

壬生町役場旧庁舎跡地利活用事業者 募集要項

令和5年12月

壬生町 総務部 総合政策課

目次

1	はじめに	1
2	募集概要	1
(1)	募集名称	1
(2)	募集主催者	1
(3)	計画予定地の概要	1
(4)	募集対象区域	2
(5)	募集の内容	4
(6)	優先交渉権者の特定方法	4
(7)	募集スケジュール	5
(8)	募集要項等の位置付け	5
3	事業概要及び事業スケジュール	6
(1)	民間活力導入エリア利活用事業	6
(2)	関連事業	6
①	公共機能エリア（実施主体者：町）	6
(3)	スケジュール（予定）	7
4	募集条件	7
(1)	募集対象区域の提案区分	7
(2)	借地権設定契約について	7
①	借地権設定契約の形態	7
②	借地権設定契約の流れ	7
(3)	土地の貸付料	8
①	土地の貸付料	8
②	支払い方法	8
③	遅延損害金	8
(4)	事業に係る留意点	9
①	地中障害	9
②	周辺環境への配慮	9
③	関連事業への協力	9
5	応募者の参加条件	9
(1)	基本的要件	9
(2)	応募者の構成	9
(3)	応募者の参加資格	10
(4)	応募者の制限	11
(5)	構成員の変更	13
(6)	その他	13
6	応募の手続	13
(1)	募集要項等に関する質問の受付及び回答	14
(2)	参加表明書等の提出	14
(3)	参加資格審査の結果通知	16
(4)	提案書類の提出	16

(5)	その他	17
①	応募書類の取扱い	17
②	メールを送信した際の電話連絡	18
③	法規制等	18
④	使用言語及び単位	18
⑤	費用の負担	18
⑥	応募の辞退	18
⑦	その他	18
7	提案内容	18
(1)	提案を求める事項	18
(2)	提案事項	18
①	全体計画に対する提案（様式6-1）	18
②	取組に対する提案（様式6-2）	18
(3)	禁止用途・禁止又は制限される行為	19
8	審査・選定方法	20
(1)	基本的な考え方	20
(2)	審査手順	20
①	提案書類の事前審査	20
②	プレゼンテーション審査	20
(3)	優先交渉権者の特定方法	20
(4)	結果通知	21
(5)	提案概要の公表	21
(6)	情報公開	21
(7)	評価基準	22
9	契約方法等	24
(1)	基本協定締結から着工までの流れ（予定）	24
(2)	基本協定に関する事項	24
(3)	借地権設定契約の締結	24
(4)	解体撤去保証金	24
(5)	貸付期間	25
(6)	建物の増改築	25
(7)	借地権設定契約の解除	25
10	その他事業の実施に関し必要な事項	26
(1)	建設計画の事前協議	26
(2)	本募集の凍結・中止	26
(3)	提案内容の公表の禁止	26
(4)	損害賠償規程	26
(5)	訴訟係属地	26

(6)	各種法令等の規定、本実施要項の遵守	26
(7)	その他	26
11	担当部署	26

別添

様式集	様式 1～7
-----	--------

別紙資料

別紙 1	壬生町本庁舎跡地利活用基本計画
別紙 2	壬生町旧庁舎跡地利活用事業に関する基本協定書（案）
別紙 3	事業用定期借地権設定契約書（案）

用語の定義

募集対象区域	事業者が提案できる区域。民間活力導入エリア
応募者	本事業への応募を予定する、又は、応募した者
優先交渉権者	協定や契約の締結にあたり、他の応募者に優先して交渉する者として、審査の結果、壬生町が特定した者
応募書類	応募者により提出されたすべての様式（様式 1～7）
提案書類	応募書類のうち、提案に関する様式（様式 3～7）
募集要項等	本募集要項に、様式 1～7、別紙 1～5 を含めたもの

1 はじめに

壬生町役場旧庁舎（以下、「旧庁舎」という。）は、昭和 33 年に建築されて以来、壬生町（以下、「町」という。）の拠点として大きな役割を果たしてきました。しかし、旧庁舎の建物のうち最も古い部分では築 60 年が経過し、老朽化や耐震性能の不足等の課題があることから、旧総合運動場 C・D グラウンドに庁舎を建設いたしました。

町は、令和 4 年 3 月に旧庁舎跡地（以下、「計画予定地」という。）の利活用の方向性を示すために「本庁舎跡地利活用基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定しました。

