

新地駅周辺拡大区域
事業者募集要項

福島県新地町

【 目 次 】

第1 募集の趣旨・概要等・・・・・・・・・・・・・・・・・・1

1. 趣旨
2. 対象地区
3. 対象地区の概要
4. 募集施設の概要
5. 貸し付け条件

第2 応募について・・・・・・・・・・・・・・・・・・2

1. 申込み条件
2. スケジュール
3. 事業者の審査

第3 各種要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・6

1. 応募関係
2. 契約に関する事項
3. 建築関係
4. 町の担当窓口
5. その他

第1 募集の趣旨・概要等

1 趣旨

当町では、東日本大震災で被災を受けた新地駅前周辺地区で、新たな市街地整備を推進するため、土地区画整理事業や津波復興拠点整備事業により整備を行いました。

この地区では住宅や商業、防災、交流などの機能を備えたまちづくりを目指しています。

また、駅前商業施設等にはLNG（天然ガス）を利用した、コージェネレーション（熱電併給）による経済と環境が調和した環境産業共生型のまちづくりを行っております。

これらを踏まえ、新地駅周辺地区の交流促進と魅力の創出に繋がる事業者を募集します。

2 対象地区

新地町谷地小屋字中田地内 津波復興拠点拡大地区

（※資料1「ゾーニング計画図」を参照してください）

3 対象地区の概要

(1) 募集対象区画の概要

① 敷地面積

- 約 11,000 m²

② 区域

- 都市計画区域

③ 用途地域等

- 建築基準法第22条区域の規制外。
- 準防火地域の規制外
- 無指定

④ 建ぺい率/容積率

- 60%/200%

⑤ 高さ制限

- 無し

⑥ 処理施設

- 排水施設：雨水は調整池へ放流。
- 汚水施設：新地町公共下水道により処理。

⑦ 供給施設

- 上水道（整備：新地町/管理者：相馬地方広域水道企業団）
- 光通信：NTT
- 電気：東北電力㈱
- ガス：プロパンガス（自由契約）

4 募集施設の概要

① 募集施設

- 小売業
- その他商業発展に寄与する集客を向上させると認められるもの

5 貸し付け条件

敷地条件	普通財産
形態	事業用定期借地権（借地借家法第23条）
賃貸借期間	20年以上30年未満で事業者が提案（1年単位）
定期借地価格	104円（㎡/年）
事業開始	施設の完成後速やかな事業開始を基本とする
最大貸付敷地面積	11,000㎡未満
最小建設建物面積	残地面積により都度判断とする

第2 応募について

1 申込み条件

(1) 申込み条件

- ① 本募集は、借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）第23条に基づく事業用定期借地権で借地人の募集を行うものです。

2 スケジュール

募集予定スケジュールは以下に示すとおりです。

なお、事業内容によってはプレゼンテーション等により事業内容等を説明していただく場合があります。

募集スケジュール

項目
募集要項等の公表・配布
事業者募集に関する質問書の受付
事業者募集に関する質問への回答
応募申込書及び応募書類の提出
選定委員会による審査
事業者の決定（結果公表及び通知）
事業者との協議・調整
基本協定締結（事業者決定）
設計確認
賃貸借契約
建築工事

(1) 募集要項等の公表・配布

- ① 公表方法：町のホームページ（以下「町のHP」という。）で公表するとともに、新地町役場 企画振興課 企業立地推進室にて配付（事業者募集要項、様式集各1部）します。

(2) 事業者募集に関する質問書の受付及び回答

募集要項等に関する質問の受付及び回答を以下のとおり行います。

- ① 質問期間：応募書類の提出時までとします。
- ② 質問方法：「質問書」（様式1）に必要事項を記入し、電子メールで下記申込先に提出してください。
（電話による受付は行いません。）
- ③ 質問先：新地町役場 企画振興課 企業立地推進室
E-MAIL:kigyotown.shinchi.lg.jp
- ④ 回答：電子メールで回答します。なお、意見表明と解される質問の場合には、回答しないことがあります。

