

若草集会所更新プロジェクト（再公募）

募 集 要 項

令和7年8月27日

広島市

目次

第1	総則	3
1	事業名称	3
2	事業概要	3
3	本書の位置づけ	4
4	遵守すべき法制度等	4
第2	事業内容	5
1	本事業用地の現況等	5
2	事業の実施条件	5
3	事業実施にあたり配慮・努力する事項	6
4	導入を禁止する用途・施設	7
5	集会所機能等に対する要求事項	7
6	借地期間	10
7	市と事業者の契約	10
8	事業者の業務範囲	10
9	事業者の費用負担	11
10	本事業用地の借地料等	12
11	既存施設の解体に要する費用	14
12	集会所部分の賃借料等	14
13	各種の申請・手続き等	15
14	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	15
第3	応募に関する条件等	16
1	応募者が備えるべき参加要件	16
2	応募に関する留意事項	17
3	事業者選定の方法	18
4	スケジュール（仮）	18
5	応募手続き	19
第4	審査に関する事項	21
1	審査委員会	21
2	審査の流れ	21
3	審査方法	22
4	審査項目等	23
第5	契約の考え方	28
1	定期借地権設定契約締結までのスケジュール（予定）	28
2	事業実施協定、定期借地権設定契約、既存施設解体に係る協定及び定期建物賃貸借契約の締結	28
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	28
4	本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	28
5	契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	29
第6	情報提供及び事務局	29
1	情報提供	29
2	事務局	29

若草集会所更新プロジェクト（再公募） 募集要項

第1 総則

1 事業名称

若草集会所更新プロジェクト

2 事業概要

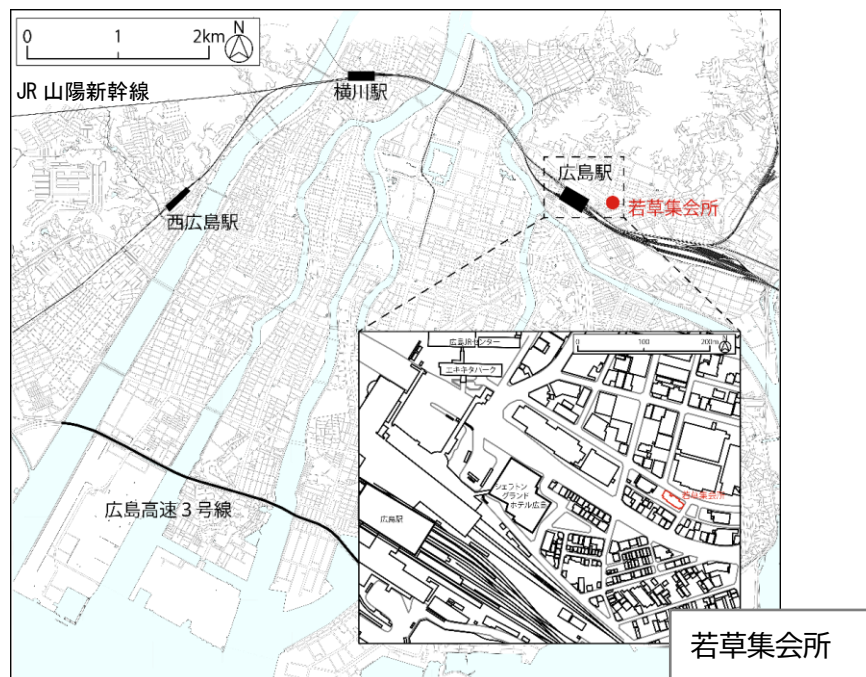
広島市（以下「市」といいます。）は、本事業用地（「第2の1 本事業用地の現況等」に示す本事業の対象用地をいいます。以下同じ。）に若草集会所を保有していますが、当該施設は築 70 年以上が経過し、老朽化が進んでいます。このため本事業用地が広島駅北口に近く恵まれた立地にあることを生かし、官民連携（PPP）の土地活用事業として定期借地権方式を活用し、新たな集会所を整備・運営する事業を実施することとしました。

本事業では、市の財務負担を最小限としつつ、当該地域コミュニティが維持・活性化されるような活動の場を確保するため、市が本事業用地に対して定期借地権を設定し、事業者（以下、別途定義しない限り市が選定する本事業を実施する民間事業者を「事業者」といいます。）が市から本事業用地を借り受け、新たに集会所が入居する複合ビルを整備・所有するとともに、事業期間（本件に係る協定書締結日から定期借地権による借地期間の終了日までをいいます。以下同じ。）にわたり維持管理・運営を行います。当該複合ビルのうち集会所部分について、市はテナントとして事業者から賃借します。

本事業は、公募型プロポーザル方式により事業者を選定し、事業者のアイデアや資金など、民間活力を生かした集会所の整備を図ります。

なお、令和5年度に実施した「若草集会所更新プロジェクト」の事業者公募が不調となったことも踏まえ、本事業では参加しやすい公募条件となるよう調整しました。

図1 若草集会所の位置



3 本書の位置づけ

若草集会所更新プロジェクト（再公募）募集要項（以下「募集要項」といいます。）は、本事業を実施するにあたり、応募者（以下、別途定義しない限り本募集に応募する民間事業者を総称して「応募者」といいます。）の募集手続き等を示したものです。

応募者は、募集要項に規定する条件等を十分理解した上で、応募手続きを行ってください。

なお、募集要項と令和7年5月に公表している若草集会所更新プロジェクト（再公募）実施方針（以下「実施方針」といいます。）に相違がある場合は、募集要項の規定を優先します。

4 遵守すべき法制度等

応募者は、本事業への応募や本事業の実施にあたり、業務内容に応じて関連する関係法令、その関連施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にすることとします。

第2 事業内容

1 本事業用地の現況等

所在地	広島県広島市東区若草町1617番 1
敷地面積	647.34㎡
建築面積	254.73㎡
延床面積	254.73㎡
建築年月	昭和28（1953）年6月
建物の構造	木造瓦葺平屋建
接道条件	北側道路：東5号49号線 広島市道（幅員10m） 東側道路：東5号44号線 広島市道（幅員8m） 南側道路：東5号188号線 広島市道（幅員4m）
インフラ施設	上水道 西側市道に給水管あり 下水道 北側市道に排水管あり 電 気 引込可能 通 信 引込可能 ガ ス 都市ガス供給範囲内 ※「別紙1 参考資料(1)～(3)」に上下水、電気、ガスの引き込み位置の図面を記載しておりますが、当該図面は建設当時のものであり、現況とは異なる可能性があります。
建ぺい率/ 容積率	80% / 400%
関係法令等	・都市計画区域 市街化区域
	・用途地域の種別 商業地域
	・防火地域の種別 準防火地域
	・立地適正化計画 高次都市機能誘導区域（都心部） 居住誘導区域
	・広島市景観計画 一般区域
	・その他地域地区の種別 駐車場整備地区、駐輪場附置義務対象区域、汚水供用開始区域
	・その他、建築基準法、市の関連条例・規則等を遵守すること
本事業用地の 所有者	広島市
集会所の現在の 利用状況	「別紙1 参考資料(4)」に記載しています。

2 事業の実施条件

- (1) 本事業の実施にあたり、市は、本事業用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第22条又は第23条に規定する定期借地権（賃借権）を設定し、本事業用地に「5 集会所機能等に対する要求事項」を満たす集会所が入居する複合ビル（以下「複合ビル」といいます。）を整備・所有する事業者に対して、本事業用地を一括して有償で貸し付けます。

なお、事業者は、市の事前の承諾がある場合に限り、事業者による第三者への定期借地権の転貸及び譲渡並びに建物の全部の譲渡を可能とします。市が事前承諾するにあたっては、当該第三者が「第3の1(2) 応募者の参加資格要件」を満たす企業であること等について確認を行います。

