

常陸太田市東部土地区画整理事業用地における  
官民連携複合施設の設計，建設，管理及び運営事業  
事業者募集要項

令和6年5月

常陸太田市

## 目 次

1. 事業の趣旨	1
2. 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 本事業の用地	1
(3) 本事業の概要	2
(4) 本事業の形態等	2
(5) 本事業スケジュール及び契約等の流れ	4
3. 提案競技に関する事項	5
(1) 提案競技の内容	5
(2) 最優秀提案者等の選定	5
(3) スケジュール（予定）	6
(4) 応募の手順	6
4. 提案内容に関する事項	7
(1) 民間施設及び施設計画全般、土地利用に関する条件	7
(2) 公共施設に関する条件	8
(3) 共用施設に関する条件	8
(4) 設計（基本設計・実施設計）・建設等に関する条件	8
(5) 管理運営に関する条件	8
(6) 市と選定事業者の業務分担	9
(7) リスク分担表	10
(8) カーボンニュートラルに関する提案	11
5. 応募に関する事項	12
5-1 応募要件	12
5-2 応募に関する留意事項	13
5-3 提出書類	14
6. 審査に関する事項	17
(1) 審査方法	17
(2) 審査体制	17
(3) 審査フロー	17
(4) 審査項目と配点	18
(5) 審査結果の通知	19
7. 契約に関する事項	19
8. 書類提出・お問い合わせ先	19

## 1. 事業の趣旨

常陸太田市では、常陸太田市東部土地区画整理事業用地（以下「本事業用地」という。）において、新たな雇用の場の創出や買い物環境の改善を図り、若者や子育て世代の定住促進や自立した経済圏を確立し、持続可能なまちづくりを進めるため、土地区画整理事業による商業・業務用地の整備を行っております。

そうした中、令和3年度に本事業用地における地域活性化のための官民連携による基盤整備検討調査を実施し、公共施設と民間施設の複合化を前提とした施設整備及び運営、維持管理を含めた民間活力導入と、官民連携事業手法導入等の事業の可能性の調査を行いました。

そして、本調査では、常陸太田市東部土地区画整理事業3-1街区の一部（以下「本街区」という。）を候補地とし、市民アンケート（令和2年度）において市民要望の強い書店・カフェ等を核とし、「地元事業者」が参画できる官民連携の複合交流施設（以下「本施設」という。）の計画と基盤整備に向けた方策についての方向性が示されました。

これらに基づき、本街区が本事業用地の中心拠点に位置することを踏まえ、他の街区と合わせて市民及び市外からの来街者が集うことのできる施設として、市民要望の強い書店・カフェ等を核とした本施設的设计、建設、管理及び運営事業を実施する民間事業者等（以下「選定事業者」という。）を募集します。

## 2. 事業内容に関する事項

- (1) 事業名称 常陸太田市東部土地区画整理事業用地における官民連携複合施設的设计、建設、管理及び運営事業（以下「本事業」という。）

(2) 本事業の用地

①所在地	常陸太田市東部土地区画整理事業3-1街区の一部 ※別紙「事業用地説明図」のとおり
②用地面積	15,332 m <sup>2</sup>
③用途地域	準工業地域
④建ぺい率/容積率	60%/200%
⑤地区計画	建築物の制限等については、別紙「常陸太田市東部地区まちづくりガイド」のとおり
⑥接道の状況	・区画道路 10.5-2号線（市道5443号線）幅員10.5m（西側） ・都市計画道路 栄町西宮線（市道5271号線）幅員12.0~15.0m（南側） ・国道349号バイパス 幅員25.0m（東側）
⑦水道	水道は、区画道路 10.5-2号線に水道管口径150mmが敷設されています。本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、選定事業者の負担とします。（施設管理者：常陸太田市上下水道部上水道課）
⑧下水道（污水）	污水は、区画道路 10.5-2号線に污水管口径200mmが敷設されています。受益者負担金は必要ありません。（施設管理者：常陸太田市上下水道部下水道課）
⑨雨水排水	雨水は、管きょに接続し、排水してください。区画道路 10.5-2号線に雨水管口径600mmが敷設されています。（施設管理者：常陸太田市建設部建設課）

⑩電力	電力は、用地周辺の電力架線から受電してください。なお、用地東側（国道 349 号バイパス側）には電力架線がありませんので、用地西側（区画道路 10.5-2 号線側）から受電してください。電力会社への手続き等は、選定事業者が行ってください。
⑪ガス	ガスは、プロパンガスをご利用ください。ガス会社への手続き等は、選定事業者が行ってください。
⑫地盤	地盤の影響を受ける場合があるため、地耐力試験等を実施のうえ判断してください。