(3) 応募申込書及び応募書類の提出

応募者は、本事業に対する参加の申込み及び提案書等を以下により7部提出してください。（原本1部、写し6部）

なお、施工計画書及び事業計画書につきましてはPDFファイルを保存したCD-ROM1枚も提出してください。

	資料名	備考	部数
1	応募申込書	(様式2)	7部
2	構成員調書	(様式3) グループ応募の場合は 構成員分のすべて	7部
3	資格審査資料	グループ応募の場合は構成員分の すべて	
	(1) 定款	交付から3カ月以内	7部
	(2) 法人登記簿謄本	交付から3カ月以内	7部
	(3) 印鑑登録証明書	交付から3カ月以内	7部
	(4) 法人概要書	パンフレット・リーフレット等	7部
	(5) 決算書	直近3期分	
	①貸借対照表		7部
	②損益計算書		7部
	③キャッシュフロー計算書		7部
	(6) 事業実績報告書	任意様式	7部

	(7)納税証明書 ①法人税・消費税 ②法人事業税	直近のもの(本店・本社所在)	7部 7部
4	施行計画書 (1)内容説明書 (2)敷地利用計画図 (3)平面図 (4)立面図 (5)面積表 (6)イメージパース	施設の構成と内容説明 外構を含めた全体 1階平面に外構計画も記載 東西南北の4方向 施設全体の外観(着色自由)	7部 7部 7部 7部 7部 7部
5	事業計画書 (1)コンセプト (2)事業概要 (3)管理・運営計画 (4)事業スケジュール (5)事業収支計画書	基本方針等 事業スキーム 管理運営体制・手法等 開業までのスキーム 資金計画(融資等含む) 投資総額(公租公課含む) 中間年(標準年)の収支 20年間の収支計画 (損益計画、キャッシュフロー)	7部 7部 7部 7部 7部

※ 施行計画書については(A3版横、横書き、左綴じ)にて作成し、表紙は「新地駅周辺拡大区域事業者募集 施行計画書」の名称を上から概ね1/3の位置で中心に36ポイントで表記してください。表紙の右下には応募者名を30ポイントで記載してください。

敷地利用計画図について、縮尺は任意です。A3版1枚で着色は自由とし、建築物は屋根伏図で表記し外構も計画してください。必ず縮尺を明記してください。

平面図・立面図については、縮尺は任意です。平面図・立面図毎にA3版1枚で作成してください。必ず縮尺を明記してください。

※ 事業計画書については(A4版縦、横書き、左綴じ)にて作成し、表紙は「新地駅周辺拡大区域事業者募集 事業計画書」の名称を上から概ね1/3の位置で中心に16ポイントで表記してください。表紙の右下には応募者名を14ポイントで記載してください。

事業計画書の本文内容については、12ポイントで記載してください。

※ 応募書類の公表、返却はしません。

※ 募集対象区画のCADデータの提供については、町の担当窓口へご連絡ください。

① 提出方法：持参又は郵送により提出してください。

② 提出先：新地町役場 企画振興課 企業立地推進室

3 事業者の審査

(1) 評価体制

応募内容については、「新地駅周辺拡大区域事業者募集選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）において審査します。

(2) 評価方法

応募内容については、選定委員会にて総合的に判断します。なお、応募者のうち、参加資格の有無については、事務局で事前に調査し、その結果を選定委員会に諮ります。

(3) プレゼンテーション等の実施

事業内容により、選定委員会においてプレゼンテーションや説明会などの実施の必要があると判断した場合、応募者である法人その他の団体の代表者又は代理人の方に実施をしていただきます。

実施の必要がある場合は、後日ご連絡いたします。

(4) 事業者（交渉権者）の決定

選定委員会は、応募内容について審査を行い、交渉権者の可否を決定します。

なお、選定委員会による評価及び審査に関する異議又は問い合わせには一切応じません

(5) 選定結果の通知

選定結果については、決定次第応募者に通知します。共同で応募した場合には、代表者へ通知します。

(6) 基本協定締結

新地町は交渉権者との間で、本事業を実施するための基本的事項を定めた協定（以下、「基本協定」という。）を締結します。

(7) 設計確認

事業者は、基本協定に基づき新地町と協議・調整を経たうえで施設等の概略設計を行い、建築基準法第6条の規定に基づく確認申請書を提出する前に、新地町の確認（以下、「設計確認」という。）を受けていただきます。

