

岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域
民間提案施設整備事業 実施方針（案）

平成28年2月

岡 山 市

目 次

はじめに	1
第1 事業内容に関する事項	3
1 事業名称	3
2 事業用地の概要	3
3 整備する施設の内容及び条件	5
4 事業方式	8
5 事業スケジュール（予定）	9
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	11
1 事業者選定の方法	11
2 選定の手順及びスケジュール	11
3 応募手続き等	12
4 参加資格に関する事項	12
5 審査及び選定に関する事項	16
第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	19
1 事業者が提供するサービスの水準	19
2 責任分担の考え方	19
3 管理運営に関する業務水準	21
4 市による民間提案施設の経営状況のモニタリング	21
第4 契約の考え方	22
1 契約の形態	22
2 契約手続き	22

添付書類

別紙 No.	名称
1	事業用地位置図
2	地積測量図
3	周辺道路図面
4	事業工程表（案）
5	現地測量図面
6	インフラ図面
7	（参考）近隣での地質調査資料（ボーリングデータ）
8	民間提案用地内の既存構造物
9	公園側歩行者通路図面
10	岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域 施設導入方針

様式1：実施方針（案）等に関する質問書

様式2：実施方針（案）等に関する意見書

はじめに

(1) 岡山操車場跡地整備事業全体の背景と目的

岡山市(以下、「市」という。)は平成 25 年 3 月に「岡山操車場跡地整備基本計画」を策定し、操車場跡地全体を様々な恵みを与える森のように、人々や地域に「健康・医療・福祉」、「交流・防災」、「生活」といったサービス機能が集積する場所として、跡地全体を「健康・医療・福祉系施設導入区域」、「総合公園区域」、「市営住宅・社会福祉施設導入区域」の3つの区域に分けて整備を進めています。

本事業は、操車場跡地の健康・医療・福祉系施設導入区域のうち、新市民病院用地を除く東側区域約 3.0ha(以下、「民間提案用地」という)を定期借地方式により民間施設を誘致し、民間活力利用等により、まちの賑わい創出と地域経済の活性化、都市魅力の向上を図るものです。

(2) これまでの検討経過

平成 25 年 3 月に「岡山操車場跡地整備基本計画」を策定し、平成 27 年度上半期において民間事業者からアイデア募集及びヒアリング等を実施し導入施設、導入機能の検討を進めてきました。

民間提案用地には、隣接する新市民病院との機能連携の可能性や岡山西部総合公園(仮称)(以下「西部総合公園」という。)、北長瀬みずほ住座再生事業の整備内容、また、周辺施設との機能連携や競合条件、周辺環境の整備、周辺人口といった幅広い観点を踏まえて提案頂く必要があります。

そこで、市では、平成 27 年 11 月に民間提案用地に求める民間施設の機能や事業手法、等に関する市の基本的な考えを示した「岡山市操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域 施設導入方針」を案として公表し、その後パブリックコメント等を経て、平成 28 年 1 月に決定しました。(詳細は別紙 10 参照。以下、「施設導入方針」という)」

(3) 実施方針(案)の位置づけ

施設導入方針にお示したように民間施設には、健康・医療・福祉系施設導入区域における健康・医療・賑い等の主要6機能の更なる充実・強化・補完と併せ複合的な機能整備により、多様な来訪者の新たな交流の醸成等を期待しており、その施設整備、管理運営を行う民間事業者の選定には、広く優れた提案を求める公募型プロポーザルを実施する予定です。

今回、公募型プロポーザル実施にあたり、その募集条件、事業手法、審査項目、選定方法、リスク分担等に関する市の考えを示した「岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業 実施方針(案)」(以下、「実施方針(案)」という。また、「実施方針(案)等」と記載する場合には、実施方針(案)と同時に公表される添付書類の一切を含む)を策定し、民間事業者からの意見等を募集します。

