

酒田商業高校跡地整備事業 募集要項

令和3年11月

酒 田 市

目次

第1章 趣旨.....	1
1 本事業の目的.....	1
2 事業者募集要項の定義について.....	1
第2章 事業内容に関する事項.....	2
1 事業名称.....	2
2 事業用地.....	2
3 事業の方針及び条件.....	4
4 土地の貸付条件.....	8
第3章 事業者の募集及び選定に関する事項.....	9
1 事業者選定の方法.....	9
2 選定の手順及びスケジュール.....	9
3 参加資格に関する事項.....	10
4 応募手続き等.....	12
5 審査及び選定に関する事項.....	13
第4章 事業実施に係るリスク、責任等の分担.....	15
1 責任分担の考え方.....	15
第5章 優先交渉権者決定後の手続き.....	16
1 本事業の契約の枠組み.....	16
2 基本協定の締結.....	16
3 事業用定期借地権設定契約の締結.....	17
4 不当介入に対する措置.....	19

第1章 趣旨

1 本事業の目的

山形県立酒田商業高等学校跡地（以下「商業跡地」という。）は、市内4つの高等学校の統合における市立酒田中央高等学校との交換により、平成24年8月本市が取得したものです。

商業跡地の取得以降、市立亀城小学校仮校舎や学童保育所等として利用してきましたが、老朽化による校舎の危険性に鑑み、平成30年12月に利用を中止しました。

この未利用の状態は、商業跡地が中心市街地における一団の土地であるだけでなく、国指定史跡「山居倉庫」（以下「山居倉庫」という。）に隣接した立地でもあることから、地域経済にとって大きな機会損失となっていました。

このような課題を踏まえ、本市では、令和3年5月に酒田商業高校跡地活用基本構想（以下「基本構想」という。）を策定しました。

この基本構想には、

- ・商業跡地に残存する校舎等は、老朽化が進み、活用が困難であるため、市が解体すること
- ・解体後は民間事業者のアイデアやノウハウを生かし市民だけでなく観光客や移住者といった関係人口の増加につながるまちづくりを目指すこと
- ・中心市街地における課題と今後の方向性、目指すまちの姿
- ・商業跡地への導入機能及び事業スキーム

等が示されています。

この基本構想を踏まえ、商業跡地を含む山居倉庫周辺エリアの魅力向上及びにぎわい創出を目的として、跡地活用の実施主体となる民間事業者（以下「事業予定者」という。）を募集するものです。

