

西岐波団地余剰地活用事業者
公募型プロポーザル募集要項
(随時募集)

令和4年(2022年)4月1日

宇 部 市

<目 次>

| | | |
|---|-----------------|---|
| 1 | 募集の趣旨 | 1 |
| 2 | プロポーザルの概要 | 1 |
| | （1）名称 | 1 |
| | （2）優先交渉権者の決定 | 1 |
| | （3）提案の内容 | 1 |
| 3 | プロポーザルの条件 | 1 |
| | （1）本余剰地の基本情報 | 1 |
| | （2）土地利用に関する条件 | 2 |
| | （3）その他 | 2 |
| 4 | 応募者の資格 | 2 |
| | （1）応募資格 | 2 |
| | （2）応募者及び構成企業の変更 | 3 |
| | （3）応募資格の喪失 | 3 |
| 5 | プロポーザルの手続き | 3 |
| | （1）スケジュール | 3 |
| | （2）注意事項 | 5 |
| 6 | 審査の方法 | 6 |
| | （1）選定委員会の設置 | 6 |
| | （2）選定委員会の審査について | 6 |
| | （3）応募者の失格 | 6 |
| | （4）審査項目 | 6 |
| | （5）優先交渉権者の選定 | 7 |
| | （6）審査結果の公表 | 7 |
| 7 | 基本協定締結後の手続き | 7 |
| 8 | 注意事項 | 7 |
| 9 | 問い合わせ先 | 7 |

1 募集の趣旨

宇部市では、西岐波市営住宅の建替事業で生じた余剰地について、地域課題の解決につながる活用を図りたいと考えています。そこで、公募型プロポーザル方式により、本余剰地の活用に関する提案を広く募り、優先交渉権者を選定することを募集の趣旨とします。

2 プロポーザルの概要

(1) 名称

西岐波団地余剰地活用事業者 公募型プロポーザル

(2) 優先交渉権者の決定

最も優れた提案を行なった事業者を西岐波団地余剰地活用事業の優先交渉権者とし、本市との間で基本協定を締結後、基本構想や基本計画の協議を行ない、諸条件の合意後に実施協定を締結します。

(3) 提案の内容

別添の「西岐波団地余剰地 活用方針」を踏まえ、実現性のある提案を求めます。なお、以下の点に留意してください。

ア 本余剰地の全体または部分的な活用方法について提案をしてください。

イ 既存市営住宅等の解体を前提とした提案をしてください。

ウ 土地は売却を基本に考えていますが、定期借地等の提案についても協議に応じます。

エ 事業者は、提案した内容に基づき自己資金等で事業を実施することを基本とします。本市に事業参画を求める場合は、その範囲や事業方式を含めた提案をしてください。

オ 萩原団地2号線と敷地東側生活道路は維持することを前提とした提案をしてください。但し、ルート変更の提案は可能とします。

カ 事業者は、実施協定締結後速やかに事業に着手してください。

3 プロポーザルの条件

(1) 本余剰地の基本情報

| | | |
|-------------------|--------------------------------------|--|
| 所在地 | 宇部市大字西岐波 3883 番地 他 | |
| 所有者 | 宇部市 | |
| 敷地面積 (道路部分を除く) | 66,853.42 m ² | |
| 用途地域 | 第一種中高層住居専用地域 (指定建ぺい率 60%、指定容積率 200%) | |
| インフラ情報 | 主要道路 | 市道萩原団地二号線 (幅員約 7 m、対象地内を南北に横断) |
| | 上水道 | 整備済 |
| | 下水道 | 未整備 |
| 交通情報 | 公共交通 | J R床波駅まで徒歩 13 分 宇部市営バス萩原バス停まで徒歩 4 分 |
| | 幹線道路 | 国道 190 号まで約 700m 山口宇部道路 (岡の辻進入口) まで約 900m |

| | | |
|-------|---|--|
| | その他 | 山口宇部空港まで車で約 10 分 |
| 学校区 | 西岐波校区 | 西岐波小学校へ約 1.3km で徒歩 16 分 西岐波中学校へ約 1.6km で徒歩 20 分 |
| 土地の状況 | 地下埋設物 | ・敷地内に未使用ガス管の埋設あり ・埋蔵文化財は現時点で確認されていない |
| | 地盤状況 | ・余剰地内及び隣接地の地質調査資料あり |
| 特記事項 | <ul style="list-style-type: none"> ・既存市営住宅 57 棟 291 戸（補強コンクリートブロック造、使用停止済） ・敷地内に使用停止済の配水塔あり ・市営住宅や配水塔の解体は事業者が実施予定（費用負担は、基本協定締結後に両者協議により決定） ・敷地内の一部が急傾斜地崩壊危険区域及び土砂災害特別警戒区域等に指定 | |

(2) 土地利用に関する条件

以下に該当する土地利用は認めません。

- ア 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 条に規定する風俗営業及び性風俗関連特殊営業その他これに類する用途
- イ 葬斎場等に類する多数の人が集まる施設、宗教関連施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途
- ウ 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途
- エ 無差別大量殺人行為をおこなった団体の規制に関する法律第 5 条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途
- オ 前項目のほか公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

