

ポリテクセンター南側市有地の売却に係る  
公募型プロポーザル実施要領

平成30年9月



## 目次

1	市有地活用に伴う公募型プロポーザルの趣旨	1
2	プロポーザルの概要	1
	(1) 名称	1
	(2) 主催者及び事務局	1
	(3) 提案の内容	1
3	プロポーザルの条件	2
	(1) プロポーザルの対象とする宅地	2
	(2) 売却価格	2
	(3) 常総市の承諾が必要な事項	2
	(4) 土地利用に関する条件	2
4	応募者の資格	4
	(1) 応募資格	4
	(2) 構成企業の変更	5
	(3) 応募資格の喪失	5

5	プロポーザルの手続き	6
	(1) スケジュール	6
	(2) 応募の手続き	6
	(3) 注意事項	8
6	提案書の内容	9
7	審査の方法	10
	(1) 選定委員会の設置	10
	(2) 選定委員会の審査について	10
	(3) 審査のポイント	10
	(4) 応募者の失格	10
	(5) 審査項目	10
	(6) 事業候補者の選定及び事業者の内定	11
	(7) 審査結果の公表	11
8	売買契約に関する事項	12
	(1) 土地売買契約の締結及び契約保証金の納入	12
	(2) 売買代金の納入・所有権移転・土地引渡し	12

## 1 市有地売却に係る公募型プロポーザルの趣旨

ポリテクセンター南側の市有地について、民間事業者による土地活用及び施設の建設・運営計画等の提案を受けることにより、土地の可能性を最大限に引き出し、市・地域社会の活性化へ寄与することができる事業候補者を選定し、有効な土地利用を図るものです。

## 2 プロポーザルの概要

### (1) 名称

ポリテクセンター南側市有地の売却に係る公募型プロポーザル

### (2) 主催者及び事務局

主催者：常総市

事務局：常総市総務部行政経営課

#### 【連絡先】

常総市総務部行政経営課

常総市水海道諏訪町3222番地3（市役所本庁舎3階）

電話：0297（23）2902（直通）

FAX：0297（23）2162

E-mail：kanzai@city.joso.lg.jp

### (3) 提案の内容

- ・常総市が所有するポリテクセンター南側市有地の活用について、事業者（プロポーザルにより土地の譲渡先等として特定された共同企業体または企業グループ）自身の活用を前提とした実現性のある具体的な提案を求めます。
- ・提案にあたっては、以下の点に留意し、適切な事業内容の提案を求めます。
  - ①敷地全体の活用方法について提案すること。
  - ②敷地は、売却とする。
  - ③事業者は、提案した事業内容に基づき自己資金等で事業を実施すること。
  - ④事業者は、提案した事業について、土地の売買契約締結後から2年以内に提案内容に即した土地利用を行うこと。

### 3 プロポーザルの条件

#### (1) プロポーザルの対象とする宅地（以下「対象地」という。）

所在地	常総市水海道高野町字立羽499番1 外14筆（未分筆の道路2本含む）
面積	6478.88㎡
地目	宅地・畑（詳細は別紙「対象不動産の表示一覧」参照）
都市計画等の状況	区域区分：市街化調整区域 建ぺい率：60% 容積率：200% その他：茨城県開発審査会付議基準第3-2に基づく包括承認基準7による指定路線（国道294号）
土地の引渡し	土地の引渡しについては現状有姿とし、当該土地について常総市の定める様式による「土地売買契約」の締結後の引渡しとなります。 未分筆の道路部分につきましては、市で分筆及び登記を行います。
譲渡した場合の登記	所有権移転登記は市で行いますが、登記に要する費用は事業者の負担とします。

#### (2) 売却価格

①最低売却価格は 金78,400,000円です。

②譲受申出価格調書（様式5）に記入する価格は、最低売却価格以上とします。

#### (3) 常総市の承諾が必要な事項

##### ① 権利の移転

事業者は、提案した事業について、最低10年間は提案内容に即した土地利用を行ってください。

##### ② 事業計画書の内容の変更

事業を行うにあたって、やむを得ない事情により、応募申込時に提出した土地利用事業提案書の計画案を変更する場合には、事前に文書により常総市に申請し、常総市の承認を得てください。ただし、ポリテクセンター南側市有地の売却に係る公募型プロポーザル実施要領（以下「募集要領」という。）の趣旨を損なうような変更は認められません。

#### (4) 土地利用に関する条件

本事業の主旨から、以下に該当する土地利用は認めません。

- 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条第1項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する用途
- 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設，墓地・霊園，宗教施設など，その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- 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条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそ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途
- 無差別大量殺人行為をおこなった団体の規制に関する法律第5条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途
- 前項目のほか公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

