

新図書館西敷地利活用事業
募集要領（案）

令和4年 月

高 知 市

目 次

第 1	趣旨	1
第 2	事業内容に関する事項	4
1	事業名称.....	4
2	事業用地の概要.....	4
3	西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方.....	5
4	事業実施の内容及び条件.....	17
5	事業方式.....	20
6	事業スケジュール（予定）.....	21
第 3	事業実施者の募集及び選定に関する事項	22
1	事業実施者選定の方法.....	22
2	選定の手順及びスケジュール（予定）.....	22
3	応募手続き等.....	23
4	参加資格に関する事項.....	28
5	審査及び選定に関する事項.....	31
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	33
1	事業実施者が提供するサービスの水準.....	33
2	責任分担の考え方.....	33
3	管理運営に関する業務水準.....	35
4	本市による民間施設の経営状況のモニタリング.....	35
第 5	契約の考え方	36
1	契約の形態.....	36
2	基本協定.....	36
3	定期借地権設定契約.....	37
4	費用負担等に関する協定.....	40
5	管理運営に関する協定.....	40
6	暴力団員等による不当要求行為に対する措置.....	40

添付書類

別添資料 No.	名 称
1	位置図
2	西敷地の概要
3	西敷地区域図
4	周辺道路の通行規制
5	地積測量図
6	道路境界図
7	新図書館等複合施設等建設工事に伴う地質調査成果物
8	追手筋遺跡<新図書館等複合施設建設に伴う発掘調査報告書> (抜粋)
9	鋼矢板存置資料
10	求める機能のイメージ図

参考資料 1 : 新図書館西敷地利活用事業 基本方針[平成 29 年 7 月版]

参考資料 2 : 新図書館西敷地利活用事業 基本方針[令和 2 年 3 月改定版]

参考資料 3 : 新図書館西敷地利活用事業
サウンディング型市場調査結果の公表について

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

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

別添資料 1 ~ 10 は省略

第 1 趣旨

(1) 本事業の目的

高知市（以下「本市」という。）の中心市街地に位置する新図書館西敷地（以下「西敷地」という。）について、民間ノウハウを活かし、中心市街地の活性化に資することを目的に、公募型プロポーザル方式により利活用を行う民間事業者を募集します。

(2) 本事業の背景と経緯

高知市（以下「本市」という。）では、中心市街地での居住人口の減少や、中心市街地の魅力低下に伴う来街者の減少及び中心市街地での賑わいの低下といった課題を解決し、中心市街地における都市機能の増進及び経済活力の向上を総合的かつ一体的に推進するため、高知市中心市街地活性化基本計画（以下「中活計画」という。）を策定し取組を進めています。

新図書館西敷地（以下「西敷地」という。）は、追手前小学校跡地の西側部分で、活用可能な中心市街地最後の大規模市有地であることから、その利活用の手法については中活計画策定に係る高知市中心市街地活性化基本計画検討委員会の専門部会においても議論をされ、その結果、事業内容を「検討中」とした上で「新しい街なかの暮らし方を実感できる基盤を充実させる」、「街なかの回遊性を向上させる」ために必要な事業として第一期（平成 24 年 12 月～平成 30 年 3 月）の中活計画に登載しました。

平成 25 年には、はりまや橋商店街東側によさこい文化の発信拠点として「高知よさこい情報交流館」が開設となり、また、平成 27 年には、高知県立大学の永国寺キャンパスが整備されるとともに、西敷地の南東位置に住商複合施設「帯屋町 CENTRO（チェントロ）」がオープンするなど、西敷地を取り巻く状況に大きな変化が生じ、隣接するオーテピアの平成 30 年開館の目途が立ったことから、平成 28 年 2 月に外部有識者で組織する新図書館西敷地利活用検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置し、検討中となっていた西敷地の利活用について改めて検討いただき、平成 29 年 2 月に検討結果報告を受けました。

そして、平成 29 年 7 月に、この検討委員会の報告を基に、中活計画との整合性や西敷地の立地特性及び土地を含めた公共施設の貸付や遊休不動産の売却による自主財源の確保をすとした、高知市公共施設マネジメント基本計画の考え方などを考慮に入れた、新図書館西敷地利活用事業基本方針〔平成 29 年 7 月版〕（以下「前基本方針」という。参考資料 1 参照）を策定しました。

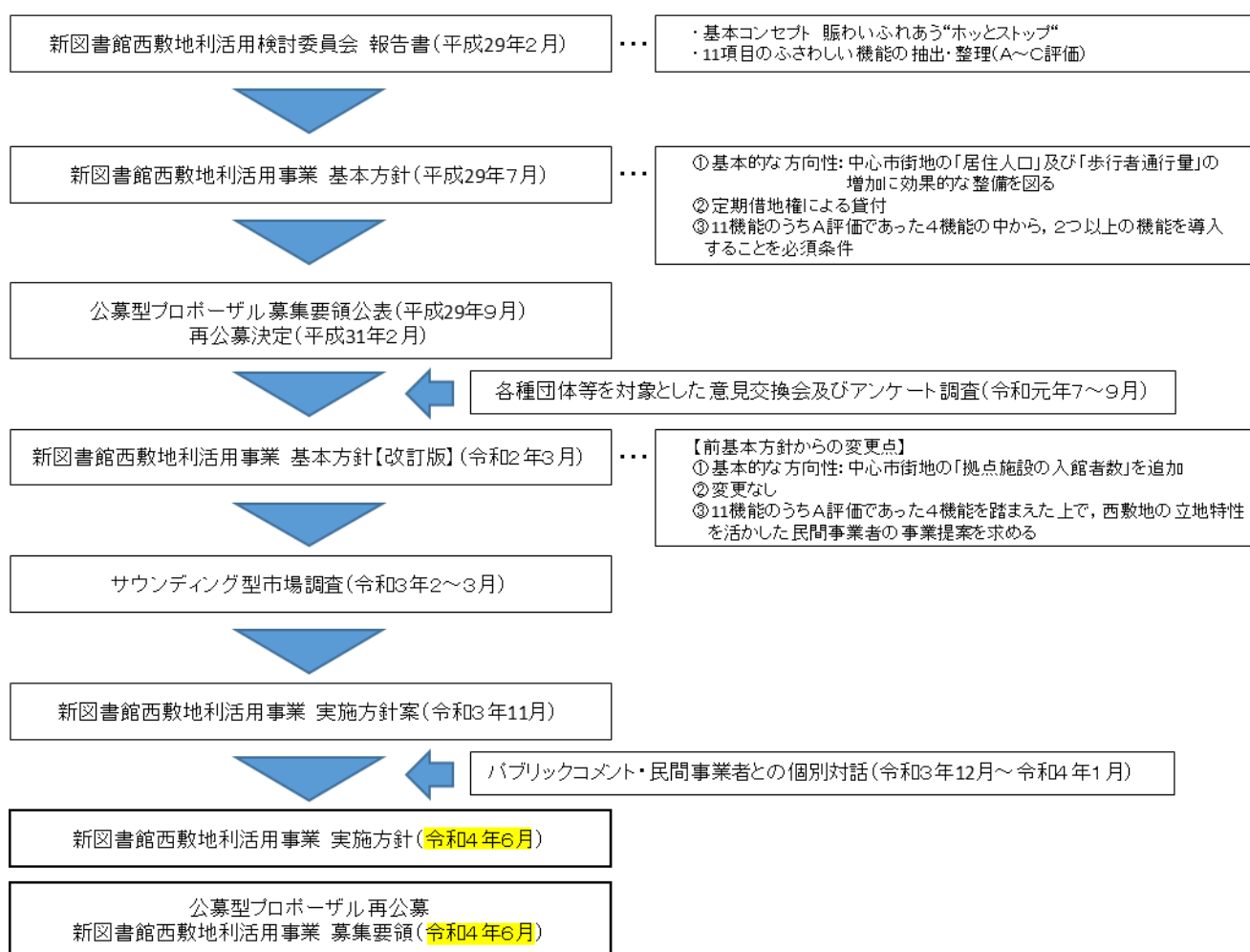
前基本方針では、「中心市街地の活性化に効果的な整備」、「貸付による民間活力の活用」、「公募型プロポーザルによる実施候補者の選定」を 3 つの柱として定め、前基本方針の下で、平成 29 年 9 月から公募型プロポーザルによる実施候補者の選定を行いましたが、事業への市民の皆様の理解が深まっていないと判断し、平成 31 年 2 月に再公募の方針を決定しました。