### (3) 本事業の概要

本事業の用地内に整備する施設は、以下の「民間施設」、「公共施設」及び「共用施設」となります。

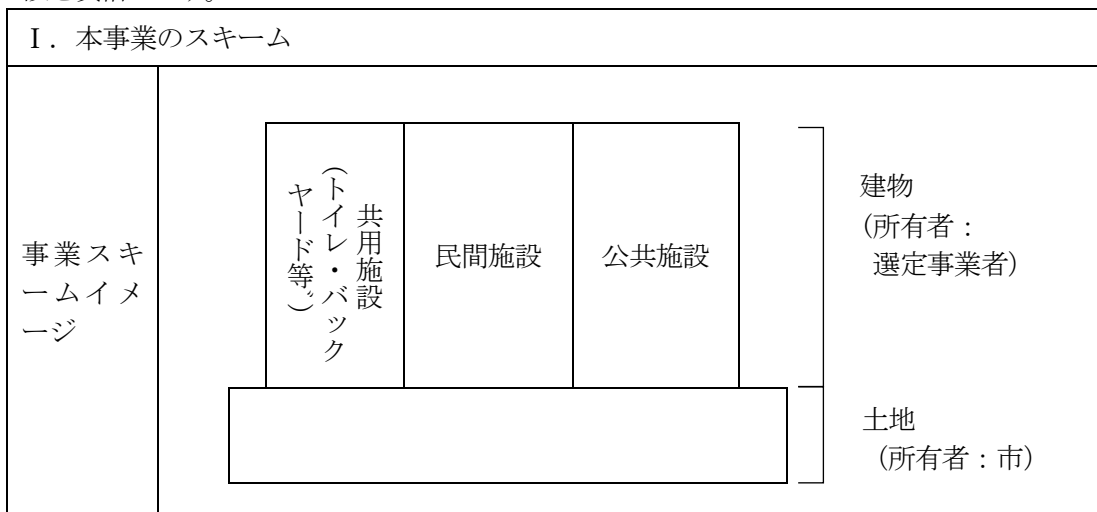
①民間施設	本街区が本事業用地の中心拠点に位置することを踏まえ、他の街区と合わせて市民及び市外からの来街者が集うことのできる施設とすること。施設内容は、配置・設置階層、室内レイアウト、出入口を含む施設内動線も事業者の自由提案としますが、市の事業意図に沿った提案としてください。
②公共施設	公共施設の配置・設置階層、室内レイアウト、出入口を含む施設内動線も自由提案とします。
③共用施設	民間施設と公共施設の共用動線、トイレ、バックヤード、機械設備等の配置も自由提案とします。なお、複層階の施設とする場合は階段、エレベーター等を設置するとともに、外構施設（駐車場、交流広場等）も含むものとし、子育て世代や高齢者にも配慮した施設計画としてください。 また、本施設は、民間施設と公共施設の複合施設としますが、利用者の利便性や管理経費等を考慮し、施設全体の一体性や動線に配慮した施設計画としてください。

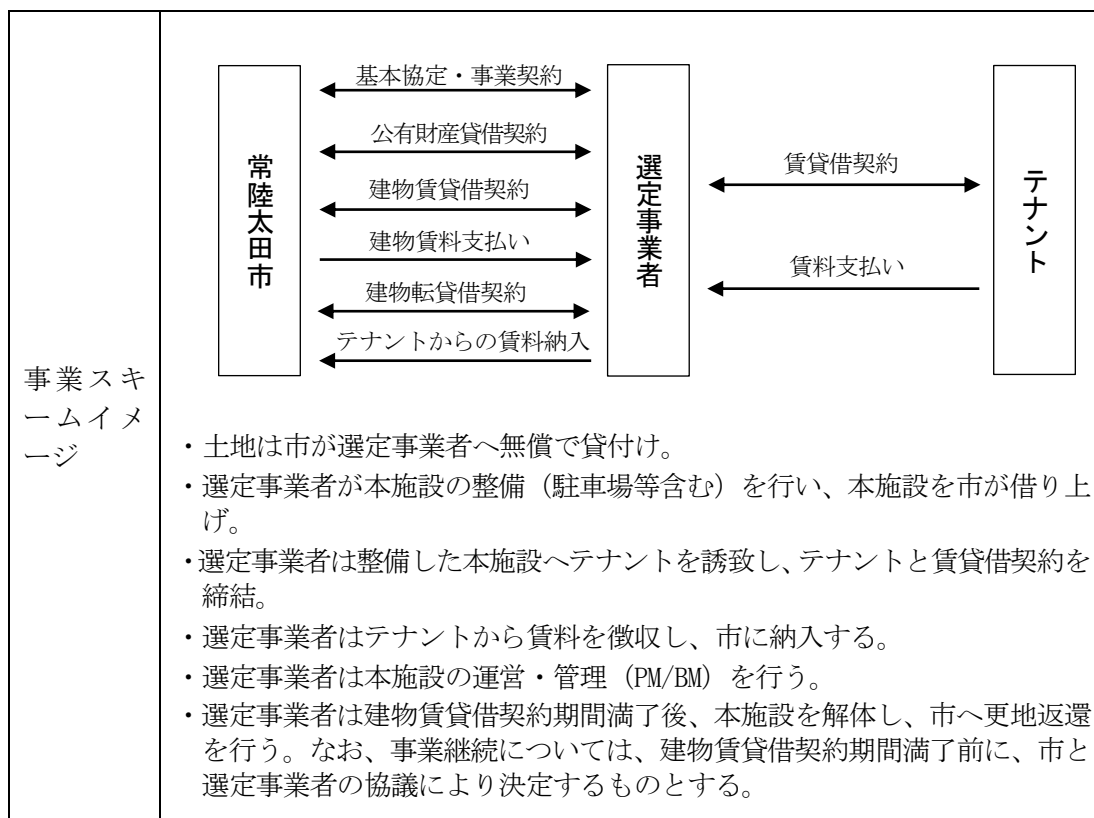
※大規模小売店舗立地法（昭和 34 年法律第 24 号）に基づく所要の手続きを行うこと。

※施設計画に関する条件等の詳細は、「4. 提案内容に関する事項」に記載する。

### (4) 本事業の形態等

本事業は、市と選定事業者の間で常陸太田市財務規則（昭和62年常陸太田市規則第1号）に規定する土地の公有財産貸借契約（以下「公有財産貸借契約」という。）を締結し、選定事業者が本施設の設計、建設、運営を行うこととします。本施設は選定事業者が所有し、市は本施設を賃借します。





