

我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業者
募集要項（令和元年度）

令和元年12月

我孫子市 環境経済部商業観光課

【目 次】

1	公募の趣旨	1
2	物件の概要等	1
3	貸付地の有効活用の考え方	4
4	貸付けの条件	5
5	スケジュール（予定）	6
6	応募資格要件	7
7	募集要項及び質疑回答	8
8	現地見学会	8
9	応募書類及び提案書等の提出	9
10	プロポーザルの実施	13
11	選考及び通知	13
12	無効となる提案書等	15
13	失格となる応募者	15
14	借受人の決定及び公表	15
15	契約手続き等	15
16	担当部署	16
17	様式	19

1 公募の趣旨

我孫子市では、農産物直売所のアンテナショップとして平成19年に開店した「あびこ農産物直売所あびこん」が、平成29年6月に手賀沼親水広場「水の館」1階へ移転したことに伴い、アンテナショップ跡地の新たな活用を検討してきました。当該跡地のある我孫子新田地区は市街化調整区域ですが、我孫子市最大の観光資源である手賀沼に接する地区であることから、「手賀沼観光施設誘導方針」及び「我孫子新田地区地区計画」を定めています。これは、観光に寄与する施設や観光客を受け入れる飲食施設などの立地を誘導することで、手賀沼への観光客をさらに呼び込み、もって我孫子市における観光の振興や交流人口の拡大に寄与することを目的としたものです。

これらの背景を踏まえ、当該跡地は地区内でも比較的規模の大きい土地であることから、民間活力を利用して方針に沿った有効な土地利用を進めるため、事業者を広く公募することにより、企画力、資金力、ノウハウなどをもった事業者を選考し、貸し付けます。

平成30年12月から翌31年2月まで活用事業者を公募し、4月に選考を行いました。が不調に終わったため、今回改めて募集を行うものです。

2 物件の概要等

(1) 所在地

ア 地番	我孫子市我孫子新田字白山下6番1 外5筆
イ 地目	雑種地及び宅地
ウ 地積	4088.65㎡

(2) 位置図、平面図、公図

<位置図>



<平面図>



※敷地西側の敷地(白抜き)は市有地であり、歩行者や自転車用の通路として使用可能です。

<公図>



(3) 物件調書

所在地	我孫子市我孫子新田字白山下6番1 外5筆	
交通	JR常磐線及び成田線 我孫子駅から徒歩約13分	
地目・地積	雑種地及び宅地 4088.65㎡	
都市計画等による制限・手続き	<p>区域区分：市街化調整区域</p> <p>建蔽率・容積率：60%・200%（建築基準法）</p> <p>「我孫子新田地区地区計画」の区域内のため届出が必要（担当；都市計画課）</p> <p>観光関連施設のみの用途に供する建築物の高さの最高限度：（一部）12m以下（担当；都市計画課）</p> <p>開発行為の許可が必要（担当；市街地整備課） 他</p>	
現況等	建物	<p>農産物直売所アンテナショップ建物存置（鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建て、平成19年建築）</p> <p>建築面積：198.9㎡</p> <p>延べ面積：194.4㎡</p> <p>※手賀沼親水広場水の館への移転により平成29年5月末閉店</p>
	インフラ	<p>上下水道：有り（担当；水道局及び下水道課）</p> <p>井戸：有り（1基）</p> <p>雨水抑制施設等：要協議（担当；治水課）</p> <p>電気：あり（東京電力株式会社への申請が必要）</p> <p>ガス：従前はプロパン（都市ガスを引く場合は東日本ガス株式会社へ申請及び配管工事が必要）</p> <p>防火水槽等：要協議（担当；消防本部予防課）</p>
	接道	<p>ア. 敷地の北側（中央）：幅員3.7m</p> <p>接道延長：4.078m</p> <p>イ. 敷地の南側：幅員18.0m</p> <p>接道延長：99.323m</p> <p>※敷地西側の市有地は、道路ではありませんが、歩行者・自転車用の通路として使用可能です。</p>
土壌汚染の有無	農産物直売所アンテナショップとして利用する以前に工場等が立地していた経緯はなく、その後の土地利用はありません。	
その他	<p>「手賀沼観光施設誘導方針」の対象地区に含まれています。</p> <p>千葉県立印旛・手賀自然公園内に位置しているため、自然公園法又は千葉県立自然公園条例に基づき、行為の規制が行われます。（問い合わせ先；千葉県柏土木事務所管理課）</p>	

特記事項	<ul style="list-style-type: none"> ・既存建物には電気・上下水道が接続（要手続） ・本調書は物件の概要を把握するための参考資料です。現地 の状況や利用制限等は、各自で調査、確認してください。
------	--

(4) 既存建物の取扱い

当該跡地には、農産物直売所アンテナショップとして建設された建物があります。当該建物については、借受人の責任及び費用負担により、計画に応じて利用又は解体することができるものとしますが、構造上の安全対策は確実に実施してください。