2 事業者募集要項の定義について

本募集要項と併せて交付する次の別添資料も、本募集要項と一体の資料とし、これらの資料を含めて「募集要項等」と定義します。

別添資料1 酒田商業高校跡地整備事業 事業者選定基準
（以下「選定基準」という。）

別添資料2 酒田商業高校跡地整備事業 様式集
（以下「様式集」という。）

第2章 事業内容に関する事項

1 事業名称

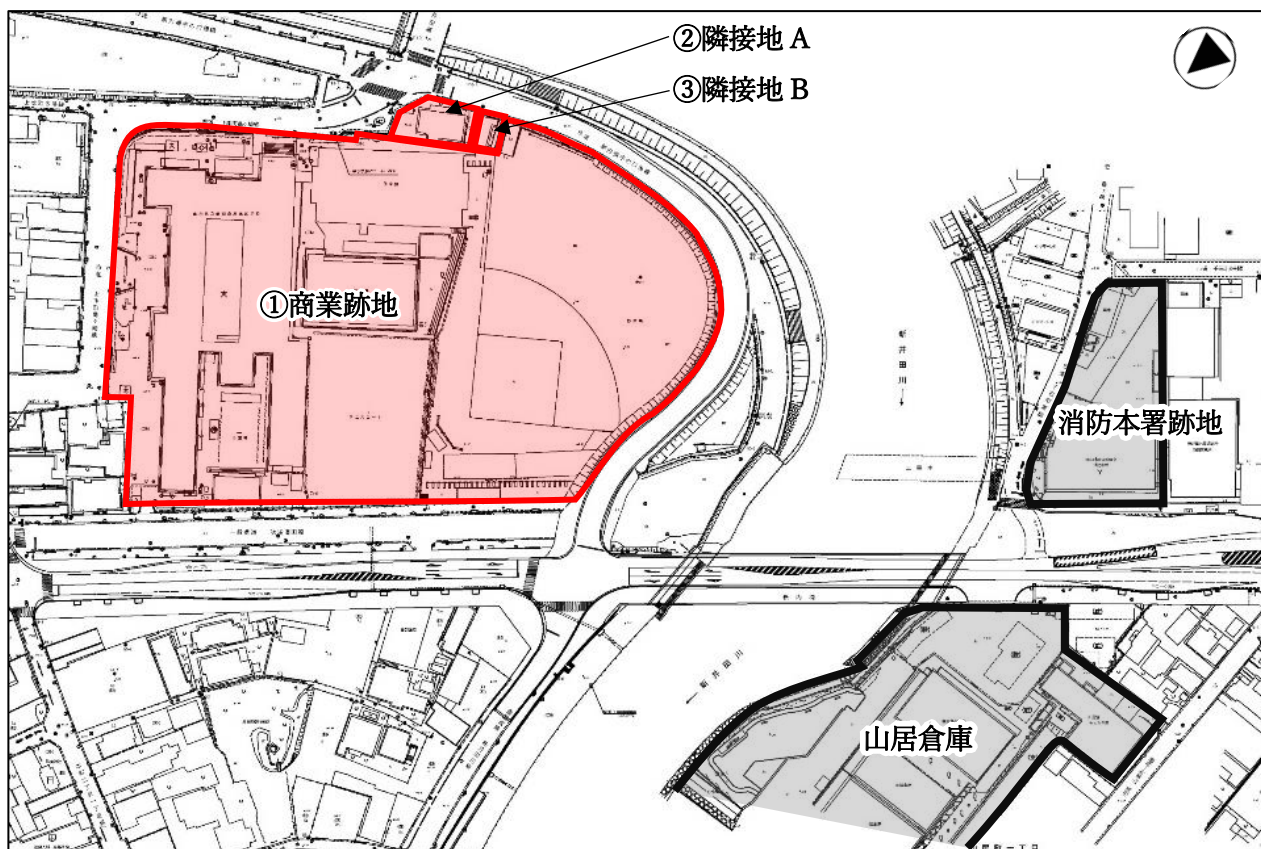
酒田商業高校跡地整備事業（以下「本事業」という。）

2 事業用地

(1) 所在（地番）：商業跡地 山形県酒田市上本町8-4
 隣接地 山形県酒田市上本町6-4、6-6、6-8

(2) 敷地面積：商業跡地 21,266.69 m²（公簿（実測）面積）
 隣接地A 292.20 m²（公簿面積）
 隣接地B 109.30 m²（実測面積）
 計 21,668.19 m²

(3) 事業用地の概要図及び法規制等は以下のとおりです。

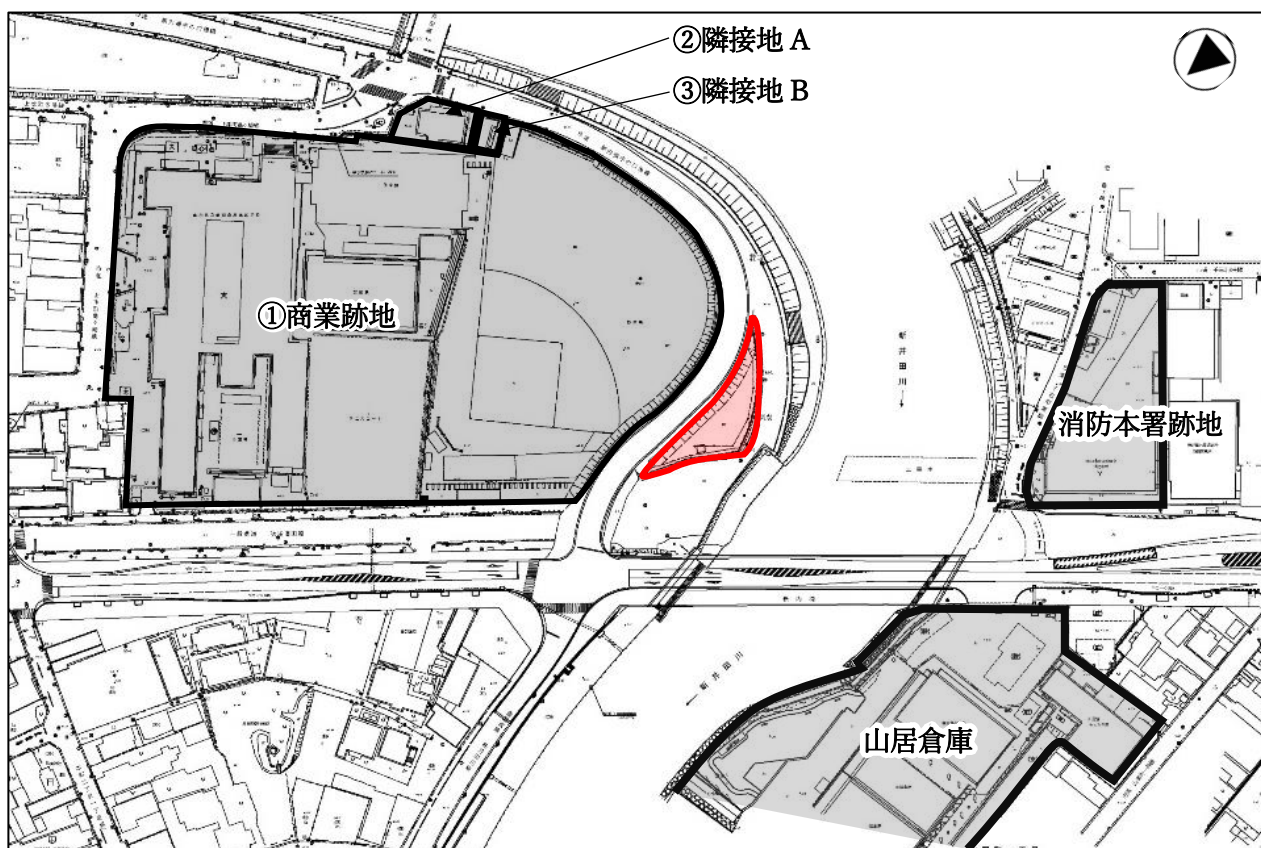


	①商業跡地	②隣接地A	③隣接地B	計（事業用地）
所在地	酒田市上本町8-4	酒田市上本町6-4	酒田市上本町6-6、6-8	4筆
敷地面積	21,266.69 m ²	292.20 m ²	109.30 m ²	21,668.19 m ²
所有者	酒田市	法人	個人	—
法規制	用途地域：商業地域 防火・準防火地域：準防火地域 建ぺい率：80%、容積率：400%			—

留意事項	—	<ul style="list-style-type: none"> ・現在、市が取得に向けて所有者と交渉中です。交渉結果によっては、本敷地について事業用地から除外する可能性もありますが、提案に当たっては本敷地を事業用地に含めるものとします。 ・隣接地Aについて、建物が建っていますが、更地の状態で引き渡します。 ・敷地面積は、市が事業予定者と事業用定期借地権設定契約を締結するまでに、実測し確定します。 	—
------	---	---	---

(4) 事業用地南側市有地

事業用地南側の市道と河川（新井田川）に挟まれた土地については、当該地の活用により、本事業の目的及び事業予定者の提案内容において、有用性が高いと判断される場合には、当該地の提案を認めることとし、管理及び費用負担等の詳細については、事業予定者決定後に、市と協議の上、決定するものとします。



