

湘南国際村B・C地区(仮設駐車場・めぐりの森の一部)

利活用事業

事業者募集要項

令和6年6月

神奈川県

# 事業者募集要項 目次

- 第1 事業者募集の趣旨と書類構成
  - 1 事業者募集の趣旨
  - 2 書類構成
  
- 第2 事業のスキーム及び期間
  - 1 事業スキーム
  - 2 事業期間
  
- 第3 公募の概要
  - 1 事業者の募集及び優先交渉権者の選定
  - 2 契約の締結
  - 3 事業実施
  - 4 公募事業のスケジュール
  
- 第4 提案の募集と応募
  - 1 募集要項の公表
  - 2 現地見学会
  - 3 質問の受付及び回答
  - 4 応募の受付
  - 5 参加資格要件
  - 6 応募書類
  - 7 秘密保持等
  
- 第4 事業者の評価・選定に関する事項
  - 1 審査体制
  - 2 審査の進め方
  - 3 選定結果の概要等の公表
  
- 第5 担当・問合せ先

## 第1 事業者募集の趣旨及び書類構成

### 1 事業者募集の趣旨

県では、平成 31 年3月に「湘南国際村基本計画」を改訂し、湘南国際村の活性化に向けた取組みを進めているところです。

この取組みの一つとして、湘南国際村にある県有地(湘南国際村B・C地区)の「仮設駐車場」及び隣接する「めぐりの森の一部」の更なる利活用の方法について、民間事業者から提案の公募を行うこととします。

今回の公募は、湘南国際村基本計画に沿った、湘南国際村の活性化に資する持続性のある事業提案を求めるもので、民間事業者の独立採算事業として実施いただくものです。

### 2 書類構成

#### 事業者募集要項

別紙1 計画条件及び要求水準書

別紙2 物件調書

別紙3 湘南国際村B・C地区(仮設駐車場・めぐりの森の一部)利活用事業に関する確認書(案)

別紙4 事業用定期借地権設定契約に関する合意書(案)

別紙5 めぐりの森の一部における公募事業の実施に関する覚書(案)

別紙6 審査基準

別紙7 様式集

#### 【参考】湘南国際村基本計画(平成 31 年3月改訂)の概要

##### ○ 経過

湘南国際村は、昭和 63 年に湘南国際村基本計画を策定した後、“歴史と文化の香り高い 21 世紀の緑陰滞在型の国際交流拠点”として平成6年に開村した。四つの基本的目的として学術研究、人材育成、技術交流、文化交流を掲げ、多くの国際会議の場となるとともに、村内では様々な企業研修や研究などが行われ、また恵まれた住環境を求め入居者が増加した。

現在では、村内の人口減少や高齢化が進んでいるほか、来村者数の減少などの課題があり、将来を見据え、活性化に向けた取組みが必要となっている。

こうした中、県は有識者等による検討委員会を立ち上げ、湘南国際村の活性化及び持続的な発展に向けた中長期的な視点からの今後の湘南国際村のあり方を検討するとともに、住民や入村機関との意見交換などを実施し、その成果を踏まえ、平成 31 年3月に同計画を改訂した。

##### ○ 基本方針

湘南国際村の魅力を向上させるとともに、発信力を強化することで、三浦半島の各地域と連携しながら交流人口を増やし、それによって民間投資を促進して、サービスの提供や生活環境の向上につなげる、という好循環を生み出すため、次の基本方針に沿って活性化に取り組む。

①国際交流拠点機能の強化

②自然環境の更なる活用

③三浦半島各地域との連携の促進

④人生100歳時代に向けた、魅力あるまちづくり

## ○ 利活用方針

仮設駐車場について、村の理念である「緑陰滞在型の国際交流拠点」を総合的に実現する地区としての充実を図るため、「研究所・研修所・宿泊施設・事務所・教育施設・文化施設・体育施設」の立地が可能な地区とする。

