

岩和田団地跡地の公募型プロポーザル実施要領

令和 6 年 4 月

目 次

1. プロポーザルの趣旨	1
2. プロポーザル実施の概要	1
3. 位置図・画地図等	2
4. プロポーザルの条件	5
5. 応募申込み	6
6. 応募申込書等の提出	7
7. 企画提案書等の提出	8
8. 提案の審査等	9
9. 事業者の決定方法	10
10. 様式集	11

1. プロポーザルの趣旨

御宿岩和田漁業協同組合が管理する岩和田団地跡地を有効活用することにより、地域の活性化及び組合経営の安定化を図るために、公募型プロポーザル方式による民間事業者の公募を行うものです。

2. プロポーザル実施の概要

(1) 事務局

御宿岩和田漁業協同組合

住所：〒299-5105千葉県夷隅郡御宿町岩和田945番地1

TEL：0470-68-2011

FAX：0470-68-4931

E-mail：<jfoniwa7@proof.ocn.ne.jp>

(2) 募集スケジュール（予定）

令和 6年 4月12日（金）実施要領のホームページ掲載

令和 6年 5月10日（金）質問書の提出期限

令和 6年 5月15日（水）質問回答期限

令和 6年 5月31日（金）応募申込書の提出期限

令和 6年 6月 5日（水）第一次審査 応募資格の通知

（通知書の発送日に電話連絡します）（組合で審査）

令和 6年 7月 1日（月）企画事業提案書の提出期限（審査通過数社）

令和 6年 7月 5日（金）第二次審査 応募者による提案内容の説明（プレゼンテーション）と質疑応答

令和 6年 7月20日（土）住民説明会（アンケート）

令和 6年 7月25日（木）三次審査 2事業者（優先権者、次順位交渉権者）の選定

(3) プロポーザルの対象地概要

土地の所在番地	千葉県夷隅郡御宿町岩和田 949 番地 1
土地の面積	3, 202. 17 m ²
土地の地目	宅地
都市計画	都市計画用途地域
指定用途地域	第1種住居地域準防火地域 自然公園内の制限地域の対象外
建ぺい率	80%
容積率	200%

