

# 津島神社周辺エリア観光ターミナル 整備運営事業(第一期事業)

## 募集要項

令和6年6月

津島市

## 目次

第1章 事業の趣旨	1
1 はじめに	1
2 本事業の基本的な考え方	1
第2章 事業内容に関する事項	8
1 事業の名称	8
2 区域Aの基本的な考え方及びその概要	8
3 事業内容の概要	10
第3章 提案に関する事項	12
1 要求・条件に関する事項	12
2 土地の貸付に関する条件	18
第4章 応募に関する事項	22
1 応募者等の資格要件	22
第5章 スケジュール等に関する事項	24
1 全体スケジュール	24
2 説明会・質問回答等	25
3 事業提案書の受付	27
第6章 審査及び選定に関する事項	29
1 事業者選定委員会の設置	29
2 審査方法	29
3 審査項目と主な審査の視点	31
4 事業提案審査会（プレゼンテーション）	34
5 審査結果の通知及び公表	34
6 失格事項	34
7 留意事項	35
8 問合せ先	35
第7章 契約に関する事項	36
1 契約締結手続き	36
2 基本協定	36
3 新施設等に関する事業計画書の策定及び設計図書の確認	37
4 定期借地権設定契約の契約条件	37
5 本市の承認事項	38
6 収益還元	39
7 その他留意事項	39
リスク分担表	41

## 《別添資料》

- 別添資料 1 計画概要（津島駅周辺）
- 別添資料 2 対象地周辺の現況（津島神社風致地区の位置情報等を含む。）
- 別添資料 3 津島神社の駐車場配置
- 別添資料 4 津島神社の参拝客数の推移（観光レクリエーション利用者統計）
- 別添資料 5 堀田家住宅の来館者の推移
- 別添資料 6 各お祭りの観光客数・地域のまちづくり活動
- 別添資料 7 周辺の道路交通量
- 別添資料 8 津島駅周辺まちづくり構想（案）
- 別添資料 9 津島神社周辺の歴史
- 別添資料 10 インフラ整備状況
- 別添資料 11 地形測量図
- 別添資料 12 堀田家住宅壁面写真
- 別添資料 13 北側水路整備予定箇所
- 別添資料 14 津島市ふるさと納税返礼品一覧
- 別添資料 15 津島商工会議所優良特産推奨品一覧
- 別添資料 16 貸付面積の区分（ポンチ絵）
- 別添資料 17 店舗用兼公衆用トイレ・津島おもてなしステーションの区別
- 別添資料 18 津島おもてなしステーションの概要
- 別添資料 19 マンホールポンプの位置及び仕様
- 別添資料 20 津島市防災ハザードマップ（一部抜粋）
- 別添資料 21 土質調査報告書
- 別添資料 22 スマートフォンの GPS 位置情報データを用いた津島神社及び天王川公園の  
来訪者数※

※別添資料 22 については、管理者が公表するデータではないため市ホームページに掲載することは控え、第 5 章／2／（2）に示す「補足資料の提供」により、平面図（地形測量図）の CAD データと合わせ申込者に提供する。

## 第1章 事業の趣旨

### 1 はじめに

津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業(第一期事業)募集要項(以下「募集要項」という。)は、津島市(以下「本市」という。)が、民間のアイデアやノウハウ、資金など民間活力を活用して津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業(第一期事業)(以下「本事業」という。)を実施するに当たり、公募型プロポーザル方式により、本市の公有財産を活用する民間事業者(以下「活用事業者」という。)を募集及び選定することを目的とするものである。

また、募集要項及び以下の資料は、募集要項と一体をなすもの(以下「募集要項等」という。)とし、活用事業者を公募型プロポーザル方式により選定するにあたり、本事業の概要や公有財産の活用条件等について定めたものである。

なお、募集要項等と、これらに先行して本市が公表した本事業に関する資料との間に異なる点がある場合には、募集要項等が優先するものとする。

- (1) 本事業 様式集(以下「様式集」という。)
- (2) 本事業 基本協定書(案)(以下「基本協定書(案)」という。)
- (3) 本事業 事業用定期借地権設定契約書(案)(以下「定期借地権設定契約書(案)」という。)
- (4) 本事業 その他の必要書類

### 2 本事業の基本的な考え方

#### (1) 経過

本市は、都市計画に関する基本的な指針である津島市都市計画マスタープランの実施計画として「津島駅周辺まちづくり構想(案)」(以下「基本構想案」という。別添資料8参照)を令和3年度に作成し、地域の特徴に応じて「神社公園エリア」、「歴まちエリア」、「駅周辺エリア」の3つのゾーニングを行い、それぞれ特色あるまちづくりを推進している(別添資料8P32~P34参照)。

また、「ステップ1:点」、「ステップ2:線」、「ステップ3:面」のように段階的にまちづくりを発展させることとし、ステップ1として、各エリアの核となる4つの地域資源(以下「4核」という。)の魅力向上を進めている(別添資料8P35参照)。4核は、①自然核の天王川公園、②歴史核の津島神社、③交流・生活核の旧いちい信用金庫天王通支店・観光交流センター・開導教会跡地、④都市核の名鉄津島駅であり、4核の魅力向上による相乗効果で、まちなかの回遊性を高め、賑わいを創出したいと考えている。

4核の魅力向上の第1弾として、天王川公園に都市公園の官民連携制度であるPark-PFIを導入して整備を進め、令和5年度に完成・供用開始をした。そして、第2弾として歴史核である津島神社の魅力向上を本事業で実施するところである。

## (2) 津島神社周辺の課題

津島神社は、西暦 540 年創建で約 1,500 年の歴史を持ち、天王総本社として全国に 3,000 社の分霊社がある本市を代表する観光資源であり、本市の中で最も観光客が多い重要な地域資源である。

一方で、津島神社及び周辺地域（以下「津島神社周辺地域」という。）は、観光において最も重要な要素である『食』を中心に、長年、下記の課題を抱えており、観光客、観光関係者、まちづくり関係者、地元店舗等から改善が強く望まれている。本市は、この課題解決に取組み、津島神社のさらなる魅力向上を図り、周辺地域の活性化に繋がっていきたいと考えている。

主な課題	概要	取組時期
①飲食店不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食店が皆無であり、観光客からは「食べる所が無い。」、観光関係者からは「案内できる食べる所が無い。」との声が多く聞かれる。</li> <li>・地域住民からは、「近くに飲食できる所がほしい。」との声聞かれる。</li> <li>・観光客の滞在時間が短く、まちなかの回遊や地元店舗の消費喚起に十分に繋がっていない。</li> </ul>	第一期 (必須)
②お土産販売店舗の不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津島神社東側のあかだ・くつわ販売店以外に、お土産販売店舗が無い。</li> <li>・津島市ふるさと納税返礼品(別添資料 14 参照)や津島商工会議所の優良特産推奨品(別添資料 15 参照)等のご当地商品があるが、津島神社周辺で購入できない。</li> <li>・観光客が津島神社周辺で地元店舗の商品を購入できるようにし、地元店舗への来店に繋げる必要がある。</li> </ul>	
③和食が食べられない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・神社周辺の観光地の定番であるうどん・きしめん・そば等の和食を提供する店舗が無い。</li> </ul>	第一期 (期待)  又は  第二期 以降
④食べ歩きができない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・食べ歩きできる商品を扱う店舗が無い。</li> </ul>	
⑤スイーツが食べられない	<ul style="list-style-type: none"> <li>・抹茶文化やイチゴの特産品があるが、津島神社周辺でこれらを活かしたスイーツが食べられない。</li> <li>・津島神社は若者の観光客が少ない。SNS 映えするスイーツの販売提供により、若者の SNS の発信力を活用する必要がある。</li> </ul>	
⑥モーニング文化の減少	<ul style="list-style-type: none"> <li>・モーニングサービスがある店舗が減少している。</li> </ul>	第二期 以降 (時期未定)
⑦限定品・バリエーションの不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域限定品や季節限定品等の限定品が無く、集客力やリピーターに繋がっていない。</li> <li>・飲食物やお土産のバリエーションが少なく、選ぶ楽しみが不足しており、購買意欲が十分に高まっていない。</li> </ul>	
⑧津島神社の宝物の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・津島神社は尾張津島天王祭の巻藁舟・車楽舟の模型、太刀・剣、茶室等の宝物を多く所有しているが、普段見学することができない。</li> <li>・宝物を活用し、天王祭を始めとする本市の歴史文化の継承を図る必要がある。</li> </ul>	第二期 以降 (時期未定)
⑨堀田家住宅の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・堀田家住宅は国指定重要文化財であるが、観覧中心で催しがあまり開催されず、開館日も土日祝日のみで十分に活用できていない。</li> </ul>	
⑩駐車場不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場不足により、初詣や七五三等の時期に駐車場が溢れる。特に初詣時期は周辺道路に渋滞が見られる。</li> </ul>	別途対応

### (3) 目的

本市は、下記(4)の「想定ゾーニング図」に示す区域A、区域B、区域Cを一体的に利活用し、効率的・効果的な上記の課題の解決に向け、事業効果を促進するため関係者と調整を進めてきた。区域Bについては、本市から津島神社に対し、民間活力を活用して区域A及び区域Bに複数の飲食店や売店を一体的に整備し、横丁のように観光客が歩いて楽しめるようにしたいと伝え、調整を進めてきた。また、区域Cについては、文化財を所管する津島市教育委員会に対し、本市が直営している堀田家住宅は十分に活用できていないことから、新たに民間活力を導入して催しを積極的に開催する等、区域A及び区域Bと一体的に活用を図りたいと伝え、調整を進めてきた。その結果、区域Bについては、神社有地を整備するに当たっては全国の神社を統括する神社本庁との協議が必要であり、協議には相当の時間を要することが想定され、また津島神社が所有する文化財の大規模修繕の関係上、直ぐに区域Bの整備に着手することは困難な状況であった。区域Cについては、堀田家住宅は経年劣化により大規模修繕が必要な状態であるが他の文化財を優先して修繕することから修繕時期の見通しが立たないこと、また令和6年度から3年をかけて文化財の保存と活用に関する総合的な法定計画である文化財保存活用地域計画を策定する関係上、直ぐに民間活力を導入することは困難な状況であった。