3 事業の方針及び条件

(1) 商業跡地の基本理念・方針

事業予定者は、基本構想に定める基本理念・方針に則り、施設整備・運営の内容について提案するものとします。

基本構想_2-5. 商業跡地の基本理念・方針

(1) 基本理念

※ 過去から未来まで、綿々として続く時間の流れ

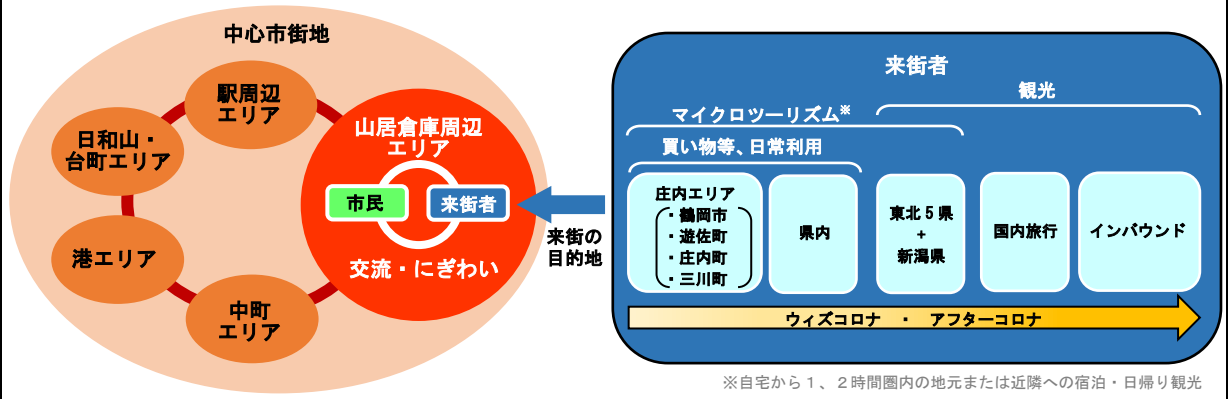
おうこらいこん
「往古来今」※

山居倉庫が中心として紡いできた酒田の歴史を、生活の一部として触れ、感じることができ、未来へつないでいくためのまちづくり。

幅広い世代が生涯活躍できるまちの実現を目指し、山居倉庫周辺エリアの価値を高める。

(2) 基本方針

- ① 来街者にとっては、山居倉庫と連携した「にぎわいの拠点」、市民にとっては、生活利便性が向上する「日常生活の拠点」となり、山居倉庫周辺エリアに交流と日常的なにぎわいが生まれる環境を目指す。
- ② 庄内空港、幹線道路から中心市街地への玄関口としての立地を生かし、中心市街地への求心力、街なかへの誘導機能（回遊性）の強化を図る。



(2) 導入機能の方針・条件

① 商業施設

- ・商業施設は、(1) 基本理念・方針が実現する提案を基本とし、産直施設、物産施設やその他提案機能と相乗効果が得られるような施設の整備、運営、維持管理を提案するものとします。

② 産直施設

- ・現在の山居倉庫敷地における「みどりの里山居館」を商業跡地へ移転するものとします。
- ・産直施設は事業予定者が建物を整備・所有し、庄内みどり農業協同組合（以下、「産直運営予定者」という。）と賃貸借契約を締結します。
なお、賃貸借料等の詳細については事業予定者と協議するものとします。
- ・産直施設の規模は、床面積 495 m² (150 坪) を基本に、他の商業施設、物産施設やその他提案機能と相乗効果が得られるような建物デザイン、配置、運営等を考慮した提案とするものとします。

- ・ 問い合わせ先は以下のとおりです。
庄内みどり農業協同組合 総合企画部
電話：0234-26-5521

③物産施設

- ・ 現在の山居倉庫 11 号棟及び 12 号棟における酒田市観光物産館（酒田夢の倶楽）を商業跡地へ移転するものとします。移転後の物産施設に係る窓口は、酒田観光戦略推進協議会（以下、「協議会」という。）が担うものとします。
- ・ 問い合わせ先は以下のとおりです。
酒田観光戦略推進協議会 事務局（酒田市 地域創生部 交流観光課）
電話：0234-26-5759
- ・ 物産施設は事業予定者が建物を整備・所有し、協議会と賃貸借契約を締結します。なお、賃貸借料等の詳細については事業予定者と協議するものとします。
- ・ 物産施設の規模は、事業予定者からの提案事項とします。提案に当たっては、現在の酒田市観光物産館の店舗面積 412.5 m²（125 坪）を基本に、市内の物産事業者の事業意欲向上の場と位置付けた上で、他の商業施設、産直施設やその他提案機能と相乗効果が得られるような建物デザイン、配置、運営等を考慮した提案とするものとします。

④駐車場・駐輪場

- ・ 導入機能に応じた自動車、バイク、自転車及び大型バスに対応するものとします。
- ・ 本市では駐車場の附置義務に関する条例はありません。
- ・ 駐輪場について、協議会が管理する観光用自転車 20 台分の保管スペースを確保するものとします。

⑤その他（提案機能）

- ・ 市内外を問わず、子ども・子育て世代をはじめ多様な世代が山居倉庫周辺エリアを訪れたいと思う魅力的な空間、サービスを提供できる機能をご提案ください。
 - ・ DX（※）等、新たなビジネスモデルの構築、実践により、山居倉庫周辺エリアの活性化に寄与する機能をご提案ください。
- （※）「DX（デジタル・トランスフォーメーション）」とは、企業がビジネス環境の激しい変化に対応し、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革するとともに、業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位性を確立することをいう。