## 4 応募者の資格

### (1) 応募資格

応募しようとする者（以下「応募者」という。）は、次に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。

なお、応募にあたっては、他社と企業体を組んで共同応募することができます。（以下「企業グループ」という。）

共同応募する場合は、企業グループ内から代表する応募者1社を選定し、代表応募者が市との連絡窓口となり、契約等諸手続きを行い、業務遂行の責を負うものとし、また、企業グループの全構成員が、以下に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。

ア 日本国籍を有する個人若しくは国内に本店を有する法人

イ 自ら提案した土地利用計画を、適切に滞りなく、また長期に実施できる者

ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと

エ 地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく市の入札参加制限を受けていない者

オ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3に規定する公有財産に関する事務に従事する職員でないこと

カ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）及び破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされていないこと

キ 次に該当する者がいないこと

- ・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条第6号に規定する暴力団員であると認められる者
- ・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第2条第2項に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
- ・役員等が自己、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、暴力団又は暴力団員を利用するなどをしたと認められる者
- ・役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
- ・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）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員

ク 契約締結に際し、常総市が犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年



法律第22号) に準じて必要に応じて行う本人確認※に応じることができること  
※本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがあります。

ケ 国税及び地方税に滞納がないこと

コ 個人が応募する場合は、成年被後見人若しくは被保佐人でないこと又は破産者であった者は、既に復権を得ていること

※単独で応募する者は、他の共同応募の構成員となることはできません。

※同一事業者が複数の共同応募の構成員となることはできません。

## (2) 構成企業の変更

応募者が単独の法人企業である場合、応募登録申込書を一度提出された後は、応募者の変更は認められません。ただし、企業グループのその他の構成員については、応募提案申込までは変更可能です。

## (3) 応募資格の喪失

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で市は当該応募者の応募資格を喪失させます。

なお、企業グループを構成する一事業者でも該当した場合は応募資格を喪失させます。

- ① 前記の(1) 応募資格を失った場合
- ② 応募提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ③ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

## 5 プロポーザルの手続き

### (1) スケジュール

募集要領の公表・配布	平成30年9月10日(月)～
応募者の登録	9月10日(月)～10月24日(水)
質疑の受付	9月10日(月)～10月12日(金)
質疑に対する回答	10月17日(水)
応募提案書類の受付	9月10日(月)～11月2日(金)
プレゼンテーション 及びヒアリング等	11月12日(月)～11月13日(火) ※予定であり、変更となる場合もあります。
事業候補者の決定	11月中旬
契約等の締結(※)	11月下旬 仮契約 12月下旬 議会承認 平成31年1月中旬 本契約

※対象地の売却は、議会承認案件となっております。事業候補者として仮契約を締結した場合でも、最終的に常総市議会で承認されないと本契約を締結できませんのでご了承ください。

### (2) 応募の手続き

#### ① 募集要領の公表・配布

事務局にて配布します。常総市ホームページからもダウンロードできます。

配布期間	平成30年9月10日(月)～ ※土、日、祝日及び年末年始を除く。
配布時間	8時30分～17時15分まで
場 所	事務局(常総市役所本庁舎3階 総務部行政経営課)

#### ② 応募者の登録

##### ア 登録の方法

プロポーザルへの応募を希望される方は、応募登録申込書(様式1-1)等を、受付期間内に事務局まで提出してください。

受付期間	平成30年9月10日(月)～平成30年10月24日(水) ※土、日、祝日及び年末年始を除く。
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局(常総市役所本庁舎3階 総務部行政経営課)
提出書類	「応募登録申込書(様式1-1)」……………1部 ※企業グループの場合は、「企業グループ調査書(様式1-2)」 1部も提出してください。

### イ 応募登録者の変更

企業グループのその他の構成員の変更をする場合、「応募登録企業グループ構成企業変更届出書（様式1-3）」と新たな「企業グループ調査書（様式1-2）」を事務局へ提出してください。

### ウ 注意事項

応募登録をしていない方は、応募提案申込をすることはできませんので、注意してください。なお、応募登録者が、応募提案申込を辞退するのは、特に支障ありません。

### ③ 質疑の受付

プロポーザルに関する質疑については、全て所定の質問書によって行います。所定の質問書（様式2）に記入の上、事務局まで持参するかEメール、郵送、FAXにより提出してください。口頭、電話による質疑は一切受け付けません。

また、質疑内容は、具体の項目について、簡潔・明瞭に表記してください。抽象的・不確定な質疑には、回答しない場合があります。

なお、質疑を行う方は応募登録者に限ります。質疑を行う方は、事前に応募者の登録を行ってください。

受付期間	平成30年9月10日（月）～平成30年10月17日（水） ※土、日及び祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎3階 総務部行政経営課）
提出書類	「質問書（様式2）」……1部