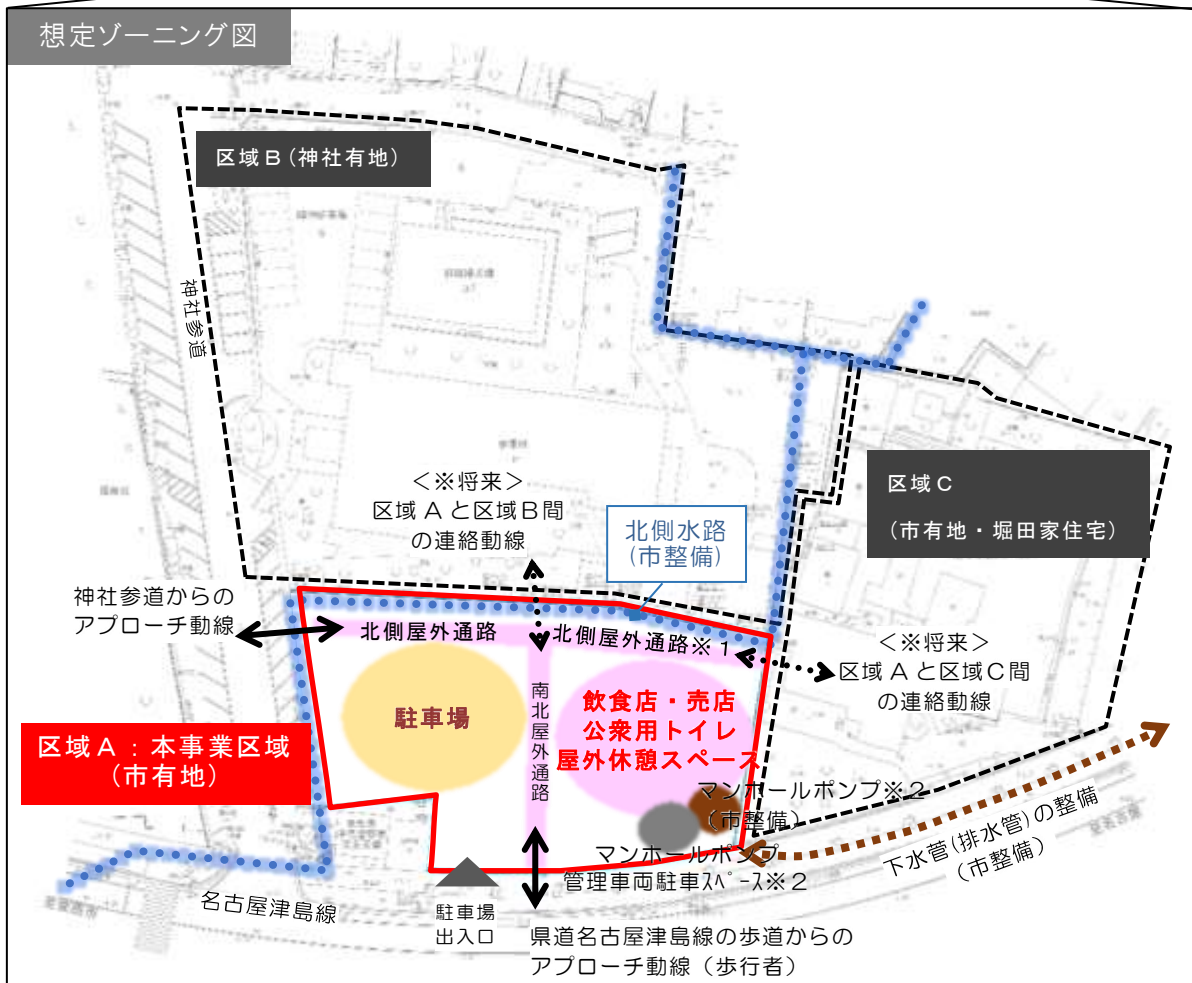
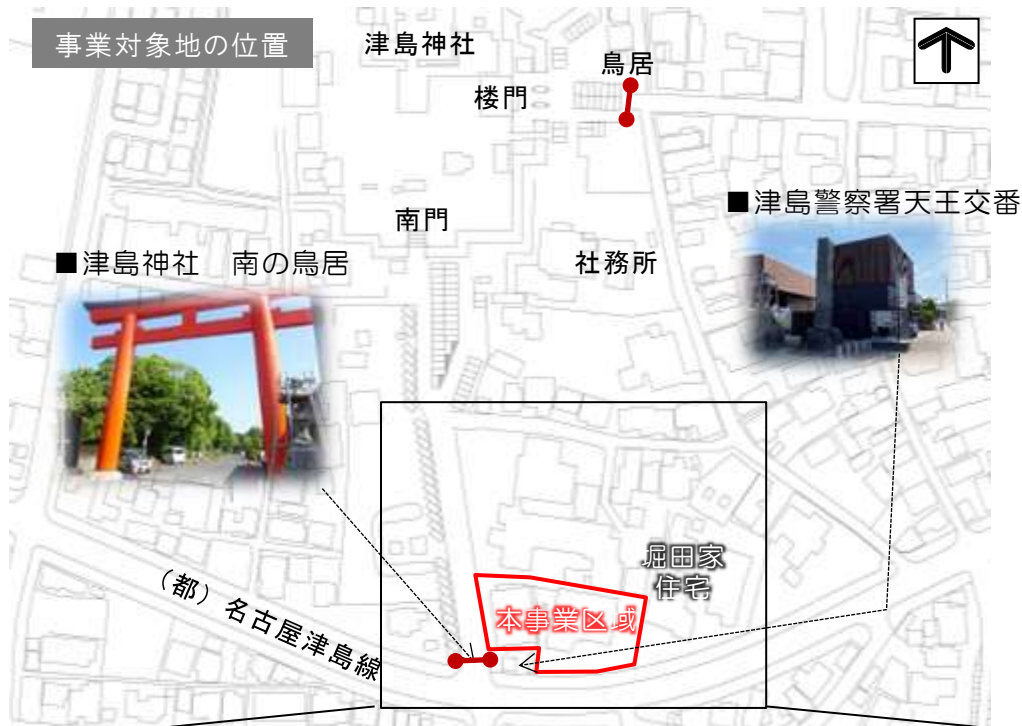
このため、区域Aを第一期事業として整備運営を進め、並行して周辺道路や名鉄津島駅等の基盤整備(別添資料1参照)や駐車場の確保を進め、自動車交通、公共交通、歩行者・自転車交通等の利便性・安全性・快適性を高め、第二期以降の事業として、段階的・具体的に区域B、区域Cの活用方法やスケジュールを検討していくことになった。

上記「(2)津島神社周辺の課題」に示した課題については、行政のみで解決を図ることは不可能であり、民間の力が必要である。特に収益施設の整備運営については、行政のノウハウは皆無である。

以上のことから、本事業は、民間活力により上記「(2)津島神社周辺の課題」に示した課題①、②の解決を図ることを目的とする。さらに、敷地面積が限られる区域Aのみで解決することは困難と考えられることから必須とはしていないが、民間のアイデア・ノウハウにより、本事業において上記の課題③～⑦の解決に取り組んでいただけることを期待している。

なお、本市は本事業の成果により、区域B、区域Cの活用方法の検討を加速させたいと考えているが、現時点では区域B、区域Cの活用時期は見通せていない。

(4) 想定ゾーニング図



- ※1：区域Cとの一体的な利活用が始まるまでの間、南北屋外通路より東側の北側屋外通路は従業員用駐車場等として利用することは可能。
- ※2：上部の地上を歩行者用通路、配送車用通路、従業員用駐車場等として利用することは可能

## (5) 事業者選定方式

本事業は、本市と活用事業者の間で、借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約(以下「定期借地権設定契約」という。)を締結し、整備条件及び管理運営条件(以下「活用条件等」という。)を遵守した上で、新たな施設(以下「新設施設」という。)及び新設施設の用に供される駐車場や外構(以下、これらを総称して「新設施設等」という。)を整備運営するものである。本事業の目的の達成に向けて、本市及び地域に貢献しつつ、新設施設の整備運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有している活用事業者を総合的に評価する「公募型プロポーザル方式」によって選定を行う。

## (6) 事業方式

本事業は、本市が、公有財産である区域Aを活用事業者に貸し付けた上で、活用事業者自らの責任と費用負担により公有財産を活用した新設施設等を整備し、事業を実施するものとする。

### ■事業方式の概要

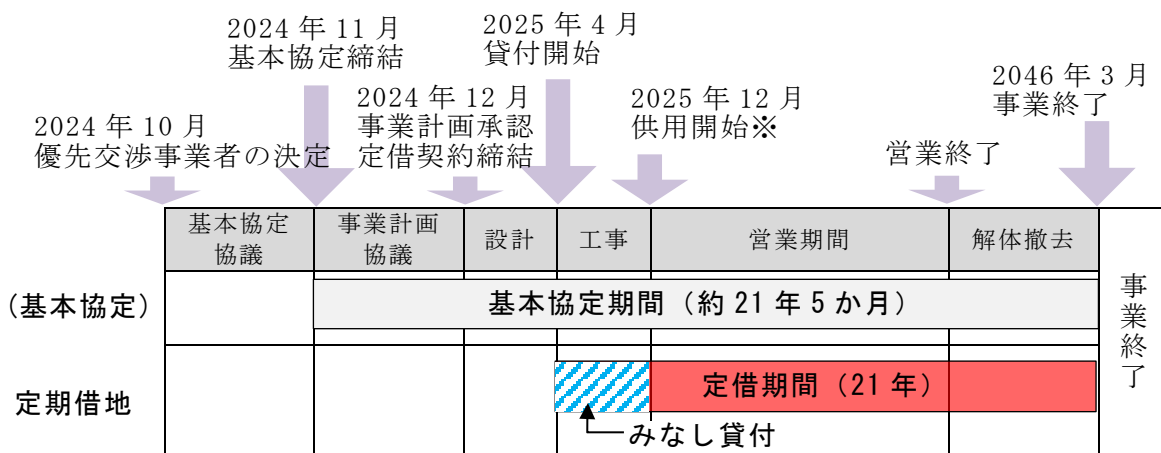
		新設施設等	
内容	本市が区域Aの公有財産を活用事業者に貸し付けた上で、活用事業者が、本市が提示した活用条件等に適合した新設施設等を整備し、独立採算にて維持管理・運営を行う。本市への収益還元はない。		
契約形態	借地借家法第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権設定契約		
事業期間	15年以上21年以下で提案による。※1		
貸付期間	15年以上21年以下で提案による。※1		
貸付面積※2	a 1 [㎡]	a 2 [㎡]	
事業者負担賃料	1,029円/㎡/年以上 ※3※4	1,029円/㎡/年以上※3※4 又は 免除※5	
固定資産税 都市計画税	対象		対象 又は 免除※6
事業方式図 (土地所有)			
事業方式図 (契約)			



- ※1：貸付期間終了前の集客状況、区域B及び区域Cの利活用状況、社会情勢等を踏まえ、本市と活用事業者の協議により、30年未満まで延長可能とする。
- ※2：貸付面積の区分は、別添資料16参照
- ※3：貸付料（単価）は、令和7年（2025年）4月1日から10年後の令和17年（2035年）4月1日に改定するものとし、その後3年毎に改定する。詳細は、第3章／2／（3）／⑤の「貸付料の改定方法」に示す。
- ※4：建設期間中の貸付料は、みなし貸付料とし、免除する。
- ※5：公衆用トイレについて、店舗の出入口と分離してトイレ専用の出入口を設け、店舗利用者以外（以下「一般者」という。）も屋外から利用できるようにした場合（以下「店舗用兼公衆用トイレ」という。）、令和7年度及び令和8年度の貸付料を免除する。店舗を津島おもてなしステーションに登録し、店舗のトイレを一般者も利用できるようにするだけの場合は免除しない。店舗用兼公衆用トイレと津島おもてなしステーションの区別は別添資料17、津島おもてなしステーションの概要は別添資料18を参照。なお、公衆用トイレの整備条件の詳細は、第3章／1／（1）／④の「必須提案施設の整備条件」に示す。
- ※6：公衆用トイレについて、店舗用兼公衆用トイレを整備した場合は、公衆用トイレの固定資産税及び都市計画税を免除する（今回の店舗用兼公衆用トイレの固定資産税・都市計画税の免除は、本市の公有地で行う官民連携事業であることから免除するものであり、私有地で行う事業や民間事業に適用されるものではありません。）。津島おもてなしステーションに登録するだけの場合は免除しない。

### （7）事業期間

定期借地期間が21年の場合の事業期間のイメージは下記のとおりである。



※遅くとも2025年12月には供用開始することとし、七五三シーズンにより津島神社の参拝者が増える10月、11月までの供用開始を期待している。

### （8）審査方式

本事業は、津島市津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業者選定委員会（以

下「事業者選定委員会」という。)を設置し、事業提案審査により、優先交渉権者と次点交渉権者を選定する。

### 3 用語の定義

用語の定義については、法令上の用語である場合は当該用語の定義に従う。本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本節を参照すること。

