

松阪駅西地区民間施設整備事業

事業提案募集要項

令和8年8月

松阪市

目 次

第1 事業の名称	1
第2 松阪駅西地区民間施設整備事業の目的	1
(1) 目的	1
第3 募集要項の位置づけ	1
第4 事業予定地等に関する事項	2
(1) 基本的な考え方	2
(2) 事業予定地及び事業区域	2
(3) 事業予定地・法規制等	3
第5 事業概要	4
(1) 事業内容	4
(2) 事業形態等	4
(3) 事業スケジュール	6
(4) 募集・選定についての基本的な考え方	6
(5) 募集等のスケジュール（予定）	7
第6 応募要件等	8
(1) 応募者の構成等	8
(2) 応募者の資格要件	8
第7 応募手続き等	10
(1) 募集要項等の公表	10
(2) 事業者説明会及び現地説明会の開催	10
(3) 資料の閲覧	10
(4) 質疑の受付	10
(5) 個別対話の受付	11
(6) 参加表明書の提出	12
(7) 応募登録書類の受付	12
(8) 事業提案書の受付	12
(9) プレゼンテーションの実施	12
第8 応募に関する留意事項	13
(1) 募集要項の応諾	13
(2) 応募費用の負担	13
(3) 価格提案の取扱い及び留意事項	13
(4) 本事業における費用負担	13
(5) 事業提案書の取扱い	13
(6) 本市からの提示資料の取扱い	14
(7) 複数提案の禁止	14
(8) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止	14
(9) 提案内容の公表の禁止	14
(10) 使用言語及び単位	14
(11) 応募の辞退	14
(12) 応募登録書類及び事業提案書の公開	14
(13) 機密事項の厳守	14
(14) 事業提案公募の延期又は中止	14
第9 提案の審査及び選定に関する事項	15

(1) 審査方法.....	15
(2) 審査結果の通知及び公表	15
第10 契約手続きに関する事項.....	15
(1) 契約手順.....	15
(2) 基本協定.....	15
(3) 事業計画書の提出	16
(4) 事業用定期借地権設定契約.....	16
(5) 建物の賃貸借に関する事項.....	16
(6) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸.....	16
(7) 代表企業等の契約上の地位.....	16
(8) 事業計画の変更.....	16
(9) 施設の用途指定.....	16
(10) 公租公課.....	17
(11) 保証金	17
(12) 権利制限等に関する事項	17
第11 事業上の注意点.....	17
(1) 連絡調整会議	17
(2) 提案事業に係る法令等の遵守、適合	17
(3) 土壌汚染等.....	17
(4) 地中障害物等	17
(5) 近隣対策.....	18
(6) 周辺への影響対策	18
第12 提出書類	18
(1) 参加表明書.....	18
(2) 応募登録書類	18
(3) 事業提案書.....	18

添付資料1 説明会参加申込

添付資料2 募集要項等に関する質疑書

添付資料3 募集要項等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題

第1 事業の名称

「松阪駅西地区民間施設整備事業」

第2 松阪駅西地区民間施設整備事業の目的

(1) 目的

松阪駅は、JR・近鉄等の鉄道やバスが乗り入れる交通結節点であり、松阪市（以下「本市」という。）の中心市街地における重要な玄関口として、通勤・通学での利用や、観光のアクセス拠点としての役割を担っている。松阪駅周辺においては、中心市街地の活性化や回遊性の向上を図る取組みが進められている一方で、松阪駅西地区には低未利用のままとなっている市有地が存在しており、中心市街地の空洞化や活力低下への対応が課題となっている。

この、松阪駅西地区の市有地（以下、「駅西地区」という。）は、本市の玄関口にふさわしい立地条件を有しており、その立地特性を活かし、にぎわいと交流を創出する空間として有効活用を図る必要がある。

本市では、これまでに『豪商のまち松阪』中心市街地土地利用計画（平成29年5月）』及び「松阪駅西地区複合施設基本構想（平成31年3月）」を策定し、駅西地区の活用について検討を進めてきた。さらに、令和7年度に策定した「松阪駅西地区施設整備基本方針（令和8年2月）（以下「基本方針」という。）」においては、「民間」と「公共」がそれぞれ施設を整備する、「施設分離案」を進める方針を示した。また、駅西地区では「公共・民間エリア」、「屋外広場エリア」、「関連機能導入エリア」として3ゾーンを位置付けたが、施設分離案を進めるため、「公共・民間エリア」を「民間エリア」及び「公共エリア」に分割し、「民間エリア」は民間事業者が、「公共エリア」は本市が、それぞれ施設整備を担う方針とした。

「松阪駅西地区民間施設整備事業（以下、「本事業」という。）は、市有地である駅西地区のうち「民間エリア」及び「関連機能導入エリア」を対象とし、民間活力を活用して、同じく駅西地区に本市が整備を予定している公共施設との連携を図りながら、駅前にふさわしいにぎわいを生み出す集客性のある施設を導入することにより、中心市街地の活性化や本市の財政運営に寄与する市有地活用の実現を目指すものである。

なお、駅西地区の活用にあたっては、提案価格のみで決定する入札方式ではなく、民間活力による創意工夫やノウハウを活かした事業計画の提案を求め、その内容と提案価格を総合的に評価する公募型プロポーザル方式により事業者を選定する。

