

守谷駅東口市有地利活用事業者募集要項

令和元年 6 月

守 谷 市

目 次

第 1	守谷駅東口市有地利活用事業に関する事項.....	1
1	守谷駅東口市有地利活用事業の趣旨	1
2	事業名称	1
3	事業方式	1
4	施設概要	2
5	敷地条件	2
6	事業条件	5
第 2	利活用事業者の募集及び選定に関する事項.....	6
1	利活用事業予定者の選定方法	6
2	応募者の構成等	7
3	応募者の参加資格要件	8
4	応募等に関する手続等	9
5	提案内容の評価方法	15
第 3	提出書類の作成に関する事項	17
1	提出書類の記載要領	17
2	事業計画提案書の作成要領.....	19
3	事業計画提案における計画条件	22
第 4	その他の応募に関する事項.....	22
	様式 1 - 1 参加登録申込書の様式（単独企業用）	24
	様式 1 - 2 参加登録申込書の様式（グループ企業用）	25
	様式 2 質問書の様式	27
	様式 3 提案書類提出書の様式	29
	様式 4 - 1 事業計画提案書の様式	30
	様式 4 - 2 事業計画提案書（提案価格算出表）の様式	31
	様式 5 - 1 提案書類提出辞退届の様式（単独企業用）	32
	様式 5 - 2 提案書類提出辞退届の様式（グループ企業用）	33

第1 守谷駅東口市有地利活用事業に関する事項

1 守谷駅東口市有地利活用事業の趣旨

守谷駅東口市有地は、守谷駅周辺の土地区画整理事業により配置された市有地で、平成27年の守谷市総合計画審議会の答申では、活用のあり方として「市民のために積極的に活用できるように売却はせず、駅周辺のまちづくりに役立ち、市を象徴するようなオープンスペースとして活用する」という方向性が示されました。

市では、この答申に基づき守谷駅東口市有地の利活用方針や守谷駅東口市有地利活用事業（以下「本事業」という。）の概要を定めた利活用構想を策定し、さらに、守谷駅東口市有地利活用基本計画（以下「利活用基本計画」という。）を策定して、民間活力を導入した官民連携事業として本事業を実施するために必要となる基本的な事項を定めています。

本事業は、利活用基本計画に定める利活用方針を踏まえ、守谷駅東口市有地（以下「事業用地」という。）に居心地の良い公共的な空間や施設等を整え、市内外から幅広い人々が交流し、地域の課題解決を図るような様々な活動が促され、いつまでも守谷市の住み良さを象徴するようなまちづくりに役立つ利活用を図ることを目的としています。

また、本事業においては、人々が集うオープンスペースを確保するとともに、市の公的財政負担を必要最小限とするため、民間活力を導入することとし、民間事業者等が事業用地の一部の貸し付けを受け、自らの責任と費用負担により施設（以下「利活用施設」という。）を整備して利活用を行うこととしています。

このため、事業用地が市の中心拠点に位置することを踏まえ、利活用施設とオープンスペースを連携させて一体的で効果的な利活用を図り、多様な利用者が楽しめるような施設の整備、維持管理及び運営の実施を図る民間事業者等（以下「利活用事業者」という。）を募集します。

2 事業名称

守谷駅東口市有地利活用事業

3 事業方式

事業用地の一部に一定規模の緑地等のオープンスペースを設け、オープン

スペースに利用する用地以外の全ての事業用地を市から利活用事業者が貸し付けを受け、自らの責任と費用負担により利活用施設を整備し、維持管理及び運営を実施するものとします。

土地の貸付においては、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 22 条（一般定期借地権）または同法第 23 条（事業用定期借地権）に規定する定期借地権を公正証書により設定します。

また、利活用事業者は、オープンスペースと利活用施設を連携させた利活用を図り、オープンスペースの維持管理及び運営についても主体的に実施することを基本とします。

なお、「緑地等のオープンスペース」は、都市公園として整備し、運営する施設ではなく、市内外の人々が集い、賑う多目的に利用できる広場であり、都市の中心にありながら、緑と都市が調和した木陰ある芝生広場など、座る場所や日陰がある人を中心とした楽しい公的な居場所作りを想定しています。

4 施設概要

事業用地が市の中心拠点である守谷駅周辺に位置する土地であることを踏まえ、守谷市の住み良さを象徴するような居心地の良い緑地等のオープンスペースと連携して、多様な人々が楽しめるような利活用施設とすることを原則とし、その詳細については利活用事業者の提案によるものとします。

5 敷地条件

（１）所在地

茨城県守谷市中央二丁目 53 番地 他

（２）敷地面積

12,792.35 m²（登記簿面積）

（３）都市計画法等の法規制

- ① 用途地域 第一種住居地域, 地区計画（中央地区計画, ひがし野地区計画）, 第 3 種高度地区（31m（中央地区）, 20m（ひがし野地区））, 建築基準法第 22 条第 1 項に定める指定区域（建築物の防火制限）
- ② 建蔽率・容積率 60%・200%

※上記①から②の法規制の対象区域を以下に示します。

【参考区域図】



(4) 周辺施設等の概要

① 道路

- ・市道 106 号線 幅員 16.0m (西側)
- ・市道 3622 号線 幅員 12.0m (南側)

② 上水道

上水は守谷市上水道事業による供給が受けられます。市道 106 号線に水道管口径 100mm, 市道 3622 号線に水道管口径 100mm が敷設されています。敷地内に給水管口径 20mm が敷設されています。

利活用施設の整備に伴い必要となる新たな給水管の設置に係る水道加入分担金は、利活用事業者の負担とします。(施設管理者：守谷市上下水道事務所)

③ 下水道 (污水)