#### ■用語の定義

用語	用語の定義
本市	津島市をいう。
本事業	津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業(第一期事業)をいう。
活用事業者	本市と定期借地権設定契約を締結した応募者をいう。
区域A	本市が所有する本事業の対象区域をいう。
区域B	区域Aの北側に隣接する神社所有地をいう。
区域C	区域Aの東側に隣接する市有地の堀田家住宅をいう。
新設施設等	本市の公有財産に、活用事業者の費用負担により整備・運営する建物及び工作物等をいう。主に、飲食店、売店を備え、トイレ機能を持った新設建物及び屋外休憩スペース、屋外通路、駐車場、その他観光に資する施設をいう。敷地内へ引き込む生活インフラについても含まれる。
必須提案施設	新設施設等を整備するにあたり、本市が活用事業者にも必須条件として提案を求める施設
任意提案施設	新設施設等を整備するにあたり、必須ではないが本市が活用事業者にも任意条件として提案を期待している施設
募集要項等	募集要項、様式集、基本協定書(案)、事業用定期借地権設定契約書(案)、その他資料等、公募時に公表される書類をいう。
応募者	本公募に応募する単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。
代表法人	応募者を代表し、応募手続き、本市との窓口、本事業の全体調整を行う者をいう。本公募に単一の法人で応募する場合は、その法人をいう。
構成法人	応募者を構成する法人のうち代表法人以外の者をいう。
テナント事業者	事業用定期借地権設定契約の当事者となる法人から新設施設を借り受けて事業を実施する事業者をいう。
優先交渉権者	本市との基本協定や定期借地権設定契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として事業者選定委員会により選定された者をいう。
次点交渉権者	本市との基本協定や定期借地権設定契約の締結に当たり、優先交渉権者との協議が調わない場合に交渉を行うことのできる応募者として事業者選定委員会により選定された者をいう。
候補者	基本的な交渉が整い、基本協定を締結した者をいう。
基本協定	優先交渉権者と定期借地権設定契約に先立ち、本事業の基本的な取り決めを定めた協定をいう。
定期借地権設定契約	活用事業者の提案に応じて、本市と活用事業者で事業用定期借地権を設定する契約をいう。
事業者選定委員会	津島市津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業者選定委員会をいう。
事業計画書	基本協定締結後、候補者が策定・提出した事業提案書をもって、本市と候補者と事業内容及び定期借地権設定契約の契約条項の協議を行い、候補者が作成した計画書

## **第2章 事業内容に関する事項**

### **1 事業の名称**

津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業(第一期事業)

### **2 区域Aの基本的な考え方及びその概要**

#### **(1) 区域Aの基本的な考え方**

第1章／2／(1) 経過、(2) 津島神社周辺の課題及び(3) 目的に示したとおり。

#### **(2) 区域Aの想定ゾーニング図**

第1章／2／(4) の「想定ゾーニング図」に示したとおり。

(3) 区域 A の概要

所在地	位置図は別添資料 1、別添資料 2 を参照 愛知県津島市南門前町 1-7-1、1-8-1 及び無地番の水 路敷地	
敷地面積	実測値：1,622.75 m <sup>2</sup> (別添資料 11 参照) ※ 1 登記簿：1,537.8 m <sup>2</sup> (無地番の水路敷地除く。) (2筆合計、交番敷地 110.20 m <sup>2</sup> 除く面積) (実測値には無地番の水路敷地が含まれるため、登記 簿より面積が大きくなっている)	
接道状況	南側 (都) 名古屋津島線 幅員 20.0m (西側は神社用地 (参道兼駐車場) と接道)	
地域地区	区域区分	市街化区域
	用途地域	現状：第一種住居地域 (容積 200%、建ぺい率 60%)
	地区計画	第 3 種風致地区に隣接
	防火地域	指定なし
建築の制限	日影規制	建築物高さ > 10m 平均地盤面からの高さ 4 m 日影規制時間 5 m < 敷地境界線からの距離 ≤ 10m : 4 時間 敷地境界線からの距離 > 10m : 2.5 時間
	高さ制限	指定なし
	道路斜線制限	適用距離 20m、斜線勾配 1.25
	隣地斜線制限	立ち上がり高さ 20m、斜線勾配 1.25
	北側斜線制限	指定なし
※ 2 災害想定	洪水浸水想定	木曾川：2.0m～3.0m未満、日光川：0m、 領内川：1.0m～2.0m未満、高潮：3.0m～5.0m未満
	液状化マップ 揺れやすさマップ	液状化危険度が極めて高い地域 最大震度 6 強
その他	屋外広告物規制区域	禁止区域
	現状利用 (既施設)	尾張津島観光センター、わざ・語り・伝承の館 (令和 6 年度上半期に本市が取壊予定)
	開発申請関連	500 m <sup>2</sup> 以上、30 cm 以上の土地の形質の変更を行う場合 は開発許可が必要
	土壌汚染関連	3,000 m <sup>2</sup> 以上の土地の形質の変更を行う場合、届出が 必要
	名古屋津島線の 乗入関連	道路法第 24 条及び道路交通法 77 条申請が必要
	障害物	南東角に電柱あり。北東角に堀田家住宅へのアプロー チ階段あり。
	その他 (インフラ)	上水道 有 HIVP φ 50 下水道 有 公共下水道までの下水管 (排水管) を令和 6 年度中に本市で整備予定 (第 1 章 / 2 / (4) の「想定ゾーニング図」参照) 電気 有 ガス 有 津島神社参集所 (80A) もしくは交番南 西角周辺 (100A) からの引込 ※プロパンガスの対応も可。

		通信 有 津島神社参集所北西部、当該敷地南側から引込 ※別添資料 10 を参照。詳細は各インフラ管理者に確認すること。
--	--	--

※ 1 : 募集要項等に記載されている定期借地権設定契約の敷地対象面積については、境界未確定時点のものであるため、当該契約締結までに、本市で境界確定測量を行い、対象面積を算定する。また、本市において令和 6 年 12 月までに北側水路(別添資料 13 参照)の整備を行い、この水路敷地を定期借地権設定契約の対象面積に含めるか否かは、本市と活用事業者の協議により決定する。よって、提案にあたっては当該実測値 1,622.75 m<sup>2</sup> (地形測量図 CAD 算出) を使用するものとし、境界確定測量後、本市と活用事業者と協議し、定期借地面積を確定するものとする。

※ 2 : 別添資料 20 参照

### 3 事業内容の概要

#### (1) 活用事業者が実施する事項

本事業では、活用事業者が、公有財産を借地し、以下の事項を実施する。

##### ① 新施設等に関する事項

- ア 津島神社周辺の魅力向上
- イ 事業計画等の作成
- ウ 新施設等の設計・施工・工事監理・維持管理・運営
- エ 本市との連携・協力
- オ 津島神社との調整

※工事に当たって施工時期や工事車両の出入り等について津島神社と調整を行うこと。津島神社との調整は、本市も連携して行う。県道側に駐車場出入口を設け、店舗規模に応じた駐車場台数を確保するため、供用開始後は基本的に津島神社との調整事項はない。

- カ 周辺地域への事業案内(町内代表者へのお知らせ等)
- キ 本市への新施設等の運営状況の報告
- ク 貸付期間終了時の新施設等の撤去
- ケ 本事業に必要とする各種申請等

#### (2) 本市が実施する事項

本事業では、本市は以下の事項を実施する。

##### ① 活用事業者への協力

- ア 津島神社との調整の協力
- イ 周辺地域への事業案内(町内代表者へのお知らせ等)の協力
- ウ 新施設等の広報活動の協力
- エ 活用事業者への観光パンフレット等の提供

##### ② 排水先の確保

- ア 南側隣接道路までの下水管(排水管)の整備
- イ 区域Aの南東角にマンホールポンプ(市所有物)の整備
- ウ 本市によるマンホールポンプの定期的な点検修理及び交換  
※電気代は活用事業者の負担とする。  
※南側県道下水管(排水管)からマンホールまでは本市の管理、マンホールの北側外面から店舗などへの排水管は活用事業者の管理とする。
- エ 北側水路の整備 (別添資料 13 参照)

### 第3章 提案に関する事項

#### 1 要求・条件に関する事項

第2章に示す「事業内容に関する事項」を踏まえ、以下の事項を求める。

##### (1) 新施設等の整備に関する要求・条件

- ① 新施設等の整備は、活用事業者の責任と費用負担で実施すること。
- ② 民間である活用事業者が、公有財産において、観光機能の充実を目的とする新施設等を整備することから、必須提案施設※1及び任意提案施設※2の整備に関して下記③から⑦の条件等を付する。

※1：必ず提案及び整備しなければならない施設

※2：応募者の任意により提案及び整備できる施設。提案及び整備は必須でないが、審査の対象とする。

##### ③ 新施設等の整備に向けた基本的な事項

施設用途	<p><b>【必須提案施設】</b></p> <p>ア 飲食店 イ 売店 ウ 公衆用トイレ エ 屋外休憩スペース オ 屋外通路 カ 駐車場</p> <p><b>【任意提案施設】</b></p> <p>キ その他観光に資する施設</p>
基本事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本市の歴史文化や周辺地域にある津島神社・堀田家住宅等の資源、かつ隣接する風致地区（対象用地の北側は「津島神社風致地区」の指定）（別添資料2参照）の特性を踏まえた内容やこれらに調和した外観とすること。</li> <li>・動線・施設配置については、歩きたくなる、安全に歩けるなどユニバーサルデザインの考え方を導入すること。</li> <li>・将来的に区域B、区域Cを含め、多様な飲食店や売店、文化施設等を観光客が横丁風歩行者通路を通して歩き回れることを目指すので、それに向けた施設配置とすること。</li> <li>・回遊性向上や周辺道路の渋滞防止のため、ドライブスルーは不可とする。</li> <li>・飲食店や売店で購入された商品のゴミがポイ捨てされないように対策を講じること（ゴミ箱の設置やポイ捨て禁止看板の設置等）。</li> </ul>
期待する機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・第1章／2／（3）の「目的」に示した目的の達成に資する機能。</li> </ul>

④ 必須提案施設の整備条件

施設名	整備条件
飲食店	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・イートインの店舗               <ul style="list-style-type: none"> <li>※コンビニのイートインは、イートインの飲食店とみなさない。</li> </ul> </li> </ul> <p><b>【任意提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・テイクアウト（食べ歩き用）の店舗の設置も期待する。</li> </ul>
売店	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・お土産販売の店舗               <ul style="list-style-type: none"> <li>※飲食店の同事業者として、売店のレジや人材を併用することは可能とする。</li> <li>※自動販売機によるお土産販売は、津島神社の風格に馴染まないため、お土産販売の店舗とはみなさない。</li> </ul> </li> <li>・地元特産品（津島市ふるさと納税返礼品（別添資料 14 参照）、津島商工会議所優良特産推奨品（別添資料 15 参照）、地酒等）を中心に売り場面積（通路含む。）を 9.9 m<sup>2</sup>（3 坪）以上確保すること。飲食店と同じ建物内（同じフロア内）に売店を設けることは可能とする。</li> </ul>
公衆用トイレ	<p><b>【必須条件】</b></p> <p>「<b>①</b>店舗用兼公衆用トイレ」又は「<b>②</b>津島おもてなしステーション」として一般者も利用できるトイレを整備すること。南側の県道名古屋津島線及び西側の神社参道から区域Aへの入口付近に一般者もトイレが利用できることを明示すること。</p> <p>※店舗用兼公衆用トイレと津島おもてなしステーションの区別は別添資料 17、津島おもてなしステーションの概要は別添資料 18 を参照。</p> <p><b>①</b>店舗用兼公衆用トイレ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・愛知県「人にやさしい街づくりの推進に関する条例」の基準に基づくこと。</li> <li>・便器等の数は、男：小 2（1）・大 2（1）・手洗 1（1）、女：大 2（1）・手洗 1（1）以上を設置すること。</li> <li>※（ ）：店舗用トイレと分離し、公衆用トイレ単独で整備する場合の設置数とする。</li> <li>・大便器は洋式便器とし、小便器は自動洗浄機能の付いた器具とするなど、清掃等の維持管理を考慮して器具を選定すること。</li> <li>・温水洗浄便座や洗面台の自動水栓など、快適に利用できる設備を導入すること。</li> <li>・店舗の出入口と分離してトイレの出入口を設け、一般者が屋外から直接トイレに入って利用できるようにすること。</li> <li>・固定資産税・都市計画税及び借地料の免除の関係上、登記時に店舗と分けて「公衆用便所」として登記できるようにすること。</li> </ul> <p><b>②</b>津島おもてなしステーション</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津島おもてなしステーションに登録し、一般者も店舗のトイレを利用できるようにすること。</li> <li>・店舗の出入口付近にトイレを設置する等、一般者もトイレが利用しやすいように配慮すること。</li> <li>・本市が提供する津島おもてなしステーションのプレート（縦 12cm×横 25cm）を店舗入口に掲示すること。</li> <li>・固定資産税・都市計画税及び借地料の免除は行わない。</li> </ul>



