

若草集会所更新プロジェクトに係る
プロジェクト事業者の公募・選定事業
実施方針

令和5年9月
広島市

目次

1	事業概要	1
2	事業用地の位置・現況等	1
3	事業の基本方針	3
4	事業方式	4
5	事業期間	4
6	事業者の業務範囲	5
7	事業者の費用負担	5
8	土地の貸付条件	6
9	集会所の賃借条件	6
10	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	6
11	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	6
12	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	6
13	今後のスケジュール（予定）	7
14	応募手続き	7

若草集会所更新プロジェクトに係るプロジェクト事業者の公募・選定事業 実施方針

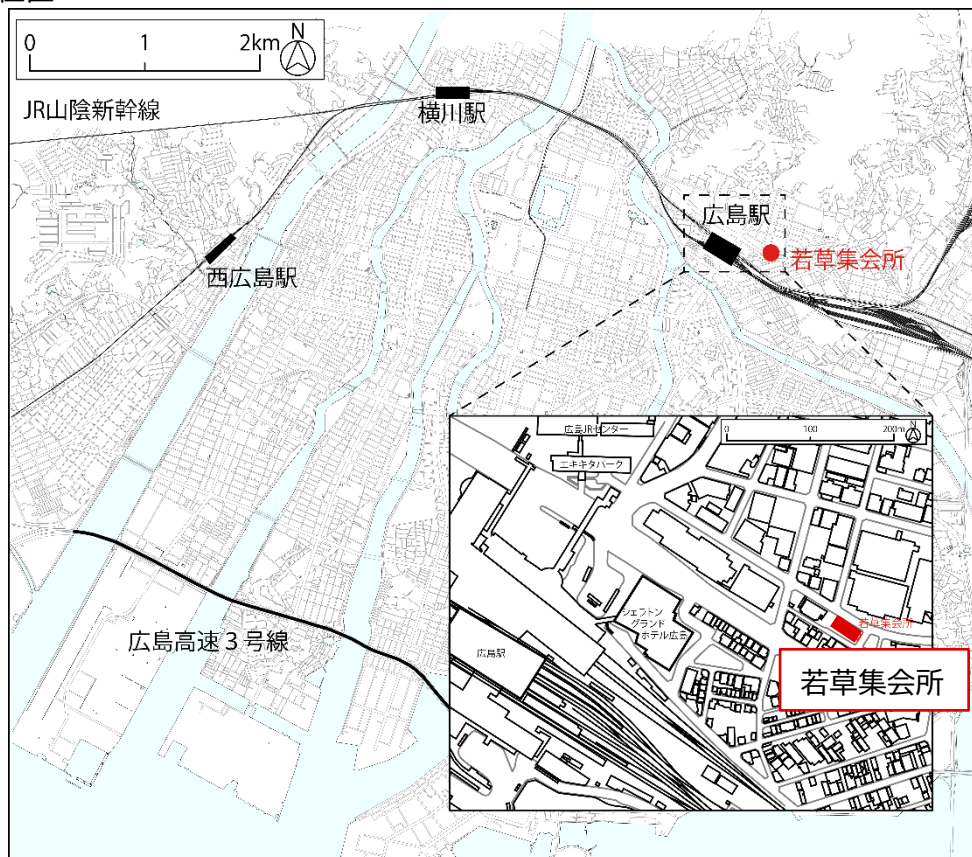
1 事業概要

広島市（以下「本市」という。）は、本事業敷地（2 事業用地の位置・現況等に示す本事業の対象敷地をいう。以下同じ）に若草集会所を保有していますが、当該施設の老朽化が進んでいること及び本事業敷地は広島駅北口に近く恵まれた立地にあることから、官民連携（PPP）の土地活用事業の定期借地権方式を活用した新たな集会所を整備・運営する事業の計画を進めています。

