	・商業施設へのテナント構成 ※入店テナントの確約書があれば添付して下さい。 ・コミュニティ施設との連動や相乗効果の考え方。
4) 運営及び維持管理体制	A4縦2枚以内 (様式自由)	・運営・維持管理体制、運営計画、維持管理計画、防災・防犯等
5) 事業スケジュール	A4 1枚以内 (様式自由)	・事業完了及び施設竣工による契約締結までの設計・施工・各種申請、テナントリーシング等の予定時期を記入して下さい。
6) 事業収支計画	A4縦2枚以内 (様式A-6①)	・資金計画(事業費概算書、資金調達計画書)
	A4縦2枚以内 (様式A-6②)	・事業収支計画
	A4縦2枚以内 (様式A-6③)	・土地・建物の売却価格、賃貸価格の提案 ※根拠として概算、類似事例を記載して下さい。
	A4縦3枚以内 (様式A-6④)	・事業継続に係るリスクマネジメント ※事業安定化のための方策 社会経済状況及び事業者の経営状況等により万一の事態に至った場合の対応策について記載すること。 ※テナント撤退リスクへの対応 テナントが撤退した場合の対処について記載すること。 ※リスク分担 単独業者での応募でない場合のみ、共同事業者とのリスク分担(一方が経営破たんした場合の対応策を含む)について記載すること。

B様式：施設等計画図

資料名	大きさ・様式等	備考
1) 施設計画説明書	A3横2枚以内	・施設計画の基本方針、全体配置、動線計画、建物周辺環境、景観、デザインの説明及びゾーニング図
2) 敷地利用、配置計画図、動線図	A3横2枚以内	・外構も含め全体を表現 (駐車場、駐輪場、バス乗降場含む)
3) 各階平面図	各階A3横1枚	・コミュニティ施設、商業施設、その他共用施設等の区分を明示する。
4) 立面図	4方向をA3横1枚	・複合施設の4方向のファサードを表現
5) 面積表	A3横1枚	・各施設面積、階数別面積、専有共有別

※ 提出書類に押印する印鑑は、すべて印鑑証明証と同一のものに限ります。

※ 提出書類の副10部の表紙（様式A-0）については、事業計画提案者、担当者の欄を空欄にして下さい。

※ 提出された書類は、審査の過程で必要に応じて事務局で複写して使用します。

このため複写しやすい仕様として下さい。

具体的には以下に留意して下さい。

- ・提出書類をステープルやホッチキス等で綴じたり、ファイリング用の穴をあけない。
(必要に応じてクリップ、または封筒等でまとめる。
- ・すべて片面印刷とする。

(6) 事業計画書作成にあたってのその他留意事項

①複数提案の禁止

事業計画書等の提出は一事業者につき一提案、又は一共同事業者につき一提案とします。

一事業者が複数の共同事業者への参加を通じて、同一若しくは複数の事業計画の提案を行うことはできません。

②事業計画書作成費用の負担

事業計画書等に必要なる一切の費用は、事業計画書提案者の負担とします。

③禁止事項

事業計画書提案者は提案に際し、審査会の委員及び事務局に属する職員から、協力、助言等を受けることは一切できません。

④事業計画書提案者から提出された書類の扱い

ア. 事業計画書の著作権は事業計画書提案者（以下「提案者」という）に帰属します。

イ. 事業計画書その他、提案者から提出された書類（以下「提案書等」という。）は、町が必要と認める範囲で提案者の同意を要することなく無償で利用できるものとします。

ウ. 事業計画書等に対して町（審査会を含む。）が知り得た事項のうち、秘密を要すると提案者からその理由を付し申し出のあった事項については、その内容を守秘するものとします。

- 工. 町は、事業計画書等の取り扱い及び保管にあたっては十分注意しますが、不測の事態により生じた損害等については責任を負いません。
- 才. 事業計画書等は一切、返却しません。
- 力. 提出後の事業計画書の変更は認めません。ただし、受付期間内における事業計画書の誤字等の修正は受け付けますので、事務局にご相談下さい。

