

# 「山北駅北側商業施設」事業者募集要項（案）

## 1. 事業者募集の趣旨

この事業者募集要項は、「山北駅北側元気づくりプラン実施計画」を実現するために、計画のうち商業施設部分に関して、民間活力を活用し、定住促進住宅の整備に合わせて早期に実現を図るために、事業を行う事業者を募集することを目的として定めるものです。

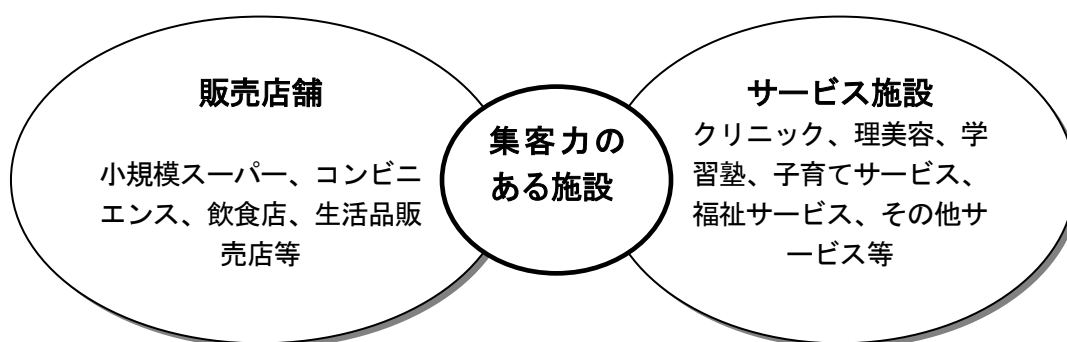
なお、募集にあたっては、本「事業者募集要項（案）」を公表したのちに、応募希望のある事業者へのヒアリングを実施、必要な修正を行った後に、正式な募集を開始し、事業者を選定していくことを予定しています。

## 2. 事業概要

### (1) 基本方針

- ・本施設の建設の基本方針は以下の通りです。

- ① 駅前の拠点施設として、商業サービス施設を導入する。
- ② 商業サービス施設は、駅利用者、居住者の利便性を高めるとともに、商店街全体の活力につなげることを目的として導入するものであり、原則として、現在の駅周辺地区（商店街）の機能を補完するものを基本とし、販売店舗、サービス施設を導入する。
- ③ また、地域の活性化のためには、現状の集客力を強化する必要があり、その機能を担いうる集客力のある核機能を誘導するものとする。



