

---

**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  
募集要項**

---

平成28年7月5日

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	2
4	導入機能・施設の内容及び条件	6
5	事業手法	8
6	契約の枠組み	9
7	事業実施に係るリスク・責任等の分担	10
III	事業者の募集に関する事項	11
1	基本的な考え方	11
2	募集スケジュール	11
3	応募の手続き	11
IV	応募資格に関する事項	15
1	基本的要件	15
2	応募者の構成	15
3	参加資格要件	15
4	参加資格要件の確認基準日	16
V	事業者の選定（提案の審査）に関する事項	17
1	選定手順	17
2	審査方法	17
3	審査フロー	18
4	審査項目、審査の視点及び配点	19
5	選定結果の公表	20
6	本件に係る書類提出及びお問合せ先	20

## I はじめに

三浦市（以下「市」という。）では、平成 22 年 11 月 11 日に経済部企業誘致課として「二町谷地区企業等誘致方針」を示し、水産加工等企業等の誘致を働きかけてきたところであるが、現在までに二町谷地区に進出した事業者は 1 件のみである。

また、二町谷地区内にあつて、これまで下水処理場用地と位置付けられていた用地について、平成 27 年度の施政方針で、分譲対象の土地に変更し、現在、分譲対象用地は約 8.6ha に拡大している。

現在までにそのほとんどが未分譲であることに加えて分譲対象用地の拡大という大きな状況の変化を受けて市では、平成 27 年度に『三浦市地域再生計画策定事業』を実施し、地域再生計画策定協議会により、幅広い観点から、二町谷地区の利活用に関する条件や二町谷地区の目指す将来像について意見交換を行った。

この中で、二町谷地区の利活用について、埋め立ての目的である水産関連施設（水産加工場、冷凍庫、冷蔵庫など）としての利用に加え、漁港の多目的利用を視野に入れ、水産業、海洋性レクリエーションを含む「海業拠点」地区として 6 次経済のコンセプト実現を目指す方向性となった。なお、6 次経済のイメージは下図のとおりであり、本イメージ図はあくまでもイメージを示すものである。

本件募集は、民間事業者の知見を活かし、効率的、包括的な取組による企業等の誘致を図るため、二町谷地区の企画・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、事業契約を締結する候補者（以下「契約候補者」という。）の選定を行うものである。

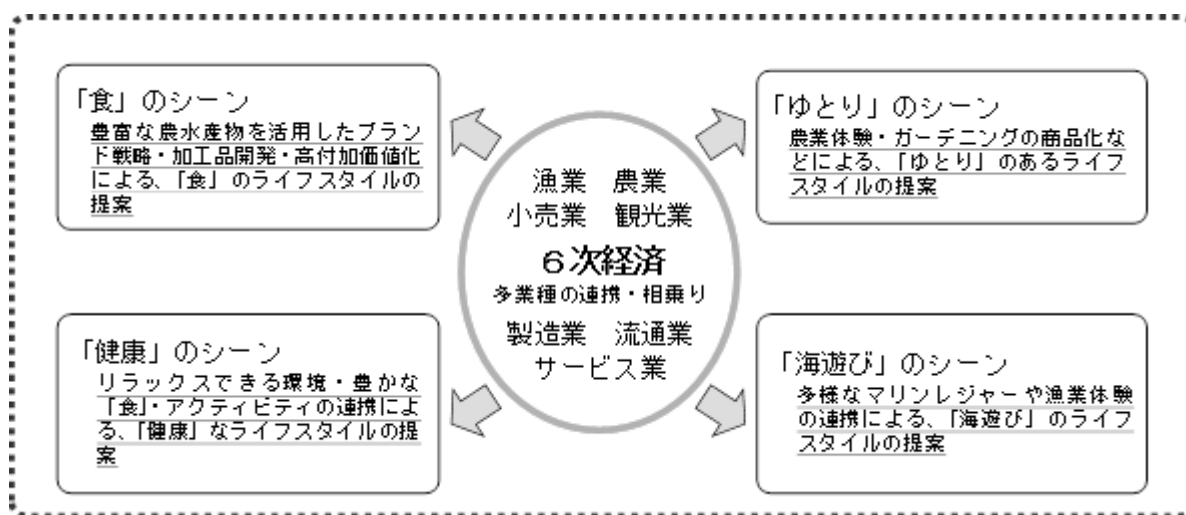


図 1 6 次経済のイメージ

## II 事業内容に関する事項

### 1 事業名

海業振興を目指す用地活用プロジェクト

### 2 コンセプト

二町谷地区は、首都圏に立地し、都心部からのアクセスが良好で魅力的な立地条件であり、新港地区における水産業の振興と密接な連携を図りながら、水産業、海洋性レクリエーションを含む「海業拠点」地区として、6次経済の実現を目指す。

なお、オリンピックのヨット競技会場との近接性を視野に入れた活用可能性も考えられる。

### 3 事業用地

本件募集の事業用地は、二町谷地区全体（約13.7ha）のうち、②～⑤の区画（総計7.0ha（汚水排水処理施設を除く。))を基本とする（以下これらの区画を「基本事業用地」という。）。

