

甲府城周辺公有地利活用事業

【公募型プロポーザル募集要項】

令和4年7月

甲府市

目次

1	事業の趣旨.....	- 1 -
2	本募集要項の位置づけ.....	- 1 -
3	貸付土地の概要（立地及び敷地に関する詳細は13～14頁資料参照）.....	- 2 -
4	貸付土地の表示.....	- 2 -
5	貸付条件等.....	- 3 -
6	建物の条件等.....	- 6 -
7	応募資格等.....	- 6 -
8	募集スケジュール.....	- 8 -
9	募集要項に関する質問の受付及び回答.....	- 8 -
10	応募参加希望表明書等の受付及び結果通知.....	- 9 -
11	企画提案書等の受付.....	- 9 -
12	提案の審査.....	- 10 -
13	契約手続に関する事項.....	- 11 -
14	事業者のリスク分担.....	- 11 -
15	その他.....	- 12 -
	資料.....	- 13 -
	立地に関する条件.....	- 13 -
	敷地に関する条件.....	- 14 -
	別冊 甲府城周辺公有地利活用事業【企画提案書等作成要項】	
	甲府城周辺公有地利活用事業【公募型プロポーザル審査要項】	
	甲府城周辺公有地利活用事業【様式集】	
	事業用定期借地権設定のための基本契約書（案）	
	事業用定期借地権設定契約公正証書（案）	

1 事業の趣旨

甲府市（以下「本市」という。）では、中心市街地の活性化を図るため、「甲府城周辺地域活性化基本計画」、「甲府城周辺地域活性化実施計画」及び「小江戸甲府 城下町整備プラン」を策定し、甲府城の歴史・文化と緑が感じられ、ゆっくり過ごせ、また来たいと思える空間づくりを目指し、甲府城周辺地域の整備を進めています。

本事業では、旧甲府税務署跡地（以下「税務署跡地」という。）や税務署跡地の南側に所在する土地（以下「貸付土地」という。）における新たな交流や賑わいの創出に向けて、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用した柔軟な発想による企画提案を募るとともに、飲食・物販施設の整備とその後の施設の管理運営までを併せて行っていたり、また、まちなかの賑わい創出やエリア価値の向上に本市とともに取り組んでいただくパートナーを選定するものです。

選定にあたっては、提案の内容及び賃料から総合的に判断するものとし、最も優れた企画提案を行った者に当該地を貸付けるものとします。

なお、本市は、令和4年3月に「甲府市SDGs推進ビジョン」を策定し、経済、社会、環境の三側面を統合した視点から、公民連携によるSDGsの達成を目指すとしており、本事業においても、地域の課題解決等につながる提案及び取組を期待します。



2 本募集要項の位置づけ

本募集要項は、甲府城周辺公有地利活用事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたって公表するものであり、本事業への参加を希望される事業者においては、募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な企画提案書等を提出していただくことになります。

