
市有地活用公募型プロポーザル実施要領
(旧佐伯市営第2駐車場)

令和6年4月
大分県佐伯市

目次

1	募集の趣旨	1
2	事業内容	1
3	物件の概要	2
4	貸付条件	3
	(1) 最低貸付料	3
	(2) 契約期間	3
	(3) 契約保証金	3
	(4) 引渡し時期	3
	(5) 転貸の取扱い	3
	(6) 契約不適合責任	3
5	応募条件	3
	(1) 応募者の要件	3
	(2) 応募の制限	4
6	応募手続き	4
	(1) 応募スケジュール	4
	(2) 質問の受付・回答	5
	(3) 応募手続き	5
	(4) 応募に関する留意事項	5
7	必要提出書類	6
	(1) 参加申込書類	6
	(2) 提案書類	6
	(3) 提出書類の作成方法	7
8	協定締結までの手順	7
	(1) 事業者	7
	(2) 優秀提案の選定	7
	(3) 詳細協議	7
	(4) 賃貸借契約の締結	7
	(5) 事業者決定の取消し	8
	(6) 契約等にかかる費用の取扱い	8
9	審査基準等	8
	(1) 審査基準	8
	(2) 審査結果通知及び公表	8
	(3) 失格	8
10	リスク分担	8
	(1) リスク分担の考え方	8
	(2) 予想されるリスクと責任分担	8
11	その他	8

1 募集の趣旨

佐伯市中心市街地の都市機能を活かした活力と賑わいのあるまちづくりの実現を目標に、令和2年3月に『佐伯市中心市街地グランドデザイン』を策定。その重点プロジェクトのひとつとして、空き家・空き地を利活用し、民間企業の創業や民間のアイデアの具体化によって、多様性のある新たなまちの機能を追加し、中心市街地の賑わいの形成を図る「仲町周辺再生プロジェクト」を掲げています。

今回の募集は、上記プロジェクトを前提とし、併せて市有財産の利活用を目的としています。民間事業者等の柔軟な発想による企画・提案を幅広く受け入れ、中心市街地の新たな活力と賑わいを創出するために、公募型プロポーザル方式により事業者を選定します。

選定のための審査は先着順で行い、上記の目的を達成するために、優良な提案を行った提案者（以下、「優先交渉権者」）を選定します。

【旧佐伯市営第2駐車場跡地有効活用に関する基本的な考え方】

- ・周辺環境に配慮するとともに、中心市街地の賑わい創出に資すること。

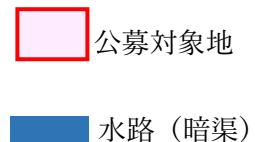
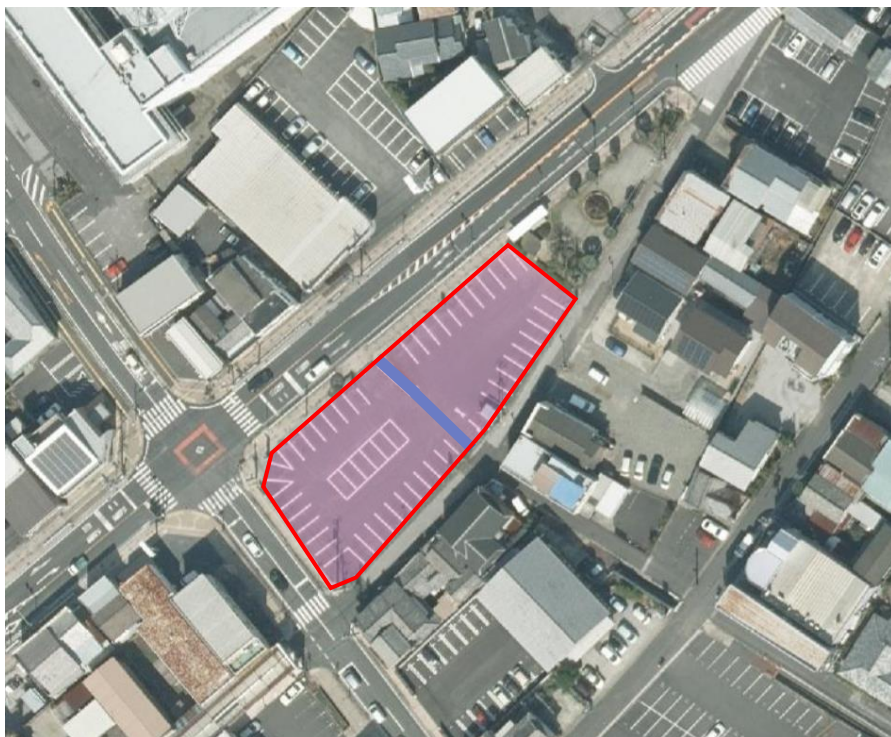
2 事業内容

