

# 布袋駅東複合公共施設等整備事業

## 募集要項

令和元年 12 月 26 日

(令和 2 年 2 月 14 日 修正)

(令和 2 年 4 月 20 日 修正)

江 南 市

## 《 目 次 》

I. 募集要項の位置付け	1
1. 民間事業者募集の趣旨	1
2. 本書の位置付け	1
II. 事業内容に関する事項	2
1. 事業の背景	2
2. 事業名称	3
3. 事業の目的	3
4. 本事業の対象施設	3
5. 事業方式(形態)等	5
6. 本事業の契約の枠組み	7
7. 事業スケジュール(予定)	9
III. 事業者の募集に関する事項	10
1. 事業者の募集及び選定	10
2. 募集スケジュール	10
3. 応募の手続き	11
IV. 応募資格に関する事項	16
1. 応募者の構成等	16
2. 応募者の資格要件	16
3. 構成員の制限	17
4. 資格基準日	17
V. 提案の選定に関する事項	18
1. 選定委員会の設置	18
2. 選定方法	18
3. 選定結果の公表	18
VI. 提案に関する条件	19
1. 市と事業者の業務分担	19
2. 設計、建設に関する条件	20
3. 維持管理に関する条件	20
4. 運営に関する条件	21
5. 費用負担	22
6. 土地の貸付条件	29
VII. その他	32
1. 債務負担行為	32
2. 参考書類	32
3. 問合せ先	32
VIII. 参 考	33
1. 参考1:事業対象地の概要	33
2. 参考2:事業対象地への導入機能のイメージ	34

# I. 募集要項の位置付け

---

## 1. 民間事業者募集の趣旨

江南市（以下「市」という。）では、平成 28 年度に「布袋駅東複合公共施設基本計画」を策定し、安心・安全な生活につながる公共サービスの提供及び賑わい・交流の創出、財政負担の軽減を実現するために、官民連携事業により、布袋駅東地区に新たな賑わいの拠点の整備を推進するため、公募により民間事業者を選定する。

## 2. 本書の位置付け

市は、布袋駅東複合公共施設等整備事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたり令和元年 7 月 9 日に「布袋駅東複合公共施設等整備事業実施方針」を公表し、意見募集を行い、受けた意見を参考に、事業の詳細について検討を進め、募集要項を策定した。

この募集要項は、本事業を実施する民間事業者（以下、「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あり、応募者は募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとする。

募集要項の別添資料等下記に示す資料一式を、募集要項と一体のものとし、「募集要項等」という。

なお、募集要項等と公表済の実施方針等に相違がある場合は募集要項等に規定する内容を優先する。

### <募集要項等一覧>

- ・ 募集要項
- ・ 別添 1 布袋駅東複合公共施設等整備事業 要求水準書（以下、「要求水準書」という。）
- ・ 別添 2 布袋駅東複合公共施設等整備事業 審査基準書（以下、「審査基準書」という。）
- ・ 別添 3 布袋駅東複合公共施設等整備事業 様式集（以下、「様式集」という。）
- ・ 別添 4 布袋駅東複合公共施設等整備事業 事業契約書（案）（以下、「事業契約書（案）」という。）

## II. 事業内容に関する事項

### 1. 事業の背景

事業対象地は、市の南、名古屋鉄道犬山線の布袋駅の東側に位置している約 8,661 m<sup>2</sup>の土地であり、現在は大部分が更地となっている。

市では、平成 21 年度に「都市再生整備計画（第 2 期）」（布袋地区：布袋駅を中心とした 150ha の範囲）を策定し、「交通結節点の改善」、「安心・安全な生活環境の確保」、「住民協働による活気あるまちづくり」を目標に、鉄道高架事業や道路事業などの基盤整備事業等を行っている。平成 26 年度には、同計画の第 3 期（布袋地区）を策定し、「鉄道高架の推進と交通結節点の改善」、「安心・安全な生活環境の確保」、「地域資源を生かしたまちづくり」を目標に、引き続き基盤整備事業等を進めている。

そこで、市は、平成 28 年度に、「布袋駅東複合公共施設基本計画」を策定し、安心・安全な生活につながる公共サービスの提供および賑わい・交流の創出、財政負担の軽減を実現するために、官民連携事業により、布袋駅東地区に新たな賑わいの拠点となる複合公共施設を整備・運営するものとした。平成 30 年度には、基本計画を改定し、以前から検討を進めてきた市民からの期待も高い図書館の整備についても、本施設に組み込むこととし、民間施設や他の公共施設と連携した効率的・効果的な施設整備や子育て支援機能など一層の充実を図ることとした。



図 1 事業対象地

(事業対象地の詳細は「参考 1：事業対象地の概要」参照)

## 2. 事業名称

布袋駅東複合公共施設等整備事業

## 3. 事業の目的

本事業は、基本計画の内容を踏まえ、布袋駅前に賑わいや交流を創出し、市民の利便性を向上するため、公共機能と民間機能が複合した「官民複合施設」を整備することを目的とする。本事業の基本コンセプトと整備の目標は、以下のとおりである。

### ◆基本コンセプト

江南市の南玄関口にふさわしい賑わいと、安心して住み続けられるまちの交流施設

### ◆整備の目標

- ・ 周辺地域の市民の生活を支え、安心して住み続けるために必要な施設を整備する。
- ・ 駅前の好立地を活かし、市民の利便性が高く、利用者数（来客数）が望める施設とする。
- ・ 子育て支援に必要な公共サービスを集約し、効率的・効果的な複合サービスを提供する施設とする。
- ・ 江南市の南玄関口としての魅力向上のため、複数の導入機能の相乗効果が期待できる施設とする。
- ・ 民間施設と一体となった、賑わい・交流をもたらす拠点性の強い施設とする。

## 4. 本事業の対象施設

本事業は、「公共施設」、「民間施設」、「駐車施設」、「外構」（以下「本施設」と総称する。）を整備する。「本施設」のうち「公共施設」、「外構（公共）」を合わせて、「公共施設等」という。

本施設の施設形態（分棟、合築）や配置、階数は事業者の提案によるものとし、周辺地域の環境等に充分配慮したものとする。詳細については、別添1「要求水準書」で示す。

### (1) 公共施設

機能	施設区分
図書機能	図書館
保健機能	保健センター
子育て支援機能※	子育て支援センター、ファミリー・サポート・センター
交流機能	交流スペース

※保健機能と子育て支援機能との連携を強化するため、「子育て世代包括支援センター兼子ども家庭総合支援拠点」として子育て支援のワンストップ拠点としての機能も有する。

## (2) 民間施設

民間施設の用途や規模については、事業者の提案とするが、布袋駅周辺の現状及び将来像を踏まえ、市は、①参考2に示す事業対象地への導入機能のイメージ、②事業対象地周辺において需要が高い施設、③整備によって（1）に示す公共施設との相乗効果が図られる民間施設の導入等を期待する。

