

●香川県告示第147号

サンポート高松B2街区等事業計画に関する提案競技募集要綱を次のとおり定める。

平成19年3月30日

香川県知事 真 鍋 武 紀

サンポート高松B2街区等事業計画に関する提案競技募集要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、サンポート高松B2街区等について、広く民間企業等から建設計画、経営計画等を網羅した具体的な事業計画の提案を求め、その提案に基づいて事業の主体を選定すること（以下「提案競技」という。）により、民間企業等の優れた企画力及び資金力を活用し、サンポート高松地区（サンポート高松平面図（以下次条において「平面図」という。）に表示された地区をいう。以下同じ。）の賑わい創出に資する商業施設等を整備することを目的とする。

第2章 提案競技の対象物件及び条件

(提案競技の対象物件)

第2条 提案競技の対象物件は、次の各号に掲げるとおりとする。

(1) 平面図に表示された高松市サンポート1-3に所在する面積5,034.49㎡の土地（以下「B2街区」という。）

(2) 平面図に表示された高松市サンポート1-1に所在する高松港旅客ターミナルビル1階の面積約190㎡のフロア（以下「ビル1階フロア」という。）

2 B2街区の都市計画上の制限、公募開始時点の評価額等及びビル1階フロアの施設使用料並びにこれらの供給可能設備等については、別に定めるところによる。

3 平面図は、観光交流局にぎわい創出課において縦覧に供するものとする。

(B2街区の提案競技の条件)

第3条 B2街区の提案競技は、次の各号に掲げる条件の下に行うものとする。

(1) 提案競技により提案が採用された者は、この要綱に定める条件によりB2街区を購入しなければならないこと。

(2) 建設計画は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関係法律並びに香川県福祉のまちづくり条例（平成8年香川県条例第2号）、高松市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例（平成8年高松市条例第24号）、高松市建築物における駐車施設の附置に関する条例（昭和56年高松市条例第40号）等の関係条例及びサンポート高松まちづくり協定（平成10年3月31日付け）に適合しているほか、次に掲げる条件を満たしたものでなければならないこと。

ア B2街区を分割した一部のみの建設計画でないこと。

イ 高松港頭地区地区整備計画（平成7年12月）に適合しているほか、次に掲げる建築物を含んだ計画でないこと。

(ア) 住宅、共同住宅、寄宿舍、下宿その他これらに類するもの

(イ) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの

ウ 上中下水道、電気、ガス、地域熱、電話、情報通信等の必要な施設の整備について、それぞれ事業管理者と協議・調整することとされていること。

(3)前号の建設計画に基づいて建設された商業施設等の経営計画は、当該商業施設等の事業の主体が責任を持って行う内容となっていること。

(ビル1階フロアの提案競技の条件)

第4条 ビル1階フロアの提案競技は、次の各号に掲げる条件の下に行うものとする。

(1)ビル1階フロアの使用権原は、香川県港湾管理条例(昭和31年香川県条例第9号)に基づく使用許可とし、年度ごとに継続手続を行わなければならないこと。

(2)建物本体の構造又は設備の変更を伴う改装をしてはならないこと。ただし、発券ブースの撤去及び仮設の仕切り壁等の設置についてはこの限りでないこと。

(3)使用できる時間は、年間を通して午前7時から午後10時までとすること。

(4)専用的に使用できる範囲は、別に定める区域内とすること。

(5)前各号に掲げる条件によるほか、詳細については、香川県港湾管理条例、同施行規則(昭和31年香川県規則第18号)その他の管理規程の定めによること。

2 前項第2号ただし書の規定に基づき改装する場合には、消防法(昭和23年法律第186号)等の各種法令を遵守するとともに、使用が終了した場合には、速やかに原状回復をしなければならない。

3 前項の改装及び原状回復に要する費用は、使用者の負担とする。

第3章 提案競技の応募

(応募者の応募資格及び欠格事項)

第5条 提案競技に応募しようとする者は、単一の法人又はB2街区に商業施設等を建設及び経営する単一の法人を新たに設立する目的で結合した複数の法人の連合体(以下「法人等」という。)でなければならない。