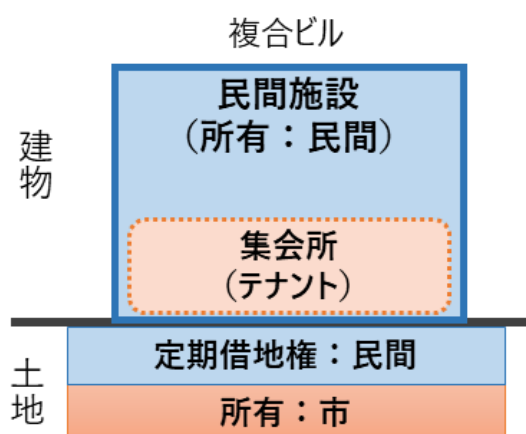
- (2) 事業者は、本事業用地内にある既存集会所（以下「既存施設」といいます。）の解体撤去工事（複合ビルの建設に干渉する外構・遊具及び地中埋設物の解体撤去を含む。）を行い、また、複

合ビルの設計、建設、所有、維持管理及び運営をします。なお、工期は事業者からの提案によるものとしますが、複合ビルの供用開始の期限は借地期間の始期から2年を経過する日までとします。

ただし、やむを得ない事由によって期限までに供用開始が行えないと市が認める場合は、1年を超えない範囲で延期することが可能です。

- (3) 市は、複合ビルのうち集会所部分を賃借し、現集会所運営委員会（以下「委員会」といいます。）に貸し付けます。
- (4) 市は、事業者が複合ビルを整備するにあたり、地域の経済又はコミュニティの活性化、地域住民の生活環境の向上に寄与することを期待します。
- (5) 市は、複合ビルに入居する民間施設について、「4 導入を禁止する用途・施設」を除き、自由な提案を受け付けますが、複合ビルの用途やデザインは、地域住民の利用する集会所が入居することを考慮したものになるよう期待します。
- (6) 民間施設と集会所が同居する複合ビルとして利用ルールを新たに定める必要があるため、事業者は、複合ビルの供用開始前までに市及び委員会と協議した上で複合ビルの維持管理運営規約を作成することとします。

図2 複合ビルの構成・定期借地権のスキーム図



施設名	施設概要
複合ビル	事業者が整備・所有・維持管理する集会所及び民間施設並びに付随する外構、設備等の総称をいいます。
集会所	集会所は、複合ビルのテナントとして導入するものであり、供用期間中は市が事業者から集会所部分を賃借し、委員会に貸し付け、委員会が運営します。
民間施設	民間施設は、複合ビルのテナントとして導入するものであり、事業者が整備・所有・維持管理する施設のうち集会所部分を除く部分をいい、供用期間中は事業者が運営します。

3 事業実施にあたり配慮・努力する事項

本事業用地には住宅も近接しているため、次の点への配慮を求めます。

- (1) 複合ビルは、周辺の景観に配慮した色彩・外観とすること。
- (2) 日影、風害、悪臭、騒音、振動、光害、電波障害、景観など周辺環境に与える影響に十分配慮すること。

- (3) 複合ビル利用者と集会所利用者の両者にとって、安全性・利便性の確保と周辺環境に配慮した配置計画・動線計画とすること。
- (4) 複合ビル利用者と集会所利用者の両者にとって、安全性・利便性が確保される管理運営体制・方法とすること。
- (5) 複合ビルの整備・運営にあたっては、省エネルギーやCO₂削減等環境に配慮した工法や工夫を取り入れるよう努めること。
- (6) 集会所が地域コミュニティの活動の場であることを踏まえ、複合ビルを整備する工期は適正なものとしつつ、集会所部分が早期に供用開始できるよう努めること。
- (7) 集会所部分に係る共益費は、委員会の金銭的な負担が少なくなるように努めること。
- (8) 複合ビルの計画、整備にあたり、近隣への影響が生じる事項については、事前に市との協議を行い、影響の緩和や合理的な範囲での計画変更などに努めること。

4 導入を禁止する用途・施設

事業期間中において、以下に示す用途・施設の導入を禁止します。

- (1) 政治的又は宗教的用途
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途
- (3) 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- (4) 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。以下「暴力団対策法」といいます。）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
- (5) 公序良俗に反する用途
- (6) 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業の用に供する用途
- (7) 区分所有建物
- (8) その他法令等に抵触する恐れのある用途

5 集会所機能等に対する要求事項

集会所は、定期的な町内会活動及び地域住民による教室利用、単発でのイベント利用が可能な施設とします。これらの用途を踏まえ、集会所の延べ床面積は 170 m²以上 180 m²以下とし、以下の「(1) 集会所の必須機能」を満たす整備を基本としますが、当該面積に共用部分、「(2) 集会所機能等に対する委員会要望」の資源ごみ置場及び駐車場・駐輪場の面積は含めないこととします。

また、提案にあたっては、「(2) 集会所機能等に対する委員会要望」や「別紙 1 参考資料 (4) 集会所の現在の利用状況」を踏まえた魅力的なものであることを求めます。なお、集会所の具体的な整備内容については、事業者の提案を踏まえつつ設計段階で市及び委員会と協議の上、決定することとします。

(1) 集会所の必須機能

ア 集会所として必要となる構造基準

- ・集会所は指定緊急避難場所として使用することを想定しているため、耐震安全性の分類の「構造体/建築非構造部材/建築設備」は「Ⅱ類、B 類、乙類」とすること。
- ・集会所部分及び集会所の利用者が利用する複合ビルの共用部分は、広島市公共施設福祉環境整備要綱に基づき整備し、「別紙 7 若草集会所更新プロジェクトにおける広島市公共施設福祉環境整備要綱の適用範囲」を参照すること。

イ 集会所の配置及び設置階

- ・複合ビル内における集会所の配置及び設置階については、事業者の提案としますが、集会所はワンフロアで整備し、集会開催時等の大人数での利用、こどもや高齢者、障害者などの利用を十分に考慮すること。
- ・集会所が 2 階以上となる場合は、エレベーターでアクセス、備品等の移動ができるようにすること。

ウ 集会所の整備機能等(各室の面積は、各目安の±5 m²以内とします。)

① 集会室（90m²程度）

- ・大小2室を整備し、大集会室は77m²程度、小集会室は13m²程度とすること。
なお、各集会室の区分を可動式間仕切りにするなどして、80人程度が着席して集会できるものとする。可動式間仕切りで大小集会室を区分する場合は、スライディングウォール又はこれに類するものとし、集会室間の遮音性を考慮し、アコーディオンカーテンは不可とする。
この他、レイアウトや形状は、大小集会室を個別又は一体に利用することを踏まえ、使い勝手の良いものとする。
- ・大小集会室の床材はいずれも木質系フローリングとすること。
- ・現在開催している集会、イベント、教室(例:空手、ダンス、体操、カラオケ、書道、手芸教室など)の利用を考慮した遮音性を備えた集会室とすること。また、それらの利用を考慮した位置、階層に整備すること。
- ・備付音響機器及びインターネットが使用できる設備(接続口・配管・ケーブルを含む。)を整備すること。(備付音響機器等は委員会が設置します。)

② 屋内倉庫室（25 m²程度）

- ・既存の什器備品(長テーブル、パイプ椅子等)を収納できる屋内倉庫室を 23.3 m²程度、避難所用備蓄品を収納できる屋内倉庫室を 1.7 m²程度整備すること。
- ・什器備品用屋内倉庫室は各集会室内に面した位置に整備し、レイアウトや形状、個数は、大小集会室を個別又は一体に利用することを踏まえ、使い勝手の良いものとする。
- ・備蓄品用倉庫室は、保管・管理・盗難防止等を考慮した位置、構造とすること。

