

市有地活用公募型プロポーザル実施要項

令和3年9月15日

沖縄県 浦添市

(事務局：財務部 行財政改革推進課)

電話：098-876-1207

F A X：098-876-8585

Eメール：gyoukaku@city.urasoe.lg.jp

1 募集の目的

浦添市では、本市が所有又は管理する資産（土地、建物、構築物、設備等）とその環境を最適な状態（最小の経費で最大の効果）で保有し、活用し、運営し、維持するための総合的な資産経営を行う公共FMを推進しています。

この公募の目的は、市有地の有効活用について、民間の技術力やアイデア、資金力を積極的に活用し、本市の第五次浦添市総合計画に掲げるSDGsの目標を踏まえた、持続可能な地域社会づくりに取り組んでいくため、事業提案型の土地活用事業者を公募し、公募型プロポーザルにより最も優れた提案者（以下「優先交渉権者」という。）を選定するものです。

【市有地有効活用に関する基本的な考え方】

- ・第五次浦添市総合計画に掲げる施策を実現するための土地活用であること。
- ・環境等に及ぼす影響に配慮するとともに、地域の利便性向上や活性化に資すること。
- ・単なる駐車場や事務所・倉庫等としての活用でないこと。

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り受け、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【市有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てします。一方で、市の財源に頼らない独立採算を前提とし、長期に渡り安定した事業運営を行います。
- (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 施設運営、維持管理にかかる費用
 - ④ 契約等にかかる費用
 - ⑤ 市に支払う契約保証金
- (5) 本事業は公募型プロポーザル方式により、優先交渉権者を決定します。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。提案はあくまで優先交渉権者の選定を行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していくことを前提とします。

