栃木駅前市有地土地利用事業者募集要項

平成３０年１月

栃木県 栃木市

栃木市 都市整備部 都市計画課 計画係
TEL 0282(21)2431　FAX 0282(21)2686
E-mail　toshikei@city.tochigi.lg.jp
URL　http://www.city.tochigi.lg.jp/

「とち介」

目　　次

第１　栃木駅前市有地土地利用事業者募集の趣旨　・・・・・・・・・・・・・　1

第２　事業者募集対象物件の概要等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　2

第３　応募事業者の資格要件等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　4

第４　企画提案の手続き等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　6

第５　企画提案の条件　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11

第６　企画提案書類　・・18

第７　優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・22

第８　基本協定の締結　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・26

第９　市有地の売買契約又は賃貸借（定期借地）契約の締結・・・・・・　27

第 10（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借契約の締結・・・・　32

第 11　工事着手及び事業計画の承認等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　33

第 12　その他の留意事項　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34

第 13　お問合せ先（事務局）　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・34

関係図面等　・・35

関係様式等　・・46

第１　栃木駅前市有地土地利用事業者募集の趣旨

栃木市の玄関口となる、ＪＲ東日本及び東武鉄道の栃木駅周辺地区については、栃木市都市計画マスタープランにおいて、都心居住機能や商業・業務機能、交流機能等、多様な都市機能の整備・充実を図り、賑わい・活性化、交流の拠点としての地域づくりを推進することとしています。このような中で、本市は、既成中心市街地である「オールドシティ」と対比するような「ニューシティ」の創造を目指し、連続立体交差事業や土地区画整理事業等により都市基盤の整備を本地区で進めて参りました。

また、本地区は、シビックコア地区整備計画に位置付けられており、「栃木市固有の生活文化を備えた都市拠点の形成」、「ついでの楽しみ・学びができる複合的、融合的空間の創出」、「個性ある魅力的な都市空間の創出」の３つをシビックコア地区整備の目標に掲げ、官公庁施設や民間建築物などの整備を総合的かつ一体的に実施し、魅力と賑わいのある都市拠点を形成することとしております。

しかしながら、栃木駅前にある広大な市有地については、ここ十数年、有効に土地利用がされておらず、拠点性や利便性の低下により、栃木駅を利用する多くの観光客や高校生等にとって、魅力が感じられない地区となっているのが現状です。

このような中、Ｂ街区において、国が栃木地方合同庁舎の建設に向けた設計業務を進めており、本市としても、シビックコア地区全体の整備効果を高める観点から、Ａ街区において、合同庁舎の建設と時期を合わせて、複合施設・（仮称）シビックセンターの整備を進めていきたいと考えております。

本募集は、栃木駅前市有地の可能性を最大限に引き出し、本市の玄関口にふさわしい魅力と賑わいを創出するため、自由で柔軟な発想をもって、必要な機能の提案や施設の建設・運営等を行っていただける民間事業者を選定する目的で実施するものです。

※オールドシティ　：栃木市の繁栄のシンボルであり誇りである歴史的町並み地区
※ニューシティ　　：栃木駅周辺の官公庁施設を核としたゲート的な役割の拠点
※Ａ街区、Ｂ街区　：３６、３７ページ参照
※栃木地方合同庁舎：栃木税務署、栃木公共職業安定所が入居予定
※複合施設　　：栃木駅周辺地区の利便性の向上及び賑わいの創出に寄与する複合的機能を持った施設
※（仮称）シビックセンター：上記複合施設内に配置する市の公共公益施設

第２　事業者募集対象物件の概要等

１　所在地等

・所 在 地　　栃木市河合町１３１０番
・地　　目　　宅地
・地　　積　　４，３２２．３９㎡（A街区）
　　（１，３０７．５２坪）
・所 有 者　　栃木市

２　用途地域、建蔽率、容積率等

・用途地域　　商業地域
・防火指定　　準防火地域
・建 蔽 率　　８０％
・容 積 率　　４００％
・そ の 他　　栃木駅前・栃木駅前第２地区計画区域
　　電波伝搬障害防止制度対象区域（一部）
　　※対象区域内で、地表からの高さが３１ｍを超える建築物等を建築する場合には、届出が必要となります。
　　詳細は、「総務省 関東総合通信局 無線通信部 陸上第一課 TEL03-6238-1763」へお問合せください。

３　接道の状況

・東　　側　　市道１１２５６（Ａ３０２）号線　幅員８ｍ
・西　　側　　栃木駅北口駅前広場（市道１０３６（１０５）号線）
　　広場の東西間の幅員１００ｍ
・南　　側　　市道１１２７５（Ａ３１６）号線　幅員６ｍ
・北　　側　　市道１０３６（１０５）号線　幅員８ｍ

４　供給施設等の状況

・上 水 道　　宅内引込可【市道１０３６（１０５）号線（Φ100）、
　　市道１１２７５（Ａ３１６）号線（Φ100）】
　　（栃木市 建設水道部 水道建設課 給水係(TEL 0282-25-2105)）
・下 水 道　　宅内引込可【市道１０３６（１０５）号線（Φ200）、
　　市道１１２７５（Ａ３１６）号線（Φ200）】
　　（栃木市 建設水道部 下水道建設課 下水道建設係(TEL 0282-21-2291)）
・電　　気　　宅内引込可【隣接道路（東西南北）電線】
　　（東京電力パワーグリッド㈱栃木南支社）
・都市ガス　　宅内引込可【市道１０３６（１０５）号線（Φ150）】
　　（栃木ガス㈱）
　※各引込施設については各事業者と協議してください。

５　既存工作物等の状況

・対象物件敷地内の北側の区域にアスファルト舗装が布設してあります。
・既存工作物等に係る撤去工事等は、すべて応募事業者の負担とします。
・既存建築物（ボランティアルーム）は、栃木市が撤去します。

６　関係計画等（遵守すること）

・栃木市シビックコア地区整備計画
・シビックコア重点整備地区の景観形成基本方針
・栃木市総合計画（改訂版）
・栃木市都市計画マスタープラン（改訂版）
・栃木駅前・栃木駅前第２地区計画
・栃木市景観計画（色彩ガイドラインを含む）
・栃木市景観条例
・栃木市公共サインガイドライン

第３　応募事業者の資格要件等

１　応募事業者の構成等

応募事業者の構成等は、次のとおりとします。

(1)　応募事業者は、事業者として土地の所有・賃借、建物の所有・賃貸を行う法人で、優れた企画力を有し、また、提案施設の設計・建設及び継続した運営ができる十分な資金力と経営能力及び社会的信用を有する法人又は複数の法人で構成されるグループとします。

(2)　グループで応募する場合は、構成員の中から代表事業者を定め、応募登録以降の手続きは当該代表事業者が行うものとします。

(3)　一つの事業者が複数の応募をすることはできないものとします。
グループで応募する場合も一事業者と見なし、一つの提案を行うものとします。

(4)　応募事業者及びそのグループの構成員は、他の応募事業者の構成員になることはできないものとします。

(5)　単独法人の応募事業者及びグループで応募する場合の代表事業者は、応募登録申込書の提出後は変更できないものとします。

(6)　グループで応募する場合の代表事業者以外の構成員は、企画提案書類の提出後は変更できないものとします。

※設計業務・建築業務・維持管理業務等を請負う事業者が必ずしも構成員となる必要はありません。

２　応募事業者・構成員の資格要件

応募事業者及びそのグループの構成員は、次の要件を満たしていなければなりません。

(1)　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第１６７条の４の規定に該当していないこと。

(2)　直近の法人税、法人市町村民税、消費税及び地方消費税、固定資産税等、公租公課を滞納していないこと。

(3)　栃木市物品購入等入札参加資格者指名停止基準（平成 22 年 3 月 29 日）及び栃木市建設工事請負業者指名停止基準（平成 22 年 3 月 29 日）に基づく指名停止を、現に受けていないこと。

(4)　栃木市と現に係争中でないこと。

(5)　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）等に基づく更生又は再生手続きを現に行っていないこと。

(6)　銀行や主要取引先から取引を停止されている等、客観的に経営状況が不健全であると判断される者でないこと。

(7)　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（以下、「暴力団」という。）及び次に掲げる者でないこと。

・同法同条第６号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から５年を経過していない者が役員等をしている者