③ 管理人室（10 m²程度）

- ・集会所管理事務に使用できるものとし、事務机1台、書棚1台、家庭用サーバー、PC2台、複合機 1 台を設置した上で利用することを考慮したレイアウトとすること。
- ・FAX用の電話線及びインターネットが使用できる設備(接続口・配管・ケーブルを含む。)を整備すること。

④ 湯沸かし場（10m²程度）

- ・集会所各室の利用者が使いやすい場所に独立した湯沸かし場を整備すること。(特定の部屋しか利用できないような一体的な整備は行わないこと。)ただし、現状のイベント(例:亥の子大祭や盆踊りでの炊事など)の利用を考慮して、集会室とのレイアウトや動線を工夫すること。
- ・給湯機能付き流し台及び簡易な調理が行えるコンロを整備し、冷蔵庫(幅 60cm・500L 程度)及びダストボックスを設置できるスペースを確保すること。

⑤ 洋式トイレ（10 m²程度）

- ・男女共用の個室トイレを 2 基整備し、トイレ内又はトイレの出入口付近に手洗器も整備すること。
- ・整備する2基のうち、1基は車椅子利用者に対応したものとし、もう1基は高齢者や障害者が利用しやすいよう、手すりを設置する等バリアフリーに対応したトイレとすること。

⑥ 玄関、廊下（25 m²程度）

- ・集会等で地域住民が集まることを想定した玄関ポーチ及び下足入れを整備すること。
- ・廊下は各室への動線を車椅子利用などに配慮して整備すること。

⑦ その他

- ・集会所の存在を敷地外からも十分認識できるよう、分かりやすい看板を設置すること。
- ・集会所が 2 階以上となる場合は、集会所の設置階が利用者に伝わるよう、1 階エントランスやエレベーター内等の共用部にサインの掲示や表示を行うこと。
- ・各室のレイアウトは、用途を踏まえ利便性を考慮したアクセスの良いものとする。
- ・各室の電源コンセント及び照明は、各室の大きさや用途に応じた個数・機能を適当な位置に設置することとし、詳細は市及び委員会と別途協議すること。
- ・各室に、家庭用エアコン又はこれに準じた操作、維持管理のしやすい空調設備を風向、風量等を考慮した位置に整備すること。また、整備する家庭用エアコン等は、利用者がその都度料金を負担する方式（コインタイマー方式等）とすること。なお、家庭用エアコン等の維持管理費及び機器更新費は委員会負担とします。
- ・集会所部分に係る水道、電気、ガスを個別に計量できるように計量器を整備すること。

エ 集会所の利用時間

- ・集会所の利用時間は、現状の利用状況を引き継ぎ、8時～22 時を想定します。ただし、イベントでの一時的な時間外利用や、避難所としての緊急時の利用が想定されるため、利用時間・管理方法等については、事業者決定後に市及び委員会と協議の上、決定すること。なお、セキュリティ設備を整備する場合は、現状の集会所の利用状況を考慮したものとする。

オ 民間機能の運営（加点項目）

- ・民間機能の内容及び運営方法については、複合ビルの民間機能が集会所での多目的な利用（ダンスやカラオケ、避難所、投票所等）を妨げること等がないよう、十分考慮すること。

(2) 集会所機能等に対する委員会要望（加点項目）

- ・集会所を含む複合ビルの整備にあたり、委員会は次表のとおり要望しているため、可能な範囲で委員会要望に対応した提案を行うこと。評価方法の詳細については、「第4の4 審査項目等」に示します。

区分	項目	提案で求める内容
複合ビル	駐車場・駐輪場	・本事業用地内に、集会所利用者も利用できる複合ビル共用の駐車場及び駐輪場の整備（駐車場が1台以上、駐輪場が相当台数） ※駐車場の利用料は賃借料や共益費に含まれるのではなく、利用者がその都度負担する方式（コインパーキング等）を想定 ※駐輪場の利用料は、委員会が負担する共益費に含みます。利用料の設定については、市、委員会及び事業者が協議して定める ※駐輪場はシニアカーの利用も想定
集会所	集会所の設置階	・現状の利用状況を考慮し、1～4階までの低層階に集会所を設置
	資源ごみ置場	・集会所内倉庫とは別に、地域住民も利用する屋根付きの資源ごみ（段ボール、缶等）置場（面積6.5㎡程度、高さ2m程度）の設置 ※設置場所については、車両での資源ごみの搬出がしやすいよう、1階の道路沿いに整備すること

6 借地期間

借地期間は、20～50年の範囲で事業者が提案する期間としますが、借地借家法第22条又は第23条に基づく定期借地権の借地期間内（一般定期借地権の場合は50年、事業用定期借地権の場合は20年以上50年未満）であることを条件とします。

また、定期借地権設定契約に基づく借地期間の開始日は令和8年度中とし、事業者が既存施設の解体工事を行うことも本事業の業務内容としているため、借地期間及び借地料の発生の開始日は当該工事の開始月の1日とします。

7 市と事業者の契約

市は、優先交渉権者の決定後、優先交渉権者と速やかに事業実施に係る協議を行い、協議成立後に優先交渉権者を事業者として（グループの場合は各社連名で）事業実施協定を締結します。

なお、事業者が既存施設の解体工事を行うことも本事業の業務内容としているため、既存施設の解体工事開始前までに定期借地権設定契約及び既存施設解体に係る協定を締結するものとします。

8 事業者の業務範囲

(1) 定期借地権の設定（登記）

事業者は、本事業用地に係る定期借地権（賃借権）の設定に係る覚書を市と締結後、保証金を納付した後に公正証書による契約を市と締結します。事業者は、本事業用地に係る定期借地権について登記を行い、市に対し借地料を支払います。

(2) 既存施設の解体工事並びに複合ビルの整備、所有、維持管理及び運営

事業者は、既存施設の解体並びに複合ビルの整備、所有、維持管理及び運営を行います。設計にあたっては、施設の整備に必要な設計図書を作成するものとします。

事業者は、関係法令遵守のうえ、既存施設の解体工事及び建設工事に伴う近隣住民への説明、必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気、通信、ガス、上下水道等に関する協議、各種許認可の取得、工事に必要な許認可・届出等の手続きを適切に遅滞なく行うほか、複合ビルの建物所有権保存登記も行うものとします。

また、複合ビルの修繕（大規模修繕を含む）及び清掃は、複合ビルの維持管理の一環として事

業者の負担で行うものとします。集会所部分の修繕についても、電球の交換等の軽微なものを除き事業者の負担で行うものとします。ただし、集会所部分の修繕のうち、市、委員会及び集会所利用者の故意又は過失により必要となった修繕費用は市が負担し、その他のものは事業者が負担するものとします。集会所部分の清掃は委員会が負担します。

集会所部分の修繕について、負担者が不明確なものについては、市及び事業者が協議して、定期建物賃貸借契約の締結までに決定することとします。

(3) 町内会への加入勧奨及び町内会費の代理徴収

事業者は、複合ビルへの入居者に対して町内会への加入勧奨を行うほか、町内会に代わって、入居者の町内会加入者に対する町内会費(※)の代理徴収を行うこととします。事業者と入居者が同一の場合は、事業者が町内会に加入するものとします。

なお、町内会への加入勧奨及び町内会費の代理徴収の具体的な実施方法については、市、委員会及び事業者が協議して定めることとします。

※ 若草町内会費：月125円/世帯

マンションの場合は、管理会社が年間の入居世帯数に応じた町内会費を若草町内会へ納付しているケースがあります。企業の場合は、若草町内会と企業が協議して会費を決定しています。

(4) 事業期間終了時の複合ビルの除却

事業者は、事業期間の終了日までに、速やかに複合ビルを除却し、複合ビルの建物の滅失登記、定期借地権設定契約の抹消登記等を行った上で、更地(※)の状態ですぐに返還するものとします。ただし、事業者より申し出があり、市が認めた場合は、借地契約の再締結も想定します。