なお、当該建物の管理に関する責任は、原則、借受人が負うものとしますが、市において、万が一のため当該建物についての施設賠償責任保険に加入しています。

<既存建物を解体する場合>

提案時に土地活用事業計画書（様式第8-4号参照）に解体計画を記載していただきます。また、解体・撤去工事の着工時にも、図面・仕様書・見積書等を市に提出するものとします。

解体・撤去工事完了後は、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（廃棄物処理法）等に従い、産業廃棄物管理票（マニフェスト）の写しの提出なども含め、速やかに市に報告することとし、市は、解体・撤去の確認を行うこととします。解体計画から逸脱する内容であった場合は、契約により義務付けられた事項を遵守していないと取り扱われることがありますので、ご注意ください。

なお、解体・撤去工事にかかった費用（見積額について市が妥当と判断したもの）に対し、解体前の建物の減価償却年数の割合に応じて市が負担し、貸付料から控除することとします。

※建物の減価償却割合の算出式（令和2年度当初時点）

耐用年数 鉄骨造・4mm以上・店舗：34年（A） <減価償却資産の耐用年数等に関する省令より>

経過年数（平成19年5月～）：13年（B）

$(B) \div (A) \times 100 \approx 40\%$ （市の負担割合）

3 貸付地の有効活用の考え方

当該跡地は、市街化調整区域かつ我孫子新田地区地区計画区域内に位置しており、手賀沼観光施設誘導方針等に則った土地利用を行うことが前提となりますので、あらかじめ、提案内容が手賀沼観光施設誘導方針に適合するかどうか市（窓口：商業観光課）と協議を行ってください。

- (1) 手賀沼観光施設誘導方針に合致した計画であること。

手賀沼観光施設誘導方針では、次のように位置づけています。

＜手賀沼観光施設誘導方針（抜粋）＞

手賀沼という観光資源を最大限活用して観光の振興や交流人口の拡大を図っていくため、当該地区においては、都市計画法第34条第2号に基づき、①手賀沼そのものを活用する貸しボート店や遊覧船乗り場などの施設と、②観光客をもてなすための観光案内所や飲食店などの施設の立地を誘導していくことが必要であると考え、誘導する施設を次のとおりとします。

- ① 手賀沼そのものを活用する施設

貸しボート店、レンタサイクル店、展望施設、遊覧船乗り場とその待合所、水上アクティビティ施設とその管理事務所、手賀沼に関連する水族館など

- ② 観光客をもてなすための施設

観光案内所、食堂、レストラン、喫茶店、コンビニエンスストア、手賀沼や我孫子市に関連する土産物販売店、シャワー施設、ロッカー施設、観光客用駐車場・駐輪場とその管理事務所、公衆トイレなど

※提案が採用となった場合にも、当該地区の土地利用にあたっては、別途観光施設の立地に関する協議を行う必要があります。詳細は市ホームページ「手賀沼観光施設誘導方針及び協議基準・協議要領」をご覧ください。（下記リンクより）

[URL:http://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/sangyou/teganumakankou.html](http://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/sangyou/teganumakankou.html)

- (2) 市の計画である「我孫子市第三次総合計画第三次基本計画」、「我孫子市都市計画マスタープラン」、「我孫子市観光振興計画」等の趣旨に沿った計画であること。

- (3) 都市計画法ほか関係法令を遵守すること。

4 貸付けの条件

- (1) 最低貸付料（月額）

400,000円

※この金額以上の額で提案してください。

※既存建物の利用・解体の別にかかわらず、この金額が最低貸付料となります。

※土地の譲渡や貸付けは、消費税の課税対象にはなりません(非課税取引)。

- (2) 契約

市と借受人の間で事業用定期借地権設定契約（20年）を締結します。なお、当

該跡地は一括での貸付けとなり、部分的な貸付けは認めません。

(3) 買取りの希望

土地(建物あり)の買取りを希望する場合は、事業用定期借地権設定契約締結後、5年間経過以降、市と協議の上決定します。なお、売却時に市が提示する条件を遵守しない場合は、当該跡地を無条件で買い戻すことができるものとする買戻特約を公有財産売買契約締結の日から5年間設定し、買戻権の登記を行います。

買取りを希望する場合は、その時点で改めて不動産鑑定評価を行い、時価による取引を行うこととします。

(参考) 不動産鑑定評価額 34,485.71円/㎡(平成30年11月時点)

5 スケジュール(予定)

令和元年12月1日	市広報での募集案内及びホームページへの募集要項掲載
令和元年12月2日～	事前提案募集期間(1次)の応募書類・提案書等の提出受付開始 ★提案募集期間(2次)からの提出も可能ですが、用途や開発に必要な協議等を事前に調整し、提案内容の充実を図るため、なるべく事前提案募集期間(1次)からの提出をお願いします。 なお、相談は随時受け付けます。
令和元年12月3日～	現地見学会(～令和2年2月28日まで) ※随時個別対応します。
令和元年12月3日～	質疑受付(～令和2年2月28日まで) ※お受けした質疑については、おおむね1週間程度で回答を市ホームページに随時掲載します。
令和2年1月20日～ 令和2年1月31日	提案募集期間(2次)の応募書類・提案書等の提出受付開始 事前提案募集期間(1次)の応募書類・提案書等の提出期限 ※提案募集期間(2次)の書類提出までに用途など基本的事項に関する協議を済ませてください。
令和2年3月19日 令和2年3月下旬	提案募集期間(2次)の応募書類・提案書等の提出期限 資格確認(及び書類選考)結果の通知
令和2年4月22日 令和2年5月以降	選考委員会(応募者プロポーザル及び選考) 選考結果の通知、決定、公表 跡地活用協定の締結 開発行為の許可後、事業用定期借地権設定契約の締結及び普通財産貸付申請書(我孫子市財務規則第128号様式)の提出 土地建物の引渡し