污水は守谷市公共下水道に接続、排水してください。市道 106 号線の一部に污水管口径 200mm, 市道 3622 号線の一部に污水管口径 200mm が敷

設されています。敷地内に污水取出(接続)管口径 150mm が敷設されています。(施設管理者：守谷市上下水道事務所)

④ 下水道(雨水)

雨水は、敷地内浸透処理を基本とします。関係先と協議し、敷地や整備する利活用施設の規模に応じた処理の検討を行い、適切に処理してください。(関係先：守谷市都市計画課，守谷市上下水道事務所)

⑤ 電力

電力は、敷地周辺の電力架線から受電してください。電力会社への手続き等は、利活用事業者側で行ってください。(電力会社：東京電力各社)

⑥ ガス

ガスは、都市ガスの供給が受けられます。ガス管の敷設状況の確認及びガス会社への手続き等は、利活用事業者側で行ってください。(ガス会社：東部ガス(株))

⑦ 地盤

事業用地は、従前に軟弱層が存在した土地を盛土して造成した土地であり、ひがし野地区の区域は、地盤改良(ペーパードレーン工法を併用した圧密)を実施しています。詳細な地盤に関するデータの取得については、利活用事業者側で現地調査を実施してください。

※上記①から③の施設位置図を以下に示します。

【参考位置図】



6 事業条件

(1) 利活用条件

- ① 利活用事業者は、守谷市の住み良さを象徴するような居心地の良い緑地等のオープンスペースを確保し、市からオープンスペースに利用する用地以外の事業用地の貸し付けを受け、利活用施設の整備、維持管理及び運営を自らの責任と費用負担により実施するものとします。
- ② 利活用事業者は、貸付期間の終了時には利活用施設を解体撤去して土地を明け渡すこととします。
- ③ 土地の貸付期間は、10年以上50年以下の範囲で利活用事業者の提案により定めることとします。
- ④ オープンスペース及び利活用施設の整備内容、規模等については、利活用事業者の提案に基づき定めることとします。
- ⑤ オープンスペースは、原則 6,000 m²以上確保するものとします。
- ⑥ 利活用事業者は、オープンスペースと利活用施設を連携させた利活用を図り、オープンスペースの維持管理及び運営(※)を主体的に実施することを基本とします。

※ 運営は、次のようなものを想定しています。(ただし、提案内容を次の内容に限定するものではありません。)

ア 利活用施設とオープンスペースを連携し、市民、市民団体等が参画、利用しやすい仕組みを創り、提案してください。

イ 仕組みは、利活用事業者が主体となって運用する組織(例：市民や市民団体、民間事業者、利活用事業者や市等が参画)を設置し、利用に関する基準を設けるなど、オープンスペース全体の利用に関して、利活用事業者が主体となって運用することを想定しています。

ウ 市民、市民団体等がオープンスペースを利用してイベント等を開催する際の受付や調整業務等を、利活用事業者が主体となって行うなど、利活用施設とオープンスペースを連携させた活動に効果的な内容を提案してください。

- ⑦ オープンスペースの運営に当たっては、オープンスペースの利活用が促され、多様な利用者が楽しめ地域の課題解決や活性化に効果的な運営を実施するものとします。
- ⑧ オープンスペースの維持管理費の年額は、本事業において市が1年度に

得る貸付料収入の7割を上限として充当するものとします。

- ⑨ オープンスペースの維持管理は、利活用事業者が市と事業契約を締結し、利活用事業者が実施することを基本とします。
- ⑩ オープンスペースの整備は、市が実施するものとし、整備手法は利活用事業者への工事委託又は市の入札による請負工事の発注により実施するものとします。
- ⑪ オープンスペースの整備内容、維持管理費及び維持管理に関する手続き等の詳細については、選定された利活用事業者の提案内容に基づき、市と利活用事業者の協議により決定するものとします。
- ⑫ 将来において、オープンスペースに公共施設の整備など市の発展に資する新たな利活用を図る必要が生じた場合は、オープンスペースの一部又は全部の運営を協議により終了することができるものとします。

(2) 貸付料

『基準単価：213 円／㎡・月』

貸付料は、上記の基準単価以上として、利活用事業者が提案する額とします。ただし、利活用施設の建設の着手から完了までの建設期間については、提案された額に2分の1を乗じた額とします。

(3) 貸付料の改定

貸付料は、原則として、固定資産の評価額の基準年度（3年毎）に合わせて、社会経済情勢の変化を考慮し、協議の上、改定できるものとします。

(4) 契約保証金

利活用事業者は、契約保証金として、提案による貸付料の12箇月分を市に納付することとします。契約保証金は、定期借地権設定契約期間満了後、速やかに利活用事業者に無利息で返還します。

第2 利活用事業者の募集及び選定に関する事項

1 利活用事業予定者の選定方法

守谷市は、利活用事業者との間で土地貸付契約を締結するにあたり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条第2項、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号の定めるところにより随意契約の方法により締結します。

また、守谷市は随意契約の相手方となる利活用事業者を選定するための方

法として、守谷駅東口市有地利活用事業への参加を希望する民間事業者等（以下「応募者」という。）を広く公募するものとし、事業用地において整備するオープンスペース及び利活用施設の事業計画に関する提案を求め、本事業の事業目的の効果的な実現に資する優れた提案をした応募者を利活用事業者（優先交渉権者）として選定する公募型プロポーザル方式により特定します。公募型プロポーザル方式による手続きの日程は以下のとおりです。