・暴力団員又は暴力団員でなくなった日から５年を経過していない者がその経営に実

質的に関与している者

・自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団を利用している者

・暴力団又は暴力団員に対して資金等の提供や便宜の供与を行う等、暴力団の維持運営に関与している者

・暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

・暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者

(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）の適用を受ける団体及びこの団体と取引のある者でないこと。

(9) ６ページに規定する栃木市栃木駅前市有地土地利用事業者審査委員会の委員が自ら主宰している者又は役員若しくは顧問となっている者でないこと。

(10) ２２ページに規定する優先交渉権者の決定等に関して、自己の有利になる目的のため、審査委員会及び事務局への接触等の働きかけを行っていないこと。

(11) 他の応募事業者の応募を妨害していないこと。

(12) その他、応募に関して不正な行為を行っていないこと。

第４　企画提案の手続き等

１　企画提案の名称

・栃木駅前市有地土地利用事業企画提案（以下、「企画提案」という。）

２　企画提案の事務局

・栃木市 都市整備部 都市計画課 計画係

住　所　　〒328-8686　栃木県栃木市万町９番25号（本庁舎３階 3B-2番窓口）

電　話　　0282（21）2431　　FAX　0282（21）2686

E-mail　　toshikei@city.tochigi.lg.jp

U R L　　http://www.city.tochigi.lg.jp/

３　栃木市栃木駅前市有地土地利用事業者審査委員会

・優先交渉権者等の選定にあたり、栃木市栃木駅前市有地土地利用事業者審査委員会条例に基づき、栃木市栃木駅前市有地土地利用事業者審査委員会（以下、「審査委員会」という。）を設置します。

・審査委員会は、学識経験者及び関係団体から選出された者等で構成します。

・審査委員会は、市長の諮問により、企画提案を総合的に評価し、優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定し、結果を市長に答申します。

４　スケジュール（予定）

日　　程	内　　容
平成３０年　１月　９日（火）	募集要項の公表・配布開始
１月１８日（木）	事業者への説明会の開催
１月１９日（金）～ １月３１日（水）	質問書の受付期間
２月１６日（金）	質問への回答
２月１９日（月）～ ３月　９日（金）	応募登録申込受付期間 （応募登録通知書随時発送）
３月１９日（月）	企画提案書類の受付開始
４月　６日（金）	企画提案書類の受付終了
５月　上旬	審査委員会による応募事業者ヒアリング・審査
６月　上旬	結果公表（優先交渉権者等の決定）
６月　上旬～	優先交渉権者との協議・調整
７月　中旬～	基本協定の締結（土地利用事業者の決定） 市有地の売買契約又は賃貸借（定期借地）契約の締結

※日程は現時点での予定であり、変更となる場合があります。

５　募集等の手順

(1)　募集要項の配布

① **配布期間**　　平成３０年１月９日（火）～３月９日（金）
（土、日、祝日を除く、市役所本庁舎開庁日）

② **配布時間**　　午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

③ **配布場所**　　事務局（栃木市 都市整備部 都市計画課）

※本募集要項については、栃木市ホームページからもダウンロードできます。

(2)　事業者への説明会の開催

① **開催日時**　　平成３０年１月１８日（木）　午後３時から（１時間程度）

② **開催場所**　　栃木市役所 本庁舎 ３階 正庁

③ **参加人員**　　１社（１グループ）あたり５名以内

④ **参加申込**

・説明会参加申込書（様式1）を平成３０年１月１７日（水）午後５時までに、事務局までＥメールで送信してください。

・送達確認を、電話にて、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時までの間に行ってください。

・説明会当日は、募集要項をご持参ください。

・説明会当日までに、各事業者において対象物件の現地確認を行ってください。

・説明会への参加を辞退する場合は、平成３０年１月１７日（水）午後５時までに電話で事務局までご連絡ください。

※説明会当日は、報道機関等が取材する場合があります。

(3)　質問書の受付及び回答

① **受付期間**　　平成３０年１月１９日（金）～　１月３１日（水）
（土、日、祝日を除く、市役所本庁舎開庁日）

② **受付時間**　　午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

③ **提出方法**

・質問書（様式2）を、事務局までＥメールで送信してください（事務処理の都合上、Microsoft－Word形式のままで提出してください。）。なお、受付期間を過ぎて提出された質問書は受け付けません。

・送達確認を、電話にて、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時までの間に行ってください。

※具体の項目について、簡潔・明瞭に記載してください。意見表明と解されるもの、抽象的・不確定な質問、不当に混乱を招く恐れがある質問等には回答しない場合があります。

④ **回答日時**　　平成３０年２月１６日（金）午後５時までを目途

⑤ **回答方法**

・回答については、栃木市ホームページへの掲載により行います。

・質問に対する回答は、本募集要項を補完するものとします。

※ 質問書を提出した事業者名等は公表しません。

(4)　応募登録申込

① 受付期間　　平成３０年２月１９日（月）～　３月９日（金）
（土、日、祝日を除く、市役所本庁舎開庁日）

② 受付時間　　午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

③ 提出場所　　事務局（栃木市 都市整備部 都市計画課）

④ 提出方法

・応募登録申込を行う事業者は、次の「⑤提出書類」を、事務局まで持参又は郵送（必着）してください。なお、受付期間を過ぎて提出された申込書は受け付けません。
・持参の場合は、事前に電話で来庁日時の調整を行ってください。
・郵送の場合は、電話で事務局まで送達確認を行ってください。
・持参及び送達確認は、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時までの間に行ってください。

⑤ 提出書類（各１部ずつ）

・応募登録申込書（様式 3-1）
・応募登録申込書　構成員調書（様式 3-2）
　※グループで応募登録申込をする場合のみ
・代表事業者及び構成員全員の会社概要（パンフレット等で可）

⑥ 応募登録の通知

・応募登録申込の受付完了後 7 日以内に、応募登録通知書を郵送します。

⑦ 応募登録申込後の変更及び辞退

・応募登録申込後、応募登録申込書の記載内容に変更が生じた場合、又は応募登録申込を辞退する場合は、応募登録変更届（様式 3-3）又は応募登録辞退届（様式 3-4）を事務局まで持参又は郵送（必着）してください。
・郵送の場合は、電話で事務局まで送達確認を行ってください。
・持参及び送達確認は、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時までの間に行ってください。
　※単独法人の応募事業者及びグループで応募する場合の代表事業者は、応募登録申込書の提出後は変更できません。
　※グループで応募する場合の代表事業者以外の構成員は、企画提案書類の提出後は変更できません。

⑧ その他

・応募登録費用は無料です。
・応募登録者名等は公表しません。
・応募登録をせずに企画提案に応募することはできません。

(5)　企画提案書類の提出

① 受付期間　　平成３０年３月１９日（月）～　４月６日（金）
（土、日、祝日を除く、市役所本庁舎開庁日）

② 受付時間　　午前９時から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

③ 提出場所　　事務局（栃木市 都市整備部 都市計画課）

④ 提出方法

・本募集要項に規定する所定の書類を、部数を揃えて、事前に電話で来庁日時を調整

のうえ、事務局まで必ず持参により提出してください。なお、受付期間を過ぎて提出された企画提案書類は受け付けません。

※提出の際に、事務局において、企画提案書類を確認し、質問や補正の指示等をする場合がありますので、それらに対応できる方が持参してください。

⑤ 企画提案への応募の辞退

・企画提案書類提出後に応募を辞退する場合は、応募辞退届（様式８）を別途定めるヒアリングの前日の午後５時までに、事務局まで持参又は郵送(必着)により提出してください。

・郵送の場合は、電話で事務局まで送達確認を行ってください。

・持参及び送達確認は、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時までの間に行ってください。

※持参していただいた場合は、その場で企画提案書類をお返しいたします。

※郵送の場合は、後日、企画提案書類を取りに来ていただきます。

⑹　審査委員会によるヒアリング

・１９ページの「２　提案内容に関する書類」について説明していただきます。

・実施時期は、平成３０年５月上旬を予定しています。

・実施日時・場所や実施方法は、企画提案書類の受付締切後に通知いたします。

・出席人数は、５人以内でお願いいたします。

・構成員ではない建築設計事務所担当者等の出席・説明も認めます。

・欠席した場合は、失格となります。

⑺　優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定

・審査委員会は、ヒアリングを踏まえて、企画提案を総合的に評価したうえで、優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定し、結果を市長に答申します。