再公募に当たっては、前基本方針策定から一定の期間が経過していることから、改めて新図書館西敷地利活用事業（以下「本事業」という。）の目的等を理解していただくことや、前基本方針策定時との利活用に関するニーズの変化を把握するため、各種団体等を対象に意見交換会及びアンケート調査を実施し、前基本方針の改訂版として、新図書館西敷地利活用事業基本方針〔令和 2 年 3 月改定版〕（以下「基本方針（改訂版）」という。参考資料 2 参照）を策定しました。

西敷地を利活用する民間事業者（以下「事業実施者」という。）の選定には、広く優れた提案を求める公募型プロポーザルを実施することとし、事業内容や事業実施条件等に関する幅広い意見及び提案を民間事業者の皆様から広く求めるため、直接対話による意見交換（サウンディング型市場調査）を令和3年2～3月に実施し、その結果を本市のホームページに公表しました（参考資料3参照）。

更に、その結果を踏まえ作成した、新図書館西敷地利活用事業実施方針（案）に関するパブリック・コメント（参考資料4参照）及び民間事業者との個別対話（参考資料5参照）を経て、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、新図書館西敷地利活用事業実施方針（以下「実施方針」という。）を策定したところです。

図 本事業の経緯



(3) 募集要領の定義について

この「新図書館西敷地利活用事業 募集要領」(以下、「募集要領」という。)は、本市が新図書館西敷地利活用事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するに当たり、応募しようとする者に交付するものです。

応募者は募集要領の内容を十分に理解したうえで、応募に必要な書類(以下「応募書類」という。)を提出してください。

なお、募集要領と併せて交付する次の別冊も募集要領と一体の資料とし、これらの全資料を含めて「募集要領等」と定義します。

別冊 1 新図書館西敷地利活用事業 事業者選定基準

(以下「事業者選定基準」という。)

別冊 2 新図書館西敷地利活用事業 基本協定書(案)

(以下「基本協定書(案)」という。)

別冊 3 新図書館西敷地利活用事業 事業用定期借地権設定契約書(案)

(以下「事業用定期借地権設定契約書(案)」という。)

別冊 4 新図書館西敷地利活用事業 提案様式集

(以下「様式集」という。)

第 2 事業内容に関する事項

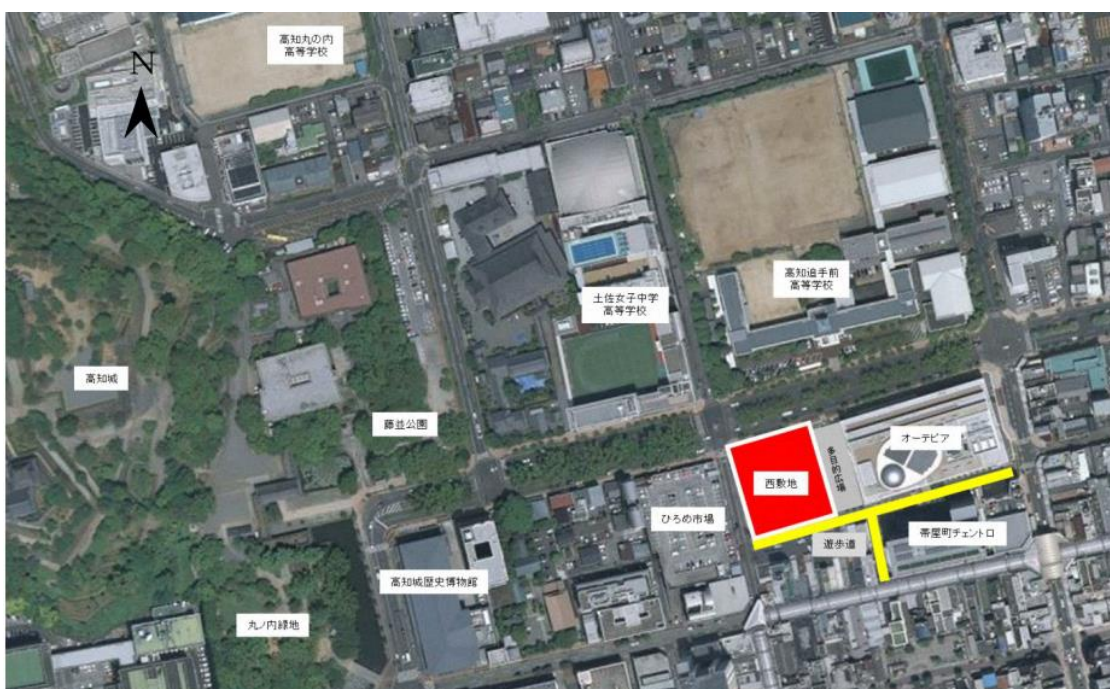
1 事業名称

新図書館西敷地利活用事業

2 事業用地の概要

本事業において事業実施者が利活用を行う事業用地（以下では通称の「西敷地」又は単に「事業用地」という。）の概要は、次に示すとおりです。

所在地	高知市追手筋二丁目 9 番 6, 9 番 7
敷地面積	敷地面積 2,564.06 m ² (実測面積) 貸付面積 2,551.56 m ² (予定※) 注) ※: 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 (12.5 m ²) を除く貸付面積を使用する。
都市計画等による制限	用途地域: 商業地域 容積率: 500% 建ぺい率: 80% (街区の角にある敷地のため 10%加算有) その他地域地区: 準防火地域 周辺道路: 市道 (建築基準法第 42 条第 1 項道路) 高知街 1 号線 市道 (建築基準法第 42 条第 1 項道路) 高知街 22 号線 日曜日及びよさこい祭りの開催時には通行制限がある (【別添資料 4 周辺道路の通行規制】参照)。ただし、日曜日開催時については、協議により一部通行可能となる場合がある (北西角地部分に限る。) 日影規制: 西敷地北側の高知県立高知追手前高等学校の敷地が第一種住居地域にあるため、建築基準法第 56 条の 2 に規定する日影による中高層建築物の高さの制限がある。 道路斜線: 西側 適応距離 25m, 勾配 1.5



3 西敷地の利活用に当たっての本市の基本的な考え方

本事業は、本市の貴重な公的不動産である西敷地を事業実施者に貸付け、民間活力により中心市街地の活性化に寄与する複合的な機能を有する施設を整備し、立地条件に応じた西敷地の有効高度利用を図ろうとするものです。

(1) 基本方針

①中心市街地の活性化に効果的な整備

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、計画の評価指標としている中心市街地の「居住人口」、「歩行者通行量」及び「拠点施設の入館者数」の増加に効果的な整備を図ることを基本的な方向性とします。

②貸付による民間活力の活用

高知市公共施設マネジメントの考え方に基づき、民間事業者に貸付することとし、民間事業者のノウハウと柔軟な発想を活かした自由度の高い事業提案により中心市街地の活性化に資する有効活用を図り、地域の活性化による資産価値を高めるとともに、経営的視点の下、土地の賃料等によって歳入を増やし市民サービスに活かします。

また、西敷地は旧追手前小学校の跡地であることから、関係者や地域住民をはじめとする市民に長きにわたって親しまれてきた市有地です。将来にわたり、中心市街地の活性化を図る上で核となる機能を配置するにふさわしい立地特性を活かし、本市の目指すまちづくりの考え方を確保するため、売却は行わず、定期借地権を設定して貸付することとします。

③公募型プロポーザルによる実施候補者の選定

令和元年度に実施をした、各種団体との意見交換等の結果から、前基本方針と同様に、平成 29 年に検討委員会で報告された西敷地にふさわしい 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 評価であった 4 機能（以下「A 評価機能」という。）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、公募型プロポーザルによって実施候補者を選定します。

