

【別紙23】 民間収益事業の提案条件  
(令和3年1月修正)

1 民間収益施設の位置付け

民間収益施設は、本施設と一体的に整備することにより、本施設の魅力を高めるとともに、地域の活性化を図り、さらには県の財政負担軽減に繋げることを期待している。

上記の趣旨を踏まえ、民間収益事業者は自らの責任と費用負担において民間収益事業を実施すること。

2 民間収益施設の所在地など

項目	内容
所在地	宮崎県宮崎市錦本町 19-1 ほか
民間収益事業敷地面積	約 19,785 m <sup>2</sup> (現況石碑部分含む)
民間収益事業敷地位置	
建ぺい率	60%
容積率	200%
高さ制限 (道路斜線)	第二住居地域 係数 1.25 (適用距離 20m) 準工業地域 係数 1.5 (適用距離 20m)
高さ制限 (隣地斜線)	第二住居地域 係数 1.25 (立ち上がり高さ 20m) 準工業地域 係数 2.5 (立ち上がり高さ 31m)
洪水浸水想定	0.5～1.0m未満

※民間収益事業敷地とPFI事業敷地との境界は、民間収益事業敷地面積(現況石碑部分含む)の10%以内に限り、それぞれの敷地形状を変えて、任意に提案できることとする。なお民間収益事業敷地を縮小する場合の例として、本表の「民間収益事業敷地位置」の欄を参照すること。(可変する敷地形状は問わない)

※対象敷地にある既存施設（野球場、陸上競技場、テニスコート等）は、令和4年3月末まで使用するため、令和4年4月1日以降に県で解体及び整地を行う予定。なお、民間収益事業敷地の既存設備（一部・全部）を活用する場合は、解体等の範囲について県と協議を行うこととする。

### 3 求める機能や禁止用途

#### (1) 求める機能

- ・本施設と一体的に整備することで相乗的な効果が期待される施設
- ・下記①～④に示す機能を備えた施設

- ① 駅や中心市街地とつながることで賑わいを果たせる機能
- ② スポーツ・健康・文化などの要素を取り入れた機能
- ③ 実用と安らぎを兼ね備えた若者にとって魅力のある機能
- ④ 防災・交通など周辺環境への配慮

※上記の機能を備えた用途の例

オフィス（貸会議室、コワーキングスペースを含む）、飲食施設、宿泊施設、クリニック、温浴施設、文化交流施設（カルチャーセンター等）、教育施設及びこれらの複合施設

#### (2) 禁止用途

- ・住宅施設（老人ホーム含む）
  - ・周辺地域の風紀の維持及び宮崎市都市計画マスタープランのほか宮崎市の関連計画との整合性の観点でふさわしくない施設
- ① 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条に規定される風俗営業や性風俗関連特殊営業に供する施設
  - ② 公営競技関連施設（場外馬券売り場等）
  - ③ 射幸心を刺激する娯楽を目的とする施設
  - ④ 商業機能を核とした集客施設

### 4 事業提案にあたっての条件

#### (1) 施設配置・接続

- ・利用者の利便性・快適性に配慮した民間収益施設の配置とし、本施設との歩行者動線に留意すること。本施設との合築は認めないが、外部デッキなどで建物間を接続することは認める。

#### (2) 駐車場・駐輪場

- ・民間収益事業の実施に当たり必要な駐車場及び駐輪場は、民間収益事業敷地内に確保することとし、敷地内通路などに滞留しない計画とすること。また、民間収益施設利用者が本施設駐車場を無断利用しないように配慮すること。
- ・駐車場料金の設定は、民間事業者の提案とする。

#### (3) 接道・敷地内通路

- ・原則、PFI事業で整備する敷地内通路の活用を前提とした計画とすること。なお、東側の歩行者・自転車道にて接道を確保する場合は、敷地への出入口の設置について道路管理者と

協議を行うこと。

**(4) デザイン・高さ**

- ・本施設や周辺の街並みに配慮した建物のデザインや高さとすること。

**(5) 営業時間**

- ・民間収益事業者の提案を基本とするが、近隣住宅に配慮した営業時間などを設定すること。

**(6) 本施設との連携**

- ・本施設の施工に影響を及ぼさないよう、適切に施工計画を検討し、必要に応じて県、P F I 事業者と共有すること。
- ・本施設では国スポ・障スポを始めとする大規模な大会が定期的開催される予定である。P F I 事業者と適宜、情報共有などを行い、必要な対策を講じること。
- ・民間収益事業者が本施設の一部諸室を利用して事業を実施する場合には、当該費用分をP F I 事業者へ委託するなど、適切な費用負担措置を講じること。

