

**秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業  
事業パートナー募集要項**

**平成 19 年 12 月 12 日変更**

**秋田駅前北第一地区再開発事務所  
秋 田 市**

## 目 次

I	事業パートナー募集の趣旨	1
	事業パートナー募集の概要	2
1	対象事業	2
2	主催者及び事務局	2
3	対象地	2
4	提案内容	3
5	応募資格	3
6	代表企業の選定	4
7	募集スケジュール	5
	募集要項の配布と説明会の開催	5
1	募集要項の配布	5
2	募集要項説明会	5
3	質疑の受付及び回答	5
4	募集要項の変更	6
	事業条件	6
1	基本方針	6
2	施設計画	6
3	権利変換計画	8
4	事業に関する費用負担	8
5	リスク分担	10
6	法令等の遵守	10
7	事業スケジュール(予定)	11
8	その他	11
	応募提案資料の作成及び提出	12
1	応募提案資料の仕様及び提出	13
2	応募提案資料の内容	13
3	応募提案資料提出届	14
4	応募提案資料の取扱い	14
5	応募に要する費用負担	14
6	応募の無効	14
	審査方法	14
1	審査機関	14
2	審査方針	15
3	選考	15
	事業パートナー決定方法	15
1	事業パートナーの決定と覚書きの締結	15
2	事業パートナーによる事業推進	15

## 附属資料

- 1 様式集・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
  - 様式 1 質疑書
  - 様式 2 質疑内容
  - 様式 3 応募提案資料提出届
  - 様式 4 ~ 15 ( 1 ) 事業計画書
  - 様式 16 ~ 23 ( 2 ) 施設計画書
  
- 2 関係資料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 24
  - ( 1 ) 位置図
  - ( 2 ) 案内図
  - ( 3 ) 現況測量図
  - ( 4 ) 都市計画 ( 地域地区、高度利用地区 )
  - ( 5 ) インフラ参考資料 ( 過去の検討におけるインフラ引込み位置 )
  - ( 6 ) ボーリング調査結果
  - ( 7 ) 再開発事業 事業計画書 ( 施行地区及び設計の概要を示す図書 )
  - ( 8 ) 再開発事業 権利変換計画概要書
  - ( 9 ) 建築基準法第 86 条第 1 項の規定による認定に係る計画の概要
  - ( 10 ) 秋田市屋外広告物条例第 4 条第 1 項第 8 号の規定より広告物を表示し、又は掲出物件を設置してはならない範囲 ( 禁止区域 )
  - ( 11 ) まちづくり関連計画等
  - ( 12 ) 応募提案資料記載要領

附属資料については、事務局又は秋田市都市整備部まちづくり整備室のホームページからダウンロードしてください。

( 事務局 )

<http://www.toshimirai.jp>

( 秋田市都市整備部まちづくり整備室 )

<http://www.city.akita.akita.jp/city/ur/rd/default.htm>

## I 事業パートナー募集の趣旨

秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業施行地区は、JR 秋田駅西口に面し、秋田市の玄関口として、また、市民生活の拠点として重要な位置にあります。このため、土地の合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図る必要がありますが、本再開発事業が休止状態にあり、一刻も早い整備が期待されています。

また、JR 秋田駅周辺地区は、これまで重点的に公共投資がなされ、市内で最も地価が高い地域であるにもかかわらず、空地や平面駐車場といった、いわゆる低未利用地が多数存在しており、その有効活用が喫緊の課題ともなっています。

今般、本再開発事業の枠組みを再構築するにあたり、秋田駅前にふさわしい魅力を備え、かつ実現性の高い事業とするため、民間事業者の開発ノウハウ、経営能力及び資金力を最大限に活用しつつ、円滑な事業推進を図ることを目的として、公募により具体的な事業提案を求めることといたしました。

最も適切な事業計画を提案し、その担い手となることができる民間事業者を「事業パートナー」として選定し、本再開発事業に参画していただくことで、早期かつ着実な地区整備の実現を図ることといたします。

## 事業パートナー募集の概要

### 1 対象事業

本募集要項の対象事業は、秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業(以下「本事業」という。)とします。

### 2 主催者及び事務局

(1) 本事業パートナー募集(以下「本公募」という。)の主催者は、本事業個人施行者(以下「施行者」という。)が設置する秋田駅前北第一地区再開発事務所及び秋田市です。