【A評価の4機能】

1) 広場機能

自由に活用できる空間を作ることにより、都市の豊かさを体感できることや、来街者の滞留時間の増加が期待できるなど、街なかの地域資源を楽しめる環境づくりや歩行者通行量の増加に効果が見込めます。

(例：災害発生時に避難できる広場など)

2) 家族で訪れて、こ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。)

子育て世代などが中心市街地へ訪れるための新たな地域資源として期待ができることや、中心市街地における既存機能との重複がないなど、街なかの地域資源を楽しめる環境づくりや中活計画エリア内における新規性に効果が見込めます。

(例：ものづくりやお仕事等の体験型テーマパークや体を動かす屋内遊び場など)

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。)

高知独自の歴史・文化を活用し、新しい生活文化を発信することができることや、観光客の増加により賑わい、歩行者通行量の増加、回遊性の向上が見込めるなど、土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源を楽しめる環境づくりに効果が見込めます。

(例：観光総合案内や地場産品を取扱う物産店など)

4) 日曜日やよさこい祭りを充実、発展させるための機能 (以下「日曜日・よさこい機能」という。)

歴史を持つ日曜日と全国的に知名度の高いよさこいを活用することで、高知らしい文化を発信することができることや、来街者、特に観光客の増加により、賑わいや回遊性の向上が見込めるなど、土佐の気風や歴史・文化性の活用や街なかの地域資源を楽しめる環境づくりに効果が見込めます。

(例：よさこい体験施設や日曜日散策休憩スペースなど)

【参考：中活計画で定める評価指標の目標値及び実績値】

評価指標	目標値 (令和4年度)	実績値	
		(令和元年度)	(令和2年度)
中心市街地の居住人口の割合	1.65%	1.66%	1.70%
歩行者通行量	123,278人	144,672人	75,866人
拠点施設(※1)入館者数	1,748,000人	1,680,926人	902,036人

(※1) オーテピア, 高知城歴史博物館, 高知よさこい情報交流館, 高知市文化プラザ「かるぼーと」

(2) 実施方針

基本方針（改訂版）を踏まえ、次に示すとおり、西敷地の利活用に関する実施方針を設定します。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。

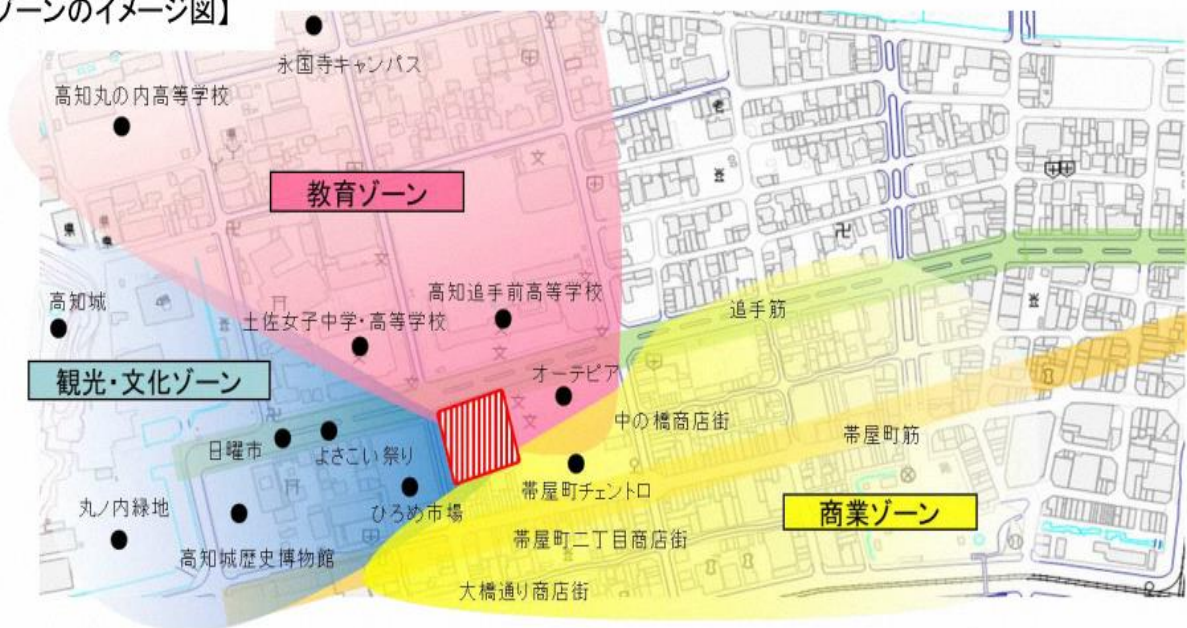
[テーマ]

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

西敷地は北側周辺に高知追手前高等学校や土佐女子中学・高等学校などの教育施設が、西側周辺には高知城や高知城歴史博物館、ひろめ市場などの観光・文化施設があり、南側には中心商店街が東西に広がるなど、観光・文化、商業、教育ゾーンが交差結節する位置にあります。また、日曜市やよさこい祭り本部競演場となる追手筋に接道し、オーテピアの多目的広場及び遊歩道に接しています。

高知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、上記の立地特性を活かした高知らしい、にぎわい、ふれあい、憩える複合拠点を整備することを目指します。

【ゾーンのイメージ図】

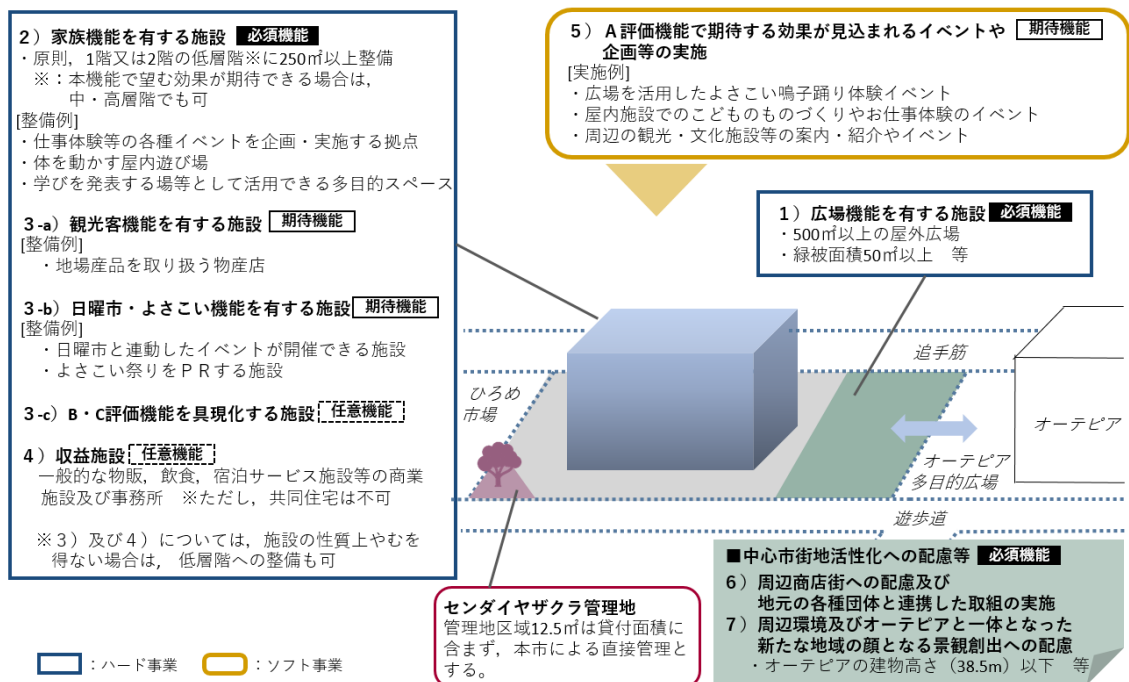


(3) 求める機能

実施方針で示す拠点の整備に当たっては、以下に示す求める機能のイメージ図に基づくハード整備及びソフト事業等7つの機能を求めます。

なお、求める機能には、下図に示すとおり、整備・管理運営を必須とする「必須機能」、必須ではないが本市が整備・管理運営を期待する「期待機能」、事業実施者の判断で整備・管理運営が可能な「任意機能」に分けて、事業者公募を実施することを予定しています。

