

坂東市

市有地活用公募型プロポーザル実施要領

目次

1	趣旨	1
2	対象物件	1
3	提案価格	1
4	スケジュール	2
5	参加資格等	2
6	特記事項	3
7	契約不適合責任等	4
8	資料配布・質問受付	4
9	参加申込み等	5
10	提案書の提出等	6
11	プレゼンテーション及びヒアリングの実施	7
12	審査基準等	7
13	契約に向けた協議	8
14	失格となる参加者又は提案者	8
15	その他	8
16	担当・連絡先	9

令和2年6月

1 趣旨

本要領は、地域の生活利便性の向上及び定住人口等の増加を図ることを目的に、坂東市（以下「本市」という。）が所有している土地等について、柔軟かつ高い発想力と豊かな創造性等をもつ民間事業者等から活用に係る計画等（以下「事業計画」という。）の提案を受け、それらを総合的に審査するプロポーザル方式により事業実施者を選定し、地域課題の解決に向けた事業を実施するために必要な事項を定めたものです。

<対象物件の有効活用に係る基本的な考え方>

- 岩井市本町・仲町・新町地区地区計画（参考資料1）に沿い、景観等に及ぼす影響に配慮するとともに、地域の生活利便性向上及び活性化に資すること。
- 新たな移住定住の促進又は雇用・消費の創出等の経済効果が期待できること。
- 環境や福祉、防災、防犯に配慮した事業計画であること。

2 対象物件

公告日現在、分筆手続中であり、所在及び地積は分筆後（登記後）のものです。

所在地番	坂東市岩井字 3278 番 1 外 12 筆
登記地積	5136.55 平方メートル
区域区分	市街化区域 [商業地域]
利用の現況	市民駐車場（防塵舗装）

- ※対象物件の詳細については【別紙1】のとおり
- ※地下埋設物については【別紙2】のとおり
- ※地質に関する情報については【別紙3】のとおり
- ※水質に関する情報については【別紙4、5】のとおり

3 提案価格

- ・買取りを希望する場合：2億881万9,150円
- ・賃貸借を希望する場合：1,000万円／年間（2,000円／㎡）
※対象物件の13筆（坂東市岩井字3278-1外12筆）一括の金額となります。
※賃貸借の場合の貸付料は、3年ごとの固定資産税評価額改定時に本市が見直した額と応募者が提案した希望貸付料の比較を行い、高い方の額とします。
※代金の支払は、本市が定める方法により支払うものとします。

4 スケジュール

内容等の詳細については、本要領中「9 参加申込み等」をご確認ください。

(期日は公告日時点の予定であり、今後変更となる場合があります。)

内容	期日 (令和2年)
(1) 実施要領等の公表・配布	6月12日(金)～7月3日(金)
(2) 質問受付及び回答	6月12日(金)～6月26日(金)
(3) 参加申込書等の受付	6月15日(月)～7月3日(金)
(4) 参加資格確認結果及び 提案書提出依頼書の通知	7月13日(月)
(5) 提案書受付	7月15日(水)～7月27日(月)
(6) プレゼンテーション及び ヒアリングの実施	8月5日(水)、8月7日(金)
(7) 審査結果の通知及び公表	8月21日(金)
契約締結、対象物件の引渡し	9月中旬以降

5 参加資格等

(1) 資格要件

ア 次の要件のいずれにも該当すること。

(ア) 参加申込者は、国内に本社を有する法人であること。

(イ) 指定期日までに、契約書に示された契約保証金及び売却又は貸付料の支払が可能であること(支払ができない場合は、契約を解除します。)

イ 次の要件のいずれにも該当しないこと。

(ア) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4(同令第167条の11において準用する場合も含む。)の規定に該当する者

(イ) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に規定する更正手続開始の申立てがなされている者(同法第199条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。)

(ウ) 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条に掲げる営業に該当する者

(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)第2条に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員

