

のさか望洋荘跡地利活用事業者募集要領

1 趣旨

のさか望洋荘は、旧野栄町直営の国民宿舎として昭和47年にオープンし、平成28年8月に閉館しました。跡地（下記2の土地をいう。以下同じ。）は、建物が除却されて更地となっています。

匝瑳市では、この跡地を地域の振興に利活用したいとの考えから、利活用案を実施する事業者を募集し、優れた提案を行った者を優先交渉権者として選定するものです。

2 土地の概要

所在地（地番）	地目	面積（公簿）	備考
千葉県匝瑳市野手17147番12	宅地	12,607㎡	①西側に石碑あり。 ②東側に一部道路用地（約210㎡）あり。 上記①②は貸付から除外します。
千葉県匝瑳市野手17147番31	雑種地	1,406㎡	

※ 面積は、測量中です。

設備等	状況等	備考
電気	なし	
ガス	なし	
上水道	八匝水道企業団（引き込み有）	
下水道	なし	
都市計画区域	都市計画区域外	
自然公園法に基づく区域	普通区域	
交通アクセス	電車 JR 総武本線八日市場駅から車で約15分 車 銚子連絡道横芝光IC下車約18分	
特記事項	<p>(1) 土地に定着する竹木及び工作物並びに付随する設備等一式その他の同土地に存在するもの（以下「竹木等」という。）を含み、現状のまま、貸し出します。竹木等について、土地利用に支障がある場合は、匝瑳市と協議の上、事業者の負担により撤去等をしてください。</p> <p>(2) 隣接する千葉県匝瑳市野手17147番18（雑種地：1,918㎡）については、匝瑳市が借りている国有地です。事業者による国有地の利用に関しては、別途、事業者において、所有者である国との協議が必要です。市有地部分の利用が決定した場合でも、事業者による国有地の利用が担保されるものではありません。</p> <p>(3) 旧・のさか望洋荘の建物に係る既存杭が地中に残置されています。既存杭について、土地利用に支障がある場合は、匝瑳市と協議の上、事業者の負担により撤去してください。</p>	

3 跡地の利活用の条件

跡地の利活用に関する条件は、下記のとおりです。

- (1) 地域振興に資する提案であること。
- (2) 跡地の賃貸借契約の本契約（以下「本契約」という。）を締結した日から、2年以内に利活用案に係る全ての事業の実施が可能であること。
- (3) 事業の継続性が高いこと。
- (4) 跡地の全体を活用すること。
- (5) 跡地内の石碑設置箇所は貸付から除外する。
また、匝瑳市が別に指定する跡地内の樹木を残す利活用方法とし、跡地内で移設する場合は匝瑳市と事前に協議すること。なお、移設費用は事業者が負担すること。
- (6) 跡地に建物を新築又は増改築しようとする場合は、事前に匝瑳市と協議すること。
- (7) 下記11の企画提案書に基づく事業（以下「提案事業」という。）以外の目的に跡地を利用しようとする場合は、匝瑳市の承認を要すること。
- (8) 事業者は、本契約の契約期間中に匝瑳市が承認した場合を除き、第三者への転貸、契約に関する地位の譲渡、提案事業以外への用途変更、及び地上権その他の使用又は収益を目的とする権利の設定をすることはできません。
- (9) 地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成に努めること。
- (10) 騒音や振動、公害等により周囲に悪影響を及ぼさない事業であること。
- (11) 公序良俗に反する使用の禁止
 - ① 事業者は、跡地及び跡地上に建築した建物（以下「跡地等」という。）を匝瑳市暴力団排除条例（平成24年匝瑳市条例第1号）第2条に規定する暴力団又は暴力団員、暴力団員等がその活動のために利用する等の、公序良俗に反する用に使用してはならない。
 - ② 事業者は、跡地等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して、上記（11）①の定めに反する使用をさせてはならない。
- (12) 風俗営業等の禁止
 - ① 事業者は、跡地等を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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用してはならない。
 - ② 事業者は、跡地等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して、上記（12）①の定めに反する使用をさせてはならない。

