
**三崎漁港（本港地区及び新港地区）
海業振興を目指す用地利活用プロジェクト
募集要項【令和5年度募集】**

令和6年1月30日
令和6年2月29日修正

三浦市

《目 次》

| | | |
|-----|---------------------|----|
| I | はじめに | 1 |
| II | 事業内容に関する事項 | 2 |
| 1 | 事業名 | 2 |
| 2 | コンセプト | 2 |
| 3 | 事業用地 | 3 |
| 4 | 導入機能・施設の内容及び条件 | 7 |
| 5 | 事業手法 | 9 |
| 6 | 契約の枠組み | 10 |
| 7 | 事業スケジュール | 11 |
| 8 | 事業実施に係るリスク・責任等の分担 | 11 |
| III | 事業者の募集に関する事項 | 12 |
| 1 | 基本的な考え方 | 12 |
| 2 | 審議会 | 12 |
| 3 | 審査の方法 | 12 |
| 4 | 審査の結果 | 12 |
| 5 | 募集スケジュール | 13 |
| 6 | 応募の手続き | 13 |
| IV | 応募資格に関する事項 | 16 |
| 1 | 基本的要件 | 16 |
| 2 | 応募者の構成 | 16 |
| 3 | 資格要件 | 16 |
| 4 | 資格要件の確認基準日 | 17 |
| V | 事業者の選定（提案の審査）に関する事項 | 18 |
| 1 | 選定手順 | 18 |
| 2 | 審査方法 | 18 |
| 3 | 審査フロー | 19 |
| 4 | 審査項目、審査の視点及び配点 | 20 |
| 5 | 選定結果の公表 | 23 |
| 6 | 募集要項等に関する問い合わせ先 | 23 |

I はじめに

三浦市では、昭和 60 年から地域活性化のキーワードとして「海業」を掲げてきました。海業とは、海を持つ多様な価値や潜在能力を経済活動の対象とする産業群や業種の集まりの総称を示すものです。

そして三浦市は、海業による地域活性化を目指して「うらりマルシェ」や三浦市二町谷地区「海業振興を目指す用地利活用プロジェクト」等による海業の具現化に取り組み、うらりマルシェが三崎漁港地区における主要な集客施設となる等、一定の成果を上げてきました。

また、令和 4 年には三浦市発祥の海業が、水産基本計画、漁港漁場整備長期計画において、「漁村の人々が海や漁村に関する地域資源の価値や魅力を活用して所得機会の増大等を図る取り組み」を示す言葉として使われることとなりました。

そのことを契機として三浦市は、海業による地域活性化にさらに注力するために、本年度を海業元年と位置付けました。

三崎漁港（本港地区及び新港地区）においては、サンポートみさきの廃業による更地化、超低温冷蔵庫の建て替えによる水産機能の集積等、様々な新しい動きがあります。更地となるサンポートみさき跡地は、そのロケーションから海業振興のために活用する適地であると考えています。また、水産機能集積の結果、新たに活用できる用地が生ずる可能性もあります。

さらに、うらりマルシェは平成 13 年 7 月の開業から改修を行っておらず、大規模な改修が必要と考えられますが、主に財源の関係から改修等に着手できず、三浦市にとって大きな課題の一つとなっていました。

これらの三崎漁港をとりまく状況や課題は、それらの課題を解消することで大きな効果を生ずる可能性が高いと考えられること、また、海業元年に積極的に課題の解消を目指す必要性のあるものとして検討を開始していました。

そのような中、うらりマルシェの改修を含めた三崎漁港（本港地区及び新港地区）における公民連携による海業振興事業の提案を、令和 5 年 1 月に興和グループから受けました。

この提案は、事業者の自己負担を前提とした公民連携事業であり、大きな課題であるうらりマルシェの改修や周辺の活用による海業振興の可能性等、課題解消への貢献度が高いと考えられるものでした。

そこで三浦市は、海業元年にふさわしい取り組みの一つとして、当該提案を正式な提案として取り扱うために「三浦市提案型公的不動産活用公民連携制度実施要領」（以下「制度実施要領」と呼ぶ。）を定めました。

本件募集は、制度実施要領に基づいて、三崎漁港を活用した海業振興事業について、当該地区の企画・整備・運営を安定的かつ確実に実行できる事業者を募集し、応募のあった事業者の中から、優先交渉権者の選定を行うものであり、海業の振興というコンセプトを達成する実現性・継続性の高い提案を求めるものです。

II 事業内容に関する事項

1 事業名

新海業プロジェクト

2 コンセプト

本プロジェクトの事業用地を含む三崎漁港（本港地区及び新港地区）は、「三崎漁港グランドデザイン」（以下「グランドデザイン」という。）の主要な対象地です。

グランドデザインとは、歴史的にも規模の視点でも三浦市の重要な資産である三崎漁港を、近隣の市有地も含めてより魅力的な漁港に変えることで関係人口の増加を目指すことを目的とした計画です。そしてグランドデザインの実現に向けてアクションプランを定めています。また、二町谷地区海業振興を目指す用地利活用プロジェクトや水産機能集積等の、相互に又は他とも密接に関係する動きを的確に把握し、俯瞰してそれぞれの機能や整備効果を最大化する目的を持っています。

グランドデザインでは、三崎漁港の魅力を高めるための課題として、滞在時間の延長や、老朽化した既存の集客資源の更新による魅力の向上、地区の魅力向上が挙げられています。

そこで、新海業プロジェクトのコンセプトを、「三崎漁港（本港地区及び新港地区）における水産業・海業の振興と密接な連携を図りながら、うらりマルシェの改修及び三浦市が指定する事業用地を活用して、海業による滞在時間の延長や、老朽化した既存の集客資源の更新による魅力の向上、地区の魅力向上を図り三崎漁港の魅力を高める。」こととします。