第3 募集要項の位置づけ

本事業に係る事業提案募集要項（以下「募集要項」という。）は、公募型プロポーザル方式により本事業を実施する代表企業、構成企業から構成される事業者（以下「事業者」という。）を決定するための手続きを示したものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、松阪市契約規則（平成17年1月1日規則第64号）、関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）のほか、本市が示す事業に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する次の資料を含めて募集要項等と定義する。

- i) 要求水準書（添付資料含む）：本市が事業者に要求する具体的な設計・建設等のサービス水準を示すもの
- ii) 様式集：応募者が提出する応募登録書類、事業提案書の様式（書式）等を示すもの
- iii) 事業者選定基準：応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの

- iv) 基本協定書（案）：本事業実施のための契約締結に向けた、本市及び事業代表企業の義務を定めるもの（８月下旬公表予定）
- v) 事業用定期借地権設定契約書（案）：市有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの（８月下旬公表予定）

なお、募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

第４ 事業予定地等に関する事項

(1) 基本的な考え方

基本方針では、駅西地区における施設整備等について定めている。駅西地区は導入する各機能にあわせ、「公共・民間エリア」、「屋外広場エリア」、「関連機能導入エリア」を位置付けたが、「公共・民間エリア」は今後本市が施設整備を担う「公共エリア」と、本事業で民間が施設整備を担う「民間エリア」により構成され、「公共」と「民間」による一体的な利活用を図りながら、本市及び事業者がそれぞれ施設整備を実施することを基本とした。

公共性の高い機能については「公共エリア」、「屋外広場エリア」を活用し、本市が主体となって整備・運営を行う。「民間エリア」は基本方針に示す「営利事業ゾーン」及び「テナントゾーン」とする。「民間エリア」と「関連機能導入エリア」において、民間のノウハウ、技術力、資金調達能力等を活用した、官民連携による事業推進を図るため、事業者を募集する。

(2) 事業予定地及び事業区域

駅西地区のうち、「公共・民間エリア」は松阪駅に近接する南西側を「公共エリア」と設定し、本市が主体となって「屋外広場エリア」と併せて公共施設として整備を行う予定であり、本事業とは別事業として実施する（以下、「公共施設エリア」という。）。

駅西地区のうち、北東側を「民間エリア」と設定し、「関連機能導入エリア」と併せて「民間施設エリア」とし、本事業の事業予定地とする。事業予定地は、事業者へ賃借させ、民間施設の整備を行うものとし、要求水準書に基づき事業者から提案を募集する。

なお、事業予定地のうち、事業者が本市から賃借する借地範囲（以下、「事業区域」という）は、「要求水準書 第３(２)事業区域の条件」を参照し、事業者の提案により設定する。

また、事業予定地の詳細については、「要求水準書 添付資料 ２ 事業予定地 敷地図」を参照すること。

表 1 基本方針に示すエリアと本事業エリアとの対応

本事業 エリア	基本方針 エリア		土地利用方針
公共施設 エリア	屋外広場エリア		【滞在ゾーン（屋外）】 駅や商店街からアクセスしやすい場所で、まちの顔として、待ち合わせだけでなく、にぎわい形成を行うエリア
	複合 施設 導入 エリア	公共 エリア	【滞在ゾーン（屋内）】 地域住民や駅利用者の待ち合わせや滞在時の利便性向上や、市民活動の発表、情報発信、子どもからお年寄りまでが楽しめる場 【行政ゾーン】 観光情報センター、まつさか交流物産館、ホール（会議室）を配置し、商店街等 PR の場として活用できるようにするほか、公衆便所を配置する
民間施設 エリア		民間 エリア	【営利事業ゾーン・テナントゾーン】 観光客等の誘客や地域住民・駅利用者の利便性向上に向け、民間事業者が利活用を行う
	関連機能導入 エリア		複合施設導入エリアに関連した機能を導入するエリア
	連絡通路		各エリアを横断する人（駅利用者や駐車場利用者）が、安全及び快適に通行できる通路

(3) 事業予定地・法規制等

- ① 事業予定地：松阪市中町六丁目ほか
- ② 敷地面積：民間施設エリア約 7,570 m²
- ③ 地域地区等（「要求水準書第 3（1）本事業の前提条件」を参照すること。）
 - i) 用途地域：①商業地域（建ぺい率 80%、容積率 500%）
②商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
③準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
 - ii) 防火指定：①②準防火地域、③建築基準法 22 条区域
 - iii) 高さ制限：なし
 - iv) その他：松阪市立地適正化計画 都市機能誘導区域
その他関連法令等
- ④ 接続道路
 - i) 中央道路（市道 駅前 1 号線（現況幅員：約 10.2～11.7m））
 - ii) 西側道路（市道 本町第 4 小学校線（現況幅員：約 5.6～9.7m））
- ⑤ 近隣状況
 - i) 事業予定地は、松阪駅西側に位置し、敷地の北東側には JR 及び近畿日本鉄道の鉄道敷に隣接している。事業予定地と松阪駅の間は本市が整備する公共施設の敷地とする予定である。事業予定地より西側は日野町交差点を中心として、十字形状に商店街等の商業施設が集積しているほか、その後背地は住宅や寺社等が立地している。