### ④ 質疑に対する回答

質疑に関する内容及び回答（以下、質問回答書）は、後日、常総市のホームページに質問回答書を公開することで回答します。

なお、質問回答書をもって、本募集要領の補完、追加、修正及び解釈に関する補足等とします。

回答予定日	平成30年10月17日（水）
-------	----------------

### ⑤ 応募提案書類の受付

#### ア 応募提案書類の提出方法・受付期間

応募登録者のうち、応募提案をしようとする方は、事前に事務局に電話連絡の上、指定する日時に事業提案書等の応募書類を事務局まで持参してください。

なお、応募申込の際、応募提案書類等に対し、事務局から質問する場合がありますので、質問に回答できる方が持参してください。

受付期間	平成30年9月10日（月）～平成30年11月2日（金）
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎3階 総務部行政経営課）

## イ 提出書類

提出書類として、下記の書類を提出していただきます

名称	書式等	部数
誓約書（様式3）	所定の様式に従って作成してください。	企業毎に1部
提案書（様式4）		1式
提案書	<ul style="list-style-type: none"><li>・ A3判 横向き</li><li>・ 右下隅に応募者名を明記</li><li>・ 簡易製本（左綴じ）</li><li>・ 紙質，表現方法は自由</li></ul>	7部
同上，データCD	<ul style="list-style-type: none"><li>・ Word及びExcelで処理可能な文書形式</li><li>・ ラベルに応募者名を明記</li></ul>	1枚
譲受申出価格調書（様式5）	・ 応募者名を記載した封筒に入れ，密封して提出してください。	1枚
企業概要，経営内容等にかかる書類		1式
表紙（様式6-1）	所定の様式に従って作成してください。	
企業概要（様式6-2）	同上	企業毎に1部
事業実績に関する調書（様式6-3）	同上	同上
法人登記簿謄本	・ 交付から3か月以内のもの	同上
印鑑証明書	・ 交付から3か月以内のもの	同上
最近1年間の財務諸表（写し）	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 貸借対照表，損益計算書</li><li>・ 株主資本等変動計算書</li></ul>	同上
国税及び地方税の納税証明書	過年度分を含めて未納がないことを証明するもので，交付から3か月以内のもの	同上

### （3）注意事項

#### ① 費用の負担

応募に関し必要な費用は，すべて応募者の負担とします。

#### ② 書類等の変更の禁止

一度提出した書類の訂正・変更等は，原則認めません。ただし，誤字等の修正及び常総市が必要と認めるときは，この限りではありません。

#### ③ 使用言語及び単位

応募書類等における使用言語は日本語，単位はメートル法で行うこととします。

#### ④ 著作権

提案図書等の著作権は応募者に帰属します。ただし，主催者（常総市）が必要と認めるときは，提案図書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

### ⑤ 応募書類の取り扱い

応募のあった事業計画につき、応募企業名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがあります。著作権及び工業所有権（特許権・実用新案・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を応募提案に使用する場合、応募者は権利者の承諾を得たものとしします。

なお、応募書類は返還いたしません。

### ⑥ 補足資料の提出

審査において提案内容についての補足資料の提出を求める場合があります。

### ⑦ その他

提案にあたって、応募者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施に当たり、関係法令等に違反しない実現可能な計画とします。

## 6 提案書の内容

名 称	記載事項・内容
(1)提案趣旨書 様式4-2	<ul style="list-style-type: none"><li>・全体計画の概要（事業の趣旨・ポイントなど）</li><li>・土地利用計画に関する基本的な考え方</li><li>・施設計画に関する基本的な考え方（施設の概要・ポイントなど）</li><li>・地域活性化への寄与</li></ul>
(2)土地利用計画図 様式4-3	<ul style="list-style-type: none"><li>・土地利用計画図・施設配置図（イラスト、文章等で表現）</li><li>・自動車や歩行者などの動線計画</li><li>・完成予想図</li></ul>
(3)事業計画書 様式4-4	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業実施の仕組み</li><li>・運営体制</li><li>・事業スケジュール（施設整備～管理・運営まで）</li></ul>
(4)収支計画書 様式4-5	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業費概算書（初期投資）</li><li>・資金調達計画書</li><li>・事業（収支）計画書</li><li>・長期収支計画書</li></ul>

## 7 審査の方法

### (1) 選定委員会の設置

- ① 本事業の事業候補者及び次位事業候補者を選定するにあたり、審査は市有地売却に係る業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行います。
- ② 議事内容は非公開とします。