【求める機能のイメージ図】(拡大版【別添資料10 求める機能のイメージ図】参照)



【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(※2：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

【中心市街地活性化への配慮等】(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組の実施
- 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

(※2)検討委員会で報告された西敷地にふさわしい11機能のうち、A評価以外の機能(P14参照)

[ハード整備]

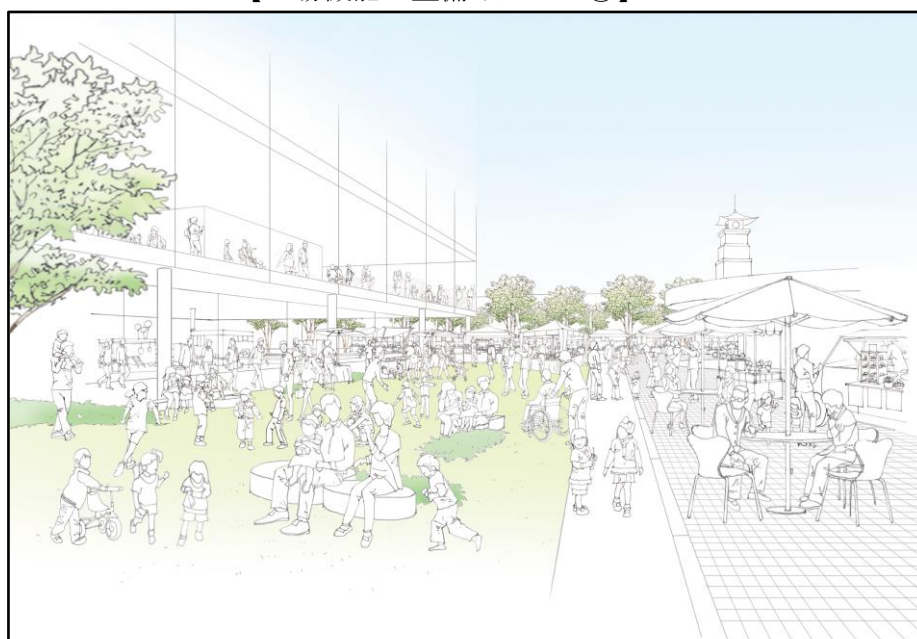
1) 広場機能（必須機能）を有する施設

憩いの場にふさわしい豊かなるおいのある空間として、事業実施者の費用負担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、ピロティ形式の広場機能や、施設内や屋上に整備する広場機能については、この面積に算入はできないこととします。

【広場機能の整備イメージ①】



【広場機能の整備イメージ②】



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（※3）」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。

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、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られる場合は、一定の財政支援を検討します。

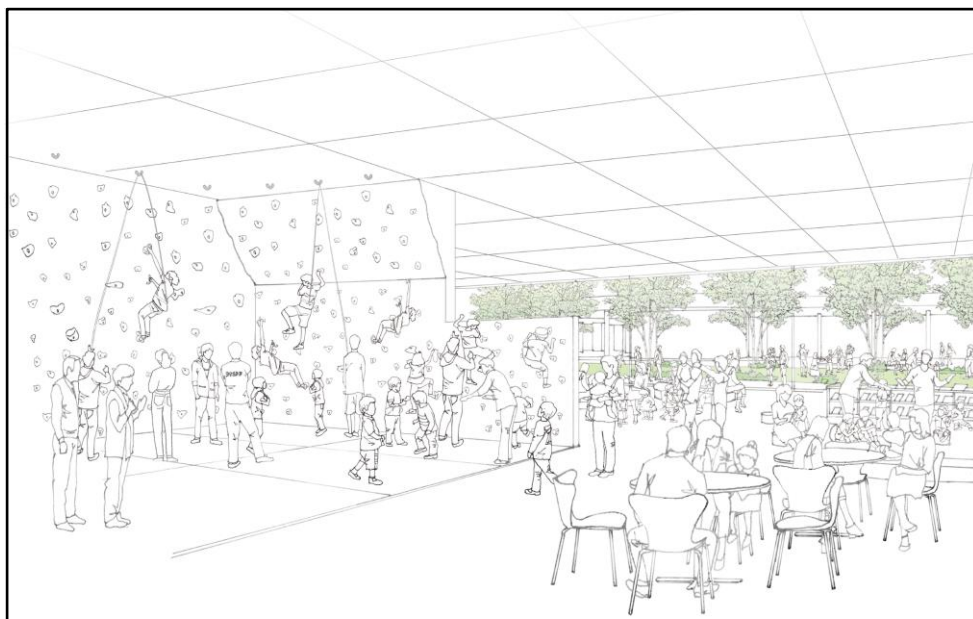
（※3）「子どもたちのアイデアで住んでいる地域等をより魅力的で住みよいまちにするための活動」

「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

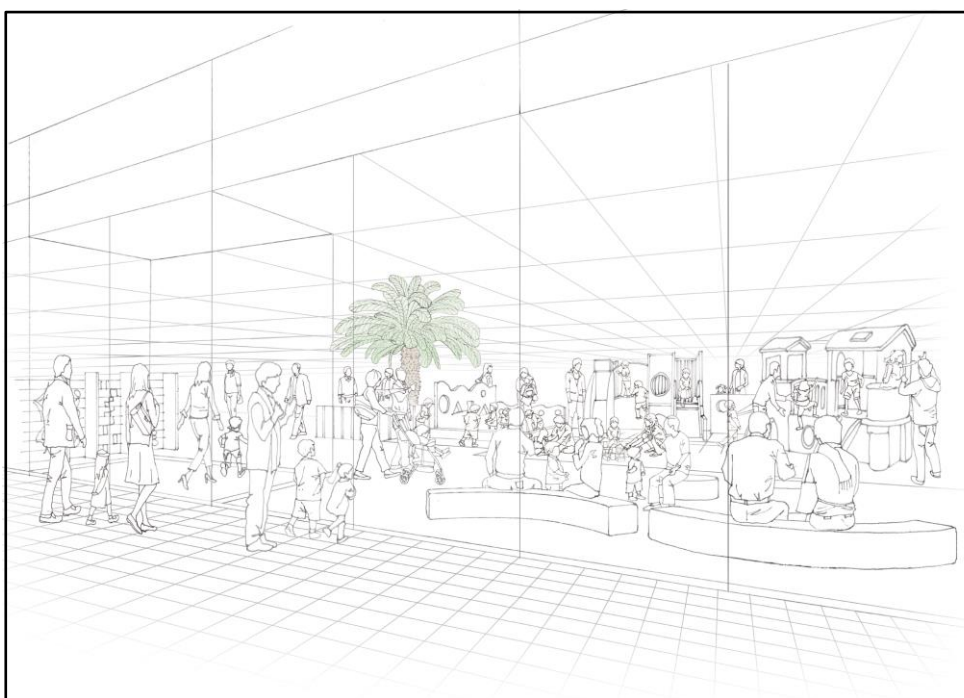
【整備例】

- ・ 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

【家族機能の整備イメージ①】



【家族機能の整備イメージ②】



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

A評価機能のうち、「観光客機能」及び「日曜日・よさこい機能」については、それぞれの機能で効果が見込まれる施設整備を期待します。

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が、「広場機能」や「家族機能」のように整備を必須としません。

