

赤磐市子育て支援型地域優良賃貸住宅整備事業
に係る公募型プロポーザル実施要項

令和4年9月
岡山県赤磐市

—目次—

背景と目的	2
第1 事業内容に関する事項	2
1 事業名称	2
2 事業用地の概要	2
3 提案施設の内容	2
(1) 満たすべき条件	2
(2) 禁止する用途	5
(3) 整備・管理運営条件	5
(4) 補助金	5
第2 事業者の募集及び選定に関する事項	5
1 事業者選定の方法	5
2 選定の手順及び予定スケジュール	6
3 参加資格に関する事項	6
(1) 応募者の構成	6
(2) 応募者の参加資格要件	8
4 応募手続き等	9
(1) 事業者説明会の開催	9
(2) 質問の受付	9
(3) 質問に対する回答	9
(4) 参加申込み	10
(5) 企画提案書の受付	10
(6) プレゼンテーション及びヒアリングの実施	10
5 審査及び選定に関する事項	11
(1) 選考委員会の設置	11
(2) 審査の内容	11
(3) 審査結果の通知及び公表	11
第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	11
1 事業者が提供する施設及びサービスの水準	11
2 責任分担の考え方	12
第4 契約等の考え方	13
1 土地売買契約	13
2 供用開始義務	13
3 市の承諾事項	13
4 地質調査の実施に係る条件	13
5 優先交渉権の解除	13
6 市の契約解除権に係る条件	14
7 次点交渉権者との契約交渉及び地位の第三者譲渡	14
8 不当介入に対する措置	14
9 その他	14

背景と目的

平成30年6月に策定された「赤磐市山陽団地等活性化対策基本構想」の基本方針に示す「多様な世代が循環し便利で快適に暮らせるまちづくり～子育て環境を整えて、住んでみたい“まち”を目指す～」に沿った政策として、地域ニーズを踏まえた賃貸住宅の整備を検討しています。

本プロポーザルでは、土地の売却を条件とした新婚世帯や子育て世帯のための地域優良賃貸住宅についての整備、運営を行う候補者を選定することを目的とし、その実施等については関係法令等に定めるもののほか、本要項によるものとします。

第1 事業内容に関する事項

1 事業名称

赤磐市子育て支援型地域優良賃貸住宅整備事業（以下、「本事業」という。）

2 事業用地の概要

所在地	赤磐市山陽6丁目9番1（位置図：別紙1、別紙2のとおり）
敷地面積	2,142.81㎡ 法面を除いた面積 約1,500㎡
用途地域	第1種中高層住居専用地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
現況	更地
最低売却価格	23,100,000円 （価格の根拠：令和4年9月1日時点の不動産鑑定評価額）
その他	接道：東側 市道山陽団地6丁目3号線（幅員約5.4m） 西側 市道鴨前三ツ池2号線（幅員約5.8m） 南側 市道山陽団地補助幹線1号（幅員約12.0m） 上水道：有り 公共下水道：有り 都市ガス：有り

3 提案施設の内容

（1）満たすべき条件

（ア）山陽団地内の世代循環を促す、新婚世帯や子育て世帯の定住促進につながる賃貸住宅の建設及び管理運営に関する提案であること。

（イ）管理期間は、入居募集開始から20年間以上とする。

（ウ）提案施設については、次に示す基準を全て満たすこと。

（家賃、戸数及び専有面積）

家賃	戸数	1戸あたり専有面積
近傍同種の住宅の家賃の額と 均衡を失しない額	5戸以上	50㎡以上

※間取り・集合住宅・戸建住宅の別は問わない。

(住宅の構造)

次の(1)又は(2)のいずれかに該当すること。

- (1) 建築基準法第2条第九号のニイに掲げる基準に該当する住宅
- (2) 建築基準法第2条第九号の三イ若しくはロのいずれかに該当する住宅又はこれに準ずる耐火性能を有する構造の住宅として次の(一)から(四)までに掲げる基準を全て満たす住宅
 - (一) 外壁及び軒裏が、建築基準法第2条第八号に規定する防火構造であること。
 - (二) 屋根が、建築基準法施行令(昭和25年政令第388号)第136条の2の2第一号及び第二号に掲げる技術基準に適合するものであること。
 - (三) 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に15分以上耐える性能を有するものであること。
 - (四) (一)から(三)までに掲げるもののほか、住宅の各部分が、防火上支障のない構造であること。