実施方針(案)に対し頂いた質問・意見等を踏まえて募集要項を作成し、平成 28 年 5 月頃を目処にその公表と併せ公募型プロポーザルを実施する予定です。

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業（以下、「本事業」という。）

2 事業用地の概要

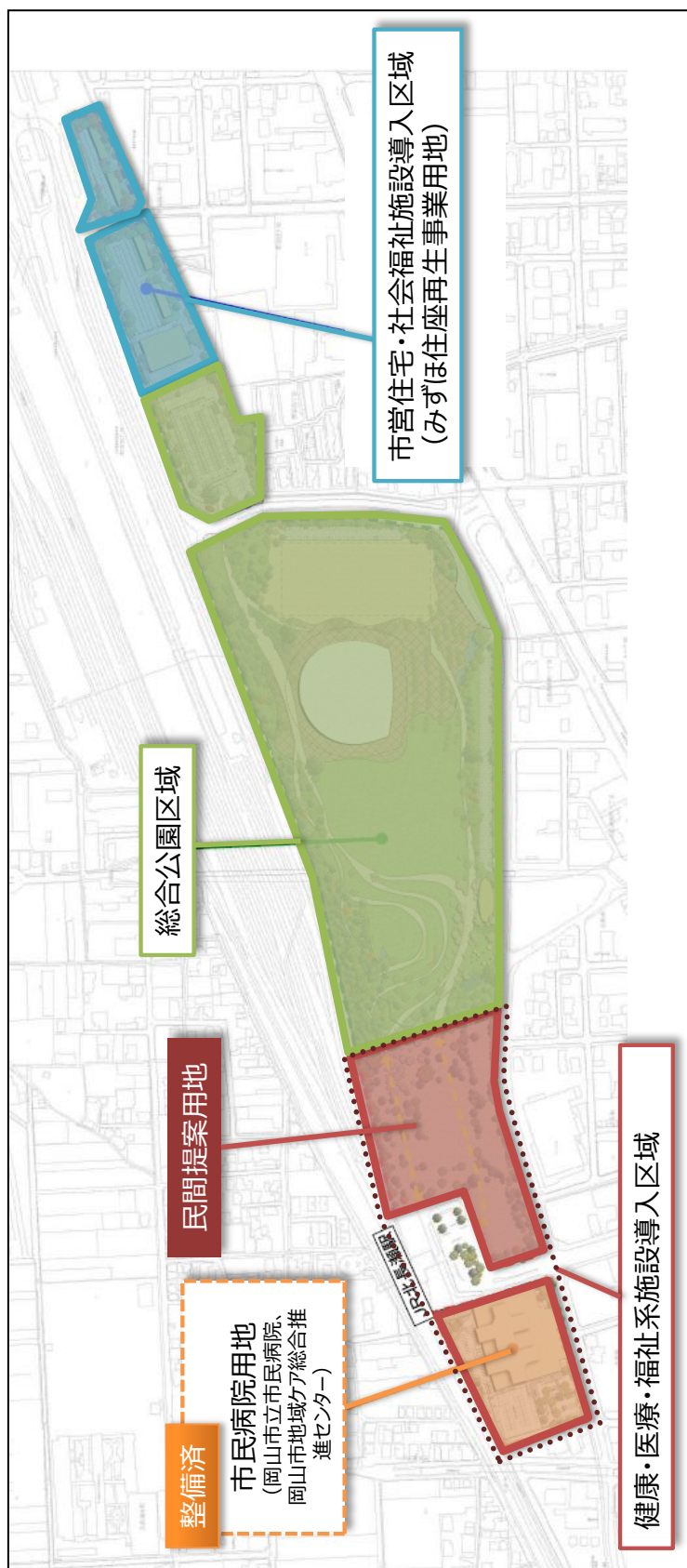
(1) 岡山操車場跡地の用地構成

岡山操車場跡地は、健康・医療・福祉系施設導入区域、総合公園区域、市営住宅・社会福祉施設導入区域の3つの区域で構成されています。健康・医療・福祉系施設導入区域の内、新市民病院用地を除く東側用地である民間提案用地を本事業の事業用地とします。

(2) 事業用地の概要

所在地	岡山市北区北長瀬表町二丁目 444 番 13 他
敷地面積	操車場跡地全体:約 21.0ha 【内訳】 健康・医療・福祉系施設導入区域（市民病院用地）:約 1.9ha ※健康・医療・福祉系施設導入区域（民間提案用地）:約 3.0ha ⇒ 本事業の事業用地 総合公園区域用地:約 14.3ha 市営住宅・社会福祉施設導入区域用地:約 1.8ha
土地所有者	岡山市（財産区分：普通財産）
法規制	①用途地域：準工業地域 ②風致地区:指定なし ③防災・準防火地域:指定なし ④建ぺい率:60% 容積率:200%
その他	①地質調査(別紙7) ②土壌汚染の有無に関する調査については、以下の事由により、市による法令上の自主調査は行わない。 ○地歴調査(水質汚濁防止法上の届出履歴等)において特定施設が確認されていない点 ○新病院建設時の法令上の届出において「特定有害物質によって汚染されているおそれがある土地の基準として法令規則に定められている基準に該当するとは認められない」とされている点 ③民間提案用地内には一部に暫定駐輪場施設(アスファルト舗装と横倒れ防止フェンス/等)が存置している(詳細は「別紙8:民間提案用地内の既存構造物」を参照)。 ④埋蔵文化財分布図では、文化財は確認されていませんが、文化財担当部局と協議のうえ事業計画を行ってください。

【事業用地の位置図】



3 整備する施設の内容及び条件

(1) 民間提案施設の内容

事業者は、市から民間提案用地を借り受け、施設導入方針にふさわしい民間提案施設を整備し、管理運営するものとします。

ア 禁止する用途

次に定める用途に使用することはできません。

- (ア) 施設導入方針に沿わない用途
- (イ) 市による公共の用に供する用途（道路、公園等の公共施設）
- (ウ) 政治的又は宗教的用途
- (エ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条 1 項に規定する風俗営業（ただし第 1 項第 8 号は除く）、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
- (オ) 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の用に供する用途
- (カ) 青少年に有害な影響を与える興業、物販、サービスの用途
- (キ) 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
- (ク) 公序良俗に反する用途