めぐりの森については、大楠山に連なる豊かな緑の空間として、緑の再生と保全を行い、居住者や来村者の交流の場であるとともに、憩い、安らぎ、学び、健康を育む場として、自然環境を生かした芸術、スポーツ、レクリエーション機能を強化することによって更なる活用を促進する。

◆ 湘南国際村基本計画の詳細については、

[https://www.pref.kanagawa.jp/documents/32368/2019\\_shonany\\_basicplan\\_.pdf](https://www.pref.kanagawa.jp/documents/32368/2019_shonany_basicplan_.pdf)

を参照のこと。

## 第2 事業のスキーム及び期間

### 1 事業スキーム

事業者からの提案を受け、県は「仮設駐車場」(別紙2「物件調書」において仮設駐車場の部分として示されている土地のこと。以下同じ。)に事業用定期借地権を設定し事業者に貸付けます。事業者は、当該土地に施設を整備し、提案いただいた事業を実施します。

現在、仮設駐車場は市街化調整区域にあり建物の建設ができませんが、今後、横須賀市が地区計画変更の手続きを進め、建物の建設を可能とする予定です。(令和7年度以降と想定。)

当該土地の賃料は、応募書類の借受希望価格提案書に記載された額となりますが、原則として3年に一度、見直しを行います。(県有財産の土地台帳価格の変動割合を適用)

賃料は毎年度1回、6月頃に県が発行する納入通知書により当該年度分を支払っていただきます。

仮設駐車場に係る事業提案の際には、「めぐりの森の一部」(別紙2「物件調書」においてめぐりの森の一部として示されている土地のこと。以下同じ。)についても、湘南国際村基本計画の趣旨に沿った利用を提案いただき、合わせて実施していただきます。めぐりの森の一部については、必ずしも公募対象区域の全域を使う必要はなく、事業において同地を常時利用する必要もありません。また、利用料等も発生しません。

### 2 事業期間

#### (1) 仮設駐車場

仮設駐車場の利活用に係る事業期間は、事業用定期借地権設定契約の始期から49年間とします。

事業用定期借地権に係る契約の締結は、地区計画の変更により建物の建設が可能となった後に行います。(令和7年度中と想定。)

事業者は、原則として事業期間満了までに、建物、工作物等を解体・撤去し、貸付対象地を更地にし

て返還します。ただし、返還の方法について県及び事業者が協議の上別途定めた場合は、この限りではありません。

貸付契約の解約については、契約期間のうち最初の10年間は解約禁止、11年目以降は、社会情勢の変化、事業者の業績の著しい悪化、その他やむを得ない事由により事業継続が困難となった場合に限り、6か月前までに県に対して書面で申し入れ、県の書面による承諾を得た場合に限り、解約できるものとします。この場合、解約金は不要ですが、建物、工作物等を解体・撤去し、原状回復のうえ貸付け対象地を返還していただきます。解約禁止等に関する規定は、「事業用定期借地権設定契約に関する合意書」及び事業用定期借地権設定の「契約書」に定めます。