II. 土地の貸借条件	
①用地条件	・本事業の用地 15,332 m <sup>2</sup> が範囲
②契約の形態	・公有財産貸借契約
③貸借期間	・施設引渡し日から 20 年間（施設建設及び解体に要する期間については、別途市と協議により決定する。）
④賃料	・無償

III. 本施設の賃貸借条件	
①賃貸借期間	・20 年間
②賃料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃料は市の実質負担額を低額に抑えるよう、次に示す賃料総額以下であることを条件に、事業者が提案する額とする。 20 年間の賃料総額： 3,250,000,000 円（消費税及び地方消費税の額を含む。）</li> <li>・共用施設の運営・維持管理経費については、賃料に含めて事業者が提案すること。</li> <li>・経済・物価等の情勢を踏まえ、賃料総額の見直しを行う場合があります。</li> <li>・保証金（敷金）は支払いません。</li> </ul>
③造作取扱い	・市は借地借家法第 33 条に規定する造作買取請求を行いません。

(5) 本事業のスケジュール及び契約等の流れ

①本事業のスケジュール (予定)

項目	予定時期
審査結果公表 (最優秀提案者等の選定)	令和6年8月
基本協定締結・選定事業者決定	令和6年9月
事業契約締結、公有財産貸借契約締結	令和6年10月
建設工事着手	令和7年7月頃
竣工 建物賃貸借契約締結、建物転貸借契約締結 開業	令和8年6月頃

②契約及び本事業の流れ (予定)

年 度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
予定時期	5月頃 8月頃	7月頃	6月頃
契約等	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 事業者募集開始</li> <li>◎ 最優秀提案者選定</li> <li>■ 1) 基本協定締結</li> <li>■ 2) 事業契約締結</li> <li>■ 3) 公有財産貸借契約締結</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 建設工事着手</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◎ 竣工</li> <li>■ 4) 建物賃貸借契約締結</li> <li>■ 5) 建物転貸借契約締結</li> </ul>

1) 基本協定

公募型プロポーザル方式により最優秀提案者を選定後、市と最優秀提案者は、本事業の実施に向けた基本的事項に関する基本協定を締結します。この基本協定により、本事業の選定事業者として決定します。

なお、基本協定の締結は、最優秀提案者を選定した日から30日以内を目途に締結するものとします。

2) 事業契約

基本協定を締結後、市と選定事業者は、本事業に関する協議・調整を経て、事業契約を締結します。事業契約では、本事業の実施に係る市と選定事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項を規定する予定です。

### 3) 公有財産貸借契約

選定事業者は、市と貸借期間を施設引渡し日（施設が利用可能となった日）から20年間とする公有財産貸借契約を締結します。選定事業者が複数の企業により構成されるグループの場合は、市と契約を締結する相手方はグループの代表企業とします。

ただし、施設建設及び解体に要する期間については、別途市と選定事業者との協議により契約期間を決定します。

なお、公有財産貸借契約締結までに、選定事業者の財務状況等に大幅な変動等があり、土地貸付をはじめ本事業の遂行条件を満たさない恐れがあると認められたときは、選定事業者としての資格を取り消すものとします。

### 4) 建物賃貸借契約

本施設の建設工事が完了した後、市は、選定事業者から本施設を借り上げることとして、選定事業者と賃貸借期間を20年間とする建物賃貸借契約を締結します。

契約期間の始期及び終期については、別途市と選定事業者との協議により決定し、選定事業者は施設引渡し日について書面により市へ通知するものとします。

### 5) 建物転貸借契約

市は、本施設について、テナントへ貸し付けるための条件等を設定した建物転貸借契約を選定事業者と締結し、選定事業者に施設全体を貸し付けます。

### 6) その他

上記による本事業のスキーム以外の提案があった場合においても、本事業の実施に問題がないと判断された場合は、提案審査の対象とします。

## 3. 提案競技に関する事項

---

### (1) 提案競技の内容

本要項に定める事項に基づき提案した本事業を行う事業者を公募型プロポーザル方式により募集・選定します。

### (2) 最優秀提案者等の選定

最優秀提案者等の選定にあたっては、市は「常陸太田市東部土地区画整理事業用地における官民連携複合施設の設計、建設、管理及び運営事業提案競技公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置し、審査委員会が事業提案及び価格提案を総合的に評価して最優秀提案者及び優秀提案者（次点者）を選定します。

なお、最優秀提案者に辞退・事故等があった場合は、優秀提案者（次点者）を最優秀提案者として選定します。

### (3) スケジュール (予定)

本提案競技のスケジュールは次のとおりです。

募集要項等の公表	令和6年5月9日(木)
質問書の受付	令和6年5月9日(木)～5月22日(水)
質問書への回答	令和6年5月30日(木)まで
参加表明書受付締切	令和6年6月7日(金)
参加資格確認結果通知・提案書類の受付開始	令和6年6月14日(金)
事業提案書類の受付締切	令和6年8月7日(水)
審査委員会による事業者ヒアリング	令和6年8月中旬～下旬
審査結果公表(最優秀提案者等選定)	令和6年8月下旬
最優秀提案者との協議・調整	令和6年9月上旬～9月下旬
基本協定の締結・選定事業者決定	令和6年9月下旬