## (3) その他施設

- ①駐車施設（公共施設及び民間施設利用者のための駐車場とする。）
- ②外構

## 5. 事業方式(形態)等

### (1) 事業スキーム

本事業では、社会資本整備総合交付金（都市再構築戦略事業）等による支援等の活用を図るとともに、本施設の設計・建設を一括して行う設計施工一括発注方式により施設整備を実施し、契約期間中にわたり維持管理を行う（DBM方式）。公共施設と民間施設は、区分所有方式とし、土地については、定期借地権方式とする。

駐車場に係る基本的な事業スキームとして、市は事業者に土地を貸し付け、事業者が駐車場の整備、維持管理・運営を行い、市は公共施設の駐車場として、必要な台数を借り上げるものとする。

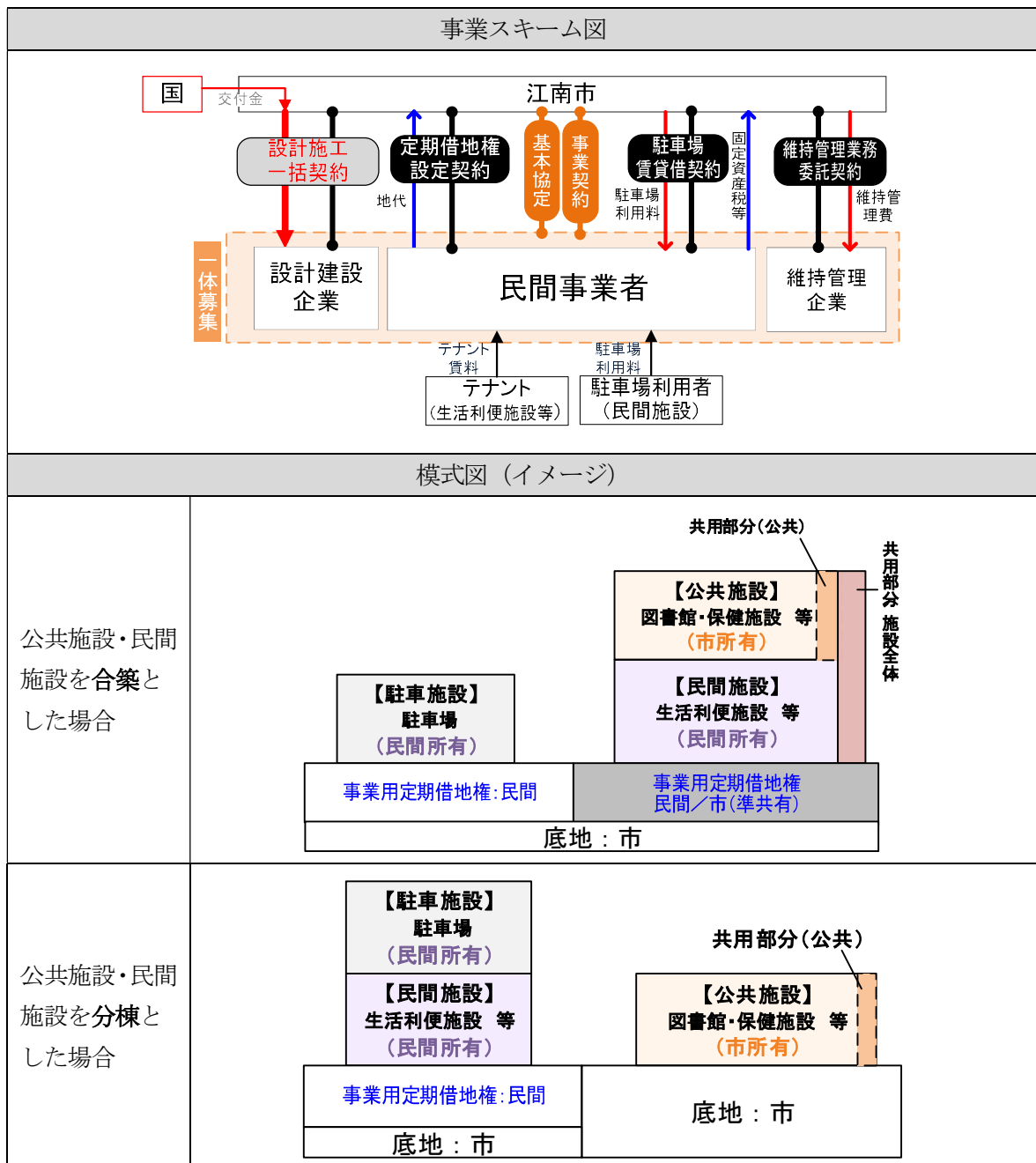


図 2 本事業のスキーム図及び模式図

## (2) 事業用敷地

- ①所 在・・・江南市北山町西 300 番地 他
- ②面 積・・・8,661.31 m<sup>2</sup>
- ③土地所有者・・・市
- ④条 件・・・事業用定期借地権（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 1 項）
- ⑤賃貸借期間・・・事業者の提案による建設業務の着工日から令和 35 年 3 月 31 日まで
- ⑥地 代・・・VI. 6 (3) で示す市が決定する基準以上で事業者の提案とする。
- ⑦保 証 金・・・借地権設定に対する保証金は、地代 12 か月分とし、事業用定期借地権契約終了後に返還する（保証金に対する利子は付さない）。

## (3) 公共施設等の引渡し

- ①形 態・・・施設完成後、市が事業者から引渡しを受ける。
- ②施設整備業務費・・・VI. 5 (1) で示す市が決定する上限額以下で、事業者が提案する額とする。



## 6. 本事業の契約の枠組み

### (1) 基本協定

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する。

### (2) 事業契約

基本協定の締結後、市と事業者は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結する。事業契約では、本事業の実施にかかる市と事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項を規定する。

### (3) 設計施工一括契約

市と設計建設企業は、事業契約の締結と同時に公共施設等の設計施工一括契約の仮契約を市と締結し、江南市議会~~(令和2年8月予定)~~ (令和2年9月予定) の契約議決が得られたことを条件として本契約として発効する。

※あらかじめ出資比率、組織、役割等を記載した代表企業及び構成員による共同企業体結成の協定書及び共同企業体の代表企業への委任状を設計施工一括契約の仮契約の締結までに提出すること。共同企業体の存続期間は、契約期間とする。

### (4) 土地使用貸借契約

市と事業者は、江南市議会~~(令和2年8月予定)~~ (令和2年9月予定) の議決を得られたこと、並びに公共施設等の設計施工一括契約にかかる議決が得られたことを条件として、民間施設及び駐車施設の建設を目的とする土地使用貸借契約を締結する。なお、使用貸借期間は、事業者が提案する本施設の着工日から、公共施設等の引渡予定日又は民間施設の運営開始予定日の前日のいずれか早い時期までとする。

### (5) 事業用定期借地権設定契約

事業者は、民間施設及び駐車施設の所有及び運営を目的とする事業用定期借地権設定契約を市と締結する。なお、借地期間は公共施設等の引渡予定日の翌日又は民間施設の運営開始予定日のいずれか早い時期から、令和35年3月31日までとする。また、事業用定期借地権設定契約は、事業者の負担により公正証書を作成するものとする。