(オ) (エ)に該当する者に対して資金等を供給又は便宜を供与する等、暴力団の維持運営に協力若しくは関与している者

(カ) (エ)及び(オ)に該当する者の依頼を受け、プロポーザルに参加しようとする

者

(キ) 国税（法人税、消費税及び地方消費税）及び本市の市税（法人市民税、固定資産税・都市計画税及び軽自動車税）の滞納がある者

(ク) 提出書類に不備がある者又は虚偽の記載をした者

(2) 資格要件確認基準日

本市が参加申込書を受理した日とします。

6 特記事項

(1) 買取り又は賃貸借の面積は、「2 対象物件」で示す面積とします。ただし、測量によりこれに差異が生じた場合は、実測面積を優先します。

(2) 現地説明会は行いません。対象物件の状況確認等については、応募者の責任において行って下さい。

(3) 法令及び条例等の適用については、提案者自らの責任において確認し、関係機関と協議の上遵守してください。

(4) 対象物件は、買取り又は賃貸借を問わず現状有姿での引渡しとなります。道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設については、各施設の管理者又は事業者と調整し、契約締結後に提案事業者自らの責任及び負担で行ってください。

(5) 契約締結後であっても、計画や施工に関する本市との協議・調整に応じるとともに、周辺住民等への積極的な情報提供に努め、周辺住民の意見には誠意をもって対応してください。

(6) 提出した事業提案書の内容を遵守し、契約締結日から10年間は、提案書の内容と別の用途に供すること、及び対象物件の全部又は一部を転売若しくは賃貸借することは認めません（ただし、やむを得ない事情がある場合は、事前に書面により本市に申請し、承認を得てください）。

(7) 参加者が次の各号のいずれかに該当するときは、催告なしにこの契約を解除することができることとします。この場合において、参加者又は第三者に損害が生じても本市はその責めを負わないものとします。

ア 対象物件の引渡し前に解散したとき。

イ 土地代金を納期限までに納入しないとき。

ウ 対象物件の引渡し前に、この契約の締結に関して本市に提出した書類に虚偽の記載があったことその他不正の手段により土地を契約したことが判明したとき。

エ ア、イ及びウのほか対象物件の引渡し前にこの契約に違反したとき。

(8) 買取りの場合、対象物件の引渡しの日から10年間は、買受者が契約の義務に違反した場合、民法第579条の規定に基づき売買物件の買戻しをすることができるものとします。その際は対象物件を引渡し前の状態に復すこととします。

(9) 賃貸借の場合、その契約期間中に借受者が契約の義務に違反した場合、速やか

に対象物件を引渡し前の状態に復し、貸与者に返還することとします。

- (10) 賃貸借の場合、引渡し前の状態に復するために要する費用について、あらかじめ本市に納付するものとします。なお、その金額及び納付時期については、別途本市との協議により決定します。

7 契約不適合責任等

- (1) 契約締結後に本要領で定める事項への違反又は契約内容の不履行等で本市に損害を与えた場合は、その超過額を損害賠償金として支払うものとします。
- (2) 参加者は、契約締結後に隠れた瑕疵（地下埋設物を含む。）があることを発見しても、売却又は貸付料の減額、保証金の減額、損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除若しくは事業水準の変更の請求をすることができないものとします。
- (3) 本市は、契約締結後において、対象物件について一切の契約不適合の責任を負わないものとします。

8 資料配布・質問受付

(1) 実施要領等の配布

実施要領等の関係書類について、以下のとおり配布します。また、坂東市公式ホームページから閲覧、ダウンロードすることも可能です。

- ア 配布資料 ① 坂東市市有地活用公募型プロポーザル実施要領
② 資料1～4
③ 様式1～8

イ 配布期間 令和2年6月12日（金）から7月3日（金）まで

ウ 受付期間 午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

- エ 配布場所 ・坂東市役所企画部企画課（坂東市岩井4365番地 坂東市役所3F）
・坂東市公式ホームページ（<https://www.city.bando.lg.jp>）

(2) 質問受付及び回答

実施要領の内容について、以下のとおり質問を受け付けますので、所定の様式に必要事項を記入し、電子メールにより提出してください。なお、電話による質問や意見の表明と解されるものについては回答いたしません。

