
**旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地
利活用プロジェクト
募集要項（案）**

令和3年3月31日
三浦市

《目 次》

| | |
|-------------------------------------|----|
| I 事業内容に関する事項 | 3 |
| 1 事業名 | 3 |
| 2 事業の目的 | 3 |
| 3 利活用方針 | 3 |
| 4 プロジェクトの背景と検討経過 | 4 |
| 5 事業用地の概況 | 4 |
| 6 事業手法 | 8 |
| 7 契約の枠組み | 11 |
| II 事業者の募集に関する事項 | 13 |
| 1 基本的な考え方 | 13 |
| 2 募集スケジュール | 13 |
| 3 応募の手続き | 13 |
| III 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 参加資格要件 | 16 |
| 4 参加資格要件の確認基準日 | 17 |
| IV 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 審査基準 | 20 |
| 5 選定結果の公表 | 21 |
| 6 本件に係る書類提出及びお問合せ先 | 22 |

I 事業内容に関する事項

1 事業名

旧三崎中学校跡地等城山地区事業用地利活用プロジェクト

2 事業の目的

旧三崎中学校跡地等城山地区（以下「三中跡地」という。）は、平成26年4月の中学校の合併に伴い廃校した三崎中学校と市役所などの公共施設を有する土地面積約3.15haの土地と建物である。そして、三中跡地は、全国に13か所しかない国が特に重要な漁港と位置付けた特定第3種漁港の内のひとつ、三崎漁港に近接した地域である。この地域はマグロの水揚げ全盛期には三浦市の中心として栄えたが、現在は三浦市の中で最も人口減少が著しく、最も高齢化率の高い地域となっている。一方で三崎マグロ目当ての観光客は年々増加しており、年間約225万人の観光客が訪れる地域でもある。

三浦市には、年間614万人の観光客が訪れるが、そのうちの約8割が日帰り観光であり観光消費額も県内他地域と比べて低いという特徴を持つ。この原因は様々考えられるが、大きな原因として考えられるのが、宿泊施設等が不足しており滞在時間が短いことにある。そのため、本プロジェクトにより、三浦市の重要な観光資源である三崎港に近い当該事業用地の立地を生かし、関係人口の創出、滞在時間延長や消費額の増加に資する短期～長期滞在の宿泊ニーズにも対応可能な施設・機能を整備することを目的とする。

3 利活用方針

三中跡地の利活用方針は、以下図1の通り、関係人口の創出、観光客の滞在時間延長、消費額の増加等に資する観光拠点の形成を目指すものとする。

図1 利活用方針

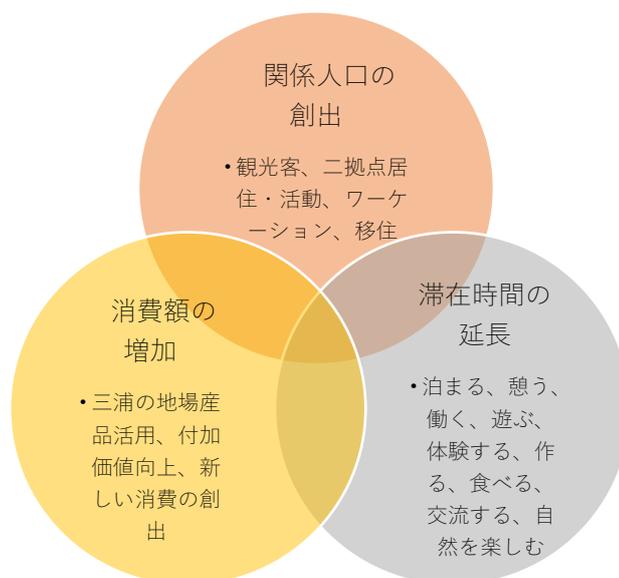


図1の利活用方針を基本として、3つの目標の実現に資すると考えられる機能を例示すると次の通りである。

- ・短期～長期の滞在に対応する宿泊施設
- ・リピーターも楽しめるアクティビティや憩いの場
- ・三崎港との回遊性、市内の他の観光スポットとの連携
- ・三浦の魅力（地場野菜、水産品、自然環境等）の発信
- ・市民の働く場の創出、市民との交流
- ・既存産業と調和し、相乗効果の見込める利活用
- ・二拠点居住や移住にも対応できる住宅等開発

