

上峰町中心市街地活性化事業

【実施方針 LABV方式】

令和2年3月

佐賀県 上峰町

目次

I	総則	2
II	整備事業に関する事項	2
III	事業パートナーの選定に関する事項	5
IV	事業パートナーの募集に関する事項	5
	1. 応募事業パートナーの参加要件	5
	2. 要件に関する留意事項	5
V	著作権及び提案書類の取扱い	6
VI	事業の適正な維持を目的としたモニタリング（監視）に関する事項	6
	1. モニタリングに関する基本的方針	6
	2. 合同会社等の経営	6
	3. モニタリングの結果	6
VII	共同開発協定等に関する事項	6
	1. 共同開発協定に関する疑義の取扱い	7
	2. 裁判管轄権	7
VIII	プロジェクトを形成するにあたっての留意事項	7
IX	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	7
X	その他事業の実施に関し必要な事項	8
	1. 事業パートナー選定の応募に伴う費用負担	8
	2. 本事業に係る情報公開及び情報提供	8
	3. 実施方針L A B V版に関する事項	8
	4. 実施方針L A B V版等に関する問合せ先	8
	5. 添付書類等	9

I 総則

令和2年3月に実施方針の追加版を策定し、事業推進を図る中、公的不動産の有効活用観点から、上峰町（以下、「町」という。）が所有を予定している整備予定地及び施設等を含めた不動産の出資を行うLABV（Local Asset Backed Vehicles）を活用した事業実施を目指すことから、刷新した実施方針LABV版を公表することとする。

本方針は、LABVの事業パートナーを選定することを目的に公表するものである。なお、先に公表した実施方針追加版が示す方針は、踏襲するものとする。

II 整備事業に関する事項

事業の名称等の事業内容に関する事項

(1) 事業名

上峰町中心市街地活性化事業（以下、「本事業」という。）

(2) 事業の概要

本事業は、イオン上峰店の敷地を含めた整備対象地を活用し新たに設立するLABVに基づく事業者が、事業敷地内に整備する施設は、以下の「公共施設」、「民間施設」及び「その他共用施設等」とし、公共施設の想定規模は、別紙1のとおりとする。なお、公共施設部分については、当該施設を事業者から町がリース又は賃貸借することとする。

公共施設	<ul style="list-style-type: none">・運動施設（体育館・武道館・プールなど）・子育て支援施設・健康増進施設・学習室・展示室（ミュージアム・ギャラリー）・スタジオ・メディアテーク・地域振興施設（農産物直売所・加工施設・飲食施設など）・道の駅（駐車場・トイレ・情報発信施設）・定住促進を図る住宅施設
民間施設	<p>町のまちなかとしての立地と自動車交通による郊外型の集客可能性の両特性を活かした「にぎわい創出」を図るための施設の設置を期待する。施設内容は事業者の自由提案とするが、町の事業意図に沿った施設を提案すること。</p> <p><町の期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none">・地域のシンボルとなり、町周辺エリアからも集客し中心市街地の活性化に寄与する施設の導入。・商業施設

その他共用施設等	<p><町の期待する機能></p> <ul style="list-style-type: none"> ・芝生広場を備え、多世代の憩いの場となるような公園的な空間の導入。 ・町周辺エリアからも集客できるための駐車場・駐輪場の導入。
----------	--

なお、施設の立地条件は次のとおりである（整備予定地は、別紙2参照）。

所在地	佐賀県三養基郡上峰町大字坊所 1551 番地 1 他
敷地面積	63,700 m ²
用途地域	区域区分：未線引き

(3) 公共施設等の管理者

上峰町長 武廣 勇平

(4) 事業目的

本事業は、町の中心市街地の活性化を目的としている。これまで町の顔として存在してきたイオン上峰店の敷地を含めた整備対象地跡地に、新しい時代のニーズに合致した公共施設群と民間施設が融合した複合施設等を整備することによって、町民の健康増進とスポーツの振興を図り、また町内及び町周辺エリアからの滞在人口を増やし「地域のシンボルとなる空間」を創出することによって、町民の生活の質の向上とシビックプライドの醸成を目指す。

さらにL A B V方式により組成された事業体は、上峰町を含む広い視点でのエリアマネジメントの実行と複合的な機能を兼ね備えた持続可能かつ魅力的な空間形成の実現を図るものとする。

(5) 事業方式

本事業は、行政が有する政策力や統治力と民間事業者の企画力、開発力、資金調達力等を活用し、持続可能な魅力的な空間演出や良質な公共サービスの基盤整備と提供、さらには、地域の経済の好循環を目的として、官民双方の対等な意思決定を基に事業を実施するL A B V方式を採用する。また、L A B V方式に関する具体的な取り決めは、日本における事例がなく、選定した事業パートナーとの協議により推進するため、選定された事業パートナーは、町の協議に応じることとする。

