旧常滑市民病院跡地活用事業
公募型プロポーザル募集要項

令和元年 12 月

常滑市

企画部企画課

― 目　次 ―

第一章　募集概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **1**

1　募集の名称 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

2　提案募集の趣旨 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

3　事務局 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

4　募集スケジュール ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1

第二章　常滑市の概要及び対象市有地 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **2**

1　常滑市の概要 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

2　対象市有地 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4

第三章　施設整備の条件等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **6**

1　基本方針 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

2　土地の貸付条件 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6

3　区画の考え方及び用途 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

4　賃料等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

5　施設の配置及び車両の乗入口 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

6　上下水道等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

7　工程 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

8　地元等対応 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

9　提案に当たっての特記事項 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8

第四章　事業提案に関する事項 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **10**

1　募集方式 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

2　事業提案資格等 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

3　事業提案の手続き ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

4　その他 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 14

第五章　提案書類の作成方法 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **15**

1　計画提案書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

2　建築計画書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 15

3　年額賃料提案書 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

4　その他 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 16

第六章　優先交渉者の決定 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **17**
1　基本的な考え方 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
2　審査手順 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 17
3　最優秀提案者等の決定 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
4　優先交渉者の決定 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19
5　審査委員等への接触の禁止 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 19

第七章　契約に関する事項 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **20**
1　覚書の締結 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
2　契約の締結 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 20
3　事業の実施 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 21
4　違約金及び損害賠償 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
5　土地の目的外使用の禁止 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
6　届出義務 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22
7　その他 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 22

第八章　その他留意事項 ・・・・・・・・・・・・・・・・・・ **23**

第一章　募集概要

1　募集の名称

名称は、「旧常滑市民病院跡地活用事業公募型プロポーザル」とします。

2　提案募集の趣旨

旧常滑市民病院は、平成 27 年 5 月の新市民病院の新築移転に伴い閉鎖され、現在解体工事が進められています。

旧常滑市民病院跡地において、本市の活性化につながる事業を行う開発希望事業者を募集します。事業の実施にあたり、対象市有地の施設整備に最も適した開発事業者を選定するため、「常滑市プロポーザル方式実施要綱」に基づき、公募型プロポーザル方式で選定するものです。開発事業者は、本市から対象市有地を借用し、新たな事業を行うものとします。

3　事務局

常滑市企画部企画課

〒479-8610　愛知県常滑市新開町 4 丁目 1 番地

E-Mail：kikaku@city.tokoname.lg.jp

Tel：0569-47-6111（直通）　Fax：0569-35-4329

4　募集スケジュール

事　項	スケジュール(期日･期間･期限)
募集要項の公表、配布	令和元年 12 月 24 日(火)～
参加表明書等の提出	令和元年 12 月 24 日(火)～令和 2 年 1 月 31 日(金)
資料の閲覧、現地見学	令和 2 年 1 月 6 日(月)～令和 2 年 1 月 31 日(金)
質疑の受付	令和 2 年 1 月 6 日(月)～令和 2 年 1 月 31 日(金)
質疑の回答	令和 2 年 2 月 7 日(金)
提案書類等の提出	令和 2 年 2 月 12 日(水)～令和 2 年 2 月 21 日(金)
優先交渉者の選定審査会	令和 2 年 3 月上旬
優先交渉者の決定	令和 2 年 3 月上旬
優先交渉者との覚書締結等	令和 2 年 3 月下旬
定期借地契約	令和 3 年 3 月中（契約保証金の納付後）
開発申請及び建築確認申請、工事等	定期借地契約後
事業者の操業開始	定期借地契約後 3 年以内

第二章　常滑市の概要及び対象市有地

1　常滑市の概要

本市は、愛知県知多半島西岸の中央部に位置し、西側は伊勢湾に面しており、その温暖な気候から豊富な農水産物に恵まれています。

また、本市は千年の歴史を持つ「焼き物のまち」であり、日本六古窯の一つとして常滑焼が「日本遺産」に認定されています。市街地にはその歴史が感じられる「やきもの散歩道」がある一方で、中部国際空港セントレアや空港島対岸部のりんくう地区では愛知県国際展示場や大型商業施設が立地するなど、全国・世界の人々で賑わいを見せており、人口も増加しています。

こうして本市は、「焼き物と海と空のまち」「懐かしさと新しさが同居したユニークなまち」そして「空港により交流・出会い、移動・滞在がしやすいまち」となっています。

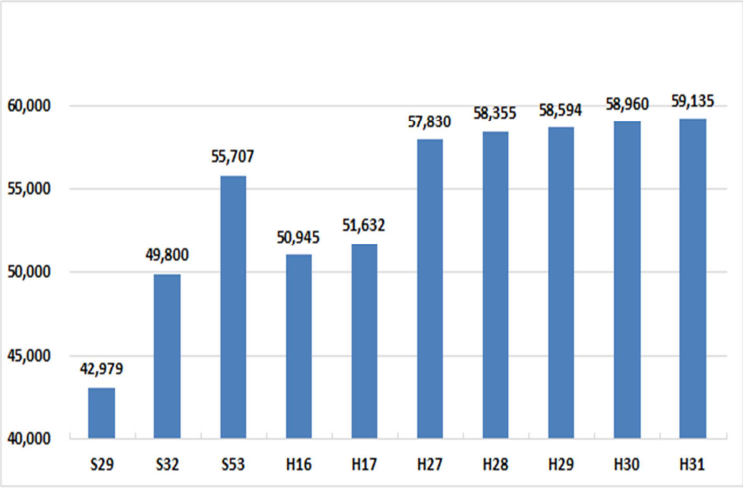
本市では「安全」「安心」「成長」の３つの柱を念頭に、市民の皆さまやこれから移り住む皆さまから「ずっと住み続けたいまち」「ずっと常滑。」「常滑に住んでよかった」と思ってもらえるまちづくりを進めています。