4 プロジェクトの背景と検討経過

三中跡地については、現在、市役所本庁舎をはじめとした公共施設（跡地を含む。）が集積している。現在三浦市は、移転候補地を三崎高等学校跡地とする市役所移転を検討しており、並行して移転後の三中跡地の活用を検討している。第4次三浦市総合計画三浦みらい創生プラン後期実施計画においても「城山地区利活用事業」を掲げ、三中跡地の利用について、観光客増加に資する経済的機能の導入を目指し、民間事業者の資金やノウハウを生かした利活用に向けて、事業者募集による契約候補者の選定を行い、契約候補者との契約締結に向けて取り組むこととしている。また、城山地区の利活用は、三浦市都市計画マスタープランにおいて、地域の特色を活かしたまちづくりの推進に向け重点的に取り組むテーマとして位置付けられている。

利活用に向けた具体的な取組の経過としては、まず平成28年度に事業化可能性調査に着手している。その後も、地域プラットフォームの活用などにより、三中跡地において具体的な事業化の需要などについてヒアリング等により調査を重ねてきた。

そして、令和2年度には、コロナ禍を受けた状況で、利活用の可能性等について事業者ヒアリングを実施したところである。ヒアリングにおいては、全体的に市場環境・当該用地に対し、ともに評価は厳しいが、敷地の持つ歴史性（城址）や観光地への近接性等の特徴から、進出が可能であるとの声も聞かれた。ただし、不動産市況が厳しいこと、ホテルを中心とした観光産業への影響が大きいこと等の声も多く、募集に当たっては各種条件等の整理を慎重に行う必要があることが分かった。

また、三中跡地が観光地に近いものの現時点での知名度は低く、暫定的な活用なども視野に入れた段階的な開発を進めていくことで徐々に地域の魅力、ブランド力を高めていく必要があるとの声も聞かれた。

検討を進めた結果、事業者の進出を確実にするためには、厳しい経済環境の中での事業者募集であること、暫定的な活用などの手法により徐々に地域の魅力を高める必要があること、の2点に留意すべきであることが分かった。

