

新図書館西敷地利活用事業実施方針(案) 概要版

令和3年7月29日
高知市商工振興課

事業の概要及び基本方針

○ 事業概要

● 事業の目的

高知市中心市街地活性化基本計画(以下「中活計画」という。)を推進する必要な事業として、中活計画に位置付けられた活性化の目標である『すべての世代が永く住み続けられるまち』、『多くの人が回遊するまち』、『また訪れたいと思うまち』の実現に向け、オーテピア(図書館・科学館・声と点字の図書館が入居する複合施設)西側にある旧追手前小学校の利活用を図るもの。

● 土地の概要

- | | |
|--------|------------------|
| 1 所在地 | 高知市追手筋二丁目9番6, 7 |
| 2 面積 | 2,564.06㎡(※実測面積) |
| 3 用途地域 | 商業地域, 準防火地域 |
| 4 建ぺい率 | 80%(角地適用+10%) |
| 5 容積率 | 500% |

● 立地特性

- ✓ 観光・文化ゾーン, 商業ゾーン, 教育ゾーンが交差
- ✓ 日曜市やよさこい祭り本部競演場となる追手筋に接道(北側)
- ✓ 中の橋商店街とひろめ市場をつなぐ遊歩道に接道(南側)
- ✓ オーテピア多目的広場に隣接(東側)



中心市街地の活性化を図るうえで、核となる機能を配置するにふさわしい立地特性を持つ。

【ゾーンのイメージ図】



○ 基本方針

新図書館西敷地利活用事業基本方針改訂版(令和2年3月策定)の3つの柱を基本方針とします。

[3つの柱]

- 中心市街地の活性化に効果的な整備
- 貸付による民間活力の活用
- 公募型プロポーザルによる実施候補者の選定

また、新図書館西敷地利活用検討委員会で報告された11機能のうち、市民意見聴取結果と中活計画との関連性の観点からA評価の4機能(※1)を踏まえた上で、西敷地の立地特性を活かした民間事業者の事業提案を求めます。

(※1)A評価の4機能

- 1 広場機能
- 2 家族で訪れて、子どもが安全に遊ぶことができる機能(以下「家族機能」という。)
- 3 観光客のリピーターを増やすことができる機能(以下「観光客機能」という。)
- 4 日曜市やよさこい祭りを充実、発展させるための機能(以下「日曜市・よさこい機能」という。)

本事業の具体的なイメージや現時点で想定する事業条件等を明示するものとして実施方針を策定します。

○ 実施方針

基本方針(改訂版)を踏まえ、本市の中心市街地の活性化に寄与する西敷地の利活用に当たり、次に示すような拠点を整備することを目指します。
事業実施者は、実施方針に沿った民間施設(以下「民間施設」という。)を整備・所有し、管理運営するものとします。

立地特性を活かした高知らしい、にぎわい、ふれあい、憩える複合拠点

○ 拠点到求める機能(詳細はP3・4)

[ハード整備]

- 1) 広場機能(必須機能)を有する施設
- 2) 家族機能(必須機能)を有する施設
- 3) 観光客機能及び日曜日・よさこい機能(期待機能)を有する施設、
B・C評価機能(任意機能)を具現化する施設
- 4) 収益施設(任意機能としての施設)

