

羽鳥駅東口市有地利活用事業者募集要項

令和2年9月

茨城県小美玉市

目次

第1	羽鳥駅東口市有地利活用事業に関する事項	1
1	羽鳥駅東口市有地利活用事業の趣旨	1
2	事業名称	1
3	事業方式	1
4	施設概要	2
5	敷地条件	2
6	事業条件	4
第2	利活用事業者の募集及び選定に関する事項	4
1	利活用事業予定者の選定方法	4
2	応募者の構成等	5
3	応募者の参加資格要件	6
4	応募等に関する手続等	7
5	提案内容の評価方法	12
第3	提出書類の作成に関する事項	13
1	提出書類の記載要領	13
2	事業計画提案書の作成要領	14
3	事業計画提案における計画条件	16
第4	その他の応募に関する事項	16
様式1-1	参加登録申込書の様式（単独企業用）	18
様式1-2	参加登録申込書の様式（グループ企業用）	19
様式1-3	グループ構成の様式（グループ企業用）	20
様式2	質問書の様式	21
様式3	提案書類提出書の様式	23
様式4-1	事業計画提案書の様式	24
様式4-2	事業計画提案書（提案価格算出表）の様式	25
様式5-1	提案書類提出辞退届の様式（単独企業用）	26
様式5-2	提案書類提出辞退届の様式（グループ企業用）	27

第1 羽鳥駅東口市有地利活用事業に関する事項

1 羽鳥駅東口市有地利活用事業の趣旨

羽鳥駅東口市有地（以下「市有地」という。）の利活用については、平成28年3月に小美玉市議会から下記のとおり3点の政策提言をいただきました。

- ① 橋上駅舎と周辺地域（市有地を含む。）を一体化する複合型施設の設置
- ② ペDESTリアンデッキ、商業施設、金融機関など主要施設の設置検討
- ③ 民間活力の利活用（資金調達や開発スキルの活用）

小美玉市（以下「市」という。）では、この政策提言に基づき羽鳥駅東口拠点整備等検討委員会を立ち上げ、市有地の施設機能などを検討した結果、羽鳥駅周辺を「まちの灯台」に見立て、いつでも灯りがついている、安全・安心を見守る拠点とすることを目指し、「安全安心」「交流・学習」「生活支援」に資する施設整備の提言を受けました。さらに、整備手法としては、従来の公共事業という発想ではなく、民間活力を導入する手法を採り入れ、整備後の運営も含めて、プロポーザル方式などにより、多様な主体が参入できる方法を考慮するよう提言を受けたところです。

市では、羽鳥駅東口市有地利活用事業（以下「利活用事業」という。）を行うにあたり、羽鳥駅東口拠点整備等検討委員会からの市有地の活用等に関する提言（以下「委員会からの提言」という。）や、市第2次総合計画における羽鳥駅周辺を「陸の交流エリア」とした位置づけから、市有地をいつも明るく安全安心な場とすることを目指し、羽鳥駅や東西自由通路、東西駅前広場と一体的にとらえ、便利で賑わいのある交流空間を形成できるように利活用を図ることを目的とします。

また、利活用事業においては、委員会からの提言を受け、民間活力を導入することとし、民間事業者等が市有地の貸し付けを受け、自らの責任により施設（以下「利活用施設」という。）を整備して利活用を行うこととします。

このため、目的を達成するために必要な施設の整備、維持管理及び運営の実施を行う民間事業者等（以下「利活用事業者」という。）を募集します。

2 事業名称

羽鳥駅東口市有地利活用事業

3 事業方式

利活用事業者が市から市有地を借り受け、自らの責任により利活用施設を整備し、維持管理及び運営を実施するものとします。

市有地の貸し付けにおいては、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条（定期借地権）又は同法第23条（事業用定期借地権）に規定する定期借地権を公正証書により設定します。

4 施設概要

市有地が羽鳥駅周辺に位置する土地であることを踏まえ、陸の交流エリアとして
便利で賑わいのある交流空間となりえる利活用施設とすることを原則とし、その詳細
については利活用事業者の提案によるものとします。

5 敷地条件

(1) 所在地

茨城県小美玉市羽鳥2719番地6外

(2) 敷地面積

約4,500㎡(今後の道路整備等により変更になることがあります。)

(3) 都市計画法等の法規制

用途地域：近隣商業地域

建ぺい率：80% 容積率：300%

防火規制：準防火地域 高さ制限：なし 北側斜線制限：なし

道路斜線制限：あり 隣地斜線制限：あり

(4) 周辺施設等の概要

① 道路 市道美1-18号線 幅員14m(南側：駅前広場)

市道美1496号線 幅員7.5m(西側)

② 上水道

上水は小美玉市上水道事業による供給が受けられます。市道美1-18号線
に水道管口径75mm、市道美1496号線に水道管口径50mmが敷設さ
れています。

利活用施設の整備に伴い必要となる新たな給水管の設置に係る水道加入分担金
は、利活用事業者の負担とします。(施設管理者：小美玉市水道局)

③ 下水道(汚水)