(2) 整備・管理運営条件

事業者は、民間提案施設の整備及び管理運営にあたり、次のア～エに示す条件をすべて満たすこととします。

ア 計画全体に関する条件

- (ア) 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。
- (イ) 施設導入方針の「2 施設導入の基本方針」を踏まえた施設としてください。
- (ウ) 施設導入方針の「3 導入機能・施設に対する基本的考え方」を踏まえた機能を有する施設としてください。なお、「導入が望ましい主たる 6 機能」以外の機能・施設を整備する区画を一般定期借地権方式により借受ける提案を行う場合には、全敷地面積の 20%以下までの提案を可とする方針で検討しています。
- (エ) 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。
- (オ) 高齢者や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。

- (カ) 集客拠点として、平常時の防犯性ならびに災害時・非常時の安全性を十分に確保してください。
- (キ) 地域の法人等の事業参加が可能な事業企画や、地元雇用・地産地消等の地域経済に配慮した提案に努めてください。

イ 総合公園区域整備との関係に関する条件

- (ア) 市は、現在、総合公園区域について東側から段階的に整備を進めていますが、民間提案用地との歩行者動線の接続や公園西側を借景とした提案に関する事項等について、民間提案施設の提案内容を踏まえた上で、総合公園区域西側における必要な先行整備の実施について検討を行います。
- (イ) 民間提案用地の整備について、総合公園区域の段階的整備スケジュールに依存しない事業者としての独立性を確保し、総合公園区域の整備状況に応じた弾力的な土地利用・運営を図ってください。
- (ウ) 北長瀬駅から総合公園へとアクセス可能な歩行者動線（以下「公共通路」という。）を民間提案用地内に確保してください。公共通路の幅員は6m以上を確保し、別紙9に記載の公園通路A及び公園通路Bに接続するよう計画してください。
- (エ) 公園通路A及び通路Bへの連続的な接続を確保することを条件に、民間提案用地内において合流させ1経路とすることを可能とします。1経路とする場合には、公園通路Aに接続する公共通路の幅員は6m以上を確保し、公園通路Bに接続する公共通路については幅員4m以上を確保してください。
- (オ) 事業用地の賃借期間中、公共通路は原則として常時通行可能な状態を確保すると共に、公共通路上への視認性の確保（死角の解消）、防犯灯等の設置による夜間の安全性確保に十分配慮してください。
- (カ) 民間提案用地内に車両動線を整備する場合には、歩車分離を行い、公共通路やその他歩行者動線の安全性を確保してください。また、公共通路をペデストリアンデッキとする場合には、総合公園区域に地上レベルでアクセス可能な構造とってください。

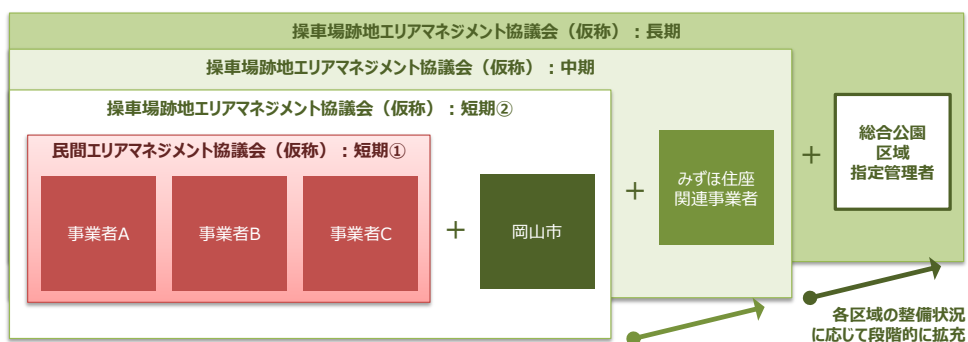
ウ 市営住宅・社会福祉施設導入区域整備との関係に関する条件

- (ア) 市営住宅・社会福祉施設導入区域では、「北長瀬みずほ住座再生事業基本計画H28.1」において、高齢者支援施設や子育て支援施設等の併設を予定しています。これらの施設と重複する施設提案を行う場合には、民間事業者はその競合リスクを、各々負担することを予め承知した上での提案を求めます。
- (イ) これらの施設が民間提案用地において、先行して供用開始される場合には、

事業計画（施設コンセプト、導入機能内容、利用対象者等）内容を、市に対して可能な限りの情報提供を求めます。（市営住宅・社会福祉施設導入区域内において、これらの施設が先行して供用開始される場合には、市がその事業計画内容を、民間提案用地の民間事業者に対して可能な限りの情報提供を行います。）

エ 官民協働によるエリアマネジメントの実施に関する条件

(ア) 各区域の整備状況に応じた段階的なエリアマネジメントを想定しています。



(イ) 協働イベント開催・集客プロモーションの実施、防災訓練、警備・清掃などの調整や建築物・路面舗装・街灯・サイン・植栽等を予定しています。

4 事業方式

(1) 事業手法

ア 契約形態

市は、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に基づく事業用定期借地権によることを基本として、事業用地を事業者に貸し付けます。ただし、民間提案施設整備に係る提案自由度の確保、競争環境確保の観点から、同法第22条に基づく一般定期借地権による事業用地の貸し付けも可とします。