2 次の各号のいずれかに該当する法人等(いずれかの構成員が次の各号のいずれかに該当する法人の連合体を含む。)については、第2条第1項に掲げる物件に関する建設計画・経営計画等を記載した事業提案書(以下「事業提案書」という。)の受付を認めない。

(1)この要綱に基づき事業提案書を提出し、その後に正当な理由なく当該事業提案書を取り下げた法人等

(2)次の要件のいずれかに該当する法人等

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定により一般競争入札に参加させることができないとされた法人等

イ 会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)等により更生手続、再生手続等を行っている法人等

ウ 香川県建設工事指名停止等措置要領(昭和59年香川県告示第456号)又は香川県物品の買入れ等に係る指名停止等措置要領(平成11年香川県告示第787号)により、知事から指名停止の措置を受けている法人等

エ 香川県税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納している法人等

(3)第11条第5項、第12条第5項又は第13条第1項の規定に基づき第9条第1項の決定を取り消されたことのある法人等

(提案競技の応募方法)

第6条 提案競技に応募しようとする法人等は、次の各号に掲げるところに従い応募しなければならない。

- (1)別に定める記載要領に基づいて作成した事業提案書を提出すること。
- (2)応募者がB2街区に商業施設等を建設及び経営する単一の法人を新たに設立する目的で結合した複数の法人の連合体である場合には、事業提案書のほか、当該複数の法人による新法人の設立及び運営に関する計画を提出すること。
- (3)前号の計画は、別に定める記載要領に基づいて作成すること。また、応募手続は、代表法人を選定し、当該代表法人が行うこと。
- (4)一の法人等が当該提案競技において提出できる事業提案書は、一のみとすること。法人の連合体に参加して事業提案書を提出する場合も、同様とすること。
- (5)一の法人等は、次のアからウのいずれか一の案を提案しなければならないこと。
 - ア B2街区の事業提案書
 - イ B2街区及びビル1階フロアそれぞれ2つの事業提案書
 - ウ B2街区及びビル1階フロアを併せた1つの事業提案書
- (6)提案競技の応募に要する費用は、応募者の負担とすること。
- (7)事業提案書等の応募に関する提出書類、質疑等において使用する言語及び単位は、日本語、メートル法とすること。

2 前項の規定に基づき一旦提出した事業提案書については、変更を認めない。ただし、軽微な補正と認められるものはこの限りでない。

(提案競技の応募時期)

第7条 提案競技に応募しようとする者は、知事が公告する期間内に、事業提案書を県に提出しなければならない。

2 前項の期間は、6か月間とする。

第4章 事業提案書の審査

(審査基準・方法)

第8条 サンポート高松B2街区等事業計画提案競技審査委員会（以下「委員会」という。）は、前3条の規定に基づき提出された事業提案書の中から、次に掲げる事項のほか各種の観点から総合的に審査し、サンポート高松に最もふさわしいものを入選に係る事業提案書（以下「入選案」という。）として選定するものとする。ただし、審査の結果、ふさわしいものがない場合は、この限りでない。

- (1)法人等が、提案競技の趣旨を十分に理解し、商業施設等の建設、経営等の業務を遂行するのにふさわしい社会的信用、資金力及び経営能力等を備えていること。
- (2)当該事業提案書に係る事業計画の内容が次に掲げる各号に適合し、かつ、健全な経営が確実と見込まれること。
 - ア 高松シンボルタワー等の近隣施設と一体となって魅力ある景観を形成するよう十分配慮された建物の外観であること。
 - イ サンポート高松地区内において既に整備されている各施設・事業にはない新たな機能が導入されること等により、既存の各施設・事業との相乗効果や地域文化の発展、人々の交流促進が期待されるとともに、交通の結節点を利用した広域で幅広い集客を図ることができる商業施設等であること。
 - ウ サンポート高松地区及びその周辺地域の就業者、来訪者、居住者等の利便性の向上に寄与するもので、かつ、誰もが日常的に利用でき、賑わい形成に資する商業施設等であること。
 - エ 大的場地区、北浜地区、近隣商店街などの近隣地区と相乗効果が期待できる商業施設等であ

