

新図書館西敷地利活用事業実施方針(案)修正箇所一覧

※事業進捗による日程の変更、文章の修正及び誤字等の軽微な修正箇所は除く

No.	資料9 頁	項目	修正前	修正後	修正理由(根拠)	修正に当たっての考え方
(1)	1	添付書類	—	『参考資料4:新図書館西敷地利活用事業実施方針(案)に係るパブリック・コメントの結果』を追加	その他	事業進捗による資料の追加
(2)	1	添付書類	—	『参考資料5:新図書館西敷地利活用事業実施方針(案)に関する民間事業者との個別対話結果』を追加	その他	事業進捗による資料の追加
(3)	2	第2 事業概要 2 事業用地の概要	敷地面積 2,564.06㎡(実測面積)	敷地面積 2,564.06㎡(実測面積) 貸付面積 2,551.56㎡(予定※) ※貸付料算定に当たっては、敷地面積からセンダイヤザクラ管理地(約12.5㎡)を除く貸付面積を使用する。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	センダイヤ桜管理地(12.5㎡)を除く。
(4)	3	第2 事業概要 3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方 (3)求める機能 【求める機能のイメージ図】	—	【資料9(新旧対照表)】3ページ参照	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	・センダイヤザクラ管理地(12.5㎡)を図上に明示 ・家族機能の整備条件を追加。
(5)	4	第2 事業概要 3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方 (3)求める機能 2)家族機能(必須機能)を有する施設	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。	屋内施設を原則、1階又は2階の低層階に250㎡以上整備することを必須としますが、中・高層階に配置することで、本機能で望む効果が期待できる場合は整備を可とします。	個別対話で出された意見	・個別対話において、整備位置を制限せず自由度の高い提案を認める意見を踏まえ、低層階(1・2階)へ整備することで、子育て世代を中心とする家族が訪れやすく、また、オーテピア多目的広場に接する位置に整備する広場機能と連動することによる相乗効果を生むとすることと同等の効果が期待できるものであれば、中・高層階への整備も可とする。 ・整備面積について、個別対話の意見を参考に下限面積を250㎡に設定。
(6)	4	第2 事業概要 3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方 (3)求める機能 2)家族機能(必須機能)を有する施設	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)。	提案された家族機能を有する施設が、本市において公益性が高いと認める場合は、一定の財政支援を検討します。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの 個別対話で出された意見 パブリック・コメントで出された意見(No.37)	事業者を対象とした、サウンディング型市場調査及び個別対話において、運営補助の要望はあるが公益性に関する具体的な提案なかったため、提案内容に応じ財政支援を検討する。
(7)	5	第2 事業概要 3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方 (3)求める機能 3)観光客機能及び日曜市・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 c)B・C評価機能(任意機能)を具現化する施設	(※4)西敷地の一部を本市において導入を検討しているシェアサイクルのサイクルポートとして利用を検討しています(整備を条件とする場合は公募時に提示)。	【削除】	その他	現状では導入時期は未定であり、公募開始までに具体的な整備条件を提示できないため削除する。
(8)	6	第2 事業概要 3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方 (3)求める機能 4)収益施設(任意機能としての施設)	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。	本市の貴重な公的不動産の有効高度利用の観点から、事業実施者によるノウハウを活用した整備を可能とします。	パブリック・コメントで出された意見(No.33, 41)	収益施設(任意機能)については、中・高層階への整備を誘導するものではなく、必須機能や期待機能の配置によって決まるものであり削除する。
(9)	7	第2 事業概要 4 事業実施の内容及び条件 (2)整備・管理運営条件 ①計画全体に関する条件 エ ユニバーサルデザインへの配慮	・ 出入口やトイレ、歩行空間、案内情報など施設全体にユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民・来訪者全ての人が利用しやすいと感じられるよう配慮すること。	【変更なし】	パブリック・コメントで出された意見(No.48)	ユニバーサルデザインへの配慮については、現状においても項目出されしており、充分強調されていることから修正はしない。