汚水は小美玉市公共下水道に接続し、排水してください。市道美1-18号線に
下水道管口径200mmが敷設されています。公共下水道の接続に係る受益者負
担金は、利活用事業者の負担とします。(施設管理者：小美玉市下水道課)

④ 下水道(雨水)

雨水は、敷地内浸透処理を基本とします。関係先と協議し、敷地や整備する
利活用施設の規模に応じた処理の検討を行い、適切に処理してください。

(関係先：小美玉市都市整備課)

⑤ 電力

電力は、敷地周辺の電力架線から受電してください。電力会社への手続き等は、
利活用事業者側で行ってください。

⑥ ガス

ガスは、プロパンガスの供給が受けられます。ガス会社への手続き等は、利活用事業者側で行ってください。

⑦ 地盤

事業用地周辺でボーリングデータがあります。詳細な地盤に関するデータの取得については、利活用事業者側で現地調査を実施してください。

【参考位置図】



6 事業条件

(1) 利活用条件

- ①利活用事業者は、市から羽鳥駅東口市有地の貸し付けを受け、利活用施設の整備、維持管理及び運営を自らの責任により実施するものとします。
- ②利活用事業者は、土地の貸付期間の終了時には利活用施設を解体撤去して土地を明け渡すこととします。
- ③土地の貸付期間は、10年以上50年以下の範囲で利活用事業者の提案により定めることとします。
- ④利活用施設の整備内容、規模等については、利活用事業者の提案に基づき定めることとします。
- ⑤利活用施設内に公的機能として、地域交流機能の配置を検討するものとします。
- ⑥費用負担については、利活用事業者の提案内容に基づき、公的機能と民間機能割合で市と利活用事業者の協議により決定するものとします。

(2) 貸付料

『基準単価：1,214円/㎡・年』（税込み）

貸付料は、上記の基準単価以上として、利活用事業者が提案する額とします。
なお、公的機能スペース設置により、条例に基づく一部減免措置を検討します。

(3) 貸付料の改定

貸付料は、原則として、固定資産の評価額の基準年度（3年毎）に合わせて、社会経済情勢の変化を考慮し、協議の上改定できるものとします。

(4) 契約保証金

利活用事業者は、定期借地権設定契約締結時に契約保証金として、提案による貸付料の2年分を市に納付することとします。契約保証金は、定期借地権設定契約期間満了後、速やかに利活用事業者に無利息で返還します。

第2 利活用事業者の募集及び選定に関する事項

1 利活用事業予定者の選定方法

小美玉市は、利活用事業者との間で土地貸付契約を締結するにあたり、地方自治法（昭和22年法律第67号）第234条第2項、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号の定めるところにより随意契約の方法により締結します。

また、小美玉市は随意契約の相手方となる利活用事業者を選定するための方法として、羽鳥駅東口市有地利活用事業への参加を希望する民間事業者等（以下「応募者」という。）を広く公募するものとし、事業用地において整備する利活用施設の事業計画に関する提案を求め、本事業の事業目的の効果的な実現に資する優れた提案をした応募者を利活用事業者（優先交渉権者）として選定する公募型プ

ロポーザル方式により特定します。

公募型プロポーザル方式による手続きの日程は以下のとおりです。

	予定時期	項目
①	令和2年9月30日(水)	募集要項等の公表
②	令和2年10月1日(木) ～令和2年10月20日(火)	募集要項等に関する質問受付期間
③	令和2年10月21日(水) ～令和2年11月6日(金)	参加登録受付期間
④	令和2年10月30日(金)	募集要項等の質問回答公表
⑤	令和2年11月13日(金)	参加資格確認結果通知日
⑥	令和2年11月30日(月) ～令和2年12月11日(金)	提案書類等の受付期間
⑦	令和3年1月中旬 ～1月下旬(予定)	提案書類等に関するヒアリング及び 審査
⑧	令和3年2月上旬(予定)	優先交渉権者等の決定 審査結果の公表
⑨	令和3年2月中旬以降	基本協定, 事業契約, 定期借地権設定契約の締結

(※1) 優先交渉権者は、基本協定を締結し、市との協議(※2)を得て、事業契約、定期借地権設定契約を締結し、事業に着手するものとします。

(※2) 協議は、提案内容に基づき、事業内容(利活用施設の整備・運営内容等)、事業期間等について協議するものとします。

2 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- ① 応募者は、事業目的に基づいた効果的な利活用を適正かつ確実に実施でき、施設の維持管理を含めて安定的に運営できる資質と能力を備えた単独の民間事業者(以下「単独企業」という。)又は複数の民間事業者から構成されるグループ(以下「グループ企業」という。)とします。
- ② グループ企業は、グループの構成員の中から代表の民間事業者(以下「代表企業」という。)を定めるものとし、代表企業は本事業に関する民間事業者の募集手続きを代表して行うこととします。
- ③ 市との間で締結する事業契約及び定期借地権設定契約の相手方となるのは、選定された単独企業又はグループ企業の代表企業とします。

- ④ グループ企業については、提案書類の提出以降において、代表企業及び構成員の変更または追加は、原則として認めないものとします。
- ⑤ 単独企業又はグループ企業の構成員は、それぞれ他の応募者の構成員になることはできないものとします。