### (6) 駐車場賃貸借契約

市と事業者は、公共施設利用者のための駐車場賃貸借契約を締結する。なお、賃貸借期間は公共施設等の引渡予定日の翌日から令和35年3月31日までとする。

### (7) 維持管理業務委託契約

市と維持管理企業は、公共施設等の維持管理のための維持管理業務委託契約を締結する。なお、維持管理業務委託契約期間は公共施設等の引渡予定日の翌日から令和35年3月31日までとする。

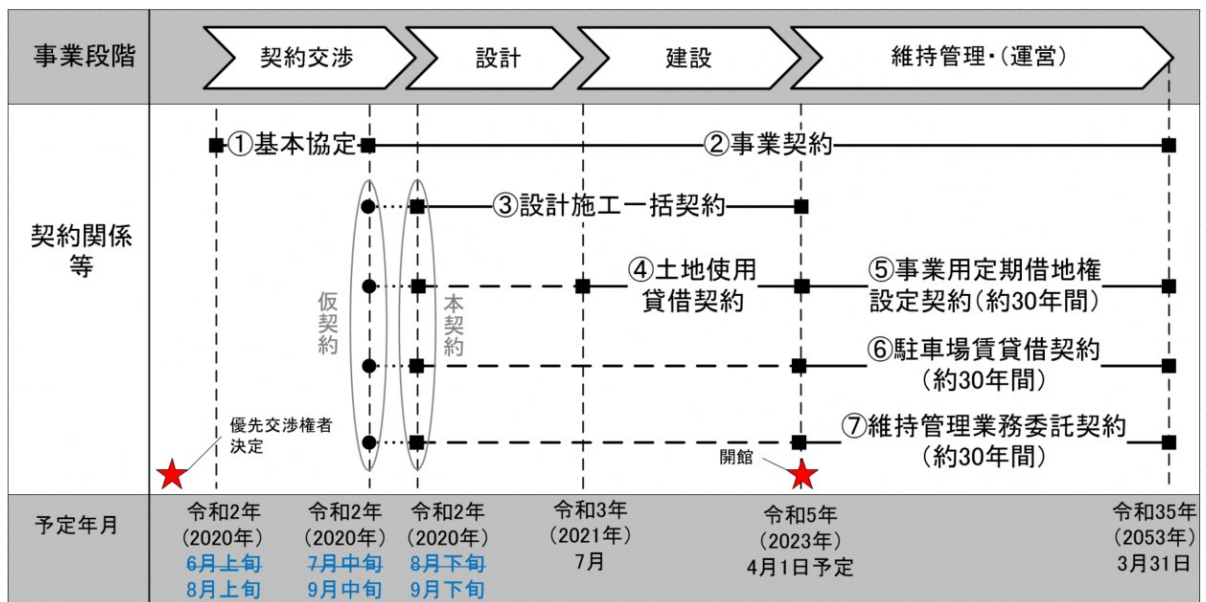


図 3 契約の枠組み

## 7. 事業スケジュール(予定)

本事業のスケジュール（予定）は、以下のとおりである。

表 1 事業スケジュール（予定）

予定時期	項 目
令和2年5月下旬 令和2年7月下旬	優先交渉権者の決定
令和2年6月上旬 令和2年8月上旬	基本協定の締結
令和2年7月中旬 令和2年9月中旬	事業契約仮契約の締結
令和2年8月下旬 令和2年7月中旬 令和2年9月中旬	仮契約事業契約の締結
令和2年8月下旬 令和2年9月下旬	設計施工一括契約等の締結本契約
令和3年7月	土地使用貸借契約の契約期間の開始
令和5年4月	事業用定期借地権設定契約の契約期間の開始
令和5年4月	駐車場賃貸借契約の契約期間の開始
令和5年4月	維持管理業務委託契約の契約期間の開始
令和5年4月	竣工（本施設の供用開始）
令和35年3月31日	事業契約・事業用定期借地権設定契約・駐車場賃貸借契約・維持管理業務委託契約の終了

### III. 事業者の募集に関する事項

#### 1. 事業者の募集及び選定

##### (1) 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から提案を求めることとする。

##### (2) 事業者の選定

公募により応募者の提案書を受け付け、審査を経て優先交渉権者を選定する。優先交渉権者の選定にあたり設置した「布袋駅東複合公共施設等整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）での選定結果を受けて、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定する。優先交渉権者は、市との協議などを経て、基本協定・事業契約等を締結し、事業に着手する。

#### 2. 募集スケジュール

本事業の募集スケジュールは、以下を予定する。

表 2 募集スケジュール

項目	予定時期	
募集要項等の公表	令和元年12月26日（木）	
直接対話（2）の参加申込期限	令和2年1月8日（水）	
直接対話（2）の実施	令和2年1月15日（水）、16日（木）	
質問の締切り	令和2年1月22日（水）	
質問に関する回答	令和2年2月14日（金）	
提案書の受付	<del>令和2年4月17日（金）</del>	令和2年5月29日（金）
応募事業者プレゼン	<del>令和2年5月下旬</del>	令和2年7月中旬
優先交渉権者の決定について公表	<del>令和2年5月下旬</del>	令和2年7月下旬
基本協定の締結	<del>令和2年6月上旬</del>	令和2年8月上旬
事業契約・仮契約の締結	<del>令和2年7月中旬</del>	令和2年9月中旬
事業設計施工一括契約等の締結 本契約	<del>令和2年8月下旬</del>	令和2年9月下旬

※1：応募事業者プレゼンの詳細は、提案書提出事業者に別途送付。

### 3. 応募の手続き

#### (1) 募集要項等の公表

募集要項等は、市ホームページで公表する他、市役所2階の企画部秘書政策課で閲覧可能である。なお、現時点の事業契約書（案）等は、本事業の応募を予定する事業者に別途配布する。

#### (2) 募集要項等に関する直接対話

本事業及び募集について市及び事業者の相互の理解促進を図るため、募集要項等の内容等について、市と事業者との直接対話を実施する。

表 3 直接対話（2）概要

直接対話（2）の開催日時	令和2年1月15日（水）、16日（木） 9時～12時 13時～17時
会場	応募者に対して、別途、市から会場を通知する。
申込期限	令和2年1月8日（水）17時まで
参加申込方法	別添3様式集 様式1-1「布袋駅東複合公共施設等整備事業 江南市と事業者との直接対話 参加申込書」に記入し、上記の申込期限までにVII.に記す【担当窓口】にメールにて送付する。送付に当たり、件名は「布袋駅東複合公共施設等整備事業・直接対話申込 ●●」（●●は提出企業名）とする。
参加人数	1グループ8名以内とする。 ※原則、入札参加を予定するグループでの受付とする。
対話内容	原則、非公表 ※市が公平性の観点から全ての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は、本募集要項等の修正を行い公表する場合がある。なお、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先交渉権者を選定するための提案内容を拘束するものではない。
留意事項	当日は本資料の配付を行わないため、募集要項等については、応募者において持参すること。

