

琴ヶ浜町有地活用事業公募型提案募集実施要領

2024年5月

真鶴町

1 事業の趣旨

真鶴町の琴ヶ浜地域における町有地である琴ヶ浜駐車場と琴ヶ浜研修センターは、現在まで、町のイベント時や行楽期の駐車場として運営されてきました。また研修センターにおいては、年間を通じて貸館を行っていましたが、利用状況は低調に推移しています。

町では当該土地・建物の賃貸借契約によって、琴ヶ浜地域の活性化を図り、ひいてはお林の活性化、町の観光事業、地場産業の振興・活性化に繋がる活用事業を公募型の提案方式により募集します。

2 提案募集の主催者

真鶴町

3 貸付物件

(1)

ア 名称：琴ヶ浜駐車場

イ 所在地：真鶴町真鶴 1158 番 3

ウ 貸付募集対象施設

① 土地：真鶴 1158 番 3 面積 A=2039.05 m²

エ 対象施設の概要

① 土地

地番	真鶴町真鶴 1158 番 3
敷地面積	全体：2039.05 m ² （登記簿面積） 小屋：約 10.36 m ² （約 3.7m×約 2.8m） ※貸付を行わない部分を除いた敷地面積は公募期間中に公表を行います。
接道状況	北側：県道 739 号線（道路幅員 8.0m）
都市計画区域区分	都市計画区域内非線引き
浸水想定区域区分	津波災害警戒区域
土砂災害警戒区域指定	一部指定あり
土地利用規制基準	半島景観特別地区
自然公園法	普通地域
留意事項	・計画図のとおり県道からの進入口部分は隣接土地への通路となることから貸付を行いません。 ・前面の海浜地は海水浴場ではありません。 ・今後、前面の海浜地について利用ルールを定め、ゾーニング（注）を行う予定です。

	・駐車場内の小屋については利用可能です。ただし、修繕・取り壊しを行う場合は町と協議の上、実施してください。
--	---

(注) ゾーニング：土地を用途別に区別すること

(2)

ア 名称：琴ヶ浜研修センター

イ 所在地：真鶴町真鶴 1160 番 9 外

ウ 貸付募集対象施設

① 土地：真鶴町真鶴 1160 番 9 557 m²

真鶴町真鶴 1160 番 10 237 m²

真鶴町真鶴 1160 番 11 263 m²

② 建物：建築面積 327.16 m² 延床面積 299.93 m²

エ 対象施設の概要

① 土地

地番	真鶴町真鶴 1160 番 9 外
敷地面積	全体：1,057 m ² (登記簿面積)
接道状況	北側：県道 739 号線 (道路幅員 8.0m)
都市計画区域区分	都市計画区域内非線引き
浸水想定区域区分	津波災害警戒区域
土砂災害警戒区域指定	指定なし
土地利用規制基準	半島景観特別地区
自然公園法	普通地域
留意事項	・前面の海浜地は海水浴場ではありません。 ・今後、前面の海浜地について利用ルールを定め、ゾーニング (注) を行う予定です。

(注) ゾーニング：土地を用途別に区別すること

② 建物

建物名	琴ヶ浜研修センター
建築年月日	昭和 59 年 10 月 25 日 (築 40 年)
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て
延床面積	291.49 m ²
改築履歴	なし
留意事項	・屋根は経年劣化が顕著です。現状では雨漏りなどは確認されていませんが、将来的には補修が見込ま

	<p>れます。</p> <p>・詳細については現地確認や公募期間中に公開する図面等によりご確認ください。</p>
--	--

③ 設備

建物内設備の状況は以下のとおりです。なお、詳細については現地確認や公募期間中に公開する図面等によりご確認ください。

設備	現状
電気	利用可能
ガス	プロパンガス
上水道	利用可能
浄化槽	利用可能
空調設備	利用可能
インターネット回線	なし
電話回線	利用停止中（利用には手続きが必要です）
消防設備	誘導標識、火災報知器、消火器設置
厨房機器	なし
給湯器	利用可能