ただし、水産加工流通業等としての利用については、①の区画についても提案することを可能とする。

基本事業用地の概要（位置、面積、土地所有者、主な法規制等）については、次の（1）～（6）のとおり。

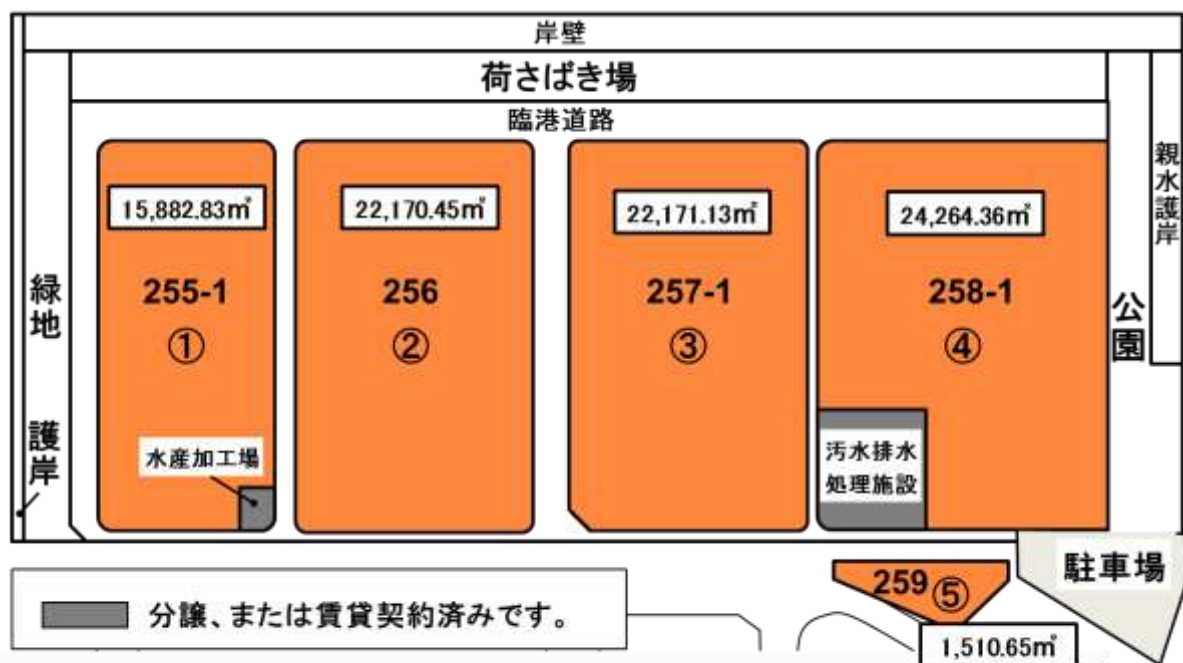


図2 地区区分図

(1) 位置

基本事業用地は、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する。市の玄関口である三崎口駅からは、約 6.7 km の距離に位置する。

所在地：三浦市三崎五丁目地内



図3 基本事業用地の位置

(2) 敷地面積

基本事業用地： 7.0ha（二町谷地区全体：約 13.7ha）

(3) 基本事業用地（②～⑤の区画）の土地所有者

三浦市

(4) 主な法規制

基本事業用地の法令等に基づく制限は、以下のとおりである。

- ア 区域の別：市街化区域
  - イ 用途地域：準工業地域
  - ウ 建ぺい率：60%
  - エ 容積率：200%
  - オ 防火地域：指定なし（建築基準法第 22 条指定区域）
  - カ 高度地区：第 2 種 建物の高さの最高限度 15m。但し特例要件該当で 31m まで緩和できる。
  - キ 地区計画：建築物の用途制限、敷地面積の最低限度及び壁面位置の制限あり
- その他関係法令については、事業内容や規模等によるため確認すること。

(5) 周辺の土地利用状況

基本事業用地は、特定第三種漁港である三崎漁港の西端にあり、その周辺には、三浦市三崎水産物地方卸売市場、三浦市超低温冷蔵庫、水産加工施設などの水産関連施設、三崎フィッシャリーナ・ウォーフ「うらり」やマグロなどを提供する飲食店など観光関連施設が立地している。