No.	資料9 頁	項目	修正前	修正後	修正理由(根拠)	修正に当たっての考え方
(10)	7	第2 事業概要 4 事業実施の内容及び条件 (2)整備・管理運営条件 ① 計画全体に関する条件 オ 環境負荷軽減への配慮	・ 省資源、省エネルギー、新エネルギーの活用、ヒートアイランド防止対策、リサイクルへの取組等、環境負荷の低減に配慮すること。	・ 本市の掲げる「2050年ゼロカーボンシティ」実現に向けて、再生可能エネルギー活用・省エネルギー推進等により、温室効果ガスの排出抑制を図り、環境負荷低減について配慮すること。	その他	本市の環境負荷軽減の考え方を踏まえ修正した。
(11)	8	第2 事業概要 4 事業実施の内容及び条件 (2)整備・管理運営条件 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	・日曜日開催時における西側市道(高知街22号線)等、周辺道路の通行規制は【別添資料4】のとおりです。事業実施に当たり規制解除等必要な場合は、事業実施者の責任により関係機関と協議を行うこと。	・日曜日開催時における西側市道(高知街22号線)等、周辺道路の通行規制は【別添資料4】のとおりです。事業実施に当たり規制解除等必要な場合は、事業実施者の責任により関係機関(所管警察署、道路管理者等)と協議を行うこと。	パブリック・コメントで出された意見(No.2, 51)	協議を行う関係機関を明確にするため(所管警察署、道路管理者)の記述を追加する。
(12)	8	第2 事業概要 4 事業実施の内容及び条件 (2)整備・管理運営条件 ② 基盤的施設の整備・管理運営に関する条件 イ オープンスペース・緑地の整備・維持管理	・ 敷地内南西角地にあるセンダイヤ桜は、旧追手前小学校のシンボルで卒業生や地域住民の皆さんの思いがこもった桜として親しまれており、この範囲は貸付面積に含まず本市による直接管理とします。(面積は公募時に提示)	・ 敷地内南西角地にあるセンダイヤ桜は、旧追手前小学校のシンボルで卒業生や地域住民の皆さんの思いがこもった桜として親しまれており、この範囲の約12.5㎡は貸付面積に含まず本市による直接管理とします。(位置は【別添資料10】参照)	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	センダイヤザクラ管理地(12.5㎡)を除く。
(13)	9	第2 事業概要 5 事業方式 (3)権利	・ 借地権及び民間施設について、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならないものとします。ただし、譲渡については、本事業の目的及び事業実施者の事業提案書等に記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、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この限りではありません。	・ 借地権について、譲渡や担保設定等一切の処分をしてはならないものとします。ただし、借地権の譲渡及び民間施設の譲渡や担保設定については、本事業の目的及び事業実施者の事業提案書等に記載の提案内容から逸脱しないことを条件として、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この限りではありません。	個別対話で出された意見	借地権への担保設定は、経営悪化により権利が第三者に渡ること、市の意向に沿わない利用が想定されるため現行案のとおりとする。なお、民間施設については、事業者の財産であるため借入金の返済等が滞った場合には、担保設定をしていない場合も差し押さえをされる。担保の設定はあくまで他の債権者に優先して回収できる権利であり、本事業では融資等を受けやすくすることで、多くの応募が見込め複数の提案から選定できるメリットもあることから、本市が承諾をした場合は可とする。
(14)	9	第2 事業概要 5 事業方式 (5)貸付料	① 契約貸付料 ・ 事業実施者が本市に支払う月額契約貸付料の金額は、次に示す計算式により算出することとします。 月額契約貸付料 ＝提案貸付料単価(円/㎡・月)×借地対象面積(㎡) ② 提案貸付料単価 ・ 提案貸付料単価(円/㎡・月)は、事業実施者が提案する借地対象面積1㎡・1か月あたりの貸付料であり、本市が提示する貸付料基準単価以上の単価で提案を求めます。 ・ 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、公募時に提示する予定としています。	① 貸付面積 ・ 敷地面積からセンダイヤザクラ管理地(約12.5㎡)を除く2,551.56㎡とします。 ② 土地の年間貸付料 ・ 事業実施者が本市に支払う年間貸付料の価格は、次に示す計算式により算出することとします。 年間貸付料 ＝提案貸付料価格(円/㎡)×貸付面積 ③ 提案貸付料価格 ・ 提案貸付料価格(円/㎡)は、事業実施者が提案する貸付面積1㎡あたりの貸付料であり、本市が提示する貸付料基準単価(〇〇〇, 〇〇〇円/㎡)以上の価格で提案を求めます。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの その他	・センダイヤザクラ管理地(12.5㎡)を除く。 ・貸付料基準単価を設定 ・公有財産規則に基づく年額を基本とする記載に修正