3 応募者の参加資格要件

公募型プロポーザル方式による手続きに参加する応募者（グループ企業の場合は構成員全社）は、次に掲げる要件を全て備えた民間事業者等とします。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 次のいずれにも該当していない者であること。
 - ア 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定により更生手続開始の申立てがなされている。
 - イ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定により再生手続開始の申立てがなされている。
 - ウ 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定により破産の申立てがなされている。
 - エ 会社法（平成17年法律第86号）第511条の規定により特別清算開始の申立てがなされている。
- ③ 直近2年度において、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- ④ 次のいずれかに該当する者でないこと。
 - ア 自らが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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第二号に規定する暴力団である者。
 - イ 自らの役員等が暴力団対策法第2条第六号に規定する暴力団員である者。
 - ウ 自らの経営に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者（以下「暴力団関係者」という。）が実質的に関与している者。
 - エ 自ら又は自らの役員等が、自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団の威力又は暴力団関係者を利用する等をしている者。
 - オ 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者に対して資金を供給し、若しくは便宜を供与する等積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与している者。
 - カ 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者と社会的に非難される関係を有している者。
 - キ 自ら又は自らの役員等が、暴力団又は暴力団関係者であることを知りながら、これを不当に利用する等をしている者。

- ⑤ 現在、国及び地方自治体から指名停止措置を受けていない者。

4 応募等に関する手続等

応募者は、以下に従い公募型プロポーザル方式による手続を行ってください。

(1) 事務局

小美玉市は、公募型プロポーザル方式による手続のための事務局を以下のとおり設置します。

事務局 小美玉市都市建設部特定プロジェクト整備課

住 所 〒319-0192 茨城県小美玉市堅倉 835 番地

電 話 0299-48-1111 (代表) 内線 1450, 1451

FAX 0299-48-1115

電子メールアドレス doro@city.omitama.lg.jp

ホームページ <http://city.omitama.lg.jp>

(2) 募集要項等の公表

小美玉市は、本募集要項及び別添資料（以下「募集要項等」という。）を、本募集要項「第2・4・(1) 事務局」に示すホームページに掲載します。

また、応募者は、募集要項等の他、公募型プロポーザル方式による手続に必要な情報及び資料等を当該ホームページから入手してください。

(3) 参加登録手続

公募型プロポーザル方式による手続への参加を希望する応募者は、以下に従い参加登録申込書（別添資料 様式 1-1～1-3 参照）及び必要書類（以下、これらを総称して「参加登録書類」という。）を提出してください。

なお、単独企業が申し込む場合は、様式 1-1 を提出するものとし、グループ企業が申し込む場合は、構成員毎に記入した様式 1-2（構成員全社分）及び様式 1-3（1 部）を代表企業が一括して提出するものとします。

① 受付期間

令和2年10月21日（水曜日）から令和2年11月6日（金曜日）までとし、土曜日、日曜日、祝日を除きます。

時間は、正午から午後1時までを除く午前9時から午後5時までとします。

② 提出場所

本募集要項「第2・4・(1) 事務局」に示す事務局

③ 提出方法

参加登録書類は持参により提出するものとし、郵送又は FAX によるものは受け付けません。

④ 提出書類

応募者は、参加登録申込書1部に以下に示す必要書類1部を添えて提出

してください。また、グループ企業の場合は、構成員全社分を提出してください。なお、以下の必要書類は全て A4 判縦使いに統一してください。

ア 企業概要（企業の組織及び所在地、主な業務内容、主要業務実績、本事業類似事業実績等）を示す資料（パンフレット等の写しでも可とします。）

イ 最新の定款

ウ 履歴事項全部証明書（募集要項等公表日以降に交付されたものとしてください。）

エ 印鑑証明書（募集要項等公表日以降に交付されたものとしてください。）

オ 納税証明書（その 3 の③・「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額のない証明用）（募集要項等公表日以降に交付されたものとしてください。）

⑤ その他

参加登録受付期間の最終日の午後 5 時以降は、参加登録書類の差し替え及び再提出は認めません。よって、応募者は募集要項等を熟読し、脱漏・不備等がないよう特段の注意を払い、参加登録書類を作成してください。

事務局は、提出された参加登録書類の不足がないことを確認し、令和 2 年 1 月 13 日（金曜日）に各応募者に対して参加登録確認結果を通知します。

通知は、各応募者から提出された参加登録申込書（別添資料 様式 1-1~1-2 参照）に記載の電子メールアドレス宛に電子メールで行うものとし、電子メールを送信した後に着信していることを電話で確認します。参加登録書類の不足があった応募者については、以後の本手続きに参加できないものとします。

(4) 募集要項等に関する質問回答

募集要項等に関する質問については、参加登録申込書の提出を予定している応募者に限り、以下に従い質問書（別添資料 様式 2 参照）を提出することができるものとします。