三崎フィッシャリーナ・ウォーフ「うらり」



三崎水産物地方卸売市場

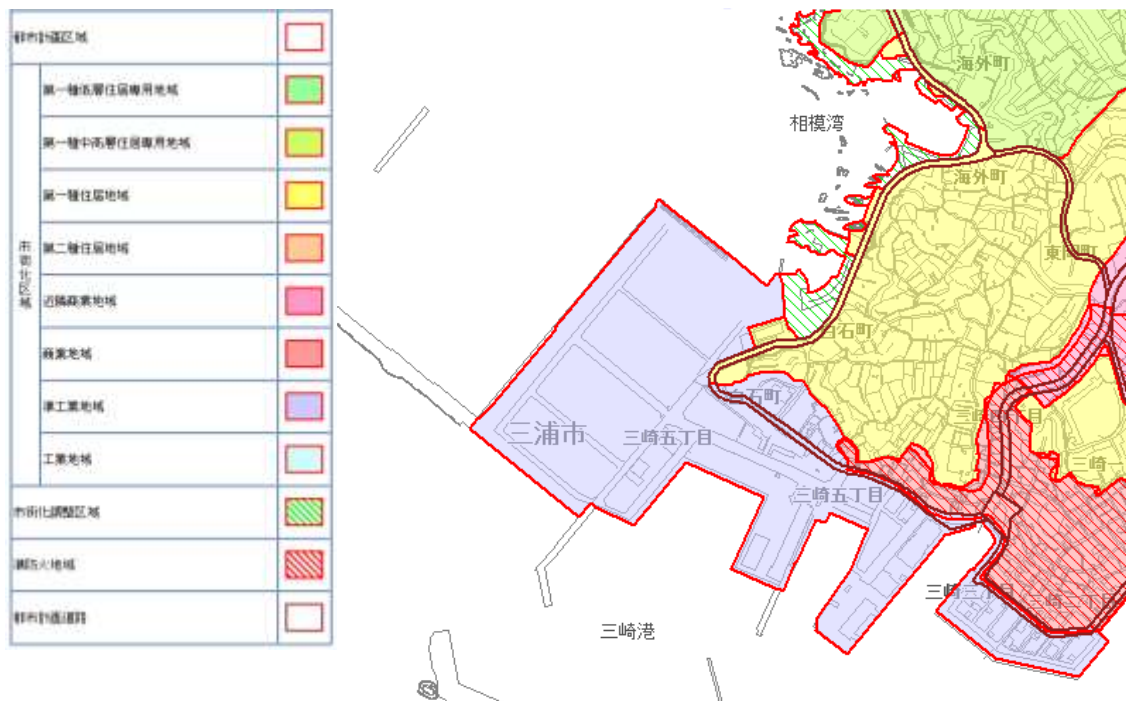


図4 基本事業用地周辺の都市計画

(6) 敷地内の状況

ア 敷地からの眺望

基本事業用地からは、南側から西側に相模湾を眺めることができ、遠方には、富士山を望むことができる。



イ 供給処理施設の状況

(ア) 電気：高圧 6.6 k v 地上配線

(イ) 上水道：口径 25～50mm の取出あり

(ウ) 汚水排水：三浦市三崎漁港（二町谷

地区）水産物流通加工業務団地汚水処理施設にて処理（流入基準あり）

(エ) 海水排水：個別処理

(オ) ガス：個別プロパンガス

ウ 既存建物・施設

基本事業用地内（水産加工場は①の区画内）には、下表の建物・施設が現存する。なお、事業化に当たっては、既存の事業者、施設管理者との調整が必要になる。

表1 現存する建物・施設の一覧

施設名	構造	延面積 (㎡)	建設年度	備考
水産加工場	木造合金メッキ鋼板 ぶき平家建	330.80	H25	敷地を賃貸借 契約中
汚水排水処理施設	鉄筋コンクリート3階	654.36	H20	

また、上記の基本事業用地内の建物・施設以外に、二町谷地区内には、下表の漁港施設が現存する。これらの施設には、関係法令や漁港計画等による制限があることから、事業の実施にあたって影響が及ぶ場合には、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ある。

表2 現存する主な漁港施設の一覧

施設名	施設所有者	数量	管理開始年度	構成
荷さばき所	神奈川県	12,473 ㎡	H18	
岸壁	神奈川県	521.5m	H9	
親水護岸（北側）	神奈川県	267m	H13	照明
護岸（南側）	神奈川県	250m	H10	
公園（北側）	神奈川県	8,693.72 ㎡	H19	公衆便所、あずま屋、駐車場
緑地（南側）	神奈川県	4,508.06 ㎡	H19	公衆便所、あずま屋
臨港道路	神奈川県	1,185m	H22	照明

#### 4 導入機能・施設の内容及び条件

基本事業用地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、具体的な施設内容等は示さない。

基本事業用地には、地区計画や漁港計画上の条件がある。

##### (1) 地区計画

基本事業用地は、地区計画を策定しており、現在の土地利用方針として「水産関連の機能を有した建築物等の立地を誘導し、良好な業務環境の形成と保全を図る」ことを挙げている。