6 応募資格要件

(1) 応募資格

応募できる者は、2年以上の事業実績のある法人及び個人とします。

また、複数の法人で構成されているグループ（以下、「応募者グループ」という。）で応募することは可能です。グループにより応募する場合は、代表となる民間事業者（以下「代表者」という。）を定めることとします。代表者は、提案書の提出や市との連絡等、応募に係る一切の手続きを行い、その全ての責任を負い、市と事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。なお、代表者は、次の各号に掲げる条件を全て備える法人としますが、その他の構成員は②③の条件を備える法人とします。応募者グループの構成員が、他の応募者（代表者又は代表者以外の構成員である場合を含む。）として重複参加することはできません。

- ① 施設の建設及び事業の運営等に必要な資力を備えており、事業用定期借地権設定契約を締結し、継続的な賃料等の支払いが可能であること。
- ② 本募集要項の内容を遵守し、自らの提案した事業を適切に行えること。
- ③ 事業の実施に必要な資力・信用力を有していること。
- ④ 応募者が候補者に決定された後に、新法人を設立して事業を実施する場合は、応募書類の内容から、新法人が応募者と同等又は応募者に準ずるものであると判断できること。

(2) 応募者の制限

次の各号のいずれかに該当する者は、応募できません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号（一般競争入札の参加者の資格）に規定する者
- ② 市から指名停止措置を受けている者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等の規定に基づき更生又は再生手続きを行っている者
- ④ 租税公課を滞納している者
- ⑤ 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条に規定する暴力団又は指定暴力団等及びその構成員である者
- ⑥ 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）第5条第1項に規定する観察処分を受けている団体又は当該団体に属する者
- ⑦ 成年被後見人又は破産者で復権を得ていない者
- ⑧ 選考委員会の委員及びその家族、選考委員会の事務局関係者及びその家族、事務局関係者及びその家族が主宰、役員、顧問をしている営利組織に所属する者

7 募集要項及び質疑回答

(1) 関係書類の配布

募集要項等は、我孫子市ホームページ（以下「市ホームページ」という。）に掲載しています。この募集要項の作成にあたっては、事前に参考とするためサウンディング型市場調査を実施しました。その経過及び結果を市ホームページで公開していますので、必ずご確認ください。

URL: <http://www.city.abiko.chiba.jp/shisei/keikauhoushin/sangyou/sounding.html>

(2) 関係書類の配布期間

令和元年12月2日（月）から

(3) 質疑回答

プロポーザル実施に関する質問及び回答は次のとおりとします。

ア 質問書

様式にある質問書により作成してください。

イ 提出期間

令和元年12月3日（火）から令和2年2月28日（金）まで

ウ 提出方法

市ホームページの送信フォームで行うこととします。

※送信フォームは、市ホームページの「トップページ>市政情報>計画・方針・取組>産業>農産物直売所アンテナショップ跡地の活用」内下部の「メールを送信する」から入力できます。また、送信後、電話で着信確認の連絡をお願いします。

エ 提出先

我孫子市環境経済部商業観光課 商業観光振興担当（庁舎分館2階）

オ 回答日

回答は、質疑提出後、おおむね1週間程度で市ホームページ上に随時掲載します。

カ その他

質問に対する回答は、本募集要項の追加又は修正とみなします。

8 現地見学会

ご希望に応じて、個別に現地見学会を行います。希望される方は、次の期間内の日時に市商業観光課と電話又は市ホームページの送信フォームにより日程調整してく

ださい。

令和元年12月3日（火）から令和2年2月28日（金）まで

平日9時から16時まで（閉庁日を除く）

※質問は別紙の質問書（20ページに様式がありますのでご使用ください。）により書面で行うこととしていますので、現地見学会において質問はお受けできません。

9 応募書類及び提案書等の提出

(1) 提出期間

①事前提案募集期間（1次）

令和元年12月2日（月）から令和2年1月31日（金）まで

②提案募集期間（2次）

令和2年1月20日（月）から令和2年3月19日（木）まで

(2) 提出先

我孫子市環境経済部商業観光課 商業観光振興担当（庁舎分館2階）

(3) 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

ア 持参の場合

9（1）の提出期間内の平日8時30分から17時00分までに提出してください。

イ 郵送の場合

簡易書留郵便により提出してください（上記提出期間内必着）。

9（1）の提出期間後に提出された書類は、一切受理しません。

(4) 提出書類

<提出にあたっての留意点>

- ・募集締め切りを事前提案募集期間（1次）・提案募集期間（2次）の2段階に分けています。
- ・1次では、資格関係書類（様式第1号及びその他書類のうち登記簿謄本又は住民票）と提案の概要及び用途（様式第2号（2-3,2-4,2-6,2-7）※1次の時点では簡易なもので構いません）を提出してください。
- ・提案募集期間（2次）からの提出も可能ですが、用途や開発に必要な協議等を事前に調整し、提案内容の充実を図るため、なるべく事前提案募集期間（1次）からの提出をお願いします。なお、相談は随時受け付けます。