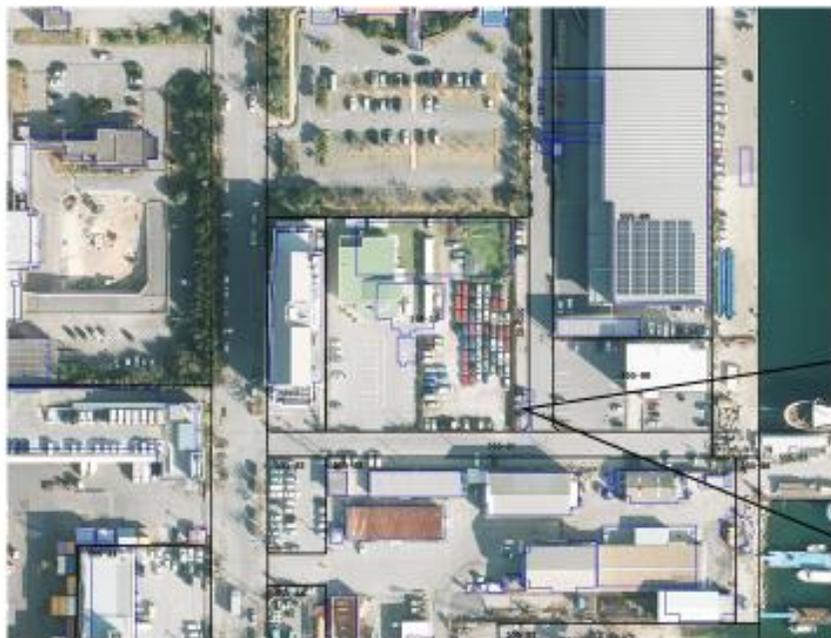
3 対象物件の概要

(1) 対象となる土地の概要

所在地	浦添市伊奈武瀬1丁目555-20、555-92 (浦添市養蚕絹織物施設サン・シルク隣接地)
地目	雑種地

貸付面積	<p>おおよそ 1,742 m²</p> <p>うち、743 m²は令和3年10月1日以降に、残りの部分については令和4年4月1日以降に使用可能（予定）となります。</p> <p>※貸付面積については、契約締結前に市、事業者で立会し決定します。</p>
接道状況	<p>南側：市道（道路幅員：8.30m）</p> <p>東側：市道（道路幅員：8.30m）</p>
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・ 区域区分：市街化区域 ・ 用途地域：準工業地域（建ぺい率/容積率：60%/200%） ・ 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力しながら対応を協議します。 <p><u>※事前に、建築基準法第48条第1項第11号、同法第51条等のただし書の規定による許可が必要か確認してください。</u></p>
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、事前に確認すること。 ・ 土壌汚染調査は実施していません。 ・ 当該土地は9月15日現在行政財産として産業振興課所管となっており、今後、普通財産として行財政改革推進課に移管予定です。その後、契約の締結を行います。 ・ 555-20 地内において、別事業として産業振興課によるプレハブ設置工事を予定しております（工事期間（予定）10月から3月）。工事期間が重なる場合は事前に市側の関係課、工事関係者と調整を行うこと。また、工事期間中も、市側の工事関係者と連携を図り、工事に影響がないようにすることを条件とします。※市側の工事予定範囲は別紙参照 ・ 工事期間中の安全対策は確実にを行うこと。また、市側の工事に影響がないよう対策を講じる場合の費用は事業者の負担とします（市側の工事範囲との境に工事用フェンスを設置する等）。 ・ 使用可能時期についてはあくまでも予定であり、プレハブ設置工事の工期の延長、災害など不測の事態が発生した場合には、使用可能時期が遅れる場合があります。