(3) 事業実施の条件

①事業予定者は、次に定める用途で事業用地を活用することはできません。また、市による公共・公用施設の整備・管理運営は想定していません。

ア 政治的又は宗教的用途

イ 風俗営業等その他これらに類する用途

ウ 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業の用に供する用途

エ 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。）その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途

オ 公序良俗に反する用途

カ 分譲、賃貸を問わず居住の用に供する用途

キ その他、本事業の基本方針にそぐわない用途

②事業期間は 10 年以上 30 年以下で事業予定者の提案によるものとします。

③別紙 1 に示す樹木及び工作物等について、市は現状有姿にて事業予定者に無償で貸し付けるものとし、事業予定者は市の承諾なく廃棄等処分することができないものとします。

なお、敷地中央に位置する樺の木は、市の保存樹に指定しており、事業用地内のシンボリックなものと考えています。この保存樹周辺を緑の感じる憩いの空間とし、賑わい・交流を生み出すスペースとなるような施設配置に配慮するものとします。また、事業期間中の樺の木の樹勢等に関する調査及び管理等の対応については、市と協議するものとします。

④本事業において、実施する施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令を遵守するものとします。

なお、本市は市全域を景観計画区域に指定しており、山居倉庫周辺は、景観形成重点地域（以下「重点地域」という。）に指定しています。事業用地は、重点地域には含まれていませんが、山居倉庫周辺エリアとして一団のまちづくりを行うこととしており、特に建物のデザインについては、令和 3 年 3 月国指定史跡となった山居倉庫等の歴史的な雰囲気と調和した外観、意匠に配慮するものとします。

（関連条例等：酒田市景観条例、酒田市景観計画）

(4) 事業提案書の構成

事業予定者は、本事業の計画にあたり、別添の様式集に基づき、次の①～⑩に示す事項について事業提案書（以下「提案書」という。）を提出するものとします。提案書の内容は、基本構想及び募集要項等に示す内容に即し、事業予定者の責任において、実現可能な事業プランを提案するものとします。

【提案内容の構成】

①提案タイトル・実施方針・コンセプト

②整備内容・導入機能

- ③施設配置・動線計画
- ④意匠・景観計画
- ⑤周辺及び環境への配慮方針
- ⑥施設整備等の工程計画
- ⑦地域経済への貢献
- ⑧管理運営計画
- ⑨事業実施体制
- ⑩資金計画・収支計画

【提案内容の詳細】

- ①提案タイトル・実施方針・コンセプト
 - ・提案に当たってのテーマ等を表す名称
 - ・山居倉庫周辺エリアや本市の将来像への結びつき、目指す方向性
 - ・基本構想に定める理念や方針の実現性や具体性
 - ・本事業における目標数値（施設利用者数、来店者数等）
- ②整備内容・導入機能
 - ・施設全体の概要（敷地面積、建築面積、延べ床面積、階層等）
 - ・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、用途ごとの位置等）
 - ・整備する施設及び導入する機能やサービスの概要
 - ・導入機能同士の連携に関する仕組み
 - ・ユニバーサルデザインの考え方
- ③施設配置・動線計画
 - ・パース図（施設配置のわかる鳥瞰イメージ、アイレベルのイメージ、施設内部のイメージ等整備内容がイメージできるもの）
 - ・施設配置図[縮尺を明記すること]
 - ・立面図[縮尺を明記すること]
 - ・断面図[縮尺を明記すること]
 - ・各階平面図[縮尺を明記すること]
 - ・動線計画図（事業用地への出入口、敷地内、施設内等）
 - ・災害時の安全確保の動線計画
- ④意匠・景観計画
 - ・山居倉庫や新井田川等、周辺の景観への配慮の考え方
- ⑤周辺及び環境への配慮方針
 - ・交通渋滞、交通安全、日影、光害、風害、騒音、振動、臭気、電波障害等への配慮の考え方
 - ・省エネルギー、新エネルギーの活用による環境負荷の低減への配慮の考え方
- ⑥施設整備等の工程計画

- ・令和6年度中の供用開始とした工程計画
 - ・事業期間終了までに事業用地を原状に回復し、市に返還する工程計画
- ⑦地域経済への貢献
- ・本市内の企業や団体、個人等との連携や協業の考え方
 - ・新規創業、雇用創出、酒田産の木材・食材の活用等、地産地消の取組に対する考え方
 - ・中心市街地への玄関口としての立地を生かした、街なかへの誘導機能（回遊性）の強化の考え方
- ⑧管理運営計画
- ・施設の維持管理や、サービス提供を持続させるための管理運営の計画
 - ・山居倉庫周辺エリアに交流と日常的なにぎわいが生まれる取組や、情報発信（宣伝）に対する取組
- ⑨事業実施体制
- ・基本協定及び事業用定期借地権設定契約の締結に係る実施体制（役割、責任の所在等）
 - ・施設整備工事に係る実施体制（役割、責任分担等）
 - ・施設供用開始後に係る実施体制（役割、責任分担等）
 - ・テナント撤退時のリスク管理体制
 - ・感染症、自然災害発生時等のリスク管理体制
- ⑩資金計画・収支計画
- ・施設整備に係る収支計画
 - ・施設運営に係る収支計画

【提案書の提出部数及び媒体】

提案書はA3版、横、カラー、片面印刷とし、1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1部提出するものとします。電子媒体に保存するファイルはPDFとします。

4 土地の貸付条件

市は、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に基づく事業用定期借地権により、事業用地を事業予定者に貸し付けます。

(1) 権利

- ①借地権利は、賃借権とします。
- ②事業予定者は、本事業の目的及び事業予定者の提案書に記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、市による事前の書面による承諾を得た場合に限り、借地権を転貸できることとします。
- ③事業予定者は、借地権及び建物について、市の事前の書面による承諾なく、譲渡や