## (2) めぐりの森の一部

めぐりの森の一部の利用は、原則として仮設駐車場での事業期間中とします。

利用に当たり、実施期間を3年とした覚書を県と締結していただき、適宜更新することとします。

利用の開始時期は、事業者と県で相談の上、準備が整い次第とします。

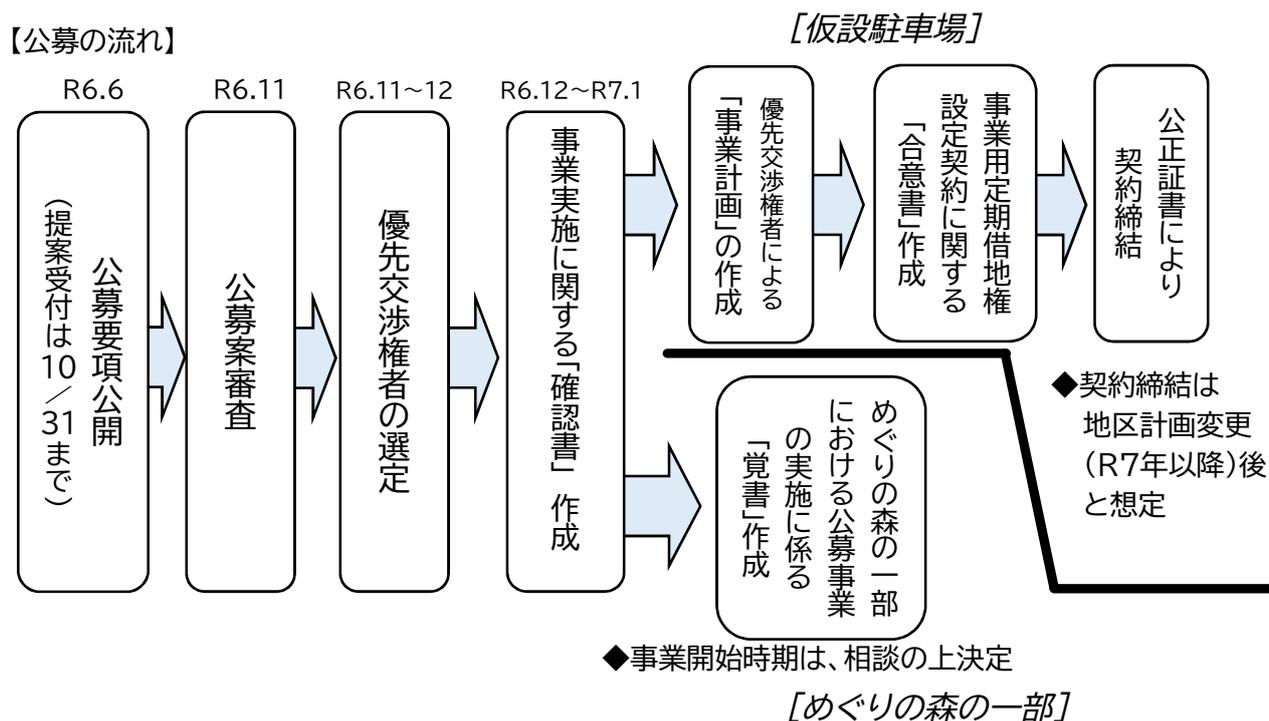
## 第3 公募の概要

### 1 事業者の募集及び優先交渉権者の選定

事業実施を希望する事業者から、公募型プロポーザル方式により仮設駐車場とめぐりの森の一部を利用する事業の提案を広く募集します。

県は、有識者等から構成する事業者選定評価委員会の意見を参考に、提案のあった借受希望価格等も踏まえつつ、事業推進のための企画力、技術力及び事業推進能力が高く、総合的に最も優れた応募者を優先交渉権者として選定します。

優先交渉権者は、契約の締結及び事業実施に向け、信義に従って誠実に取り組むこととします。



## 2 契約の締結

県及び優先交渉権者は事業実施に係る確認書(以下「確認書」という。)を作成します。確認書は別紙3のとおりとし、優先交渉権者の構成に応じて修正します。優先交渉権者は、確認書作成後速やかに提案内容等を地元等に説明します。

### 【仮設駐車場】

確認書作成後、優先交渉権者は提案内容をもとに、県や関係機関との協議や地元への説明を進め、施設の内容や規模等提案内容を調整・修正し、事業計画を策定します。

仮設駐車場は公募実施時点で市街化調整区域であり、今後、横須賀市において地区計画の変更の進捗が進む予定です。事業計画策定後、地区計画変更手続きに関し、①手続きが著しく遅滞している、②県の想定と大幅に異なる内容となる、③手続き自体が中止となる、といった事態が生じた場合、県又は優先交渉権者は書面による通知により公募手続きを延期又は中止とすることができます。この延期又は中止により、相手方や第三者に損害が生じたとしても、相手方は延期又は中止の申出者に対し、いかなる損害の賠償も請求することはできません。

