旧国鉄田辺駅宿舎跡地活用事業に関する 計 画 書



田辺市 令和4年3月

目 次

1.	活用目的・・・・	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1
2.	計画概要・・・・	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	1
3.	活用条件・・・・	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	3
4.	位置図及び敷地図	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	8
5.	活用計画予想図·	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	9

<u>1. 活用目的</u>

(1)活用目的

田辺市(以下「市」という。)では、平成29年7月策定の「第2次田辺市総合計画」において、「中心市街地の活性化」を大きな課題の一つとして位置付け、課題解消に向けた施策を展開しています。

また同様に、令和元年7月策定の「田辺市都市計画マスタープラン」においても、持続可能なまちづくりを目指す上で大きな課題であると位置付けています。

近年では、これらの計画に合わせ、観光資源を生かしたまちづくりを推進し、交流人口の増加を図るため、JR紀伊田辺駅や世界遺産に追加登録された鬪雞神社周辺において「景観まちづくり刷新支援事業」を実施するなど、個性的で活力のあるまちづくりを進めています。

本募集の対象地である「旧国鉄田辺駅宿舎跡地(田辺市高雄二丁目 1299 番 1)」は、市の中心市街地に位置する約4,000 ㎡の市有地であり、現在は地域の住民活動を中心に広場として管理、運営されています。

一方、社会全体を見渡すと、新型コロナウィルス感染症の感染の拡大により、「新しい生活様式」や「分散型社会の実現」などが注目され、「リモートワーク」や「ワーケーション」、「サテライトオフィス」、「二地域居住」など、新たな価値観の創出や従来からある価値観の大きな変化が起こっています。

また、アフターコロナ社会における地方の持つ可能性の再評価や新たなニーズの湧出などが予想されている中、市を取り巻く環境も大きく変化していくものと考えています。

こういった現状を踏まえ、地域の賑わいの創出の環境作りの一環として、旧国鉄田辺駅宿舎跡地内に宿泊施設であるホテル、旅館を整備・運営する事業者を募ることとし、旧国鉄田辺駅宿舎跡地のより有効な活用と、更なる中心市街地の活性化を図ることを目的とします。

2. 計画概要

(1) 対象計画

①計画名称

旧国鉄田辺駅宿舎跡地活用事業に関する計画

②計画内容

旧国鉄田辺駅宿舎跡地内において、中心市街地の活性化に寄与できる、「宿泊施設であるホテルや旅館業を中心とした地域の賑わい創出の環境作りの一環となる施設」を整備・運営する事業者を募ります。