(設備)

- ・各戸が台所、水洗便所、収納設備、洗面設備及び浴室を備えたものであること。

(団地内道路)

- ・団地内道路を設ける場合は、幅員6.5m以上の団地外の一般の交通の用に供する道路(団地の周辺の道路の状況によりやむを得ないときは、自動車の通行に支障がない道路)に接続すること。
- ・団地内道路は、幅員6m(小区画で通行上支障がない場合は、4m)以上とし、かつ、原則としてアスファルト舗装又はこれと同等以上の舗装とし、かつ、雨水等を排出するために有効な耐水材料で構成された側溝又はこれに代わる排水設備を設けること。

(駐車場)

- ・駐車場は、居住者の自動車の保有率及び外来者の自動車の利用率を考慮して、利用上適正な規模とし、その位置、構造等は、騒音、排気ガス、眩光等により団地の居住環境を著しく阻害することなく、かつ、居住者の安全が確保されるものでなければならない。

(共用廊下)

- ・廊下の幅は、片廊下型住棟にあつては1.2m以上、中廊下型住棟にあつては1.8m以上とすること。ただし、中廊下型住棟にあつては、建築物の床面積、共用廊下の長さ、使用状況等を考慮して、1.2m以上とすることができる。

(階段)

- ・階段及びその踊り場の幅並びに階段のけあげ及び踏面の寸法は、次の表に掲げるところによらなければならない。ただし、屋上又は直上階のみに通ずる共用階段及びその踊り場の幅は85cm以上とすることができる。

区分		階段及びその踊り場の幅	けあげの寸法	踏面の寸法
共用階段	階段室型住棟階段	100cm以上	20cm以下	24cm以上
	廊下型住棟屋内階段	120cm以上	20cm以下	24cm以上
	廊下型住棟屋外階段	90cm以上	20cm以下	24cm以上
住戸内階段		75cm以上	22cm以下	18cm以上

- ・地上階数が3以上の住宅を有する建築物の各階から避難階に通ずる直通階段は、住宅と住宅以外の部分で兼用するものであってはならない。ただし、安全上及び利用上支障のない場合においては、この限りでない。

(エレベーター)

- ・高層住宅（地上階数6以上のものをいう。）には、エレベーターを設けなければならない。また、中層住宅（地上階数3以上5以下のものをいう。）で地上階数が5のものには、原則としてエレベーターを設けなければならない。

(併存住宅)

- ・事務所、店舗その他これらに類するものの用途に供する部分が住宅と併存する建築物にあっては、その用途が住宅又は周囲の居住者に風致上、安全上及び衛生上又は生活環境を維持する上に悪影響を及ぼすおそれのないものでなければならない。

(エネルギーの使用の合理化)

- ・住宅は、原則として建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）第2条第1項第三号に規定する建築物エネルギー消費性能基準に適合しなければならない。

(天井)

- ・居住室の天井の高さは、2.3m以上としなければならない。

(コミュニティスペース)

- ・入居者同士のコミュニティ形成に寄与するようなコミュニティスペースを設けること。（例：共有キッズスペース、共有ガーデン、談話室など）
コミュニティスペースの設置については、住宅棟の中、別棟での設置、屋外スペース等いずれも可とする。

(入居資格)

- ・入居することができる世帯は、以下のいずれかに該当する世帯とする。
 - ①子育て世帯（同居者に18歳未満の者又は妊娠している者がいる者）
 - ②新婚世帯（配偶者《事実婚者、その他婚姻の予約者を含む》を得て5年以内

の者)

(入居者の収入基準)