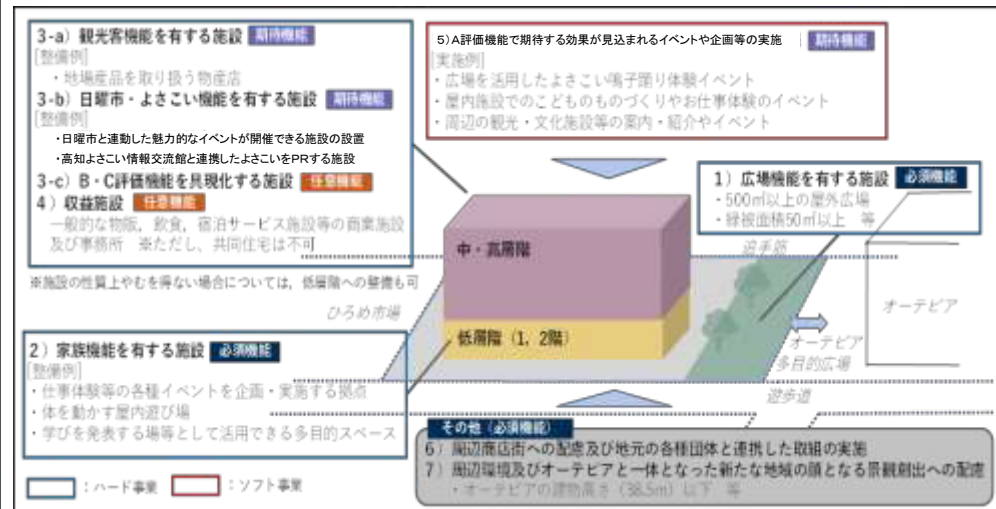
[ソフト事業](期待機能)

- 5) A評価機能で期待する効果が見込まれるイベントや企画等の実施

[その他](必須機能)

- 6) 周辺商店街への配慮及び地元の各種団体と連携した取り組みの実施
- 7) 周辺環境及びオーテピアと一体となった新たな地域の顔となる景観創出への配慮

【求める機能のイメージ図】



○ 求める機能詳細

[ハード整備]

1) 広場機能(必須機能)を有する施設

憩いの場にふさわしい豊かなうるおいのある空間として、事業実施者の費用による開放的で緑豊かな広場空間の整備を必須とした上で、可能な限り、施設内にも来街者が気軽に利用できる広場のような空間を確保することとします。

広場は屋外広場とし、オーテピア多目的広場に接する位置に500㎡以上の(緑被面積50㎡以上)整備することを要件とします。

なお、施設内や屋上に整備する広場機能はこの面積に算入はできないものとします。

2) 家族機能(必須機能)を有する施設

本市では、「こうちこどもファンド(※)」等の取組を通じ、こどもたちの自主的なまちづくり活動を応援することで将来のまちづくりを支える人材の育成や子育て支援を進めています。

本事業では、このようなまちづくりの実現のため、オーテピアの図書館や科学館等が隣接している立地を活かし、こどもたちがまちづくりを学ぶための施設や、子育て世代を中心とする家族が訪れて、こどもが安全に遊べる屋内施設を低層階(1・2階)に整備することを必須とします。

なお、整備については、事業実施者が自らの費用負担で整備・管理運営することを基本としますが、本市において公益性が高いと認める場合は、床の賃借料相当額を負担することを検討しています(公益性の基準については公募時に提示)。

(※)「子どもたちのアイデアで住んでいる地域等をより魅力的で住みよいまちにするための活動」「子どもたちの活動によって誰かが喜んでくれる活動」を応援する助成制度

【整備例】

- ・仕事体験等の各種イベントを企画・実施する拠点
- ・体を動かす屋内遊び場
- ・学びを発表する場等として活用できる多目的スペース 等

イメージ
(作成中)

イメージ
(作成中)

3) 観光客機能及び日曜市よさこい機能(期待機能),

B・C評価機能(任意機能)を具現化する施設

「広場機能」や「家族機能」のように整備を必須としませんが、右記の収益施設より高く評価する方向で検討しています(評価基準は公募時に提示)。

a) 観光客機能(期待機能)を有する施設

西側周辺の高知城や高知城歴史博物館、ひろめ市場など高知を代表する集客力の高い観光施設がある立地を活かし、高知・四国を訪れた観光客の多くが利用し、また利用したくなるような施設の整備を期待します。

【整備例】
・地場産品を取り扱う物産店 等



b) 日曜市・よさこい機能(期待機能)を有する施設

日曜市やよさこい祭り本部競演場となる追手筋等に面している立地を活かし、日曜市やよさこい祭りをより魅力的なものに充実させるとともに、利用・見物客や関係者の利便性を高めるなど、日曜市やよさこい祭りを発展させるための施設の整備を期待します。

