

蒲生北部地区市有地利活用に係る事業者募集要項
(常時募集)

< 募集画地：S-15 >

令和3年7月
(令和4年2月18日更新)

仙 台 市

《 目 次 》

第1	事業者募集内容に関する事項	
1.	事業者募集の趣旨	2
2.	土地の概要	3
3.	募集画地	7
4.	事業者募集スケジュール	8
5.	募集要項の公表、質問受付及び回答	8
第2	譲渡（貸付）条件に関する事項	
1.	取得方法（形態）	9
2.	譲渡（貸付）の参考価格	9
3.	譲渡（貸付）の面積	9
第3	応募の手続きに関する事項	
1.	参加資格	10
2.	参加表明書の提出	11
3.	参加資格の審査結果の通知	11
第4	提案の審査に関する事項	
1.	事業提案書の提出	12
2.	事業提案の事前審査	13
3.	応募辞退の届出	13
4.	応募状況等の公表	13
5.	事業候補者の選定	13
6.	複数画地の応募に関して	14
7.	評価基準	15
8.	選定結果の通知及び公表	18
9.	失格事項	18
第5	契約の締結等	
1.	本契約の契約金額の協議方法	19
2.	譲渡の場合	19
3.	貸付の場合	20
4.	その他契約の主な内容	22
第6	その他	
1.	本募集に関する注意事項	24
2.	問合せ先	24
3.	関係資料	25

第1 事業者募集内容に関する事項

1. 事業者募集の趣旨

(1) 趣旨

本地区では、「仙台市震災復興計画」（平成23年11月策定。以下「震災復興計画」という。）の位置付けに基づき、災害危険区域に指定されるとともに、防災集団移転促進事業が進められました。防災集団移転促進事業後の本地区の復興にあたっては、土地区画整理事業により、港地区復興特区ゾーンの一部として、業務系土地利用にふさわしい都市基盤の再整備と土地の整理集約を図ることとされています。震災復興計画の理念を発展的に継承した「政策重点化方針2020」（平成27年12月策定）においても、「新たな産業集積を推進するため、業務系土地利用にふさわしい都市基盤の再整備と、土地の整理集約を図る土地区画整理事業を進める地区」と位置付けられ、また、今後10年間のまちづくりの指針となる「仙台市基本計画（令和3年度～12年度）」（令和3年3月議決）においても、「土地区画整理事業により再整備された中野・蒲生地区に新たな産業集積を推進する」こととしております。

土地区画整理事業の進捗に伴い、本地区に集約及び形成される市有地について、利活用が可能となったことから、当該用地において事業所を新設し、事業を行う事業者の募集を行うものです。

(2) 事業提案に求めること

- ① 地域の雇用を創出し、相当規模の投資などで地域経済への高い波及効果が見込める事業の提案を求めます。なお、相応の雇用を伴わない事業所（専ら駐車場、資材置場等）及び火力発電所は対象外とします。
- ② 港湾機能強化への寄与など、仙台港の港湾機能との関連性を有する事業の提案を特に求めます。
- ③ 環境に影響を及ぼすおそれが少ない、または環境へ配慮した事業の提案を求めます。特に、近隣の住民や事業者の生活環境へ配慮した事業の提案を、また、蒲生干潟の近隣区画においては、その自然環境（野鳥、植物、底生生物等）へ配慮した事業の提案を求めます。
- ④ 提案内容が確実に実現されるとともに、将来に渡って継続する事業の提案を求めます。また、事業開始に当たり必要となる法手続き等やインフラ協議等を踏まえた関係機関への事前相談を進めた提案であることを求めます。
- ⑤ 「仙台市基本計画」の目指す都市の姿として掲げている「杜の恵みと共に暮らすまちへ」を推進する提案であることを期待します。

2. 土地の概要

蒲生北部地区は仙台市の東端に位置し、仙台駅から約 10km の距離にあり、地区の北側は仙台塩釜港仙台港区臨港地区（国際拠点港湾）及び西原地区、西側は県道塩釜亘理線を挟んで白鳥団地及び仙台港背後地地区、東及び南側は二級河川七北田川の災害復旧計画による河川堤防にそれぞれ接し、東側の河川堤防を挟んで蒲生干潟が隣接する地区です。



蒲生北部地区位置図

(1) 蒲生北部地区の概要

- ・ 所在地 宮城県仙台市宮城野区蒲生一丁目地内外
(蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業地内)
- ・ 交通輸送 J R 仙石線「陸前高砂駅」まで約 4 km
(地区中心より) 仙台東部道路「仙台港 I C」まで約 3 km
- ・ 用途地域等 準工業地域・工業地域、災害危険区域（全域）、
仙台市地域防災計画に基づく津波避難エリア I（全域）
- ・ 建ぺい率 60%
- ・ 容積率 200%
- ・ 道路 幹線道路幅員 21m
準幹線道路幅員 14m
区画道路幅員 6～9.5m
- ・ 上水道 仙台市水道局（使用可能量については仙台市水道局と協議が必要）
- ・ 下水道 雨水と汚水の分流方式
(排水可能量については下水道管理者（仙台市建設局）と協議が必要)