ア 提出書類 質問票〔様式1〕

イ 受付期間 令和2年6月15日（月）から7月3日（金）午後5時まで

ウ 提出方法 電子メール（電話による質問は受け付けません。）

エ 提出先 坂東市役所企画部企画課：kikaku@city.bando.ibaraki.jp

【回答方法】坂東市公式ホームページに順次掲載します。その際、質問者には掲載した旨を連絡します。

9 参加申込み等

(1) 参加申込み

本プロポーザルへの参加を希望する場合は、以下によりお申し込みください。本市が資格要件を確認後、参加資格確認通知書（様式2）及び坂東市市有地活用公募型プロポーザル関係書類提出依頼書（様式3）を参加申込者に送付します。

- ア 提出書類
- ① [様式4] 公募型プロポーザル参加申込書
 - ② [様式5] 提案者概要書
 - ③ [様式6] 誓約書
 - ④ 定款又はこれに相当する書類
 - ⑤ 法人登記簿謄本
 - ⑥ 決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）過去3期分
 - ⑦ 納税証明書等（以下(ア)～(エ)のうち該当するもの）
 - (ア) 本市に本店を有する事業者
 - ・すべての市税 [未納税額のない納税証明書]
 - ＝本市収納課 発行
 - (イ) 本市に支店、営業所、出張所等を有する事業者
 - ・すべての市税 [未納税額のない納税証明書]
 - ＝本市収納課 発行
 - ・消費税及び地方消費税 [未納税額のない納税証明書その3]
 - ＝所管税務署発行
 - (ウ) 茨城県内に本店、支店、営業所、出張所等を有する事業者
 - ・すべての県税 [未納税額のない納税証明書]
 - ＝所管県税事務所発行
 - ・消費税及び地方消費税 [未納税額のない納税証明書その3]
 - ＝所管税務署発行
 - (エ) その他の事業者
 - ・法人税、消費税及び地方消費税 [未納税額のない納税証明書その3]
 - ＝所管税務署発行
- イ 提出部数 正本1部、副本10部（副本はコピー可）
- ウ 受付期間 令和2年6月15日（月）から7月3日（金）まで
午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）
- エ 提出方法 直接持参（郵送等は受け付けません。）
- オ 提出先 坂東市役所企画部企画課（坂東市岩井4365番地 坂東市役所3F）

(2) 結果通知等

本市が資格要件を確認後、参加申込者に参加資格確認通知書（様式2）を送付します。また、参加資格を有すると認められた参加申込者に対しては、併せて坂東市市有地活用公募型プロポーザル関係書類提出依頼書（様式3）を送付します。

[送付予定日：令和2年7月13日（月）]

(3) 留意事項

- ・参加申込みは、1者1回に限ります。
- ・提出された応募申込書等は、本市が提示した資格要件を満たしているかを確認するものであり、法令等に基づく承認を行なうものではありません。
- ・事業の実施に当たって許認可等が必要な場合は、事業者自ら関係機関から許認可を得る必要があり、本市はこれらの補償はしません。

10 提案書の提出等

(1) 提案書等の作成・提出

坂東市市有地活用公募型プロポーザル関係書類提出依頼書（様式3）により提案書の提出を求められた参加申込者は、以下の通り提案書等を作成・提出してください。

ア 提出書類 ① [様式7] 土地買取（賃借）希望価格書

② 土地活用企画提案事業計画書

次の(ア)～(カ)について記載してください（様式自由）。

(ア) 企画提案に際する基本的な考え方（コンセプト）

(イ) 提案される土地利用及び施設の概要

(ウ) (イ)に関する平面図・立面図等

(エ) 企画提案に際して考慮した事柄

(オ) 事業スケジュール（契約締結から事業開始までの工程）

(カ) 事業収支計画書（概算事業費、資金調達計画）

イ 提出部数 正本1部、副本10部（副本はコピー可）

ウ 受付期間 令和2年7月15日（水）から7月27日（月）まで
午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

エ 提出方法 直接持参（郵送等は受け付けません。）

オ 提出先 坂東市役所企画部企画課（坂東市岩井4365番地 坂東市役所3F）

(2) 留意事項

ア 書類はA4サイズで作成し、様式番号順にとじてください。図面等でA3となる場合はA4サイズに折り畳んでください。

イ ②土地活用企画提案事業計画書は20ページ以内とし、応募者名が安易に推測できるものとならないようにしてください。

ウ 共同事業者等による応募の場合は、代表者が提出してください。

11 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

本市が設置するプロポーザル審査会において、提案内容について提案事業者によるプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施します。