事業計画の策定後、県と優先交渉権者は調整の上、事業用定期借地権設定契約に関する合意書(以下「合意書」という。)を作成します。合意書のイメージは別紙4「事業用定期借地権設定契約に関する合意書(案)」となります。

地区計画変更後、公正証書により事業用定期借地権設定契約を締結します。契約書は、合意書の内容で作成します。貸付料が生じるのは、契約後からとなります。

また、契約に定める使用用途の変更並びに権利の譲渡及び転貸は、あらかじめ書面により県が承諾した場合を除き、認められません。

### 【めぐりの森の一部】

提案内容をもとに調整の上、県と優先交渉権者は事業実施に係る覚書を作成します。

## 3 事業実施

### 【仮設駐車場】

事業用定期借地権設定契約を締結した事業者は借受けする土地について、自らの費用負担により、事業(調査、許認可の手続き、地元への説明、土地の造成、施設の設計・建設、維持管理、運営等)を実施するものとします。

施設の譲渡及び抵当権その他の権利設定は、あらかじめ書面により県が承諾した場合を除き、認められません。

「第2 事業のスキーム及び期間」の「2 事業期間」(P4)で示したとおり、事業期間は事業用定期借地権設定契約の始期から49年間とします。事業者は定期借地権設定の終了日まで、事業対象地に残存する全ての建築物及びその他の工作物を解体・撤去し、更地の状態で県に返還することとします。

ただし、返還の方法について県及び事業者が協議の上別途定めた場合は、この限りではありません。

### 【めぐりの森の一部】

覚書の記載内容に基づき、事業を実施していただきます。

## 4 公募事業のスケジュール

本公募事業の予定スケジュールは、次のとおりです。

内容	日時
募集要項の公表	令和6年6月19日(水)から
現地見学会申込の受付	令和6年6月19日(水)から7月10日(水)まで
現地見学会の開催	令和6年7月中旬～下旬を予定 (希望者と相談の上、日時決定)
質問の受付	令和6年6月19日(水)から8月30日(金)まで [その後であっても、質問を受け付けることがあります。]
質問に対する回答 (県ホームページ等で公開)	随時
応募書類の受付(持参のみ)	令和6年9月2日(月)から10月31日(木)午後5時まで 平日午前9時から午後5時までの間 (正午から午後1時までを除く。)
事業提案書のプレゼンテーション 及びヒアリングの実施(後日通知)	令和6年11月中を予定
審査結果の通知	令和6年11月～12月中を予定
優先交渉権者の決定及び公表 (県ホームページで公開)	令和6年11月～12月中を予定
利活用事業に関する確認書の作成	令和6年12月～令和7年1月中を予定
[仮設駐車場]事業用定期借地権設 定契約の締結・借用期間開始日	当該土地についての地区計画変更後 (令和7年以降と想定)
[めぐりの森の一部]利用に係る覚書 の締結・利用の開始日	相談の上決定

### 第4 提案の募集と応募

#### 1 募集要項の公表

##### (1) 募集要項の公表

県(地域政策課)のホームページにて公表しています。

##### (2) 募集要項等の変更・追加資料の公表

本募集要項の内容について、修正、補足、様式の変更及び資料の追加をすることがあります。この場合、県(地域政策課)のホームページにて公表します。なお、追加資料は、本募集要項の内容の一部とみなします。

#### 2 現地見学会

本公募事業への応募を希望する事業者(以下「応募事業者」という。)を対象に、現地見学会を開催する予定です。

### (1) 開催日時

令和6年7月中旬から下旬にかけて実施の予定  
(見学会参加希望者と相談の上決定します。複数回の実施も想定)