- ・ 工業用水道 なし
(仙台港区及び仙台港背後地に仙台圏工業用水道 (宮城県企業局))
- ・ 都市ガス 仙台市ガス局 (一部埋設)
- ・ 電力 東北電力株式会社
- ・ 土質 仙台市都市整備局蒲生北部整備課にて閲覧 (配布) が可能
- ・ 地盤強度 区画整理事業において本市が実施した敷地造成工事は、一般的な木造の2階建て程度の建築物が不等沈下を生じない宅盤形成を目的とし施工
(そのため、各事業者における建築計画の際には、建築規模に 応じた建物基礎設計を行う必要がありますので、事前に建設予定位置の地耐力を確認の上、建築設計を実施してください。計画する建築物 [重量や形式等] によっては、基礎杭施工または地盤改良等が必要となる事をご了承ください。)
- ・ その他 地区内において複数の住宅及び事業所あり

※ なお、本地区の都市計画決定内容等については、仙台市都市計画情報インターネットサービスをご覧ください。

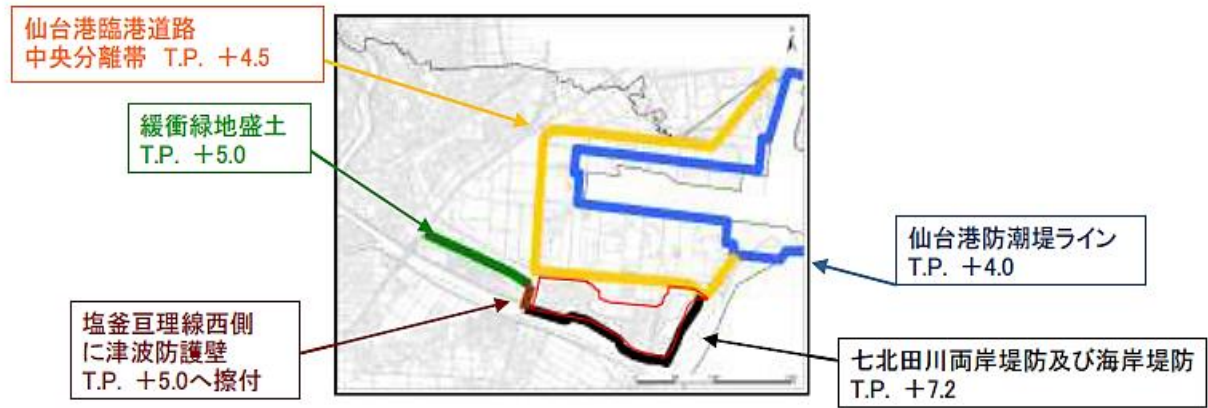
（ 仙台市都市計画情報インターネットサービスのURL
<http://www.city.sendai.jp/toshi-kekakuchose/kurashi/machi/kaihatsu/toshikekaku/service.html>
(検索サイトにて「仙台市都市計画情報」と検索下さい。) ）

(2) 蒲生北部被災市街地復興土地地区画整理事業概要

- ・ 施行面積 92.1ha
- ・ 施行方式 市施行 (担当: 都市整備局 市街地整備部 蒲生北部整備課)
- ・ 造成工事 令和2年9月に造成工事を完了
- ・ 換地処分 令和3年9月に換地処分を完了
- ・ 事業の流れ
 - ① 仮換地指定
 - ② 宅地・道路等の造成
 - ③ 境界杭打設
 - ④ 施行者から所有者への土地引渡し (使用収益開始)
 - ⑤ 事業区域全体の移転及び工事の完了
 - ⑥ 街区及び画地の確定測量により各換地の地積を確定
 - ⑦ 換地計画 (清算金等) 作成
 - ⑧ 換地処分 (従前地から換地への所有権移行)・清算金確定

(3) 津波防災対策（施設による防御対策の基本的考え方）

- ・ 蒲生北部地区については、L1クラスの津波に対して宮城県施行の七北田川堤防及び海岸堤防にて対応します。（下図参照）
- ・ 仙台港および周辺部については、港湾の機能を維持しつつ、浸水や流出物による被害を抑えるための対策を、県等の関係機関と連携して講じます。



蒲生北部地区・仙台港周辺における津波対策

- ・ 蒲生北部地区における津波浸水の想定については、平均満潮位時における平成23年3月11日（L2クラス）の津波シミュレーションの結果、ほぼ全域で4mを超える浸水深が想定されることから災害危険区域に指定（平成23年12月指定）しました。
- ・ 仙台港周辺の津波防災施設の計画を考慮してシミュレーションを行ったところ、一部で浸水深の減少がみられるものの依然として4mを超える浸水深が想定されています。
- ・ 蒲生北部地区は、気象庁から津波警報または大津波警報が発表された場合に、仙台市が避難指示を発令する地区です。避難指示が発令された場合は、直ちに避難をする必要があります。
- ・ 津波避難エリア等については「津波からの避難の手引き」をご確認ください。

津波からの避難の手引きのURL
<http://www.city.sendai.jp/hinan/kurashi/anzen/saigaitaisaku/jishintsunami/tsunami.html>
（検索サイトにて「津波からの避難の手引き」と検索下さい。）

- ・ 本地区付近には、津波避難施設として緊急一時的に利用できる施設が3箇所あります（令和3年7月現在）。

- ① センコー
- ② 日鉄建材津波避難タワー
- ③ 横浜冷凍株式会社（営業日の8:30～17:00のみ利用可能）



近隣の津波避難施設の位置図

(4) 蒲生干潟

仙台海浜鳥獣保護区の特別保護地区に指定されている干潟で、土地区画整理事業地区の東側に位置します。渡り鳥にとって好適な条件が整っており、シギ・チドリ類などの渡り鳥の渡来数の多い区域です。また、貝類、カニ、ゴカイなどの底生動物の宝庫として広く知られています。