- ・別添資料：「山北駅北側元気づくりプラン実施計画概要版」も併せてご覧いただき、隣接地に計画している町営住宅計画等との整合を図った計画として下さい。

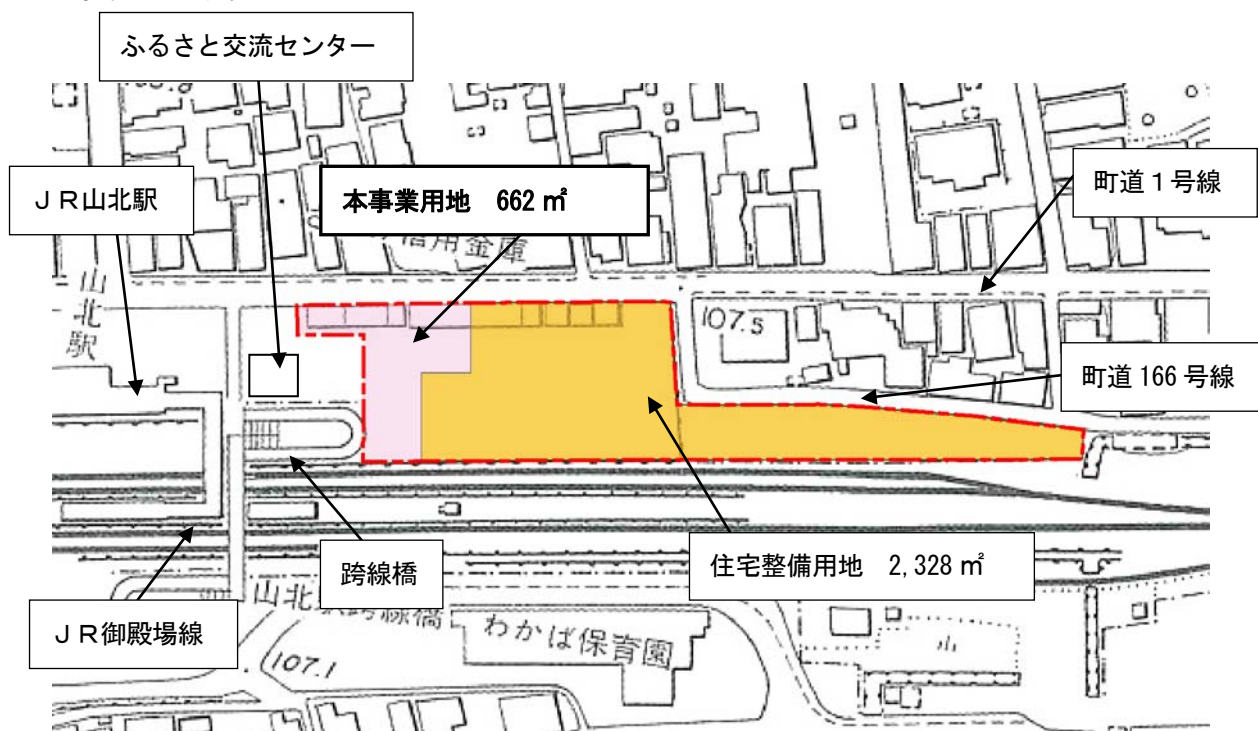
## (2) 事業用地

- ・事業用地は以下の通りです。

表 事業用地の概要

事業計画地の位置	山北町山北字鶴野地先
事業計画地の面積	本事業用地 : 662㎡ 住宅用地を含めた事業計画地合計 : 2,990㎡ ※町道1号は一部拡幅します(拡幅分は面積に含んでいません)
施設規模	法令に基づく規模の範囲で適切な規模とする。
事業計画地の前面道路	北側: 道路(町道1号線) 西側: 駅前広場・ふるさと交流センター
用途地域	商業地域
形態規制	指定建ぺい率 80% 指定容積率 400%

図 事業用地の位置

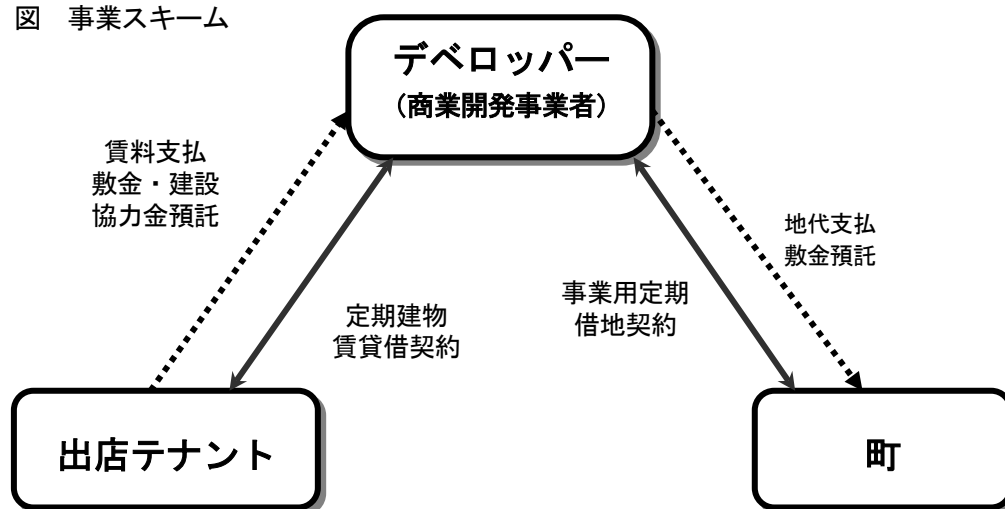


### (3) 事業内容及び事業方式

- ・ 事業内容と事業方式を以下の通りとします。

- |  |
|--|
| ①事業内容：商業施設の建設及び管理・運営                             |
| ②事業方式：デベロッパー方式（テナント・施設管理、運営を一括して実施）              |
| ・ なお、デベロッパーによる事業方式は、キーテナント企業がデベロッパーを兼ねるケースも想定する。 |

図 事業スキーム



### (4) 事業条件

- 事業条件は以下の通りとします。

#### ①土地賃貸条件

- ・ 事業用定期借地方式として、事業期間や金額については提案するものとする。

#### ②導入機能の条件

- ・ 一定の集客を図り、地域に求められる集客力を有する機能と、小規模な販売店や飲食店等による複合施設とする。（実施計画も参照のこと）

#### ③建物配置とデザイン

- ・ 周辺の街並みとの調和に配慮すること

#### ④その他の条件

- ・ 地元事業者や住民意向に配慮すること

### (5) その他

- ・ 商業施設用の駐車場については、提案者の意向も踏まえ、周辺地域での確保を検討するものとする。

### 3. 応募資格及び制限

#### (1) 応募者の資格

- ①指定期日までに土地賃貸借契約の締結が可能であること
- ②提案内容に合致した事業を適切に実施できること。

#### (2) 応募者の制限

次の①から⑤までのいずれかに該当する者は、事業者募集に応募することはできません。

- ①契約締結能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者。
- ②会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続き開始の申し立て、もしくは「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し立てがなされている者。  
（ただし、更正計画認可決定、再生計画認可決定がなされている場合はこの限りではない。）
- ③国税（法人税、消費税）、法人所在地の都道府県税、市町村税について未納の税額がある者。
- ④反社会的活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用しようとする者。
- ⑤参加（応募提案）申込書に虚偽の記載がある者。

