

鳥取市役所第二庁舎跡地における飲食・物販サービス 提供事業者選定に係る公募型プロポーザル実施要領

1 目的

この要領は、鳥取市役所第二庁舎跡地における飲食・物販サービスの提供事業者の選定について、必要な事項を定めるものである。

2 公募の内容

鳥取市役所旧本庁舎跡地については、「集う、癒し、憩い」をコンセプトに、本市が防災機能を備えた緑地広場やイベント広場、駐車場を整備するよう予定している。一方、第二庁舎跡地については、旧本庁舎跡地の緑地広場等の利便性を高めるとともに、中心市街地活性化に寄与することを目的に、市有地を有償で借受け、飲食・物販サービス（以下「事業」という。）を提供する事業者を公募により選定する。

3 事業対象地

(1) 所在地及び登記地積

鳥取市上魚町35番地1	161.13㎡	鳥取市上魚町39番地	186.78㎡
鳥取市上魚町39番地1	123.77㎡	鳥取市上魚町40番地	4.00㎡
鳥取市上魚町40番地1	48.41㎡	鳥取市上魚町40番地2	29.05㎡
鳥取市上魚町40番地3	24.65㎡	計	577.79㎡

(2) 法令に基づく制限等

事業対象地に関する詳細については、事業対象地概要（資料1）を参照のこと。

4 事業方式

(1) 契約方式

本市は、公募型プロポーザル方式により選定した事業者（以下「優先交渉事業者」という。）に対して、事業対象地を貸付（事業用定期借地権の設定）の方法で契約を締結することとする。貸付期間など詳細については優先交渉事業者からの提案を踏まえ、本市と協議の上決定する。

(2) 賃貸借料

事業者は、事業対象地に係る賃貸借料を提案すること。なお、本市では賃貸借最低価格を年額1,504,646円として設定する。

※定期借地権設定に伴う公正証書作成及び登記に係わる費用は、事業者の負担とする。

(3) 施設の建設及び所有

事業者は、公募型プロポーザルにおいて自らが提案した内容について、本市との協定等に基づき、自らの責任及び費用により施設を建設し所有することとする。その際、事業者は関係機関・諸官庁との協議、近隣住民への説明、各種許認可申請手続などを自らの負担により行うものとする。

(4) 施設の維持管理及び運営

事業者は、公募型プロポーザルにおいて自らが提案した施設の維持管理・運営を行うものとする。

(5) 施設の解体・撤去、事業対象地の返還

事業者は、契約で定める期間終了日までに、自らの責任及び費用負担により施設を解体・撤去し、借受前の状態に復旧し、事業対象地を本市へ返還するものとする。ただし、残すことで今後の土地活用が有利となる設備については、本市と事業者とで協議の上、撤去するかどうか判断することとする。

(6) 賃貸借期間終了後の再契約

事業者は、期間満了後も事業対象地を引き続き事業内容どおりに使用することを希望する場合は、あらかじめ再契約について本市と協議するものとする。

5 参加資格

本件公募型プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる要件の全てを満たす者とする。

- (1) 本事業を効果的かつ安定的に運営することのできる法人又はその他団体（以下「法人等」という。）であること。（法人格の有無は問わない。また、個人での参加は不可とする。）
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (3) 公告の日から企画提案書の提出期限までのいずれの日においても、鳥取市入札参加資格者指名停止措置要綱（平成25年4月1日制定）に基づく指名停止措置（同要綱附則第4項の規定による指名停止措置を含む。）を受けている期間がない者であること。
- (4) 公告の日から企画提案書の提出期限までのいずれの日においても、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定による更生手続開始の申立てが行われた者又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立てが行われた者でないこと。
- (5) 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号に規定する暴力団又はその利益となる活動を行う者でないこと。
- (6) 事業運営に関し、各種関係法令に基づく許可、認可、免許等を必要とする場合において、これらを受けている者、又は今後必要な時期までに受ける見込みのある者であること。
- (7) 市税、都道府県税、法人税並びに消費税及び地方消費税に未納がない法人等であること。
- (8) 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする法人等でないこと。

6 スケジュール及び参加手続き等

公募から事業者選定までのスケジュールは、以下のとおりとする。

項 目	日 程
① 実施要領等の配布開始	令和5年10月11日（水）
② 実施要領等に関する質問受付期限	令和5年11月8日（水）
③ 企画提案書等の受付期限	令和5年11月15日（水）
④ 選定委員会（プレゼンテーション）	令和5年11月21日（火） 予定
⑤ 選定結果の通知・公表	令和5年12月頃
⑥ 基本協定及び貸付契約締結	令和6年1月頃