3. 募集画地（詳細については、資料1 供給処理施設等設置図をご確認ください。）

(1) 募集画地

【引渡し予定時期：選定結果の通知から概ね3か月後※】

市有地番号	ブロッカーロット	地番	面積	用途地域
S-15	41B-1L	宮城野区蒲生四丁目 2-1	822.00 m ²	工業地域

※引き渡し時期は、契約形態（貸付あるいは譲渡）や契約金額の入金時期等によって異なります。



募集画地位置図

(2) 画地の特記事項

①看板

・画地には、面積等を記載した看板を設置しています。事業候補者への土地引渡しにあたっては、本市において看板撤去はいたしません。

②埋蔵文化財包蔵地隣接地

・S-15 は、埋蔵文化財包蔵地（貞山堀）に隣接しています。建築や開発を行う場合、文化財保護法及び仙台市文化財保護条例に基づく手続きが必要なケースがありますので、詳細については、本市文化財課へご確認ください。

4. 事業者募集スケジュール

常時募集により事業者の選定を行います。常時募集においては、第1希望のみ参加表明書及び事業提案書に記入し、見積書を提出することができます。

- | | |
|--------------------|--|
| ・ 募集要項の公表 | 令和3年7月26日(月) |
| ・ 募集要項に関する質問受付期間 | 令和3年8月3日(火)以降、随時 |
| ・ 質問に対する回答期限（順次回答） | 質問受付後、概ね3日後（土日・祝日、年末年始を除く） |
| ・ 参加表明書提出期間 | 令和3年8月13日(金)以降、随時 |
| ・ 参加資格の審査結果通知期限 | 参加表明書の受付後、概ね5日後（土日・祝日、年末年始を除く） |
| ・ 事業提案書及び見積書提出期間 | 各画地につき、最初の参加表明書の受付後、概ね1か月半後を目途に設定する。各画地の提出期間を決定した際は、本市ホームページで公表する。 |
| ・ 選定結果通知 | 事業提案書及び見積書受付後、概ね1か月半後 |

5. 募集要項の公表、質問受付及び回答

(1) 募集要項の公表及び入手方法

① 期 間 令和3年7月26日(月)～

② 方 法 本市ホームページからダウンロードしてください。

<https://www.city.sendai.jp/monozukuri/jigyosha/kezai/kigyo/gamoboshujyoji.html>

(2) 募集要項に関する質問受付及び回答

① 質問受付

ア. 期 間 令和3年8月3日(火)以降、随時

イ. 方 法 募集要項に関する質問票（様式1）を、第6 2. 問合せ先へ電子メールでのファイル添付により提出してください。なお、電子メール送信後、必ず電話にて電子メールが到達していることの確認をしてください。

ウ. 対象者 事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ

② 回 答

ア. 期 日 質問受付後、概ね3日後（土日・祝日、年末年始を除く）（順次、回答します。）

イ. 方 法 質問を行った事業者名を伏せた上で、本市ホームページに掲載します。質問に対する回答内容は、本要項、その他関係書類の補足ないしは修正と見なします。ただし、審査に支障をきたす質問及び本募集に関連がないと判断される質問への回答は行いません。

第2 譲渡（貸付）条件に関する事項

1. 取得方法（形態）

譲渡または貸付（定期借地）を選択できます。ただし、一部を譲渡、一部を貸付として混合することはできません。

2. 譲渡（貸付）の参考価格

市有地番号	参考価格※1	
	譲渡	貸付※2
S-15	23,755,800円	年額 823,221円

※1：S-15 の参考価格は令和4年2月時点における不動産鑑定評価額をもとにした価格となっています。契約にあたっては、各画地における事業候補者の決定時期により、再度不動産鑑定評価を行うなど、第5 1. のとおり契約金額に関する協議を行います。不動産鑑定評価は、その実施時期、画地の規模・形状や接面道路状況等により、価格が異なる場合があります。

※2：貸付期間（借地期間）は20年間とします。

3. 譲渡（貸付）の面積

譲渡（貸付）の面積は、前記第1 3. に記載する面積とします。

第3 応募の手続きに関する事項

1. 参加資格

応募者は、事業所（その事業の用に直接供する施設）を設置し、事業を行う単一事業者又は複数の事業者で構成されたグループとし、次に掲げる条件を全て満たすものとします。なお、グループによる応募の場合にも、構成する全ての事業者は次の要件を全て満たすものとします。また、グループにおいては、本市からの連絡等を受けグループ内に共有する役割として、代表事業者を選任下さい。

（1）基本的な要件

- ① 法人組織であること。
- ② 不動産の売買にかかる契約を締結する能力について、法令上の制限を受けていないこと。
- ③ 法人の役員に破産者で復権を得ていない者、法律行為を行う能力を有しない者、又は禁固以上の刑に処されている者がいないこと。
- ④ 過去2年間、仙台市が実施した市有財産の売払いについて、当選者、落札者及び買受人としての地位を失ったことがないこと。
- ⑤ 法人の市民税及び事業所税に係る市長に対する申告（当該申告の義務を有する者に限る）を行い、かつ、本市の市税を滞納していないこと。併せて、法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
※市税とは、個人の市民税（当該法人が仙台市市税条例第22条各項の規定に基づき、特別徴収義務者に指定されている場合に限る）、法人の市民税、固定資産税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税、都市計画税とする。
- ⑥ 仙台市入札契約暴力団等排除要綱（平成20年10月31日市長決裁）別表に掲げている措置要件に該当していないこと。
- ⑦ 自ら事業所を設置し、自ら事業を行う事業者であること。ただし、グループの場合は、これに該当する事業者を必ず含むこと。

