

常滑市有地（一六朝市広場）の事業用定期借地  
による公募型プロポーザル募集要項

令和2年12月  
常滑市

1	募集概要	1
	(1) 対象地	
	(2) 提案募集の趣旨	
	(3) 事業期間について	
	(4) 年額賃料	
	(5) 保証金	
	(6) 一六朝市について	2
	(7) その他事項	
2	応募条件等	3
	(1) 応募資格	
	(2) 提案の実施主体	
	(3) 施設の業種	
	(4) 一六朝市との共存	
3	スケジュール (予定)	4
4	事業提案書等の提出	
	(1) 提出書類	
	(2) 提出方法	5
	(3) 受付期間	
5	事業提案書の作成方法	
	(1) 記載内容	
	(2) 一六朝市との共存について	6
6	事業予定者の選定方法等	
	(1) 審査方法	7
	(2) 最優秀提案者及び次点提案者の決定	
	(3) 審査結果の通知	
7	覚書の締結及び事業予定者の公表	8
8	留意事項	
9	担当窓口	

# 常滑市有地（一六朝市広場）の事業用定期借地による公募型プロポーザル募集要項

## 1 募集概要

### （1）対象地

常滑市樽水町1丁目40番1 5,266.05㎡（実測面積、公簿面積）

※詳細は物件調書を参照ください。なお、現地説明会は行いません。

### （2）提案募集の趣旨

対象地では毎月1と6の付く日に一六朝市が開催されていますが、月に6日程度の限定的な利用となっています。また、樽水地区を含む南陵地区についてはスーパー等の店舗が少ない中、高齢者等の買物難民対策が課題となっています。

この度、一六朝市と共存した事業展開（対象地内における一六朝市の開催場所や開催機会の提供）が可能な食料品・日用品等を取り扱う小売業者を募集することで、市有地の有効活用及び地元住民の買物環境の改善を図るものです。

### （3）事業期間について

- ・20年以上30年未満の範囲で、事業提案者の希望する事業期間を提案していただきます。
- ・契約は借地借家法23条2項に基づく短期の事業用定期借地権設定契約で行い、設定に係る費用等は、事業者及び本市が折半します。

### （4）年額賃料（基準年額賃料9,179,701円）

- ・上記に定める基準年額賃料以上で賃料を提案していただきます。
- ・賃料は、事業用定期借地権設定期間中は同額とします。ただし、賃料が本件土地の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の大幅な変動等により著しく不相当となったときは、賃料変更の協議ができることとします。
- ・賃料の支払いは、年額賃料を12月で除した額の月払いとします。なお、100円未満の端数については3月分に加算して精算します。
- ・月額賃料の支払いは事業用定期借地権設定契約の存続期間の開始日を含む月からとし、第1回の納付は存続期間の開始日の前日までに、以降各月の賃料は前月末までに、本市へ納付いただきます。
- ・月額賃料の支払いの開始月から建築基準法第7条第5項の規定による提案建物に対する検査済証に記載された検査年月日を含む月までの期間は、上限を1年として月額賃料を半額とします。

### （5）保証金

- ・保証金は年額賃料1年分とし、事業用定期借地権設定契約締結から1カ月以内に納付していただきます。
- ・保証金は、契約期間満了後に利息を付さずに事業者へ返還します。

## (6) 一六朝市について

毎月1と6の付く日（1日、6日、11日、16日、21日、26日）や盆、年末等に、午前7時頃から正午頃まで開催される朝市で、「青空マーケット会」が運営しています。現在は生鮮食料品・衣料品・日用雑貨等の露店が約30店程出店し、長年地元住民にも親しまれる市場となっています。