<事前提案募集期間（1次）>	
様式第1-1号	○応募申込書
様式第1-2号	○構成員調書
様式第1-3号	○応募者概要書（個人の場合は不要）
様式第1-4号	○誓約書
様式第2-3号 様式第2-4号 様式第2-6号 様式第2-7号	<p><土地活用事業計画書（簡易版でも可）></p> <p>○提案の趣旨 ・提案に際しての基本的な考え方を記入してください。</p> <p>○計画の概要 ・提案の趣旨に基づき、提案する土地活用及び施設計画の概要を記入してください。<u>特に建物の用途を明確にして記入してください。</u></p> <p>○建築物・工作物（及び解体計画）等の概要</p> <p>○土地活用計画図 ・配置図、平面図、立面図、イメージパース図、動線、車両進入路、植栽等の計画について示してください。</p>
その他書類	<p><法人の場合></p> <p>○登記簿謄本（3か月以内に発行されたもの）</p> <p><個人の場合></p> <p>○住民票（3か月以内に発行されたもの）</p>
<提案募集期間（2次）>	
様式第1-2号	○構成員調書
様式第1-3号	○応募者概要書（個人の場合は不要）
様式第1-4号	○誓約書
様式第2-1号	○土地活用事業提案書（表紙）
様式第2-2号	<p>○土地借受希望価格書 ・最低貸付料以上の金額を記入してください。金額の変更はできません。</p>
様式第2-3号 様式第2-4号 様式第2-5号	<p><土地活用事業計画書></p> <p>○提案の趣旨 ・提案に際しての基本的な考え方を記入してください。</p> <p>○計画の概要 ・提案の趣旨に基づき、提案する土地活用及び施設計画の概要を記入してください。<u>特に建物の用途を明確にして記入してください。</u></p> <p>○提案に際して考慮した事項</p>

<p>様式第2-6号 様式第2-7号</p> <p>様式第2-8号</p> <p>様式第2-9号</p>	<p>○建築物・工作物（及び解体計画）等の概要</p> <p>○土地活用計画図</p> <ul style="list-style-type: none"> ・配置図、平面図、立面図、イメージパース図、動線、車両進入路、植栽等の計画について示してください。 ※図面は様式にある例を参考にしてください。 <p>○事業スケジュール</p> <ul style="list-style-type: none"> ・契約締結から提案事業が完成するまでのスケジュールを示してください。 <p>○事業収支計算書</p> <ul style="list-style-type: none"> ・概算事業費、資金調達計画を示してください。
<p>その他書類</p>	<p><法人の場合></p> <p>○登記簿謄本（3か月以内に発行されたもの）</p> <p><個人の場合></p> <p>○住民票（3か月以内に発行されたもの）</p> <p>○定款又はこれに相当する書類（個人の場合は不要）</p> <p>○印鑑登録証明書</p> <p><法人の場合></p> <p>○決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）（直近2年間）</p> <p><個人の場合></p> <p>○決算書類は不要ですが、個人事業主として事業所得の申告を行っている場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書の附属書類（直近2年間）</p> <p>○納税証明書（直近のもの）</p> <p><法人の場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人市民税及び代表者の個人市民税の納税証明書 ・消費税及び地方消費税の納税証明書 <p><個人の場合></p> <ul style="list-style-type: none"> ・個人市民税の納税証明書又は非課税証明書 ・「申告所得税及び復興特別所得税」及び「消費税及び地方消費税」の納税証明書（個人事業主等で所得税等の申告をしている場合） <p>○労働保険料の納付状況の分かるもの（直近のもの）※上記の納税及び納付状況については、未納の無いことが証明できる書式にて提出</p>

(5) 提出部数

【事前提案募集期間（1次）】

ア 正本1部

イ 副本3部

【提案募集期間（2次）】

ア 正本1部

イ 副本8部

※コピーでも可とします。(用紙サイズはA4を原則としますが、図面等はA3も認めます。)

(6) 応募書類及び提案書等の提出にあたっての注意事項

ア 応募書類及び提案書等の作成に要する費用は、全て応募者の負担とします。

イ 書類不備又は不足があった場合は受理しません。

ウ 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は失格とします。

エ 提出された書類の内容を変更することはできませんが、軽微な修正に限り、提出期間内であれば認めます。

オ 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定める単位を使用してください。なお、文字サイズは原則11ポイント以上とします。

カ 提出書類は返却しません。

キ 応募受付後に辞退される場合は、提案募集期間(2次)締切後1週間程度(令和2年3月26日(木)頃)までに応募辞退届(様式第1-5号)を持参又は郵送してください。