- ・入居者及び同居者の合計収入から給与所得控除や同居者控除などを差し引き 12 か月で割った月額所得が 38 万 7 千円以下であること。

(2) 禁止する用途

次に定める用途には使用できません。

- (ア) 青少年に有害な影響を与える興業、物販、サービスの用途
- (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 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途
- (ウ) 公序良俗に反する用途
- (エ) その他、市が本事業の主旨にふさわしくないと判断する用途

(3) 整備・管理運営条件

事業者は、提案施設の整備及び管理運営にあたり、次の条件をすべて満たすこととします。

- (ア) 施設の整備・管理運営等の事業全体について、関係法令を遵守した計画としてください。
- (イ) 日影、風害、電波障害、景観など、周辺の農地や住宅等に与える影響に十分配慮した計画としてください。

(4) 補助金

整備費に係る補助対象費用と補助率等	① 地域優良賃貸住宅制度を活用し、住宅の建設に係る費用の一部を補助します。 (1) 補助対象費用は、主体付帯工事費、共同建設工事費及び調査設計計画費とします。 (2) 補助率は、2 階建て以下の場合は 1 / 9、3 階建て以上の場合は 1 / 6 とします。（千円未満の端数が生じたときは切り捨てとします。） ② ①とは別に 1 千万円（定額）を補助します。 ※令和 5 年度赤磐市当初予算において可決されなかった場合は、この限りではありません。
-------------------	---

第 2 事業者の募集及び選定に関する事項

1 事業者選定の方法

本事業は、「赤磐市山陽団地等活性化対策基本構想」を踏まえつつ、地域のまちづくり又は地域と調和した提案施設を整備・管理運営するものです。また、事業者の募集及び選定方法は、民間事業者の有する能力・ノウハウを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によるものとし、最も優れた提案を行った応募者を、

優先交渉権者（事業予定者）として選定します。

2 選定の手順及び予定スケジュール

選定の手順及び予定スケジュールは、次のとおりです。

令和4年10月11日	事業者説明会の開催
令和4年10月19日	質問書の受付締切
令和4年11月10日	参加申込の締切
令和4年11月28日	提案受付の締切
令和4年12月16日	プレゼンテーション及びヒアリング
令和4年12月20日	優先交渉権者の決定
令和5年4月1日以降	土地売買契約の締結及び所有権移転 補助金の交付手続き 原則として交付決定日以降の工事着手

3 参加資格に関する事項

（1）応募者の構成

ア 応募者の定義

応募者は、市の求める条件を満たした提案施設を整備し管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力及び実績を有する単独の法人、又は複数の法人（以下、「構成法人」という。）により構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）とします。（単独で応募の法人又は応募グループの全ての構成法人を以下、「応募者」という。）

なお、優先交渉権者となった応募グループが、本事業を遂行するために、会社法（平成17年法律第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。）を設立し、市と構成法人が個別に土地売買契約を締結する代わりに、当該SPCを市と土地売買契約を締結する主体としても構いません。ただし、SPCを設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければなりません。

- a 応募グループの構成法人のうち代表法人は必ずSPCに出資すること。
- b 代表法人は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。
- c 出資者である構成法人は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市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わないこと。

イ 代表法人の選定

（ア）応募グループにあつては、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、資格確認書類の提出時に明らかにするものとします。

（イ）応募グループにあつては、代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うものとします。

ウ 協力法人の選定

- (ア) 応募者は、応募者以外の者で、本事業の開始後、応募者から直接業務の一部を受託又は請け負うことを予定している者（以下、「協力法人」という。）の選定ができます。
- (イ) 次に該当する協力法人については、事業提案書の提出時に管理運営における実施体制について明記するものとします。
 - a 提案施設を賃借、又は運営委託する協力法人
 - b 提案施設の設計に関わる協力法人
 - c 提案施設の建設に関わる協力法人
- (ウ) 応募者は、赤磐市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止等要綱に基づく、指名停止措置を受けている者、赤磐市建設工事等暴力団排除対策措置要綱に基づく入札参加除外を受けた者又は同要綱別表に掲げる措置要件に該当する者を、協力法人及び協力法人の資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下、「協力法人等」という。）としてはならないものとします。これらの事実が確認された場合、市は応募者に対し、協力法人等への選定の解除を求めることができるものとします。