## (7) その他事項

- ・対象地は現況での引渡しとし、事業用定期借地権の存続期間の開始をもって、引渡しとします。
- ・事業者は、契約期間満了後の原状回復義務を負います。
- ・対象地内及びその周囲の樹木やフェンス等の工作物も現況での引渡しとなり、所有権は事業者に移転します（後述の雨水排水管及び青空マーケット会のものを除く）。
- ・インフラの引込み等一切の経費は事業者の負担となります。
- ・対象地北西側の公衆電話ボックスは、引き続き西日本電信電話㈱と本市との賃貸借契約により現状の位置に継続して設置します。道路側及び店舗側から公衆電話ボックスが利用できるように計画してください。
- ・対象地の県道大府常滑線沿いには、中部電力パワーグリッド㈱と本市の契約により電柱が1本立地しています。電柱が事業の支障となる場合には事業者が中部電力パワーグリッド㈱と協議し移設してください。ただし交通安全の観点から、県道内への移設は行わず、対象地内での移設としてください。
- ・基準年額賃料は本市が受領する公衆電話ボックス及び電柱の設置料分を控除して設定しています。なお、契約期間中、公衆電話ボックス及び電柱に係る設置料の変更や設備の廃止等があった場合でも、それを理由とする賃料の改定は行いません。
- ・対象地内には青空マーケット会の倉庫、トイレ及び放送設備等が設置されていますが、現況のまま引き渡します。青空マーケット会の工作物の取扱い（所有権等の権利設定・土地返還時における撤去者等）について青空マーケット会と協議の上決定してください。
- ・対象地には県道大府常滑線に沿って雨水排水管が敷設されています。引き続き使用しますので、この付近への建物等の建設はできません。また、工作物や乗入口の設置等も、雨水排水管に支障のないことが条件となりますので、事前に本市下水道課へご相談ください。
- ・前記の雨水排水管について、維持管理等のために本市による工事等が必要となった場合には、事業者は工事用地の提供等の協力をするものとしします。
- ・対象地については、土壌調査・地盤調査・埋設物調査等を行っていません。事業提案者は、本市の承諾を得た場合には一部敷地内において、自らの費用で調査を行うことができるものとしします。実施を希望される場合はご相談ください。なお、対策にかかる一切の費用は事業者の負担となります。

- ・対象地南東の河川管理道路上にて、本市生活環境課によるもえないごみ・資源物の集積を行っております。本市としては引き続き現状の位置での集積が望ましいと考えおりますので、事業の実施にあたっては本市生活環境課と協議ください。
- ・対象地は例年、4月頃(令和3年については秋予定)に地元祭礼行事に利用されており、今後も対象地を使用したい旨の要望を受けています。事業の実施にあたっては、祭礼関係者との協議について、配慮をお願いします。

## 2 応募条件等

### (1) 応募資格

事業提案者は、次の要件を満たす法人若しくは個人事業主とします。

- ①地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当しないこと
- ②次の申立てがなされていないこと
  - a. 破産法第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て
  - b. 会社更生法第17条に基づく更生手続開始の申立て
  - c. 民事再生法第21条の規定による再生手続の申立て
- ③「常滑市指名停止取扱要綱」による指名停止期間中でないこと
- ④国税、愛知県税及び常滑市税が未納でないこと
- ⑤「常滑市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」(平成24年3月1日付け常滑市長・常滑警察署長締結)に基づく排除措置を受けていないこと

### (2) 提案の実施主体

提案による施設は事業提案者自らが設置及び運営しなければなりません。(共同企業体及び特定目的会社の応募は認めません)

### (3) 施設の業種

買物難民対策に資する食料品・日用品等を取り扱う小売業とします。引渡しの日から1年以内に提案した施設を開業してください。ただし、やむを得ない事情により期限の延長が必要となり、予め理由を付した書面にて本市の承諾を得る場合にはこの限りではありません。

### (4) 一六朝市との共存

対象地で長年開催されている一六朝市は、昭和の時代から続く、地元住民にも大変親しまれている市場であることから、本市としても継続を前提に考えています。よって、本プロポーザルでは、対象地内で一六朝市と共存しながら事業を実施すること、最優秀提案者の決定後、青空マーケット会と一六朝市の開催方法等について合意を得ることを条件とします。