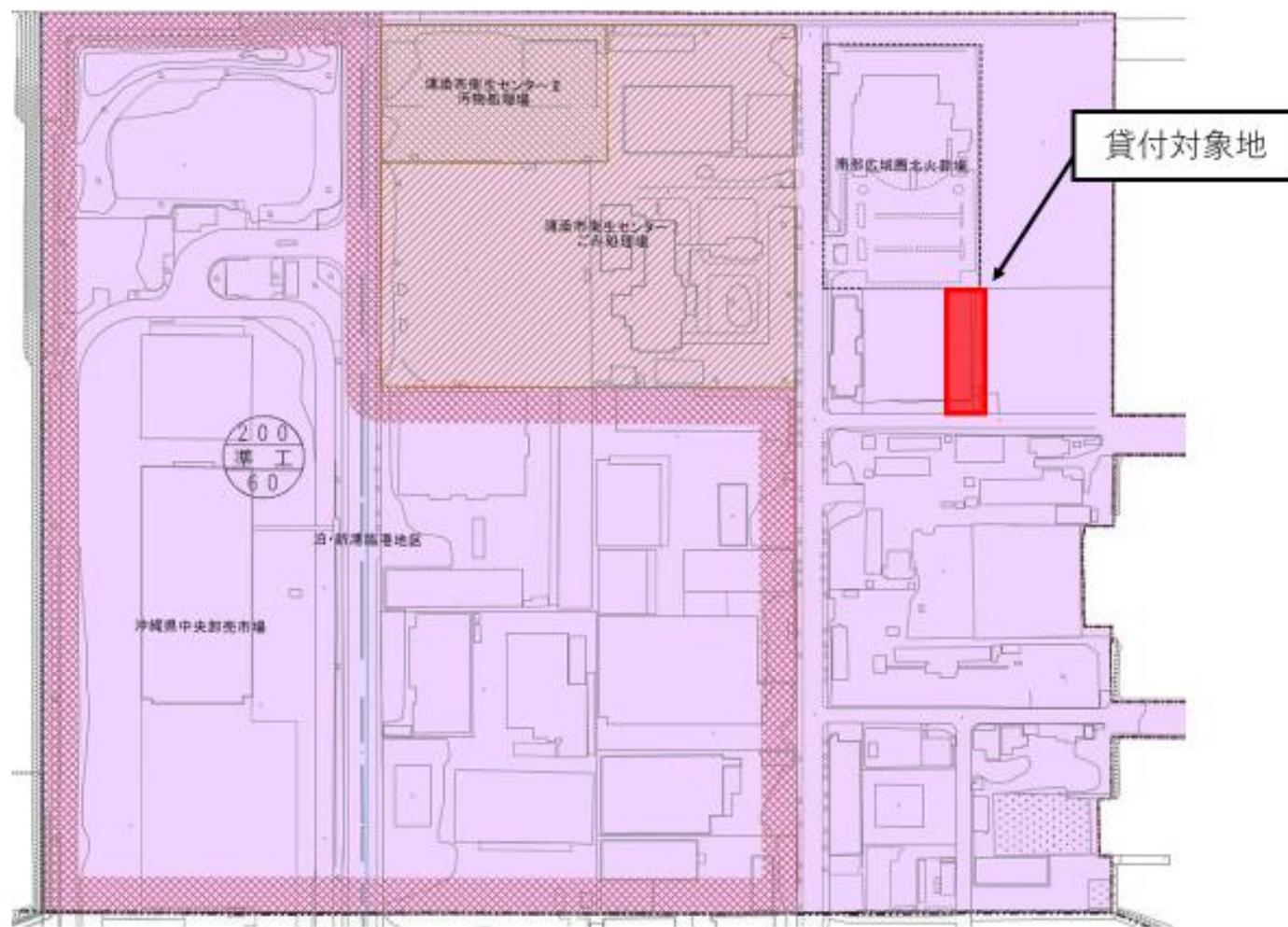
【航空写真】



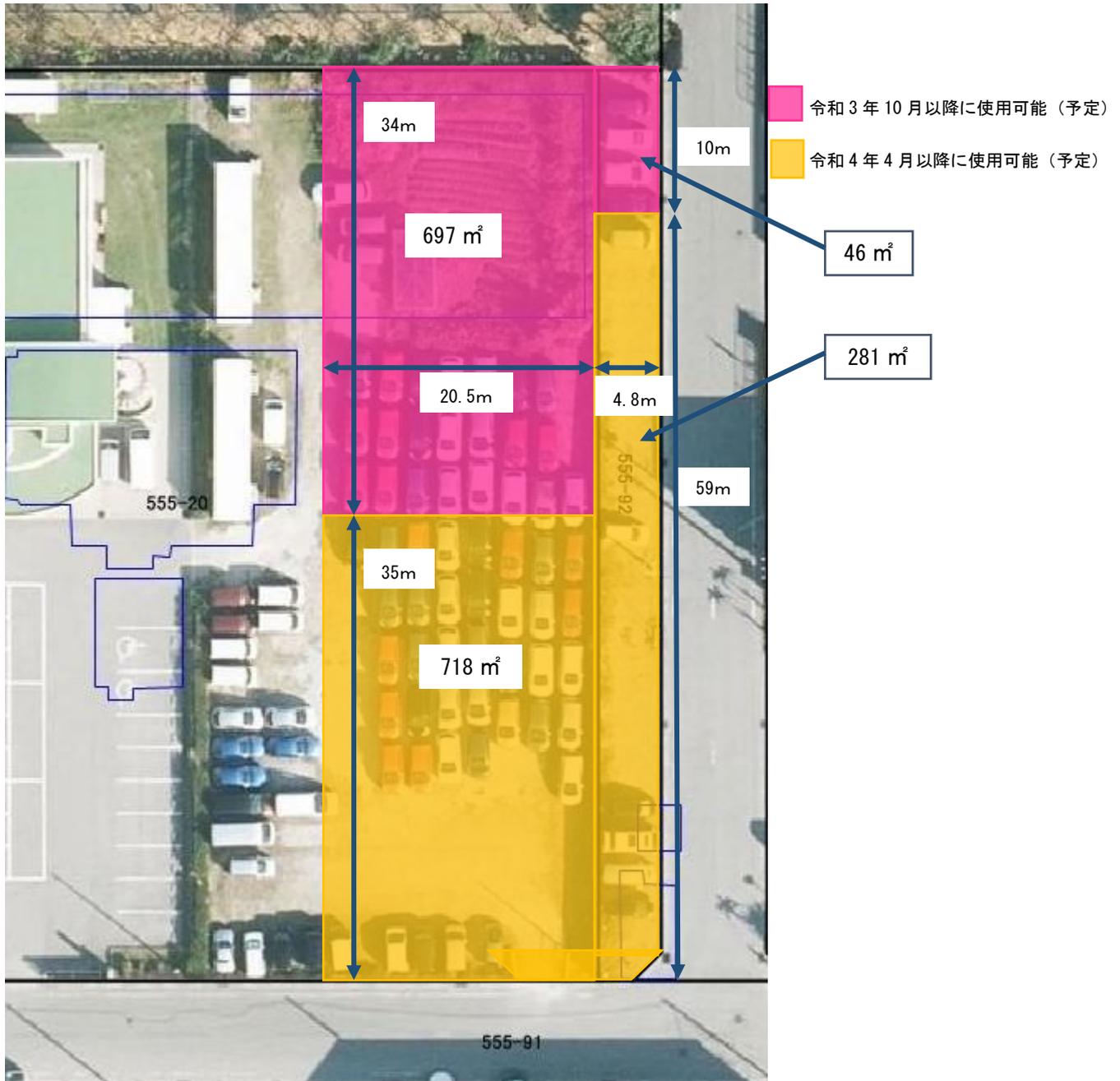
公募対象地



【都市計画図】



【対象地の使用可能時期】



※令和4年3月までに **■**部分において工事等を行う場合は、「3対象物件の概要 留意事項」をご理解のうえ、手続を進めてください。

※各面積、距離はおおよその表記です。貸付面積については、契約締結前に市、事業者で立会い決定します。

4 貸付条件

(1) 最低貸付料

貸付面積 1,742 m² × 平米単価 3,212 円 = 5,595,304 円/年額

※ 賃貸借契約（事業用定期借地契約）を要件とします。

※ 原則として3年ごとの固定資産税評価替え時に合わせて、社会経済情勢の変動その他の事情により、当該貸付料が著しく不相当と認められるに至ったときは、市は貸付料の額を改定できるものとします。改定方法については下記の算定式を基準とし契約中で定めることとします。

$$\frac{\text{「貸付料」} + (\text{「貸付料」} \times \text{「当該土地の固定資産評価額の伸び率」})}{4} = \text{次期貸付料}$$

※ 貸付料の納付については、原則1年を4期に分け納付していただきます。納付期限までに貸付料を納付しない場合は浦添市公有財産規則第29条に定める割合により算定した遅延利息が発生します。

(2) 契約期間

当初の契約期間は20年間を想定しています。

(3) 契約保証金

貸付料の3カ月分に相当する額とします。

(4) 引き渡し時期等

- ① 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 工事等は、土地の引き渡し後より可能です。
- ③ 土地については現状有姿での貸し付けとします。

(5) 転貸の取り扱い

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

対象土地引き渡し後に対象土地で発見された不適合については、原則事業者の負担により対応することとし、市で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、本実施要項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(以下「共同体」といいます。)とします。