※ 複合ビル及び本事業用地に附属させた一切の地中構造物を除却し、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起らないようにした状態

(5) 遵守すべき法令等

事業者は、本事業の実施にあたり関連する関係法令、その関連施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にすることとします。

9 事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担は、原則、以下のとおりです。市は、これらに関する負担及び資金援助は行いません。詳細は、定期借地権設定契約書、既存施設解体に係る協定書、定期建物賃貸借契約書等に定めた規定によることとします。また、事業者の費用負担等を整理した「表 事業者の主な費用負担及び収入」も参照してください。

(1) 事業者は、保証金を市に納付し、締結した定期借地権設定契約に従い、本事業に係る借地期間中の本事業用地の借地料を支払います。

ただし、既存施設の解体工事期間中の借地料相当額について、事業者は市が負担することを提案するものとし、これに対して市は「既存施設の解体に要する費用」として既存施設の解体完了後に一括で事業者を支払います。市が負担する既存施設の解体に要する費用に係る条件の詳細は、「第2の11 既存施設の解体に要する費用」で示すほか、既存施設解体に係る協定書に示します。

(2) 事業者は、既存施設の解体工事並びに複合ビルの整備、所有、維持管理及び運営を行い、これらに要する費用を負担します。

ただし、既存施設の解体工事費相当額について、事業者は市が負担することを提案するものとし、これに対して市は「既存施設の解体に要する費用」として既存施設の解体完了後に一括で事業者に支払います。市が負担する既存施設の解体に要する費用に係る条件の詳細は、「第2の11 既存施設の解体に要する費用」で示すほか、既存施設解体に係る協定書に示します。

- (3) 事業者は複合ビルの運営終了後、定期借地権設定契約期間内に複合ビルの除却を行い、本事業用地を更地の状態にし、複合ビルの建物の滅失登記等をして市に返還するものとし、これに要する費用を負担します。定期借地権設定契約に反し更地の状態にしない場合は、保証金でこれに要する工事費用を充当し、不足があれば損害金として追加徴収するものとします。
- (4) 事業者は、定期借地権設定契約に係る公正証書の作成費用及び定期借地権設定・複合ビルの建物所有権保存に関する登記に必要な費用を負担します。
- (5) 事業者は、複合ビルその他本事業用地に設置される物件に係る公租公課を負担します。
- (6) 事業者は、その他、本事業の提案及び実施に係る一切の費用を負担します。

表 事業者の主な費用負担及び収入

区分	時期	項目	
費用負担	借地期間全体	・ 借地料（※）	
	供用開始前	・ 既存施設の解体工事費（※）	
		・ 施設整備費	
		・ 各種許認可申請費（登記手続き等）	
	供用期間中	・ 維持管理費	
		・ 運営費	
	供用終了後	・ 複合ビルの除却費用	
一時的な費用負担 （預入金）	定期借地権設定 契約等の締結前	・ 定期借地権設定契約に基づく保証金 ・ 既存施設解体に係る協定に基づく保証金	
主な収入	供用期間中 （市以外から）	・ 民間施設の不動産収入等	
	供用期間中 （市から）	・ 集会所賃借料	
		既存施設の解体 に要する費用	・ 既存施設の解体工事期間中の借地 料相当額（※）
			・ 既存施設の解体工事費相当額（※）

※ 既存施設の解体工事費及び既存施設の解体工事期間中の借地料は事業者が一時負担することになりますが、市は、当該相当額を既存施設の解体完了後に一括で事業者に支払います。

10 本事業用地の借地料等

本事業用地の借地料等については以下のとおりとします。

(1) 本事業用地の借地料

ア 事業者が市に支払う借地料は事業者からの提案額とし、その額は、市が規定する普通財産の貸付料相当額の月911,342円を下限とします。なお、同項工による見直しに伴い、これを下回することは認めます。

イ 借地期間及び借地料の発生の開始日は、事業者による既存施設の解体工事の開始月の1日とします。

ウ 事業者は、借地料を市が発行する納入通知書により、市の定める納期限までに納付するものとします。また、借地料は前納を原則とし、納入通知書の発行日については、市と事業者が協

議して定めることとします。

- エ 本事業用地の借地料は、以下の算定式で原則3年ごとに見直しを行うこととし、定期借地権設定契約書にも定めます。

改定後の借地料年額＝従前の借地料×変動率

変動率＝（直近の土地の評価額×4÷100）÷（従前の土地の評価額×4÷100）

なお、この土地の評価額とは、固定資産税評価相当額を指します。

ただし、固定資産税評価相当額の変更など、社会経済情勢その他の理由により借地料が相当でないと認められる場合は、3年以内の期間であっても借地料の見直しを行います。

(2) 保証金

事業者の適正な履行を担保するため、事業者は、定期借地権設定契約及び既存施設解体に係る協定の各締結までに市に対し保証金を納付することとします。

ア 定期借地権設定契約に基づく保証金

定期借地権設定契約に基づく保証金については、借地料の1年分及び複合ビルの解体費相当額以上とし、広島市契約規則（昭和39年広島市規則第28号）第30条第1項の規定により、賃貸借期間中の借地料総額の10/100を下限とします。

ただし、複合ビルの解体費相当額については、事業者が積算根拠の分かる見積、設計図書等の資料を市へ提出することとし、市はそれら資料を検証し、定期借地権設定契約の締結までに市及び事業者が協議・調整し、確定することとしますが、提出された資料のみでは検証が困難な場合は、追加資料を求めることとします。

イ 既存施設解体に係る協定に基づく保証金

既存施設解体に係る協定に基づく保証金については、既存施設の解体工事間中の借地料相当額及び既存施設の解体工事費相当額の10/100以上とし、広島市契約規則（昭和39年広島市規則第28号）第30条及び第31条の規定により取り扱うものとします。

ウ 各施設の解体費相当額に係る保証金の免除の取扱い

既存施設及び複合ビルの解体費相当額について、事業者が保険会社との間に市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、当該保険料で各保証金のうち解体費相当額の部分を補うことができるものとします。

エ 保証金の変更

保証金のうち、複合ビルの解体費相当額部分を除く保証金については、借地料の増額改定や既存施設解体に係る協定の増額変更を行うとき、市は、増額となった金額で保証金額を積算し直し、不足する額を追加で納付させることができるものとします。

(3) 連帯保証人

連帯保証人については、以下のとおりとします。

ア 広島市財産規則（昭和56年広島市規則第19号）第38条の規定により、次に掲げる資格を有する連帯保証人を立てるものとします。

① 市内又は別に指定する市付近の市町内（事業者及び連帯保証人が当該貸付に係る債務の不履行の場合に直ちに強制執行に服する旨の陳述が記載された公正証書が作成される場合にあっては、日本国内）に住所（法人の場合は事務所）を有すること。

② 年額200万円以上の所得を有し、又は公簿価格100万円以上の固定資産を有すること。

イ 前項の規定によらず、次のいずれかに該当するときは、連帯保証人を免除します。

① 借地期間に係る借地料の全額を前納するとき

② 貸付けの相手方が契約を履行しないおそれがないと認められるとき

11 既存施設の解体に要する費用

市が負担する既存施設の解体に要する費用は、既存施設の解体工事間中の借地料相当額及び既存施設の解体工事費相当額とします。事業者は、解体範囲や積算根拠の分かる見積（参考として公表する別添の『内訳書』と同程度のもの）、設計図書等の資料を市へ提出することとし、市はそれら資料を検証し、既存施設解体に係る協定の締結までに市及び事業者が協議・調整し、市が負担する既存施設の解体に要する費用を決定します。ただし、提出された資料のみでは検証が困難な場合は、追加資料を求めることがあります。