地区計画を変更する場合、合理的な変更理由が必要となる。参考として現在の地区計画を以下に示す。

表3 三浦都市計画二町谷地区地区計画

名称	二町谷地区地区計画
位置	三浦市三崎五丁目及び白石町地内
面積	約 13.7 h a
地区計画の目標	二町谷地区は、本市の西南部に位置し、将来の国際化に対応できる漁港として整備を行うために、公有水面埋立法による公有水面埋立免許を受けて、埋立事業が行われた区域である。本地区計画は、本市の水産業を発展・活性化させるため、次に掲げる土地利用の方針、地区施設の整備の方針、建築物等の整備の方針、緑化の方針のもとに、水産業関連施設等を誘導するとともに、良好な水産物の流通・加工の拠点の形成とその保全を図ることを目標とする。
土地利用の方針	水産関連の機能を有した建築物等の立地を誘導し、良好な業務環境の形成と保全を図る。
地区施設の整備の方針	本地区内において、道路、公園、緑地等を適正に配置するとともに、これらの機能が損なわれないよう維持・保全を図る。
建築物等の整備の方針	良好な水産物の流通・加工の拠点を形成するために必要な建築物の用途の制限や壁面の位置の制限を定める。
緑化の方針	緑豊かな景観を形成するため、敷地内及び公共空間での緑化に努めるとともに道路境界線からの壁面後退部分を緑化し、保全を図る。
建築物の用途の制限	次の各号に掲げるもの以外は、建築してはならない。 (1) 工場(廃棄物処理場を含む。) (2) 倉庫 (3) 店舗 (4) 事務所 (5) 飲食店 (6) ホテル又は旅館 (7) 集会場 (8) 診療所 (9) 公衆浴場(個室付浴場に係るものを除く。) (10) 学校(幼稚園、小学校及び中学校を除く。) (11) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第51条に定める建築物(火葬場、と畜場及びごみ焼却場を除く。) (12) 危険物の貯蔵又は処理に供するもので建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第130条の9に定める建築物 (13) 汚物処理場(下水処理場を含む。)その他これに類する建築物 (14) 巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物 (15) 前各号の建築物に附属するもの
建築物の敷地面積の最低限度	300平方メートル。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。
壁面の位置の制限	建築物の外壁等の面から道路境界線までの距離は、1.0メートル以上とする。ただし、巡査派出所、公衆電話所その他これらに類する公益上必要な建築物については、この限りでない。
建築物等の形態又は意匠の制限	建築物の屋根及び外壁色彩は、周辺景観と調和したものとする。



## (2) 漁港計画との整合性

基本事業用地は、主に水産業の振興を目指して整備された地区であり、漁港区域内であることから、施設の整備にあたっては、二町谷地区内及び周辺の漁港施設の利用目的との整合性が図られること、あるいは、漁港計画を変更する場合にも、当該施設の活用により実効性のある地域活性化等が図られるなど、変更目的が合理的であることが必要である。

## (3) 提案事業に対する条件（留意点）

- ア 事業推進体は、市と協力し、基本事業用地における土地利用、整備する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すこと。
- イ 事業推進体は、地区計画など市主体で計画変更が必要な事業計画の場合、変更手続きのために必要な協力を、市の求めに応じて提供すること。
- ウ 水産業、海洋性レクリエーションを含む「海業拠点」地区として、6次経済の実現を目指すことを全体の事業コンセプトとすること。
- エ 多目的活用エリア（海業関連施設等）の活用は、周辺の漁港施設エリア（岸壁、水域などの水産関連施設）、新港地区（市場など）及び背後地との連携を図り、漁港全体の総合的な振興が図られるものとする。
- オ 整備施設やその運営に関して、漁協等地域の漁業関係者との連携方法について具体的な案を含むこと。
- カ 提案事業における具体的な数値目標を設定すること。
- キ みどりの協定に基づき、15.7%以上の緑化面積を確保すること。

土地利用のゾーニングのイメージは下図のとおりである。なお、本イメージ図はあくまでもイメージを示すものであり、各エリアの範囲を示すものではない。

また、本要項における多目的活用とは、漁港施設等の水産関連施設以外の施設であり、かつ、海業の振興に資する施設による活用をいうものであり、海業とは、海の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ある。

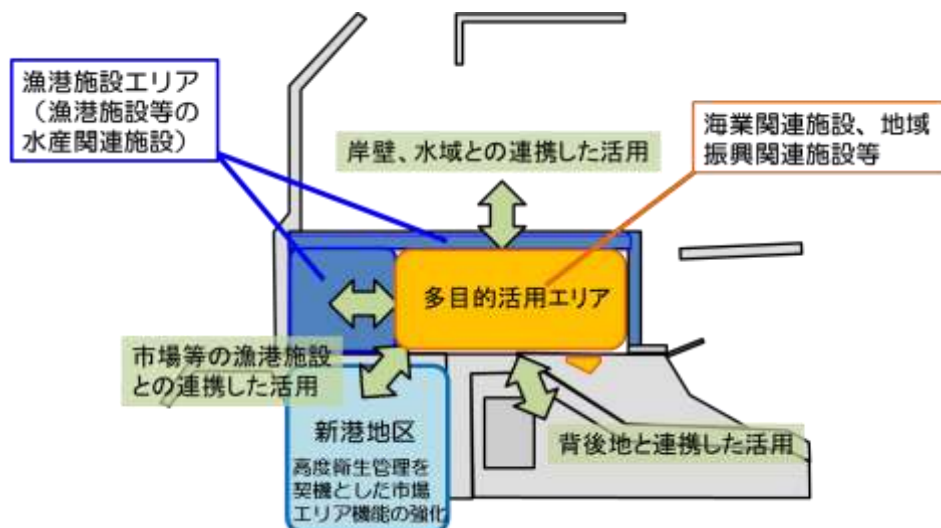


図5 二町谷地区「海業振興」のためのゾーニングイメージ

## 5 事業手法

### (1) 基本的な考え方

地域再生法（平成 17 年 4 月 1 日法律第 24 号）に基づく地域再生制度による事業に対する特別な措置等を活用し、土地を民間事業者売却又は賃貸し、民間事業者のノウハウや資本等を活用することで最適な施設整備を目指す。地域再生制度の活用にあたっては、市や提案内容によっては市と神奈川県共同により地域再生計画を策定し内閣総理大臣の認定を受ける必要があるが、地域再生計画の内容は、事業推進体と協議を行い精査するため、事業推進体が決定したのちに申請するものとする。

