

酒田駅周辺整備事業における
事業者募集要項

平成 28 年 1 月

山形県酒田市

目次

1	事業内容	1
(1)	事業の名称	1
(2)	事業区域	1
(3)	事業の目的	1
(4)	重視すべき項目	2
(5)	事業の進め方	3
2	事業予定者の募集及び選定	4
(1)	基本的な考え方	4
(2)	募集及び選定スケジュール	4
(3)	応募の手続き	4
(4)	事業応募者の資格要件	5
(5)	提案審査に関する事項	7
(6)	審査結果の概要等の公表	7
(7)	その他	8
3	提案に関する条件	9
(1)	立地条件	9
(2)	事業計画に関する条件	13
(3)	提案内容に関する条件	16
4	事業実施条件	19
(1)	事業者の業務範囲	19
(2)	事業予定者決定後の手続き	19
(3)	基本協定に定める事項(案)	20
5	事業実施に係るリスク、責任等の分担	20
6	受付窓口、問い合わせ先	20

別紙 様式集

別紙 審査基準

事業者等に関する用語の定義

事業応募者：本事業に応募する（参加意思表明書を提出した）、全ての単独の法人又は法人により構成されるグループ（以下「法人グループ」という。）

事業予定者：本事業を実施するため、公募によって選定された単独の法人又は法人グループ

事業者：本事業を実施するために、事業区域内の地権者（市及び隣接街区地権者）と基本協定を締結した事業予定者（事業予定者が本事業の実施のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立した場合は、当該株式会社を含む）

酒田駅周辺整備事業における事業者募集要項

1 事業内容

(1) 事業の名称

酒田駅周辺整備事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業区域（詳細は9～12ページを参照のこと）

①所在（地番）：旧ジャスコ跡地 山形県酒田市幸町一丁目 28-31 他 5 筆

隣接街区 山形県酒田市幸町一丁目 19 他 23 筆

②敷地面積：旧ジャスコ跡地 6,161.81 m²（公募面積）

隣接街区 3,582.33 m²（公募面積）

③所有者：旧ジャスコ跡地 酒田市

隣接街区 民間

④区域面積：約 1.4ha

※両街区（旧ジャスコ跡地と隣接街区）を囲む道路の中心線内の区域面積

(3) 事業の目的

酒田駅周辺地区は、平成 9 年の大型商業店舗の撤退以降、酒田の玄関口にふさわしい風格と賑わいある都市空間の整備が期待されてきたものの、これまで民間開発が 2 度中止するなど、その期待に応えられていない状況となっています。

このため、市が、平成 26 年度に「酒田駅周辺地区ランドデザイン」を策定し、酒田駅周辺地区の課題、まちづくりの方針、求められる機能、将来像（機能配置）及び整備時期（短期整備事業及び中・長期整備事業）等の整理を行い、また、平成 27 年 7 月から同年 9 月まで、短期整備事業エリアの整備について、参加意欲のある民間事業者を対象に、対話型市場調査を実施し、実現可能な整備内容について意見交換をしてきたところです。対話型市場調査の結果については、市民説明会や市民アンケートを行い、市民ニーズの把握も行ってきました。

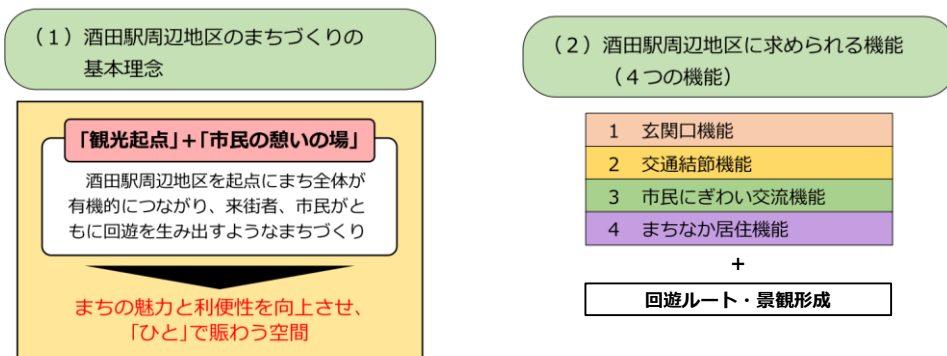
これらの結果を踏まえ、本市における行政課題、財政負担、市民の利便性向上、持続可能なまちづくりなど多方面から検討を行い、本事業区域における「整備計画方針」を策定しております。

本事業者募集では、整備計画方針に示す事業の方向性に則り、酒田駅前地区の早期の事業実現を目的として、事業の実施主体となる民間事業者（事業予定者）を募集するものです。

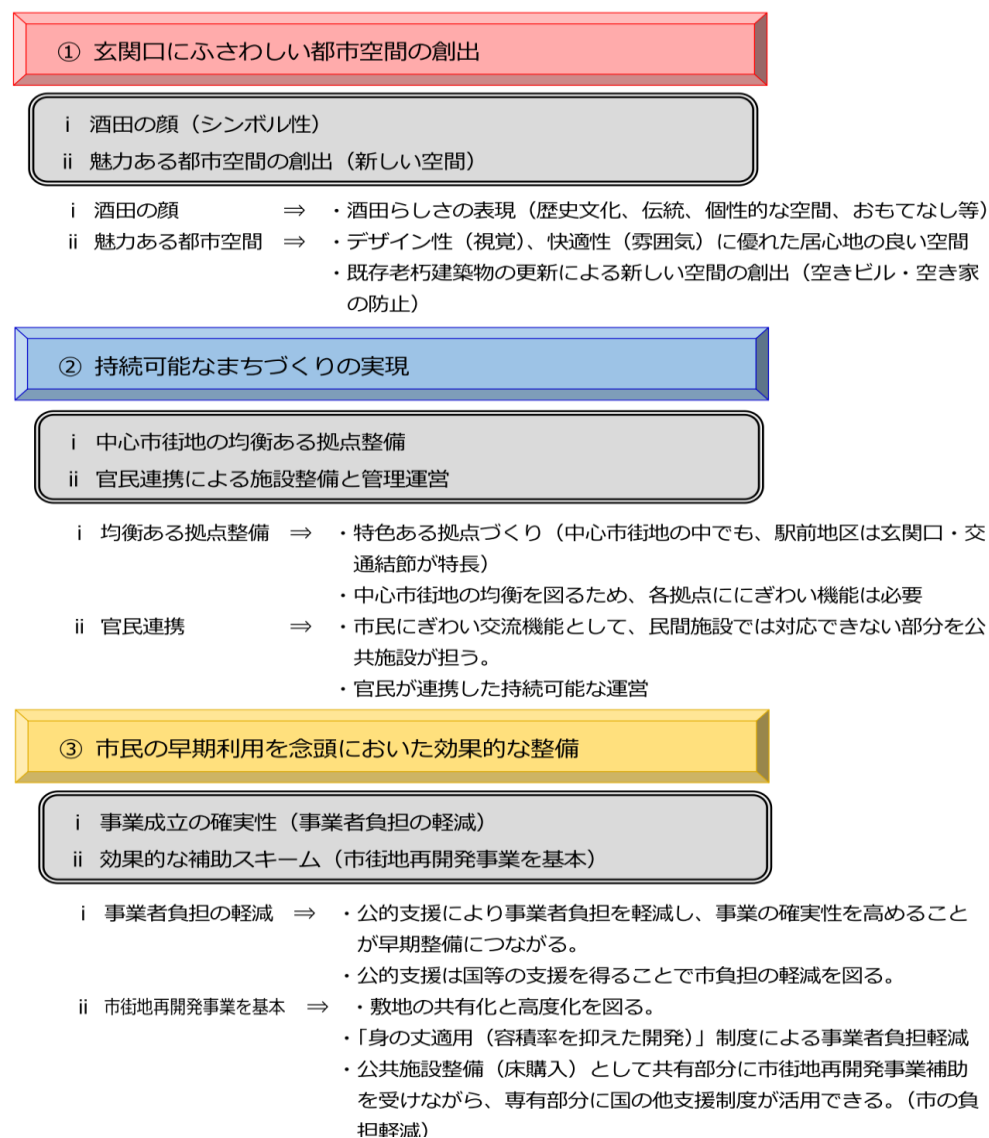
(4) 重視すべき項目

酒田駅周辺地区グランドデザインで策定した、基本理念や求められる機能に則り、本事業区域におけるまちづくり計画については、下記項目を重視すべき項目として位置付け、事業化プランの検討を行うものとする。