(2) 募集に関する事務局の所在及び連絡先は、次のとおりです。

- ・ 名称：秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業  
事業パートナー募集事務局
- ・ 住所：〒112-0013  
東京都文京区音羽 2-2-2 アベニュー音羽 3 階  
(財)都市みらい推進機構開発調査部内
- ・ 電話：03-5976-5860
- ・ F A X：03-5976-5858
- ・ E-mail address：[chousa@toshimirai.jp](mailto:chousa@toshimirai.jp)

### 3 対象地

本事業の施行地区は、次のとおりです。

- (1) 所在地 秋田市中通二丁目地内
- (2) 地区面積 約 0.27ha
- (3) 主な計画制限等

地域地区	商業地域、防火地域、高度利用地区
建ぺい率の最高限度	80%
容積率の最高限度	600%
容積率の最低限度	200%
建築面積の最低限度	500 m <sup>2</sup>
その他	・ 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)第 12 条第 1 項第 4 号の規定による市街地再開発事業の施行区域(秋田駅前地区第一種市街地再開発事業) ・ 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)第 86 条第 1 項の規定による公告認定対象区域 ・ 秋田市屋外広告物条例(平成 8 年秋田市条例第 42 号)第 4 条第 1 項第 8 項の規定による禁止地域(た

	だし、施行地区の西北部分約 150 m <sup>2</sup> に限る。)
--	--

#### 4 提案内容

本事業施設建築物の企画、資金調達、設計、建設及び管理運営に関する具体的な施設計画及び事業計画とします。

#### 5 応募資格

応募資格は、次のとおりです。

- ・ 本事業施設建築物を自ら企画し、建設し、管理運営を行う十分な資力、信用、技術力、管理運営能力及び本事業と同種・同規模以上の施設の建設若しくは運営実績を有する企業又は企業グループとします。
- ・ 次に掲げる項目に該当する者は、応募者の構成員及び協力企業等になれないものとします。
  - ア．建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止命令を受けている者
  - イ．宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第65条の規定による業務の停止命令を受けている者
  - ウ．建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者
  - エ．会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者であること。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
  - オ．平成12年3月31日以前に民事再生法（平成11年法律第225号）附則第2条による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項による和議開始の申立てをしている者
  - カ．民事再生法第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者であること。ただし、

同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。

- キ．平成18年4月30日以前に会社法（昭和17年法律第86号）の施行に伴う改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者
- ク．破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立て（同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産の申立てを含む。）がなされている者
- ケ．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号及び第6号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずるもの。
- コ．直近2事業年度の法人税、消費税及び市税に係る徴収金を滞納している者
- サ．本事業について秋田駅周辺地区低未利用地開発検討調査業務を受託する企業等及びその業務上の協力会社（（財）都市みらい推進機構及び（株）日建設計をいう。以下「アドバイザー企業」という。）である者
- シ．アドバイザー企業と資本関係若しくは人的関係において次に掲げる条件のいずれかに該当する者
  - a．親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社（会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいう。以下同じ。）の関係にある場合
  - b．代表権を有する役員が、アドバイザー企業の代表権を有する役員を兼ねていること。
- ス．「秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業事業パートナー審査委員会」の審査委員との資本関係若しくは人的関係において次に掲げる事項のいずれかに該当する者
  - a．委員が発行済み株式の50%を超える株式を所有していること。
  - b．委員が資本総額の50%を超える出資をしていること。
  - c．委員が所属する企業が親会社と子会社の関係にある場合
  - d．委員が役員又は従業員となっていること。

## 6 代表企業の選定

企業グループによる提案の場合は、構成員の中から代表者を選定し、その代表者が応募手続を行って下さい。また企業グループの構成員は他の応募者の構成員とし

て重複参加することはできません。

## 7 募集スケジュール

- |                |                              |
|----------------|------------------------------|
| ・ 募集要項の説明会     | 平成 19 年 9 月 27 日及び 9 月 28 日  |
| ・ 募集要項の配布期間    | 平成 19 年 9 月 27 日 ~ 10 月 11 日 |
| ・ 募集要項の質疑受付    | 平成 19 年 9 月 27 日 ~ 10 月 11 日 |
| ・ 募集要項の質疑応答書発送 | 平成 19 年 10 月 19 日            |
| ・ 応募提案資料受付期間   | 平成 20 年 1 月 16 日 ~ 1 月 18 日  |
| ・ 入選案の決定・結果の通知 | 平成 20 年 3 月中旬                |