### (2) 基本事業用地に係る土地について

基本事業用地の活用については、分譲を基本とするが、事業用定期借地での提案も受け入れるものとする。

#### ア 契約形態

(ア) 分譲：市と事業推進体とで土地売買契約を締結する。

(イ) 借地：市と事業推進体とで事業用定期借地権設定契約を締結する。

#### イ 対象土地

対象土地は、基本事業用地（総計 7.0ha）とする。

#### ウ 売買価格及び貸付料

(ア) 分譲：売買価格は、不動産鑑定評価相当額とする。

※参考：54,600 円/㎡（平成 24 年 9 月 30 日時点）

(イ) 借地：貸付料は、不動産鑑定評価相当額の 2.8%とする。

※参考：年額 1,500 円/㎡（平成 24 年 9 月 30 日時点）

#### エ 支払時期

売買代金及び貸付料の支払時期については、地域再生計画に関わる内容協議の完了、実施される施設の整備運営に関する事項が決定したのちに支払うものとする。

#### オ その他

売買代金及び貸付料の支払い方法等については、契約締結後に決定する。

#### カ 土地の譲渡及び転貸

事業者は、市の事前の書面による承諾なくして、当該土地を譲渡及び転貸を行ってはならない。

### (3) 施設の整備、維持管理、運営

事業者は、提案する全ての施設の整備、維持管理、運営を行うものとする。

なお、事業を進めていく上で必要となる図面等の調達費用については、事業者の負担とする。

#### (4) 地区計画の見直し等

Ⅱ-4-(3)で示したとおり、事業者の提案により基本事業用地に整備する施設は、「海業」の事業コンセプトに沿ったものとし、具体的には、水産物の集出荷拠点施設、新たな漁業の生産拠点、加工場(バックヤード機能)、プレジャーボート係留水域・施設、宿泊施設(ホテル)、複合商業施設、分譲住宅、発電施設、海上交通関連施設など様々な用途が考えられる。しかし、これらの用途の中には、地区計画の建築物等の用途制限や漁港計画の利用目的との整合性において、制限されている用途も含まれる。

そこで市は、コンセプトに沿った事業を実現するため、必要に応じて、地区計画の見直し等を行うことも視野に入れる。

#### (5) 周辺住民への説明

市は、事業の内容について広報紙や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う。

#### (6) 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。)、市又は神奈川県条例、規則、要綱、各種基準等を遵守する。

### 6 契約の枠組み

市と事業者との契約の枠組みは、以下のとおり想定する。

#### (1) 基本協定

##### ア 当事者

契約候補者の決定の後、市と契約候補者との間で基本協定を締結する。

##### イ 契約の目的

基本協定は、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約までの期間、事業推進体の役割、市との基本的合意事項について定めるとともに、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約の締結に関する事項、事業推進体によって実施される施設の整備、運営に関する事項、地域再生計画策定に関わる事項等を定める。

##### ウ 契約期間

基本協定は、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約に基づく、公有地の明け渡しまでの期間を締結期間とする。

#### (2) 基本事業用地に係る土地売買契約等

土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約の当事者は、市と事業推進体とする。

#### (3) 事業実施に関わるリスクについて

PFIや土地が貸与されるケースと異なり、公有地の売買契約又は事業用定期借地権設定契約においては、契約締結時点までに必要な調整、協議が整っていることから、土地売買契