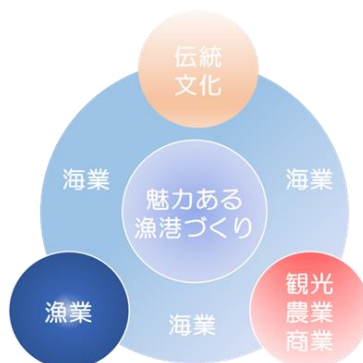
○グランドデザインのコンセプト

核となる漁業を含めた海業を進め、魅力ある三崎漁港を目指し、伝統ある「マグロ」を基本としつつ、多様な面から将来を見据えた「日本の漁業・漁村文化、食文化、海洋文化」を伝えていく場として、各種の振興施策に取り組んでいるところです。

○アクションプラン

グランドデザインでは、具体的なアクションプランを作成しており、「三崎漁港（本港地区及び新港地区）」では、特に、下記のアクションプランが関連しています。

- ・係留施設の集約化
- ・漁港の安全確保のための津波災害対策
- ・うらりマルシェ～はまゆう間の回遊性向上
- ・「うらりマルシェ」の改修及びサンポートみさき跡地等の利活用



3 事業用地

本件募集の事業用地は、三崎漁港（本港地区及び新港地区）のうち、以下の範囲とします。なお、うらりマルシェの改修提案は必ず含むものとします。また、以下に示す事業範囲はあくまでも現時点の予定であり、水産機能集積における土地利用の方向性等周辺の計画との調整により、事業用地が縮小または拡大する可能性があります。また、利用が可能であっても利用開始までに数年かかる等の事態も想定されます。

そのため、提案する土地利用がすべて適わなければ事業が成立しない事業計画とはせずに、変更の可能性があることを十分に考慮した、変更に対応できる事業計画としてください。



面積概算

- ① 1.7ha
- ② 0.4ha
- ③ 0.9ha
- 計 3.0ha

所有別面積

- 国： 0.3ha
- 県： 2.6ha
- 市： 0.1ha
- 計 3.0ha

図1 事業用地

(施設㉞～㉟は、P.6 表1 参照)



図2 水産機能集積配置予定図

(1) 位置

三崎漁港（本港地区及び新港地区）は、市域の西南端、特定第三種漁港である三崎漁港の漁港区域内に位置します。市の玄関口である京浜急行電鉄久里浜線三崎口駅からは、約 6.0 km の距離に位置します。

所在地：三浦市三崎五丁目地内



図3 三崎漁港（本港地区及び新港地区）の位置

(2) 対象敷地面積

三崎漁港 本港地区及び新港地区全体：3.0ha（変更する場合があります。図1参照）

(3) 土地所有者

神奈川県、国、三浦市

(4) 主な法規制

本港地区及び新港地区は、市街化区域に位置し、現況用途地域は準工業地域、建ぺい率は60%、容積率は200%です。

また、事業用地は、漁港施設用地であり関係法令や漁港計画等による制限があることから、事業の実施に当たっては、施設所有者であり漁港管理者でもある神奈川県との調整が必要です。

※「みうらわが街ガイド」をご参照ください。（<https://www2.wagmap.jp/miura/Portal>）

(5) 周辺の土地利用状況

本港地区及び新港地区周辺は、三浦市三崎水産物地方卸売市場、三浦市超低温冷蔵庫、水産加工施設等の水産関連施設、うらりマルシェやマグロ等を提供する飲食店等の観光関連施設が立地しています。



うらりマルシェ



三浦市三崎水産物地方卸売市場

| | |
|--------------|--|
| 都市計画区域 | |
| 第一種低層住居専用地域 | |
| 第一種中高層住居専用地域 | |
| 第一種住居地域 | |
| 第二種住居地域 | |
| 近隣商業地域 | |
| 商業地域 | |
| 準工業地域 | |
| 工業地域 | |
| 市街化調整区域 | |
| 準防火地域 | |
| 都市計画道路 | |