①酒田駅周辺地区グランドデザインで策定した基本理念及び求められる機能

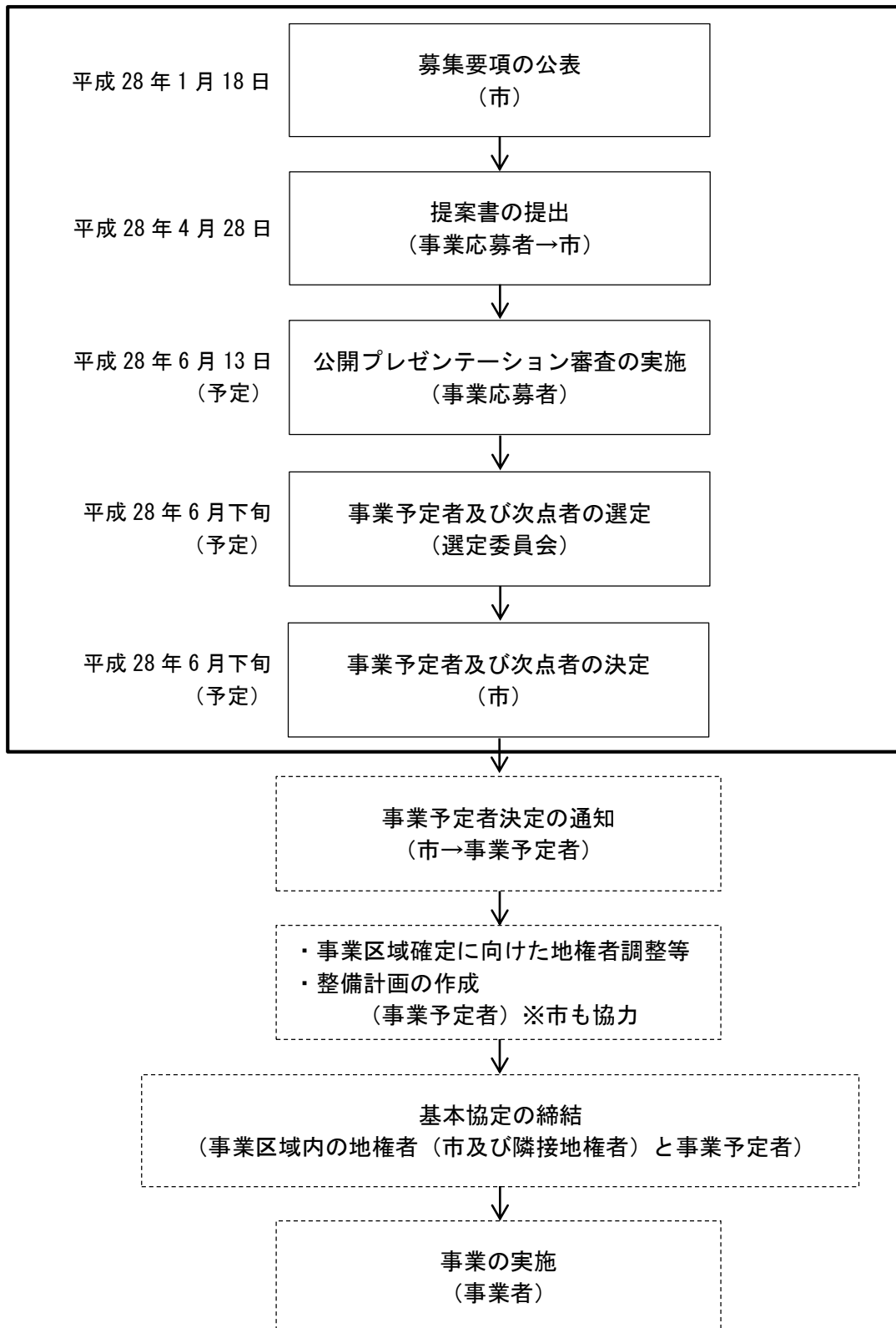


②本事業区域におけるまちづくり計画を行う上で重視すべき項目



(5) 事業の進め方

本事業者募集から事業実施までの大まかな流れについて、下記に示します。



本事業者募集の範囲

2 事業予定者の募集及び選定

(1) 基本的な考え方

- ①本事業への参加を希望する事業応募者を公募します。
- ②事業予定者の選定にあたっては、酒田駅周辺整備事業における事業者募集審査基準（以下「審査基準」という。）による審査の結果、最も優れた提案を行った事業応募者を事業予定者とします。事業予定者は、市から決定通知書を受理します。
- ③事業予定者は、決定通知受理後、事業区域確定に向け、地権者調整を行うとともに、審査講評等での指摘事項等があった場合等は、市と協議し、事業プランの修正を反映させた整備計画を作成します。
- ④事業予定者は、整備計画をもとに事業区域内の地権者（市及び隣接街区地権者）と基本協定を締結します。基本協定締結後は、事業予定者が事業者となります。

(2) 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、以下のとおり予定しています。

①・事業者募集要項の公表	平成 28 年 1 月 18 日（月）
②・参加意思表明書の提出期限	平成 28 年 2 月 8 日（月）
③・資格要件審査結果の通知 ・関係詳細資料の貸与	平成 28 年 2 月中旬（予定）
④・質問書の提出期限	平成 28 年 2 月 25 日（木）
⑤・回答書の送付	平成 28 年 2 月下旬（予定）
⑥・提案書の提出期限	平成 28 年 4 月 28 日（木）
⑦・基本的事項審査結果の通知	平成 28 年 5 月上旬（予定）
⑧・公開プレゼンテーション審査の実施	平成 28 年 6 月 13 日（月）（予定）
⑨・事業予定者の選定、報告、決定 （審査結果の通知及び公表）	平成 28 年 6 月下旬（予定）

(3) 応募の手続き

- ①事業者募集要項の公表
 - ・酒田駅周辺整備事業における事業者募集要項(以下「募集要項」という。)は、市のホームページにより公表します。また、募集要項の概要については、業界紙等への掲載も予定しています。
 - ・募集要項は、公表日同日より市のホームページでダウンロードできます。
- ②参加意思表明書の提出期限
 - ・本事業に参加を希望する事業応募者は、参加意思表明書（様式 A～E）に所定の事項を記入し、平成 28 年 2 月 8 日（月）まで、郵送又は直接持参するものとします。
 - ・提出部数は、正本 1 部、副本 1 部（いずれも押印のこと。）とし、事業応募者に対しては、速やかに副本に市の確認印を押印し返却します。
 - ・参加意思表明書の提出は、応募のための要件とするもので、応募を義務付けるものではありません。
- ③資格要件審査結果の通知及び関係詳細資料の貸与
 - ・市は、参加意思表明書の資格要件の審査を行い、その結果について、平成 28 年 2 月中旬を目途に事業応募者に対し、資格要件審査結果通知書を郵送します。
 - ・資格要件の審査で適格と通知された事業応募者には、関係詳細資料を貸与（郵送）します。
 - ・貸与した関係詳細資料に記載されている情報は、事業応募者以外の第三者に漏洩しないものとします。