## 募集要項の配布と説明会の開催

### 1 募集要項の配布

募集要項は、次のとおり配布します。

- ・ 配布期間：平成 19 年 9 月 27 日（木）～10 月 11 日（木）  
9 時 00 分～12 時 00 分及び 13 時 00 分～17 時 00 分（土、日及び祝日は除く。）
- ・ 配布場所：事務局、秋田市役所まちづくり整備室及び秋田市東京事務所

### 2 募集要項説明会

募集要項説明会を次のとおり開催します。

#### (1) 第 1 回説明会

- ・ 開催日：平成 19 年 9 月 27 日（木）
- ・ 時 間：13 時 00 分から
- ・ 場 所：秋田拠点センターアルヴェ 1 階音楽交流室 D
- ・ 住 所：秋田市東通仲町 4 番 1 号

#### (2) 第 2 回説明会

- ・ 開催日：平成 19 年 9 月 28 日（金）
- ・ 時 間：13 時 00 分から
- ・ 場 所：(財)都市みらい推進機構 会議室
- ・ 住 所：東京都文京区音羽 2 - 2 - 2 アベニュー音羽 3 階

### 3 質疑の受付及び回答

#### (1) 質疑者の資格

募集要項の配布を受けた者及び募集要項の説明会に参加し、受付を行った者とします。

#### (2) 質疑の方法

質疑は、質疑書（様式 1、2）によることとし、e - m a i l で事務局宛送付し

てください。説明会場における質疑は、一切受け付けません。

- ・受付期間：平成19年9月27日（木）～10月11日（木）
- ・回答は、質疑応答書を作成し、質疑者の資格を有する者全員に発送するとともに、質疑者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質疑者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、事務局及び秋田市都市整備部まちづくり整備室のホームページに掲載します。

（事務局）

<http://www.toshimirai.jp>

（秋田市都市整備部まちづくり整備室）

<http://www.city.akita.akita.jp/city/ur/rd/default.htm>

#### 4 募集要項の変更

募集要項説明会開催後において、質疑を踏まえて、募集要項の変更を行うことがあります。その場合には、変更事項を質疑応答書と同じ方法で速やかに公表します。

### 事業条件

#### 1 基本方針

本公募において応募者が提案する施設計画及び事業計画は、合理的かつ健全な土地利用と都市機能の更新を図るものであることを求めます。

#### 2 施設計画

##### （1）用途の制限

風俗営業及び性風俗関連特殊営業の入居は認めないものとします。ただし、ぱちんこ店及びゲームセンターを入居させることについては、この限りではありません。

##### （2）権利者等使用床

事業パートナーが建設する施設建築物の一部に本事業の権利者及びその関係企業（以下「権利者等」という。）が賃借する床を設けることを応募条件とします。権利者等が希望する床の用途、規模及び配置は次のとおりです。

応募者が提案する施設計画には必ず下表の店舗（下表は必須、その他は提案により入居しない計画も可）の入居を想定してください。賃貸借条件については事業パートナー決定後、近傍類似の賃貸借条件を参考に権利者等との間で協議することとします。

業種	規模	配置	備考
和菓子小売	20～30坪	1階又は	必ず出店希望

		2階	
の和菓子店本社事務所	30坪	3階以上	事業パートナーの提案内容により、賃貸借可能な場合のみ
ハンバーガーショップ (マクドナルド)	100～120坪	1階又は 2階	同上。できればフードコート形式での出店を希望
アイスクリームショップ (サーティーワン)	10～30坪	1階又は 2階	

### (3) 歩行者ネットワーク

施設計画の作成にあたっては、秋田駅東西連絡自由通路、秋田市道仲小路線上空の大屋根（以下「仲小路通り大屋根」という。）、買物広場等の周辺施設との連絡に配慮し、魅力的で安全な歩行者ネットワークを形成するものとします。

特に、歩行者の安全で快適な通行を確保するため、仲小路通り大屋根下への風雨及び雪の吹き込みを防ぐ配慮を求めます。

### (4) 景観形成

施設計画については「秋田市都市景観形成に関する基本方針」（附属資料2 . 関係資料、(11)まちづくり関連計画等を参照）に配慮したものとしてください。

### (5) 駐車場

秋田市建築物における駐車施設の附置等に関する条例（昭和41年秋田市条例第12号）に基づき整備が必要とされる駐車場については、あらかじめ市長の承認を受けることにより、施設の敷地からおおむね200m以内にある契約駐車場（秋田市公営駐車場を含む。）に確保することができることとされています。