- 1) 本事業は、市と選定された事業者が賃貸借契約を締結した上で、事業者が本市所有の土地を借受け、これを使用し、提案した運営事業を実施するものとします。
- 2) 事業者は事業運営のために必要な、施設等の設計及び工事を行います。
- 3) 事業者は上記記載の【旧佐伯市営第2駐車場跡地有効活用に関する基本的な考え方】を基に営利事業を行える者とします。一方で市の財源に頼らない独立採算を前提とし、長期にわたり安定した事業運営を行います。ただし、次の用途（一部転貸をする場合を含みます。）は禁止します。
 - ① 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れらの構成員によるその活動のためのもの
 - ② 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、同上第5項に規定する性風俗関連営業その他これらに類する営業
 - ③ 競馬法（昭和23年法律第158号）、自転車競技法（昭和23年法律第209号）、モーターボート競走法（昭和26年法律第242号）及び小型自動車競技法（昭和25年法律第208号）による場外発売施設
- 4) 事業者は以下の費用を負担するものとします。
 - ① 貸付期間中の市への貸付料
 - ② 施設等の設計及び工事にかかる費用
 - ③ 運営、維持管理にかかる費用
 - ④ 公正証書作成にかかる費用（※事業用定期借地権設定契約締結時）
- 5) 本事業は公募型プロポーザル方式により、優先交渉権を決定します。プロポーザル

は、事業者の基本的な考え方や、与えられた条件下における提案を基に評価し、最適な候補者を選定するために実施するものです。提案はあくまでも優先交渉権者の選定をおこなうためのものであり、具体の設計、運營業務にあたりよりよい事業実施に向けて協議をしていくことを前提とします。

3 物件の概要

所在地	佐伯市中村南町 10143 番地 6、2146 番地 3
地目	宅地
面積	10143 番地 : 750.16 m ² 、2146 番 3 : 581.28 m ² 、水路 : 82.32 m ² 合計 : 1,413.76 m ² (実測面積)
接道状況	西側 : 市道馬場先新女島線 南側 : 市道仲町線 北側 : 国道 217 号
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域区分 : 非線引き区域 ・ 用途地域 : 商業地域 (建ぺい率/容積率 80%/400%) ・ その他、対象敷地内の法的規制等については、選定された事業者と協議しながら対応を協議します。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ その他、関連する各種法令条例等は、事前に確認してください。 ・ 土壌汚染調査は実施していません。 ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地 (周知遺跡) となっております。 ・ 西北西から東南東に向け水路 (暗渠※未登記) が通っています。 ・ 当該水路には、構造物を建築 (設置) することはできません。



4 貸付条件

(1) 最低貸付料

最低貸付料は以下のとおりとします。

年額 1,963,500 円

※ 賃貸借契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条による事業用定期借地権設定契約）を要件とします。