(2) 事業用地の概要

事業用地の概要は、以下のとおり

所在地	争耒用地のベストのとわり						
敷地面積 4,053.12 ㎡ ※面積には、北側現状道路部(約 240 ㎡)及び市道湊宝来町1号線拡幅予定部(約 140 ㎡)を含んでいます。 用途地域 第一種住居地域 形態規制 建廠率60%、容積率 200% 周辺道路 県道上万呂北新町線、市道湊宝来町1号線、市道湊12号線、北側現状道路部(工事完了までに分筆予定)幅員約2.0~7.5m 地目 宅地 事業にあたっで関連する法と 建築基準法 全など 土壌汚染対策法消防法 消防法 宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法水防法 景観法文化財保護法下水道法水防法 大地保護法下水道法水道法3mm) インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要)電力:なし	所在地	和歌山県田辺市高雄二丁目 1299 番 1					
敷地面積 4,053.12 ㎡ ※面積には、北側現状道路部(約240 ㎡)及び市道湊宝来町1号線拡幅予定部(約140 ㎡)を含んでいます。 用途地域 第一種住居地域 形態規制 建廠率60%、容積率200% 周辺道路 県道上万呂北新町線、市道湊宝来町1号線、市道湊12号線、北側現状道路部(工事完了までに分筆予定)幅員約2.0~7.5m 地目 宅地 事業にあたって関連する法令など 都市計画法建築基準法土壌汚染対策法消防法宅地造成等規制法土砂災害防止法津波防災地域づくり法水防法景観法文化財保護法下水道法次比財保護法下水道法水道法など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm)※口径別分担金等が必要になる場合があります。公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要)電力:なし		※賃貸借契約時までに、北側現状道路部及び市道湊宝来町1号線拡幅					
※面積には、北側現状道路部(約 240 ㎡)及び市道湊宝来町 1 号線拡幅予定部(約 140 ㎡)を含んでいます。 用途地域 第一種住居地域 形態規制 建蔵率 60%、容積率 200% 周辺道路 県道上万呂北新町線、市道湊宝来町 1 号線、市道湊 12 号線、北側現状道路部(工事完了までに分筆予定)幅員 約 2.0~7.5 m 地目 宅地 事業にあたって関連する法令など 土壌汚染対策法消防法 宅地造成等規制法土砂災害防止法津波防災地域づくり法水防法景観法文化財保護法下水道法水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部 13mm)※口径別分担金等が必要になる場合があります。公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要)電力:なし		予定部の分筆を行います。					
開途地域 第一種住居地域 形態規制 建廠率 60%、容積率 200% 周辺道路 県道上万呂北新町線、市道湊宝来町 1 号線、市道湊 12 号線、北側現状道路部(工事完了までに分筆予定)幅員約 2.0~7.5m 地目 宅地 事業にあたっで関連する法令など 建築基準法 全地造成等規制法土砂災害防止法津波防災地域づくり法水防法景観法文化財保護法下水道法水防法景観法文化財保護法下水道法水道法など 大の法 インフラ 上水道:あり(田辺市水道部 13mm)※口径別分担金等が必要になる場合があります。公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要)電力:なし	敷地面積	4, 053. 12 m²					
用途地域 第一種住居地域 形態規制 建蔽率 60%、容積率 200% 周辺道路 県道上万呂北新町線、市道湊宝来町 1 号線、市道湊 12 号線、北側現状道路部 (工事完了までに分筆予定)幅員 約 2.0~7.5m 地目 宅地 事業にあたっ 都市計画法 建築基準法 土壌汚染対策法 消防法 宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部 13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要)電力:なし		※面積には、北側現状道路部(約 240 m²) 及び市道湊宝来町1号線拡					
形態規制 建厳率 60%、容積率 200% 周辺道路 県道上万呂北新町線、市道湊宝来町 1 号線、市道湊 12 号線、北側現状道路部(工事完了までに分筆予定)幅員 約 2.0~7.5m 地目 宅地 事業にあたっ 都市計画法 建築基準法 令など 土壌汚染対策法 消防法 宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部 13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		幅予定部(約 140 ㎡)を含んでいます。					
周辺道路 県道上万呂北新町線、市道湊宝来町1号線、市道湊12号線、北側現状 道路部(工事完了までに分筆予定) 幅員 約2.0~7.5m 地目 宅地 事業にあたっ 都市計画法 建築基準法 土壌汚染対策法 消防法 宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし	用途地域	第一種住居地域					
道路部 (工事完了までに分筆予定) 幅員 約 2.0~7.5 m 地目 宅地 事業にあたっ 都市計画法 建築基準法 合など 土壌汚染対策法 消防法 宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり (田辺市水道部 13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし (敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし	形態規制	建蔽率 60%、容積率 200%					
幅員 約2.0~7.5m 地目 宅地	周辺道路	県道上万呂北新町線、市道湊宝来町1号線、市道湊12号線、北側現状					
地目 宅地 都市計画法 建築基準法 土壌汚染対策法 消防法 土地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など 本並 大道: 本 本 本 本 本 本 本 本 本 本		道路部(工事完了までに分筆予定)					
事業にあたっ 都市計画法 で関連する法 建築基準法 令など 土壌汚染対策法 消防法 宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		幅員 約 2.0~7.5m					
て関連する法令など	地目	宅地					
令など 土壌汚染対策法 消防法 宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし	事業にあたっ	都市計画法					
消防法 宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし	て関連する法	建築基準法					
宅地造成等規制法 土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし	令など	土壤汚染対策法					
土砂災害防止法 津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		消防法					
津波防災地域づくり法 水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		宅地造成等規制法					
水防法 景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		土砂災害防止法					
景観法 文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		津波防災地域づくり法					
文化財保護法 下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		水防法					
下水道法 水道法 など インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		景観法					
水道法 など		文化財保護法					
インフラ 上水道:あり(田辺市水道部13mm) ※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		下水道法					
※口径別分担金等が必要になる場合があります。 公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし		水道法 など					
公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要) 電力:なし	インフラ	上水道:あり (田辺市水道部 13mm)					
電力:なし		※口径別分担金等が必要になる場合があります。					
		公共下水道:なし(敷地内に浄化槽の設置が必要)					
ガス:なし		電力:なし					
		ガス:なし					