（2）特別目的会社設立に係る要件

本事業の遂行のみを目的として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、当該SPCが本件用地を取得する場合、当該SPCに参画する応募事業者は次に掲げる要件のいずれかを満たすものとします。

- ① SPCへの出資者となること。
- ② SPCが資産の管理及び処分に係る業務の委託をする際の業務の受託者又はその予定者となること。

2. 参加表明書の提出

応募事業者（グループの場合は代表事業者）は、次の書類を提出のうえ、参加資格の審査を受けるものとします。

（1）提出書類

- | | |
|---------------------------------------|-----|
| ①（様式2）参加表明書 | 1部 |
| ②（様式3）構成員一覧表 | 1部 |
| ・会社案内や事業経歴書などの企業概要を添付すること | |
| ・グループの場合、結成届出等のグループ結成の確認が可能な書類を添付すること | |
| ③（様式4）誓約書 | 各1部 |
| （様式4別紙）構成役員一覧表 | |
| ④（様式5）仙台市税の納付状況の確認に関する同意書 | 1部 |
| ⑤納税証明書（法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税）（直近のもの） | |
| （原本） | 1部 |
| ⑥法人登記事項証明書（原本）（最新のもの） | 1部 |
| （履歴事項全部証明書） | |

※ グループの場合は④～⑥に関して、グループ構成員全てについて提出すること。

（2）提出期間

令和3年8月13日(金)以降、随時

（各日午前9時30分から午後5時まで（持参の場合））

（3）提出方法

第6 2. 問合せ先へ持参または郵送（郵送の場合は、配達証明付郵便に限ります。）で提出して下さい。

3. 参加資格の審査結果の通知

審査の結果、本募集の参加資格があると認められた事業者には、参加表明書の受付後、概ね5日後（土日・祝日、年末年始を除く）までに、事業提案書の提出案内を文書により通知します。また、参加資格がないと認められた事業者には、参加資格がないこと及びその理由を書面により通知します。

第4 提案の審査に関する事項

1. 事業提案書の提出

応募事業者は、次の書類を提出してください。

また、事業提案書の提出にあたっては、提案する事業を実現するために遵守すべき各種法令や宮城県・仙台市が定めた条例、要綱等による手続きをよく確認し、対象画地において実現可能な事業提案となるように精査してください。

(1) 提出書類

- | | |
|---|------|
| ① (様式6-1) 事業提案書 | 1部 |
| ② (様式7-1～7-5) 事業提案内容書 | 各12部 |
| (様式7-4別紙) 環境への配慮事項チェックシート | |
| (様式7-5別紙) インフラ関係等報告書 | |
| ③ (様式8) 提案図面集 | 12部 |
| ・建物配置、緑地等配置、イメージパースなど土地利活用計画が分かるもの | |
| ④ (様式9-1) 見積書 | 1部 |
| ⑤ 財務状況に関する資料 | 1部 |
| ・貸借対照表、損益計算書、事業報告書など経営実績の分かるもの(直近事業年度3期分) | |
| 又はこれに準ずるもの | |

【留意事項】

必要に応じ、上記以外の資料の提出を求める場合がありますので、あらかじめご承知願います。

提出書類等の作成に係る一切の費用については、応募事業者の負担とします。

提出書類の受付後は、提出書類は返却いたしません。(仮受付の場合を除く)

(2) 提出期間

各画地につき、最初の参加表明書の受付後、概ね1か月半後を目途に設定する。各画地の提出期間を決定した際は、本市ホームページで公表する。

(各日午前9時30分から午後5時まで(持参の場合))

※：提出期間経過後に事業提案書を提出した場合には、仮受付とします。

(3) 提出方法

第6 2. 問合せ先へ持参または郵送(郵送の場合は、配達証明付郵便に限ります。)で提出して下さい。

2. 事業提案の事前審査

応募事業者から提出された事業提案について本市が内容を確認し、次の項目に該当する場合は失格とします。なお、事前審査において、提出書類に関して説明を求めることがあります。

- ① 見積書（様式9）に記載された見積金額が、第2 2. 参考価格未満の場合
- ② 新設事業所の用途が、建築基準法その他法令等に準拠したものでないことが明らかな場合
- ③ 新設事業所が、相応の雇用を伴わない事業所（専ら駐車場、資材置場等）及び火力発電所に該当する場合

3. 応募辞退の届出

参加表明書または事業提案書の提出後、都合により応募を辞退する場合には、文書により速やかに届出をしてください。（様式は任意）

4. 応募状況等の公表

各画地における応募状況や選定状況、常時募集における事業提案書の提出期間等については、随時、下記ホームページで公表します。なお、応募事業者が特定されるような情報や各提案内容の詳細にわたる情報を公表することはありません。

