

**旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業  
公募型プロポーザル事業者募集要項**

**平成 29 年 2 月**

**市原市**

## 《目次》

1. 事業の趣旨	1
2. 売買物件の概要	2
(1) 売買物件（土地）	2
(2) 売買物件（建物）	2
(3) 地下埋設物等	2
(4) 耐震性能	2
(5) アスベスト	3
(6) PCB	3
(7) 地質・土質調査	3
(8) 設備・家具・什器類	3
(9) 道路・排水・供給施設等	3
(10) 市原市以外が所管する構造物	3
3. 売却条件	4
(1) 売却方法	4
(2) 売却基準価格	4
(3) 売買物件の引渡し	4
(4) 事業コンセプト	4
(5) 整備を求める用途	5
(6) 用途変更及び権利の設定等の制限	5
(7) 風俗営業の禁止	6
(8) 公序良俗に反する使用の禁止	6
(9) 実地調査	6
(10) 違約金	6
(11) 瑕疵担保	6
(12) 地域住民との関係	6
4. 事業者の選定	7
(1) 審査会の設置	7
(2) 審査方法	7

5. 一次審査の手續及び提出書類（参加意思表明書及び資格審査書類）	8
(1) 応募者の構成	8
(2) 応募者の資格要件	8
(3) 公募プロポーザルへの参加登録	9
(4) 参加登録済通知	10
6. 二次審査の手續及び提出書類（事業提案書及び価格提案書）	11
(1) 評価方法	11
(2) 評価項目	11
(3) 事業提案書及び価格提案書の提出	12
(4) 審査結果の通知及び公表	14
(5) 事業者の選定における留意事項	14
7. 売買契約等に関する事項	15
(1) 売買仮契約の締結	15
(2) 契約保証金	15
(3) 売買契約	15
(4) 契約の解除	16
(5) その他特記事項	16
8. 質問について	17
(1) 質問の受付	17
(2) 回答	17
9. 実施スケジュール	18
10. 担当事務局・問い合わせ先	18

【資料1】 物件調書

【資料2】 地下埋設物等

【資料3】 耐震診断結果

【資料4-1】 当該施設のアスベストについて（施設内部）

【資料4-2】 当該施設のアスベストについて（外壁）

【資料5】 施設図面

【資料6】 杭伏図

【別添】 様式集



## 1. 事業の趣旨

---

市原市は、首都東京から約50km圏内にあり、千葉県ほぼ中央に位置しております。市域の中央部を養老川が南北に縦断し、上流域には養老溪谷などの景勝地を有し、中流域には緑豊かな田園が広がるなど、豊かな自然に恵まれている一方で、下流域の東京湾に面した地域は、日本有数の石油化学コンビナート地帯として発展しております。

その中で、五井駅周辺地区は、JR内房線と小湊鐵道が乗り入れ、都心への高速バス路線も展開されていることから、市原市の玄関口としての顔を持っています。

本事業の対象施設である旧市原ショッピングスクエアビルは、JR五井駅西口に昭和51年6月にイトーヨーカドー市原店をキーテナントとするショッピングセンターとして開設され、本市の商業と賑わいの核として長きに渡り機能してきましたが、平成22年5月に同店が閉店しました。

その後、前所有者から当該施設の無償譲渡を受けたことから、その資産活用にあたって、民間活力を取り入れた活用案や参入しやすい公募条件を整理するため、本市で初めての試みである「サウンディング型市場調査」を導入し、検討を進めてきました。

民間事業者と対話を重ねた結果、土地及び建物を現状有姿で売却し、交流・賑わいの創出や定住人口増加、少子高齢化・人口減少対策等に資する新たな用途で資産活用を図る事業者を公募型プロポーザル方式により求めることといたしました。

## 2. 売買物件の概要

### (1) 売買物件（土地）

所在	地番	地目	地積（公簿）
市原市五井中央西二丁目	24番4	宅地	416.01 m <sup>2</sup>
〃	24番5	宅地	392.70 m <sup>2</sup>
〃	24番6	宅地	79.08 m <sup>2</sup>
〃	24番7	宅地	492.35 m <sup>2</sup>
〃	24番8	宅地	8,214.48 m <sup>2</sup>
〃	24番26	宅地	607.96 m <sup>2</sup>
〃	24番50	宅地	62.76 m <sup>2</sup>
合計			10,265.34 m <sup>2</sup>

