

函館駅前市有地等整備事業プロポーザル

募集要綱

平成28年5月16日

函館市

目次

1	函館駅前市有地等整備事業の趣旨	1
2	本募集要綱の位置づけ	1
3	事業内容に関する事項	1
	(1) 名称	1
	(2) 対象地	1
	(3) 概要	3
	(4) 事業形態	4
	(5) スケジュールおよび契約等の流れ	5
4	プロポーザルに関する事項	6
	(1) 名称	6
	(2) 概要	6
	(3) 主催者	6
	(4) 事務局	6
	(5) 最優秀提案者等の選定	6
	(6) スケジュール（予定）	6
	(7) 募集手続等	7
5	応募に関する事項	10
	(1) 応募者の資格、構成等	10
	(2) 応募者・構成員の制限	10
	(3) 応募書類	12
6	提案に関する条件	15
	(1) 民間施設および施設計画全般、土地利用に関する条件	15
	(2) 公共用自転車駐車場に関する条件	15
	(3) その他共用施設等に関する条件	15
	(4) 着工条件	15
7	土地の貸付条件	16
	(1) 契約の種類	16
	(2) 賃貸借期間	16
	(3) 貸付対象面積	16
	(4) 月額貸付料	16

(5) 保証金	17
(6) 貸付料および保証金の支払方法	17
(7) 借地権の譲渡・転貸	17
(8) 事業用定期借地権の再設定	17
(9) 賃貸借期間満了時の取扱い	17
(10) 建設工事中の自転車駐車場の取扱い	17
8 審査に関する事項	18
(1) 審査方法	18
(2) 審査結果の公表	18
(3) 資格審査	18
(4) 提案審査	18
(5) 審査項目と配点	19
9 契約に関する事項	20
(1) 保証金	20
(2) 契約の途中終了等	20
(3) 建物の賃貸借等に関する事項	21
(4) 建物および借地権（賃借権）の譲渡・転貸	21
(5) 権利制限等に関する事項	21
(6) 通知義務	21
(7) 損害賠償	22
(8) その他	22
10 その他の事項	22

1 函館駅前市有地等整備事業の趣旨

本市では、平成28年3月の北海道新幹線開業により、国内外からの観光客をはじめとした交流人口の拡大が見込まれている中で、中心市街地の活性化に係る各種事業に取り組んでいますが、新幹線時代に対応した「函館の顔」となる函館駅前市有地の有効活用が大きな課題となっています。そこで、平成28年2月に策定した「函館駅前市有地土地利用方針」に基づき、民間事業者の公募により土地活用を図ることとしました。

事業者の皆様には、事業の趣旨を御理解いただき、本プロポーザルに積極的に応募いただきますようお願いいたします。

2 本募集要綱の位置づけ

本要綱は、函館駅前市有地等整備事業の事業者を選定するために実施するプロポーザルの内容について、規定するものです。なお、本要綱および別紙資料の内容について、既に公表している方針や資料の内容と相違がある場合には、本要綱および別紙資料の内容を優先することとします。

3 事業内容に関する事項

(1) 名称

函館駅前市有地等整備事業

(2) 対象地

ア 所在地番および面積等

所在地（地番）	面積	所有者
函館市若松町 43-5	6,352.04 m ²	函館市土地開発公社（市が取得予定）
函館市若松町 43-6	431.53 m ²	函館市
函館市若松町 43-7	3,103.94 m ²	北海道旅客鉄道株式会社
計	9,887.51 m ²	

イ 用途地域および法令上の制限等 商業地域（準防火地域）

ウ 建ぺい率／容積率 80％／400％

エ 地区計画

函館駅周辺地区地区計画 「商業業務C地区」

※資料「函館駅周辺地区地区計画」参照

オ 津波浸水予測

平成24年6月に北海道が示した、発生頻度は極めて低いものの、発生すれば甚大な被害をもたらす最大クラスの津波浸水予測によると、最大浸水深は4.0m以上5.0m未満となっています。

カ 接道の状況

都市計画道路3.4.85 駅前広場北通（幅員16m）に174m接道

キ 現在の土地の状況および現存施設の取扱い

北海道旅客鉄道株式会社の月極駐車場およびパーク&トレイン駐車場、函館市の公共用自転車駐車が存在します。また、平成28年度中については、7月から8月末までは北海道新幹線開業イベントが行われ、それ以外の期間については観光バスの乗降場として使用しています。