約又は事業用定期借地権設定契約以降の事業実施リスクは、基本的に事業推進体が負うこととする。

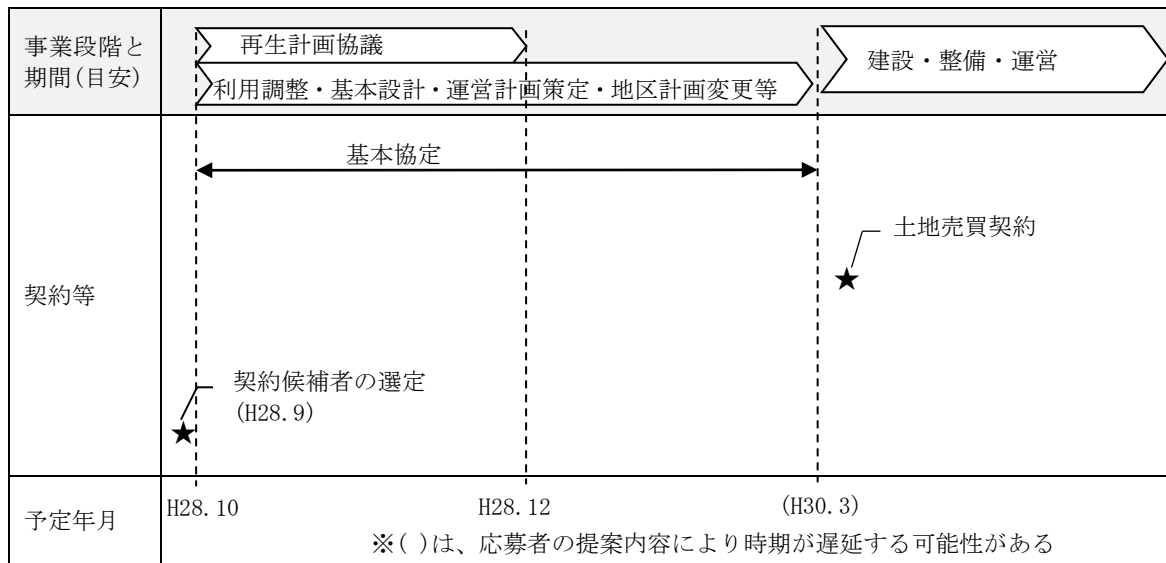


図6 契約の枠組み

### 7 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が負うこととするが、分担の詳細は、契約候補者選定後、市と契約候補者との協議により基本協定等において明確にする。

### Ⅲ 事業者の募集に関する事項

#### 1 基本的な考え方

基本事業用地の事業者の募集及び選定については、公募により基本事業用地を活用する事業者を募り、市職員を構成員とする審査委員会により、応募提案の審査を行う。

そこで、審査委員会における審査の参考とするために、事務局において平成27年度地域再生計画策定協議会委員のうち企業誘致についての造詣が深い学識経験者委員及び、金融機関に所属する委員、並びに漁港管理者である神奈川県から応募提案に関する参考意見を聴取し、審査委員会に報告を行うこととする。

#### 2 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。

時 期	内 容
平成28年7月5日（火）	募集要項等の公表
平成28年7月19日（火）	応募意思表示・質問書の受付締切
平成28年8月2日（火）	質問書への回答書公表
	適格審査結果の通知
平成28年9月1日（木）、2日（金）	提案書等の受付
平成28年9月中旬～9月下旬	プレゼンテーション及びヒアリング審査
	契約候補者の選定
平成28年10月中旬	基本協定の締結

※ 日程は現時点での予定であり、変更する可能性がある。

#### 3 応募の手続き

##### (1) 募集要項等の公表

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

##### (2) 応募意思表示の受付

本募集に応募を希望する事業者（法人格のない団体にあつては、その代表者）は、別添の様式集に定める応募意思表示書（様式1）に所要の事項を記入・押印し、次に掲げる書類を添付して、受付期間内（平成28年7月5日（火）～平成28年7月19日（火））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。持参の場合は、各日午前8時30分から午後5時までを受付時間とする。なお、郵送の場合、未着・遅延等が発生した際は、原因の如何を問わず、市は責任を負わない。また、応募意思表示書を提出していない者からの質問には、回答しない。

##### ア 商業登記簿謄本（法人の登記事項証明書）

※法人格のない団体にあつては、規約又はこれに代わるもの及び代表者の住民票

イ 印鑑証明書

ウ 納税証明書（直近決算年度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がそれぞれ完納されていることを証明するもの）

※ア、イ及びウは、申請日から3か月以内に発行したもの（写しも可とする。）。

エ 役員名簿（様式2）

オ 誓約書（様式3）

カ 共同事業体の場合は、グループ構成表（様式4）及び全ての構成員における上記のア～エを提出すること。

### （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（様式5）に所要の事項を記入し、受付期間内（平成28年7月5日（火）～平成28年7月19日（火））に電子メールにより送付すること。電話やFAXでの質問は受け付けない。なお、受付時間は、締切日の午後5時までとする。

### （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、市ホームページで平成28年8月2日（火）から閲覧に供する。なお、回答にあたって、質問を行った事業者名は公表しない。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る。

### （5）本募集に関する追加資料の公表

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る。この場合は、市ホームページに公表する。

### （6）参加資格要件に係る適格審査

提出された書類に基づき、審査をする。

### （7）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（平成28年9月1日（木）、2日（金））の午後5時までに受付窓口へ持参すること。提出部数については正本1部及び副本12部（様式6は、正・副本ともに1部）とする。

なお、応募意思表明書を提出していない者からの提案書等は受け付けない。

（ア）事業提案書（様式6）

（イ）提案趣旨書（様式7）

事業計画の基本的な考え方について記載すること。

（ウ）土地利用計画図（A3、任意様式）

建設を予定する施設、道路等の事業予定地全体の配置、区画の規模等が分かる図面

を作成すること。

(エ) 施設概要説明書 (A 3、任意様式)

建設を予定する建物の高さ・形状・位置、仕様・性能、戸数、区画の規模等について記載すること。また、建物の高さが 15m を超える提案をする場合は、その必要性について必ず記載すること。

(オ) 完成予想パース (A 3、任意様式)

完成時の用地利活用がイメージできるパースを作成すること。

(カ) 事業体制説明書 (様式 8)

設計、建設、販売等の事業推進体制について記載すること。

(キ) 事業スケジュール (A 3、任意様式)

土地の引渡し以降の事業スケジュールについて記載すること。

(ク) 事業収支計画書 (様式 9)