今回の募集は、基本計画に基づき、計画予定地の賑わい創出に寄与する具体的な利活用事業を実施する事業者を募集するものです。

上記主旨をご確認いただき、多くの事業者の皆さまからの積極的なご提案を期待します。

2 募集概要

(1) 募集名称

募集名称は「壬生町旧庁舎跡地利活用事業者募集」（以下、「本募集」という。）とします。

(2) 募集主催者

本募集は募集対象区域の土地所有予定者の町が主催します。

(3) 計画予定地の概要



図 2-1：計画予定地の概要

(4) 募集対象区域

事業を実施していただく募集対象区域は、計画予定地のうち、民間活力導入エリア（地積約5,267 m²）とします。



図 2-2：募集対象区域（民間活力導入エリア）

<募集対象区域（民間活力導入エリア）の概要（現況）> ※1

地名地番	栃木県下都賀郡壬生町通町 12-22 の一部 ※4																											
地目	畑																											
地積	約 5,267 m ² （旧庁舎跡地全体面積は、8,408.09 m ² ） ※2																											
所有者（予定）	壬生町																											
区域区分	市街化区域																											
用途地域	近隣商業地域																											
建ぺい率	80%																											
容積率	200%																											
防火指定	建築基準法第 22 条区域																											
高度地区	なし																											
高さ制限	なし																											
日影規制	対象建築物：高さ 10m 超 測定水平面：平均地盤面からの高さ 4m 日影規制時間： 5m ライン 5 時間以上 10m ライン 3 時間以上																											
道路斜線	1.5																											
隣地斜線	31m /斜線勾配 2.5																											
北側斜線	規制なし																											
開発許可	不要																											
その他の制限	<p>・ 栃木県景観条例 ※3</p> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th colspan="2">区分</th> <th>高さ</th> <th>建築面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">建築物</td> <td>用途地域内</td> <td>20m超</td> <td>1,500 m²超</td> </tr> <tr> <td>用途地域外</td> <td>13m超</td> <td>1,000 m²超</td> </tr> <tr> <td colspan="2">さく、塀、擁壁など</td> <td>5m超</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電波塔、煙突など</td> <td>15m超</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td colspan="2">電柱、送電鉄塔</td> <td>20m超</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td colspan="2">観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等</td> <td>15m超</td> <td>1,000 m²超</td> </tr> </tbody> </table> <p>・ 周知の埋蔵文化財包蔵地 ※4</p>	区分		高さ	建築面積	建築物	用途地域内	20m超	1,500 m ² 超	用途地域外	13m超	1,000 m ² 超	さく、塀、擁壁など		5m超	—	電波塔、煙突など		15m超	—	電柱、送電鉄塔		20m超	—	観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等		15m超	1,000 m ² 超
区分		高さ	建築面積																									
建築物	用途地域内	20m超	1,500 m ² 超																									
	用途地域外	13m超	1,000 m ² 超																									
さく、塀、擁壁など		5m超	—																									
電波塔、煙突など		15m超	—																									
電柱、送電鉄塔		20m超	—																									
観覧車等、アスファルトプラント等の製造施設、ガス・石油等貯蔵処理施設、ごみ焼却場等		15m超	1,000 m ² 超																									
接道状況 ※7	<p>東側：壬生町道 3-185 号線（幅員：3.0～4.0m）</p> <p>西側：壬生町道 3-184 号線（幅員：6.0m）</p> <p>北側：壬生町道 3-248 号線（幅員：3.0～4.0m）</p>																											

※1 募集対象区域（民間活力導入エリア）の概要（現況）は、本募集要項公表時点の検討状況に基づくものとなります。なお、地積が変更となった場合、事業者はその方針に応じた事業計画を作成していただく必要があります。

※2 ①改めて今回のプロポーザル実施のための土地の測量及び分筆は町が行いません。

②旧庁舎跡地の面積は、平成 23 年度測量実績によるものです。プロポーザル対象の地積については、旧庁舎跡地全体面積 8408.09 m²から公共機能エリア 3140.70 m²を除いた面積となっています。

※3 壬生町には景観条例の定めがないため、栃木県景観条例に従うこと。県景観条例に基づく大規模行為届出の提出窓口は壬生町都市計画課、審査機関は栃木土木事務所管理課となります。

※4 募集対象区域は文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」ではありません。

※5 募集対象区域が接する壬生町道に車両の出入口を設ける場合、交差点、横断歩道、停止線から 5m以上、バス停留所から 10m以上離れた部分に計画をし、道路管理者と協議の上、決定してください。

(5) 募集の内容

基本計画に基づき、募集対象区域にスーパーマーケット等の物販店舗及び飲食店舗等を整備することで、地域住民の利便性向上に寄与するとともに、訪れる人の憩いの空間として賑わいの創出に資する事業を実施する事業者を募集します。

(6) 優先交渉権者の特定方法公募型プロポーザル方式により募集を行い、事業者決定に向けて優先的に交渉できる者として優先交渉権者 1 者を審査により特定します。

(7) 募集スケジュール

募集要項公表から優先交渉権者の特定までの流れは、以下のとおり予定しています。スケジュールは本募集要項公表時点の予定であり、変更する場合があります。なお、変更した場合は、町公式ウェブサイト等でお知らせします。

