

(仮称) 山口市バスターミナル内施設民間活力導入事業  
公募型プロポーザル募集要項

令和元年6月  
山 県 市

## 目次

|    |                     |    |
|----|---------------------|----|
| 1  | 事業の目的               | 4  |
| 2  | 計画地区の概要             | 4  |
| 3  | 事業概要                | 5  |
|    | (1) 事業方針            |    |
|    | (2) 市有地活用           |    |
|    | (3) 契約条件概要          |    |
| 4  | 応募                  | 5  |
|    | (1) 応募形態            |    |
|    | (2) 応募資格            |    |
|    | (3) 応募資格基準日         |    |
|    | (4) 応募資格の喪失         |    |
|    | (5) 応募手続に伴う費用       |    |
| 5  | 事業計画提案              | 6  |
|    | (1) 施設提案            |    |
|    | (2) 提案に関する条件        |    |
|    | (3) 提案内容の修正         |    |
|    | (4) 事業スケジュール案       |    |
| 6  | 事業者の業務範囲            | 7  |
| 7  | 応募手続                | 8  |
|    | (1) 応募スケジュール        |    |
|    | (2) 募集事務局           |    |
|    | (3) 書類等提出方法         |    |
|    | (4) 質問書の提出及び回答      |    |
|    | (5) 参加申出書等の提出と参加通知書 |    |
|    | (6) 構成員の変更、参加辞退     |    |
|    | (7) 失格              |    |
| 8  | 参加申出提出書類            | 10 |
|    | (1) 提出書類            |    |
|    | (2) 事業提案書           |    |
|    | (3) 事業提案書提出書類       |    |
| 9  | 審査方法                | 11 |
|    | (1) 審査概要            |    |
|    | (2) 一次審査            |    |
|    | (3) 二次審査            |    |
| 10 | 協定書締結               | 13 |

|    |                |    |
|----|----------------|----|
| 11 | その他留意事項        | 14 |
|    | (1) 事業における責任分担 |    |
|    | (2) 損害賠償規定     |    |

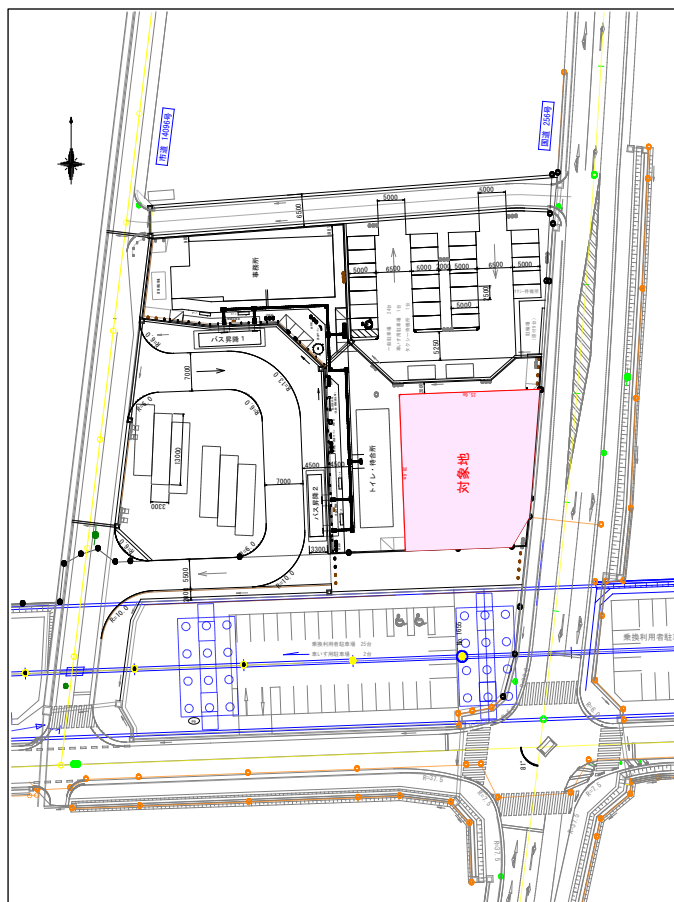
## 1 事業の目的

公共交通の利便性向上、地域間交流及び安心安全なまちづくりを行い、ネットワーク型コンパクトシティを実現するため新たに整備する交通結節拠点「(仮称)山縣市バスターミナル」において、バス利用者の利便性を高め、周辺における「にぎわい創出」の核となる施設の整備を進める。この施設については、民間事業者の積極的な導入を図り、民間の専門的な知見やノウハウを活用することで、バスターミナルを拠点とした山縣市の活性化を期待するものである。