法令の制限	
区域区分	市街化区域
用途地域	商業地域
指定建ぺい率	80%
指定容積率	400%
その他都市計画制限等	準防火地域、駐車場整備地区

### (2) 売買物件（建物）

名称	構造	延床面積（公簿）
旧市原ショッピングスクエアビル	SRC造地下1階付き6階建て	25,863.64 m <sup>2</sup>
旧マクドナルド市原店	鉄骨造2階建て	181.76 m <sup>2</sup>
浄化槽機械室	RC造地下1階付平屋建	73.62 m <sup>2</sup>

※売却の対象となるのは、地上部、地下部を問わず、敷地内及び建物内に存し市原市が保有する附帯建築物・附帯構造物、設備・家具・什器類を含んだ一切になります。

### (3) 地下埋設物等のその他構造物

敷地内の地下埋設物として、合併処理浄化槽、ボックスカルバート、地下灯油タンク、防火水槽等が存置されています。詳細については、資料2をご確認ください。

### (4) 耐震性能

旧市原ショッピングスクエアビルについては、一部耐震性能が不足しています。詳細については、資料3をご確認ください。

なお、旧マクドナルド市原店及び浄化槽機械室の耐震性能調査は実施していません。

#### (5) アスベスト

旧市原ショッピングスクエアビルの地下1階及び浄化槽機械室外壁にアスベストの残存を確認しています。詳細については、資料4-1、4-2をご確認ください。

当該施設の解体・除却にあたっては、「大気汚染防止法」（昭和43年法律第97号）や「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号）等の関連法令に基づき、適正に処理してください。

#### (6) PCB（ポリ塩化ビフェニル）

旧市原ショッピングスクエアビルの地下1階にPCBを使用した変圧器が存置されております。分析結果により、濃度がPCB廃棄物の対象となる基準値（0.5mg/kg）を超えていないことを確認していますが、処分にあたっては「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号）や「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」（平成13年法律第65号）等の関連法令を確認し、適正に処理してください。

#### (7) 地質・土質調査

売買物件の敷地に関する地質・土質について、市では調査を実施していないため、確認していません。開発行為や建築等を行う場合は、必要に応じて「土壌汚染対策法」（平成14年法律第53号）等の関連法例に基づき、適正な手続を取ってください。

#### (8) 設備・家具・什器類

建物内には、設備・家具・什器類が存置されていますので、処分にあたっては「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」（昭和45年法律第137号）や「特定家庭用機器再商品化法」（平成10年6月5日法律第97号）等の関連法令に基づき適正に処理してください。

#### (9) 道路・排水・供給施設等

売買物件に隣接・接続する市道（市原市）、上水道（千葉県水道局）、下水道（市原市）、電気（東京電力）、ガス（大多喜ガス）、法定外公共物（市原市）等の施設については、各施設管理者と協議の上、適正な手続を取ってください。

#### (10) 市原市以外が所管する構造物

敷地内には、市原市以外が所管する構造物として郵便ポスト（日本郵便株式会社）、地下水観測井（千葉県）が存置されています。これらの取扱いについては、各管理者と協議の上、適正な手続を取ってください。

### 3. 売却条件

---

#### (1) 売却方法

公募型プロポーザル方式により対象不動産の資産活用を図る事業者を公募し、「旧市原ショッピングスクエアビルに係る資産活用事業公募プロポーザル審査会」（以下「審査会」とします）による審査により、本公募型プロポーザルに応募した事業者（以下「応募者」とします）の中から、最も優良な提案を行った事業者を優先交渉権者に決定し売却します。

#### (2) 売却基準価格

売却基準価格 212,000,000円

- ア 売却基準価格以上の提案価格とすることを原則としますが、「3.(4) 事業コンセプト」で掲げるまちづくりを実現するより良い提案とするため、売却基準価格を下回る提案も排除せず、事業内容を含めて総合的に審査します。
- イ 売買物件は取り壊すことが最有効と判断しており、売却基準価格は土地の更地総額から建物等解体撤去費用相当額を控除して積算しています。
- ウ 売却価格は、優先交渉権者に決定された応募者から提出された提案価格を基に市有財産売買仮契約締結時に決定します。
- エ 応募者は、以下の費用を自ら負担することを前提として、提案価格（市原市への納付額）を提案してください。
  - a) 当該事業用地の購入に係る諸費用
  - b) 事業用地内（地中を含む）における既存建物・埋設物・廃棄物・土壌・その他残存物の撤去・処分等に係る諸費用
  - c) 自己の提案に基づく施設の整備、維持管理及び運営に係る諸費用

