

茂原市小林土地活用事業
プロポーザル募集要項

令和5年12月

(令和6年5月修正)

茂原市

目次

第1 事業の概要.....	1
1 趣旨	1
2 事業用地の概要.....	1
3 対象敷地の現況.....	1
第2 事業者の募集に関する事項.....	2
1 基本的な考え方.....	2
2 募集及び選定に係るスケジュール(予定).....	2
3 基本的要件	2
4 応募者の構成等.....	2
5 応募者の資格要件	3
6 応募の手続き.....	3
第3 審査及び選定に関する事項.....	6
1 選定方法	6
2 提案価格の評価.....	7
3 事業用定期借地権等の設定期間等.....	7
4 優先交渉権者等の決定.....	7
5 その他.....	8
第4 契約の締結及び事業実施に関する留意点.....	8
1 基本協定の締結	8
2 事業用定期借地権等設定契約に関する事項.....	8
3 契約保証金	8
4 貸付料の支払い方法.....	8
5 貸付期間の満了時	9
6 事業用定期借地権等に関する制限	9
7 本施設の賃借に関する制限.....	9
8 契約上の条件	9
第5 応募・問い合わせ	9

第1 事業の概要

1 趣旨

茂原市小林字問屋町 1606 番地 3 及び 1606 番地 10 の公有財産を有効活用することで、周辺地域をより魅力的にするとともに、茂原市全体の発展につなげようとするものです。

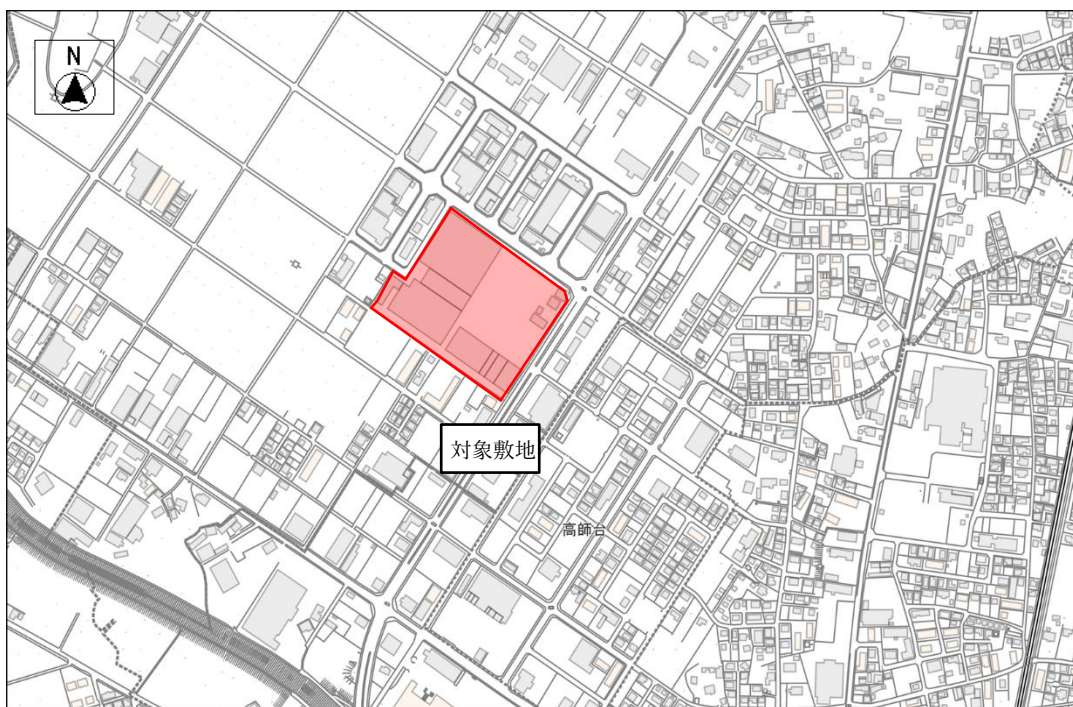
本用地は、広い敷地と交通の利便性を有し、その都市機能により既に商業地として利用されております。本事業では、民間事業者のノウハウを生かし、地域ニーズに対応した活用方法により、さらに賑わいのある地域を目指すこととしております。

