

定期借地権を利用した整備計画公募要項

(山口県立大学学生会館（仮称）整備等事業)

令和5年（2023年）10月

公立大学法人山口県立大学

目 次

第1 計画内容に関する事項	
1. 公募の趣旨	2
2. 対象地の概要	2
3. 計画概要	2
第2 事業者の公募及び選定	
1. 事業者公募方式	2
2. 公募等のスケジュール	3
3. 応募者の資格要件等	3
4. その他	4
第3 提案に対する条件	
1. 施設計画に関する条件	4
2. 土地貸付の条件	5
3. 建物の管理	6
第4 提案書類等	
1. 応募申請書	6
2. 応募者概要	6
3. 事業計画	6
第5 審査に関する事項	
1. 審査方法及び選定	7
2. 優先交渉権者の決定及び事業計画案の修正	7
3. 資格要件等の審査	7
4. 提案内容の審査	7
第6 契約に関する事項	8
第7 問い合わせ窓口	8
応募様式等、図面	9

第1 計画内容に関する事項

1. 公募の趣旨

公立大学法人山口県立大学では、さらなる教育・研究の発展・充実を目指すため、土地等の保有資産の有効活用による自己収入の増加を図るとともに、学生サービスのより一層の向上及び教職員の福利厚生を向上を図ることを目的として、学生専用の住居施設等の建設用地として、事業者へ土地等の貸し付けを行います。

本計画は定期借地権により一定期間土地を貸し付け、事業者が民間手法を活用して本学学生を対象とした住居施設の交流の場となるコミュニティールーム並びに来学者用のゲストルーム等を建設し、事業者において維持管理・運営を行うもので、プロポーザル方式により、広く事業者からの事業提案を公募します。

2. 対象地の概要

- (1) 所在地 山口県山口市桜島3丁目2-1 (別図)
- (2) 地目 学校用地
- (3) 面積 約1,400㎡ (河川改修工事予定エリアを除く)
- (4) 土地所有者 公立大学法人山口県立大学
- (5) 用途指定等 用途地域：第I種中高層住居専用地域
容積率：200% (延床上限約2,800㎡=1,400㎡*200%)
建ぺい率：60% (建床上限約840㎡=1,400㎡*60%)
防火指定：なし
- (6) 既存建物 (取り壊し対象建物：なし)
①旧テニスコート3面分のネット、外構、夜間照明器具等の撤去あり

3. 計画概要

- (1) 計画形態等
 - ・本計画は、本学所有地に定期借地権を設定し、事業者が計画対象地内に山口県立大学学生会館(仮称)を設計、建設、維持管理・運営するものとし、当該施設は、事業者の所有とします。
 - ・計画対象地の既存建物はないが、テニスコートに設置している附属物は、事業者において取り壊し及び撤去を行うこととします。
- (2) 計画対象地内に整備する施設の設計、建設、維持管理・運営に係る詳細は、別添「業務要求水準書」のとおりです。
- (3) 事業者が実施する運営業務による事業収入は全て事業者の収入となります(学生からは、住居に係る家賃、共益費及び食事代を徴収)。
- (4) 施設の運営開始時期は、令和7年(2025年)4月を予定しています。

4. その他

本計画のほか、事業者において本学キャンパスにおける土地建物の有効活用方策が見込まれる場合には提案を求めます(任意)。

第2 事業者の公募及び選定

1. 事業者公募方式

山口県立大学学生会館(仮称)整備等事業の実施を希望する事業者をプロポーザル方式により公

募します。

事業者の選定に当たっては、応募者のうちから最も優れた事業者を審査委員会において選定し、理事長が決定します。ただし、審査の結果、本学の希望する計画に相応しいと判断できない場合は、選定なしとすることがあります。

2. 公募等のスケジュール

公募、提案及び選定のスケジュールは、以下のとおりです。

なお、受付窓口は、土・日・祝日を除く午前9時から午後5時までとします。

(1) 公募要項の配布

期間：令和5年10月10日（火）～令和5年11月20日（月）

場所：山口県立大学法人経営部

山口県立大学の Web ページからもダウンロードできます。

<https://www.yamaguchi-pu.ac.jp/au/ti/nyuusatsu/>

(2) 公募説明会の開催

日時：令和5年10月27日（金） 10：00～

場所：山口県山口市桜島3丁目2-1

山口県立大学南キャンパス A館（本部棟）2F 大会議室

(3) 公募説明会参加の受付

上記の公募説明会に参加を希望する場合は、別紙1に所要事項を記載の上、第7の問い合わせ先へ持参、郵送、FAX、Eメールで次の期間までに必着するよう提出してください。

期間：令和5年10月10日（火）～令和5年10月26日（木）

(4) 質問書の提出

本公募内容について質問のある場合は、別紙2に所要事項を記載の上、第7に記載の問い合わせ先へEメールで次の期間内に必着するよう提出してください。なお、期間経過後においては、透明性及び公平性確保の観点から一切の質問は受け付けできませんのでご注意ください。