### (4) 応募の手順

#### ①公募資料の配布

##### 1) 資料配布期間

令和6年5月9日(木)から5月22日(水)まで

※土、日、祝日は除く

##### 2) 配布時間

午前9時から午後5時まで

##### 3) 配布場所

常陸太田市役所2階 商工振興・企業誘致課

※資料は、市ホームページからダウンロード可能です。

<https://www.city.hitachiota.ibaraki.jp/>

#### ②質疑応答

##### 1) 受付期間

令和6年5月9日(木)から5月22日(水)まで

##### 2) 提出方法

募集要項等に関する質問書(第1号様式)により、メールで送信してください。

※メール送信後は、電話で受信確認をしてください。(電話は土、日、祝日は除く、午前9時から午後5時まで(正午から午後1時を除く))

※電話又は口頭による質疑は受け付けません。

メールアドレス: [yuchi@city.hitachiota.lg.jp](mailto:yuchi@city.hitachiota.lg.jp)

電話: 0294-72-3111(内線622)

##### 3) 回答日時

令和6年5月30日(木)午後5時まで(予定)

##### 4) 回答方法

市ホームページに随時掲載する

※質問書を提出した事業者名等は公表しません。

※質問内容によっては、回答できないことがあります。



### ③参加表明及び参加資格の確認

- 1) 受付期間 令和6年5月9日(木)から6月7日(金)午後5時必着  
※土、日、祝日は除く
- 2) 受付時間 午前9時から午後5時まで(正午から午後1時を除く)
- 3) 提出場所 常陸太田市役所2階 商工振興・企業誘致課
- 4) 提出方法 本要項に規定する書類を郵送又は持参により提出してください。  
提出書類を基に参加資格の確認を行い、令和6年6月14日(金)までに参加資格の確認結果について、申込みをしていただいた全ての事業者へメールにより通知します。  
参加資格を有する事業者は、事業提案書類の提出をお願いします。

### ④事業提案書類の提出

- 1) 受付期間 令和6年6月14日(金)から令和6年8月7日(水)午後5時必着  
※土、日、祝日は除く
- 2) 受付時間 午前9時から午後5時まで(正午から午後1時を除く)
- 3) 提出場所 常陸太田市役所2階 商工振興・企業誘致課
- 4) 提出方法 本要項に規定する書類を郵送又は持参により提出してください。

## 4. 提案内容に関する事項

### (1) 民間施設及び施設計画全般、土地利用に関する条件

本施設は、本街区が本事業用地の中心拠点に位置することを踏まえ、他の街区と合わせて市民及び市外からの来街者が集うことのできる施設とすること。施設内容は事業者の自由提案とするが、市の事業意図に沿った施設を提案すること。

#### <市の期待する施設機能>

- ・市民及び市外からの来街者が集いにぎわう、本事業用地の活性化の核となる集客施設とすること。
- ・市民要望の強い書店、カフェ、アパレル等、日常的に利用できる市民の暮らしの価値向上に寄与する施設とすること。
- ・地元事業者の出店を促進する場所を確保すること。  
なお、地元事業者の出店エリアは60~90坪程度を想定しており、事業者の自由提案とするが、地元事業者が良好な出店ができるよう出店場所について配慮すること。  
※地元事業者は、市内に住所を有する個人、または市内に主たる事業所を有する法人とし、大手チェーンのフランチャイズなどは対象外とする。  
(地元事業者の例：飲食店等)
- ・市民が遊んだり食事したりできる憩いの場や、イベントを通じて交流ができる交流広場などの快適な屋外空間を含めた提案とすること。
- ・土地利用、施設計画及び運営等においてユニバーサルデザインを導入すること。
- ・周辺環境に配慮した良質なデザインとすること。
- ・本施設を魅力的な施設とするため、テナントと共同したソフト事業についても自由に提案できるものとする。
- ・建築物の制限等については、別紙「常陸太田市東部地区まちづくりガイド」のとおりとする。

## (2) 公共施設に関する条件

公共施設の配置・設置階層、室内レイアウト、出入口を含む施設内動線も自由提案とする。提案にあたっては、次の条件を遵守すること。

行政サービスの内容は自由提案とするが、選定事業者決定後に協議により最終決定する。

## (3) 共用施設に関する条件

民間施設と公共施設の共用動線、トイレ、バックヤード、機械設備等の配置も自由提案とする。なお、複層階の施設とする場合は階段、エレベーター等を設置するとともに、外構施設（駐車場、交流広場等）も含むものとし、子育て世代や高齢者にも配慮した施設計画とすること。

また、本施設は、民間施設と公共施設の複合施設とするが、利用者の利便性や管理経費等を考慮し、施設全体の一体性や動線に配慮した施設計画とすること。

なお、自動運転バスの走行を予定しているため、停留所や走行場所の詳細については、選定事業者決定後に市と協議を行うこと。

## (4) 設計（基本設計・実施設計）・建設等に関する条件

本施設の設計・建設等に関する事項は、事業者による自由提案によるものとするが、本要項に記載されている各条件等を遵守するとともに、市の事業意図に沿った施設となるよう努めること。

## (5) 管理運営に関する条件

ア 本施設建設後に、市と選定事業者は、建物賃貸借契約を締結し、市は本施設を借り上げる。

イ 市は、本施設について、テナントへ貸し付けるための条件等を設定した建物転貸借契約を選定事業者と締結し、選定事業者に本施設を貸し付ける。

ウ 選定事業者は、本施設について、テナントと賃貸借契約を締結し、テナントに賃貸するとともに、民間施設及び共用部分等の維持管理・運営業務を行う。

なお、テナントの選定にあたっては、市と協議のうえ決定するものとする。

また、テナントとの賃貸借契約における賃料の設定は、固定賃料を基本とするが、想定された売り上げを超過した場合等を踏まえ、売上歩合方式（売上歩率）を設定することも可能とする。