6. 事業者の決定

6-1 審査

(1) 委員会の設置

町は、事業者を選定するために、「大通・幸町地区整備事業プロポーザル選定委員会（以下「委員会」という。）」を設置します。

委員会は、有識者、学識者、町職員等で構成します。委員の氏名等については、事業者の決定まで公表しません。また議事内容は非公開とします。

但し、審査会は町民限定の公開型プロポーザル形式で行います。

(2) 最優秀提案者の選定

委員会は、下記に示す審査方針及び審査項目に基づく選考審査を行い、最優秀提案者を決定します。

(3) 審査結果の通知

審査会終了後、各企画提案者には、最優秀提案者として選定されたか否かについて書面により速やかに通知します。

なお、審査結果に関する問合せ及び異議については一切受け付けません。

6-2 審査方針及び審査項目

応募された事業計画の内容については、次の審査方針及び審査項目に基づき審査を行います。

なお、審査方針に合致しない提案については、審査の対象としません。

また、審査項目において、著しく劣り、不適と判断された提案は、他の内容の如何にかかわらず、失格となることがあります。

(1) 審査方針

- ① 本実施要項に規定する条件を満たしていること。
- ② 関係法令及び条例・要綱等を遵守しており、これらに抵触していないこと。
- ③ 企画、資金調達、設計、建設、運営及び整備後の維持管理体制等の事業推進体制が適切と認められること。

(2) 審査項目

大項目	中項目	評価の視点
① 事業実施体制	ア 事業の実施体制と特色（予定事業者一覧） イ 地域産業への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事に精通し、信用力もある事業者で構成された体制か ・ 企画・建設・運営管理が連携の取れた確実性のある体制となっているか ・ 市内の事業者の建設、出店等への適切な配慮がされているか
② 導入機能	ア 導入する民間機能の適正 イ 民間事業進出の確実性 ウ コミュニティ機能との複合化効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案された全体計画、コンセプトに企画力、独自性があるか ・ 提案された機能が、利用層、ニーズが明確で、かつその根拠が的確で具体性があるか ・ 周辺の利便施設に配慮した導入機能となっているか ・ 民間事業者の入居進出や事業参加が確実で具体性があるか ・ コミュニティ機能との複合化による目的達成と相乗効果が期待できる機能か
③ 施設計画	ア 機能的効果的な平面配置計画 イ 周辺環境 ウ 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ コミュニティ、商業双方の機能が複合化することで相乗効果が期待できる平面計画か ・ 諸室の利用者層に配慮した平面配置・動線・施設計画となっているか ・ 整備および管理コストに配慮した施設計画か ・ 防災、安全、ユニバーサルデザイン、省エネへの配慮 ・ 周辺の景観・緑地との調和に配慮した建物景観、駐車場、外構、動線計画か ・ 地域の活動、イベント等への地域住民への配慮がされているか、また、事業に伴う工事発注の地元企業への配慮など地域経済への貢献がなされる提案があるか
④ 整備・運営の安定的継続性	ア 適正な事業計画、リスク軽減 イ 安定的継続的運営計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適正な資金計画、収支計画、運営及び維持管理体制となっているか ・ 売却価格や建物賃貸料の考え方の適切性 ・ リスクを軽減する事業体制、資金計画、権利設定等となっているか ・ 工程スケジュールが適切か ・ 長期の安定的継続性の持続できる運営計画・体制か
合計 100点		

(3) 判定基準

選定委員会は、次に掲げる項目を全て満たし、各委員の評価点、順位及び総合得点を勘案し、全委員の合議によって最優秀提案者（優先交渉権者）を選定する。

最優秀提案者は事業施行者としての適正などを調整・協議の後、事業施行者として覚書の締結を行う。

- ア. 評価項目「中項目」において、各委員の評価点を合計した点数が、それぞれ0点ではないこと
- イ. 各委員評価点の総合得点の平均が、60点以上の得点を獲得していること（100点満点で60点以上）