### (3) 募集要項等に関する質問及び回答

#### ① 質問の締切り及び回答

質問の締切 : 令和2年 1月22日 (水)

質問に関する回答 (予定) : 令和2年 2月14日 (金)

#### ② 質問の方法

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付ける。なお、他の方法による質問は受け付けない。

提出方法 : 別添3 様式集 様式 1-2 に記入のうえ、VII.に記す【担当窓口】のメールアドレスに添付ファイルで送付する。

また、件名は「布袋駅東複合公共施設等整備事業質問書 ●●」(●●は提出企業名)とする。

#### ③ 質問に関する回答

質問に関する回答を回答予定日に市ホームページにて公表する。なお、質問を行った企業名は公表しない。

### (4) 本募集に関する追加資料の公表

市は、募集要項等のほか、本募集に関する追加資料を公表することがある。この場合は市ホームページに公表する。

### (5) 提案内容

応募提案の内容は、次のとおりとする。

#### ① 事業計画に関する提案

#### ② 設計・建設・維持管理計画に関する提案

#### ③ 地域経済・活性化への配慮・貢献に関する提案

#### ④ 事業収支計画に関する提案

※ 提案内容の詳細については「別添3 様式集」を参照すること。

## (6) 提案書の提出

応募書類は次のものを提出すること。なお、各様式の記載方法や提出方法については、別添3様式集の提案書作成上の留意点や各様式に記載する備考等を参照すること。

表 4 提案書類及び部数

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
提出届・資格 審査書類	正 本	2-1～2-5 及び添付資料		1
	副 本	2-1～2-5		1
応募資格に 関する資料	応募企業(応募グループの場合は構成員全社分)の会社概要(パンフレット、定款、登記簿謄本又は現在事項全部証明書、主要業務実績リスト)	任意	A4版縦 ファイル	1
	応募企業(応募グループの場合は構成員全社分)の決算書(直近3期分の貸借対照表、損益計算書、個別注記表) ※ 連結決算を行っている場合は、直近1期分の決算書も提出のこと	任意		
	江南市入札参加資格者名簿(設計・測量・建設コンサルタント等)に登録があることを示す資料	—		
	設計業務を行う企業について、建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていることを証明する資料	—		
	設計業務を行う企業における過去10年以内に提案内容と同等規模程度(4,000㎡以上)の同種の公共施設の設計実績を証明する資料	—		
	江南市入札参加資格者名簿(建設工事)の建築一式工事に登録があることを示す資料	—		
	建設業務を行う企業における建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていることを証明する資料	—		
	建設業法第3条第1項に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を受けた者のうち、提案書の提出日に1年7か月を経過しない最新の審査基準日における経営事項審査の総合評価通知書の「建築一式」の総合評価値が1,300点以上であることを証明する資料	—		
	建設業務を行う企業における過去10年以内に提案内容と同等規模程度(4,000㎡以上)の同種の公共施設の施工実績を証明する資料	—		
	維持管理業務を行う企業における過去10年以内に公共施設又は民間施設の維持管理実績を証明する資料	—		
	江南市入札参加資格者名簿(物品等)に登録があることを示す資料	—		
	維持管理業務を行う企業における業務に必要な資格・専門性を有することを証明する資料	—		
	応募企業(応募グループの場合は構成員全社分)の納税証明書または未納のないことの証明 ※ 法人事業税は本店所在地のもの	—		
提案書	正 本	3-1～3-6	A4版縦	1

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
	副 本	4-1~4-9 6-1~6-2 7-1~7-7	及び A3 版横 ファイル	12
図面集	正 本	5-1~5-11	A3 版横 ファイル	1
	副 本			12
CD-R	上記、「提案書」及び「図面集」を保存したもの	—	—	2

① 提出期限

提案書の提出期間は、~~令和2年4月17日（金）~~令和2年5月29日（金）の9時から12時及び13時から16時とする。

② 提出方法

VII.に示す【担当窓口】へ持参すること。

③ 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とする。



④ 虚偽の記載をした場合

応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とする。

⑤ 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとする。

⑥ 資料等の取扱い

市が配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁じる。

⑦ 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。また、応募者の提案書については、優先交渉権者を選定する目的以外には使用しない。それ以外で使用する場合には応募者に確認を得て使用する。なお、いったん提出された提案書は返却しない。

江南市情報公開条例（平成 15 年江南市条例第 2 号）の規定による請求に基づき、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められる情報を除き、公開する場合がある。

⑧ 内容変更の禁止

誤字等を除き、提出後の提案内容の変更は認めない。

⑨ 応募者の複数提案の禁止

応募者は、複数の提案を行うことはできない。

## IV. 応募資格に関する事項

---

### 1. 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとする。

- ① 応募者は、本事業を行う企画力、資本力等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。応募グループの場合、代表企業を定めること。

※ 提案書提出以降における構成員の変更及び追加は原則として認めない。

- ② 応募企業または応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできない。

- ③ 応募企業または応募グループは、複数の提案をすることはできない。

※ 本事業を実施するにあたり、本事業の実施のみを目的とする新たな会社（会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社とする。）を設立して事業実施を行う場合は、応募時点でその旨を記載すること。

### 2. 応募者の資格要件

応募者の資格は次のとおりとする。

- ① 設計業務を行う企業は以下の要件を満たしていること。

(ア) 江南市入札参加資格者名簿（設計・測量・建設コンサルタント等）に登録があること。

(イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

(ウ) 過去10年以内に提案内容と同等規模程度（4,000㎡以上）の同種の公共施設の設計実績があること。

- ② 建設業務を行う企業は以下の要件を満たしていること。

(ア) 江南市入札参加資格者名簿（建設工事）の建築一式工事に登録があること。

(イ) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(ウ) 建設業法第3条第1項に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を受けた者のうち、提案書の提出日に1年7か月を経過しない最新の審査基準日における経営事項審査の総合評定通知書の（建築一式）の総合評定値が1,300点以上であること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

(エ) 過去10年以内に提案内容と同等規模程度（4,000㎡以上）の同種の公共施設の施工実績があること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

- ③ 維持管理業務を行う企業は以下の要件を満たしていること。

(ア) 江南市入札参加資格者名簿（物品等）に登録があること。

(イ) 過去10年以内に公共施設又は民間施設の維持管理実績があること。

(ウ) 業務に必要な資格・専門性を有すること。

### 3. 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員となることはできない。

- ① 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。
- ② 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。
- ③ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者。
- ⑤ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者。
- ⑥ 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（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員の統制下にある者。また、暴力団員及びその利益となる活動を行っている者。
- ⑦ 江南市業者指名停止基準（平成 25 年 4 月 1 日施行）により、4. 資格基準日において、指名停止の措置を受けている者。
- ⑧ 最近 1 年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- ⑨ 選定委員会の委員が属する企業。