- ii) 本事業とは別に、事業予定地と松阪駅との間は本市が公共施設の整備を予定している。公共施設は令和 8 年度に基本計画・基本設計・市民ワークショップの実施を予定し、令和 12 年度に供用予定している。公共施設は滞在ゾーン（100～200 m²）、ホール等（200～300 m²）、観光情報センター・まつさか交流物産館（180 m²）、公衆便所（80 m²）、倉庫（40 m²）を設置予定である。

⑥ 留意点

- i) 事業予定地は、本市において造成設計を実施後、開発許可を取得し、造成工事を予定している。造成設計・工事は北東側鉄道敷側へ擁壁を設置し、宅地を拡大することを目的としている。工事完了は令和9年度を予定している。
- ii) 現在認定道路である中央道路は、本事業における民間提案をもとに認定道路として事業予定地内への延伸について協議を行う予定である。
- iii) 事業予定地は、埋蔵文化財包蔵地には指定されていない。
- iv) 事業予定地は、土壤汚染対策法の指定区域ではない。
- v) 事業予定地におけるインフラ（電気、ガス、上水道等）については、事業者が整備、負担するものとし、水道加入金についても事業者の負担とする。

第 5 事業概要

(1) 事業内容

本事業で事業者から提案を募集する民間施設は、中心市街地という事業予定地の立地特性から、隣接する公共施設との連携を図りつつ、事業予定地や本市の地域性に合わせたにぎわいを生み出すことのできる集客性ある施設を前提とする。導入する用途・機能については「要求水準書 第 3 (2)事業区域の条件」による。

(2) 事業形態等

① 事業形態

- i) 本事業は、事業者が事業予定地を賃借し、自らの資金で施設を整備・所有し、維持管理・運営を行う事業である。
- ii) 事業者は、本市と基本協定を締結した後、民間施設の設計を行うとともに、民間施設の着工前までに本市と事業用定期借地権設定契約を締結した後、賃貸借期間内において、民間施設の建設、維持管理・運営を行うものとする。
- iii) 事業者は、本事業の実施にあたり、必要に応じ、自らの負担において、測量及び地質調査等を行うものとする。

② 制約条件

具体的な施設・機能は、用途地域等の制限の範囲で、事業者の自由提案とするが、次の用途として使用することはできないものとする。

- i) 「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 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設。
- ii) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- iii) 犯罪に関わる又は助長する用途、政治的用途、宗教的用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途。
- iv) 以下の団体等による利用

- ・ 松阪市暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 17 日条例第 2 号）第 2 条第 1 号から第 4 号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
- ・ 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
- ・ 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）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。
- v) 主たる用途が居住の用に供する施設。
- vi) その他、社会通念上、公共施設と並存することが不適當で、事業の目的にそぐわない用途。

③ 土地の貸付条件

土地の貸付条件については、以下のとおりとする。

- i) 財産区分：普通財産
- ii) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 23 条）
- iii) 本市から事業者への事業予定地の引渡し条件：事業用定期借地権設定契約締結時における現状有姿にて引き渡すものとする。
- iv) 貸借期間：借地権設定契約の締結日から 30～50 年未満（民間施設の建設工事及び事業期間終了時の除去期間も含む。）で、事業者の提案によるものとする。
- v) 事業区域：要求水準書に示す民間施設エリアを対象とし、事業者の提案によるものとする。民間施設エリアは、公共施設エリアに隣接した敷地から、エリア A、エリア B とする（図 1 参照）。エリア A、エリア B は事業者の提案により事業区域とすることができる。事業区域は、エリア A 又はエリア B のいずれか、若しくは、エリア A・エリア B の両方とすることができる。事業区域の詳細については、「要求水準書 添付資料 2 事業予定地 敷地図」を確認すること。なお、中央道路は、本市が行う開発行為により認定道路として延伸予定であるが、事業者の提案により道路を延伸しないことも可能である。