イ 権利

借地権利は、賃借権とします。

賃借権の譲渡については、原則として不可とします。賃借権の転貸については、事業者は、市による事前の書面による承諾を得た場合に限り、可とします。

ウ 貸付期間

貸付期間は、原則として事業用定期借地権方式は20年以上40年未満とし、一般定期借地権方式による場合には50年以上55年未満の期間内で事業者の提案によります。なお、貸付期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含むものとします。ただし、一般定期借地権方式は、居住機能単独又は居住機能を含む複合施設（建築基準法上の一棟の建物。全延床面積に対して居住機能以外に利用される延床面積は20%以下であること。）に限ります。

エ 貸付料



本事業の事業用地の貸付料は、応募者が提出する第1次事業提案書の提案内容に基づき市が提案毎に決定する最低貸付料以上とします。(募集要項公表時に、第1次事業提案書検討の参考として、「参考地代(みなし最低貸付料)」を公表します。)

提案者は第1次事業提案書の提案時に「事業用定期借地権方式」又は「一般定期借地権方式」によるそれぞれの借地面積を提案してください。

非営利用最低貸付料については、事業用定期借地権方式による事業用地の借受事業者が、法人税法別表第2「公益法人等の表」に掲げる法人であって、貸付財産を当該法人の事務・事業の用に供する場合に適用されるものとしします。

オ 複数区画での定期借地権の設定について

- (ア) 市としては1社による1区画での借り受けが望ましいと考えていますが、最大3区画を上限とした提案を受け付けます。
- (イ) 複数区画での提案となった場合、接道順守、一体開発を条件とします。また、借地期間の異なる土地利用を合わせた提案を行う場合は、借地期間が先に終了する区画のその後の活用や、借地期間が継続する区間の施設等の利用に支障が生じないように配慮してください。
- (ウ) 区画各々で施設の建築・解体が可能なように配慮してください。
- (エ) 複数区画での提案となった場合には、下記のとおり、公共通路の供用開始義務及び維持管理義務について、複数区画の借受け事業者が相互に連帯して責任を負うものとするを検討しています。
 - a 公共通路の供用開始期限までに全区画において北長瀬駅から総合公園へとアクセス可能な歩行者動線を整備すること。
 - b 事業者の責により賃貸借期間満了前に定期借地権設定契約の解除がなされる場合には、複数区画の借受け事業者が相互に連帯して、公共通路全区間の維持管理義務を負うこと。この場合、借受け事業者が相互に連帯して責任を負う期間は、賃貸借期間満了までとする。ただし、複数区画の賃貸借期間が異なる場合には、その期間が最も短い賃貸借期間の満了までとする。

5 事業スケジュール(予定)

事業スケジュールは、次のとおり予定しています。

日程	内容
平成28年 2月	実施方針(案)の公表
平成28年 5月	募集要項の公表・事業プロポーザル開始

平成28年 10月	民間提案受付の締切
平成29年 1月	優先交渉権者の決定
平成29年 2月	基本協定の締結、契約協議
平成29年 6月以降	定期借地契約の締結

第2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

本事業は、岡山操車場跡地全体の施設整備計画を踏まえつつ近隣施設と調和した民間提案施設を整備・管理運営するものです。また、事業者の募集及び選定方法は、民間事業者の有する能力・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、最も優れた提案を行った応募者を、優先交渉権者（事業予定者）として選定します。

2 選定の手順及びスケジュール

選定の手順及びスケジュールは、次のとおり予定しています。

選定の手順	日 程
①実施方針（案）等に関する質問・意見の受付締切	平成28年 3月7日（月）
②実施方針（案）等に関する質問・意見に対する回答	4月4日（月）
③募集要項等の公表	5月中旬
④募集要項等に関する説明会	5月下旬
⑤募集要項等に関する質問・意見の受付締切	6月上旬
⑥募集要項等に関する質問・意見に対する回答	6月末
⑦参加表明書及び参加資格確認書類の受付	7月上旬
⑧参加資格確認結果の通知	7月中旬
⑨第一次事業提案書の受付	8月下旬
⑩最低貸付料の各応募者への通知	9月下旬
⑪第二次事業者提案書受付	10月下旬
⑫優先交渉権者の決定	平成29年 1月上旬
⑬基本協定の締結	2月中旬

3 応募手続き等

(1) 実施方針（案）等に関する質問・意見の受付

実施方針（案）等に記載された内容に関する質問を次の要領で受け付けます。これ以外による質問の提出は無効とします。

○提出方法：市ホームページより、実施方針（案）等に関する質問書（様式 1）及び実施方針（案）等に関する意見書（様式 2）のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に送信してください。なお、メールタイトルは「実施方針（案）等に対する質問・意見（法人名）」と明記してください。

○申込先：岡山市保健福祉局 医療政策推進課
電子メール：iryouseisaku@city.okayama.jp

○申込期限：平成 28 年 3 月 7 日（月） 17 時 必着

(2) 実施方針（案）等に関する質問・意見に対する回答の公表

受け付けた質問及び質問に対する回答は、次のとおり市ホームページで公表します。

(ア) 公表時期 平成 28 年 4 月 4 日（月）10 時から

(イ) ホームページアドレス

市 HP (<http://www.city.okayama.jp/>) の医療政策推進課ページに登載

(ウ) 留意事項

- ・ 受け付けた質問に対する回答は個別に行いません。
- ・ 質問を行った法人名は、公表しません。
- ・ 意見の表明と解される質問及び本業務に関係ない事項等の質問に対しては、回答しません。