#### <参 考>

秋田駅前地区第一種市街地再開発事業区域内における駐車場の取扱いについて

再開発事業が施行済みの秋田駅前中央地区及び南地区では、各地区の施行者（建築主）と秋田市駐車場公社が利用契約を締結するとともに、各入居テナントが秋田商工会議所が実施する秋田市商店街共通駐車券事業の加盟店となることにより、駐車需要及び同条例に基づく駐車場の附置義務への対応を図っています。

秋田市公営駐車場の利用状況

秋田市公営駐車場（収容台数610台）における休祭日における平均的利用台数は、2,101台（H18年度実績）です。

秋田駅周辺地区における駐車場の整備状況

秋田駅周辺地区では、55カ所、収容台数約4,300台の駐車場が整備されて

います。このうち、秋田市公営駐車場を含む 11 カ所、収容台数約 1,400 台が、秋田市商店街共通駐車券事業に加盟しています。

#### (6) その他

本事業に関する既定の都市計画、事業計画及び権利変換計画(次項に規定する部分を除く。)の変更を前提とする提案を行って差し支えありません。ただし、その変更を確約するものではありません。

### 3 権利変換計画

#### (1) 権利変換方式

都市再開発法(昭和 44 年法律第 100 号)第 110 条に基づく全員同意型とします。

#### (2) 施設建築敷地及び従後土地所有形態

施設建築敷地及び従後の土地所有形態(底地)については、現在の権利変換計画の内容に従うものとします。

#### (3) 借地権の設定

施設建築敷地には、事業用借地権等を設定し、施設建築物の所有者となる者(以下「保留床取得者」という)が地代を土地所有者に支払うものとします。借地期間は市街地再開発事業で建設される施設建築物が竣工し、保留床取得者に引き渡した時点から原則 20 年間とします。

#### (4) 保留床

施設建築物は、すべて現在の施行者以外の者が取得する保留床とし、その処分については、事業パートナーが責任を負うものとします。

### 4 事業に関する費用負担

#### (1) 事業推進に要する費用

事業計画変更、権利変換計画変更、建築設計、建築工事(秋田駅東西連絡自由通路及び仲小路通り大屋根との接続工事、外構工事等を含む。)、工事期間中の土地所有者に対する収益補償(土地所有者の要望額 250 万円/月)、都市再開発法に基づく登記その他の市街地再開発事業の推進に要する費用は、事業パートナーが負担するものとします。ただし、既に施行者が負担している経費については、施行者は事業パートナーに負担を求めないものとします。

#### (2) 地代

保留床取得者が土地所有者に支払う地代は、提案によるものとします。

なお、土地所有者の要望額は 30 百万円/年以上です。ただし、1 階を土地所有者が運営する駐車場とする方法、壁面等に土地所有者に帰属する広告板を設ける方法、契約期間満了時に施設建築物を土地所有者に譲渡する方法その他の方法により土地所有者の収益を確保する提案も可とします。

(3) 保証金

保留床取得者は、事業用借地権等の設定に伴う保証金として、借地期間中及び借地権消滅時の原状回復義務の履行に必要な費用相当額を、土地所有者に支払うこととし、その金額を提案してください。なお保証金には利息は付さないものとします。

(4) 大屋根建設費用・維持管理費用

仲小路通り大屋根の建設費負担金及び維持管理（市道仲小路線の路面の維持管理等を含む。）に関する費用は、その便益を受ける保留床取得者が負担するものとし、借地権存続期間中下記の金額を土地所有者に支払うものとします。

なお、借地権存続期間内に大屋根の修繕等に係る費用が発生した場合は土地所有者が負担するため、追加の費用を徴収することはありません。

・大屋根の建設費、維持管理費に係る費用 月額26万円（消費税別）

(5) バス停広場維持管理費用

秋田駅前地区第一種市街地再開発事業施行区域内の公共公益施設のうちバス停広場の維持管理及びその費用負担に関し、保留床取得者は、(株)秋田中央ビルディング（中央地区管理法人）等の再開発地区関係者と協議するものとします。協議の結果によっては負担が発生することを、あらかじめ承知願います。