- 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を行うことができる者であること。
- 4) 沖縄県に本店又は主たる営業所を有するもの。ただし、共同体で応募する場合は、沖縄県に本店又は主たる営業所を有するものを1社以上含む共同体とすること。

※ 浦添市内に本店又は主たる営業所を有する場合は、評価点に加点する。

(2) 応募者の制限

次に掲げるいずれかに該当するものは、応募者又は応募者の構成員になることはできません。

- 1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- 2) 本募集要項公告の日から提案書提出日までの間において、浦添市から指名停止の措置を受けている者
- 3) 警察当局から、暴力団員が実質的に支配する建設業者及びこれに準ずる者として、公共工事からの排除要請があり、当該状態が継続しているなど請負者として不適当と認められる者、並びに浦添市暴力団排除条例（平成 23 年 6 月 29 日条例第 14 号）に基づく排除措置に該当する者
- 4) 本募集要項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者
- 5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更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者
- 6) 国税、地方税、社会保険料の滞納がある者

6 応募手続き

(1) 応募スケジュール

項目	時期
実施要項の公表（公告）	令和 3 年 9 月 15 日（水）
質問受付	令和 3 年 9 月 15 日（水）～ 9 月 30 日（木）
質問の回答	市のホームページにおいて随時掲載
参加・提案書類の受付	令和 3 年 9 月 15 日（水）～ 10 月 6 日（水）
プレゼンテーション審査	令和 3 年 10 月 13 日（水）※予定
優先交渉権者の選定・公表	令和 3 年 10 月 14 日（木）※予定
優先交渉権者との詳細協議	令和 3 年 10 月 14 日（木）～ 11 月 5 日（金）
基本協定の締結	詳細協議が整い次第
賃貸借契約の締結	基本協定の締結後