【整備例】
・日曜市と連動した魅力的なイベントができる施設の設置
・高知よさこい情報交流館と連携したよさこいをPRする施設 等



c) B・C評価機能(任意機能)を具現化する施設の整備

検討委員会で報告されたA評価以外のB・C評価機能についても、基本方針や実施方針に基づいた提案であれば、受け入れるべき機能であると考えており、この考え方を満たすB・C評価機能を具現化する施設については、事業実施者が自らの費用負担で整備・管理運営することを基本とします。

4) 収益施設(任意機能としての施設)

求める機能1)~3)は、民間事業者からみると収益性の低い機能が多いことを踏まえ、本事業が長期にわたり持続可能となるよう事業実施者がその他収益を確保できる機会を確保するとともに、本市の貴重な公的不動産の有効高度利用の観点から、中・高層階については、事業実施者がノウハウを活用した整備を可能とします。

ただし、共同住宅については、中活計画における「中心市街地の居住人口の割合」の目標値を達成している現状や借地期間が50年以上の長期に及ぶこと等を鑑み、整備不可とします。

[ソフト事業]

5) A評価機能で期待する効果が見込まれるイベントや企画等の実施
ハード整備を補完するサービスの提供等が重要と考えており、事業実施者には、本事業において整備する施設での各種イベントや地域の特色を活かした企画の実施を期待します。

[その他]

6) 周辺商店街への配慮及び地元の各種団体と連携した取組の実施

西敷地は本市の中心部に位置し、帯屋町二丁目商店街や大橋通り商店街等の商店街が近接しています。任意機能等の民間施設の整備に当たっては、周辺商店街等の店舗との競合への配慮等を求めます。

7) 周辺環境及びオーテピアと一体となった新たな地域の顔となる景観創出への配慮

民間施設の整備に当たっては、青少年の教育環境や地域の歴史・文化の継承、周辺景観等への配慮を求めます。特に景観面については、建物高さを隣接するオーテピアの建物高さ(約38.5m)以下とし、高知城からの眺望やシンボル性を阻害しないよう配慮を求めるとともに、周辺教育施設やオーテピアと調和し、オーテピアと一体となって新しい地域の顔となるにふさわしい佇まいや風格を備えた景観を創出するよう配慮を求めます。

事業実施諸条件及び事業方式, スケジュール

○ 事業実施の内容及び条件

事業実施者は、本事業の計画に当たり、その前提となる次の条件を全て満たすこととします。

(1) 計画の前提条件

- ① 関係法令及び本市関連要綱等の遵守
- ② 必要な許認可及び各種申請等の適正実施(事業実施者の責任と費用による、関係機関協議等を含む。)

(2) 整備・管理運営条件

① 計画全体に関する条件

- ア 平常時の防犯性及び災害時の安全性への配慮
- イ 建物高さを隣接するオーテピア(約38.5m)以下とするなど景観・美観への配慮
- ウ 日影, 光害, 風害, 電波障害, 騒音, 振動, 臭気, 交通安全等, 周辺環境への配慮
- エ ユニバーサルデザインへの配慮
- オ 省資源, 省エネ, 新エネ, リサイクルへの取組等, 環境負荷低減への配慮

② 基盤的施設の整備・管理運営に関する条件

- ア 駐車場等の整備・管理運営
 - ・周辺道路の通行規制を踏まえた整備
 - ・原則, 敷地内への必要規模の駐車・駐輪場施設の設置 等
- イ オープンスペース・緑地の整備・維持管理
 - ・広場空間への屋根の設置は可(ただし, 建物床は不可(屋根の高さ条件は公募時に提示))
 - ・**広場及びセンダイヤザクラの適正な管理**
 - ・高知市景観条例を踏まえた緑豊かな景観の形成 等
- ウ その他インフラの適正整備