なお、解体期間の延長や解体期間中の物価変動等いかなる事由が発生しても、事業者の都合により、市が負担する既存施設の解体に要する費用を変更することはできないものとします。ただし、事前に知り得ない重大な支障を生じる地中障害物等が発見されるなど、事業者の責に帰さない事由が発生した場合に限り、市と事業者は既存施設の解体に要する費用の変更について協議することとします。条件の詳細は、既存施設解体に係る協定書に示します。

12 集会所部分の賃借料等

集会所部分の賃借料（以下「賃借料」といいます。）その他の費用については以下のとおりとします。

(1) 賃借料

ア 市が事業者に支払う賃借料の額は事業者からの提案額とし、その額は事業者が市に支払う借地料以下を条件とします。

イ 事業者は、賃借料の提案額が実勢価格を反映した妥当性のある金額であることを、提案時に説明することとします。

ウ 賃借料は、将来にわたる建物の修繕積立金、消防設備点検費用、火災・地震保険、共益費・管理費、契約更新料等を含めて積算することとします。ただし、次項(2)で定める委員会が負担するその他の費用は除きます。

エ 賃借期間及び賃借料の発生の開始日は、集会所部分の供用開始月の1日とします。

オ 賃借料の支払い方法は、市と事業者が協議して定めることとします。

カ 賃借料は事業者が市に支払う借地料の見直しにともなって見直すこととし、従前の賃借料に借地料改定時に使用する変動率を乗じて算出します。なお、この見直しの方法は定期建物賃借契約書により定めることとします。

(2) その他の費用

ア 集会所部分に係る光熱水費は、委員会が供給事業者と契約し、供給事業者に対し料金を支払います。ただし、集会所の賃借期間前の集会所部分に係る光熱水費は事業者負担とします。

イ 集会所部分に係る清掃及び電球の交換等の軽微な修繕は委員会負担とします。ただし、有資格者による電球交換や電気配線工事等が必要なものは委員会負担から除き、賃借料に含むものとします。

ウ 集会所部分に係る共益費は、共用部に係る光熱水費や電球の交換等の軽微な修繕、清掃費のほか、駐輪場を設置する場合の使用料等とし、将来にわたる建物の修繕積立金等は含めないこととします。（将来にわたる建物の修繕積立金等は、賃借料に含めることとします。）当該共益費は、市、委員会及び事業者が協議した上で、委員会が事業者と契約し、事業者に対しこれを支払います。

当該共益費は、駐輪場の利用料を除き、集会所と民間施設の専有部分の床面積に応じた按分を原則とし、集会所又は民間施設が単独で使用する部分が明らかな部分については按分しないこととします。

※想定する按分方法 集会所又は民間施設の専有面積÷（集会所及び民間施設の専有面積）

エ 集会所部分に係る保証金（敷金、礼金等）の支払及び連帯保証人の設定は行いません。

13 各種の申請・手続き等

- (1) 事業者は、本事業の実施にあたり自己の責任において、必要な各種協議、許認可、届出、説明会開催等の諸手続きの一切を行うものとします。
- (2) 事業者は、資料の作成、申請手続き等を遅滞なく行い、それぞれの許認可等を取得するものとします。
- (3) 上記(1)(2)の許認可等に係る必要な費用は、事業者の負担とします。

14 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

事業者は、事業者が実施する業務について責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。

ただし、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、市が責任を負うものとします。

第3 応募に関する条件等

1 応募者が備えるべき参加要件

(1) 応募者の構成等

- ア 応募者の構成は、1社単独又は2社以上の企業によるグループとします。なお、グループの形態（JV、SPCなど）は問いません。
- イ 1社単独での応募の場合は、その1社が代表企業となります。グループでの応募の場合は、構成企業の中から代表企業1社を決定するものとします。
- ウ 代表企業は、市から本事業用地を賃借し複合ビルを所有する予定の1社とし、グループを代表して応募するものとします。
- エ 応募者は、参加表明書提出時（令和7年10月14日（火）～10月24日（金））に代表企業を明らかにするものとします。
- オ グループによる応募でSPC（会社法（平成17年法律第86号）に基づき、本事業の実施のみを事業目的とする特別目的会社をいう。以下同じ。）を組成する場合は、代表企業がSPCの株式の過半を保有するものとします。
- カ SPCを組成する場合は、定期借地権設定契約締結までに、SPCを設立するものとし、SPCの構成企業が当該SPCのすべての株式を保有するものとします。

(2) 応募者の参加資格要件

- 応募者となる法人は、次の要件を満たしているものとします。ただし、グループ参加の場合、アの要件はグループ全体で満たすものとし、イ～タの要件はグループを構成する各企業が満たすものとします。
- ア 応募者は、本事業用地を定期借地権により市から賃借し、自らの事業計画に基づき、自らの費用負担で施設を整備及び所有し、事業期間中の適切な維持管理及び安定的な事業運営を行うことのできる企画力、各段階で必要となる資格、技術力及び経営能力を有する法人とします。
 - イ 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こと。
 - ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正の手続き又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生の手続きの申立てがなされていないこと。
 - エ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）でないこと。
 - オ 暴力団員等（暴力団員（暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）に該当する者でないこと。
 - カ 役員等が、自己、当該団体若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用したと認められる者でないこと。
 - キ 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して財産上の利益の供与又は不当に有利な取扱いをする等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者でないこと。
 - ク エからキまでに該当するもののほか、役員等が、暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有していると認められる者でないこと。
 - ケ 役員等が、下請契約、資材又は原材料の購入契約その他の契約の締結にあたり、その相手方がエからクまでのいずれかに該当することを知りながら、当該契約を締結したと認められる者でないこと。
 - コ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体若しくはその代表者、主催者又はその他の構成員

でないこと。

サ 納期限の到来している国税、都道府県税及び市町村税の未納がないこと。

シ 参加表明書の提出期限日から優先交渉権者の決定までの間において、営業停止処分を受けていないこと。

ス 参加表明書の提出期限日から優先交渉権者の決定までの間において、市の登録業者については、市の指名停止措置又は競争入札参加資格の取消しを受けていないこと。

セ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。

ソ 次に掲げる本事業に対する支援業務の関与者に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の100分の50を超える株式を有し、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ことをいう。）しておらず、かつ人事面で関連（会社の代表者あるいは役員が関与者の代表者あるいは役員を兼ねていることをいう。）していないこと。

（本事業に対する支援業務の関与者）

・ 株式会社長大

・ はぜのき法律事務所

タ グループで参加する場合、グループを構成するすべての企業は、他のグループに参加していないこと及び1社単独応募者として参加していないこと。

(3) 参加要件の確認基準日

参加要件の確認基準日は、参加表明書の提出期限日（令和7年10月24日（金））とします。なお、参加要件の確認基準日から事業実施協定の締結までの期間に応募者を構成するいずれかの企業が「第3の1(2) 応募者の参加資格要件」に該当した場合は、原則として失格とします。

2 応募に関する留意事項

(1) 費用の負担

応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とします。

(2) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書の提出をもって、募集要項等（募集要項、資料及び様式集をいいます。以下同じ。）の記載内容を承諾したものとします。

(3) 応募書類について

ア 応募書類の著作権

応募者から提出された参加表明書及び提案書類の資料（以下「応募書類」といいます。）の著作権は、応募者に帰属しますが、市が必要と認めるときには、市は、応募者から提出された応募書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。なお、市は、応募者に無断で使用することはありません。