なお、提案内容で公共用自転車駐車場部分を活用する場合については、函館市で撤去します。

ク 地下埋設物の状況

事業対象地は、昭和50年代まで、主に鉄道用地として使用され、敷地の一部は、貨物駅ホーム・貨物荷受所が立地していましたが、昭和60年代前半に施設はすべて撤去されて現在に至っており、施設建設のために支障となる地下埋設物の状況は不明となっています。なお、地下埋設物に関する撤去工事等は、すべて事業者の負担といたします。

ケ 供給処理施設の状況

上下水道（函館市企業局）、電気（北海道電力(株)）、都市ガス（北海道ガス(株)）は道路からの引き込みが可能です。

なお、引き込みについては各事業者と協議を行ってください。

コ 土壌汚染

平成22年度に函館市および函館市土地開発公社所有地を、平成24年度に北海道旅客鉄道株式会社所有地を対象に、それぞれ土壌汚染対策法に準じた土壌汚染調査を実施しました。その結果、函館市土地開発公社所有地の一部（約250㎡）から指定基準を超える「砒素及びその化合物」が検出され、現在は、函館市環境部から「形質変更時要届出区域」の指定を受けています。

なお、現状は、敷地全面がアスファルト舗装で被覆され汚染土壌が封じ込められているため、土ぼこり等により、人体に直接摂取される可能性はなく、また、地下水については基準値に適合しており、周辺に飲用としての地下水の利用もないことから、健康被害の恐れはありません。

土壌汚染の改良については、函館市では行いませんので、当該区域の掘削を伴う工事を行う際には、関係法令に基づいた仕様で、事業者が工事を行うこととなります。

※資料「土壌汚染調査の状況」参照

サ 中心市街地活性化基本計画

平成25年3月に国の認定を受けた「函館市中心市街地活性化基本計画」は、平成30年3月までの計画期間となっており、本事業を当該基本計画には盛り込みません。しかし、事業対象地は当該基本計画対象区域内に含まれているため、趣旨に則った提案を行ってください。

また、事業対象地は、当該基本計画に基づき策定された都市再生整備計画の対象区

域内に含まれています。

(3) 概要

事業対象地内に整備する施設は、以下の「民間施設」、「公共用自転車駐車場」および「その他共用施設等」になります。

ア 民間施設

新たな賑わいが期待できる、集客力のある商業施設等とイベント、集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を有し、新幹線時代の国際観光都市にふさわしい、質の高いデザイン性を持った、豊かなまちなみに寄与する魅力のある施設の提案を行ってください。施設内容は応募者の自由提案としますが、函館市の事業意図に沿った施設の提案を行ってください。

イ 公共用自転車駐車場

現在の公共用自転車駐車場と同程度の機能を確保するため、函館市で、210台駐車することができる公共用自転車駐車場を整備します。そのため、整備に必要な370㎡の敷地を函館市土地開発公社所有地部分に確保した提案を行ってください。

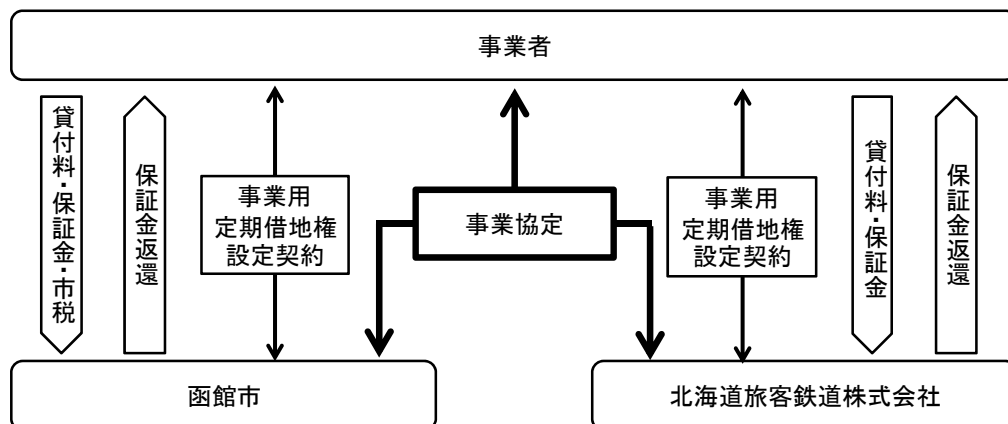
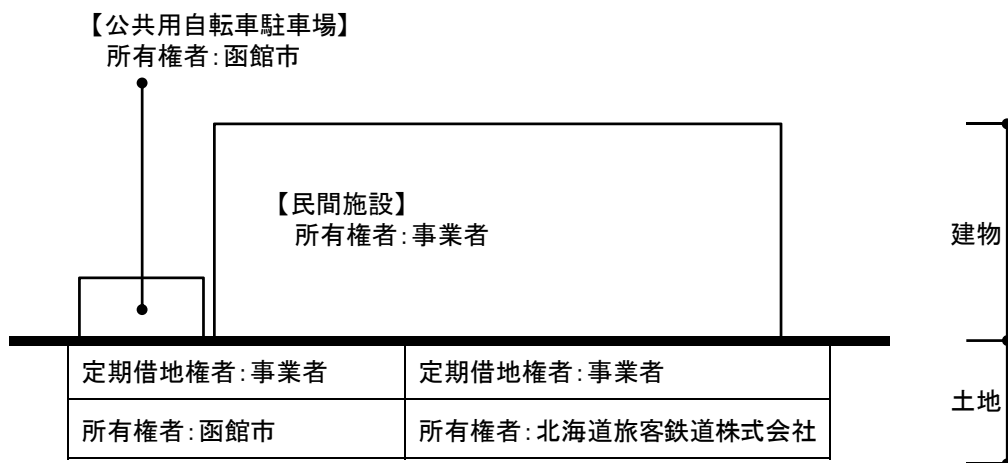
ウ その他共用施設等