エ 複数応募の禁止

- (ア) 応募者又は応募者と資本関係若しくは人的関係のある者^(※)は、他の応募グループの構成法人になることはできないものとします。
 - ^(※) 資本関係のある者
以下のいずれかに該当する二者の場合。
 - a 親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合
 - b 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合
 - ^(※) 人的関係のある者
以下のいずれかに該当する二者の場合。
 - a 一方の会社の代表権を有する者（個人事業の場合は代表者。以下同じ。）が、他方の会社の代表権を有する者を現に兼ねている場合
 - b 一方の会社の代表権を有する者が、他方の会社の会社更生法第63条又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合
- (イ) 協力法人のうち、次に該当する業務の協力法人は、複数の応募者の協力法人となることはできないものとします。
 - a 提案施設の設計に関する業務
 - b 提案施設の建設に関する業務

オ 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

- (ア) 公告の日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とします。ただ

し、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができるものとします。

- (イ) 優先交渉権者決定日から本事業に係る土地売買契約の締結日までの間に、応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、本事業に係る土地売買契約を締結せず、優先交渉権の取り消しを行うことがあります。この場合、市は一切責を負わないものとします。ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申し出により、市の承認を条件として参加資格要件を欠く応募グループの構成法人（ただし、代表法人を除く）の変更ができるものとし、市は変更後の応募グループと本事業に係る土地売買契約を締結できるものとします。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次のいずれにも該当しないものとします。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者、又はその者を代理人、支配人その他使用人として使用する者。
- (イ) 本事業の公告の日から契約締結日までの間に、赤磐市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止等要綱に基づく、指名停止措置を受けている者。
- (ウ) 本事業の公告の日から契約締結日までの間に、赤磐市建設工事等暴力団排除対策措置要綱に基づく入札参加除外の措置を受けている者及び入札参加有資格者でない者にあつては当該措置要件に該当する行為を行っている者。
- (エ) 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。
- (オ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立てをなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- (カ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てをなされている者。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- (キ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第2項の規定による通告がなされている者。
- (ク) 破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産の申立てがなされている者。
- (ケ) 本事業の公告日において、法人税、所得税、消費税及び地方消費税並びに、岡山県が課税する県税、赤磐市が課税する市税の滞納がある者。
- (コ) 本事業の公告日から起算して過去1年以上営業を行っているとは認められない者。

4 応募手続き等

(1) 事業者説明会の開催

市職員による本事業の説明を行います。現地説明の実施は予定していません。

(ア) 日時・場所

令和4年10月11日（火）午後2時～午後3時
赤磐市役所赤坂支所別館2階第2会議室

(イ) 申込方法

令和4年10月7日（金）正午までに次の申込先に、電子メールにて申し込みください。申し込みを行う際は、「法人名・グループ名」「担当者名」「当日の参加人数」をご記入ください。

(申込先)

赤磐市 建設事業部 地域整備推進室
電子メール：chiikiseibi@city.akaiwa.lg.jp

(ウ) 留意事項

- ・当日は、プレゼンテーション及びヒアリングの審査に関する質問には応じません。
- ・事業者説明会への出席は本プロポーザルの参加条件ではありません。

(2) 質問の受付

本要項等に記載された内容に関する質問を次のとおり受け付けます。これ以外による質問の提出は無効とします。

(ア) 提出方法：市ホームページより、公募型プロポーザルに関する質問書（様式1）のファイル入手、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の提出先に送信してください。なお、メールタイトルは「募集要項等に対する質問（法人名）」と明記してください。