### (2) 選定委員会の審査について

選定委員会にて行われる審査は、市が本募集要領等で提示した要件の確認と、事業提案等の内容を評価することを目的とした審査であり、提案された土地利用計画に関して、法令等に基づく許認可等の可否について審査を行うものではありません。また、本審査の結果は、許認可等を保証するものではありません。

土地引渡し後の土地利用にあたり、必要となる届出や許認可等については、事業者自らが各関係機関に、必要な届出や許認可等を受ける必要がありますので、十分ご理解の上、応募してください。

### (3) 審査のポイント

提案された土地利用計画は、以下の点に着目して評価します。

- 【①影響力】周辺地域への影響や市への波及効果
- 【②実現性】契約日から2年以内に実施可能なもの

### (4) 応募者の失格

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で常総市は当該応募者を失格とします。

また、審査項目のいずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合点の如何にかかわらず、失格とする場合があります。

- ① 提出期限を経過して提出された場合
- ② 募集要領に定める事項に違反した場合
- ③ 応募書類に不備、または明らかに虚偽の記載があった場合
- ④ 審査の公平性に影響を与える行為を行った場合
- ⑤ その他、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

### (5) 審査項目

選定委員会は、応募書類を基にプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施し、次の審査項目に基づいて総合的に評価をいたします。

- ① 参加資格  
応募者が募集要領に規定する資格要件を満たしていること。
- ② 基本的な事項

提案書類が募集要領に規定する応募書類の要件、関係法令及び条例・要綱等を満たしていること。

③ 審査基準

内容点60点、価格点40点とし、その合計を総合得点とします。

内容点に係わる審査項目及び配点（配点60点） ※配点項目ごとに全委員の合計点を委員数で除した値の合計	
影響力 （30点）	<input type="radio"/> 地域活性化への寄与 <input type="radio"/> 雇用創出等の経済効果 <input type="radio"/> 土地利用計画（導線）
実現性 （30点）	<input type="radio"/> 事業の実現性の高さ <input type="radio"/> 資金計画の健全性、確実性、安定性
価格点に係わる点数化の計算式（配点40点） ※小数点以下切捨	
当該応募者の譲渡申出価格	
得点 = 40点 × $\frac{\text{-----}}{\text{最低売却価格または最高譲渡申出価格のうち金額の高い額}}$	

**【重要】** 本事業の主旨から、以下の基準に満たないものは、失格とします。  
 ・ 内容点に係わる得点が36点以上であること。

**（6）事業候補者の選定及び事業者の内定**

ア 選定委員会において、事業候補者及び次位事業候補者を選定します。

イ 審査結果は、全ての応募者（応募グループの場合は、代表者にのみ）に対して文書により通知します。なお、審査にかかる質問や異議の申立ては、お受けできませんので、予めご了承ください。

ウ 市は事業候補者と、提案内容や契約内容について確認等を行い、契約を締結する相手として適正であると判断する場合に、決定を通知し、当該対象物件の事業者として内定します。

※契約の締結について合意に至らない場合や、事業候補者が市の交渉相手として不適切であると判断される場合には、次位事業候補者との協議を開始します。

エ 応募者が1者であっても、本プロポーザルは成立するものとしますが、選定については、選定委員会で決定するものとします。

**（7）審査結果の公表**

審査結果の概要については、市ホームページで公表します。

## 8 売買契約に関する事項

### (1) 土地売買契約の締結及び契約保証金の納入

- ① 土地売買契約は、まず事業候補者として仮契約を締結した後、市議会の承認を得た上で、事業者として本契約を締結いたします。よって、仮契約を締結したとしても、最終的に市議会で承認されないと本契約を締結できませんのでご了承ください。
- ② 事業者が、何らかの理由により、市と契約を締結できなくなった場合は、次位事業候補者と協議を開始します。
- ③ 契約締結と同時に売買代金の10%以上（円未満切り上げ）に当たる契約保証金を納入していただきます。  
ただし、契約の締結と同時に売買代金の全額を支払う場合には、契約保証金を納入する必要はありません。
- ④ 事業者の責めに帰すべき理由により契約が解除されたときは、契約保証金は市に帰属することとなり、返還いたしません。

### (2) 売買代金の納入・所有権移転・土地引渡し

- ① 売買代金は、売買契約締結の日から60日以内の市が指定する日までに納入しなければなりません。
- ② 売買契約締結時に納入した契約保証金は、売買代金に繰り入れることができます。
- ③ 売買代金は、市が指定する口座への振り込みになります。なお、振込手数料は事業者の負担になります。
- ④ 所有権移転の時期は、売買代金の完納があった日とし、同時に対象物件を現状のまま引き渡します。
- ⑤ 所有権の移転登記は、土地引渡し後、嘱託登記により市が行いますが、登記に要する一切の費用は、事業者の負担となります。



白 紙