【DATA(令和元年 11 月末現在)】
- 市制施行：昭和 29 年４月１日
- 面　　積：55.90 ㎢
- 人　　口：59,312 人
- 世 帯 数：24,872 世帯
- 外 国 人：1,429 人
- 友好都市：中国江蘇省宜興市

【人口推移】(各年 3 月末現在)

H27　57,830 人
H28　58,355 人
H29　58,594 人
H30　58,960 人
H31　59,135 人

(参考)
S29：市制施行
S32：小鈴谷町合併
S53：空港開港以前のピーク値
H16：ピーク値(S53)以降の最低値
H17：空港開港(2/17)



中部臨空都市
〈主な立地企業等〉
⑥めんたいパークとこなめ
⑦コストコホールセール中部空港倉庫店
⑧NTP マリーナりんくう
⑨イオンモール常滑
⑫GKN ﾄﾞﾗｲﾌﾞﾗｲﾝｼﾞｬﾊﾟﾝ常滑工場
土地区画整理
①北汐見坂（計画戸数：550 戸）
②虹の丘（計画戸数：910 戸）
③飛香台（計画戸数：1,650 戸）
④かじま台（計画戸数：430 戸）
⑤朝陽ケ丘（計画戸数：129 戸）
北汐見坂
公共施設
⑩消防本部(署)庁舎
⑪市民病院
コストコホールセール中部空港倉庫店
やきもの散歩道
対象市有地
観光施設
⑬FLIGHT OF DREAMS
⑭愛知県国際展示場
⑮セラモール
⑯やきもの散歩道
⑰とこなめ陶の森
⑱INAX ライブミュージアム
⑲盛田味の館
中部国際空港セントレア
中部国際空港
愛知県国際展示場
FLIGHT OF DREAMS

2　対象市有地

（1）特色

【優れた立地条件】
①本市中央の臨海部に位置していること
②名古屋鉄道「常滑駅」や高速道路の IC に近いこと
・名古屋鉄道「常滑駅」まで約 0.7 ㎞
・知多横断道路「りんくう IC」まで約 1.0 ㎞
③空港島対岸部のりんくう地区に隣接し、大型商業施設等に近いこと
④名古屋の中心部や中部国際空港までのアクセスが良いこと
・名古屋鉄道「常滑駅」から名古屋駅まで約 35 分
・名古屋鉄道「常滑駅」から中部国際空港駅まで約 5 分
⑤中部国際空港の航空ネットワークにより国内外へのアクセスが良いこと

（2）対象市有地の基本情報

区画名	**区画 A**（西側）	**区画 B**（東側）
所在地	常滑市鯉江本町 4 丁目 5 番　ほか （常滑市鯉江本町 3 丁目 62,63,64、鯉江本町 4 丁目 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10、旧国有地部分を含む）	
面積	約 21,000 ㎡（区画 A：約 10,500 ㎡、区画 B：約 10,500 ㎡）	
都市計画区域	市街化区域	
用途地域	第 1 種住居地域	
建ぺい率・容積率	60%・200%	
接面道路の状況	北　側　幅員約 7.1m 東　側　幅員約 5.7m 南西側　幅員約 20m　両側歩道付・片側 1 車線	
その他	・航空法による高さ制限あり ・都市再生緊急整備地域（中部国際空港東・常滑りんくう地域）として用途、容積率の緩和等、都市計画の特例あり	