※維持管理・運営業務の詳細は、「(6) 市と選定事業者の業務分担」に示す。

エ 選定事業者は、テナントから徴収した賃料を市に納入する。ただし、売上歩合方式の設定をした場合の納入すべき賃料の金額については、市と選定事業者が協議のうえ決定するものとする。なお、テナントから賃料の徴収ができなかった場合は、選定事業者が負担して市に納入するものとする。

オ 選定事業者は、テナントの退去により賃料が徴収できなくなった場合は、市への当該賃料の納入を免除され、市はその間も選定事業者へ賃料を払い続けることとする。

なお、選定事業者は、その間に新たなテナントの誘致義務を負うものとし、誘致活動に関する報告を市に行うものとする。また、市がテナントの誘致活動を誠実に実施されていないと判断したときは、テナント空室部分の賃料を選定事業者が負担するものとする。

カ 本事業は、本要項に示す土地の貸借条件、公有財産貸借契約に規定される貸付条件、建物賃貸借契約に規定される賃貸借条件、建物転貸借契約に規定される転貸借条件、テナントとの賃貸借契約に規定されるテナント管理条件、事業者提案等に基づいて実施するものとする。

(6) 市と選定事業者の業務分担

ア 想定される市と選定事業者の業務分担

主要分類	主な業務項目	業務	
		市	選定事業者
施設の設計、建設等に関する業務	公共施設の機能	○	
	基本設計（建築・建築外構・駐車場等）		○
	実施設計（建築・建築外構・駐車場等）		○
	建設（建築・建築外構・駐車場等）		○
	施工監理（建築・建築外構・駐車場等）		○
	建築確認申請及び登記等		○
	什器・備品等（公共施設部分）	○	
維持管理業務（保守、修繕・更新、その他）	什器・備品等（共用部分）		○
	民間施設の維持管理		○
	公共施設の維持管理	△	△
	共用部分の維持管理		○
運営業務（清掃、公共料金・賃料徴収、その他）	駐車場・交流広場等の維持管理		○
	民間施設		○
	公共施設	△	△
	共用施設		○
	駐車場・交流広場等		○

※△は市と選定事業者との協議により決定する。

イ 公共施設の維持管理業務細分担

業務	業務範囲	業務	
		市	選定事業者
保守、修繕・更新等	建物（躯体）		○
	内装、空調・電気設備等		○
	什器、備品等	○	
その他	清掃・警備等	△	△

※△は市と選定事業者との協議により決定する。

ウ 公共施設の施工・所有区分

分類	範囲	施工・所有		賃料提案 算定対象
		市	選定事業者	
建築	躯体・施設整備		○	○
	内装工事		○	○
家具・備品	建物への設置工事が必要なもの	△	△	
	据置の家具・備品	○		

※△は市と選定事業者との協議により決定する。

(7) リスク分担表

想定される市と選定事業者のリスク負担は次のとおりです。

段階	リスク種類	リスクの内容	リスク分担案 ○：主 △：従	
			市	選定事業者
共通	法令等の変更	本事業に影響を及ぼす法令(税制含む)の変更によるもの	○	△
	地区計画変更リスク	地区計画の変更に関するもの	○	
	許認可等取得	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの	△	○
	金利変動	金利の変動によるもの	△	○
	本事業の中止又は延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの(市の債務不履行、議会の不承認によるもの等)	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由によるもの(選定事業者の事業放棄、破綻等によるもの等)		○
	不可抗力リスク	公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○	
		民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
民間施設に関するリスク	共用施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○	
設計段階	用地リスク	地下埋設物に関するもの、土壌汚染の発覚等	○	
		選定事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		選定事業者の判断によるもの		○
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの(出資、借入等)		○	
建設段階	用地リスク	地下埋設物に関するもの、土壌汚染の発覚等	○	
		選定事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		選定事業者の判断によるもの		○
施工監理リスク	施工監理に関するもの		○	
性能リスク	施工不良によるもの		○	

	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料によるもの、及び関連工事に関する損害等		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害	○	
選定事業者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工における第三者への損害			○	
物価変動リスク	インフレ、デフレ		○	
維持管理・運営段階	性能リスク	施工不良によるもの		○
	瑕疵担保	施設に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		○
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担		○
	施設の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設の損傷	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による運営・維持における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による運営・維持における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	計画変更リスク	市による事業内容・用途の変更、及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	○	
		選定事業者による計画・用途の変更、及びそれらに伴う費用の増大に関するもの		○
		テナントの撤退、及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	△	○
駐車場・駐輪場運営リスク	駐車場・駐輪場の需要変動に伴う運営コスト増大		○	
物価変動リスク	インフレ、デフレに伴うコスト増大	△	○	
事業期間終了後	事業継続リスク	事業継続に伴う大規模修繕及び更新による費用の負担	△	○
		事業継続に伴う維持管理・運営コストの増大		○
契約終了	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用、及び諸手続きに関するもの		○
		用地の原状回復に関するもの		○

(8) カーボンニュートラルに関する提案

市では「ゼロカーボンシティ宣言」を行うなど、カーボンニュートラルに向けた取り組みを促進している。本施設においても、省エネルギーや環境保全及び経済性に配慮したシステムの採用を行うなど、エネルギー性能の向上に努めること。