そのため、本市では借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権等の設定による商業地としての土地活用により、歳入確保を引き続き図ることとし、募集にあたっては、広く民間事業者から提案を求める公募型プロポーザル方式により実施します。

2 事業用地の概要

土地の所在地	地目	地積(公簿)
茂原市小林字問屋町 1606 番 3	宅地	628.00 m ²
茂原市小林字問屋町 1606 番 10	宅地	33,182.22 m ²
合計		33,810.22 m ²

※詳細は、物件調書を確認してください。



3 対象敷地の現況

本対象物件は、平成19年改正前の借地借家法第24条(事業用借地権)第1項に規定する借地権による賃貸借契約を株ハヤシ（以下「現賃借人」という。）と締結しています。契約期間は、令和8年9月30日までです。現在、現賃借人の所有する建物が有り、現賃借人との契約により、テナントが営業をしており、契約期間満了日までに、建物及び付属構造物等が取去され、更地で返還される予定です。

第2 事業者の募集に関する事項

1 基本的な考え方

本事業の実施方法は、優れたノウハウを有する民間事業者から幅広く魅力的な提案を募ることで、より良い事業が実現されるよう、公募型プロポーザル方式を採用します。

2 募集及び選定に係るスケジュール(予定)

内容	日程
募集要項等の公表	令和5年12月22日(金)
募集要項等に関する説明会申込期限	令和6年1月26日(金)
募集要項等に関する説明会	令和6年2月16日(金)
募集要項等に関する質問書の受付期限	令和6年2月29日(木)
募集要項等に関する質問書の回答	令和6年3月中旬頃
参加資格確認書類の提出期限	令和6年4月12日(金)
参加資格確認結果の通知	令和6年5月上旬頃
提案書類等の提出期限	令和6年6月28日(金)
提案内容等に関するヒアリング	令和6年8月上旬頃
優先交渉権者等の決定	令和6年8月下旬頃
基本協定の締結	令和6年9月頃
契約の締結	令和8年8月頃
敷地の引渡し	令和8年10月1日(木)

3 基本的要件

応募者は、事業用(定期)借地権設定契約に基づき、更地である敷地上に新たに整備する施設(以下、「本施設」という。)の設計・建設を行い、本事業の契約期間中継続して本施設を管理・運営できる企画力と資本力を有する単独法人又共同事業者とします。

4 応募者の構成等

本事業の公募参加者の構成等は、次のとおりとします。

- (1)共同事業者を構成する法人は単独で応募することはできません。また、他の応募の共同事業者の構成員となることもできません。
- (2)提案資料提出後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。
- (3)共同事業者は、構成員との調整を行うとともに、本市との協議において担当となる代表事業者を定めてください。

5 応募者の資格要件

応募者は、次の要件をすべて満たす必要があります。なお、共同事業者による応募については、代表事業者を含めた全ての構成員が満たす必要があります。

- (1) 「地方自治法施行令第167条の4」に該当するものでないこと。
- (2) 本市の入札参加資格を有している者は、「茂原市建設工事請負業者等指名停止措置要領」に基づく指名停止を公告の日から参加申込書提出締切日までの間、受けていないこと。また、本市の入札参加資格を有していない者は、同じ期間に同要領の別表第1及び別表第2の各項に掲げる要件に該当していないこと。
- (3) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立てをしていないこと。
- (4) 民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てをしていないこと。
- (5) 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産の申立てをしていないこと。
- (6) 電子交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。また、募集開始の日から6か月以内に手形又は小切手の不渡り事故を出していないこと。
- (7) 電子債権記録機関による取引停止処分を受けている者でないこと。また、募集開始の日から6か月以内に支払不能を出していないこと。
- (8) 直近3か年分の法人税、消費税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。
- (9) 応募者又はその役員が、茂原市暴力団排除条例(平成24年3月19日茂原市条例第1号)に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団員等ではないこと、並びに暴力団経営支配法人ではないこと。また、応募者又はその役員が、暴力団、暴力団員又は暴力団員等並びに暴力団経営支配法人等と密接な関係を有しないこと。
- (10) 応募者又はその役員が、無差別大量殺人行為を行った団体の規則に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定する観察処分の対象となっている団体、その団体の役職員又は構成員でないこと。また、応募者又はその役員が当該団体、その団体の役職員又は構成員と密接な関係を有しないこと。
- (11) 応募者又はその役員が、破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)に規定する破壊的団体及びその役職員又はその構成員でないこと。また、応募者又はその役員が当該団体、その団体の役職員又は構成員と密接な関係を有しないこと。
- (12) 応募者又はその役員が、下請契約、資材・原材料等の購入契約又はその他契約にあたり、その契約の相手方が前各号の規定に該当する者であると知りながらそれらの契約を締結していないこと。