	予定時期	項目
①	令和元年 6 月 26 日（水）	募集要項等の公表
②	令和元年 6 月 27 日（木） ～7 月 10 日（水）	募集要項等に関する質問受付期間
③	令和元年 7 月 11 日（木） ～7 月 26 日（金）	参加登録受付期間
④	令和元年 7 月 22 日（月）	募集要項等の質問回答公表
⑤	令和元年 8 月 2 日（金）	参加資格確認結果通知日
⑥	令和元年 9 月 4 日（水） ～9 月 5 日（木）	提案書類等の受付期間
⑦	令和元年 9 月下旬 ～10 月上旬（予定）	提案書類等に関するヒアリング及び審査
⑧	令和元年 10 月中旬（予定）	優先交渉権者等の決定 審査結果の公表
⑨	令和元年 10 月下旬以降	基本協定、事業契約、定期借地権設定契約 の締結

（※1）優先交渉権者は、基本協定を締結し、市との協議（※2）を得て、事業契約、定期借地権設定契約を締結し、事業に着手するものとします。

（※2）協議は、提案内容に基づき、事業内容（利活用施設の整備・運営内容、オープンスペースの整備・維持管理内容とその費用、運営内容等）、事業期間等について協議するものとします。

2 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- ① 応募者は、事業目的に基づいた効果的な利活用を適正かつ確実に実施でき

る資質と能力を備えた単独の民間事業者（以下「単独企業」という。）又は複数の民間事業者から構成されるグループ（以下「グループ企業」という。）とします。

- ② グループ企業は、グループの構成員の中から代表の民間事業者（以下「代表企業」という。）を定めるものとし、代表企業は本事業に関する民間事業者の募集手続きを代表して行うこととします。
- ③ 市との間で締結する事業契約及び定期借地権設定契約の相手方となるのは、選定された単独企業又はグループ企業の代表企業とします。
- ④ グループ企業については、提案書類の提出以降において、構成員及び代表企業の変更及び追加は、原則として認めないものとします。
- ⑤ 単独企業又はグループ企業の構成員は、それぞれ他の応募者の構成員になることはできないものとします。

3 応募者の参加資格要件

公募型プロポーザル方式による手続きに参加する応募者（グループ企業の場合は構成員全社）は、次に掲げる要件を全て備えた民間事業者等とします。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ② 次のいずれにも該当していない者であること。
 - ア 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項の規定により更生手続開始の申立てがなされている。
 - イ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項の規定により再生手続開始の申立てがなされている。
 - ウ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定により破産の申立てがなされている。
 - エ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定により特別清算開始の申立てがなされている。
- ③ 直近 2 年度において、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ④ 次のいずれかに該当する者でないこと。
 - ア 自らが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「暴力団対策法」という。）第 2 条第二号に規定する暴力団である者。

- イ 自らの役員等が暴力団対策法第2条第六号に規定する暴力団員である者。
- ウ 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者。
- エ 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者。
- オ 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者。
- カ 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難される関係を有している者。
- キ 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用する等をしている者。
- ⑤ 現在、国及び地方自治体から指名停止措置を受けていない者。

4 応募等に関する手続等

応募者は、以下に従い公募型プロポーザル方式による手続を行ってください。

(1) 事務局

守谷市は、公募型プロポーザル方式による手続のための事務局を以下のとおり設置します。

事務局 守谷市総務部市長公室企画課

住 所 〒302-0198 茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

電 話 0297-45-1111（代表） 内線 332, 333

FAX 0297-45-6529

電子メールアドレス kikaku@city.moriya.ibaraki.jp

ホームページ <http://www.city.moriya.ibaraki.jp>

(2) 募集要項等の公表

守谷市は、本募集要項及び別添資料（以下「募集要項等」という。）を、本募集要項「第2・4・(1) 事務局」に示すホームページに掲載します。また、応募者は、募集要項等の他、公募型プロポーザル方式による手続に

必要な情報及び資料等を当該ホームページから入手してください。

(3) 参加登録手続

公募型プロポーザル方式による手続への参加を希望する応募者は、以下に従い参加登録申込書（別添資料_様式 1-1～1-3 参照）及び必要書類（以下、これらを総称して「参加登録書類」という。）を提出してください。

なお、単独企業が申し込む場合は、様式 1-1 を提出するものとし、グループ企業が申し込む場合は、構成員毎に記入した様式 1-2（構成員全社分）及び様式 1-3（1 部）を代表企業が一括して提出するものとします。

① 受付期間

令和元年 7 月 11 日（木曜日）から令和元年 7 月 26 日（金曜日）までとし、土曜日、日曜日、祝日を除きます。

時間は、正午から午後 1 時までを除く午前 9 時から午後 5 時までとします。

② 提出場所

本募集要項「第 2・4・(1) 事務局」に示す事務局

③ 提出方法

参加登録書類は持参により提出するものとし、郵送又は FAX によるものは受け付けません。

④ 提出書類

応募者は、参加登録申込書 1 部に以下に示す必要書類 1 部を添えて提出してください。また、グループ企業の場合は、構成員全社分を提出してください。なお、以下の必要書類は全て A 4 判縦使いに統一してください。

ア 企業概要（企業の組織及び所在地、主な業務内容、主要業務実績、本事業類似事業実績等）を示す資料（パンフレット等の写しでも可とします。）

イ 最新の定款

ウ 履歴事項全部証明書（募集要項等公表日以降に交付されたものとしてください。）

エ 印鑑証明書（募集要項等公表日以降に交付されたものとしてください。）

オ 納税証明書（その 3 の 3・「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明用）（募集要項等公表日以降に交付されたものとしてください。）

⑤ その他

参加登録受付期間の最終日の午後 5 時以降は、参加登録書類の差し替え及び再提出は認めません。よって、応募者は募集要項等を熟読し、脱漏・不備等がないよう特段の注意を払い、参加登録書類を作成してください。