## 5. 応募に関する事項

---

### 5-1 応募要件

#### (1) 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりとする。

- ア 応募者は、本事業を実施する単体企業（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。
- イ 応募グループは、その構成員から代表企業1社を定めるものとする。
- ウ 応募企業又は応募グループの構成員以外の者で、本事業開始後、選定事業者から直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者（以下「協力会社」という。）がある場合は、提案書類の提出時において協力会社として明記すること。ただし、本事業のうち、本施設の建設は、応募企業又は応募グループの構成員による実施若しくは応募企業又は応募グループの構成員と協力会社が共同で実施する場合に限る。
- エ 応募企業又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員になることはできないが、協力会社となることはできるものとする。
- オ 参加資格確認申請以降は、応募グループの構成員及び協力会社の変更及び追加は認めない。ただし、市がやむを得ないと認めた場合に限り、構成員及び協力会社の変更及び追加を認めるものとする。この場合であっても、代表企業の変更は認めない。
- カ 応募グループで申込む場合には、参加資格確認申請日及び提案書類提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続を行うこと。

#### (2) 応募企業及び応募グループの構成員の基本的要件

応募企業及び応募グループの構成員で、本事業を行う予定の者は、各業務を実施するために必要な資格、許可等の法的要件を満たすこと。

#### (3) 各業務を実施する者の参加資格要件

応募企業、応募グループの構成員及び協力会社のうち、設計・施工監理及び建設にあたる者は、それぞれ次の要件を満たしていること。

なお、複数の企業で建設業務を実施する場合には、少なくとも1社が下記イを満たしていること。

##### ア 設計・施工監理にあたる者

建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

##### イ 建設にあたる者

建設業法（昭和24年法律第100号）第2条第1項に規定する建設工事のうち建築一式工事について、建築工事業に係る建設業法第3条の規定による建設業の許可を受けていること。

#### (4) 応募企業、応募グループの構成員及び協力会社に共通の参加資格制限

応募企業、応募グループの構成員及び協力会社となる者は、以下ア～エに示す要件を全て満たしていること。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- イ 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立て、民事再生法（平成11年法律第154号）に基づく再生手続開始の申立て、又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされていないこと。

ウ 常陸太田市暴力団排除条例（平成 24 年常陸太田市条例第 2 号）第 2 条第 1 号又は同条第 3 号に規定する者でないこと。

エ 手形又は小切手の不渡り等により銀行取引が停止されていないこと。

(5) 参加資格確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出日とする。ただし、参加資格確認後、基本協定締結までの間に、上記参加資格を欠くような事態が生じた場合には、当該応募者は失格とする。

(6) S P C の設立

選定事業者は、本事業のみを遂行する事業者である S P C として、事業契約の締結前までに会社法に定める株式会社を市内に設立することができる。

なお、選定事業者は、S P C の設立登記の完了後速やかに、設立時取締役及び設立時監査役を市に通知する（取締役又は監査役の改選（再選を含む。）がなされた場合も同様とする。）とともに、その商業登記簿謄本又は現在事項証明書を市に提出する。

5-2 応募に関する留意事項

(1) 本要項等の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、本要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

(2) 費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

(3) 提出書類の取扱い

ア 著作権

応募者から提出された提案書の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、市は、公表及び展示その他本事業に関し、市が必要と認める用途に用いる場合は、選定事業者として決定された応募者の提案書の一部又は全部を無償で使用することができるものとする。

なお、応募者から提出された書類は、返却しない。

イ 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権その他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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた損害を賠償する責任は、応募者が負うものとする。

(4) 市からの提示資料の取扱い

市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(5) 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。

(6) 提出書類の変更禁止

提出書類の提出後は、提出書類の変更はできない。ただし、疑義等があり、市が補正及び追加を求めた場合は、この限りではない。

(7) 使用言語及び単位

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円を使用する。

5-3 提出書類

(1) 参加表明及び参加資格の確認書類

受付期間 令和6年5月9日（木）から6月7日（金）午後5時必着

資料名・提出部数	備考
①参加表明書（第2号様式） 1部	
②応募グループの構成員等表（第3号様式） 1部	・グループで応募する場合のみ
③委任状（応募グループの各構成員から代表企業への委任状）（第4号様式） 1部	・グループで応募する場合のみ
④委任状（代表企業内）（第5号様式） 1部	
⑤参加資格確認申請書（第6号様式） 正本1部 副本1部	・グループで応募する場合は全ての構成員のもの ・副本はコピーでも可
1) 法人登記簿謄本	・交付から3ヶ月以内のもの
2) 法人概要書	・会社案内等
3) 決算書 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・営業報告書 ・利益金処分計算書	・最近期3期分のもの
4) 法人税申告書の写し	・最近期3期分のもの（非上場企業） ※明細は不要
5) 類似・同種事業等実績書	・任意様式 ・過去10年程度のもの
6) 納税証明書 (国税) ・法人税・消費税 (都道府県税) ・法人事業税 (市町村税) ・法人市町村民税 ・固定資産税 ・都市計画税	・最近期のもの ・本店所在地のもの
⑥応募グループの構成員等の概要（第7号様式） 1部	・グループで応募する場合のみ