施設名	整備条件
屋外休憩スペース	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・店舗利用者以外の一般者も利用できる常設のサークルベンチ等の設置により、6人以上が腰かけて日陰(木陰も可能)で休憩できるスペースを確保すること。本市は、集客の視覚的効果のみならず、一般者も利用できるようにすることにより、回遊性向上に繋げたいと考えている。</li> <li>※屋外広告塔の周りに6人以上が腰かけて日陰で休憩できるようにすることも屋外休憩スペースとみなす。</li> </ul> <p><b>【任意提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・仮設のテーブル、椅子等の設置</li> </ul>
屋外通路	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1章/2/(4)の「想定ゾーニング図」に示す「南北屋外通路」と「北側屋外通路」を整備し、将来的に区域B、区域Cを一体的に活用できるように歩行者動線を確保すること。なお、第1章/2/(4)の「想定ゾーニング図」に示す「北側屋外通路※1」は区域Cとの一体的な利活用が始まるまでの間、従業員用の駐車場等として利用することを可能とする。</li> <li>・区域Aの北西部と南部に歩行者の出入口を設けること。</li> <li>・通路幅(有効幅員)は1.4m以上とすること。</li> <li>・区域Aの北東部の堀田家住宅へのアプローチ階段の動線を確保すること。なお、アプローチ階段は本市の所有物であるため、本市が維持管理を行う。</li> <li>・区域Bへの侵入防止及び目隠しのため、本市が整備する北側水路(別添資料13参照)の北側又は南側に沿って、H=1.8m程度の周辺景観に配慮したフェンス等を設置すること。このフェンス等は活用事業者の所有物とし、活用事業者が維持管理を行う。なお、フェンス等の設置位置は、水路敷地を定期借地の範囲に含めるか否かも含め、最終的に本市と活用事業者の協議により決定する。</li> <li>・第二期以降の区域B、区域Cの利活用の際に、区域B、区域Cの排水管を区域Aの南東部のマンホールポンプに接続するため、排水管を新たに埋設する場合がある。この場合、排水管の埋設を認めるものとし、施工に伴う営業補償等の一切の補償は求めないものとする。施工方法、スケジュール、マンホールポンプの電気代の負担割合等の詳細については、将来的に区域B、区域Cの活用方法を検討する段階において、本市、活用事業者、津島神社、堀田家住宅管理者の協議により決定する。施工に伴う費用については、本市、津島神社、堀田家住宅管理者、区域B及び区域Cの事業者のいずれかが負担することとし、活用事業者の費用負担は発生しない。</li> </ul> <p><b>【任意提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域Aの東側にある堀田家住宅の壁面(別添資料12参照)は、所管課である津島市教育委員会社会教育課と協議を行った上で、活用事業者の負担により色の塗りなおしを行うことができる。</li> </ul>

施設名	整備条件
駐車場	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・客用として 20 台以上(うち、1 台以上は身障者用)且つ店舗規模に見合う台数を確保し、満車によって店舗利用者の車が津島神社の駐車場に駐車することが無いようにすること。</li> <li>※店舗等の北側屋外通路は区域Cとの一体的な利活用が始まるまでの間、従業員用駐車場等として利用可能。</li> <li>※マンホールポンプ管理車両駐車スペース(別添資料 19 参照)は従業員用の駐車場として利用可能。ただし、マンホールポンプの点検時は車を移動すること。また、必要に応じて、従業員用の駐車場を周辺の月極駐車場等で確保すること。</li> <li>・区域Aの南側を東西に走る県道名古屋津島線側に車の出入口を設けること。ガードパイプの開口や歩道舗装の打換えについては愛知県海部建設事務所維持管理課の許可を得ること(道路法第 24 条申請)。また、施工の際には津島警察署長の道路使用許可を得ること(道路交通法第 77 条)。</li> <li>・津島神社参拝者の車との混在を避けるため、区域Aの西側の神社参道から車の出入が出来ないようにすること。</li> </ul>
その他	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・区域Aの南東角にマンホールポンプ(市所有物)を本市が整備するので、そこに店舗等の排水管を接続すること。区域Aの南東角から東西 10m、南北 5.4mは、マンホールポンプ管理車両駐車スペースとして障害物を設置しないこと。(マンホールポンプ及び管理車両駐車スペースの上部の地上を、歩行者用通路、配送車用通路、従業員用駐車場などとして利用することは可能)。また、当該用地への進入路を確保すること。(マンホールポンプの位置及び仕様は、別添資料 19 を参照)</li> <li>・区域Aの南東角に電柱が建っているので移転を求めないこと。なお、電柱の維持管理は電柱管理者が行う。</li> <li>・区域Aは現況での引渡しとなり、旧施設取り壊し後、仮設で設置された防草シート、単管パイプ、ロープ柵等の所有権は活用事業者に移転する。</li> </ul>

⑤ 任意提案施設の整備条件

施設名	整備条件
その他観光に資する施設	<p><b>【任意提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・デジタルサイネージ、屋内休憩スペース、案内板等の観光に資する施設</li> </ul>

⑥ 禁止用途

次に掲げる用途は不可とする。

ア 騒音、振動、塵芥、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は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

イ その他、周辺地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある用途

⑦ 本市と協議の上、工事着手前に工事の地元説明として、その概要を津島神社及び地元町内会(南門前町1丁目)の代表者に説明すること。代表者への説明の結果、町内回覧文書が必要になった場合は準備すること。なお、津島神社及び代表者への説明は、本市も同行する。

(2) 新施設等の維持管理・運営等に関する要求・条件

- ① 事業期間における新施設等の維持管理・運営は、活用事業者の責任と費用負担で実施すること。
- ② 民間である活用事業者が、公有財産において、観光機能の充実を目的とする新施設等を管理運営することから、下記③から⑥の条件等を付する。
- ③ 必須提案施設の管理運営条件

施設名	管理運営条件
飲食店	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・昼食(11時～14時)の時間帯(コアタイム)を含め、1日5時間以上は食事(軽食可)を提供すること。</li> <li>・平日1日の定休日は認める。</li> <li>・清掃、点検、修理等の維持管理を適切に行い、利用者が安全・安心・快適に店舗を利用できるようにすること。</li> <li>・おもてなしの心をもって接客を行い、利用者が快適に店舗を利用できるようにすること。</li> </ul> <p><b>【任意提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・神社周辺の観光地の定番であるうどん・きしめん・そば・とんかつ等の和食を提供する店舗が無いので、和食の提供を期待する。</li> <li>・食べ歩きできる飲食物の提供を期待する。</li> <li>・本市の抹茶文化や特産品のイチゴ等を活かした SNS 映えするスイーツの提供を期待する。</li> <li>・モーニングサービスの提供を期待する。</li> <li>・地域限定品、天王祭・藤まつり等の祭事に因んだ期間限定品、バリエーションが豊富な飲食物の提供を期待する。</li> <li>・労務環境の関係上必須とはしないが、年末・年始・祭事等で多くの来訪者が見込まれる場合は、極力営業すること。</li> <li>・段階的な営業時間の延伸、繁忙期の営業時間の延長、段階的に提供品目を増やす等の提案可。</li> <li>・アルコールの提供可。</li> </ul>
売店	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地元特産品(津島市ふるさと納税返礼品、津島商工会議所優良特産推奨品、地酒等)の内、観光に資する商品を抽出して委託販売を行うこと。</li> <li>※地元特産品の販売に合わせ、観光に資する尾張地域の特産品、自社商品、飲み物等を販売することも可能。</li> <li>・最短でも11時から16時までは営業すること。平日1日の定休日は認める。</li> <li>・清掃、点検、修理等の維持管理を適切に行い、利用者が安全・安心・快適に店舗を利用できるようにすること。</li> <li>・おもてなしの心をもって接客を行い、利用者が快適に店舗を利用できるようにすること。</li> </ul> <p><b>【任意提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地域限定品、天王祭・藤まつり等の祭事に因んだ期間限定品、バリエーションが豊富な商品の開発販売を期待する。</li> <li>・労務環境の関係上必須とはしないが、年末・年始・祭事等で多くの来訪者が見込まれる場合は、極力営業すること。</li> <li>・段階的な営業時間の延伸、繁忙期の営業時間の延長、段階的に販売品目を増やす等の提案可。</li> </ul>

施設名	管理運営条件
公衆用 トイレ	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・最短でも 11 時～16 時(店舗の閉店日及び清掃等の時間帯を除く。)まで利用出来るようにすること。</li> <li>・1 日 1 回以上清掃を行うとともに点検や修理等の維持管理を適切に行い、利用者が快適にトイレを利用できるようにすること。</li> </ul> <p><b>【任意提案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃業務を外注する場合は、津島市シルバー人材センターを活用する等、地域の高齢者の雇用先の確保に努めることを期待する。</li> </ul>
屋外休憩 スペース	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃、点検、修理等の維持管理を適切に行い、利用者が安全・安心・快適に屋外休憩スペースを利用できるようにすること。</li> </ul>
屋外通路	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃、点検、修理等の維持管理を適切に行い、利用者が安全・安心・快適に屋外通路を利用できるようにすること。</li> </ul> <p>※北側水路及び堀田家住宅へのアプローチ階段は本市が維持管理を行い、北東角の電柱は電柱管理者が維持管理を行う。</p>
駐車場	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・津島神社の駐車場や周辺道路への無断駐車を防止するため、無料駐車場とすること。ただし、店舗利用者以外の駐車場利用について、有料にすることは認める。</li> <li>・清掃、点検、修理等の維持管理を適切に行い、利用者が安全・安心・快適に駐車場を利用できるようにすること。</li> </ul>
地域貢献 その他	<p><b>【必須条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・藤まつり、天王祭、秋まつりなどの観光関係のリーフレットの配架やポスター掲示など、本市の観光 PR に協力すること。リーフレットやポスターは本市が活用事業者に提供する。</li> <li>・津島神社周辺においてまちづくり活動を行っている関係団体や津島市商店街連合会に対して、イベント開催時の一時的な敷地の一部提供やスタンプラリーの参加店舗となるなど、出来る限り協働、協力、支援を行うこと。</li> <li>・4 核である津島神社、天王川公園、旧いちい信用金庫天王通支店・観光交流センター・開導教会跡地、名鉄津島駅や天王通り・本町筋を中心に、周辺地域の催しや事業の把握に努め、必要に応じて連携し、周辺地域の賑わい創出・活性化に協力すること。</li> <li>・市民や地元事業者の積極的な活用、消耗品の地元店舗での購入等を通じて、地域経済へ貢献すること。</li> <li>・本市が整備するマンホールポンプの光熱費（電気代）を負担すること。</li> </ul>

- ④ 事業実施状況に関するモニタリングを、事業者の責任と費用負担で実施すること。モニタリングについては、第 7 章／7／（1）に示す「本市によるモニタリング」にて詳述する。
- ⑤ 事業計画を変更する場合については、本市と協議すること。
- ⑥ 本市と協議の上、供用開始前に営業時間等の地元説明として、その概要を津島神社及び地元町内会(南門前町 1 丁目)の代表者に説明すること。必要に応じて、町内回覧文書を準備すること。

## 2 土地の貸付に関する条件

### (1) 契約手法

本事業の実施にあたり、本市と活用事業者の間で、定期借地権設定契約を締結する。

### (2) 土地の範囲と規模

a 1 + a 2 = 本事業の対象となる敷地面積 (1,622.75 m<sup>2</sup>) となるよう提案すること。なお、最終的な定期借地の面積は、第2章/2/(3)の「区域Aの概要」の「※1」で示したとおり、当該契約締結までに、本市で境界確定測量を行い、北側水路敷地を定期借地に含めるか否かも含め、本市と活用事業者の協議により決定し、定期借地面積を確定する。