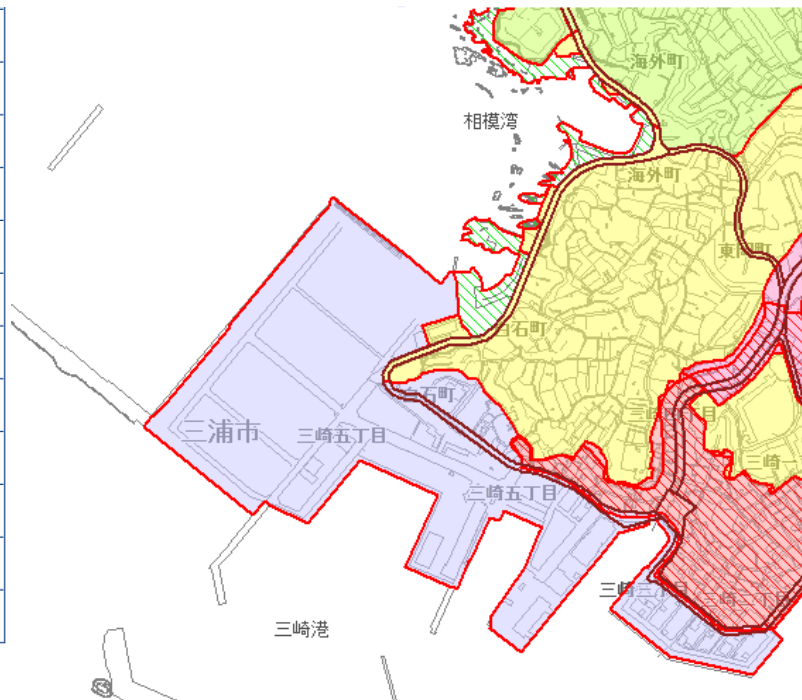


図4 事業用地周辺の都市計画

(6) 敷地内の状況

本港地区及び新港地区内には、下表の建物・施設が現存します。なお、事業化に当たっては、三浦市と連携して既存の事業者、施設所有者と調整が必要になります。

表1 現存する建物・施設の一覧

| 施設名 (所有者) | 構造 | 延面積 (㎡) | 建設 年度 | 備考 |
|--|-------------------------|---|----------|-----------------------------------|
| うらりマルシェ (株)三浦海業公社 市民ホール (三浦市) | 鉄筋コンクリート造 一部3階建 | 市民ホール 1,211 ㎡ 産直施設 1,928 ㎡ 共有部分 1,068 ㎡ 合計 4,207 ㎡ | H13 | 市民ホール 収容人数 着席 450 人 図1-㉞ |
| 交流広場 (神奈川県) | 広場 | 広場 1,201.67 ㎡ | H13 | 図1-㉟ |
| 交流広場駐車場 (神奈川県) | 駐車場 50 台 | 駐車場 1,640 ㎡ | H13 | 図1-㉟ |
| 水産物集配施設 (三浦市) | 鉄骨造平屋建 鉄筋コンクリート造平屋建 | 集配棟 1,512 ㎡ 管理棟 112 ㎡ | H13 | 図1-㊲ |
| 新港駐車場 (株)三浦海業公社) | 駐車場 125 台 | 駐車場 3,213 ㎡ | H5 | 図1-㊳ |
| 神奈川県漁連直売所 (神奈川県漁連) | 木造2階建 | 直売所 241.83 ㎡ | H2 | 図1-㊴ |
| 新港海業センター (三浦市) | 鉄骨造 木造平屋建 | 店舗上屋 199.82 ㎡ 管理棟 43.06 ㎡ | H4 | 三崎朝市会場 図1-㊵ |
| 歌舞島緑地 (神奈川県) | 緑地 | 緑地 2,890.00 ㎡ 公衆便所 23.68 ㎡ | S56 | 図1-㊶ |
| 三崎まぐろ加工センター (協)三崎まぐろ加工センター) | 重量鉄骨造一部鉄筋コンクリート造 2階建 | 加工場 2,935.61 ㎡ | S55 | 建替検討中 図1-㊷ |

4 導入機能・施設の内容及び条件

本港地区及び新港地区内の利活用については、応募者からの提案を受けることになるため、市民ホールを除き具体的な施設内容等は示しません。そのため、提案事業に対する条件（留意点等）を以下に示します。

(1) 既存施設の考え方

ア うらりマルシェ

- ・ うらりマルシェは、株式会社三浦海業公社が所有管理する水産物や農産物を販売する産直施設と、三浦市が区分所有する市民ホールを併設した複合施設です。
- ・ 三浦市が区分所有する市民ホールは、指定管理者制度に基づき、株式会社三浦海業公社が管理しています。
- ・ 平成13年の建設以後、改修を行っていないため大規模修繕が必要な状態ですが、施設の建替え、リノベーション等の手法の選択は、応募者が行い提案すること。
- ・ 産直施設は、現状以上の規模を確保すること。
- ・ 市民ホールは、現状の収容規模（着席450人）を確保すること。
- ・ 市民ホールは、できる限り独立採算を目指した運営計画を提案すること。
- ・ 提案は、現在の事業運営管理形態を踏まえ、必要に応じてその変更についても提案すること。

イ 三崎まぐろ加工センター

- ・ 漁港機能の高度化に向けて水産関連施設の更新・集約を図っており、三浦市が公共事業（図2第1共同加工場）として施設の建替えを検討中です。
- ・ 事業用地内における公共事業による施設の建替え事業と、事業者による合築等の手法も、提案可能とします。
- ・ 合築等の手法を提案する場合には、その管理・運営手法についても併せて応募者の提案を示すこと。

ウ 新港海業センター

- ・ 三崎朝市協同組合が毎週末、三崎朝市会場として利用しています。
- ・ 原則として事業用地（①～③）内で代替場所を確保することとし、既存利用者との調整案について、応募者の提案を示すこと。

エ 神奈川県漁連直売所

- ・ 神奈川県漁連直売所として営業しています。
- ・ 原則として事業用地（①～③）内で代替場所を確保することとし、既存利用者との調整案について、応募者の提案を示すこと。

(2) 提案事業に対する条件（留意点）

- ①三浦市の資源を生かした「海業振興」を全体の事業コンセプトとすること。
- ②最終的に選定された事業者は、三浦市と連携するパートナーとして、ランドデザインを念頭に、用地利活用、整備施設について総合的な観点からプロデュースする役割を果たし、公民連携事業（PPP）として取組むこと。
- ③事業者が事業期間中、海業の理念を守った用地利活用を行うよう、三浦市がガバナンスできる実効性のある事業の実施体制を提案すること。
- ④用地利活用においては、地元水産業の活性化に資するものとする事及び周辺の岸壁、市場、水域、背後地との連携を図り、漁港全体の総合的な振興を図ること。
- ⑤整備施設やその運営に関して、漁協等地域の漁業関係者や、既存の関連事業者等との連携方法について具体的な案を含むこと。
- ⑥提案は、現在の所有形態を前提とする必要はありません。海業の理念を実現するために、最善と考える所有形態を提案すること。