5 事業用地の概況

本件募集の事業用地は、図2のとおりA地区、B地区、C地区の3地区とする。

(1) 事業用地の土地所有者

三浦市

(2) 事業用地の面積

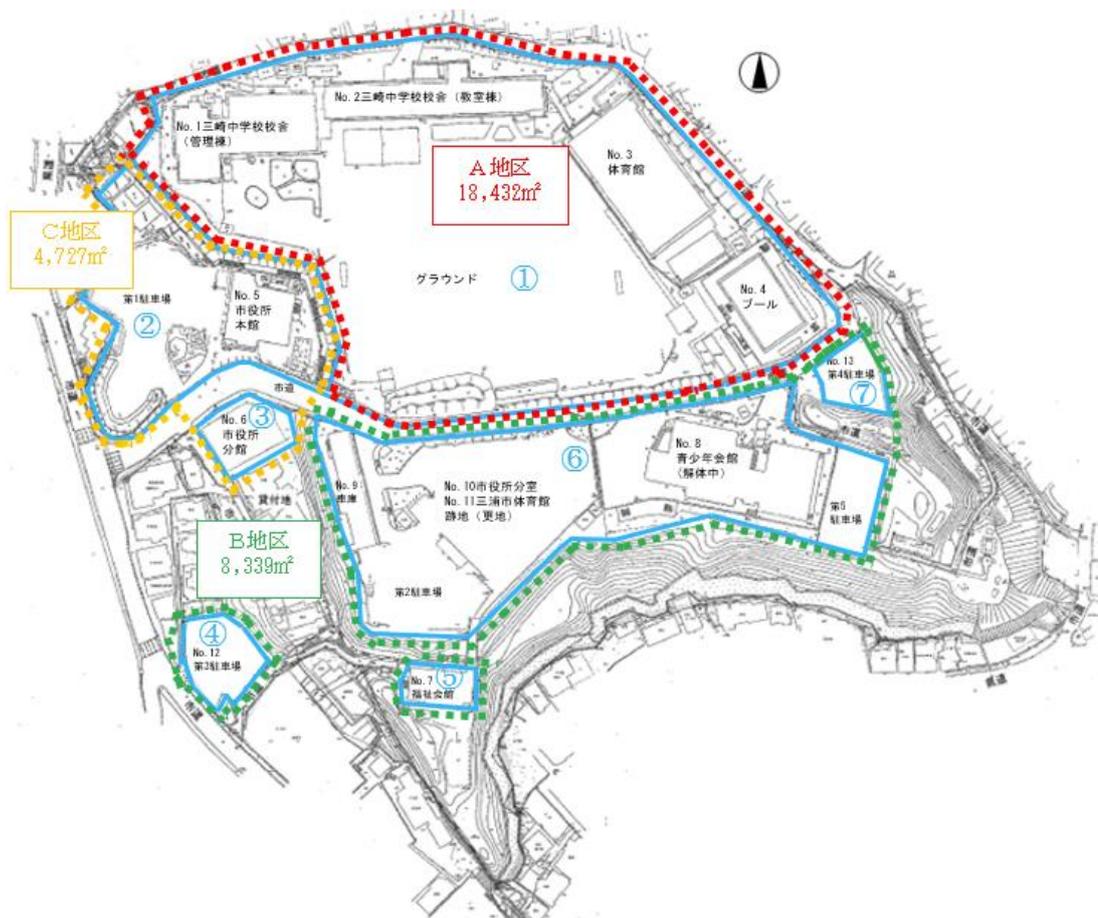
A 地区 18,432 m²

B 地区 8,339 m²

C 地区 4,727 m²

合計 31,498 m²

図2 事業用地の地区割り



(3) 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：第一種住居地域（図2の①、⑤、⑥、⑦）

近隣商業地域（図2の②、③、④）

ウ 建ぺい率：60%（第一種住居地域）

80%（近隣商業地域）

エ 容積率：200%

オ 防火地域：準防火地域（図2の②、③、④、①の一部）

カ 高度地区：第1種 建物の高さの最高限度 12m（第一種住居地域）

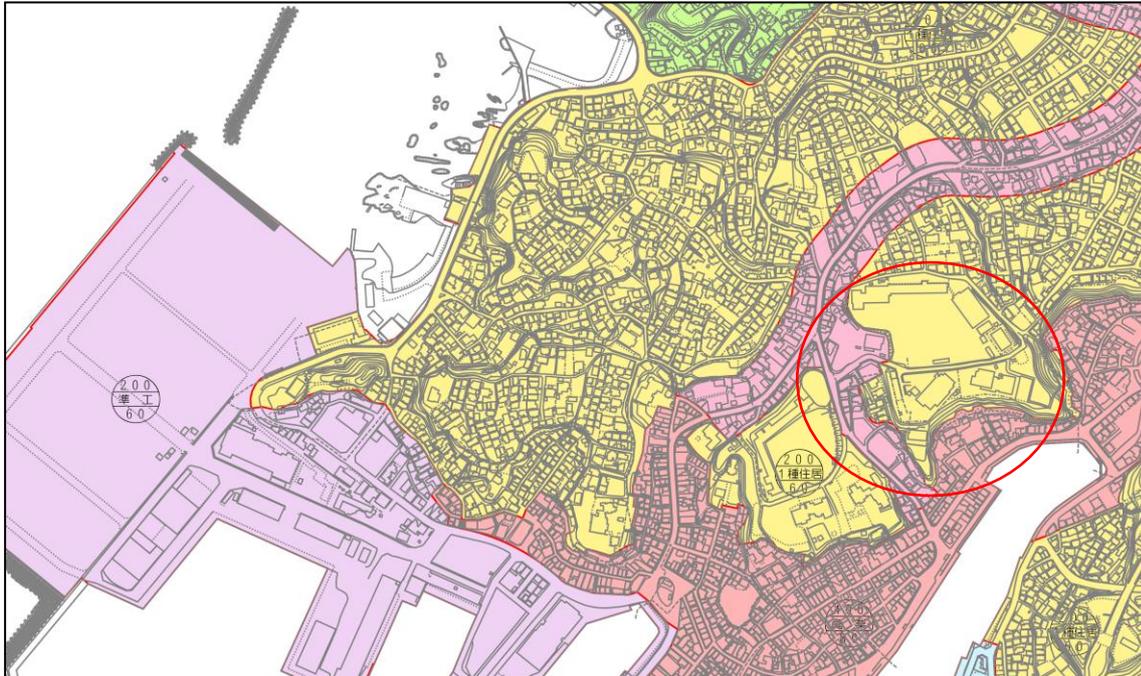
第2種 建物の高さの最高限度 15m（近隣商業地域）

キ 文化財：埋蔵文化財包蔵地（図4 遺跡 No49 三崎城跡）

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。

(4) 事業用地の都市計画

図3



(5) 埋蔵文化財

文化財について以下のとおりである。埋蔵文化財包蔵地（遺跡 No49 三崎城跡）である。

図4



(6) 供給処理施設の状況

ア 電気：(7) 表1・No. 1～4：キュービクル受電方式 需要設備容量250KVA

(7) 表1・No. 5：キュービクル受電方式 需要設備容量225KVA

(7) 表1・No. 6：キュービクル受電方式 需要設備容量225KVA

イ 上水道：三浦市営水道から供給

ウ 汚水排水：公共下水道区域外

エ ガス：個別プロパンガス

(7) 既存建物・施設

事業用地内には、下表の建物・施設が現存する。

表1 既存建物・施設

| No | 施設名 | 構造 | 延床面積 (㎡) | 建築年次 | 敷地面積 (㎡) | 備考 |
|--------|--------------|------------------|-------------|---------|-------------|--|
| 1 | 三崎中学校校舎(管理棟) | 鉄筋コンクリート造4階建 | 2,815.05 | 昭和47年3月 | 18,432.00 | ・No1およびNo2の施設の一部は、市役所第2分館や貸会合室として利用中 ・敷地面積はグラウンドを含む |
| 2 | 三崎中学校校舎(教室棟) | 鉄筋コンクリート造3階建 | 2,051.31 | 昭和35年3月 | | |
| | | 鉄筋コンクリート造3階建 | | 昭和43年3月 | | |
| | | 補強コンクリートブロック造平屋建 | | 昭和47年3月 | | |
| | | 鉄骨造3階建 | | 昭和55年3月 | | |