#### (3) 売買物件の引渡し

売買物件は現状有姿で引渡すものとします。

#### (4) 事業コンセプト

売買物件の資産活用については、以下を事業コンセプトとし、この内容に十分に配慮した提案としてください。

市原市総合計画基本構想によるJR五井駅周辺を中心都市拠点形成に向け、良好なまちなか居住を推進するとともに、必要な都市機能を誘導することで、定住人口の増加や交流・賑わいの創出等を促進し、地域の活性化を目指します。



## (5) 整備を求める用途

事業の提案にあたっては、上記事業コンセプトを実現するため、集合住宅を核とし、加えて、下記例で示すJR五井駅周辺地区に誘導すべき地域に開かれた施設（以下「誘導施設」とします）の整備を条件とします。

【誘導施設の例】

- ①保育等の子育て支援施設
- ②介護保険サービス事業所等の社会福祉施設
- ③専修学校や多目的ホール等の教育文化施設
- ④診療所等の医療施設
- ⑤物販店舗や飲食店等の商業施設等

※上記機能を組み合わせた提案も可能です。

※①～④に該当する施設を「地域貢献施設」と定義します。

※国または地方公共団体の許認可等が必要となる施設の設置にあたっては、応募者で各関係機関との協議・調整を行い、事業実施の見通しを確認してください。

※集合住宅と一体施設とするか別施設とするかは事業者の自由としますが、利用者を集合住宅の居住者に限定せず、広く市民に開かれた利用形態としてください。

## (6) 用途変更及び権利の設定等の制限

所有権移転後は以下の各項目を遵守の上、提案した内容に基づいた事業を履行してください。

- ア 売買物件の引渡しから1年以内に提案事業に係る工事に着手することとし、10年間は提案のあった用途以外に供さないこと。
- イ 上記期間が満了するまでは、市原市の承諾を得ない提案用途の変更及び第三者への譲渡、貸付などの権利の設定等を禁止します。ただし、提案内容を変更しない権利の設定等（住宅の販売等居住に関するもの及び商業施設のテナントへのリース等誘導施設の運営に関するもの等）については、市原市の承諾は不要です。
- ウ 第三者に対する権利の設定等に際しては、この第三者に対して書面により(6)、(7)、(8)及び(9)の条件を継承させること。ただし、提案内容を変更しない権利の設定等のうち、住宅の販売等居住に関するものについてはこの限りではありません。

## (7) 風俗営業等の禁止

「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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗特殊営業その他これらに類する業の営業は禁止します。

## (8) 公序良俗に反する使用の禁止

事業者は、売買物件を「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号)第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途に使用することは禁止します。

## (9) 実地調査

市原市は、市有財産売買契約の履行に関し、必要があると認める時は、事業者に対しその業務または資産の状況等に関して質問、実地調査し、または所要の報告もしくは資料の提出を求めることができます。

## (10) 違約金

市原市は、事業者に上記(6)から(9)に関する義務違反があった場合、それぞれ以下のとおり違約金を請求することができるものとします。事業者は、市原市から請求があった場合、これを支払うものとします。なお、違約金の支払いは契約の解除を妨げないものとします。

ア 用途変更及び権利の設定等の制限、風俗営業等の禁止、公序良俗に反する使用の禁止

売買代金の100分の30に相当する額

イ 実地調査

売買代金の100分の10に相当する額

## (11) 瑕疵担保

市有財産売買契約の成立後に、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵(土壌汚染及び地中構造物を含む)があることを発見しても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができないものとします。

## (12) 地域住民との関係

事業者は、売買物件引渡し後1ヶ月を目途に、提案のあった事業の内容について住民説明会を開催することとし、建築計画等の近隣住民への周知、説明に誠意をもって対応するとともに、紛争が生じた場合は、事業者の責任と負担において迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に