- ・貸与した関係詳細資料は、提案書の提出期限である平成 28 年 4 月 28 日（木）までに必ず市へ返却するものとします。
 - ・資格要件の審査で不適格と通知された事業応募者は、失格となります。
- ④質問書の提出期限
- ・事業応募者は、本要項又は関係詳細資料等に対する質問がある場合は、質問書（様式 F）に記入し、平成 28 年 2 月 25 日（木）まで E メールにより提出するものとします。
 - ・質問内容は原則として、全ての事業応募者に対し回答するため、質問者が特定できるような記載は避けるものとします。なお、質問は、法人グループで応募している場合は、法人グループごとに取りまとめて提出するものとします。
- ⑤回答書の送付
- ・全ての事業応募者に対し、質問書に対する回答書を平成 28 年 2 月下旬頃まで E メールにより送付します。
- ⑥提案書の提出期限
- ・事業応募者は、提案書（様式 1～8 を参考）に所定の事項を記入し、直接持参するものとします。
 - ・提案書の提出期間は、平成 28 年 4 月 28 日（木）までの平日のみとし、また、受付時間は午前 8 時 30 分から午後 5 時までとします。
 - ・提案書は、A3 版・横・カラー・片面印刷で、正本 1 部、副本 15 部の提出とします。また、提案書の内容を記録した電子媒体（CD 又は DVD）を 2 部提出するものとします。
 - ・副本には名称・マークその他事業応募者を特定できる情報を記載しないものとします。
- ⑦基本的事項審査結果の通知
- ・市は、提案書の基本的事項の審査を行い、その結果について、平成 28 年 5 月上旬を目途に事業応募者に対し郵送で通知します。
 - ・基本的事項の審査で不適格と通知された事業応募者は、失格となります。
- ⑧公開プレゼンテーション審査の実施
- ・提案書に対する公開プレゼンテーション審査を、平成 28 年 6 月 13 日（月）頃実施する予定としています。
 - ・なお、公開プレゼンテーション審査に係る詳細な実施日時や実施方法等については、事業応募者に対し、適宜 E メールにより通知します。
- ⑨事業予定者の選定、報告、決定（審査結果の通知及び公表）
- ・提案書の評価及び公開プレゼンテーション審査により、選定委員会で事業予定者及び次点者を選定します。市は選定委員会から選定結果の報告を受け、最終的に事業予定者及び次点者を決定します。
 - ・選定結果は、各事業応募者に対し、郵送により通知いたします。また、審査結果及び事業予定者の決定については、市のホームページで公表を予定しています。
 - ・事業予定者の決定時期は、平成 28 年 6 月下旬を予定しています。

（４）事業応募者の資格要件

①基本的要件

- ・事業応募者は、本事業において、事業の施行者として 2 ページの「（４）重視すべき項目」で示したまちづくりの基本方針に則った施設整備を実現することのできる、企画力、技術力、経営能力を有する者とします。

②事業応募者の構成

- ・事業応募者は、単独の法人又は法人グループとします。

- ・法人グループで応募する場合は、代表法人を定め、代表法人が応募するものとします。
- ・事業応募者の構成員が、他の事業応募者（代表法人又は代表法人以外の構成員である場合を含む。）として重複参加をしてはならないものとします。
- ・本事業区域内の土地及び建物に権利を有する者は、事業応募者として参加できないものとします。

③資格要件

[事業者の経営状態について]

本事業を遂行するのに十分な資金力等を備えた法人、又は当該法人を代表とする法人グループであること。

- 1) 直近3年間の財務諸表等により、次に掲げる資力、信用力及び債務返済能力について総合的に審査します。
 - ・総キャッシュフローが、3期連続でマイナスになっていないこと。
※総キャッシュフローとは、当期純利益－配当・役員賞与＋減価償却費をいう。
 - ・経常損益が、3期連続でマイナスになっていないこと。
 - ・自己資本金額が、3期連続で債務超過になっていないこと。
 - ・利払能力の最近値が、1.0未満でないこと。
※利払能力とは、(営業損益＋受取利息・配当金) ÷ 支払利息・割引料をいう。

[事業応募者の構成員の制限]

- 1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。なお、当該規定は、一般競争入札の参加者の資格を定めるものであり、本件においては、「一般競争入札」とあるのを「事業者募集」と読み替えて準用すること。
- 2) 酒田市建設工事等請負業者指名停止要綱（平成17年告示第22号）に基づく指定停止を受けていないこと。また、国又は県による指名停止を受けていないこと。
- 3) 酒田市暴力団排除条例（平成24年条例第10号）に定める暴力団、暴力団員又は暴力団員等に該当しないこと。また、これらのものと経営面等で関与していないこと。
- 4) 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。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しないものの統制下にある者でないこと。
- 5) 経営不振の状態（特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき又は手形若しくは小切手が不渡りになったときをいう。）でないこと。
- 6) 直近1年間における法人税、事業税、消費税及び地方消費税並びに都道府県税及び所在地の市町村税（法人市民税及び固定資産税）に滞納がないこと。
- 7) 本事業内容に関する支援業務等の関与者に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の100分の25を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（会社の代表者又は役員が関与者の代表者又は役員を兼ねているこという。）していないこと。

（注）本事業内容に関する支援業務等の関与者

④参加資格要件確認の基準日

- ・資格要件の適格審査の基準日は、参加意思表示書受付時点とします。
- ・参加意思表示書受付から基本協定締結までの間に、③資格要件の事業応募者の構成員の制限に抵触した場合は、原則として失格とします。ただし、事業応募者が法人グループである場合において、代表者以外の構成員が本制限に抵触したとき、当該構成員を除外した残りの構成員が、全ての資格要件を満たし、市の承認を受けた場合は、この限りではありません。

(5) 提案審査に関する事項

①審査方法

- ・募集要項に基づき事業応募者から提出された提案書等（公開プレゼンテーションを含む）に対して、資格要件及び基本的事項の適格審査と、事業推進体制等に関する評価、施設計画等に関する評価、事業計画等に関する評価及び総合的な評価による審査を行います。
- ・なお、必要に応じて、事業応募者に対してヒアリング等を行います。

②審査体制

- ・事業応募者から提出された提案書等については、審査基準に従い、市が資格要件及び基本的事項の適格審査を行うとともに、学識経験者等の外部委員等から構成される「酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が、内容を評価し、専門的な視点から意見交換を行い、事業予定者及び次点者を選定し、その結果を市に報告します。
- ・市は、選定委員会の報告を踏まえて、事業予定者及び次点者を決定します。市は、事業予定者を決定した後、事業化に向けての基本協定の締結までの間に、協議が調わない場合、又は事業予定者が資格要件に抵触した場合は、次点者と協議するものとします。
- ・なお、選定委員会は、次の8名で構成されています。

委員長	倉田 直道（工学院大学名誉教授）
副委員長	高谷 時彦（東北公益文科大学大学院特任教授）
委員	佐藤 嘉高（山形県観光物産協会専務理事）
委員	高嶋 清彦（公認会計士）
委員	宮原 育子（宮城大学教授）
委員	中川 崇（市企画振興部長）
委員	安藤 智広（市商工観光部長）
委員	大石 薫（市教育部長）