抵当権設定等一切の処分をしてはならないものとします。なお、市の承諾を得て建物の抵当権等を設定した場合、事業予定者は、事業期間終了までに当該抵当権等を抹消しなければならないものとします。

(2) 貸付期間

- ①貸付期間は、10年以上30年以下の期間で、事業予定者の提案によります。
- ②貸付期間には、建物の建設工事及び解体撤去工事期間を含みます。

(3) 契約貸付料

- ①事業予定者が提案する年間提案貸付料単価は、「第2章-2 事業用地」に定める事業用地面積1平方メートルあたり年額866円以上とします。
- ②実測により、敷地面積に変更が生じた場合は、事業予定者が提案する貸付料単価に確定面積を乗じた金額をもって契約貸付料（100円未満切り捨て）とします。

第3章 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

事業予定者の募集及び選定の方法は、事業予定者の有する能力・ノウハウを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によることとし、市が設置する酒田商業高校跡地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。）において提案書の審査を行い、事業予定者を決定します。

2 選定の手順及びスケジュール

選定の手順及びスケジュールは、次のとおりです。

日程	内容
令和3年11月30日（火）	募集要項等公表 募集要項等に関する質問受付開始・随時回答
令和3年12月27日（月）	参加表明書の提出受付締切
令和4年1月17日（月）	参加資格審査の結果通知、質問受付締切
令和4年1月21日（金）	質問への回答（最終）
令和4年4月22日（金）	提案書の提出
令和4年4月28日（木）	提案書の条件審査結果通知
令和4年5月中旬	プレゼンテーション審査
令和4年5月下旬	事業予定者の決定・公表
令和4年6月以降	基本協定の締結 事業用定期借地権設定契約の締結 工事着工
令和6年度中	供用開始

3 参加資格に関する事項

(1) 応募者の構成

① 応募者の定義

- ・ 応募者は、市の求める条件を満たした施設を整備し運営及び維持管理することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力及び施設運営能力を有し、かつ市と事業用定期借地権設定契約を締結する単独の法人又は複数の法人等（以下、「構成法人」という。）により構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とします。（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人を以下、「応募者」という。）
- ・ 構成法人に個人事業主が入ることを妨げるものではありません。

② 代表法人の選定

- ・ 応募グループにあつては、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、参加資格確認書類の提出時に明記するものとします。
- ・ 応募グループにあつては、代表法人は、契約協議等、市との調整・協議等における窓口役を担うほか、事業用定期借地権設定契約締結までの構成法人の債務全てについて連帯して責任を負うものとします。

③ 協力法人の選定

- ・ 応募者は、応募者以外の者で、応募者から直接業務の一部を受託又は請け負うことを予定しているもの（以下、「協力法人」という。）の選定ができます。
- ・ 施設を賃借する協力法人又は運営受託する協力法人については、参加提案書において明記してください。
- ・ 応募者は、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する者、また、これらのものと経営面等で関与する者を、協力法人及び協力法人の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としてはならないものとします。これらの事実が確認された場合、市は応募者に対し、協力法人等への選定の解除を求めるものとします。

④ 複数応募の禁止

- ・ 応募者又は応募者と資本面で関連若しくは人事面で関連している者（※）は、他の応募者になることはできないものとします。ただし協力法人に関してはこの限りではありません。

（※）「資本面で関連している者」とは、当該企業の発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有すること又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面で関連している者」とは、当該企業の役員（会社法第 329 条第 1 項の規定による役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。）を兼ねている場合とします。（以下同じ。）

⑤ 応募者に参加資格を欠く事態が生じた場合の措置

- ・ 参加表明書の受付日から事業予定者決定日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とします。ただし、応

募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができることとします。

- ・事業予定者決定日から本事業に係る事業用定期借地権設定契約の締結日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は基本協定及び事業用定期借地権設定契約（以下、基本協定と併せて「基本協定等」という。）を締結せず、又は基本協定等の解除を行うことがあります。この場合、市は一切の責任を負わないものとします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く応募グループの構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができることとし、市は変更後の応募グループと基本協定等を締結できることとします。

（２）応募者の参加資格要件

応募者は、次のいずれにも該当しないものとします。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者。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する者。また、これらのものと経営面等で関与している者。
- ③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。
- ④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。）にある者。
- ⑤営業キャッシュフローが、募集要項等の公表日から起算して直近 3 期連続でマイナスになっている者。
- ⑥直近 1 年間における法人税、法人事業税、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）に滞納がある者。
- ⑦本事業の募集要項の公表日から起算して過去 1 年以上営業を行っているとは認められない者。
- ⑧選定委員会の委員（「第 3 章-5-（1）選定委員会の設置」参照）が属する法人又はその法人と資本面で関連又は人事面で関連している者。

4 応募手続き等

(1) 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

募集要項等に記載された内容に関する質問を次のとおり受け付けます。

①提出方法	市ホームページより、「募集要項等に関する質問書（様式G）」のファイルをダウンロードし、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に送信してください。 なお、メールタイトルは「募集要項等に対する質問（法人名）」と明記してください。
②提出先	酒田市企画部 都市デザイン課 都市デザイン係 Eメール：toshi-design@city.sakata.lg.jp
③提出期限	令和4年1月17日（月）17時必着
④回答の公表	<ul style="list-style-type: none">受け付けた質問に対する回答は、随時市ホームページにおいて公表し、1月21日（金）までに全ての回答を公表します。質問者名は、公表しません。意見の表明と解される質問及び本業務に関係ない事項等の質問に対しては、回答しません。

(2) 募集要項等の変更及び追加資料の公表

市は、質問等を踏まえ、募集要項等を変更する場合がある他、募集に関する資料を追加することがあります。募集要項等の変更や資料の追加がある場合には、市ホームページにおいて公表します。

(3) 参加表明書及び参加資格確認書類の受付

応募者（応募グループの場合は代表法人）は、参加資格に関する確認のため、参加表明書、参加資格確認申請書兼誓約書、その他参加資格審査等の必要書類を次のとおり提出するものとします。