① 受付期間

令和 2 年 1 0 月 1 日（木曜日）午前 9 時から令和 2 年 1 0 月 2 0 日（火曜日）午後 5 時まで。

② 提出場所

本募集要項「第 2・4・(1) 事務局」に示す事務局

③ 提出方法

質問書は Microsoft Excel で作成した電子ファイルとし、当該電子ファイルを電子メールに添付して本募集要項「第 2・4・(1) 事務局」に示す電子メールアドレス宛に送信してください。また、電子メールで送信する際の件名又は題名については、「【羽鳥駅東口市有地】要項等質問書（応募者名）」とし、添付する電子ファイルのファイル名は「要項等質問書（応募者名）」としてください。なお、

電子メールを送信した後に本募集要項「第2・4・(1)事務局」に着信していることを必ず電話で確認してください。確認時間は、土曜日、日曜日を除く午前9時から午後5時までとします。

④ 回答予定日

質問に対する回答は、質問内容とともに令和2年10月30日（金曜日）までに本募集要項「第2・4・(1)事務局」に示すホームページに掲載します。なお、提案内容に関する質問で応募者のノウハウに関わる場合は、ノウハウの保護に配慮しますので、質問書に赤字で「公表不可」と記入してください。

また、意見表明と解されるものについては回答しない場合があります。

⑤ その他

電話での質問は受け付けません。

募集要項等に関する質問への回答は本募集要項に定める内容に含まれるものとし、本募集要項における記載内容と回答内容に相違がある場合は、回答内容が優先して適用されるものとし、

(5) 提案書類等の提出

参加登録が認められた応募者は、以下に従い提案書類提出書（別添資料 様式3参照）及び必要書類（以下、これらを総称して「提案書類等」という。）を提出することができるものとし、

また、応募者は参加登録が認められた旨の通知を受けた後、本募集要項「第2・3 参加資格要件」に違反することが明らかになった場合又は提案書類等の提出が困難になった場合は、提案書類等受付期間の最終日までに提案書類提出辞退届（別添資料 様式5-1~5-2参照）を以下に従い提出してください。

なお、単独企業が辞退する場合は、様式5-1を提出するものとし、グループ企業が辞退する場合は、構成員毎に記入した様式5-2（構成員全社分）を代表企業が一括して提出するものとし、

① 受付期間

令和2年11月30日（月曜日）から令和2年12月11日（金曜日）までとし、土曜日、日曜日、祝日を除きます。

時間は、正午から午後1時までを除く午前9時から午後5時までとします。

② 提出場所

本募集要項「第2・4・(1)事務局」に示す事務局

③ 提出方法

提案書類等又は提案書類提出辞退届は、持参により提出するものとし、郵送又はFAXによるものは受け付けません。なお、提出日時は、提出日前日までに事務局に電話で連絡してください。

④ 提出書類

応募者は、提案書類提出書2部（1部は原本，1部は写しとします。）に以下のアからウに示す必要書類を添えて提出してください。

また、パワーポイントを利用した説明を行う場合は、以下のエ及びオをヒアリングの前日までに提出してください。

ア 事業計画提案書（別添資料 様式 4-1 A3 判横長，様式 4-2 A4 判縦長）

左側端部を揃え綴じたもの 10部

イ 事業計画提案書（別添資料 様式 4-1，様式 4-2）の PDF ファイルを保存した CD-ROM 1枚

ウ 決算書（直近3期分の貸借対照表，損益計算書及びキャッシュフロー計算書（写しでも可。連結決算を行っている場合は，直近3期分の連結決算書も提出）グループ企業の場合は，構成員全社分）10部

エ パワーポイントファイルを印刷したもの 10部

オ パワーポイントファイルを保存した CD-ROM 1枚

⑤ その他

応募者は複数の提案を行うことはできません。

提案書類等受付期間の最終日の午後5時以降は，誤字，脱字によるものを除き提案書類等の差し替え及び再提出は認めません。

(6) 提案書類等のヒアリング等

小美玉市は，提案書類等を提出した応募者から提案内容についての説明を受け，応募提案内容を確認するための質疑や応募者に関する事項等についてヒアリングを実施します。

① 開催日時

令和3年1月中旬～1月下旬を予定しており，詳細は別途通知します。

実施時間（予定）は，応募者の説明で20分以内，質疑応答で20分以内とします。

② 開催場所

小美玉市役所を予定しており，詳細は別途通知します。

（所在地は本募集要項「第2・4・（1）事務局」に示す住所）

③ 実施方法

提案内容の説明及び提案内容に関する質問の回答については，事業計画提案書のほか，パワーポイントを利用した説明を可能とします。ただし，パワーポイントの内容は，事業計画提案書に記載された提案内容及びその補足事項に限ります。

④ その他

ヒアリングにおける応募者による回答内容は，提案書類等の内容の明確化を図るために確認した事項として提案内容に含まれるものとします。

(7) 利活用事業者（優先交渉権者等）の選定

小美玉市は，本募集要項に基づいて応募者から提出された提案等を評価する「羽

鳥駅東口市有地利活用事業公募型プロポーザル方式審査委員会」(学識経験を有する者等で構成。以下「審査委員会」という。)を設置し、事業計画提案書の審査を行い、最優秀提案及び次点提案を決定します。審査委員会による審査結果を踏まえ、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定します。