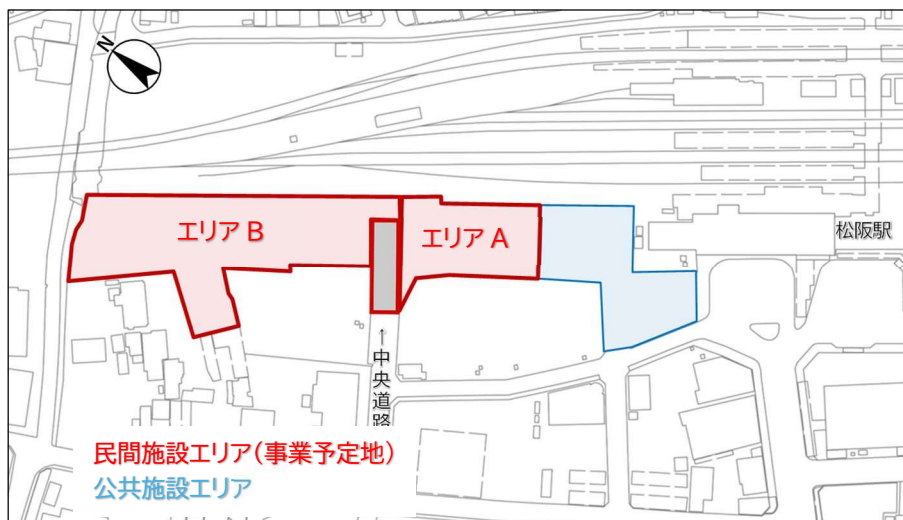


図 1 事業予定地 概要図

- vi) 地代：本市が提示する基準地代単価年額以上で、事業者の提案によるものとし、年1回本市に支払うものとする。ただし、固定資産税評価額の改定と連動して地代の改定を実施する。基準地代単価年額は下表のとおりとする。なお、連絡通路の面積にかかる地代は減免されるが、連絡通路の上空を使用する場合はこの限りではない。エリア A・エリア B の両方を事業区域とし、中央道路も事業区域の一部として活用する場合、標準地代単価年額はエリア B を基準とする。

エリア	基準地代単価年額
民間施設エリア A	1,548 円／㎡・年
民間施設エリア B	1,329 円／㎡・年

- vii) 地代の支払い方法：地代の支払いは、事業用定期借地権設定契約の締結時点から行うものとする。
- viii) 保証金：地代の 24 ヶ月分相当額とする。
- ix) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第 23 条の規定により、事業予定地上の建築物及びその他の工作物を収去したのち、事業予定地の引渡し時の原状に復した上で、本市へ返還することが原則となる。
- なお、契約終了の 3 年前から契約終了に向けた協議を開始するものとする。

(3) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは概ね次のとおりとする。

- i) 事業者募集： 令和 8 年 8 月
- ii) 優先交渉権者決定： 令和 9 年 2 月中旬頃
- iii) 基本協定締結： 令和 9 年 3 月頃（以後、設計着手）
- iv) 事業用定期借地権設定契約の締結： 着工までの期間で事業者からの提案による（令和 10 年 4 月頃）
- v) 供用開始： 事業者からの提案による（令和 14 年 3 月 31 日まで）
- vi) 留意事項：
 - ・設計の着手は基本協定締結後とする。なお、建築物の工事着工については、現在本市が進めている事業予定地に関する都市計画法第 29 条開発許可に基づく検査済証が交付される予定の令和 10 年 4 月以降とする。
 - ・事業予定地と松阪駅との間に設置予定の公共施設は、令和 8 年度に基本計画・基本設計を行い、令和 12 年度に供用予定である。

(4) 募集・選定についての基本的な考え方

事業者の募集・選定の詳細については、事業者選定基準に示すが、基本的な考え方は、次のとおりとする。

- i) 本事業は、公募型プロポーザルにより本事業を実施する事業者を決定する。

- ii) 応募者は、P.8「応募者の資格要件」に記載する資格要件を全て備えていること。
- iii) 応募者は、参加表明書、応募登録書類及び事業提案書をP.10「第7 応募手続き等」に示すそれぞれの提出期限までに、全て提出すること。
- iv) 本市は、応募者から提出された応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。
- v) 本市は、応募者から提出された応募登録書類及び事業提案書に基づき、提案内容等が応募要件を満たしているか確認の上で「松阪駅西地区民間施設整備事業 事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」による審査に諮るものとする。事業者選定委員会が、その結果を市長へ答申後、本市が最終的に優先交渉権者及び次順位交渉者を決定する。ただし、事業者選定委員会が、該当者がいないと判断した場合、あるいは、本市が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合等には、優先交渉権者を決定しないことがある。

(5) 募集等のスケジュール（予定）

募集等のスケジュールは以下のとおりとする。

日程	内容
令和8年8月5日（水） ～令和8年8月24日（月）	現地見学会の受付
令和8年8月19日（水）	募集要項等の公表
令和8年8月19日（水） ～令和8年9月1日（火）	質疑（第1回）の受付 個別対話（第1回）の受付
令和8年8月25日（火）	事業者説明会及び現地説明会開催
令和8年8月下旬	基本協定書（案）及び事業用定期 借地権設定契約書（案）の公表
令和8年9月7日（月） ～令和8年9月8日（火）	個別対話（第1回）の実施
令和8年9月中旬	質疑書（第1回）に対する回答 個別対話（第1回）に対する結果
令和8年9月24日（木） ～令和8年10月2日（金）	質疑（第2回）の受付
令和8年10月中旬	質疑書（第2回）に対する回答
令和8年10月19日（月） ～令和8年10月23日（金）	参加表明書の受付
令和8年10月19日（月） ～令和8年10月23日（金）	個別対話（第2回）の受付
令和8年10月29日（木） ～令和8年10月30日（金）	個別対話（第2回）の実施
令和8年11月中旬	個別対話（第2回）に対する結果
令和8年12月4日（金） ～令和8年12月10日（木）	応募登録書類の受付 事業提案書の受付
令和8年12月中旬	参加資格の通知
令和9年2月上旬	プレゼンテーションの実施
令和9年2月中旬	優先交渉権者の決定
令和9年3月	基本協定の締結
令和10年3月	事業用定期借地権設定契約の締結