（敬称略、委員長、副委員長以下民間委員五十音順）

③主な審査項目

- ・資格要件の審査
 - ・基本的事項の審査
 - ・事業推進体制等に関する評価
 - ・施設計画等に関する評価
 - ・事業計画等に関する評価
 - ・総合的な評価
- ※その他、詳細は別添の「審査基準」によるものとします。

(6) 審査結果の概要等の公表

- ①審査結果の概要等（事業予定者及び次点者、事業予定者の提案概要、審査講評、スケジュール等）については、適宜、市のホームページ等で公表します。

(7) その他

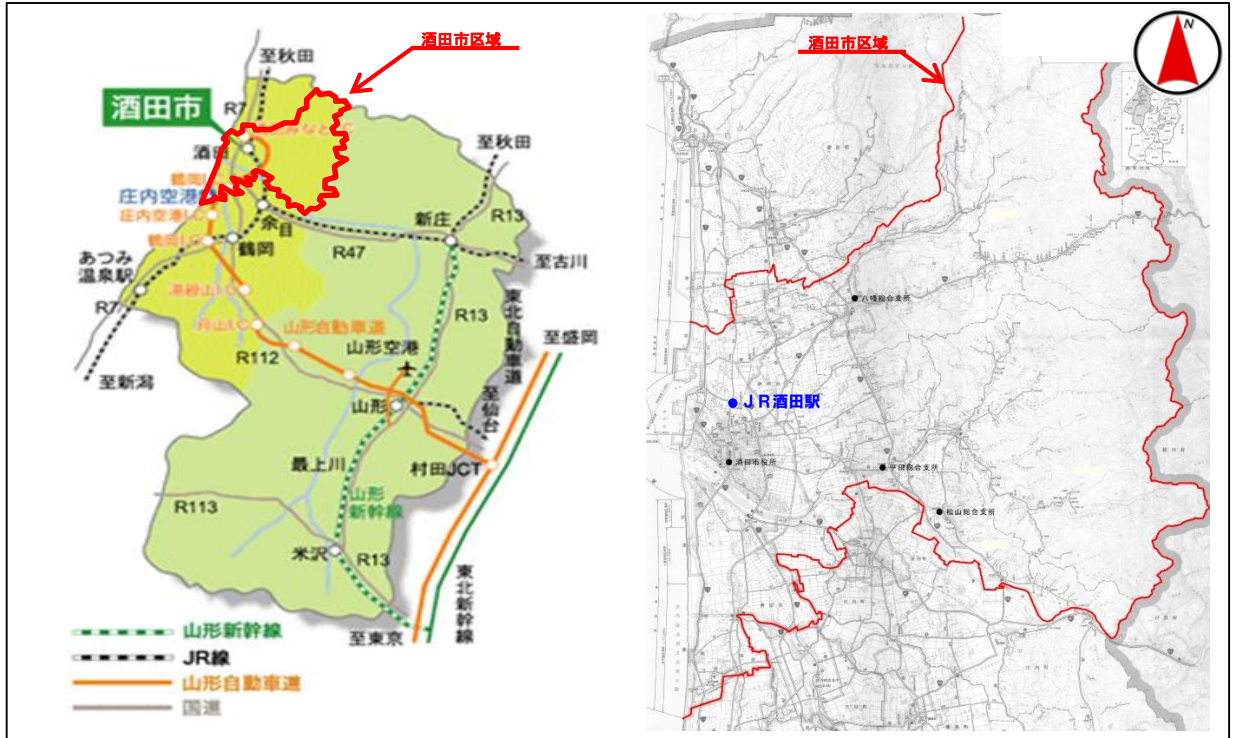
- ①応募に必要な費用は、事業応募者の負担とします。
- ②提出した提案書の内容の変更は、原則として認めないものとします。ただし、場合によっては追加・補足資料を求めることがあります。
- ③提出した提案書は返却しないものとします。
- ④提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがあります。
- ⑤同一の事業応募者が提出できる提案書は1案のみとし、複数案の提案書を提出した場合は、全ての応募を無効とします。
- ⑥事業応募者は、提案にあたり、選定委員、委員が属する企業及び団体並びに支援業務等の関与者、本事業区域のうち土地及び建物に権利を有する者と、本事業者募集に関しては、原則として、接触しないものとします。ただし、詳細の取り扱いについては、参加意思表明書提出後に市から貸与される関係詳細資料に基づくものとします。
- ⑦事業応募者が提出した提案書の著作権は、事業応募者に帰属することとします。ただし、公表や展示、その他市が必要と認めた場合には、市及び市が指定した者が提案書の内容を著作者の名称を付記せず無償で使用することを、事業応募者は提案書を提出した時点で承諾したものとします。
- ⑧市民ニーズの把握等の目的から、提案概要等の展示等に伴い、追加で資料作成をお願いする場合があります。
- ⑨市が配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じるものとします。