a) 観光客機能（期待機能）を有する施設

西敷地の西側周辺には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。

なお、施設の性質上やむを得ない場合については、低層階への整備も可とします。

【整備例】

- ・地場産品を取り扱う物産店 等

【観光客機能の整備イメージ】



b) 日曜市・よさこい機能（期待機能）を有する施設

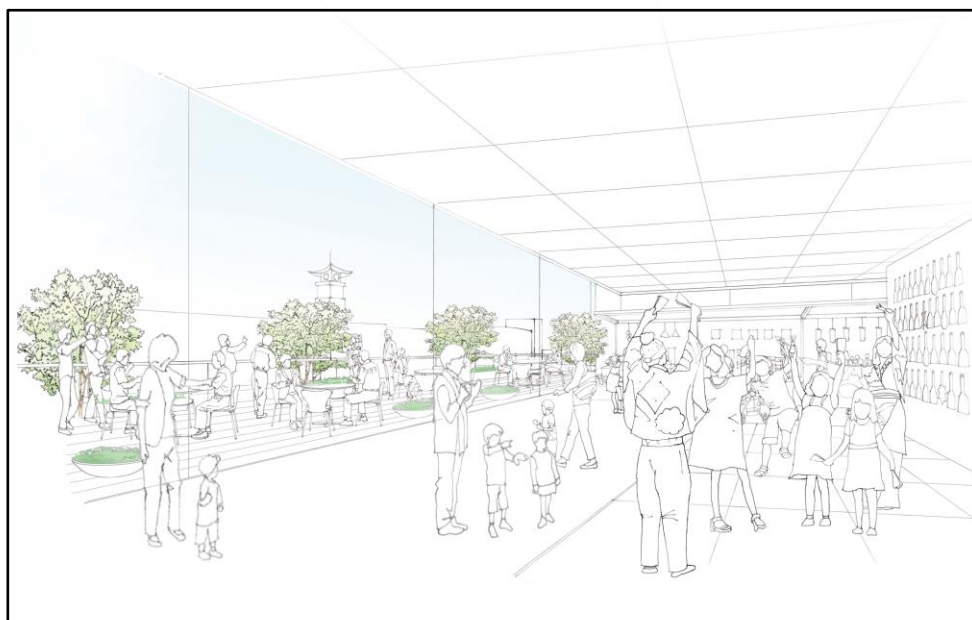
日曜市やよさこい祭り本部競演場となる追手筋に面し、オーテピアの多目的広場及び遊歩道に接している立地を活かし、日曜市やよさこい祭りをより魅力的なものに充実させるとともに、利用・見物客や関係者の利便性を高めるなど、日曜市やよさこい祭りを発展させるための施設の整備を期待します。

なお、施設の性質上やむを得ない場合については、低層階への整備も可とします。

【整備例】

- ・日曜市と連動した魅力的なイベントが開催できる施設の設置
- ・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

【日曜市・よさこい機能の整備イメージ】



c) B・C評価機能（任意機能）を具現化する施設

本市は、検討委員会で報告された西敷地にふさわしい11機能のうち、A評価以外の次に示す機能（以下「B・C評価機能」という。）についても、SWOT分析の手法を用い抽出した西敷地にふさわしい機能であり、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います。

上記の考え方を満たす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。

なお、施設の性質上やむを得ない場合については、低層階への整備も可とします。

【整備例】

■ B評価の3機能

- 若者の文化や街の情報を発信する機能
ネット配信スタジオ，メディアセンター，ミニシアター 等
- 高知の城下町を再現する機能
古い城下町を再現した風情ある商業施設 等
- 街への移動に不便を感じている高齢者や障がい者，学生等が利用できる機能
外出支援サービスを行う施設，シェアサイクルポート 等

■ C評価の4機能

- 若者に魅力ある働く場をつくる
コワーキングスペース，企業向けオフィスフロア 等
- 教育機関の拡充や連携を図る機能
県内大学等の連携やサテライト教育を行う施設 等
- 高知の若者と都会などから移住してきた高齢者などが交流できる機能
市民学生交流プラザ，移住者向け地域交流拠点 等
- 郊外の大規模商業施設にはない機能
ペットモール，キッチンスタジオ，屋内型体験型スポーツ施設 等

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、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。

具体的には、一般的な物販、飲食、宿泊サービス施設等の商業施設及び事務所（A～C評価機能として認定されない店舗及び事務所）を任意機能として整備することを認めます。商業施設の選定に当たっては、定型・均質化されたものではなく、こだわりや高知らしさを感じられる個性的な店舗や、“サードプレイス”（自宅や職場とは別にある第3の「リラックスできる場所」）のような憩いの空間など、来訪者がまた来たくくなるような施設となるよう配慮を求めます。事務所についても、多くの雇用を創出するなど地域経済の活性化に寄与するよう配慮を求めます。

【共同住宅：不可】

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（期待機能）

A評価機能が見込む効果を得るためには、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。

【実施例】

- ・ 広場を活用したよさこい鳴子踊り体験イベント
- ・ 屋内施設でのこどものものづくりやお仕事体験のイベント
- ・ 周辺の観光・文化施設等の案内・紹介やイベント 等

〔中心市街地活性化への配慮等〕（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を求めます。

また、商店街や周辺において活動する地元の各種団体と連携し、地域活性化のための活動や起業の場の確保、中心市街地の魅力を発信する各種イベントの実施など、地域と連携した取組の実施に努めるよう配慮を求めます。

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

本市は、歴史的遺産でありシンボルでもある高知城が見えるまちづくりを推進しており、西敷地の北側の高知追手前高等学校等が立地している周辺一帯は、28m 高度地区、高知城周辺景観形成重点地区、高知城周辺広告景観形成地区が指定されています。また、西敷地がオーテピアとともに旧追手前小学校の跡地であり、関係者や地域住民をはじめとする市民に長きにわたって親しまれてきた土地であることも踏まえる必要があります。

そのため、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）以下としますが、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。

(4) その他

事業実施者は、実施方針に沿った民間施設を整備・所有し、長期にわたりまちづくりへ貢献することに配慮しつつ、適切に管理運営するものとします。

なお、事業実施者は、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、本市による公共・公用施設の整備・所有は想定していません。

【禁止する用途】

- ・ 政治的又は宗教的用途
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）及び高知市ラブホテル建築規制に関する指導要綱における規制に係る業種
- ・ 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
- ・ 高知市事業等からの暴力団の排除に関する規則（平成 23 年規則第 28 号。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がその活動のために利用する用途
- ・ 公序良俗に反する用途
- ・ その他、本事業の基本方針にそぐわない用途

4 事業実施の内容及び条件

(1) 計画の前提条件

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

① 関係法令の遵守

- ・ 本事業において実施する民間施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令（高知市の建築物における駐車施設の附置に関する条例，高知市都市景観条例など本市の条例を含む）及び高知市開発指導要綱など本市の関連要綱を遵守した計画とすること。

② 本事業の実施に必要な許認可等に関する条件

- ・ 本事業の実施に必要な許認可及び各種申請等の行政手続き（許可申請が必要な場合は同協議を含む）については、事業実施者の責任と費用により、関係機関と協議した上で実施すること。

(2) 整備・管理運営条件

事業実施者は、民間施設の整備及び管理運営に当たり、次に示す条件を全て満たすこととします。

① 計画全体に関する条件

ア 安全性への配慮

- ・ 賑わいを創出する拠点であることを踏まえ、平常時の防犯性及び災害時・非常時の安全性に配慮すること。

イ 景観・美観への配慮

- ・ 求める機能7)に基づき、建物高さを隣接するオーテピアの建物高さ（約38.5m）以下としますが、高知城からの眺望やシンボル性、オーテピアからの高知城の眺望等に配慮した建物の色彩や意匠形態及び高さや施設配置に努めること。
- ・ こまめな清掃やメンテナンスにより美観を維持する等、清潔感ある施設運営に配慮すること。

ウ 周辺環境への配慮

- ・ 周辺環境に与える影響（日影，光害，風害，電波障害，騒音，振動，臭気，景観，交通安全等）に配慮すること。

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。

オ 環境負荷軽減への配慮

- ・ 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。

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

- ・ 日曜市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 周辺道路の通行規制】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）と協議を行うこと。
- ・ 自動車，バイク及び自転車による来訪者に対する駐車・駐輪場については，原則として，事業用地内に必要規模の施設を設置し適正に管理運営すること。
- ・ 高知市の建築物における駐車施設の附置に関する条例に基づき，隔地において駐車場を確保する場合は，事前に本市等と協議すること。
- ・ 駐車場の出入口の位置・構造については，事業実施者の責任において関係機関と協議の上，適切に整備すること。
- ・ 駐車場出入口等の整備に伴い必要となる道路及び各種インフラの機能保持のための工事を，関係機関の指示に従い行うこと。

イ オープンスペース・緑地の整備・維持管理

- ・ 整備した広場は，竣工時の状態の保持に努めるなど適切に維持管理を行うこと。
- ・ 広場などのオープンスペースは，防災の観点を取り入れた整備に努めること。
- ・ 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）
- ・ 高知市景観計画を踏まえ，緑豊かな景観の形成を図ること。