## あたるものとします。4. 事業者の選定について

---

### (1) 審査会の設置

事業者の選定にあたっては、審査会で提案内容の公平かつ公正な審査を行い、最優秀提案者を選定するとともにその他の参加者の順位を決定します。

### (2) 審査方法

#### ア 一次審査（資格審査）

応募者が本募集要項「5. (2) 応募者の資格要件」を満たしているか審査します。

#### イ 二次審査（事業提案審査）

- a) 事業提案書の審査は、審査会において参加者から提案内容のプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。
- b) 審査会は非公開とし、実施日時や実施方法は、参加登録後に各参加者（グループの場合は代表者）に通知します。
- c) プレゼンテーション及びヒアリングの結果、各審査員が事業提案書の提案項目ごとに採点を行い、評価点の平均が最も高い者を最優秀提案者、次点の者を優秀提案者とし、その他の参加者については評価点の平均が高い順に順位付けします。
- d) 審査会における選定結果を受け、最優秀提案者を優先交渉権者に決定します。優先交渉権者が期日までに本市と仮契約を締結できない場合または地位の辞退等があった場合は、優秀提案者を優先交渉権者に繰り上げるものとします。
- e) 参加者が多数の場合は、提案内容のプレゼンテーション及びヒアリングを実施する前に、審査会において書類審査を行うことがあります。書類審査を行った場合は、審査結果の上位5者にプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施することとし、その他の参加者の提案は不採用とします。なお、書類審査の実施結果については、全ての参加者（グループの場合は代表者）に通知しますが、プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時等は上位5者にのみ通知します。

## 5. 一次審査の手續及び提出書類（参加意思表明書及び資格審査書類）

### (1) 応募者の構成

- ア 応募者は、提案事業の整備、運営を実施する意思を有する事業者または複数の事業者で構成されるグループとします。
- イ グループにより応募する場合は、代表となる事業者（以下「代表者」という。）を定めることとします。代表者は、事業提案書の提出や市との連絡等、応募に係る一切の手續を行い、その全ての責任を負うこととします。
- ウ 単独で応募した事業者及び応募したグループに属している事業者は、他のグループに参加することはできません。
- エ 応募書類の提出後は、代表者を含めグループの構成員の変更は、原則として認めません。

### (2) 応募者の資格要件

応募者は以下の要件を全て満たしているものとし、グループで応募する場合、構成員の全員が要件を満たすことが必要です。なお、各要件の基準日は、参加意思表明書の提出期限日とします。

- ア 法人格を有する団体であること。
- イ 「地方自治法施行令第167条の4」（昭和22年政令第16号）の規定に該当していないこと。
- ウ 本市の入札参加資格を有している者は、市原市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止及び指名保留措置を受けていないこと。資格を有していない者は、同要領の別表第1から別表第3の各項に掲げる要件に該当していないこと。
- エ 手形交換所による取引停止処分を受けているものでないこと。また、6ヶ月以内に手形または小切手の不渡り事故を出していないこと。
- オ 「会社更生法」（平成14年法律第154号）に基づく更生手續開始の申立てをしていないこと。申立てをした者にとっては、同法の更生計画認可の決定がされていること。
- カ 「民事再生法」（平成11年法律第225号）に基づく再生手續開始の申立てをしていないこと。申立てをした者にとっては、同法の再生計画認可の決定がされていること。
- キ 「破産法」（平成16年法律第75号）に基づく破産手續開始の申立てをしていないこと。
- ク 直近2事業年度の法人税、消費税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。
- ケ 「市原市が行う契約からの暴力団排除に関する措置要綱」第3条の各項に該当しないこと。

### (3) 公募型プロポーザルへの参加登録

応募者は、様式集に定める参加意思表明書に必要な書類を添えて提出し、参加登録をしてください。書類に不備がある場合は参加登録できません。また、参加登録をしない場合、事業提案書は提出できません。