## 2 計画地区の概要

### (1) 名称

|           |                                |
|-----------|--------------------------------|
| 名 称       | (仮称) 山縣市バスターミナル内施設民間活力導入事業     |
| 所 在 地     | 山縣市バスターミナル地内 山縣市東深瀬字針崎 700 番地外 |
| 面 積       | 670 m <sup>2</sup> (暫定)        |
| 用 途 地 域 等 | 近隣商業地                          |
| 近 隣 道 路   | 東側国道 256 号、南側東海環状自動車道 (高架)     |



(仮称) 山縣市バスターミナルの計画平面図については、別添参照。

### 3 事業概要

#### (1) 事業方針

「バス利用者、地域住民、隣接国道通行者の利便性向上」

「周辺地域と連携したにぎわいの創出」

「安心・安全なまちづくりによる地域間交流」

#### (2) 市有地活用

本事業は事業方針に基づき、バスターミナル内の市が所有する一部の土地（以下「市有地」という。）を、民間事業者の専門的知見及びノウハウを活用して、当該事業方針の実現を目指すため、山県市公有財産及び債権の管理に関する規則（平成 15 年規則第 45 号）及び借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）により、事業用定期借地権を設定し、事業者対し有償で貸し渡すものである。

事業者は、事業用定期借地契約に基づき、当該市有地の土地賃借料を支払い、当該事業方針に沿って、自ら事業計画を立案し、施設の計画、建物及び外構の設計・造成・建築及び管理運営を行うものとする。

#### (3) 契約条件概要（詳細は別紙契約条件を参照のこと）

契約形態：事業用定期借地権設定契約

期 間：10 年以上 30 年未満

面 積：670 m<sup>2</sup>（暫定）

賃 料：年額 487,090 円（見込み）

保 証 金：年額賃料（契約時支払い）

共 益 費：ターミナル全体の環境美化に要する経費の負担は無し

支払方法：山県市が定める方法による

そ の 他：建物の建築工事着工及び事業終了後建物解体更地返還までを契約期間内にて実施するものとする。また保証金は、事業終了後建物を解体の上、更地にて当該市有地の明渡し完了したのち、残債務があればこれと相殺し、無利息で返還する。

### 4 応募

#### (1) 応募形態

応募は、次の 2 形態によるものとし、複数の事業者からなるグループによる応募は、グループ内で定めた代表事業者が行うものとし、事業計画提案内容についての責任も代表事業者が負うものとする。

ア 単独事業者による応募（以下「単独事業者」という。）

イ 複数の事業者によるグループでの応募（以下「グループ事業者」という。）

## (2) 応募資格

本事業へ応募できる単独事業者及びグループ事業者の代表事業者は、本事業の目的・方針を十分に認識し、その目的達成のために相応しい事業計画及び施設計画を企画提案できる法人とする。また、選定後においては、市有地を法令に基づき適正に賃借し、長期にわたる施設の適正な維持・運営に努め、かつ、市との協調を図れる法人であることとする。

以下のいずれかに該当する者は、本事業に応募することができない。

ア 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申し立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申し立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産の申し立てがなされている者

イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する者

ウ 直近 1 年間に於いて公租公課を滞納している者

エ 岐阜県建設工事請負契約に係る入札参加資格停止等措置要領の規定に基づく資格停止を受けている者

オ 山県市建設工事請負契約に係る入札参加資格停止等措置要領の規定に基づく資格停止を受けている者

カ 事業者の親会社又は子会社が上記アからオのいずれかに該当する場合

キ グループ事業者の構成員たる事業者が、上記アからオのいずれかに該当する場合

## (3) 応募資格基準日

応募資格の基準日は、参加申出書の提出があった日とする。

## (4) 応募資格の喪失

応募資格基準日に応募資格を満たした事業者が応募手続を開始した後、応募資格要件を喪失し、又は喪失していたことが判明した場合は、市の聞き取りに応じた上、市の決定に従わなければならない。

## (5) 応募手続に伴う費用負担

応募手続に伴い費用が発生する場合には、全て事業者の負担とする。

## 5 事業計画提案

### (1) 施設提案

本事業により賃貸する市有地について、本事業に応募する事業者は、当該市有地を事業目的・事業方針に沿って有効活用を図るため、賃借後自ら企画・設計・建築・運営するための施設を提案しなければならない。

### (2) 提案に関する条件

本事業に参加する事業者は、本事業の目的及び方針を尊重するほか、次の各号に定める条件に適合した施設の提案を行わなければならない。

- ア 新たな賑わいが創出でき、市民や観光客の集客方策について具体的に計画していること。
- イ バス利用者及び通行者等が気軽に立寄ることができ、喫茶、軽食が行えること。
- ウ 市内の地場製品の活用や地場産品物販スペースの確保等、山県市の産業の振興に寄与する役割や機能を持たせること。
- エ 市内における雇用の創出や周辺事業者等への経済波及効果が期待できること。
- オ バスターミナル内施設として、施設等の外観については隣接する待合所施設等との調和を図ること。
- カ 待合所、トイレ、バス停、自動車、歩行者、搬入車輛等の関係に配慮した動線計画、建物配置とすること。
- キ 施設計画及び運営に関して、環境、福祉、防災、防犯等に配慮した計画であること。
- ク 隣接する待合所施設等の管理者と相互に連携し、魅力と集客力向上を図ること。
- ケ 営業時間については、バス運行時間や周辺住民に配慮し計画すること。

### (3) 提案内容の修正

提案に基づく施設は、原則として事業者の提案内容を基本とするが、選定後の事業計画、建築設計等の検討時において、市との協議を行い、提案内容の修正が必要な場合には、一部見直しを行うことがある。

### (4) 事業スケジュール案

| 年   | 山県市  | 事業者                |
|-----|--|--------------------|
| 令和元 | 6月 プロポーザル募集要項公表<br>6、7月 審査・決定<br>7月 事業協定の締結<br>参入事業者として決定<br>賃貸借契約締結 | 7月 事業協定の締結<br>設計開始 |
| 令和2 |  | 4月 工事着手            |
| 令和3 | 3月 バスターミナル供用開始   | 3月 事業開始            |

## 6 事業者の業務範囲

事業者の主な業務範囲は次のとおりとする。

| 区 分                     | 項 目  |
|-------------------------|--|
| 建築設計                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業計画策定</li> <li>・ 事業計画に基づく建築設計図書作成</li> <li>・ 法令に基づく各種申請、許認可等の取得</li> <li>・ 地盤調査、地中埋設物、土壌汚染調査（必要あれば）</li> </ul> |
| 建築工事等                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 新築工事及び敷地内外構工事等</li> <li>・ 工事に必要な各種申請、調査</li> <li>・ 安全対策及び地元説明</li> <li>・ 建物工事期間中の工事監理者設置</li> </ul>             |
| 施設の処分<br>運営・維持管理等       | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 運営に必要な各種申請、許認可等の取得</li> <li>・ 施設の第三者への処分（市の承諾必要）</li> <li>・ 運営・維持管理・修繕等</li> <li>・ 運営に伴い必要となる地元対応</li> </ul>    |
| 借地期間満了に伴う建物<br>除却及び土地返還 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 定期借地権設定期間満了に伴う敷地内建物等の除却、更地返還</li> </ul>   |