### (2) 集合場所

湘南国際村センター内会議室(三浦郡葉山町上山口1560-39)を予定

### (3) その他

参加を希望される場合は、令和6年7月10日(水)17時までに「第5 担当・問合せ先」(P18)記載の「問い合わせフォーム」から、にその旨と連絡先をお伝えください。折り返しご案内します。

見学会当日は時間に限りがありますので、本募集要項に関する質問については、次の「3 質問の受付及び回答」に記載の方法により行ってください。

## 3 質問の受付及び回答

応募事業者からの本募集要項に関する質問を次により受け付けます。受け付けた質問は、原則として回答する際に公表します。なお、本公募事業への応募が見込めない者からの質問には回答しません。

### (1) 受付期間

令和6年6月19日(水)から8月30日(金)午後5時まで  
[その後であっても、質問を受け付けることがあります。]

### (2) 連絡方法

本募集要項に関する「質問書」(別紙7様式集 様式2)を提出いただきますが、提出したい旨、「第6 担当・問合せ先」(P18)記載の「お問い合わせフォーム」からまずご連絡ください。折り返しご案内いたします。

### (3) 質問及び回答の公表方法

本募集要項に関する質問に対する回答は、質問者に電子メール等で連絡するとともに、原則として県ホームページへの掲載により公表します。

なお、質問に対する回答は、本募集要項の内容の一部とみなします。

## 4 応募の受付

### (1) 受付期間

令和6年9月2日(月)から10月31日(木)午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

### (2) 提出方法

「第5 担当・問合せ先」(P18)に示す場所に、必ず持参により提出してください(郵送、ファクシミリ、電子メールでの提出は認められません)。

### (3) 応募書類の内容確認

応募書類の受付時に参加資格要件及び必要書類の確認を行いますので、応募事業者はあらかじめ

「第5 担当・問合せ先」(P18)に連絡し、提出日時の調整をお願いします。また、応募書類の受理後に内容に疑義が生じた場合は、県から応募のあった者に対して説明や補足資料の提出を求める場合があります。

## 5 参加資格要件

### (1) 基本的要件

応募事業者は次の各号に掲げる条件を全て備える法人とします。

- ア 提案内容が本事業の趣旨に適していること。
- イ 施設の建設及び事業の運営等に必要な資力を備えていること。
- ウ 本募集要項の内容を遵守し、自ら事業を適切に行えること。
- エ 事業の実施に必要な免許、知識、経験(実績)、資力、信用及び技術を有していること。

### (2) 応募事業者の構成

- ア 応募事業者は、「単独の法人」又は「複数の法人によって構成される法人グループ」とします。
- イ グループによる応募の場合は、代表法人を定め、代表法人が応募してください。代表法人は本事業に必要な手続きを行うなど、中心的な立場となることとします。
- ウ 同一法人が複数のグループに参加する、重複応募はできません。
- エ 仮設駐車場は、応募事業者が借り受けることとします。グループの一構成員が単独で借り受けることも、グループの構成員全員で借り受けることも可能です。
- オ めぐりの森の一部については、応募事業者と県で覚書を締結した上で利用します。グループの一構成員が単独で覚書を締結することも、グループの構成員全員で締結することも可能です。

### (3) 参加資格要件

応募事業者は、本募集要項(別紙含む)及び本物件の法令上の規制をすべて承知した上で応募するものとします。

応募事業者は、次のアからカまでの資格要件を全て満たすことを条件とします。

- ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- イ 国税及び地方税を滞納している(地方税法又は新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律、国税通則法及び国税徴収法に基づく猶予制度の適用を受けている場合を除く)者でないこと。
- ウ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者(同法第199条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。)でないこと。
- エ 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。)でないこと。
- オ 神奈川県暴力団排除条例(平成22年神奈川県条例第75号)第2条第2号から第5号までに該当する者及びこれらの者と密接な関係を有する者のいずれでもないこと。  
資格確認のため、様式7により役員名簿を提出してください。
- カ 県の指名停止期間中の者でないこと。