第6 応募要件等

(1) 応募者の構成等

応募者の構成等については、次のとおりとする。

- i) 応募者は、本事業を実施する複数の企業（又は単体企業）により構成される応募グループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- ii) 応募グループは、本事業を実施する企業（以下「構成企業」という。）から構成するものとする。
- iii) 応募グループは、事業者が実施する各事業内容について全体の統括を行い、本市と契約を締結する企業（以下「代表企業」という。）を、構成企業の中から定めるものとする。単体企業の場合には当該企業をもって「代表企業」とする。
- iv) 応募グループは、応募登録書類提出時に、本事業において運營業務を担当する企業を、構成企業の中から定めるものとする。代表企業が運營業務を担当する企業となることも可能である。
- v) 応募登録書類の提出後は、応募者の構成を変更又は追加することを、原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により応募者の構成の変更又は追加をする場合で、本市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。
- vi) 単体企業又は一つの応募グループに属している代表企業もしくは構成企業は、他の応募グループに参加することはできないものとする。
- vii) 本応募に係る、本市からの通知・連絡等は代表企業のみに行うものとし、構成企業への連絡等は、代表企業が自らの責任において行うものとする。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、次に掲げる資格要件を満たすこと。なお、資格要件の確認基準日は応募登録書類の提出日とし、基本協定締結までの期間に応募者（役割ごとの資格要件については該当する構成企業のみ）が次の資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

また、代表企業から本事業の設計、建設、工事監理、維持管理、運営の各業務を直接受託又は請け負うものは、構成企業とならない場合であっても、「②事業実施に係る共通の資格要件」を満たすものとする。

① 応募者の応募資格要件

- i) 民間施設の設計建設期間含め事業期間中に継続した運営ができる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有する者であること。
- ii) 民間施設の運營業務を行う企業は、同種・類似施設の運営実績を有する者であること。
- iii) 本市と締結する基本協定を遵守できる者であること。

② 事業実施に係る共通の資格要件

- i) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号のいずれにも該当していないこと。
- ii) 松阪市指名停止等措置基準に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- iii) 松阪市建設工事等指名（入札参加資格）停止措置要領（平成17年1月1日施行）に基づく指名停止期間中の者でないこと。

- iv) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条の規定による指示又は、営業停止を受けていないこと。
- v) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 30 条に基づく破産手続き開始の決定がなされていないこと。
- vi) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- vii) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 41 条の規定に基づく更生手続開始の決定又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 33 条の規定に基づく再生手続開始の決定の事実がないこと。
- viii) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
- ix) 最近 1 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- x) 松阪市暴力団排除条例（平成 23 年 3 月 17 日条例第 2 号）第 2 条第 1 号から第 4 号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体でないこと。
- xi) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- xii) 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）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体でないこと。
- xiii) 次に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。
 - a 松阪駅西地区整備事業に係るアドバイザー業務委託
 - (a) 株式会社 建設技術研究所
 - (b) シリウス総合法律事務所
 - (c) 永井公認会計士事務所
 - b 上記 a の業務に関与した者の関連会社で次に該当する者
 - (a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者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者。
 - (b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者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者。
 - (c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。
- xiv) 本募集に係る事業者選定委員会の委員本人又は委員が属する企業及びその関連会社でないこと（関連会社の定義は、前出 xiii) b を準用する。）。

第7 応募手続き等

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、令和8年8月19日（水）に松阪市ホームページ上に公表する。
（URL：<https://www.city.matsusaka.mie.jp/site/toshikeikaku/ekinishiminkanshisetu-seibi.html>）

(2) 事業者説明会及び現地説明会の開催

事業者説明会を次のとおり開催する。また、事業者説明会の終了後、事業予定地に場所を移動し、希望者を対象として現地説明会を行う。なお、会場の都合上、事前に以下のとおりに申し込むこと。

- i) 日時：令和8年8月25日（火）午前10時から
※参加の際、募集要項等を持参すること。
申し込み方法：添付資料1「説明会参加申込書」に記入の上、8月24日（月）の正午までに、E-mailで都市計画課に提出すること（受付メールアドレス：tos.div@city.matsusaka.mie.jp）。原則として、電話や口頭による質問は受け付けられないものとする。
- ii) 参加人数：1社3名以内
※開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。

(3) 資料の閲覧

資料等の閲覧を、次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に以下の連絡先に連絡すること。

- i) 閲覧期間：令和8年8月19日（水）から令和8年12月8日（火）まで（土曜日及び日曜日、祝日、年末年始を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時30分までとする。
- ii) 閲覧場所：松阪市役所 第1分館1階 都市計画課
- iii) 連絡先： TEL 0598-53-4168 FAX 0598-26-9118
E-mail：tos.div@city.matsusaka.mie.jp
- iv) 資料の貸し出し：閲覧の結果、希望する者に資料の貸し出しを行うので、閲覧当日にその旨を申し出ること。なお、貸し出しできる日は当日とは限らず、最終日（令和8年12月8日（火））は貸し出しをしない。

(4) 質疑の受付

① 第1回質疑

募集要項の内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

- i) 受付期間：令和8年8月19日（水）から9月1日（火）まで（土曜日及び日曜日、祝日、年末年始を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時30分までとする。
- ii) 受付方法：添付資料2「募集要項等に関する質疑書」に記入の上、E-mail（受付メールアドレス：tos.div@city.matsusaka.mie.jp）で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けられないものとする。