4 参加資格に関する事項

(1) 応募者の構成

ア 応募者の定義

応募者は、市の求める条件を満たした民間提案施設を整備し管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力及び実績を有し、かつ市と定期借地権設定契約を締結する単独の法人又は複数の法人（以下「構成法人」という。）により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人を以下「応募者」という。）

なお、優先交渉権者となった応募グループが、本事業を遂行するために、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、市と構成法人が個別に定期借地権設定契約を締結する代わりに、当該 SPC を市と定期借地権設定契約を締結する主体としても構わない。ただし、SPC を設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければならない。

- a 応募グループの構成法人のうち代表法人は必ず SPC に出資すること。
- b 代表法人は、SPC の出資者のうち最大の出資を行うこと。
- c 出資者である構成法人は、本事業が終了するまで SPC の株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。

イ 代表法人の選定

- (ア) 応募グループにあつては、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、資格確認書類の提出時に明らかにするものとします。
- (イ) 応募グループにあつては、代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、民間提案施設の定期借地権設定契約までの構成法人の債務すべてについて連帯して責任を負うものとします。

ウ 協力法人の選定

- (ア) 応募者は、応募者以外の者で、本事業の開始後、応募者から直接業務の一部を受託又は請け負うことを予定している者（以下「協力法人」という。）の選定ができます。
- (イ) 次に該当する協力法人については、事業提案書の所定の様式において明記するものとします。
 - a 民間提案施設を賃借する協力法人又は運営受託する協力法人。
- (ウ) 応募者は、岡山市入札契約等に係る暴力団等排除対策要綱（平成 25 年制定）に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、協力法人及び協力法人の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「協力法人等」という。）としてはならないものとします。これらの事実が確認された場合、市は応募者に対し、協力法人等への選定の解除を求めることができるものとします。

エ 複数応募の禁止

- (ア) 応募者又は応募者と資本関係若しくは人的関係のある者（※）は、他の応募グループの構成法人になることはできないものとします。
- (※) 資本関係のある者

以下のいずれかに該当する二者の場合。

- a 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
- b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

(※) 人的関係のある者

以下のいずれかに該当する二者の場合。

- a 一方の会社の代表権を有する者（個人商店の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合
- b 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

(イ) 協力法人のうち、次に該当する業務の協力法人は、複数の応募者等の協力法人となることはできないものとします。

- a 民間提案施設の設計に関する業務
- b 民間提案施設の建設に関する業務

オ 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

(ア) 参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができるものとします。

(イ) 優先交渉権者決定日から本事業に係る定期借地権設定契約の締結日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は本事業に係る基本協定（以下「基本協定」という。）、及び本事業に係る定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」といい、基本協定及び費用負担等に関する協定と併せて「基本協定等」という。）を締結せず、又は基本協定等の解除を行うことがあります。この場合、市は一切責を負わないものとします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く応募グループの構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができるものとし、市は変更後の応募グループと基本協定等を締結できるものとします。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次のいずれにも該当しないものとします。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者、又はその者を代理人、支配人その他使用人として使用する者。
- (イ) 本事業の参加表明書提出締切日から優先交渉権者決定日までの間に、岡山市競争入札参加資格及び審査等に関する事項（平成 61 年告示）に基づく入札参加停止又は入札参加回避の措置を受けている者及び入札参加有資格者でない者にあつては当該措置要件に該当する行為を行っている者。
- (ウ) 本事業の参加表明書提出締切日から優先交渉権者決定日までの間に、岡山市入札契約等に係る暴力団等排除対策要綱（平成 25 年制定）に基づく入札参加除外の措置を受けている者及び入札参加有資格者でない者にあつては当該措置要件に該当する行為を行っている者。
- (エ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (オ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立てをなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- (カ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立てをなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者場合を除く。
- (キ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている者。
- (ク) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立てがなされている者。
- (ケ) 本事業の募集要項の公表日において、法人税、所得税、消費税及び地方消費税並びに市が課税する市税の滞納がないこと。
- (コ) 本事業の募集要項の公表日から起算して過去 1 年以上営業を行っていると認められない者。
- (サ) 以下に記載する本事業に係る市のアドバイザー業務に関与した者及びこれらのいずれかと資本関係又は人的関係のある者（前述の「(1) 応募者の構成 エ複数応募の禁止」を参照）

三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社

弁護士法人御堂筋法律事務所

5 審査及び選定に関する事項

(1) 選考委員会の設置

市が設置する選考委員会において事業提案書の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下、優先交渉権者と次点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。）を決定します。

(2) 審査の内容

事業提案書の審査は、事業提案書に記載の提案内容による「定性的事項」と事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について総合的な評価を行います。選考委員会の会議は非公開とします。また、優先交渉権者等の決定方法の具体的な内容は、募集要項と合わせて公表する事業者選定基準において示す予定です。

現時点で想定している審査の定性的事項は以下のとおりです。

ア 事業の実施方針・コンセプト

- ・事業の実施方針・コンセプトの明快さ・独自性・新規性
- ・操車場跡地における民間提案施設の位置づけ・施設導入方針に対する理解度
- ・本事業に対する取組姿勢（官民協働、操車場跡地全体ならびに周辺地域の活性化への貢献姿勢）／等