| 3 | 三崎中学校体育館 | 鉄骨造平屋一部2階建 | 1,146.00 | 昭和49年3月 | | |
| 4 | 三崎中学校プール | 鉄板プール | 25m×15m | 昭和46年8月 | | |
| 5 | 市役所本館 | 鉄筋コンクリート造4階建 | 1,363.87 | 昭和46年3月 | 4,209.00 | 敷地面積は第1駐車場を含む |
| 6 | 市役所分館 | 鉄骨造3階建 | 1,105.20 | 平成14年3月 | 518.00 | |
| 7 | 福祉会館 | 鉄筋コンクリート造3階建 | 630.42 | 昭和41年5月 | 532.00 | 用途廃止済 |
| 8 | 青少年会館 | 解体中(令和3年3月終了予定) | | | 6,789.00 | 敷地面積は第2駐車場を含む |
| 9 | 市役所分室 | 解体済 | | | | |
| 10 | 三浦市体育館 | 解体済 | | | | |
| 11 | 第3駐車場 | - | | | 638.00 | |
| 12 | 第4駐車場 | | | | 380.00 | |
| 敷地面積合計 | | | | | 31,498.00 | |

(8) 解体費用の積算

表2 解体対象施設と費用の積算

| No. | 施設名 | 構造等 | 延べ床面積 (㎡) |
|-----|--------------|-------------|--------------|
| 1 | 三崎中学校校舎(管理棟) | RC造 4階建て | 2,815.05 |
| 2 | 三崎中学校校舎(教室棟) | RC造 3階建て | 2,051.31 |
| 3 | 三崎中学校体育館 | S造 2階建て | 1,146.00 |
| 4 | 三崎中学校柔道場 | S造 平屋建て | 104.00 |
| 5 | 三崎中学校倉庫 | W造 平屋建て | 37.00 |
| 6 | 三崎中学校部室 | S造 平屋建て | 52.00 |
| 7 | 三崎中学校プール機械室 | W造 平屋建て | 13.00 |
| 8 | 三崎中学校プール更衣室 | CB造 平屋建て | 46.00 |
| 9 | 三崎中学校プール本体 | 鋼板プール | 875.00 |
| 10 | 市役所本館 | RC造 4階建て | 1,363.87 |
| 11 | 市役所分館 | RC造 3階建て | 1,105.20 |
| 12 | 福祉会館 | RC造 3階建て | 630.42 |
| 13 | 公用車車庫 | S造 2階建て | 298.39 |
| 14 | 市役所第2別棟 | S造(軽量) 2階建て | 40.24 |
| 15 | 市役所別棟 | S造(軽量) 平屋建て | 46.32 |
| 16 | ゴミ置場 | CB+S造 平屋建て | 11.60 |
| 17 | 市役所書庫 | CB造 2階建て | 51.60 |
| 18 | 防災無線室 | RC造 平屋建て | 28.80 |