町は、施設整備予定地となる63,700 m²を現所有者であるイオン九州株式会社より取得を予定しており、L A B Vの事業パートナーが決定した時点において、当該地を取得し、L A B V方式により設置する事業体へ不動産を出資する。また、新たに設置する事業体は、未来における社会環境や利用者ニーズの変化に対応できる柔軟な事業体として合同会社等を予定しており、選定された事業パートナー

と共に、合同会社等の定款を定め、速やかに法人登記を行うものとする。

法人設立に際し、町は不動産の出資を行い、選定された事業パートナーは町が出資する不動産価値に見合う資金を出資することとする。なお、不動産と同等の資金の出資を実行しない場合は、町と協議の上、資金の額を決定するものとし、町は協議に応じるものとする。

事業方式等	内 容
事業方式	LABV方式に基づく事業体の設置
事業体の種別	原則、合同会社等を想定するが、事業パートナーと調整の上で決定する。
事業内容	Ⅱ（２）に示す施設の設計、建設、維持管理、運営等 ※具体的な整備は、合同会社等による事業の推進とする。

(6) 事業の意思決定

本事業は、新たに設置する合同会社等が事業実施の意思決定を行うものとし、その意思決定は町と事業パートナーとの割合を 50 対 50 とする。なお、町と事業パートナーの意思決定が整わない場合は、第三者機関の検討委員会を設置して協議を行うものとする。その上で、意思決定に至らない場合は、検討事業が実施できないものとする。

(7) 事業期間

原則 20 年とするが、伸長を妨げない。なお、合同会社等が借地借家法に基づく定期借地権等を設定した場合は、その期間に合わせるものとする。

(8) 事業終了時の取扱い

新たに設置する合同会社等は、町と事業パートナーとの意思決定により解散することができる。この場合は、町は出資した土地の 63,700 m²を町の不動産として登記し、事業パートナーは、出資した際の貨幣価値分の額を受け取るものとする。なお、解散時に存在する負債は、原則、公共事業部分を町が負い、民間事業部分を事業パートナーが負うものとする。

(9) 出資に対する配当

町及び事業パートナーは、毎年の合同会社等の決算時に配当を受け取ることができる。なお、配当の算出は、定款において取り決めるものとする。

(10) 事業スケジュール

LABVの事業パートナーの選定等は次の予定とする。

項目	日程
1) 実施方針L A B V版の公表	R 2年4月
2) 実施方針L A B V版に関する質問及び個別対話の受付	R 2年4月～5月ごろ
3) 実施方針に関する質問への回答	R 2年5月ごろ
4) 事業パートナーの募集要項の公表	R 2年6月ごろ
5) 事業パートナーの参加表明書の提出締切	R 2年7月ごろ
6) 事業パートナーの企画提案書の提出締切	R 2年10月ごろ
7) 事業パートナーの選定及び公表	R 2年11月ごろ
8) L A B Vに関する共同開発協定の締結	R 2年11月ごろ
9) L A B Vに基づく合同会社等の設立	R 2年12月ごろ
10) 公共施設部分の整備	R 3年 1月～R 4年10月ごろ

Ⅲ 事業パートナーの選定に関する事項

事業者の募集・選定にあたり、事業者からの提案内容を総合的かつ客観的に評価する必要がある。そのため、町は、透明性及び公平性の確保に配慮し、さらには、定性的な評価を重視するため、事業者選定委員会を設置し、協議により選定する。選定に際し、応募事業者と個別対話を行うことがある。

Ⅳ 事業パートナーの募集に関する事項

1. 応募事業パートナーの参加要件

- (1) 事業パートナーは、本事業に係る業務を安定的に実施することが可能な法人格を有する法人（以下、「法人」という。）又は複数の法人等で構成される連合体（以下、「連合体」という。）とする。
- (2) 事業パートナーの構成は、次の要件を満たすものとする。
 - 1) 連合体の場合は、代表者を定めること。
 - 2) 連合体で出資を予定している場合、他の連合体への出資をしてはならない。（重複出資の禁止）
 - 3) 事業パートナーとして応募する法人は、佐賀県又は上峰町による指名停止措置を受けていない者とする。
 - 4) 事業パートナーとして応募する法人は、参加表明書を提出する時点において、直近1年間の法人税、消費税及び地方消費税、法人事業税及び法人住民税を滞納してない者であること。
 - 5) 事業パートナーは、本事業の特性や事業内容を勘案し、10年以上の実務経験を有する経験豊富なプロジェクトマネージャーを選任しなければならない。

2. 要件に関する留意事項

- (1) 事業パートナーは、参加表明書提出時に、本事業の各業務を担う法人等の名称を明らかにすること。
- (2) 事業パートナーは、企画、設計、整備及び開発、維持管理及び運営業務のうち、必ずいくつかの業務を担える法人とする。
- (3) 参加資格要件を満たす期間は、合同会社等の設立までの期間とする。
- (4) 地域経済の活性化を目指し、合同会社等の構成に町内事業者が主体的に参画することを期待するものとする。

V 著作権及び提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に係る業務について、提案書類の著作権は、事業パートナーへ帰属し、事業パートナーからの提案書類は、事業者の選定に関わる公表以外に事業パートナーに無断で使用できないものとする。