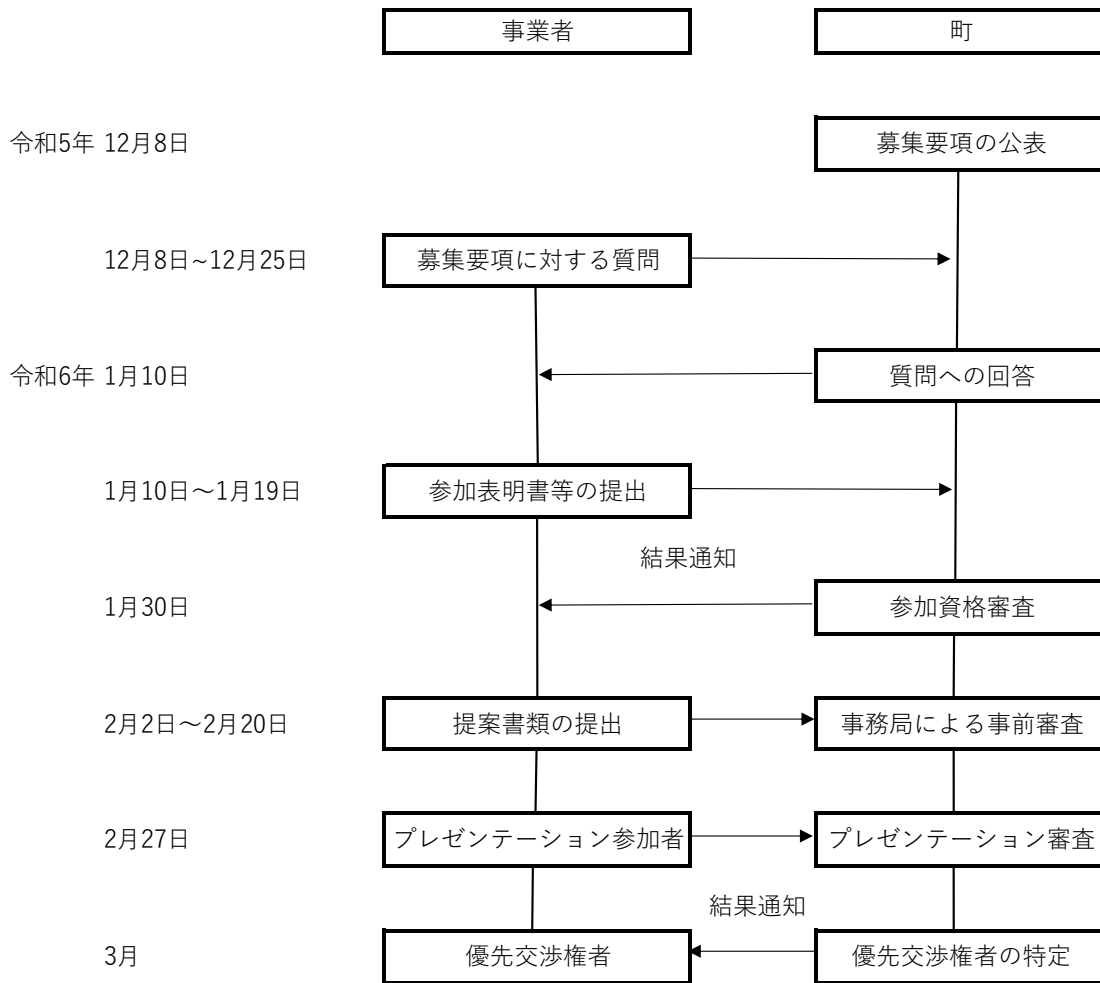


図 2-3：募集要項公表から優先交渉権者特定までの流れ

(8) 募集要項等の位置付け募集要項等の内容について、既に公表している資料の内容と相違がある場合は、本募集要項等の内容を優先することとします。

3 事業概要及び事業スケジュール

(1) 民間活力導入エリア利活用事業

民間活力導入エリア利活用事業（以下、「本事業」という。）は、募集対象区域において、施設の整備、運営を行うこととしますが、後述する旧庁舎跡地内の関連事業と連携して実施するものとします。

本事業の主な事業範囲及び事業者の費用負担は、以下のとおりです。

【本事業の主な事業範囲】

- ・本事業用地の賃借
- ・施設の整備・管理・運営等
- ・本事業実施にあたり必要な許認可、免許取得、関係機関との協議等

【事業者の主な費用負担】

- ・必要書類の作成・提出に要する費用
 - ・事業用定期借地権設定契約（以下、「借地権設定契約」という。）における貸付期間の賃借料及び解体撤去保証金
 - ・施設の整備・管理・運営に係る費用
 - ・定期借地権設定登記をする場合の登録免許税、借地権設定契約及び公正証書の作成に係る費用
 - ・関係機関との協議に要する資料作成等費用
 - ・事業者が土壌汚染に関する自主調査が必要と判断した場合の当該調査費用
- ※その他、記載の事項及び別途定める借地権設定契約に定めのない事項については、協議によるものとします。

(2) 関連事業

①公共機能エリア（実施主体者：町）

公共機能エリアは、基本計画のコンセプトである「まちなか創生の拠点」を基に整備します。

具体的には、自治会等の町民活動の支援施設、若者のチャレンジショップによる活動支援機能を充実させるとともに、コミュニティカフェから成る施設を整備します。

なお、公共機能エリアとして整備するひばり館を除く敷地については、日常的な交流やイベントスペース等に使える多目的広場を整備するとともに、公共施設利用者のための駐車・駐輪スペースの設置を検討しております。公共機能エリアとの連携を図りながら、賑わいづくりに貢献するような敷地利用計画を提案してください。

また、同一敷地内に存在するため大規模店舗立地法届出の際には、物販として利用される可能性のある 43.3 m²が同一の申請となります。

(3) 民間活力導入エリア利活用事業スケジュール（予定）

令和6年 3月

基本協定の締結

3月

借地権設定契約の締結

10月

定期借地権設定登記

11月

事業開始

※ なお、借地権設定契約の締結は令和6年3月を予定しています。

4 募集条件

(1) 募集対象区域の提案区分本事業の実施を提案していただく区画は、募集対象区域全体（P2参照）としてください。

(2) 借地権設定契約について

① 借地権設定契約の形態

- ・ 借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項に基づく事業用定期借地権を設定するものとし、町と事業者との間で、借地権設定契約を締結します。
- ・ 貸付期間は30年以上50年未満で提案するものとします。
- ・ 募集対象区域に建設した施設を第三者に貸し付けることは可能ですが、原則、定期借地権自体の譲渡、信託又は転貸は認めません。ただし、やむを得ない理由により町の承認を受けた場合にはこの限りではありません。
- ・ 定期借地権者以外の第三者が自らの名義で敷地の一部又は全部の上に建物等を建設する等、長期かつ独占的な利用をさせることは認めません。
- ・ 事業者は、貸付期間が満了する日、又は借地権設定契約が解除されたときは町の指定する期日までに、建設した施設を自らの負担で撤去し、借り受けた土地を原状に回復した上で、更地で返還してください。

② 借地権設定契約の流れ

- ・ 町が優先交渉権者を特定した後、優先交渉権者は町と旧庁舎跡地利活用事業に関する基本協定（以下、「基本協定」という。）を締結していただきます。
- ・ 基本協定は、借地権設定契約までの手続等を定めるものです。
- ・ 基本協定締結後、町と事業者との間で借地権設定契約を締結します。
- ・ 同契約では、貸付期間、貸付面積、貸付料等を定めます。
- ・ 同契約締結後、協議の上、定期借地権設定登記をする場合は町が登記を行います。

(3) 土地の貸付料

- ① 土地の貸付料土地の貸付料は、次の最低貸付料以上の金額で応募者が提案するものとします。

【最低貸付料】 月額 102.6 円/m²

年額 6,487,100 円 ※貸付面積 約 5,267 m²想定

※ 最低貸付料は、当該土地における直近3年間の路線価の平均値 (24,633 円/m²) の 5/100 相当として算出しています。

※ 貸付料は、原則として、3年毎に、国税庁が発表する路線価の変動率に応じて町及び事業者が協議の上、改定できるものとします。

※ 貸付料は、定期借地権の貸付期間の開始日から発生し、貸付期間を通して支払うものとし、貸付期間の終了日をもって支払いが終了するものとします。

※ 貸付期間内には、本事業に係る建物等の建設期間や施設の解体・撤去期間も含み、貸付料は発生しますが、初年度については、準備期間として、着工日または、着工予定日以降の期間について、契約額の 1/2 を支払うものとします。