< 参 考 >

バス停広場維持管理費について

バス停広場の維持管理については、現在、(株)秋田中央ビルディング（中央地区管理法人）が実施し、(株)秋田ショッピングセンター（南地区本工区管理法人）、(財)秋田市駐車場公社（南地区駐車場工区管理法人）及び秋田中央交通(株)が応分の負担金を支払っています。

負担金額は、毎年度、関係者の協議により定めていますが、平成19年度の関連部分の維持管理費の金額及び負担割合は次のとおりです。

区 分	合計金額	負担割合	
清掃業務、警備業務、植栽管理、設備管理、電力料	約47万円	(株)秋田中央ビルディング	40.63%
		(株)秋田ショッピングセンター	33.49%
		(財)秋田市駐車場公社	25.88%
( 敷地面積割合 )			
除雪費	約15万円	(株)秋田中央ビルディング	20%
		(株)秋田ショッピングセンター	20%
		(財)秋田市駐車場公社	20%
		秋田中央交通(株)	40%

(6) 補助金

本事業に対する秋田市からの補助金の交付はないものとして提案してください

い。

## 5 リスク分担

施行者と事業パートナーのリスク分担は、別表（16頁）のとおりとします。

## 6 法令等の遵守

本事業を実施するにあたり、遵守すべき法令、条例等は、次に示すとおりです。これらのほか、本事業に関連する法令等を遵守してください。

### 法令

ア．都市再開発法

イ．都市計画法

ウ．建築基準法

エ．建築士法

オ．借地借家法（平成3年法律第90号）

カ．駐車場法（昭和32年法律第100号）

キ．大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）

ク．水道法（昭和32年法律第177号）

ケ．下水道法（昭和33年法律第79号）

コ．ガス事業法（昭和29年法律第51号）

サ．電気事業法（昭和39年法律第170号）

シ．建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）

ス．建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）

セ．高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（平成6年法律第44号）

ソ．消防法（昭和23年法律第186号）

タ．振動規制法（昭和51年法律第64号）

チ．水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）

ツ．騒音規制法（昭和43年法律第98号）

テ．大気汚染防止法（昭和43年法律第97号）

ト．電波法（昭和25年法律第131号）

ナ．廃棄物の処理および清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）

ニ．文化財保護法（昭和25年法律第214号）

ヌ．労働安全衛生法（昭和47年法律第57号）

ネ．建設業法

### 条例等

ア．秋田県建築基準条例（昭和35年秋田県条例第27条）

- イ．秋田県バリアフリー社会の形成に関する条例（平成14年秋田県条例第13号）
- ウ．秋田県公害防止条例（昭和46年秋田県条例第52号）
- エ．秋田市中高層建築物の建築に係る紛争の予防および調整に関する条例（平成11年秋田市条例第37号）
- オ．秋田市建築基準法施行細則（昭和48年秋田市規則第12号）
- カ．秋田市都市景観条例（平成14年秋田市条例第26号）
- キ．秋田市都市緑化の推進に関する条例（平成14年秋田市条例第27号）
- ク．秋田市文化財保護条例（昭和36年秋田市条例第23号）
- ケ．秋田市公害防止条例（平成9年秋田市条例第7号）
- コ．秋田市廃棄物の処理および再利用に関する条例（平成4年秋田市条例第37号）
- サ．秋田市屋外広告物条例
- シ．秋田市火災予防条例（昭和48年秋田市条例第27号）
- ス．秋田市危険物の規制に関する規則（昭和60年秋田市規則第7号）
- セ．秋田市水道事業給水条例（昭和35年秋田市条例第8号）
- ソ．秋田市下水道条例（昭和39年秋田市条例第16号）
- タ．秋田市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- チ．秋田市自転車等の放置防止に関する条例（平成元年秋田市条例第28号）

上記に関するすべての関連施行令、規則等についても含むものとし、また本事業を行うにあたり必要とされるその他の関係法令、関係条例等についても遵守のこと。

## 7 事業スケジュール（予定）

現在想定している事業スケジュールは、次のとおりです。

平成20年3月	入選案の決定・結果の通知
平成20年4月	覚書の締結（事業パートナー決定）
平成20年12月	事業計画変更認可
平成21年3月	権利変換計画変更認可
平成21年4月	着工
平成22年3月	竣工