※ 事業用定期借地権設定契約の締結にあたっては、公正証書を作成し、公正証書作成の費用は、事業者が負担するものとします。

(2) 契約期間

契約期間は20年以上30年未満とします。

(3) 契約保証金

なし

(4) 引渡し時期

① 事業用定期借地権設定契約の締結後から7日後を目途に土地を引き渡します。

② 土地については現状有姿での貸付けとします。

(5) 転貸の取扱い

土地の全体を一括した転貸は禁止します。ただし、本事業の趣旨にふさわしいと事前に市が承認した場合に限り、一部転貸を可能とします。

(6) 契約不適合責任

対象土地引渡し後に対象土地で発見された不適合については、原則事業者負担により対応することとし、市は責任を負いません。

5 応募条件

(1) 応募者の要件

応募者は、次の要件を満たすものとします。

1) 応募者は、応募及び事業提案に関する一切の手続きを行うものとし、本実施要領の内容を十分に理解し遂行する能力を有する企業あるいは複数の企業の共同体（以下「共同事業体」といいます。）とします。

※ 佐伯市内に本社又は支社等を有する場合は、評価点に加点します。

2) 民間の技術力、ノウハウ、資金力を最大限に発揮できる枠組みを提案できる者であること。

3) 提案に必要な資金調達を確実に行うことができること。

4) 共同事業体で応募する場合は代表構成員を定め、提案した事業計画に基づく事業の実施に連帯して責任を負うこと。

5) 次の①から⑥のいずれにも該当しないこと。

① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する法人等

② 本募集要領公告の日から提案書提出日までの間において、佐伯市から指名停止の措置を受けている法人等

- ③ 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（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある法人等
- ④ 本募集要領公告の日から提案書提出日までの間において、建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止の処分を受けている法人等
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく再生手続き開始の申立て、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、破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続き開始の申立てを受けている法人等
- ⑥ 国税、地方税の滞納がある法人等

(2) 応募の制限

賃貸借契約（事業用定期借地権設定契約）締結までの間において、下記事由に該当することが判明した場合には、該当応募者は提案資格を喪失又は、契約予定を解除するものとします。

- 1) 前記（1）の応募者の要件を失った場合
- 2) 提出書類の不備又は虚偽の記載をしたことが認められた場合
- 3) 当該貸付に対し、第三者等を利用して自己に有利な圧力をかけるために市関係者と接触しようとする行為が認められた場合
- 4) 他応募者の提案妨害など、手続の遂行に支障をきたす行為があった場合
- 5) 本事業を遂行するにあたって支障があると認められた場合
- 6) その他法令違反など市との信頼関係を破壊した場合

6 応募手続き

(1) 応募スケジュール

No.	内容	期日
1	実施要領の公表（公告）	令和6年4月1日
2	質問の受付	令和6年4月8日～令和6年9月30日
3	質問の回答	メールで随時回答
4	参加・提案書類の受付	令和6年4月15日～令和6年10月31日
5	プレゼンテーション審査	受付後、審査日を後日通知
6	優先交渉権者の選定	審査後、1週間程度後
7	優先交渉権者との詳細協議	選定後
8	事業用定期借地権設定予約の覚書の締結	詳細協議が整い次第
9	事業用定期借地権設定契約の締結（公正証書の作成）	事業用定期借地権設定予約の覚書の締結後

(2) 質問の受付・回答

1) 質問書の提出方法

質問等がある場合は受付期間内に「質問票（様式第1号）」の必要事項を記入のうえ、電子メールにて送付してください。

なお、電話や口頭による質問は、受けませんので御了承ください。

① 受付期間：令和6年4月8日（月）から令和6年9月30日（月）まで

② メールアドレス：kanzai@city.saiki.lg.jp

2) 質問に対する回答方法

質問者へ電子メールで個別に回答します。

(3) 応募手続き

応募の手続きは、以下のとおり行います。

1) 受付期間

令和6年4月15日（月）から令和6年10月31日（木）までの、午前9時から午後5時まで（ただし土日、祝日は除く）

2) 提出先

〒876-8585 大分県佐伯市中村南町1番1号

佐伯市役所総合政策部財政課 財産管理係

3) 提出方法

郵送又は直接持参とします。

(4) 応募に関する留意事項

1) 応募に関するすべての書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とします。

2) 提出書類の著作権はすべて応募者に帰属するものとしますが、原則として書類返却はいたしません。また、市は、応募者に無断で本提案募集以外の目的において、提出書類を使用したり情報を漏らしたりしません。