(3) その他

- ア 開発等にあたり、都市計画法、建築基準法及び市条例等の関係法令に基づき指導がなされる場合があります。
- イ 周辺地域に十分配慮し、紛争が生じないよう必要に応じて地元自治会等と協議をしてください。

4 応募者の資格

(1) 応募資格

応募しようとする者は、次に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。なお、応募にあたっては、他社と企業体を組んで共同応募（以下、企業グループ）をすることができます。その場合は企業グループ内から代表する 1 社を選定の上で代表事業者とし、代表事業者が市との連絡窓口となり、契約等諸手続きを行うものとします。但し、単独で応募する場合は、他の企業グループの構成員となることはできません。また、同一の事業者が複数の企業グループの構成員になることはできません。

- ア 日本国内で法人登録をしている法人
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に規定する者でないこと
- ウ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項に基づく市の入札参加制限を受けていない者
- エ 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 255 号）及び破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく手続き開始の申し立てがなされていないこと
- オ 国税及び地方税に滞納がないこと
- カ 次に該当するものがないこと
 - ① 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 6 号に規定する暴力団員であると認められる者
 - ② 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
 - ③ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどをしたと認められる者
 - ④ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者
 - ⑤ 無差別大量殺人行為を行なった団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員

(2) 応募者及び構成企業の変更

提案を提出した後に、応募者及び企業グループの構成企業を変更する場合は、本市との事前協議が必要です。

(3) 応募資格の喪失

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で本市は当該応募者の応募資格を喪失させます。なお、企業グループを構成する一事業者でも該当した場合は応募資格を喪失させます。

- ア 前記（1）に掲げる応募資格を失った場合
- イ 応募申込書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ウ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

5 プロポーザルの手続き

(1) スケジュール

| | |
|--------------------|-------------------|
| ア 募集要項の公表 | 2020 年 4 月 1 日（水） |
| イ 現地説明会 | 随時対応 |
| ウ 質疑受付・回答 | 随時対応 |
| エ 応募申込み | 随時募集 |
| オ プレゼンテーション及びヒアリング | 応募申込みがあった段階で別途調整 |

| | |
|----------------------|-----------------------------|
| カ 優先交渉権者及び次点者の決定及び公表 | プレゼンテーション及びヒアリング終了後、概ね1ヶ月以内 |
| キ 基本協定の締結 | 優先交渉権者及び次点者の決定後1ヶ月以内 |

ア 募集要項の公表

本市のホームページにて公表します。

イ 現地説明会

希望者を対象に現地説明会を開催します。電子メールにて申し込みをしてください。
 なお、現地説明会への出席は、本プロポーザルへの参加の必須条件ではありません。
 日程等の詳細は申込者と別途調整をします。

| | |
|-----|---|
| 申込先 | iyuutakuka@city.ube.yamaguchi.jp ※件名は「【現地説明会申込み】西岐波団地余剰地活用事業」とすること |
|-----|---|

ウ 質疑受付・回答

募集要項等に関する質疑は、所定の質問書（様式第1号）に記入し、下記提出先に電子メールで提出してください。なお、他の方法による質疑は受け付けません。また、質疑内容は、具体の項目について、簡潔・明瞭に表記してください。抽象的・不確定な質疑には、回答しない場合があります。

質疑に関する回答は、本市ホームページにて随時公表します。なお、回答をもって本募集要項の補完、追加、修正及び解釈に関する補足等とします。

| | |
|------|---|
| 提出先 | iyuutakuka@city.ube.yamaguchi.jp ※件名は「【質疑】西岐波団地余剰地活用事業」とすること |
| 提出書類 | 質問書（様式第1号） |

エ 応募申込み

②に示す提出書類を持参にて提出してください。その際、事前に来庁日時を電話にてお知らせください。郵送による提出は不可とします。

① 提出の方法

| | |
|------|--------------------------|
| 受付時間 | 8時30分～17時15分 |
| 受付場所 | 宇部市役所（4F） 都市政策部 住宅政策課 |
| 電話番号 | 0836-34-8427（直通） |

② 提出書類

| No | 名称 | 書式等 | 備考 |
|----|------------------|----------|-------------------------------------|
| 1 | 参加申込書 | 様式第 2 号 | |
| 2 | 誓約書 | 様式第 3 号 | |
| 3 | 企業グループ構成員調書 | 様式第 4 号 | 企業グループでの 応募の場合のみ提出 |
| 4 | 委任状 | 様式第 5 号 | |
| 5 | 会社概要 | 様式第 6 号 | |
| 6 | 会社案内 | 任意様式 | パンフレット、定款等 |
| 7 | 登記簿謄本(履歴事項全部証明書) | | 交付から 3 か月以内のもの |
| 8 | 納税証明書 | | 法人税、法人事業税 消費税および地方消費税 |
| 9 | 決算書 | | 過去 3 ヶ年度分 |
| 10 | 企画提案書 | 様式第 7 号 | |
| 11 | 土地利用計画書 | 様式第 8 号 | |
| 12 | 類似事業実績表 | 様式第 9 号 | 企業グループでの応募の場合は、 構成企業すべてについて記載のこと |
| 13 | 事業スケジュール表(案) | 様式第 10 号 | |