- ・施設計画に対し必要とされる自動車および自転車駐車場
- ・外構施設

(4) 事業形態

本事業は、市有地等に事業用定期借地権を設定し、事業者が施設の設計、建設、所有および運営を行います。

ア 事業スキームのイメージ



(5) スケジュールおよび契約等の流れ

ア 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは次のとおりです。

予定時期	項目
平成28年9月	最優秀提案者等の選定（審査結果公表）
平成28年9月	事業協定締結…(ア) 事業者決定
事業協定締結から6ヶ月以 降18ヶ月以内	事業用定期借地権設定契約締結…(イ) 建設工事着手

(ア) 事業協定

函館市が設置し、有識者等で構成する「函館駅前市有地等整備事業プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）から最優秀提案者等の推薦があったときには、函館市および北海道旅客鉄道株式会社は、最優秀提案者と事業協定を締結する旨の決定をそれぞれで行います。

その後、最優秀提案者と、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を経て、事業用定期借地権設定契約に向けた三者の協力義務等を定めた事業協定を締結します。この事業協定により、本事業の事業者として決定します。

(イ) 事業用定期借地権設定契約

事業協定に基づき、事業者は、本施設の建設および所有を目的とする事業用定期借地権設定契約を函館市および北海道旅客鉄道株式会社とそれぞれ締結します。

本契約は建設工事着手日以前に締結することとします。

4 プロポーザルに関する事項

(1) 名称

函館駅前市有地等整備事業プロポーザル

(2) 概要

「函館駅前市有地土地利用方針」に基づき、当該土地を賃借する事業者を募集・選定します。

(3) 主催者

函館市

(4) 事務局

函館市企画部計画推進室政策推進課

住所 〒040-8666 函館市東雲町4-13

電話 0138-21-3625 FAX 0138-23-7604

e-mail seisaku@city.hakodate.hokkaido.jp

(5) 最優秀提案者等の選定

審査委員会が事業提案を総合的に評価し、最優秀提案者および優秀提案者（次点者）を市長に推薦します。

(6) スケジュール（予定）

平成28年5月16日（月）	募集要綱の公表
平成28年5月20日（金）	応募者への説明会開催
平成28年5月23日（月）～5月31日（火）	質疑書の受付期間
平成28年6月13日（月）	質疑への回答
平成28年7月1日（金）～7月13日（水） （登録通知書随時発送）	応募登録申請受付期間
平成28年7月27日（水）	応募書類の受付開始
平成28年8月9日（火）	応募書類の受付締切
平成28年9月	審査委員会による応募者ヒアリング
平成28年9月	審査結果公表（最優秀提案者等選定）
平成28年9月	最優秀提案者との協議・調整
平成28年9月	事業協定の締結・事業者の決定

(7) 募集手続等

ア 募集要綱および別紙資料の配付

(ア) 配付期間

平成28年5月16日（月）～6月16日（木）（土日祝日を除く，市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時まで）

(イ) 配付場所

事務局

函館市ホームページでも公表します。（<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/>）

イ 説明会の開催

(ア) 日時

平成28年5月20日（金） 午後2時（1時間程度）

(イ) 会場

函館市役所（函館市東雲町4-13） 8階 大会議室

(ウ) 申込み

説明会参加申込書（様式1）を5月19日（木）午後5時までに，事務局まで持参，FAXまたは電子メールにより提出してください。

※FAXおよび電子メールの場合は，電話で送達確認を行ってください。

※持参および送達確認は，土日祝日を除く，市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時までに行ってください。