ること。

オ テナントを誘致する計画の場合には、近隣商店街が空洞化しないように可能な限り留意されていること。

カ 周辺環境や自然条件に十分配慮されているとともに、環境にやさしい商業施設等であること。

キ 商業施設等の建設、運営等の事業の実施について、可能な限り県内企業が活用されていること。

(3) 当該事業提案書に係る事業計画を真摯に、かつ、確実に実行する法人等であると認められること。

2 委員会は、第11条第1項の期日までに入選案の取り下げがあつたときは、他の事業提案書の中で最上位のものを入選案として選定するものとする。ただし、審査の結果、ふさわしいものがない場合は、この限りでない。

(入選者の決定等)

第9条 知事は、前条の規定に基づき、入選案を提出した法人等を入選者として決定するものとする。

2 前項の決定をしたときは、知事は、前条の審査結果を応募者に対して通知するとともに、入選者及びその提案内容の概要並びに応募者数及び応募者の業種を公表するものとする。

3 前条に基づく審査の結果、入選案がない場合には、知事は、入選案がない旨を応募者に通知するとともに、その旨、応募者数及び応募者の業種を公表するものとする。

(審査時期)

第10条 第8条の審査並びに前条の決定及び公表は、第7条第1項の期間が満了したときから1か月以内に行うものとする。

第5章 基本協定の締結等

(基本協定の締結)

第11条 入選者は、第9条第1項の決定を受けた日から2か月以内の日で知事が指定する日に、入選案の実施に関する基本協定を県と締結するとともに、B2街区に係る手付金を県に納付しなければならない。

2 入選者がB2街区に商業施設等を建設及び経営する単一の法人を新たに設立する目的で結合した複数の法人の連合体である場合には、当該複数の法人は、前項の基本協定を締結する前に、新法人の設立及び運営に関する協定を当該法人間で締結し、及び当該基本協定締結のときに前項の手付金を連帯して納付しなければならない。

3 第1項の基本協定には、前項の協定の内容を踏まえ、商業施設等の設計、建設、施工、経営計画その他知事が定める事項を定めるものとする。

4 第1項の手付金の額は、第2条第2項の評価額の1割に相当する額とする。

5 入選者が第1項の期日までに、県と同項の基本協定を締結し、かつ、同項の手付金を納付することができないときは、入選案を取り下げたものとみなす。

(事業実施計画の承認)

第12条 前条第1項の規定に基づき県と基本協定を締結した入選者は、当該入選案及び基本協定に基づき、商業施設等の具体的な建設、経営等の事業実施に関する計画（以下「事業実施計画」という。）を作成し、当該基本協定締結の日から1年以内に、知事の承認を受けなければならない。

2 前項の入選者がB2街区に商業施設等を建設及び経営する単一の法人を新たに設立する目的で結合した複数の法人の連合体である場合には、同項の承認は、前条第2項の協定に基づき新たに設立

された法人でなければ受けることができない。

- 3 知事は、第1項の承認をするに当たり、委員会の意見を聴くものとする。
- 4 知事は、第1項の承認をする場合において必要があると認めるときは、同項の事業実施計画において事業主体とされた法人（以下「事業主体」という。）に対し、計画内容の部分的な修正又は変更を求めることができる。
- 5 知事は、事業主体が正当な理由なく第1項の期間内に同項の承認を受けることができないときは、第9条第1項の決定を取り消すとともに、前条第1項の基本協定を解除することができる。この場合においては、前条第1項の手付金を返還しない。
- 6 事業主体は、第1項の規定に基づき知事の承認を受けた事業実施計画について、次条の売買契約締結前にその一部を変更する必要があるときは、速やかに知事の承認を受けなければならない。この場合においては、前5項の規定を準用する。

第6章 土地の売買契約の締結等

(土地の売買契約の締結等)

第13条 知事は、第12条第1項の承認を行ったときは、速やかに、期日を指定して、B2街区についての売買契約を事業主体と締結するものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、知事は第9条第1項の決定を取り消すとともに、第11条第1項の基本協定を解除し、売買契約を締結しないことができる。この場合においては、第11条第1項の手付金を返還しない。

- (1) 事業主体が、正当な理由なくして知事の指定する期日までに売買契約の締結に応じないとき。
- (2) 第11条第1項の基本協定を締結した日から売買契約を締結する日までの間に、事業主体について、会社更生、民事再生の手続が開始される等、契約の履行が確実にないと認められる事由が生じたとき。