ク 市が必要であると判断した場合は、提出書類の内容について個別に聞き取りを行う場合があります。

ケ 応募者は、募集要項公表から候補者決定までの間、選考委員及び選考委員が属する企業・団体の関与者と本事業に関して接触することを禁止します。この規定に抵触した場合は失格となる場合があります。

コ 公文書公開等の必要性から、提出書類の内容を公表する場合があります。提出書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、市は選考結果の公表等に必要な場合は無償で使用できるものとします。

サ 提出された応募申込書等については、市が提示した資格条件を満たしているかを確認するものであり、その細部まで法令等に基づく承認を行うものではありません。また、事業の実施に当たって許認可等が必要な場合は、応募者自ら関係機関の許可を得るものとし、市はこれらの保証をしません。

- (7) 応募資格確認及び書類選考
- ア 応募資格確認結果は、提案募集期間（2次）締切後、令和2年3月下旬以降に書面で通知します。
 - イ 提案募集期間（2次）締切後、応募者多数の場合には書類選考を実施し、令和2年3月下旬以降に書類選考の結果を通知します。

10 プロポーザルの実施

- (1) 応募者によるプロポーザルは選考委員会で行います。プロポーザルは、原則パソコンを用いて説明してください。なお、提出書類から抽出した内容のパワーポイントの使用のみ認めるものとします。時間は、応募受付順に50分程度（提案20分程度、質疑30分程度）とし、出席者は説明者を含めて3名以内とします。
- (2) 欠席した場合は、選考から除外します。
- (3) プロジェクター及びスクリーンは市で準備しますが、パソコンその他必要な機器は、応募者が用意してください。

11 選考及び通知

- (1) 選考体制
- 選考は、「我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業者選考委員会（以下「選考委員会」という）」が行います。
- 選考委員は以下の選出区分から選ばれた6名とし、選考委員会は非公開とします。

選出区分
学識経験を有する者
学識経験を有する者
関係行政機関の職員
副市長
市職員
市職員

(2) 選考基準及び評価の配点

選考基準及び評価の配点は、次表のとおりです。

1 事業内容 (450点)		
(1) 事業コンセプト	①観光資源である手賀沼の有効な利用を考慮したものとなっているか ②本敷地の立地条件を活かしたのものとなっているか ③地域特性を活かした提案となっているか ④新たなにぎわい、活力の創出に寄与する工夫がなされているか	120点
(2) 地域への貢献	①周辺事業者等と積極的な関わり、協力など地域貢献の取り組みがみられるか ②地域での雇用や地域住民との協働などがあるか ③地域経済の活性化に寄与し、長期的な経済波及効果が見込まれるか	90点
(3) 事業の実現性、継続性	①事業スケジュールが具体的かつ実現可能なものとして確立されているか ②事業の実施体制が構築されているか ③事業に要する経費、運営経費などの資金調達方法や収入・支出に関する具体的な収支計画を提案しているか ④事業主体者の財政状況は健全か	120点
(4) 施設計画	①周辺地域の景観、街並みと調和した施設計画となっているか ②周辺地域に対して防災、日照、騒音等への配慮がされた建物配置となっているか ③環境負荷、ユニバーサルデザイン等に配慮しているか ④利用者の利便性向上を考慮しているか	120点
2 希望貸付料 (50点)		
最低貸付料以上の価格であるか (評価点数 = 50 点満点 × 当該事業者の希望貸付料 / 最高希望貸付料)		50点
合計 500点		

(3) 選考結果の通知

提案書及びプロポーザルについて、選考委員会で評価を行い、候補者1者、次点の1者を選考し、市長に報告します。この結果は、提案書を提出した全ての応募者に対して書面で通知します。なお、選考結果についての問合せ又は不服申し立て等には応じません。

なお、選考された場合でも、都市計画法や自然公園法等の事業実施に必要な各種手続きを緩和及び省略するものではありません。

12 無効となる提案書等

提案書等が以下に該当する場合は無効となります。

- (1) 提出方法、提出先、提出期限に適合しない者
- (2) 指定する作成様式及び記載上の注意事項に示された条件に適合しないもの
- (3) 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの

13 失格となる応募者

次のいずれかに該当した場合は、失格となります。

- (1) 提案された貸付料が、市が示した最低貸付料を下回る場合
- (2) 評価合計点が、満点（500点）に対し60%に満たない場合（最高評価点を得たものがこれに該当した場合は、選考不調とします。）
- (3) 募集要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者に本プロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた場合
- (4) プロポーザル時に追加資料等を提出した場合
- (5) 応募書類等に虚偽の内容が記載されている場合
- (6) その他選考委員会が不適格と認めた場合

14 借受人の決定及び公表

市長は、選考委員会からの報告をもとに借受人の候補1者を決定し、市ホームページで公表します。ただし、決定者に事故等があり貸付けが不可能となった場合は、次点の候補者を借受人とします。

15 契約手続き等

- (1) 我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用協定の締結

市は、借受人の決定後、速やかに借受人と我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用に関して必要な手続き等を定める協定を締結します。