### 4. 事業者募集の手順・事業スケジュール(予定)

- 募集要項(案)の公表 : 平成 24 年 6 月 20 日
- ヒアリング期間 : 平成 24 年 7 月 2 日～9 月 10 日(予定)
- 募集要項に関する質問の回答 : 平成 24 年 9 月上旬
- 募集要項の確定・公表 : 平成 24 年 9 月中旬
- 提案書の受付 : 平成 24 年 10 月上旬
- 審査・優先交渉者の決定 : 平成 24 年 10 月下旬
- 協定の締結 : 平成 24 年 11 月
- 施設のオープン(予定) : 平成 26 年 7 月～(※半年程度のスケジュール調整は可能とする)

※日程は、予定であり要項の(案)が外れた段階で詳細は確定するものとする。

### 5. 事業者決定の方法

#### (1) 審査体制

事業の選定にあたっては、本町職員及び学識経験者、関係団体等による事業者審査委員会を設置し、選定します。

※事業計画等の評価については適宜専門家に相談する

#### (2) 審査方法

##### ①審査

審査は、審査基準に基づき総合的に審査し、総合得点の最も高い者を優先交渉者として決定します。

##### ②審査基準

審査基準及び配点は別表の通りとします。

##### ③審査結果の公表

選定結果は書面により応募者全員に通知するとともに、同時に優先交渉権者のみ公表します。  
なお、選定結果に対する質問や異議は一切受け付けません。

### (3) 協定書の締結

優先交渉権者は、決定通知後速やかに、山北町と協議の上、事業実施に向けた基本事項を定めた協定書を締結します。

なお、優先交渉権者との協議が整わない場合には、次順位交渉権者と交渉できるものとしません。

協定書の内容は以下の事項とします。

- ①土地賃貸借契約の締結、借地期間、着工、事業開始・完了期間と賃料等の支払い条件
- ②応募提案内容に基づく基本計画の確認（基本計画として作成し協定書に添付する）
- ③その他合意すべき事項

### (4) 事業者の決定

上記(3)の協定書締結をもって事業者の決定とする。

別表 審査基準

審査項目	
(1) 導入機能の内容 ・山北駅前にふさわしく、集客力のある機能であること ・広く本町の生活利便の向上に資する機能であること	40 点
(2) 商店街への影響・寄与 ・既存店舗との競合関係が少なく、商店街機能を補完する機能であること	20 点
(3) 駅前の顔づくりや地域コミュニティ形成への寄与 ・施設計画の内容が駅前にふさわしいものであること ・地域の交流・コミュニティ形成を促す工夫があること	10 点
(1) 事業成立性、継続可能性 ・事業計画に無理がなく、妥当と考えられること	30 点

## 6. ヒアリング

### (1) 募集要項に対するヒアリング

ヒアリングは以下の通り行います。

#### ①ヒアリングの受付

期間：平成24年6月21日より

方法：任意の様式で、質問と事業者名、担当者名、連絡先電話番号を記入の上、質問事項等を記載し、電子メールにより提出してください。

提出先：山北町定住対策室

提出先電子メールアドレス：teijyu@town.yamakita.kanagawa.jp

## ②ヒアリングの開催

ヒアリング希望を提出した応募者に対して、ヒアリングを実施します。ヒアリングでは質問の他、事業者からのご意見も受け、必要と判断する場合は募集要項を見直します。

ヒアリングの日時については、応募者に個別に連絡します。

## ③ヒアリングの結果

ヒアリングでの応答の結果は、平成24年9月上旬に、山北町ホームページ上で公表します。その結果により、募集要項の修正が発生する場合には、募集要項修正版も合わせて公表します。

## 7. 応募提案書類の提出

応募者は、事前に来庁日時を事務局に連絡の上、提案書及びその他必要資料を事務局まで持参して下さい。

なお、応募するために必要とした一切の費用は応募者が負担するものとします。

### ①受付期間

平成24年10月上旬

### ②提出書類

#### (1)提案書（様式集を参照のこと）

- ①応募申込書
- ②提案趣旨及び導入機能概要
- ③配置図・外構計画図
- ④各階平面図
- ⑤完成予想図（パース等）
- ⑥工程表
- ⑦事業実施体制
- ⑧収支計画書
- ⑨地域貢献に関する説明資料

#### (2)その他必要資料

- ①法人登記簿謄本、印鑑登録証明書、資格証明書
- ②会社概要、事業経歴書、事業例が分かる資料
- ③法人税、消費税、地方消費税、法人所在地の都道府県税・市町村税の納税証明書

## 添付書類

- ・対象地求積図
- ・山北駅北側元気づくりプラン実施計画の概要