4 活用の条件等

(1) 募集する事業

地域の活性化と振興発展に貢献できる、次のいずれかに該当する事業であることとします。

ア 産業の振興が図られる事業

イ 雇用の創出が図られる事業

※単なる倉庫や資材置場等のみの利活用は対象としません。

(2) 事業の開始時期

対象物件の引き渡し後、1年以内に活用提案書に記載された事業を開始してください。

(3) 事業実施の条件

ア 現状の躯体、設備を活用することとし、契約後の事業での利用を目的とした工事等は、活用事業者が行うものとします。

イ 活用事業者が改修工事等を実施する際は、事前に町及び関係機関と改修工事に関する協議、調整をしてください。

- ウ 貸付募集土地は全体で貸付を行います。ただし、土地を分割して複数の事業を実施することもできます。
- エ 音楽等、近隣に音が漏れる可能性のある事業は、必要に応じて防音対策を行う等、騒音等のクレームが出ないように配慮してください。
- オ 工事等の実施にあたっては関係法令等の確認及び関係機関の指導を受けたうえ、実施してください。
- カ 建物の構造及び躯体に重大な影響を与えるような工事は認めません。ただし、事業を行うにあたり、建物を撤去する必要がある場合は、町及び関係機関と撤去工事に関する協議、調整をしてください。
- キ 周囲の景観を著しく損なう利活用は認めません。
- ク 別添「計画図」のとおり県道 739 号線から隣接土地への動線部分は貸付を行いません。ただし、隣接土地所有者または町が動線部分を利用しない時は、活用事業者が利用できます。
- ケ 貸付募集土地は津波災害警戒区域であり、土砂災害警戒区域にも一部指定されております。事業を行う際には安全性等を考慮し、万が一を想定して対策を講じること。

(4) 維持管理及び修繕・改修工事の負担区分

- ア 建物全体に係る改修工事、電気、水道など施設インフラ工事、建築基準法適合工事（関係規程含む）は、活用事業者の負担とします。
- イ 維持管理及び修繕・改修工事の負担区分は、以下のとおりとします。
なお、以下の負担区分によりがたいものについては、町及び活用事業者において個別に協議するものとします。

負担区分	町（賃貸人）	活用事業者（賃借人）
維持管理	・なし	<ul style="list-style-type: none"> ・警備保障 ・消防設備点検 ・保険料 ・水道光熱費 ・通信費 ・保険料 ・敷地内の除草及び植栽の剪定 など
修繕・改修工事	なし	<ul style="list-style-type: none"> ・経年劣化 ・施設の基幹部分 ・賃借人の原因による修繕・改修

(5) 契約不適合責任について

活用事業者は、契約締結後、提案募集物件に数量の不足等、契約内容に適合しないことを発見しても、貸付料減額の請求、損害賠償の請求、契約解除をすることはできません。

(6) 原状回復義務について

ア 事業期間の終了時又は契約解除時には、活用事業者は、自己の費用負担によって、活用した物件に存在する工作物及び備品等を撤去し、原則として契約前の状態に戻して町へ返還するものとします。

イ ただし、活用事業者が自らの負担により、施設設備の改修等を行った場合や施設の取り壊しを行った場合などについては、町の承認を得た上で、変更後の状態で返還することができるものとします。

(7) 費用償還請求権、造作買取請求権について

活用事業者は、造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

(8) その他留意事項等について

ア 物件の引き渡しは現状有姿のまま行いますので、必ず応募者ご自身で、事前に諸規制について調査確認を行ってください。

イ 物件の活用に関し、隣接土地所有者、地域住民等と調整が生じた場合は、全て活用事業者において行っていただきます。

ウ 普通財産の貸付においては、原則、民法規律となりますが、地方自治法の規律が適用となる場合があります。(自治法 238 条の 5 第 6 項など)