(イ) 提出先：赤磐市 建設事業部 地域整備推進室

電子メール：chiikiseibi@city.akaiwa.lg.jp

(ウ) 受付期間：令和4年9月28日（水）から

令和4年10月19日（水）午後5時まで

(3) 質問に対する回答

受け付けた質問に対する回答は、次のとおり市ホームページで公表します。

(ア) 公表時期：令和4年10月24日（月）午前10時までに公表します。

(イ) 留意事項：受け付けた質問に対する回答は個別に行いません。

質問を行った法人名は、公表しません。

意見の表明と解される質問及び本事業に関係のない事項等の質問に対しては、回答しません。

(4) 参加申込み

応募者（応募グループの場合は代表法人）は、参加資格に関する確認のため、参加申込書、その他参加資格審査等の必要書類を提出してください。

参加資格を審査のうえ、有資格者には令和4年11月15日（火）までにプロポーザル参加資格確認結果通知します。

（ア）受付期間：令和4年9月28日（水）～令和4年11月10日（木）

期間中の午前9時から午後5時まで

（イ）提出方法：持参による。（郵送等による提出は受け付けません。）

（ウ）提出先：赤磐市 建設事業部 地域整備推進室

（赤磐市町苅田516番地）

（エ）提出書類：様式集の様式2、様式2別紙を参照のこと。

（オ）参加申込書提出後の辞退：参加申込書を提出後に辞退する場合は、速やかに「参加辞退届」（様式4）を提出してください。なお、提出資料は返却しません。

(5) 企画提案書の受付

参加資格を有する応募者（以下、「提案者」という。）は、プロポーザル参加資格確認結果通知を受けた後、企画提案書を次のとおり提出してください。

（ア）受付期間：令和4年9月28日（水）～令和4年11月28日（月）

期間中の午前9時から午後5時まで

（イ）提出方法：応募者（応募グループの場合は代表法人）の持参によること。

郵送等によるものは受け付けません。

（ウ）提出先：赤磐市 建設事業部 地域整備推進室

（赤磐市町苅田516番地）

（エ）提出書類：詳細は、様式集の様式5を参照のこと。

(6) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提出された企画提案について、プレゼンテーション及びヒアリングを次のとおり実施します。審査は、提案者からの提出書類、企画提案書、プレゼンテーションの内容を比較・検討し総合的に審査、採点することにより、最高点となった提案者を優先交渉権者とします。

なお、提案内容が本要項第1の3（1）に記載の満たすべき条件を満足していない場合は、提案内容の優劣に関わらず優先交渉権者として選定しないこととします。

（ア）実施予定日：令和4年12月16日（金）

実施順は、企画提案書の提出順とし、開始及び終了時刻は提案者（応募グループの場合は代表法人）に別途通知します。

（イ）開催場所：別途通知します。

（ウ）その他：新型コロナウイルス感染症拡大状況に応じて、WEB等での実施とする場合があります。

5 審査及び選定に関する事項

(1) 選考委員会の設置

選考委員会において事業提案の審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

(2) 審査の内容

企画提案の審査は、企画提案書に記載の提案内容について、総合的な評価を行います。選考委員会は非公開とします。

なお、最高得点を得た提案者が2者以上いる場合は、下記の(ア)の項目中の得点が高い提案者をより上位の交渉権者とします。(ア)の得点についても同点となった場合は、(イ)、(ウ)、(エ)、(オ)の順にそれぞれ比較し検討します。

(ア) 住宅・付帯施設【40点】

- ・建物・駐車場などの施設、及びその全体レイアウトに工夫が見られるか。
- ・間取り・居室空間・水回り等の住宅設備について、新婚世帯や子育て世帯の入居に繋がる工夫が見られるか。
- ・コミュニティスペースに新婚世帯や子育て世帯の入居に繋がる工夫が見られるか。(例：キッズスペース、広場、遊具、ベンチ、BBQテラス)

(イ) 管理・運営【30点】

- ・事業収支計画の実現性について。
- ・住宅設置後の管理・運営方針について。
- ・管理・運営期間について。

(ウ) 地域貢献【10点】

- ・山陽団地の活性化や、多様な世代が循環し便利で快適に暮らせるまちづくりについて工夫が見られるか。(例：周辺住民も利用可能なカフェ、コインランドリー)