イ 提案に含まれる権利

提案に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果生じた責務は、応募者が負うものとします。

ウ 応募書類の取扱い

応募者より提出された応募書類は返却しません。

エ 情報公開請求

応募書類に対する情報公開請求があった場合、広島市情報公開条例（平成13年条例第6号）に定める規定により対処するものとします。

(4) 募集要項等の取り扱い

募集要項等については、応募に係る検討以外の目的の使用を禁じます。

(5) 複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができないこととします。

(6) 応募書類の変更禁止

構成員の変更や追加を含め、一度提出された応募書類の変更、差替え又は再提出は、原則認めません。ただし、市が認めた場合はこの限りではありません。

(7) 使用言語、単位及び時刻

応募書類に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

(8) 応募無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募は無効とします。

- ア 参加表明書に記載された応募者以外が行った応募
- イ 応募者の記名を欠く応募又は応募事項を明示しない応募
- ウ 参加表明書等に虚偽の記載がされた応募
- エ 誤字又は脱字等により意味が不明確な応募
- オ その他募集要項等において示した条件等に違反した応募

3 事業者選定の方法

本事業は公募型プロポーザル方式で優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

4 スケジュール（予定）

募集要項の公表から複合ビルの供用開始までのスケジュールは次のとおりです。

※ 供用開始時期は、借地期間の始期から2年を経過する日までの範囲で応募者からの提案としますが、集会所が地域コミュニティの活動の場であることを踏まえ、できるだけ早期（事業実施協定の締結から2年程度）になるよう努めてください。

項目	予定
○募集要項等の公表	令和7年8月27日（水）
○募集要項等に関する質問の受付期間	令和7年8月27日（水）～9月12日（金）
○募集要項等に関する説明会及び現地見学会	令和7年9月11日（木）
○質問に関する回答	令和7年10月10日（金）
○参加表明書の受付期間	令和7年10月14日（火）～10月24日（金）
○参加要件審査の結果通知	令和7年11月21日（金）
○提案書類の受付期間	令和7年12月1日（月）～12月19日（金）
○提案審査（プレゼンテーション）	令和8年1月下旬

項目	予定
○優先交渉権者の決定・公表	令和8年2月上旬
○基本的事項に関する協定（事業実施協定書）締結	令和8年3月下旬
○定期借地権設定契約（公正証書の作成）	令和8年度～
○既存施設の解体工事	令和8年度～
○複合ビルの建設工事	令和8年度～
○複合ビルの供用開始	令和9年度～

5 応募手続き

(1) 募集要項等に関する説明会・現地見学会の開催

本事業に対する応募者の参加を促進するため、募集要項等に関する説明会及び現地見学会を開催し、本事業についての市の考え方を提示します。

また、説明会で募集要項等の配付は行いませんので、「第6の1 情報提供」に示す市ホームページからダウンロードの上、参加者各自でご用意ください。

なお、本説明会等は任意参加であり、参加実績が評価の対象として優位性を持つものではありません。本説明会等に参加しなかった場合でも、本公募に参加することは可能です。

ア 募集要項等に関する説明会、現地見学会

(ア) 日時

令和7年9月11日（木） 10:00から12:00まで

(イ) 場所

若草集会所（広島県広島市東区若草町10番25号）

イ 参加申込書の提出方法

募集要項等に関する説明会及び現地見学会の参加希望者は、以下により参加申込書を提出してください。

提出書類	募集要項等に関する説明会及び現地見学会参加申込書（様式1）
提出期限	令和7年9月5日（金）まで
提出先	第6の2に示す事務局に同じ
提出方法	・第6の2に示す事務局宛てに電子メールにより提出してください。 ・電子メールの件名は「若草集会所更新プロジェクト_説明会等参加申込書_〇〇」（〇〇は応募者名）としてください。

(2) 募集要項等に関する質問書の受付及び回答

募集要項等に関し質問のある応募者は、以下により質問書を提出してください。

提出された質問書について、市が必要と判断した場合に、質問内容を確認するためヒアリングを行うことがあります。

提出書類	募集要項等に関する質問書（様式2）
提出期限	令和7年9月12日（金）17時15分まで
提出先	第6の2に示す事務局に同じ
提出方法	・第6の2に示す事務局宛てに電子メールにより提出してください。 ・電子メールの件名は「若草集会所更新プロジェクト_質問書_〇〇」（〇〇は応募者名）としてください。

質問書への回答	・令和7年10月10日（金）までに市ホームページにおいて回答を公表します。 ・質問書を提出した応募者名は公表しません。
---------	--

(3) 参加表明書の提出

応募者は、以下により参加表明書を提出してください。

提出書類	参加表明書（様式3-1～3-7） ※添付書類を含む。
提出期限	令和7年10月14日（火）から令和7年10月24日（金）17時15分必着
提出先	第6の2に示す事務局に同じ
提出部数	正本1部、副本1部及び電子データ（CD-R）2枚 ※電子データはPDF形式
提出方法	第6の2に示す事務局宛てに、持参又は郵送（配達証明付き書留郵便に限る。）により提出してください。
参加要件審査の結果通知	令和7年11月21日（金）までに応募者に文書で通知します。

(4) 応募の辞退

参加表明書を提出した応募者が応募を辞退する場合は、以下により辞退届を提出してください。

提出書類	辞退届（任意様式） ※任意様式としますが、代表者の押印が必要となります。
提出期限	令和7年12月19日（金）17時15分必着
提出先	第6の2に示す事務局に同じ
提出部数	1部
提出方法	・第6の2に示す事務局宛てに、持参又は郵送（配達証明付き書留郵便に限る。）により提出してください。

(5) 提案書類の提出

応募者は、以下により提案書類を提出してください。なお、「様式4-1 提案書」を除く提案書類は、提案者が特定できる内容（具体的な社名、ロゴマーク等）の表現は不可とします。

提出書類	提案書類に関する様式一式（様式4-1～4-12） ※添付書類を含む。
提出期限	令和7年12月1日（月）から令和7年12月19日（金）17時15分必着
提出先	第6の2に示す事務局に同じ
提出部数	正本1部、副本11部及び電子データ（CD-R）2枚 ※電子データの形式は様式集「第1の2」に示すとおり
提出方法	第6の2に示す事務局宛てに、持参又は郵送（配達証明付き書留郵便に限る。）により提出してください。