<https://www.city.sendai.jp/monozukuri/jigyosha/kezai/kigyo/gamoboshujyoji.html>

なお、公表されていない他事業者の希望画地や検討状況などのお問い合わせについては、お答えできません。

5. 事業候補者の選定

（1）審査体制

応募事業者から提出された事業提案を審査し、事業候補者を選定するために設置された「蒲生北部地区市有地利活用事業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）が審査を行います。

（2）事業候補者の選定

提出書類について、選定委員会が定める評価基準に基づいて各応募事業を審査し、当該審査結果を基に、それぞれの募集画地について、本市が最も総合評価点が高い応募事業者を事業候補者として選定します。また、複数の応募があった場合、総合評価点が次点の応募事業者を次点候補者とします。

なお、グループにて応募の場合は、グループを事業候補者とします。

参加資格の審査結果通知時にお知らせする提出期間に事業提案書を提出してください。

なお、提出期間経過後に事業提案書が提出された場合には、先に受付した応募事業者が参加資格審査などによる失格や、選定委員会の審査による非選定となった場合に、審査を行います。よって、先に受付した応募事業者が、失格または非選定となるまでは、仮受付とします。また先に

受付した事業提案書を提出した応募事業者が事業候補者として選定された場合は、提出書類を返却します。

(事業者選定のスケジュールイメージ)

画地	応募者	8月	9月	10月	11月	12月	1月
1	A社	◇		●	★→×非選定		
	B社		◇	●	★→○選定		
	C社		◇		●仮受付	書類返却	
	提出期限						
2	D社	◇		●	★→×非選定		
	E社		◇		●仮受付	本受付	★→○選定
	F社		◇		●仮受付	本受付	★→×非選定
	提出期限						

◇：参加表明書提出 ●：事業提案書提出 ★：選定委員会審査

(3) 総合評価点の構成

総合評価点は事業提案評価点と価格評価点により構成されます。

$$\text{総合評価点 (100点)} = \text{事業提案評価点 (60点)} + \text{価格評価点 (40点)}$$

6. 複数画地の応募に関して

複数の画地を利活用する事業を提案する場合、応募する各画地について、「1.(1)①～④」に示した書類を提出してください。

また、複数の画地を一体的に利活用する場合においては、少なくとも一画地に雇用を伴う事業所を設置することとし、その他の画地は相応の雇用を伴わない事業所（専ら駐車場、資材置場等）であっても可とします。

7. 評価基準

(1) 事業提案評価 (60 点)

事業提案の評価項目及び配点は、下表のとおりとします。

評価項目	評価の視点	配点	
① 地域経済波及効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業所における雇用者数は多いか。 ・ 正規雇用の確保に配慮があるか。 ・ 建物や構築物に対する投資額は大きいか。 ・ 機械装置等に対する投資額は大きいか。 ・ 購入または賃借の面積は大きいか。 	20	24
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外部経済効果（復興への貢献、仙台市のイメージ向上への貢献、環境以外のCSR（企業の社会的責任）への貢献 等）に資する内容があるか。【加点方式】 	4	
② 仙台港の港湾機能との関連性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貨物取扱（輸移出入）等で仙台港を利用する事業であるか。 ・ 仙台港の港湾事業者（現在、仙台港に立地する事業者）と関連する事業であるか。 ・ 港湾運送事業等の合理化・効率化・集約化等に寄与する事業であるか。 ・ 仙台港等の交通インフラの活用により、東北、宮城県、仙台市圏の拠点となり得る事業であるか。 	8	10
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 災害時において、蒲生北部地区及び仙台港地区の他事業者の関係者や地区内の来訪者などを一時的に受け入れることができるなど、地域の防災減災に関する配慮があるか。【加点方式】 	2	
③ 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・ 配慮すべき環境項目及び配慮すべき対象等を適切に把握しているか。 《例》近隣の住民や事業者の生活環境に対して配慮すべき項目や、蒲生干潟の環境保全に必要な項目（排水、排ガス、騒音、振動、粉じん、悪臭、夜間照明、建物景観、緑地配置 等）。 ・ 配慮すべき環境項目に対する対応策は適切で具体的であるか。 《例》工事及び供用時に排出する廃棄物の減量・リサイクル推進に必要な項目（再生資源活用、資源化量目標、従業員や施設見学者への教育・啓発、その他特筆すべき取り組み 等）。 ・ 提案事業に該当する環境関連法令を適切に把握し、提案事業の計画作成に当たって、上記の環境配慮の内容を含め本市環境局等に事前相談等を行い、本市環境局等からの指導に対し適切な対応を行っているか。 	10	13
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当地区の自然環境や地域特性を踏まえた上で、事業所におけるCSR活動等の計画があるか。または、温室効果ガス排出抑制や適応策、平時の低炭素化（再生可能エネルギーなどを活用した設備やエネルギー効率の高い設備・機器の導入 等）に貢献する事業であるか。【加点方式】 	3	

④ 事業性	<ul style="list-style-type: none"> ・具体的な事業計画であり、事業所新設に係る資金計画が適切であるか。 ・将来に渡って継続する事業であり、事業継続に係る資金計画が適切であるか。 ・インフラ関係（道路、水道、下水、ガス、電気等）及び建築関係法令等の担当機関との間で必要な事前相談や事前協議を行っているか。 ・財務状況に関する信用力（経常損益、自己資本金額）が優れているか。 ・事業に新規性や成長性を有するか。 	10	13
	<ul style="list-style-type: none"> ・災害に備え、事業者としてのBCP（事業継続計画）を策定しているか、もしくは、事業所のBCPを策定予定であるか。または、非常時のエネルギー確保（再生可能エネルギーと蓄電池の組み合わせやガスコージェネレーションなどを活用した自立分散型エネルギー設備の設置等）が検討されているか。【加点方式】 	3	