3) 市が提供する資料は、提案に係る検討以外の目的で使用してはなりません。また応募者は、応募に当たり知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

4) 1応募者は、公募に当たり1つの提案しか行うことができません。

5) いったん提出した書類の変更はできません。ただし、提出書類の脱漏または不明確な表示等があり、かつ本市が変更を認めるときはこの限りではありません。

6) 参加申込書等の書類提出以降に参加を辞退する者は、辞退届（様式第7号）を1部「(3) 応募手続き 2) 提出先」で示す場所に持参又は郵送で提出してください。

7) 提出する書類については、佐伯市情報公開条例第5条に基づく開示請求があった場合は、同条例に基づき原則として開示します。ただし、同条例第7条に該当する部分があるときは、非公開又は部分公開とする場合があります。

7 必要提出書類

(1) 参加申込書類

次の提出書類に各々の書類名称（様式番号）を記した表紙とインデックスを付け、A4縦長ファイルに綴じたものを8部（正1部、副7部）提出してください。

- ① 参加表明書（様式第2号）※代表者のみ
- ② 委任状（任意様式）※必要な場合のみ
- ③ 誓約書（様式第3号）
- ④ グループ構成表（様式第4号）※共同体で参加する場合のみ
※応募者の構成員すべて明らかにし、各々の役割分担を明確にすること。
- ⑤ 構成員間の契約書又は覚書等 ※共同体で参加する場合のみ
※構成員の間で交わされた契約書又は覚書等の内容を提出すること。
- ⑥ 会社概要書（様式第5号）
- ⑦ 特定子会社等の構成計画書 ※特定子会社設立の場合のみ
※提案提出後において、事業運営を目的とした特定子会社等の設立を予定する場合は、資本金、役員、出資者、定款を明らかにする構成契約書を提出すること。
- ⑧ 関連事業実績一覧表（様式第6号）※提案内容に関連する事業実績がある場合
※様式に従い、以下の項目を網羅した事業実績書を作成すること。
 - ・事業名：契約書上の正確な名称、及び主な契約内容を記載すること。
 - ・発注者：発注者名を記入すること。
 - ・受注形態：単独又は共同体の別を記入すること。
 - ・契約金額：消費税相当額を含む金額の総額を記入すること。
 - ・契約年月日：契約締結日を記入すること。
 - ・事業期間：事業始期及び終期を記入すること。
 - ・施設の概要：施設の主な用途、構造、面積、工事完了年月日を記入すること。
- ⑨ 法人にあっては、当該法人の登記事項証明書
- ⑩ 定款の写し又はこれに類する書類
- ⑪ 前事業年度における貸借対照表、収支決算書、財産目録など財務状況を明らかにする書類
- ⑫ 国税、地方税等の滞納がないことを証明するもの（完納証明書）

（2）提案書類

提案書提出届（様式第8号）及び提案書（様式第9号の1～6）に必要事項を記載し、提案書提出届（様式第8号）を1部、提案書（様式第9号の1～6）を8部（正本1部、副本7部）提出してください。副本はコピーも可とします。

なお、提案書については、提案者名が特定できる記述をしないでください。

1）事業実施の基本方針（様式第9号の1）

- ① 事業実施の基本的な考え方（方針）について示してください。
- ② 事業を実施するための体制、事業スキームの考え方について示してください。

2）事業実施者の役割（様式第9号の2）

- ① 事業実施のための代表者の役割及び責任を示してください。
- ② 事業実施者の構成員及びそれぞれの役割・責務を示してください。
- ③ 事業の継続性を確保するための仕組み及びリスク管理の考え方を示してください。