①提出期限	令和3年12月27日（月）17時必着
②提出方法	応募者（応募グループの場合は代表法人）の直接持参又は郵送によることとします。郵送による提出の場合は、上記提出期限までに必着とします。
③提出先	〒998-8540 酒田市本町二丁目2番45号 酒田市役所 都市デザイン課 都市デザイン係
④提出書類	詳細は、様式集を参照のこと。
⑤参加表明書提出後の辞退	参加表明書の提出後に辞退する場合は、速やかに「参加辞退届」（様式F）を提出するものとします。なお、提出資料は返却しません。

(4) 参加資格確認結果の通知及び関係詳細資料の貸与

①市は、参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認し、令和4年1月17日（月）までに、応募者（応募グループの場合は代表法人）に対して、「参加資格確認

結果通知書」により参加資格の有無の確認結果を通知します。

- ②応募者が提出した参加資格確認書類について、参加資格の有無の確認等のため、市は参加表明書等の受付後に応募者に必要な書類の提出等を求めることがあります。その場合、応募者は、速やかに対応することとします。
- ③参加資格が無しの結果の応募者に対しては、その理由を付して通知します。
- ④参加資格が有りの結果の応募者に対しては、関係詳細資料（以下「貸与資料」という。）を貸与します。貸与資料は、本業務以外に使用しないものとします。
- ⑤貸与資料は、提案書の提出期限である令和4年4月22日（金）までに市へ返却するものとします。

(5) 参加資格確認の取消し

市は、応募者が、「第3章-3 参加資格に関する事項」に定める参加資格を喪失したときは、上記(4)による通知を取消し、改めてその旨を通知します。

(6) 事業提案の受付

応募者（応募グループの場合は代表法人）は、提案書を次のとおり提出するものとします。なお、募集要項等に記載の各種条件に違反している場合には、当該応募者は失格とします。

①提出期限	令和4年4月22日（金）17時必着
②提出方法	応募者（応募グループの場合は代表法人）の直接持参又は郵送によることとします。郵送による提出の場合は、上記提出期限までに必着とします。
③提出先	〒998-8540 酒田市本町二丁目2番45号 酒田市役所 都市デザイン課 都市デザイン係
④提出書類	詳細は、様式集を参照のこと。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

- ①選定委員会において提案書の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下、優先交渉権者と次点交渉権者を合わせて「優先交渉権者等」という。）を決定します。
- ②優先交渉権者等の決定までの間、選定委員会の委員への本事業プロポーザルに関する問合わせや働きかけを行うことを禁止します。当該禁止行為の事実が認められた場合は、失格とします。
- ③選定委員会の委員は、本事業プロポーザルに関して知り得た情報を第三者に漏洩してはならないものとします。

酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会委員

	氏名	所属
委員長	吉村 昇	東北公益文科大学 学事顧問
副委員長	井上 裕太	株式会社 ANA 総合研究所 主席研究員

委員	ガンバリーニ 杏子	北庄内地域通訳案内士
委員	高澤 由美	山形大学理工学研究科 助教
委員	高橋 身依	庄内みどり農業協同組合 理事
委員	田代 太一	酒田市都市政策アドバイザー（株式会社田代アソシエイツ 代表取締役）
委員	宮崎 和幸	市企画部 部長
委員	野田 徹	市デジタル変革戦略室 CDO 補佐官
委員	池田 里枝	市教育委員会 教育次長

- ・敬称略、副委員長以下民間委員五十音順
- ・人事異動等により委員、所属に変更が生じる場合があります。

（２）審査の内容

提案書の審査は、提案内容による「定性的事項」と事業用地の年間提案貸付料による「定量的事項」について総合的な評価を行います。選定委員会の会議はプレゼンテーション審査を除き、原則非公開とします。また、優先交渉権者等の決定方法の具体的な内容は、事業者選定基準に定めるとおりとします。

（３）プレゼンテーション審査の実施

審査に当たっては、提案書の審査のほか、プレゼンテーション審査を実施します。

なお、プレゼンテーション審査は令和４年５月中旬を予定していますが、詳細な日程や実施方法等については、確定次第、応募者（ただし、応募グループの場合は代表法人）に対してEメールにより通知します。

（４）優先交渉権者等の公表

市が優先交渉権者等を決定した場合には、全ての応募者（ただし、応募グループの場合は代表法人）に対して審査結果を文書で通知するとともに、優先交渉権者等を決定した旨を市ホームページにおいて公表します。

（５）評価結果の公表

市は、優先交渉権者等の決定後に、審査の経緯及び審査の結果を記載した評価結果を市ホームページにおいて公表します。

（６）提案書その他応募者から提出された書類の取扱い

①著作権

- ・提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、市は、本事業に関する報告等のため、市が必要とする場合には、提案書の内容を無償で使用できることとします。

②特許権等

- ・提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、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工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、応募者が負うものとします。

③応募に伴う費用負担

- ・応募に係る費用については、全て応募者の負担とします。

④応募書類の返却

- ・提案書その他応募者から提出された書類は返却しません。

第4章 事業実施に係るリスク、責任等の分担

1 責任分担の考え方

市と事業予定者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりとします。なお、詳細な責任分担は、基本協定等により定めるものとします。