## 7 応募手続

### (1) 応募スケジュール（予定）

| 項 目                   | 日 程                                      |
|-----------------------|--|
| 募集要項公表                | 令和元年 6 月 3 日（月）                          |
| 質疑受付                  | 令和元年 6 月 5 日（水）～<br>令和元年 6 月 12 日（水）正午まで |
| 質疑回答                  | 令和元年 6 月 14 日（金）                         |
| 参加申出書・提案書提出           | 令和元年 6 月 21 日（金）午後 5 時まで                 |
| 一次審査（書類）              | 令和元年 6 月 28 日（金）                         |
| 二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング） | 令和元年 7 月 5 日（金）                          |
| 事業者決定通知書 発送           | 令和元年 7 月 10 日（水）                         |



## (2) 募集事務局

本事業の応募窓口（事務局）は、「山縣市 まちづくり・企業支援課」とする。

|         |  |
|---------|--|
| 住所      | 〒501-2192<br>岐阜県山縣市高木 1000 番地 1          |
| 連絡先     | TEL : 0581-22-6831<br>FAX : 0581-22-2118 |
| メールアドレス | machi@city.gifu-yamagata.lg.jp           |
| 担当者     | 高 橋                                      |

## (3) 書類等提出方法

質問書を除く提出書類は、事業者が募集事務局へ持参して提出するものとし、郵送等による提出は受け付けない。募集事務局への提出書類等の受付時間は以下のとおりとする。

午前 9 時から午後 5 時（ただし、正午から午後 1 時、土日祝日を除く。）

## (4) 質問書の提出及び回答

募集要項に関する質疑は、質疑受付期間内に、質疑書（様式 7）を募集事務局まで電子メールにて提出することができる。質問書に対する回答は、市ホームページ上にて公表する。質疑内容に個人情報等の公表できない、又は公表してほしくない内容がある場合には、質疑書の提出の際に、その旨を募集事務局に対して伝えること。質疑書等により、本要項が変更される場合には、速やかに市ホームページ上にて公表する。

## (5) 参加申出書等の提出と参加通知書

参加申出を希望する事業者は、参加申出に必要な提出書類を確認の上、所定の期間内に必要書類を募集事務局へ提出する。参加申出書及び技術提案書等にて一次審査を行い、合格した事業者に対して、二次審査の参加通知書を発送する。

## (6) 構成員の変更、参加辞退

参加申出書を提出したグループ事業者は、その構成員を変更することができない。また、参加申出書を提出した事業者が、やむを得ない事由により参加を辞退する場合には、速やかに参加登録申出辞退届（様式 6）を事務局に提出しなければならない。

## (7) 失格

次に掲げる事項に該当する場合には、その事業者は応募資格を喪失する。

ア 提出書類に虚偽の記載をした場合

イ 各種書類の提出期間内に必要な書類を提出しなかった場合

ウ 本募集要項に違反したと認められる場合

エ その他、不正な行為を行ったと認められる場合

## 8 参加申出提出書類

### (1) 提出書類

参加申出にあたり、以下の書類を提出すること。但し、グループ事業者の構成員が法人である場合には、構成員の下記⑥⑦⑧⑨の書類も合わせて提出すること。

| No. | 提出書類   | 様式  | 備考         |
|-----|--|-----|------------|
| ①   | 参加申出書  | 様式1 | 事業者（代表事業者） |
| ②   | 構成員別業務一覧表                                    | 様式2 |            |
| ③   | 法人概要書  | 様式3 | 事業者        |
| ④   | 提案書1<br>・事業に対する取組姿勢、実施体制等                    | 様式4 |            |
| ⑤   | 提案書2<br>・事業目的達成に向けた基本方針<br>・事業概要に基づく開発コンセプト等 | 様式5 |            |
|     | その他事業提案書                                     |     |            |
| ⑥   | 法人登記簿謄本（全部事項証明書）                             | —   | 事業者        |
| ⑦   | 納税証明書  | —   | 事業者（構成員含む） |
| ⑧   | 財務諸表（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）の直近3期分          | —   | 事業者（構成員含む） |
| ⑨   | 会社概要資料（会社パンフレット等適宜）                          | —   |            |
| ⑩   | 参加申出登録辞退届                                    | 様式6 |            |
| ⑪   | 質疑書  | 様式7 |            |