事務局は、提出された参加登録書類の不足がないことを確認し、令和元年 8 月 2 日（金曜日）に各応募者に対して参加登録確認結果を通知します。

通知は、各応募者から提出された参加登録申込書（別添資料_様式 1-1～1-2 参照）に記載の電子メールアドレス宛に電子メールで行うものとし、電子メールを送信した後に着信していることを電話で確認します。参加登録書類の不足があった応募者については、以後の本手続きに参加できないものとします。

（４）募集要項等に関する質問回答

募集要項等に関する質問については、参加登録申込書の提出を予定している応募者に限り、以下に従い質問書（別添資料_様式 2 参照）を提出することができるものとします。

① 受付期間

令和元年 6 月 27 日（木曜日）午前 9 時から令和元年 7 月 10 日（水曜日）午後 5 時まで。

② 提出場所

本募集要項「第 2・4・（１）事務局」に示す事務局

③ 提出方法

質問書は Microsoft Excel で作成した電子ファイルとし、当該電子ファイルを電子メールに添付して本募集要項「第 2・4・（１）事務局」に示す電子メールアドレス宛に送信してください。また、電子メールで送信する際の件名又は題名については、「【守谷駅東口市有地】要項等質問書（応募者名）」とし、添付する電子ファイルのファイル名は「要項等質問書（応募者名）」としてください。なお、電子メールを送信した後に本募集要項「第 2・4・（１）事務局」に着信していることを必ず電話で確認してください。確認時間は、土曜日、日曜日を除く午前 9 時から午後 5 時までとします。

④ 回答予定日

質問に対する回答は、質問内容とともに令和元年 7 月 22 日（月曜日）午後 1 時（予定）に本募集要項「第 2・4・（１）事務局」に示すホームページに掲載します。なお、提案内容に関する質問で応募者のノウハウに係わる

場合は、ノウハウの保護に配慮しますので、質問書に赤字で「公表不可」と記入してください。

また、意見表明と解されるものについては回答しない場合があります。

⑤ その他

電話での質問は受け付けません。

募集要項等に関する質問への回答は本募集要項に定める内容に含まれるものとし、本募集要項における記載内容と回答内容に相違がある場合は、回答内容が優先して適用されるものとします。

(5) 提案書類等の提出

参加登録が認められた応募者は、以下に従い提案書類提出書（別添資料_様式3参照）及び必要書類（以下、これらを総称して「提案書類等」という。）を提出することができるものとします。

また、応募者は参加登録が認められた旨の通知を受けた後、本募集要項「第2・3 参加資格要件」に違反することが明らかになった場合又は提案書類等の提出が困難になった場合は、提案書類等受付期間の最終日までに提案書類提出辞退届（別添資料_様式5-1～5-2参照）を以下に従い提出してください。

なお、単独企業が辞退する場合は、様式5-1を提出するものとし、グループ企業が辞退する場合は、構成員毎に記入した様式5-2（構成員全社分）を代表企業が一括して提出するものとします。

① 受付期間

令和元年9月4日（水曜日）から令和元年9月5日（木曜日）まで。

時間は、正午から午後1時までを除く午前9時から午後5時までとします。

② 提出場所

本募集要項「第2・4・(1) 事務局」に示す事務局

③ 提出方法

提案書類等又は提案書類提出辞退届は、持参により提出するものとし、郵送又はFAXによるものは受け付けません。なお、提出日時は、令和元年9月3日（火曜日）までに事務局に電話で連絡してください。

④ 提出書類

応募者は、提案書類提出書2部（1部は原本、1部は写しとします。）に

以下のアからウに示す必要書類を添えて提出してください。

また、本募集要項「第2・4・(6)・③実施方法」に示すパワーポイントを利用した説明を行う場合は、以下のエ及びオをヒアリングの前日までに提出してください。

ア 事業計画提案書（別添資料_様式4-1_A 3判横長，様式4-2_A 4判縦長）左側端部を揃え綴じたもの 13部

イ 事業計画提案書（別添資料_様式4-1，様式4-2）のPDFファイルを保存したCD-ROM1枚

ウ 決算書（直近3期分の貸借対照表，損益計算書及びキャッシュフロー計算書（写しでも可。連結決算を行っている場合は，直近3期分の連結決算書も提出）グループ企業の場合は，構成員全社分）13部

エ パワーポイントファイルを印刷したもの 13部

オ パワーポイントファイルを保存したCD-ROM1枚

⑤ その他

応募者は複数の提案を行うことはできません。

提案書類等受付期間の最終日の午後5時以降は，誤字，脱字によるものを除き提案書類等の差し替え及び再提出は認めません。

(6) 提案書類等のヒアリング等

守谷市は，提案書類等を提出した応募者から提案内容についての説明を受け，応募提案内容を確認するための質疑や応募者に関する事項等についてヒアリングを実施します。

① 開催日時

令和元年9月下旬～10月上旬を予定しており，詳細は別途通知します。
実施時間（予定）は，応募者の説明で20分以内，質疑応答で20分以内とします。

② 開催場所

守谷市役所を予定しており，詳細は別途通知します。

（所在地は本募集要項「第2・4・(1) 事務局」に示す住所）

③ 実施方法

提案内容の説明及び提案内容に関する質問の回答については，事業計画提案書のほか，パワーポイント（Microsoft PowerPoint 2010～2016）を利用した説明を可能とします。ただし，パワーポイントの内容は，事業計画提案

書に記載された提案内容及びその補足事項に限ります。

④ その他

ヒアリングにおける応募者による回答内容は、提案書類等の内容の明確化を図るために確認した事項として提案内容に含まれるものとします。

(7) 利活用事業者（優先交渉権者等）の選定

守谷市は、本募集要項に基づいて応募者から提出された提案等を評価する「守谷駅東口市有地利活用事業プロポーザル方式審査委員会」（学識経験を有する者等6名で構成。以下「審査委員会」という。）を設置し、事業計画提案書の審査を行い、最優秀提案及び次点提案を決定します。審査委員会による審査結果を踏まえ、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。