(3) その他留意事項

- ① 運営における地域との協働・連携
地域経済への配慮及び周辺の地域活性化の取組との連携への配慮
- ② 深夜の時間帯(午後10時～午前6時)の周辺地域の住環境への配慮及び対策
- ③ 安全性の確保及び警備
- ④ 津波避難ビル指定への協力

○ 事業方式

契約形態	・ 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る貸付
貸付地	・ 広場機能を含め敷地全体を一括貸付
権利	・ 借地権利は賃借権とし, 借地権の転貸は不可 ・ 借地権及び民間施設について, 譲渡や担保設定等不可 (※ただし, 譲渡については, 予め本市と協議の上で, 本市による事前の書面による承諾を得た場合は可)
貸付期間	・ 20年以上50年未満の期間内
貸付料	・ 高知市公有財産規則(昭和41年規則第1号)第26条の規定に基づき, 同規則第45条第4号に基づく西敷地の土地の価額に100分の4の率を乗じて得た額を借地対象面積で除した数値を貸付料基準単価として算定(公募時に提示) 【参考:平成30年1月1日時点の不動産鑑定評価額を基に算定した貸付料基準単価(税抜)】 ○不動産鑑定評価額 154,800円/㎡ ○貸付料基準単価 年間総額15,876,659円(516円/㎡・月)

○ スケジュール(予定)

日程	内容
令和3年11月頃	実施方針の公表
令和3年12月頃	募集要領等の公表
令和4年4月	事業提案書受付の締切
令和4年5月	公開プレゼンテーション, ヒアリング, 審査
令和4年5月	優先交渉権者等の決定
令和4年7月	基本協定の締結, 証拠金の納付
令和4年8～9月	定期借地権設定議案の上程
令和4年9月頃	定期借地権設定契約の締結, 事業用地の引渡し, 保証金の納付 (借地期間の始期は民間施設の整備着工時点)
令和4年度中	民間施設整備の着工, 貸付料の納付開始
事業用地の引渡しから2年以内	民間施設の供用開始

○ 事業実施者の選定方法

公募型プロポーザル方式により、最も優れた提案を行った民間事業者を優先交渉権者として選定します。

プロポーザル選定委員会による審査は、資金調達計画やノウハウ等の法人情報が含まれていることから、非公開としますが、別途、提案概要書の公開と事業者による公開プレゼンテーションの開催を予定しています。

○ 参加資格に関する事項

(1) 応募者の構成

- ・本市が求める条件を満たした民間施設を整備し管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力及び実績を有する単独の法人又は複数の法人により構成されるグループ(以下「応募グループ」という。)
- ・応募グループが優先交渉権者となった場合は、本事業を遂行するための特別目的会社を設立し、本市と定期借地権設定契約を締結する主体となる
- ・応募グループは、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、代表法人は契約協議など本市との調整・協議等における窓口役を担うほか、民間施設の定期借地権設定契約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
- ・応募者は、応募者以外の者で、本事業の開始後、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「協力法人」の選定が可能
- ・他の応募者との重複応募は不可
- ・受付日から優先交渉権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する

(2) 応募者の参加資格要件

- ・地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- ・高知市競争入札指名停止措置要綱の規定に基づく指名停止を受けている者
- ・代表者又は役員等が高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則(以下「暴力団排除規則」という。)の規定に基づく排除措置対象者に該当する者
- ・新図書館西敷地利活用事業プロポーザル選定委員会の委員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
など、実施方針に定める12の要件いずれにも該当しないものとする
(詳細は新図書館西敷地利活用事業実施方針(案)P24参照)

○ 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

事業提案書の審査を行い、優先交渉権及び次点交渉権者を決定

(2) 審査の内容

- ・事業提案書に記載の提案内容による「定性的事項」及び事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について総合的に評価
- ・選定委員会の会議は資金調達計画やノウハウ等の法人情報が含まれているため非公開で実施

(3) 公開プレゼンテーション及び提案内容等に対するヒアリング

- ・市民を対象に提案概要書の公開及びプレゼンテーションの開催を予定(詳細は募集要領において提示)
- ・提案内容等の審査に当たって実施する応募者に対するヒアリングは、資金調達計画やノウハウ等の法人情報が含まれていることから、非公開で実施予定