(エ) 事業実績【10点】

- ・本事業と同規模程度以上の住宅建設事業や、類似事業の実績の有無。

(オ) 購入希望価格【10点】

- ・事業用地の購入価格について
(他社との比較：購入希望価格÷最高購入希望価格×10)

(3) 審査結果の通知及び公表

審査結果は、すべての応募者（ただし、応募グループの場合は代表法人）に対して文書で通知するとともに、市ホームページにて公表します。なお、審査結果公表時には、すべての応募者名及び得点合計を公表します。

第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 事業者が提供する施設及びサービスの水準

市と土地売買契約を締結した提案者（以下、「事業者」という。）は、自らの業務範囲について、本要項に規定する水準の施設の整備及びサービスを提供することとし

ます。

2 責任分担の考え方

市と事業者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりとします。また本要項に示されていない事項は、双方の協議により定めるものとします。

2-1 埋蔵文化財調査に関するリスク・責任等の分担

埋蔵文化財分布図では、文化財は確認されていませんが、事業者は、文化財担当部局と協議のうえ必要な措置を講じてください。

2-2 地中障害物に関するリスク・責任等の分担

用地地中に予見することができなかった地中障害物により提案施設の整備にあたって重大な支障が生じる場合であっても、市は一切責任を負いません。

2-3 存在が確認されている既存構造物について

(ア) 用地内には一部にコンクリート製階段、U字溝が存置しています。また、地中部において、旧県営住宅の基礎杭が存置されています。（別紙3：既存杭の位置）新たに基礎杭を設置する際には、地盤の健全性・安定性に留意した上で、既存基礎杭を避けて設置する、又は除却するなどの措置を講じてください。

(イ) 既存構造物の詳細については、現地調査等の実施により、事業者が自らの責任において把握するものとし、市は既存構造物に係る現況把握調査、撤去、その他一切の費用及び責任を負担しません。

2-4 その他土地の瑕疵に関するリスク・責任等の分担

(ア) 土壌汚染の有無に関する調査については、地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴）において特定施設が確認されないため、市は法令上の自主調査は不要と判断しています。

(イ) 事業者が土壌汚染に関する自主調査が必要と判断する場合は、事業者が自らの責任と負担により当該調査を行うものとします。事業者判断による自主調査を実施した結果、基準値を超える物質の存在が確認された場合には、市は事業者と協議を行い、土壌汚染対策に係る費用について、市が合理的な範囲で負担するものとします。

(ウ) その他、新たに調査及び対策等を実施する必要があると認められる場合は、市と事業者が協議の上、方針を決定することとします。

2-5 施設の企画、設計、建設、運営に係るリスク・責任等の分担

(ア) 事業者の提案内容に起因する損害については、事業者が全ての責任を負うこととします。

(イ) 計画内容及び建設工事に係る近隣への説明は事業者が行うものとし、事業者

がこれらに関する責任を負うこととします。

(ウ) 法令変更及び不可抗力等により設計変更、工期延長、建設費用の増加等が生じた場合は、事業者が責任を負うこととします。

(エ) 提案施設に瑕疵のあることが判明した場合、事業者はその取得者、利用者に対し責任を負うこととします。

(オ) 事業者は、施設の安定的・継続的運営について責任を負うこととします。

第4 契約等の考え方

1 土地売買契約

市は、優先交渉権者と土地売買契約を締結します。

優先交渉権者は市と土地売買契約を締結した後、市が指定する期日までに売買代金の全額を納付していただきます。

また、売買代金完納日をもって、所有権移転があったものとし、同時に引渡しがあったものとしします。

前文の所有権移転に係る登記手続きは、市が行うものとし、これに係る登録免許税は、事業者の負担とします。

なお、管理期間が満了するまでの間は、土地の所有権移転を含め、本事業によって得た権利・地位を第三者に譲渡することは、原則不可とします。

2 供用開始義務

原則として、事業提案書に記載された提案施設の供用開始予定日までに提案施設の建設を完了し、開業することとします。ただし、社会情勢の変動等、事業者の責めによらない事由により供用開始が遅れる場合についてはこの限りではありません。