(15)	10	第2 事業概要 6 事業スケジュール(予定)	定期借地権設定契約の締結、事業用地の引渡し等(借地期間の始期は民間施設の整備着工時点)	【変更なし】	パブリック・コメントで出された意見(No.55)	「事業用地の引渡し等」の「等」は、管理運営に関する協定などを想定したものであるが、実施する事業内容により「等」に含まれるものがことなるため、実施方針では変更しない。
(16)	10	第2 事業概要 6 事業スケジュール(予定)	(※5)本事業では、応募事業者には、提出した提案概要書に基づく事業提案に関するプレゼンテーション等を行っていただきます。また、プレゼンテーションに先立ち事業概要書の公開を予定しています(詳細は公募時に提示)。	(※4)本事業では、応募事業者には、提出した提案概要書に基づく事業提案に関する公開でのプレゼンテーション等を行っていただきます。また、プレゼンテーションに先立ち提案概要書を公開します(詳細は募集要領に記載)。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの パブリック・コメントで出された意見(No.57)	プレゼンテーションについて、公開で実施されることを追記。その他詳細は募集要領に記載する。

No.	資料9 頁	項目	修正前	修正後	修正理由(根拠)	修正に当たったの考え方
(17)	11 ・ 12 ・ 13	第3 事業実施者の募集及び選定に関する事項 3 参加資格に関する事項	【資料9(新旧対照表)】11～13ページ参照	【資料9(新旧対照表)】11～13ページ参照	個別対話で出された意見	これまで実施した、サウンディング型市場調査や実施方針(案)に関する個別対話での意見を踏まえ、特定の事業スキームでの参加者に応募が偏ることがないように、一定の条件を付した上で、応募者の構成等の内容を変更する。
(18)	14	第3 事業実施者の募集及び選定に関する事項 4 審査及び選定に関する事項 (2)審査の内容	・ 事業提案書の審査は、事業提案書に記載の提案内容による「定性的事項」と事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について総合的な評価を行います。選定委員会の会議は非公開とします。また、優先交渉権者等の決定方法の具体的な内容は、募集要領と合わせて公表する事業者選定基準において示す予定です。 ・現時点で想定している審査の定性的事項は以下のとおりです。 ①～⑧	・ 事業提案書の審査は、事業提案書に記載の提案内容による「定性的事項」と事業用地の提案貸付料による「定量的事項」について総合的な評価を行います。選定委員会の会議は非公開とします。また、優先交渉権者等の決定方法の具体的な内容は、募集要領と合わせて公表する事業者選定基準に記載しています。 ・【削除】	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	詳細は事業者選定基準に記載する。
(19)	14	第3 事業実施者の募集及び選定に関する事項 4 審査及び選定に関する事項 (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	・ 本事業では、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しており、応募者には、提出した提案概要書に基づく事業提案に関するプレゼンテーション等を行っていただきます。公開プレゼンテーションの実施内容など詳細については、募集要領において提示します。	・ 本事業では、市民を対象に提案概要書の公開を予定しており、応募者には、提出した提案概要書に基づく事業提案に関する公開でのプレゼンテーション等を行っていただきます。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	詳細は有参加資格民間事業者決定時に通知する。
(20)	15	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 2 責任分担の考え方 (1)埋蔵文化財調査	・ 届出の内容により発掘調査を必要とする場合があり、その場合の費用負担については、本市と協議の上、一定額(公募時に提示)までは事業実施者の負担とし、それを超える費用については、本市が負担します。 ・ 本市が負担する費用(本市の債務)については、事業実施者が支払う貸付料(本市の債権)から減額することを検討しています。	・ 届出の内容により発掘調査を必要とする場合があり、その場合の費用負担については、本市と協議の上、31,000円/㎡までは事業実施者の負担とし、それを超える費用については、本市が負担します。 ・【削除】	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	・一定額については、本市で実施した調査費用を踏まえ設定。 ・費用を負担する必要性が生じた場合に締結をする協定について、35ページに記載しており削除する。