また、市は、優先交渉権者との協議が整わない場合に次順位交渉権者と協議します。

審査結果は、令和3年2月上旬(予定)に応募者へ個別に通知するとともに、優先交渉権者及び次順位交渉権者の構成員、全応募者の評価点(優先交渉権者及び次順位交渉権者以外の応募者名は非公表)、審査委員会の構成等を本募集要項「第2・4・(1)事務局」に示すホームページに掲載します。なお、評価点が基準に達しなかった応募者については、評価点を公表しないものとします。また、審査委員会による評価及び審査に関する異議又は問い合わせには一切応じません。

(8) 基本協定の締結

優先交渉権者決定後速やかに、市と優先交渉権者は事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

(9) 事業契約の締結

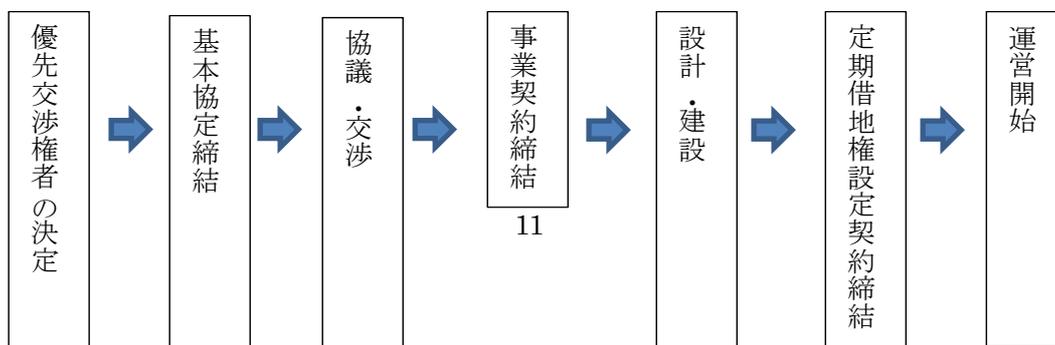
基本協定の締結後、市と利活用事業者は事業に関する協議を経て、事業契約を締結します。利活用事業者がグループ企業の場合、市と事業契約を締結する相手方はグループ企業の代表企業とします。事業契約では、事業内容に関する事項や利活用施設の建設期間における事業用地の一時使用に関する事項、本事業の実施に係る市と利活用事業者の業務分担・費用負担・リスク分担等に関する事項等を規定する予定です。

(10) 定期借地権設定契約の締結

利活用事業者は、市と公正証書による定期借地権設定契約を締結するものとします。利活用事業者がグループ企業の場合、市と定期借地権設定契約を締結する相手方はグループ企業の代表企業とします。締結時期は、利活用事業者の提案に基づき、市と利活用事業者との協議により決定するものとし、当該契約を利活用施設の建設の完了から解体撤去の完了までを契約期間として締結するものとします。なお、公正証書作成に係る費用は、利活用事業者が負担することとします。

ただし、締結時期までに、利活用事業者の財務状況等に大幅な変動等があり、事業遂行条件を満たさない恐れがあると認められたときは、利活用事業者としての契約資格を取り消すものとします。

上記の(8)から(10)に関する各契約手続き等の予定を以下に示します。



5 提案内容の評価方法

事業計画提案内容は、各応募者から提出された書類の内容及びヒアリングにおいて確認した結果について、以下に示す評価項目別の評価の主な視点により採点し、各評価項目の採点結果を合計した総合点が高い順に最優秀提案及び次点提案を決定します。ただし、総合点が半分に満たない提案をした応募者については選定しないものとします。

事業計画提案書の評価項目別の評価の主な視点及び配点

評価項目		評価の主な視点	配点
事業計画	事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 地域の現状や課題，事業の目的・意義等を十分に理解した提案になっている。 市における陸の玄関口である駅周辺の立地を活かし，市民協働により人々の交流が生まれる持続可能な提案になっている。 	10点
	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業を実施，運営する体制が構築されている。 事業を実施するための有効な実績がある。 	10点
	事業リスク及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業への影響が大きいと想定されるリスクが抽出され，顕在化されないための仕組み及び顕在化した場合の対応策について優れた提案がなされている。 実績や具体的数値に基づいた事業収支計画が立案されている。 	10点
財務状況	財務状況	<ul style="list-style-type: none"> 健全な財務運営を行っている。 事業を実現するための十分な資力，信用がある。 	20点
施設整備計画	利活用施設を含めた市有地全体のデザイン・整備スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 利活用施設が市における陸の玄関口として，「安全安心」「交流学习」「生活支援」に資するシンボリック役割を担う提案がされている。 自然が豊かでのどかな田園の雰囲気が感じられる景観を考慮している。 誰もが安全に安心して利用できるようにユニバーサルデザインを考慮している。 優先交渉権者決定後から運営開始までの施設整備に適切なスケジュールが計画されている。 	20点
	利活用施設の運営	<ul style="list-style-type: none"> 事業内容や導入予定の民間機能の魅力が高く，実現性が期待できる。 地域や地域経済への貢献が期待できる。 	20点
価格	貸付料	<ul style="list-style-type: none"> 最も高い貸付料年額を提案した応募者を10点とし，他の応募者は，以下の式で算定する。 	10点