(エ) 持ち物

本募集要綱および別紙資料を持参してください。

ウ 質疑応答

(ア) 受付期間

平成28年5月23日（月）～5月31日（火）（土日祝日を除く，市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時まで）

(イ) 提出方法

質疑書（様式2）にまとめ，事務局まで持参，FAXまたは電子メールにより提出してください。

※FAXおよび電子メールの場合は，電話で送達確認を行ってください。

※持参および送達確認は，受付期間内に行ってください。

※電話または口頭による質疑は受け付けません。

(ウ) 回答日時

平成28年6月13日（月）

(エ) 回答方法

函館市ホームページへ掲載

※質疑書を提出した法人名等は公表しません。

※意見表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

エ 応募登録申請

(ア) 受付期間

平成28年7月1日（金）～7月13日（水）（土日祝日を除く、市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時まで）

(イ) 提出場所

事務局

(ウ) 提出方法

応募登録申請書および提出資料を、事務局まで持参または郵送により提出してください。

※持参の場合は、受付期間内に行ってください。郵送の場合は、必ず書留郵便とし、受付期間内必着でお送りください。

※電話または口頭による応募登録は受け付けません。

(エ) 提出資料（各1部ずつ）

- ・ 応募登録申請書（様式3-1）
- ・ 応募登録申請書 構成員調書（様式3-2）※グループで応募する場合に限る。
- ・ 代表法人および構成員全員の会社概要（パンフレットで可）

(オ) 応募登録の通知

応募登録申請があった際は、14日以内に応募登録通知書を郵送します。

(カ) 応募登録申請後の変更および辞退

応募登録の申請後、応募登録申請書の記載内容に変更が生じた場合または、登録を辞退しようとする場合は、その旨を文書で事務局に届けるものとします。

なお、登録内容変更の申し出の期限は、応募書類の受付開始日の前日までとします。

(キ) その他

- ・ 登録費用は無料とします。
- ・ 登録者名は公表いたしません。

オ 応募書類の提出

(ア) 受付期間

平成28年7月27日（水）～8月9日（火）（土日祝日を除く、市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時まで）

(イ) 提出場所

事務局

(ウ) 提出方法

本要綱に規定する所定の書類、部数を揃えて、必ず持参により提出してください。

※郵送、FAXおよび電子メールでの提出は受け付けません。

※応募登録していない法人は、応募書類の提出はできません。

カ 審査委員会によるヒアリング

- ・応募者からの提案書類に関して説明を求めます。
- ・ヒアリングには最大5人まで出席できます。
- ・グループで応募する場合は、各構成員の法人から1人以上出席してください。
- ・構成員でない建築設計事務所担当者等からの説明も認めます。
- ・ヒアリングは平成28年9月を予定しています。
- ・実施日時や実施方法は応募書類の受付締切後に御連絡します。

キ 最優秀提案者、優秀提案者の選定

- ・平成28年9月中旬までに選定する予定です。審査結果はすべての応募者に書面にて通知します。グループで応募した場合は代表法人に通知します。
- ・提出書類、審査に対する質問や異議には一切応じません。

ク 最優秀提案者との協議

- ・審査結果の公表後、函館市および北海道旅客鉄道株式会社と最優秀提案者が協議し、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を行います。何らかの理由で協議が不調になった場合は、審査委員会にて審議のうえ、優秀提案者と協議することがあります。
- ・協議の場に、審査委員会委員も出席する場合があります。

ケ 事業者の決定

- ・最優秀提案者との協議が整い次第、平成28年9月下旬を目途に事業協定を締結し、函館駅前市有地等整備事業の事業者として決定します。

5 応募に関する事項

(1) 応募者の資格、構成等

応募者の資格、構成は次のとおりとします。

ア 応募者は、事業者として土地賃借、建物の所有・賃貸を行う者で、提案施設の設計・建設および事業期間中に継続した運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴および実績ならびに社会的信用を有する法人または複数の法人で構成されるグループであること。

イ グループで応募する場合は、構成員の中から代表法人（土地を賃借する法人）を定めること。

ウ 一つの法人が複数の応募をすることはできないこと。グループで応募する場合も一法人とみなし、一つの提案を行うものとする。

エ 応募者およびそのグループの構成員は、ほかの応募者の構成員になることはできない。

オ 施設の運營業務を行う法人は、提案内容と同等の民間施設の事業運営実績を有すること。

※1 応募書類提出以降における構成員の変更および追加は、原則として認めません。

※2 設計業務・建設業務・維持管理業務等を請負う法人が必ずしも構成員となる必要はありません。設計業務・建築業務・維持管理業務等を行う法人については次の資格要件を満たしているものとし、事業協定までに、資格を証明する書類を提出してください。