本事業は、本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ことを目的として、本市が本事業敷地に対して定期借地権を設定し、事業者（本市が選定する本事業を実施する者をいう。以下同じ）が本市から当該土地を借り受け、新たに集会所が入居する複合ビルを整備するとともに、事業期間にわたり維持管理・運営を行うものです。本市は複合ビルのうち集会所部分についてはテナントとして事業者から床を借り、賃借料を支払います。本事業では、公募型プロポーザル方式によりプロジェクト事業者を選定し、事業者のアイデアや資金など、民間活力を活かした整備を図ります。

2 事業用地の位置・現況等

(1) 位置



(2) 現況等

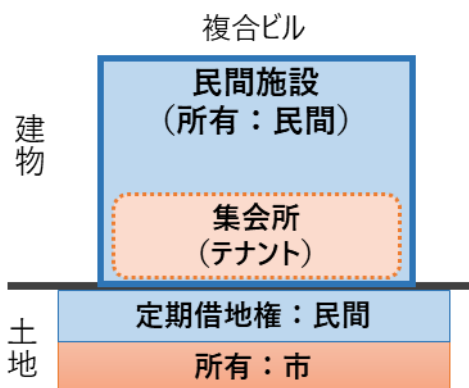
所在地	広島県広島市東区若草町1617番1
敷地面積	647.34㎡
建築面積	254.73㎡
接道条件	北側道路：東5区49号線 広島市道 東側道路：東5区44号線 広島市道 南側道路：東5区188号線 広島市道
インフラ施設	上水道 北東南市道に配水管あり 下水道 北東南市道に下水道管あり 電 気 引込可能 通 信 引込可能 ガ ス 都市ガス供給範囲内 ※別紙参考資料(1)～(3)に上下水、電気、ガスの引き込み位置の図面を記載しております。
建ぺい率/ 容積率	80% / 400%
関係法令等	・都市計画区域 市街化区域
	・用途地域の種別 商業地域
	・防火地域の種別 準防火地域
	・立地適正化計画 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、建築基準法等の関連法令を遵守すること
土地の所有者	広島市
集会所の 利用状況	別紙参考資料(4)に記載しています。

3 事業の基本方針

本事業は、市有地に定期借地権を設定し、民間事業者（以下「事業者」という。）が複合ビルの整備（集会所の内装・設備を含むビル全体の設計・工事）、維持管理、運営及び既存施設の解体工事を行います。施設は事業者が所有し、本市は集会所部分を賃借します。

(1) 整備施設の概要

本事業で整備する複合ビルの構成及び施設概要は以下のとおりです。



図表 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	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	複合ビル内に整備する集会所をいい、事業期間中は事業者が所有します。事業期間中、集会所が複合ビルのテナントとして入居するものとし、本市は事業者より、集会所部分を賃借し、現集会所運営委員会（以下、「委員会」という。）に使用貸与します。
民間施設	複合ビルのうち集会所が入居するテナント以外の容積を活用して事業者が整備・所有する施設をいいます。事業期間中は事業者が所有します。

(2) 各施設の整備・運営内容

ア 定期借地制度を活用して事業者の積極活用を図り、土地の高度利用を促し、地域の活性化、地域住民の生活に寄与する複合ビルの整備を期待します。

イ 集会所については、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集会室及び管理人室、湯沸かし室、倉庫、トイレの整備が必要です。集会所面積（集会室、管理人室、湯沸かし室、倉庫、トイレ含む）は、約170㎡を想定していますが、後述する「9 集会所の賃借条件」を前提としますので、考慮の上、事業者からの提案を求めます。

また、提案に当たっては、集会所の利用者である地域からの意見や、別紙参考資料(4)の現在の利用状況を踏まえたものであることを求めます。なお、地域からの意見については、後日、サウンディング調査の参加を申し込まれた事業者に提供し、募集要項等でも示します。

そのほか、レイアウトや内装等の詳細は設計段階で本市及び委員会と協議の上、決定することを求めます。

ウ 集会所の利用時間は現状の利用状況から8時～22時を想定しています。ただし、イベン

トでの一時的な時間外利用や、避難所として利用される際の緊急時の開放が想定されるため、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、決定することとします。

