

市有地貸付に係る公募型プロポーザル実施要領

第1 募集の趣旨等

1 募集の趣旨

現在未利用となっている市有地について、周辺エリアの活性化やにぎわいの創出につなげるため、民間事業者等への貸付による有効活用を図ります。

募集にあたっては、その活用方法や運営の内容について民間事業者等の創意工夫による意欲的な提案を求められる公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）により優先交渉権者を選定するものとし、貸付による歳入確保を図りつつ、市有地の有効活用を目指します。

2 件名

市有地貸付に係る公募型プロポーザル

3 対象施設（貸付物件）

所在地：銚子市潮見町15番7の一部

貸付対象用地面積：9,696.85㎡のうち約7,000㎡

※ 提案内容により協議の上、貸付面積を決定します。物件の詳細は別紙「物件調書」を確認してください。

4 募集及び選定に係るスケジュール（予定）

本事業は次の日程で行う予定ですが、変更となる場合があります。

内容	日程
募集要領の配付・公表	令和8年4月21日（火）
参加表明書及び質問書の提出期限	令和8年5月19日（火）
質問に対する回答	令和8年5月29日（金）※1
事業提案書の提出期限	令和8年6月15日（月）
プレゼンテーション提案・審査	令和8年6月19日（金）※2
優先交渉権者の選定	令和8年6月22日（月）※2
契約の締結	令和8年6月26日（金）※2

※1 質問の数や内容によって、質問に対する回答の日は変更になる場合があります。参加表明書の提出に関する質問への回答は、随時行います。

※2 プレゼンテーション以降の日程は、決定後、応募者にお知らせします。上記の日程は、あくまでも目安としてください。

5 貸付期間（事業用定期借地権の設定期間）等

貸付期間（事業用定期借地権の設定期間）は10年以上30年未満とします。期間は事業の開設準備及び原状回復のための撤去も含めたものとして提案してください。貸付開始日は、優先交渉権者の選定後、契約締結前の協議により決定します。

6 貸付料（基準額）

年額 484.52 円/㎡ （@12,113 円（仮評価額）×40/1,000）

- (1) 市が設定した貸付料は基準額であり、これを下回る提案価格であっても失格とするものではありません。事業内容を含めて総合的に審査します。
- (2) 貸付料は、応募者から提案された価格及び利用面積（貸付面積）を基に契約締結前に協議により決定します。

7 事務担当

銚子市資産経営課資産活用班（担当 山口、安藤）

住所 〒288-8601 千葉県銚子市若宮町1番地の1

電話 0479-21-3779 FAX 0479-25-4044

電子メール shisan@city.choshi.lg.jp

第2 応募者の参加要件等

1 応募者の参加要件

本プロポーザルに応募できる者は、次の条件を全て満たす法人（法人組織を立ち上げようとする団体または個人を含む。）とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定するものでもでないこと。
- (2) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (4) 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（以下「暴力団」という。）若しくは同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。）でないこと。
 - ア 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - イ 募集に付する市有地を暴力団の事務所又はその敷地その他これらに類する目的で使用しようとする者
 - ウ 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者

- エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
 - オ 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - カ 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - キ 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (5) 前記(1)から(4)までのいずれかに該当する者の依頼を受けて応募しようとするものでないこと。
- (6) 前記(1)から(4)までのいずれかに該当する者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、その他の使用人として使用したものでないこと。
- (7) その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

2 共同での応募

複数の法人が共同で応募することもできます。この場合は、次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者の名称を設定し、共同事業者の代表となる法人（以下「代表事業者」という。）を定めてください。優先交渉権者の選定後の協議は代表事業者と行います。代表事業者の変更は、原則として認めません。
- (2) 共同事業者を構成する法人のいずれかが、上記1の要件を満たしていない場合は、応募することができません。
- (3) 契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とします。
- (4) 同一事業者が複数の共同事業者の構成員を兼ねることはできません。また、共同事業者が単体で応募することもできません。

3 応募に際しての注意事項

- (1) 本物件は現状有姿での貸付となります。本書の条件等を十分に確認するとともに、現地、関係規制等を必ず事前に調査確認してください。
- (2) 応募に要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- (3) 提案書類は一切返却しません。（審査以外の目的には使用しません。）
- (4) 提出書類に虚偽がある場合、応募を無効とし所要の措置を講じることがあります。
- (5) 応募者は、提案計画の内容や市との協議事項、交渉内容等について、守秘義務を遵守することとし、市からの事前承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。
- (6) 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定、公表の手続き、その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で使用できるものとします。
- (7) 共同応募における責任の所在は、構成員のうち事業の主體的な役割を担う代表事業者にあるものとし、市からの通知等については、代表事業者へ送付するものとします。