3 市の承諾事項

次に掲げる行為については、あらかじめ市の書面による承諾が必要です。

(ア) 土地の形質を変更しようとするとき

(イ) 建物等の所有権を移転しようとするとき

(ウ) 社会情勢の変動等、事業者の責めによらない事由により事業提案書の内容を変更しようとするとき

4 地質調査の実施に係る条件

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後の手続き等の期間において、市の承諾を得て、地質調査など敷地の掘削による事前調査を実施することができます。

5 優先交渉権の解除

契約締結までの間に、契約を締結することが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、優先交渉権を取り消す場合があります。

また、優先交渉権が取り消された場合について、準備等に要した費用について、市では補償しません。

6 市の契約解除権に係る条件

- (ア) 市は、事業者が本要項に定める諸条件に反したとき、又は土地売買契約に定める契約条件等に違反等したときは、催告によらず土地売買契約を解除することができることとします。
- (イ) 事業者の契約違反等の理由により、市が事業者との土地売買契約を解除し、市に損害が生じた場合には市は事業者に賠償を請求することができることとします。

7 次点交渉権者との契約交渉及び地位の第三者譲渡

優先交渉権者の辞退等により土地売買契約の締結ができない場合、次点交渉権者と契約の交渉を行います。

また、管理期間が満了するまでの間は、土地の所有権移転を含め、本事業によって得た権利・地位を第三者に譲渡することは、原則不可とします。

8 不当介入に対する措置

- (ア) 事業者は、この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、暴力団を利用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、直ちに市に報告するとともに、警察に届け出るものとします。
- (イ) 事業者は、協力法人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、直ちに市に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとします。