また、市は、優先交渉権者との協議が整わない場合に次順位交渉権者と協議します。

審査結果は、令和元年10月中旬（予定）に応募者へ個別に通知するとともに、優先交渉権者及び次順位交渉権者の構成員、全応募者の評価点（優先交渉権者及び次順位交渉権者以外の応募者名は非公表）、審査委員会の構成等を本募集要項「第2・4・(1) 事務局」に示すホームページに掲載します。なお、評価点が基準に達しなかった応募者については、評価点を公表しないものとします。

また、審査委員会による評価及び審査に関する異議又は問い合わせには一切応じません。

(8) 基本協定の締結

優先交渉権者決定後速やかに、市と優先交渉権者は事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

(9) 事業契約の締結

基本協定の締結後、市と利活用事業者は事業に関する協議を経て、事業契約を締結します。利活用事業者がグループ企業の場合、市と事業契約を締結する相手方はグループ企業の代表企業とします。事業契約では、事業内容に関する事項や利活用施設の建設期間における事業用地の一時使用に関する事項、本事業の実施にかかる市と利活用事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項等を規定する予定です。

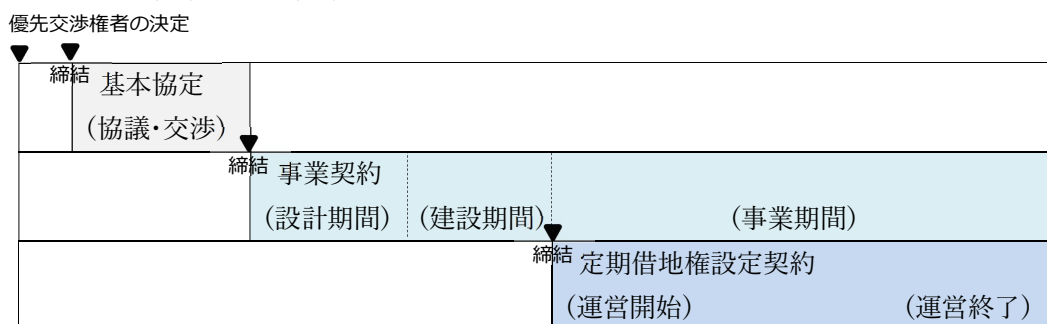
(10) 定期借地権設定契約の締結

利活用事業者は、市と公正証書による定期借地権設定契約を締結するも

のとします。利活用事業者がグループ企業の場合、市と定期借地権設定契約を締結する相手方はグループ企業の代表企業とします。締結時期は、利活用事業者の提案に基づき、市と利活用事業者との協議により決定するものとし、当該契約を利活用施設の建設の完了から解体撤去の完了までを契約期間として締結するものとします。なお、公正証書作成に係る費用は、利活用事業者が負担することとします。

ただし、締結時期までに、利活用事業者の財務状況等に大幅な変動等があり、土地貸付をはじめ事業遂行条件を満たさない恐れがあると認められたときは、利活用事業者としての契約資格を取り消すものとします。

上記の（８）から（１０）に関する各契約手続き等の予定を以下に示します。



5 提案内容の評価方法

事業計画提案内容は、各応募者から提出された書類の内容及びヒアリングにおいて確認した結果について、以下に示す評価項目別の評価の主な視点により採点し、各評価項目の採点結果を合計した総合点が高い順に最優秀提案及び次点提案を決定します。ただし、総合点が半分に満たない提案をした応募者については選定しないものとします。

事業計画提案書の評価項目別の評価の主な視点

評価項目		評価の主な視点	配点
事業の総合計画（55）	事業コンセプト	・地域の現状や課題，本事業の目的・意義等を十分に理解した提案になっている。 ・市の中心拠点である駅周辺の立地特性を生かし，多世代の人々の交流や賑わいを醸成し，周辺の施設との関係性にも配慮した計画になっている。	15 点

評価項目		評価の主な視点	配点
	事業実施体制	・利活用施設の提案事業を実施，運営する体制と，オープンスペースを維持管理し運営する体制が構築できている。また，利活用施設事業者とオープンスペースの維持管理及び運営する事業者を統括して管理監督する計画が立てられている。 ・本事業を実現するために有効な実績がある。	20 点
	事業リスク及び収支計画	・提案事業への影響が大きいと想定されるリスクが抽出され，顕在化されないための仕組み及び顕在化した場合の対応策について優れた提案がなされている。 ・オープンスペースの整備費，維持管理費が適切な金額で想定されている。 ・実績や具体的数値に基づいた事業収支計画が立案されている。	20 点
財 務 状 況 (30)	財務状況	・提案事業者が健全な財務運営を行っている。 ・本事業を実現するための十分な資力，信用がある。	30 点
施設整備計画 (60)	市有地全体のデザイン・意匠	・駅前というロケーションにオープンスペースを設ける意義を踏まえ，オープンスペースを核とする自然と都市を調和させた利活用方法になっている。また，デザインにおいてもシンボル性のある独創的な設計になっている。 ・利活用施設とオープンスペースを繋ぐ中間領域に空間的，機能的な隔たりを作らないような工夫がされている。例えば，天候に左右されず利用できるようオープンスペースに配慮がされていたり，利活用施設に大きな軒が設計されるなどオープンスペース利用者の緩衝エリアとして使用できる設計がされている。 ・優先交渉権者決定後から運営開始までの施設整	20 点