第3 貸付方法・条件

1 貸付方法

- ・公募型プロポーザル方式
- ・借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権設定契約

2 貸付物件について

物件は現状有姿のまま貸付します。電気、水道等のライフライン引き込みは必要に応じて賃借人が実施してください。

3 契約上の条件

(1) 契約不適合責任

賃借人は、契約締結後、本件土地の種類、品質又は数量が本契約に適合しないことを理由として、履行の追完、貸付料の減額（ただし、実測により貸付面積が変動する場合を除く。）、損害賠償請求又は本契約の解除をすることができません。

(2) 公序良俗に反する使用の禁止

ア 賃借人は、貸付物件及び貸付物件上に建設した建物（以下「貸付物件等」という。）を暴力団その他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に使用してはなりません。

イ 賃借人は、貸付物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対し上記アの定め反する使用をさせてはなりません。

(3) 風俗営業等の禁止

ア 賃借人は、貸付物件を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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に使用してはなりません。

イ 賃借人は、貸付物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定め反する使用をさせてはなりません。

(4) 実地調査

上記(1)から(3)について、市が必要と認めるときは実地調査を行い、または所要報告もしくは資料の提出を求めることができるものとし、それに対し賃借人は協力しなければなりません。

4 提案の条件

提案は次の要件を満たす内容としてください。

- (1) 募集の趣旨に合致するものであり、県や市の計画やビジョンに反するものでないこと。
- (2) 具体的な計画を伴った実現可能なものであること。
- (3) 建築及び開発に関する法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した計画であること。

- (4) 地域の景観を著しく損ねないように配慮した計画であること。
- (5) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
- (6) 公益を害するおそれのある計画でないこと。

第4 参加手続き等

1 募集方法

本プロポーザル実施要領や所定の様式の掲載期間及び掲載場所は次のとおりです。

ウェブサイト掲載期間及び掲載場所

掲載期間：令和8年4月21日（火）から令和8年6月15日（月）まで

掲載場所：銚子市ウェブサイト（<https://www.city.choshi.chiba.jp/>）内のページ

（ホーム＞市政情報＞市有地財産関連情報＞市有地貸付に係る公募型プロポーザルの実施）からダウンロードできます。

2 参加申込の手続き

(1) 提出書類

本事業への参加を希望する事業者は、実施要領の趣旨を理解したうえで、次の書類を提出してください。

ア 参加表明書（様式1）

イ 誓約書（様式2）

ウ 法人概要書（様式3）

エ 印鑑登録証明書

オ 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

カ 直近3期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、注記表、キャッシュフロー計算書）

※ 法人組織を立ち上げようとする団体又は個人の場合は、母体となる団体や代表者個人について、該当書類を提出してください。また、必要に応じ、上記以外の書類の提出を求める場合があります。

(2) 共同事業者の場合

上記(1)に加え、次の書類を提出してください。また、全構成員は代表事業者が提出する上記(1)アを除く書類を提出してください。

キ 委任状（様式4）◎構成員から代表事業者への委任

ク 共同事業者構成員調書（様式5）

(3) 提出期限及び提出先

提出期限：令和8年5月19日（火）午後5時まで（必着）

提出先：本要領第1 募集の趣旨等7に記載の事務担当のとおり

(4) 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は一般書留、簡易書留等の記録の残る方法に限る。）

FAX、電子メールでの提出は不可とします。

(5) 参加表明後の辞退

参加表明書を提出した後に参加を辞退する場合は、速やかに辞退届（様式6）を提出してください。

3 質問書の提出及び回答

(1) 提出書類

質問書（様式7）

(2) 提出期限

令和8年5月19日（火）午後5時まで（必着）

(3) 提出先

本要領第1 募集の趣旨等7に記載の事務担当のとおり

(4) 提出方法

持参、郵送、FAX 又は電子メール

（FAX 又は電子メールの場合には、上記提出先へ到達確認の電話連絡をすること。）

(5) 回答方法

質問要旨及び回答内容は、令和8年5月29日（金）に銚子市ウェブサイト

(<https://www.city.choshi.chiba.jp/>) 内のページ

(ホーム>市政情報>市有地財産関連情報>市有地貸付に係る公募型プロポーザルの実施)に掲載します。

※ 質問の数や内容によって、回答日が変更になる場合があります。参加表明書の提出に関する問い合わせに対する回答は、随時掲載します。

4 事業提案書の作成

(1) 提出書類

ア 事業提案書（表紙）（様式8）

イ 提案書（任意様式）

別表1 評価基準の評価項目に応じた提案書を作成してください。

ウ 価格提案書（様式9）

(2) 提案書の作成方法

ア 提案書はA4判サイズで10枚以内とします(ただし、図面を用いる場合はA3判も可。)