※ 事業者は、本実施要項に記載した地積その他の事項について、実地に符合しないことがあっても、これを理由として借地権設定契約締結を拒み又は貸付料の減額等を請求することはできません。

※ 借地権設定契約の締結後に、本件土地が同契約の内容に適合しない状態がある場合でも、事業者は、追完請求、貸付料減額請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができないものとし、また、隣地境界についての異議その他求償の申出をすることもできないものとします。

※ 借地権設定契約の締結後に、本件土地に工作物・地中埋設物等が残置されていることを確認した場合でも、撤去及び処分に要する一切の費用はすべて事業者の負担とします。

- ② 支払い方法

土地貸付料は四半期ごとに町が発行する「納入通知書」又は「口座振替」の方法により、お支払いいただきます。

- ③ 遅延損害金

納入期限までに支払いがなかった場合は、延滞した日数に応じ、遅延損害金を徴収します。また、正当な理由がなく、納入期限後、90日以上滞納した場合は、借地権設定契約を解除する場合があります。

(4) 事業に係る留意点

① 地中障害

事業実施において支障となる地中障害物等については、必要に応じて事業者の負担により撤去を行ってください。なお、当該土地には雨水浸透施設が現状有姿での引き渡しを予定しています。

② 周辺環境への配慮

- ・ 募集対象区域は民地に接しているため、本事業は、日影や交通対策等、周辺の環境に配慮した計画としてください。
- ・ 施設整備に伴い必要となる周辺地域への説明、関係者との協議及び対策については、事業者自らの責任と負担で行ってください。
- ・ 施設整備に伴い発生する、騒音、振動、悪臭、交通渋滞、電波障害、その他工事中の雨水の流出や粉じんの飛散等による周辺環境への影響に十分に配慮した計画としてください。
- ・ 本事業に起因する環境影響への対応や本事業への苦情等には、迅速かつ誠実に対処してください。
- ・ 募集対象区域で実施される工事や施設の供用で発生する環境への影響等を予め把握するため、町が事業者に対し必要な情報等を求めた場合は、求めに応じた資料等の提供に協力してください。
- ・ 町は、本事業に係る環境への影響等により、事業者へ対策を求める場合があります。

③ 関連事業への協力

「3(2)関連事業」の実施にあたり、事業計画や工事計画等必要な情報提供や工程調整等について、町及び事業者がお互いに協力するものとします。

5 応募者の参加条件

(1) 基本的要件

応募者は、自らが募集対象区域を一括して町から借り受け、本要項に記載した用途で自らが提案する施設等を建設し、建設した施設等の解体撤去後の土地の返還に至るまで、貸付期間中安定して事業を継続できる企画力、技術力、資金力、経営能力等を有する者としてします。

- (2) 応募者の構成応募者は、法人又は複数の法人で構成されているグループ（以下、「事業者グループ」という。）とします。事業者グループにより応募する場合は、代表となる法人（以下、「代表法人」という。）を定めることとします。なお、1つの法人が重複して応募することはできません。

各事業者に関する事項は以下に示すとおりとします。

●事業者グループ

- ・事業者グループを構成する法人を代表法人も含め「構成員」とします。
- ・代表法人は、本事業に係る町との連絡等や応募に係る一切の手続を行うとともに、基本協定及び借地権設定契約の締結等の際し、町と折衝する権限を有するものとし、構成員の中から選ぶこととします。
- ・土地は、代表法人が当該土地を借り受けることとします。
- ・様式 2-2-1 において構成員の役割及び出資比率を示してください。
- ・代表法人以外の構成員は、代表法人が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責を負うものとし、
- ・事業者グループ内においては、代表法人の出資比率が最大となるようにしてください。

●協力法人

- ・事業者グループの中で、構成員以外で本事業に関与する法人を協力法人とします。

●SPC を設立する場合

- ・事業者グループは、本事業を実施するために会社法（平成 17 年度法律第 86 号）に定める株式会社として、特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立することができます。ただし、以下の条件をすべて満たすこととし、様式 2-2-2 において各法人の役割、SPC への出資額及び出資比率を示してください。
- ・優先交渉権者特定後、会社法（平成 17 年度法律第 86 号）に定める株式会社として SPC を速やかに設立してください。
- ・応募者以外の者が SPC に出資することはできないものとし、代表法人の出資比率が最大となるようにしてください。
- ・本店所在地は、町内に設立するものとし、ただし、建設した施設の運用までに本店所在地が壬生町内となっていればよいものとし、具体的な時期については双方協議の上決定するものとし、
- ・SPC は、本事業を安定的に実施するのに十分な額の資本金を備える非公開会社であり、取締役会及び監査役を設置する株式会社でなくてはなりません。
- ・SPC は、町が認める場合を除き、本事業以外の事業を実施できないものとし、
- ・SPC の株式については、借地権設定契約が終了するまで、町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ってはなりません。

(3) 応募者の参加資格

応募者は以下の条件を備える法人とします。

- ・借地権設定契約期間中安定して、事業を運営できる体制、安定的かつ現実的な収支及び資金計画、施設建設等に必要な資力及び技術力を有し、本要項及び各種関係法令等に適合した事業の履行及び貸付料を支払う能力がある者とし、
- ・町から土地の引き渡しを受けてから令和 7 年 5 月までに供用開始ができることとします。

- ・次表の掲げるすべての項目について、該当基準を満たさない場合は失格としますが、会社設立後の事業年度が3年未満等により基準を満たしていない場合でも、追加の書類提出等により事業の実施に必要な資力・信用力を有していることを確認できればこの限りではありません。

項目	基準
経常損益	直近を含む過去3期の決算において連続で赤字を計上していないこと
自己資本額	直近期末において債務超過状態となっていないこと
利払能力 = 事業損益 / 支払利息	直近期末において利払能力が1倍未満でないこと