### 4. 資格基準日

上記 2. 及び 3. の資格要件等の確認基準日は提案書の提出時から基本協定の締結時に至るまでの期間とする。

## V. 提案の選定に関する事項

### 1. 選定委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、外部委員及び江南市職員で構成される選定委員会により提案書の審査を行う。市は、選定委員会の選定を受けて優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。優先交渉権者との協議が調わない場合、次順位交渉権者と協議する。

表 5 選定委員会 委員名簿

区分	氏名	所属・役職
委員長	奥野 信宏	公益財団法人名古屋まちづくり公社名古屋都市センター長
委員長代理	三井 哲	名古屋学院大学名誉教授
委員	伊藤 由香	愛知江南短期大学学長
委員	中井 孝幸	愛知工業大学工学部建築学科教授
委員	佐藤 和弥	江南市副市長
委員	片野 富男 郷原 実智雄	江南市企画部長
委員	本多 弘樹	江南市総務部長
委員	菱田 幹生	江南市教育部長

※令和2年4月10日に市ホームページにて公表済

募集の公告後、本事業の優先交渉権者決定までの間に、事業者選定に関して、応募者（応募グループの場合、個々の構成企業を含む。）又はその者と同一と判断される者が、審査選定委員会の委員に面談を求め、応募者のPR書類等を送付する等により、当該応募者を有利に、又は、他社を不利にするように働きかけることを禁じる。また、選定委員会の動向等について聴取することも禁じる。

これらの禁止事項に抵触したと選定委員会又は市が判断したときは、当該応募者は、参加の資格を失うものとする。

### 2. 選定方法

事業者から提出された提案書に対して、資格要件、要求水準への適合、企業の安定性・実績、事業計画、施設計画、維持管理計画及び資金計画に関する評価により審査を行う。また、審査は以下の方法で行う。

- ・ 採点は選定委員会の合議とする。
- ・ 応募事業者については、実名審査とする。

### 3. 選定結果の公表

選定結果は各応募者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表する。

※ 選定方法の詳細については「別添2 審査基準書」を参照すること。

## VI. 提案に関する条件

### 1. 市と事業者の業務分担

市と事業者の業務分担は下表のとおりとする。なお、詳細については別添 1 要求水準書で示す。

表 6 市と事業者の業務分担（合築形式・分棟形式）

大分類	中分類	小分類	業務内容	備考	分担	
					市	民間事業者
設計、建設業務	設計業務	各種調査等	敷地測量、地盤調査に係る資料提供		●	
			敷地測量、地盤調査に係る調査	設計業務に必要となる各種事前調査		●
			その他調査	電波障害影響調査、周辺家屋等影響調査等		●
		基本設計業務	基本設計業務	公共施設等の基本設計		●
		実施設計業務	実施設計業務	公共施設等の実施設計		●
		申請業務等	建築確認申請等	公共施設等の建築確認申請等		●
	工事監理業務	工事監理業務	公共施設等建設の工事監理		●	
	建設業務	建設工事	公共施設等の整備に伴う一切の工事等(電気・ガス等インフラの引込を含む)		●	
		建設工事に伴う各種申請等の業務	事前協議、申請及び検査実施等業務		●	
	開館準備業務	什器備品の調達、設置業務	公共施設等の什器備品(市調達分を除く)		●	
その他	施設に関する保険付保	公共施設本体への保険付保		●		
維持管理業務	保守・点検業務	保守・点検、環境衛生管理、定期調査報告等	公共施設等の保守・点検		●	
	清掃業務	日常清掃、定期清掃、廃棄物処理等	公共施設等の清掃		●	
	警備業務	巡回、非常時対応等	公共施設等の警備		●	
	修繕・更新業務	修繕業務・更新業務	公共施設等の修繕・更新(大規模修繕含まない)		●	
更新業務(大規模修繕含む)		公共施設等の更新・大規模修繕	●			

※民間施設及び駐車施設の業務分担について

民間施設及び駐車施設の設計、建設に必要となる各種業務については事業者の責任において適切に行うものとする。なお、駐車施設に関しては、本事業における施設利用者へのサービス提供にあたり、要求水準書に示す条件を満たすものとする。また、民間施設及び駐車施設建設に起因して発生する業務については、全て事業者の業務分担に含めるものとする。

## 2. 設計、建設に関する条件

設計、建設に関する条件は、別添 1 要求水準書に記載されている条件とする。

## 3. 維持管理に関する条件

### (1) 業務計画書等

事業者は、毎年度開始の 1 か月前までに、維持管理業務の実施体制、実施工程、作業項目、作業内容等、必要な項目を記載した「年間業務計画書」を作成し、市の確認を得るものとする。

また、事業者は、本施設（公共施設部分）について、維持管理業務開始の 1 か月前までに「長期修繕計画書」を作成し、市の確認を得るものとする。

### (2) 維持管理業務実施状況の確認等

事業者は、維持管理業務の実施状況を記録した月次報告書を、翌月 7 日までに市に提出して確認を得るものとする。

また、本業務に関する苦情については苦情を受けた当日中に、利用者の安全性を損ない、又は、その恐れのある事象が発生した場合には随時、市に報告すること。

### (3) その他

その他の維持管理に関する条件は、別添 1 要求水準書に記載されている条件とする。

## 4. 運営に関する条件

### (1) 民間施設

#### ① 民間施設の運営開始

民間施設及び駐車場の運営開始日は原則として II. 7 に示す公共施設等の開館予定日と同一日とする。また、事業者の提案により、市がその内容を認めた場合、公共施設等の引渡予定日より早期に運営を開始することができる。

#### ② 民間施設の賃貸

事業者は、以下の要件を満たしている場合に、自らの責任において民間施設を第三者（以下「テナント事業者」という。）に賃貸することができる。なお、テナント事業者を変更する場合（提案時のテナントの変更を含む）についても同様とする。

- ア. テナント事業者の企業名、営業内容等について市に通知し、承諾を得ていること。
- イ. 事業者とテナント事業者の賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であり、書面をもって契約が締結されていること。
- ウ. 定期建物賃貸借契約期間満了時に契約が更新されないものであることを、事業者がテナント事業者に対して書面を交付して説明していること。
- エ. 定期建物賃貸借契約の期間が民間施設の借地権の存続期間を超えない（再契約又はテナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して民間施設の借地権の存続期間を超えない）ものであること。

### (2) 駐車場

#### ① 利用料

事業者は、駐車場利用者から利用料金を徴収することができるものとし、その利用料金は事業者の収入とする。駐車場の利用料金は事業者提案による。

但し、公共施設利用者は、最低2時間無料（ただし、保健センターでは、健診等の母子保健事業は最低3時間、子育て世代包括支援センター兼子ども家庭総合支援拠点の相談者は利用時間に応じて無料）とする。