なお、三崎漁港における関連する地区における、土地利用のゾーニングのイメージは下図の通りです。

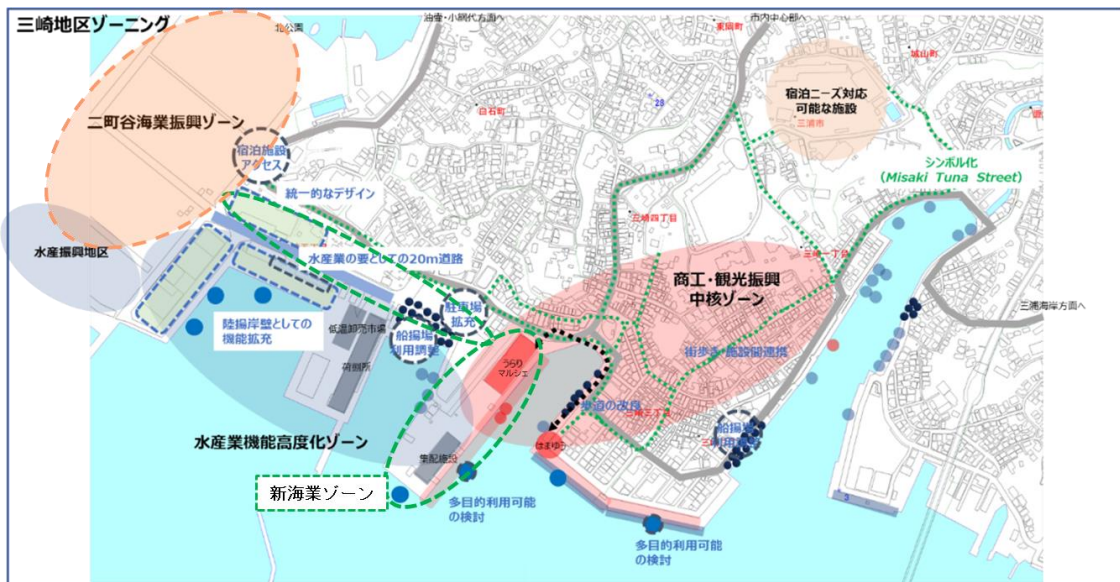


図5 三崎漁港「海業振興」のためのゾーニングイメージ

※「海業」の理念

海業の、海の持つ多様な価値や潜在能力を活用した経済活動により地域の活性化を図るという理念を、基本要件として備えた事業であることを求めている。

5 事業手法

(1) 基本的な考え方

三浦市では、多様化・複雑化する行政課題への対応と、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図るために、公民連携（PPP）に積極的に取り組んできました。本市の公民連携のこれまでの取り組み経験を活かし、公的不動産活用公民連携制度に則り「うりりマルシェ」の改修を含めた新しい海業振興プロジェクトを実現するため、広く民間事業者からアイデアを募り事業化を目指します。

(2) 用地利活用形態

ア 契約形態

漁港漁場整備法及び水産業協同組合法の一部を改正する法律（令和5年法律第34号）による改正後の「漁港及び漁場の整備等に関する法律」（以下「改正法」という。）に基づく漁港施設の貸付けを想定しています。具体的な用地利活用においては、「漁港施設等活用事業の推進に関する基本方針（令和5年12月水産庁策定）で定める漁港施設等活用事業に該当する範囲とします。

なお、契約形態については、関係機関との協議により変更する場合があります。

イ 対象用地

対象用地は、三崎漁港区域内である、本港地区及び新港地区内（総計3.0ha）とします。

ウ 契約の当事者

三浦市

エ 貸付期間

貸付期間は30年を超えないものとします。

オ 貸付料

貸付料は、漁港管理者である県並びに市及び選定事業者が協議して、県が決定する額とします。

カ 貸付条件

貸付料支払いや、転貸の制限等に関する貸付条件は、法令の定めに基づき県が定めるものとします。

キ その他

選定事業者は、漁港施設の貸付に必要な改正法に基づく漁港管理者が定める「活用推進計画」や、市が作成する「実施計画」の調整に、必要な協力を行うものとします。

(3) 施設の整備、維持管理、運営

選定事業者は、提案する全ての施設の整備、維持管理、運営を行うものとします。ただし、選定事業者が所有していない施設については、その運営に関して、別途協議が必要な場合があります。また、公共施設（荷捌場、岸壁等）については、施設所有者が機能保全計画に基づく維持管理を行うものとします。加えて、選定事業者が所有していない施設について、不可抗力（注）により発生した損害・損失や費用等のうち、合理性が認められる範囲における負

担は、施設所有者において行うものとします。

(注)「不可抗力」とは、天災(地震、津波、落雷、防風、洪水、異常気象、土砂崩壊等)、人災(戦争、テロ、暴動等)並びに施設所有者及び選定事業者の責めに帰すことができない事由を言い、施設利用者数の増減は含まない。

(4) 周辺住民への説明

三浦市は、事業の内容について三浦市ホームページ等による周知を行うとともに、事業者とともに周辺住民への説明を行います。

(5) 関係法令等の遵守

事業の実施に当たっては、関連する各種法令(施行規則等含む)、三浦市又は神奈川県条例、規則、要綱、各種基準等を遵守すること。

6 契約の枠組み

三浦市と事業者との契約の枠組みは、以下のとおり想定します。

(1) 基本協定

①当事者

優先交渉権者の選定の後、三浦市と優先交渉権者との間で基本協定を締結します。

②契約の目的

基本協定では、選定事業者(基本協定締結後の優先交渉権者。以下同様。)の役割、三浦市との基本的合意事項について定めるとともに、選定事業者によって実施される施設の整備、運営に関する事項等を定めます。