(4) 応募者の制限

次のいずれかに該当する場合は、参加資格を認めません。

- ① 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する者。
- ② 壬生町有資格業者に対する指名停止等の措置基準の規定による指名停止措置の期間中である場合。
- ③ 国税、地方税に未納がある場合。
- ④ 同一の案件に参加しようとする者のうちに、その者の代表者（見積り及び契約の締結権限を有する受任者を含む。）と同一人が代表者となっている者が含まれている場合。
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく会社更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている場合。
※ただし、会社更生法に基づく更生計画の許可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の許可を受けている者においては、入札参加資格を認める場合がありますので、事前にご相談ください。
- ⑥ 会社法（平成17年法律第86号）の規定に基づく精算の開始又は破産法（平成16年法律第75号）の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされている場合。
- ⑦ 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続に入っている法人。
- ⑧ 壬生町の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱の規定による指名除外措置の期間中である場合。
- ⑨ 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号及び壬生町暴力団排除条例（平成24年条例第52号）第2条各号に規程する暴力団、暴力団関係者、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）及びそれらの者と関係を有する者なお、「それらの者と関係を有する者」とは、次のとおりです。
 - a 本件土地及び本件建物を、反社会的勢力の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者。
 - b 次のいずれかに該当する者。
 - (ア) 法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をい

う。)が反社会的勢力である者又は反社会的勢力がその経営に実質的に関与している者。

- (イ) 自己、自社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加える目的をもって反社会的勢力を利用する等している者。
- (ウ) 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的或いは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者。
- (エ) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者。
- (オ) 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者。

c 上記 a 又は b に該当する者の依頼を受けて申込みをしようとしている者。

⑩ 不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、譲受人として町が適当でないと認める者。

⑪ 日本に拠点・支社を持たない外国法人。

(5) 構成員の変更

事業者グループ及びSPCで応募する場合、構成員の変更は原則として認めません。ただし、町がやむを得ないと判断した場合のみ、代表法人を含め構成員の追加・変更を認めることがあります。代替となる法人は、同等以上の機能を提供できる法人であることを条件とし、その場合は、町は必要に応じ、応募者に書類の再提出を求めます。

(6) その他

応募書類提出日から優先交渉権者の特定までの期間に、参加資格要件を欠くこととなった場合、応募者の制限に抵触した場合又は構成員の制限に抵触した場合は失格とします。ただし、構成員の変更については上記(5)の事由に該当した場合で、かつ本町が認めた場合はこの限りではありません。

6 応募の手続

(1) 募集要項等に関する質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付けます。

受付期間	令和5年12月8日(金)～12月25日(月)
受付方法	提出方法：件名「質問書(壬生町役場旧庁舎跡地活用事業者募集)」と記入の上、質問書を担当部署に電子メールで送信してください。
回答日	令和6年1月10日(水)
回答方法	回答は、町からすべての者に、すべての質問・回答内容を電子メールで送信します。
必要様式	様式1-2 質問書
留意事項	回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとします。 提案内容の是非、審査に該当するような質問には、回答を行いません。 <input type="checkbox"/> 前記以外の期間・方法で本事業に関する質問があっても、回答を行いません。

(2) 参加表明書等の提出

応募者は、募集要項等に定める諸条件を遵守の上、必要な書類一式を作成し、提出場所に持参により提出してください。書類の確認を対面にて実施させていただきますので、郵送等による提出は受け付けません。なお、書類の提出にあたっては、前日までに担当部署と電話で提出日時を調整してください。事業者グループで応募する場合は、代表法人が提出してください。

提出書類について不明な点等がある場合には、応募者に対して回答を求める場合があります。提出した書類の変更は、原則認めません。

提出期間	令和6年1月10日(水)～1月19日(金) (土曜日、日曜日、祝日、休日、年末年始12/28～1/3を除く)
提出時間	午前8時30分～午後5時15分
提出場所	壬生町役場 本庁舎2階 総務部総合政策課企画調整係

・参加資格審査

町は、参加表明書等を提出した応募者について、「5(3) 応募者の参加資格」及び「5(4) 応募者の制限」に基づき、提出書類を基に参加資格審査を行います。

なお、次のいずれかに該当する場合は失格とします。また、優先交渉権者の特定後や借地権設定契約の締結後であっても、優先交渉権の取消し又は同契約を解除することがあります。

- ・前記「5(3) 応募者の参加資格」に示す条件を満たさないと認められる場合。
- ・前記「5(4) 応募者の制限」に該当すると認められる場合。
- ・提出書類に虚偽の記載をしたことが明らかとなった場合。
- ・応募者が個別に、本事業の内容を知る意図をもって関係者に不正な接触を図る等評価の公平性を損なう行為を行ったことが明らかとなった場合。
- ・その他、不正な行為を行ったと認められる場合。
- ・その他、本事業の遂行にふさわしくないと町が認めた場合。

・必要な書類

応募者は、以下の書類について、正本1部を提出してください。なお、様式に指定があるものについては、様式集を参照してください。

提出書類	様式
ア 参加表明書	様式 2-1
イ 事業者グループ構成員表、又は SPC 構成員表	様式 2-2-1 様式 2-2-2
ウ 委任状*	様式 2-3
エ 代表者等名簿*	様式 2-4
オ 会社概要*	様式 2-5
カ 財務状況表*	様式 2-6
キ 定款* ※本募集要項公表時点で最新のもの	写し
ク 法人登記簿謄本及び印鑑証明* ※本募集要項公表日以降に交付されたもの	原本
ケ 納税証明書* ※本募集要項公表日以降より直近2カ年の下記①～③の納税証明書 ①国税（法人税、消費税及び地方消費税）に係る納税証明書 「その1」 ②本店所在地の都道府県民税に係る納税証明書 ③本店所在地の市町村民税に係る納税証明書 ※本店所在地が東京23区の場合、上記②・③にかわり、本店所在地の法人住民税に係る納税証明書	原本
コ 財務諸表* ※貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書（純資産変動計算書）、キャッシュ・フロー計算書（作成している法人のみ）、注記等の直近3年分の写し ※有価証券報告書を提出している場合は当該箇所の写し ※連結財務諸表作成会社については、連結財務表、単体財務表 ※公益法人等の場合は、これらに準ずる財務諸表	写し
サ 誓約書	様式 2-7
シ 応募書類の開示に係る意向申出書	様式 2-8
ス 辞退届	様式 2-9

事業者グループ、もしくは SPC で応募する場合は、「*」の記載のある書類については、すべての構成員の分を提出してください。ただし、「ウ」については、代表法人の分は不要です。