### 3 スケジュール（予定）

事項	スケジュール（期日・期間・期限）
募集要項の配布	令和2年12月11日（金）～令和3年1月12日（火）
事業提案書類の受付	令和3年1月13日（水）～令和3年1月15日（金）
最優秀提案者・次点提案者の決定・通知	令和3年1月中旬頃
青空マーケット会との協議	約1か月間
事業予定者の決定	青空マーケット会との協議が完了次第速やかに
覚書の締結	令和3年2月頃
事業用定期借地権設定契約の締結	令和3年上期

※最優秀提案者・次点提案者の決定・通知以降は、協議等の進捗によりスケジュールが変動する可能性があります。

### 4 事業提案書等の提出

#### （1）提出書類

下記の書類を担当窓口へ提出してください。

提出書類	作成様式等	部数
事業提案申込書	様式1	1部
履歴事項全部証明書 ※法人の場合	発行後3ヵ月以内のもの	1部
住民票（世帯全員） ※個人事業主の場合	発行後3ヵ月以内のもの	1部
印鑑（登録）証明書	発行後3ヵ月以内のもの	1部
誓約書	様式2	1部
未納税額がないことの証明書 ※法人の場合	<国税> 法人税、消費税及び地方消費税（その3の3） <愛知県税> 法人県民税、法人事業税、特別法人事業税、 地方法人特別税、自動車税種別割 ※常滑市税については当方にて調査させていただきますのでご承知おきください。	1部

未納税額がないことの 証明書 ※個人事業主の場合	<国税> 申告所得税及び復興特別所得税、 消費税及び地方消費税（その3の2） <愛知県税> 個人事業税、自動車税種別割 ※常滑市税については当方にて調査させて いただきますのでご承知おきください。	1部
愛知県税の納付義務が ないことの申出書 ※愛知県税に納税義務 がない場合	様式3	1部
事業提案書	「5 事業提案書の作成方法」参照	8部
提案する施設と類似する 開発等の実績を示す書類	A4版2枚程度（任意様式） 過去において提案する施設と類似する開発等 の実績がある場合は、時期・規模・事業費及び 関わり等がわかるもの	8部
年額賃料等提案書	様式4	1部
委任状 ※必要な方のみ	様式5	1部

## (2) 提出方法

- ・担当窓口へ持参し、提出してください。
- ・提出する前日（開庁日に限る）までに担当窓口で電話で連絡し、提出日時を調整してください。

## (3) 受付期間

令和3年1月13日(水)～令和3年1月15日(金)

午前9時から午後3時まで（ただし、正午から午後1時までを除きます。）

## 5 事業提案書の作成方法

### (1) 記載内容

様式は任意としますが、用紙はA4又はA3を使用し、以下の4項目について記載してください。なお、提案年額賃料は年額賃料等提案書にのみ記載するものとし、事業計画における資金計画等でも他の経費と合算して記載するなど提案年額賃料が推測できない形で記載してください。

- ① 事業計画
- ② 施設計画
- ③ 周辺地域への配慮
- ④ 一六朝市との共存

## (2) 一六朝市との共存について

借地期間中における対象地内での一六朝市の開催場所や開催機会の提供方法等について提案いただきます。

事業者と締結する事業用定期借地権設定契約では、転貸を禁止する規定を設けますが、青空マーケット会に対する一六朝市広場敷地のための転貸は可とします。青空マーケット会の借地に係る賃料については、事業者と青空マーケット会にて協議してください。

青空マーケット会が希望する主な条件等は以下のとおりです。

- ・事業者による店舗等の建設期間中についても一六朝市を開催できること。
- ・一六朝市の開催に必要な面積については約 1,800 m<sup>2</sup> (約 550 坪)。
- ・対象地北西側にある倉庫及びトイレについてはそのまま残すこと。
- ・対象地中心辺りにある放送設備については移設の相談に応じることが可能。