		10点×(提案貸付料年額/最高提案貸付料年額)	
その他	その他	・上記評価項目以外で、優れた点が提案に含まれている。	10点
	総合点		110点

なお、以下の事項に該当する応募者については審査しないものとします。

- ①本要項に定める事項に違反した場合
- ②提出書類に虚偽の記載をした場合
- ③その他本事業の遂行に不相当と認められた場合

第3 提出書類の作成に関する事項

1 提出書類の記載要項

(1) 参加登録申込書

参加登録申込書の様式(別添資料 様式1-1~1-3参照)は、A4判縦長使いとし、申込書の提出日、応募者の名称等を記載して押印してください。

(2) 質問書

質問書はMicrosoft Excelで作成した電子ファイルとし、電子ファイルのファイル名は「要項等質問書(応募者名)」とします。

質問書の様式(別添資料 様式2参照)は、A4判横長使いとし、質問数に応じて表の行を追加してください。表にある各項目の記載方法は以下のとおりです。

① 応募者名

応募者の名称を記載してください。

② 番号

連番にて質問ごとに番号を半角アラビア数字で記載してください。

③ 資料名

質問の対象となる資料の名称(募集要項, 別添資料 様式1-1など)を記載してください。

④ 項目

上記③の資料において、質問の対象となる箇所が含まれる項目を次の例にならない記載してください。

例： 第2・4・(1)事務局

※文字は全て全角とし、項目番号等は最も大きい単位(第2など)から当該質問の対象となる最少単位((1)など)までを記載してください。

※項目番号等の間に「・」(中点(全角))を加え、最少単位となる項目については番号((1)など)の他にタイトル(事務局など)を記載してください。

⑤ ページ数

上記③の資料において、質問の対象となる箇所が始まるページのページ数を半角アラビア数字で記載してください。

資料にページ数が記載されていない場合は、PDF の電子データ上でのページ数を記載してください。

⑥ 行数

上記⑤のページにおいて、質問の対象となる箇所が始まる行の行数を半角アラビア数字で記載してください。ただし、行数は当該ページの冒頭から数えることとし、空白行は行数に含めないものとします。

⑦ 質問事項

一つの質問につき一つの行に記載することとし、簡潔にとりまとめて「だ、である」調で記載してください。

質問はそれぞれで完結するように記載し、他の質問を参照して内容を省略しないでください。

同一箇所を対象として複数の質問を行う場合は、内容ごとに質問を分けて、別の行に記載してください。

(3) 提案書類提出書

提案書類提出書の様式（別添資料 様式3参照）は、A4判縦長使いとし、提案書類提出日、応募者の商号又は名称等を記載して押印してください。

(4) 提案書類提出辞退届

提案書類提出辞退届（別添資料 様式5-1~5-2参照）は、A4判縦長使いとし、辞退届の提出日、参加登録申込書の提出日、応募者の商号又は名称等を記載して押印してください。

2 事業計画提案書の作成要領

応募者は、本募集要項「第2・5 提案内容の評価方法」を踏まえ、以下に従い基本的な考え方や具体的な提案内容について記述するものとし、提案の意図を伝えるために適宜必要な図面やスケッチ等を記載することもできるものとします。

(1) 事業計画提案書の構成

事業計画提案書については、以下の項目別の構成に従い、それぞれの記載上の留意事項を踏まえて、具体性をもった記述により提案を行ってください。

記載上の留意事項において記述が必要とされている事項については、必ず記載することとし、一定の計算を必要とする箇所については計算を正確に行ってください。

提案内容は、平易な文章で明確かつ具体的、簡潔に記述することとし、具体的かつ明確に記述するために必要な項目等がある場合は、適宜、追加して記載してください。

造語、略語は、専門用語、一般用語を用いて初出の箇所に定義を記述してくださ

い。

各項目間において記載内容の整合性を図り、他の項目に関連する事項が記載されているなど、参照が必要な場合には、該当するページを記載してください。

事業計画提案書の構成、記載上の留意事項、提案書類の枚数制限

提案書の構成		記載上の留意事項	枚数制限
事業 計画	事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 地域の現状や課題，事業の目的や意義等を十分に理解した上で提案してください。 市における陸の玄関口である駅周辺の立地を活かし，市民協働により人々の交流が生まれ持続可能かどうか，具体的に記載してください。 	A3判 1枚以内 様式4
	事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業を実施，運営する体制について具体的に記載してください。 事業を実現する上で，十分な事業実績や同種，類似の実績を有している場合は具体的に記載してください。 	A3判 1枚以内 様式4
	事業リスク及び収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 事業への影響が大きいと想定されるリスクを抽出し，顕在化されないための仕組み及び顕在化した場合の対応策について記載してください。 事業収支計画は実績や具体的数値に基づき記載してください。 	A3判 1枚以内 様式4
財務 状況	財務状況	—	—
施設 整備 計画	利活用施設を含めた市有地全体のデザイン・整備スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 施設のデザインや配置，外構計画及び市有地内外におけるすべての利用者の動線計画について記載してください。 市有地と駅及び駅前広場などを結ぶ上で，設計上の特徴や工夫がある場合には具体的に記載してください。 優先交渉権者決定後から運営開始までの施設整備計画のスケジュールを記載してください。 	A3判 8枚以内 (施設概要，配置図等，スケジュール，各種図面) 様式4
	利活用施設の運営	<ul style="list-style-type: none"> 施設内容及び規模等，施設整備イメージについて記載してください。 事業内容や導入予定の民間機能は可能な限り具体的に記載してください。 地域や地域経済に貢献する計画がある場合には 	