- ・設計業務を行う法人は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っており、法人もしくはその構成員が、提案内容と同等規模以上の建物の設計実績を有すること。
- ・建築業務を行う法人は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築工事一式工事につき特定建設業の許可を受けており、法人もしくはその構成員が、提案内容と同等規模以上の施工実績を有すること。
- ・維持管理を行う法人は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けており、法人もしくはその構成員が、提案内容と同規模以上の維持管理業務実績を有すること。

(2) 応募者・構成員の制限

応募者またはその構成員となる者は、次の条件を満たしていなければなりません

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）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更正または再生手続を行っている法人でないこと。

ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。

- エ 函館市競争入札参加有資格業者指名停止措置要綱（平成5年4月1日施行）による指名停止を，応募書類提出の際，現に受けていないこと。
- オ 函館市暴力団等排除措置要綱（平成23年9月30日施行）による入札参加除外措置を応募書類提出の際，現に受けていないこと。
- カ 公租公課を滞納していないこと。
- キ 事業対象地の所有者および所有者の関連法人でないこと。
- ク 審査委員が自ら主宰または役員もしくは顧問となっている営利法人その他の営利組織でないこと。

(3) 応募書類

応募書類は次のとおりです。

※ア、イ、ウ、エは、分冊で提出すること。

※書類に記載する文字は10ポイント以上の大きさとする。

資料名・部数	備考
ア 応募申込書 (様式4-1) …1部	・応募登録番号を記載すること。
イ 構成員調書 (様式4-2) …1部	・グループで応募する場合のみ
ウ 基本事項資料 (様式5-1) …正本1部 副本16部	・グループで応募する場合はすべての構成員のもの ・副本はコピーでも可 ・A4判縦方向長辺綴じ
(ア) 会社概要書 (様式5-2)	・会社案内等の添付も可
(イ) 類似事業実績書 (様式5-3)	・過去10年程度で主なものを記載すること。 (2事業以内)
(ウ) 誓約書 (様式5-4)	
(エ) 定款	
(オ) 法人登記簿謄本	・交付から3ヶ月以内のもの
(カ) 印鑑証明書	・交付から3ヶ月以内のもの
(キ) 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
(ク) 納税証明書 ・都道府県税 ・函館市税 ・消費税および地方消費税 ・法人税	・最近期のもの
エ 事業企画資料 (様式6-1) 製本16部 製本なし1部 CD-R 1枚	・A3判横方向短辺綴じ ・片面印刷 ・CD-Rは下記(ア)～(エ)を保存したもの
(ア) 事業企画概要総括書 (様式6-2) 1ページ	・事業企画の概要を記載すること。

	<p>(イ) 事業計画書</p> <p>a 提案趣旨 (様式6-3) 2ページまで</p> <p>b 事業スキーム (様式6-4) 2ページまで</p> <p>c 施設管理運営計画 (様式6-5)</p> <p>d 賃貸借期間 (様式6-5)</p> <p>e 事業スケジュール (様式6-6)</p> <p>f 事業収支計画 (様式6-7, 8, 9)</p> <p>g その他a~fの計画等に関し参考となる資料</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・事業の基本方針, 開発コンセプト ・各審査項目に対してアピールしたい事項 <ul style="list-style-type: none"> ・事業概要 ※応募者や構成員, その他法人の役割や関わり等について, その法人名と具体的な内容に記載するとともに, その実現性も含め記載すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・管理運営体制, 手法等 <ul style="list-style-type: none"> ・工事期間, 開業準備期間および営業期間を合算した期間を賃貸借期間とします。 ・工事期間および開業準備期間は, 必要な期間を月単位で, 営業期間は, 年単位で提案 <ul style="list-style-type: none"> ・施設開業までの設計・施工, 各種申請, テナント交渉等の予定時期, 開業日, 修繕, 施設解体工事の期間等を記載 <ul style="list-style-type: none"> ・事業収支計画の概要 ・資金調達計画 ・投資計画 ・損益計画 ・資金計画 <ul style="list-style-type: none"> ・入居テナントの構成
	<p>(ウ) 施設計画書</p> <p>a 施設内容説明書 (様式7) 2ページまで</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・縮尺は任意 ・図面は, 右下段に図面名, 図面番号, 縮尺を記載すること。 <ul style="list-style-type: none"> ・施設全体の構成と内容説明ほか ・各審査項目に対してアピールしたい事項