3 提案に関する条件

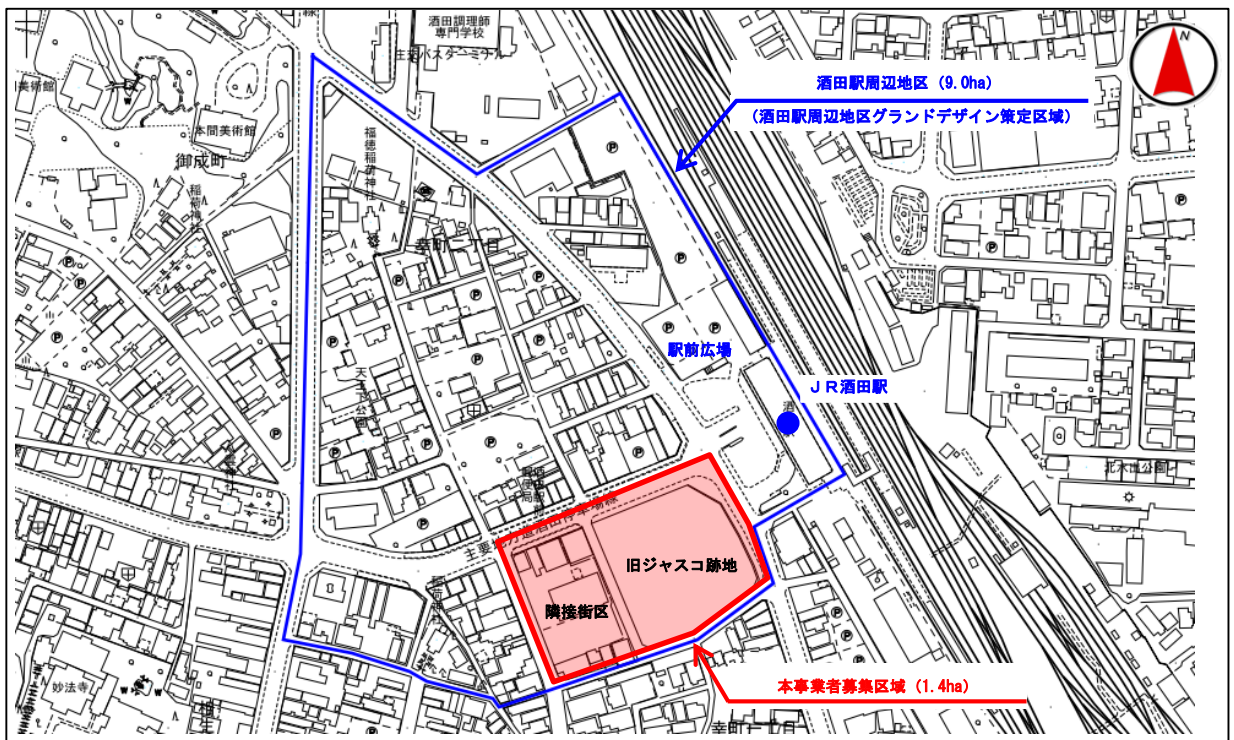
(1) 立地条件

①位置及び区域

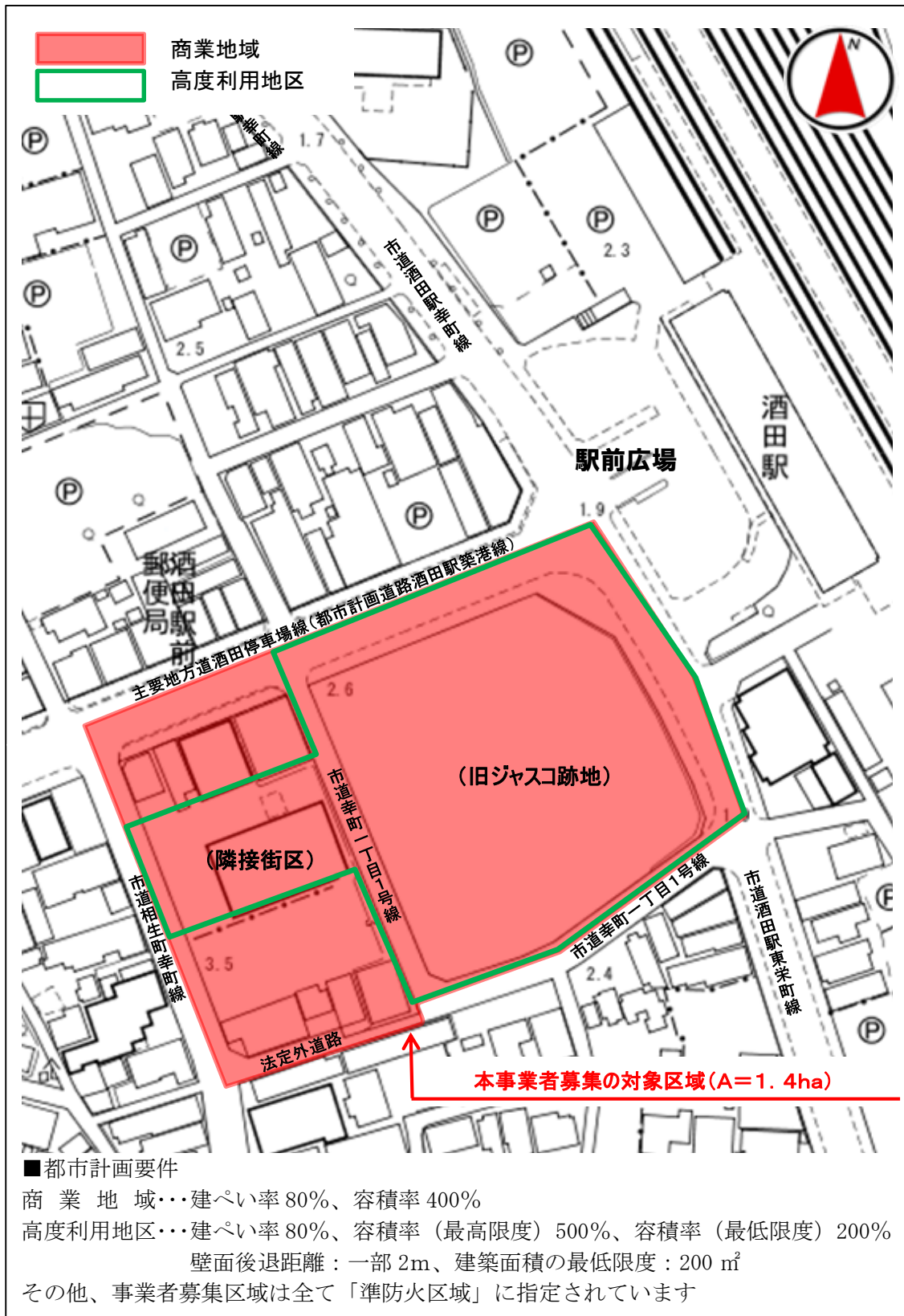
- ・酒田市は山形県の西北部、庄内の北部に位置し、北は鳥海山を望み、東は出羽丘陵を背にし、南はほぼ庄内平野の中央に達し、西は日本海に面しています。



- ・本事業者募集区域は、酒田駅周辺地区（酒田駅周辺地区グランドデザイン策定区域）の 9.0haのうち、市有地（旧ジャスコ跡地）と隣接街区からなる酒田駅前地区の 1.4ha の区域です。



・事業者募集対象区域の都市計画要件の概要は以下のとおりです。なお、関係詳細資料については、参加意思表示書提出後に事業者応募者に貸与いたします。



※事業者募集時は、隣接街区全域を整備区域としますが、今後、地権者の意向により整備区域が変わることがあります。

②土地及び建物の現況

・土地の現況（旧ジャスコ跡地）

土地 情報	所在地	酒田市幸町一丁目 28-31、28-44、28-46、28-47、28-48、 28-49（6筆）
	地目・地積	地目：宅地 地積：6,161.81 m ² （公簿面積）
	都市計画要件	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域：市街化区域 ・用途地域：商業地域 ・地域地区：準防火地域 ：高度利用地区（駅前地区） ・建ぺい率：80% ・容積率：最高限度 500%、最低限度 200% ・建築面積の最低限度：200 m² ・壁面後退距離：一部 2m
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該土地は、酒田市所有です。 ・当該敷地内に旧建築物の基礎杭が存置されているため、支障になる場合は撤去等についても検討して下さい。 ・当該敷地の一部は、都市計画道路として都市計画決定を受けています。 ・土地、都市計画及び存置基礎杭に関する資料は、参加意思表明書を受理した後に各事業応募者へ貸与します。

・土地の現況（隣接街区）

土地 情報	所在地	酒田市幸町一丁目 19、20-12、22-19、23-13、70-5、30-5、 30-28、30-40、30-39、30-17、30-37、30-36、30-16、30-11、 30-12、30-32、30-38、15-2、18-15、15-8、18-9、15-9、 15-1、17-3（24筆）
	地目・地積	地目：宅地 地積：3,582.33 m ² （公簿面積）
	都市計画要件 （高度利用地区内）	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域：市街化区域 ・用途地域：商業地域 ・地域地区：準防火地域 ：高度利用地区（駅前地区） ・建ぺい率：80% ・容積率：最高限度 500%、最低限度 200% ・建築面積の最低限度：200 m²
	<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content;"> 地番：23-13 (1,246 m²相当) </div>	
	都市計画要件 （高度利用地区外）	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域：市街化区域 ・用途地域：商業地域 ・地域地区：準防火地域 ・建ぺい率：80% ・容積率：400%
<div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; width: fit-content;"> 地番：23-13 以外 (2,336 m²相当) </div>		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該土地は、民間所有です。 ・当該敷地の一部は、都市計画道路として都市計画決定を受けています。 ・土地及び都市計画に関する資料は、参加意思表明書を受理した後に各事業応募者へ貸与いたします。 	