### (2) 事業提案書（提案内容）

提出書類⑤の事業提案書における提案は、前記5(2)「提案に関する条件」に適合するほか、下記の内容を盛り込むよう配慮しなければならない。

ア 賃借対象の市有地全体（以下「対象地」という。）の土地利用計画

- ・土地利用ゾーニング及び土地利用方針
- ・対象地内における歩行者、自転車等の動線計画

イ 全体施設計画

- ・周辺施設、環境に配慮した建築意匠
- ・建物規模、植栽等による周辺環境への配慮
- ・安心・安全への配慮、及び女性、子ども、高齢者に対する配慮
- ・対象地に隣接するバスターミナル及び待合所との動線等の利便性
- ・自然環境や省エネ等への配慮

- ・騒音・臭気等、居住環境への配慮
- ウ 事業・運営計画
  - ・事業運営方式のスキーム
  - ・にぎわい創出のための提案
  - ・清掃、修繕等の維持管理
- エ 資金計画（概算）
  - ・資金計画（調査・設計計画、建築工事、修繕工事、解体工事）
  - ・工事費
  - ・賃貸借条件（借地料金、借地期間）
  - ・事業収支計画

### (3) 事業提案書提出書類

事業提案書提出については、以下の書類を提出することとする。また、用紙は全て A4 版とし、タテ・ヨコは自由とする。

#### ■事業提案書提出書類一覧

| 提出書類 |                  | 備考    |
|------|------------------|-------|
| 1    | 事業提案書（鑑）         | 2 枚   |
| 2    | 全体土地利用計画書        |       |
|      | (1) 全体土地利用計画について | 2 枚程度 |
|      | (2) 全体施設計画について   | 2 枚程度 |
|      | (3) 事業運営計画について   | 2 枚   |
|      | (4) 資金計画（概算）について | 2 枚   |
|      | (5) その他提案について    | 1 枚程度 |

※備考欄の枚数は目安として記載したもので、各事業者が適宜判断の上作成する。

## 9 審査方法

### (1) 審査概要

事業提案書の審査は、一次審査（書類審査）と二次審査（事業者によるプレゼンテーションとヒアリング）の二段階方式により実施する。審査方法は、技術提案書及び事業提案書の内容について評価し、審査項目ごとに得点を集計し、総合点が高い順から最優秀提案者及び優秀提案者を決定する。ただし、審査結果により、最優秀提案者及び優秀提案者の双方又は一方が該当者なしとなる場合もある。

最優秀提案者及び優秀提案者には、その結果を通知する。それ以外の事業者へは、決定に至らなかった結果のみ通知する。

■採点の基準

| 評 価     | 得点      |
|---------|---------|
| 特に優れている | 10 又は 5 |
| 優れている   | 7 又は 4  |
| 普通      | 5 又は 3  |
| やや劣っている | 3 又は 2  |
| 劣っている   | 1       |

(2) 一次審査

一次審査は、事業者の概要資料等から今回の事業提案者としてふさわしい資格を有しているかを募集事務局にて確認するとともに、技術提案書を評価する書類審査を審査委員会において行う。一次審査の審査基準と配点は以下のとおりとし、一次審査の合計点数の高い事業者から順に1～5社程度を選定し、その結果を通知する。また、提案者が5社以内の場合は一次審査を実施せず、資格要件を満たした全ての提案者を一次審査通過者とする。なお、選定されなかった事業者には、その旨を通知し、それ以降の審査は実施しない。