6 応募の手続き

(1) 募集要項等の配布

①配布期間 令和5年12月22日(金)～令和6年1月26日(金)午後5時

(土曜日、日曜日、祝日及び年末年始(12月29日から1月3日)を除く。)

②配布場所 茂原市役所 4階 管財課公有財産管理室

茂原市公式ウェブサイトからもダウンロードできます。なお、郵送での配布はしません。

(2) 募集要項等に関する説明会

募集要項等に関する説明会を以下のとおり実施します。

①開催日：令和6年2月16日(金)

②開催場所：茂原市役所 1階 102会議室

③参加申込方法：説明会参加申込書(様式1)に必要事項を記入し、電子メールにて令和6年1月26日(金)までに送信してください。なお、メールの件名は「【応募法人名又は代表事業者名】小林説明会の参加申込」としてください。

(3) 募集要項等に関する質問書の受付

①受付期間：令和6年2月16日(金)～令和6年2月29日(木)午後5時

②提出方法：募集要項等に関する質問書(様式2)を電子メールにより提出してください。

電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認してください。

※電子メール以外の方法(口頭、電話、持参、郵送、FAX等)での提出や指定様式以外での質問は受けません。

③提出先：茂原市総務部管財課公有財産管理室 E-mail:kouyuuzaisan@city.mobara.chiba.jp

(4) 質問書への回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、市公式ウェブサイトに掲載します。質問者は公表しません。

なお、意見や表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

(5) 参加資格確認書類の受付

①受付期間：令和6年4月1日(月)～令和6年4月12日(金)午前9時～午後5時
(土曜日及び日曜日を除く。)

②提出方法：応募者は、次の書類を担当部署へ持参してください。なお、持参の際は提出日時を担当部署まで電話で事前連絡してください。

③提出書類：応募者は、提出書類を、参加表明書(様式3)を表紙とし、順にまとめた上で、正本及び副本(正本の写し)を各1部提出してください。なお、提出資料は返却しません。

④参加表明書提出後の辞退

参加表明書を提出後、辞退をする場合は、速やかに「参加辞退届(様式10)」を提出してください。

提出書類名称
1 参加表明書(様式3)
2 法人概要書(様式4)
3 委任状(構成員から代表事業者への委任)(様式5)
4 誓約書(様式6)
5 共同事業者構成員一覧表(様式7)
6 財務状況調書(様式8)
7 業務実績調書(様式9)

添付資料名称
1 定款
2 法人登記履歴事項全部証明書
3 印鑑証明書
4 法人税、消費税、都道府県税及び市町村税の納税証明書(直近1年分)
5 会社案内、パンフレット等
6 財務諸表(直近3期分の損益計算書・貸借対照表・注記表・キャッシュフロー計算書・株主資本等変動計算書)
7 返信用封筒(長形3号・返信先記載・84円切手貼付)

(6) 参加資格確認結果の通知

市は参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認審査し、応募者(共同事業者の場合は代表者事業者)に対して、「参加資格確認結果通知書」により、参加資格の有無の結果を通知します。参加資格が「無し」の結果の者に対して、その理由を付して通知します。

(7) 提案書類等の受付

募集要項等を十分踏まえた上で、下記の内容に従って所定の書類等を整え、下記のとおり提出してください。

①受付期間：令和6年5月20日(月)～令和6年6月28日(金)午前9時～午後5時
(土曜日及び日曜日を除く。)