※土地面積は図上求積による暫定面積です。結果として差異が生じる可能性があります。

(4) プロポーザルの対象物件

大字	地番	地目	面積（m ² ）	備考
岩和田	949- 1	宅地	3, 202. 17 m ²	一部

3. 位置図・画地図等

注 意 事 項

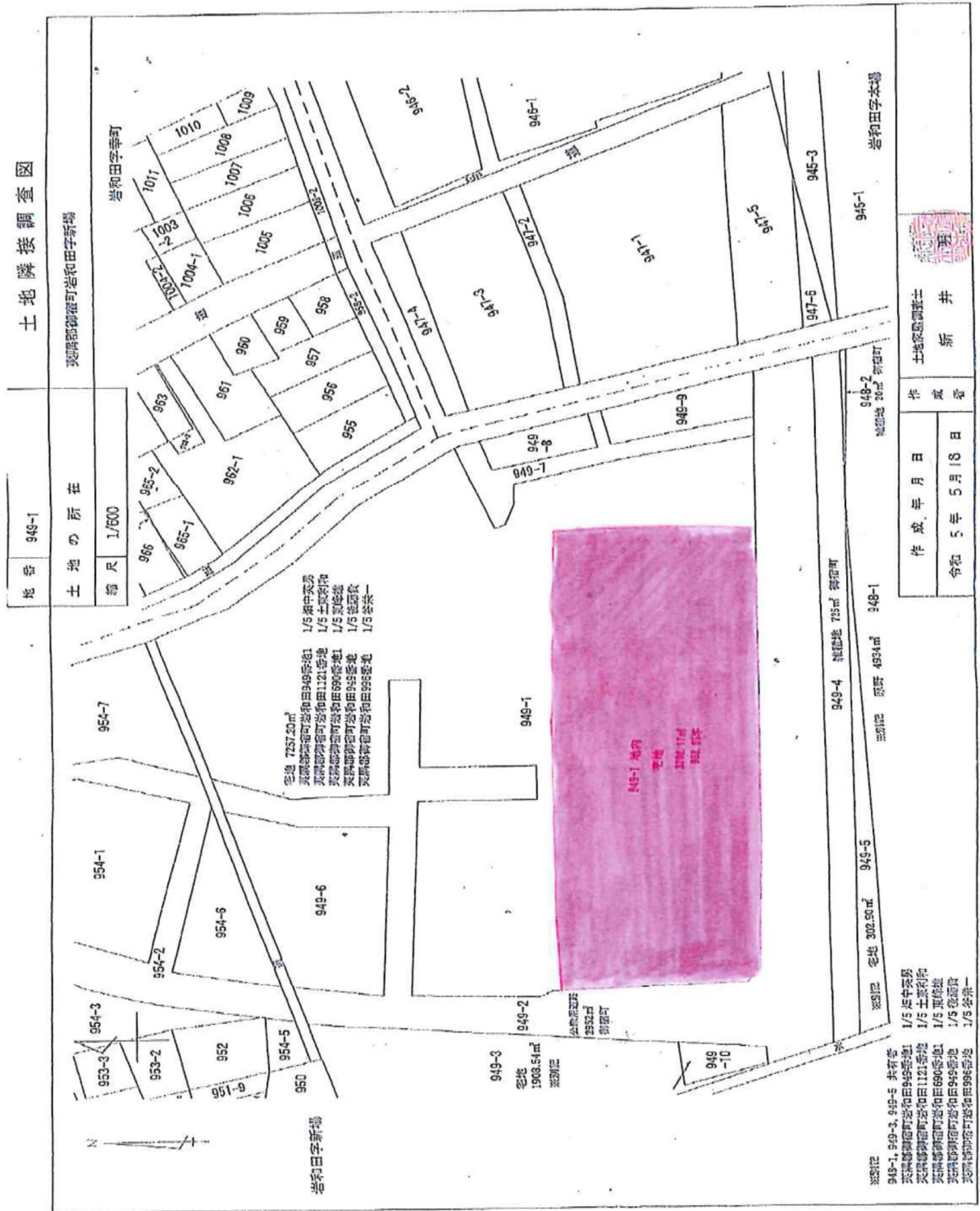
- 土地は現状有姿のまま賃貸借契約します。土地の現況や電柱、支線、街灯、その他施設の位置等を必ず現地でご確認のうえでお申し込みください。
- 土地の利用制限等については、あらかじめ各自で関係機関にご確認ください。

(位 置 図)