(8) 賃貸借契約

- ① 新地町は、設計確認を行った後に事業者と賃貸借契約を締結します。
- ② 事業者は、建築基準法第6条に基づく確認済証等を取得した後、当該賃貸借契約に基づき施設等を整備します。
- ③ 新地町は、賃貸借契約書に基づく借地価格を変更する必要があるときは、事業者と変更契約を締結します。

第3 各種要件

1 応募関係

(1) 応募者の資格

応募者の資格は、次の要件をすべて満たす単独の事業者（以下、「単独事業者」という。）または複数の事業者（以下、「構成員」という。）で構成される連合体（以下、「グループ」という。）とし、グループの場合は、応募その他の手続等を代表して行う事業者（以下、「代表事業者」という。）を定めるものとします。

- 事業者として建物の所有・賃貸を行うもの。
- 施設の設計・建設する十分な資金力を有するもの。
- 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、優れた企画力を有するもの。
- 計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する事業者。

(2) グループの構成員

- ① 応募書類等の受付後は、原則として構成員の変更及び追加は認めないものとします。ただし、町がやむを得ないと認める場合（代表事業者を除く。）は、この限りではありません。
- ② 構成員は、他の提案を行うグループの構成員になることはできないものとします。

(3) 応募者・構成員の制限

応募者又は構成員となる者は、次の条件を満たさ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の規定に該当しないこと。
- ② 会社更生法（昭和21年法律第172号）、民事再生法（令和11年法律第222号）等に基づく更正又は再生手続を行っていない法人であること。
- ③ 国、福島県、新地町から指名停止措置を受けていない法人であること。
- ④ 直近の公租公課を滞納していないこと。

(4) 応募にあたっての留意事項

① 費用負担等

応募書類の作成及び提出など応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とします。

② 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効となります。

- 応募資格がない者による応募。
- 代表事業者以外の者による応募。
- 応募書類等に虚偽の記載をした者による応募。
- 記名押印のない提案書による応募。
- 誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募。

- 重複の応募。
- その他募集に関する条件に違反した応募。

③ 応募書類等の変更禁止

応募書類等の変更はできません。ただし、誤字等の修正についてはこの限りではありません。

2 契約に関する事項

(1) 基本協定書、賃貸借契約書の作成費用

契約内容の検討に係る事業者側の弁護士費用、印紙代など、作成に要する費用は事業者の負担となります。

(2) 公正証書作成に関する費用は、町と事業者が折半して負担するものとします。

3 建築関係

本事業において、事業者が行う業務は次のとおりです。

(1) 調査・確認

電気、電話、LPガス、上下水道等に関する必要な確認等

(2) 施工

安全確保等の近隣対策（公衆災害の防止に係る安全対策、近隣挨拶や作業後の清掃等、工事現場において一般的に実施する対策）。

(3) 関係法令等

本業務の実施にあたって遵守すべき法令等は次のとおりです。

① 遵守すべき法令等

- 都市計画法
- 建築基準法
- 景観法
- 消防法
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- エネルギーの使用の合理化等に関する法律
- 民法
- 人にやさしいまちづくり条例
- その他本事業に関連する法令

4 町の担当窓口

本事業に関する町の担当窓口は次のとおりです。

新地町 企画振興課 企業立地推進室

〒979-2792 新地町谷地小屋字樋掛田 30 番地(新地町役場 2 階)

TEL : 0244-62-2112 FAX : 0244-62-3194

電子メールアドレス : kigyo@town.shinchi.lg.jp

5 その他

(1) 提出書類の取扱い

① 町の提示資料の取扱い

町が提供する資料は、本件公募に係る検討以外の目的で使用することはできません。

② 使用言語、単位及び時刻

本件公募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時とします。