第4 審査に関する事項

1 審査委員会

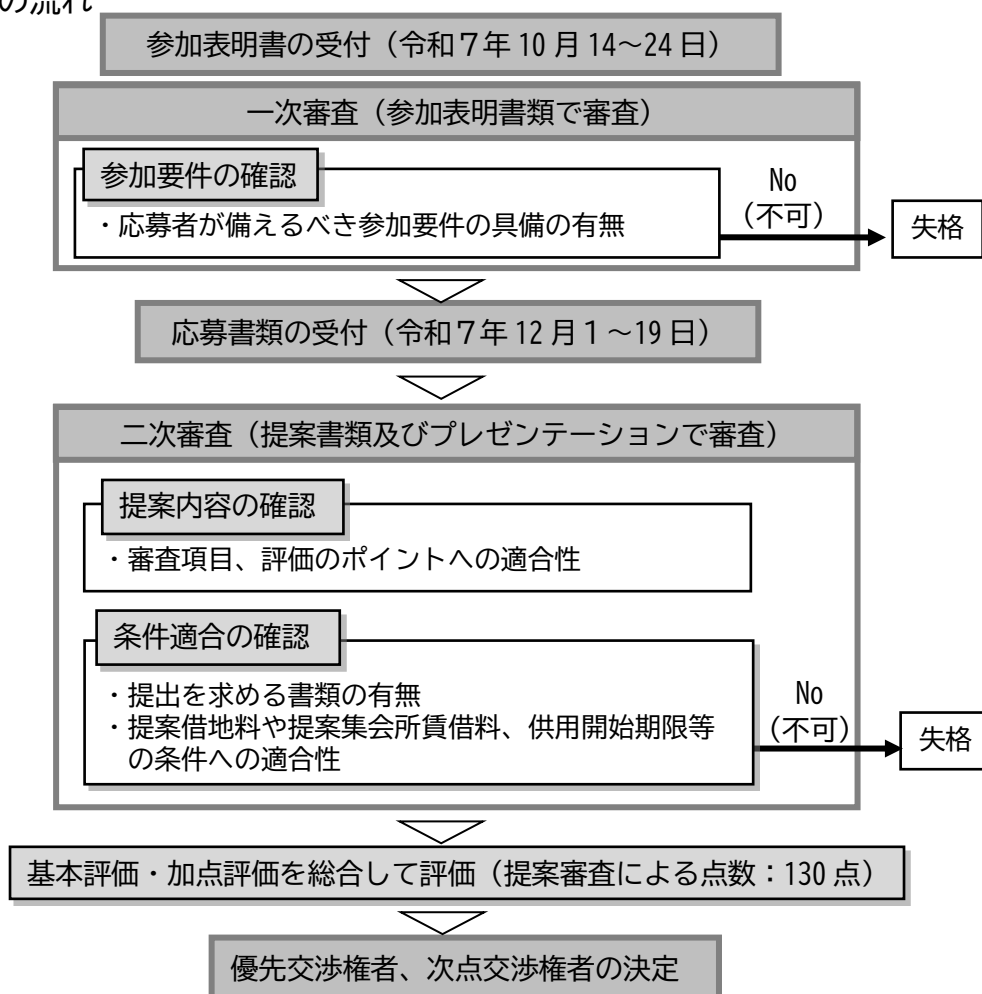
審査は、若草集会所更新プロジェクトに係る事業者の再公募・選定事業公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」といいます。）において行います。審査委員会は下記の5名の委員により構成します。

審査委員会は、参加要件を満たした応募者の応募書類により提案内容を審査・評価し、優先交渉権者と次点交渉権者を決定します。優先交渉権者と次点交渉権者を決定した後は、参加要件を満たした応募者全員にその内容を書面で通知します。

所属・役職
市民局次長
東区副区長
都市整備局都市機能調整部都市再開発担当部長
都市整備局営繕部長
都市整備局営繕部設備担当部長

なお、応募者が、優先交渉権者及び次点交渉権者の決定までに、事業提案審査（プレゼンテーション）以外で、審査委員会の委員に対し、審査及び選定に関して自己に有利となる目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

2 審査の流れ



3 審査方法

(1) 一次審査

応募者が、募集要項に示す参加要件を満たしているかを参加表明書（様式3-1～3-7）に基づき審査します。要件の未達項目が1つでもあった場合は失格とします。

(2) 二次審査（事業提案審査）

応募者の提案内容について、提案書類及びプレゼンテーションにより審査します。ただし、提出を求める提案書類に不足がある場合のほか、提案借地料や提案集会所賃借料、供用開始期限等の条件に適合しない場合は、失格とします。

審査は「4 審査項目等」に基づき行い、審査委員全員の合計点が最も高い提案を最優秀提案とし、優先交渉権者に決定します。また、優先交渉権者の次に合計点が高い提案をした応募者を次点交渉権者として決定します。ただし、優先交渉権者、次点交渉権者ともに基本評価が6割（110点中66点）以上あることを条件とします。

4 審査項目等

(1) 審査項目及び配点

本事業の審査項目及び評価のポイント、配点は次のとおりです。

審査項目のうち(様式 番号)は、提案書類の様式番号を示しています。

◆基本評価

審査項目			評価のポイント	配点	
大項目	中項目	小項目		点数	小計
事業計画	複合ビルの コンセプト 様式4-2		・地域特性（本事業用地の立地や周辺環境等）を踏まえ、地域経済又はコミュニティをより活性化する提案となっているか ・地域特性（本事業用地の立地や周辺環境等）を踏まえ、周辺住民の生活環境をより向上させる提案となっているか	10	45
	リスク管理 （資金・収支 計画関係を 除く） 様式4-2		・複合ビルの設計から解体までの長期にわたって、本事業を提案書どおり安定的に遂行できる実施体制が提案されているか（安全対策を含む建設完了までの管理体制、建設後の維持管理体制）	10	
			・本事業の遂行時に起こりうるリスクが影響の大きさや可能性を踏まえて分析・想定されているか（複合ビルの建設、管理運営、その他） ※資金・収支面に係るものは資金・収支計画で評価	5	
			・想定されるリスクに対し、効果的な対応策が検討され、提案されているか ※資金・収支面に係るものは資金・収支計画で評価	10	
	事業進捗 管理 様式4-3		・本事業の実施にあたり想定される届出や協議などが具体的に検討されたスケジュールとなっているか（関係機関への許認可・届出の対応、委員会との集会所レイアウト調整、近隣住民への説明会等）	10	

審査項目			評価のポイント	配点	
大項目	中項目	小項目		点数	小計
施設計画	複合ビルの整備計画に関する配慮事項 様式4-4、4-6、4-7	複合ビル全体の動線（建物外部）	・ 周辺の交通状況等を考慮し、安全性が確保され、民間施設の入居者等や集会所利用者が利用しやすい提案となっているか（敷地内の車両・歩行者の出入口や動線など）	10	10
		複合ビル全体の動線（建物内部）	・ 建物内部（共用部）の避難動線は、避難所や投票所利用者を含む複合ビル利用者に配慮した安全で分かりやすく計画されているか		
		景観・外構	・ ビルのデザインは、周辺の景観に配慮した提案となっているか		
		環境	・ 省エネルギー、CO ₂ 削減等環境に配慮した工法や工夫が取り入れられているか		
		その他	・ その他、優れた提案があるか		
	集会所に関する事項 様式4-5、4-6、4-7		・ 集会所の現状の多目的な利用（ダンス、空手等）が継続できるような内装等に配慮された提案となっているか	10	25
			・ 大小集会室と什器備品用屋内倉庫室のレイアウトや形状は、大小集会室を個別又は一体に利用することを踏まえ、使い勝手の良い提案となっているか	5	
			・ 外部から集会所までの動線が車椅子利用者などに配慮されたバリアフリーな提案となっているか ・ 集会所内部の各室の動線が車椅子利用者などに配慮されたバリアフリーな提案となっているか ・ 集会室とトイレ、湯沸し場など、各室の配置は利便性を考慮したアクセスの良い提案となっているか ・ 備蓄品用倉庫室は、保管・管理を考慮した出し入れのしやすい位置、構造等となっているか。また、盗難防止等を考慮し管理人室に面する等の位置、構造となっているか ・ その他、地域コミュニティの活性化に資する工夫や設備の導入などの提案があるか	10	

審査項目			評価のポイント	配点	
大項目	中項目	小項目		点数	小計
事業遂行能力	財務状況 様式4-8		・過去3年間に於いて安定的な経営がなされているか	5	20
	資金・収支計画 様式4-9、4-10		・収支計画は、試算根拠が明確で、現実的なもの（実現可能なもの）となっているか ・必要な資金の調達目途がたっているか	5	
	保証金 様式4-11		・複合ビルの解体費は適切に算定され、妥当な金額となっているか	5	
	実績 様式3-4		・代表企業において、定期借地権方式による公有地活用又は同種の民間開発の実績があるか ※次項の定量評価の採点方法を参照	5 定量評価	
価格提案	市の財政負担 様式4-11	借地料・賃借料	・市の財政負担が少ない提案となっているか ※次項の定量評価の採点方法を参照	5 定量評価	10
	委員会の財政負担 様式4-11	共益費	・委員会の財政負担が少ない提案となっているか ※集会所部分に係る共益費 共用部に係る光熱水費や電球の交換等の軽微な修繕、清掃費のほか、駐輪場を設置する場合の使用料等	5	
				合計	110