(2) 借受申込書の提出

借受人は、協定締結後、普通財産貸付申請書（我孫子市財務規則（昭和62年3月30日規則第9号）様式第128号（第239条関係））を提出してください。

(3) 契約の締結

ア 市は、借受人が開発行為の許可を受けた後、工事着手前までに、借受人と借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権設定契約を締結します。

イ 公正証書作成その他必要な登記に関する費用は、借受人の負担となります。

ウ 貸付料の支払いは、市が定める方法により当該年度分の貸付料を市が発行する納入通知書により支払うものとします。なお、本件土地の賃料は、最低額の場合、月額金400,000円とし、1か月に満たない月の賃料は当月暦月の日数の如何にかかわらず、1か月を30日として日割り計算をするものとします。

エ 貸付料の改定は原則として行いませんが、貸付物件の価格の著しい変動、その他正当な理由があるときは、市と借受人との協議により改定をする場合があります。

オ 市と契約を締結する相手方は、応募者が単独の法人の場合には当該法人、応募者グループの場合には代表者、新法人を設立する場合には当該新法人となります。

(4) 事業用定期借地権設定期間

ア 事業用定期借地権設定期間は、我孫子市財務規則（昭和62年3月30日規則第9号）に基づき、20年間とします。

イ 事業用定期借地権は、契約の更新を行いません。ただし、事業用定期借地権設定期間満了後に当事者の合意により、再契約をすることができます。

(5) 指定用途

借受人は、「貸付地の有効活用の考え方」に沿って貸付地を使用し、その全部について自ら使用するものとします。ただし、次に掲げる用途には使用できません。

ア 政治的又は宗教的用途

イ 公序良俗に反する用途

ウ その他契約で使用してはならないと定める用途

(6) 契約保証金

借受人は、貸付料、その他契約に基づく一切の債務を担保として、年額貸付料の2年分を本契約の締結後、市が定める期限までに、市が定める方法で預託してください。契約保証金は、契約終了時に債権債務を相殺の上、無利息で返還します。なお、契約保証金は違反金として没収することもあります。また、貸付料の滞納があった場合、その弁済に契約保証金を充てることができますものとします。

(7) 事業用定期借地権の譲渡又は転貸

借受人は、原則として、事業用定期借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。

(8) 事業用定期借地権設定期間満了時の取扱い

(3) イにおける再契約を行わない場合、事業用定期借地権設定期間満了時は、市に帰属した物件を除き、借受人が施工した全ての建築物その他工作物を取去し、原状に復して貸付地を返還してください。なお、既存建築物を解体撤去した場合には、この限りではありません。また、事業用定期借地権設定期間満了時に際して必要な事項を決定するため、満了日の3年前から市と事務手続きの協議を行うこととします。

(9) 公用又は公共用に供するための契約の解除等

市は、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができるものとします。この場合において、借受人に損失が生じた場合には、借受人は、市に対し合理的な範囲でその補償を請求することができるものとします。

(10) 借受人の責務

ア 事業用定期借地権設定契約締結後2年以内に提案事業に着手し、3年以内に完成してください。なお、期間内での完成が困難である場合、市に通知し、当該通知を市が認めた場合は、期間の延長ができるものとします。

イ 事業用定期借地権設定契約締結後の土地利用にあたっては、関係法令や条例を遵守してください。

ウ 建築物の建築などにあたって、計画内容等の地元説明、紛争や周辺への影響に係る近隣住民との協議を、借受人自らの責任及び負担で行ってください。

エ 提案事業を実施するにあたっては、別途、都市計画法等の各種手続きを行う必要があります。そのため、開発許可申請の手続きによる変更等、やむを得ない事情により選考された提案内容を変更する場合には、必ず事前に書面により

市に申請し、承認を得てください（我孫子市観光施設の立地に関する協議要領第4条及び第5条に基づく協議により行ってください。すでに協議が済んでいる場合には、同要領第6条及び第7条に基づく変更の協議を行ってください。）。ただし、本募集の趣旨に反する変更は認めません。

- オ 上下水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者等と調整し、借受人自らの責任及び負担で行ってください。
- カ 事業用定期借地権設定契約締結後、おおむね5年間については、年1回程度、選考委員会による年次評価を行う予定です。その際は借受人による事業報告書の作成及び会議への出席をお願いします。

(10) 違約金等の発生

指定期日までに事業を行わなかった場合など、借受人の契約違反により、市が契約を解除した場合は、年額貸付料の2年分の違約金等が発生します。

(11) 損害賠償

借受人が事業実施の不履行等で市に損害を与えたとき又は違約金を超える損害が発生した場合は、その超過額を損害賠償金として支払うものとします。

(12) 瑕疵担保

借受人は、事業用定期借地権設定契約締結後に隠れた瑕疵（残存地中障害物を含む。）があることを発見しても、貸付料及び保証金の減額、損害賠償の請求、本契約の全部又は一部の解除並びに事業水準の変更の請求をすることができないものとします。市は、貸付地について、瑕疵担保及び危険負担の責任を負わないものとします。

16 担当部署

我孫子市環境経済部商業観光課 商業観光振興担当 工藤、小嶋
〒270-1192 千葉県我孫子市我孫子 1858 番地（庁舎分館2階）
電話：04-7185-1475（直通）
FAX：04-7185-2215