③契約期間

基本協定は、原則として漁港施設貸付の手続き完了までの期間を締結期間とします。

(2) 事業実施に関わるリスクについて

漁港施設の貸付手続き完了の時点までに必要な調整、協議が整っていることから、貸付手続き完了以降の事業実施リスクは、基本的に選定事業者が負うこととします。

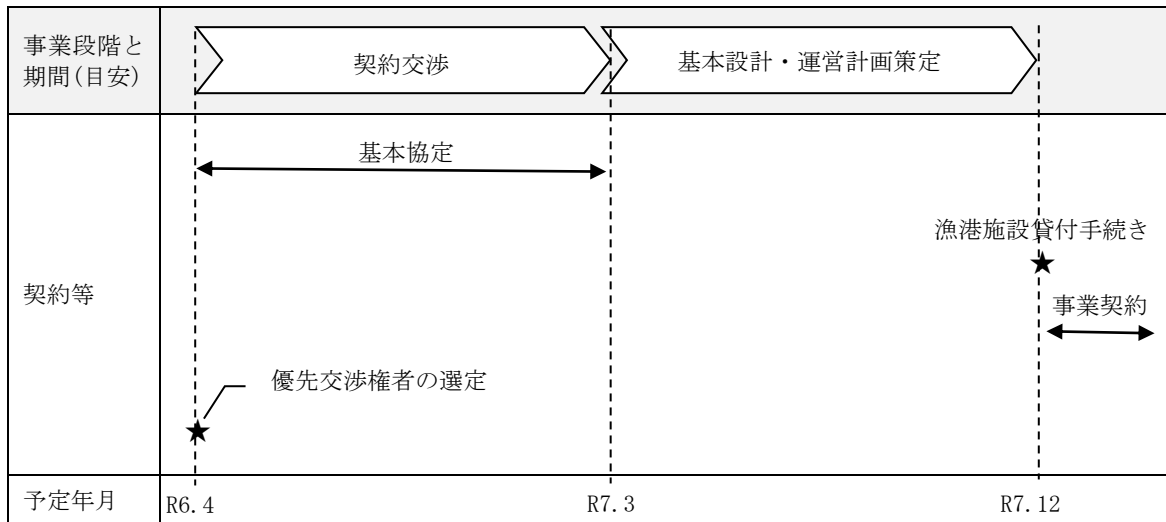


図6 契約の枠組み

7 事業スケジュール

| 時 期 | 内 容 |
|---------|-------------|
| 令和6年4月 | 優先交渉権者の選定 |
| 令和7年3月 | 基本協定の締結 |
| 令和7年12月 | 基本設計、運営計画策定 |
| 令和7年12月 | 漁港施設の貸付手続き |

※ 上記スケジュールは、応募者の提案内容や事業契約締結後の事業進捗状況等により変動します。

8 事業実施に係るリスク・責任等の分担

事業実施に係るリスク・責任等は、基本的に事業推進体を負うこととするが、分担の詳細は、優先交渉権者選定後、三浦市と優先交渉権者との協議により基本協定等において明確にします。

Ⅲ 事業者の募集に関する事項

1 基本的な考え方

本港地区及び新港地区内の事業者の募集及び選定については、「公募型プロポーザル方式」により行います。公募により本港地区及び新港地区内を活用する事業者を募り、学識経験者及び市職員を構成員とする審議会により、応募提案の審査を行います。

2 審議会

審議会は、次の委員により構成されます。なお、応募者の構成企業が、優先交渉権者の選定前までに、審議会の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため又は他の応募者を不利にする目的のため、接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

| 区分 | 所属する団体名及び役職名 | 氏名 | 役割 |
|-------|-----------------------------|-------|-----|
| 学識経験者 | 東京海洋大学 名誉教授 | 馬場 治 | 会長 |
| 学識経験者 | 中央大学 総合政策学部 教授 | 川崎 一泰 | 副会長 |
| 学識経験者 | 芝浦工業大学 建築学部 建築学科 教授 | 佐藤 宏亮 | 委員 |
| 学識経験者 | 東京海洋大学 海洋生命科学部 海洋政策文化学科 准教授 | 原田 幸子 | 委員 |
| 市の職員 | 三浦市 副市長 | 星野 拓吉 | 委員 |

3 審査の方法

応募者の審査は次の手順により行うこととします。

(1) 参加資格審査

応募者の備えるべき参加資格要件の具備の有無を確認します。

(2) 提案審査

応募者から提出された事業提案書について、事業計画、施設整備業務及び施設整備運營業務等に係る提案内容の妥当性、確実性等を総合的に評価します。

4 審査の結果

三浦市は審議会の審査結果に基づき優先交渉権者を決定します。

なお、いずれの応募者も、市が定める条件を満たさない場合には優先交渉権者を決定しないことがあります。

三浦市が定める条件を満たさない場合とは、以下のとおりです。なお、これらが複合的に生じた場合も含むものとします。

- ・事業提案書の評価点が事前に定めた一定の基準点数を満たさない場合（当該提案者の事業提案の提案点が、提案点の合計点の30%を下回っていた場合）。
- ・事業提案等の全部又は一部を市が採用しないことにより、募集要項等に定める条件の達成が困難になる場合、又は事業提案書に基づく事業の実現が困難になる場合。

5 募集スケジュール

本件募集のスケジュールは、次のとおりです。

| 時 期 | 内 容 |
|-----------------------|--------------------|
| 令和6年1月30日（火） | 募集要項等の公表 |
| 令和6年1月30日（火）～2月9日（金） | 募集要項等に関する質問の受付 |
| 令和6年2月16日（金） | 募集要項等に関する質問への回答 |
| 令和6年1月30日（火）～2月22日（木） | 参加表明及び資格確認申請書類の受付 |
| 令和6年3月1日（金）まで | 参加資格審査結果通知 |
| 令和6年4月1日（月） | 事業提案書の提出期限 |
| 令和6年4月中旬～下旬 | プレゼンテーション及びヒアリング審査 |
| 令和6年4月30日（火） | 優先交渉権者の選定 |
| 令和7年3月下旬 | 基本協定の締結 |