■一次審査 審査基準と配点

| 区 分     | 審査基準  | 配点 |
|---------|---|----|
| 財務分析    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 経常利益率</li> <li>・ 自己資本比率</li> <li>・ 流動比率</li> <li>・ 負債比率</li> </ul>   | 20 |
| 技術提案書 1 | 事業に対する取組み姿勢、取組み体制 <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業に対して意欲をもった取組み姿勢か。</li> <li>・ 事業の円滑な推進にむけた充実した取組み体制か。</li> <li>・ 事業者としてふさわしい実績、アピールポイントがあるか。</li> <li>・ 地元企業の協力又は地元企業への配慮がみられるか。</li> </ul> | 20 |
| 技術提案書 2 | 事業の基本方針、開発コンセプト <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業目的を十分理解した基本方針か。</li> <li>・ 創造性、独自性のあるコンセプトか。</li> </ul>  | 10 |
| 合 計     |   | 50 |

(3) 二次審査

一次審査を通過した事業者を対象に、審査委員に対するプレゼンテーション及び質疑応答による二次審査を実施する。二次審査において事業者は、事業提案書及び参考図面を活

用し、提案内容の説明をする。このプレゼンテーションは、事業提案書の及び参考図面の画像データを利用し、パワーポイントでの説明を行ってもかまわない。ただし、提出した事業提案書及び参考図面の記載内容の訂正・加筆・削除等の変更は認めない。

なお、プレゼンテーション実施概要は以下のとおりとする。

■二次審査実施概要

- ア) 各事業者の出席者数は4名以内とする。
- イ) 各事業者のプレゼンテーションは20分以内とし、その後質疑応答を実施する。
- ウ) パソコンやプロジェクターを用いる場合は各事業者が準備すること（スクリーンは市で準備する）。
- エ) プレゼンテーションの詳細日程は別途連絡する。

二次審査での審査基準と配点は以下のとおりとし、各項目の得点を集計する。

■二次審査 審査基準と配点

| 区 分    | 審査基準  | 配点  |
|--------|---|-----|
| 土地利用計画 | 土地の有効的活用がされた計画か<br>利用者の安全性・利便性に配慮された計画か   | 20  |
| 施設計画   | 周辺施設、周辺居住者等に対して環境的配慮がされているか。<br>土地に対する施設規模は適正か。<br>利用者の利便性・安全性に配慮されているか。<br>施設外観が、周辺施設・環境との調和を目指しているか。<br>周辺施設との動線に配慮しているか。           | 45  |
| 事業運営   | にぎわい創出や集客のための運営を目指しているか。<br>雇用の創出や周辺事業者等との相乗効果を期待できる計画か。<br>安定的な経営が見込まれるスキームが計画されているか。<br>バスの運行時間や周辺住民に配慮した営業時間か。<br>維持管理等の計画がされているか。 | 45  |
| 資金計画   | 全体の事業費だけでなく、借地期間・賃借料等を踏まえた適正な算定による資金計画を立てているか。  | 10  |
| その他    | 地域との関わりや貢献等、公益性が検討されているか。<br>審査基準や配慮事項以外の項目で、事業者独自の提案及び配慮がうかがえるか。<br>提案内容及びプレゼンテーション等を含め、全体を通して事業者の取組姿勢、認識度、熱意等があるか。                  | 30  |
| 合 計    |   | 150 |

## 10 協定書締結

本市は最優秀提案者と協議の上、事業実施に関する基本的な事項を定めた基本協定を締結する。ただし、最優秀提案者が辞退したとき、又はその他の理由で協議が成立しない場合は、優秀提案者と協議を行うものとする。

事業者は、基本協定に基づき事業推進を図るものとするが、本協定締結後に事業者側の都合により基本協定を破棄する場合には、市は事業者に対して違約金及び損害賠償金を請求することができることとする。

基本協定の詳細は、事業者決定後、協議により定める。

## 11 その他留意事項

### (1) 事業における責任分担

本事業の実施に伴う全ての責任は、決定された事業者が負うものであり、事業提案に基づき施設等の設計又は工事、維持管理・運営に関わる開発行為、建築確認申請等の各種手続きについても、事業者自らの責任において実施する。ただし、市が責任を負うべき事項が生じた場合には、別途協議する。

### (2) 損害賠償規定

提案書作成、提案書提出及びその他これらに関連する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、提案者が第三者に損害を与えたとしても、市はこれにつき一切補償しないものとする。