◆加点点評価

審査項目			評価のポイント	配点	
大項目	中項目	小項目		点数	小計
地域に 対する 貢献 (加点点項目)	委員会要 望 様式4-5、 4-6、4-7	資源ご み置場	・集会所内倉庫とは別に、地域住民も随時利用する資源ごみ置場が整備されているか ※資源ごみは段ボールや缶等で、業者への引き渡しは月1回。若草町内会では集団回収を実施しており、若草町内会の活動資金としている。 ※評価対象は、屋根付きで1階の道路沿いに整備されて、面積5.5㎡以上・体積8.7㎡以上（高さは1.6～2m程度・希望体積は13㎡程度）あること。 ※次項の定量評価の採点方法を参照	4 定量 評価	20
		集会所 の設置 階	・現状の利用状況を考慮し、1～4階までの低層階に集会所を整備する提案となっているか ※次項の定量評価の採点方法を参照	8 定量 評価	
		駐車場・ 駐輪場	・集会所利用者も利用できる複合ビル共用の駐車場が1台以上、駐輪場が相当台数整備されているか ※駐車場は、賃借料や共益費に影響が出ない、利用者がその都度負担する方式に限る。 ※駐輪場は、委員会が負担する方式に限る。 ※次項の定量評価の採点方法を参照。	2 定量 評価	
	民間機能 様式4-2、4		・民間機能の内容及び運営方法は、集会所での多目的な利用（ダンスやカラオケ、避難所、投票所等）を妨げる事等が無いよう、十分に考慮された提案となっているか	6	

(2) 採点方法

以下のとおり採点します。

◆定量評価の採点方法

審査項目			採点方法
大項目	中項目	小項目	
事業遂行能力	実績		代表企業における定期借地権方式による、公有地活用又は同種の民間開発の実績件数に応じて採点 ・ 1～2件で1点 ・ 3～4件で3点 ・ 5件以上で5点
価格提案	市の財政負担	借地料・賃借料	(借地料－賃借料) ÷ 借地料 × 100で算出される数値(%)により採点 ・ 算出数値5%以上で5点 ・ 5%未満～3.75%以上で4点 ・ 3.75%未満～2.5%以上で3点 ・ 2.5%未満～1.25%以上で2点 ・ 1.25%未満～0%以上で1点
地域に対する貢献	委員会要望	資源ごみ置場	提案体積/ 13 m ³ (希望体積) × 4点により採点 面積は 5.5 m ² 以上・体積は 8.7 m ³ 以上を条件とし、小数点以下は切り捨て、上限は4点とします。
		集会所の設置階	設置階に応じて採点 ・ 1階で6点 ・ 2階で8点 ・ 3階で4点 ・ 4階で2点
		駐車場・駐輪場	提案の有無

◆定量評価以外の採点方法

評価内容	採点レート
評価A	当該項目の配点×100%
評価B	当該項目の配点×80%
評価C	当該項目の配点×60%
評価D	当該項目の配点×40%
評価E	当該項目の配点×20%
評価F	当該項目の配点×0%

第5 契約の考え方

1 定期借地権設定契約締結までのスケジュール（予定）

定期借地権設定契約締結までのスケジュールは次のとおり予定しますが、優先交渉権者との協議次第で変更するものとします。

日程（予定）	内容
令和8年2月	優先交渉権者の決定
令和8年2月～同年4月	事業実施協定、定期借地権設定契約及び既存施設解体に係る協定締結に向けた協議
令和8年3月～5月	事業実施協定、定期借地権設定契約及び既存施設解体に係る協定の締結

2 事業実施協定、定期借地権設定契約、既存施設解体に係る協定及び定期建物賃貸借契約の締結

優先交渉権者の決定及び公表後、市と優先交渉権者は本事業実施に関する基本的事項を定めた「事業実施協定」、「定期借地権設定契約」、「既存施設解体に係る協定」及び「定期建物賃貸借契約」を締結します。市は「定期借地権設定契約」の締結をもって、優先交渉権者を事業者として決定することとします。

「事業実施協定」及び「既存施設解体に係る協定」は、優先交渉権者となった事業者（グループの場合は各社連名）と締結しますが、「定期借地権設定契約」及び「定期建物賃貸借契約」は複合ビルを所有する代表企業と締結します。

なお、「定期借地権設定契約」は、公正証書により締結することとします。また、公正証書作成に係る費用及び本事業に関する登記を行う場合に必要な費用は事業者の負担とします。

市は、「定期借地権設定契約」が締結された時点で、次点交渉権者に対し、その地位の喪失を文書で通知するものとします。

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

事業者が実施する業務については、事業者が責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。ただし、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、市が責任を負うものとします。詳細なリスク分担については、「事業実施協定書」、「定期借地権設定契約書」、「既存施設解体に係る協定書」及び「定期建物賃貸借契約書」において定めます。

また、事業者は、提案書類において提案した事項の実現に誠実に取り組むとともに、事業提案審査を通じた委員からの意見及び指摘事項についても誠実に検討し、必要に応じて市との協議を行うこととします。

4 本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

本事業の継続が困難となった場合に、次の措置を講じることとします。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

「事業実施協定書」に規定する協定の解除の条項、「定期借地権設定契約書」に規定する契約解除の条項、「既存施設解体に係る協定書」に規定する協定解除の条項及び「定期建物賃貸借契約書」に規定する契約解除の条項に該当する事由が発生した場合は、市は「事業実施協定」、「定

期借地権設定契約」、「既存施設解体に係る協定」及び「定期建物賃貸借契約」を解除することができるものとします。

その場合、市は事業者に対し、「事業実施協定書」、「定期借地権設定契約書」及び「既存施設解体に係る協定書」に規定する違約金及び損害賠償等を請求できるものとします。

なお、事業者は、「定期借地権設定契約」の終了時までに本事業において整備した施設を除却し、複合ビルの建物の滅失登記等を行い、本事業用地を更地の状態にした上で市に返還する義務を負うものとします。

詳細はこれらの契約書等に記載します。

(2) 市の責めに帰すべき事由により、本事業の継続が困難となった場合

「定期借地権設定契約書」に規定する契約解除の条項に該当する事由が発生した場合は、事業者は「定期借地権設定契約」を解除することができるものとします。

その場合、事業者は市に対し、「定期借地権設定契約書」に規定する補償を請求できるものとします。

詳細は、「定期借地権設定契約書」に記載します。

(3) 当事者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合

市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は本事業継続の可否について協議するものとします。

5 契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

本事業において締結する「事業実施協定」、「定期借地権設定契約」、「既存施設解体に係る協定」及び「定期建物賃貸借契約」の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、それぞれの契約書に規定する具体的な措置に従うこととします。

また、「事業実施協定」、「定期借地権設定契約」、「既存施設解体に係る協定」及び「定期建物賃貸借契約」に関する紛争については、広島地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

第6 情報提供及び事務局

1 情報提供

本事業に係る情報提供は、適宜、市ホームページにおいて行います。

市ホームページ：<https://www.city.hiroshima.lg.jp/>

2 事務局

本事業及び募集要項等に関する問合せ及び応募書類の提出は、下に示す事務局へご連絡ください。問合せ対応及び応募書類の受付は、平日の8時30分から17時15分まで（12時から13時を除く）とします。

広島市市民局市民活動推進課

住所：〒730-8586 広島県広島市中区国泰寺一丁目6番34号（広島市役所本庁舎2階）

電話：082-504-2677

電子メール：toshikan@city.hiroshima.lg.jp

問い合わせ先

担 当：広島市市民局市民活動推進課

所在地：〒730-8586

広島市中区国泰寺一丁目 6 番 34 号

電 話：082-504-2677

F A X：082-504-2066

E-mail：toshikan@city.hiroshima.lg.jp