(2) 事業提案書類の提出

受付期間 令和6年6月14日(金)から令和6年8月7日(水)午後5時必着

資料名・提出部数	縮 尺	備 考
①事業提案資料 提案書届出書(第9号様式) 提案書表紙(第10号様式) 製本3部、製本なし1部 電子データ 1式		<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案資料はA3判横方向短辺綴じ</li> <li>・片面印刷</li> <li>・電子データは下記1)～3)を保存したもの</li> </ul>
	1)事業計画書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・a～g全体で15ページ以内</li> </ul>
	a. 提案趣旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地活用や施設計画の基本方針、事業コンセプト</li> <li>・各審査項目に対する自己評価やアピールしたい事項</li> </ul>
	b. 事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業スキーム</li> <li>・魅力ある運営方法(ソフト事業)</li> <li>・土地を貸借する法人(必須)</li> <li>・施設を所有する法人、施設を運営する法人(必須)</li> <li>・設計業務を行う法人(任意)</li> <li>・建設業務を行う法人(任意)</li> <li>・維持管理業務を行う法人(任意)</li> <li>・入居テナント(出店申込書を提出した場合は必須)</li> </ul>
	c. 施設管理運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・管理運営体制、手法等</li> </ul>
	d. 事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設開業までの設計・施工、各種申請、テナントリーシング等の予定時期</li> </ul>
	e. 事業収支計画書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金計画(ファイナンススキーム)                資金確保対策                ※自己資金、融資、社債(SPCの場合)、出資金(SPCの場合)等について予定額、調達先などを記載すること。</li> <li>・初期投資                投資総額                ※全体建設工事費の建設工事費、公租公課(税目ごと)を記載すること。</li> <li>・中間年(標準年)における収支                テナント賃料収入(想定テナント料等)                支出                単年度利益</li> <li>・20年間の収支計画                損益計画書                資金計画書(キャッシュフロー)                ※支出には、管理費、減価償却費、公租公課、金利・配当、借入金元本返済等の項目ごと記載すること。</li> </ul>
	f. 出店申込書等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テナントの出店申込書</li> </ul>

	g. その他 a～e の計画等に関し参考となる資料		・ 目標とする来店者数 等
2) 施設計画書（施設全体）			
	a. 施設内容説明書		・ 3 ページ以内 ・ 施設全体の構成と内容説明 ほか
	b. 土地利用、配置計画図	1/500	・ 1 ページ ・ 外構も含め全体を表現
	c. 各階平面図	1/300	・ 1 階平面図には外構計画も記載 ・ 民間施設、公共施設、共用施設の区分を図示する。
	d. 立面図	任意	・ 4 方向（4 面の図）を 1 ページにまとめる ・ 東、西、南、北の 4 方向
	e. 断面図	1/300	・ 1～2 ページ ・ 隣接道路や周囲の建物等の概ねの形状も記載
	f. 面積表		・ 1 ページ
	g. 駐車場・駐輪場計画		・ 1 ページ ・ 台数及び算出根拠 ・ 運営方法
	h. 動線計画図	任意	・ 1 ページ ・ 周辺道路との位置関係も踏まえた自動車、自転車、歩行者、搬入車両等の交通動線がわかるもの
	i. 景観計画の説明書		・ 3 ページ以内
	j. イメージ図	任意	・ 4 ページ以内（着色図） ・ 南、東の 2 方向のわかる図は必須 ・ 施設内部のイメージ図は任意
3) 公共施設計画書			
	a. 提案概要		・ 提案計画のコンセプトとポイント
②価格提案書（第 11 号様式）1 部			
	1) 提案施設賃料及び 20 年間の市の実質負担額		・ 市が示す賃料総額以下の提案施設賃料の額を記載 （提案施設賃料の算定については賃貸借期間を 20 年とし、その総額及び年額賃料と、年額賃料のうち共益費・維持管理費相当分の額も併せて記載してください。） ・ 市に納入するテナント賃料を差し引いた差額（市の 20 年間の実質負担額）を記載してください。

## 6. 審査に関する事項

### (1) 審査方法

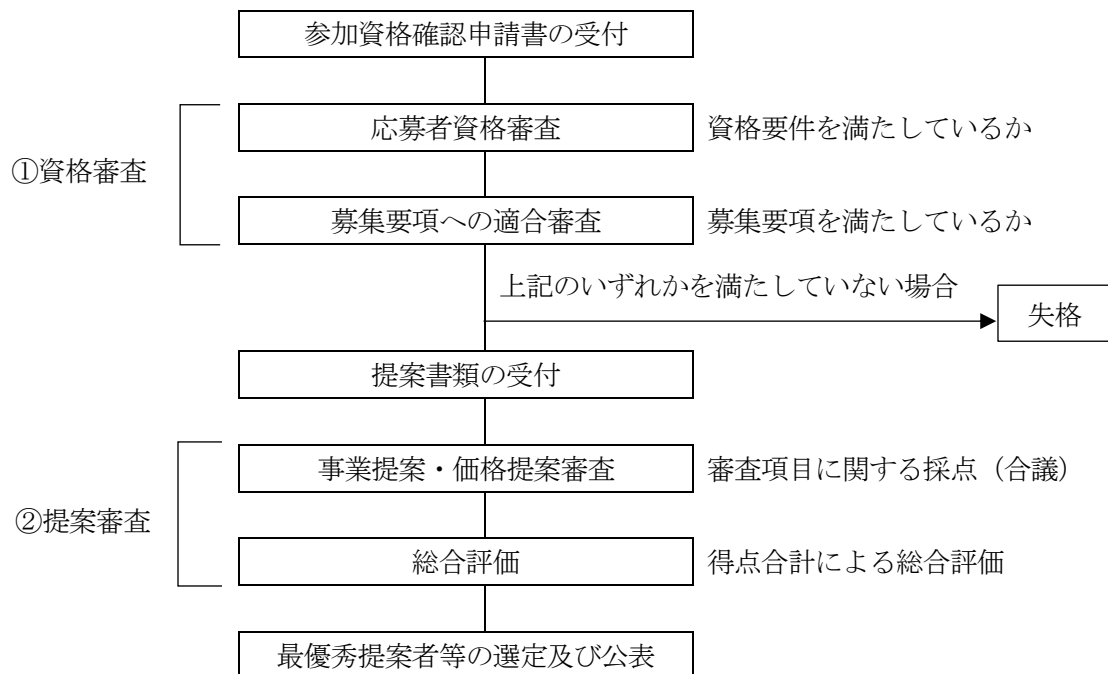
応募者から提出された資格審査資料、事業提案資料及び価格提案書について、「資格審査」、「提案審査」の2段階に分けて総合的に審査・評価を行い、応募者のうち最優秀提案者、優秀提案者を選定します。