## 6 事業予定者の選定方法等

- ・市の職員からなる審査委員会にて、応募提案内容を審査し、最優秀提案者に対して書面にて青空マーケット会との優先交渉権を付与し、約 1 カ月の交渉期間を指定します。
- ・優先交渉権者は青空マーケット会と、交渉期間内で対象地内での一六朝市の開催方法等について協議していただき、応募提案内容のうち一六朝市との共存の方法について合意を得られた場合に事業予定者と決定します。
- ・青空マーケット会との合意にあたっては、両者の費用負担等の詳細な項目についても合意するように努めてください。
- ・協議によって青空マーケット会との合意が得られない場合は失格となり、次点提案者に優先交渉権を移すこととします。以降同様の対応とします。
- ・青空マーケット会との交渉期間は、青空マーケット会から本市への延長の申し出があった場合に限り 1 月 (計 2 か月) を限度として延長できるものとします。
- ・提案内容の変更は原則として認めませんが、青空マーケット会との協議の中で審査に付した事業提案内容に変更が生じる場合については、予め書面にて本市の承諾を得てください。承諾を得られない場合、若しくは承諾なく提案内容を変更した場合は失格となります。



### (1) 審査方法

- ・事業提案者の事業内容等を書類で審査します。なお、プレゼンテーション審査は行いません。
- ・審査委員は、以下の項目について評価を行います。

	項目	評価の視点	配点
計画 審査	1 事業計画	・新たな賑わい、活力への寄与 ・周辺地域の買物環境の改善 ・地元雇用の創出	20
	2 施設計画	・施設の配置、平面計画、動線計画の妥当性 ・自動車及び自転車駐車場の整備 ・防災機能、災害時に対する取組み	20
	3 周辺地域 への配慮	・周辺に配慮した景観及びデザイン ・施設の立地に伴う影響（日影、騒音、自動車の出入り等）への対応 ・環境配慮措置（自然エネルギー利用、緑化等）の取組内容 ・地域行事への配慮、協力	20
	4 一六朝市 との共存	・対象地内における一六朝市の開催方法	20
価格 審査	5 提案年額 賃料	(提案額÷最高提案額)×配点(20点) ※小数点以下は切捨て ※事業提案者が1者の場合は20点	20

### (2) 最優秀提案者及び次点提案者の決定

- ・審査委員5人の合計得点を各事業提案者の事業提案得点（500点満点）とし、最も事業提案得点が高い事業提案者を最優秀提案者に決定します。以降得点順に次点提案者を決定します。
- ・計画審査において審査委員5名の計画審査得点の平均が48点（満点の6割）に満たない提案の事業提案者は失格とします。
- ・本市の求める適当な事業提案の無い場合、最優秀提案者や次点提案者を該当者なしとする場合があります。

### (3) 審査結果の通知

- ・審査結果については、事業提案者に対して書面により通知します。
- ・審査結果についての質問及び異議等は一切受け付けません。

## 7 覚書の締結及び事業予定者の公表

- ・本市は、優先交渉権者と青空マーケット会との合意が得られた日から1カ月以内に事業予定者と協議の上、事業用定期借地権設定に向けた覚書を締結します。
- ・覚書の締結以降、本市のウェブサイトにて事業予定者の社名等を公表します。
- ・事業予定者に事故等があり、又は本市との協議が不調となり、覚書締結が不可能となった場合は、事業予定者の地位を取り消します。この場合には次点提案者に青空マーケット会との1ヶ月間の優先交渉権を付与します。

## 8 留意事項

- ・本市が提示する資料については、応募に係る検討以外の目的で使用することはできません。
- ・応募された提案書類の著作権はその事業提案者に帰属しますが、提出された書類については返却しません。
- ・事業提案者は、複数の案で申し込むことはできません。
- ・応募に関し必要な費用は、理由のいかんを問わず事業提案者の負担とします。
- ・本プロポーザルの手続きにおいて、使用する言語は日本語、通貨は円、単位は日本基準及び計量法によるものとします。

## 9 担当窓口

常滑市総務部総務課

〒479-8610 愛知県常滑市新開町4丁目1番地

E-mail: somu@city.tokoname.lg.jp

T E L : 0569-47-6121 (直通)

F A X : 0569-35-4329