・建物の現況（隣接街区）

建 物 情 報	所在	酒田市幸町一丁目 23-13、30-5、30-40、32-14、32-12、32-13、 30-12-1、30-12-2、15-2、18-15、18-9、15-1、17-3（13 筆）
	権利者数・棟数	14名（13棟）
	建物の種類	<ul style="list-style-type: none"> ・店舗・旅館 1棟 ・事務所・遊技場 1棟 ・旅館 1棟 ・店舗・居宅 6棟 ・居宅 3棟 ・共同住宅 1棟
	構造	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄骨・鉄筋コンクリート造 1棟 ・鉄骨造 3棟 ・鉄筋コンクリート造 1棟 ・木造 6棟 ・コンクリートブロック・木造 2棟
	床面積	<ul style="list-style-type: none"> ・100㎡未満 6棟 ・100㎡以上 200㎡未満 3棟 ・200㎡以上 300㎡未満 1棟 ・500㎡以上 600㎡未満 1棟 ・600㎡以上 700㎡未満 1棟 ・6,100㎡以上 6,200㎡未満 1棟
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・当該建物は、民間所有です。 ・建物の詳細情報は、参加意思表明書を受理した後に各事業応募者へ貸与いたします。

(2) 事業計画に関する条件

①事業手法

- ・第一種市街地再開発事業を基本とします。

②整備区域

- ・10 ページに示す事業者募集対象区域約 1.4ha とします。
- ・本事業者募集において、対象区域のうち一部区域に対する提案は失格とします。
※本事業者募集では、隣接街区全域を整備区域として提案して頂きますが、事業予定者決定後、地権者の意向を踏まえ、事業予定者（市と協力）が行う地権者協議を経て作成する整備計画において最終決定します。

③整備する公共施設（事業者が整備したものを市で購入する予定）

- ・下表に掲げる公共施設の全ての機能について提案して下さい。一部の機能についての提案は失格とします。なお、公共施設の機能（機能Ⅰ～Ⅳ）を民間施設として計画すること（例：ライブラリーセンター機能の中で民間施設としてカフェや憩いの場を整備等）又は民間施設の一部で機能を代替すること（例：民間施設の中の一部で観光情報センターを整備等）、共用部分で機能を代替すること（例：敷地等の全体共用部分で広場整備等）は妨げませんが、持続可能な施設のあり方、管理運営体制等について、合わせて提案して下さい。
- ・ライブラリーセンターに必要となる機能、運営方法については、平成 28 年度以降に市民意見等を踏まえながら、市で基本計画等を策定し、管理運営者については、別途手続きを踏んで市で決定することになります。

- ・機能要件は、下表のとおり。

公共施設⇒酒田コミュニケーションポート（仮称）

- ・人と人（情報、まち）を繋ぎ、多様なコミュニケーションを創出し、新しい風、パワーを生み続けるハブセンターを整備。
- ・期待される効果
 - 1) 多様な人財による多様な交流によるにぎわい創出
 - 2) 広域観光拠点、定住自立圏中心市としての求心力の向上
 - 3) 様々な“場”としての提供による新しい産業の芽の創出

機能Ⅰ⇒ライブラリーセンター：床面積 3,000 m²程度（ただし、カフェや憩いの場などとして、別途 200 m²を基本として整備）

- ①未来を築く人財育成、交流支援機能の充実
- ②多様な読書スタイルを提供し、多様なニーズへの対応（蔵書数、企画展示、学習室、レファレンス、ビジネス支援等）
- ③参考規模として、蔵書数 30 万冊、うち開架図書 20 万冊、閉架図書 10 万冊を想定しています。

機能Ⅱ⇒観光情報センター：床面積 100 m²程度

- ①駅前観光案内、情報発信機能の向上

機能Ⅲ⇒広場：整備面積 1,000 m²程度

- ①イベント等に活用できる空間の整備
- ②景観形成や憩いの場として整備
- ③土地を分筆して市に帰属する場合は、建築敷地には含まれないため、容積率の対象から除外されます。

機能Ⅳ⇒駐車場：駐車場台数 200 台

- ① 駐車場は、公共施設利用者及び駅周辺への不特定多数利用者用として整備するものです。(公共施設利用者 70 台、不特定多数利用者 130 台)
- ② 事業区域内に整備する民間施設利用者の駐車場が必要な場合は、民間施設として整備するものとします。
- ③ 民間施設利用者の駐車場は、市が取得する駐車場と共同駐車場とすることは妨げません。

機能Ⅴ⇒バスベイ：整備個所数 1 個所

- ① 旧ジャスコ跡地北側(県道沿い) にバスベイを整備するものとします。
- ② 交通結節機能強化のため、駅前のバス停を集約するものとします。

その他⇒都市計画道路 3・4・5 酒田駅築港線の将来道路用地部分：整備面積 650 m²程度

- ① 土地を分筆し、広場として市に帰属することとします。
- ② 広場として市に帰属すると、容積率の対象から除外されます。
- ③ 機能Ⅲの広場 1,000 m²程度には含まれません。

その他⇒法定外道路(隣接街区南側狭隘道路部分)：約 400 m²

- ① 整備後は、市道として、公共施設管理者負担金により市が負担します。
- ② 道路幅員 8m としての整備を想定することとします。

・積算要件は、下表のとおり。

機能Ⅰ⇒ライブラリーセンター：床面積 3,000 m²程度(ただし、カフェや憩いの場などとして、別途 200 m²を基本として整備)

- ① 工事費の積算にあたっては、内装工事・什器を含めて下さい。ただし、自動貸出システムや自動閉架書庫システム等の特殊なシステムは含みません。
- ② 工事費の積算には、蔵書購入費は含みません。

機能Ⅱ⇒観光情報センター：床面積 100 m²程度

- ① 工事費の積算にあたっては、内装工事・什器を含んで下さい。

機能Ⅲ⇒広場：整備面積 1,000 m²程度

- ① 工事費の積算にあたっては、イベント対応用の電源設備及び給排水設備を含んで下さい。

機能Ⅳ⇒駐車場：駐車場台数 200 台

- ① 工事費の積算にあたっては、管制設備を含めて下さい。

除却費及び補償費の取扱い：本事業区域内(都市計画道路 3・4・5 酒田駅築港線の将来道路用地部分、及び隣接街区南側狭隘道路の市道整備部分も含む)における除却費及び補償費は、市街地再開発事業補助金の対象として見込むものとします。

④ 整備する民間施設

- ・整備する民間施設は、2 ページの「(4) 重視すべき項目」で示したまちづくりの基本方針に則った施設整備を基本とします。ただし、具体的な施設内容については、事業応募者の自由な提案によるものとします。
- ・地元地域住民からは商業施設(生鮮品等の日常的な買い物ができる店舗等)の整備を求められています。

⑤ 提案の前提となる都市計画基準等

- ・高度利用地区
現在、都市計画決定されている駅前地区の高度利用地区の容積率等の条件が、募集要項で示す事業者募集対象区域 1.4ha の全域に適用される前提で、提案が

なされていること。

※駅前地区高度利用地区

容積率：最高限度 500%、最低限度 200%

建築面積の最低限度：200 m²

壁面後退距離：一部 2 m

建ぺい率：80%

・都市計画道路

都市計画道路 3・4・5 酒田駅築港線の将来道路用地部分は、広場として市に帰属することとします。

・市街地再開発事業

市街地再開発事業の実施にあたっては、市街地再開発事業の都市計画決定を行います。

⑥資金計画の提案

・補助金の算出は、市街地再開発事業の補助要綱に基づき算定するものとします。ただし、補助金は年度ごとの予算により決定するため、提案された資金計画に記載された補助金の収入や、提案された事業計画によって事業認可が得られることを約束するものではありません。

・市街地再開事業の補助金は、中心市街地活性化基本計画の位置付けによる嵩上げ、及び事業施行前の容積（37,956 m²）に対する事業実施後の施設建築物の容積が 2.55 倍以下による嵩上げを適用可能とします。