（3）敷地概略図

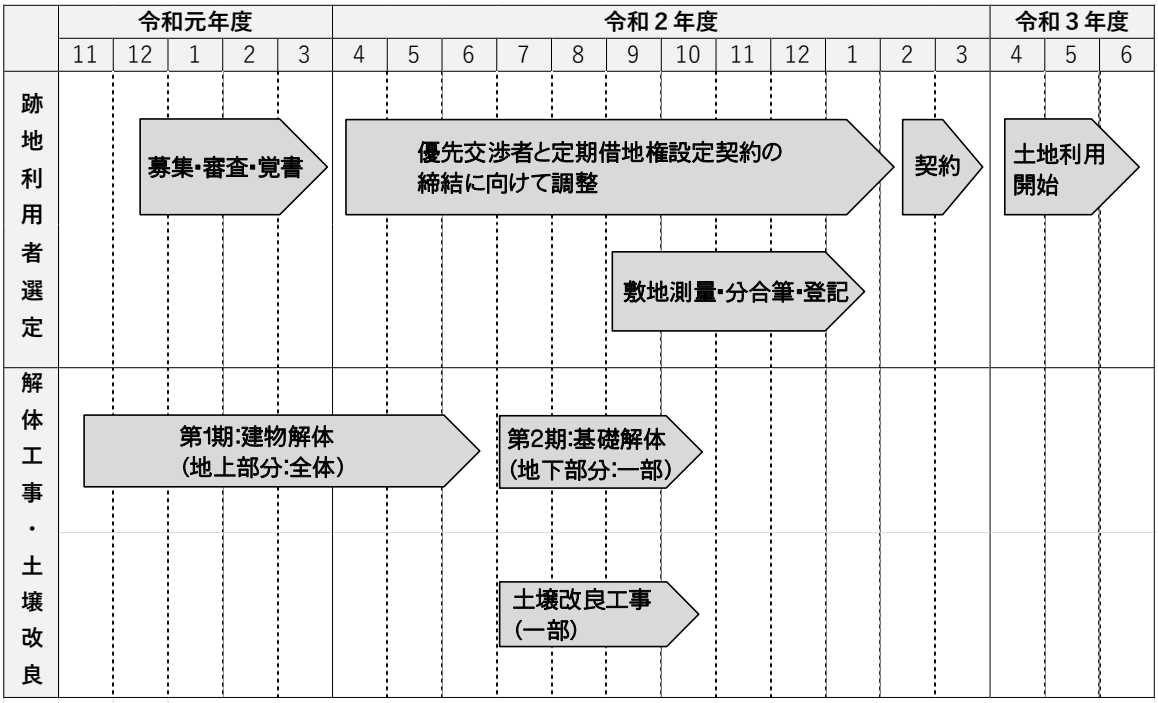
<特記事項>

①対象市有地の詳細については、物件調書をご覧ください。

②対象市有地では既存建物等の解体作業が行われているため、現地見学を希望する事業者は、事前に事務局と調整をしてください。

③区画 A と区画 B の境界は確定していません。事業者による事業提案の内容及び優先交渉者との協議により、契約前に確定します。

（4）全体スケジュール



※スケジュールは進捗状況により変更する場合があります。

第三章　施設整備の条件等

1　基本方針

対象市有地は、本市中央の臨海部に位置し、名古屋鉄道常滑駅や高速道路の IC にも近く、大型商業施設が立地する空港島対岸部のりんくう地区にも隣接しています。こうした優れた立地条件を生かし、本市の活性化につながる施設を整備するものとします。

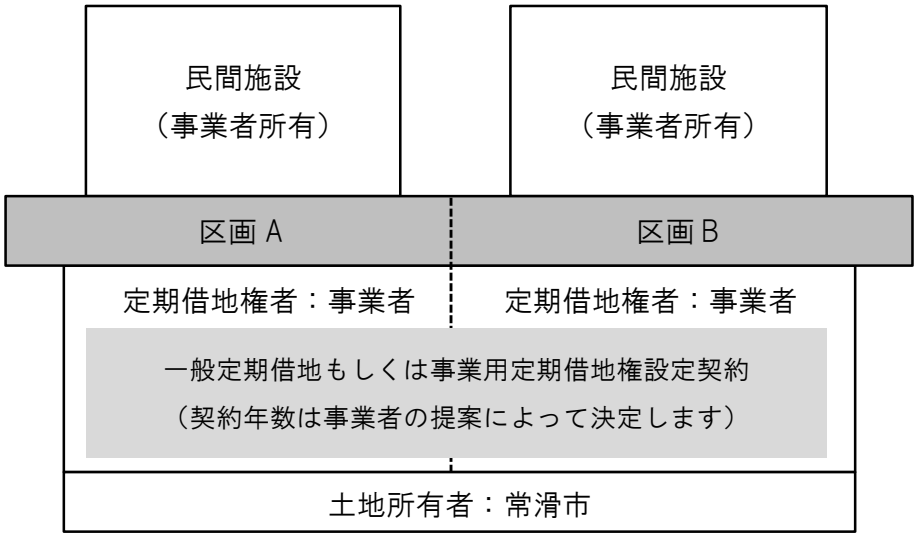
なお、活性化として期待する効果は、賑わいの創出、人口の増加、生活利便性の向上、働く場の創出、周辺施設との相乗効果等を想定しています。

2　土地の貸付条件

土地については、市と事業者の間で、定期借地権設定契約を締結します。契約形式については、事業者の事業計画に合わせ、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条の規定による一般定期借地権（貸付期間：50 年以上）もしくは同法第 23 条第 2 項の規定による事業用定期借地権（貸付期間：10 年以上 30 年未満）を設定するものとします。

契約の更新及び延長については、契約期間満了時点の 2 年前までに協議を行い、合意に至った場合のみ認めます。ただし、借地借家法第 22 条に基づく場合は、契約開始から 50 年以上となる契約締結期間、同法第 23 条第 2 項に基づく場合は、契約開始から 30 年未満の期間が上限となります。また、契約期間満了後は、原則、事業者の負担において更地にして市に返還するものとします。土地の利用にあたっては、提案された用途に従い、自己で利用するものとし、第三者への権利の移転はできません。契約は、公正証書により締結し、これにかかる証書作成手数料は市と事業者で折半して負担することとします。

事業スキームのイメージ



3　区画の考え方及び用途

（1）区画の考え方

事業者は区画Ａ又は区画Ｂを活用する施設を提案してください。なお、２区画の複合提案も受付します。

（2）土地利用の用途

土地利用の用途については、都市計画法、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）等の各種法令に適合するもののうち、事業者の提案によるものとします。各区画において最適な事業を提案してください。

4　賃料等

・各区画の年額賃料を、それぞれ下表に定める最低額以上で提案してください。
なお、契約に係る正式な賃料は、測量後の面積や各種条件を踏まえ、本市と協議の上、決定することとします。