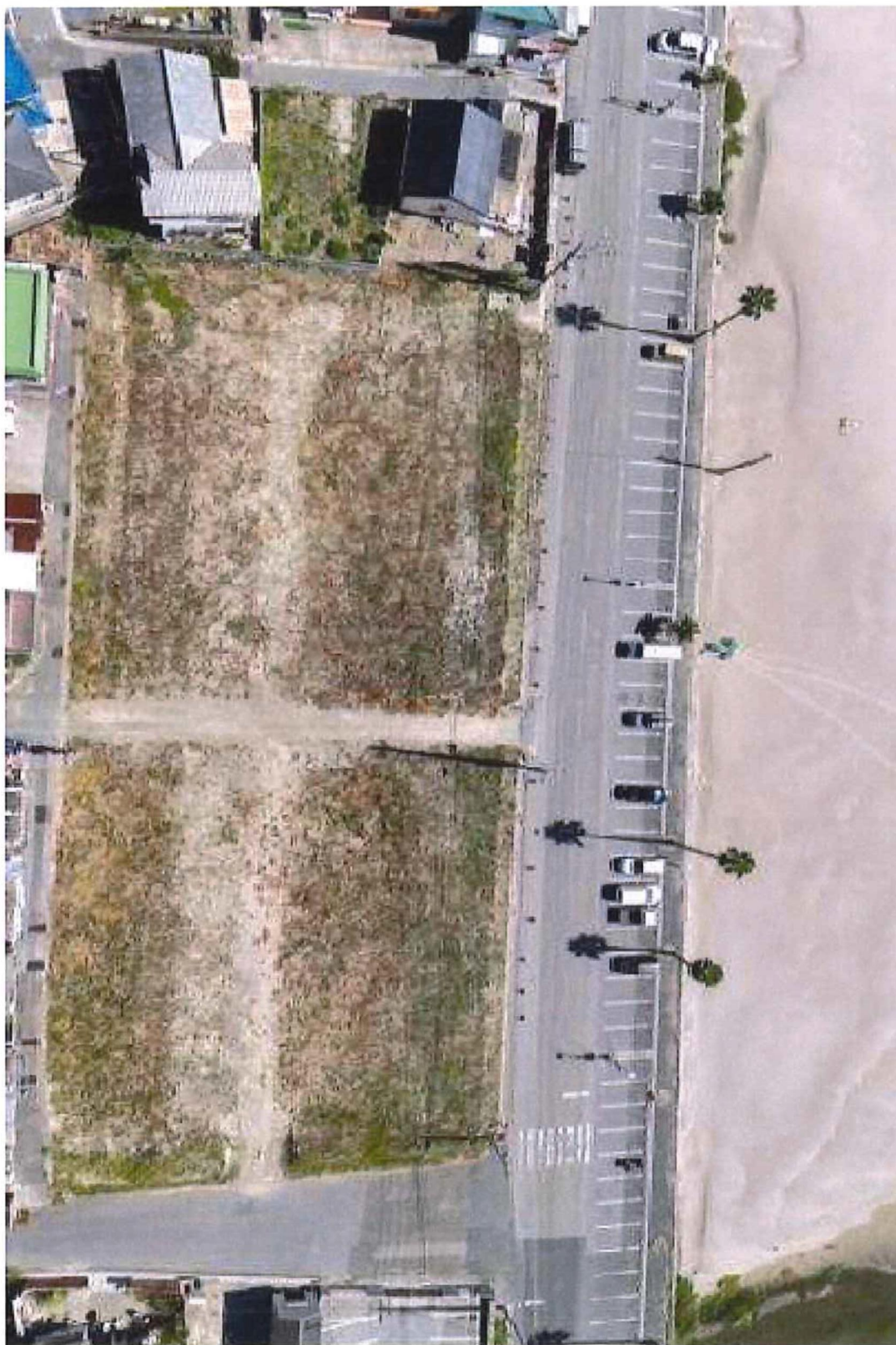
- 位置図は、現地調査のための参考資料ですので、道路の整備や建物の新築・解体などにより現況と相違している可能性があります。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。

(空 撮 図)

- 空撮図は、あらかじめ現地の概要をつかんでいただくための資料であり、現況を全て正確にあらわしたものではありません。現地の状況は、必ず参加者ご自身でご確認ください。なお、現況と異なる場合は現況が優先します。



【空撮図】



4. プロポーザルの条件

(1) 提案内容の基本条件

プロポーザルの対象物件については、現況のままでの賃貸となります。このことを踏まえ、現在の状況を生かして整備を行うことにより、良好な地域環境の形成が実現できる提案を求めます。

(2) 事業手法

事業手法は、「現状による賃貸借」とします。

(3) 土地の利用条件

① 土地利用条件

(ア) 当該物件の有効活用に供すること。ただし、当該物件の賃貸借により事業者の認可等を付与するものではありませんので、施設の整備等については選定者の負担と責任において、それぞれの許認可権者等と協議してください。

(1) 企画提案事業者が土地の維持管理をし、事業運営をする提案であること

(2) 雇用の創出や交流人口の増加等、地域経済の活性化に資する提案であること

(3) 対象物件での事業実施に際して、適用される関係法令等を遵守した提案であること

(4) 環境(騒音、異臭、汚水等)に配慮した事業提案であること

(5) 後背地に対する十分な風防及び防砂対策をする提案であること

(6) 事業用定期借地権契約とし、期間は双方協議の上決定する。契約締結日より1年以内に事業着手、3年以内に事業開始、5年以上提案した事業を継続する見込みであること

② 協議事項

(ア) 有料施設における町民への優遇措置(割引等)の設定について協議する。

(イ) 従業員については、町民を優先的に雇用することを協議する。

(4) その他特記事項

① 公序良俗に反する使用の禁止

当該物件を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条)第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならないこと。

② 周辺住民への説明

当該物件の活用にあたって、計画内容等の地元説明、紛争や周辺への影響に係る近隣住民との協議は、事業者自らの責任及び負担で行ってください。

③ 供給処理施設(ライフライン整備)の状況

道路、上水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者と調整し、事業者自らの責任及び負担で行ってください。