3) 事業計画（様式第9号の3）

- ① 概算事業費を示してください。
- ② 提案する事業期間の収支見込を示してください。
- ③ 資金調達計画を示してください。

4) 施設の設計・建設（様式第9号の4）

- ① 施設の設計・建設、土地活用に関する基本的な考え方を示してください。
- ② 設計・建設工事のそれぞれの期間及び工期を示してください。
- ③ 施設の概要（建築面積・延床面積・平面図・配置図等）を示してください。

5) 施設の管理・運営（様式第9号の5）

提案の施設の管理運営の基本的な考え方を示してください。

6) 地域貢献（様式第9号の6）

- ① 地域との良好な関係を築いていくための工夫や取り組み、景観、環境、安全安心への配慮など地域貢献のための考え方を示してください。
- ② 地域経済活性化のための地元事業者の活用や連携に関する考え方を示してください。

(3) 提出書類の作成方法

- 1) 提出書類は既定の用紙サイズを用い、用紙の向きは、A4判は縦書き、A3判は横書きとしてください。
- 2) 図表を除き、提出書類で使用する文字の大きさは10.5ポイント以上とし、横書きとしてください。
- 3) 提出書類の作成に用いる言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨は円、時刻は日本標準時としてください。
- 4) 必要に応じ図表を用い、わかりやすく記載してください。

8 協定締結までの手順

(1) 事業者

事業提案者は、「5 応募条件」（3ページ）で定める要件を満たすものとします。

(2) 優先交渉権者の選定

市が設置する審査委員会において、プレゼンテーションによる提案書等の聴取及び質疑応答を行い、審査の結果、総合得点が、675点満点のうち406点以上の提案を行った者を優先交渉権者とします。

また、同日に複数の応募があった場合は、審査の結果、前述の得点以上の提案者の中から、得点の最も高い提案を行った者と交渉を行います。

(3) 詳細協議

優先交渉権者は、事業実施に必要な諸条件について、市と詳細協議を進めます。なお、優先交渉権者との協議が整わない場合は、双方合意のうえ交渉を打ち切ることとします。

(4) 賃貸借契約の締結

市は、優先交渉権者との協議が整った場合、賃貸借契約（事業用定期借地権設定契

約)を締結します。※公正証書の作成が必要となりますので、締結前に事業用定期借地権設定予約の覚書を締結します。

(5) 事業者決定の取消し

優先交渉権者が事業運営の放棄、提出書類の重大な虚偽等、事業者として相応しくないと判断されるときは、優先交渉権者の決定を取消すことがあります。なお、取消しにより事業者に損害が生じた場合でも市は一切負担をいたしません。

(6) 契約等にかかる費用の取扱い

契約等にかかる費用については、優先交渉権者の負担とします。

9 審査基準等

(1) 審査基準

審査は、別添資料1「審査基準表」の基準により行います。

(2) 審査結果通知及び公表

- 1) 審査の結果については、佐伯市ホームページにおいて公表するとともに、参加したすべての提案者に電子メール及び文書により通知します。
- 2) 審査結果に対する異議を申立てることはできません。
- 3) 審査結果や審査内容に関するお問い合わせは、一切受け付けません。

(3) 失格

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- 1) 提出期限内に、提出書類が提出されなかった場合
- 2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- 3) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- 4) 本実施要領に違反すると認められる場合

10 リスク分担

(1) リスク分担の考え方

事業者が実施する業務に伴うリスクは、原則として事業者が負うものとします。ただし、事業実施者の責めによらないとの合理的な理由があるリスクについては、市がその一部又は全部の責任を負うものとします。

(2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業実施者の責任分担は、別添資料2「リスク分担表」のとおり想定していますが、具体的な責任分担は詳細協議において定めます。

11 その他

本要領に定めのない事項については、優先交渉権者決定後、市と都度協議を行い定めるものとします。

本実施要領に関するお問い合わせ

佐伯市総合政策部財政課財産管理係

TEL 0972-22-4595

Eメール kanzai@city.saiki.lg.jp