4 契約の条件

- (1) 有償による現状有姿での貸付けとし、貸付期間は本契約の契約締結日から10年とします（匝瑳市との協議により、期間の延長等ができるものとします。）。なお、契約期間の満了又は契約解除の際は、跡地を事業者の負担により原状に復して匝瑳市に返還することとします。ただし、匝瑳市との協議の上、承認を得た場合はこの限りではありません。
- (2) 跡地の賃借料については、匝瑳市が提示する賃借料基準額は年額163万円（年額㎡単価116.4円）とし、提案された価格を評価します。
- (3) 匝瑳市が所有する財産を無償又は時価よりも低い価格で貸し付ける場合は、匝瑳市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成18年匝瑳市条例第54号）に該当する場合を除

き、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号の規定により、市議会の議決事件となりますので、優先交渉権者選定以降に開かれる市議会の議決を経る必要があります。これは、契約の更新等に際しても同様です。

- (4) 本契約締結後に、跡地について、種類又は品質等に関して契約の内容に適合しないものがあった場合でも、匝瑳市は貸主としての契約不適合責任を負いません。

5 参加資格

参加することができる事業者は、下記に掲げる全ての事項を満たす法人とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続の申立てがなされている者でないこと。
- (3) 会社法（平成17年法律第86号）に基づく精算の開始又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申立てがなされている者でないこと。
- (4) 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は本事業者の募集開始前6か月以内に手形、小切手を不渡りにした者でないこと。
- (5) 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）に基づく処分の対象となっている団体の構成員であると認められる者が経営者、構成員又は実質的に経営に関与している者でないこと。
- (6) 匝瑳市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団又は暴力団員、暴力団員等を構成員としていないこと。
- (7) 国税、都道府県及び市町村税の滞納がないこと。

なお、複数の事業者が共同で参加する場合は、下記の条件を全て満たさなければならないものとします。

- (1) 関係する事業者の中から、代表事業者を1者選定すること。
- (2) 関係する事業者が、他の企画提案に係る構成員になっていないこと。
- (3) 関係する事業者がそれぞれ果たす役割を、参加表明書（様式1）により明確にすること。

6 スケジュール

日程	内容
令和2年11月19日（木）	・募集の周知
令和2年11月19日（木）～ 令和2年12月2日（水）	・参加表明書提出期間 ・質問の受付期間及び現地の確認期間
令和2年12月8日（火）～12月25日（金）	・企画提案書提出期間
令和3年1月13日（水）	・審査会において、プレゼンテーション等実施
令和3年1月 予定	・優先交渉権者決定
令和3年2月 予定	・契約の締結（市議会の議決が必要な場合は、仮契約の締結）
令和3年3月 予定	・市議会への説明（市議会の議決が必要な場合は、当該議決後に本契約の締結）

※ 日程等は現時点の予定であり、変更となる場合があります。

7 募集要領等に関する質問の受付と回答

応募者（参加表明書の提出を行った事業者（複数の事業者が共同して参加する場合は、代表事業者）をいう。下記9 参考図面等の閲覧及び複写についての項において同じ。）は、以下のとおり募集要領等に関する質問をすることができます。

- (1) 受付期間は、令和2年11月19日（木）から令和2年12月2日（水）までとします。
- (2) 提出方法は、質問書（様式4）に質問内容を記入し、電子メールで問合せ先（企画課）へ送信してください。電子メールの件名を「のさか望洋荘跡地利活用事業者募集に関する質問書」とし、送信後は到着確認のため、電話で連絡をしてください。
- (3) 質問への回答は、匝瑳市ホームページ上で公表し、回答の公表をもって本募集要領を修正又は追加したものと取り扱うこととします。質問者が特定できる内容が含まれる場合は、部分的に編集して公表します。
- (4) 複数の事業者が共同して参加する場合は、代表事業者のみ質問することができます。
- (5) 審査基準に関する質問等の審査に関する質問は、回答しません。