- iii) 回答：令和 8 年 9 月中旬頃までに松阪市ホームページにおいて公表する予定である。

② 第 2 回質疑

募集要項等の内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

- i) 受付期間：令和 8 年 9 月 24 日（木）から 10 月 2 日（金）の午後 4 時 30 分までとする。
- ii) 受付方法：添付資料 2「募集要項等に関する質疑書」に記入の上、E-mail（受付メールアドレス：tos.div@city.matsusaka.mie.jp）で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けられないものとする。
- iii) 回答：令和 8 年 10 月中旬頃までに松阪市ホームページにおいて公表する予定である。

(5) 個別対話の受付

① 第 1 回個別対話

募集要項等の理解を深めるため、希望に応じ事業者との個別対話を実施する。

個別対話に先立ち市が検討中の公共施設の整備計画の検討状況について、令和 8 年 8 月頃公表する。個別対話の議題には、公共施設の連絡通路及び民間施設の配置や動線の考え方を含めること。

- i) 開催日時：令和 8 年 9 月 7 日（月）～9 月 8 日（火）
- ii) 開催場所：松阪市役所
- iii) 参加資格：本事業の応募グループとなることを予定している事業者とし、参加人数は 3 名以内とする。なお、応募グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で 5 名以内とする。
- iv) 受付期限・方法：添付資料 3「募集要項等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和 8 年 9 月 1 日（火）午後 4 時 30 分までに下記メールアドレスに提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
E-mail（受付メールアドレス：tos.div@city.matsusaka.mie.jp）
- v) 回答：個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和 8 年 9 月中旬頃までに松阪市ホームページにおいて公表する。

② 第 2 回個別対話

募集要項等の理解を深めるため、希望に応じ事業者との個別対話を実施する。

個別対話に先立ち市が検討中の公共施設の整備計画の検討状況について、令和 8 年 10～11 月頃公表する。個別対話の議題には、公共施設の連絡通路及び民間施設の配置や動線の考え方を含めること。

- i) 開催日時：令和 8 年 10 月 29 日（木）～10 月 30 日（金）
- ii) 開催場所：松阪市役所
- iii) 参加資格：本事業の参加表明を行った事業者とし、参加人数は 3 名以内とする。なお、応募グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で 5 名以内とする。
※第 2 回個別対話への参加は、参加表明書を提出した者に限る。

- iv) 受付期限・方法：添付資料 3「募集要項等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和 8 年 10 月 23 日（金）午後 4 時 30 分までに下記メールアドレスに提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
E-mail（受付メールアドレス：tos.div@city.matsusaka.mie.jp）
- v) 回答：個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和 8 年 11 月中旬頃までに松阪市ホームページにおいて公表する。

(6) 参加表明書の提出

本事業に応募する者は必ず参加表明書を次のとおり提出すること

- i) 受付期間：令和 8 年 10 月 19 日（月）から 10 月 23 日（金）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 4 時 30 分までとする。
- ii) 提出方法：応募登録書類様式集 様式 1「参加表明書」に記入し、事前に電話連絡の上、E-mail（受付メールアドレス：tos.div@city.matsusaka.mie.jp）で提出すること。

(7) 応募登録書類の受付

応募者からの応募登録書類の受付を次のとおり行う。提出書類の詳細については様式集に示すとおりとする。

- i) 受付期間：令和 8 年 12 月 4 日（金）から 12 月 10 日（木）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 4 時 30 分までとする。
- ii) 提出場所：松阪市役所 第 1 分館 1 階 都市計画課
- iii) 提出方法：事前に電話連絡の上、持参すること。

(8) 事業提案書の受付

応募者からの事業提案書の受付を次のとおり行う。提出書類の詳細については様式集に示すとおりとする。

- i) 受付期間：令和 8 年 12 月 4 日（金）から 12 月 10 日（木）までの午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 4 時 30 分までとする。
- ii) 提出場所：松阪市役所 第 1 分館 1 階 都市計画課
- iii) 提出方法：事前に電話連絡の上、持参すること。

(9) プレゼンテーションの実施

本市は、事業提案書の内容に関するプレゼンテーションを実施する予定である。詳細については、該当者に別途通知する。

第8 応募に関する留意事項

(1) 募集要項の応諾

応募者は、応募登録書類及び事業提案書の提出をもって、本募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

(2) 応募費用の負担

応募等に関し必要な費用は、全て応募者の負担とする。

(3) 価格提案の取扱い及び留意事項

価格提案は、事業者が提案する地代（事業者が本市に支払う地代の平米単価年額）に基づき、事業者選定基準に示す方法により算定、評価を行う。

なお、基準地代単価年額を下回る地代を提案した場合は失格とする。事業期間は30～50年で、事業者の提案によるものとし、事業期間の設定による評価は行わない。

(4) 本事業における費用負担

本事業の実施にあたり必要となる費用は全て事業者の負担とし、代表的なものは以下のとおりとする。

- i) 民間施設の設計・建設に関する費用
 - a 民間施設の設計費
 - b 民間施設の建設費
 - c 民間施設の工事監理費
 - d 民間施設の申請及び登記に係る費用
- ii) 民間施設運営費
- iii) 維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）
- iv) 光熱水費
- v) 地代及び保証金
- vi) 公正証書作成費用
- vii) 民間施設所有に係る公租公課
- viii) 保険料
- ix) 事業終了時に係る登記に必要な費用
- x) 事業終了時における原状復旧費及び民間施設除去費