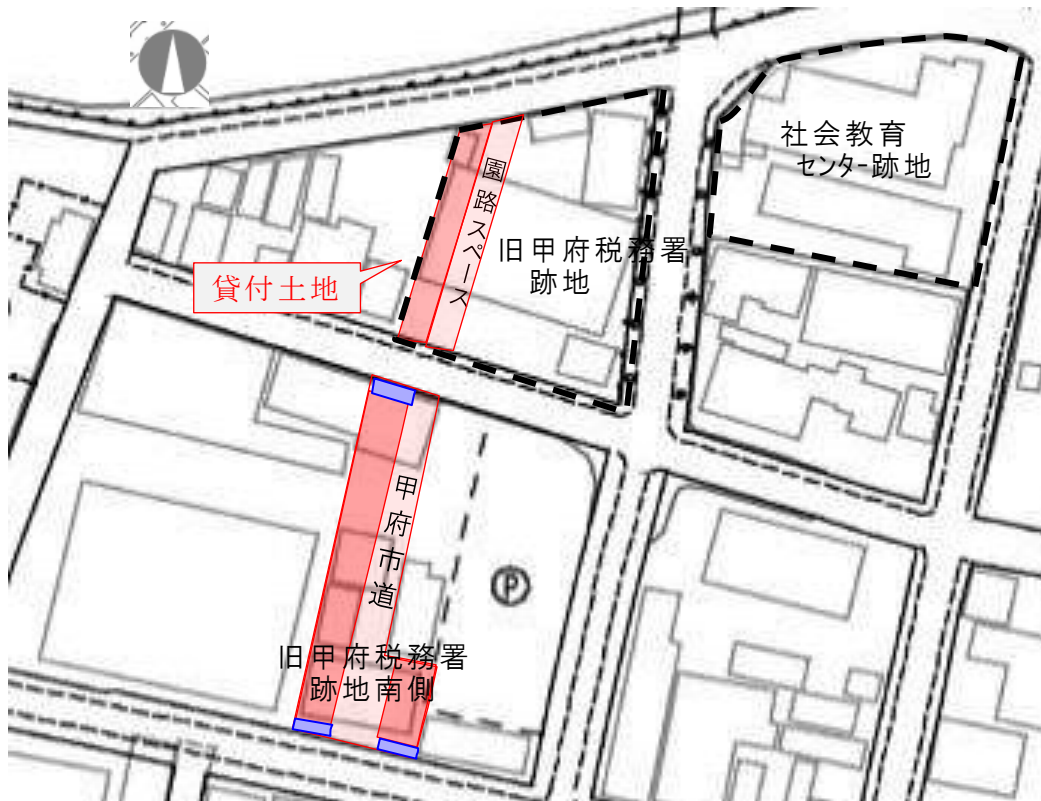
募集要項の別添資料である「甲府城周辺公有地利活用事業【企画提案書等作成要項】」、「甲府城周辺公有地利活用事業【公募型プロポーザル審査要項】」、「甲府城周辺公有地利活用事業【様式集】」及び「事業用定期借地権設定のための基本契約書（案）」は募集要項と一体のもの（以下これらを総称して「募集要項等」という。）とします。

なお、本募集要項等と基本計画及び実施計画に相違がある場合は、本募集要項等の規定を優先することとし、本募集要項等と本募集要項等に関する質問書に対する回答書に相違がある場合は、その回答書を優先します。