- (1) 事業予定者の提案内容に起因する損害については、事業予定者が全ての責任を負うものとします。
- (2) 計画内容及び建設工事に係る近隣住民、自治会及び関係者への説明は事業予定者が行い、事業予定者がこれらに関する責任を負うものとします。
- (3) 事業予定者は、施設の安定的・継続的な管理運営について責任を負うものとします。
- (4) 法改正や予期せぬ経済情勢の変動、天変地異等の不可効力により事業の見直し（用途の見直し、設計変更、工期延長等）が生じた場合には、事業予定者と市で協議し、対応を検討するものとします。
- (5) 埋蔵文化財調査
 - ①事業用地は埋蔵文化財包蔵地ではありませんが、建築面積 1,000 m²以上の開発行為を行う場合には、市社会教育文化課と協議が必要になります。
なお、旧酒田商業高校校舎等の解体工事に伴い、市が令和3年度中に試掘調査を実施します。試掘調査の結果、事業用地の引き渡しに遅延が生じる場合は、事業予定者と市で協議し、対応を検討するものとします。
- (6) 既存構造物及び工作物
 - ①旧酒田商業高校校舎等
 - ・現在、令和4年3月18日を工期として、市が解体工事を実施しています。
 - ・旧グラウンドの造成工事は、酒田駅前地区第一種市街地再開発事業で生じた土を

用いて造成しているため、終了時期については、令和4年7月を予定しています。
なお、工事範囲は別紙1のとおりです。

- ・事業用地内に存置する樹木や工作物等の概要は別紙1のとおりです。

②地下構造物等

- ・旧酒田商業高校校舎に係る杭等の地下構造物（以下「地下構造物等」という。）は存置することとし、存置箇所については、貸与資料により示すものとします。
- ・市は、地下構造物等が存置する位置に事業予定者が施設を計画することを制限しませんが、これらの地下構造物等と施設の相互の影響については、事業予定者が自らの責任において把握するものとし、市はその影響による一切の費用及び責任を負いません。

(7) 関係機関との協議

- ①本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の手続きについては、事業予定者の責任と費用により、実施するものとします。
- ②開発計画の策定に当たって、電気、都市ガス、水道、雨水排水、公共下水道、通信等のその他インフラ施設の状況については、事業予定者の責任において敷設状況等を確認するとともに、接続等に当たっては関係機関と協議の上、適切に実施するものとします。
- ③駐車場の出入口の位置、構造についても、事業者の責任において関係機関と協議の上、適切に実施するものとします。なお、事業用地西側の県道については、現在山形県で都市計画道路豊里十里塚線の街路事業を実施しており、令和4年度中に供用開始を予定しています。

第5章 優先交渉権者決定後の手続き

1 本事業の契約の枠組み

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、市と基本協定を締結します。また、市は当該基本協定に基づき、事業予定者と事業用定期借地権設定契約を締結します。

2 基本協定の締結

(1) 協定の目的

市は、市及び事業予定者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めるとともに、その他、本事業の円滑な実施等に必要な双方の権利義務内容及び諸手続について定めることを目的に、優先交渉権者と協議の上、基本協定を締結します。

(2) 協定の当事者

応募者(単独で応募の法人又は応募グループ全ての構成法人)を契約当事者とします。

(3) 次点交渉権者との契約

優先交渉権者が基本協定を締結できない場合、市は、次点交渉権者と契約締結に係る交渉を行います。

(4) 地位の第三者譲渡

原則として基本協定締結後に協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

(5) 協定の解除

事業予定者が基本協定に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は基本協定を解除することができることとします。

この場合、事業予定者は市に対して、年額貸付料1年分相当額を違約金として支払うとともに、別途、市が被った損害を賠償しなければならないものとします。

3 事業用定期借地権設定契約の締結

(1) 市は、事業予定者による手続き等の完了後、工事着工の間までに事業予定者と協議の上、事業用定期借地権設定契約を締結します。

①事業用地の引渡日

- ・事業用地の引渡日は工事着工日とします。
- ・事業用定期借地権設定契約締結までに市及び事業予定者の協議の上、市が決定し、事業用定期借地権設定契約において定めます。
- ・事業用地の引き渡しが遅延したときでも、その原因の如何に関わらず、遅延期間が6か月以内であるときは、市及び事業予定者は、相互に損害賠償その他何らの請求を行わないものとします。

②契約の更新・存続期間の延長

- ・貸付期間が満了する3年前までに市及び事業予定者の協議の上、市が認める場合には、貸付期間を延長又は事業用定期借地権設定契約の再契約をすることができることとします。ただし、事業用地の引渡日から起算して30年を超える契約の更新・存続期間の延長はできないこととします。

③建物の買取請求

- ・貸付期間満了時において事業予定者から建物の買取を請求できないものとします。

④公正証書の作成

- ・事業用定期借地権設定契約書は公正証書にて作成し、それに要する費用は事業予定者が負担するものとします。

⑤詳細は、事業用定期借地権設定契約書に定めることとします。

(2) 貸付料の決定及び変更

①貸付料の決定

- ・事業予定者が提案書において提案した貸付料をもって事業予定者が市に支払うべ

き貸付料とします。

②貸付料の支払い

- ・貸付料の支払義務は、事業用定期借地権設定契約において定めた引渡日から事業用定期借地権設定契約終了日まで発生します。
- ・貸付料の支払いは、市と事業予定者が定める方法により、毎月支払うものとします。
- ・施設の建設工事着工日又は事業用定期借地権設定契約終了日の属する月で、貸付期間が1月に満たない場合は、当該月の貸付料は、それぞれ1か月分の貸付料とします。

③貸付料の改定

- ・貸付料の改定は、経済情勢及び民間貸付料の動向等を考慮して、必要に応じて実施することとし、市及び事業予定者の協議の上、決定するものとします。

④建設及び解体工事期間中の貸付料

- ・施設の建設及び解体工事期間中の貸付料は、減額しないものとします。

(3) 保証金の預託

- ①事業予定者は、事業用定期借地権設定契約に定められた期日までに、年額貸付料1年分相当額を保証金として、市に預託するものとします。なお、詳細については、事業用定期借地権設定契約書により定めるものとします。
- ②保証金は、事業用定期借地権設定契約終了に伴い、事業用地の返還が完了した後に、預託した保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。ただし、保証金に利子は付さないこととします。
- ③貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき、及び事業予定者の不履行債務額に保証金の一部ないし全部を充当したときは、市は、保証金の追加預託を請求することができることとします。