(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）」の必要事項を記載のうえ、電子メールにて送付してください。受信確認のため、メール送信後に電話(098-876-1207)にてご連絡ください。

なお、電話や口頭による質問は、受付しませんのでご了承ください。

- ① 受付期間：令和3年9月15日（水）～ 9月30日（木） 午後5時受信分まで
- ② メールアドレス：gyoukaku@city.urasoe.lg.jp

※ 送信の件名は「市有地活用質問書」としてください。

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するとともに、浦添市ホームページにおいて随時回答を掲載します。なお、市ホームページで公表する際は、質問者のアイディア等を含む内容については非公開とします。

3) 質問に対する回答及びその他資料の扱い

質問に対する回答及びその他市が提供する資料については、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、公募要項と一体のものとして扱います。

(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3年9月15日（水）～ 10月6日（水）までの午前9時から午後5時まで（ただし土日・祝祭日を除く。）

2) 提出先

〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶1丁目1番1号
浦添市財務部 行財政改革推進課

3) 提出方法

郵送又は直接持参とします。なお、郵送の場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法によるものとし、受付期間中に到着したものに限り受け付けます。なお、郵送事故等については応募者のリスク負担とします。

(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、それぞれの応募者に帰属するものとし、原則として提出書類の返却は致しません。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はしません。なお、応募者が事業者となった場合、その著作権は市に帰属するものとします。
- 3) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、応募者が負うものとし、
- 4) 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、応募にあたって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。
- 5) 1 応募者は、公募案件あたり1つの提案しか行うことができません。
- 6) 1 応募者の構成員は、同一公募案件の他の応募者の構成員となることはできません。
- 7) 応募者の構成員の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市

と協議を行い、市が変更を認めたときはこの限りではありません。

- 8) 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、本市が変更を認めたときはこの限りではありません。
- 9) 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6号）を1部、事務局に持参又は郵送で提出すること。
- 10) 提出書類については、浦添市情報公開条例第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条第3号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2部（正1部、副1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
※当該事業において代理人を置く場合に提出すること。
- ③ グループ構成表（様式第3号）※共同体で参加する場合のみ
※応募者の構成員すべてを明らかにし、各々の役割分担を明確にすること。
- ④ 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。
- ⑤ 会社概要書（様式第4号の1）
- ⑥ 企業状況表（様式第4号の2）
- ⑦ 特定子会社等の構成計画書 ※特定子会社設立予定の場合のみ
※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5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（単位千円）
 - ・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、工事完了年月を記入すること。
- ⑨ 直近の浦添市競争入札参加資格名簿へ登録がない場合は、次の書類も併せて提出すること。（写しでも可、発行日より3か月以内のもの）
 - ・印鑑証明書（拡大縮小しないこと）
 - ・定款

- ・財務諸表（前期の貸借対照表及び損益計算書等）
- ・登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- ・市町村税の滞納のない証明書（事業所のある市町村発行）
- ・都道府県税完納証明書（全税目の滞納のないことを確認できる証明書）
- ・国税納税証明書（様式その3の3）
- ・労働保険証明願（労働局）
- ・社会保険料納入確認書（年金事務所）

（2）提案書類

提案書提出届（様式第7号）及び提案書（様式第8号の1～5）に必要事項を記載し、提案書提出届（様式第7号）を1部、提案書（様式第8号の1～5）を11部（正本1部、副本10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はしないでください。

1）事業実施の基本方針（様式第8号の1）

- ① 「3 対象物件の概要」（1ページ）に対する土地活用の基本的な考え方を示してください。
- 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8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8号の3）

- ① 事業費及び積算根拠を示してください。
- 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8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8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8号の6）

- ① 地域と良好な関係を築いていくための工夫や取り組み、安心安全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。

7）年間貸付料見積書（様式第8号の7）

（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判は縦置き、A3判は横置

- きとすること。
- 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、横書きとすること。
 - 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、通貨単位は円、時刻は日本標準時とすること。
 - 4) 必要に応じて図表を用い、わかりやすく記載すること。
 - 5) 各様式の作成枚数は上限枚数以内とし、図表等を使用する場合は既定の枚数に含めること。