#### ア 提出書類

様式等	書類名	グループの対象者	提出部数
様式1-1	参加意思表明書 【添付書類】印鑑登録証明書（原本）	代表者のみ	1部
様式1-2	グループ構成員一覧表（グループで応募の場合）	—	1部
様式1-3	委任状（グループで応募の場合） 【添付書類】印鑑登録証明書（原本）	代表者以外 全員	1部
様式1-4	応募資格誓約書	全員	1部
様式1-5	応募資格確認書 【添付書類】 ①法人履歴事項全部証明書 （発行から3ヶ月以内のもの） ②納税証明書（国税） 法人税並びに消費税及び地方消費税の納税 証明書（その3の3） ③市原市税の完納証明書 市原市内に納税義務を有する法人のみ	全員	1部
様式1-6	法人概要 【添付書類】法人のパンフレット(有る場合のみ)	全員	1部
なし	法人の定款の写し	代表者のみ	1部
なし	直近3期分の財務関係書類の写し （財務諸表またはそれに準ずる書類の写し）	代表者のみ	1部
なし	SPC（※）の出資者やアセットマネジメント、プロパティマネジメント業務等を担う企業名を付した全体スキーム図や設立スケジュール等を掲載した簡潔な事業実施計画書	SPCの設立を予定している応募者のみ	1部

※SPCとは、「資産の流動化に関する法律」（平成10年法律第105号）に基づき設立する特定目的会社その他の特別目的会社を言います。

イ 受付期間

平成29年2月13日(月)から平成29年3月13日(月)

ウ 提出方法

- a) 担当事務局に持参するか、郵送により提出してください。メール及びFAXによる提出は不可とします。
- b) 直接持参する場合は、受付期間の9時から17時(土日祝日除く)とします。
- c) 郵送の場合は、受付期間内に必着とし、配達日時を証明できる方法で送付してください。

エ 参加意思表示書等の取り扱いについて

- a) 市は、提出された参加意思表示書等を、本事業に関すること以外に応募者に無断で使用しません。
- b) 提出された参加意思表示書等は返却しません。
- c) 参加意思表示書等の作成・提出等の費用は応募者負担とします。
- d) 原則として参加意思表示書等の変更、差替え、再提出は認めません。

**(4) 参加登録通知**

- ア 市は、参加意思表示書を提出した応募者について、資格審査を行い、「5. (2) 応募者の資格要件」を満たしている応募者に、参加登録したことを書面により平成29年3月16日(木)に発送します(グループで応募した場合は代表者のみに通知します)。
- イ 参加登録された応募者は、市に事業提案書を提出することができます。
- ウ 応募資格を満たしていない応募者には、参加登録できなかった旨を、書面により通知します。
- エ 参加登録できなかった旨の通知を受けた者は、通知をした日の翌日から起算して5日(市の休日を除く)以内に、書面により、業務所掌課長等に参加不可の理由の説明を求めることができます。
- オ 業務所掌課長等は、参加登録できなかった理由について説明を求められたときは、原則として請求日の翌日から起算して5日以内(市の休日を除く)に書面により回答することとします。

## 6. 二次審査の手續及び提出書類（事業提案書及び価格提案書）

### (1) 評価方法

ア 審査委員会は、次頁の評価基準を基に200点満点で審査します。

『総合評価点（200点）＝事業提案評価点（140点）＋価格提案評価点（60点）』

イ 次のいずれかに該当する提案は、不採用とします。

a) 事業提案評価点が84点未満となる提案

b) 総合評価点が120点未満となる提案

ウ 総合評価点で同点の者が2者以上ある場合は、以下のとおり順位を決定します。

a) 提案価格が売却基準価格以上の者と売却基準価格未満の者は、前者を上位とします。

b) 提案価格が売却基準価格以上の者同士または売却基準価格未満の者同士の場合は、事業提案評価点が高い順番に順位を決定します。

c) b)の場合で、事業提案評価点及び価格提案評価点で同点の者が2者以上ある場合は、抽選により順位を決定します。

### (2) 評価項目

審査項目	評価の視点・基準	配点
<b>1. 事業提案評価</b>		
①類似事業の実績	・本事業と類似する施設整備・運営に関する実績があるか。	5
②市内企業の活用	・提案事業の実施にあたり、整備及び運営・維持管理に市内企業を活用しているか。	5
③事業コンセプト	・本事業の目的を的確に理解し、業務を遂行するに相応しいコンセプト・考え方であるか。	10
<b>④施設計画に関する提案</b>		
ア 集合住宅	・集合住宅について、規模、供給戸数、品質等が十分であり、定住人口増加のための工夫がなされているか。 ・子育て世代やファミリー層向けの場合は評価を高くします。	20
イ 誘導施設	・誘導施設について、規模、品質等が十分であり、交流・賑わい創出のための工夫がなされているか。 ・地域貢献施設の場合は評価を高くします。	20
ウ ゾーニング	・地域住民の住環境と地域への開放性の両立に配慮したゾーニングや動線計画がなされているか。	10
エ 環境対策	・敷地内の緑化やオープンスペースの確保、周辺環境と調和の取れた景観形成、省エネルギー等の環境対策について、具体的かつ優れた工夫が提案されているか。	10
オ 安心・安全	・施工に係る騒音・粉塵・振動等への対策や安全の確保がなされているか。	10