④ その他

・ 海岸砂地であるが万一、地下埋設物が存在した場合の除去費用は原則、事業者の負担とします。

・ 地下埋設物の詳細等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担してください。

(5) 応募者の要件

- ① 応募できる者は、法人（公共団体を含む）及び個人とします。なお、複数の者が共同して応募する場合は、共同応募者等の中から代表を選定し、代表者が窓口になることとします。ただし、単独に応募された事業者は、他の共同事業者の構成員になることはできません。また、同一事業者が複数の共同事業者の構成員になることはできません。
- ② 次の要件のいずれかに該当する者は、応募できません。
 - i. 法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者
 - ii. 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団員を利用している者
 - iii. 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を供給又は便宜を供与する等、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力若しくは関与している者
 - iv. 暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - v. 暴力団若しくは暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用している者
 - vi. 上記に該当する者の依頼を受けてプロポーザルに参加しようとする者

5. 応募申込み(一次審査)

(1) 関係書類の配布

- ① 配布期間：令和 6年 4月12日（金）から令和 6年 5月31日（金）まで
- ② 配布時間：午前9時から午後5時まで（土日祝日を除く）
- ③ 配布場所：御宿岩和田漁業協同組合
※組合公式ホームページ（以下「組合ホームページ」という）にも掲載します。
(URL <https://jfonjuku.net>)

(2) 質問及び回答

プロポーザル実施に関する質問及び回答は、次のとおりとします。

- ① 質問書
様式第1号で作成してください。
- ② 提出期限
令和 6年 5月10日（金）午後5時まで
- ③ 提出方法
電子メールまたは、FAXで行うこととし、電子メール、FAX以外は、受け付けません。
また、電子メール、FAX送信後、電話発信の連絡をお願いします。
(E-mail: jfoniwa7@proof.ocn.ne.jp FAX0470-68-4931)
- ④ 提出先
御宿岩和田漁業協同組合
- ⑤ 回答期限
質問に対する回答は、令和6年5月15日（水）までに、組合ホームページへ掲載します。
- ⑥ その他
質問に対する回答は、本実施要領の追加又は修正とみなします。
なお、質問に対する回答以外にも本実施要領条文の修正、追加、削除があった場合は、これを優先します。

(3) 現地確認

現地確認を希望する場合は事前に御宿岩和田漁業協同組合へ問合せしてください。

(問い合わせ先：P1の2(1)の事務局)

6. 応募申込書等の提出

(1) 提出期限

令和 6年 5月31日 (金) 午後5時まで

(2) 提出先

御宿岩和田漁業協同組合

(3) 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

① 持参の場合

上記提出期限内の午前9時から午後5時までの間に提出してください。
(但し、土日祝日を除く)

② 郵送の場合

簡易書留郵便により提出してください。(上記提出期限内必着)
上記提出期限後に提出された書類は、一切受理しません。

(4) 提出部数

原本1部

(5) 提出書類

提出書類は、次の通り作成し、提出してください。

グループで応募する場合は、全ての構成員の資料を代表者が取りまとめ、提出してください。

① 応募申込書(様式第2号)

② 定款又はこれに相当する書類(個人の場合は不要)

③ 法人の場合にあっては、法人登記簿謄本(3か月以内に発行されたもの) 個人の場合にあっては、当該個人の住民票(3か月以内に発行されたもの)

④

⑤ 会社概要書(会社パンフレット等、個人の場合は不要)

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)

個人の場合、決算書類は不要ですが、個人事業主として事業所得の申告を行っている場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書等の附属書類(過去3年分)

⑦ 納税証明書(3か月以内に発行されたもの)

(6) 応募申込みにおける注意事項

① 書類不備又は不足があった場合は、受理しません。

② 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、失格とします。

③ 提出された書類の内容を変更することはできません(軽微な修正を除く)。

④ 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定める単位を使用してください。

⑤ 提出書類は、返却しません。

⑥ 応募受付後に辞退される場合は、令和 6年 6月 3日(月)までに応募辞退届(様式第3号)を持参又は郵送してください。ただし、郵送の場合は、簡易書留郵便により上記期限までに必着しなければならないものとします。