※中心市街地活性化基本計画の位置付けによる嵩上げ及び身の丈による嵩上げ合わせて 1.35 倍)

・既存建物の除却・解体及び補償に要する費用は、市から貸与される関係詳細資料に基づいて行うものとします。また、床価額等の算定にあたっては、参加意思表明書提出後に市から貸与される関係詳細資料に基づいて算定して下さい。

⑦整備する公共施設の購入基準額は（市が事業者から床等を購入する基準額）は、**27 億円**とします。

公共施設の購入基準額には以下を含みます。

- ・機能Ⅰ：ライブラリーセンター保留床価額
- ・機能Ⅱ：観光情報センター保留床価額
- ・機能Ⅲ：広場取得及び整備費用
- ・機能Ⅳ：駐車場保留床価額
- ・機能Ⅴ：バスベイ整備費用
- ・都市計画道路 3・4・5 酒田駅築港線の将来道路用地部分取得及び広場としての整備費用
- ・法定外道路（隣接街区南側）の市道としての整備費用

※上記金額は、床等の価額であり、工事価格ではないことに留意して下さい。

※共用持分相当（外構含む）の整備費については、床価額に含めて下さい。

※上記金額には、市が市所有の土地を権利変換して取得する床は含まれていません。

※市街地再開事業補助金の市負担分は含まれていません。

※公共施設の購入基準額は、市が活用できる補助金（暮らし・にぎわい再生事業等）を見込む前の金額とします。

⑧民間施設の保留床処分について

・自己取得または第三者による取得の対象となる保留床の施設諸元、見込み価格、見込み価格の根拠（市場調査、取得希望者の有無、自己取得の場合は資金調達計画、取得規模や価格を明記した取得意思表明書等）について提案して下さい。

⑨従後敷地の権利形態について

- ・従後の土地は、敷地ごとに一筆共有を基本とします。原則借地は認めません。
- ・敷地を分割し、複数の敷地と棟に分けることは可能とします。事業化するうえで、敷地の最適なあり方について提案して下さい。

⑩土地・建物評価について

- ・本提案にあたっては、提案対象区域内の土地及び建物の取扱い（権利変換または転出）、従前資産評価及び補償費については、参加意思表明書提出後に市から貸与される関係詳細資料に基づいて算定して下さい。
- ・事業者として、事業を実施するにあたっては、土地については鑑定評価（若しくは鑑定に準じた評価）、建物補償については公共の基準に基づいて算定することになります。

⑪事業スケジュール

- ・事業実施期限（竣工・引き渡し期限）は、**平成 32 年度**とします。

⑫その他、関係する行政計画、各種関係法令等に沿った提案として下さい。

(3) 提案内容に関する条件

- ・提案書の構成

- ①事業推進体制
- ②開発コンセプト
- ③施設の内容
- ④土地利用計画
- ⑤事業の組み立て
- ⑥資金計画
- ⑦事業スケジュール
- ⑧その他

- ・別添の「提案書様式集」に基づき、下記項目について提案書を提出して下さい。提案書の内容は、酒田駅周辺整備事業における整備計画方針、及び募集要項に示す内容に即し、事業応募者の責任において、実現可能な事業プランを提案して下さい。

①事業推進体制

- ・本事業への取組体制、地権者・市・関係機関等との合意形成のための体制づくり等について提案して下さい。

②開発コンセプト

- ・まちづくりや都市機能に対する考え方などについて、説明できる開発コンセプトを提案して下さい。

③施設の内容

- ・施設全体の概要（敷地面積、建築面積、延べ床面積、階層など）
- ・各施設の概要（各施設に含まれる機能及び用途、用途ごとの面積、用途ごとの位置など）
※公共施設、民間施設、共用部分等の区分が分かるように記載して下さい。
- ・公共施設の各機能の詳細レイアウトと効果等
- ・民間施設の各施設の詳細レイアウトと効果等
- ・回遊性の向上に関する提案

④土地利用計画

- ・施設配置図[500 分の 1 の縮尺]
- ・各階平面図[500 分の 1 の縮尺]（施設配置等が説明できるもの）
- ・立面図[500 分の 1 の縮尺]（施設配置等が説明できるもの）
- ・断面図[500 分の 1 の縮尺]（施設配置等が説明できるもの）
- ・パース図（酒田駅側から見た場合の鳥瞰パース、県道沿いのアイレベルから見た場合の景観が分かるもの、酒田コミュニケーションポート（仮称）の内部が

分かるものなど)

- ・まちの玄関口にふさわしい都市空間の創出に対する提案
- ・酒田らしさの表現に対する提案
- ・公共施設と民間施設との複合施設として効果的な連携整備に対する提案
- ・各種動線計画に対する提案（歩行者動線、車両動線など）
- ・周辺環境（駅舎、駅前広場等の周辺環境）を考慮し、調和されているかの提案
- ・景観に対する提案
- ・防災に対する提案

⑤事業の組み立て

- ・事業手法及び施行者組織に対する考え方
- ・事業スキーム
 - ※事業主体・床取得者・権利者等の事業への関わりが説明できるもの
 - ※隣接街区の権利者等の扱いや受け皿について
- ・資金調達方法に対する考え方
- ・各施設の所有者、管理・運営主体など
 - ※各施設の所有、管理、運営の考え方について提案して下さい。また、ライブラリーセンターの管理運営者については、別途手続きを踏んで市で決定することになります。
 - ※保留床の処分先が決まっている場合は、その裏付けとなる資料を添付して下さい。（処分先が定まっていることを提案の条件とするものではありません）
 - ※中長期の運営体制に関する提案をして下さい。
- ・適用予定の補助制度、公的融資・出資など
 - ※補助事業等の名称、適用対象施設、補助等の見込み額
 - ※市街地再開発事業の補助制度の活用を前提としますが、それ以外に適用予定又は適用可能な補助制度等がある場合には、記載して下さい。

⑥資金計画

- ・整備に関する事業収支
 - 整備に要する費用
 - ※調査設計計画費、土地整備費、工事費、事務費、借入金利子等の明細毎に記載して下さい。
 - ※各費用の算出根拠についても記載して下さい。
 - ※公共施設、民間施設、共用部分の工事費の算定根拠についても記載して下さい。
 - 補助金の見込み額（市街地再開発事業補助、その他の補助）
 - 土地及び資産の見込み額
 - 整備した各施設の見込み原価及び見込み処分（売却）の価額
 - ※公共施設、民間施設それぞれの権利床、保留床の算定根拠を記載して下さい。
- ・年度別の事業収支
 - 年度ごとの支出及び収入の明細が分かるもの
 - 補助金を見込む場合は、補助金見込み額も記載すること

⑦事業スケジュール

- ・平成 28 年度以降から整備完了までのスケジュール（設計、工事、その他）
 - ※市計画決定、事業計画認可、権利変換計画認可などの手続き時期を明記
 - ※事業実施期限（竣工・引き渡し期限）は、平成 32 年度とします。

⑧その他提案者独自の提案

- ・その他、提案者独自の提案、ノウハウや実績、事業実施にあたっての本市に対する経済波及効果等について提案して下さい。

・提案書を作成するうえでの必須条件（基本的事項）

1) 整備区域

- ・募集要項に示す事業者募集対象区域 1.4ha の提案が、なされていること。
- ・対象区域の一部についてのみの提案は、失格とします。

2) 整備する公共施設

- ・募集要項で示す公共施設のうち、一部についてのみの提案は、失格とします。
- ・なお、公共施設の機能（機能Ⅰ～Ⅳ）を民間施設として計画（例：ライブラリー機能の中で民間施設としてカフェや憩いの場を整備等）又は民間施設の一部で機能を代替すること（例：民間施設の中の一部で観光情報センターを整備等）、や共用部分で機能を代替すること（例：敷地等の全体共用部分で広場整備等）は妨げませんが、持続可能な施設のあり方、管理運営体制等について、合わせて提案して下さい。