3. 活用条件

(1) 土地賃貸借条件

市を貸し主として当事業用地に借地借家法(平成3年法律第90号)で規定する建物の所有を目的とした事業用定期借地権を設定し、事業者(自ら施設を整備し、事業を運営する法人又は法人グループ)へ土地を有償で貸し付け、事業者が施設を整備・運営するものとします。

1) 借地形態

市を貸し主として、当事業用地に借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権を設定します。

2) 借地期間

借地期間は、事業用定期借地権 10 年以上 30 年未満の中で提案を求めます。なお借 地期間の更新等については、事業者決定以降に協議し定めます。

3) 事業用地賃貸借料

賃貸借料については、令和4年4月1日現在の、不動産鑑定士による土地鑑定評価を行い、詳細に算出した賃貸借料をホームページ上に速やかに公表しますので、公表された金額が賃貸借料となります。

なお、賃貸借料は、経済情勢の変動等により、市が必要と認めるときは、協議の上、 改定するものとします。

(2) 事業提案に関する条件等

1)整備条件

本事業施設は、以下の整備条件を満たすものとします。

機能・空間区分	整 備 条 件
運営業種	・旅館業法に定められるホテル、旅館営業
運営方針	・事業運営の方針として、中心市街地の活性化に 寄与できる提案を1つ以上盛り込むこと
主要建築物について	・延床面積:3,000 ㎡以内であること ・会議室を確保すること
敷地内構成について	・地域住民の憩いの場や、地域活動等に活用でき るオープンスペースを確保すること

なお、運営方針中の「中心市街地の活性化に寄与できる提案」については、事業提案書 内で事業コンセプトとして、取りまとめていただきます。

2)配慮項目

1)整備条件に加えて、以下の項目について配慮の度合いを提案審査時の評価対象に含みますので、提案時に配慮してもらえるよう促します。

- ・工事期間中における周辺環境対策を行うこと
- ・地域の防災面に配慮すること
- ・地域の交通状況に配慮すること
- ・ 運営期間中における周辺環境対策を行うこと
- ・環境対策及び動線の制限のため、使用する敷地内は柵又は塀等で囲むこと (ただし緊急時の動線については制限を除外する)
- ・同業他社等との協調に努めること
- ・周辺景観と調和し、威圧感を与えない意匠であること

(3) 開業時期

本施設について、できるだけ早期の活用を促すため、令和5年度中に活用開始できること を前提に提案を求めていきます。

(4) 敷地条件

本事業用地には、現状道路として利用されている北側現状道路部(約 240 ㎡)が含まれています。また南側は市道湊宝来町 1 号線の拡幅計画があることから、用地南側は現道から約 $2 \, \mathrm{m}$ のセットバック(約 140 ㎡)が必要となります。

賃貸借契約時までに両区域の分筆を行いますので、事業計画は両区域を含まない面積での 検討をお願いします。

(5) 事業者の業務範囲

事業者は、本事業の実施について、次の業務を行うものとします。

1)施設整備業務(設計、施工、工事監理) 施設の整備にあたって、事業者は関係法令等を遵守し、安全性や周辺の環境に十分配慮すること。

2)施設運営維持管理業務(保守点検、修理、警備、警戒、清掃) 事業者は、事業期間中、安全かつ確実なサービスが提供できるよう、適切な運営維持管理を行うこと。

3) 事業に要する費用の負担

事業者は、事業に要する資金を自ら調達し、本施設の整備、運営維持管理に関する費用をまかなうとともに、市に対して土地賃貸借料を支払うこと。

4)業務報告の聴取等

市は、事業者による施設の維持管理及び運営事業について、その業務及び経理の状況に関し定期に又は必要に応じて臨時に報告を求め、実地に調査し、又は必要な指示をすることができるものとする。