※優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定にあたり、付帯条件を付す場合があります。

※審査の結果、優先交渉権者及び次順位交渉権者が「該当なし」となる場合もあります。

※審査内容は非公開とします。

※審査委員の氏名については、優先交渉権者及び次順位交渉権者が決定するまで公表しません。

⑻　優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

・市長は、審査委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。

・結果は、すべての応募事業者（グループで応募した場合は代表事業者）に書面で通知するとともに、栃木市ホームページにて公表します。なお、優先交渉権者及び次順位交渉権者以外の応募事業者の事業者名、提案内容等については公表しません。

・結果に対する質問や異議等には応じません。

⑼　優先交渉権者との協議

・栃木市と優先交渉権者は、事業実施に向けて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成立となった場合は、次順位交渉権者と協議します。

(10)　栃木駅前市有地土地利用事業者の決定

・優先交渉権者との協議が整い次第、平成３０年７月中旬を目途に「基本協定」を締結し、「栃木駅前市有地土地利用事業者」として決定します。

第５　企画提案の条件

企画提案への応募にあたっては、「栃木市シビックコア地区整備計画」を基本理念としてください。なお、民間事業者の自由で柔軟な発想に基づく提案を期待しますが、以下の条件に従った提案内容としてください。

条件に従っていない提案は失格とします。

１　企画提案の前提条件

①　Ａ街区（３６、３７ページ参照）について、実現性のある具体的な提案をすること。
②　応募事業者は、Ａ街区全体を購入又は賃借すること。
③　応募事業者は、提案した事業内容に基づき事業を実施すること。
④　応募事業者は、提案した事業について、市有地の売買契約又は賃貸借（定期借地）契約の締結から２年以内に建築物等の工事に着手し、竣工後は、提案内容に則した土地利用を行うこと。

２　土地利用に関する条件

①　基本的な考え方

・対象物件は、栃木市の表玄関を形成する重要な位置にあるため、魅力と賑わいのある都市拠点の創出と地域の活性化に寄与する土地利用計画としてください。

②　施設構成

ア　複合施設

・栃木駅周辺地区の利便性の向上及び賑わいの創出に寄与する複合的機能を持った施設として、Ａ街区に建設していただきます。
・建物が複数棟となる提案も可とします。

イ（仮称）シビックセンター

・上記複合施設内に、市の公共公益施設として、（仮称）シビックセンターを配置します。
・（仮称）シビックセンターのフロアーは、栃木市が、応募事業者から賃借します。

ウ　交流スペース

・栃木駅周辺地区の賑わいの創出、快適な都市空間の提供等に資する空間として以下のとおり配置してください。

１）栃木駅北口駅前広場に隣接する位置に、来訪者を迎え入れるとともに、市民の交流の場となる「にぎわいの広場」を配置してください。

２）Ａ、Ｂ街区にまたがる位置に、植栽やベンチ等があり、潤いのある憩いの場となる「くつろぎの広場」を配置します。くつろぎの広場のＢ街区部分については、栃木市で整備しますが、Ａ街区部分については、応募事業者に整備していただきます。Ａ街区部分とＢ街区部分を一体的に利用することを想定した提案内容としてください。

３）栃木駅北口駅前広場から県立学悠館高等学校北側へと続く東西軸の一部となる歩行者空間であり、イベント時などに、にぎわいの広場やくつろぎの

広場と一体的に利用できる「みち型広場」を配置してください。

・上記３つを合わせて「交流スペース」と称し、合計で５００㎡程度配置してください（くつろぎの広場については、Ａ街区部分の面積のみで算定してください。）。

③　その他の条件

ア　歩行者動線

・Ａ、Ｂ街区内において、栃木駅北口駅前広場から交流スペースを通過し、県立学悠館高等学校の北側に至る、連続する歩行者動線の設定に配慮してください。

イ　建物配置

・歩行者動線を意識した建物配置としてください。にぎわいの広場との連続性のほかに、くつろぎの広場・栃木地方合同庁舎（Ｂ街区）とのつながりにも配慮した計画としてください。

ウ　車両動線

・街区内及び街区への車両動線の設定にあたっては、歩行者動線に配慮してください。

・Ａ街区とＢ街区の間に位置する道路（市道１１２５６（Ａ３０２）号線）に接する部分（Ａ街区東側）には車両出入口を設置しないでください。

エ　栃木地方合同庁舎

・Ｂ街区に、国が合同庁舎（栃木税務署、栃木公共職業安定所が入居予定）の建設を予定しており、敷地面積は約２，９００㎡となっています。ただし、建築物等の具体的な建設計画は、本企画提案では取り扱いません。

（Ａ街区の整備の際、Ｂ街区との一体性に配慮する必要がありますので、設計や施工時において、調整をしていただくことがあります。）

３　複合施設・（仮称）シビックセンター等の施設計画に関する条件

①　基本的な考え方

・市民や来訪者の利便性の向上と、交流人口の増加や定住の促進等による賑わい創出が図れ、長期に本市の拠点市街地の中核的役割を担う複合施設を提案してください。

・新たな拠点である「ニューシティ」にふさわしい景観・デザインに配慮するとともに、「シビックコア重点整備地区の景観形成基本方針」に則したものとしてください。

・ユニバーサルデザインに配慮してください。

②　複合施設の機能

・複合施設の機能は、市民や来訪者の利便性の向上に資する飲食店・物販店、交流人口の増加や定住の促進に資するホテル・マンション等の提案をしてください。

・マンションを提案する場合は、地区計画により、１階部分を住宅の用に供することはできませんので注意してください。

・栃木市内には９つの高校があり、多くの高校生が栃木駅を利用していますので、高校生が集える場等の提案に努めてください。

・その他、栃木駅周辺地区にふさわしい機能等の提案をしてください。

③　（仮称）シビックセンターについて

・栃木市が「（仮称）シビックセンター」として賃借するフロアー（内法面積２００㎡

（設計上、やむを得ない範囲での数量の多寡は可とする。））を、施設の１階部分のにぎわいの広場に隣接する位置に配置してください。

・（仮称）シビックセンターの機能は、観光案内所（職員の給湯室兼休憩室あり）、土産品販売スペース、多目的スペース、赤ちゃんの駅、防災備蓄倉庫、図書返却ポスト等を予定しています。

・（仮称）シビックセンターのフロアーの以下の設備等については、応募事業者の費用負担により整備していただきます。（設備等の内容は予定ですので、変更となる場合があります。なお、詳細な仕様については、栃木市と応募事業者とで、別途協議することとします。）

１）空調設備・換気設備・照明設備・コンセント類（２００㎡及び各用途・目的に対応できる水準のもの）を設置してください。

２）赤ちゃんの駅に、給水・給湯・排水設備を１箇所設置してください。

３）給湯室兼休憩室に、給水・給湯・排水設備を１箇所設置してください。

４）内装仕上げ（床、天井、内壁仕上げ等）について、他のフロアーと同様の仕様で対応してください。

５）その他、建築基準法、消防法等関係法令により必要となる設備についても設置してください。

・その他、条件の詳細については、１６ページの「６（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借（市への賃貸）の条件」を参照してください。

④　共用トイレについて

・施設の１階部分に、複合施設と（仮称）シビックセンターの共用トイレを施設に対して適正な規模で整備してください。なお、多目的トイレ（オストメイト対応）も整備してください。

・共用トイレの整備費、維持管理費等については、すべて応募事業者の負担とします。

⑤　共用駐車場について

・複合施設と（仮称）シビックセンターの共用駐車場を施設に対して適正な規模で整備してください。

・（仮称）シビックセンター利用者の駐車台数については常時５台程度見込んでください。ただし、（仮称）シビックセンター利用者専用エリアとして確保する必要はありません。

・（仮称）シビックセンター利用者の駐車料金については、複合施設の利用者と区別する必要はありません。

・共用駐車場の整備費、維持管理費等については、すべて応募事業者の負担とします。

⑥　交流スペースの整備及び運営・管理

・Ａ街区に係る交流スペースの整備及び運営・管理主体は応募事業者となります。
なお、整備費、維持管理費等についても、すべて応募事業者の負担とします。

・交流スペースは、常に清潔で良好な状態を保つように運営・管理してください。

⑦　規模、形態

・規模、形態については、栃木駅前及び栃木駅前第２地区計画の規定に基づくほか、

栃木市シビックコア地区整備計画及びシビックコア重点整備地区の景観形成基本方針に則したものとしてください。なお、本地区計画においては、屋根は勾配屋根を基調とするよう定めていますので、注意してください。