なお、事業提案評価の各評価項目に対する採点方法は、下表のとおりとします。ただし、評価の視点に「加点方式」と記載した項目については、該当する場合に配点を加点します。

評価		得点※
A	提案内容が優れている	配点×1.0
B	提案内容が標準的である	配点×0.6
C	提案内容が劣っている	配点×0.2
D	具体的な提案がない または、問題がある	配点×0

※ 選定委員会委員の裁量により、上記の表の得点欄に示す配点に乗じる係数について、評価Aの場合は0.1を減算、評価B及び評価Cの場合は0.1を加算又は減算することができることとします。

選定委員会委員の事業提案評価点を合計し、委員数により除した点数（端数は小数点第1位までとし、小数点第2位以下は切り捨て。）を、当該応募事業者の事業提案評価点とします。

なお、当該応募事業者の事業提案評価点が24点より低い場合や、①・③・④の各評価項目のうち1項目以上が評価D（具体的な提案がないまたは問題がある）の場合は選定しません。

また、「③ 環境への配慮」に関して、本市環境局に行う事前相談は次のとおりとします。事前相談に時間を要する場合がありますので、早めの準備と対応をお願いします。

(ア) 別添の「環境への配慮事項チェックシート」の記載項目をもとに、応募事業者は配慮すべき環境項目や具体的な対応策等を検討し、チェックシートに該当する内容を記入してください。

(イ) 応募事業者は本市環境局に対して、検討している事業内容とともに、当該チェックシートについて説明を行い、その記載内容について必要な指導等を受けてください。

(ウ) 応募事業者は、本市環境局からの指導等について検討した上、その検討内容をチェックシートに追記し、事業提案書とともに提出してください。

以上の手続きを踏まえたチェックシートは、選定委員会における基礎資料とします。

なお、チェックシートに基づく本市環境局に対する事前相談は、全ての環境関連法令等の遵守状況を確認するものではありません。事業実施に必要な手続きや遵守すべき基準等については、事業者自らの責任において、所管する各関係機関に確認して下さい。

(2) 価格評価 (40 点)

価格評価は、応募画地 (土地) の見積金額と希望する契約形態を評価項目とし、その評価項目、採点方法及び配点は、下表のとおりとします。

評価項目	採点方法	配点
①見積金額	$\frac{\text{当該応募事業者の見積金額}}{\text{最高見積金額}} \times 30 \text{ 点}$	30
②契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・ 譲渡の場合 10 点 ・ 貸付の場合 0 点 	10

なお、最高見積金額とは、それぞれの募集画地に対して応募した事業者のうち、最高金額を記載した応募事業者のものとなります。

また、応募事業者が貸付を希望する場合は、見積書 (様式 9) に記載された見積金額 (年額賃料) に対して、第 2 2. に記載した参考価格により、次式をもとに算定した金額を当該応募事業者の見積金額として価格評価 (①見積金額) を行います。

市有地番号	貸付けにおける算定式
S-15	$\text{見積金額} = \text{見積年額賃料} \times \frac{23,755,800\text{円}}{823,221\text{円}}$

8. 選定結果等の通知及び公表

選定結果は、事業提案書の受付後、概ね1か月半後（予定）に文書により応募事業者へ個別に通知します。

また、事業候補者については、その名称（グループの場合は代表事業者及び構成事業者を含む。）、提案概要及び選定結果を本市ホームページで公表します。

9. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ① 提出書類に虚偽の内容を記載し、その他不正の行為が行った場合
- ② 審査の公平性を害する行為を行った場合
- ③ その他、募集要項に定める手続き、方法等を遵守しなかった場合

第5 契約の締結等

1. 本契約の契約金額の協議方法

本市は、募集画地の不動産鑑定評価を行っており、この鑑定結果をもとに仙台市公有財産価格審議会での審議・答申を経て決定する最低価格と事業候補者の見積金額に基づき、原則として次の方法により、本市と事業候補者は契約金額の協議を行います。

- ① 最低価格が見積金額を上回った場合
 - ・最低価格を本契約の契約金額とします。
 - ・この場合において、最低価格に不服があり撤退する場合は、事業候補者が事業検討等に要した費用は事業候補者が負担することとします。
- ② 最低価格が見積金額を下回った場合
 - ・見積金額を本契約の契約金額とします。

2. 譲渡の場合

(1) 契約保証金の納付

事業候補者は売買契約締結日までに契約保証金として、第5 1. により協議して決定した契約金額の100分の10以上の金額を本市が発行する納入通知書により納付するものとします。なお、納付に係る手数料は事業候補者の負担とします。

(2) 土地売買契約の締結

本市と事業候補者は、事業候補者の選定結果の通知日から原則60日以内に、別添様式の土地売買契約書(資料3)により、売買契約を締結します。ただし、本市が行う東北地方整備局への財産処分の承認申請の承認状況等によっては、60日を超えての契約締結となる場合があります。