		記載してください。	
価格	貸付料	・提案貸付料単価（円／㎡・年）に、貸し付けを受ける利活用施設の敷地面積を乗じて提案貸付料年額を記載してください。	A4判 様式 4-2
	その他	—	—

(2) 様式等

事業計画提案書に用いる言語は日本語、通貨は円、単位はS I単位としてください。

使用する用紙は、表紙を含め、別添資料様式4に規定する様式を使用し、A3判横長で横書き片面としてください。

各項目について枚数に制限がある場合は、それを遵守するものとし、図表等は適宜使用しても差し支えありませんが、規定の枚数の中に含めてください。

使用する文字の大きさは、原則として12ポイント程度とし、上下左右に20mm程度の余白を設定してください。

3 事業計画提案における計画条件

- ① 応募者は、本募集要項「第1・3 事業方式」、「第1・6 事業条件」に示す条件を遵守の上、事業計画提案を行うものとしてください。

第4 その他の応募に関する事項

(1) 留意事項

公募型プロポーザル方式による書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。

利活用事業者に選定されたか否かにかかわらず、応募者から提出された書類については返却いたしません。

小美玉市は、利活用事業者に選定された応募者による事業計画提案書についてのみ、関係機関等に提示し、利活用事業の推進を図るための資料として使用できることとします。

事業計画提案書の著作権は各応募者に帰属しますが、利活用事業者に選定された応募者による事業計画提案書については、小美玉市が必要な場合に無償で使用できるものとします。

事業計画提案書の作成にあたり、小美玉市から提供する資料については、無断で公表や使用することはできません。

(2) 添付書類

別添資料 様式1-1 参加登録申込書の様式（単独企業用）

別添資料 様式1-2 参加登録申込書の様式（グループ企業用）

別添資料 様式1-3 グループ構成の様式（グループ企業用）

別添資料	様式 2	質問書の様式
別添資料	様式 3	提案書類提出書の様式
別添資料	様式 4	事業計画提案書の様式
別添資料	様式 4 - 2	事業計画提案書（提案価格算出書）の様式
別添資料	様式 5 - 1	提案書類提出辞退届の様式（単独企業用）
別添資料	様式 5 - 2	提案書類提出辞退届の様式（グループ企業用）
参考資料	羽鳥駅東口市有地の活用等に関する提言，小美玉市第 2 次総合計画など	

様式 1-1 参加登録申込書の様式（単独企業用）

令和2年●●月●●日

参加登録申込書

茨城県小美玉市堅倉 835 番地

小美玉市長 島田 穰一 宛て

応募者

(所在地)

(商号又は名称)

(代表者役職及び氏名)

印

連絡担当者

(所属)

(職及び氏名)

(電話番号)

(電子メールアドレス)

羽鳥駅東口市有地利活用事業における利活用事業者を募集する公募型プロポーザル方式による手続きに参加することを表明し、別添の必要書類を添えて参加登録を申し込みます。

なお、応募者については、募集要項「第2・3 応募者の参加資格要件」に示された要件を満たす者であり、かつ、参加登録書類における記載事項及び添付書類については事実と相違なく、虚偽不正がないことを誓約します。

以上

様式 1-2 参加登録申込書の様式（グループ企業用）

令和2年●●月●●日

参加登録申込書

茨城県小美玉市堅倉 835 番地

小美玉市長 島田 穰一 宛て

応募者

(所在地)

(商号又は名称)

(代表者役職及び氏名)

印

代表企業連絡担当者

(所属)

(職及び氏名)

(電話番号)

(電子メールアドレス)

羽鳥駅東口市有地利活用事業における利活用事業者を募集する公募型プロポーザル方式による手続きに参加することを表明し、別添の必要書類を添え、裏面「グループ構成」に示す体制で参加登録を申し込みます。

なお、応募者については、募集要項「第2・3 応募者の参加資格要件」に示された要件を満たす者であり、かつ、参加登録書類における記載事項及び添付書類については事実と相違なく、虚偽不正がないことを誓約します。

以上

※本様式は、グループ企業の代表企業及び構成員の企業毎に記入し、押印のうえ代表企業が一括して提出してください。

※代表企業連絡担当者欄は、代表企業となる企業のみ記入してください。

・様式 1-3 グループ構成の様式（グループ企業用）

グループ企業名称： _____

グループ企業の代表企業（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 1（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 2（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 3（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 4（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 5（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 6（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 7（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：
構成員 8（担当： _____）
所在地： 商号又は名称：