・建物ボリュームが周辺に与える圧迫感の軽減に努めてください。

・施設の１階部分は、にぎわいの広場及びくつろぎの広場に向かって開かれたつくりとしてください。

⑧　その他

・施設計画及び管理運営計画については、環境、福祉、防犯・防災及び周辺地域への影響（日影、騒音、ゴミ、混雑等）などに配慮した計画としてください。

・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第２条第１項に定める風俗営業､同条第５項に定める性風俗関連特殊営業、及び同条第１１項に定める特定遊興飲食店営業の用に供しないでください。

・暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する利用を行わないでください。

４　地域貢献に関する条件

・地域のイベント・祭り等への協力など地域活動への貢献が期待できる内容を提案してください。

・災害時の協力（施設開放、食料提供等）についての提案をしてください。

・飲食店や物販店については、栃木市産の食材や特産品の活用及び市内企業の参画等が図れる内容の提案に努めてください。

・施設整備にあたっては、市内企業が何らかの形（下請け・資材供給等）で参加できるように配慮してください。

・雇用創出や周辺地域への経済波及が期待できる内容を提案してください。

５　土地の売買・賃貸借（定期借地）の条件

・土地については、対象物件全体の売買、又は賃貸借（定期借地）とします。

・定期借地の場合は、借地借家法第２２条の(一般)定期借地権、又は同法第２３条の事業用定期借地権とします。

・対象物件

所 有 者	所　在　地	面　　積
栃木市	栃木市河合町１３１０番	４，３２２．３９㎡（A街区）

(1) 売買の場合

① 売買希望価格

売買希望価格を各応募事業者に提示していただきます。

・最低制限価格　　１９７，０００，０００円

・応募事業者から提示された売買希望価格が、最低制限価格未満のものは無効とし、当該応募事業者は失格とします。

・応募事業者が２６ページに規定する土地利用事業者となった場合には、提示された希望価格をもって、栃木市と市有地の売買契約を締結することとします。

② 対象物件の引渡し

・対象物件の引渡しは、現在の状態のまま（現状有姿）とします。
・土地に定着する工作物・設備等の撤去及び整地等は、応募事業者の負担により行うものとします。
・対象物件の引渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行います。
・対象物件に対し、栃木市は瑕疵担保責任その他一切の法的責任を負いません。
・栃木市では、事前に、地下異物混入の確認を目的として、試掘調査を実施いたしました（結果については、栃木市ホームページに掲載しております。）。なお、土壌汚染調査、支持地盤調査等は実施しておりませんが、応募にあたり事前の調査が必要となる場合には、栃木市の承諾を得たうえで、応募事業者の費用負担により調査を実施することは可能です。

③ 施設整備の履行

・応募事業者は、以下の各項目を遵守のうえ、本企画提案で提案した内容を履行してください。ただし、やむを得ない事情が生じ、書面により栃木市の承諾を得たときは、この限りではありません。
　ア）市有地の売買契約締結から２年以内に建築物等の工事に着手すること。
　イ）建築物等の竣工後、１０年間は、事業計画に定める用途に供すること。

(2) 賃貸借（定期借地）の場合

① 賃貸借（定期借地）希望期間

賃貸借（定期借地）希望期間（年数）を各応募事業者に提示していただきます。
・事業用定期借地の借地期間は、３０年以上５０年未満とします。
・一般定期借地の借地期間は、５０年以上とします。

② 賃貸借（定期借地）希望価格

賃貸借（定期借地）希望価格を各応募事業者に提示していただきます。
・最低制限価格　事業用定期借地の場合　　４９３，０００円
　　一般定期借地の場合　　３２８，０００円
・賃貸借（定期借地）希望価格及び最低制限価格は、月額とします。
・応募事業者から提示された賃貸借（定期借地）希望価格が、最低制限価格未満のものは無効とし、当該応募事業者は失格とします。
・応募事業者が２６ページに規定する土地利用事業者となった場合には、提示された希望価格等をもって、栃木市と市有地の賃貸借（定期借地）契約を締結することとします。

③ 対象物件の引渡し

・対象物件の引渡しは、現在の状態のまま（現状有姿）とします。
・土地に定着する工作物・設備等の撤去及び整地等は、応募事業者の負担により行うものとします。
・対象物件の引渡しは、２９ページに規定する契約保証金の納入を確認した後に行います。
・賃貸借料は、対象物件の引渡しの翌日から発生します。

・対象物件に対し、栃木市は瑕疵担保責任その他一切の法的責任を負いません。
・栃木市では、事前に、地下異物混入の確認を目的として、試掘調査を実施いたしました（結果については、栃木市ホームページに掲載しております。）。なお、土壌汚染調査、支持地盤調査等は実施しておりませんが、応募にあたり事前の調査が必要となる場合には、栃木市の承諾を得たうえで、応募事業者の費用負担により調査を実施することは可能です。

④ 施設整備の履行

・応募事業者は、以下の各項目を遵守のうえ、本企画提案で提案した内容を履行してください。ただし、やむを得ない事情が生じ、書面により栃木市の承諾を得たときは、この限りではありません。

ア）市有地の賃貸借（定期借地）契約締結から２年以内に建築物等の工事に着手すること。

イ）建築物等の竣工後、賃貸借（定期借地）期間中は、事業計画に定める用途に供すること。

ウ）賃貸借（定期借地）期間終了時には、応募事業者の費用負担により、土地を原状（更地）に回復すること。

６　（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借（市への賃貸）の条件

① 賃貸借期間

・賃貸借期間は、原則として３０年間とします。ただし、栃木市にやむを得ない事情が生じた場合等には、途中で契約を解除する場合があります。また、賃貸借期間終了後も、応募事業者と協議のうえ、契約を更新する場合があります。これらの場合、栃木市は、違約金又は更新料を支払わないものとします。

② 賃貸借（市への賃貸）希望価格

賃貸借（市への賃貸）希望価格を各応募事業者に提示していただきます。

・最高制限価格　　１，５００円／㎡（消費税及び地方消費税抜き）
・賃貸借（市への賃貸）希望価格及び最高制限価格は、月額とし、管理費等を含むものとします。
・応募事業者から提示された（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借（市への賃貸）希望価格が、最高制限価格を超えるものは無効とし、当該応募事業者は失格とします。
・希望価格は、消費税及び地方消費税抜きの金額で提示するものとします。
・応募事業者が２７ページに規定する契約事業者となった場合には、提示された希望価格に（仮称）シビックセンターのフロアーの確定した内法面積を乗じて得た金額に、消費税及び地方消費税を加算した金額をもって、栃木市と（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借契約を締結することとします。

③ その他

・栃木市は、（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借契約に際して、敷金又は保証金等を支払わないものとします。
・賃貸借料は、対象物件の引渡しの翌日から発生するものとします。

・栃木市は、賃貸借契約が、期間満了又はその他の事由により終了したときは、対象物件について原状回復義務を負わないものとします。
・賃貸借期間開始後の（仮称）シビックセンターのフロアーの水道光熱費は栃木市が支払いますので、子メーターを設置する等、栃木市の使用量、使用料金等が明確に分かるような対応をしてください。なお、支払い方法等については、応募事業者と別途協議するものとします。
・（仮称）シビックセンターのフロアーの維持修繕の対応等については、応募事業者と別途協議するものとします。
・（仮称）シビックセンターのフロアーの管理関係（警備、施錠等）については、応募事業者と別途協議するものとします。

第６　企画提案書類

企画提案書類については次のとおりとします。

・必要書類に企画提案書類チェックリスト（様式 4-0）を添えて提出してください。
・企画提案書類の作成、ヒアリング等に係る費用は、応募事業者の負担とします。
・一度提出した書類の修正・変更等は、原則認めません。ただし、誤字等の訂正及び栃木市が必要と認めるときは、この限りではありません。
・企画提案書類における使用言語は日本語、使用単位はメートル法とします。
・応募された企画提案に関して、応募事業者名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがあります。著作権及び工業所有権（特許権・実用新案権・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を企画提案に使用する場合、応募事業者は権利者の承諾を得ておくこととします。
・企画提案にあたっては、応募事業者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、それらに違反しない内容としてください。
・企画提案書類は返却いたしません。
・企画提案書類に係る著作権は各応募事業者に帰属します。ただし、本企画提案に関する業務に用いる場合は、栃木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。