問合せ先 匝瑳市企画課まちづくり戦略室
メール k-senryaku@city.sosa.lg.jp

8 現地確認について

現地確認を希望する場合は、電話、FAX 又は電子メールで事前に御連絡下さい。現地確認は任意とし、匝瑳市は立会いを行いません。

なお、カメラ等による撮影は可能ですが、周辺のプライバシーに配慮をお願いします。

9 参考図面等の閲覧及び複写について

応募者は、参考図面等の閲覧をすることができます。参考図面等閲覧申請書（様式2）に記載された条件に同意の上、必要事項を記入し、企画課に提出してください。

なお、図面等の複写については、下記11の企画提案書を作成する目的に限り認めるものとします。

10 参加表明の方法

(1) 提出書類

- ① 参加表明書（様式1）
- ② 法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- ③ 法人の印鑑登録証明書
- ④ 定款の写し
- ⑤ 財務諸表（貸借対照表及び損益計算書）の写し（直近2期分）
- ⑥ 前年度分の事業報告書の写し
- ⑦ 納税証明又は未納がない旨を証明する書類（国・県・市町村税）
- ⑧ 法人の概要が分かる資料（パンフレット等）
- ⑨ 企画提案の概要が分かるもの（A4用紙1枚程度）

※ 新規法人を設立するとき、その他これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合は、当該書類を省略できるものとします。

※ 複数の事業者が共同して参加する場合は、全ての事業者について上記②～⑧の提出が必要です。

(2) 提出方法

参加表明に係る書類は、下記の提出先まで、郵送又は持参にて提出してください。

- ① 提出期間 令和2年11月19日（木）から令和2年12月2日（水）まで
- ② 提出期限は、令和2年12月2日（水）の午後5時（必着）です。なお、郵送の場合も午後5時（必着）です。
- ③ 受付時間は、午前9時から午後5時までです。
- ④ 土日休日の閉庁日は受付できません。

提出先 〒289-2198
千葉県匝瑳市八日市場ハ793番地2
匝瑳市企画課まちづくり戦略室

(3) 応募資格審査結果

提出書類を基に応募資格を確認し、提出期限後、土日休日を除いた3日以内に応募資格の有無について通知します。

(4) 参加の辞退について

参加を辞退する場合は、参加辞退届（様式3）に辞退の理由を明記し、提出してください。

1.1 企画提案書の提出

応募者（応募資格を有すると市長が認めた者をいう。以下同じ。）は、下記1.1（5）①の企画提案書提出期限までに、以下の書類を提出してください。

(1) 企画提案書の様式等

企画提案書は、書面での応募とし、様式は任意とします。下記の事項は必ず記載してください。

- ① 利活用に係る基本理念、方針
 - ・コンセプト、テーマ、将来性 等
- ② 利活用の概要
 - ・事業内容及び運営規模
 - ・工事内容及び開設までのスケジュール
 - ・跡地利用レイアウト図 等
- ③ 運営体制
 - ・運営形態（組織体制、営業時間、休日等）
 - ・人員配置（配置職種や人数等）
 - ・雇用方針（必要人員の確保方法、匝瑳市民の雇用創出等） 等
- ④ 事業収支計画書及び資金計画書（10年間）
- ⑤ 借受希望価格書（様式5）
- ⑥ 事業内容等に関する調書（様式6）
 - ・地域との関わりに関する考え方や地域振興について、具体的に考えていることを記載してください。

(2) 編集方法

A4 ファイルに片面印刷の書類を左綴じでフラットファイル等に綴じた上で提出してください。

(3) 提出部数

正本1部、副本10部及び電子データ（CD-R 又は DVD）1部を提出してください。
なお、電子データはPDF形式で提出してください。

(4) 提出方法

表紙に提案のタイトルと提案者（複数の事業者が共同して参加する場合は、全ての事業者）の名称、所在地、連絡先（事務所の電話番号及び担当者の携帯番号等）を明記し、下記の提出先まで郵送又は持参にて提出してください。