以上の解体費の総額を192,049,000円として見込む。

解体費には、浄化槽・外構の撤去費用も含む。

6 事業手法

(1) 基本的な考え方

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ものである。基本的には、民間事業者による民間用途での活用を前提としているが、利活用方針の達成のために必要な場合など、市役所機能の一部を当該地区内に立地させる提案も可能とする。ただし、市役所の全機能を当該地区内に残すことは想定していない。提案による市役所機能の立地にかかる費用については、市と事業者との間で協議するものとする。また、利活用方針に沿った公共的機能の導入に関する提案も可能とする。

(2) 事業用地について

ア 契約形態

(ア) 分譲：市と事業者とで土地売買契約を締結する。

(イ) 借地：市と事業者とで事業用定期借地権設定契約を締結する。

契約期間満了又は契約解除後は、更地返還するものとする。

イ 対象土地

対象土地は、基本事業用地（総計 3.1498ha）とする。

ウ 売買価格等

(ア) 分譲：売買価格は、不動産鑑定評価相当額から解体費相当額を差し引いた額とする。

| | 売買価格 | 内訳（不動産鑑定評価相当額－解体費） |
|-----------------------------|---------------|-------------------------------|
| A地区（18,432 m ² ） | 208,437,000 円 | 332,000,000 円 － 123,563,000 円 |
| B地区（8,339 m ² ） | 104,840,000 円 | 122,000,000 円 － 17,160,000 円 |
| C地区（4,727 m ² ） | 50,674,000 円 | 102,000,000 円 － 51,326,000 円 |
| 合計 | 363,951,000 円 | 556,000,000 円 － 192,049,000 円 |

(イ) 借地：貸付料の年額は、不動産鑑定評価相当額の 2.8%の額から、解体費相当額を 30 年で分割した額を差し引いた額とする。ただし、事業用定期借地権設定契約の期間が 30 年を超え 50 年までの場合は、解体費相当額を契約年数で分割した額を差し引いた額とする。

【契約期間 30 年までの場合】

| | 貸付料 (年額) | 内訳（不動産鑑定評価相当額の 2.8% －解体費 30 年分割） |
|-----------------------------|-------------|-------------------------------------|
| A地区（18,432 m ² ） | 5,177,233 円 | 9,296,000 円 － 4,118,767 円 |
| B地区（8,339 m ² ） | 2,844,000 円 | 3,416,000 円 － 572,000 円 |
| C地区（4,727 m ² ） | 1,145,133 円 | 2,856,000 円 － 1,710,867 円 |
| 合計 | 9,166,366 円 | 15,568,000 円 － 6,401,634 円 |

※ 建物等の解体が不十分であること等、市において解体状況について契約履行上の疑義が生じた場合には、算定上の減算対象となった売買代金又は賃料相当分の金員について、違約罰等として追加徴収を行う場合がある。

※ 上記（ア）及び（イ）の価格は令和 3 年 3 月時点のものであり、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約の時期により、価格の時点修正を行うものとする。

※ 事業用定期借地権設定契約期間中に契約解除・解約のあった場合においても、当該解除までに係る賃料の算定上の減算対象となった部分を除くほかは、解体費相当の費用について、市からの支払いその他の精算は行わない。

エ 支払時期

売買代金及び貸付料の支払時期については、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、基本協定締結後、本契約締結までの間に協議により決定する。