１　応募事業者に関する書類

書　類　名	記載事項・内容等	提出部数	備　考
(1) 応募申込書	・応募登録番号を記載すること。	１部	様式 4-1
(2) 構成員調書	・グループで応募する場合のみ	１部	様式 4-2
(3) 誓約書	・グループで応募する場合は、すべての構成員のものを提出すること。	１部	様式 4-3
(4) 印鑑証明書	・グループで応募する場合は、すべての構成員のものを提出すること。 ・交付から３箇月以内のもの	１部	
(5) 基本事項資料	・グループで応募する場合は、すべての構成員のものを提出すること。 ・Ａ４判縦長辺左綴じとすること（片面印刷）。 ・正本は製本せずに左上クリップ留めとすること。 ・副本はフラットファイル等で綴じ、表紙及び背表紙の上部に「応募事業者に関する書類」、下部に「応募登録番号－応募事業者名」を記載すること。 ・副本はコピーでも可とする。	正本１部 副本 15 部	
① 事業者概要書	・会社案内パンフレット等も添付すること。		様式 4-4
② 法人定款	・最新のもの		

	③ 法人登記事項証明書	・交付から３箇月以内のもの		
	④ 決算書等	・貸借対照表／損益計算書／キャッシュ・フロー計算書／株主資本等変動計算書／事業報告／法人税申告書の写し ・最近期３期分のもの		
	⑤ 納税証明書	・法人税／消費税及び地方消費税／法人事業税／法人市町村民税／固定資産税／都市計画税 ・最近期のもの ・都道府県税・市町村税は本店所在地におけるもの		
	⑥ 事業実績書	・過去10年程度で主なものを記載すること。 ・今回の提案内容と類似の実績がある場合は、その実績を記載すること。 ・説明資料がある場合は添付すること。		様式 4-5

２　提案内容に関する書類

【規　　格】

・Ａ３判横で作成すること（片面印刷）。
・中央下にページ番号を記載すること（表紙を除く）。
・電子データについては、原則として、Microsoft－Word 又は Microsoft－Excel 形式で作成すること。
・図面など、Microsoft－Word 又は Microsoft－Excel 形式での作成が困難なものについては、JPG 等の画像データを Microsoft－Word 又は Microsoft－Excel に貼り付けて作成すること。
・計算の数式が入った Microsoft－Excel 形式のファイルについては、計算の数式や他のシートとのリンク等を残し、計算過程が分かる状態で提出すること。

【提出部数】

・正本　　１部（製本しない、左上クリップ留め）
・副本　１５部（製本する、短辺左とじ）
・ＣＤ　　１枚（提案内容に関する書類全ての電子データ）

書　類　名	記載事項・内容等	備　考
① 表紙	・正本のみに代表者（グループで応募する場合は、代表事業者の代表者）の押印をすること。	様式 5-1
② 事業計画書		
a 提案趣旨	・事業計画の基本的な考え方（事業の基本方針、開発コンセプト等）を記載すること。	様式 5-2-1
b 事業概要	・企画提案の事業概要を記載すること。	様式 5-2-2
c 事業スキーム	・事業体制、土地・建物の権利体制や権利関係等、具体的な内容を記載すること。 ・なるべく下請け体制まで分かるように記載すること。	様式 5-2-3

	d 事業スケジュール	・施設の設計・施工から供用開始までの期間（各種申請、テナント交渉等の時期についても含めて）を分かりやすく記載すること。	様式 5-2-4
	e 事業収支計画	・事業費概算書（初期投資）　・資金調達計画書 ・事業（収支）計画書　・長期収支計画書	様式 5-2-5
	f 施設管理運営計画	・複合施設（共用トイレ、共用駐車場を含む）及び交流スペースの運営・管理の体制、手法、管理運営計画、長期修繕計画等について記載すること。	様式 5-2-6
	g その他	・a～f の計画等に関し参考となる資料	
③ 施設計画書		・図面は、右下段に図面名、図面番号、縮尺を記載すること。 ・図面の縮尺は、１／２５０～１／５００程度とすること。	
	a土地利用に関する説明書	・１１ページの「第５ 企画提案の条件－２ 土地利用に関する条件」に対する提案内容を説明すること。 ・１２ページの「第５ 企画提案の条件－３ 複合施設・(仮称)シビックセンター等の施設計画に関する条件」に対する提案内容を説明すること。 ・１４ページの「第５ 企画提案の条件－４ 地域貢献に関する条件」に対する提案内容を説明すること。 ・事業の実施により得られる効果について説明すること。可能であれば、定量的な数値を用いて説明すること。 ・その他、特にアピールしたい事項があれば記載すること。	様式 5-3-1
	b 土地利用・施設配置計画図	・交流スペース、駐車場、外構計画及び動線計画等も含め全体を表現すること。	様式 5-3-2
	c 各階平面図	・建物ごとの各階平面図（２階以上の平面図は、用途、間取り等が同じ階については、代表的な図面でも可とする。）を作成すること。 ・なるべく内観イメージも含めて作成すること。	様式 5-3-3
	d 建築諸元	・建物ごとの、建物用途、構造、規模、最高の高さ、建築面積、延床面積などの建築諸元を記載すること。	様式 5-3-3
	e 立面図	・建物ごとに４面（東西南北）作成すること。	様式 5-3-4
	f 完成予想図 （イメージ図、要着色）	・栃木駅北口駅前広場を含めた鳥瞰図を作成すること。 ・複数方向から見たイメージ図を作成すること。	様式 5-3-5
	g 等時間日影図（冬至）	・周辺の建物、道路なども記載すること。	様式 5-3-6
	h その他	・その他、施設計画にあたりアピールしたい事項があれば記載すること。	様式 5-3-7
④ 公開用提案資料		・Ａ３判横１枚で作成すること。 ・提案趣旨、事業概要、事業の効果等を記載すること。 ・完成予想図（イメージ図）等を掲載すること。 ※応募事業者名、テナント名などは判別できないようにすること。	様式 5-4

３　市有地の売買又は賃貸借（定期借地）希望価格に関する書類

① 売買の場合

書　類　名	記載事項	提出部数	備考
市有地の 売買希望価格書	・売買希望価格を記載すること。	１部	様式 6-1

② 賃貸借（定期借地）の場合

書　類　名	記載事項	提出部数	備考
市有地の 賃貸借（定期借地） 希望価格書	・定期借地権の種類、賃貸借（定期借地）希望期間（年数）、賃貸借（定期借地）希望価格（月額）を記載すること。	１部	様式 6-2

４　（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借希望価格に関する書類

書　類　名	記載事項	提出部数	備考
(仮称)シビックセンターのフロアーの 賃貸借希望価格書	・賃貸借（市への賃貸）希望価格（管理費等を含む）を記載すること。 ・１㎡あたりの月額を記載すること。 ・消費税及び地方消費税抜きの金額を記載すること。	１部	様式 7

第７　優先交渉権者及び次順位交渉権者の決定

１　審査方法

・審査委員会において、「資格審査」及び「提案審査」を行い、総合的に判断し、応募事業者の中から優先交渉権者及び次順位交渉権者を選定し、結果を市長に答申します。

・市長は、答申を踏まえ、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定します。

※優先交渉権者及び次順位交渉権者の選定にあたり、付帯条件を付す場合があります。

※審査の結果、優先交渉権者及び次順位交渉権者が「該当なし」となる場合もあります。

※審査内容は非公開とします。

※審査委員の氏名については、優先交渉権者及び次順位交渉権者が決定するまで公表しません。

２　資格審査

・提出書類に不備がないか、企画提案への参加資格を有しているか等を審査します。

・書類及び資格不備の場合、虚偽の記載がある場合又は公正な競争を阻害する行為があった場合等は失格とします。

３　提案審査

・企画提案について、２４ページの「（４）評価項目及び配点」の項目ごとに審査します。

・審査は、「提案内容」、「市有地の売買又は賃貸借（定期借地）希望価格」及び「（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借希望価格」を評点化することで行います。

・「提案内容」審査と「希望価格」審査に対する評価の配点は、以下のとおりとします。

「提案内容」審査の評価点（１００点）
＋
「市有地の売買又は
賃貸借（定期借地）希望価格」審査の評価点（１０点）
＋
「（仮称）シビックセンターのフロアーの
賃貸借希望価格」審査の評価点（１０点）
} 合計点（１２０点）