②提出方法：応募者は、次の書類を担当部署へ持参してください。なお、持参の際は提出日時を担当部署まで電話で事前連絡してください。

③提案書類等の受理等

- ・参加資格確認結果通知書により参加資格が「有り」の者のみ、提案書類等を提出することができます。
- ・共同事業者の変更はできません。
- ・提案書類等提出後の追加・修正はできません。提案書類等に虚偽の記載があった場合は失格とします
- ・提出された提案書類等は返却しません。

④提案書類等提出にあたっての留意事項

提案書類等の作成にあたっては、募集要項等の趣旨を理解し、十分に踏まえたものとしてください。各種提出資料（質疑を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いてください。

提案書類名称	作成上の留意点
1 提案書類提出書(様式 11)	・ 正本 1 部 副本 10 部、電子データ一式まとめた CD-R 1 部を用意してください。 ・ A4 版縦型フラットファイル等に綴り、頁番号を振ること。A3 版が含まれる場合は、外 3 つ折り(Z 折り)でとじ込んでください。 ・ 事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を記載しないでください。 ・ 配置計画図は、駐車場計画、植栽計画等も含めて作成してください。 ・ 各図面の縮尺は任意です。
2 事業提案書(様式 12)	
3 配置計画図(任意様式)	
4 立面図(任意様式)	
5 外観パース(任意様式)	
6 価格提案書(様式 13)	
7 スケジュール(任意様式)	
8 事業収支計画書(任意様式)	

第3 審査及び選定に関する事項

1 選定方法

選定は、外部委員及び本市職員で組織された「茂原市空き公共施設利活用審査委員会」（以下「審査委員会」という。）で行います。審査委員会は提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。なお、応募者が 1 社であっても、審査委員会は開催することとし、審査の結果「最優秀提案者なし」とする場合があります。なお、審査委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容についても非公開とします。

(1) 提案内容等に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書類等を提出した応募者から提案内容についての説明を受け、応募者に関する事項や内容について確認するためのプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

①開催日時：令和 6 年 8 月上旬頃を予定しており、詳細は別途通知します。

実施時間(予定)は、応募者の説明 15 分以内、質疑応答で 15 分程度とします。

②開催場所：茂原市役所 会議室

③実施方法

- ・ 出席者は最大 3 名までとし、説明は、応募者自らが行うものとし、提案書類等のほかパワーポイントを利用した説明を可能とします。ただし、パワーポイントの内容は、提案書類等に記載された内容及びその補足事項に限ります。プロジェクター・スクリーンは市で用意します。
- ・ 提案内容確認のため、応募者に対して追加の資料の提出を求める場合があります。

(2) 審査項目及び配点

別表「茂原市小林土地活用事業審査基準」に基づくものとします。

(3) 禁止・排除する施設

本事業において、以下の施設の提案は認めません。また、事業用定期借地権等の設定期間内も同様です。

- ①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、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営業の用に供する施設
- ②茂原市暴力団排除条例(平成 24 年茂原市条例第 1 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 2 号に規定する暴力団員及び同条第 3 号に規定する暴力団員等の統制下にある団体が利用する施設
- ③政治的用途・宗教的用途に供する施設
- ④地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- ⑤悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設
- ⑥墓地・霊園・葬祭場など、近隣・周辺地域との調整が難しいことが予想される施設
- ⑦居住施設

2 提案価格の評価

(1) 提案価格

年間の貸付料を価格提案書(様式 13)に記載し、提案してください。ただし、提案価格は下記の金額以上とすることを条件とします。

提案価格の最低額 年額 58,000,008 円 (月額 4,833,334 円)

(2) 提案価格の評価点

提案価格の評価は、以下の算定式により、得点を付与し配点は 60 点です。計算においては小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位以上を有効点とします。

$$\text{提案価格の評価点} = \frac{\text{提案貸付料(年額)}}{\text{最高提案貸付料(年額)}} \times \text{配点(60点)}$$

3 事業用定期借地権等の設定期間等

事業用定期借地権等の設定期間は 10 年以上 30 年以内とします。建設及び解体撤去工事期間も含めた期間を借地権設定期間として提案してください。設定期間の開始時期については、令和 8 年 10 月 1 日からとなります。