期間：令和5年10月10日（火）～令和5年10月30日（月）

(5) 質問への回答

上記の質問について、Eメールで全質問者宛てに回答を行います。

(6) 提案書の受付

本計画に応募する場合は、第4に示す書類を作成の上、第7に記載の問い合わせ先へ持参又は郵送で次の期間内に必着するよう提出してください。

期間：令和5年11月20日（月）～令和5年11月24日（金）

(7) ヒアリングの実施

本計画の応募者に提案内容に関するヒアリングを行います。ヒアリングに関する詳細は、決定次第連絡することとします。

(8) 審査結果の通知

令和5年12月1日（金）（予定）

3. 応募者の資格要件等

(1) 資格要件

ア 公立大学法人山口県立大学契約事務取扱規程第2条の規定に該当する者、また第3条の規程に該当しない者であること。

イ 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをしていない者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをしていない者であること。

- ウ 本学から取引停止の措置を受けている期間中の者でないこと。
- エ 国、地方公共団体、国立大学法人または独立行政法人等から、取引停止の措置を受けている期間中の者でないこと。
- オ 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（令和3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）ではないこと。
- カ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的を持って、暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者ではないこと。
- キ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与している者ではないこと。
- ク 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしている者ではないこと。
- ケ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者ではないこと。
- コ 暴力団又は暴力団員及び上記カからケまでに定める者の依頼を受けて公募に参加しようとする者でないこと。

（2）参加要件

応募者は、単独企業（以下「参加企業」という。）又は複数の企業で構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とし、参加企業又は参加グループの構成員の何れも、（1）の資格要件を満たすこととします。また、参加企業又は参加グループの構成員以外の者で、参加企業又は参加グループから直接業務を受託し、又は請け負うことを予定している者（以下「協力会社」という。）についても、応募申込書において協力会社として明記し、（1）の資格要件を満たすこと。

なお、参加グループで申し込む場合には、登録申請書の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。

参加企業、あるいは参加グループの構成員及び協力会社、及びこれらの企業と資本面若しくは人事面において関連がある者のいずれかが、他の参加企業、参加グループの構成員又は協力会社として参加していないこと。

事業者として決定された者については、事業契約締結までに本資格要件を欠くような事態が生じた場合は、失格とする。

4. その他

（1）応募の費用

応募に必要な費用（公募説明会等への参加等も含む）は、全て応募者の負担とします。

（2）提案書類の取扱い

ア 受理した提案書の変更は、原則として認めません。

イ 応募者から提案された提案書等は返却しません。

ウ 提案書等の著作権は、応募者に帰属します。ただし、選定審査等において必要に応じて提案内容を無償で使用できるものとします。

エ 応募者の提案については、必要に応じて公開することがあります。

（3）使用言語及び単位

応募に関する提出書類、質問及び契約等の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は円を使用することとします。

第3 提案に関する条件

1. 施設計画に関する条件

(1) 施設計画全般に関する条件

ア 第1の計画形態等に示す事業を実施する施設としての考え方を取り入れた施設として下さい。

(2) 提案施設に関する条件

提案を不可とする事業及び営業の形態並びに使用方法是、次のとおりです。

ア 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項に定める「風俗営業」、同条第5項に定める「性風俗関連特殊営業」その他これらに類する事業、営業の形態

イ 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等の活動の用に使用すること

ウ 土壌汚染を発生するおそれがあること

エ 社会的な非難を受けるおそれがあること

オ 公序良俗に反すること

カ 法令に違反する用に供すること

キ その他本学が不相当と認めること

(3) 法令等の遵守

本計画の実施に当たっては、関係する法令等を遵守すること。

(4) 費用負担

事業者側に必要と想定される費用は、次のとおりです。

ア 定期借地権契約期間中の借地料

イ 施設整備に係る設計、建設工事にあたり必要となる調査、測量等の費用

ウ 整備する施設の設計、建設に要する費用

エ 整備後の施設運営に起因する事故等に要する損害保険料

オ 契約公正証書の作成費用（大学と折半とする）

カ 整備した施設の維持管理費等

キ 事業運営に要する費用

ク 整備した施設の固定資産税

ケ 定期借地権契約終了後の施設の除却に要する費用

コ 定期借地権契約終了後に係る登記に要する費用

2. 土地貸付の条件

(1) 契約の種類

借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に基づく一般定期借地権設定契約とします。

(2) 賃貸借期間

50年

(3) 貸付対象面積

計画対象地約1,400㎡が貸付対象面積です。

(4) 貸付賃料

ア 貸付賃料は貸付期間開始後から発生するものとし、本学と事業者双方が合意した額とします。

イ 貸付賃料は、毎年度、本学が発行する請求書の指定どおり支払うものとし、

ウ 貸付賃料は、4月1日から翌年3月31日までの1年単位とし、中途解約又は契約期間終了後においては1年365日の日割り計算によるものとします。

(5) 借地権の転貸

事業者は、本計画の対象地を第三者に転貸し、又は事業者が設置した工作物等に第三者の賃借権、その他の使用又は収益を目的とする権利を設定できません。

(6) 土地の利用条件

本計画の利用形態は、建物を建設して利用することを条件とします。

なお、建築確認申請を必要とする工作物は可とするが、建築基準法第85条第5項に規定する仮設建築物は含まないものとします。

(7) 土地の管理

事業者は、善良な管理者としての注意義務により貸付土地の維持保全に努めることとします。

(8) 契約期間満了後の取り扱い

事業者は、契約期間満了、解除又はその他の理由により、本契約が終了するときは、本学の指定する期日までに当該敷地を更地にして返還することになります。ただし、双方が協議を行い合意した場合は、合意した取り扱いによるものとします。