●<u>年額賃料提案の条件</u>

（１）建物建設可能部分（汚染土壌なし）：前年度の固定資産税<u>評価額×５％以上</u>　※1
（２）建物建設不可部分（汚染土壌残置･旧国有地部分）：前年度の固定資産税<u>課税標準額×４％以上</u>　※2
（３）固定資産税評価額　：33,498 円/㎡（平成 31 年度課税）　※3
（４）固定資産税課税標準額　：23,448 円/㎡（平成 31 年度課税）　※4

●<u>土地の年額賃料の最低額</u>

<u>区画Ａ：年額　13,385,600 円</u>
<u>区画Ｂ：年額　14,859,600 円</u>　（複合提案の場合：年額　28,245,200 円）

【計算式】

区画Ａ：(約 4,800 ㎡※1×33,498 円/㎡※3×５％)＋(約 5,700 ㎡※2×23,448 円/㎡※4×４％)
＝13,385,600 円（100 円未満切捨て）

区画Ｂ：(約 6,800 ㎡※1×33,498 円/㎡※3×５％)＋(約 3,700 ㎡※2×23,448 円/㎡※4×４％)
＝14,859,600 円（100 円未満切捨て）

・施設整備中の場合の月額賃料は、決定した賃料の１／２の額とします。
・契約保証金については月額賃料の 12 か月分とします。
・保証金は、契約満了時に市に対する債務の弁済に充てた残額を返済するものとします。なお、保証金に利息は付しません。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めません。
・土地の賃料の改定は、社会経済情勢等の変化を考慮し、本市と事業者と協議の上できるものとします。

5　施設の配置及び車両の乗入口

・建物の配置、景観及びデザインは、本件土地周辺に配慮して整備するものとします。

・乗入口の設置については、本市と協議の上、決定することとします。なお、ガードレール等が支障となる場合はそれぞれの管理者と協議することとし、撤去する場合は事業者の負担とします。

6　上下水道等

・受給等に必要な施設や工事については、事業者において手続き及び費用負担を行ってください。

・上水道、下水道、都市ガス、電気はそれぞれ供給区域となっています。

・雨水排水は、 汚水とは別に敷地内で集水し、道路の側溝等に接続するなど、適切な対応をしてください。

7　工程

契約後３年以内に提案書に定める施設を操業してください。

8　地元等対応

・建築物及びその工事に伴う騒音、悪臭、粉塵発生、交通渋滞、電波障害、日影、風害、その他近隣対策等については、周辺住民と良好な関係を保つよう、開発事業者の責任において対策を行うとともに、苦情等があった場合には、早急かつ誠実に対処してください。

・道路管理者、交通管理者、占用事業者等と十分に事前協議を行い、施設の整備を行ってください。

9　提案に当たっての特記事項

（１）瑕疵担保責任について

事業者は、定期借地権設定契約締結後、当該物件に数量の不足又は隠れた瑕疵のあることを発見しても、賃料の減額もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

（２）既存の建築物・工作物の解体・撤去について

・対象市有地に現存する建築物及び工作物等（以下「建築物等」という。）は、現在工事中の「旧常滑市民病院解体工事」及び今後予定されている土壌改良工事により、解体・撤去します。

・対象市有地内にはフェンスや照明ポール、アスファルト舗装等の工作物が一部残ります。

（3）土壌汚染について

・対象市有地では、旧常滑市民病院の廃止・移転に伴い、県民の生活環境の保全等に関する条例（平成 15 年愛知県条例第 7 号）第 39 条第 2 項に基づき、土壌汚染等調査を実施しており、土壌汚染が確認されています。詳細は常滑市ウェブサイト（http://www.city.tokoname.aichi.jp/shisei/hoshin/1002364/1002524.html）を参照してください。

・区画 A 及び区画 B の北側 30m のエリアは汚染土壌を残置し、その他のエリアは全部撤去します。そのため、区画 A 及び区画 B の北側 30mのエリアには建物の建設等ができません。

・愛知県の指導に基づき、市は年 4 回、土壌汚染地下水モニタリング調査を実施しています。モニタリング用観測井戸 5 地点の保存及び本市が実施するモニタリング調査に協力してください。

・対象市有地では、今後予定されている土壌改良工事に伴い、愛知県から土壌汚染対策法に基づく「形質変更時要届出区域」の指定を受ける予定です。事業者においても、土地利用の際には、愛知県に対し事前に形質変更を届け出る必要があります。

（4）地下埋設物について

・区画 A 及び区画 B の旧国有地部分については、空港島対岸部の埋立前に設置されていた護岸が地中に埋設されているため、建物の建設等ができません。

・地上の建築物及び工作物等については、解体・撤去しますが、旧病院建物に係る既存杭は全て地中に残置します。

・既存杭について、土地利用に支障がある場合は、市と協議の上、事業者の負担により撤去してください。

（5）地盤について

・地盤等の調査は実施していません。

・建築物を建設する際に地盤改良工事が必要となった場合は、市と協議の上、事業者の負担により実施してください。

（6）越境物の取り扱いについて

・越境物に関する隣接土地所有者との協議が必要となった場合は、全て事業者において行うこととします。

（7）地震、風水害の被害想定について

・対象市有地は、大規模地震又は風水害時に、津波浸水、高潮浸水が想定されています。

・対象市有地における津波浸水想定等については、常滑市ウェブサイト（http://www.city.tokoname.aichi.jp/kurashi/bousai/1000390/1000392.html）を参照してください。