・次に該当する企画提案は、失格とします。

１）「提案内容」審査の評価点が、５０点未満となる企画提案

２）　合計点が７０点未満となる企画提案

(1)　「提案内容」審査の評価方法

・応募事業者の「提案内容」について２４ページの「ア）「提案内容」審査に関する評価項目及び配点」の各項目について、企画提案書類及び応募事業者ヒアリングをもとに審査を行い、評価します。

・配点は、全部で１００点とし、評価項目ごとに評価を行い、次の表のとおりＡからＥ

の段階ごとに設定した評価点を付与します。評価項目ごとの評価は、審査委員会における委員の合議により決定します。
なお、いずれかの評価項目において、「Ｅ：不適当である」と評価された企画提案については、その他の評価項目の評価点及び合計点にかかわらず失格とします。

評価点段階区分表

段階	評価項目の評価	評価点
A	特に優れている	配点×（1.0 又は 0.9）
B	優れている	配点×（0.8 又は 0.7）
C	普通である	配点×（0.6 又は 0.5）
D	劣っている	配点×（0.4 又は 0.3）
E	不適当である	失格

(2) 「市有地の売買又は賃貸借（定期借地）希望価格」審査の評価方法

・配点は１０点とし、以下の式により評点化することで評価します。
・希望価格評価点は、売買の場合、事業用定期借地の場合、一般定期借地の場合をそれぞれで算出することとします。

$$\text{希望価格評価点（小数点以下切捨て）} = \frac{\text{希望価格}}{\text{最高希望価格}} \times 10\text{点}$$

※希望価格は、希望価格書に記載された金額です。
※希望価格が最低制限価格未満の場合は、失格となります。
※最低制限価格（１４、１５ページ参照）
売買　：　１９７，０００，０００円
事業用定期借地（月額）：　４９３，０００円
一般定期借地　（月額）：　３２８，０００円

(3) 「（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借希望価格」審査の評価方法

・配点は１０点とし、以下の式により評点化することで評価します。

$$\text{希望価格評価点（小数点以下切捨て）} = \frac{\text{最低希望価格}}{\text{希望価格}} \times 10\text{点}$$

※希望価格は、希望価格書に記載された金額です。
※希望価格が最高制限価格を超える場合は、失格となります。
※最高制限価格（１６ページ参照）
月額１，５００円／㎡（消費税及び地方消費税抜き）
※希望価格が０円の場合は、評価上は、１円として計算します。

(4) 評価項目及び配点

「提案内容」審査、「市有地の売買又は賃貸借（定期借地）希望価格」審査及び「（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借希望価格」審査の評価項目及び配点等は、以下のとおりです。

評価項目			主な評価の視点	配点
ア）「提案内容」審査に関する評価項目及び配点				
	資力・信用力	資力･信用力 経験・実績	・資金力及び信用力が高いか。 ・財務状況が健全であるか。 ・経営に長期的な継続性及び安定性が認められるか。 ・提案内容に係る同種、類似の事業経験・実績があるか。	１０
	事業計画	事業スキーム	・事業体制、土地・建物の権利体制や権利関係等が具体的で適切なものであるか。	１０
		事業スケジュール	・事業スケジュール（事業計画・工程計画）が具体的で適切なものであるか。	
		事業収支計画	・事業収支計画が長期にわたって安定的に運営できる計画となっているか。	
		施設管理運営計画	・施設管理運営計画について、管理運営業務を効果的・効率的に行う優れた提案がされているか。 ・緊急時の体制について具体的で適切な提案がされているか。 ・安全性に対して優れた提案がされているか。 ・事業期間中の修繕･更新計画が具体的で適切なものであるか。 ・水道光熱費等の低減について優れた提案がされているか。	１０
	施設計画	土地利用に関する条件	・複合的な施設計画であるか。 ・にぎわいの広場、くつろぎの広場等が、それぞれの目的に沿った内容の交流スペースとなっているか。 ・東西方向のつながりと人の流れを意識した建物配置及び歩行者動線となっているか。 ・街区内及び街区への車両動線が、歩行者動線及び交流スペースに配慮したものであるか。	１５
		複合施設･（仮称）シビックセンター等の施設計画に関する条件	・商業機能及びホテルやマンション等の提案内容が優れたものであるか。 ・高校生が集える場等の提案内容が優れたものであるか。 ・その他、栃木駅周辺地区にふさわしい機能等の提案内容が優れたものであるか。	１５
			・シビックコア重点整備地区の景観形成基本方針に則した施設計画であるか。 ・建物の品質が確保されており、耐久性が高いものであるか。 ・建物ボリュームが周辺に与える圧迫感を軽減する優れた提案がされているか。 ・施設の１階部分が、にぎわいの広場及びくつろぎの広場	１５

			に向かって開かれたつくりとなっているか。 ・ユニバーサルデザインや環境、防犯・防災等への配慮について優れた提案がされているか。 ・（仮称）シビックセンターのフロアーの位置、面積及び仕様が条件に適合している施設計画であるか。 ・共用トイレ及び共用駐車場が適正規模で配置されているか。	
		地域貢献に関する条件	・イベント・祭り及び災害時の協力など、地域への貢献が期待できる優れた提案がされているか。 ・栃木市産の食材等の活用及び市内企業の参画など、地域経済の活性化が図れる優れた提案がされているか。	１０
	総合	・本市の表玄関にふさわしい魅力と賑わいの創出が図れる計画であるか。 ・提案内容に企画力及び独自性があるか。 ・事業の実施により得られる効果が優れたものであるか。 ・事業実施に向けた熱意や意欲、誠実性が感じられるか。		１５
小　　計				１００
イ）「市有地の売買又は賃貸借（定期借地）希望価格」審査に関する評価項目及び配点				
	市有地の売買又は賃貸借（定期借地）希望価格		・市有地の売買又は賃貸借（定期借地）希望価格が高額か。	１０
小　　計				１０
ウ）「（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借希望価格」審査に関する評価項目及び配点				
	（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借希望価格		・シビックセンターのフロアーの賃貸借（市への賃貸）希望価格が低額か。	１０
小　　計				１０
合　　計				１２０

(5)　応募事業者ヒアリング

・応募事業者ヒアリングは、企画提案書類のみで行います。
（追加資料を用いた説明は認めません。）

・応募事業者には、企画提案書類のうち、提案内容に関する書類について、内容等を説明していただきます。
その際、建築設計事務所担当者等が出席・説明することを認めます。

４　審査結果の通知及び公表

・審査結果はすべての応募事業者に書面で通知します。グループで応募した場合は代表事業者に通知します。
審査結果に対する質問や異議等には応じません。

・次の内容については、栃木市ホームページにて公表します。
① 優先交渉権者及び次順位交渉権者の応募事業者名
② 審査結果（優先交渉権者の選定理由等）
③ 優先交渉権者の公開用提案資料
※優先交渉権者及び次順位交渉権者以外の応募事業者名等は公表しません。

第８　基本協定の締結

１　基本的な考え方

・優先交渉権者には、基本協定締結について、栃木市との協議に真摯な対応を求めます。
・栃木市と優先交渉権者は、協議のうえ、本事業の適正かつ円滑な遂行を図るため、基本協定を締結します。
・基本協定の締結をもって、本事業の正式な「土地利用事業者」として決定します。
・基本協定締結後は、市有地の売買契約又は賃貸借（定期借地）契約の締結に向けて詳細な協議を行います。

２　基本協定の項目

基本協定の主な項目は、以下のとおりですが、詳細については優先交渉権者と協議のうえ決定します。

① 市有地の売買又は賃貸借（定期借地）契約の締結、所有権移転又は賃貸借（定期借地）開始、工事着手、事業開始及び支払条件等に関すること。
② 提案内容に基づく基本計画に関すること（基本計画書を作成し、基本協定書に添付する。）。
③ 各々の権利義務に関すること（基本協定締結保証金を含む）。
④ （仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借等に関すること。
⑤ その他、市長が必要と認めること。