(1) 実施要領等の配布

本件、公募型プロポーザルの実施要領（以下「実施要領」という。）は、次により配布するものとする。

① 配布日期間

令和5年10月11日（水）午前9時から同年11月15日（水）午後5時まで

② 配布場所

鳥取市公式ウェブサイトからダウンロードすること。

鳥取市公式ウェブサイト URL: <https://www.city.tottori.lg.jp>

※直接配布及び郵送での配布は行わない。

(2) 実施要領等に関する質問書の受付及び回答の公表

本プロポーザルに関する説明会は実施しないため、疑問点等について以下のとおり受け付ける。

① 質問書受付期間

令和5年10月11日（水）午前9時から同年11月8日（水）午後5時まで

② 質問書提出方法

本プロポーザルに参加するに当たり質問事項がある場合は、「11 担当部署」宛に、質問書（様式第1号）を電子メールにファイルを添付し提出すること。

※ 提出した場合は、届いているかどうかの確認を電話にて行うこと。

（電話は、受付期間の鳥取市の休日を定める条例（平成元年鳥取市条例第2号）第1条第1項に規定する鳥取市の休日（以下「休日」という。）を除く午前9時から午後5時まで対応。）

※ メール送信の件名は、「鳥取市役所第二庁舎跡地における飲食・物販サービス提供事業者選定に係る公募型プロポーザルに関する質問（事業者名）」と記載すること。

③ 回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、質問を受けた日から原則5日以内に鳥取市の公式ウェブサイトにて公開する。

(3) 企画提案書等の提出

① 受付期間

令和5年10月11日（水）から同年11月15日（水）までの日（休日を除く。）の午前9時から午後5時まで

② 提出方法

「11 担当部署」に持参又は郵送により提出すること。郵送の場合は書留郵便に限るものとし、受付期間内に必着とする。

③ 提出書類

提出書類は、原則としてA4サイズで作成すること。図及び表等がA4サイズに収まらない場合、A3サイズの使用も可とする。

副本は、公平性を保つため資料から事業者を特定することができる内容の記述（具体的な社名やロゴマーク等）を記載しないこと。

	提出書類	注意事項
①	参加申込書兼誓約書	様式第2号<正本1部>
②	企画提案書	任意様式<正本1部、副本9部> ・要領に基づき提案すること。 ・事業計画・施設整備計画について記載すること。 ・事業対象地に係る賃貸借料を提案すること。
③	事業運営実績書	任意様式<正本1部、副本9部> ・提案する事業計画と同種事業の運営実績を記載すること。
④	納税証明書 (参加意向表明者のみ)	<1部> ・国税：納税証明書その3の3（法人税・消費税及び地方消費税）※法人の場合 ・国税：納税証明書その3の2（申告所得税・復興特別所得税・消費税及び地方消費税）※グループの代表の場合 ・地方税：都道府県民税及び市町村民税 （法人所在地より発行されたもの） ※ 直近1期分、申請日以前3カ月以内の証明日のものであること。（写しでも可）
⑤	その他提案内容の説明 に必要な資料	任意様式<正本1部、副本9部>

(4) 本プロポーザル参加に際しての注意事項

① 失格又は無効

以下のいずれかの事項に該当する場合は、失格又は無効となる。

- ア 参加資格の要件を満たさなくなった場合
- イ 提出期限を過ぎて提出書類が提出された場合
- ウ 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合
- エ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合
- オ 実施要領に違反すると認められる場合
- カ 企画提案書の内容が、仕様書の要件を満たしていない場合
- キ 7の(1)の選定委員会構成委員に対して、直接、間接問わずに故意に接触を求めた場合
- ク 他の参加者と応募提案の内容又はその意志について相談を行った場合
- ケ その他、選定委員会が不相当と認める場合

② 著作権・特許権等

提出書類の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法律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、維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて提案者が負うものとする。