第四章　事業提案に関する事項

1　募集方式

本件については、事業者から本事業についての事業提案（プロポーザル）を公募します。

2　事業提案資格等

（1）事業提案資格

事業提案者は、次の要件を満たす法人とし、個人での事業提案は認めません。

なお、資産の流動化に関する法律（平成 10 年法律第 105 号）に規定する特定目的会社（ＴＭＫ）等、特別目的会社（ＳＰＣ）の事業提案は認めません。

①国内に本店を有する法人であること。

②自ら提案した事業を、適切に滞りなく実施できる者であること。

③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。

④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

⑤「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。

⑥国税、地方税その他公租公課について滞納のないこと。

⑦「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）事業提案の制限

１つの法人が各区画に対し、複数の事業提案をすることはできません。

（3）事業提案資格の喪失

次に示す事項に該当する場合、当該事業提案者は事業提案資格を失うものとします。

①申込みに必要な書類に虚偽の記載をしたことが明らかとなった場合

②受付期間内に必要な書類を提出しなかった場合

③本要項に違反すると認められる場合

④その他不正な行為を行ったと認められる場合

3　事業提案の手続き

主な手続きの流れは下表のとおりです。

手続き	内　　容	期間（期限）
(1)参加表明書等の提出	提出する前日（開庁日に限る）までに事務局と調整の上、参加表明書、法人概要等を持参	令和元年 12 月 24 日(火) ～令和２年１月 31 日(金)
(2)資料の閲覧及び現地見学	事前に事務局と調整の上、資料閲覧及び現地見学	令和２年１月６日(月) ～令和２年１月 31 日(金)
(3)質疑の受付	質問事項を電子メールで送信 （質問がない場合もその旨送信）	令和２年１月６日(月) ～令和２年１月 31 日(金)
(4)質疑の回答	本市からの回答に対し、受領確認を電子メールで送信	令和２年２月７日(金)
(5)提案書類等の提出	提出する前日（開庁日に限る）までに事務局と調整の上、事業者申込書、建築計画書等を持参	令和２年２月 12 日(水) ～令和２年２月 21 日(金)

（１）参加表明書等の提出

事業提案者は、参加表明書に所要事項を記入し、下記により事務局へ提出してください。

なお、参加表明書の提出は事業提案のための要件とするものであり、事業提案を義務付けるものではありません。

ア 提出書類

必要書類	作成様式等	部数
①参加表明書	様式１	１部
②代表者等名簿	様式２	１部
③法人概要	パンフレット等	１部
④事業実績	パンフレット等	１部
⑤決算書類 （直近３期分）	貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書等	１部

イ 提出方法

事務局に持参し提出してください。提出する前日（開庁日に限る）までに事務局と電話で提出日時を調整してください。

ウ 受付期間

令和元年 12 月 24 日(火)～令和２年１月 31 日(金)

（ただし、土曜日、日曜日及び祝日、年末年始を除きます。）

午前９時から午後５時まで（ただし、正午から午後１時までを除きます。）

エ その他

・参加表明書提出以降、優先交渉者決定までは法人名等は公表しません。

・関係書類について、不明な点は事務局にお問合わせください。

・必要に応じて、その他の書類の提出を求める場合があります。

・提出書類に不備等があった場合は、事務局から連絡します。

（2）資料の閲覧及び現地見学

参加表明書を提出した事業提案者は、各種図面等の閲覧及び現地見学が可能です。

ア 閲覧及び現地見学可能期間

令和２年１月６日(月)～令和２年１月 31 日(金)

（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。）

午後１時 30 分から午後４時まで

事前に事務局と日程を調整の上、来庁してください。

イ 閲覧資料

・対象市有地に所在する建物（旧常滑市民病院）に係る設計図面が閲覧できます。

・そのほか、旧常滑市民病院解体工事前の全体配置図、土壌汚染分布図、地下水モニタリング観測井戸位置図等の図面が閲覧できます。

ウ 現地見学

対象市有地では、既存建物等の解体作業が行われています。現地見学をする場合には、事前に事務局との調整が必要です。

エ その他

資料の閲覧や現地見学をしなくても公募には参加できますが、この募集に係るすべての事項を了知した上で参加しているものとみなします。

（3）質疑の受付

質疑趣旨を文書にて簡潔にまとめ、下記により事務局宛てに提出してください。なお、質問がない場合も、その旨提出してください。

ア 提出方法

・質問書（様式３）に質問事項を記入の上、 電子メールに添付して送信してください。

・件名：旧常滑市民病院跡地活用事業公募型プロポーザル（質問）法人名〇〇

・E-mail：kikaku@city.tokoname.lg. jp

イ 受付期間

令和２年１月６日(月)～令和２年１月 31 日(金)

ウ その他

質問は参加表明書等を提出した者のみ可とします。

（4）質疑の回答

参加表明書等を提出した者全員に、全質問事項とその回答を電子メールで送信し

ます。なお、質問事項の内容が重複している場合は、事務局で整理の上回答します。

ア 回答日

令和２年２月７日(金)