整備する公共施設⇒酒田コミュニケーションポート（仮称）

- 機能Ⅰ ⇒ ライブラリーセンター：3,000 m²程度
※カフェや憩いの場などとして、別途 200 m²を基本として整備
- 機能Ⅱ ⇒ 観光情報センター：100 m²程度
- 機能Ⅲ ⇒ 広場：約 1,000 m²程度
- 機能Ⅳ ⇒ 駐車場：200 台
- 機能Ⅴ ⇒ バスベイ：1 箇所
- その他 ⇒ 広場（都市計画道路の将来道路用地部分）：約 650 m²程度
- その他 ⇒ 市道（隣接街区南側狭隘道路部分）：約 400 m²程度

3) 提案の前提となる都市計画基準等

・高度利用地区

現在、都市計画決定されている駅前地区の高度利用地区の容積率等の条件が、募集要項で示す事業者募集対象区域 1.4ha の全域に適用される前提で、提案がなされていること。

※駅前地区高度利用地区

- 容積率：最高限度 500%、最低限度 200%
- 建築面積の最低限度：200 m²
- 壁面後退距離：一部 2 m
- 建ぺい率：80%

・都市計画道路

将来拡幅予定の都市計画道路用地部分に、移設が困難な恒久的な建築物整備の提案をされたものは失格とします。

4 事業実施条件

(1) 事業者の業務範囲

- ・本公募において選定された事業者は、基本的に、第一種市街地再開発事業の施行者として、当事業区域におけるまちづくりの実現に向けて地権者と協働することとなります。

①調査計画のほか、関係機関との事前協議・調整

- ・調査設計計画業務の発注（主な業務は、用地測量、建物・補償調査、基本設計、資金計画作成、地盤調査、実施設計、権利変換計画作成等）
- ・補助金申請等の事業推進
- ・地権者の合意形成
- ・関係機関との協議

②都市再開発法に定められた施行者が行うべき各種手続きの円滑な履行

- ・事業計画の作成
- ・権利変換計画の作成
- ・補償費の支払い、明渡し

③施設計画に関わる業務

- ・既存建物等の除却解体工事、施設建築物本体工事等の発注

④床処分に関わる業務

- ・床取得希望者との協議・調整とこれに伴う施設計画の修正等
- ・保留床の処分又は取得

⑤その他の業務

- ・管理運営計画の作成
- ・その他本事業の推進にあたり、必要となる業務の実施又は発注

※留意事項

- ・本事業者募集により決定する事業予定者は、本事業を遂行する主体のことで、事業予定者に選ばれた法人又は法人グループは上記業務の発注主体であり、受託者ではありません。
- ・国庫補助等の対象となる業務の発注（主な業務は、用地測量、建物・補償調査、基本設計、資金計画作成、地盤調査、実施設計、権利変換計画作成、既存建物等の除却解体工事、施設建築物本体工事等）にあたっては、競争入札等の方式により、透明性・公平性のある業者選定及び価格決定が必要になります。（グループ構成員に対するものも含め、随意契約による業務発注はできません）
- ・本事業においては、公共施設の整備、市による取得が伴うことから、補助金の対象とならない業務委託や物品の発注手続きについても、透明性・公平性の確保が必要です。

(2) 事業予定者決定後の手続き

- ・事業予定者は、市からの決定通知書の受領後、下記の手続きを経て、事業区域内の地権者（市及び隣接街区地権者）と基本協定を締結します

- ①事業予定者は、酒田市と協働して隣接街区の地権者に対する事業説明等を実施し、酒田駅周辺整備事業への地権者の参加意向を確認します。
- ②事業予定者は、酒田市と協議の上、地権者からの参加意思表示に基づき、整備区域を確定するとともに、募集要項等及び提案書の内容を基本として酒田駅周辺整備事業の整備計画を作成します。
- ③整備計画に基づき、事業予定者、酒田市及び事業に参加する地権者で事業実施のための基本協定を締結します。

- ・基本協定締結までに要する費用は事業予定者が負担するものとします。
- ・基本協定締結に向けた協議が調わなかった場合には、市は当該事業予定者を除外し、市は次点の事業応募者を事業予定者とし、当該事業予定者と協議の上、基本協定を締結するものとします。

(3) 基本協定に定める事項（案）

- ・事業予定者及び事業区域内の地権者で締結する基本協定に定める主な項目は以下のとおりです。基本協定の詳細については事業予定者と協議の上決定します。
 - ①事業区域について
 - ②整備計画について
 - ③事業者の業務範囲について
 - ④事業推進体制・地権者協議組織について
 - ⑤リスク分担に関わる事項について

5 事業実施に係るリスク、責任等の分担

事業実施に係るリスク、責任等の分担についての基本事項を、下記に示す。詳細については、事業区域内の地権者（市及び隣接街区地権者）と事業予定者とが締結する基本協定に規定するものとします。

- ①事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が責任を負うものとします。
- ②事業全般（計画内容、建設工事等）に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者がこれらに関する責任を負うものとします。ただし、事業区域の確定に伴う地権者調整は、市と事業者が協力し行うものとします。
- ③法改正や予期せぬ経済情勢の変動、天変地異等の不可抗力により整備計画の見直しが必要になった場合（用途の見直し、設計変更、工期延長、建設費用の増加等）が生じた場合には、事業者及び地権者（市及び隣接街区地権者）で協議し、対応を検討するものとします。
- ④事業者が提案した企画及び設計内容は、認可権者である市と協議しながら事業を推進していくものとします。

6 受付窓口・問い合わせ先について

酒田市企画振興部都市デザイン課都市デザイン係

〒998-8540

山形県酒田市本町二丁目2番45号

電話：0234-26-6274

Eメール：toshi-design@city.sakata.lg.jp

※酒田市のEメール1回あたり受信可能容量は5MB以下です。

※5MBを超える場合は分割してEメールを送付して下さい。

【参考】本事業に関連する上位計画等

■酒田駅周辺整備事業における整備計画方針

<http://www.city.sakata.lg.jp/ou/kikaku/toshidesign/toshidesign/pd1207231147.html>

■酒田駅周辺地区グランドデザイン

<http://www.city.sakata.lg.jp/ou/kikaku/toshidesign/toshidesign/houkokusyogaiyouban.html>

■酒田市中心市街地活性化基本計画

<http://www.city.sakata.lg.jp/ou/kikaku/toshidesign/toshidesign/162731.html>

■酒田市都市計画マスタープラン

http://www.city.sakata.lg.jp/living/city_plan/master_plan/

■酒田市総合計画

<http://www.city.sakata.lg.jp/ou/kikaku/seisaku/suishin/2075.html>

【参考】関係詳細資料（参加意思表明書の提出後に貸与する資料等）

- ① 土地に関する資料（土地情報、参考土地価格、公図 など）
- ② 建物に関する資料（建物情報、参考補償費、参考除却費 など）
- ③ 都市計画決定等に関する資料（都市計画道路、高度利用地区 など）
- ④ 地下埋設物に関する資料（既存基礎杭配置図面 など）
- ⑤ 交通結節に関する資料（駅周辺におけるバス関係資料 など）
- ⑥ その他提案に必要なものと酒田市が認める資料