	b 建築諸元	<ul style="list-style-type: none"> ・建物用途，構造，階数，高さ，建築面積，延べ面積，建ぺい率，容積率，用途別各階延べ面積等の建築諸元を記載すること。 ・自動車および自転車駐車場の面積，台数を記載すること。
	c 配置計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・外構も含め全体を表現 ・公共用自転車駐車場の配置についても記載すること。
	d 各階平面図	
	e 立面図	・2面以上
	f 断面図	
	g 動線計画図	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺道路や駅等との位置関係，JR函館駅舎とのアプローチも踏まえた自動車，自転車，歩行者および搬入車両等の交通動線がわかるもの ・JR函館駅舎もしくは駅前広場のシェルター（バス停上屋）等との連結を提案する場合は，その位置とその施工方法がわかる図面（工事費はすべて事業者負担となります。連結方法によっては，提案に沿えない場合もあります。）
	h イメージ図（着色）	<ul style="list-style-type: none"> ・南，東の2方向のわかる図 ・施設内部のイメージ図
	(エ) 公開用提案資料 (様式8) 1ページ	<ul style="list-style-type: none"> ・法人名等が，判別できないようにすること。 ・事業の基本方針，開発コンセプトを記載 ・イメージ図

6 提案に関する条件

(1) 民間施設および施設計画全般、土地利用に関する条件

民間施設および施設計画全般の事業提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

- ア 新幹線時代の国際観光都市にふさわしい、質の高いデザイン性を持ち、豊かなまちなみに寄与する魅力のある都市空間を創出していること。
- イ 新たな賑わいの創出が期待でき、市民や観光客の集客方策について具体的に計画していること。
- ウ 雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できること。
- エ 隣接するJR函館駅との連続性を持った土地利用であるとともに、周辺地域とも一体性があり、回遊性が期待できること。
- オ 集客力のある商業施設等とイベント、集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を有していること。
- カ 自転車、自動車、歩行者、搬入車両等の関係に配慮した動線計画であり、自転車駐車場の位置および規模が適切であること。
- キ 施設計画および運営に関して、環境、福祉、防災、防犯等に配慮した計画であること。

(2) 公共用自転車駐車場に関する条件

公共用自転車駐車場の提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

- ア 210台駐車することができる公共用自転車駐車場を、函館市が整備および維持管理するため、函館市土地開発公社所有地部分に、370㎡の敷地を確保すること。
- イ 利用者の利便性を考慮し、動線に配慮すること。

(3) その他共用施設等に関する条件

共用施設の提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

- ア 民間施設の施設計画に対し必要とされる自動車および自転車駐車場を設置すること。
- イ 駅前広場や道路と施設、自動車および自転車駐車場の関係が配慮された計画であること。

(4) 着工条件

事業協定締結後、6ヶ月以降18ヶ月以内に提案に基づく建築物等の建設に着手してください。

7 土地の貸付条件

(1) 契約の種類

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地権設定契約とします。契約は、函館市と事業者、北海道旅客鉄道株式会社と事業者がそれぞれ行います。なお、公正証書作成に関する費用は、函館市、北海道旅客鉄道株式会社および事業者がそれぞれ負担するものとします。

(2) 賃貸借期間

工事期間（工事着工日から工事竣工日まで）、開業準備期間（工事竣工日から開業日まで）および営業期間（開業日から土地返還日まで）を合算した期間を賃貸借期間とします。ただし、賃貸借期間は、10年以上50年未満の範囲で提案を行ってください。

工事期間および開業準備期間は、必要な期間について月単位で提案を行ってください。営業期間は、年単位で提案を行ってください。

契約期間は、賃貸借期間とし、工事期間の始期（工事着工日）から営業期間の終期（土地返還日）までを一括で契約することとします。なお、土地の引渡しは、工事着工日とします。

(3) 貸付対象面積

貸付者	所在地（地番）	面積
函館市	函館市若松町 43-5, 43-6	6,783.57 m ²
北海道旅客鉄道株式会社	函館市若松町 43-7	3,103.94 m ²
	計	9,887.51 m ²

※ 実際の貸付対象面積は、上記面積から、函館市が整備および維持管理する公共用自転車駐車場敷地370m²分を除きます。

(4) 月額貸付料

貸付料は、以下の金額とします。なお、改定方法、算定式につきましては事業用定期借地権設定契約の中で定めることとします。

貸付者	所在地（地番）	貸付料
函館市	函館市若松町 43-5, 43-6	1,092,000 円/月
北海道旅客鉄道株式会社	函館市若松町 43-7	528,000 円/月
	計	1,620,000 円/月