(4) 供用開始時期

事業予定者は、令和6年度までに施設の建設工事を完了させるとともに同年度内に施設の供用開始を行うものとします。

(5) 原状回復義務

- ①賃貸借期間満了後の事務手続等について、賃貸借期間満了の日の3年前から協議を行うものとします。なお、協議に当たっては、事業予定者は賃貸借期間が満了する3年前までに、建物の取り壊し及び建物賃借人の明け渡しその他事業用地の返還に必要な事項を、書面により市に報告しなければならないものとします。
- ②賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時には、事業予定者は原則として、施設を全て撤去し、市が貸し付けた事業用地を原状に回復して返還するものとします。ただし、工作物等、市が撤去の必要がないと認めた場合には、現状のまま返還すること

ができます。

- ③市が認めた場合を除き、原状に回復されない場合は、原状回復に必要な費用相当額及び事業予定者が原状回復義務を履行しないことによって市が被る損害につき賠償しなければならないものとします。

(6) 市の承諾事項

次に掲げる行為については、あらかじめ市の書面による承諾が必要です。

- ①借地権（賃借権）を転貸しようとするとき。
- ②土地の現状を変更しようとするとき。
- ③建物等について所有権を移転しようとするとき。
- ④建物等について抵当権等を設定しようとするとき。
- ⑤事業予定者が市に提出した提案書の内容を変更しようとするとき。
- ⑥基本協定締結後の手続等の期間において、地質調査等、敷地の掘削を必要とする事前調査を実施するとき。

(7) 中途解約に関する条件

事業予定者は、事業期間中であっても、次に示す条件を全て満たした場合に限り、事業用定期借地権設定契約を解約することができます。

- ①貸付開始後、次項②の申し入れ日が、10年を経過していること。
- ②1年前までに市に書面で申し入れを行っていること。
- ③年額貸付料1年分相当額を違約金として、解約する日の6か月前までに支払っていること。
- ④解約する日までに、施設を全て撤去し、市が貸し付けた事業用地を原状に回復して返還していること。ただし、工作物等、市が撤去の必要がないと認めた場合には、現状のまま返還することができる。

4 不当介入に対する措置

- (1) 事業予定者は、基本協定等の履行に当たり、暴力団員又は暴力団員等に該当する者や、これらのものと経営面等で関与している者から、暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下、「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、警察に届け出るものとします。
- (2) 事業予定者は、協力法人等が暴力団員又は暴力団員等に該当する者や、これらのものと経営面等で関与している者から不当介入を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとします。
- (3) 市は、事業予定者が市に対し、上記①及び②に定める報告をしなかったときは、基本協定等の解除、文書による警告又は注意喚起等適切な措置を講ずるものとします。

【受付窓口・問い合わせ先について】

酒田市企画部 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メールを送付してください。

【参考】本事業に関連する上位計画等

■酒田商業高校跡地活用基本構想

<https://www.city.sakata.lg.jp/shisei/shisakukeikaku/kikaku/kyusakashoatochi/syogyo-kihonkoso.html>

■酒田市総合計画

<https://www.city.sakata.lg.jp/shisei/shisakukeikaku/kikaku/sougokeikaku/sakatashisogokeikaku.html>

■【第2期】酒田市まち・ひと・しごと創生総合戦略

<https://www.city.sakata.lg.jp/shisei/shisakukeikaku/kikaku/sougosenryaku/r01machihitoininkai.html>

■都市計画マスタープラン

https://www.city.sakata.lg.jp/jyutaku/toshikeikaku/tokeimaster_tekisei/master_plan/toshi0329.html

■酒田市立地適正化計画

https://www.city.sakata.lg.jp/jyutaku/toshikeikaku/tokeimaster_tekisei/tekiseikakeikaku/ritteki0329.html

■酒田市景観計画

<http://www.city.sakata.lg.jp/jyutaku/keikan/keikanseido/keikakujyourei.html>

■酒田市中長期観光戦略

<https://www.city.sakata.lg.jp/shisei/shisakukeikaku/chiikisouseibu/cyokikankosenryaku/cyuucyoukikankou.html>

■酒田市公共施設適正化実施方針、酒田市公共施設適正化アクションプラン

http://www.city.sakata.lg.jp/shisei/kaikaku/shisetsutekiseika/gyokaku_tekiseika.html

別紙1_旧酒田商業高校校舎等関係図

(1) 旧グラウンド造成工事：下記概要図赤色着色箇所（約7,600 m²）

(2) 樹木（下図緑色着色箇所）

	樹種名	幹周	樹高	枝張	備考
A	樺	約4.0m	約16.0m	約18.0m	市指定保存樹
B	桜	約2.0m	約5.0m	約6.0m	

(3) 工作物（下図青色着色箇所）

	名称	所有者	数量	備考
C	校歌碑	市	1基	高さ1.45m、幅2.5m、奥行1.1m
D	酒田いにしへ碑	市	1基	高さ3.3m、幅1.9m、奥行1.55m
E	荘内商業教育発祥之地碑	市	1基	高さ1.1m、幅1.65m、奥行1.35m
F	テレビ共同受信アンテナ本柱・支柱	市	4基	高さ6.7m
G	NTT支柱	NTT	1基	高さ6.7m
-	敷地外周の擁壁	市	総延長約200.0m	高さ0.8m～1.5m
-	敷地外周の石垣	市	総延長約143.0m	高さ1.2m
-	敷地外周の柵	市	総延長約145.0m	高さ0.8m

※C～Eについては、令和3年度中に下記概要図のとおり樹木B周辺への移設を予定しています。

※詳細については、貸与資料により示すものとします。

(概要図)