5 応募資格等

本事業に公募できる者は、次に掲げる事項を満たす個人または法人とします。ただし、土地を分割して事業を行う場合を除き、同一人が複数の事業提案をすることはできません。

(1) 参加資格について

ア 直近の 1 年において、法人税・所得税・消費税及び地方消費税・都道府県税及び市町村民税を滞納していないこと。

イ 真鶴町の指名競争入札参加資格者の指名停止に関する取扱基準（昭和 61 年真鶴町告示第 55 号）に掲げる指名停止要件に該当していないこと。

- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者（更生計画の許可の決定を受けた者及び再生計画の許可の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- エ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しないこと。
- オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象になっている団体及びその構成員に該当しないこと。

（2）失格

申請者が次の要件に該当する場合は、失格とします。

- ア 募集実施要領に定めた要件が備わっていないとき。
- イ 提出書類に虚偽又は不正があったとき。
- ウ 本件選定審査委員会委員に対し、本件応募について個別に接触したとき。
- エ 真鶴町暴力団排除条例（平成 23 年真鶴町条例第 8 号）第 2 条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者。
- オ 未成年の方。
- カ その他町長が適当でないとしたとき。

（3）実施事業に際し、必要な資格・許可等の取得

事業実施に際し法令等で定められている資格や許認可等については、事業開始までに取得することを提案書の中で明示すること。

（4）真鶴町まちづくり条例、建築基準法、消防法等、建築基準関係法令の遵守

現状の施設及び設備において、真鶴町まちづくり条例（平成 5 年真鶴町条例第 6 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等、建築基準関係法令で定める基準に適合する事業内容であること。

（5）共同による応募

複数の事業者が共同で応募するためには、（1）の参加資格のほか、次の条件を全て満たさなければなりません。

- ア 関係する事業者の中から代表者を 1 名選出すること。
- イ 関係する事業者が他の提案に係る構成員になっていないこと。
- ウ 関係する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

6 応募対象外事業

次に該当する事業の応募は受け付けません。また後日該当することが判明した場合は、その受付を遡って取り消します。

- (1) 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条に該当する事業
- (2) 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1項第2号に規定する団体が営む事業
- (3) 宗教又は政治を主たる活動とする団体が営む事業
- (4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の事業
- (5) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なう事業
- (6) 墓地、霊園、葬祭場など、近隣・周辺地域との調整が難しい事業
- (7) 上記の他、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

7 活用事業候補者決定までのスケジュール

募集実施要領配布	2024年5月21日(火)～2024年6月20日(木) 午前8時30分～午後5時15分 真鶴町ホームページに掲載します。
質問受付	2024年5月21日(火)～2024年6月7日(金) 午前8時30分～午後5時15分
質問に対する回答	2024年6月14日(金)
活用提案書等受付期間	2024年5月21日(火)～2024年6月20日(木) 午前8時30分～午後5時15分
提案内容等に関するヒアリング	2024年6月中旬頃
活用事業者の決定	2024年6月下旬頃
契約等の締結	2024年7月上旬頃
敷地の引渡し	2024年7月上旬頃

8 応募方法

(1) 募集実施要領の配布

ア 配布期間 2024年5月21日(火)から2024年6月20日(木)まで
(窓口での配布は、土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで)