イ 導入機能内容

- ・健康・医療・福祉機能の更なる充実・補完への寄与
- ・駅前、公園前、病院前という立地特性を活かした相乗効果（北長瀬駅・新市民病院・西部総合公園利用者の誰もが気軽に利用できる利便性の高さ）
- ・複合的な機能の組合せ、豊かな共用空間等による多様な来訪者の集客・交流を図る工夫
- ・貴重な駅前の公有財産有効活用にあふさわしい、複層での土地の高度利用
- ・提案の独自性・新規性・集客力／等

ウ 施設配置・動線計画

- ・にぎわい・交流を創出しやすい施設配置・動線計画の工夫
- ・駅利用、西部総合公園利用との連携への配慮（公共通路との関係性等）
- ・民間提案用地内の人、車等の適切な動線計画（アクセスしやすさ、快適性、安全性）
- ・周辺地域の土地利用に配慮した施設配置・動線計画
- ・（複数区画で借地期間が異なる区画がある場合）再募集時の配慮（区画配置、形状／等）

エ 意匠・景観計画

- ・民間提案用地内における調和・一体感の演出の考え方（外観、高さ、ボリューム、

色調等)

- ・新市民病院、西部総合公園との調和・一体感の演出
- ・操車場跡地周辺のまちづくりの景観との調和・配慮 /等

オ 事業実施体制・実績

- ・事業実施体制の信頼性（財務状況、事業実績など）
- ・代表企業、構成企業、協力企業それぞれの役割、責任の明確性及び適切性 /等

カ 事業計画

- ・資金調達計画の確実性
- ・事業収支計画の適切性
- ・リスク管理体制、リスク（完工前・後）の捉え方・対応方針の適切性 /等

キ 管理運営計画

- ・管理・運営体制の適切性
- ・跡地全体の管理運営協働への貢献（警備・清掃協力、協働イベント、景観調整 /等）
- ・運営モニタリングへの協力体制・姿勢 /等

ク 環境計画

- ・新エネルギーの利用、省エネの推進
- ・資源及び資材の適正な利用（雨水利用、ごみ減量化、リサイクル材料等）
- ・敷地外の環境への負荷の低減に対する配慮（日影、風害、電波障害、騒音、振動等）
- ・建物撤去時の廃棄物減量化への取組 /等

ケ 工程計画

- ・工程計画の妥当性
- ・安全管理への取組
- ・操車場跡地の段階的な整備状況に応じた土地利用・運営の弾力性 /等

コ まちづくりへの貢献・地域協働、地域産業への貢献

- ・北長瀬地域の特性を踏まえた、周辺まちづくりへの相乗効果・波及効果
- ・地域の企業・事業者の出店、事業参加が可能な企画提案。地元雇用・地産地消 /等

(3) 提案内容等に対するヒアリング

提案内容等の審査にあたっては、応募者によるプレゼンテーションや提案内容等についてヒアリング等を実施することを予定しています。選考委員会は、その際、専門的見地を有する外部者をオブザーバーとして参加させることがあります。

(4) 優先交渉権者等の公表

市が優先交渉権者等を決定した場合には、すべての応募者(ただし、応募グループの場合は代表法人)に対して審査結果を文書で通知するとともに、優先交渉権者等を決定した旨を市ホームページにて公表します。

(5) 評価結果の公表

市は、優先交渉権者等の決定後に、審査の経緯及び審査の結果を記載した評価結果を市のホームページにより公表します。

(6) 提案書類等の取扱い

ア 著作権

事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、市は、本事業に関する報告等のため、市が必要とする場合には、事業提案書の内容を無償で使用できるものとしします。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、原則として応募者が負うこととします。

ウ 応募に伴う費用負担

応募者の応募に係る費用については、全て応募者の負担とします。

エ 応募書類の返却

事業提案書その他応募者から提出された書類は返却しません。

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 事業者が提供するサービスの水準

事業者は、自らの業務範囲について、募集要項等に規定する、本事業において事業者に求められる水準のサービスを提供することを可能とするよう業務を行うこととします。

2 責任分担の考え方

市と事業者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりとします。なお、詳細な責任分担は、基本協定等によるものとします。

また、基本協定等に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとします。

2-1 埋蔵文化財調査に関するリスク・責任等の分担

埋蔵文化財分布図では、文化財は確認されていませんが、文化財担当部局と協議のうえ必要な事業計画を行ってください。

2-2 地中障害物に関するリスク・責任等の分担

民間提案用地中の一切の地中障害物（以下「本件地中障害物」という。）により民間提案施設の整備にあたって重大な支障が生じる場合には、事業者は、関係法令遵守の上、自らの責任と負担で、本件地中障害物の撤去・処分等を行ってください。

2-3 存在が確認されている既存構造物について

- (ア) 民間提案用地内には一部に暫定駐輪場施設（アスファルト舗装と横倒れ防止フェンス等を総称して以下、「既存構造物」という）が存置している（詳細は「別紙 8：民間提案用地内の既存構造物」を参照）。
- (イ) 既存構造物の詳細については、「別紙 8：民間提案用地内の既存構造物」記載の情報及び現地調査等の実施により、事業者が自らの責任において把握するものとし、市は既存構造物に係る現況把握調査、撤去、その他一切の費用及び責任を負担しません。