(5) 事業提案書の取扱い

① 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部又は全部を将来にわたって無償で利用できるものとする。また、その他の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲で将来にわたって無償で利用できるものとする。なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

② 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国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、

施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

(6) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

(7) 複数提案の禁止

同一の応募者は、複数の提案をすることはできないものとする。

(8) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止

応募登録書類及び事業提案書の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき応募登録書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではない。

(9) 提案内容の公表の禁止

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

(10) 使用言語及び単位

応募に関して、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、時刻は日本標準時を使用するものとする。

(11) 応募の辞退

応募を辞退する場合、提案書提出の期限までに応募辞退届を提出すること。

(12) 応募登録書類及び事業提案書の公開

応募登録書類及び事業提案書について「松阪市情報公開条例（平成 17 年 1 月 1 日条例第 6 号）」（以下「情報公開条例」という。）に基づく公開の請求があった場合は、原則公開する。ただし、情報公開条例第 8 条 2 号に基づき、事業者のノウハウや、正当な利益を害する情報等については公開しない。

(13) 機密事項の厳守

応募者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、本市の事前の承諾なくこれらの内容を公表してはならない。

(14) 事業提案公募の延期又は中止

天災等の不可抗力による場合又は事業提案による事業者公募・選定を公正に執行することができないおそれがあると本市が判断したときは、既に公表又は通知した事項の変更もしくは当該事業者公募の延期又は中止を行うことがある。

なお、この場合において、応募者は、本事業提案に要した費用を本市に請求することはできない。

第9 提案の審査及び選定に関する事項

(1) 審査方法

本市が設置した学識経験者等で構成される、松阪駅西地区民間施設整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が、事業者選定基準に基づいて事業提案書に係る審査を行う。

優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が事業者選定委員会の委員に接触を求めること、及び第三者をしてこれを行わせることを禁止する。また、応募者のPR書類等を提出することにより、自らを有利にもしくは他社を不利にするように働きかけること、及び第三者をしてこれを行わせることを禁止する。そのような行為が明らかになった場合、該当する応募者は失格とする。

(2) 審査結果の通知及び公表

本市は、応募登録書類及び事業提案書に係る審査の結果について、各応募者に対して、決定時点において文書で通知するとともに、松阪市ホームページにて公表する。

第10 契約手続きに関する事項

(1) 契約手順

事業の手続きとして以下の流れを想定している。

事業段階と期間	協議	設計	建設	維持管理・運営
契約関係	● ○	■ ○	■ ○	■ ○
予定年月	R9年 2月末	R9年 3月末	R10年 3月	R40-60年 3月

(2) 基本協定

本市は、優先交渉権者と本事業の実施に向けた協議を行う。なお、この協議には、事業提案書の趣旨を逸脱しない範囲での内容の変更協議を含むものとする。

本市は、これらの協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項及び土地の賃貸借に関する事項等を定めた基本協定を代表企業と締結する。

なお、代表企業と本市は、基本協定締結に際し、基本協定書（案）の内容について、誤字脱字等軽微なもの、契約後に決定するもの以外は変更しないものとし、速やかに合意するものとする。

(3) 事業計画書の提出

事業者は、本市との基本協定の締結後速やかに、事業の実施体制、事業工程表及び各業務の内容等を記載した事業計画書を提出する。また、業務の各段階において、設計業務計画書、建設・工事監理業務計画書、維持管理業務計画書、運営業務計画書を作成し、提出すること。

(4) 事業用定期借地権設定契約

基本協定締結後、本市と代表企業は民間施設の建設工事着工までに、民間施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

また、締結後は1年以内に建築工事に着手すること。

契約内容については、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。

また、土地の引渡しは公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期とする。

なお、代表企業と本市は、事業用定期借地権設定契約の締結に際し、事業用定期借地権設定契約書（案）の内容について、誤字脱字等軽微なもの、契約後に決定するもの以外は変更しないものとし、速やかに合意するものとする。

(5) 建物の賃貸借に関する事項

代表企業が民間施設である建物の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定すること。

(6) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸

代表企業は、真にやむを得ない理由により、民間施設である建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、借地権（賃借権）を譲渡・転貸する場合は、事前に書面により本市の承諾を得ること。ただし、代表企業は、本要項第5（2）②の用途として使用する者への譲渡をできないものとする。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅することを書面で約定すること。

(7) 代表企業等の契約上の地位

本市の事前の承諾がある場合を除き、代表企業は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

(8) 事業計画の変更

代表企業は、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

(9) 施設の用途指定

代表企業は、事業期間を通じて、民間施設を事業計画に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の

中止、用途変更することができるものとする。なお、その場合においても第5(1)事業内容に規定する施設要件は遵守しなければならない。

(10) 公租公課

施設に係る公租公課は代表企業を納付義務者とする。

(11) 保証金

事業用定期借地権設定契約に係る保証金は、地代の24ヶ月分相当額とし、代表企業が事業用定期借地権設定契約締結時に本市に支払うものとする。

なお、代表企業の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

また、事業用定期借地権設定契約期間満了後、保証金は返還するが、保証金に利子は付けない。

(12) 権利制限等に関する事項

代表企業が次の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

- i) 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ii) 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- iii) 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、事業予定地の原状を変更しようとするとき。