イ 配布場所 〒259-0202 真鶴町岩244番地の1

真鶴町役場 財務課

電話 0465-68-1131

募集実施要領については、真鶴町のホームページからもダウンロードできます。

なお、郵送での配布は行いません。

URL <https://www.town.manazuru.kanagawa.jp/soshiki/zaimu/shisankeiei/3168.html>

(2) 募集実施要領等に関する質問書の受付

ア 受付期間 2024年5月21日(火)から2024年6月7日(金)
午後5時15分まで

イ 提出方法 募集実施要領等に関する質問書(様式2)を下記の方法で提出してください。なお、下記の方法以外での提出や指定様式以外での質問は受けません。

①持参 土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

②郵送 2024年6月7日(金)午後5時15分 必着

③電子メール 電子メール送信後に提出先へ受信確認をしてください。

ウ 提出先 〒259-0202 真鶴町岩244番地の1

真鶴町役場財務課資産経営係

mail:zai_shisankeiei@town.manazuru.kanagawa.jp

(3) 質問書への回答

ア 質問書を受けた真鶴町は2024年6月14日(金)までに回答をします。ただし、質問への回答に時間を要する場合は回答期限を延長することもあります。なお、質問への回答は募集実施要領と同様の効力をもって提案者を拘束するものとします。

イ 質問への回答により本件について企画立案が困難と判断した場合は、参加辞退届(様式3)を2024年6月20日(木)までに提出してください。

ウ 質問書への回答は真鶴町のホームページに掲載します。

(4) 参加表明書の提出

- ア 受付期間 2024年6月20日(木)午後5時15分まで
- イ 提出方法 (6)に記載されている「参加表明書」一式を下記の方法で提出してください。なお、下記の方法以外での提出や指定様式以外での提出は受けません。
- ①持参 土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで
 - ②郵送 2024年6月20日(木)午後5時15分 必着
 - ③電子メール 電子メール送信後に提出先へ受信確認をしてください。
- ウ 提出先 〒259-0202 真鶴町岩244番地の1
真鶴町役場 財務課資産経営係
電話 0465-68-1131
mail:zai_shisankeiei@town.manazuru.kanagawa.jp

(5) 活用提案書の提出

「正本1部+電子データ」を提出してください。電子データでの提出ができない場合は、「正本1部+副本10部」を提出してください。

- ア 受付期間 2024年6月20日(木)午後5時15分まで
- イ 提出方法 (6)に記載されている「活用提案書」一式を下記の方法で提出してください。なお、下記の方法以外での提出や指定様式以外での提出は受けません。
- ①持参 土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで
 - ②郵送 2024年6月20日(木)午後5時15分 必着
 - ③電子メール 電子メール送信後に提出先へ受信確認をしてください。
- ウ 提出先 〒259-0202 真鶴町岩244番地の1
真鶴町役場 財務課資産経営係
電話 0465-68-1131
mail:zai_shisankeiei@town.manazuru.kanagawa.jp

(6) 提出書類

ア 参加表明書

- ① 参加表明書(様式1) 1部
- ② 借受希望価格調書(様式4) 1部
- ③ 応募者の確認に関する書類 各1部

※共同による応募の場合は、構成員となる事業者についても提出

個人の場合

- ① 住民票（発行後 3 か月以内）
- ② 印鑑登録証明書（発行後 3 か月以内）
- ③ 確定申告の写し及び収支内訳書等の付属資料（過去 3 期分）
※個人事業主として事業所得の申告を行っている場合
- ④ 身分証明書（発行後 3 か月以内）
- ⑤ 納税証明書（発行後 3 か月以内）
 - ・税務署が発行する「所得税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額がないことの証明書
 - ・住所を有する自治体で発行された納税証明書

法人の場合

- ① 法人登記簿謄本 履歴事項全部証明書（発行後 3 か月以内）
- ② 印鑑登録証明書（発行後 3 か月以内）
- ③ 決算書類（過去 3 期分）
- ④ 納税証明書（発行後 3 か月以内）
 - ・税務署が発行する「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納税額がないことの証明書
 - ・所在地の自治体で発行された納税証明書
 - ・ただし、新規に法人を設立した場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合には、予め担当者へ連絡してください。