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。

キ 活用の優先順位

A～C地区の全体を活用する案を優先する。ただしA、B、C地区個別の提案も妨げない。参考として、提案審査における優先順位を以下に示す。

表3 優先順位

優先順位 高 \longleftrightarrow 低

| N O | 活用地区 | 活用形態 | | |
|--------|--------------|-------|-------|-------|
| | | 分譲 | 分譲+定借 | 定借 |
| 1 | 一体利用 (A、B、C) | 優先度 1 | 優先度 2 | 優先度 3 |
| 2 | A地区 + B地区 | 優先度 2 | 優先度 3 | 優先度 3 |
| 3 | B地区 + C地区 | 優先度 3 | 優先度 4 | 優先度 4 |
| 4 | A地区 | 優先度 3 | 優先度 4 | 優先度 4 |
| 5 | B地区 | 優先度 4 | 優先度 5 | 優先度 5 |
| 6 | C地区 | 優先度 4 | — | 優先度 5 |

優先順位 高 \updownarrow 低

※分譲面積の割合が高い者、定借期間の長い者をより高く評価する

(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) 都市計画の決定・変更等の提案

事業者は、利活用方針に沿った事業を実現するために必要な場合には、都市計画の決定・変更等の提案も可能とする。ただし、契約候補者として決定されたことをもって、都市計画の決定・変更等を保証するものではない。

(5) 周辺住民への説明

市は、事業の内容について広報紙や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。

7 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、事業者の役割、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、事業者によって実施される施設の整備、運営に関する事項、基本協定期間中における事業者と市との間の役割分担をなどについて定める。

ウ 契約期間

基本協定の締結期間は、原則として土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約に基づく、公有地の引き渡しまでの期間とする。

(2) 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、三浦市とする。

(3) 事業段階と期間の目安

事業の段階ごとの機関と目安は、以下のとおり。

表4 事業段階と期間

| | | |
|-------------|--------------------------------|--------|
| 事業段階と期間(目安) | | |
| 契約等 | | |
| 予定年月 | R3.9 | (R5.3) |
| | ※()は、応募者の提案内容により時期が遅延する可能性がある | |

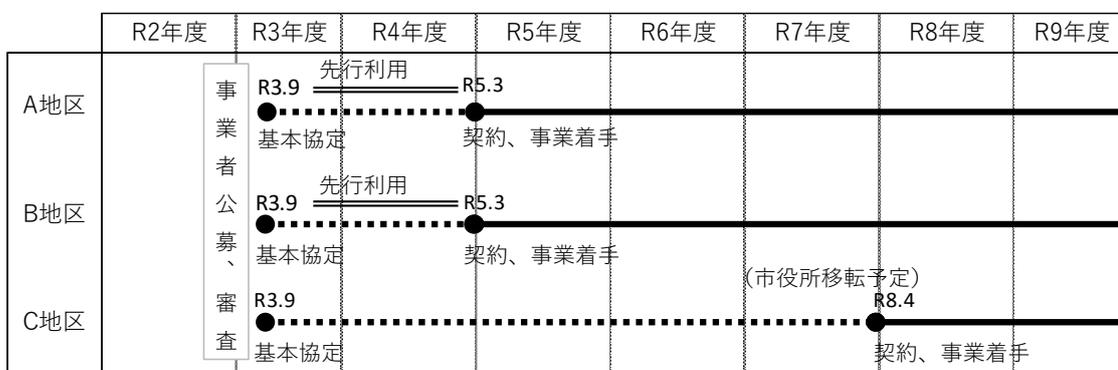
(4) 事業リスクについて

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、基本的に事業者が負うこととする。

(5) 活用可能時期

以下のとおり、地区ごとに活用可能となる時期が異なる。A地区・B地区については、協議及び書面による合意により基本協定締結後、土地売買契約又は事業用定期借地権設定契約（以下、「本契約」という。）前の先行利用も可能とする。この場合の事業リスクは、全て事業者が負担し、本契約締結に至らない場合には、事業者の責任と負担において原状回復義務を負うものとする。

表5 地区ごとの活用可能時期



II 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、市職員等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。