		・周辺道路環境等に配慮した人と車の動線計画、災害時の対応方策、防犯対策など、敷地内外の施設計画が安心・安全に配慮されているか。	
	カ 提案の根拠の妥当性	・ア～オまでの根拠が分かりやすく明確に示されているか。	10
<b>⑤運営及び経営に関する提案</b>			
	ア 運営維持管理計画	・施設の運営維持管理について、具体的かつ着実に実施可能な取組が提案されているか。	10
	イ 事業実施体制	・施設の設計・建設・運営維持管理の各段階における事業実施体制が明確であり、事業を着実に進めるための具体的な提案がなされているか。	10
	ウ 事業の確実性及び継続性	・許認可等が必要な事業を提案する場合は、実現の見通しがあるか。 ・必要な資金が確保できる見込みや事業収支の算出根拠が妥当であり、確実な継続が見込める計画となっているか。	10
	<b>⑥その他の提案</b>	・その他、地域コミュニティの醸成、地域価値の向上、公益等に資する応募者独自の提案がなされているか。	10
<b>2. 価格提案評価</b>		・売却基準価格以上の価格提案には全て20点を付与。 ・残りの40点の配点は以下のとおり（小数点第2位で四捨五入）。 ①参加者の提案金額の最高額が売却基準価格以上の場合 40点×参加者の提案金額÷参加者の提案金額の最高額 ②参加者の提案金額の最高額が売却基準価格未満の場合 40点×参加者の提案金額÷売却基準価格	60
計			200

### (3) 事業提案書及び価格提案書の提出

参加者は、下記提出書類に定める書類を12部作成し、必要書類及び各様式のデータ一式を格納したCD-RまたはDVD-R1部を添えて、A4サイズのファイルに左側2穴綴じ（A3サイズの書類は折り込むこと）で市に提出してください。提案書類については、下記「No.」欄記載番号のインデックス等を項目ごとに付してください。

なお、様式2-0、2-1及び2-7以外には、添付の図面等を含め提案者を特定することができる内容の記述（商号や実績に係る業務名、発注者の名称など）は行わないでください（プレゼンテーションにおいても同様とします）。

#### ア 提出書類

審査項目	様式等	書類名	提出部数	No.
1. 事業提案	様式2-0	事業提案書	原本1部 写し11部	—
①類似事業の実績	様式2-1	類似事業の実績	12部	1
②市内企業の活用	様式2-2	市内企業の活用	12部	2



③事業コンセプト	様式2-3	事業コンセプト	12部	3
④施設計画に関する提案				
ア 集合住宅	様式2-4-1	集合住宅に関する提案	12部	4-1
イ 誘導施設	様式2-4-2	誘導施設に関する提案	12部	4-2
ウ ゾーニング	様式2-4-3	ゾーニングに関する提案	12部	4-3
エ 環境対策	様式2-4-4	環境対策に関する提案	12部	4-4
オ 安心・安全	様式2-4-5	安心・安全に関する提案	12部	4-5
カ 提案の 根拠の妥当 性	A3横サイズ (A4縦サイズも可) 片面刷り2枚以内	施設概要書 ・建物の構造、階数、高さ、形 状、仕様、性能、建築面積、 延床面積など施設の諸元の分 かる資料	12部	4-6
	A3横サイズ (A4縦サイズも可) 片面刷り2枚以内	土地利用計画 ・施設、道路、公園、緑地、給 排水等の事業予定地全体の配 置、規模等が分かる図面	12部	4-7
	A3横サイズ (A4縦サイズも可) 片面刷り2枚以内	動線・ゾーニング計画 ・周辺の道路や住宅等の位置関 係を踏まえた自動車、歩行者 等の交通動線が分かる図面	12部	4-8
	A3横サイズ (A4縦サイズも可) 片面刷り10枚以内	設計図面 (平面図/立面図/断面図)	12部	4-9
	A3横サイズ (A4縦サイズも可) 片面刷り2枚以内	パース図	12部	4-10
	A3横サイズ (A4縦サイズも可) 片面刷り1枚	工程計画 ・事業スケジュールが分かる図面	12部	4-11
⑤運営及び経営に関する提案				
ア 運営維 持管理計画	様式2-5-1	運営維持管理計画	12部	5-1
イ 事業実 施体制	様式2-5-2	事業実施体制	12部	5-2
ウ 事業の 確実性及び 継続性	様式2-5-3	事業の確実性及び継続性に関す る提案	12部	5-3
	様式2-5-4	資金調達計画	12部	5-4
	様式2-5-5	事業収支計画	12部	5-5
⑥その他の提案	様式2-6	その他の提案	12部	6
2. 価格提案	様式2-7	価格提案書 ※売却基準価格を下回る場合のみ、 別紙理由書を提出すること	原本1部 写し11部	7