イ 活用提案書

「正本 1 部+電子データ」を提出してください。電子データでの提出ができない場合は、「正本 1 部+副本 10 部」を提出してください。

- ① 活用提案書（様式 5 - 1）
- ② 活用計画書（様式 5 - 2）
- ③ 事業者の過去 10 年間の事業実績（様式 5 - 3）
- ④ 建物等利用計画図（様式 5 - 4）
- ⑤ 資金計画、事業スケジュール（様式 5 - 5）
- ⑥ 収支計画書（様式 5 - 6）

(7) 提案書等提出にあたっての留意事項

- ア 募集実施要領等の趣旨を理解し、十分に踏まえたものとしてください。
- イ 提出された提案書等は、提出期限までは自由に改変できるものとします。ただし、改変しようとする場合には、提出された書類を回収し、改変された書類を改めて提出してください。
- ウ 提出期限を過ぎた後は、提案書等の訂正及び改変はできないものとします。

- エ 理由を問わず、提案書等の提出期限の延長は行いません。
- オ 提出する書類について、募集実施要領及び様式に示された条件に適合しない場合
は無効となることがあります。
- カ 各種提出書類の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いてください。各図面の縮尺は任意です。
- キ 提案書等の作成、提出等に要する費用は、その一切を提案者の負担とします。

(8) 提出書類の取扱い

- ア 提出された書類等は返却しません。
- イ 提出書類の著作権は、提出者に帰属するものとします。ただし、本プロポーザルの手続及びこれに係る事務処理の範囲内において、提出書類の複製、記録等を行います。
- ウ 採用者が提出した提案書については、本事業における審査、評価及び選定結果についての説明責任を果たす趣旨から、その内容を必要に応じて公開できるものとします。

9 審査

(1) 審査委員会

- ア 提案内容採用の諾否については、「琴ヶ浜町有地活用事業者選定審査委員会」(以下「審査委員会」という。)が提出された提案書等により審査を実施します。
- イ 応募者が1者であっても、審査委員会は開催することとし、審査の結果「採用なし」とする場合があります。
- ウ 審査委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容についても非公開とします。

(2) 審査方法

- ア 活用提案書等の審査項目及び配点は、別表1「琴ヶ浜町有地活用事業審査基準」に基づくものとします。
- イ 審査委員会において、提出書類による書類審査及びプレゼンテーションによる審査を行うこととします。
- ウ プレゼンテーションでは、提出書類の内容を審査委員会に説明し、同委員の質問に回答するものとします。

エ プレゼンテーションの時間、場所等の詳細については、当該申請者に対して、書面で通知しますが、概ね1提案者につき、プレゼンテーション25分、質疑応答25分の計50分を予定しています。

オ 合計得点が最も高い提案者を優先交渉権者、次に高い提案者を次点者として選定します。

カ 審査結果については、提案書を提出した応募者全員に対して通知します。

(3) 提案価格の評価

提案価格の評価は、以下の算定式により、得点を付与し、配点は35点です。計算においては小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とします。

$$\text{提案価格の評価点} = \frac{\text{提案貸付料 (年額)}}{\text{最高提案貸付料 (年額)}} \times \text{配点 (35点)}$$

10 契約の締結について

(1) 契約の締結について

ア 審査委員会による審査の結果、優先交渉権者となったものと契約に係る手続きについて協議を行い、合意後、契約を締結できるものとします。これにより優先交渉権者は「事業者」となります。

イ 期限までに契約を締結できない場合、優先交渉権者に代わって次点者と協議を行い、契約を締結できるものとします。

ウ 契約締結時に提案内容等の変更は原則認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更として町が認めた場合はこの限りではありません。