③ 提出部数

各 1 部

④ 注意事項

企業グループでの応募の場合は、②に掲げる提出書類のうち、No.5～9は全ての構成企業の書類について代表事業者を通じて提出してください。

(2) 注意事項

ア 費用の負担

応募に際し必要な費用は、すべて応募者の負担とします。

イ 書類等の変更の禁止

一度提出した書類の訂正、変更等は原則認めません。

ウ 使用言語及び単位

提出書類における使用言語は日本語、単位はメートル法で行なうこととします。

エ 著作権

提出書類の著作権は応募者に帰属します。但し、本市が必要と認めるときは、提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

オ 応募書類の取り扱い

応募のあった事業計画につき、企業名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがあります。著作権及び工業所有権(特許権・実用新案・意匠権・商標権)等無体財産権その他の権利を応募提案に使用する場合、応募者は権利者の承諾を得たものとします。なお、提出書類は返還し

ません。

カ 補足資料の提出

審査において提案内容についての補足資料の提出を求める場合があります。

6 審査の方法

(1) 選定委員会の設置

ア 本事業の優先交渉権者及び次点者を選定するにあたり、選定委員会を設置します。

イ 議事内容は非公開とします。

(2) 選定委員会の審査について

選定委員会にて行なわれる審査は、募集要項で提示した要件の確認と、提案の内容を評価することを目的とした審査であり、提案された土地利用計画に関して、法令等に基づく許認可等の可否について審査を行うものではありません。また、本審査の結果は、許認可等を保証するものではありません。開発等にあたっては、各関係機関に必要な届出や許認可等を受ける必要があります。

(3) 応募者の失格

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。また、審査項目のいずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合点の如何にかかわらず、失格とする場合があります。

ア 提出期限を超過して提出された場合

イ 募集要項に定める事項に違反した場合

ウ 提出書類に不備、又は明らかに虚偽の記載があった場合

エ 審査の公平性に影響を与える行為を行なった場合

オ その他、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

(4) 審査項目

選定委員会は、提出書類を基にプレゼンテーション及びヒアリング審査を実施し、次の審査項目に基づいて総合的に評価をします。

ア 基本的な事項

提出書類が募集要項に規定する要件等を満たしていること。

イ 審査基準

内容点に関わる審査項目及び配点は下記の通りとし、その合計を総合得点とします。なお、各委員の評価の得点が平均 60 点を下回る場合は失格とします。

| 内容点に関わる審査項目及び配点 (100 点) | | |
|-------------------------|--|------|
| 本市の課題解決 に対する貢献 | ・ 地域共生社会の実現に寄与する提案となっているか ・ 市域東部の地域拠点にふさわしい提案となっているか ・ 敷地の特徴を生かした提案となっているか ・ 地域活性化が期待できる提案となっているか | 40 点 |

| | | |
|--------------|--|-----|
| 周囲との調和に向けた配慮 | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境との調和に配慮した提案となっているか ・事業の遂行にあたり地域住民等との連携に配慮しているか ・地域住民の利便性や快適性向上が期待できる提案となっているか | 35点 |
| 官民協働による事業展開 | <ul style="list-style-type: none"> ・本市の財政面への貢献が期待できる提案となっているか ・官民連携による事業実績や能力が確認できるか ・事業スケジュールが具体的かつ現実的な提案となっているか | 25点 |

(5) 優先交渉権者の選定

- ア 選定委員会において、優先交渉権者及び次点者を選定します。
- イ 審査結果は、全ての応募者（企業グループの場合は、代表者のみ）に文書により通知します。なお、審査にかかる質問や異議の申し立てはお受けできません。
- ウ 応募者が1者であっても、本プロポーザルは成立するものとしますが、選定については、選定委員会で決定するものとします。

(6) 審査結果の公表

審査結果の概要については、本市のホームページで公表します。

7 基本協定締結後の手続き

基本協定の締結後は、本市と優先交渉権者との間で基本構想や基本計画を策定し、諸条件の合意の後に本事業に関する実施協定を締結します。なお、優先交渉権者から辞退の申し出があった場合や、協議について合意に至らない場合には、次点者との協議を開始します。

8 注意事項

(1) 周辺住民等との連携について

事業の実施にあたって事業者は、地元自治会等と良好な関係の保持に努め、開発計画、建築計画等の地元自治会等への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、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。

(2) 本市との定期的な協議について

本市と事業者は本事業の円滑な実施を目的とし、事業完成までの間、定期的に協議するものとします。

9 問い合わせ先

宇部市 都市政策部 住宅政策課

〒755-8601 山口県宇部市常盤町一丁目7番1号

電話番号 0836-34-8427（直通）

FAX番号 0836-22-6049（直通）

電子メール juutakuka@city.ube.yamaguchi.jp