(21)	15	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 2 責任分担の考え方 (2)地中障害物	・ 事業実施者が事業用地中に予見することができなかった地中障害物により、本事業の実施に当たって重大な支障が生じる場合には、本市は事業実施者と協議を行い、本市が合理的な範囲で、事業実施者の行う撤去・処分に係る費用を負担することとします。	・ 事業実施者が事業用地中の地中障害物により、本事業の実施に当たって支障が生じる場合には、本市は事業実施者と協議を行い、本市が合理的な範囲で、事業実施者の行う撤去・処分に係る費用を負担することとします。	パブリック・コメントで出された意見(No.66)	貸付けに当たっては、貸付地を使用・収益に適する状態に置くべき義務があることから、「予見することができなかった」重大な」を削除する。
(22)	16	第4 事業実施者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 4 本市による民間施設の経営状況のモニタリング	本市は、民間施設の管理運営事業について、次のとおり経営モニタリングを行います。事業実施者が経営モニタリングを拒み、妨げ、若しくは回避し、又は報告及び資料等の提出を怠ったときは、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することができることとします。	本市は、民間施設の管理運営事業について、次のとおり経営モニタリングを行います。事業実施者が経営モニタリングを拒み、妨げ、若しくは回避し、又は報告及び資料等の提出を怠ったときは、その違反1回につき、違約金として、月額貸付料の1か月分相当額を本市は事業実施者に請求することができることとします。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	他都市の事例を参考に設定する。
(23)	17	第5 契約の考え方 2 基本協定 (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、原則として、不可とします。	・ 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、不可とします。但し、法人の合併や名称の変更等、実施主体に変更がない場合は、この限りではありません。	その他	例外を具体的に明記する。
(24)	17	第5 契約の考え方 2 基本協定 (5)協定の解除	・ この場合、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ものとします。	・ この場合、事業実施者は本市に対して、月額貸付料の3か月分相当額を違約金として支払うとともに、別途、本市が被った損害を賠償しなければならないものとします。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	他都市の事例を参考に設定する。

No.	資料9 頁	項目	修正前	修正後	修正理由(根拠)	修正に当たっての考え方
(25)	18	第5 契約の考え方 3 定期借地権設定契約 (1)定期借地権設定契約の締結	・ 事業用定期借地権方式の契約期間については、貸付期間満了の1年前までに本市及び事業実施者の協議の上、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をすることができることとします(詳細は、公募時に提示)。	・ 事業用定期借地権方式の契約期間については、貸付期間満了の1年前までに本市及び事業実施者の協議の上、本市の承認及び高知市議会の定期借地権設定議案の議決を得た場合には、契約期間を延長(最大延長50年未満)ができます(詳細は、募集要領と合わせて公表する事業用定期借地権設定契約書(案)に記載)。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	・再契約については、50年以上の貸付けが可能となるため削除し、50年未満の契約期間の延長は、高知市議会の議決を前提に可とした。 ・詳細は、募集要領と合わせて公表する事業用定期借地権設定契約書(案)に記載する。
(26)	18	第5 契約の考え方 3 定期借地権設定契約 (2)貸付料の改訂及び変更 ②貸付料の支払い	・ 民間施設の建設工事着工日又は定期借地権設定契約終了日の属する月で、貸付期間が1か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。	・ 民間施設の建設工事着工日又は定期借地権設定契約終了日の属する月で、貸付けの期間に1月に満たない端数があるときは、日割計算によるものとします。	その他	公有財産規則の規定に基づき貸付けの期間に1年に満たない端数があるときは、日割又は月割計算によるものとする。
(27)	19	第5 契約の考え方 3 定期借地権設定契約 (2)貸付料の改訂及び変更 ③貸付料の改定	・ 請求を受けた場合には必ず貸付料の改定を行うこととし、改定方法については、公募時に提示する予定です。	・ 請求を受けた場合には、次に示す改定式に基づいて算定を行い、従前の貸付料から変動があった場合は、改定するものとします。 【貸付料の改定式】 改定後の年間貸付料＝従前の年間貸付料(改定を行っていない場合は提案貸付料) × 変動率※1 ※1:変動率(0.01%未満は四捨五入)＝貸付料改定日の属する年の前年の「基準路線」※2の固定資産税路線価 ÷ 従前の貸付料決定日の属する年の前年の同固定資産税路線価 ※2:高知街1号線(高知市帯屋町二丁目3-1～7-5地先市道)	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	基準路線の固定資産税路線価の変動率により改定額を決定する。