- (1) 実施日は、令和2年8月5日（水）、7日（金）のいずれかを予定しています。※詳細は別途通知します（通知予定日：令和2年7月29日（水））。
- (2) 実施時間は、各提案者30分（提案15分、質疑15分）以内を目安とし、出席者は説明者を含めて3人以内とします。
- (3) スクリーン及びプロジェクターは本市で準備しますが、パソコンその他の必要な機器は提案者で準備してください。（スクリーン及びプロジェクターの持込みも可）。

12 審査基準等

(1) 審査基準

本要領中「1 趣旨」にある目的や有効活用に係る基本的な考え方に沿った提案となっているか、将来にわたって継続可能な計画となっているか等について、次のア～エの基準に基づき総合的に審査・評価を行います。

審査・評価の内容については、公募型プロポーザル評価基準表（参考資料2）をご確認ください。

ア 岩井市本町・仲町・新町地区地区計画（参考資料1）との整合性

イ 提案の妥当性（地域貢献、雇用の創出など）

ウ 計画の実現性、持続性

エ 土地買取（賃借）希望価格

(2) 審査結果

審査により、総評価点1位の事業者を優先交渉権者、総評価点2位の事業者を次順位交渉権者として選定します。審査結果については、審査対象者全員に審査結果通知書（様式8）にて通知します。

(3) 留意事項

- ・選考結果は、第1及び第2優先交渉権者の名称について、坂東市公式ホームページで公表します。
- ・参加申込者は、自身の評価結果についてのみ提示を求めることができます。
- ・審査は、非公開とします。
- ・審査結果に対する異議申立ては受け付けません。
- ・総評価点が1位であっても、仕様書に沿わない事実が判明した場合や、得点が著しく低い審査項目がある場合は、第1優先交渉権者に選定しない場合があります。

13 契約に向けた協議

総評価点1位の事業者を第1優先交渉権者として、本市と契約に向けて業務仕様、実施スケジュール等について協議を行います。ただし、第1優先交渉権者と協議が整わない場合は、総評価点2位の事業者と協議を行うものとします。

また、参加申込者が1者の場合でも審査・評価は実施し、その提案内容が評価基準を満たすと認められる場合は、当該事業者と契約に向けた協議を行うものとします。

14 失格となる参加者又は提案者

以下に該当する参加者又は提案者は、失格となることがあります。

- (1) 提出した書類に不備又は不足があった場合
- (2) 「5 参加資格等」の資格要件を満たさなくなった場合及び満たさないことが発覚した場合
- (3) 提出方法、提出先又は提出期限に適合しない場合
- (4) 提出書類に虚偽の内容が認められた場合
- (5) 本要領に定める手続以外の手法により、直接、間接を問わず故意に審査委員又は関係者に接触し、本プロポーザルに対する援助又は何らかの便宜若しくは情報の提供を求めた場合
- (6) 審査の公平性を害する行為や一連の公募手続を通じて著しく信義に反する行為又は審査結果に影響を及ぼすおそれがあると認められる行為を行った場合
- (7) 直接、間接を問わず故意に他の参加者又は参加者と関係があると認められる者に接触した場合
- (8) ヒアリング時に審査委員会の許可なく追加資料等を提出した場合
- (9) その他審査委員会が不適格と認めた場合

15 その他

- (1) 軽微な修正を除き、提出された書類の内容を変更することはできません。
- (2) 提出いただいた書類は返却しません。
- (3) 必要に応じて、提案内容について個別に聞き取りを行う場合があります。
- (4) 参加申込書等の作成及び提出に要する費用は、申込者の負担とします。
- (5) 参加申込後に辞退する場合は、参加に関わる必要書類の提出期限までに参加辞退の申出を社判押印の書面（様式は任意）にて提出してください。
- (6) 本要領の各項目に定める期間のうち、坂東市の休日を定める条例（平成17年坂東市条例第2号）第1条に規定する本市の休日にあつては、書類等の配布、受付等はできません。

16 担当・連絡先

坂東市役所企画部企画課 横瀬、富山

〒306-0692 坂東市岩井4365番地（坂東市役所3F）

電話：0297-21-2181（直通）

E-mail アドレス：kikaku@city.bando.ibaraki.jp