③ 複数提案の禁止

提案者は、複数の企画提案書を提出できない。

④ 提出書類の変更の禁止

提出期限後の提出書類の変更、差し替え又は再提出は認めない（軽微なものを除く）。

⑤ 返却等

提出書類は、理由の如何を問わず返却しない。

⑥ 費用負担

企画提案書の作成、提出等本プロポーザル参加に要する経費等は、すべて参加者の負担とする。

⑦ その他

ア 参加申込書を提出した場合であっても、企画提案書の提出がなされない場合は、辞退したものとみなす。

イ 提案者は、企画提案書の提出をもって実施要領等の記載内容に同意したものとす。

ウ 提出された企画提案書等は、鳥取市情報公開条例（平成11年鳥取市条例第1号）に基づく情報公開請求の対象となる。

エ 参加申込書等の提出後に辞退をする場合は、速やかに「11 担当部署」宛へ「辞退届（様式第3号）」を提出すること。

オ 提出された書類は、法令等に定めがある場合を除き、提案者に無断で本プロポーザル以外の用途に使用しない。

7 選定委員会の設置

(1) 名称

鳥取市役所第二庁舎跡地における飲食・物販サービス提供事業者選定に係る公募型プロポーザル選定委員会

(2) 構成人数

委員の数は9名とする。

(3) 選定の進め方

あらかじめ提出された企画提案書、提案者からのプレゼンテーション、提案者への質疑応答により、評価基準等に基づいて選定する。

8 評価基準及び選定方法

(1) 評価基準

選定は、委員が次の項目を評価し総合的に判断する。各項目の配点は記載のとおり。

評価項目	評価の観点	配点
①事業の実施方針	<ul style="list-style-type: none">本事業の目的、内容について十分理解しているか。事業対象地の特性などを理解したうえで、旧本庁舎跡地に整備予定の緑地広場等の利便性を高めるとともに、中心市街地活性化に寄与する内容となっているか。	20点
②事業者の適正	<ul style="list-style-type: none">提案事業と同種事業の実績があるか。長期的に運営できる内容となっているか。	10点
③施設の整備・運営	<ul style="list-style-type: none">実現可能な具体的な事業内容となっているか。事業の目的を達成できる内容となっているか。建物と敷地の外観・デザインは、旧本庁舎跡地に整備予	40点

	<p>定の緑地広場等と親和性のあるものとなっているか。 (例：外観は木目調、敷地の一部に緑地を配置し、緑地広場等と一体感を醸成する等)</p> <p>・周辺環境に配慮した施設整備となっているか。</p>	
④地域への貢献	<p>・地域に貢献できる取組があるか。</p> <p>・周辺地域へ配慮した内容を含んでいるか。</p>	20点
⑤土地の賃貸借価格、期間	<p>・土地の賃貸借価格及び期間が適性であるか。</p>	10点
合計		100点

(2) 選定方法

各委員が評価基準に基づいて個別に評価採点し、合計点が最も高い提案者を優先交渉事業者とする。また、同点の提案者が複数となった場合は、評価項目③が最も高い者を優先交渉事業者に決定し、それでもなお同点の場合は、委員の多数決により決定する。

なお、採点にあたっては基準点を設け、委員全員の点数合計が540点を下回る場合は、選定の対象外とする。

(3) 選定委員会（プレゼンテーション）

① 開催日

令和5年11月21日（火）予定

② 開催場所

鳥取市役所本庁舎

③ 実施時間

1提案者につき30分程度（プレゼンテーション20分以内・質疑応答10分程度）とするが、提案者数によって調整を行う場合がある。

なお、プレゼンテーションのための機器セッティング時間は、別途確保する。

④ 留意事項

ア 開催日時、開催場所及び各提案者のプレゼンテーション開始時間は、後日、対象者に通知する。

イ プレゼンテーションの順番については、参加申込書の受付順とする。

ウ プレゼンテーションへの参加者は、3名以内（リモートでの参加者を含む）とし、説明者は、本案件を受託した場合の主な担当者とする。

エ プレゼンテーション及び質疑応答は、提出した企画提案書等を基に行うものとし、追加提案や追加資料の配布は認めない。ただし、これらを踏まえた上で、パソコン等による説明は許可するものとする。

オ 参加者は、他の参加者の企画提案を傍聴することはできない。

カ 指定の時間に遅れた場合は、審査対象にならないものとする。

キ プロポーザル参加者が1者であっても、本プロポーザルは成立するものとする。

(4) 選定結果の通知及び公表

選定結果は、最優秀提案者（契約交渉の相手方）を決定後、速やかに、該当の参加者に文書にて通知するとともに、鳥取市公式ウェブサイト上で公表する。なお、選定結果に係る質

問や異議は一切受け付けない。

9 契約に関する留意事項

(1) 契約の締結

企画提案書に記載された内容を基本とするが、事業内容の詳細について最優秀提案者と本市の協議により内容を確定し、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号に定める随意契約にて、本事業実施に係る賃貸借契約を締結する。また、本事業に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

(2) 賃貸借契約

① 契約期間

本市と優先交渉事業者との間で締結する賃貸借契約は、事業用定期借地権の設定を行い、その期間は10年以上30年未満とする。

② 契約額

土地賃貸借料は、事業者からの提案を踏まえ、優先交渉事業者選定後、協議して設定する。(最低価格 年額1,504,646円)