⑦ 組合が必要であると判断した場合は、提出書類の内容について、個別に聞き取りを行います。

(7) 応募書類等の取扱い

提出された応募申込書等については、組合が提示した資格条件を満たしているかを確認するものであり、その細部まで法令等に基づく承認を行うものではありません。

また、事業の実施に当たって許認可等が必要な場合は、応募者自ら関係機関の許可を得るものとし、組合はこれらの補償をしません。

(8) 応募の費用負担

応募者が本応募申込書等の作成及び提出に要した費用は、全て応募者の負担とします。なお、提出された書類は、返却しません。

(9) 応募資格の通知

応募資格確認結果は、応募者に書面で通知します。

応募資格確認結果通知 令和6年6月5日（水）

※通知書の発送に合せてご担当者へ連絡いたします。

7. 企画提案書等の提出（2次審査）

(1) 提出期間

令和6年6月6日（木）から令和6年7月1日（月）まで

(2) 提出先

御宿岩和田漁業協同組合

(3) 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

① 持参の場合

上記提出期間内の午前9時から午後5時までの間に提出してください。
（但し、土日祝日を除く）

② 郵送の場合

配達証明書付書留郵便により提出してください（上記提出期間内必着）。
上記提出期間外に提出された書類は、一切受理しません。

(4) 提出書類

① 事業計画書（様式自由）

ア 提案趣旨

事業のコンセプト（基本的な考え方）について記載してください。

- ・開発コンセプト、土地活用や施設計画の基本方針
- ・アピールしたい事項等

イ 事業概要

事業内容等について記載してください。

- ・事業スキーム
- ・事業実施体制
- ・事業スケジュール
- ・現況施設の整備・活用計画
- ・概算事業費

ウ 配置計画

規模、内容、配置計画等について記載してください。

- ・全体の構成と内容説明等
- ・敷地利用、配置計画図
- ・施設の規模（面積等）

- ・環境、景観計画（周辺環境や景観への配慮、環境負荷低減の取組、周辺地域への配慮等）
- ② 土地賃貸料希望価格書（様式第4号）
土地賃貸料希望価格を記載してください（金額は千円単位とします）。

(5) 提出部数

- ① 原本1部（製本なし）
- ② 副本2部（A4サイズ左閉じ製本）
- ③ 電子データCDまたはDVD（ワード、エクセル、PDF形式のいずれか）
※用紙サイズはA4を原則としますが、図面等はA3も認めます。
※表紙に応募者の名称を明記してください（グループの場合は代表者）。
※必要に応じて上記以外の資料を提供いただく場合があります。

(6) 企画提案書等提出に当たっての注意事項

- ① 企画提案書等の作成に要する費用は、全て応募者の負担とします。
- ② 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用してください。
- ③ 応募書類の著作権は、応募者に帰属します。
- ④ 企画提案書等提出後の内容変更及び差し替えは、できません。
- ⑤ 提出された企画提案書等は、返却しません。

8. 提案の審査等

(1) 審査体制

組合が設置する「岩和田団地跡地利用協議会」（以下「協議会」という）において、応募者から提案された内容を審査します。

(2) 事業者の決定方法

- ① 第1次審査（応募者の参加資格についての審査）
- ② 第2次審査（審査会で企画提案書等の審査）
第2次審査では、第1次審査を通過した応募者に対して提案内容の説明（プレゼンテーション）と質疑応答を求め、事業提案内容および提案価格を総合的に評価し、3事業者を選定します。
- ③ 住民説明会の開催（住民アンケートの提出）
- ④ 第3次審査（事業者の決定）
第3次審査では、第2次審査を通過した応募者に対して事業提案内容および住民アンケート並びに提案価格を総合的に評価し、2事業者（優先権者・次順位交渉権者）を選定します。
※プレゼンテーションの時間は、応募受付順に各提案者30分以内（提案15分以内、質疑15分以内）とし、出席者は、説明者を含めて3名以内とします。
※欠席した場合は、審査及び選定から除外します。
※パソコンその他必要な機器は、提案者で用意してください。（使用される場合は、事前に連絡をお願いします。）

(3) 審査項目

- ① 第1次審査
応募者の参加資格審査の実施
- ② 第2次審査
協議会で提案内容と提案価格の審査の実施
■提案内容の評価の視点は、次のとおりです。

審査項目	主な評価の視点
地域の活性化	(1) 組合が示す土地利用条件に沿った土地利用・機能が示されているか。 (2) 現実的かつ実現性のある提案となっているか。
施設計画	(1) 施設配置は適切に計画されているか。 (2) 周辺環境に配慮し、周囲のまちなみや自然景観に溶け込む、配慮がなされているか。 (3) 建設時における近隣環境への配慮がなされているか。
社会貢献	(1) 町内における社会貢献に配慮されているか。
提案価格	(1) 賃貸料希望価格について、明確に算出根拠が示されているか。

