

都市基盤整備特別委員会資料

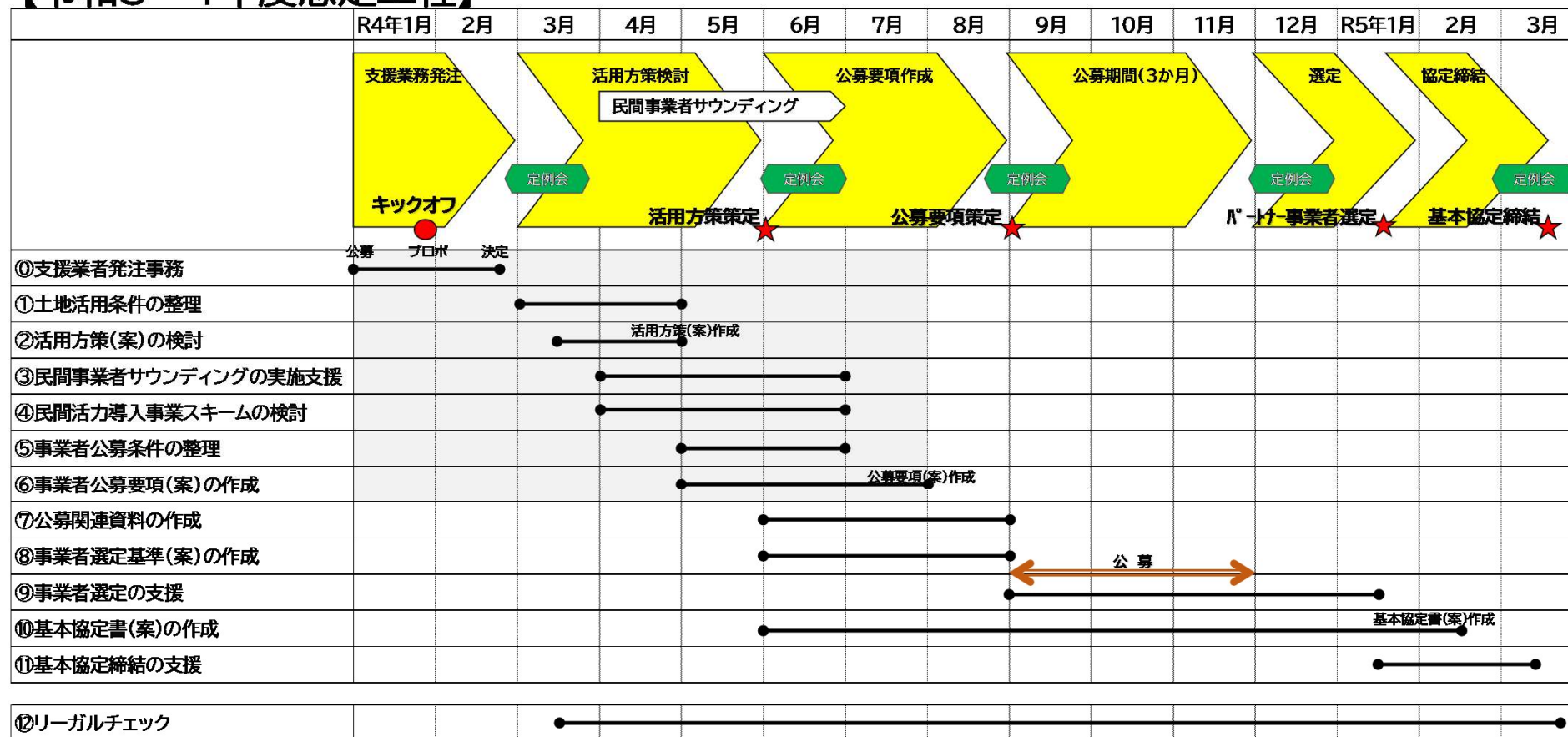
2. 複合商業施設の想定整備スケジュールについて

【複合商業施設整備 想定全体スケジュール】

年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
内容		パートナー事業者選定	事業契約締結	事業着工	竣工	開業

※2021年12月時点での想定スケジュールです。

【令和3～4年度想定工程】



官民連携の手法

- 「請負」から「連携」へ

(これまで)

計画→基本設計→詳細設計→工事発注→着工


(官民連携)