(5) 提出期間 令和2年12月8日（火）から12月25日（金）まで

- ① 提出期限は、令和2年12月25日（金）の午後5時（必着）です。なお、郵送の場合も午後5時（必着）です。
- ② 受付時間は、午前9時から午後5時までです。
- ③ 土日の閉庁日は受付できません。

提出先 〒289-2198
千葉県匝瑳市八日市場ハ793番地2
匝瑳市企画課まちづくり戦略室

1.2 応募提案の取り扱い

- (1) 応募いただいた提案の著作権は、応募者に帰属します。
- (2) 応募いただいた提案について著作権等に関する権利の確保を必要とする場合は、応募者の負担により、応募者自らの責任においてその手続をお願いします。
- (3) 応募者は、匝瑳市が応募いただいた提案及びその著作権等の知的財産権の全て又は一部を無償にて使用することについて許諾していただきます。また、匝瑳市が応募いただいた提案の内容を一部改変し、あるいは二次的著作物を創作して無償にて使用することも許諾していただきます。使用に当たっては、広報活動等にて必要な範囲内で、かつ、匝瑳市が適当と定める方法にて数々の媒体を通じて使用することを許諾していただきます。
- (4) 応募者は、匝瑳市が、応募いただいた提案の記録等のために複製することを許諾していただきます。
- (5) 応募者が他者の著作権物の権利を無断で使用して応募したことにより発生する問題の責任は、全て応募者が負っていただきます。
- (6) 応募いただいた提案を匝瑳市が広報等で公開する場合は、提案とともに法人名等を公表することについて、応募者に許諾していただきます。
- (7) 場合によっては、提案の詳細な意見の聴取を実施させていただきますが、その場合の旅費等の一切の経費は応募者の負担となります。
- (8) 応募者が、企画提案書を匝瑳市に提出した時点で、上記事項に同意したものとみなします。

1.3 応募者に関する情報の取り扱い

- (1) 応募者に関する情報は、利活用事業者の募集に関する事務手続のみに利用します。ただし、応募いただいた提案は広報等により公開することもありますので、その際には応募いただいた提案とともに、名称等の応募者に関する情報を公表することがあります。
- (2) 法令又は匝瑳市の条例に基づき開示が義務付けられている場合、応募者の同意がある場合、その他これに準ずる正当な理由がある場合を除き、応募者に関する情報を目的外利用し、又は第三者に開示提供することはいたしません。

1.4 優先交渉権者選定の方法等

企画提案書の審査（一次審査）及びプレゼンテーション審査（二次審査）の結果、最も優れた者を優先交渉権者として決定します。

なお、匝瑳市が定めた基準に満たない場合等、妥当な交渉権者がいないと審査会で判断されたときは、優先交渉権者を選定しない場合があります。

(1) 一次審査（書類審査）

応募者から企画提案書の提出があった場合は、企画課において書類審査を行い、書類に不備があるときには、期間を定めて補正や追加提出等をお願いすることがあります。

(2) 二次審査（プレゼンテーション等）

書類審査を通過した応募者の提案内容について、審査会において、プレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」という。）を非公開で行います。この審査は、書類審査を通過した応募者が1者のみの場合にも実施します。