(4) 優先交渉権等の公表

すべての応募者に対して審査結果を通知及び本市ホームページで公表

(5) 評価結果の公表

審査経緯及び審査結果を含む評価結果を本市ホームページで公表

(6) 提案書類等の取扱い

- ・事業提案書の著作権は応募者に帰属
- ・提案内容に含まれる特許権等の使用により生じる責任は応募者が負う
- ・応募に係る費用については、全て応募者の負担
- ・事業提案書その他応募者から提出された書類は返却しない

事業実施者の責任明確化及び事業の適正かつ確実な実施の確保

○ 事業実施者が提供するサービス水準

事業実施者は、自らの業務範囲について、募集要領等に規定する事業実施者に求める水準のサービスを提供

○ 責任分担の考え方

(1) 埋蔵文化財調査

- ・発掘調査を必要とする場合の費用負担については、本市と協議の上、一定額までは事業実施者の負担とし、それを超える費用は、本市が負担(一定額は負担方法と併せて公募時に提示)
- ・発掘調査に係る事業計画の遅延については本市は責任を負わない

(2) 地中障害物

事業用地の北西地下1.8mに12mの鋼矢板が安全確保のため在置されており、事業実施者は、民間施設の整備に障害とならないよう、設計及び施工を適切に行う

(3) 地盤条件

事業実施者の責任と費用により地盤状況の調査・確認を実施

(4) 土壌汚染

必要に応じて事業実施者の費用において、土壌汚染調査実施が可能

(5) 施設の企画、設計、建設、運営

- ・事業実施者の提案内容に起因する損害については、事業実施者が全て責任を負う
- ・計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業実施者が行い、事業実施者がこれらに関する責任を負う
- ・提案施設に瑕疵のあることが判明した場合、事業実施者はその取得者、利用者に対し責任を負う
- ・事業実施者は、民間施設の安定的・継続的な管理運営について責任を負う

(6) 事業用地の貸付

- ・事業実施者は、本市に対する貸付料の支払いのほか、借地人としての義務等の責任を負う
- ・民間施設の管理運営期間終了時に事業用地を原状に回復し返還義務を負う(ただし、広場等の公共的空間については、本市が現状に回復することが適当でないときはこの限りではない)

○ 管理運営に関する業務水準

民間施設の管理運営にあたり、広場等の公共的空間の良好な維持管理の継続や中心市街地の活性化へ貢献する管理運営への配慮を担保する目的から、本市と管理運営に関する協定を締結

○ 市による民間施設の経営状況のモニタリング

事業年度ごとに、事業実施者の業務の実施状況、施設利用状況、収支状況及び管理運営協定に定める内容など本事業に係る事業実績報告書を作成し、本市に提出。提出を怠った場合は、その違反1回につき、違約金(公募時に提示)を本市は事業実施者に請求できるものとする

○ 契約形態

本市と優先交渉権者との間で基本協定を締結し、当該基本協定に基づき、事業実施者と定期借地権設定契約を締結するとともに、必要に応じて、土壤汚染対策工事に係る費用負担等に関する協定等を締結

○ 基本協定

(1) 協定の目的

本市及び事業実施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ことを目的に優先交渉権者決定後に締結

(2) 協定の当事者

応募者

(3) 次点交渉権者との契約交渉

優先交渉権者と基本協定が締結できない場合に行う

(4) 地位の第三者譲渡

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原則不可

(5) 協定の解除

- ・事業実施者が基本協定の各条項に違反する事実があり、本市の催告にも関わらず、これを是正しない場合
- ・上記の場合、事業実施者は本市に対して、違約金(公募時に提示)を支払うとともに、別途、本市が被った損害を賠償しなければならない

○ 定期借地権設定契約

(1) 定期借地権設定契約の締結

- ・高知市議会の定期借地権設定議案の議決後に締結
- ・本市が認める場合には、契約期間を延長(最大延長50年未満)又は事業用定期借地権方式の再契約可(詳細は、公募時に提示)
- ・公正証書により作成