「イ」、「ウ」、「ス」は必要な場合のみ提出してください。

(3) 参加資格審査の結果通知

参加資格審査の結果については、令和6年1月30日（火）までに全応募者に書面により通知します。失格の者に対しては、その旨及びその理由を書面により通知します。

(4) 提案書類の提出

参加資格審査を通過した応募者は、募集要項に定める諸条件を遵守の上、必要な書類一式を作成し、提出場所に持参により提出してください。必要書類の確認を対面にて実施させていただきますので、郵送等による提出は受け付けません。なお、書類の提出にあたっては、前日までに担当部署と電話で提出日時を調整してください。事業者グループで応募する場合は、代表法人が提出してください。応募者は複数の提案をすることはできません。

提出された書類について不明な点等がある場合には、応募者に対して回答を求める場合があります。提出された提案書類の変更は、原則認めません。

提出期間	令和6年2月2日（金）～2月20日（火） （土曜日、日曜日、祝日、休日は除く）
提出時間	午前8時30分～午後5時15分
提出場所	壬生町役場 本庁舎2階 総務部総合政策課企画調整係

・必要な書類

応募者は、次ページに示す「提案に関する様式」のうち「様式3から5」については正本1部を、「様式6及び7」については正本1部及び副本6部を提出してください。また、提案書類の内容を記録した電子データ（CD-R又はDVD-R）1部もあわせて提出してください。

なお、提案に関する様式のうち様式6及び7の副本については、応募者及びその他事業に携わる者を推定できるような内容としないでください。

【提案に関する様式】

様式番号	様式	用紙サイズ・枚数
提案申込に関する様式		
様式 3-1	提案申込書	A4・1枚
様式 3-2	参加資格審査結果通知書の写し	A4・1枚
自主確認に関する様式		
様式 4	自主確認書	A4・1枚
価格提案に関する様式		
様式 5	見積書	A4・1枚
提案事項に関する様式		
様式 6-1	全体計画に対する提案	ア～ウのすべての項目を記載する。 A3・2枚以内
	ア 土地利用計画及び導入機能	
	イ 空間計画	
様式 6-2	民間活力導入エリアでの取組に対する提案	ア～エのすべての項目を記載する。 A3・1枚以内
	ア 災害対応	
	イ 景観形成	
	ウ 持続可能なまちづくり	
エ 地域貢献		
様式 6-3	施設計画の概要	A4・適宜
様式 6-4	施設配置図	A3・2枚以内
様式 6-5	イメージパース	A3・適宜
様式 6-6	施設立面図	A3・適宜
事業計画に関する様式		
様式 7-1-1	事業実施体制	A3・1枚以内
様式 7-1-2	事業実績	A3・1枚以内
様式 7-2-1	資金計画	A3・1枚以内
様式 7-2-2	事業収支計画	A3・1枚以内
様式 7-2-3	長期事業収支計画	A3・1枚以内
様式 7-3	工程計画	A3・1枚以内

(6) その他

① 応募書類の取扱い

提出された応募書類等は、一切返却しません。また、提出後の内容修正は原則認めませんが、記載ミス等の軽微な事項については、修正を指示することがあります。また、提出された応募書類等は、本募集に係る事業者選定以外の目的では使用しません。ただし、情報開示請求があった場合には、壬生町情報公開条例に基づき公開することがあります。

② メールを送信した際の電話連絡

各手続きにおいて、担当部署に書類を添付した電子メールを送信した場合は、速やかにその旨を電話にて担当部署に必ず連絡してください。電話での連絡がなく、メールの不到達等、町の責に帰することができない理由により応募者が不利益を被った場合、町は一切責任を取りません。

③ 法規制等

提案書類の作成にあたっては、関係法令等を考慮し、実現可能な提案としてください。また、事業の実施にあたり、必要な許認可の取得や手続については、応募者自ら関係部署等で確認を行うとともに、応募者の負担により実施してください。

④ 使用言語及び単位

応募書類、借地権設定契約及び町との連絡・調整等の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本円を使用してください。

⑤ 費用の負担

応募に関する書類の作成費用等は、応募者の負担とします。提案内容に関して、関係部署等と協議を行った際に生じた費用等も同様とします。

⑥ 応募の辞退

応募者は、参加表明書の提出後に、参加を辞退する場合は、辞退届（様式 2-9）を速やかに担当部署に提出してください。なお、応募を辞退した場合でも、提出済みの書類は、一切返却しません。

⑦ その他

町は、募集要項公表から優先交渉権者特定までは、提案内容、審査等に関する問い合わせには応じません。

7 提案内容

(1) 提案を求める事項

募集対象区域について、「4 募集条件」に従い指定の様式により本事業の計画に関する提案をしてください。

(2) 提案事項

① 全体計画に対する提案（様式 6-1）下記ア～ウの項目について、提案をしてください。

ア 土地利用計画及び導入機能

・基本計画を踏まえ、提案する物販店舗、飲食店舗等が、地域住民の利便性向上や来訪者の満足度向上につながるような計画を提案してください。

イ 空間計画

・すべての人が安全・安心、快適に利用できるよう、駐車場、建物、設備等について、ユニバーサルデザインに配慮された提案をしてください。

② 民間活力導入エリアでの取組に対する提案（様式 6-2）下記ア～エの項目について、提案をしてください。

ア 災害対応

・来訪者や地域住民に対する災害時の備えや対応策を提案してください。

【提案例】

- ・生活物資の供給や避難場所の提供
- ・物資の供給等に関する防災協定の締結

イ 景観形成

- ・周辺環境との調和に配慮し、また、周辺住民に圧迫感を与えない建物の配置・デザイン・高さを提案してください。
- ・空間全体の魅力向上に寄与する緑化計画を提案してください。

ウ 持続可能なまちづくり

- ・環境負荷低減に配慮し、省エネルギー・省資源に積極的に取り組み、低酸素社会づくりを目指した提案をしてください。

【提案例】

- ・ICTを活用したエネルギーマネジメントシステムの導入
- ・高効率設備機器の導入
- ・再生可能エネルギーの導入
- ・自然採光・自然通風の有効活用
- ・栃木県産木材の利用