※ 上記貸付料には、函館市が整備および維持管理する公共用自転車駐車場敷地370m²分は含みません。

(5) 保証金

賃貸借期間が10年以上30年未満の場合は月額貸付料の12ヶ月分相当額とし、30年以上50年未満の場合は月額貸付料の24ヶ月分相当額とします。

なお、保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還します。

また、月額貸付料が改定されても保証金の増減は行いません。

(6) 貸付料および保証金の支払方法

ア 貸付料

貸付料の支払は、土地引渡し時点から行うものとし、毎月、貸付者が定める方法により翌月分の月額貸付料を支払うことを基本とし、事業用定期借地権設定契約で決定します。

イ 保証金

保証金の支払は、原則として事業用定期借地権設定契約の締結時にすべて支払うものとします。

(7) 借地権の譲渡・転貸

事業者は、書面による貸付者の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡または転貸を行うことはできません。

(8) 事業用定期借地権の再設定

原則として事業用定期借地権の再設定は行いません。

(9) 賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により、すべての建築物その他の工作物を収去し、事業対象地を貸付者へ返還することが原則となります。

貸付者と事業者は、賃貸借期間満了後の取扱いについて必要な事項の決定、事務手続等を行うため、賃貸借期間満了日の3年前から協議を行うこととします。

(10) 建設工事中の自転車駐車場の取扱い

函館市で仮設の自転車駐車場を整備します。

8 審査に関する事項

(1) 審査方法

応募者から提出された基本事項資料および事業企画資料について、「資格審査」および「提案審査」の2段階に分けて総合的に審査を行います。

審査の結果において、最優秀提案者および優秀提案者が該当なしとなる場合もあります。

(2) 審査結果の公表

審査結果はすべての応募者に書面にて通知します。グループで応募した場合は代表法人に通知します。なお、次の内容については、函館市ホームページにて公表します。

- ・最優秀提案者および優秀提案者の応募者名
 - ・審査結果（最優秀提案者の選定理由）
 - ・最優秀提案者の公開用提案資料
- ※最優秀提案者および優秀提案者以外の応募者名は公表しません。

(3) 資格審査

- ・提出資料等に基づき、本プロポーザルへの参加資格を確認します。
- ・本要綱に規定する資格要件を満たしているか、その他関係法令および条例・要綱等を遵守し、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、虚偽の記載がある場合または公正な競争を阻害する行為があった場合は失格とします。

(4) 提案審査

事業提案に対する評価を基に、審査委員会における委員の合議により、最優秀提案者および優秀提案者を選定します。

ア 審査項目における採点方法

事業提案の審査については絶対評価で行い、次の採点段階区分表の区分により当該段階ごとに設定した得点を与えます。各委員が審査項目ごとの評価を行い、その評価結果を基に行われる委員間の協議を踏まえ、委員の合議により1つの評価を決定します。

採点段階区分表

段階	当該項目の評価	得点
A	優れている	各項目の配点×1.0
B	やや優れている	各項目の配点×0.8
C	普通である	各項目の配点×0.6
D	やや劣っている	各項目の配点×0.4
E	劣っている	各項目の配点×0.2

(5) 審査項目と配点

提出資料を基に、地域の活性化に寄与し、将来にわたって持続的な事業となっているかなどについて審査を行います。

審査項目	配点
1. 事業計画に関する評価 【100点】	
①実現性 【40点】	
・ 経営状況および信用力が良好で、適切な資金調達計画および投資計画が立案されていること。	20点
・ 提案事業に関する類似・同種の優れた事業実績があること。	20点
②確実性, 継続性 【60点】	
・ 事業の損益計画および資金計画が適切であること。	30点
・ 事業実施体制が適切に構築されており, 長期的な管理・運営が望めること。	10点
・ 事業スケジュールが適切であること。	10点
・ 事業リスクへの対応策が備わっていること。	10点
2. 施設計画に関する評価 【100点】	
①基本的事項 【25点】	
・ 集客力のある商業施設等とイベント, 集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を有していること。	10点
・ 自転車, 自動車, 歩行者, 搬入車両等の関係に配慮した動線計画であり, 自転車駐車場の位置および規模が適切であること。	10点
・ 施設計画および運営に関して, 環境, 福祉, 防災, 防犯等に配慮した計画であること。	5点
②事業効果 【50点】	
・ 新たな賑わいの創出が期待でき, 市民や観光客の集客方策について具体的に計画していること。	20点
・ 雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できること。	20点
・ 隣接する J R 函館駅との連続性を持った土地利用であるとともに, 周辺地域とも一体性があり, 回遊性が期待できること。	10点
③独創性 【25点】	
・ 新幹線時代の国際観光都市にふさわしい, 質の高いデザイン性を持ち, 豊かなまちなみに寄与する魅力のある都市空間を創出していること。	25点
合計	200点

