

# あいの風とやま鉄道富山駅高架下

## 開発事業者 募集要項

平成 30 年 2 月

あいの風とやま鉄道株式会社

## 第1 募集の目的

あいの風とやま鉄道富山駅高架下空間（以下、「富山駅高架下」という。）については、富山県の玄関口にふさわしい、富山らしく魅力的で賑わいのある場となることが求められており、富山駅高架下の開発にあたっては、駅周辺施設やまちの動向、県民及び来県者のニーズを踏まえ、広く県民や旅行者等から支持される開発となる必要があります。

富山駅高架下の開発については、富山県において、平成28年8月に有識者等で構成される検討委員会が設置され、平成29年3月までの計3回の委員会での議論を踏まえ、報告書「あいの風とやま鉄道富山駅高架下開発の方向性について（平成29年3月）」が取りまとめられました。

当社では、この報告書を踏まえて、現在、富山駅高架下の開発に向けた基本計画を策定中ですが、今回、開発事業者の公募・選定を行い、選定された開発予定者の提案を基本計画に取り入れることによって、県都の玄関口として魅力ある施設・店舗の配置に向け、より実現性の高い開発基本計画を策定するものです。

## 第2 募集の概要

### 1. 募集対象エリア

- ・ 所在地：富山市明輪町地内
- ・ 用途地域：商業地域（建ぺい率80%、容積率50%）
- ・ 防火地域：準防火地域
- ・ 募集対象は、「東エリア＝約1,425㎡」及び「西エリア＝約740㎡」の2つのエリア（合計約2,165㎡）とし、これら両エリアを土地貸付方式により一括で開発する提案を募集します。

※ 開発予定エリア全体＝約2,345㎡

（東エリア＝約1,425㎡、西エリア＝約740㎡、中央エリア＝約180㎡）

※ 中央エリアについては、当社が構内営業方式により開発・運営する予定。

### 2. 貸付方法

- ・ 貸付契約は、原則として定期土地賃貸借契約とします（ただし、提案内容によって変更となる場合があります）。
- ・ 貸付期間は30年以下とし、当社と開発予定者が協議のうえ、貸付期間を決定します。なお、貸付期間は準備・撤去期間を含むものとします。

### 3. スケジュール

- ・ 提 案 募 集：平成30年2月13日（火）～平成30年3月16日（金）
- ・ 審 査：平成30年3月中旬～下旬
- ・ 開発予定者の決定：平成30年3月下旬～4月中旬
- ・ 開発基本協定の締結：開発予定者決定の翌日から6ヶ月以内
- ・ 定期土地賃貸借契約：開発予定者決定の翌日から1年以内

※日程は変更される場合があります。

### 第3 提案募集

#### 1. 募集要項の配布

(1) 配布期間 平成30年2月13日(火)～平成30年3月16日(金)の8:30～17:00

※土日を除く

(2) 配布場所 〒930-0858 富山市牛島町24番7号 あいの風とやま鉄道(株)企画課

電話：076-444-1300 FAX：076-444-1320

※返信用封筒を送付いただければ郵送も可能です。

配布期間中、あいの風とやま鉄道ホームページからもダウンロード可能です。  
<http://ainokaze.co.jp/>

#### 2. 応募資格

以下の条件を満たす「法人」または代表企業及びその他構成企業からなる「企業グループ」とします。

##### (1) 資格基準

- ①過去5年間に於いてショッピングセンター等の商業施設の開発や運営の実績を有する法人または企業グループ
- ②経営基盤が安定しており、長期にわたり運営が可能な法人または企業グループ
- ③次号に定める欠格事由に該当しない法人または企業グループ

##### (2) 欠格事由

- ①経営不振の状態（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始もしくは特別清算開始の申立てまたは手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者
- ②暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号から第4号までまたは第6号の規定に該当する者
- ③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定する風俗営業、接待飲食業、性風俗関連特殊営業及びこれらに類する業を営む者
- ④無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条第1項に規定する観察処分を受けている団体
- ⑤国税及び地方税を滞納している者

#### 3. 応募手続等

応募を希望される場合は、「第5 開発条件等」を確認いただいたうえで、以下に従って書類を提出してください。

##### (1) 提出方法及び期限

- ・平成30年3月16日(金)17:00〔必着〕までに持参または郵便書留で提出してください。
- ・提出先：あいの風とやま鉄道(株)企画課（連絡先等は「第3.1 (2)」に同じ）

##### (2) 提出書類〔原則としてA4版（折込可）としてください〕

- ①応募申請書（様式第2号）及び誓約書（様式第3号）
- ②提案概要書（様式第4号）及び企画提案書（様式任意）
- ③提案者の会社概要（様式第5号）
- ④添付書類

ア 商業登記簿謄本

イ 定款、寄附行為その他これに準ずるもの

ウ 決算書等（貸借対照表、損益計算書など経営実績が分かるものを過去3年分）

(3) 提出部数 7部（「④添付書類」については1部）

#### 4. 質問及び回答

この要項に関する質問及び回答は、以下のとおり行います。

(1) 提出書類 質問票（様式第1号）により提出

(2) 提出方法 持参、郵送、FAXまたはE-mail (kikaku01@ainokaze.co.jp)  
提出先は「第3.1(2)」に同じ

(3) 質問受付期間 平成30年2月19日(月)～平成30年2月28日(水)