## 8 その他

### （1）固定資産税の軽減について

都市再開発法第138条の規定に該当する家屋に対して課する固定資産税については、当該家屋が登録を受けた日後最初に固定資産税を課することとなった年度

から5年度分以内に限り、固定資産税の税率を2分の1(100分の0.8)とすることとされています(秋田市市税条例(昭和25年秋田市条例第36号)第46条の2)。

(2) まち再生出資業務について

本事業の施行地区は、都市再生整備計画区域内にあり、一定の要件を満たした場合は、(財)民間都市開発推進機構の「まち再生出資業務」を活用できる可能性があります(ただし、事業区域面積の要件の緩和を受ける必要がありますので留意願います。)

制度の詳細、利用方法等については、応募しようとする者が直接下記に問合せを行ってください。

【問い合わせ先】

(財)民間都市開発推進機構

まち再生支援部 支援第二課 03-5546-0785

(3) 街なか居住再生ファンドについて

本事業の施行地区は、現行の中心市街地活性化基本計画区域内にあり、(社)全国市街地再開発協会の「街なか居住再生ファンド」を活用できる可能性があります。

制度の詳細、利用方法等については、応募しようとする者が直接下記に問合せを行ってください。

【問い合わせ先】

(社)全国市街地再開発協会

プロジェクト業務部 03-3591-4491

注1) 対象地域について

当該ファンドは、中心市街地の活性化に関する法律(平成10年法律第92号)に基づく国の認定を受けた基本計画区域に該当する地区が対象となります。秋田市では、現在、同計画の見直し作業中ですが、経過措置として3年間(平成21年8月21日)まで認定の間は、特例により現行の中心市街地活性化基本計画区域も対象となります。

注2) 対象事業について

当該ファンドの対象事業には、住宅等の整備事業のほか、街なか居住の再生に資する活動拠点等の整備事業(例:高齢者向け福祉施設、子育て支援施設、商業施設の整備等)が含まれます。

注3) 地方公共団体の独自助成について

当該ファンドは、地方公共団体が独自の助成を行う場合に活用可能とされていますが、(1)に掲げる固定資産税の軽減を受ける場合には、これをもって独自助成を受けるものとみなすことができます。

## 応募提案資料の作成及び提出

## 1 応募提案資料の仕様及び提出

- (1) 応募提案資料は、別添「応募提案資料記載要領」に従って作成し、「応募提案資料提出届（様式3）」とともに提出してください。
- (2) 応募提案は、一提案とし、複数案の提案は受け付けません。
- (3) 資料は、10部を提出してください。

## 2 応募提案資料の内容

応募提案資料は、次の内容について取りまとめてください。

### (1) 事業計画書（様式4～15）

#### 事業コンセプト

- ・ 立地条件及び周辺環境の分析
- ・ 事業コンセプト
- ・ 駅周辺地区のまちづくりへの配慮
- ・ 施設内容に関する具体的な配慮
- ・ 景観への配慮
- ・ 歩行者ネットワークへの配慮
- ・ バリアフリーへの配慮

#### 事業内容及び計画条件に対する考え方

- ・ 事業内容
- ・ 設定地代及び保証金の額
- ・ 土地所有者の収益確保に関する代替案
- ・ 権利者等への賃貸床の配置、賃貸条件等
- ・ 事業実施計画について
- ・ 事業実施体制
- ・ 管理運営計画
- ・ テナント誘致計画
- ・ 概算工事費と資金計画
- ・ 事業収支計画

### (2) 施設計画書（様式16～23）

#### 施設計画の概要

- ・ 計画方針
- ・ 計画諸元
- ・ 各階床面積表

#### 施設計画図

- ・ 主要仕上表
- ・ 配置図（1/500）
- ・ 各階平面図（1/500）

- ・ 立面図（1 / 500）
  - ・ 断面図（1 / 500）
  - ・ 外観透視図（A 3 版）
  - ・ 工程計画（建設スケジュール）
- （3）応募者構成員全員の直近3期分の決算関係書類

### 3 応募提案資料の提出

応募提案資料は、次の期間内に事務局に持参もしくは郵送にて提出してください。郵送の場合は1月18日必着としてください。

受付期間：平成20年1月16日（水）～平成20年1月18日（金）  
9時00分～12時00分及び13時00分～17時00分（土、日を除く。）

### 4 応募提案資料の取扱い

- （1）提出された応募提案資料は、一切返却しません。
- （2）応募提案資料の著作権は応募者に帰属しますが、公表、展示その他主催者が本事業に関し必要と認める用途に用いる場合には、これを無償で使用することができるものとします。