イ 受付期間

平成29年3月17日(金)から平成29年4月10日(月)

ウ 提出方法

- a) 担当事務局に持参するか、郵送により提出してください。メール及びFAXによる提出は不可とします。
- b) 直接持参する場合は、受付期間の9時から17時（土日祝日除く）とします。
- c) 郵送の場合は、受付期間内に必着とし、配達日時を証明できる方法で送付してください。

エ 事業提案書（CD-RまたはDVD-Rを含む）の取り扱い

- a) 市は、提出された事業提案書について、参加者の許可なく使用しません。
- b) 選定されなかった事業提案書は、優先交渉権者との契約締結後に返却します。
- c) 事業提案書の作成・提出等の費用は参加者の負担とします。
- d) 原則として事業提案書の変更、差替え、再提出は認めません。

**(4) 審査結果の通知及び公表**

- ア 事業提案書の審査結果は、事業提案書を提出した全ての参加者に対し文書で通知します。また、あわせて市のウェブページに掲載します。
- イ 最優秀提案者として選定されなかった者は、通知をした日の翌日から起算して5日（市の休日を除く）以内に、書面により、業務所掌課長等に選定されなかった理由についての説明を求めることができます。
- ウ 業務所掌課長等は、選定されなかった理由についての説明を求められたときは、原則として請求日の翌日から起算して5日以内（市の休日を除く）に、書面により回答するものとします。

**(5) 事業者の選定における留意事項**

次のいずれかに該当する場合、その参加者を失格とします。

- ア 事業提案書を期限までに提出しない場合
- イ 事業提案書に不備または虚偽の記載等があった場合
- ウ 優先交渉権者を選定するまでの間に参加者が資格要件を欠く事態が生じた場合
- エ 本要項等において示した事項に違反すると認められた場合
- オ その他、審査会により不適格と判断される事項があった場合

## 7. 売買契約等に関する事項

---

### (1) 売買仮契約の締結

- ア 優先交渉権者は、優先交渉権者の決定の日から 20日以内に、市有財産の売買仮契約を締結するものとします。正当な理由なくして期日までに締結に至らない時は、優先交渉権者の決定は無効になります。
- イ 仮契約書に貼付する収入印紙の費用は、優先交渉権者の負担となります。
- ウ 仮契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡または担保に供することを禁止します。
- エ 提案内容に市原市との協議・調整が必要な事項等がある場合は、仮契約を締結する前に、基本協定書等の締結を求める場合があります。その場合は、上記の仮契約締結期間に拘らず、基本協定書に基づき事業提案書の内容をさらに詳細に検討した事業実施計画を優先交渉権者は市原市と協議のもとで策定し、その後、速やかに売買仮契約を締結することとします。

### (2) 契約保証金

- ア 契約保証金として、市原市が発行する納入通知書により、仮契約の締結と同時に売買代金の10パーセントの金額を納付していただきます。
- イ 期限までに売買代金が支払われなかった場合は、売買契約を解除し、契約保証金は市原市に帰属します。
- ウ 「市原市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（昭和39年条例第5号）第3条の規定に基づく市原市議会の可決を得られない場合は、契約保証金を返還します。