契約の種類	対象とする新施設等	貸付面積	貸付料
定期借地権 設定契約	飲食店、売店、屋外休憩スペース、屋外通路、駐車場、その他観光に資する施設、マンホールポンプ及び管理車両駐車スペースの敷地	a 1 [m <sup>2</sup> ]	対象
	公衆用トイレ	a 2 [m <sup>2</sup> ]	対象※1 又は 免除※1

※1：津島おもてなしステーションに登録するだけの場合は貸付料の対象、店舗用兼公衆用トイレとして整備する場合は、免除となる。店舗用兼公衆用トイレと津島おもてなしステーションの区別は、別添資料17参照。

### (3) 定期借地権設定契約に関する条件

#### ① 貸付期間

貸付期間は、以下に示す期間の中で提案すること（本事業の実施にあたって必要となる新施設等の整備工事及び原状回復等に要する期間を含む。）。なお、区域Aの集客状況、区域B及び区域Cの活用方法・スケジュール、社会情勢等を鑑み、貸付期間終了日2年前までに、貸付期間の延長について本市と活用事業者で協議し、その協議が整った場合は、事業用定期借地権の存続期間（30年未満）の範囲内であれば延長を認める。

期間	期間終了時
15年以上～21年以下	更地渡し

※事業用定期借地権設定契約は、公正証書にて作成し、それに要する費用は、活用事業者が負担する。

#### ② 貸付開始日

貸付開始日は、令和7年4月1日を基本とするが、本市と活用事業者の協議により新施設等の整備工事について定める期日の属する月の初日から開始することができる。

#### ③ 貸付料

事業提案書において提案された貸付料をもとに設定し、定期借地権設定契約書にてこれを約定する。

なお、貸付料は、以下に示す最低貸付単価を超える金額を提案すること。

- ア 下記の最低貸付単価は、区域Aの近傍類似地の令和6年度固定資産税課税標準額から算出した1平方メートル当たりの基準額に0.04を乗じて得た額から算定している。

最低貸付単価（円／㎡／年）	1,029円
---------------	--------

- イ 貸付面積に1平方メートル未満の端数があるときは、これを1平方メートルとして計算する。

ウ 建設期間中の貸付料は、みなし貸付料として免除とする。

- エ 公衆用トイレを店舗用兼公衆用トイレとして整備した場合は、令和7年度及び令和8年度の貸付料を免除する。津島おもてなしステーションに登録するだけの場合は免除しない。店舗用兼公衆用トイレと津島おもてなしステーションの区別は、別添資料17参照。

#### ④ 貸付料の支払方法

- ア 貸付料は、各年度、本市が発行する納入通知書により前期、後期の2回に分けて納付することを基本とし、前期は4月、後期は10月の支払とする。詳細については、本市と活用事業者で協議の上、定期借地権設定契約書にてこれを約定することとし、本市が必要と認めた場合は、分割の回数を変更できるものとする。

- イ 貸付料に1円未満の端数が生じたときは端数を切り捨てるものとする。

#### ⑤ 貸付料の改定方法

貸付料（単価）は、令和7年(2025年)4月1日から10年後の令和17年(2035年)4月1日に改定するものとし、その後3年毎に改定する。

貸付料は、区域Aの近傍類似地の固定資産税課税標準額から算出した1平方メートル当たりの基準額の変動率を乗じた額に改定する。

改定後の貸付料（年額）＝従前の貸付料（年額）×変動率

変動率＝A÷B

A：貸付料改定日の属する年度の区域Aの近傍類似地の固定資産税課税標準額から算出した1平方メートル当たりの基準額

B：従前の貸付料改定日（初回改定時）にあっては定期借地権設定契約書締結日の属する年の年度の区域Aの近傍類似地の固定資産税課税標準額から算出した1平方メートル当たりの基準額

#### ⑥ 延滞金

納付期限までに貸付料を納付しない場合は、納入期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、年14.6%（但し、当該納入期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については年7.3%）の割合で計算した延滞金が発生する。但し、津島市市税条例（昭和25年8月23日条例第48号）第12条に規定する割合が改定された場合は、改定後の割合を適用する。

#### ⑦ 貸付期間終了時に関する事項

- ア 貸付期間終了時には、貸付期間終了時までに新施設等を活用事業者の責任

と費用負担のもと撤去し、更地の状態としたうえで、本市及び活用事業者立会いの下に本市に返還しなければならない。なお、撤去工事に際して、周辺環境に影響を及ぼさない撤去範囲等を定めるとともに、貸付期間終了後の土地の利活用方法を検討するため、貸付期間終了日の2年前から本市と協議を行うこと。

イ 貸付期間終了時まで、備品及び残置物等の所有物についても上記の扱いに準ずるものとする。

ウ 事業を終了する際、本市が引き続き区域Aを維持管理する上で、必要となる資料を提供すること。

⑧ 一部滅失等による賃料減額

民法第611条第1項の規定は適用しないものとし、賃借物の一部滅失等による賃料の減額については、定期借地権設定契約書に示す規定に基づき活用事業者の責めに帰することができない事由によるものであると本市が認めた場合に限る。この場合、賃借物の一部滅失等が活用事業者の責めに帰さないことを示す書面を提出し、その後については本市と活用事業者との協議により定める。

⑨ 定期借地権設定登記

定期借地権設定登記は、本市と活用事業者が共同で行うことができるものとし、それに要する費用は、活用事業者が負担する。

⑩ 保証金

活用事業者は、定期借地権設定契約書の締結にあたり、貸付料の1か年分を保証金として本市に納付する。

本市は、定期借地権設定契約が終了したとき、又は、定期借地権設定契約が解除されたときは、新施設等の撤去を確認した後、活用事業者の請求に基づき、利息を付与せず、保証金を活用事業者に返還する。

また、定期借地権設定契約書に基づく本市への金銭等の債務がある場合は、その債務を差し引いて返還することとする。なお、上記⑤の規定による貸付料の変更に伴う保証金の額の変更は行わない。

⑪ 違約金

活用事業者が、定期借地権設定契約書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、定期借地権設定契約を解除することができるものとする。この場合、活用事業者は本市に対して、定期借地権設定契約の貸付料1か年分に相当する金額を、違約金として支払うこととする。なお、上記⑩に定める保証金を既に預託している場合は、本市は、当該保証金を違約金に充当することができるものとする。また、違約金を超える追加費用が生じる場合には、別途、本市が被った損害を賠償しなければならない。

⑫ 効力発生要件等

ア 定期借地権設定契約は、活用事業者が、本事業区域について店舗等の建設のための建築基準法に基づく建築確認及びその他の各種許可が得られた時に効力を生じるものとする。

イ 近隣住民又は各種団体等による反対運動その他本市と活用事業者の責に帰すこ

とができない事由により本事業区域の引渡後2年を経過しても店舗等の新築工事の着工ができない場合、活用事業者は本市に対し、書面で通知することにより定期借地権設定契約を解除することができる。



## 第4章 応募に関する事項

### 1 応募者等の資格要件

応募者は、店舗建設や施設運営を確実に行うことができる資力を有し、尾張津島天王祭や尾張津島藤まつり等、本市の観光事業と連携してにぎわい創出に貢献することを前提とする。よって以下の参加資格要件を設定する。

#### (1) 応募者等の構成

応募者等の構成は以下のとおりとする。

- ① 応募者は、単一の法人又は複数の法人で構成されるものとする。個人での応募は認めない。
- ② 応募者は、定期借地権設定契約の当事者となる法人を含むものとする。なお、定期借地権設定契約の当事者となる法人は、新施設等を借り受けて飲食店や売店等を運営する者(以下「テナント事業者」という。)に新施設等を賃貸できるものとする。
- ③ 応募者又はテナント事業者の1者以上は、飲食店を運営する法人として、応募時点で飲食店の運営実績及び食品衛生法の飲食店営業許可を有するものとする。飲食店を運営する法人がフランチャイズ加盟店を予定している場合は、フランチャイズ本部の飲食店の運営実績及び食品衛生法の飲食店営業許可を含めることができるものとする。
- ④ 定期借地権設定契約の当事者となる法人を代表法人とする。店舗運営者等の複数の法人が定期借地権設定契約の当事者となる場合は、そのうちの一者を代表法人とする。また、代表法人以外の法人を構成法人とする。
- ⑤ 応募者又はテナント事業者の1者以上は、営業開始までに食品衛生法の「その他の食料・飲食販売業」の届出を行い、また酒税法の「一般酒類小売業免許」を取得すること。

#### (2) 参加資格要件

応募者は、以下の要件をすべて満たすこととする。

- ① 次のいずれかに該当する者でないこと。
  - ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
  - イ 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32条第1項各号に掲げる者
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者でないこと。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ④ 申請書類提出の日から基本協定締結までの間に、津島市指名停止取扱要綱に基づく指名停止を受けている者でないこと。
- ⑤ 法人市区町村民税、法人税、消費税及び地方消費税が未納でない者であること。

- ⑥ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）その他の労働関係法令の違反に関し、法律に基づく処分、公表その他の措置が講じられ、当該違反が是正された日から 6 月又は当該違反により送検された日から 1 年を経過していない者でないこと。
- ⑦ 本市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書（平成 25 年 3 月 19 日付け津島市長・愛知県津島警察署長締結）に基づく排除措置を受けている法人でないこと。
- ⑧ 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）における適格請求書発行事業者として登録を受けた団体等であること。
- ⑨ 本事業に係る公募支援業務を受託した中央コンサルタンツ株式会社と資本関係又は人的関係がある者でないこと。  
※「資本関係がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有している者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人的関係がある者」とは、当該企業の役員（会社法法人の取締役、会計参与、監査役、公益法人等の理事、監事、評議員等）を兼ねている者、当該企業の役員会に出席するなど、名称のいかんを問わず経営に実質的に関与する立場（執行役、理事、監事、顧問、参与等）にある者をいう。以下同じ。
- ⑩ 事業者選定委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者でないこと。
- ⑪ 他の応募者の代表法人又は構成法人でないこと。

## 第5章 スケジュール等に関する事項

### 1 全体スケジュール

#### (1) 事業スケジュール

事業スケジュールは、次のとおり予定している。なお、基本協定締結後、定期借地権設定契約の締結を速やかに実施することを想定しているが、定期借地権設定契約の締結に関する協議の進捗状況により、建設着手まで協議期間を延長することがある。

項目	時期
優先交渉権者の決定	令和6年11月頃
基本協定の締結	令和6年11月頃
事業計画書の承認	令和6年12月頃
定期借地権設定契約の締結及び事業期間	令和6年12月頃 ※事業期間は令和7年4月から15年(令和22年4月)以上21年(令和28年3月)以下までを想定
設計期間	令和6年12月頃～3月末
建設期間	令和7年4月～11月末
新施設等の供用開始	令和7年12月※

※遅くとも12月には供用開始することとし、七五三シーズンにより津島神社の参拝者が増える10月、11月までの供用開始を期待する。

#### (2) 募集・選定に関するスケジュール

応募者の募集及び選定に当たっては、次のスケジュールを予定している。

項目	時期
募集要項等の公表	令和6年6月4日(火)
補足資料の提供期間	募集要項等公表後から 令和6年8月30日(金)まで
説明会参加申請書受付	募集要項等公表後から 令和6年6月18日(火)まで
オンライン説明会の開催※	令和6年6月25日(火)
募集要項等に関する質問受付期間①	令和6年6月26日(水)から 令和6年7月8日(月)まで
募集要項等に関する質問回答の公表①	令和6年7月29日(月)(予定)
質問回答に関する再質問受付期間②	質問回答公表後から 令和6年8月5日(月)まで
再質問回答の公表②	令和6年8月19日(月)(予定)
参加資格及び事業提案書受付	令和6年9月13日(金)から 令和6年9月20日(金)まで
書類審査(応募者参加不要)	令和6年10月中旬
プレゼンテーション審査	令和6年10月25日(金)
優先交渉権者の決定及び公表	令和6年11月上旬(予定)