(2) 特許権等

事業パートナーの提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本の法令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、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことにより生じた責任は、事業パートナーが負うものとする。

(3) 提案書類の変更

事業パートナーによる提案書類は、提出期限後の変更、差し替え又は再提出を認めないものとする。

VI 事業の適正な維持を目的としたモニタリング（監視）に関する事項

1. モニタリングに関する基本的方針

町は、本事業に係る業務が、確実に遂行され、かつ合同会社等の財務状況等が適切であるかについて、社会状況の変化もにらみつつ、モニタリングを行う。

2. 合同会社等の経営

町及び事業パートナーは、合同会社等設立及び維持に際し、人的援助を予定している。

3. モニタリングの結果

町及び事業パートナーは、モニタリングの結果を踏まえて、事業推進上の課題を確認した場合は、合同会社等と具体的な改善策の実施等について協議を行うものとする。

VII 共同開発協定等に関する事項

1. 共同開発協定に関する疑義の取扱い

共同開発協定に関する解釈について疑義が生じた場合は、町と事業パートナーの双方が事業の目的を共有し、協議を行うものとする。また、町は、協議が整わない場合に事業を中止することができる。

2. 裁判管轄権

本事業に係る業務に関する紛争は、佐賀地方裁判所を第一審の管轄裁判所とする。

VIII. プロジェクトを形成するにあたっての留意事項

(1) 設計に当たる企業

- 1) 設計業務を担う者は、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- 2) 過去 5 年以内に該当するプロジェクトの実施設計の元請実績（新築または改築に限る。）を有する者であること。なお、本実績は、設計に当たる者が複数の場合、そのうちの 1 者が有すればよいものとする。

(2) 建設に当たる企業

- 1) 建設業務を担う者は、建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定により、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であること。
- 2) 過去 5 年以内に該当するプロジェクトの建築工事の施工実績（新築または改築に限る。）を有する者であること。なお、本実績は、施工に当たる者が複数の場合、そのうちの 1 者が有すればよいものとする。

(3) 維持管理・運営に当たる企業

維持管理・運營業務を担う者は、過去 5 年以内に、2 年以上の体育館や武道館等のスポーツ施設及び複合施設での建物の維持管理及び運営実績を有していること。

- (4) セルフモニタリングを担う者は、設計監理及び施工管理、維持管理運營業務の実務経験を 5 年以内に有し、プロジェクトマネージャーの兼務を可とする。

IX 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る事由が発生、又は、そのおそれが生じた場合の措置

(1) 事業パートナーの責めに帰すべき事由により事業の継続が困難になった場合

町は、共同開発協定に定めるところにより、事業パートナー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やそのおそれが生じた場合に、事業パートナーと協議の上、改善を図ることを求める。その後、改善が認められない場合に、町は合同会社等を解散することができる。

この場合において、事業パートナーは、町に直接的に生じた損害を賠償する

ものとし、町側にも一部過失があった場合には、その過失について相殺し、損害額を賠償するものとする。

(2) 町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

事業パートナーは、共同開発協定に定めるところにより、町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に、町と協議の上、合同会社等を解散することができる。この場合において、町は、事業パートナーに直接的に生じた損害を賠償するものとし、事業パートナーにも一部過失があった場合には、その過失について相殺して、損害額を賠償するものとする。

(3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

町及び事業パートナーは、不可抗力、その他双方の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合に、町と事業パートナーが、解決策や事業継続の可否について協議を行うものとする。

X その他事業の実施に関し必要な事項

1. 事業パートナー選定の応募に伴う費用負担

事業パートナー選定の応募にかかる費用は、全て事業者の負担とする。

2. 本事業に係る情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、町のホームページを通じて公表する。

3. 実施方針L A B V版に関する事項

本実施方針は、「対話」及び「質問」等の受付を実施する。

(1) 対話について

日時：公表日～ 令和2年5月22日（金）

申込：令和2年5月18日（月）までに「実施方針に関する対話申込書【様式1】」を記入し、Eメールでまち・ひと・しごと創生室へ提出する。

(2) 質問について

質問受付期間は、令和2年4月30日（木）までとし、実施方針に関する質問を希望する場合は「実施方針に関する質問書【様式2】」を記入し、Eメールでまち・ひと・しごと創生室へ提出する。

(3) 回答について

対話及び質問は、原則、個別に回答するものとするが、町が公表すべき事項と判断した場合は町のホームページで公開する。

4. 実施方針L A B V版等に関する問合せ先

担当部署：上峰町 まち・ひと・しごと創生室

住 所：〒849-0123佐賀県三養基郡上峰町大字坊所383番地1

電話番号：0952-52-2182（直通）

Eメール：sousei@town.kamimine.lg.jp

5. 添付書類等

【別紙1】公共施設の想定規模

【別紙2】中心市街地活性化整備位置図

【様式1】実施方針に関する対話申込書

【様式2】実施方針に関する質問書