### 5 応募に要する費用負担

応募に要する費用は、応募者の負担とします。

### 6 応募の無効

応募者が、次のいずれかに該当したときは、応募を無効とします。

- （1）応募提案資料提出届及び応募提案資料に虚偽があったとき。
- （2）応募者及びその関係者が本公募に関して審査委員と接触したときその他審査機関の審査及び選考の公平性に影響を与える行為があったと認められるとき。
- （3）応募にあたり、社会通念上、著しく正義に反する行為があったと認められるとき。
- （4）その他本募集要項の規定に違反したと認められるとき。

## 審査方法

### 1 審査機関

- （1）応募提案資料の内容は、本公募に関して主催者が設置する「秋田駅前北第一地区第一種市街地再開発事業事業パートナー審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が、あらかじめ定められた審査基準に基づき審査いたします。
- （2）審査委員会の委員長及び委員は、次のとおりです。

委員長：木下瑞夫（明星大学教授）  
委員：澤野順彦（弁護士、不動産鑑定士）  
委員：石川正敏（公認会計士）

- (3) 審査委員会の議事内容等は非公開とします。
- (4) 審査委員会では、必要に応じ、応募者に対してヒアリングを実施したり、提案内容に係る追加資料の提出等を求めたりする場合があります。その際には、別途応募者に対して文書で通知いたします。

## 2 審査方針

審査委員会での審査は、以下の方針に基づき行うものとします。

この要項に規定する条件を満たしていること。

関係法令、条例、要綱等に抵触していないこと。

秋田駅前にふさわしい魅力を備え、かつ、実現性の高い計画であること。

## 3 選考

- (1) 審査委員会は、入選案として最優秀案及び次点案を選定します。なお、審査の結果、ふさわしい提案がないと判断される場合には、入選案なしとすることがあります。
- (2) 主催者は、審査委員会の審査結果を応募者全員に文書で通知するとともに、入選案を、入選案の応募者の特殊な技術やノウハウ等に関し、当該応募者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、事務局および秋田市のホームページ上に公表します。
- (3) 入選案の選考理由及び選考結果に対する問い合わせ並びに異議等については一切応じません。

## 事業パートナー決定方法

### 1 事業パートナーの決定と覚書の締結

- (1) 施行者は、最優秀案の応募者と事業化に係る内容について協議し、協議が成立したときは、事業内容、事業パートナーの役割、スケジュール、リスク分担等を定めた覚書を締結します。
- (2) 最優秀案の応募者との協議が3ヶ月以内に合意に達しなかった場合は、次点案の応募者と同様の協議を行います。
- (3) 上記覚書の締結をもって、当該応募者を事業パートナーとして決定いたします。

### 2 事業パートナーによる事業推進

事業パートナーは、上記覚書に従って、施行者及び関係機関と協議のうえ、施設建築物の基本設計及び実施設計を行うとともに、事業計画変更案、権利変換計画変

更案、管理運営計画等を作成し、本事業を推進することとなります。なお、本事業における事業パートナーの地位（施行者、特定業務代行者等）については、事業パートナー決定後、協議により決定することといたします。

リスク分担表

想定されるリスク		施行者負担	事業パートナー 負担	備考
1. 調査・設計	完了時期の遅延 コストオーバーラン 成果物の瑕疵 行政協議による内容変更			
2. 建設工事	工事完成の遅延 コストオーバーラン 工事に起因する損害発生 工事の瑕疵 不可抗力による工事中止			不可抗力による工事中止の 場合はそれぞれに応分の負 担。
3. 維持管理・ 運営	運営開始時期の遅延 想定以下の稼働率、低収益 維持管理費用の増大 施設の損傷 管理運営に起因する事故 発生 社会経済情勢変化、技術 革新等による追加投資 定借期間完了時の撤去費 用増大 管理運営の中断(運営事 業者の破綻など)			管理運営の中断時には賃貸 条件見直し等を含めた協議 の上、応分の負担とする。
4. その他	不可抗力(天災等) 物価、金利等の変動 設置基準等法令変更			天災等は応分の負担。その 他は事業パートナーが負 担。