(4) 回答 平成30年3月5日(月)頃に募集要項配布者全員に回答します。  
同時期にあいの風とやま鉄道(株)ホームページにも掲載予定です。

#### 5. その他

(1) 応募者名は公表しません。ただし、開発予定者に決定した際には、その名称を公表します。

(2) 提出書類は提出後の追加・変更はできません。

(3) 提出書類は返却しません。

(4) 提出書類の内容については、原則、今回の開発予定者の決定以外に使用することはありません。ただし、開発予定者に決定された最優秀提案者の提案内容については、その一部を開発基本計画に取り入れるなど、当社が無償で使用できるものとします。

(5) 提出書類の作成・提出等に要する費用は応募者の負担とします。

(6) 提出書類について、追加資料の提出を求め、またはヒアリングを実施することがあります。

## 第4 開発予定者の決定方法

今後、当社に設置する予定の「富山駅高架下開発事業者選定委員会」において提出書類を審査のうえ、最優秀提案者を選定し、その者を当社において開発予定者として決定します。

### 1. 評価内容

提出書類は、以下の内容に基づいて評価を行います。

審査基準	審査の視点	配点ウェイト
①応募資格	応募資格を有しているか。	有していない場合は対象外
②開発の方向性	県報告書「あいの風とやま鉄道富山駅高架下開発の方向性について（平成29年3月）」に沿った提案となっているか。	30
③計画の妥当性	開発に向けたスケジュールや実施体制等が適切か。	25
④テナントの業種構成・ゾーニング	・富山の特色を活かした業種構成となっているか。 ・各エリアの位置関係を踏まえた機能分担等が考慮されているか。 ・利用者の目線に立って、既存の新幹線高架下施設との連携や統一感が考慮されているか。	30
⑤駅全体の賑わい創出	利用者の流動や回遊性の向上を考慮して、富山駅全体または駅周辺も含めた賑わい創出に資する提案となっているか。	15
合 計		100

### 2. 最優秀提案者の選定

書類審査や必要に応じて実施するヒアリング等を総合的に評価し、選定委員会において最優秀提案者を選定します。結果については、応募者全員に書面により通知します。

### 3. 選定後の手続き等

(1) 選定委員会において最優秀提案者として選定され、当社において開発予定者として決定した者とは、今後の開発基本協定の締結等について協議を行います。

(2) 開発予定者の取り消し

次の場合は開発予定者の決定を取り消すことがあります。

- ①提出書類等に虚偽の記載があった場合や選定手続きにおいて不正な行為があったと当社が認めた場合
- ②応募資格を満たしていないことが判明した場合
- ③業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
- ④著しく社会的信用を損なう行為等により、提案者が開発予定者として業務を行うことについてふさわしくないと当社が認めた場合

## 第5 開発条件等

### 1. 開発エリアの概要

所在地	富山市明輪町地内（「別添図1」を参照）	
開発予定エリア全体の面積	約 2,345 m <sup>2</sup>	
	うち今回募集に係る 貸付予定面積	東エリア 約 1,425 m <sup>2</sup> 、西エリア 約 740 m <sup>2</sup> 合計 約 2,165 m <sup>2</sup>
都市計画等	用途地域	商業地域
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
	防火・準防火地域	準防火地域
	高架土木梁までの高さ	東エリア=約 5.0m、西エリア=約 5.3m

### 2. 開発条件

#### (1) 募集対象エリア共通

- 募集対象は、「東エリア=約 1,425 m<sup>2</sup>」及び「西エリア=約 740 m<sup>2</sup>」の2つのエリア（合計約 2,165 m<sup>2</sup>）とし、これら両エリアを土地貸付方式により一括で開発する提案を募集します。

※ なお、「中央エリア=約 180 m<sup>2</sup>」については、駅舎工事と併せて施工する必要があるため、当社が構内営業方式により開発・運営する予定です。

- 提案にあたっては、富山県において取りまとめられた報告書「あいの風とやま鉄道富山駅高架下開発の方向性について（平成 29 年 3 月）」の記載内容を踏まえた提案としてください。
- あいの風とやま鉄道富山駅は、通勤・通学を中心とした地元客の利用度が高い駅であることを考慮し、地元客にも利用しやすいテナント業種構成等を検討してください。
- 利用者の目線に立って、既存の新幹線高架下施設（とやマルシェ・クラルテ等）との連携や統一感を考慮した開発を検討してください。

#### (2) 東エリア

- 富山駅北口東線（歩行者専用道）については、店舗開業時における隣接・接続を考慮して、動線計画や店舗配置を検討してください。
- 利用者ニーズを踏まえ、富山の魅力ある食材を提供する飲食店を中心に、地元の特色ある物販店等も含めた店舗構成を検討してください。（例：飲食店、居酒屋、物販店など）
- 県都の玄関口としての立地を考慮し、県産食材・物産を積極的に提供するなど富山の特色を活かした店舗の出店に可能な限り配慮した提案としてください。
- 総店舗に占める県内資本\* 店舗の割合は、店舗数で7割、面積で6割となるよう努めてください。（バックヤードなど管理施設に係る箇所は除く）

\* 県内資本=富山県内に本社や主たる事務所を有する事業者

- 施設運営や店舗構成などについては、対面する既存施設（とやマルシェ）との協調・連携を図ることも念頭に提案してください。

### (3) 西エリア

- 当該エリアは、将来的に西口交通広場（一般車向けロータリー）と隣接することも念頭に、店舗配置等を検討してください。
- 地元客が日常的に利用できる店舗構成を中心に検討してください。（例：ファーストフード、カフェなど）
- 当該エリア内に「都市における道路と鉄道との連続立体交差化に関する要綱」に基づいて富山市と協議が進められている路面電車待合等スペース（約 65 m<sup>2</sup>）を確保してください。
- 現状、当該エリア付近に当社が設置しているコインロッカー及び自動販売機設置スペースを確保してください。