エ 民間施設については、(3)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、複合ビルに地域住民が利用する集会所が入居することを考慮し、地域に馴染む施設の整備・運営を期待します。

オ 複合ビルは民間施設のテナント利用者のほか、地域住民が利用する集会所も入居することから、統一的な利用のルールが必要となります。事業者は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管理規約を作成することとします。

(3) 導入を禁止する用途・施設

ア 政治的又は宗教的用途

イ 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

ウ 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途

エ 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

オ 公序良俗に反する用途

カ 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

キ 区分所有建物

ク 単身者向け住宅（賃貸及び分譲）

※住宅を整備する場合はファミリー向けの間取りとすることを想定します。詳細は募集要項に記載します。

ケ その他法令に抵触する恐れのあるもの

4 事業方式

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、借地借家法第22条又は第23条に規定する定期借地権（賃借権）を設定し、土地を事業者に貸付けます。

本市は、事業者（自ら施設を整備し、事業を運営する者：単独の法人又は法人グループ）に対して、土地を一括して有償で提供するものとし、事業者は、当該用地に複合ビルの整備、維持管理、運営及び既存施設の解体工事を行うものとし、施設は事業者が所有し、本市は、集会所部分を賃借します。

5 事業期間

事業期間は、定期借地権設定契約の締結日から事業者が提案した借地期間満了日までとします。

ただし、借地期間満了日は、令和16年(2034年)3月31日以降、令和57年(2075年)3月31日以前に設定し、借地期間が概ね10～50年の範囲となることを提案時の条件とする方針です。詳細は、募集要項等で示します。

6 事業者の業務範囲

(1) 定期借地

事業者は、対象敷地に定期借地権（賃借権）を設定し、公正証書による契約を締結し、借地料の支払い、保証金を納付します。

(2) 複合ビルの整備、維持管理、運営及び既存施設の解体工事

事業者は、複合ビルの整備、維持管理、運営及び既存施設の解体工事を行います。

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。関係法令遵守のうえ、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等の取得、工事に必要な許認可・届出等の手続きを工事着手前に遅滞なく行うものとします。

※現在、市で実施している地質調査及びアスベスト調査の結果は今後公表予定です。

(3) 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、建物の抹消登記等を行った上で、更地（※）の状態でも本市に返還するものとします。但し事業者より申し出があり、本市が認めた場合は、借地契約の再締結も想定します。

※建物及び事業用地に付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、土砂の飛散が起こらないようにした状態。

(4) 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（関連する施行令、規則、条例等を含む）等を遵守するものとします。

7 事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担は以下のとおりです。事業者に対して、複合ビルの整備、維持管理、運営及び既存施設の解体工事等に係る補助金、その他これらに類する本市からの資金援助は行いません。

(1) 事業者は、締結した定期借地権設定契約に従い保証金及び事業にかかる貸付期間中の土地の借地料を本市に支払います。

(2) 事業者は、複合ビルの整備、維持管理、運営及び既存施設の解体工事を行い、これに要する費用を負担します。

(3) 事業者は事業運営終了後、定期借地契約期間内に複合ビルの除却を行い、土地を更地にし、建物の抹消登記等をして本市に返還するものとし、これに要する費用を負担します。更地にされない場合は、保証金より更地等に要する費用を相殺し、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、借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約に係る公正証書の作成費用及び施設に関する登記に必要な費用を負担します。

(5) 事業者は、その他、事業の提案及び実施に係る一切の費用を負担します。

8 土地の貸付条件

事業用地の借地料及び保証金については以下のとおりとします。

(1) 借地料

借地料は事業者からの提案額とし、本市が規定する普通財産の貸付料相当額の月約87万円以上を予定しています。提案額の下限については、募集要項等において示します。

(2) 保証金

事業者の適正な履行を担保するため、事業者は本市に対し、保証金として借地料の1年分及び複合ビルの解体費相当額以上（事業者の提案を踏まえ、選定後に本市との協議により確定します。また、土地の更地返還に係る費用を含みます。）を預託することとします。なお、保証金の全部又は一部について、事業者が保険会社との間に本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、当該保険料で保証金の全部又は一部を補うことができるものとします。