17 様式

別紙	質問書
様式第1-1号	応募申込書
様式第1-2号	構成員調書
様式第1-3号	応募者概要書
様式第1-4号	誓約書
様式第1-5号	応募辞退届
様式第2-1号	土地活用事業提案書
様式第2-2号	土地借受希望価格書
様式第2-3～9号	土地活用事業計画書
様式外	土地活用計画図（作成例）

質問書

令和 年 月 日

我孫子市長 星野 順一郎 へ

(提出者) 住所又は所在地
氏名又は名称
代表者氏名

(連絡先) 氏名
所属・役職
電話番号
FAX
E-mail

我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業者募集要項に関することについて、次の項目を質問します。

番号	質問箇所	質問事項

※記載欄が不足する場合は、適宜追加して記入してください。

(様式第1-1号)

応募申込書

令和 年 月 日

我孫子市長 星野 順一郎 あて

我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業に応募したいので、関係書類を添えて申し込みます。

法人名及び代表者氏名 又は個人の氏名	⑩
主たる事務所の所在地 又は住所	
電話番号	

※共同事業者による申込みの場合、代表事業者が記入してください。

代表事業者を除く 構成員数	
------------------	--

※共同事業者による申込みの場合に記入してください。

担当部局	
担当者・役職名	
連絡先	住所 電話番号 FAX E-mail

(様式第1-2号)

構 成 員 調 書

令和 年 月 日

我孫子市長 星野 順一郎 へ

(応募申込者)

住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

印

我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業の応募申込みにあたり、下記の事業者を構成員とします。

法人名及び代表者氏名 又は個人の氏名	印
主たる事務所の所在地 又は住所	
電話番号	

役職名	氏名	生年月日	性別	住所

※構成員が複数ある場合は、適宜記載欄を追加し、各構成員について記入してください。

(様式第1-3号)

応募者概要書

令和 年 月 日

我孫子市長 星野 順一郎 へ

我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業の応募申込みにあたり、次のとおり応募者概要書を提出します。

主たる事務所の所在地 又は住所	
商号又は名称	
代表者氏名	
設立年月日	
資本金	
直近の売上高	
従業員数	
業務内容	

(様式第 1 - 4 号)

誓 約 書

令和 年 月 日

我孫子市長 星野 順一郎 あて

(応募申込者)

住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

⑩

私は、我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業の応募申込みにあたり、次の事項を誓約します。

- 1 実施要領に定める応募資格要件をすべて満たしており、応募申込みに係る提出書類の全ての事項は、事実と相違ありません。なお、虚偽の記載事項があった場合は、いかなる処分を受けても一切異議を申し立てません。
- 2 暴力団員又は、無差別大量殺人行為を行った団体又は当該団体に属する者等に該当する者でないことを確認するため、本誓約書の写し並びに応募申込みに係る情報を所轄警察署長に提供すること、意見照会することについて同意します。
- 3 応募に際し、募集要項に記載の内容を全て承知しています。

(様式第 1 - 5 号)

応 募 辞 退 届

令和 年 月 日

我孫子市長 星野 順一郎 あて

(応募申込者)

住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

⑩

我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業に係る応募を下記の理由により辞退します。

記

辞退理由

以上

(様式第 2 - 1 号)

土 地 活 用 事 業 提 案 書

我孫子市長 星野 順一郎 あて

(提出者)

住所又は所在地

氏名又は名称

代表者氏名

⑩

我孫子市農産物直売所アンテナショップ跡地活用事業に係る事業提案書を次のとおり提出します。

添付書類

- 1 土地借受希望価格書 (様式第 2 - 2 号)
- 2 土地活用事業計画書 (様式第 2 - 3 号～第 2 - 9 号)

(様式第 2 - 3 号)

土 地 活 用 事 業 計 画 書

提案の趣旨「提案に際しての基本的な考え方（コンセプト）を記入」

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

(様式第 2 - 4 号)

土 地 活 用 事 業 計 画 書

計画の概要「提案する土地活用及び施設計画の概要を記入」

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

(様式第 2 - 5 号)

土 地 活 用 事 業 計 画 書

提案に際して考慮した事項

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

(様式第 2 - 6 号)

土 地 活 用 事 業 計 画 書

建築物・工作物（及び解体計画書）等の概要

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

(様式第 2 - 7 号)

土 地 活 用 事 業 計 画 書

土地活用計画図

「配置図、平面図、立面図、イメージパース図、動線、車両進入路、植栽等」

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

(様式第 2 - 8 号)

土 地 活 用 事 業 計 画 書

事業スケジュール

※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

(様式第 2 - 9 号)