(9) 建設着工時期

建築確認申請に際しては、事前に本学と設計協議を必要とします。

本計画対象地の建設着工時期は、令和6年4月以降の予定。

3. 建物の管理

(1) 建物管理については、常に良好な状態を保つよう事業者が維持保全に努めること。

(2) 管理費

建物を維持する上で必要な管理費は、事業者の負担とします。

(3) その他

建設する建物においては、大学内の施設として相応しくない形態、色彩等及び事業者の過大広告となる看板等の表示は控えていただきます。

第4 提案書類等

応募に当たって提出していただく書類は、次のとおりです。

1. 応募申請書

別紙3～5に所要事項を記載、押印のうえ1部提出してください。

2. 応募者概要

応募者の概要を示す次の書類を6部提出してください。

(1) 定款

(2) 応募者概要（提出時直近の事業パンフレット、業務実績等）

(3) 印鑑証明書又は印鑑登録証明書（正1部、副5部）

(4) 登記簿謄本（正1部、副5部）

(5) 役職名、氏名、生年月日、性別、住所等を記載した役員名簿（正1部、副5部）

(6) 財務諸表及び附属明細書（過去2年分）

(7) 事業税及び法人税の納税証明書又は課税証明書（正1部、副5部）

3. 事業計画

応募に当たって事業計画書類を6部提出してください。

(1) 事業計画概要

- ア 事業計画全体の理念
- イ 建物設計に関するコンセプト
- ウ 応募者のバックアップ体制図
- エ 事業実施スケジュール
- オ 事業収支計画

※土地借料、家賃等の料金設定の考え方を記載すること

(2) 施設計画書

- ア 配置計画図
- イ 建築計画図
 - ①各階平面図
 - ②立面図
- ウ 施設整備スケジュール（建築確認、基本設計、実施設計、建設工事、竣工）
- エ 概算工事費（設計、建物工事、外構工事、設備費、その他）

- (3) 維持管理運営計画書（管理運営方法等）
- (4) 省エネルギー・環境対策に配慮した計画
- (5) その他特徴的な事項

第5 審査に関する事項

1. 審査方法及び選定

(1) 審査機関

山口県立大学審査委員会が審査します。

(2) 審査方法

応募者から提案のあった提案書類は、本学の示す資格要件を満たしているものを対象に、審査委員会が審査基準により総合的に評価し、本計画の実施に相応しい優先交渉権者を選定し、理事長に報告します。

審査委員会で書類審査を行った後に、提案内容に関しヒアリングを実施します。

2. 優先交渉権者の決定及び事業計画案の修正

(1) 優先交渉権者の決定

理事長は審査委員会の報告を受けて優先交渉権者を決定します。ただし、審査委員会の審査において、本事業計画に相応しい提案がない場合は、優先交渉権者の選定はないこととなります。

審査結果は、全ての応募者に文書により通知します。

(2) 事業計画案の修正

本学と優先交渉権者において、協議に基づき双方で必要と認めた場合は、事業計画案の修正を行うことができることとします。

3. 資格要件等の審査

(1) 応募者の資格要件の審査

応募者について、第2に示した資格要件及び参加要件を満たしているか審査します。要件を満たしていない場合は、応募が無効となります。

4. 提案内容の審査

(1) 主な審査項目

本計画への提案について、主な審査ポイントは次のとおりです。

- ア 応募者の経営状況
- イ 応募者の業務実績
- ウ 事業方針
- エ 計画の実現性
- オ 施設の機能性

(2) ヒアリングの実施

本計画に応募のあった事業者に対し、提案内容に関するヒアリングを行います。

ヒアリングの際は、提案事業者から1名以上出席願います。建物建築に関して建築設計担当の出席も併せて願います。

ヒアリングに関する詳細は、決定次第連絡することとします。

第6 契約に関する事項

(1) 基本協定

優先交渉権者と本学は、事業契約締結に向けて、別添「基本協定書（案）」により、基本的な協定を締結するものとします。

(2) 事業契約

優先交渉権者と本学は、基本協定に規定した事項に基づき、提案内容等に基づいて別添「事業契約書（案）」により、事業契約を締結することとします。

(3) 一般定期借地権設定契約

事業者と本学は、別添「一般定期借地権設定契約書（案）」により、借地権契約（50年間）を締結します。

第7 問い合わせ窓口

本件に関する事務担当は、次のとおりです。

山口県立大学 法人経営部

753-8502 山口県山口市桜島3丁目2-1

TEL (083) 928-3417

FAX (083) 928-3464

E-mail : kikaku@jimu.yamaguchi-pu.ac.jp

別図

山口県立大学 南キャンパス テニスコート (貸付エリア)