5) 予想されるリスクとリスク分担

本事業に関し予想されるリスクとリスク分担は、原則として次のリスク分担表によるものとする。

	リスク分担			
発生段階	リスクの項目	リスクの内容	市	事業者
	安全性の確保	計画・設計・建設・維持管理における安全性の 確保		0
	環境保全	計画・設計・建設・維持管理における環境の保全		0
	法令等の変更	土地所有に関わる法令(税制含む)の変更	\bigcirc	
共	許認可等取得	事業者の申請等の手続きによる認可等の取得 に関するもの		0
	金利変動	金利の変動によるもの		0
通	物価の変動	急激なインフレ・デフレ		\circ
		市の責めに帰すべき事由によるもの	\circ	
	事業の中止・延期	事業者の責めに帰すべき事由によるもの(事業 放棄、破綻等によるもの等)		0
		周辺住民等の反対による事業の中止・延期	0	0
	不可抗力	天災・感染症・暴動等不可抗力によるもの	\circ	0
	事業用地	事業敷地の確保及び地下埋設物に関すること、 土壌汚染の発覚等	0	
		地下埋設物の保全に関すること		0
		事業者の判断によるもの		0
	設計変更	市の責に帰すべき事由(提示条件・指示の変更や不備等)によるもの	0	
計画		事業者の判断によるもの		0
画	資金調達	必要な資金の確保に関すること		\circ
· 設 計	立ち入り許可	施設への立ち入り許可	\circ	0
1 建設段階	工事延期・未 完工	市の責に帰すべき事由(提示条件・指示の変更 や不備等)による工事遅延・未完工による事業 開始の延期	0	
	ノレエ	事業者の責に帰すべき事由による工事遅延・未 完工による事業開始の延期		0
	工事費増大	市の責に帰すべき事由(提示条件・指示の変更や不備等)による工事費の増大	0	
		事業者の判断によるもの		\circ

	性能	公募時の要求条件不適合 (施工不良を含む)		0
	第三者賠償	建設における第三者への損害賠償義務		0
		市による事業内容・用途の変更及びそれらに伴	\bigcirc	
	計画変更	う費用の増大に関するもの		
		事業者による計画・用途の変更、テナントの撤		\bigcirc
		退及びそれらに伴う費用の増大に関するもの		
	性能	公募時の要求条件不適合 (施工不良を含む)		\circ
YE	維持管理費の 上昇	市の指示及び責めに帰すべき事由による維持	\bigcirc	
運営		管理費の増大		
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理		
推持		費の増大		
•維持管理段	設備の損傷	市の責めに帰すべき事由による施設の損傷	\circ	
段		事業者の責めに帰すべき事由による施設の損		
階		傷		
	空一	市の責めに帰すべき事由による運営・保守にお		
		ける第三者への損害		
	第三者賠償	事業者の責めに帰すべき事由による運営・保守		
		における第三者への損害		

(6) 今後の予定について

今後の予定については、本計画書を基に、「令和4年度 旧国鉄田辺駅宿舎跡地内宿泊施設の整備・運営 事業者選定募集要項」を策定します。

募集要項については令和4年3月7日(月)に公表し、募集期間は令和4年4月1日(金)から同月28日(木)までを考えています。

項目	日 程
募集要項の公表・配布	令和4年3月7日(月)
募集期間	令和4年4月1日(金)~同月28日(木)

4. 位置図及び敷地図

(1) 位置図



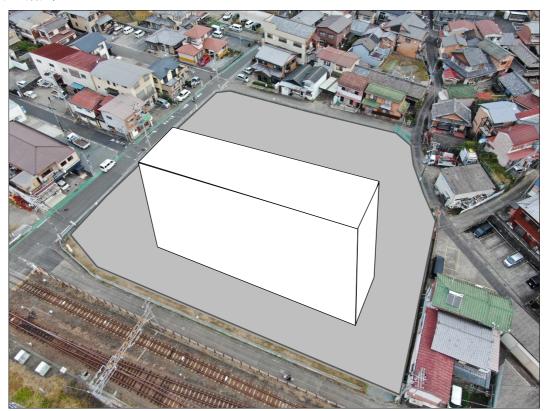
(2) 敷地図



※面積には、北側現状道路部(約240 m²)及び市道湊宝来町1号線拡幅予定部(約140 m²)を含んでいます。

5. 活用計画予想図

(1) 南側俯瞰イメージ



(2) 北側俯瞰イメージ