- 2 売買契約締結に要する一切の費用は、事業主体の負担とする。
- 3 ビル1階フロアについては、事業主体が香川県港湾管理条例に基づき使用申請書を提出し、知事は、使用許可をするものとする。

(契約締結上の主な条件)

第14条 前条の売買契約は、次の各号に掲げる条件で締結するものとする。

- (1) 事業主体は、売買契約締結時の不動産鑑定評価額を基準に知事が定める金額で購入しなければならないこと。
- (2) 事業主体は、知事が指定する期日までに、香川県会計規則（昭和39年香川県規則第19号）の定めるところにより、売買代金の残金（売買代金の額から第11条第1項の手付金の額を控除した額）を納入しなければならないこと。
- (3) 事業主体は、事業実施計画に係る商業施設等について建築確認の申請をしようとするときは、その申請前に、当該申請に係る設計図書等について、知事の承認を受けなければならないこと。
- (4) 事業主体は、売買契約締結の日から当該契約において知事が事業実施計画の内容を勘案して定める日（以下「指定期日」という。）までの間に必要な工事を完了し、B2街区を事業実施計画に基づき指定した用途（以下「指定用途」という。）に供さなければならないこと。
- (5) 事業主体は、売買契約締結の日から指定期日までの間に、事業実施計画の変更（軽微なものを除く。）をする必要があるときは、あらかじめ知事の承認を受けなければならないこと。ただし、指定期日又は指定用途の変更を伴う事業実施計画の変更は認められないこと。
- (6) 事業主体は、売買契約締結の日から10年間（以下「指定期間」という。）、B2街区を指定用

途に供さなければならないこと。

(7)事業主体は、売買契約締結の日から指定期間満了の日まで、B2街区の全部又は一部に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし、若しくはB2街区について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならないこと。ただし、事業提案書において当該権利の設定又は所有権の移転が予定されている場合その他やむを得ない事由があるものとして知事が承認をした場合は、この限りでないこと。

(8)事業主体は、次のアからカまでに掲げる行為のいずれかに該当する行為をした場合には、それぞれ当該アからカに定める金額の違約金（違反が重複する場合には、それぞれの違約金を加算した額）を県に支払わなければならないこと。

ア 第3号の規定に違反して設計図書等について知事の承認を受けずに建築確認の申請をしたとき。 売買代金の1割に相当する金額

イ 第4号の規定に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。 売買代金の1割に相当する金額

ウ 第5号の規定に違反して知事の承認を受けずに事業実施計画を変更したとき。 売買代金の1割に相当する金額

エ 第6号の規定に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（オに該当する場合を除く。）。 売買代金の1割に相当する金額

オ 第6号の規定に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき。 売買代金の3割に相当する金額

カ 第7号の規定に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。 売買代金の3割に相当する金額

(9)県は、事業主体が売買契約締結の日から指定期間満了の日までの間において、次のアからエまでに掲げる行為のいずれかに該当する行為をした場合には、前号に掲げる違約金を徴するほか、当該売買契約を解除することができること。

ア 第4号の規定に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。

イ 第5号の規定に違反して知事の承認を受けずに事業実施計画を変更したとき。

ウ 第6号の規定に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

エ 第6号の規定に違反して指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき。

オ 第7号の規定に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

(10)知事は、前号の解除権の行使を担保するため、買戻し特約の登記をするものとする。

(11)第9号の規定に基づき知事が解除権を行使したときは、事業主体は、B2街区を原状に回復しなければならないこと。

(12)前号の原状回復に要する費用は、事業主体の負担とする。

第7章 雑則

(再募集)

第15条 知事は、第7条の期間内に事業提案書の提出がないとき、又は第12条第5項若しくは第13条第1項の規定に基づき第9条第1項の決定を取り消したときは、速やかに、この要綱に基づく提案競技を再度実施するものとする。

(情報公開)

第16条 この要綱に基づく審査、決定等に関する情報の開示については、香川県情報公開条例（平成12年香川県条例第54号）の定めるところによる。

附 則

この要綱は、平成19年4月2日から施行し、本則第13条第1項の規定に基づく売買契約の締結があったときにその効力を失う。