※担当欄には、当該企業のグループにおける役割を記入してください。

※構成員の欄が足りない場合には、適宜、作成・追加してください。

様式 2 質問書の様式

質問書

応募者名	番号	資料名	項目	ページ数	行数	質問事項
●●株式会社	1	募集要項	第2・4・(1) 事務局			
	2					
	10					

留意事項

質問書は Microsoft Excel で作成した電子ファイルで作成し、電子ファイルのファイル名は「要項等質問書（応募者名）」とします。

質問書の様式は、本様式（様式 2_質問書の様式）のとおりとし、質問数に応じて表の行を追加してください。表にある各項目の記載方法は以下のとおりです。

① 応募者名

応募者の名称を記載してください。

② 番号

連番にて質問ごとに番号を半角アラビア数字で記載してください。

③ 資料名

質問の対象となる資料の名称（募集要項、別添資料_様式 1 など）を記載してください。

④ 項目

上記③の資料において、質問の対象となる箇所が含まれる項目を次の例にならい記載してください。

例： 第2・4・(1) 事務局

※ 文字はすべて全角とし、項目番号等は最も大きい単位（第2など）から当該質問の対象となる最少単位（(1) など）までを記載してください。

※ 項目番号等の間に「・」（中点）を加え、最少単位となる項目については番号（(1) など）の他にタイトル（事務局など）を記載してください。

⑤ 頁数

上記③の資料において、質問の対象となる箇所が始まるページのページ数を半角アラビア数字で記載してください。

資料にページ数が記載されていない場合は、PDF の電子データ上でのページ数を記載してください。

⑥ 行数

上記⑤のページにおいて、質問の対象となる箇所が始まる行の行数を半角アラビア数字で記載してください。ただし、行数は当該ページの冒頭から数えることとし、空白行は行数に含めないものとします。

⑦ 質問事項

一つの質問につき一つの行に記載することとし、簡潔にとりまとめて「だ、である」調で記載してください。

質問はそれぞれで完結するように記載し、他の質問を参照して内容を省略しないでください。

同一箇所を対象として複数の質問を行う場合は、内容ごとに質問を分けて、別の行に記載してください。

⑧ 質問事項の非公表

提案内容に関する質問で応募者のノウハウに係わる部分がある場合は、該当する質問事項欄に赤字で「公表不可」と記入してください。

様式3 提案書類提出書の様式

令和2年●●月●●日

提案書類提出書

茨城県小美玉市堅倉 835 番地

小美玉市長 島田 穰一 宛て

応募者

(所在地)

(商号又は名称)

(代表者役職及び氏名)

印

羽鳥駅東口市有地利活用事業における利活用事業者募集要項に基づき、別添のとおり事業計画提案書を提出します。

なお、事業計画提案書の記載事項は事実と相違なく、虚偽不正がないことと提案内容は責任を持って実行できるものであることを誓約します。

様式 4-1 事業計画提案書の様式

表紙

<p style="text-align: center;">事業計画提案書</p> <p style="text-align: center;">令和2年●●月●●日</p> <p style="text-align: center;">応募者名</p>
--

※ A3判横長としてください。

本文

<div style="border: 1px solid black; height: 200px; width: 80%; margin: 20px auto;"></div> <p style="text-align: right;">(ページ数)</p>

※ 右下に表紙を除いた本文のページ数を記載してください。

※ A3判横長としてください。

様式 4-2 事業計画提案書（提案価格算出書）の様式

提案価格算出表

項目	金額等	備考
A 貸付を受ける面積 (㎡)		利活用施設 敷地面積
B 提案貸付料単価 (円/㎡・年)		
C 提案貸付料年額 (円/年)		A 貸付を受ける面積 × B 提案貸付料単価
D 貸付を受ける期間 (年)		
E 貸付料総額 (円)		C 提案貸付料年額 × D 貸付を受ける期間

様式 5-1 提案書類提出辞退届の様式（単独企業用）

令和2年●●月●●日

提案書類提出辞退届

茨城県小美玉市堅倉 835 番地

小美玉市長 島田 穰一 宛て

令和2年●●月●●日付で羽鳥駅東口市有地利活用事業における利活用事業者募集の公募型プロポーザル方式による手続きへの参加登録申込書を提出し、参加登録が認められましたが、都合により提案書類の提出を辞退します。

応募者

(所在地)

(商号又は名称)

(代表者役職及び氏名)

印

以上

様式 5-2 提案書類提出辞退届の様式（グループ企業用）

令和 2 年●●月●●日

提案書類提出辞退届

茨城県小美玉市堅倉 835 番地

小美玉市長 島田 穰一 宛て

令和 2 年●●月●●日付で羽鳥駅東口市有地利活用事業における利活用事業者募集の公募型プロポーザル方式による手続きへの参加登録申込書を提出し、参加登録が認められましたが、都合により提案書類の提出を辞退します。

応募者

(所在地)

(商号又は名称)

(代表者役職及び氏名)

印

以上

※本様式は、提案書類の提出を辞退するグループ企業の代表企業及び構成員の企業毎に記入し、押印のうえ代表企業が一括して提出してください。