A4縦長ファイルに綴じたものを6部提出してください。

イ 提案書に用いる文字サイズは原則11ポイント以上とし、簡潔かつ明瞭に記述してください。

ウ 専門用語や略語等には注釈を付すなど、一読して理解しやすいものにしてください。

エ その他、本市にとって有益で創意工夫のある提案に努めてください。

(3) 提出期限

令和8年6月15日（月）午後5時まで（必着）

- (4) 提出先
本要領第1 募集の趣旨等7に記載の事務担当のとおり
- (5) 提出方法
持参又は郵送（郵送の場合は一般書留、簡易書留等の記録の残る方法に限る。）
FAX、電子メールでの提出は不可とします。

第5 契約候補者の選定

1 審査方法

- (1) 市は、提出された提案について選考委員を定め、事業提案審査を行います。
- (2) 事業提案審査の実施日は令和8年6月19日(金)に予定していますが、正式な日程は、応募者に別途通知します。
- (3) 事業提案審査はおおむね50分（プレゼンテーション30分、質疑応答20分）程度とし、応募者の提出書類、プレゼンテーション及び質疑応答に基づき審査を行います。
- (4) 事業提案審査の出席者は4名以内とします。
- (5) 審査は別表1に定める評価基準により総合的な評価を行い、各委員の配点（100点）の平均を評価点とし、最も高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として選定します。
- (6) 合計点満点の60%を最低基準点とし、これに満たない場合は前号の規定によらず優先交渉権者として選定しません。

2 審査結果

市は、審査を受けた全ての事業者に対し、審査の結果を通知します。

第6 契約の締結

1 契約締結に関する協議

市は、本事業の優先交渉権者の決定後、契約内容について詳細を協議し、双方の合意後に貸付契約を締結します。

2 事業用定期借地権設定契約に関する事項

市と事業者は、借地借家法に基づく事業用定期借地権を設定し、契約は公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用及び借地権設定登記に必要な費用は賃借人の負担とします。

第7 その他

その他、本要領に定めのない事項については、双方協議の上、決定するものとします。

別表1 評価基準（優先交渉権者の選定関係）

評価項目	評価内容		配点
利活用に関する基本理念・方針	1	・事業のコンセプト、テーマに将来性・魅力が感じられるか。また、貸付地が有効に活用されているか。	10
	2	・地域活性化や事業継続のための集客性があり、適正な管理運営が可能な計画であるか。	5
	3	・事業内容は市及び地域にとって有益なものであるか。	5
提案事業の実現性	4	・事業開始までの準備スケジュール、資金計画、施設整備計画等について、十分検討されているか。	10
	5	・関係法令等の確認を十分行っているか。	10
	6	・提案内容に説得力があり、また実効性、実現性のある提案となっているか。 ・津波などの対策、安全性は確保されているか。	10
	7	・事業を確実・円滑に実施する体制が組まれているか。	10
プレゼンテーション能力	8	・事業に取り組む意欲が感じられるか。 ・提案内容が分かりやすく、論理的か。 ・質疑への対応が的確になされているか。	10
地域との協調・貢献	9	・地域貢献に対する考え方が提案され、地域との協調（交流や連携）に意欲的な提案がされているか。	5
	10	・地域等への施設開放に対する考え方（レクリエーション活動、スポーツ活動等）	5
	11	・周辺環境に十分配慮された事業であるか。また、想定されるリスク（騒音や振動、苦情）に対し、適切に対応できるか。	5
	12	・市内の本店又は営業所を置く法人であるか。 ・市内での新たな雇用が見込まれるか。	5
提案価格	13	・基準額との比較及び見積価格の相対評価（㊷+㊸） ㊷参加者の提案価格／基準額×6.0（上限6.0） ㊸参加者の提案価格／最高提案価格×4.0 （㊷㊸ともに少数点第2位を四捨五入）	10
合 計			100