#### (4) 参加資格要件確認の基準日等

- ア 参加資格要件を確認する基準日は、応募書類の提出日とします。
- イ 応募書類提出日から基本協定締結までの間に「(3)参加資格要件」に抵触した場合は、原則としてその応募資格を失うものとします。ただし、グループによる応募の場合で、代表法人以外の構成員が本参加資格要件に抵触したときに、応募事業者から当該構成員を除外した残りの構成員が全ての資格を満たし、かつ、県が指定する期間内に県の承諾を受けた場合には、この限りではありません。

#### (5) 応募における欠格事項

応募事業者は、次のいずれかに該当した場合、その応募資格を失うものとします。

- ア 本募集要項(別紙含む)に違反すると認められる場合
- イ 提出書類に虚偽の記載をした場合
- ウ 募集期間中に必要な書類を提出しなかった場合
- エ その他、不正な行為を行ったと認められる場合

### 6 応募書類

#### (1) 提出書類及び部数等

##### 【応募事業者に関する書類】

次の書類を順番にまとめた上で、所定の部数を提出してください。

法人設立直後等の理由で決算書等が存在しない場合は、代替となるものを求めます。

応募書類名		提出部数	備考
①	応募申込書	1部	様式3
②	構成員調書	各1部	様式4
③	定款 ※1	各1部	写し (原本証明付き)
④	法人登記事項証明書(履歴事項全部証明書) ※1 〔 応募書類提出日前3か月以内に発行されたもの 〕	各1部	原本
⑤	重大な事故又は不祥事に関する報告書 ※1 〔 重大な事故又は不祥事とは、募集開始の日から起算して過去3年間に、応募事業者又は応募事業者の役員若しくは県内事業所の職員(契約社員、派遣社員及び日々雇用職員等の非正規雇用による職員を含みます。)の行為により生じた次のものを指す。 ・ 重大な事故(「神奈川県指名停止等措置要領」第2条の規定に基づき指名停止を行う要件に該当するもの) ・ 不祥事(県の「懲戒処分の指針」の標準例に列挙された行為に相当し団体が処分を行ったもの) 〕	各1部	様式5

⑥	過去3期分の計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表)及び附属明細書 ※1 ( 連結計算書類を作成している場合は、それらを含む。 上場企業の場合は、上記書類に代え有価証券報告書を提出 )	各1部	—
⑦	誓約書 ※1	各1部	様式6
⑧	役員名簿 ※1	各1部	様式7
⑨	法人税納税証明書 ※1、※2	各1部	—
⑩	消費税及び地方消費税納税証明書 ※1、※2	各1部	—
⑪	法人都道府県民税、法人事業税納税証明書 ※1、※2	各1部	—
⑫	法人市町村民税、固定資産税・都市計画税納税証明書 ※1、※2	各1部	—
⑬	金融機関の関心表明書 ( 金融機関からの資金調達を予定している場合のみ )	各1部	—

※1:複数の事業者によって構成されるグループによる応募の場合は、全事業者について提出

※2:直近1年間の本店所在地を所管する税務署・都道府県・市町村が発行する次のいずれかの証明書。応募書類提出日前3か月以内に発行されたものとする。

- ・未納額が0 又は なし のもの
- ・未納額が0でない場合は、徴収猶予の記載があるもの又は徴収猶予承認書
- ・未納額が0でない場合は、地方税法に基づく猶予制度が適用されていると確認できるもの
- ・未納額が0でない場合は、納税の猶予中である旨の記載があるもの
- ・納税の猶予許可通知書
- ・換価の猶予許可通知書

#### 【事業提案書】

次の各様式を所定の部数提出してください。②～⑫については、順番に1冊にまとめてください。

また、事業提案書の各応募書類には、①及び⑬を除き事業者名を記載しないでください(記載する必要がある場合は、「企業 A」等と記載してください)。

応募事業者以外のもも含め企業等のブランド名、ロゴマーク等も一切表示せず、業種・業態の記載にとどめてください。表紙やインデックスの作成は任意ですが、事業者名等については同様に記載しないでください。原則、応募事業者から提出されたものをそのまま事業者選定の際に使用します。