評価項目		評価の主な視点	配点
		備計画において適切なスケジュールが計画されている。	
	利活用施設	・提案事業内容や導入予定の民間機能の魅力が高く、実現性が期待できる。 ・利活用施設に地域や地域経済への貢献が期待できる。	20 点
	オープンスペース	・幅広い年代層の人々が親しめる居心地の良いオープンスペースになっている。 ・市民や市民団体等が参画し利用しやすい仕組み、運営方法が提案されている。 ・オープンスペースの利活用を促す具体的なアイデアやイベントが提案されている。例えば可動椅子や可動テーブルを貸し出すサービスなど、居場所作りを促すアイデアが提案されている。	20 点
価格 (10)	貸付料	・最も高い貸付料を提案した応募者を 10 点とし、他の応募者は、以下の式で算定する。 $10 \text{ 点} \times (\text{提案貸付料年額} / \text{最高提案貸付料年額})$	10 点
その他 (15)	その他	・上記審査項目以外で、優れた点が提案に含まれている。	15 点
総合点			170 点

なお、以下の事項に該当する応募者については審査しないものとします。

- ① 本要項に定める事項に違反した場合
- ① 提出書類に虚偽の記載をした場合
- ② その他本事業の遂行に不適当と認められた場合

第3 提出書類の作成に関する事項

1 提出書類の記載要領

(1) 参加登録申込書

参加登録申込書の様式（別添資料_様式 1-1～1-3 参照）は、A4 判縦長使いとし、申込書の提出日、応募者の名称等を記載して押印してください。

(2) 質問書

質問書は Microsoft Excel で作成した電子ファイルで作成し、電子ファイルのファイル名は「要項等質問書（応募者名）」とします。

質問書の様式（別添資料_様式2 参照）は、A4判横長使いとし、質問数に応じて表の行を追加してください。表にある各項目の記載方法は以下のとおりです。

① 応募者名

応募者の名称を記載してください。

② 番号

連番にて質問ごとに番号を半角アラビア数字で記載してください。

③ 資料名

質問の対象となる資料の名称（募集要項、別添資料_様式1-1 など）を記載してください。

④ 項目

上記③の資料において、質問の対象となる箇所が含まれる項目を次の例にならない記載してください。

例： 第2・4・(1) 事務局

※ 文字はすべて全角とし、項目番号等は最も大きい単位（第2など）から当該質問の対象となる最少単位（(1) など）までを記載してください。

※ 項目番号等の間に「・」（中点（全角））を加え、最少単位となる項目については番号（(1) など）の他にタイトル（事務局など）を記載してください。

⑤ ページ数

上記③の資料において、質問の対象となる箇所が始まるページのページ数を半角アラビア数字で記載してください。

資料にページ数が記載されていない場合は、PDF の電子データ上でのページ数を記載してください。

⑥ 行数

上記⑤のページにおいて、質問の対象となる箇所が始まる行の行数を半角アラビア数字で記載してください。ただし、行数は当該ページの冒頭から数えることとし、空白行は行数に含めないものとします。

⑦ 質問事項

一つの質問につき一つの行に記載することとし、簡潔にとりまとめて「だ、である」調で記載してください。

質問はそれぞれで完結するように記載し、他の質問を参照して内容を省略しないください。

同一箇所を対象として複数の質問を行う場合は、内容ごとに質問を分けて、別の行に記載してください。

(3) 提案書類提出書

提案書類提出書の様式(別添資料_様式3参照)は、A4判縦長使いとし、提案書類提出日、応募者の商号又は名称等を記載して押印してください。

(4) 提案書類提出辞退届

提案書類提出辞退届(別添資料_様式5-1～5-2参照)は、A4判縦長使いとし、辞退届の提出日、参加登録申込書の提出日、応募者の商号又は名称等を記載して押印してください。

2 事業計画提案書の作成要領

応募者は、本募集要項「第2・5 提案内容の評価方法」を踏まえ、以下に従い基本的な考え方や具体的な提案内容について記述するものとし、提案の意図を伝えるために適宜必要な図面やスケッチ等を記載することもできるものとします。

(1) 事業計画提案書の構成

事業計画提案書については、以下の項目別の構成に従い、それぞれの記載上の留意事項をふまえて、具体性をもった記述により提案を行ってください。

記載上の留意事項において記述が必要とされている事項については、必ず記載することとし、一定の計算を必要とする箇所については計算を正確に行ってください。

提案内容は、平易な文章で明確かつ具体的、簡潔に記述することとし、具体的かつ明確に記述するために必要な項目等がある場合は、適宜、追加して記載してください。

造語、略語は、専門用語、一般用語を用いて初出の箇所に定義を記述してください。

各項目間において記載内容の整合性を図り、他の項目に関連する事項が

記載されているなど、参照が必要な場合には、該当するページを記載してください。

事業計画提案書の構成，記載上の留意事項，提案書類の枚数制限

提案書の構成		記載上の留意事項	枚数制限
事業の 総合計 画（55）	事業コンセプト	- 地域の現状や課題，本事業の目的や意義等を十分に理解した上で，利活用事業を提案してください。 - 市の中心拠点である駅周辺の立地特性を生かし，多世代の人々の交流や賑わい，周辺施設との関係性にも配慮した計画としてください。	A3 判 1 枚以内 様式 4 - 1
	事業実施体制	- 利活用施設の提案事業を実施，運営する体制と，オープンスペースを維持管理し運営する体制を記載してください。特にオープンスペースの運営を利活用事業者が主体となっていく仕組みや体制について具体的に記載してください。 - 利活用施設事業者とオープンスペースの維持管理及び運営する事業者を統括して管理監督する計画について具体的に記載してください。 - 本事業を実現する上で，十分な事業実績や同種，類似の実績を有している場合は具体的に記述してください。	A3 判 1 枚以内 様式 4 - 1
	事業リスク及び収支計画	- 提案事業への影響が大きいと想定されるリスクを抽出し，顕在化されないための仕組み及び顕在化した場合の対応策について記載してください。 - オープンスペースの整備費，維持管理費の想定金額を算出してください。 - 事業収支計画は実績や具体的数値に基づき	A3 判 2 枚以内 （資金計画の長期収支計画書等） 様式 4 - 1