① 日程 令和3年1月13日（水）

② 場所 匝瑳市民ふれあいセンター 2階 視聴覚室
匝瑳市八日市場ハ793番地35

③ 内容 企画提案書の内容説明（20分以内）・質疑応答（10分程度）

※ 時間等の詳細については、応募者毎に別途通知します。

④ 機材等 以下の機材は匝瑳市が用意します。

- ・プロジェクター
- ・スクリーン

※ プレゼンテーション用のデバイス（PC等）は事業者が用意してください。

※ マイク及び付随する音響装置を使用する場合は、事業者が用意してください。

⑤ 審査項目

審査項目は、下記のとおりとします。

審査項目		審査基準	配点
利活用に係る 基本理念・方針	基本理念・方針	匠瑤市の政策との整合性がとれており、基本理念・ 方針に魅力があり、発展が期待できるか	5
事業内容	実現性	実現性の高い説得力があるか	25
	独自性・将来性	独自性の高い・将来性の高い事業であるか	
	匠瑤市のイメージ 向上	匠瑤市のイメージを向上させるような事業である か	
	事業スケジュール	事業スケジュールに無理や無駄が無く適切か	
	跡地利活用	適切な利活用が図られるか	
運営体制	運営形態	無理のない適切な組織体制で安定的な管理運営が できるか	20
	雇用方針	匠瑤市民の雇用創出が見込めるか	
	応募者の所在	応募者の本社の住所が市内にあるか、又は新たに 本社や支店、新会社の住所を市内に置くか	
事業収支計画 及び資金計画	事業収支計画	事業の収支計画は妥当で、事業の継続性は見込め るか	10
	資金計画	資金計画や事業者の資力等は妥当か	
希望金額	提案価格	価格が妥当であるか	10
地域との関わり 方に対する 考え方	地域の活性化	地域の活性化が期待できるか	30
	地域資源の活用	地域の資源の活用が見込めるか	
	地域との協調	地域住民との交流や連携に意欲的か	
合計			100

⑥ その他

ア プレゼンテーション等に出席できる者は、1応募者につき3名以内とします。なお、代理者が出席する場合は、委任状を持参してください。

イ 企画提案書を匠瑤市が受け付けた後は、匠瑤市がやむを得ないと判断した場合を除き、企画提案書への追加及び訂正は認めません。

ウ 欠席又は遅刻した者は、失格とします。

(3) 審査結果の通知

① 審査結果は、全ての応募者に対し、書面にて通知します。

② 優先交渉権者は、匠瑤市ホームページで公表します。優先交渉権者以外の応募者の名称、代表者の氏名及び順位については原則、非公開とします。

③ 審査の結果に対する質問、異議申し立て等については、一切受け付けません。

1.5 優先交渉権者との交渉

(1) 匠瑤市は、優先交渉権者と事業内容等の詳細や契約に関する事項について協議します。

(2) 契約金額は、提案価格を基に測量面積を踏まえて、匠瑤市と協議の上、決定することとします。

(3) 跡地の明渡時期は、交渉の中で協議します。

- (4) 市議会の議決事件となった場合において、市議会の議決が得られない場合は、本契約を締結することはできません。
- (5) 契約の締結及び権利設定等に要する一切の費用は、事業者の負担とします。

1 6 地域説明会の開催

優先交渉権者は、本契約（仮契約を締結する場合は、仮契約）の締結前に地域説明会を開催し、利活用事業に関する説明を行っていただきます。

説明会の開催日時及び場所等については、匝瑳市と協議を行うこととします。

1 7 失格事項

以下のいずれかに該当する場合は、失格となることがあります。

- (1) 提出書類等が本募集要領の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- (2) 提出書類等に虚偽の記載があった場合
- (3) 優先交渉権者の決定までに、自己の提案が審査において有利な扱いを受けようとするを目的として、審査会委員に対する接触を行った場合等の、選考の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合
- (4) その他、本募集要領に違反すると認められた場合

1 8 その他

- (1) 利活用案の提案への参加に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- (2) 提出書類は、返却しません。
- (3) 匝瑳市の総合計画や統計資料等の、市政に関する各種資料については、匝瑳市ホームページ等を御活用ください。
- (4) 優先交渉権者に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認の上、適切に対応してください。
- (5) 本募集要領に定めるもののほか、必要な事項は匝瑳市の指示に従ってください。

位置図



※ 距離は地図上で計測した参考数値であり、実測値ではありません。地図データ ©2017 ZENRIN
周辺地図



地図データ ©2017 ZENRIN

現地写真