土 地 活 用 事 業 計 画 書

事業収支計算書「概算事業費、資金調達計画」

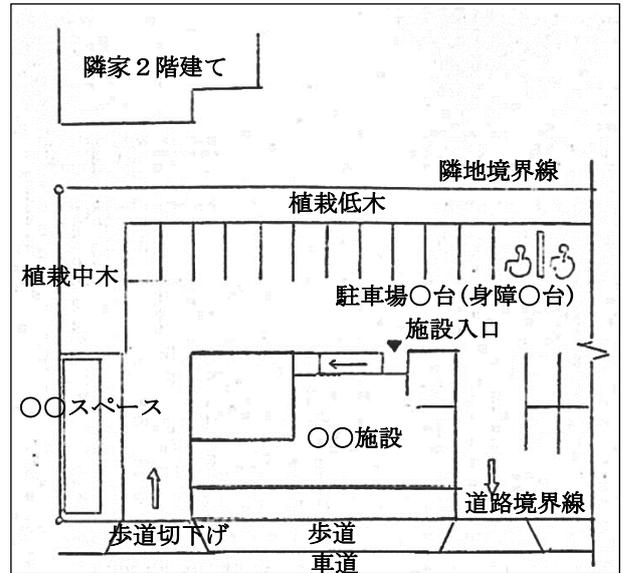
※記載欄が不足する場合は、適宜追加してください。

土地活用計画図（作成例）

※選考にあたって必要な内容は、主に次のとおりとなります。寸法や名称など図面としての基本的事項を含め、図面内に表示するようにしてください。

■配置図

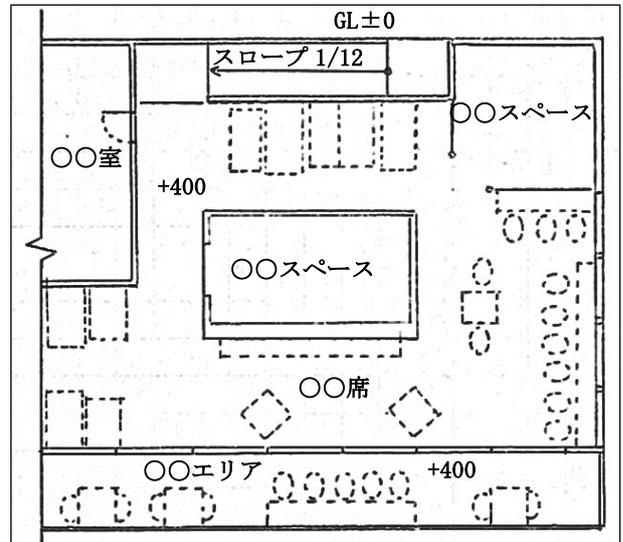
- ・隣家との関係（境界、離隔など）
- ・道路との関係（境界、切下げ範囲など）
- ・駐車場（車椅子対応含む）や駐輪場と台数
- ・車両進入路
- ・施設入口までの動線
- ・植栽範囲
- ・施設用途名称（複数棟の場合）



例：配置図

■平面図

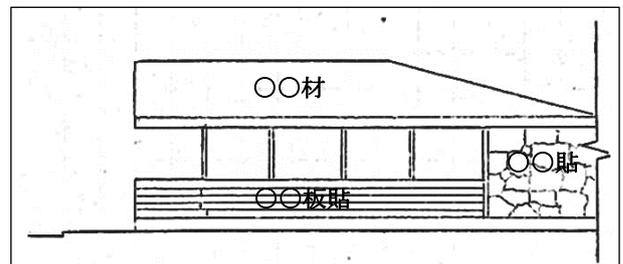
- ・各室、スペースの名称
- ・段差レベル（GL、各室内）
- ・家具、設備の想定位置
- ・開口、壁位置（開き戸、引き戸表示）



例：平面図

■立面図

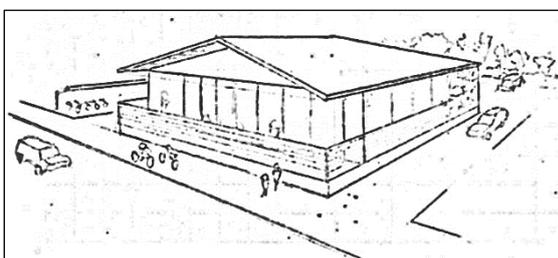
- ・壁面や屋根の材料、デザイン
- ・開口の材料、デザイン
- ・手摺やデッキなど付属物のデザイン



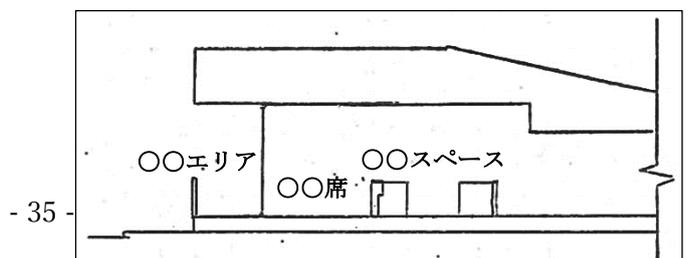
例：立面図

■イメージパース

- ・眺望や周辺との関係
- ・全体的な施設や外構の景観
- ・利用者のイメージ



例：イメージパース



例：断面図

【担当部署】 〒270-1192 千葉県我孫子市我孫子 1858 番地
我孫子市環境経済部商業観光課商業観光振興担当
電話：04-7185-1475（直通）
FAX；04-7185-2215