３　基本協定締結保証金

・基本協定締結の際、基本協定締結保証金を納付していただきます。
なお、この保証金には利息を付さないものとします。
ア）売買契約の場合　　契約予定金額の１０％相当額
イ）賃貸借（事業用定期借地）契約の場合　　契約予定金額(月額)の3箇月分相当額
ウ）賃貸借（一般定期借地）契約の場合　　契約予定金額(月額)の5箇月分相当額
・基本協定締結保証金は、契約保証金の一部に充当することができます。
・基本協定締結後、土地利用事業者が、本募集要項に定める応募事業者の資格要件を満たさないことが判明した場合又は資格要件を偽るなどの不正行為が判明した場合、基本協定に基づく義務を履行しない場合など、本募集要項及び基本協定の規定に反すると認められたときは、栃木市は、基本協定を解除できるものとします。
なお、この場合、基本協定締結保証金は栃木市に帰属するものとし、土地利用事業者は異議申し立てができないものとします。

４　優先交渉権者との協議不成立等の場合

・優先交渉権者との協議が不成立となった場合、又は優先交渉権者が「第３　応募事業者の資格要件等」を満たさないことが判明した場合等には、基本協定の締結は行いません。この場合、次順位交渉権者と協議を開始します。

第９　市有地の売買契約 又は 賃貸借(定期借地)契約の締結

１　基本的な考え方

・土地利用事業者には、契約の締結や提案内容の履行などについて、栃木市との協議に真摯な対応を求めます。

・土地利用事業者は、事業実施に必要な事項などに合意した後、栃木市との間で市有地の売買契約又は賃貸借（定期借地）契約を締結し、「契約事業者」となります。

２　売買契約の内容

売買契約の主な内容は、以下のとおりですが、詳細については土地利用事業者と協議のうえ決定します。

(1)　売買契約保証金

・売買契約締結の際、契約保証金として売買代金（契約金額）の１０％を納付していただきます。なお、この保証金には利息を付さないものとします。

・契約保証金は、売買代金（契約金額）の一部に充当することができます。

・売買代金（契約金額）の全額が納入されない場合等、契約解除事由に該当した場合には、栃木市は契約を解除できるものとします。
なお、この場合、契約保証金は栃木市に帰属するものとし、契約事業者は異議申し立てができないものとします。

(2)　登記の手続き

・土地については、売買代金（契約金額）の全額納入確認後、栃木市が所有権移転登記の申請を行います。

・契約事業者には、所有権移転登記に必要な書類等を提出していただきます。

・建物については、竣工後、契約事業者が速やかに登記を行い、栃木市へ登記事項証明書１部を提出してください。

・登記申請等に要する費用は、契約事業者の負担とします。

(3)　買戻し特約

・栃木市は、契約事業者に提案内容を確実に履行していただくため、契約締結日から１０年間の買戻し特約（民法第579条、第580条）の登記をします。詳細は契約締結時に決定します。

・買戻し特約の登記に要する費用は、契約事業者の負担とします。

・買戻し期間満了前の買戻し特約の登記の抹消は、原則行いません。
ただし、やむを得ない事情が生じ、契約事業者が書面により栃木市の承諾を得たときはこの限りではありません。（登記抹消に要する費用は契約事業者の負担とします。）

・栃木市が承認した提案内容と異なる計画や建築がなされ、その修正が不可能であると栃木市が判断した場合、栃木市の承諾を得ずに所有権の移転等を行った場合、公序良俗に反する利用がなされた場合など、本募集要項、基本協定及び市有地の売買契約の規定に反すると認められたときは、栃木市は、対象物件の買戻しを行います。

・栃木市が買戻権を行使したことにより、契約事業者又は第三者に損害が生じても、

栃木市はその責任を負いません。また、契約事業者が支払った違約金及びこの契約に要した費用並びに対象物件に投じた必要費、有益費等、契約事業者の負担した一切の費用については、返還又は補償しないものとします。

(4) 瑕疵担保責任

・契約事業者は、契約締結後、対象物件に、数量の不足、隠れた構築物、その他隠れた瑕疵があることを発見した場合においても、売買代金（契約金額）の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。その他、対象物件に対し、栃木市は一切の法的責任を負いません。

(5) 土地利用の権利の制限

・契約事業者は、建築物等の竣工後、１０年間は、事業計画に基づく土地利用を行うこととします。また、事業計画にない第三者への土地の所有権の移転及び所有権以外の権利の設定は、原則認めません。ただし、やむを得ない事情が生じ、書面により栃木市の承諾を得たときはこの限りではありません。

・栃木市の承諾を得て所有権の移転等をする場合においても、買戻し特約を指定期間内に解除することはできません。

・栃木市の承諾を得ることなく所有権の移転等を行った場合は、対象物件の買戻しを行い、違約金を徴収します。

(6) 建物の賃貸借・譲渡

・契約事業者は、建築物等の竣工後、１０年間は、原則として、事業計画にない第三者へ建物の全部又は一部を賃貸または譲渡することはできないものとします。ただし、やむを得ない事情が生じ、書面により栃木市の承諾を得たときはこの限りではありません。

(7) 通知義務

・契約事業者は、工事着手前に基本計画に基づく事業計画書を作成し、書面により栃木市の承認を得ることとします。

・契約事業者は、事業計画に基づき、建築物等の工事に着手した際、及び建築物等の工事が完了した際は、その旨を直ちに栃木市へ書面で通知することとします。

(8) 契約解除

・契約事業者が、本募集要項に定める応募事業者の資格要件を満たさないことが判明した場合又は資格要件を偽るなどの不正行為が判明した場合、契約に基づく義務を履行しない場合など、本募集要項、基本協定及び市有地の売買契約の規定に反すると認められたときは、栃木市は、契約を解除できるものとします。

(9) 違約金

・契約事業者は、契約解除事由に該当し契約を解除された場合や、対象物件の買戻しをされた場合には、違約金として売買代金（契約金額）の２０％相当額を栃木市に支払うものとします。

(10) 損害賠償

・契約事業者は、契約に係る義務を履行しないことなどにより栃木市に損害を与えた

ときは、違約金の他に、その損害に相当する金額を損害賠償として栃木市に支払うこととします。

(11) 現地調査等

・栃木市は、契約事業者の履行状況等について確認するため、必要に応じて、現地への立入を行い、帳簿、書類その他の資料等を調査し、報告又は資料の提出を求めることができるものとします。

(12) 原状回復

・契約事業者は、契約を解除された場合及び対象物件の買戻しをされた場合には、栃木市の指示するところにより、契約事業者自らの費用負担により、対象物件を引渡し時の状態（更地）に戻して栃木市に返還するものとします。

(13) 売買代金等の支払方法

・契約事業者が栃木市に支払う費用（保証金、売買代金、違約金等）については、原則として、栃木市が発行する納入通知書により支払うものとします。

(14) 費用負担

・契約の締結、登記、契約の解除等に係る一切の費用は、契約事業者の負担とします。

３　賃貸借（定期借地）契約の内容

賃貸借（定期借地）契約の主な内容は、以下のとおりですが、詳細については土地利用事業者と協議のうえ決定します。

(1) 賃貸借（定期借地）契約保証金等

・事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約の締結は、公正証書により行います。公正証書の作成に係る一切の費用は、契約事業者の負担とします。

・賃貸借（定期借地）契約締結の際、契約保証金として、事業用定期借地の場合は契約金額(月額)の１２箇月分を、一般定期借地の場合は契約金額(月額)の１８箇月分を納付していただきます。なお、この保証金には利息を付さないものとします。

・賃貸借料が納入されない場合等、契約解除事由に該当した場合には、栃木市は契約を解除できるものとします。
なお、この場合、契約保証金は栃木市に帰属するものとし、契約事業者は異議申し立てができないものとします。

・賃貸借（定期借地）期間終了後、対象物件の状況を確認し、状況に応じて保証金を返還します。

(2) 登記の手続き

・土地については、契約保証金の納入確認後、栃木市が定期借地権設定登記の申請を行います。

・契約事業者には、定期借地権設定登記に必要な書類等を提出していただきます。

・建物については、竣工後、契約事業者が速やかに登記を行い、栃木市へ登記事項証明書１部を提出してください。

・登記申請等に要する費用は、契約事業者の負担とします。

(3) 瑕疵担保責任

・契約事業者は、契約締結後、対象物件に、数量の不足、隠れた構築物、その他隠れた瑕疵があることを発見した場合においても、賃貸借料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。その他、対象物件に対し、栃木市は一切の法的責任を負いません。

(4) 土地利用の権利の制限

・契約事業者は、建築物等の竣工後、賃貸借（定期借地）期間中は、事業計画に基づく土地利用を行うこととします。また、事業計画にない第三者への定期借地権の譲渡・転貸等は、原則認めません。ただし、やむを得ない事情が生じ、書面により栃木市の承諾を得たときはこの限りではありません。