8 協定締結までの手順

(1) 事業者

事業提案者は、「4 応募条件」(6 ページ)で定める要件を満たすものとします。

(2) 最優秀及び優秀提案の選定

市が設置する選定委員会において、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、最優秀提案 1 件及び優秀提案を数件選定します。なお、審査の結果、総合得点が 70 点(100 点満点の場合)以上の提案者の中から、得点の最も高い提案をした最優秀提案を優先交渉権者とします。

(3) 詳細協議

最優秀提案をした応募者は、優先交渉権者となり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、優秀提案を行った提案者の範囲内において、次順位の者を優先交渉権者として同様の詳細協議を行います。

(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(事業用定期借地契約)を締結します。

(5) 事業者決定の取り消し

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り消すことがあります。なお、取り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り扱い

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、浦添市公式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し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) 本実施要項に違反すると認められる場合
- 5) 最低貸付料を下回る金額での提案があった場合

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

本要項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。

本実施要項に関するお問合せ

浦添市財務部 行財政改革推進課

TEL : 098-876-1207

Eメール : gyoukaku@city.urasoe.lg.jp

審査基準表

審査項目		評価ポイント	配点
I 土地活用提案評価	(1) 土地活用の基本的考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本募集の目的が反映されているか ・ 第五次浦添市総合計画に掲げる施策を実現するための土地活用であるか。 ・ 環境等に及ぼす影響に配慮されているか。 	30
	(2) 事業実施者の役割	<ul style="list-style-type: none"> ・ 代表者の役割及び責任が明確であるか ・ 事業実施者の構成員、役割分担や責務が明確であるか ・ 各事業実施者の同種、類似事業の実績があるか ・ 事業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に妥当性があるか 	10
	(3) 事業の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 安定性及び確実性の高い事業計画となっているか ・ 安定性及び確実性の高い資金調達計画となっているか ・ 提案事業に関する事業実績があるか 	20
	(4) 施設の設計・建設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業目的、土地活用コンセプトが反映されているか ・ 環境負荷低減への配慮等がなされているか 	10
	(5) 地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域貢献のための具体的な提案があるか ・ 地元事業者の活用や連携のための具体的な提案があるか 	30
I 性能評価点 計			100
II 価格評価点*		(各提案者の賃借料/最も高額な賃借料) × 100	100
総合評価点 (I × 0.7 + II × 0.3)			100

リスク分担表

市有地活用における本市と事業者のリスク及び責任分担について、下表のことが想定されますが、具体的な責任分担は詳細協議において定めます。

リスクの種類	番号	リスクの内容	負担者	
			本市	事業者
共通	実施要項の誤り	1 募集要項の記載事項に重大な誤りがあるもの	○	
	提案書の誤り	2 提案書で提示された事項に重大な誤りがあるもの		○
	契約締結	3 契約が結べない又は手続きに時間がかかる場合	○	○
	法制度等	4 法制度の新設又は変更に関する者	○	○
		5 上記以外の税制度の変更に関すること	○	○
	社会リスク	6 住民等の反対による事業の中止・遅延	○	○
		7 事業者が行う管理及び運営に関すること		○
		8 地中障害物や土壌汚染に関すること	○	
		9 事業者が行った業務に起因する環境問題		○
		10 事業者が行った業務に起因する第三者賠償に関すること		○
	住民対応	11 本事業に対する住民からの苦情、要望等		○
	不履行	12 市の契約内容の不履行	○	
		13 事業者の協定及び許可条件の不履行		○
	不可抗力	14 天災等による変更・中止・遅延	○	○
	事業の中止・延期	15 市の責任による中止・遅延	○	
		16 事業者の責任による中止・遅延		○
		17 事業者の事業放棄・破綻		○
協議段階	整備リスク	18 市の指示に起因する事業費の増加	○	
		19 整備単価の高騰		○
		20 上記以外の整備費の増加		○
契約締結後	計画変更	21 市の責による事業内容の変更	○	
		22 事業者が必要と考える計画変更		○
	設備・施設の破損	23 市の故意・過失に起因する設備・施設の破損	○	
		24 事業者の故意・過失に起因する設備・施設の破損		○
		25 天災等の不可抗力による設備・施設の破損		○
	利用者トラブル	26 利用者からの苦情及び施設内における利用者間のトラブルへの対応		○