エ 地域貢献

- ・業務や仕入れ等についての町内事業者の積極的な活用や、町内在住者の雇用など、地域との連携に関する取組の提案をしてください。
- ・事業者による地域活動への支援など、地域コミュニティの活性化に資する取組を提案してください。

(3) 禁止用途・禁止又は制限される行為

次の用途で自ら使用し、又は第三者に使用させることは禁止します。

- ① 反社会的勢力の事務所その他の活動のための利用。
- ② 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に基づくところの破壊的団体及び代表者等の活動のための利用。
- ③ 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項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途。
- ④ 環境に著しく負荷を課すおそれのある業の用途。
- ⑤ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- ⑥ 政治的又は宗教的用途。
- ⑦ 公序良俗に反する用途。
- ⑧ 本件土地及び本件建物の使用にあたり、次の各号に掲げる行為を行ってはならないものとし、
(ア) 本件土地及び本件建物並びにその周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人等に不安を覚えさせること。

- (イ) 本件土地及び本件建物を反社会的勢力に占有させ、又は反社会的勢力を反復継続的に出入りさせること。

8 審査・選定方法

(1) 基本的な考え方

- ・町が設置する「壬生町旧庁舎跡地利活用事業者選定委員会」により審査を行います。
- ・次の事項のいずれかに該当する提案者は失格（選定対象からの除外）とするとともに、その参加申込書及び提案書類を無効とします。
 - a 提出期限を過ぎて提案書類を提出した者
 - b 提案書類に虚偽の内容が記載されている者
 - c プレゼンテーションに参加しなかった者
 - d 選定の公平性を害する行為があったと選定委員会が認めた者

(2) 審査手順

応募者から提出された提案書類に対して、以下の手順に従って審査を進めていきます。

① 提案書類の事前審査

町は、提案書類の内容が本募集要項等に定める条件を満たしているかを確認します。なお、提案内容等について、不明な点がある場合は、応募者に対して回答を求める場合があります。

② プレゼンテーション審査

- ・ 応募書類を提出した応募者（募集要項の規定により失格とした者を除く）に対して、後日、町が実施日時及び開催場所等を通知します。
- ・ 応募者によるプレゼンテーション及び選定委員による質疑応答を実施します。
- ・ 応募者のプレゼンテーション時間は 15 分以内、質疑応答は 5 分程度とします。
- ・ プレゼンテーションにおいては、応募書類以外の発表用資料を使用することはできません。
- ・ 応募書類をプロジェクター投影することは可能です。プロジェクター及びスクリーンは町が用意します。PC は応募者が用意してください。
- ・ プレゼンテーションには、1 法人（事業者グループ）につき最大 4 名までの出席者数とします。なお、同一事業者が複数のプレゼンテーションに参加することはできません。
- ・ プレゼンテーションに出席しない場合は、失格とします

(3) 優先交渉権者の特定方法

- ・ 選定委員は、「8(7)評価基準」に示す評価基準に基づき、応募者から提出された書類の各様式に記載された内容及びプレゼンテーションの内容により評価を行い、評価項目ごとに得点を付与します。
- ・ 審査の結果、評価点の合計が最も高い者を優先交渉権者とし、随意契約の交渉を行います。ただし、その者と合意に至らない場合は、評価点の高い順に交渉を行います。
- ・ 最高得点を得た者が 2 者以上となった場合、選定委員会の多数決により順位を決定

します。

- ・ 応募者が1法人（事業者グループ）であった場合でも提案の評価・選定は行います。
- ・ 評価点の合計が配点の合計（200点）の6割に満たない提案者については、選定しないものとし、評価の結果によっては、優先交渉権者を該当者なしとする場合があります。

(4) 結果通知

選定結果は、優先交渉権者を特定後、プレゼンテーションに参加した者全者に次の事項を書面で通知するとともに、町公式ウェブサイトで公表します。また、失格となった場合は別途通知します。電話等による問合せには応じません。

□【通知する内容】

- ・ 通知する者の得点
- ・ 優先交渉権者名とその得点
- ・ その他の参加者の名称の無い得点一覧

□【町公式ウェブサイトで公表する内容】

- ・ 優先交渉権者名とその得点
- ・ その他の参加者の名称の無い得点一覧

(5) 提案概要の公表

優先交渉権者の提案の概略及びパース図について公表する予定です。

(6) 情報公開

・ 応募者の取扱

優先交渉権者が、事業者グループの場合、代表法人名、構成法人名等について、町公式ウェブサイトに掲載します。

・ 著作権の取扱

応募書類の著作権は、その応募書類を作成した者に帰属します。ただし、借地権設定契約の相手となった者の提案書類については、事前に通知することにより町が無償で使用できるものとします。

情報公開提出された書類は、本募集に係る事業者選定以外の目的では使用しません。ただし、情報開示請求があった場合には、壬生町情報公開条例に基づき公開することがあります。

(7) 評価基準

選定委員は、応募者から提出された書類及びプレゼンテーションの内容を基に、以下の表により、各提案内容について評価し評価点を付します。

【評価項目・配点表】

評価項目	配点	評価基準
全体計画 (60)		
土地利用計画及び導入機能	30	基本計画を踏まえ、提案する物販店舗、飲食店舗等が、地域住民及び民間活力導入エリアで働く方の利便性向上や来訪者の満足度向上につながる提案となっているか。
空間計画	30	すべての人が安全・安心、快適に利用できるよう、駐車場、建物、設備等について、ユニバーサルデザインに配慮された提案がされているか。 周辺環境との調和に配慮し、また、周辺住民に圧迫感を与えない建物の配置・デザイン・高さが提案されているか。
小計	60	
民間活力導入エリアでの取組 (70)		
災害対応	10	来訪者や地域住民に対する災害時の備えや対応策が提案されているか。
持続可能なまちづくり	30	環境負荷低減に配慮し、省エネルギー・省資源に積極的に取り組み、低酸素社会づくりを目指した提案がされているか。
地域貢献	30	業務や仕入れ等についての町内事業者の積極的な活用や、町内在住者の雇用など、地域との連携に関する取組の提案がされているか。
		事業者による地域活動への支援など、地域コミュニティの活性化に資する取組が提案されているか。
小計	70	