9 契約に関する事項

函館市および北海道旅客鉄道株式会社と事業者が締結する事業協定および事業用定期借地権設定契約の主な内容を以下に記載します。

(1) 保証金

保証金の支払は、原則として事業用定期借地権設定契約の締結時にすべて支払うものとします。

(2) 契約の途中終了等

ア 事業者の債務不履行等による場合

事業者が次の事項に該当すると認められる場合は、貸付者は必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行います。その結果、函館市および北海道旅客鉄道株式会社双方が事業の継続の見込みがないと判断した場合は事業協定を解除し、事業用定期借地権設定契約を締結しない、または既に締結したこれらの契約を解除することができるものとします。

(ア) 当該プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の記載をした場合

(イ) 貸付者の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合（貸付料の支払については、3ヶ月以上遅延した場合）

(ウ) 事業対象地を事業協定および事業用定期借地権設定契約の内容以外の用途に供した場合

(エ) 事業者が支払不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形変換所の取引停止処分を受けた場合

(オ) 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

(カ) その他事業協定および事業用定期借地権設定契約を継続することができない事由が発生し、事業者が書面により契約の解除を申し出た場合

なお、上記により貸付者が事業協定および事業用定期借地権設定契約締結を解除した場合の取扱いは下記のとおりとします。

- ・事業者は、賃貸借期間が10年以上30年未満の場合は月額貸付料の12ヶ月分相当額以上を、30年以上50年未満の場合は月額貸付料の24ヶ月相当額以上を違約金として貸付者に支払わなければならないものとします。この場合、施設を解体し更地にして貸付者に返還することを基本として、貸付者と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。なお、事業者が負担した設計費用、建設費等、必要経費、有益費その他一切の費用は返還しません。

イ 不可抗力または法令変更による場合

不可抗力または法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じまたは事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、函館市お

よび北海道旅客鉄道株式会社と事業者は協議のうえ、事業を終了し、本事業関連契約を締結しないまたは解除することができます。この場合、当該事態の発生時点における施工状況および事業実施状況等を鑑み、貸付者と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

(3) 建物の賃貸借等に関する事項

事業者が建物の全部または一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により貸付者の承諾を得ることとします。

また、当該第三者に対し、「当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の終了時に消滅し、それと同時に当該第三者との賃貸借契約も終了すること」を書面で約定してください。

(4) 建物および借地権（賃借権）の譲渡・転貸

事業者が建物の全部または一部を第三者に譲渡する場合、また、これに伴い借地権（賃借権）を譲渡・転貸するときは、事前に書面により貸付者の承諾を得ることとします。

また、当該第三者に対し、「当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の終了時に消滅すること」を書面で約定してください。

(5) 権利制限等に関する事項

事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により貸付者の承認を得ることとします。

ア 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。

イ 事業者が提出した事業計画および施設計画の内容を変更するとき。

ウ 建築物の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。

(6) 通知義務

事業協定締結後、次に定める事項等が生じた場合は、直ちに貸付者へ通知することとします。

ア 事業者が支払不能を表明した場合、解散もしくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合または手形変換所の取引停止処分を受けた場合

イ 営業譲渡の決議がされた場合、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けた場合

ウ 合併の決議をした場合

- エ 滞納処分，仮差押えを受けた場合
- オ その他事業協定書に定める事項

(7) 損害賠償

事業者が，事業協定に定める義務を履行しないため貸付者に損害を与えたときは，その損害に相当する金額を，（2）アの違約金とは別に，損害賠償として貸付者に支払うこととします。

(8) その他

- ・ 開発，建設のために必要な各種法令等に基づく届出は，事業者が行うこととします。
- ・ 土地に定着するフェンス等の工作物，設備は，事業者が撤去することとします。

10 その他の事項

応募費用，応募書類に関する取扱いは次のとおりです。

- ・ 応募に係る一切の費用については，すべて応募者の負担とします。
- ・ 応募書類は返却しません。
- ・ 応募書類に係る著作権は各応募者に帰属します。
- ・ 公開用提案資料は，本事業プロポーザルに関する業務に用いる場合は，函館市はこれを無償で自由に使用することができることとします。