事業収支、資金調達計画について記載すること。

(ケ) 決算書等

財務諸表 (貸借対照表、損益計算書) の写し (直近 3 年分) を添付すること。

(コ) その他

会社概要 (最新のパンフレット) を添付すること。

イ 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者負担とする。

ウ 複数応募の禁止

応募者は、本募集につき複数の提案をしてはならない。

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ない。

オ 提案書等の返却

提出した提案書等は返却しない。

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、応募を無効とする。

キ 応募の辞退

応募意思表明後、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応募辞退届 (様式 10) 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、その他市が必要と

認めるときには、市はこれを無償で利用できるものとする。

コ 資料の使用

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る。



## IV 応募資格に関する事項

---

### 1 基本的要件

応募者は、基本事業用地を購入又は賃借し、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する。

### 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。）とする。
- (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」とする。
- (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ない。

### 3 参加資格要件

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（1）～（7）の要件を満たしていることとする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に掲げる者でないこと。
- (2) 三浦市建設工事請負契約に係る指名停止等措置要領（平成 7 年 4 月 1 日施行）に基づく指名停止期間中でない者であること。
- (3) 直近決算年度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、滞納がないこと。
- (4) 三浦市暴力団排除条例（平成 23 年三浦市条例第 2 号。以下「市条例」という。）第 2 条第 4 号に規定する暴力団員等又は同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等でない者であること。
- (5) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反していない者であること。
- (6) 役員等（個人である場合にはその者を、法人等である場合にはその役員（市条例第 2 条第 5 号に規定する役員をいう。）又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）の代表者をいう。）が暴力団員等と密接な関係を有していない者であること。

(7) 審査委員会の委員が経営又は運営に関与していない者であること。

#### 4 参加資格要件の確認基準日

上記3の参加資格要件の確認基準日は、提案書等の提出時とする。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、原則として失格とする。

## 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、本事業の契約候補者を選定する。

その後、市は、選定した契約候補者との土地売買契約等の詳細について協議し、かつ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、契約候補者と基本協定を締結する。