### (3) 売買契約

- ア 仮契約は、「市原市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（昭和39年条例第5号）第3条の規定に基づく市原市議会の可決を得たときに、本契約となるものです。
- イ 市原市議会の可決が得られない場合、仮契約は失効しますが、市原市はこれにより生じた損害賠償の責めは負いません。
- ウ 事業者は、本契約の成立後、市原市が発行する納入通知書により発行日の翌日から起算して30日以内に売買代金（契約保証金を控除した額。ただし、契約保証金には利息は付しません）を全額納付してください。
- エ 売買代金の納付があったときに所有権が移転するものとし、所有権が移転した時に売買物件を現状有姿で引き渡します。

- オ 所有権移転登記は、買受者からの登記請求の上、市原市が行います。収入印紙や登録免許税等、所有権移転登記に必要となる一切の費用は、事業者の負担とします。
- カ 優秀提案者の地位は、売買物件の引渡しをもって消滅するものとし、その旨を書面で通知します。

#### (4) 契約の解除

- ア 本募集要項で定める参加資格を偽るなどの不正行為により本契約が成立したことが明らかになった場合、または本契約に規定する義務を履行しない場合は、市原市は本契約を解除します。
- イ 売買物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団もしくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者（以下「暴力団等」とします）の事務所またはその他これに類するものの用に供した場合や、法人の役員等が暴力団等である又は暴力団等の利用、協力、関与していることが判明した場合は、市原市は催告をしないで本契約を解除します。
- ウ 市原市が契約の解除権を行使した場合、事業者は原状回復義務を負うこととします。ただし、市原市が原状回復をする必要がないと認めた時は、現状のまま返還することができるものとします。

#### (5) その他特記事項

- ア 本契約の成立から売買物件の引渡し前に天変地異その他市原市及び事業者いずれの責にも帰すべからざる理由により売買物件が毀損した場合においても、事業者は市原市に対して売買代金の減免もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることはできません。
- イ 事業者が本契約に定める義務を履行しないために市原市に損害を与えた時は、事業者はその損害を賠償しなければなりません。
- ウ 本事業を進めるにあたり、各種法令等の規定、本募集要項を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の手続は、事業者自らの責任と負担で行うこととします。

## 8. 質問について

---

### (1) 質問の受付

本事業に関する質問については以下のとおり受け付けます。

#### ア 受付期間

平成29年2月13日(月)から平成29年2月27日(月)17時まで

#### イ 提出方法

様式集に定める質問事項書をEメールで担当事務局に送付してください。

なお、Eメールの到着後、土曜、日曜を除き24時間以内に担当事務局から到着確認の返信を行います。返信がない場合は、速やかに担当事務局に連絡をお願いいたします。

### (2) 回答

質問及び回答は、質問者名を伏せたうえで、平成29年3月2日(木)までに市のウェブページに公開します。

### (3) 施設の視察

ア 建物内部の視察希望者は、平成29年2月13日(月)から平成29年2月27日(月)までのうち希望する日を、その前日の12時までに担当事務局に電話またはメールでご連絡ください。視察時間は調整する場合があります。

イ 建物外部の視察については、特に期限は設けませんが、当該施設の敷地内に立ち入る際は、事前に担当事務局に電話またはメールでご一報ください。

## 9. 実施スケジュール

項 目	日 程
手続開始の公示	平成29年2月10日(金)
施設視察期間	平成29年2月13日(月)～平成29年2月27日(月)
質問受付期間	平成29年2月13日(月)～平成29年2月27日(月)
質問事項回答	平成29年3月2日(木)
参加意思表明書提出期限	平成29年3月13日(月)
参加登録通知送付	平成29年3月16日(木)
事業提案書提出期限	平成29年4月10日(月)
プレゼンテーション及び ヒアリングの実施	平成29年4月中旬 ※参加者の数により変更する場合があります。
審査結果の通知及び公表	平成29年4月下旬
売買仮契約の締結	平成29年5月中旬

## 10. 担当事務局・問い合わせ先

本公募プロポーザルの事務局及び問い合わせ先は以下のとおりです。

### 【担当事務局】

市原市 企画部 企画調整課 公共施設検討係  
住 所：〒290-8501 千葉県市原市国分寺台中央一丁目1番地1  
電 話：代表 0436(22)1111 内線2511、2512  
直通 0436(23)9820  
F A X：0436(23)9556  
E-mail：[kikaku@city.ichihara.lg.jp](mailto:kikaku@city.ichihara.lg.jp)