6 応募の手続き

（1）募集要項等の公表

募集要項等は、三浦市ホームページ等で公表するほか、市役所本館2階の市長室（以下「受付窓口」という。）で閲覧可能です。

（2）参加表明の受付

本募集に応募を希望する事業者は、参加表明書に所要の事項を記入し、受付期間内（令和6年1月30日（火）～令和6年2月22日（木））の開庁日に受付窓口へ持参、又は郵送（締切日必着）すること。参加表明書を提出していない者からの質問には、回答しません。なお、受付時間は、締切日の午後5時までとします。

（3）募集要項等への質問

募集要項等へ質問がある場合は、別添の様式集に定める募集要項等質問書に所要の事項を記入し、受付期間内（令和6年1月30日（火）～令和6年2月9日（金））の開庁日に受付窓口へ持参、又は電子メールにより送付すること。電話や口頭での質問は受け付けません。持参する場合は、記入した様式を受付窓口へ提出するとともに、別途、電子メールにて送付すること。なお、受付時間は、締切日の午後5時までとします。

（4）募集要項等への質問に対する回答

提出された質問に対する回答は、三浦市ホームページで令和6年2月16日（金）から閲覧に供します。なお、回答にあたって、質問を行った事業者名は公表しません。また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがあります。

(5) 本募集に関する追加資料の公表

三浦市は、本募集要項のほか、本募集に関する追加資料を公表することがあります。この場合は、三浦市ホームページに公表します。

(6) 提案書等の提出

ア 提出資料、期限及び部数

応募者は、別添の様式集に定める提案書等（以下「提案書等」という。）に必要書類を添付して、受付日（令和6年4月1日（月））までに受付窓口へ持参すること。提出部数は11部とします。

なお、参加表明書を提出していない者からの提案書等は受け付けません。

イ 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者負担とします。

ウ 複数応募の禁止

応募者は、本募集につき複数の提案はできません。

エ 提案の変更

誤字等を除き、提出した提案書等の内容の変更は認めません。

オ 提案書等の返却

提出した提案書等は返却しません。

カ 提案書等の虚偽記載

提案書等に虚偽の記載のある場合は、応募を無効とします。

キ 応募の辞退

参加表明後、又は、提案書等の提出後に辞退する場合は、別添の様式集に定める参加辞退届をもってすること。

ク 使用言語等

本募集に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）による。

ケ 著作権

提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属するが、公表、展示、その他三浦市が必要と認めるときには、三浦市はこれを無償で使用できるものとします。

コ 資料の使用

三浦市の配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

(7) 個人情報の取扱い

応募者が業務を行うに当たり、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）、三浦市個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 4 年三浦市条例第 19 号）その他関係法令等の規定を準用します。本業務に関連して取得した個人情報を取り扱う場合は、その取扱いに十分留意し、漏えい等の防止その他個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するために必要な措置を講じること。

(8) 守秘義務

応募者は、業務の実施によって知り得た秘密を第三者に漏らし、又は他の目的に使用することはできません。事業期間が満了し、又は何らかの事情により本事業に関して締結する各種契約が終了した後においても同様とします。

(9) 提案に伴う費用負担

提案に伴う費用については、すべて応募者の負担とします。

IV 応募資格に関する事項

1 基本的要件

応募者は、本港地区及び新港地区内の事業用地において、提案による施設を整備し、事業期間中安定して事業を運営できる企画力、技術力及び経営能力を有している事業者とします。

2 応募者の構成

- (1) 応募者は、単独の事業者又は複数の事業者により構成されるグループ（以下「企業グループ」という。）とします。
- (2) 企業グループで応募する場合は、グループを代表する「代表事業者」を定め、代表事業者以外の事業者を「参画事業者」とします。
- (3) 応募者の代表事業者又は参画事業者は、他の応募者の代表事業者又は参画事業者として重複参加することはできません。

3 資格要件

応募者（企業グループの場合は、代表事業者及びすべての構成員とする。）は、次の要件を満たしていることとします。

- (1) 提案する施設整備の運営企業は、施設整備運営事業に係る提案内容と同等又は類似の業務に係る実績を有していること。複数の民間施設整備運営企業で業務を分担する場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこととします。
- (2) 次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業になることはできません。
 - ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
 - イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立をしている者
 - ウ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立をしている者
 - エ 清算中の株式会社である民間事業者について、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始命令がなされている者
 - オ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条の規定による整理開始の申立又は通告がなされている者
 - カ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立がなされている者
 - キ 市から入札参加停止の措置を受けている者
 - ク 最近 1 年間に係る消費税及び地方消費税、法人事業税、法人市民税並びに固定資産税を完納しておらず、滞納している者
 - ケ 三浦市暴力団排除条例（平成 23 年三浦市条例第 2 号）第 2 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者。
 - コ 審議会の委員又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者

4 資格要件の確認基準日

上記3の資格要件の確認基準日は、提案書等の提出時とします。なお、提案書等の提出から基本協定の締結までの期間に上記3に抵触した場合は、原則として失格とします。

V 事業者の選定（提案の審査）に関する事項

1 選定手順

審査においては、応募者の資格を確認すると共に、応募者から提出される提案書類を審査し、最優秀提案を選定し、本事業の優先交渉権者を選定します。

その後、三浦市は、選定した優先交渉権者との漁港施設の貸付手続き等の詳細について神奈川県と協議し、提案された事業に関する地元関係機関等との調整が整った時点で、優先交渉権者と基本協定を締結します。

なお、優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、三浦市は次点候補者と協議を行います。

2 審査方法

(1) 適格審査

ア 応募者が提出した参加資格審査の関連書類等をもとに、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備を、三浦市において確認します。