なお、契約候補者との協議が整わなかった場合は、市は次点候補者と協議を行う。

### 2 審査方法

#### (1) 適格審査

ア 応募者が提出した適格審査に係る書類等をもとに、募集要項に示す応募者の参加資格要件の具備を、市において確認する。

イ 参加資格が確認できない場合は失格とする。

#### (2) 提案審査

##### ア 書類審査

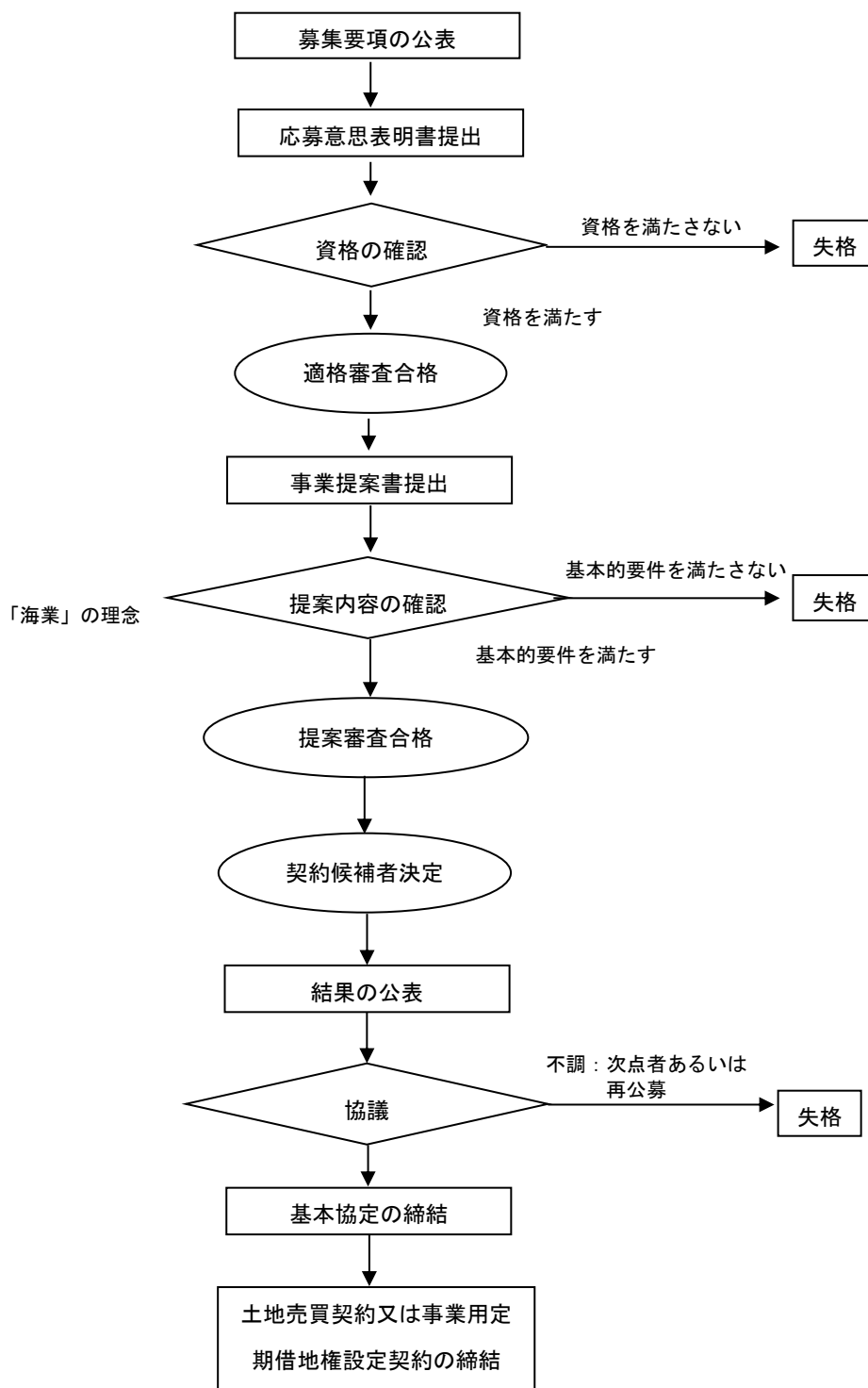
提案書類の内容について、審査基準に基づき審査を行う。

##### イ プレゼンテーション及びヒアリング審査

(ア) 応募者によるプレゼンテーション及びヒアリング審査を行う。審査委員会において、専門的見地からの意見報告を考慮したうえでこれを審査し、提案の質的評価を得点化して行う。

(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最優秀提案として選定する。

### 3 審査フロー



#### 4 審査項目、審査の視点及び配点

審査項目	審査の視点	審査のポイント	配点
1 事業の適合性			34点
(1) 事業計画の基本的な考え方	ア 基本コンセプトとの整合性	・基本コンセプトと整合しているか	
	イ 地域経済・社会への貢献	・直接・間接的に本市への持続的な経済波及効果をもたらす事業内容となっているか	
		・その他、社会貢献（社会福祉・教育・環境保全・地域社会活動・災害救援など）に資する具体的な提案が行われているか	
(2) 地域や他施設との連携	ア 地域との連携	・事業内容について、地域住民、地元漁協等との連携は十分に配慮されているか	
	イ 漁港施設相互の連携	・新港地区の施設等他の漁港施設との連携は十分に配慮されているか	

2 事業の実現性（実績及び事業計画に関する事項）			34点
(1) 事業主体	ア 事業実施体制・実績	・事業実施体制は、事業を遂行するに十分な体制となっているか	
		・応募企業及び応募グループの構成員の関連事業（設計・施工・維持管理・運営）の実績・信用力	
(2) 資金調達計画	ア 資金調達計画の妥当性	・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	
		・資金調達条件（期間、金利等）の適切性	
		・市場の金利変動への対応の妥当性・確実性	
	イ 資金調達計画の確実性	・金融機関及び投資家の融資に対する姿勢、協議の状況（関心表明書の有無等）	
(3) 収支計画	ア 収入計画の妥当性	・プロジェクトの規模、サービス計画・運営計画及び支出計画内容と整合性のある計画内容となっているか	
	イ 支出計画の妥当性	・プロジェクトの規模、サービス計画・運営計画・維持管理計画・収入計画内容と整合性のある計画内容となっているか	

3 スケジュール（運営に関する事項）				13 点
(1) スケジュール	ア	スケジュールの妥当性	・事業開始までのスケジュールが適切か	
(2) サービス計画	ア	地域資源の活用	・三浦地域の地場産品等を積極的に活用した魅力的な提案が行われているか ・市内既存施設との連携を視野に魅力的なサービス提供の工夫が行われているか	

4 設計・建設に関する事項				15 点
(1) 平面・動線計画	ア	平面計画	・水産関連施設との関連性を活かした空間構成となっているか	
			・各種機能が連携に配慮し、合理的で利用しやすい平面計画となっているか	
			・機能性とメンテナンスの容易性を重視した平面計画となっているか	
(2) 外構計画	イ	動線計画	・全体動線計画（内部動線、外部動線）について、合理的で利用しやすい工夫が行われているか	
			・分かりやすい動線・サイン計画となっているか	
			・非常時における動線が明確になっているか	
(3) 自然条件に適 合した施設計画	ア	外構計画	・利用者動線に配慮（段差解消、歩車分離等）した魅力的な空間演出が行われているか	
			・植栽や舗装材にはメンテナンスに配慮した計画がなされているか	
(3) 自然条件に適 合した施設計画	ア	自然条件への配慮	・気候風土を十分把握し、適切な対応がなされているか	

5 その他（独自提案）				4 点
(1) オリンピック 関連等独自提案	ア	提案内容の独自性	・実現可能性、妥当性の高い対案か	

## 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、市ホームページにて公表する。

なお、提案事業者は、選定結果に異議を申し立てることはできない。

## 6 本件に係る書類提出及びお問合せ先

〒238-0298 神奈川県三浦市城山町1番1号

三浦市役所政策部市長室（三浦市役所本館2階）

電話：046-882-1111（内線207又は441）

メールアドレス：seisaku0201@city.miura.kanagawa.jp