公共施設利用者の利用料金は提案額を上限に市が負担することとし、事業者は市に公共施設利用者用の駐車場を賃貸する。事業者提案により、駐車場の区画を設定せず、駐車場を公共施設利用者と民間施設利用者が共用する場合は、上記の公共施設利用者（無料措置有）と民間施設利用者の料金徴収方法を含めた運営方法について提案で明確にすること。

## 5. 費用負担

### (1) 公共施設等の施設整備業務費の支払い

#### ① 公共施設等の施設整備業務費の上限額

市は、公共施設等の施設整備業務費を、原則、設計建設期間中に支払う。（公共施設等の施設整備業務費の構成は表 7 に示すとおり。）

なお、公共施設等の施設整備業務費の支払いは、下記に示す額以下であることを条件に、事業者が提案する額とする。

公共施設等の施設整備業務費の上限額 3,979,733 千円

（上記金額は消費税、地方消費税額を除く。）

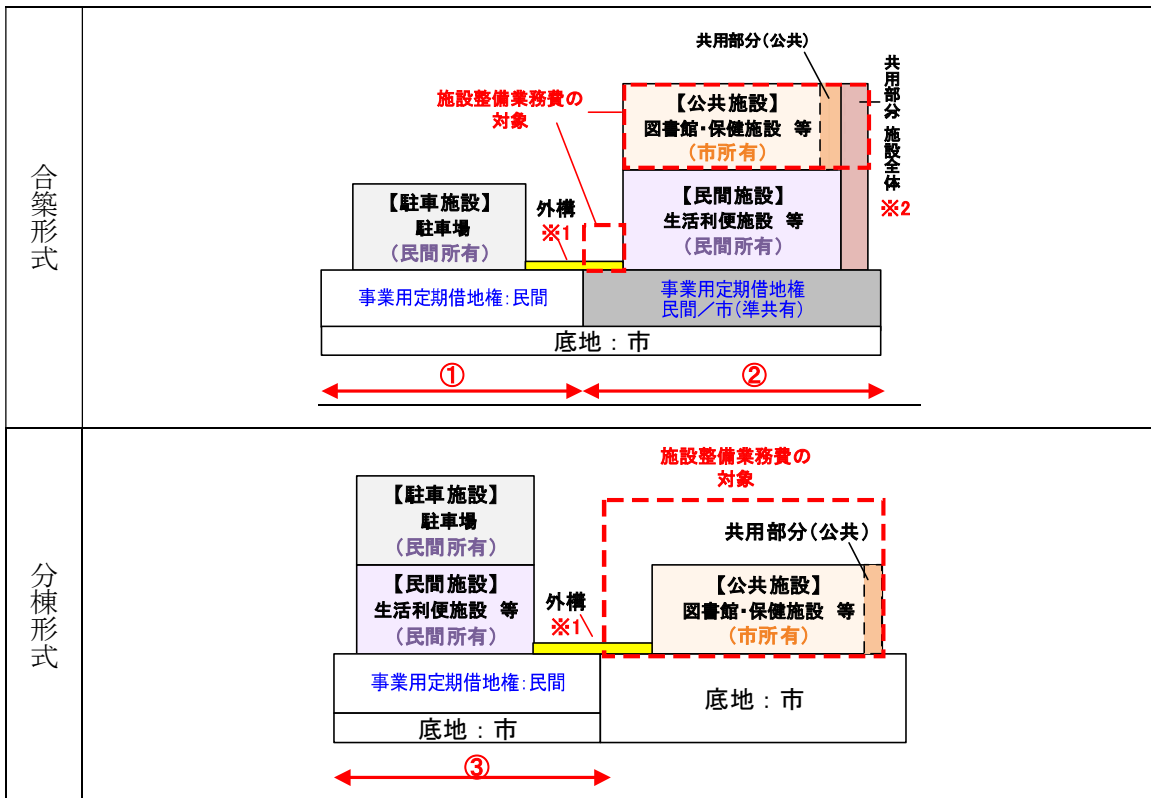
表 7 公共施設等の施設整備業務費の構成

支払いの対象となる業務	
① 施設整備業務費	a. 公共施設等の設計業務 b. 公共施設等の工事監理業務 c. 公共施設等の建設業務 d. 公共施設等の開館準備業務 ※合築形式の場合、上記 a.～c. には共用部分（施設全体）も含む。詳細は表 8 を参照すること。

※外構について、民間施設及び駐車施設の部分は含まない。詳細は表 8 を参照すること。



表 8 施設整備業務費の対象



※1: 外構の設計・工事監理・建設業務にかかる費用は、【公共施設】と【民間施設】の専有面積で按分する。

市の負担額=外構全体の設計・工事監理・建設業務にかかる費用×(【公共施設】の専有面積/【公共施設】【民間施設】の専有面積の合計)

※2: 合築形式の場合、共用部分(施設全体)の設計・工事監理・建設業務にかかる費用は、【公共施設】と【民間施設】の専有面積で按分する。

市の負担額=共用部分(施設全体)の設計・工事監理・建設業務にかかる費用×(【公共施設】の専有面積/【公共施設】【民間施設】の専有面積の合計)

## ② 支払方法

市は、公共施設等の施設整備業務費を、設計施工一括契約においてあらかじめ定める額を支払う。ただし、各年度の開始前までに、市と設計建設企業が年度協定を締結し、市が各年度の設計、建設業務の完了を確認することにより、市は設計建設企業に当該年度の施設整備業務費を支払うことができるものとする。なお、初年度は設計施工一括契約締結と併せて年度協定を締結するものとする。

### ③ 改定方法

施設整備業務費については、物価変動に基づく改定を行う。

#### (ア) 対象となる費用

対象費用は、設計費、工事監理費などを除いた直接工事及び共通費などの工事施工に必要となる経費とする（以下、「建設業務費」という。）。

#### (イ) 基準となる指標

物価変動による施設整備業務費の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

表 9 基準となる指標（施設整備業務費）

費用	参照指標
建設業務費	「建設物価」（一般財団法人建設物価調査会発行）建築費指数 ・標準指数（名古屋）：構造別平均 S の「純工事費」

#### (ウ) 改定方法

契約締結日の属する月の指標値と本施設の工事着手届出日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は、物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

変更額は、施設整備業務費の建設業務費に係る変動額のうち、建設業務費に係る経費の1.5%に相当する金額を超える額とする。

#### 【増額の場合】

$$S_+ = \left[ P_2 - P_1 - (P_1 \times 1.5/100) \right]$$

この式において、 $S_+$ 、 $P_1$ 、 $P_2$  はそれぞれ次の額を表す。

$S_+$ ：増額スライド額

$P_1$ ：施設整備業務費のうち、建設業務費

$P_2$ ：変動後（本施設の着工日）の指標値に基づき算出した施設整備業務費のうち、建設業務費

#### 【減額の場合】

$$S_- = \left[ P_2 - P_1 + (P_1 \times 1.5/100) \right]$$

この式において、 $S_-$ 、 $P_1$ 、 $P_2$  はそれぞれ次の額を表す。

$S_-$ ：減額スライド額

$P_1$ ：施設整備業務費のうち、建設業務費

$P_2$ ：変動後（本施設の着工日）の指標値に基づき算出した施設整備業務費のうち、建設業務費

## (2) 公共施設等の維持管理業務費の支払い

### ① 公共施設等の維持管理業務費の上限額

市は、建設業務終了後、維持管理業務の対価として、維持管理業務委託契約期間中にわたり維持管理業務費を支払う。（公共施設等の維持管理業務費の構成は下表に示すとおり。）