イ 参加資格が確認できない場合は失格とします。

(2) 提案書類審査

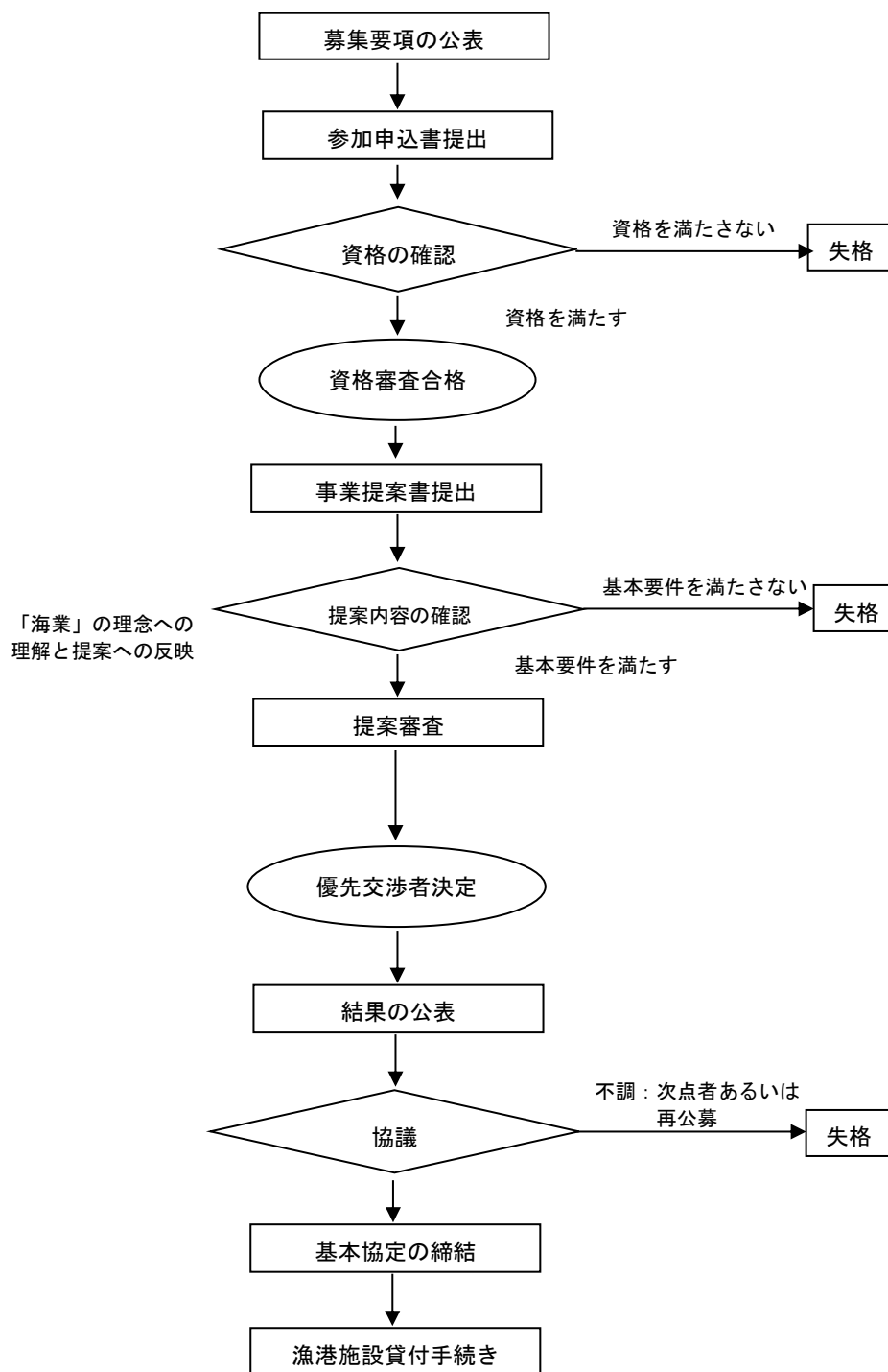
ア 提案書類の確認、基本要件の適格検査を行います。

(3) 提案審査

ア 上記(1)、(2)の審査を通過した提案について、応募者による企画提案プレゼンテーションを行う機会を設けます。審査委員会において専門的見地からこれを審査し、提案の質的評価を得点化して行います。

イ 総合評価の算定により、提案内容点の高い順に順位付けを行い、最も審査順位の高い提案を優秀提案として選定します。

3 審査フロー



4 審査項目、審査の視点及び配点

提案審査については、市が特に重視する項目を評価項目として設定し、これらに関して、優れた工夫や配慮がされている提案、その他、独自性、革新性の高い提案に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から加点評価します。

(1) 事業計画(260点)