3 貸付土地の概要（立地及び敷地に関する詳細は13～14頁資料参照）

(1) 所在地：甲府市丸の内一丁目250-1番地先

(2) 貸付面積：約889㎡（一部のみの貸付は不可）



■部分は、電線共同溝設備設置用地のため貸付土地から除外（道路～3m程度）

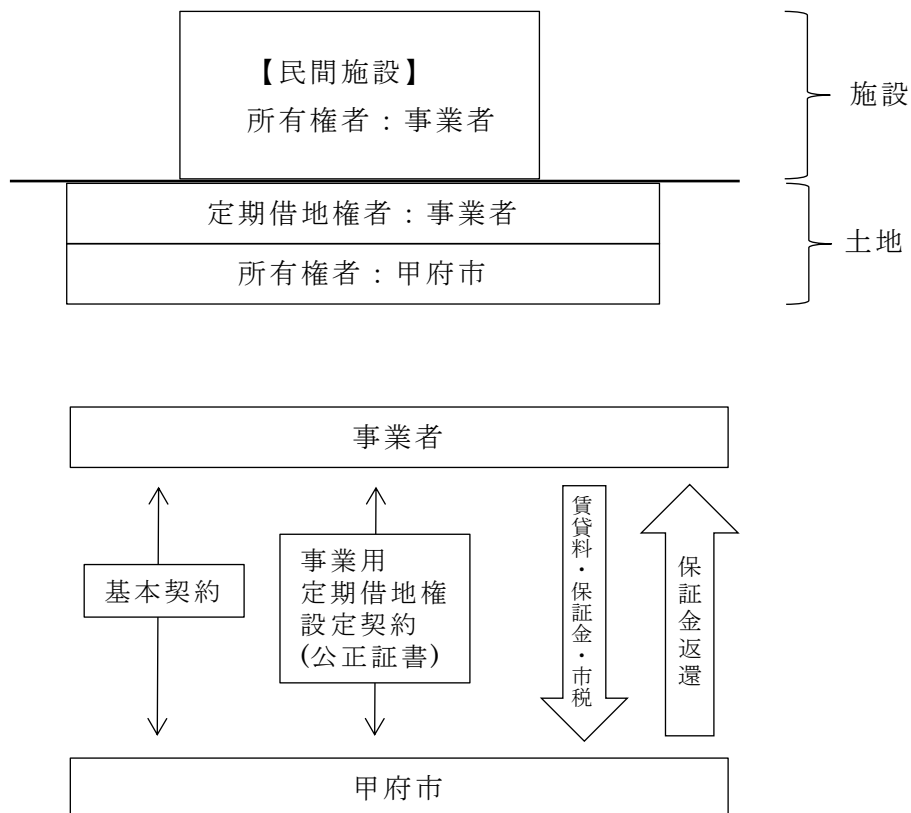
4 貸付土地の表示

所在	地番	地目	地積
甲府市丸の内一丁目	222-1(一部)	宅地	約185㎡
	222-3(一部)		約103㎡
	250-1(一部)		約334㎡
	253-2(一部)		約71㎡
	284-1		約93㎡
	284-2		約8㎡
	286-1		約95㎡
	合計		約889㎡

5 貸付条件等

本事業は、貸付土地に事業用定期借地権を設定し、事業者が貸付土地を賃借のうえ、自らの資金で施設の計画、設計、建設、所有、維持管理及び運営を行うものとします。なお、本市がまちなかや中心市街地で実施する取組には積極的に協力することを前提とします。

〈事業スキームイメージ〉



(1) 貸付条件

ア 貸付土地は、更地の状態で事業者に貸付けるものとし、令和5年度中を目途に事業者にも更地で引き渡します。

イ 貸付土地の利活用においては、「甲府城周辺地域活性化実施計画」における、「3. 具体的な整備の考え方」（税務署跡地の貸付土地は飲食・物販ゾーンとして捉える）やイメージパス（次頁参照）及び「小江戸甲府 城下町整備プラン」を踏まえたものとしてください。

ウ 本プロポーザルにより優先交渉権を得た事業者は、市と事業用定期借地権設定のための基本契約（以下、「基本契約」という。）締結に関する協議を行い、協議が成立した場合には、速やかに事業の実施体制等を構築のうえ基本契約を締結するとともに、建物の工事着工までに、借地借家法第23条第1項に規定する事業用定期借地権の設定契約（以下、「本契約」という。）を締結するものとします。なお、本定期借地権は賃借権とし地上権の設定は認めないものとします。

また、別冊「事業用定期借地権設定のための基本契約書(案)」及び「事業用定期借地権設定契約公正証書(案)」の詳細な条項については、優先交渉権者との今後の協議により決定するものとします。

○「甲府城周辺地域活性化実施計画」抜粋

3. 具体的な整備の考え方

(1) 各ゾーンの整備の考え方

<飲食・物販ゾーン>

■飲食・物販施設等の整備

① 整備内容

民間施設を導入できるように基盤整備を行い、江戸風まちなみを再現する中で、新たな交流や歴史・文化の創造を目指す。

② 施設整備

- ・ 甲府市の郷土食、特産品（宝石、革製品等）などの提供や歴史・文化的な背景の紹介
- ・ 甲府市内にあるワイナリーや専門店等のアンテナショップ
- ・ 特産品等の製造工程や道具などを紹介するプチミュージアム

(2) エリア全体の考え方

■甲府城と調和した緑豊かな空間及び江戸風まちなみの整備

広場やお堀沿いの散策路、新たに整備する建築物の敷地において、季節感を演出する花木を植栽する。また、新たに整備する建築物等については、お城の石垣とお堀が織りなす景観との調和を図るため、江戸風の建築意匠とし、甲府城の城下町が栄えていた頃の情緒あふれるまちなみの形成を図り、歴史物語都市こうふを目指す。