		応募書類名	提出部数	備考
共通	①	事業提案申込書	1部	様式8
	②	提案趣旨書	15部 (A3横)	片面4枚以内
仮設駐車場	③	土地利用計画図		片面6枚以内
	④	施設概要説明書		片面6枚以内
	⑤	完成予想パース図		片面4枚以内

仮設駐車場	⑥	類似事業実績書等(実績がある場合のみ)	15部 (A3横)	片面1枚以内
	⑦	周辺地域への配慮・対策・、環境への配慮説明書		片面3枚以内
	⑧	事業推進体制説明書		片面3枚以内
	⑨	経営計画書		様式9 片面2枚以内
	⑩	事業収支計画書(49年間の事業期間について最初の10年間は年度ごと、11年目以降は5年ごと)、5年ごとの想定財務諸表(貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書)、評価指標(ROA、ROE、流動比率、自己資本比率及び借入金償還余裕率)		片面5枚以内
	⑪	事業化までのスケジュール		片面1枚以内
めぐりの森の一部	⑫	めぐりの森活用提案書		片面2枚以内
仮設駐車場	⑬	借受希望価格提案書	1部	様式10

## (2) 応募書類の作成等に関する留意事項及び制限事項

### ○ 共通事項

- ・ 応募書類提出後の変更、差し替え及び再提出は原則として認められません。
- ・ 別紙1「計画条件及び要求水準書」の各種制限を守った提案内容としてください。
- ・ 別紙6「審査基準」中の「評価項目」の各項目に対応する内容を記載してください。
- ・ 本公募事業において使用する言語は日本語とし、通貨単位は日本円とします。
- ・ 本公募事業への応募、書類の作成及び提出、ヒアリングへの参加等にかかる費用については、全て応募事業者の負担とします。事業者公募が延期又は中止となった場合も同様とします。
- ・ 応募事業者は、提案内容や県との協議内容等につき守秘義務を遵守してください。県及び協議相手の事前の承諾なく、これらの内容を公表することを禁じます。

### ○ 事業提案書②提案趣旨書 について

- ・ 主に評価項目①、⑥、⑦及び⑪ に関係する書類です。仮設駐車場とめぐりの森の一部について、両者を合わせた内容としても、別々に記載しても構いません。(いずれにしてもA3用紙横4枚以内。)
- ・ 「事業提案の基本的な考え方」について記載してください。提案のコンセプト、運営方針等について適宜イメージ図や写真などを用いて説明してください。
- ・ 県、横須賀市及び葉山町の施策並びに入村機関・企業等の取組みとの連携や、地域の活性化につながる効果等についても記載をお願いします。
- ・ 湘南国際村基本計画(P3参照)の内容に沿った、湘南国際村の活性化に資する持続性のある事業となる提案を求めます。

○ **事業提案書③土地利用計画図** について

- ・主に評価項目①～⑦(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・適宜イメージ図や写真などを用いて説明してください。
- ・建設を予定する施設、オープンスペース、緑地(緑被率)、駐車スペース(予定台数)、既存のバスの待機場等の事業用地全体の配置・区画の規模のイメージが分かる図面を作成してください。