なお、事業候補者の辞退、その他事業候補者の事業により売買契約が締結できない場合は、次点候補者と協議を行うものとします。

契約に当たっての留意事項は以下のとおりです。

- ① 上記の期日までに契約を締結できない場合は、事業候補者の選定結果は無効とします。
- ② 売買契約書に貼付する収入印紙の費用は、事業候補者負担とします。
- ③ 売買契約締結時には、印鑑(代表者印)、印鑑証明書、法人の登記事項証明書及び定款又は寄付行為の写しが必要となります。ただし、参加表明書提出時に提出済のもので、その内容に変更がないものについては、再度提出する必要はありません。
- ④ 事業候補者が本事業遂行のためSPCを設立し、SPCに売買契約を締結させる場合においても、事業候補者の選定結果の通知日から原則60日以内に、本市と事業候補者が売買契約を締結することとします。なお、SPCの設立が完了した場合には、遅延なく、地位の移転に関する契約を含む手続きを進めることとします。

(3) 契約金額の支払

売買契約締結後、事業候補者は契約日から 60 日以内に契約金額を完納することとし、契約保証金を売買代金の一部に充当するため、契約金額と契約保証金の差額を納付します。上記期限までに契約金額が完納されない場合には、売買契約を解除することがあります。その場合、既に納付された契約保証金は返還しません。

(4) 所有権の移転等

立地候補画地の所有権は、事業候補者が契約金額を完納した時に移転するものとします。

立地候補画地の所有権移転登記の嘱託は本市が行うものとし、所有権移転登記に必要な登録免許税及び法人登記事項証明書その他登記に必要な一切の費用は事業候補者の負担とします。

(5) 引渡し

原則として、立地候補画地の所有権の移転及び登記申請が完了した時点において、事業候補者は現地立会い確認のもとで、立地候補画地の引渡しを受け、使用を開始することが可能です。

(6) その他

事業候補者は、選定結果の通知後、本市の承諾を得たうえで、本契約効力発生前及び引渡し前に必要な準備行為（地盤調査等による現地立ち入り 等）を行うことができるものとします。

事業候補画地の引渡し前において、事業候補画地に関する公租公課は発生せず、引渡し後の公租公課は事業候補者の負担とします。

(7) 手続きの流れ（概要）

- ① 契約保証金の納付 <売買契約締結日までに>
- ② 契約（土地売買契約）の締結
- ③ 契約金額の完納 <契約日から 60 日以内>
- ④ 所有権の移転、登記申請、土地の引渡し（使用開始）、公租公課の発生

3. 貸付の場合

(1) 契約

本市と事業候補者は、事業候補者の選定結果の通知日から原則 30 日以内（ただし、あらかじめ書面により、本市の承諾を経たときはこの限りではありません。）に、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条（事業用定期借地権等）第 2 項に規定する借地権を設定することとし、別添様式の事業用定期借地権設定のための覚書（資料 4）を元に公正証書を作成し、公証人役場において締結します。また、借地権登記の扱いについては、契約に向けた協議事項となります。

事業用定期借地権については、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、事業候補者は、建物の買取りを請求できないものとします。

(2) 借地期間

契約における借地期間は、原則として20年の期間で設定することとします。

ただし、事業候補者が20年以上の借地期間を希望する場合は、契約に向けた本市との協議の中で、借地期間について協議することができるものとし、次のとおりとします。

- ① 新たに設定する借地期間に対応し、その借地期間に基づき、本市があらためて決定する賃料により契約を締結することとし、新たな賃料決定に要する費用は、原則として事業候補者が負担することとします。
- ② (1)の契約については、本市があらためて示す期日までに締結することとします。

(3) 保証金

事業候補者は、賃料、遅延利息その他、契約に基づいて生ずる一切の債務を担保するために契約が成立した時に、賃料の1ヶ年分に相当する額を保証金として預託していただきます。

(4) 賃料

賃料は、第5 1.により協議して決定した契約金額とします(上記(2)のただし書きを除く)。

また、事業用定期借地権設定契約の賃貸借開始日から発生し、原則、賃料は年4期程度に分割して支払うものとします。なお、1年未満の端数が生じる場合は日割りで計算するものとします。

大幅な経済情勢の変化等により賃料の改定が必要と認められる場合は、事業候補者または本市いずれかからの申し出により協議を行うものとします。

(5) その他の費用

公正証書作成に係る一切の費用は事業候補者の負担となります。

(6) 引渡し

賃料の払込みと事業用定期借地権設定契約の締結とともに、事業候補画地の使用開始が可能となった後に、事業候補者に立地候補画地を引渡します。

(7) 原状回復義務等

事業候補者は、事業用定期借地権設定契約期間が満了する際には、立地候補画地に存する業務施設、その他附属させた工作物を撤去するとともに、必要に応じて土壤汚染対策を実施し、対象画地を契約締結時の状態に復して、本市に更地で返還しなければなりません。(契約の更新はありません)

ん。)

立地候補画地の原状回復に要する費用は、事業候補者が負担するものとします。

(8) 貸付から譲渡への契約形態の変更

事業用定期借地権設定契約期間の期間中において、事業候補者が貸付から譲渡へ契約形態を変更することを希望する場合、あらかじめ書面により、本市の承認を経たときは変更を可能とします。

契約形態の変更に際しては、事業用定期借地権設定契約を解約した上で土地売買契約を締結することとし、これに要する費用は事業候補者が負担するとともに、土地売買契約の契約金額及び必要な手続き等については、本市が事業候補者へ通知します。