6-3 公表

最優秀提案者、事業者、委員会委員の氏名等については、事業者決定後に津別町ホームページにて公表します。

7. その他の注意事項

- (1) 本公募提案型事業に応募しようとする方は、本実施要項に記載された事項について十分に熟知しておいてください。
- (2) 町の総合計画や統計資料など町政に関する各種資料は、応募者・事業計画提案者の責任と負担により、役場情報公開コーナーや町のホームページを活用して入手して下さい。
- (3) 事業計画書の検討にあたっては、本実施要項のほか、関係法令を遵守して下さい。
- (4) 選定事業者に決定されたことにより、事業等の法手続き等の審査が免除されるものではありません。提案した事業は事業者の責任と負担により実施すべきものであり、町は特別な計らいをするものではありません。
- (5) 選定事業者は自らの責任において、計画や工事の内容などの説明等を必要に応じて適切に行い、円滑な事業の推進に努めて下さい。また、工事に伴う騒音や振動、施設を建設したことに起因する電波障害や風害等の問題が生じた場合には、選定事業者の責任において適切に対応して下さい。
- (6) 選定事業者は、事業の実施にあたり環境負荷の低減に努めてください。
- (7) 本実施要項に定めるもののほか、必要な事項については、町の指示に従って下さい。

8. 契約手続について（参考案）

町と事業者が締結する基本協定、売買契約の主要な内容を以下に記載しますが、その内容については、今後の協議で決定することとします。

（1）契約の途中終了等

①事業者の債務不履行等による場合

事業者が次の事項に該当すると認められる場合は、町は必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行います。その結果、町が事業の継続の見込みがないと判断した場合は事業契約を解除し、建物売買契約及び建物賃貸借契約（以下「本事業関連契約」という。）を締結しない、または既に締結したこれらの契約を解除することができます。

- 1) 当該提案の応募申込みに際して虚偽の記載をした場合
- 2) 町の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合（地代の支払については、3ヶ月以上遅延した場合）
- 3) 事業敷地を提案内容以外の用途に供した場合
- 4) 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、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）、破産手続き開始、会社更生手続き開始、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
- 5) 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
- 6) その他事業契約を継続することができない事由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

なお、上記により町が事業契約及び本事業関連契約を解除した場合の取扱いは下記のとおりとします。

- a) 事業者は、コミュニティ施設床売却費の総額の20%相当額を違約金として町に支払わなければならないものとします。
- b) 施設竣工以前に事業契約を解除した場合、町と事業者は施設の取扱いについて協議を行います。その結果、施設の施工状況から判断して事業敷地の原状回復が妥当である場合は、事業者が施設を自らの費用で収去し、更地にして町に返還するものとします。それ以外の場合は、協議するものとします。
なお、民間施設と公共施設について、構造上分離が可能な場合は、協議により、事業者は民間施設部分のみを自らの費用で収去・更地返還し、公共施設部分は協議するものとします。
- c) 施設竣工後に事業契約が解除された場合、協議するものとします。
なお、コミュニティ施設と商業施設について構造上分離が可能な場合は、協議により、事業者は商業施設部分のみを自らの費用で収去・更地返還し、コミュニティ施設部分は協議するものとします。

d) 上記b)、c)の場合、事業者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用は返還しません。

②不可抗力又は法令変更による場合

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等事業の継続が困難であると認められる場合に、町と事業者は協議のうえ、事業を終了し、本事業関連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、市と事業者の協議により、施設の取扱いを決定します。

(2) 建物の賃貸借等に関する事項

事業者が建物の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により町の承諾を得ることとします。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用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、当該事業用借地権は事業用借地権設定契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面で約定して下さい。

(3) 建物及び借地権（貸借権）の譲渡・転貸

事業者が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（貸借権）を譲渡・転貸するときは、事前に書面により町の承諾を得ることとします。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用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、当該事業用借地権は事業用借地権設定契約の終了時に消滅することを書面で約定して下さい。

(4) 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により町の承認を得ることとします。

①建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。

②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。

③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。

なお、協議により事業者が町に本施設の所有権を移転することとなった場合には①で設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権として下さい。

(5) 通知義務

事業契約締結後次に定める事項等が生じた場合は、直ちに町へ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、民事再生手続きの申立て（自己申立てを含む。）、破産手続き開始、会社更生手続き開始、会社整理の開始、また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き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その他基本協定書又は事業契約に定める事項

(6) 損害賠償

事業者が、事業契約等に定める義務を履行しないために町へ損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、(1)①の違約金とは別に、損害賠償として町に支払うこととします。