(28)	19	第5 契約の考え方 3 定期借地権設定契約 (3)証拠金	事業実施者は、基本協定締結と同時に、証拠金(金額は公募時に提示)を市に支払うものとします。	事業実施者は、基本協定締結と同時に、月額貸付料の3か月分相当額の証拠金を市に支払うものとします。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	他都市の事例を参考に設定する。
(29)	19	第5 契約の考え方 3 定期借地権設定契約 (4)保証金	事業実施者は、定期借地権設定契約に定められた期日までに、保証金(金額は公募時に提示)を本市に預託するものとします。	事業実施者は、定期借地権設定契約に定められた期日までに、月額貸付料の12か月分相当額の保証金を本市に預託するものとします。	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	他都市の事例を参考に設定する。
(30)	20	第5 契約の考え方 3 定期借地権設定契約 (5)工事着手義務	・ 事業提案書に記載された民間施設の工事着工日については、令和5年7月を期限とします。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期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ありません。	・ 事業提案書に記載された民間施設の工事着工日については、令和5年10月を期限とします。ただし、天災地変や埋蔵文化財調査の遅延、その他社会情勢の変化等、事業実施者の責めに期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ありません。	その他	新型コロナウイルス感染症の影響等での遅延も想定されることから、文言を追加した。

No.	資料9 頁	項目	修正前	修正後	修正理由(根拠)	修正に当たっての考え方
(31)	20	第5 契約の考え方 3 定期借地権設定契約 (6) 供用開始義務	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施者は、事業用地の引き渡しから2年後を期限として、事業提案書に記載された民間施設の供用開始日までに、民間施設(広場等の全ての公共的空間を含む)の建設を完了し、供用するものとします。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期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ありません。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施者は、事業用地の引き渡しから2年後を期限として、事業提案書に記載された民間施設の供用開始日までに、民間施設(広場等の全ての公共的空間を含む)の建設を完了し、供用するものとします。ただし、天災地変や埋蔵文化財調査の遅延、その他社会情勢の変化等、事業実施者の責めに期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ありません。 	その他	新型コロナウイルス感染症の影響等での遅延も想定されることから、文言を追加した。
(32)	21	第5 契約の考え方 3 定期借地権設定契約 (10) 本市の契約解除に係る条件	<ul style="list-style-type: none"> 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)を支払うものとします。 	<ul style="list-style-type: none"> 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、<u>月額貸付料の12か月相当額の違約金を支払うとともに、別途、本市が被った損害を賠償しなければならないものとします。</u> 	実施方針(案)に「公募時に提示」と記載していたもの	<ul style="list-style-type: none"> 他都市の事例を参考に設定する。 基本協定の解除時と同様に、損害賠償についての規定を追加する。
(33)	22	別添資料2	敷地面積: 2,564.06㎡(実測面積)	敷地面積: 2,564.06㎡(実測面積) 貸付面積: 2,551.56㎡(予定※) ※貸付料算定に当たっては、敷地面積からセンダイヤザクラ管理地(約12.5㎡)を除く貸付面積を使用する。		
(34)	23	別添資料4	(※2) 高知街22号線(西側市道)の通行制限の緩和検討について…高知街22号線からの西敷地への自動車の進入を可能とするため、通常の一方通行規制にすることについて、関係者と協議しながら検討しています。	(※2) 高知街22号線(西側市道)の通行制限について、事業実施に当たり規制解除等が必要な場合は、事業実施者の責任により関係機関(所管警察署、道路管理者等)と協議を行うこと。	パブリック・コメントで出された意見(No.77)	事業者の責任において関係機関と協議することを明確化する。