| No. | 審査項目 | 配点 | 審査の視点 | 計 |
|-----|--------------|-----|--|------|
| 1 | 事業コンセプト | 40点 | <ul style="list-style-type: none"> 三崎漁港グランドデザインを含む、海業振興に資する、本事業のコンセプトを理解し、実現する計画となっているか 事業期間にわたる安定した事業継続のための方策について具体的な提案がされているか 事業用地が変更されることや、事業開始時期までに時間がかかる可能性を想定し、それら変更に対応できる対応策が提案されているか | 260点 |
| 2 | 事業用地全体のゾーニング | 60点 | <ul style="list-style-type: none"> 周辺の漁港施設や飲食店等民間の関連施設との連携や一体性を確保する工夫がなされているか | |
| 3 | 事業実施体制・リスク分担 | 40点 | <ul style="list-style-type: none"> 三浦市がガバナンスできる実効性のある事業の実施体制が提案されているか 施設整備業務及び施設整備運営業務が確実かつ円滑に実施できる体制が構築されているか 代表事業者及び各参画事業者等の役割と責任の範囲が明確か リスク顕在化時の効果的な対応の仕組みが具体的に提案されているか | |
| 4 | 業務工程計画 | 40点 | <ul style="list-style-type: none"> 施設の供用開始までの実現可能性の高いスケジュールが具体的に提案されているか 施設の事業期間終了までの実現可能性の高いスケジュールが具体的に提案されているか | |
| 5 | 資金調達計画 | 40点 | <ul style="list-style-type: none"> 事業特性や長期にわたる事業継続性に十分な配慮がなされた資金調達計画となっているか 適正な投資予定額が提案されているか | |
| 6 | 収支計画 | 40点 | <ul style="list-style-type: none"> 収入計画が妥当か <ul style="list-style-type: none"> -収入条件(利用料金設定等)が本事業の特性(敷地条件、市場条件等)を加味した適切な設定となっているか -集客見込み数がサービスの計画や施設の運営計画と整合性があるか 支出計画が妥当か <ul style="list-style-type: none"> -支出条件(人件費、光熱水費、維持管理費、保険料等)について本事業の特性を加味した適切な設定となっているか | |

(2) 施設の整備計画(340点)

※うらりマルシェの更新提案(市民ホールを含む)のあった場合。

| No. | 審査項目 | 配点 | 審査の視点 | 計 |
|-----|------------------|-----|--|------|
| 7 | 施設の事業コンセプト | 40点 | <ul style="list-style-type: none"> 三浦市が求めるコンセプトと合致し、海業振興に資する施設の事業内容が具体的に提案されているか | 340点 |
| 8 | 施設の整備運営計画 | 80点 | <ul style="list-style-type: none"> 三浦市が求めるコンセプトを踏まえ、施設整備運営計画が提案されているか 事業運営管理形態を含めた適切な改修スキームが提案されているか サービス計画 <ul style="list-style-type: none"> -コンセプトにあったサービス提供の工夫がされているか -三浦市の地場産品等を積極的に活用した魅力的な提案であるか 既存事業者に対する適切な代替え提案等がなされているか | |
| 9 | 施設の事業計画及びリスクへの対応 | 80点 | <ul style="list-style-type: none"> 事業期間にわたる安定した事業継続のための方策について具体的な提案がされているか 特に長期の事業期間における社会情勢や需要の変化等を想定し、それらに対する対応策が提案されているか | |
| 10 | 施設の設計・建築 | 80点 | <ul style="list-style-type: none"> 平面計画 <ul style="list-style-type: none"> -必要な機能が適切に連携し、合理的で利用しやすいか 動線計画 <ul style="list-style-type: none"> -全体動線計画について、合理的で利用しやすい工夫が行われているか -わかりやすい動線・サイン計画となっているか -災害時における避難動線が明確になっているか 外装デザイン <ul style="list-style-type: none"> -地域性への配慮、周辺施設との景観的な連続性や関連性が確保されているか 防災安全計画 ユニバーサルデザイン | |
| 11 | 維持管理への配慮 | 20点 | <ul style="list-style-type: none"> 日常の修繕、維持管理、設備機器取扱い等のしやすさへの配慮が具体的に提案されているか ライフサイクルコストの縮減、耐久性等に配慮した効率的な施設・設備計画が具体的に提案されているか | |
| 12 | 環境負荷低減への配慮 | 20点 | <ul style="list-style-type: none"> 環境負荷の低減、資源の汚染への配慮、LCCO2の削減等の環境共生や建物断熱性能による地球温暖化防止への配慮等がなされているか 再生可能エネルギーの活用をはじめとした地球温暖化対策に積極的に取り組み、「ゼロカーボンシティみうら」を目指した施設計画がされているか | |
| 13 | 施工期間中の周辺環境対策 | 20点 | <ul style="list-style-type: none"> 周辺環境に配慮した施工期間中の騒音対策等が提案されているか | |

(3) 地域貢献(20点)

| No. | 審査項目 | 配点 | 審査の視点 | 計 |
|-----|----------|-----|---|-----|
| 14 | 地域経済への貢献 | 20点 | <ul style="list-style-type: none">本事業に関連する業務を担う市内企業や市内調達等について具体的に提案されているか | 20点 |

(4) その他の優れた提案(120点)

※うらりマルシェ以外の施設整備計画(案)のあった場合。

※三浦市以外の地権者との調整があることに留意する。実現性、整備期間の妥当性について判断が必要。

| No. | 審査項目 | 配点 | 審査の視点 | 計 |
|-----|-----------|------|--|------|
| 15 | その他の優れた提案 | 120点 | <ul style="list-style-type: none">三浦市が求めるコンセプトと合致し、海業振興に資する施設の事業内容が具体的に提案されているか事業期間にわたる安定した事業継続のための方策について具体的な提案がされているか特に長期の事業期間における社会情勢や需要の変化等を想定し、それらに対する対応策が提案されているか | 120点 |

以上、総得点は、740点となります。

(5) インセンティブ加点(37点)

本三崎漁港(本港地区及び新港地区)海業振興を目指す用地利活用プロジェクトは、令和5年1月に興和グループによる提案を受けて実施するもので、制度実施要領に基づいて興和グループに対しては、総得点に対し、5%のインセンティブ加点を行います。

5 選定結果の公表

選定結果は、各応募者に個別に通知するほか、三浦市ホームページにて公表します。

6 募集要項等に関する問い合わせ先

三浦市 市長室

TEL : 046-882-1111

E-mail : seisaku0202@city.miura.kanagawa.jp

ホームページ : <https://www.city.miura.kanagawa.jp/>