※このパースはイメージです。建築物の配置や意匠などは今後詳細な検討を行う中で決定されます。

エ 本契約期間は建物の工事着工から30年とするとともに、令和7年度早期の店舗の営業開始を目指すものとします。また、本契約期間には、事業者による建物撤去期間を含むものとし、契約期間満了日までに、建物を収去のうえ貸付部分を市に返還するものとします。

なお、市と事業者は、本契約満了日の3年前から、本契約満了に際しての必要事項の決定又は再契約及び期間延長に向けた協議ができるものとし、事業者は、甲府税務署跡地南側の貸付土地について、契約日から一定期間(20年程度)が経過した場合に限り、市に対し土地の買取りに関する協議ができるものとします。

オ 本市は、事業者が本契約に定める義務を履行しないときは、一定期間の期限を設け事業者に義務の履行を催告するとともに、催告したにも関わらず事業者がその期間内に義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除できるものとします。また、事業者が、契約に定める義務を履行せず、本市に損害を与えたときは、事業者はその損害を賠償するものとします。

カ 事業者は、事業実施にあたっては、貸付土地周辺の地域住民等の住環境に悪影響を及ぼす行為の防止とともに、地域活動への参加・協力など、地域住民等と良好な関係を築くものとします。

(2) 賃貸料

ア 月額290,000円(年額3,480,000円)を下限とします。

なお、事業者は、毎月25日までに翌月分の賃貸料を市の指定する金融機関の口座に振込むことにより支払うものとし、振込手数料は事業者の負担とします。

イ 本契約締結後、土地の実測面積に変更が生じた場合においても、賃貸料の変更は行いません。

ウ 賃貸料は、公租公課の増減その他経済事情の変動により、又は近隣の賃貸料に比較して不当となったときは、市と事業者の協議のうえ改訂できるものとします。

(3) 保証金

ア 保証金は、賃貸料月額の12か月分とします。(賃貸料の納付が遅延したとき並びに契約に伴う一切の違約金及び損害賠償金等(建物の撤去が履行されない場合は、この費用)に充当します。)

イ 保証金は、基本契約締結後に本市が指定する口座に振り込む方法により預託するものとし、振込手数料は事業者の負担とします。

ウ 本契約が終了し、事業者が貸付土地を引渡時と同様の状態に回復して本市に返還し、かつ、建物の滅失登記がなされたとき、本市は、事業者の債務で未払いがあるときは、保証金の額から当該未払債務の額を差し引いた額を、又、未払いの債務がないときは、保証金の全額を遅滞なく事業者に返還します。なお、この場合において、返還すべき金員には利子を付しません。

6 建物の条件等

- (1) 建物を、事業者が行う飲食・物販等の事業、又は、飲食・物販等の事業を行うテナントへの転貸に使用するものとして、その全部又は一部を次の用途に使用することを禁止します。
- ア 「甲府城周辺地域活性化実施計画」におけるゾーンコンセプトや「小江戸甲府城下町整備プラン」の整備方針と合致しない用途
 - イ 居住の用途
 - ウ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する「風俗営業」、同条第5項に規定する「性風俗関連特殊営業」、その他これらに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他地区の品位や価値を損なう用途
 - エ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団（同条第5号に規定する指定暴力団を含む。）及びその構成員がその活動のために利用する用途
 - オ 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力及びその構成員がその活動のために利用する用途
 - カ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体及びその構成員がその活動のために利用する用途
 - キ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物の発生又は使用等、近隣土地建物の所有者又は使用者等に迷惑を及ぼすような用途
 - ク 政治的用途・宗教的用途
- (2) 電気、通信及び上下水道の整備については、事業着手の際に各管理者と協議のうえ整備を進めるものとし、これに係る費用は提案者の負担とします。
- (3) 当該地への重機、資材、廃棄物などの搬入・搬出等にあたっては、事業者の責任において、事前に、周辺住民及び周辺自治会等との協議・調整・周知を徹底するとともに、関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による影響を及ぼすことのないよう十分に配慮してください。
- (4) 作業期間中は、当該地の周辺住民や周辺施設利用者の安全の確保及びプライバシーの確保に十分配慮してください。