(2) 契約期間等について

ア 契約の日から1年以上30年以内とし、双方の協議により更新できるものとします。

イ 事業開始日は、契約締結後、施設等の準備が整い次第としますが、双方協議の上、1年以内であれば、調整できるものとします。

ウ 貸付料は事業開始時から生じるものとします。

(3) 貸付料の額について

事業者の提案による借受希望価格をもって、契約を締結します。

(4) 貸付料の支払い方法

貸付料の支払い方法は、原則として1年分を町が指定した期日までに支払うこととします。具体的な支払い方法は、協議の上決定します。

(5) 契約上の条件

- ア 対象施設等は、本事業において提案した用途に供するものとします。
- イ 本事業で賃貸借された対象施設等に契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、事業者は町に対して、貸付料の減額、損害賠償の請求、契約の解除を申し出ることはできません。
- ウ 町は本施設等の建設・運営等についてモニタリングを行います。事業者はモニタリングに協力するものとします。

(6) リスク分担

- ア 事業者が実施する業務に伴うリスクは、原則として活用事業者が負うものとします。ただし、活用事業者の責めによらない等の合理的な理由があるリスクについては、町がその一部又は全部の責任を負うものとします。
- イ 町と事業者の責任分担は、別表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協議において定めます。

11 応募・問い合わせ先

真鶴町役場財務課資産経営係（真鶴町役場2階）

〒259-0202 真鶴町岩244番地の1

電話 0465-68-1131 FAX 0465-68-5119

mail zai_shisankeiei@town.manazuru.kanagawa.jp

12 別表

別表1 琴ヶ浜町有地活用事業審査基準

審査項目及び評価内容			配点	
提案の評価	事業	1 事業内容	事業提案のコンセプトが、本事業の趣旨との整合性が取れ、地域の活性化や振興発展に貢献できる事業内容となっているか。 また、適切な完全管理や避難計画を行える事業内容となっているか。	35 点
		1 経営状況	実績の内容や実績（様式5-3）における役割等から事業遂行できる経験等を兼ね備え、継続かつ安定した事業運営を行える経営状況か。	5 点
	実現性	2 収支計画	確実性、具体性を備えた収支計画で、適切な収益性になっているか。	15 点
		1 資金計画	資金の調達方法に具体性や確実性はあるか。	5 点
		2 スケジュール	事業開始までのスケジュールに妥当性はあるか。	5 点
① 提案の評価			65 点	
価格の評価	価格	(提案貸付料/最高提案貸付料) × 満点 (35 点)	35 点	
② 価格の評価			35 点	
合計 ①+②			100 点	

別表2 リスク分担表

項目	リスク分担の内容	町	事業者
実施要領	実施要領等、町が作成した内容の誤り、変更に関するもの	○	
債務不履行	事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
	町の方針変更、議会、その他の手続きの遅延などによるもの	○	
不可抗力	風水害、地震等の自然災害、テロ、暴動等当事者が制御できない人為的な事象に起因して生じた損害及び事業不履行	※	※
施設の修繕	事業者の責めに帰すべき事由による事故、火災等による施設の損傷		○
	町の責めに帰すべき事由による事故、火災等による施設の損傷	○	
	施設の瑕疵によるもの	○	
	事業者が善管注意義務を怠っていた場合		○
	施設の基幹部分（注）の損傷		○
	軽微な修繕		○
	協議を必要とする修繕	※	※
	事業者が設置した設備及び建物の部分		○
維持管理	事業者の事由による施設・設備等の変更に伴う、事業者が行う施設の点検・保守・補修の遅延、費用の増加に関するもの		○
	町の事由による施設・設備等の変更に伴う、事業者が行う施設の点検・保守・補修の遅延、費用の増加に関するもの	○	
備品等の損傷	事業者の責めに帰すべき事由による備品等の損傷・消失		○
	町の責めに帰すべき事由による備品等の損傷・消失	○	
施設の停止・中止	事業者の責めに帰すべき事由により施設の使用ができないとき		○
	町の責めに帰すべき事由により施設の使用ができないとき（施設の瑕疵によるものを含む）	○	

※ 町と事業者との協議事項

注 施設の基幹部分とは、建物本体（壁、床、柱、梁等構造上重要な構造物をいう。）及び設備機器（空調設備を除く）をいう。