**(7) 施設整備に関する条件**

- ・民間収益施設の設計、建設に当たっては、建築基準法等を遵守するとともに、提案する建物用途に関連する法令等に適合する計画とすること。
- ・工事等による騒音・振動や車両の運行に対する安全対策、建物による日照障害・電波障害等、周辺環境に対する配慮を十分に行うこと。

**(8) 業務体制**

- ・民間収益事業は、民間収益事業全体を総合的に把握し、調整等を行うことが出来る体制を構築し、業務の開始前に県に届け出ること。なお、法令により業務を行う者の資格が定められている場合は、当該資格を有する者が業務を行うこと。

**(9) 業務報告、財務状況報告**

- ・民間収益事業者は、毎年度業務報告書及び財務状況等報告書を作成し、県に提出すること。
- ・業務報告書等への記載事項等の詳細は、提案を踏まえ、県と協議の上、定めるものとする。
- ・財務状況等報告書への記載事項は、民間収益事業の運営状況及び収支状況（利用者数の実績等や損益、資金収支等）を含むものとする。

**(10) セキュリティ対策**

- ・機械警備などを活用し、民間収益事業敷地のセキュリティ対策を適切に講じること。

**(11) 緊急時対応**

- ・本施設は災害発生時などに避難場所として活用される可能性があることから、民間収益事業者は県の求めに応じて、避難住民などに対し可能な範囲で協力すること。

## 5 契約手続き及び契約方式

### (1) 民間収益敷地部分の分筆

- ・民間収益事業者の提案に基づき、県と協議の上、民間収益事業敷地部分を分筆する。なお、分筆に係る測量等の費用は民間収益事業者の負担とする。

### (2) 事業用定期借地契約の締結

- ・民間収益事業敷地部分を対象として、県と民間収益事業者間で事業用定期借地権設定契約を締結する。なお、民間収益事業者が複数にわたる場合には、県と各民間収益事業者間で事業用定期借地権設定契約を締結する。

### (3) 定期借地契約期間

- ・定期借地期間は「20年以上50年未満」で民間収益事業者の提案を踏まえ、決定する。
- ・借地契約日は、本事業（PFI事業）の契約議案の議会承認後で、民間収益事業者の提案を踏まえて、事業者決定後に県と民間収益事業者間で協議のうえ決定する。
- ・借地期間の始期は、令和4年4月1日以降に県が解体及び整地を行うことから、民間収益事業者の提案を踏まえて、事業者決定後に県と民間収益事業者間で協議のうえ決定する。
- ・借地契約期間の満了日は、民間収益事業者が提案した日とする。
- ・借地期間には民間収益施設の解体撤去・原状回復期間を含むものとする。

### (4) 土地貸付料

- ・提案書提出時に民間収益事業者が提案した土地貸付料と定期借地契約前に県が提案用途を踏まえて実施した鑑定評価額等を基に算定した土地貸付料の金額を比較し、高い貸付料を地代とする。

なお県が定める土地貸付料の算定式（年額）は下記のとおりとする。

#### 【算定式（土地貸付料年額）】

鑑定評価額等を基に算出した貸付部分に係る土地の1平方メートル当たりの価格 × 貸付面積 × 4 / 100 = 土地貸付料年額

- ・県は、定期借地契約締結後、土地の価格の上昇又は下落その他の経済事情の変動、近隣の土地の貸付料との比較等により、本件貸付料が不相当となったときは、民間収益事業者と協議のうえ、改定することができる。
- ・県は定期借地契約期間中において、地代減免は行わない。
- ・隣地のうち宮崎県北警察署の東側は、北警察署の駐車場（約 2,000 m<sup>2</sup>、駐車台数 100 台程度）として使用することを想定している。PFI 事業及び民間収益事業の計画に伴う敷地内通路位置の変更は関係機関との協議を踏まえた上で可とするが、当該箇所に駐車場が確保できない場合は、民間収益事業敷地内に代替地を確保すること。この場合、代替地は民間収益事業敷地の対象外とする。