7 応募資格等

応募事業者の資格、構成及び応募事業者・構成員の制限は次のとおりとします。

(1) 応募事業者の資格、構成等

- ア 日本国内で法人登録をしている法人であること。
- イ 提案した事業の継続した運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する事業者又は複数の事業者で構成される共同事業体（以下「グループ」という。）

であること。

ウ グループで応募する場合は、構成員の中から代表事業者を定めて手続きを行うこと。

エ 同一事業者の複数のグループへの参加による重複応募はすることはできないこと。

オ グループで応募する場合も1事業者と見なし、一つの提案を行うものとする。

なお、応募書類提出以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

(2) 応募事業者・構成員の制限

応募事業者又はその構成員は、次の欠格事項に該当しない者とし、該当する場合は、失格とします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。また、次に掲げる事項のひとつに該当すると認められるもので、その事実があった後2年を経過しない者でないこと。

- ① 本市との契約の履行にあたり、故意に工事、若しくは製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
- ② 本市の行う競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
- ③ 本市の行う競争入札の落札者が契約を締結すること又は本市との契約者が契約を履行することを妨げた者
- ④ 地方自治法第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施にあたり、職員の職務の執行を妨げた者
- ⑤ 正当な理由がなく、本市との契約を履行しなかった者
- ⑥ アからオの規定により一般競争入札に参加できないこととされている者を契約の締結又は契約の履行にあたり代理人、支配人その他の使用人として使用した者

イ 優先交渉権者の特定に関して、自己の有利になる目的のため、市への接触等の働きかけを行った者。

ウ 他の応募事業者の応募を妨害した者

エ 応募に関して、不正な行為が明らかになった者

オ 甲府市建設工事請負契約に係る指名停止等措置要綱（昭和60年8月1日）及び甲府市上下水道局建設工事請負契約に係る指名停止等措置要綱（平成19年4月1日甲水第2号）に基づく指名停止期間中の者

カ 提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有しない経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）の者

キ 直近3事業年度の法人税、法人事業税、消費税、国税、地方税を滞納している者

ク 次のいずれかの財務状況にある者

- ① 経常利益が、直近3事業年度連続でマイナス
- ② 営業活動による営業キャッシュ・フローが、直近3事業年度連続でマイナス

ケ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第7

7号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。)又はその構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者又はそれらの者の統制下にある者

コ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体

なお、欠格事項は、「応募参加希望表明書」の受付時に確認し、該当した場合は失格とします。また、基本契約締結までの間に欠格事項に該当した場合も失格とします。

8 募集スケジュール

募集要項等公表・実施公告 (市ホームページに掲載)	令和4年7月1日(金)
質問受付期間	令和4年7月1日(金)から 令和4年7月8日(金)午後5時まで
質問への回答	令和4年7月15日(金)午後5時まで
応募参加希望表明書等受付期間	令和4年8月1日(月)午前9時から 令和4年8月8日(月)午後5時まで
参加資格の確認及び結果通知	令和4年8月19日(金)まで
企画提案書等受付期間	令和4年8月29日(月)午前9時から 令和4年10月7日(金)午後5時まで
プレゼンテーション	令和4年10月17日(月)から 令和4年10月28日(金)の期間内
優先交渉権者決定	令和4年10月下旬
事業用定期借地権設定のための 基本契約締結	基本契約締結に向けた協議が成立した後 速やかに締結
事業用定期借地権設定契約締結 (公正証書の作成)	建物の工事着工までに

※上記スケジュールはあくまでも予定であり、変更となる場合がございます。なお、日程の詳細については、応募者に対して後日ご連絡します。

9 募集要項に関する質問の受付及び回答

募集要項に関する質問は、質問書(様式1)により、電子メールにて提出してください。

(1) 質問受付期間

令和4年7月1日(金)から令和4年7月8日(金)午後5時まで

(2) 受付窓口

甲府市役所 産業部 商工振興室 中心市街地振興課

FAX：055-227-8065 Mail：cssinkou@city.kofu.lg.jp

※なお、送信後、必ず確認の電話をお願いします。

(土、日、祝日を除く市役所本庁舎開庁日、午前9時～午後5時)