※令和6年5月から8月までは、旧わざ・語り・伝承の館及び尾張津島観光センターの取壊し工事を予定しているため、現地見学会は行わない。

## 2 説明会・質問回答等

### (1) オンライン説明会の実施

説明会の実施は、以下の手順により行う。なお、説明会当日において公募に関する質問は受け付けない。

#### ① 申込方法

説明会への参加を希望する者は、説明会参加申込書（様式集：様式1）に必要事項を記載のうえ、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には、「説明会、送信年月日（西暦8桁）、会社名」と記載すること。

なお、電子メール送信後、開庁日を3日過ぎても受信確認メールが無かった場合には、本市に電話で受信を確認すること。

#### ② 申込の宛先

第6章／8に示す「問合せ先」を参照すること。

#### ③ 受付期限

募集要項等の公表後から令和6年6月18日（火）午後5時15分まで

#### ④ 開催日時

令和6年6月25日（火）14時開始 ※1時間～1時間30分程度を予定

#### ⑤ 説明会

Zoom

※説明会前日の午後5時15分までに申込者にURL、ミーティングID、パスワードをメールで送付する。説明会前日の午後5時15分までにメールが無かった場合には、本市に電話連絡すること。なお、Zoomの視聴は、インターネットの接続環境があれば、URLにアクセスすることにより視聴できる。

### (2) 補足資料の提供

本事業に関する補足資料として、スマートフォンのGPS位置情報データを用いた津島神社及び天王川公園の来訪者数(別添資料 22)、平面図(地形測量図)のCADデータ(DXF形式)を提供する。

#### ① 申込方法

資料の提供を希望する者は、補足資料提供申込書（様式集：様式3）を記入のうえ、当該ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には、「補足資料提供希望、送信年月日（西暦8桁）、会社名」と記載すること。なお、電子メール送信後、開庁日を3日過ぎても受信確認メールが無かった場合には、本市に電話で受信を確認すること。

#### ② 申込の宛先

第6章／8に示す「問合せ先」を参照すること。

#### ③ 受付期限

募集要項等の公表後から令和6年8月30日（金）午後5時15分まで

#### ④ 資料送付

申込受付後、1週間以内にメールで送付する。

### (3) 募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問の受付は、2回実施する。2回目は、1回目の回答に対する関連質問のみ受付する。手順は以下のとおりに行う。

#### ① 質問の方法

質問は、募集要項等に関する質問書（様式2）に必要事項を記載のうえ、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。取りまとめの関係上、当該電子ファイルはエクセルデータにて送信すること（PDFにはしないこと）。電子メールの件名には、「募集要項等に関する質問、送信年月日（西暦8桁）、会社名」と記載すること。

なお、電子メール送信後、開庁日を3日過ぎても受信確認メールが無かった場合には、本市に電話で受信を確認すること。

#### ② 受付期限

第1回 令和6年6月26日（水）午前8時30分から

令和6年7月8日（月）午後5時15分まで

第2回 質問回答公表後から

令和6年8月5日（月）午後5時15分まで

#### ③ 質問の宛先

第6章／8に示す「問合せ先」を参照すること。

#### ④ 回答公表

質問及び回答は、質問者を特定することができないようにしたうえで、本市ホームページにて公表する。

第1回 回答の公表予定日：令和6年7月29日（月）を予定

第2回 回答の公表予定日：令和6年8月19日（月）を予定

### 3 事業提案書の受付

参加表明書及び事業提案書に関する書類を次のとおり提出すること。

#### (1) 提出書類

以下の参加表明書及び事業提案提出書をまとめて提出すること。

提出書類	様式
1. 参加表明書兼誓約書	様式4-1
2. 法人概要書	様式4-2
3. 法人役員等一覧	様式4-3
4. 飲食店の運営実績表	様式4-4
5. 事業提案提出書	様式5
6. 全体の概要	様式6-1
7. 事業実施の確実性	様式6-2
8. 工程計画	様式6-3
9. 新施設等整備・運営	様式7-1、様式7-2
10. 地域貢献	様式7-2
11. 事業収支計画	様式7-3
12. 資金調達計画	様式7-4
13. 貸付単価の提案	様式7-5

※提出部数等については様式集に記載のとおりとする。

#### (2) 提出の方法

様式集に示すとおり作成し、持参又は郵送により提出すること。持参する場合は、事前に連絡を行ったうえ、直接持参すること。その際、参加表明書及び事業提案書に関する書類の過不足に関する確認を行い、過不足があればその場で指摘する。再提出する場合には、受付期限までに提出すること。郵送する場合は、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着とすること。ただし、郵送の場合は書類の過不足に関する確認は行わない。

#### (3) 受付期限

令和6年9月13日（金）から令和6年9月20日（金）までの  
午前8時30分から午後5時15分まで

#### (4) 提出先

第6章／8に示す「問合せ先」を参照すること。

#### (5) 提出に関する留意事項

##### ① 応募者名の記載

事業提案書に記載する応募者名及び応募グループ名は、正本・副本に記載すること。ロゴマーク等の表記は行っても構わない。

##### ② 記載内容

- ア 各様式において、記載が必要とされている事項は、必ず記載すること。
- イ 必要に応じて図表を用い、わかりやすく記載すること。

ウ 造語、略語は、専門用語、一般用語を用いて初出の箇所に定義を記述すること。

エ 各様式間において記載内容の整合性を図り、他の様式や補足資料に関連する事項が記載されているなど、参照が必要な場合には、該当ページ番号を記入すること。

オ 事業提案書を作成するにあたっては、審査基準に記載された評価項目と配点を踏まえ、具体性をもった提案を行うこと。

### ③ 書式等及び編集方法等

ア 書式、編集方法については、様式集に記載する。

イ 参加表明書及び事業提案書は、募集要項第6章／3に示した受付期間、提出場所及び提出方法にて提出すること。

ウ 本様式は、募集要項等と一体のものであり、使用する用語の定義は、募集要項等において使用される用語と同一のものである。また、提出書類及び部数は、様式集に示す様式一覧表に提示する。

## (6) 提出書類の取扱い

### ① 著作権等

提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、選定された応募者の事業提案書については、本事業において公表する場合、その他本市が必要と認める場合には、本市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、選定に至らなかった応募者の提出書類については、本事業の選定結果の公表以外には応募者に無断で使用しない。

### 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、商標権その他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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、提案を行った応募者が負う。

## (7) 提出書類作成に係る費用

応募に係る費用については、すべて応募者の負担とする。

## (8) その他留意事項

提出された書類は、返却しない。また、募集が公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期又は中止することがある。

## 第6章 審査及び選定に関する事項

### 1 事業者選定委員会の設置

審査は、活用事業者の選定を公平かつ適正に実施するために設置した事業者選定委員会において行う。事業者選定委員会は委員長、副委員長、委員で構成される。

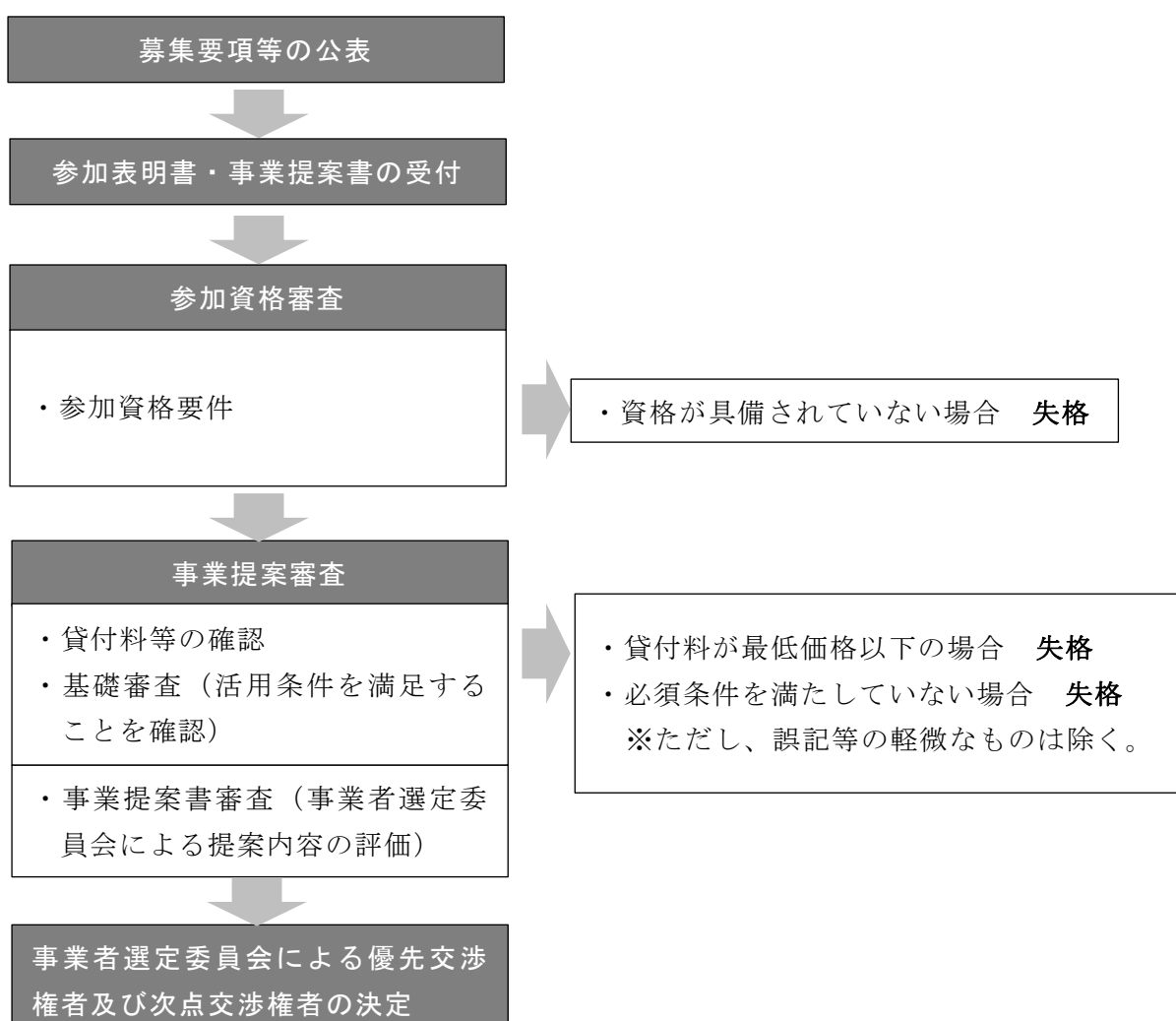
事業者選定委員会は審査により優先交渉権者と次点交渉権者を選定し、本市に報告する。

### 2 審査方法

審査は、参加資格審査と事業提案審査の2段階で実施するが、同日提出とする。

#### (1) 優先交渉権者・次点交渉権者決定までの流れ

優先交渉権者・次点交渉権者決定までの審査の流れは、以下のとおりとする。



#### (2) 参加資格審査

##### ① 確認方法

本市は、提出された資格審査書類により、応募者が参加資格要件を満たしているか確認する。

##### ② 審査結果の通知



本市は、事業提案審査会の1週間前までに、応募者の代表法人に参加資格要件を満たしているか通知する。参加資格要件を満たしていないものは失格とする。参加資格要件を満たしている応募者の代表法人には、下記(3)の事業提案審査会の日時、場所、集合時間、審査会の進め方等の詳細を合わせて通知する。