4. その他契約の主な内容

(1) 建設義務等

事業候補者は、事業候補画地の引渡しを受けた日から1年以内に事業所の建設に着手し、3年以内に建設を完成し、事業を開始するものとします。ただし、あらかじめ書面により、本市の承認を経たときはこの限りではありません。また、事業候補者は建設着手及び事業開始について、遅滞なく書面により本市へ報告しなければなりません。

事業候補者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他法令に準拠して事業所を建設しなければなりません。

(2) 事業の継続義務

操業を開始してから7年を経過するまでの間（貸付の場合は事業用定期借地権設定契約期間満了までの間）（以下「指定期間」という。）、継続して事業所において事業を行うものとし、事業所を事業提案書に示した用途以外の用に供してはなりません。ただし、あらかじめ書面により、本市の承認を経たときはこの限りではありません。

(3) 権利等の継承禁止

指定期間において、事業候補者は、事業候補画地の所有権（借地権）を第三者に移転（共有の場合は、持分割合の変更を含む。）し、又は権利（抵当権は除く）の設定を行ってはなりません。ただし、本事業者募集に際し事業候補者が提案した事業計画に基づき本市との間で合意した事項と、契約に定めるすべての義務の履行を第三者に書面にて承継させ、第三者に対して履行させる場合で、あらかじめ書面により、本市の承認を経たときはこの限りではありません。

(4) 本市の契約解除権等

指定期間において、本事業者募集に際し事業候補者が提案した事業計画に基づき本市との間で合

意した事項、または、(1)、(2)及び(3)に記載する事項に違反した場合において、本市は違約金を徴収することができます。また、売買契約または事業用定期借地権設定契約において、債務不履行があった場合には、本市は、催告によらないでこの契約を解除することができます。

この場合、事業候補者は、直ちに立地候補画地をこの契約を締結した時の状態に復して、本市の定めるところに従い本市に返還するものとします。

なお、この場合、本市が事業候補者に返還する金額には、利息を付けないものとします。

(5) 環境保全等

事業候補者は、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、環境保全に関して万全の処置を講ずるものとします。なお、公害が発生したときは、事業候補者の責任と負担において解決を図るものとします。

第6 その他

1. 本募集に関する注意事項

- ① 応募に必要な費用は、応募事業者の負担とします。
- ② 応募事業者（グループを構成する企業を含む）は、他のグループに属することはできません。
- ③ グループでの提案の場合、代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。ただし、本市がやむを得ないと判断した場合、変更を認める場合があります。
- ④ 応募事業者が同一の募集画地について、2以上の応募書類を提出した場合は、いずれの応募も無効とします。
- ⑤ 事業者募集開始の日から事業候補者の選定が終了するまでの間、応募事業者は、事業候補者選定に関して、自らまたは第三者を用いて選定委員会委員に接触してはなりません。接触の事実が認められた場合には失格とします。
- ⑥ 提出書類は、提出後から事業候補者の選定結果の通知まで内容変更を認めません。
- ⑦ 応募に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とします。
- ⑧ 配布する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはなりません。
- ⑨ 提出書類を提出後、応募を辞退する場合は速やかに本市に申し出てください。
- ⑩ 提出書類の受付後は、提出書類は返却いたしません。（仮受付の場合を除く）
- ⑪ 書類提出後、本市の判断で補足資料等の提出を求める場合があります。
- ⑫ 事業提案は、応募事業者の責任において実現可能な内容としてください。
- ⑬ 本市及び第三者が所有する土地、又は建物に無断で侵入し、調査等を行わないでください。
- ⑭ 本募集に関する第一審の訴えは、仙台地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。
- ⑮ 提出物の著作権はすべて応募事業者が保有します。ただし、本市は提案審査、市議会、報道機関等への情報提供及び本市広告媒体での掲載のために無償で使用できるものとします。
- ⑯ 提出書類は仙台市情報公開条例（平成12年仙台市条例第80号）第2条第2号に定める公文書になりますので、同条例に基づき情報公開の請求により請求者に対し開示される場合があります。

2. 問合せ先

仙台市経済局産業政策部企業立地課（担当）ものづくり産業係 小笠原、長畑

郵便番号：980-0803

住所：仙台市青葉区国分町3丁目6-1 仙台パークビル9階

電話：022-214-8245（直通）

E-mail：kei008040_13@city.sendai.jp

3. 関係資料

- 資料 1 供給処理施設等設置図
- 資料 2 蒲生北部地区道路標準横断図
- 資料 3 土地売買契約書
- 資料 4 事業用定期借地権設定のための覚書

参考資料 1 仙台市基本計画

<http://www.city.sendai.jp/machizukuri-kakuka/shise/zaise/kekaku/sogo/index.html>

参考資料 2 仙台市蒲生北部被災市街地復興土地区画整理事業

<http://www.city.sendai.jp/gamo-kikaku/kurashi/machi/kaihatsu/tochikukaku/gamohokubu.html>

参考資料 3 仙台市ホームページ 事業者向け情報「建築時の手続きをお忘れなく」

<http://www.city.sendai.jp/kenchikushido-kanri/jigyosha/taisaku/kenchiku/gyose/todokede/tetsuzuki.html>

参考資料 4 仙台市ホームページ 事業者向け情報「埋蔵文化財に関する手続き」

<http://www.city.sendai.jp/chosachose/kurashi/manabu/kyoiku/inkai/bunkazai/bunkazai/maizo.html>

※参考資料については、仙台市ホームページをご参照ください。