電話番号：055-237-5693

(3) 質問への回答

回答は、令和4年7月15日(金)午後5時までに、ホームページ内に掲載します。ただし、質問に対する回答は、募集要項の内容に関するもののみとし、単なる意見等と解されるものについては回答しません。

なお、回答により募集要項に修正が生じた場合は、募集要項の追加・訂正として取り扱うものとし、追加・訂正後の募集要項を改めて本市ホームページに掲載しますので、最新の内容に基づき企画提案書の提出をお願いします。

10 応募参加希望表明書等の受付及び結果通知

プロポーザル審査に参加を希望する事業者は、応募参加希望表明書等(様式2～様式6(別紙)(添付書類含))を正本1部、期間内に持参により提出してください。

(1) 応募参加希望表明書等受付期間

令和4年8月1日(月)午前9時から令和4年8月8日(月)午後5時まで
(土、日、祝日を除く市役所本庁舎開庁日、午前9時～午後5時)

(2) 受付窓口

山梨県甲府市丸の内一丁目18番1号 本庁舎8階
甲府市役所 産業部 商工振興室 中心市街地振興課

(3) 参加資格の確認・結果通知書の発送

プロポーザルへの参加結果通知書は、全ての参加希望事業者に対して、文書により、令和4年8月19日(金)までに発送します。

11 企画提案書等の受付

企画提案書等については、必要書類を揃えて、期間内に持参により提出してください。なお、提出部数は13部とし、企画提案書等の内容を記録したCD-R又はDVD-R1枚も併せて提出してください。

(1) 企画提案書等受付期間

令和4年8月29日(月)午前9時から令和4年10月7日(金)午後5時まで
(土、日、祝日を除く市役所本庁舎開庁日、午前9時～午後5時)

(2) 受付窓口

山梨県甲府市丸の内一丁目18番1号 本庁舎8階
甲府市役所 産業部 商工振興室 中心市街地振興課

(3) 提案書等

企画提案書等作成要項を参照

(4) 提出に際しての注意事項

企画提案書等作成要項を参照

12 提案の審査

(1) 審査選定委員会の設置

プロポーザル審査に参加を希望する事業者から提案された内容を審査し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定するため、「甲府城周辺公有地利活用事業公募型プロポーザル審査選定委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

参加資格を有し企画提案書等を提出した事業者は、プレゼンテーションを行い、終了後に審査委員によるヒアリングを行います。なお、開催の日時及び場所はプレゼンテーション実施通知書(様式9)により、別に通知します。

(3) 審査項目

審査及び評価は、企画提案書等（事業計画・地域活性化及び貢献・建築計画・運営計画・工程計画・資金計画に関する事項、提案賃貸料等）及びプレゼンテーションにより審査を行います。

(4) 優先交渉権者等の決定

本市が設置する「審査委員会」の審査において、審査基準に基づき採点（200点満点）し、最も高い合計点を得た提案をした者を優先交渉権者とし、合計点が次に高い者を次点交渉権者として決定します。なお、最高得点者が2者以上あった場合は、内容審査点の上位の者を優先交渉権者とします。それでも決定しない場合は、くじ引きにより優先交渉権者を決定します。

(5) 審査結果の通知・公表

審査結果は、速やかに参加事業者に書面で通知するとともに、市ホームページにて公表します。（優先交渉権者以外の社名等の公表はしません）

なお、審査内容及び結果に対する問い合わせ、異議等については一切応じません。

(6) 留意事項

ア 失格事項

以下のいずれかの事由に該当する場合は、失格又は無効となります。

- ① 他の提案者と応募提案の内容又はその意思について相談を行った場合
- ② 事業者選定終了までの間に、他の提案者に対して応募提案の内容を意図的に開示した場合
- ③ 企画提案書等に虚偽の記載をした場合
- ④ 募集要項に反すると認められた場合
- ⑤ その他選定結果に影響を及ぼす恐れのある行為を行った場合
- ⑥ プレゼンテーション及びヒアリングに参加しなかった場合