### (2) 審査体制

最優秀提案者等の選定にあたっては、審査委員会を設置し、審査を行います。

### (3) 審査フロー

審査の流れは次のとおりです。



#### ①資格審査

提出資料に基づき、本提案競技への参加資格を確認します。

本要項に規定する資格要件を満たしているか、その他関係法令及び条例・要項等を遵守し、抵触していないか、書類に不備がないか確認します。

資格不備の場合、又は虚偽の記載がある場合は失格とします。

#### ②提案審査

事業提案に対する評価の合計点に価格評価の点数を合算し、総合評価により、上位から2者を最優秀提案者、優秀提案者として選定します。

#### ③審査項目における採点方法

事業提案の審査においては、審査項目ごとに絶対評価を行い、段階ごとに設定した得点を与えます。審査項目ごとの絶対評価は、審査委員会における委員の合議により1つの評価を決定します。

(4) 審査項目と配点

審査項目と配点は下記のとおりとする。

審査項目		配点
1 事業提案評価（民間施設全般）		
I 計画内容に関する評価		
①施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の施設としてふさわしく、にぎわいづくりに資する計画であること。</li> <li>・地域の環境や風紀を阻害しない広域的な集客施設とした計画であること。</li> <li>・民間施設、公共施設の複合化による相乗効果が発揮できる計画であること。</li> <li>・駐車場・駐輪場が十分確保された計画であること。</li> <li>・安全で快適な交通動線が確保できる施設配置であること。</li> </ul>	20点
②建築計画・外構計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域の環境に配慮した、良質な景観、デザインであること。</li> <li>・道路や外部空間との関係に配慮した計画であること。</li> <li>・ユニバーサルデザイン、環境、防災、防犯などに配慮した計画であること。</li> <li>・省エネルギーや環境保全及び経済性に配慮したシステムの採用が、維持管理費用（設備更新を含めたランニングコスト）を含め、提案されていること。</li> </ul>	10点
II 事業内容に関する評価		
①事業計画・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業計画、工程計画が適切であること。</li> <li>・適切な管理運営計画が長期的に立案されていること。</li> </ul>	10点
②事業遂行能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・経営計画に確実性があり、実施体制も適切であること。</li> <li>・提案事業に関する同種、類似の実績があること。</li> <li>・事業者の資力、信用力が高いこと。</li> </ul>	10点
III その他総合的評価		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・常陸太田市総合計画に整合していること。</li> <li>・長期的な事業継続性が高く、公共施設の継続運営に安定性があること。</li> <li>・提案に企画力、独自性があること。</li> <li>・雇用の創出や本事業用地全体への経済波及効果等が期待できること。</li> </ul>	20点
2 事業提案評価（公共施設）		
I 施設計画及び施設内容		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の利便性が高く、かつ、管理経費等に配慮した施設計画、ゾーニング、施設レイアウトであること。</li> <li>・管理動線が適切であること。</li> <li>・施設内の各機能配置が適切であり、かつ、独自性、工夫があること。</li> <li>・ユニバーサルデザイン、安全性への配慮が明確であること。</li> </ul>	10点
3 価格評価		
I 市の実質負担額		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の実質負担額ができる限り低額であること。</li> </ul>	40点
総合審査合計		120点

(5) 審査結果の通知

審査結果は全ての応募者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表します。  
公表内容は次のとおりです。

- ・最優秀提案者
- ・審査結果（最優秀提案者の選定理由、評価点数）

※最優秀提案者以外の応募者名は公表しません。

## 7. 契約に関する事項

---

本事業の継続が困難となる事由について、選定事業者の責めに帰す場合、市の責めに帰す場合、いずれの責めにも帰さない不可抗力等の事由による場合に分けて、それぞれの措置を契約書において規定する。

(1) 選定事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ア 選定事業者が倒産し、又は選定事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、公有財産貸借契約及び建物賃貸借契約に基づく本事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は公有財産貸借契約及び建物賃貸借契約を解除することができる。
- イ アの規定により解除した場合、市が負うべき債務の放棄及び損害賠償の請求を行うことができる。

(2) 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合、選定事業者は、公有財産貸借契約及び建物賃貸借契約を解除することができる。
- イ アの規定により解除した場合、市は、選定事業者に生じる損害を賠償するものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

- ア 不可抗力その他市又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合、市と選定事業者は、事業継続の可否について期間を定め協議を行うこととする。
- イ アの期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面によりその旨を通知することにより、市及び選定事業者は、公有財産貸借契約及び建物賃貸借契約を解除することができるものとする。

## 8. 書類提出・お問い合わせ先

---

常陸太田市 商工観光部 商工振興・企業誘致課  
担当／商工振興・企業誘致係 菊池・橋本  
〒313-8611 茨城県常陸太田市金井町3690  
TEL：0294-72-3111（代表）内線622  
E-mail：yuchi@city.hitachiota.lg.jp