(2) 貸付料の決定及び変更

- ① 貸付料は、事業実施者が事業提案書において提案した貸付料とし、定期借地権設定契約書に約定
- ② 貸付料の支払義務は、定期借地権設定契約において定めた民間施設の建設工事着工日から定期借地権設定契約終了日まで発生
- ③ 定期借地権設定契約締結から3年ごとに、本市及び事業実施者は、相手方に対して貸付料の改定請求可
- ④ 建設工事期間中の貸付料は減額しない

(3) 証拠金

基本協定締結と同時に支払うものとし、公正証書による定期借地権設定契約を締結したときは、保証金に充当(金額は公募時に提示)

(4) 保証金

- ・事業実施者は、保証金を定期借地権設定契約に定められた期日までに本市に預託する(金額は公募時に提示)
- ・事業用定期借地契約終了に伴い、事業用地の返還が完了した後に、預託した保証金から、本市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還

(5) 工事着手義務

工事着手日については、原則として本市第二期中活計画期間内の令和4年度中を期限とする(ただし、天災地変や埋蔵文化財調査の遅延等、事業実施者の責めに帰すべきでない事由により着手が遅れる場合はこの限りではない)

(6) 供用開始義務

供用開始については、原則として、事業用地の引き渡しから2年後を期限とする(ただし、天災地変や埋蔵文化財調査の遅延等、事業実施者の責めに帰すべきでない事由により供用が遅れる場合はこの限りではない)

(7) 原状回復義務

賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時には、原則として、民間施設を全て撤去し、貸し付けた事業用地を原状に回復して本市に返還等

(8) 本市の承諾事項

次に掲げる行為については、あらかじめ本市の書面による承諾が必要

- ① 供用開始時の土地の現状を変更しようとするとき
- ② 建物等について所有権を移転しようとするとき
- ③ 事業実施者が本市に提出した事業提案書の内容を変更しようとするとき

(9) 地質調査の実施に係る条件

基本協定締結後の手続き等の期間において、書面により本市の承諾を得て、地質調査など敷地の掘削を必要とする事前調査を実施可

(10) 本市の契約解除に係る条件

- ・事業実施者が定期借地権設定契約に定める契約条件等に違反等したとき、催告によらず定期借地権設定契約を解除可
- ・事業実施者の契約違反等の理由により、本市が、事業実施者との定期借地権設定契約を解除したときは、事業実施者は本市に対して、違約金(金額は公募時に提示)を支払う

○ 費用負担等に関する協定

本市が埋蔵文化財調査に係る費用、地中障害物の撤去・処分に係る費用、及び土壌汚染対策工事に係る費用等を負担する必要性が生じた場合に、事業実施者と費用負担等に関する協定を締結

○ 管理運営に関する協定

事業実施者は、民間施設等の管理運営に当たり、管理運営協定を締結し、中心市街地の活性化に貢献する管理運営に配慮

○ 暴力団等による不当要求行為に対する措置

基本協定等の履行に当たり、暴力団排除規則の規定による暴力団員等による不当要求行為を受けたときは、その旨を直ちに本市に報告するとともに、所轄の警察署に届け出の義務化

選定の手順及びスケジュール(予定)

選定の手順	日 程
① 実施方針案に関する意見の受付・回答	令和3年 9～10月
② 個別対話の実施	10月上旬
③ 実施方針の公表	11～12月
④ 募集要領等の公表	
⑤ 募集要領等に関する説明会	
⑥ 募集要領等に関する質問の受付・回答	
⑦ 対面式質疑応答の実施	令和3年 12月～ 令和4年 2月
⑧ 参加表明書及び参加資格確認書類の受付	
⑨ 参加資格確認結果の通知	
⑩ 事業提案書受付	4月
⑪ 公開プレゼンテーション, ヒアリング, 審査	5月
⑫ 優先交渉権者等の決定	
⑬ 基本協定の締結	7月