③ 契約保証金の預託

事業者は本市に対し、賃貸借契約上の事業者の債務を担保するため、貸付契約締結と同時に、契約保証金として土地賃借料の1年分の額を預託するものとする。

④ 保証金の返還

本市は、賃貸借契約の終了に伴い、事業者から預託されている保証金から、市に対する未払債務等を差引いた金額を返還する。

⑤ 定期借地権の転貸及び売却

事業者は自己の有する定期借地権を転貸及び売却できないものとする。

⑥ その他

事業用定期借地権の設定に当たっては、更新をしない、再築による延長をしない、建物買取請求をしない旨の特約を付するものとするが、その他の内容については、本市と事業者との協議によって決定する。

10 その他

(1) 本事業開始前までの期間に、事業の候補者として決定された者又は事業者（以下「事業者等」という。）が、次の事項のいずれかに該当した場合は、事業の候補者としての決定の取り消し又は事業者との契約を解除する。

また、決定の取り消しとなった場合は、選定結果において評価点が次に高い参加者を本事業の候補者として選定する。

① 応募資格を失った場合又は応募資格がないことが判明した場合

② 提出した書類に虚偽又は不正の記載があることが判明した場合

③ 実施要領等において示した条件に反した場合又は著しく逸脱した場合

④ 事業者等が社会的に非難される事件を起こした場合

⑤ 事業者等が倒産し、又は解散した場合

⑥ 資金事情の悪化等により、事業の履行が確実にないと認められる場合

- ⑦ 正当な理由なくして契約の締結に応じない場合
 - ⑧ その他事業者に指定することが不可能となった場合又は著しく不相当と認められる事情が生じた場合
- (2) 本実施要領に定めるもののほか、必要な事項については、市長が別に定める。

1 1 担当部署

〒680-8571

鳥取市幸町71番地

鳥取市総務部財産経営課（鳥取市役所本庁舎4階）

TEL：0857-30-8131

FAX：0857-20-3948

電子メール：zaisan@city.tottori.lg.jp

事業対象地概要

1 位置図・写真



2 エリアコンセプト

旧本庁舎跡地は中心市街地の中間に位置しており、二核二軸の都市構造を活かしたまちづくりを進める上で重要な場所（別添「第3期鳥取市中心市街地活性化基本計画の概要」参照）

- 市民や各種団体がイベント等を開催できる環境整備や広域から様々な人々が集まりゆつくりと過ごせるような空間整備等により集客性を高める。
- 中心市街地の他の施設と連携し、回遊性を向上させる。

3 これまでの経過

●提言（別添「旧本庁舎等跡地活用に関する提言書」参照）

令和3年10月に、旧本庁舎等跡地活用に関する専門家委員会から「旧本庁舎等跡地活用に関する提言書」が提出されました。

その提言書の内容は、「旧本庁舎等跡地は、防災・減災機能を持ち合わせた、緑地公園を中心としたオープンスペースとして活用し、将来的には、市民のニーズや社会経済情勢等を勘案しながら、屋内施設・多目的ホール等の利用も検討することを提言する。」というものでした。

●本市の一定の方向性（別添「旧本庁舎等跡地活用における本市の一定の方向性について」参照）

本市としては、今までの市民の方の意見や専門家委員会での検討の経緯を踏まえ、【これまでの経過】の提言に沿って実務的な課題・問題点を抽出・整理し、『震災時の避難地及び復旧活動の拠点となり得る、緑のあふれる広場』を中心として活用し、広域から人が集う憩いの場としてにぎわいを創出するという方針のとおり、広場を中心としたオープンスペースとして活用することとしました。

●旧本庁舎跡地等活用～ゾーニングと設備に関する意見の内容と市の考え方～

令和5年2月に旧本庁舎・第二庁舎跡地活用について、旧本庁舎跡地のゾーニングと設備の内容をお示しして募集した意見は下記リンク先でご確認ください。

<https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1679274413404/index.html>

4 法令に基づく制限等（主なもの）

用途地域	商業地域
建ぺい率	80
容積率	400(一部500)
防火地域	一部
準防火地域	防火地域以外
地区計画	—
登記地積	577.79 m ²

5 インフラ整備状況

- ・電 気 敷地内に引き込み有り
- ・都市ガス 敷地内に引き込み有り
- ・上水道 敷地内に引き込み有り
- ・下 水 道 敷地内に引き込み有り

6 地下残地工作物

第二庁舎解体時に近隣へ地盤沈下等の影響が出ないように、地下工作物が残置されている。建物を建設するにあたり規模・場所など制限があるので、必要に応じて財産経営課まで確認すること。

7 原状回復義務

事業者は、契約で定める期間終了日までに、事業対象地を本市へ更地にして返還するものとする。ただし、残すことで今後の土地活用が有利となる設備については、本市と事業者とで協議の上、撤去するかどうか判断することとする。

(注1) 法令等に基づく制限等については、制限内容やその詳細について、管轄する関係機関で確認の上、応募すること。

(注2) 応募に当たっては、現地の状況及び周辺環境を十分確認すること。