提案書の構成		記載上の留意事項	枚数制限
		立案してください。また、事業収支計画書にはオープンスペースの運営費を記載してください。	
財 務 状 況 (30)	財務状況	—	—
施 設 整 備 計 画 (60)	市有地全 体のデザ イン・意 匠	・敷地全体における利活用施設の敷地範囲、利活用施設とオープンスペースの配置計画、外構計画及び敷地内外における歩行者及び車の動線計画について記載してください。 ・貸し付けを受ける敷地面積とオープンスペースとして設ける敷地面積が把握できるように記載してください。 ・利活用施設とオープンスペースを繋ぐ中間領域に設計上の特徴や工夫がある場合には具体的に記載してください。 ・優先交渉権者決定後から運営開始までの施設整備計画のスケジュールを記載してください。	A3判 8枚以内 (施設概要、配置図等、スケジュール、各種図面) 様式4-1
	利活用施設	・利活用施設の施設内容及び規模等、施設整備イメージについて記載してください。 ・事業内容や導入予定の民間機能は可能な限り具体的に記載してください。 ・地域や地域経済に貢献する計画がある場合には記載してください。	
	オープンスペース	・オープンスペースの施設内容及び規模、整備イメージについて記載してください。 ・オープンスペースの利活用を促すアイデアやイベントを具体的に記載してください。 ・市民や市民団体等が参画し利用しやすい仕	

提案書の構成		記載上の留意事項	枚数制限
		組み、運営方法を記載してください。	
価格 (10)	貸付料	・ 提案する基準単価(円／㎡・月)に、貸し付けを受ける利活用施設の敷地面積を乗じて提案貸付料年額を記載してください。	A4判 様式4-2
その他 (15)	その他	—	—

(2) 様式等

事業計画提案書に用いる言語は日本語、通貨は円、単位はS I 単位としてください。

使用する用紙は、表紙を含め、別添資料_様式4-1に規定する様式を使用し、A3判横長で横書き片面としてください。

各項目について枚数に制限がある場合は、それを遵守するものとし、図表等は適宜使用しても差し支えありませんが、規定の枚数の中に含めてください。

使用する文字の大きさは、原則として12ポイント程度とし、上下左右に20mm程度の余白を設定してください。

3 事業計画提案における計画条件

- ① 応募者は、本募集要項「第1・3 事業方式」、「第1・6 事業条件」に示す条件を遵守の上、事業計画提案を行うものとしてください。

第4 その他の応募に関する事項

(1) 留意事項

守谷市は、公募型プロポーザル方式による書類の作成及び提出に係る費用として、応募者に4万円を支払うものとします。支払いの対象者は、参加登録が認められた応募者で、提案書類等のヒアリングを実施した者となります。

利活用事業者に選定されたか否かにかかわらず、応募者から提出された書類については返却いたしません。

守谷市は、利活用事業者に選定された応募者による事業計画提案書についてのみ、関係機関等に提示し、利活用事業の推進を図るための資料として

使用できることとします。

事業計画提案書の著作権は各応募者に帰属しますが、利活用事業者に選定された応募者による事業計画提案書については、守谷市が必要な場合に無償で使用できるものとします。

事業計画提案書の作成にあたり、守谷市から提供する資料については、無断で公表や使用することはできません。

(2) 添付書類

- 別添資料 様式 1 - 1 参加登録申込書の様式（単独企業用）
- 別添資料 様式 1 - 2 参加登録申込書の様式（グループ企業用）
- 別添資料 様式 1 - 3 グループ構成の様式（グループ企業用）
- 別添資料 様式 2 質問書の様式
- 別添資料 様式 3 提案書類提出書の様式
- 別添資料 様式 4 - 1 事業計画提案書の様式
- 別添資料 様式 4 - 2 事業計画提案書（提案価格算出書）の様式
- 別添資料 様式 5 - 1 提案書類提出辞退届の様式（単独企業用）
- 別添資料 様式 5 - 2 提案書類提出辞退届の様式（グループ企業用）
- 別添資料 資料 1 敷地測量図等

様式 1 - 1 参加登録申込書の様式（単独企業用）

令和元年●●月●●日

参加登録申込書

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

守谷市長 松丸 修久 宛て

応募者

（所在地）

（商号又は名称）

（代表者役職及び氏名）

印

連絡担当者

（所属）

（職及び氏名）

（電話番号）

（電子メールアドレス）

守谷駅東口市有地利活用事業における利活用事業者を募集する公募型プロポーザル方式による手続きに参加することを表明し、別添の必要書類を添えて参加登録を申し込みます。

なお、応募者については、募集要項「第 2・3 応募者の参加資格要件」に示された要件を満たす者であり、かつ、参加登録書類における記載事項及び添付書類については事実と相違なく、虚偽不正がないことを誓約します。

以上

様式 1-2 参加登録申込書の様式（グループ企業用）

令和元年●●月●●日

参加登録申込書

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

守谷市長 松丸 修久 宛て

応募者

（所在地）

（商号又は名称）

（代表者役職及び氏名）

印

代表企業連絡担当者

（所属）

（職及び氏名）

（電話番号）

（電子メールアドレス）

守谷駅東口市有地利活用事業における利活用事業者を募集する公募型プロポーザル方式による手続きに参加することを表明し、別添の必要書類を添え、裏面「グループ構成」に示す体制で参加登録を申し込みます。