2-4 その他土地の瑕疵に関するリスク・責任等の分担

- (ア) 土壌汚染の有無に関する調査については、以下の事由により、市による法令上の自主調査は不要と判断しています。
 - a 地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴等）において特定施設が確認されないこと
 - b 新病院建設時の法令上の届出において「特定有害物質によって汚染されているおそれがある土地の基準として法令規則に定められている基準に該当するとは認められない」とされている点
- (イ) 事業者が土壌汚染に関する追加調査が必要と判断する場合は、事業者が自らの責任と負担により同調査を行うものとします。民間事業者判断による自主調査を実施した結果、基準値を超える物質の存在が確認された場合には、事業者は、関係法令遵守の上、自らの責任と負担で、係る土壌汚染対策を実施してください。
- (ウ) 今後の法令等の改正等により、新たに調査及び対策を実施する必要がある場合は、市と事業者が協議の上、方法を決定することとします。

2-5 施設の企画、設計、建設、運営に係るリスク・責任等の分担

- (ア) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が全ての責任を負うこととします。
- (イ) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負うこととします。
- (ウ) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等の生じた場合は、事業者が責任を負うこととします。
- (エ) 提案施設に瑕疵のあることが判明した場合、事業者はその取得者、利用者に対し責任を負うこととします。
- (オ) 事業者は、施設の安定的・継続的運営について責任を負うこととします。
- (カ) 民間提案施設の整備及び管理運営は、総合公園の建設及び供用のスケジュールに遅れが生じても、支障のないような計画としてください。

2-6 市有地の貸付に係るリスク・責任等の分担

- (ア) 事業者は、市に対する貸付料の支払いのほか、借地人としての義務等の責任を負うこととします。
- (イ) 事業者は、施設運営期間終了時に事業用地を原状に回復し、市に返還する責任を負うこと。ただし、市が原状に回復することが適当でないとき、この限りではありません。

3 管理運営に関する業務水準

- (ア) 事業者は、民間提案施設の管理運営にあたり、市と管理運営に関する協定（以下「管理運営協定」という。）を締結し、岡山操車場跡地全体の管理運営上の協力、来訪者に対するサービス向上に努めること。
- (イ) 管理運営協定に定める内容については、現時点では、次に定める項目を想定していますが、民間提案施設の供用までに、市と事業者と協議のうえ、市が決定します。
 - a 公共通路等の維持管理に関する事項
 - b 民間施設相互間の維持管理に関する事項
 - c 景観の維持に関する事項
 - d 協働イベント開催・集客プロモーションに関する事項

4 市による民間提案施設の経営状況のモニタリング

市は、民間提案施設の整備・運営事業について、経営モニタリングを行います。

- a 四半期ごとに、事業者及び民間提案施設を賃借する協力法人がある場合は、当該法人の業務の実施状況（経営改善のための投資を含む）、施設利用状況、収支状況など本業務に係る事業実績報告書を作成し、期日までに提出すること。
- b aのうち施設利用状況については、定期的（毎月等）に業務報告書を作成し、期日までに提出すること。
- c 事業者の決算終了後、遅滞なく事業者の決算報告書を提出すること。

市は、事業者が経営モニタリングを拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は報告及び資料等の提出を怠ったときは、その違反1回につき、違約金として、月額貸付料の1か月分相当額を事業者に請求することができるものとします。

第4 契約の考え方

1 契約の形態

市は、優先交渉権者との間で、基本協定を締結します。また、市は当該基本協定に基づき、事業者と（事業者が複数ある場合は個別に）定期借地権設定契約を締結します。

本事業では賃借権の譲渡については原則として不可とし、賃借権の転貸については、市による事前の書面による承諾を得た場合に限り、可とします。

2 契約手続き

2-1 基本協定

(1) 協定の目的

市は、提案内容の適正かつ円滑な実現を図るため、市及び事業者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、平成29年2月までに優先交渉権者等の決定後速やかに、募集要項と合わせて公表する基本協定書（案）をもとに優先交渉権者と基本協定を締結します。

(2) 協定の当事者

応募者（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人）を契約当事者とします。

(3) 次点交渉権者との契約交渉

基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行います。

(4) 地位の第三者譲渡

基本協定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。

(5) 協定の解除

事業者が基本協定の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は基本協定を解除することができるものとします。

この場合、事業者は市に対して、事業用地の年間貸付料の100分の25に相当する金額を違約金として支払うとともに、別途、市が被った損害を賠償しなければならないものとします。

2-2 定期借地権設定契約

(1) 定期借地権設定契約の締結

- (ア) 市は、事業者による手続き等の完了後速やかに、募集要項と合わせて公表する事業用定期借地権設定契約書（案）又は一般定期借地権設定契約書（案）に基づき、事業者と定期借地権設定契約を締結するものとします。
- (イ) 土地は、定期借地権設定契約締結と同時に事業者に引き渡すものとします。
- (ウ) 事業用定期借地権方式の契約期間については、貸付期間満了の1年前までに市及び事業者の協議の上、市が認める場合には、契約期間を延長（最大延長40年未満）することができるものとします。
- (エ) 貸付期間満了時において事業者から建物の買取を請求できないものとします。
- (オ) 定期借地権設定契約書は公正証書にて作成し、それに要する費用は事業者が負担するものとします。