イ 回答の受領確認

回答を受領後、 速やかにその旨を下記のとおり電子メールにて事務局宛てに返信してください。

・件名：旧常滑市民病院跡地活用事業公募型プロポーザル（回答受領）法人名〇〇

・E-mail：kikaku@city.tokoname.lg. jp

ウ 留意事項

・回答内容については、 募集要項と同等の効力を持つものとします。

・提案内容の是非、事前の審査に該当するような質問については、回答しません。

・上記の「（３）質疑の受付」以外の期間、方法で募集要項に関する質問があっても回答はしません。

（５）提案書類等の提出

次の書類を下記の受付期間内に事務局へ提出してください。

ア 提出書類

提出書類	作成様式等	部数
①事業者申込書	様式４	１部
②委任状	様式５	１部
③商業登記簿謄本（法人登記簿謄本）	発行後３か月以内のもの	１部
④印鑑証明書	発行後３か月以内のもの	１部
⑤納税証明書	国税「法人税、消費税及び地方消費税納税証明書（その３の３）」、愛知県税の納付義務がある場合「法人県民税、法人事業税・地方法人特別税及び自動車税（種別割）の納税証明書（未納の税額のないこと用）」、愛知県税の納付義務がない場合「愛知県税の納付義務がないことの申出書（様式 11）」 ※常滑市税の納付状況については、当方で調査します。	１部
⑥誓約書	様式６	１部
⑦提案する施設と類似する開発等の実績を示す書類	A３横版１枚程度（様式自由） （過去に実績がある場合は、時期、規模、金額及び関わり方（企画開発、所有・賃貸、施設運営等）等が分かるもの）	９部
⑧計画提案書、建築計画書	第五章に従って作成してください。	９部
⑨年額賃料提案書	様式９	１部

※必要に応じて、その他の書類の提出を求める場合があります。

イ 提出方法

事務局に持参し提出してください。 提出する前日（開庁日に限る）までに事務局と電話で提出日時を調整してください。

ウ 受付期間

令和２年２月 12 日(水)～令和２年２月 21 日(金)

（ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。）

午前９時から午後５時まで（ただし、正午から午後１時までを除きます。）

（６）事業提案の辞退

事業提案者は、参加表明書等の提出以降、事業提案の申込みを辞退する場合は、事業者申込辞退届（様式 10）を令和２年２月 17 日(月)まで(必着)に事務局へ郵送または持参により提出してください。

４　その他

・事業提案に要した費用は、全て事業提案者の負担とします。

・事業提案者から事務局に提出された提案書類等は返却しません。また、提出された提案書類等の著作権は、本市に帰属するものとします。

・受付期間以降は、事務局からの指示があった場合を除き、提案書類等の差替え及び再提出は認めません。

・参加表明書等の提出以降、法人名、所在地、代表者及び役員に変更があったときは、速やかに事務局に届け出てください。

・募集要項、様式等に変更がある場合は、参加表明した者全員へ電子メールによりお知らせします。ただし、事業者申込辞退届（様式 10）の提出があった場合には、それ以降は当該届出をした法人にはお知らせしません。

第五章　提案書類の作成方法

提案書類は、以下に従って作成してください。文字サイズは 12 ポイント以上とし、指定様式以外の様式は自由とします。

提案書類は、片面印刷し、A3 フラットファイルにとじたものを 9 部作成し、それぞれにインデックスを付けてください。ただし、ページ番号は付けず、 ホチキス綴じはしないでください。

1　計画提案書（A3 横版３枚）

次の項目について、 計画上の考え方を簡潔に示してください。

特にアピールしたい点等があれば、その点も踏まえ提案してください。なお、資料は白黒、カラーは問いません。

（1）全体計画（A3 横版１枚）

①コンセプト

②配置・平面計画

③動線計画

④借地期間

（2）施設整備等（A3 横版１枚）

①施設の事業内容について

・導入業種、具体的なテナント候補がある場合はテナント名

・導入業種が周辺地域及び常滑市にもたらす効果

・継続性に関する考え方

（3）その他（A3 横版１枚）

①景観・デザインについて

②環境配慮措置について

③防災への取組みについて

④周辺への配慮について

2　建築計画書

（1）設計の概要

①設計説明書（様式７）

・建築概要

・面積表（各階及び用途ごとに専有部分と共用部分に区分してください。）

・住宅

・商業・業務施設

・駐車場整備計画

②設計図（A3 横版　カラー又は白黒）

図面の種類		縮尺	明示すべき事項
建築物	各階平面図	1/300 以上（用途別に着色）	方位、用途、商業・業務施設の専有面積・業種並びに柱、壁、開口部、廊下、階段及び昇降機の位置
	断面図（２面以上）	1/300 以上	建築物、床及び各階の天井の高さ
	立面図（２面以上）	1/300 以上	開口部の位置、主な壁面の仕上げ、斜線制限
建築物の敷地	平面図	1/300 以上	方位、建築物、主要な給水施設、排水施設、電気施設及びガス施設の位置並びに広場、駐車施設、その他の施設

③外観パース１面以上（A3 横版カラー１枚）

（２）資金等計画書（様式８）

施設供用までに必要となる費用とその調達先を記入してください。補助金等を受ける予定がある場合は、補助金の種類ごとに記載してください。

（３）工事工程表（A3 横版１枚）

施設建設等に係る工事着手予定時期及び完了予定時期を明記した工事工程表を作成してください。

3　年額賃料提案書（様式９）

様式９に年額賃料提案額及びその根拠となる計算式を記載してください。

提案する年額賃料は、「第三章 施設整備の条件等 4 賃料等」に定める最低額以上としてください。最低額未満の場合は失格となります。

4　その他

・提案書類において使用する言語及び通貨は日本語及び円、 基本単位はメートル法とします。

・提案書類作成のため事務局が提供した資料は、事務局の承諾なく他の目的で公表及び使用することを禁じます。

第六章　優先交渉者の決定

1　基本的な考え方

優先交渉者の決定に当たり、旧常滑市民病院跡地活用事業公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）において提案内容等を総合的に審査し、最優秀提案者に決定された事業提案者を優先交渉者として決定します。