・栃木市の承諾を得て定期借地権を譲渡する際には、借地権譲渡承諾料（名義書換料）（栃木市が定める借地権相当額の１０％相当額）を栃木市に納めるものとします。

・栃木市の承諾を得ることなく定期借地権の譲渡・転貸等を行った場合は、契約を解除し、違約金を徴収します。

(5) 建物の賃貸借

・契約事業者は、建築物等の竣工後、賃貸借（定期借地）期間中は、原則として、事業計画にない第三者へ建物の全部又は一部を賃貸することはできないものとします。ただし、やむを得ない事情が生じ、書面により栃木市の承諾を得たときはこの限りではありません。

・第三者へ建物を賃貸する際には、当該建物が、定期借地権が設定された土地に建設されており、当該定期借地権は、借地期間終了時に消滅し、建物の賃貸借契約もその前に確実に終了することを、当該第三者との間で、書面で約定していただきます。

(6) 建物の譲渡

・契約事業者は、建築物等の竣工後、賃貸借（定期借地）期間中は、原則として、事業計画にない第三者へ建物の全部又は一部を譲渡することはできないものとします。ただし、やむを得ない事情が生じ、書面により栃木市の承諾を得たときはこの限りではありません。

・第三者へ建物を譲渡する際には、当該建物が、定期借地権が設定された土地に建設されており、当該定期借地権は、借地期間終了時に消滅することを、当該第三者との間で、書面で約定していただきます。

(7) 通知義務

・契約事業者は、工事着手前に基本計画に基づく事業計画書を作成し、書面により栃木市の承認を得ることとします。

・契約事業者は、事業計画に基づき、建築物等の工事に着手した際、及び建築物等の工事が完了した際は、その旨を直ちに栃木市へ書面で通知することとします。

(8) 賃貸借（定期借地）期間終了時の取扱い

・契約事業者は、対象物件の賃貸借（定期借地）期間が終了する３年前から、栃木市と、建築物等の取り壊しに関する事項など、対象物件の明け渡しに関して必要な事項についての協議を開始し、賃貸借（定期借地）期間が終了する１年前までに、こ

れらの事項について、書面により栃木市の承認を得ることとします。

(9) **連帯保証人**

・賃貸借（定期借地）契約に際しては、連帯保証人を立てなければなりません。

(10) **契約解除**

・契約事業者が、本募集要項に定める応募事業者の資格要件を満たさないことが判明した場合又は資格要件を偽るなどの不正行為が判明した場合、契約に基づく義務を履行しない場合（賃貸借料については、３箇月以上延滞した場合）など、本募集要項、基本協定及び市有地の賃貸借（定期借地）契約の規定に反すると認められたときは、栃木市は、契約を解除できるものとします。

(11) **違約金**

・契約事業者は、契約解除事由に該当し契約を解除された場合には、違約金として、事業用定期借地の場合は契約金額(月額)の２４箇月分相当額を、一般定期借地の場合は契約金額(月額)の３６箇月分相当額を栃木市に支払うものとします。

(12) **損害賠償**

・契約事業者は、契約に係る義務を履行しないことなどにより栃木市に損害を与えたときは、違約金の他に、その損害に相当する金額を損害賠償として栃木市に支払うこととします。

(13) **現地調査等**

・栃木市は、契約事業者の履行状況等について確認するため、必要に応じて、現地への立入を行い、帳簿、書類その他の資料等を調査し、報告又は資料の提出を求めることができるものとします。

(14) **原状回復**

・契約事業者は、契約を解除された場合及び賃貸借（定期借地）期間終了時には、栃木市の指示するところにより、契約事業者自らの費用負担により、対象物件を引渡し時の状態（更地）に戻して栃木市に返還するものとします。

(15) **賃貸借料の改定**

・賃貸借料の改定については、契約締結後１０年経過したとき、及びそれ以降３年経過ごとに協議するものとします。

(16) **賃貸借料等の支払方法**

・契約事業者が栃木市に支払う賃貸借料については、原則として、毎月、栃木市が発行する納入通知書により支払うものとします。また、その他の費用（保証金、違約金等）についても、原則として、栃木市が発行する納入通知書により支払うものとします。

(17) **費用負担**

・契約の締結、登記、契約の解除等に係る一切の費用は、契約事業者の負担とします。

第１０　（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借契約の締結

１　基本的な考え方

・契約事業者には、契約の締結や（仮称）シビックセンターのフロアーの整備などについて、栃木市との協議に真摯な対応を求めます。

・契約事業者には、協議が整い次第、栃木市との間で（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借契約を締結していただきます。

２　賃貸借契約の内容

賃貸借契約の主な内容は、以下のとおりですが、詳細については契約事業者と協議のうえ決定します。

⑴　賃貸借期間

・賃貸借期間は、原則として３０年間とします。ただし、栃木市にやむを得ない事情が生じた場合等には、途中で契約を解除する場合があります。また、賃貸借期間終了後も、契約事業者と協議のうえ、契約を更新する場合があります。これらの場合、栃木市は、違約金又は更新料を支払わないものとします。

⑵　賃貸借契約保証金等

・栃木市は、（仮称）シビックセンターのフロアーの賃貸借契約に際して、敷金又は保証金等を支払わないものとします。

⑶　原状回復義務

・栃木市は、賃貸借契約が、期間満了又はその他の事由により終了したときは、対象物件について原状回復義務を負わないものとします。

⑷　賃貸借料の改定

・賃貸借料の改定については、契約締結後１０年経過したとき、及びそれ以降３年経過ごとに協議するものとします。

⑸　賃貸借料の支払方法

・栃木市が契約事業者に支払う賃貸借料については、原則として、毎月、口座振込により支払うものとします。

⑹　費用負担

・契約の締結、解除等に係る一切の費用は、契約事業者の負担とします。

第１１　工事着手及び事業計画の承認等

１　工事着手

・契約締結から２年以内に、建築物等の工事に着手してください。
やむを得ない理由により着手できない場合には、その理由と新たな期限を提示して、書面により栃木市の承諾を得ることとします。

２　事業計画の承認

・契約事業者は、工事着手前に基本計画に基づく事業計画書を作成し、書面により栃木市の承認を得ることとします。
なお、本募集要項の規定に反するような事業計画は認めません。

・契約事業者は、事業計画に基づき、建築物等の工事に着手した際、及び建築物等の工事が完了した際は、その旨を直ちに栃木市へ書面で通知することとします。

・やむを得ない理由により事業計画を変更する場合においても、変更に係る工事着手前に事業計画書を作成し、書面により栃木市の承諾を得ることとします。ただし、本募集要項の規定に反するような変更計画は認めません。

※事業計画作成にあたっては、関係法令等を遵守するとともに、関係機関等と十分な協議・調整を行ってください。

第１２　その他の留意事項

１　法令等の遵守

・本事業の実施にあたっては、契約事業者自らの責任において関係法令等の確認を行い、関係機関等と協議のうえ、それらを遵守するものとします。
また、関係法令等に基づく届出等は、契約事業者が行うこととします。

２　市民への情報提供等

・契約事業者は、市民への積極的な情報提供に努め、市民からの苦情や意見等には誠意をもって対処するものとします。

３　公租公課の負担

・対象物件に対して賦課される公租公課については、所有権移転日等の属する年の翌年の１月１日を起算日とし、契約事業者の負担となります。

４　管轄裁判所

・契約等について訴訟等が生じたときは、売主・貸主の所在地（栃木市）を管轄する裁判所を管轄裁判所とします。

５　その他の事項

・企画提案費用、企画提案書類に関する取扱いは次のとおりです。
① 企画提案に係る一切の費用については、すべて応募事業者の負担とします。
② 企画提案書類は返却しません。
③ 企画提案書類に係る著作権は各応募事業者に帰属します。ただし、本企画提案に関する業務に用いる場合は、栃木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。

第１３　お問合せ先（事務局）

・栃木市 都市整備部 都市計画課 計画係
住　所　〒328－8686　栃木県栃木市万町 9 番 25 号（本庁舎 3 階 3B-2 番窓口）
電　話　0282（21）2431
ＦＡＸ　0282（21）2686
E-mail　toshikei@city.tochigi.lg.jp
ＵＲＬ　http://www.city.tochigi.lg.jp/