### (3) 事業提案審査

事業者選定委員会は、応募者から提出された提案書類、プレゼンテーション及び質疑応答(以下「事業提案審査会」という。)の内容を総合的に審査し、合計点が最も高い提案をした者を優先交渉権者として選定する。その次に合計点が高い提案した者を次点交渉権者として選定する。評価点が同じの応募者が2人以上いる場合は、事業者選定委員会の協議により順位を決定する。合計点が満点の60%に満たない者は交渉権を有しないものとする。なお、応募者が1者であった場合も、事業提案審査会を実施し、合計点が満点の60%に満たない場合は交渉権を有しないものとする。

### (4) 事業者選定委員会

事業者選定委員会は、下記の委員により構成される。

区分	氏名	所属・役職
委員長	加藤 義人	岐阜大学工学部 客員教授
副委員長	黒田 剛司	津島市歴史的風致維持向上協議会 会長
委員	服部 映次	服部会計事務所税理士
委員	長谷川 秀敏	津島市総務部長
委員	加藤 正喜	津島市建設産業部長

なお、募集要項等の公表日以降、応募者の代表法人、構成法人が優先交渉権者及び次点交渉権者の選定前までに、事業者選定委員会の委員に対し事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、あるいは、他の応募者を不利にする目的のために接触の働きかけを行った場合は失格とすることを厳命する。

### 3 審査項目と主な審査の視点

#### (1) 審査項目内容及び配点

提案書類、事業提案審査会の審査項目及び配点は以下のとおりである。

審査種別	審査項目	配点
(1) 全体の概要に関する審査	①全体コンセプト・基本方針	5点
	②全体施設概要説明	5点
	③全体の配置計画概略図、飲食店・売店の平面図及び立面図 ※鳥瞰図も添付可	20点
(2) 事業実施の確実性	①実施体制	5点
	②組織・財務体質	20点
	③工程計画	5点
(3) 新施設等の整備・運営	①飲食店・売店の整備運営	40点
	②公衆用トイレの整備運営	10点
	③屋外休憩スペース・屋外通路・駐車場の整備運営	5点
(4) 地域貢献		5点
(5) 投資計画及び収支計画		10点
(6) 価格提案（貸付単価）		20点
	計	150点

#### (2) 評価基準と得点化方法

事業者選定委員会は、提案書類に記載された整備運営に関する提案内容について、「審査項目及び配点」に示す項目ごとに、評価に応じて得点を付与する。なお、提案内容の審査項目について、評価の視点ごとに、次に示す6段階評価に基づき各事業選定委員が個別の評価を行い、その合計点を得点とし付与する。

評価	評価基準	得点化方法
A	提案内容が非常に優れている	配点×1.0
B	提案内容が優れている	配点×0.8
C	提案内容が普通である	配点×0.6
D	提案内容が劣っている	配点×0.4
E	提案内容が非常に劣っている	配点×0.2
F	提案がされていない	配点×0.0

### (3) 提案貸付単価（円／㎡／年）の評価

#### ① 最低貸付単価

最低貸付単価：1,029（円／㎡／年）以上で提案すること。

#### ② 提案貸付単価の得点化

提案貸付単価を以下の算定式により得点化する。応募者の中で、最も高い提案貸付単価を提示した応募者に対して、価格点の満点が付与される。なお、得点は小数点以下を切下げた値とする。

《算定式》

$$\text{提案貸付単価の得点} = \frac{\text{応募者の提案する貸付単価}}{\text{最高提案貸付単価}} \times 20$$

### (4) 詳細な審査項目及び配点

詳細な審査項目及び配点は以下のとおりとする。

評価項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
(1) 全体の概要	①全体コンセプト・基本方針 ・本事業の趣旨を理解し、目的を効果的に達成する魅力ある全体コンセプト・基本方針であるか	5	様式6-1
	②全体施設概要説明 ・全体コンセプト・基本方針にそった事業展開可能な施設計画であるか	5	
	③全体の配置計画概略図、飲食店・売店(公衆用トイレ含む。)の平面図及び立面図 ※鳥瞰図も添付可 ・利用者の視点で全体配置計画(動線)がなされているか ・区域B、区域Cへの将来的な往来を見込んだ全体配置計画(動線)がなされているか ・新施設等の配置はバランスがよい計画となっているか ・本市の歴史文化や周辺地域にある津島神社・堀田家住宅等の資源、隣接する津島神社風致地区の特性や景観に調和しているか	20	
(2) 事業実施の 確実性	①実施体制 ・本事業の特性を踏まえ、各者の役割、責任分担を明確にする等、実施体制についての具体的な提案がされているか ・応募者以外も含め、テナント事業者、設計者、施工者が明確に示され、確実かつ円滑に事業を実施できるか	5	様式6-2 様式6-3 様式4-2 様式4-3 様式4-4 財務諸表
	②組織・財務体質 ・応募者(構成法人含む。)及び飲食店運営法人の組織・財務体質は健全か(様式4-2、様式4-3、様式4-4、財務諸表により評価)	20	
	③工程計画 ・セルフモニタリング等の供用開始が確実となる工程上の工夫がなされているか ・必要な許認可申請等(建築確認申請、電力・上下水・ガス・通信等のインフラ引き込みに係る許可申請手続き、その他本事業実施にあたり必要な許可・申請手続き)を考慮した工程計画となっているか ・供用開始までのスケジュールが具体的に記載され、確実に予定通り供用開始できるスケジュールであるか	5	

評価項目	評価の視点	配点	主たる対象様式
(3) 新施設等の 整備・運営	①飲食店・売店の整備運営 ・店舗の規模、飲食店の営業種目、運営方法は津島神社周辺の魅力向上、集客力、滞在時間の延長が期待できるか ・必須ではないが、本市が期待している応募者の任意提案は津島神社周辺の魅力向上、集客力、滞在時間の延長が期待できるか ・SNSを活用した集客力向上の取組みは、集客力の向上が期待できるものか ・提案内容が具体的で実施が確実に見込めるか	40	様式7-1 様式7-2 全体の配置 計画概略図 平面図
	②公衆用トイレの整備運営 ・トイレの設置位置や便器等の数は、一般者(店舗利用者以外)が利用しやすいか。津島おもてなしステーションの登録だけの提案より店舗用兼公衆用トイレの提案を高評価とする。 ・清掃等の維持管理を考慮した機能、利用者が快適に利用できる機能、ユニバーサルデザインの機能を有しているか ・清掃、点検、修理等の維持管理を適切に行い、利用者が快適にトイレを利用できる維持管理方法が提案されているか	10	
	③屋外休憩スペース・屋外通路・駐車場の整備運営 ・屋外休憩スペースは、利用者が憩い等を感じ、快適に休憩できる提案か ・屋外通路は、利用者が憩い等を感じ、歩きたくなる提案か ・駐車場の規模は、店舗の規模に見合っているか ・清掃、点検、修理等の維持管理を適切に行い、利用者が安全・安心・快適に各施設を利用できる維持管理方法が提案されているか	5	
(4) 地域貢献	・本市の観光PRへの協力方法は適切か ・津島神社周辺においてまちづくり活動を行っている関係団体などに対する協働、協力、支援方法は適切か ・周辺地域の催しや事業の把握方法は適切か ・地域経済への貢献方法は適切か ・その他観光に資する施設(デジタルサイネージ、屋内休憩スペースなど)の整備提案があるなど、魅力的な地域貢献の提案があるか	5	様式7-2
(5) 投資計画及び 収支計画	・堅実で現実的であるか	10	様式7-3 様式7-4
(6) 価格提案	①提案貸付単価の審査 ・(応募者の提案する貸付単価/最高提案貸付単価)×20 ※端数は切り捨てとする	20	様式7-5
	計	150	

#### 4 事業提案審査会（プレゼンテーション）

応募者は、以下のとおり提出した提案書類について、プレゼンテーションと事業者選定委員会による非公開の質疑応答を行う。

(1) 時間（予定）

プレゼンテーション 20 分以内、質疑応答 30 分以内を予定している。

(2) 日時・場所

令和 6 年 10 月 25 日（金） 津島市役所 4 階大会議室

※時間、会場等の詳細は、参加資格要件の可否の通知と合わせて通知する。

(3) 機材等

プロジェクターを使用して説明する場合、スクリーンは会場に据え付けてあるため、プロジェクター、パソコン、延長コード等、その他必要な機材は応募者で準備すること。

(4) 留意事項

- ① 申し込み多数の場合、書類審査によりプレゼンテーション対象者を 5 者程度に絞ることがある。
- ② プレゼンテーション及び質疑応答の参加者は 5 名迄とする。
- ③ プレゼンテーションでは、提出された事業提案書に基づいて行うものとし、新たな提案を行うことは認めない。提案書を簡潔にまとめることや動画を使用するなど、効率的・効果的にプレゼンテーションを行うことは認める。
- ④ 当日の資料配布は認めない。

#### 5 審査結果の通知及び公表

本市は、事業者選定委員会から審査結果の報告を受け、速やかにすべての代表法人に対して通知するとともに、本市ホームページにて公表する。なお、グループ名及び代表法人名は優先交渉権者及び次点交渉権者のみ公表し、第 3 順位以下は公表しない。また、優先交渉権者は構成法人名も公表する。

#### 6 失格事項

応募者が以下の事項のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 書類が提出期限までに提出されなかった場合
- (2) 最低貸付単価を下回る金額を提案した場合
- (3) 必須事項が記載されていない場合
- (4) 提出された書類等に虚偽の記載があった場合
- (5) 応募者が事業提案審査会に出席しなかった場合
- (6) 選定の公平性を害する行為があった場合
- (7) その他、著しく信義に反する行為等があったと認められた場合

## 7 留意事項

### (1) 募集の中止

本市は、募集の妨害、又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により公募型プロポーザルを公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、公募型プロポーザルの執行延期、再募集又は募集の取り止め等の対処を図る場合がある。

### (2) 優先交渉権者の選定の無効

優先交渉権者が以下のいずれかに該当した場合、優先交渉権者の選定は無効とし、次点交渉権者が優先交渉権者になるものとする。

- ① 参加表明書兼誓約書他、事業提案書に虚偽の記載をした場合
- ② 基本協定締結に向けた協議が整わない場合
- ③ 定期借地権設定契約締結に向けた協議が整わない場合

### (3) 次点交渉権者の権利

次点交渉権者の権利について、本市と優先交渉権者との定期借地権設定契約締結をもって消滅するものとする。消滅の通知は、第7章／1／(2)の「定期借地権設定契約の締結」に示す「本市ホームページにて公表」をもって通知とする。なお、優先交渉権者の選定が無効となった場合、本市は、次点交渉権者が優先交渉権者になったことを次点交渉権者に通知した上で、交渉を行う。

### (4) その他留意事項

- ① 本市に提出された書類等について、本業務以外の目的で使用しない。
- ② 募集要項等に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、質疑を通じて行うものとする。
- ③ 応募者は、審査選考後、募集要項等の内容について、不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできない。

## 8 問合せ先

〒496-8686

愛知県津島市立込町2丁目21番地

津島市役所建設産業部都市計画課マスタープラン推進室

E-mail: jinjashuuhen@city.tsushima.lg.jp

T e l : 0567-55-9357(直通)

※電話対応は、午前8時30分から午後5時15分まで

(月曜日から金曜日(祝休日・年末年始を除く))