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。

表6 募集スケジュール

| 時 期 | 内 容 |
|-----------------------|--------------------|
| 令和3年3月31日（水） | 募集要項（案）等の公表 |
| 令和3年4月1日（木）～30日（金） | 現地見学（随時） |
| | 質問書の受付・締切 |
| 令和3年5月14日（金） | 質問書への回答書公表 |
| 令和3年5月21日（金） | 募集要項等の公表 |
| 令和3年5月21日（金）～6月11日（金） | 応募意思表示の受付・締切 |
| 令和3年6月30日（水） | 適格審査結果の通知 |
| 令和3年7月29、30日（木、金） | 提案書等の受付 |
| 令和3年8月9、10日（月、火） | プレゼンテーション及びヒアリング審査 |
| 令和3年8月下旬 | 契約候補者の選定 |
| 令和3年9月下旬 | 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、三浦市ホームページ等で公表するほか、市役所本館2階の政策部市長室（以下「受付窓口」という。）で閲覧可能である。

(2) 現地見学

現地の見学を希望する場合は、事前に受付窓口に連絡し日時を予約すること。

(3) 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）（以下「応募者」という。）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（令和3年5月21日（金）～6月11日（金））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、郵送の場合に未着・遅延等が発生した際は、原因の如何を問わず、有効な応募と扱わない。

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3年度の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。）。

※設立後、3年を経過しない場合は、設立時からのものとする。

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。

（4）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（令和3年4月1日（木）～30日（金））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。

（5）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、市ホームページで令和3年5月14日（金）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。

（6）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、三浦市ホームページに公表する。

（7）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。

（8）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3年7月29、30日（木、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（A3、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（A3、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（A3、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、市はこれを無償で使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。

III 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 条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。