なお、応募者については、募集要項「第 2・3 応募者の参加資格要件」に示された要件を満たす者であり、かつ、参加登録書類における記載事項及び添付書類については事実と相違なく、虚偽不正がないことを誓約します。

以上

※本様式は、グループ企業の代表企業及び構成員の企業毎に記入し、押印のうえ代表企業が一括して提出してください。

※代表企業連絡担当者欄は、代表企業となる企業のみ記入してください。

様式 1-3 グループ構成の様式（グループ企業用）

グループ企業名称：_____

グループ企業の代表企業（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 1（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 2（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 3（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 4（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 5（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 6（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 7（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 8（担当：_____）
所在地： 商号又は名称：

※担当欄には、当該企業のグループにおける役割を記入してください。

※構成員の欄が足りない場合には、適宜、作成・追加してください。

様式2 質問書の様式

質問書

応募者名	番号	資料名	項目	ページ数	行数	質問事項
●●株式会社	1	募集要項	第2・4・(1)事務局			
	2					
	10					

留意事項

質問書は Microsoft Excel で作成した電子ファイルで作成し、電子ファイルのファイル名は「要項等質問書（応募者名）」とします。

質問書の様式は、本様式（様式2_質問書の様式）のとおりとし、質問数に応じて表の行を追加してください。表にある各項目の記載方法は以下のとおりです。

① 応募者名

応募者の名称を記載してください。

② 番号

連番にて質問ごとに番号を半角アラビア数字で記載してください。

③ 資料名

質問の対象となる資料の名称（募集要項、別添資料_様式1など）を記載してください。

④ 項目

上記③の資料において、質問の対象となる箇所が含まれる項目を次の例にならない記載してください。

例： 第2・4・(1)事務局

※ 文字はすべて全角とし、項目番号等は最も大きい単位（第2など）から当該質問の対象となる最少単位（(1)など）までを記載してください。

※ 項目番号等の間に「・」（中点）を加え、最少単位となる項目については番号（(1)など）の他にタイトル（事務局など）を記載してください。

⑤ 頁数

上記③の資料において、質問の対象となる箇所が始まるページのページ数を半角アラビア数字で記載してください。

資料にページ数が記載されていない場合は、PDF の電子データ上でのページ数を記載してください。

⑥ 行数

上記⑤のページにおいて、質問の対象となる箇所が始まる行の行数を半角アラビア数字で記載してください。ただし、行数は当該ページの冒頭から数えることとし、空白行は行数に含めないものとします。

⑦ 質問事項

一つの質問につき一つの行に記載することとし、簡潔にとりまとめて「だ、である」調で記載してください。

質問はそれぞれで完結するように記載し、他の質問を参照して内容を省略しないでください。

同一箇所を対象として複数の質問を行う場合は、内容ごとに質問を分けて、別の行に記載してください。

⑧ 質問事項の非公表

提案内容に関する質問で応募者のノウハウに係わる部分がある場合は、該当する質問事項欄に赤字で「公表不可」と記入してください。

様式3 提案書類提出書の様式

令和元年●●月●●日

提案書類提出書

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

守谷市長 松丸 修久 宛て

応募者

(所在地)

(商号又は名称)

(代表者役職及び氏名)

印

守谷駅東口市有地利活用事業における利活用事業者募集要項に基づき、別添のとおり事業計画提案書を提出します。

なお、事業計画提案書の記載事項は事実と相違なく、虚偽不正がないことと提案内容は責任を持って実行できるものであることを誓約します。

以上

様式 4 - 1 事業計画提案書の様式

表紙

事業計画提案書 令和元年●●月●●日 応募者名
--

※ A3 判横長としてください。

本文

(ページ数)

※ 右下に表紙を除いた本文のページ数を記載してください。

※ A3 判横長としてください。

様式4-2 事業計画提案書（提案価格算出表）の様式

提案価格算出表

項 目	金額等	備 考
A 借地面積（㎡）		利活用施設敷地面積
B 提案地代単価（円/㎡・月）		
C 建設期間地代単価（円/㎡・月）		B 提案地代単価×1/2
D 提案地代月額（円/月）		A 借地面積×B 提案地代単価
E 建設期間地代月額（円/月）		A 借地面積×C 建設期間地代単価
F 借地期間（年）		
G 建設期間（月）		
H 地代総額（円）		D 提案地代月額×12 箇月×F 借地期間+E 建設期間地代月額×G 建設期間

※A4 判縦長としてください。

様式 5 - 1 提案書類提出辞退届の様式（単独企業用）

令和元年●●月●●日

提案書類提出辞退届

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

守谷市長 松丸 修久 宛て

令和元年●●月●●日付で守谷駅東口市有地利活用事業における利活用事業者募集の公募型プロポーザル方式による手続きへの参加登録申込書を提出し、参加登録が認められましたが、都合により提案書類の提出を辞退します。

応募者

（所在地）

（商号又は名称）

（代表者役職及び氏名）

印

以上

様式 5 - 2 提案書類提出辞退届の様式（グループ企業用）

令和元年●●月●●日

提案書類提出辞退届

茨城県守谷市大柏 950 番地の 1

守谷市長 松丸 修久 宛て

令和元年●●月●●日付で守谷駅東口市有地利活用事業における利活用事業者募集の公募型プロポーザル方式による手続きへの参加登録申込書を提出し、参加登録が認められましたが、都合により提案書類の提出を辞退します。

応募者

（所在地）

（商号又は名称）

（代表者役職及び氏名）

印

以上

※本様式は、提案書類の提出を辞退するグループ企業の代表企業及び構成員の企業毎に記入し、押印のうえ代表企業が一括して提出してください。