## 第7章 契約に関する事項

### 1 契約締結手続き

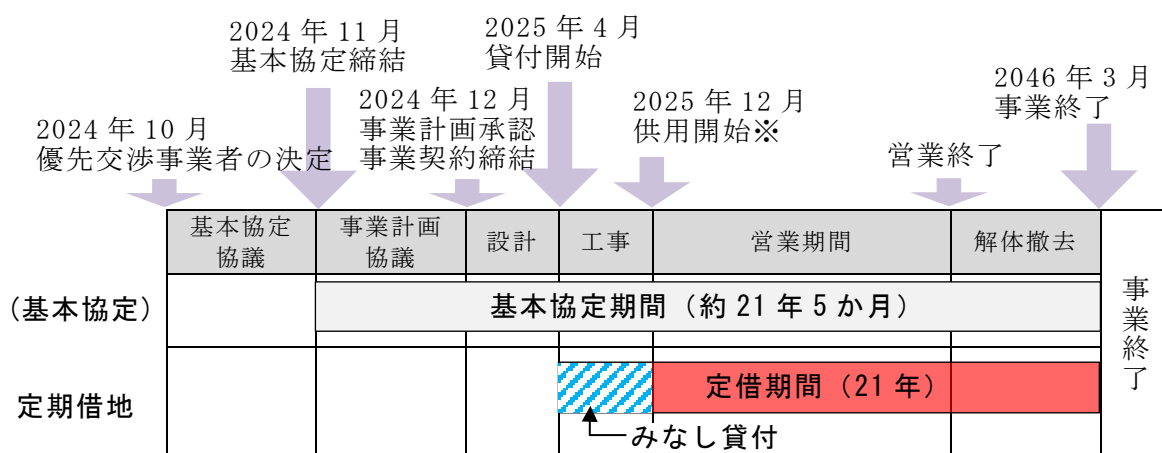
#### (1) 基本協定の締結

本市は、事業提案書、基本協定書（案）及び事業者選定委員会の結果（付議事項等）に基づき、優先交渉権者と協議を行い、協議が整ったら優先交渉権者と基本協定を締結する。この締結により、優先交渉権者を候補者とする。

#### (2) 定期借地権設定契約の締結

本市は、基本協定締結後、候補者が提出した事業提案書を基に事業内容及び定期借地権設定契約の契約条項の協議を行う。事業内容の協議が整った後、候補者が事業計画書（様式7-3を基に作成した事業収支計画書を含む。）を作成して本市に提出し、本市が承認する。また、契約条項の協議が整った後、本市と候補者で定期借地権設定契約を締結する。この締結により、候補者を活用事業者とする。定期借地権設定契約の締結後、本市は速やかに活用事業者と定期借地権設定契約を締結したことを本市ホームページにて公表する。

なお、第1章／2／（7）の「事業期間」に示したとおり、事業期間が21年の場合のイメージは下記のとおりである。



※遅くとも2025年12月には供用開始することとし、七五三シーズンにより津島社の参拝者が増える10月、11月までの供用開始を期待している。

### 2 基本協定

- ① 本市は、提案内容の適正かつ円滑な実現を図るため、本市及び優先交渉権者の双方の協議事項、権利義務等の基本的事項を定めることを目的に、速やかに、基本協定書（案）を基に、優先交渉権者と基本協定を締結する。
- ② 優先交渉権者（グループの場合はすべての構成法人を含む。）を基本協定締結の当事者とする。
- ③ 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原則不可とする。

### 3 新施設等に関する事業計画書の策定及び設計図書の確認

候補者は、事業提案書に基づき、本市が実施する土地境界確定測量による貸付面積を含めて、本市と協議し、速やかに、事業の実施体制、事業工程表、各業務の内容等を記載した事業計画書（事業収支に係る財務計画書、設計計画書、建設計画書、維持管理計画書、運営計画書を含む。）を策定して本市に提出し、承認を得るものとする。

また、基本協定書(案)第 10 条第 2 項に基づき、実施設計図書の作成にあたり、事業計画書に提示された新施設等の配置、機能、規模、意匠形態、歩行者動線等の必要な事項を本市と調整し、新施設等の実施設計図書が完成した時点で、係る実施設計図書を本市に提出し、本市の確認を得なければならない。

### 4 定期借地権設定契約の契約条件

#### (1) 供用開始義務

原則として、本市に承認された事業計画書に記載された新施設等の供用開始日を基本に、活用事業者の負担と責任において本事業に関するスケジュールを遵守し、新施設等の建設を完了し、供用を開始すること。社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ、本市の事前の書面による承認を得た場合を除き、供用開始日が遅延した場合は、本市は定期借地権設定契約を解除する場合がある。この場合、活用事業者は本市に対し、貸付料 1 か年分に相当する金額を違約金として支払うこと。

#### (2) 新施設等の譲渡及び本件土地の転貸について

- ① 活用事業者は、本市の事前の書面による承認なく新施設等を第三者に譲渡することはできない。
- ② 活用事業者は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 15 条に規定する自己借地権の設定を除き、原則、定期借地権設定契約を譲渡することはできない。
- ③ 活用事業者は、本市の事前の書面による承認を得て新施設等の全部又は一部を第三者に譲渡する場合を除き、本件土地を転貸できない。
- ④ 活用事業者が、本市の事前の書面による承認を得て、新施設等の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い本件土地の全部又は一部を当該第三者に転貸する場合、活用事業者は当該第三者との間の契約で、定期借地権設定契約の終了時に新施設等を取り壊す必要があることを明示するとともに、譲渡する新施設等及び本件土地に付随する一切の権利義務を承継することを書面で約定することとする。
- ⑤ 活用事業者が当該第三者と締結する転貸借契約は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 2 項に基づく定期借地権を設定する契約としなければならない。かつ、その契約期間は、定期借地権設定契約の期間を超えてはならない。なお、新施設等の譲渡又は本件土地の転貸により定期借地権設定契約で定める本市の負担を超えて負うこととなった場合、当該負担については、活用事業者が負担するものとする。



### (3) 更地返還義務

- ① 活用事業者は定期借地権設定契約満了のとき、また、契約解除の通知を受けたときは本市の指定する期日までに、本件土地において、地中も含め、すべての建物、工作物等を活用事業者の負担と責任において撤去・処分し、更地にした状態（以下「原状」という。）で本市に返還しなければならない。また、土地の嵩上げなど、土地造成により設けられた構造物や盛土などについては、原則として、活用事業者の責任と負担において、原状回復すること。ただし、本市と活用事業者の協議により、撤去によって周辺環境に影響を及ぼす恐れがある等の理由から、本市が原状回復する必要がないと認めた場合は、この限りではない。
- ② 定期借地権設定契約の期間終了前に本市が契約を解除した場合は、契約解除の日において本件土地に現存するすべての建物及び工作物の取扱いは、定期借地権設定契約書の定めによるものとする。
- ③ 活用事業者は、本市の事前の書面による承認を得て、新設施設等の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い本件土地の全部又は一部を当該第三者に転貸し、定期借地権設定契約が当該第三者の権利の対象となっている場合、定期借地権設定契約の期間満了までに、当該第三者の権利を消滅させた上で、区域Aを原状回復し、本市に返還すること。
- ④ 活用事業者が契約で定める義務に違反、かつ、本市が原状回復を行った場合には、本市は原状回復に要する費用を活用事業者に請求するものとする。
- ⑤ 活用事業者が指定された期日までに原状回復の上で本件土地を更地返還できない場合には、活用事業者は、当該期日の翌日から、原状回復の上で本件土地を本市に返還するまでの期間について、地代1か年分に相当する金額又は期日までに返還されないことにより、本市が受けた損害額のいずれか高い金額を損害金として本市の指定する期間内に支払うこと。賃貸借契約の本件土地についても定期借地権設定契約と同様とする。
- ⑥ 活用事業者は本市に対し、定期借地権設定契約の期間が満了する1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しに係る事項やスケジュールなど、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告すること。

## 5 本市の承認事項

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認が必要である。

- ① 供用開始日の遅延  
供用開始日の遅延については、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ、本市の事前の書面による承認を得た場合に限り認める。
- ② 新設施設等の譲渡  
新設施設等の譲渡については、本市の事前の書面による承認を得た場合に限り認める。
- ③ 土地の転貸  
本件土地の転貸は原則認めないが、上記②の新設施設等の譲渡に伴う場合に限り

認める。

④ その他

ア 土地の現状を変更しようとするとき。

イ 新施設等所有権の保存登記完了以降に、本件土地上において、新築又は増築若しくは改築しようとするとき。

ウ 新施設等に担保権を設定しようとするとき。

エ 新施設等の用途を変更しようとするとき。

オ 事業計画を変更するとき（ただし、軽微を除く）。

## 6 収益還元

新施設等における本市への収益還元は行わないものとする。

## 7 その他留意事項

### (1) 本市によるモニタリング

① 本事業のモニタリング

基本協定及び定期借地権設定契約に定める義務の履行状況を確認するため、本市は、本事業についてモニタリングを行う。活用事業者は本市のモニタリングに関する次の事項に協力すること。

ア 定期借地権設定契約締結後から新施設等が供用開始されるまで、建設工事や供用開始の準備等の進捗状況を確認するため、概ね四半期に1度、様式6-3を基に本市に進捗状況を報告し、本市の現地確認を受けること。また、事業計画書（様式6-3を基に作成した工程表を含む。）に記載されたスケジュールについて、遅延の恐れが発生した場合は速やかに貸付人に報告しなければならない。

イ 年度末の翌月末までに、事業計画書（様式7-3を基に作成した事業収支計画書を含む。）に対しての当該年度の事業結果を取りまとめた事業報告書を本市へ提出すること。

ウ 本市と活用事業者は、少なくとも各年度1回は直接面会し、活用事業者は本市に対し、事業報告書を基に財務状況及び事業収支状況等の説明を行うとともに、新施設の利用状況等について報告すること。また、本市が議会や市民への説明等のため、利用状況等の現地確認や報告を求めた場合には協力するものとする。

### (2) 秘密保持

① 本市及び活用事業者は、本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業の目的以外に使用してはならないものとし、事業期間終了後も存続する。ただし、次のいずれかに該当する場合はこの限りではない。

ア 公知の情報である場合

イ 本市及び活用事業者が守秘義務の対象としない情報であることを承認した場合

ウ 裁判所により開示が命じられた場合

エ 本市が津島市情報公開条例（平成 14 年 3 月 31 日条例第 1 号）に基づき  
開示義務を負う場合又はその他法令に基づき開示する場合

### （３）不当介入に対する措置

- ① 活用事業者は、基本協定及び定期借地権設定契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者から暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに本市に報告するとともに、警察に届け出るものとする。
- ② 活用事業者は、テナント事業者等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに本市に報告するとともに、テナント事業者等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならない。

### （４）関係法令等の遵守

活用事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令、条例、規則、基準、指針等）を遵守しなければならない。

### （５）リスク・責任分担

本事業において、活用事業者が実施するものについては、活用事業者が責任を持って遂行し、その実施に伴い発生するリスクについては、原則として活用事業者が負うものとする。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市が責任を負うものとする。

### （６）内覧会及びオープニングセレモニー

新施設等の供用開始を広く周知するため、本市と協議の上、関係者や報道機関を対象とした内覧会及びオープニングセレモニーを活用事業者自ら企画運営して開催すること。費用についても活用事業者の負担とする。

## リスク分担表

○：リスク負担者、△：一部リスク負担者

対象	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
新設施設等の遂行	公募資料リスク	公募資料の誤り又は変更によるもの	○	
	内容変更リスク	活用条件等の変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	本事業にのみ影響を及ぼす法令等（税制含む。）の新設・変更によるもの		○
		上記以外の法令等（法人税等収益関連税等）の新設・変更によるもの		○
	応募リスク	応募費用に関するもの		○
	資金調達リスク	活用事業者が行う必要な資金の確保に関するもの		○
	許認可遅延リスク	本市が取得すべき許認可の遅延	○	
		活用事業者が取得すべき許認可の遅延		○
	物価変動リスク	本事業に関する業務に係る物価変動		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	本市の責めに帰すべき事由によるもの（本市の債務不履行等）	○	
		活用事業者の責めに帰すべき事由によるもの（活用事業者の事業放棄、破たんによるもの等）		○
	不可抗力リスク	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業		○
		河川等の氾濫に起因する施設等の損傷・損失等によるもの		○
	環境問題リスク	活用事業者が行う業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断水、水質汚染、臭気、電波障害、有害物質の排出等）に関する対応		○
	近隣対応リスク	本事業実施に関するもの	○	△
		活用事業者が行う業務に起因するもの		○
	契約締結リスク	本市の帰責事由による契約締結の遅延に関するもの	○	
活用事業者の帰責事由による契約締結の遅延に関するもの			○	