事業計画 (20)		
事業の実現性	10	事業の実施に向け、十分な事業実施体制及び事業実績があるか。また、令和7年12月までの開業ができるように、具体的な工程計画が提案されているか。
事業の継続性	10	事業の実現性を高める資金計画や、事業を安定的に運営するための収支計画が示されているか。
小計	20	
価格 (50)		
価格	50	貸付料の見積金額(様式5)を以下の方法で得点化する。得点は、小数点第1位を四捨五入した値とする。価格審査点= (当該見積金額/最も高い見積金額)×配点 ※「4(3)①」の最低貸付料を下回った場合は失格とします。
小計	50	
合計	200	

9 契約方法等

- (1) 基本協定締結から着工までの流れ（予定）優先交渉権者の特定以降、基本協定締結から着工までの流れ（予定）は、以下のとおりです。

令和6年 3月	基本協定の締結
3月	借地権設定契約の締結
10月	定期借地権設定登記
11月	事業開始

(2) 基本協定に関する事項

優先交渉権者の特定後速やかに、別紙 2 に基づき、借地権設定契約までの手続等を定めた基本協定を締結することとします。

(3) 借地権設定契約の締結

優先交渉権者は基本協定締結後、別紙 3 に基づき、土地所有者（町）と借地権設定契約を締結します。

(4) 解体撤去保証金

- ① 優先交渉権者は、借地権設定契約の締結時における月額貸付料の 12 カ月分に相当する額の解体撤去保証金を町が発行する納入通知書により、壬生町指定金融機関に納入するものとします。
- ② 貸付料の不払いその他借地権設定契約により発生する債務の支払遅延が生じたとき、催告なしに当該保証金をこれらの債務の弁済に充当することができるものとします。
- ③ 事業者は、町から弁済充当の通知を受けた場合には、通知を受けた日から 30 日以内に町に対し保証金の不足額を追加して預託するものとします。
- ④ 解体撤去保証金は、貸付期間の終了後、町が原状回復を確認後、無利息で返還します。
- ⑤ 事業者による土地貸付料の滞納等の債務不履行がある場合、解体撤去保証金から控除するものとします。
- ⑥ 事業者による原状回復義務の債務不履行があり、町が原状回復を行った場合、それにかかる一切の費用を解体撤去保証金から控除するものとします。
- ⑦ 事業者は、保証金返還請求権を第三者に譲渡し、又は質権その他いかなる方法によっても担保に供してはならないものとします。ただし、町が本件定期借地権の譲渡に承諾を与えた場合については、この限りではありません。

(5) 貸付期間

借地権設定契約の更新を請求することはできません。また、事業者は、町に対して建設した建物の買取りを請求することはできませんので、同契約終了日までに本件土地を原状回復して返還してください。

(6) 建物の増改築

指定用途と相違する内容で、本件建物や施設等を建築、増築又は改築することはできません。ただし、やむを得ない理由により町の承諾を受けた場合にはこの限りではありません。

(7) 借地権設定契約の解除

- ① 本要項で定める参加資格にあるように、反社会的勢力に係わる等の不正行為により同契約を締結したことが明らかとなったときは、町は何らの催告も要せず、直ちに同契約を解除することができるものとします。
- ② 同契約書に定める事項その他同契約締結の際に確認された提案趣意とは逸脱する内容で事業が実施された場合、又はそのおそれがあると町が判断した場合について、相当の期間を定めた催告の上、是正されない場合には、同契約を解除することができるものとします。
- ③ 町が同契約の解除権を行使した場合、事業者は原状回復義務を負うほか、事業者は町に対し同契約解除時点における月額貸付料の12カ月分の相当額を違約金として町に支払うものとします。ただし、当該違約金の額については、町及び事業者間で協議の上、双方の合意により増減することができるものとします。
- ④ 町が同契約の解除権を行使した場合、事業者は自己の費用負担において、本件土地を原状に回復して町に返還するものとします。ただし、壬生町が原状に回復する必要がないと認めたときは、現状のまま返還することができるものとします。
- ⑤ 町は、本要項に掲げる禁止事項等に基づく同契約の解除により、事業者に生じる損害等について一切の責任を負わないものとします。

10 その他事業の実施に関し必要な事項

(1) 建設計画の事前協議

事業者が提案した用途以外の用途に使用されることを未然に防止するため、事業者は事業の実施に際して、町との開発手続の協議に先立ち、本プロポーザルで提案された内容と相違ないことを町が確認し、計画を承諾するための、建設計画の協議を行っていただきます。

(2) 本募集の凍結・中止

町は、天変地異等により、やむを得ず当該土地を利用する必要がある場合、本募集を凍結又は中止する場合があります。この場合、応募者は町に対して、一切の費用を請求できないものとします。

(3) 提案内容の公表の禁止

応募者は、自らの検討内容及び提案内容を公表及び宣伝することはできないものとします。ただし、町の承諾を受けた場合については、この限りではありません。

(4) 損害賠償規程

提出書類作成、書類提出及びその他これに関連する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせた場合、本町は一切これを補償しません。

(5) 訴訟係属地

本募集に関する訴訟については、すべて、宇都宮地方裁判所を第一審専属管轄裁判所とします。

(6) 各種法令等の規定、本実施要項の遵守

本事業を進めるにあたり、各種法令等の規定、本募集要項を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の法手続きは、事業者自らの責任と負担で行うことが必要であり、本プロポーザルにおける事業者の決定をもって壬生町がこれらの許認可等の保証を行うものではありません。

(7) その他

今回の事業者募集の手続きにおいては、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）に規定する重要事項説明書等の書面は交付しませんので、本実施要項の記載内容に留意してください。

11 担当部署

担当部署名	壬生町総務部総合政策課企画調整係
住所	〒321-0292 栃木県下都賀郡壬生町大字壬生甲 3841 番地 1
電話	0282-81-1813
FAX	0282-82-8262
電子メール	sougo@town.mibu.tochigi.jp