9 その他

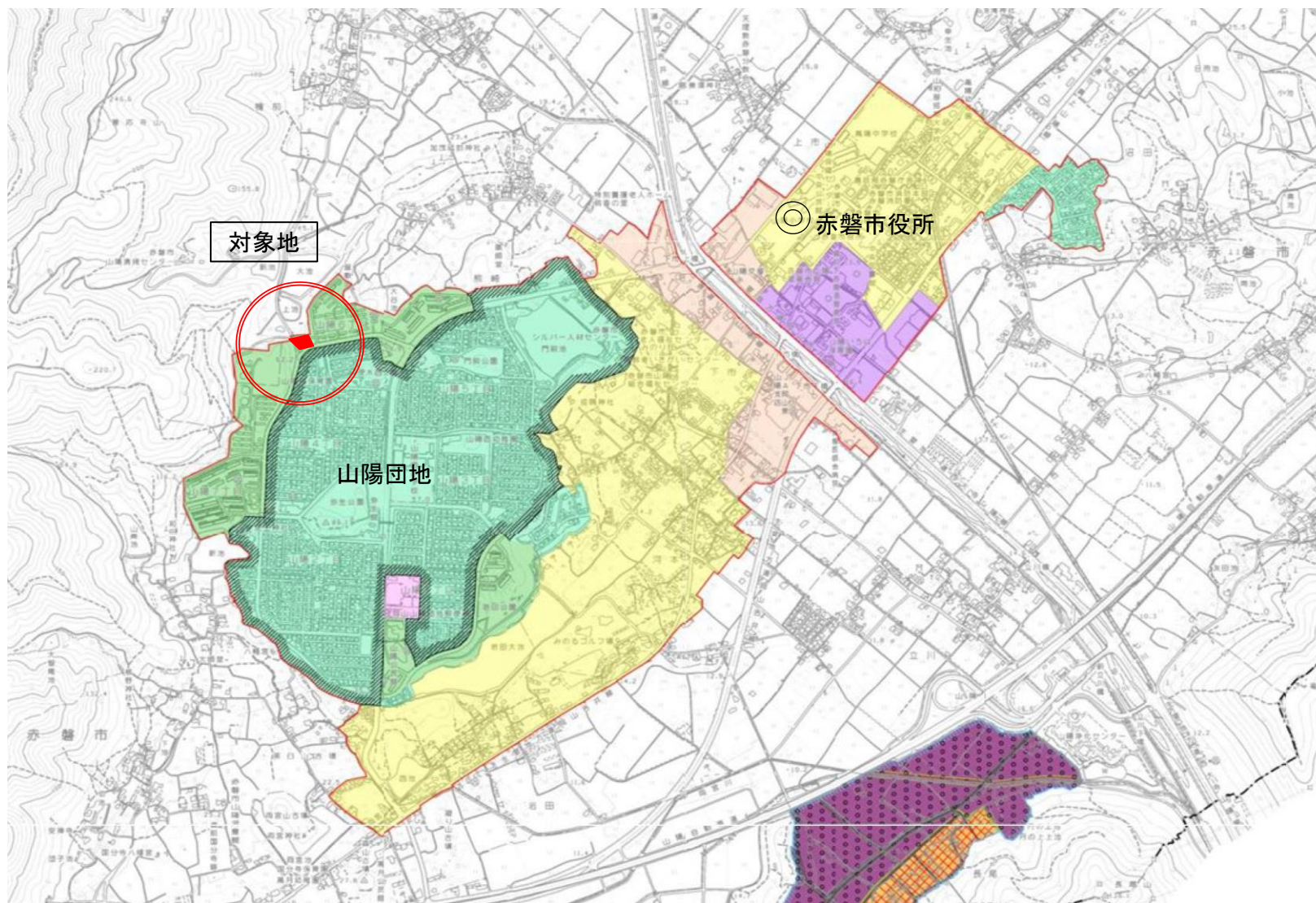
- (1) 企画提案書作成等、本プロポーザル参加に要する費用は提案参加者の負担とします。
- (2) 事故の発生等により必要と判断した場合、本プロポーザルの中止、延期又は取り消しをすることができることとします。この場合において、本プロポーザルに参加しようとする者に損害が生ずることがあっても市はその責を負いません。
- (3) 提案参加者が1者の場合でも、本プロポーザルは成立し、その場合は、1者について審査した上で優先交渉権者として適当と認めた場合は、優先交渉権者に選定します。
- (4) 提出書類に虚偽または不正の記載があった場合は、参加申込書又は企画提案書を無効とします。さらに、虚偽の記載をした者に対して指名停止等の措置を行うことがあります。
- (5) 提出書類の返却は行いません。
- (6) 提出後は、内容について追加・変更・差替は一切認めません。
- (7) 提出された企画提案書等は、本プロポーザルの目的以外に使用しません。
- (8) 提案における著作権等には十分注意した上で提案してください。万一これら

に係る紛争等が発生した場合は、提案参加者の責任において解決してください。

- (9) 採点票及び提出された企画提案書の一部等は、赤磐市情報公開条例に基づき第三者から公文書開示請求があった場合、情報公開請求の対象となります。ただし、本プロポーザル選考期間中は、赤磐市情報公開条例第7条第5号の規定に基づき、開示の対象にはなりません。
- (10) 優先交渉権者の通知をもって本事業の契約を確約するものではありません。

位置図(広域)

(別紙1)



位置図(詳細)

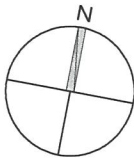
(別紙2)



既存杭の位置

所在地	岡山県赤磐市山陽6丁目9番1
所有者住所	岡山県赤磐市下市344番地
所有者	岡山県赤磐市

整理番号		図面番号	
------	--	------	--



杭 座標・標高・径

測点名	X座標	Y座標	Z座標	杭径
杭 01	-138324.216	-30262.585	58.525	300
杭 02	-138324.414	-30264.656	58.360	250
杭 03	-138324.769	-30265.289	58.352	300
杭 04	-138325.307	-30267.981	58.499	250
杭 05	-138326.120	-30267.777	58.435	300
杭 06	-138329.764	-30267.255	58.658	300
杭 07	-138325.802	-30270.779	58.663	300
杭 08	-138331.079	-30269.910	58.361	300
杭 09	-138326.933	-30271.653	58.797	300
杭 10	-138328.800	-30271.261	58.580	250
杭 11	-138331.350	-30270.729	58.567	250