なお、公共施設等の維持管理業務費の支払いは、下記に示す額以下であることを条件に、事業者が提案する額とする。

公共施設等の維持管理業務費の上限額 1,914,618 千円

（上記金額は消費税、地方消費税額を除く。）

表 10 公共施設等の維持管理業務費の構成

支払いの対象となる業務	
① 維持管理業務費	a. 公共施設等の保守・点検業務 b. 公共施設等の清掃業務 c. 公共施設等の警備業務 d. 公共施設等の修繕業務 e. その他（保険料）

## ② 支払方法

公共施設等の維持管理業務費は、公共施設等の引渡日から発生し、維持管理期間中、年4回（市が事業者から適法な請求書を受領後30日以内）、事業者の提案に基づき維持管理業務委託契約時に定めた額を支払う。

## ③ 改定方法

(ア) 維持管理業務費に関する物価変動に基づく改定

維持管理業務費について、物価変動に基づく改定を行う。改定は、令和5年4月を第1回とし、その後、3年毎に改定する。各年の改定は下記のとおり行う。

- 提案年度である令和2年4月令和2年5月を基準とし、表11に示す指標と算定式で、改定年の1月の値を用いて求めるものとする。
- なお、使用する指標は、原則として月別数値で最新のものをを用いるものとする。
- 改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。
- なお、事業者の提案内容、市場の変動等により、改定に用いる指標が実態に整合しない場合には、市と事業者で協議を行うものとする。

表 11 物価変動に基づく改定に用いる指標

使用する指標	算定式
「企業向けサービス価格指数」ー建物サービス (日本銀行調査統計局)	<p>◆令和5年4月以降における改定</p> <p>■算定式：<math>F'_t = F_t \times (I_t / I_2)</math> (改定率：<math>I_t / I_2</math>)</p> <p><math>F'_t</math>：物価変動等に基づく改定後の令和[t]年の維持管理業務費。税抜き。</p> <p><math>F_t</math>：提案時の月額賃料のうち維持管理業務費。税抜き。</p> <p><math>I_t</math>：左記に示す指標の令和[t]年1月の確報値。(t ≥ 5, 3年ごと)</p> <p><math>I_2</math>：左記に示す指標の令和2年4月令和2年5月の確報値。</p>

### (3) 駐車場賃料

#### ① 駐車場賃料の上限額

事業者は、駐車場の供用開始予定日（詳細は市及び事業者の協議により定める。）に駐車場賃貸借契約を市と締結することにより、市は事業者に駐車場賃料を支払う。（市が賃借する対象は、公共施設利用者 100 台分の区画とする。）

駐車場の賃貸借期間は公共施設等の引渡日の翌日から令和 35 年 3 月までとする。

なお、駐車場賃料は、下記に示す額以下であることを条件に、事業者が提案する額とする。

駐車場賃料の上限額 7,776 千円/年

（上記金額は消費税、地方消費税額を除く。）

#### ② 支払方法

市は、維持管理期間中、年 4 回（市が事業者から適法な請求書を受領後 30 日以内）、支払うことを予定している。

#### ③ 駐車場賃料の改定

市及び事業者は、駐車場賃料が不相当となった場合は、相手方に対して駐車場賃料の改定を申し出ることができる。

### (4) 下水道受益者負担金

本施設の施設整備に併せて公共下水道の整備を行う。それにより「江南市下水道事業受益者負担金に関する条例」に基づき、下水道受益者負担金が賦課されることとなるため、民間施設分については事業者が負担することとする。

#### ① 賦課対象面積

VI.6(2)に示す、土地貸付対象面積と同様にする。

#### ② 負担金額

土地 1 m<sup>2</sup>あたり 300 円 × 賦課対象面積 = 負担金額（100 円未満切捨て）

#### ③ 賦課時期

令和 4 年 7 月予定

#### ④ 支払方法

##### 【分割納付の場合】

12 回に分割し、3 年間で納付（年間の納期は、7 月、9 月、12 月、翌年 2 月の年 4 回）

##### 【一括納付の場合】

初年度の第 1 期の納期までに全額納付すると 5% の一括納付報奨金が交付

※受益者負担金とは

下水道は、道路や公園などのように誰もが利用できるものではなく、下水道が整備された区域の方だけが利用できるものである。特定の人だけが利益を受ける下水道の建設費をすべて公費（税金）でまかなうことは、下水道の利益を受けない方との間に、公平を欠くこととなるため、下水道が整備されることによって利益を受ける方（受益者）に、その費用の一部を負担してもらう制度。

## 6. 土地の貸付条件

### (1) 貸付方法等

事業者は、事業対象地について II. 7 に示す借地権設定契約締結予定日（詳細は市及び事業者の協議により定める。）に借地借家法第 23 条第 1 項に定める事業用定期借地権設定契約を市と締結するものとし、その借地期間は公共施設等の引渡予定日の翌日又は民間施設の運営開始予定日のいずれか早い時期から令和 35 年 3 月 31 日までとする。

なお、公正証書作成に関する費用は、事業者の負担とする。

※ 市及び事業者は、自らの責めに帰すべき事由により借地権設定契約の締結が借地権設定契約締結予定日を遅延したことに起因して相手方に損害を与えた場合は、当該損害を賠償するものとする。

### (2) 貸付対象面積

＜II. 5(1)に示す合築形式の場合＞

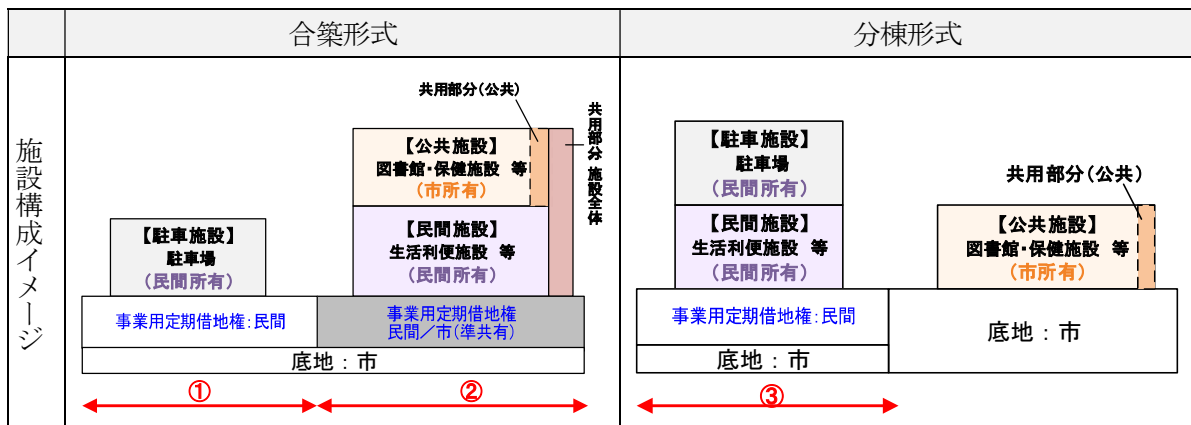
- ・合築建物の土地、合築建物に付随する外構における定期借地権は、市と事業者の準共有とする。（表 12 に示す②）
- ・定期借地権の準共有持分割合は、合築建物における【公共施設】と【民間施設】の専有面積按分に基づいて算定した割合により定める。
- ・上記に示す公共施設部分の土地を除いた部分を、定期借地権における貸付対象面積とする。（表 12 に示す①）