イ 無効事由

提出期限を過ぎて企画提案書等が提出された場合は無効となります。（既に提出された書類の、軽微な変更、差し替えは除く。）

13 契約手続に関する事項

- (1) 本市と優先交渉権者との間において、基本契約締結に向けた協議・調整を行います。なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、又は優先交渉権者が契約締結までの間に失格事項に該当した場合、次点交渉権者と同様の協議を行うものとします。
- (2) 協議が整い次第、優先交渉権者は、事業の実施体制等を構築のうえ、速やかに本市と基本契約を締結するものとします。なお、契約の締結及び履行に関して必要な費用は、優先交渉権者の負担とします。
- (3) 優先交渉権者は、基本契約締結後、保証金として月額賃貸料の12ヶ月に相当する額を、市の指定口座に納入してください。
- (4) 優先交渉権者は、基本契約の内容に基づき、建物の工事着工日が決定後速やかに公正証書を作成し事業用定期借地権設定契約を締結してください。なお、基本契約の締結及び公正証書作成に必要な費用は、優先交渉権者の負担とします。

14 事業者のリスク分担

本市や第三者に対する事業者の主なリスク分担は、次のとおりとします。

リスクの種類	内容	負担者	
		甲府市	事業者
応募リスク 及び契約締結 リスク	応募にかかわる費用に関するもの		○
	契約締結に係る費用に関するもの		○
設計・計画・ 工事に伴う リスク	事業者への貸付土地の引渡し前に甲府市が実施する貸付土地に存する建物撤去に起因するもの	○	
	土地の貸付（貸付土地の引渡しから土地返還日まで）における、事業者による事業業務に対して支障となる地中障害物の除去に関するもの		○
賃貸借期間中 における社会 リスク	事業者による事業業務に起因する有害物質の排出・漏洩等、貸付土地に対する環境保全に関するもの		○
	事業者による事業業務に起因する周辺環境への影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に関するもの		○
	事業者による事業業務に起因する第三者へ与える損害に関するもの		○
	入居者の賃貸契約に関するもの		○
	地域からの苦情等のトラブルの対処に関するもの		○
賃貸借期間中 における制度 関連のリスク	各種法制度の新設・変更に関するもの		○
	各制度の新設・変更に関するもの		○
不可抗力の リスク	土地の賃貸借期間中における、地震、火災、風水害、その他の甲府市の責に帰すことができない事由によって事業者が被った被害に関するもの		○
資金調達 リスク	必要な資金調達に関するもの		○
物価リスク	物価変動に関するもの		○
金利リスク	金利変動に関するもの		○

15 その他

(1) その他の留意事項

本プロポーザル手続きにおける、企画提案書等に関する取扱いは次のとおりとします。

ア 企画提案書等は返却しません。

イ 企画提案書等は、審査以外の目的には使用しません。

ウ 参加事業者は、本プロポーザルにおいて入手した市の情報等を本プロポーザルの目的以外に使用すること及び第三者に漏らしてはなりません。

エ 天災その他の不可抗力により審査等が実施できない場合は、本プロポーザルのスケジュールを延期することがあります。

オ 応募に関する書類作成及び提出等のすべての費用は、応募者の負担とします。

(2) その他市が期待する提案

貸付土地だけでなく、道路空間・その他公共空間の利活用や他事業との連携・連動など、「甲府城周辺地域活性化基本計画」及び「甲府城周辺地域活性化実施計画」の趣旨等に基づき、中心市街地全体の賑わいの創出と魅力の向上に資する提案を期待します。

また、地域の新たな雇用の創出や地元事業者の活用、地域の地場産品の活用など地域経済への貢献とともに、地域住民と共に活動できる場の提供や協働して地域活動に取り組む仕組みの構築などが見込まれる提案を期待します。

資料

立地に関する条件

(次に示す内容については、一般的制限等を列挙するものであることに注意すること。)