(2) 貸付料の決定及び変更

ア 貸付料の決定

事業者が事業提案書において提案した貸付料をもって事業者が市に支払うべき貸付料とし、定期借地権設定契約書にてこれを約定します。

イ 貸付料の支払い

- (ア) 貸付料の支払義務は、定期借地権設定契約日から定期借地権設定契約終了日まで発生します。
- (イ) 貸付料の支払いは、原則として、3か月分をまとめたの事前支払いとします。第1回目の支払期限は、建設工事開始前とします。第2回目以降の支払期限は、各分割期間の開始前までに支払うものとします。
- (ウ) 定期借地権設定契約日又は定期借地権設定契約終了日の属する月で、貸付期間が1月に満たない場合は、当該月の貸付料は、それぞれ1月分の貸付料とします。
- (エ) 支払いが遅れた場合、原則として、岡山市分担金その他収入金の督促及び延滞金の徴収に関する条例（昭和32年市条例第37号）に定める延滞料を加算した額での支払いとなります。

ウ 貸付料の改定

市及び事業者は、定期借地権設定契約締結から3年ごとに、相手方に対して貸付料（月額）の改定請求を行うことができるものとします（市及び事業者いずれも改定請求を行わなかった場合は、貸付料の改定は行われません）。

請求を受けた場合には必ず貸付料の改定を行うものとし、改定後の貸付料は以下の改定式に基づいて算定するものとします。

〔貸付料の改定式〕

$$\text{改定後の貸付料月額} = \text{従前の貸付料月額} \times \text{変動率}$$

※円止め、小数点以下四捨五入

$$\text{変動率} = \frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の市道西長瀬北長瀬線の用地南側の相続税路線価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の同相続税路線価}}$$

エ 建設工事期間中の貸付料

民間提案施設の建設工事期間中の貸付料は、減額しないものとします。

(3) 証拠金

- (ア) 事業者は、基本協定締結と同時に、証拠金（金額は募集要項公表時に明示）を市に支払うものとします。
- (イ) 証拠金は、公正証書による定期借地権設定契約を締結したときは、保証金に充当します。
- (ウ) 事業者は、(ア)記載の証拠金を放棄して基本協定を解除することはできません。

(4) 保証金

- (ア) 事業者は、定期借地権設定契約に定められた期日までに、保証金（金額は募集要項公表時に明示）を市に預託するものとします。
- (イ) 保証金は、定期借地契約終了にとともに、土地の返還が完了した後に、預託した保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。ただし、保証金に利子は付さないものとします。
- (ウ) 貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき、及び事業者の不履行債務額に保証金の一部ないし全部を充当した時は、市は、保証金の追加預託を請求することができるものとします。

(5) 供用開始義務

原則として、提出していただいた事業提案書に記載された民間提案施設の供用開始日までに、民間提案施設の建設を完了し、開業することとします。

(6) 原状回復義務

賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時には、民間提案施設をすべて撤去し、土地を原状に回復して市に返還するものとします。(ただし、公共通路については、市が撤去の必要がないと認めた場合には、公共通路を現状のまま返還することができる。)

市が認めた場合を除き、原状に回復されない場合は、原状回復に必要な費用相当額及び事業者が原状回復義務を履行しないことによって市が被る損害につき賠償しなければならないものとします。

(7) 市の承諾事項

次に掲げる行為については、あらかじめ市の書面による承諾が必要です。

- (ア) 借地権（賃借権）を転貸しようとするとき。
- (イ) 土地の現状を変更しようとするとき。
- (ウ) 建物等について所有権を移転しようとするとき。
- (エ) 事業者が市に提出した事業提案書の内容を変更しようとするとき。

(8) 地質調査の実施に係る条件

事業者は、基本協定締結後の手続き等の期間において、書面により市の承諾を得て、地質調査など敷地の掘削を必要とする事前調査を実施することができます。

(9) 市の契約解除権に係る条件

- (ア) 市は、事業者が定期借地権設定契約に定める契約条件等に違反等したとき、催告によらず定期借地権設定契約を解除することができることとします。
- (イ) 事業者の契約違反等の理由により、市が、事業者との定期借地権設定契約を解除したときは、事業者は市に対して、月額貸付料の12か月分相当額の違約金を支払うこととします。

2-3 管理運営に関する協定

事業者は、民間提案施設の管理運営にあたり、管理運営協定（詳細は「第3 3 管理運営に関する業務水準」を参照）を締結し、岡山操車場跡地全体の管理運営上の協力、来訪者に対するサービス向上に努めることとします。

2-4 不当介入に対する措置

- (ア) 応募者は、この契約（基本協定及び費用負担等に関する協定を含む。）の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、警察に届け出るものとします。
- (イ) 応募者は、協力法人等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとします。
- (ウ) 市は、応募者が市に対し、(ア) 及び (イ) に定める報告をしなかったときは、岡山市暴力団排除基本条例（平成 24 年市条例第 3 号）に基づく公表を行うことができるものとします。

2-5 その他

契約手続きに関し優先交渉権者側に発生する費用については、優先交渉権者側の負担とします。