＜II. 5(1)に示す分棟形式の場合＞

- ・貸付対象面積は、公共施設の土地、外構（公共）を除く面積とする。

なお、外構（公共）の面積は、事業対象地全体における【公共施設】と【民間施設+駐車施設】の専有面積で按分する。（表 12 に示す③）

表 12 貸付対象



### (3) 地代

#### ① 地代の額

地代は、下記に示す基準地代単価以上であることを条件に、事業者が提案する額（以下、「提案地代単価」という。）とする。

$$\underline{\text{基準地代単価 } 157 \text{ 円}/\text{m}^2 \cdot \text{月}}$$

事業者は、貸付対象面積に提案地代単価を乗じた額を事業用定期借地権設定期間にわたって市に対して支払う。借地権設定契約期間中にわたる地代総額は以下のとおりとする。

$$\underline{\text{提案地代単価 (●円}/\text{m}^2 \cdot \text{月}) \times 12 \text{ (か月)} \times \text{貸付対象面積} \times \text{事業期間 (年)}}$$

#### ② 地代の支払い方法

地代は、毎月毎の支払いとし、事業用定期借地権設定契約締結日から発生し、事業用定期借地権設定契約期間にわたり、事業者が提案した提案地代単価（円／ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ ）に基づき市に対して支払う。毎月分の地代については、前月末までに、事業者が市に対して支払う。

なお、事業者の地代支払いが遅延した場合、市は事業者に対し遅延損害金を請求することができるものとする。遅延損害金は、支払期日の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ年 14.6%の割合で計算した額とし、年 365 日の日割り計算とする。

#### ③ 地代の改定方法

VI.6(2)に示す貸付対象面積を対象に改定する。表 13 に示す指標と算定式で、令和 8 年を第 1 回とし、その後 3 年毎に改定する。



表 13 土地の評価額に基づく改定方法

使用する指標	算定式
固定資産税上の土地の評価額（近傍宅地価格）	(1)令和8年3月までの地代額 改定しない  (2)令和8年4月以降における地代額 ■算定式： $P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ ( $8 \leq t \leq$ 賃貸借期限、3年ごと) (改定率： $W_t / W_r$ )  $P_r (= P_{t-3})$ ：前回改定時の地代額。なお、初回は提案地代額。 $P_t$ ：土地評価額に基づく改定後の令和 [ t ] 年4月から翌年3月の地代額。 $W_t$ ：左記に示す指標の令和 [ t ] 年4月の評価額。 $W_r (= W_{t-3})$ ：左記に示す指標の前回改定時の評価額。

(4) 借地権の譲渡・転貸

事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく、借地権の譲渡又は転貸を行うことはできない。

(5) 借地期間満了時の本施設の取扱い

事業者は、借地期間満了時まで、本施設（公共施設等を除く）を自らの費用負担で撤去し、当該敷地を更地にして市へ返還するものとする。

なお、当該敷地の返還が事業用定期借地権の存続期間満了日より遅延した場合、事業用定期借地権設定契約書に定める手続に従う。

※ 市及び事業者は、事業用定期借地権の再契約又は終了に際して必要な事項を決定するために、事業用定期借地権の存続期間満了日の3年前から協議を行う。

## VII. その他

---

### 1. 債務負担行為

市は、令和元年12月18日（水）に予め議会の議決を経て、施設整備業務費・維持管理業務費・駐車場賃料の債務負担行為の設定を行っている。

### 2. 参考書類

【参考資料1】事業対象地の概要 p.33

【参考資料2】事業対象地への導入機能のイメージ p.34

### 3. 問合せ先

**【担当窓口】**

江南市 企画部 秘書政策課

住所 〒483-8701 愛知県江南市赤童子町大堀90番地

Tel : 0587-54-1111 (内線 : 471・[305 133](tel:058754133))

FAX : 0587-54-0800

E-mail : [seisaku@city.konan.lg.jp](mailto:seisaku@city.konan.lg.jp)

## VIII. 参 考

### 1. 参考1:事業対象地の概要

事業対象地の概要を以下に示す。

所在地	江南市北山町西 300 番地 外
敷地面積	約 8,661 m <sup>2</sup>
供給処理施設	電気、ガス、水道、公共下水道
法規制	用途地域：近隣商業地域 建蔽率：80% 容積率：200%
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 土壌汚染調査について <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 事業対象地は、土壌汚染対策法及び県民の生活環境の保全等に関する条例（愛知県条例）に基づき、土地の掘削その他の土地の形質の変更を行う場合に、県知事への届出等の手続が必要である。</li> <li>➤ 事業対象地の一部は、工場跡地となっており、指定調査機関による自主的な土壌汚染状況調査を実施している。土壌汚染が確認されたが、土壌汚染の浄化を完了している。（詳細は、要求水準書を参照）</li> </ul> </li> <li>・ 雨水貯留浸透施設の設置について 事業対象地は、特定都市河川浸水被害対策法に基づく、特定都市河川流域に指定されている区域ではあるが、土地の利用状況から許可が必要な案件には該当しない。ただし、江南市雨水流出抑制基準に基づき、技術的基準に従った雨水貯留浸透施設の設置が必要である。</li> </ul>
位置図（広域）	<p>地図出典：Open Street Map</p>

2. 参考2:事業対象地への導入機能のイメージ

本事業の導入機能イメージを以下に示す。※布袋駅東複合公共施設基本計画（改定版）より抜粋

江南市の南玄関口にふさわしい賑わいと、安心して住み続けられるまちの交流施設

- 目標1 周辺地域の市民の生活を支え、安心して住み続けるために必要な施設を整備する。
- 目標2 駅前の好立地を活かし、市民の利便性が高く、利用者数（来客数）が望める施設とする。
- 目標3 子育て支援に必要な公共サービスを集約し、効率的・効果的な複合サービスを提供する施設とする。
- 目標4 江南市の南玄関口としての魅力向上のため、複数の導入機能の相乗効果が期待できる施設とする。
- 目標5 民間施設と一体となった、賑わい・交流をもたらす拠点性の高い施設とする。