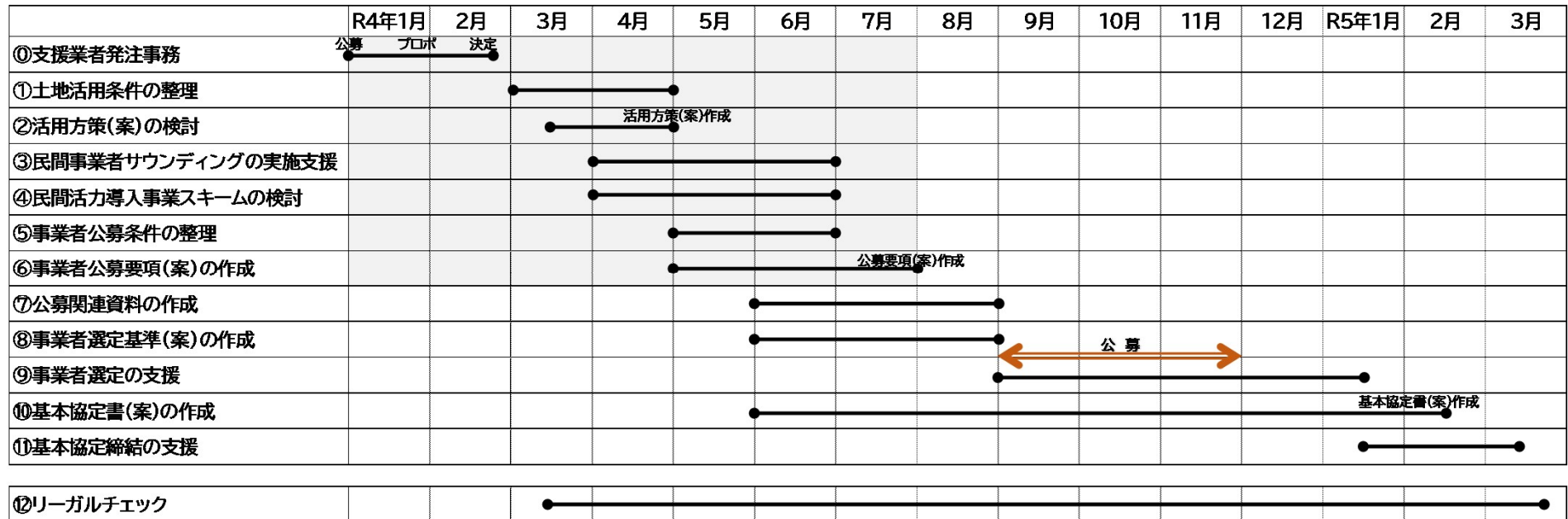
活用方策→パートナー事業者選定→基本協定→事業契約→着工


全体スケジュール

年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
内容		パートナー事業者選定	事業契約締結	事業着工	竣工	開業

※2021年12月時点での想定スケジュールです。

令和3～4年度想定工程



支援業務の内容(1)

①土地活用条件の整理

- ・上位計画、関連計画の整理
野洲駅南口周辺整備構想、総合計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画など
- ・都市計画、景観計画等法的条件整理
- ・売却・貸付それぞれに係る法的条件整理
【売却の場合】条件付き売却の内容整理
【借地の場合】借地期間や途中解約等ルール整理

支援業務の内容(2)

②活用方策（案）の検討

- ・持続可能な分野等調査、業界需要、税収見込分野・業種把握
- ・具体的な活用イメージ作成
- ・売却と借地のメリットデメリット整理
- ・複数の活用方策パターン整理

支援業務の内容(3)

③民間事業者サウンディングの実施支援

活用方策(案)をもとにサウンディング実施

民間事業者からの提案の活用方策や公募要項への反映

支援業務の内容(4)

④民間活力導入事業スキームの検討

民間事業者による導入機能や、それに基づく売却・定期借地・売却後一部床の借受け、といった事業スキームについて比較・検討

(例) 低層階を商業テナントとした建築物を提案した場合、商業床のホルダーをどうするか

活用方策の検討で、複数のパターンを整理することとなるが、導入スキームの検討を重ねることによって活用方策(案)に反映させる

支援業務の内容(5)

⑤事業者公募条件の整理

- ・【借地の場合】借地期間、最低借地料、満了時の建物の取り扱い、途中解約条件 等
- ・【売却の場合】最低売却額、売却条件（土地活用制限）、条件不履行に関する取決め 等
- ・活用機能：望ましい機能と不可の機能
- ・その他：景観ルール、施設整備ルール（地区計画、セットバック等）、運営ルール（営業時間、美化清掃等々）

支援業務の内容(6)

⑥事業者公募要項（案）の作成

活用方策(案)や公募条件を踏まえた公募要項(案)を作成する。

⑦公募関連資料の作成

支援業務の内容(7)

⑧事業者選定基準（案）の作成

用途が異なる提案を評価することなどの基準設定や具体的な点数化の検討

⑨事業者選定の支援

選考委員会を設置

選考基準に基づいた資料作成

公募期間中の質疑対応

支援業務の内容(8)

⑩基本協定書(案)の作成

(現時点想定)

1. 目標とする事業契約日
2. 今後の協議手順
3. 事業遂行の指針
4. 事業の概要
5. 事業日程 等

→ 事業契約に向けて必要な共通認識と、
必要な協力をしていくことの確認

支援業務の内容(9)

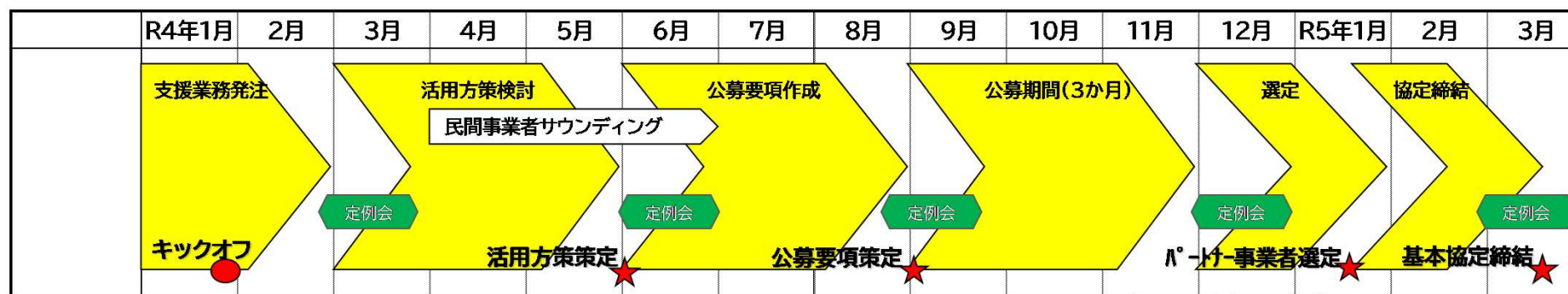
⑪基本協定締結の支援

パートナー事業者（優先交渉者）との協定締結支援

⑫リーガルチェック

弁護士費用

令和3～4年度の想定工程



※2021年12月時点での想定スケジュールです。