4 優先交渉権者等の決定

市は、審査委員会の選定を受けて、令和 6 年 8 月下旬頃に最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次順位優先交渉権者として決定します。優先交渉権者との交渉が整わない場合及び優先交渉権者が

その資格を喪失した場合、次順位交渉権者と交渉を行います。

選定結果は、すべての応募者（共同事業者の場合は代表者）に対して結果を文書で通知し、また選定結果を市ウェブサイト公表します。優先交渉権者以外の選定結果は、応募者名を伏せて公表します。

5 その他

- ・提出された提案書類等に虚偽の記載があった場合、又は期限内に提案書類等が提出できなかった場合は、失格とします。
- ・優先交渉権者決定までの間、審査委員会の委員及び本市職員に対して審査に関する働きかけを行うなど、本公募に関する不正な接触の事実が認められた場合は失格となります。
- ・優先交渉権者として決定した場合でも、事業用定期借地権等設定契約までに失格の要件に該当した者は、失格となります。
- ・選定理由、結果に対する問い合わせ及び異議等については、一切応じません。
- ・最優秀提案者等が選定されなかった場合、現事業者と再契約の協議を行います。

第4 契約の締結及び事業実施に関する留意点

1 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、速やかに市と優先交渉権者は、提案書類等の内容及び双方の協力義務を定めた基本協定を締結します。この際、提案内容等の変更は原則認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更として市が認めた場合はこの限りではありません。これにより優先交渉権者は「事業者」となります。

2 事業用定期借地権等設定契約に関する事項

市と事業者は、基本協定締結後、協議の上定期借地権設定契約を締結します。事業用定期借地権等設定契約は、借地借家法の規定に基づき、借地権設定期間が10年以上30年未満の場合にあつては事業用借地権、30年の場合にあつては事業用定期借地権とし、公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用及び借地権設定登記に必要な費用は事業者の負担とします。

3 契約保証金

貸付料の年額分とします。事業者は契約締結日までに契約保証金全額を一括して支払うものとします。契約保証金は、貸付期間が満了又は契約が解除されたとき、本用地の原状回復を確認後、市に対する未払い債務等を差引いた額を事業者の請求に基づき、利子を付さずに返還します。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、契約保証金は市に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失います。

4 貸付料の支払い方法

貸付料の支払いは、原則として1年分を市が指定した期日までに支払うこととします。具体的な支払方法は、協議の上決定します。

5 貸付期間の満了時

事業者は、事業用定期借地権等設定契約の満了日までに、事業者の負担により建築物その他の工作物をすべて撤去し、市の指示に従い土地を現状に回復し、返還してください。また、事業者の責めに帰すべき事由により事業用定期借地権等設定契約を解除する場合も同様とします。

6 事業用定期借地権等に関する制限

(1)事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。

(2)事業者は、借地権について質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等一切の処分をしてはならないものとします。

7 本施設の賃借に関する制限

事業者が本施設を建設し、その全部又は一部を第三者に賃貸するときは、次の各号に定めるところによらなければならないこととします。

(1)事業者から本施設の賃貸を受ける第三者の変更については、事業者は本事業の提案を踏まえ、市と協議を行い、事前に書面により承諾を得るものとします。ただし、「第3-1-(3)禁止・排除する施設」で示す施設への変更はできません。

8 契約上の条件

(1)用途指定

対象敷地は、本事業において提案した用途に供するものとし、その期間は事業用定期借地権等の満了までとします。

(2)契約不適合責任

本事業で賃貸借された土地に契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、事業者は本市に対して、貸付料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は契約の追完請求を申し出ることはできません。

(3)モニタリングの実施

市は本施設の建設・運営等についてモニタリングを行います。事業者は市のモニタリングに協力するものとします。

第5 応募・問い合わせ

茂原市総務部管財課公有財産管理室(茂原市役所4階)

〒297-0081 茂原市道表1番地

電話 0475-20-1520

FAX 0475-20-1602

E-mail kouyuuzaisan@city.mobara.chiba.jp

URL <https://www.city.mobara.chiba.jp/0000008130.html>

※実施要項、応募書類は、市公式ウェブサイトにも掲載しています。