③ 第3次審査

事業者の選定

2事業者（優先権者・次順位交渉権者）を選定します。

(4) 無効となる企画提案書等

企画提案書等が以下に該当する場合は、無効となります。

- ① 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- ② 指定する作成様式及び記載上の注意事項に示された条件に適合しないもの
- ③ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- ④ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- ⑤ 虚偽の内容が記載されているもの

(5) 失格となる提案者

提案者が以下に該当する場合は、失格となることがあります。

- ① 実施要領に定める手続以外の手法により、協議会委員又は関係者に本プロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた場合
- ② ヒアリング時に協議会の許可なく追加資料等を提出した場合
- ③ その他協議会が不適格と認めた場合

9. 事業者の決定方法

(1) 審査結果の通知等

組合は、協議会の選定結果を踏まえ、2事業者（優先権者・次順位交渉権者）に決定し、応募者にその結果を通知します。また、結果については、後日、公表します。（2事業者以外の応募者名は公表しません。）なお、審査結果に対する質問や異議には一切応じません。

(2) 事業計画の決定

組合と優先権者は、当プロポーザルに基づく事業の実施に関する協議、調整を行い、当該敷地利活用に係る事業計画を決定するものとします。

何らかの理由で協議が不調になった場合は、次順位交渉権者と交渉するものとします。

(3) 協定の締結

組合と優先交渉権者との間で、事業の実施に関し次の各項を中心として協定を締結するものとします。

- ① 事業計画に基づく事業の実施
- ② 当該土地の賃貸借条件
- ③ 当該に土地に対する利活用条件

(4) 事業者の決定

組合は協定締結をもって、事業者を決定するものとします。

(5) その他

協議会において審査の結果、ふさわしい提案がない場合は事業予定者なしとする場合があります。

10. 様式

様式第1号 …………… 質問書

様式第2号 …………… 応募申込書

様式第3号 …………… 応募辞退届

様式第4号 …………… 土地賃貸料金希望価格書

※企画提案書の提出に係る様式は任意書式とします。

様式第1号

質 問 書

年 月 日

御宿岩和田漁業協同組合 あて

(提出者) 住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

⑩

(連絡先) 氏 名

所属・役職

電話番号

F A X

E - m a i l

岩和田団地跡地の公募型プロポーザル実施要領に関するについて、次の項目を質問します。

番号	質問個所	質問事項

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

応 募 申 込 書

年 月 日

御宿岩和田漁業協同組合あて

岩和田団地跡地の公募型プロポーザルに応募したいので、関係書類を添えて申し込みます。

法人名及び代表者氏名 又は個人の名前	
主たる事務所の所在地 所在地又は住所	
連絡先	<u>電話番号:</u> <u>F A X:</u> <u>E-Mail:</u>

※共同事業者による申込みの場合は、代表事業者が記入してください。

代表事業者を除く 構成事業者	
-------------------	--

※代表事業者を除く全ての構成事業者名を記入してください。

役職名・担当者名	
連絡先	<u>住 所:</u> <u>電話番号:</u> <u>F A X:</u> <u>E-Mail:</u>

応募申込の理由	
---------	--

応 募 辞 退 届

年 月 日

御宿岩和田漁業協同組合 あて

(応募申込者)
住所又は所在地
氏名又は名称
代表者氏名

⑩

岩和田団地跡地の公募型プロポーザルに係る応募を下記の理由により辞退します。

記

[辞退理由]

[辞退理由]

土地賃貸借料希望価格書

年 月 日

御宿岩和田漁業協同組合 あて

(応募申込者)

住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

⑩

岩和田団地跡地の公募型プロポーザルの対象地について、下記の金額で土地借地費用を希望します。

選定の結果、契約者となった場合には、下記の金額をもって、御宿町と契約を締結します。

記

土地賃貸料金(年額)	円
------------	---

1. 当該敷地の・・・希望価格を対象欄に記載してください。
2. 金額の訂正は、できません。