また、次点提案者は、最優秀提案者が何らかの理由により失格等となった場合、繰り上がって優先交渉者となることができます。

2　審査手順

（1）事務局による事前確認

事務局において提出書類の不備等の確認、事業提案資格等の条件を満たしているかの確認・調査、本要項に定める条件等を満たしているか等の確認を行います。確認の結果、必要な書類が添付されていない場合、事業提案資格を満たさない場合、本要項に定める条件を満たしていない場合又は計画が法令に明らかに違反している場合については、その旨を審査委員会へ報告します。なお、記載ミス等の軽微な事項については、事業提案者に修正・手直しを指示します。

（2）資格審査

審査委員会において、提出書類、事業提案書類及び事務局による事前確認等により、事業提案資格等を審査します。失格とされた場合は、以後の審査は行いません。

（3）計画審査

審査委員会において、次表の審査項目により審査します。

提出された計画等が重大な法令違反となる場合や施設の設計条件を満たしていない等により、提出された計画では実現不可能であると審査委員会が判断したとき、また、計画審査得点の平均点が 36 点(６割)に満たないときは失格とします。

なお、プレゼンテーション審査は行いません。

審査項目及び配点

審査項目	評価の視点	配点
事業コンセプト	・立地条件を生かした新たな賑わい・活力の創出に資する優れた事業コンセプトが提案されているか。 ・生活利便性の向上が期待できる提案であるか。 ・集客力があり、新たな人の流れを作ることができるか。 ・人口の増加、地元の雇用促進の提案があるか。	20 点
事業計画	・財務の健全性、具体性、実現性が高い計画であるか。 ・実現可能なスケジュールとなっているか。 ・施設利用が短期的なものではなく長期的な提案であるか。 ・類似の開発事業の実績	10 点
施設計画	・対象市有地にふさわしい施設であるか。 ・区画を効果的に活用しているか。 ・建物配置、平面計画が工夫されているか。 ・動線が十分に安全確保された計画であるか。 ・防災、減災を考慮した施設であるか。	20 点
周辺への配慮	・周辺環境に配慮した景観及びデザインであるか。 ・施設の立地に伴う影響（日影、騒音、自動車の出入等）に配慮されているか。 ・周辺の車両及び歩行者への配慮がなされているか。	10 点
合計		**60 点**

（4）価格審査

年額賃料提案額が最低額を下回っている場合は失格とします。

事業提案者の年額賃料提案額から以下の式により計算し、各事業提案者の価格審査得点とします。

○当該事業提案者の価格審査得点　※少数点以下切捨

＝価格審査の配点（40 点）×（当該事業提案者の年額賃料提案額）

÷（価格審査の対象となった事業提案者の中での最高年額賃料提案額）

３　最優秀提案者等の決定

市職員で組織する審査委員会において、区画ごとに計画審査及び価格審査を行い、その結果、各審査委員が付けた点数が最も高い者をそれぞれ１位とし、１位とした審査委員が過半数となった者を最優秀提案者とし、次点となった者を次点提案者に決定します。

ただし、１位とした審査委員が過半数に満たない場合は、審査委員会で合議により特定します。

複合提案があった場合は、区画 A 及び区画 B それぞれの審査において両区画ともに１位となった場合のみ、最優秀提案者とします。

なお、事業提案者が１者の場合、計画審査得点の平均点が 36 点以上(６割)、かつ年額賃料の最低額以上の提案である場合は、最優秀提案者に決定します。

４　優先交渉者の決定

本市は、最優秀提案者を優先交渉者として決定します。

事務局は、決定結果を速やかに全事業提案者に文書で通知します。電話等による問合せには応じません。また、審査結果（最優秀提案者及び次点提案者）は、本市のウェブサイトで公表します。建築概要や年額賃料提案額についても、公表する場合があります。優先交渉者に決定された後は、原則として辞退することは認めません。

やむを得ず辞退する場合は、その辞退により生じる損害等については優先交渉者が責任を負うこととします。

５　審査委員等への接触の禁止

事業提案者が、優先交渉者決定までに、自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとすることを目的として、審査委員会の委員に対する接触を行った場合は失格とします。

また、募集要項公表から優先交渉者決定までは、提案内容、審査内容等に関する問合せには応じません。

第七章　契約に関する事項

1　覚書の締結

（1）覚書の締結

優先交渉者決定後、本市と優先交渉者は、定期借地権設定契約締結前までに覚書を締結し、優先交渉者は提案内容について責任を持って遂行するものとします。

（2）覚書の内容

ア 覚書の目的

覚書は、旧常滑市民病院の跡地活用を円滑に実施するための必要な諸手続並びに本市及び優先交渉者の義務等について定めることを目的とするものです。

イ 覚書の期間

覚書の期間は、覚書締結日から提案した施設の操業までとします。

ウ 提案内容の遵守

優先交渉者は、提案内容に従って事業を行う義務があります。

エ 提案内容等の変更

法制度の変更などやむを得ない理由により提案内容を変更する必要が生じた場合、優先交渉者は本市に対し提案趣旨を損なわない範囲での変更を申し入れることができます。

オ 覚書の解除

優先交渉者が覚書の各条項に違反する事実があり、本市の勧告にも関わらずこれを是正しないときは、本市は覚書を解除することができます。この場合、優先交渉者は本市に対して違約金を払うとともに、別途、本市が被った損害を賠償しなければなりません。