ウ その他インフラ整備

- ・ 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，事業実施者の責任にお

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、適切に実施すること。

- ・ 雨水貯留・流出抑制施設について、関係機関と協議すること。

(3) その他留意事項

① 運営における地域との協働・連携

ア 地域経済への配慮

- ・ 地域の企業・事業実施者の出店や事業参加，新規創業，地元の雇用創出，地産地消の取組に配慮すること。

イ 周辺の地域活性化の取組との連携への配慮

- ・ 周辺の商店街等の各種団体が実施する中心市街地における地域活性化の取組と連携した施設運営に配慮すること。

② 運営時間

- ・ 深夜の時間帯（午後10時～午前6時）については，周辺地域の住環境への配慮と対策を行った上，事業実施者の責任により，民間施設の運営の可否を判断すること。

③ 安全性の確保及び警備

- ・ 夜間等における不法侵入防止のために，事業実施者が管理運営する敷地及び施設の保安・管理に留意すること。
- ・ 必要に応じて，広場等の公共空間に夜間照明，防犯カメラ等の適切な防犯設備を整えること。

④ 津波避難ビル指定への協力

- ・ 南海トラフ地震等による津波から命を守るための緊急避難場所として，高知市津波避難ビルガイドライン（令和2年4月改訂版）に規定する構造的要件を満たす施設整備を行う場合は，本指定へ協力すること。

5 事業方式

(1) 契約形態

- ・本市は、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、事業用地を事業実施者に貸し付けます。

(2) 貸付地

- ・提案内容によらず、必須機能とする広場空間も含め、事業用地全体を一括して貸し付けます。複数区画での借地は不可とします。

(3) 権利

- ・借地権利は賃借権とし、借地権の転貸は不可とします。
- ・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。

(4) 貸付期間

- ・貸付期間は、原則として事業用定期借地権方式は20年以上50年未満の期間内で事業実施者の提案によります。
- ・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。

(5) 貸付料

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

$$= \text{提案貸付料価格 (円/㎡)} \times \text{貸付面積 (2,551.56㎡)}$$

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㎡当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。

6 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、次のとおり予定しています。

日 程	内 容
令和4年6月16日（木）	募集要領等の公表
令和4年10月5日（水）	事業提案書受付の締切
令和4年11月14日（月） ～18日（金）のうち1日	公開プレゼンテーション（※4） ヒアリング、審査
令和4年11月末	優先交渉権者等の決定
令和5年2月	基本協定の締結等
令和5年3月	定期借地権設定議案の上程（※5）
令和5年4月頃	定期借地権設定契約の締結， 事業用地の引渡し等 （貸付期間の始期は民間施設の整備着工時点）
～令和5年10月	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

（※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プレゼンテーション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（【別冊4 様式集】参照）を公開します。

（※5）定期借地権設定契約の締結の前には、高知市議会の定期借地権設定議案の議決が必要となります。

第3 事業実施者の募集及び選定に関する事項

1 事業実施者選定の方法

事業実施者の募集及び選定の方法は、民間事業者の有する能力・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、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。

2 選定の手順及びスケジュール（予定）

選定の手順及びスケジュールは、次のとおり予定しています。

選定の手順	日程
① 募集要領等の公表	令和4年6月16日（木）
② 募集要領等に関する説明会	6月23日（木）
③ 募集要領等に関する質問の受付締切	6月30日（木）
④ 募集要領等に関する質問に対する回答	7月14日（水）
⑤ 対面式質疑応答の実施	8月2日（火）・3（水）※
⑥ 参加表明書及び参加資格確認書類の受付	8月16日（火）～17（水）
⑦ 参加資格確認結果の通知	8月30日（火）
⑧ 事業提案書受付	10月3日（月）～5日（水）
⑨ 提案概要書の公開	10月25日（火）～11月11日（金）
⑩ 公開プレゼンテーション、ヒアリング、審査	11月14日（月）～18日（金）※
⑪ 優先交渉権者等の決定	11月末
⑫ 基本協定の締結	令和5年2月

注) ※：いずれか1日にて実施

3 応募手続き等

(1) 説明会の開催

募集要領等に記載された内容に関する説明会を次の要領で実施します。

① 開催日時	令和4年6月23日（木）14時00分から15時00分（予定） ・ 受付開始：13時30分から ・ 募集要領等は、本市ホームページ（※）より、各自出力の上持参してください。
② 開催場所	オーテピア 4階集会室 高知市追手筋2-1-1
③ 現地確認	説明会後に事業用地の現地確認を予定しています。
④ 申込方法	本市ホームページ（※）より、「説明会参加申込書」（様式1-1）のファイル入手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の申込先に送信してください。なお、メールタイトルは「新図書館西敷地利活用事業 説明会参加申込（法人名）」と明記してください。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
⑤ 申込先	高知市 商工観光部 商工振興課 電子メール：kc-151705@city.kochi.lg.jp
⑥ 申込期限	令和4年6月21日（火）17時15分 必着
⑦ その他	・ 参加人数は、開催場所の収容人数の都合上、原則として、1民間事業者当たり1名までとします。 ・ 本市側の出席者は、本市職員及び本事業の支援業務の受託者とします。

（※）「本市トップページ（[http:// www.city.kochi.kochi.jp/](http://www.city.kochi.kochi.jp/)）> 組織一覧 > 商工振興課 > 「新図書館西敷地利活用事業」をご確認ください（本募集要領等に関する公表書類は、当該サイト内に掲載します。）

(2) 募集要領等に関する質問の受付

募集要領等に記載された内容に関する質問を次の要領で受け付けます。これ以外による質問の提出は無効とします。

① 提出方法	本市ホームページより、「募集要領等に関する質問書」（様式1-2）のファイル入手し、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「新図書館西敷地利活用事業 募集要領等に対する質問（法人名）」と明記してください。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
② 提出先	上記3(1)⑤と同じ。
② 提出期限	令和4年6月30日（木）17時15分 必着

(3) 質問に対する回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、募集要領等の修正があった事項も含め、次のとおり本市ホームページにおいて公表します。

①公表時期 令和4年7月14日（水）（予定）

②留意事項

- ・受け付けた質問に対する回答は個別に行いません。
- ・質問を行った法人名は、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。

(4) 対面式質疑応答の実施

- ・ 募集要領等及び募集要領等に関する質問への回答の解釈を明確化し、本市と民間事業者の意思の疎通及び齟齬の解消を図ることを目的に、本市と民間事業者との対面式質疑応答（以下「質疑応答」という。）を次の要領で実施します。
- ・ 質疑応答は、提案内容に関わる可能性があることから民間事業者ごとに個別に行うこととし、非公開とします。
- ・ なお、質疑応答の中の話題で、全ての民間事業者に周知すべき事項が生じた場合には、本市ホームページにおいてその内容を公表します。

① 開催日程	令和4年8月2日（火）・3日（水）（予定） ・実施時間は、原則、先着順とします。 ・実施日時等については、参加申込者（グループによる申し込みの場合は代表者）に別途連絡します。
② 開催場所	別途連絡します。
③ 申込方法	質疑応答への参加を希望する民間事業者は、本市のホームページより、「対面式質疑応答参加申込書」（様式2）のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の申込先に送信してください。なお、メールタイトルは「新図書館西敷地利活用事業 対面式質疑応答の参加申込（企業名）」と明記してください。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
④ 申込先	上記3(1)⑤と同じ。電話での受付は行いません。
⑤ 申込期間	令和4年7月15日（金）～7月19日（火）17時15分必着
⑥ その他	・参加人数は、原則として、1民間事業者当たり6名までとします。 ・本市側の出席者は、本市職員及び本事業の支援業務の受託者として。

(5) 参加表明書及び参加資格確認書類の受付

民間事業者（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要領で提出してください。（「応募グループ」及び「代表法人」に関する定義は、「第3 4(1)応募者の構成」を参照してください。以下同様。）