複合ビルの解体費相当額の確定は、事業実施協定の締結から定期借地権設定契約の締結までに本市が想定する解体費との調整を協議により行うこととします。なお、将来的に借地料や解体費の見直しによって、保証金が増減することはありません。また、保証金の返還にあたり、利息は付さないこととします。

9 集会所の賃借条件

集会所部分は本市が事業者から賃借し、委員会に無償貸与します。本市が事業者に支払う集会所の賃借料は、事業者が本市に支払う借地料以下とします。

10 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、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します。詳細なリスク分担については、別紙リスク分担表において示します。

11 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「事業実施協定書」「定期借地権設定契約書」「定期建物賃貸借契約書」の解釈について疑義が生じた場合は、本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、「事業実施協定書」「定期借地権設定契約書」「定期建物賃貸借契約書」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。

12 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合には、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及び「定期借地権設定契約書」に規定する契約解除の条項、「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、本市は事業実施協定及び定期借地権設定契約、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、本市は事業者に対し、「事業実施協定書」及び「定期借地権設定契約書」、「定期建物賃貸借契約書」に規定する違約金及び損害賠償金を請求できるものとしします。

なお、事業者は、定期借地権設定契約の終了時までには本事業において整備した施設を除却し、建物の抹消登記等を行い、事業用地を更地にした上で本市に返還する義務を負うものとしします。

詳細は、募集要項公表時に公表する「事業実施協定書(案)」「定期借地権設定契約書(案)」「定期建物賃貸借契約書(案)」に記載します。

- (2) 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合
本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事業の継続が困難となった場合は、本市と事業者は事業継続の可否について協議するものとしします。

13 今後のスケジュール（予定）

項目	予定
○実施方針の公表	令和5年9月15日
○実施方針に関する質問の受付期間	令和5年9月15日～27日
○質問に関する回答	令和5年10月17日
○公募型サウンディング調査の申込期間	令和5年10月10日～13日
○公募型サウンディング調査の実施	令和5年10月23日～24日
○募集要項の公表	令和5年11月
○説明会の開催	令和5年11月
○募集要項に関する質問の受付・回答	令和5年12月
○参加表明書の受付	令和6年1月
○提案書の受付	令和6年2月
○提案審査（プレゼンテーション）	令和6年3月
○優先交渉権者の決定・公表	令和6年3月
○基本的事項に関する協定（事業実施協定書）締結	令和6年5月頃
○定期借地権設定契約（公正証書の作成）	令和6年6月以降
○設計・工事※	令和6年7月以降
○定期建物賃貸借契約（公正証書の作成）	令和8年3月頃
○供用開始	令和8年4月以降

※設計・工事期間は約20カ月を想定しています。詳細は募集要項に記載します。

14 応募手続き

募集要項公表までに実施する、実施方針に関する質問の受付及び回答と公募型サウンディング調査の応募手続きについては以下に記載しています。募集要項公表以降に実施する説明会の開催及び提案書提出等の応募手続きについては、募集要項にて記載する予定です。

- (1) 実施方針に関する質問の受付及び回答

実施方針等に記載の内容に関する質問を受け付けます。

ア 質問の受付期間

令和5年9月15日（金）から令和5年9月27日（水）まで

イ 質問の受付期間

質問の内容を、別紙質問票に簡潔に記入し、電子メールに添付して提出してください。

提出先：広島市市民局市民活動推進課

電子メールアドレス：toshikan@city.hiroshima.lg.jp

ウ 回答

令和5年10月17日（火）までに市ホームページにおいて回答を公表します。

ただし、提出者名は公表しません。

(2) 公募型サウンディング調査

実施方針等に記載の内容及び事業内容、公募条件について事業者へ意見を伺い、募集要項の参考とすることを目的に実施します。詳細はサウンディング調査実施要領をご確認ください。

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