第11 事業上の注意点

(1) 連絡調整会議

事業者は、本事業の円滑な実施を目的とし、本市が実施し、公共施設の設計者、公共施設の運営者等が参加する連絡調整会議に参加すること。

事業者は、連絡調整会議において、本市と公共施設の設計者、公共施設の運営者等との意見交換を通じて公共施設エリアとの連携を図り、必要な協力を行うこと。

連絡調整会議には、代表企業又は運営業務を担う企業が参加すること。

協議に係る資料については、事業者が作成、費用負担するものとする。

(2) 提案事業に係る法令等の遵守、適合

提案事業に係る関連法令、条例等の適用及び規制については、事業者が自らの責任で、所管する行政機関の担当部署に確認し、遵守すること。

本市による審査については、提案内容が法令、条例等に適合しているか確認の上、審査するものではない。

(3) 土壌汚染等

事業者による工事の着工前までに事業予定地に土壌汚染が発見された場合は、本市の費用負担により対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

(4) 地中障害物等

事業予定地に埋設配管等の通常想定される規模の地中障害物が存在した場合、代表企

業が自らの費用負担により撤去等の対策を講じることとする。ただし、本市があらかじめ事業者に提示した事業予定地に関する資料等から合理的に予期することのできない規模の地中障害物が発見された場合は、別途協議するものとする。

また、地中障害物の有無等を確認するために代表企業が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、全て代表企業が負担することとする。

埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

(5) 近隣対策

本事業を実施する上での近隣住民等への周知及び説明対応等は、代表企業が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も代表企業の責任と負担において対応するものとする。なお、当該対応を行うにあたっては、事前に本市と協議・調整を行うものとする。

(6) 周辺への影響対策

民間施設の建設、維持管理及び運営に起因する周辺への影響（電波障害、風害、騒音、振動、悪臭、日影等）が生じた場合、代表企業の責任と負担において対応するものとする。

第 1 2 提出書類

応募に必要な提出書類は次のとおり。各様式は様式集を参照すること。

(1) 参加表明書

参加表明書については、次の書類を提出すること。

- ・参加表明書（様式 1）

(2) 応募登録書類

応募資格要件の審査のため、応募者は次の書類を提出すること。

① 応募登録書

- ・応募書（様式 2-1）
- ・応募者の構成表（様式 2-2）※運営企業を明記
- ・委任状（様式 2-3）※応募者が単体企業の場合は不要
- ・応募資格審査申請書（様式 2-4）
- ・運営業務を行う者の資格要件に関する書類（様式 2-5）

② 応募登録書添付書類

- ・会社定款及び会社紹介資料（パンフレット等）
- ・法人登記簿（履歴事項全部証明書）（交付日から 3 ヶ月以内のもの）
- ・決算報告書（代表企業及び構成企業の全企業の直近 3 ヶ年分）
- ・納税証明書（代表企業及び構成企業の全企業の納税証明書の原本）
- ・最近期の有価証券報告書（※上場会社のみ）
- ・提案業種に必要な免許等（写）（※免許等が必要な場合のみ）

(3) 事業提案書

事業提案書については、次の書類を提出すること。

- ① 事業収支計画書類
 - ・事業計画概要書（様式 A-1）
 - ・事業収支計画表（様式 A-2）
 - ・資金調達計画書（様式 A-3）
 - ・施設運営計画書（様式 A-4）
 - ② 地代提案書類
 - ・地代に係る提案平米単価年額（様式 B-1）
 - ③ 事業計画に関する事項
 - ・事業計画（様式 C-1）
 - ・事業遂行能力（様式 C-2）
 - ④ 施設計画に関する事項
 - ・意匠計画の考え方（様式 D-1）
 - ・配置・平面計画・外構（様式 D-2）
 - ・周辺交通対策（様式 D-3）
 - ・環境への配慮（様式 D-4）
 - ⑤ 建設等に関する事項
 - ・建設に係る事項（様式 E-1）
 - ・工事監理に係る事項（様式 E-2）
 - ⑥ 維持管理に関する事項
 - ・維持管理に係る事項（様式 F-1）
 - ⑦ 事業効果に関する事項
 - ・地域社会への貢献（様式 G-1）
 - ・地域経済への貢献（様式 G-2）
 - ⑧ 事業スケジュール（様式 H-1）
 - ⑨ 基礎審査項目チェックシート（様式 I-1）
 - ⑩ 計画図面等
 - ・計画概要（様式 J-1）
 - ・仕上表（外部及び内部）（様式 J-2）
 - ・全体配置図（様式 J-3）
 - ・各階平面図（様式 J-4）
 - ・立面図（様式 J-5）
 - ・外観透視図（様式 J-6）
 - ・法規制チェックシート（様式 J-7）
 - ・仮設計画概要図（様式 J-8）
- ※断面図、設備概要図、内観透視図、日影図は任意で提出することも可とする。