項目	内容
用途地域	商業地域
指定建ぺい率	80% 甲府市建築基準法施行細則第19条により、道路の幅員がそれぞれ6m以上、又は幅員の和が15m以上の2つの道路で形成する内角120度以下の角にある敷地の場合、建築基準法第53条第3項第2号により建ぺい率を10%増加することができる。
指定容積率	税務署跡地400% 税務署跡地南側400%
地区・街区等	税務署跡地：準防火地域 税務署跡地南側：準防火地域
高さ制限	道路斜線制限適用有（建築基準法第56条第1項第1号） 適用距離 25m、勾配 1.5 隣地斜線制限適用有（建築基準法第56条第1項第2号） 勾配 2.5、立ち上げ高 31m ※2階建て以下かつ高さ10m程度とし、全ての建築物は近似した高さとする。
景観計画に基づく届出義務	商業地域においては、高さ31m又は建築面積2,000㎡を超えるものについては、景観計画に基づく届出が必要。 ※低彩度・無彩色等の落ち着いた色のある色を基調とする。
都市計画法第29条の開発許可	市街化区域内の場合、1,000㎡以上の敷地において区画形質の変更等が生じる場合は開発許可が必要である。地目の変更、区画の変更、又切り土や盛土が無ければ許可不要となるが、都市計画課に必ず事前に相談する。
接道	本敷地に接するすべての道路は建築基準法第42条1項1号道路 税務署跡地北付 市道舞鶴公園堀端線 税務署跡地南付及び税務署跡地南側北付 市道横近習本通り線 税務署跡地南側南付 市道紅梅北通り線 税務署跡地南側中央の道路は幅員約4.8m～6.0mの歩行者専用の市道であり、当面は建築基準法第42条1項4号道路に指定し、その後、第建築基準法第42条1項1号道路に指定する予定である。なお、事業者の提案も踏まえ、道路空間の活用を可能とする位置づけを検討する。

※項目は、江戸風のまちなみを創出するため市が想定するまちなみ形成基準であり、最終的には優先交渉権者との協議により決定する。

敷地に関する条件

項 目	内 容
上・下水道	<p>甲府市上下水道局工務部工務総室計画課で閲覧できる上下水道台帳平面図等を参照すること。また、甲府市上下水道局業務部営業管理室給排水課と公共下水道への接続及び引込み等に関する事前協議を行うこと。</p> <p>なお、上下水道の引き込み等に関する費用については、事業者の負担とする。</p>
都市ガス	<p>引込み等に関する費用は、各供給施設事業者及び関係企業と協議の上、事業者の負担とする。</p>
電気・通信	<p>引込み等に関する費用は、電気・通信企業と協議の上、事業者の負担とする。</p>
環境関係法令等の遵守	<p>騒音規制法及び振動規制法等環境関係法令を遵守し、対象施設については届出を行う。</p>
土壌汚染	<p>土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」の指定はなし。</p> <p>第3条に基づく調査義務</p> <p>水質汚濁防止法有害物質使用特定施設跡地については、土壌調査義務が発生する（調査者：所有者、管理者、占有者等）。</p> <p>第4条に基づく届出</p> <p>3,000㎡以上の土地の形質の変更の場合、変更届の提出が必要である（工事着手30日前まで）。</p> <p>（掘削・盛土合わせて3,000㎡以上の場合）</p> <p>届出された土地について、土壌汚染のおそれがあると認められるときは、土壌汚染状況調査を実施しなければならない。（なお、本市による事前の土壌調査は行っておりません。）</p> <p>問い合わせ先</p> <p>〒400-8585 甲府市上町601-4 環境部環境総室環境保全課 電話 055-241-4312 FAX 055-241-6190</p>
地下埋没物	<p>今後、市において募集対象土地に存する建築物の解体撤去を実施する予定であるが、一部建築物の基礎、杭等については、地盤状況等により存置せざるを得ない状況になることも想定されるとともに、その他についても、位置・形状が確認されていない埋設物が存在する可能性があることから、建設計画にあたっては十分留意する。（市の解体撤去作業において存置することとなった建築物については、位置・形状を明らかにし、事業者伝える。）</p>
敷地境界部	<p>本施設の整備及び撤去にあたっては、周辺の盛土や構造物に配慮し、必要に応じて甲府市と協議の上、事業者の責任及び費用負担において、実施する。</p>