① 受付期間	令和4年8月16日（火）～17日（水） ・期間中の8時30分から17時15分まで
② 提出方法	持参又は一般書留郵便、簡易書留郵便、特定記録郵便のいずれかでの郵送とすること。
③ 提出先	高知市商工観光部商工振興課（高知市役所第二庁舎2階） 〒780-8571 高知市本町5丁目1番45号
④ 提出書類	詳細は、【別冊4 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4）を提出してください。なお、提出資料は返却しません。

(6) 参加資格確認結果の通知

- ・ 本市は、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8月30日（火）を目途に、民間事業者（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。
- ・ 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、本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。
- ・ 参加資格が無しの結果の者に対しては、その理由を付して通知します。
- ・ 参加資格がない者は「参加資格確認結果通知書」による通知日から7日以内に、書面にてその理由について説明を求めることができます。

(7) 参加資格確認の取消し

本市は、有参加資格民間事業者が、「第3 4 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(6)による通知を取消し、改めてその旨を通知します。

(8) 事業提案書の受付

有参加資格民間事業者（応募グループの場合は代表法人）は、事業提案書を次の要領で提出してください。なお、募集要領等に記載の各種条件に違反している場合には、当該有参加資格民間事業者は失格とします。

①受付期間	令和4年10月3日（月）～5日（水） ・期間中の8時30分から17時15分まで
②提出方法	有参加資格民間事業者（応募グループの場合は代表法人）の持参又は一般書留郵便、簡易書留郵便、特定記録郵便のいずれかでの郵送とすること。
③提出先	上記3(5)③と同じ。
④提出書類	詳細は、【別冊4 様式集】を参照のこと。

- ・ 事業提案書のうち提案概要書（様式8）及び以下(9)に示す模型については、令和4年10月25日（火）から11月11日（金）までの期間において、市民に公開する予定としています。
- ・ 本事業では、選定委員会に対し、提案事業概要の説明等を行うプレゼンテーションの開催を予定しています。作成資料等の詳細は、有参加資格民間事業者（応募グループの場合は代表法人）決定時に通知します。

(9) 模型の提出

提案された施設のボリュームや、周辺空間との関係性や動線などを把握するため下記の要領で模型を提出してください。

①受付期間	上記3(8)①と同じ
②提出方法	有参加資格民間事業者（応募グループの場合は代表法人）の持参又は十分な強度を持った梱包用の箱を用い、郵送すること。
③提出先	上記3(6)③と同じ。
④作成要領	縮尺：1/200 土台の厚さ：5mm 着色：白色とする。但し、広場等で樹木を整備する箇所は、「緑」で着色すること。

(10) 事業用地に関する CAD データ提供の申請（※希望者のみ）※調整中

【別添資料 3 西敷地区域図】に関する CAD データの提供を希望する場合には、次の要領で申請書を提出してください。

① 受付期間	令和 4 年 月 日 () ~ 令和 4 年 月 日 () ・期間中の 8 時 30 分から 17 時 15 分まで (土日祝, 年末年始除く)
② 提出方法	
③ 提供方法	提出先において, CD-ROM を一時的に貸与する。(CD-ROM からデータコピーする備品等は申請者が準備すること。)
④ 提出先	上記 3(5)③と同じ。
⑤ 提出書類	「募集要領等に関する CAD データ提供申請書」(様式 1-3) を提出してください。詳細は, 【別冊 4 様式集】を参照のこと。

4 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、本市の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し、かつ本市と定期借地権設定契約を締結する単独の法人（以下「応募法人という。」又は複数の法人（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（応募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）。なお、「③協力法人の選定」に規定する協力法人も含めて参加資格要件を確認することとします。
- ・ 応募グループが優先交渉権者となった場合、本市は構成法人と個別に定期借地権設定契約を締結しません。応募グループは、本事業を遂行するための特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、当該SPCが本市と定期借地権設定契約を締結する主体となります。応募法人が優先交渉権者となった場合についても、SPCを設立し、当該SPCが本市と定期借地権設定契約を締結する主体となることができます。ただし、設立するSPCは、次の要件を全て満たさなければなりません。
 - (ア) 会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社又は合同会社とすること。
 - (イ) 応募法人又は応募グループの構成法人は、必ずSPCに出資すること。
 - (ウ) 出資者である応募法人又は応募グループの構成法人のうち代表法人（次項「②代表法人の選定」参照）は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、本市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。
 - (エ) 優先交渉権者選定から定期借地権設定契約締結までの期間は、代表法人において、本市に対する債務全てについて連帯して責任を負うこと。

② 代表法人の選定

- ・ 応募グループにあつては、次に示す条件を全て満たすこと。
 - (ア) 構成法人の中から、応募手続きを行うとともに、契約協議など本市との調整・協議等における応募グループの窓口役を担う代表法人を定め、参加資格確認書類の提出時に明らかにすること。
 - (イ) 応募グループにあつては、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い、民間施設の定期借地権設定契約まで期間全

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、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者（以下「協力法人」という。）の選定ができます。
- ・ 民間施設の事業企画・計画を担当する協力法人、民間施設を一括して賃借する協力法人及び運営受託する協力法人がある場合は、参加表明書の所定の様式において明記するものとします。
- ・ 応募者は、暴力団排除規則第4条各号のいずれかに該当する者を、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（以下「協力法人等」という。）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、本市は応募者に対し、協力法人等への選定の解除を求めることができることとします。

④ 複数応募の禁止

- ・ 応募者は、他の応募者と重複して応募することはできません。

⑤ 参加表明書の受付日以降の応募法人又は応募グループの構成法人の変更

- ・ 参加表明書の受付日以降の応募法人又は応募グループの構成法人の変更は、原則として認めないものとする。ただし、応募グループの構成法人の変更については、業務遂行上支障が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。

⑥ 応募者に参加資格要件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します。ただし、応募グループによる応募の場合は、上記⑤と同様の変更ができることとします。
- ・ 優先交渉権者決定日から本事業に係る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、本市は本事業に係る基本協定（以下「基本協定」という。）及び本事業に係る定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」といい、基本協定及び費用負担等に関する協定と併せて「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、本市は一切責を負わないこととします。ただし、応募グループによる応募の場合は、上記⑤と同様の変更ができることとし、本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。
- ② 高知市競争入札指名停止措置要綱（平成 6 年 7 月 1 日施行）の規定に基づく指名停止措置を受けている者。
- ③ 代表者又は役員等が暴力団排除規則の規定に基づく排除措置対象者に該当する者。
- ④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、裁判所からの更正手続き開始決定を受けた者を除く。）。
- ⑤ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者（ただし、裁判所からの再生手続き開始決定を受けた者を除く。）。
- ⑥ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立てがなされている者。
- ⑦ 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、客観的に経営状態が不健全であると判断される者。
- ⑧ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属している又は関与している者。
- ⑨ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者。
- ⑩ 本事業の募集要領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認められない者。（ただし、1 年未満の新設法人については、その出資法人（50%以上）が過去 1 年以上営業を行っている場合はこの限りではない。）
- ⑪ 以下に記載する本事業に係る「新図書館西敷地利活用事業者選定支援業務」等に関与した者（以下「事業関与者」という。）及び事業関与者に資本面で関連（事業関与者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 100 分の 50 を超える出資をしていることをいう。）し、かつ、人事面で関連（会社の代表者もしくは役員が事業関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。）している者。
 - ・三菱 UFJ リサーチ&コンサルティング株式会社
 - ・弁護士法人御堂筋法律事務所
- ⑫ 新図書館西敷地利活用事業プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）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。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 選定委員会の設置

- 本市が設置する選定委員会において事業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。
- 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い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。

新図書館西敷地利活用事業プロポーザル選定委員会委員

氏名	所属
卯月 盛夫	早稲田大学社会科学部 教授
関口 智彦	国土交通省 四国地方整備局 建政部都市・住宅整備課長
植田 幸利	経済産業省 四国経済産業局 産業部商務・流通産業課長
広末 幸彦	高知市商店街振興組合連合会 理事長
宮上 佳恵	桜法律事務所 弁護士

(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、【別冊1 事業者選定基準】を参照してください。

(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。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、有参加資格民間事業者（応募グループの場合は代表法人）決定時に通知します。
- また、提案内容等の審査に当たっては、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、非公開で応募者に対してヒアリングを行います。