（3）覚書に係る費用の負担

覚書締結に要する費用は、優先交渉者の負担とします。

2　契約の締結

土地については、「第三章 施設整備の条件等 2 土地の貸付条件」に記載のとおり、本市と事業者の間で、定期借地権設定契約を締結して実施するものとします。契約は、借地借家法第 22 条の規定による一般定期借地権もしくは、同法第 23 条第 2 項の規定による事業用定期借地権を設定するものとします。

（1）賃料

契約に係る賃料は、「第三章 施設整備の条件等 4 賃料等」に記載のとおり、優先交渉者による提案に基づき、測量後の面積や各種条件を踏まえ、本市と協議の上、決定することとします。

（2）存続期間

一般定期借地の存続期間については 50 年以上、事業用定期借地の存続期間については 10 年以上 30 年未満の期間で事業提案者の提案とし、提案書の中で明らかにしてください。存続期間には、建物の建築等、事業運営開始までの期間並びに、契約期間満了時の建物解体期間を含むことから、それらを考慮した期間設定としてください。

なお、契約の更新及び延長については、契約期間満了時点の 2 年前までに協議を行い、合意に至った場合のみ認めます。ただし、借地借家法第 22 条に基づく場合は、契約開始から 50 年以上となる契約締結期間、同法第 23 条第 2 項に基づく場合は、契約開始から 30 年未満の期間が上限となります。

（3）建物の解体義務

契約期間満了後、又は何らかの理由により契約を解除する場合は、事業者の責任において、原則、建物を全て解体し、更地にして本市に返還するものとします。

（4）契約の締結

本市と優先交渉者は、覚書締結後、区画 A と区画 B の境界及び面積の確定の後、分合筆、登記等を経て定期借地権設定契約を締結します。公正証書に貼り付ける収入印紙の費用は事業者の負担となります。

優先交渉者は、契約締結の日の当日までに契約保証金として月額賃料の 12 か月分の金額を、現金又は銀行等が振出し若しくは支払保証した小切手により、本市に納付してください。契約保証金には利息を付しません。

なお、保証金は、契約満了時に市に対する債務の弁済に充てた残額を返済するものとします。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めません。

（5）土地の引渡し

土地の定期借地契約締結及び契約保証金の全額納付をもって、土地を引渡したものとします。

なお、建物の登記申請に要する費用は、事業者の負担とします。

3　事業の実施

・事業者は、契約後 3 年以内に施設を整備し、操業を開始してください。この日までに操業を開始しない場合は、契約を解除することがあります。

・事業者は、契約を解除された場合は、土地の引渡しを受けたときの状態に復して本市に返還することとします。ただし、工作物等の取壊しが完了していた場合には工作物等の再築は求めませんが、取壊しにかかった費用は事業者の負担とします。

・契約を解除した場合において、事業者に不利益が生じても本市はその責任を負いません。

4　違約金及び損害賠償

事業者が契約に基づく義務を履行しない場合は、月額賃料の２か月分の範囲で違約金を徴収します。また、別途、本市が被った損害を賠償しなければなりません。

5　土地の目的外使用の禁止

事業者は、定期借地権設定契約を締結した日から契約満了時まで、事業計画書に基づく事業以外の目的に利用すること及び第三者へ譲渡又は賃貸をすることはできません。これに違反した場合は、契約を解除することがあります。なお、契約解除に関する措置は上記３及び４と同様とします。

6　届出義務

事業者は、会社更生法に基づく更生手続開始や民事再生法に基づく再生手続開始などの申立てがあった場合は、直ちに本市に届け出るものとします。

7　その他

（１）募集期間終了後の随時募集

この募集により、開発事業予定者に該当がなかった場合には、随時、開発事業希望者を募集します。随時募集の条件及び考え方はこの募集要項に準じます。（募集期間：令和２年４月１日～令和３年３月 31 日）

（２）その他

特別な事情等による募集の中止、スケジュールの変更等に伴い、企業又は事業提案者等に不利益が生じても、本市はその責任を負いません。

事業提案者等の責任により各種手続等が不調となり、契約が締結できない事態又は事業提案した事業が実施できない事態となっても、本市は責任を負いません。

事由のいかんを問わず、契約締結に至らなかった場合、本市又は事業提案者等がそれまでに支出した費用は、各々の負担とします。

第八章　その他留意事項

・公募型プロポーザルに応募しようとする者は、募集要項に記載された事項について十分に熟知しておいてください。
・本事業の事業者であることにより、建築確認申請等の各種許認可申請が免除されるものではありません。また、提案した計画は事業者の責任と負担により実施すべきものであり、本市が各種許認可等にあたって特別な計らいをするものではありません。したがって、計画実施の可否については、事前に関係機関及び関係課等に十分確認した上で応募してください。
・事業者は自らの責任において、計画や工事の内容などについて、必要に応じて周辺住民への説明を行う等、適切かつ円滑な事業実施に努めてください。また、工事に伴う騒音や振動等の問題が生じた場合は、事業者の責任において適切に対応してください。
・対象市有地では、愛知県の指導により、現在、年４回土壌汚染地下水モニタリングを実施しています。モニタリング用観測井戸５地点の位置に留意し、本市が実施するモニタリングに協力してください。
・募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。