IV 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

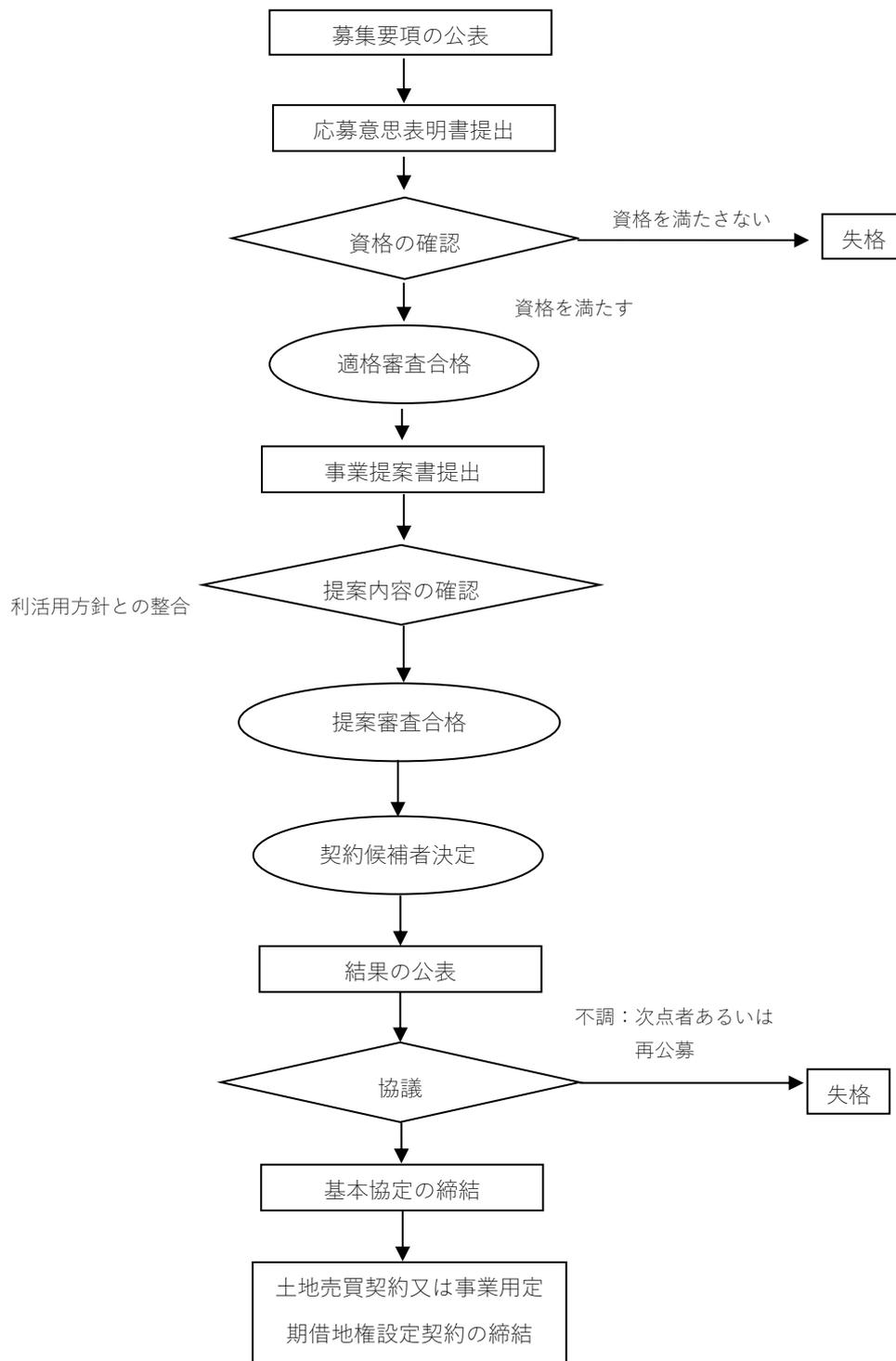
提案書類の内容について、審査基準に基づき審査を行う。

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 審査基準

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。

表7 審査基準

| 審査項目 | | 審査の視点 | 審査のポイント | 配点 | | |
|-----------------|--------------------------|------------|---|---|--|-----|
| 1 提案事業の内容 | | | | | | |
| (1)事業計画 の考え方 | ア | 市の政策目標との整合 | ・短～長期の宿泊、滞在ニーズに対応が可能な施設機能を有しているか | 38点 | | |
| | イ | 利活用方針との整合性 | ・関係人口を創出するための具体的な提案がなされているか ・滞在時間の延長に資する事業内容となっているか ・消費額の増加のための提案がなされているか | | | |
| | ウ | 土地の活用形態 | ・A～C地区それぞれの活用形態、期間が優先度の高いものとなっているか | | | |
| | エ | 公共的機能 | ・地域住民への公共サービスや、実施事業との相乗効果が期待できる先進的な公共機能の提案がなされているか | | | |
| | (2)三浦市全体への波及効果 | ア | 地域への貢献 | | ・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 ・事業内容について、地域住民、地域事業者との連携は十分に配慮されているか ・事業内容について、地域住民、地域事業者との連携は十分に配慮されているか ・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 | |
| | | イ | 市内他地域との連携 | | ・三崎下町地区との連携や回遊性の確保は十分に配慮されているか ・市内の観光地等との連携、周遊性等が考慮されているか ・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 | |
| | 2 事業の実現性（実績及び事業計画に関する事項） | | | | | |
| | (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 | 36点 |
| (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 | | |
| | | イ | 資金調達計画の確実性 | ・金融機関及び投資家の投融資に対する姿勢、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 |
| (4)事業の継続性 | ア | 事業の継続性 | ・事業の継続性を担保するための措置が取られているか |
| (5)スケジュール | ア | スケジュールの妥当性 | ・基本協定期間中の先行利用、工事着手などのスケジュールの妥当性があるか ・契約締結後の事業スケジュールが妥当で現実的であるか |

| 3 設計・建設に関する事項 | | | | 配点 |
|---------------|---|----------|--|-----|
| (1)施設配置、空間の利用 | ア | 平面計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・A・B・C地区それぞれの特性を活かした空間構成となっているか ・各種機能の連携に配慮し、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 | 26点 |
| | イ | 施設・空間計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業のコンセプトを具現化するための施設計画となっているか ・にぎわいがあり、滞在したくなるような魅力的な空間演出がなされているか ・提案コンセプト、集客人員等に適した交通計画となっているか | |
| | ウ | 動線計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・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 | |
| (2)近隣への配慮 | ア | 近隣への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中等の騒音やその他の配慮がなされているか ・施設配置、用途、交通計画等が地域に馴染んでいるか | |
| (3)地理的条件への適合 | ア | 自然条件への配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・気候風土や歴史的背景を十分把握し、適切な対応がなされているか | |

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、三浦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440または441）

メールアドレス：seisaku0202@city.miura.kanagawa.jp