(4) 優先交渉権者等の公表

- 本市が優先交渉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本市のホームページにおいて公表します。

(5) 評価結果の公表

- ・ 本市は、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本市のホームページにおいて公表します。

(6) 提案書類等の取扱い

① 著作権

- ・ 事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本市は、本事業に関する報告等のため、本市が必要とする場合には、事業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、原則として応募者が負うものとします。

③ 応募に伴う費用負担

- ・ 応募者の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

- ・ 事業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 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

1 事業実施者が提供するサービスの水準

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するものとします。

2 責任分担の考え方

本市と事業実施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、基本協定等によるところとします。

また、基本協定等に示されていない場合は、双方の協議により定めることとします。

(1) 埋蔵文化財調査

- ・ 事業用地は地下に追手筋遺跡（埋蔵文化財）が確認されているため、掘削を伴う工事を実施する際は文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づき、事業実施者は工事着工60日前までに埋蔵文化財発掘の届出が義務付けられています。
- ・ 届出の内容により発掘調査を必要とする場合があります、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。
- ・ 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こととします。なお、オーテピア（調査対象面積約3,600㎡）建設の際の発掘調査期間は、平成25年8月～平成26年1月です。

(2) 地中障害物

- ・ 事業用地の北西地下1.8mに12mの鋼矢板（詳細は【別添資料9 鋼矢板存置資料】参照）が安全確保のため在置されています。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こと。
- ・ 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。

(3) 地盤条件

- ・ 本事業に関する実施設計及び施工に当たっては、【別添資料7 新図書館等複合施設等建設工事に伴う地質調査成果物】を参考として、地盤状況の調査・確認は、事業実施者の責任と費用により実施することとします。

(4) 土壌汚染

- ・ 事業実施者は、必要に応じて、自らの費用において、土壌汚染調査を実施することができます。土壌汚染調査の結果次第で事業実施者が提案する事業計画により土壌汚染対策工事が必要な場合には、本市が合理的な範囲で、事業実施者の行う土壌汚染対策工事に係る費用を負担することとしますが、土壌汚染対策工事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こととします。

(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、事業実施者が全ての責任を負うものとします。
- ・ 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ものとします。
- ・ 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ものとします。
- ・ 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ものとします。

(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ものとします。
- ・ 事業実施者は、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、本市に返還する責任を負うものとします。ただし、広場等の公共的空間については、本市が原状に回復することが適当でないとき、この限りではありません。

3 管理運営に関する業務水準

- ・ 事業実施者は、民間施設の管理運営に当たり、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（以下「管理運営協定」という。）を締結するものとします。
- ・ 管理運営協定に定める内容については、現時点では、次に定める項目を想定していますが、事業者提案の内容を踏まえ、民間施設の供用までに本市と事業実施者と協議の上、本市が決定します。
 - ① 広場の管理運営に関する事項
 - ② その他オープンスペースの維持管理等に関する事項

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、若しくは忌避し、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。

- ① 事業年度ごとに、事業実施者（民間施設を賃借する協力法人がある場合は、当該協力法人を含む）の業務の実施状況（経営改善のための投資を含む）、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、本市が指定する期日までに提出すること。
- ② 事業実施者の決算終了後、遅滞なく事業実施者の決算報告書を提出すること。
- ③ 「第 5 3（7）原状回復義務」に必要な民間施設の解体撤去費について、事業年度ごとに適切な金額を積み立てることとし、決算報告書に明示すること。

第 5 契約の考え方

1 契約の形態

本市は、優先交渉権者との間で、基本協定を締結します。また、本市は当該基本協定に基づき、定期借地権設定議案の議決を経た上で、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、土壤汚染対策工事等に係る費用負担等に関する協定を締結します。

2 基本協定

(1) 協定の目的

- ・ 本市は、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、優先交渉権者等の決定後速やかに、【別冊 2 基本協定書（案）】をもとに優先交渉権者と基本協定を締結します。

(2) 協定の当事者

- ・ 応募者（応募法人又は応募グループの全ての構成法人）を契約当事者とします。

(3) 次点交渉権者との契約交渉

- ・ 基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行います。

(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、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。

(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、これを是正しないときは、本市は基本協定を解除することができるものとします。
- ・ 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。

3 定期借地権設定契約

(1) 定期借地権設定契約の締結

- ・ 本市は、事業実施者による手続き等の完了後速やかに、【別冊3 事業用定期借地権設定契約書（案）】に基づき、事業実施者と定期借地権設定契約を締結することとします。なお、本契約の前に、高知市議会において定期借地権設定議案の議決が必要となります。
- ・ 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、【別冊3 事業用定期借地権設定契約書（案）】参照）。
- ・ 貸付期間満了時において、事業実施者から建物の買取を請求できないものとします。
- ・ 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実施者が負担するものとします。
- ・ 事業実施者は、事業用定期借地権設定契約の締結に当たり、事業実施者の費用と責任により、事業用地に関する確定測量を行い、確定測量図等関連書類の作成を行うこととします。

(2) 貸付料の決定及び変更

① 貸付料の決定

- ・ 事業実施者が事業提案書において提案した貸付料をもって事業実施者が本市に支払うべき貸付料とし、定期借地権設定契約書にてこれを約定します。

② 貸付料の支払い

- ・ 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します。
- ・ 貸付料の支払いは、原則として、3か月分をまとめたの事前支払いとします。第1回目の支払期限は、民間施設の建設工事開始前とします。第2回目以降の支払期限は、各分割期間の開始前までに支払うものとします。
- ・ 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。
- ・ 支払いが遅れた場合、別途契約で定める遅延損害金を支払わなければなりません。

③ 貸付料の改定

- ・ 本市及び事業実施者は、定期借地権設定契約締結から3年ごとに、相手方に対して貸付料（月額）の改定請求を行うことができることとします（本市及び事業実施者いずれも改定請求を行わなかった場合は、貸付料の改定は行われぬ。）。
- ・ 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、改定をするものとします。

[貸付料の改定式]

改定後の年間貸付料

$$= \text{従前の年間貸付料 (改定を行っていない場合は提案貸付料)} \times \text{変動率} \times 1$$

$$\text{※1 : 変動率 (0.01\%未満は四捨五入)} = \frac{\text{貸付料改定日の属する年の前年の「基準路線」※2の固定資産税路線価}}{\text{従前の貸付料決定日の属する年の前年の同固定資産税路線価}}$$

※2 : 高知街1号線（高知市帯屋町二丁目3-1～7-5地先市道）

④ 建設工事期間中の貸付料

- ・ 民間施設の建設工事期間中の貸付料は、減額しないものとします。

(3) 証拠金

- ・ 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本市に預託するものとします。
- ・ 証拠金は、公正証書による定期借地権設定契約を締結したときは、保証金に充当します。
- ・ 事業実施者は、証拠金を放棄して基本協定を解除することはできません。

(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、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。
- ・ 保証金は、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します。ただし、保証金に利子は付さないこととします。
- ・ 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、及び事業実施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時は、本市は、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。

(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手日については、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ありません。

(6) 供用開始義務

- ・ 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ありません。

(7) 原状回復義務

- ・ 賃貸借期間満了後の事務手続等について、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、事業実施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、書面により本市に報告しなければならないものとします。
- ・ 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するものとします。
- ・ ただし、広場等の公共的空間については、本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。
- ・ 本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実施者が原状回復義務を履行しないことによって本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。

(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です。
 - 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

- ・ 事業実施者は、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することができます。

(10) 本市の契約解除に係る条件

- ・ 本市は、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することができることとします。
- ・ 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、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てします。

4 費用負担等に関する協定

本市は、基本協定締結後に事業実施者が行う設計・開発協議の進捗に応じて、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がある場合には、同費用負担等を定めることを目的に、事業実施者と費用負担等に関する協定を締結します。

5 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（詳細は「第4 3 管理運営に関する業務水準」を参照）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するものとしてします。

6 暴力団員等による不当要求行為に対する措置

事業実施者は、基本協定等の履行に当たり、暴力団排除規則第2条第2項第5号に規定す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なければならないものとしてします。