○ **事業提案書④施設概要説明書** について

- ・主に評価項目①～⑧(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・適宜イメージ図や写真などを用いて説明してください。
- ・建設を予定する施設の用途、建築面積、延床面積、建ぺい率、容積率、構造、階数、平均地盤面からの高さについて記載してください。また、複数の用途を計画する場合は、延床面積の用途別の内訳を記載してください。(例:宿泊施設〇㎡、文化施設〇㎡、店舗〇㎡等)
- ・地域住民や来村者も利用できる店舗又は飲食店(関係者用食堂等の一般開放も含む。)の内容について記載してください。
- ・地域住民、めぐりの森の活動団体等に配慮した内容があれば記載してください。
- ・施設の防災対策、災害時対応について記載してください。
- ・施設内の緑化・脱炭素に向けた取組みについて記載してください。
- ・事前相談又は協議を行った関係機関がある場合は、その結果及び結果を踏まえた対応について記載してください。
- ・施設利用者数の見込みを記載してください。

○ **事業提案書⑤完成予想パース等** について

- ・主に評価項目①、②、③、⑥及び⑦(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・事業用地の外観イメージがわかる図面(パース等)を作成してください。
- ・施設全体の屋根の形状のイメージがわかる図面(パース等)を作成してください。
- ・完成時の湘南国際村エリアの街並みがイメージできるパース等を作成してください。

○ **事業提案書⑥類似事業実績書(実績がある場合のみ)** について

- ・主に評価項目⑧、⑨及び⑩(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・国や地方自治体の関連事業に参画した実績や提案事業と類似の事業経験がある場合は、事業の概要や現在の状況について記載してください。

○ **事業提案書⑦周辺地域への配慮・対策、環境への配慮説明書** について

- ・主に評価項目①、③、④及び⑤(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・④施設概要説明書等の他の書類と記載内容が重複しても構いません。
- ・騒音、振動、臭気、粉塵、日照、通風、排水、排気ガス、夜間照明、電波障害、生態系等に係る、周辺地域への配慮・対策を記載してください。(建築時等の工事の際の配慮も含みます。)
- ・地域住民、めぐりの森の活動団体等に配慮した内容を記載してください。
- ・建設を予定する施設の断熱仕様、太陽光等再生可能エネルギーの活用など、環境に与える負荷を

軽減する脱炭素の取組みについて記載してください。

○ **事業提案書⑧事業推進体制説明書** について

- ・主に評価項目⑧、⑨及び⑩(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・本公募事業の実施体制、グループによる応募の場合には各構成員の役割分担、各役割におけるこれまでの事業実績について記載してください。

○ **事業提案書⑨経営計画書(様式9)** について

- ・主に評価項目⑧、⑨及び⑩(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・資金調達計画、想定されるリスク及びその対応策(災害や感染症等の発生による需要激減に対する事業継続方法等)について記載してください。
- ・金利についての考え方(変動・固定・両者併用のいずれか)、金利水準に関する考え方及び返済方法(元利均等返済・元金均等返済)の考え方について記載してください。
- ・事業期間における人口動態の変化を踏まえた需要予測に関する考え方及び費用項目の変動費・固定費の変化に関する考え方を記載してください。

○ **事業提案書⑩事業収支計画書** について

- ・主に評価項目⑧、⑨及び⑩(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・事業収支計画書は、49年間の事業期間について最初の10年間は年度ごと、11年目以降は5年ごとについて記載してください。また、本公募事業に係る5年ごとの想定財務諸表(貸借対照表、損益計算書及びキャッシュ・フロー計算書)、評価指標(ROA、ROE、流動比率、自己資本比率及び借入金償還余裕率)を記載してください。
- ・湘南国際村エリアの立地や現状の公共交通機関の状況を考慮した現実的な事業収支計画としてください。

○ **事業提案書⑪事業化までのスケジュール** について

- ・主に評価項目⑨及び⑩(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・事業地は現時点では市街化調整区域であり、建物の建設はできません。事業用借地権設定による貸付の開始時期は、同地の地区計画変更後になります。変更は令和7年度に入ってから完了となることを想定していますが、法定手続等の進行状況によって変動します。
- ・スケジュールには、複数回の住民等説明会を組み入れてください。初回は、確認書作成(R6.12～R7.1を想定)後すぐとなります。(実施の際には、土日祝日、夜間を含む住民が参加しやすい日程での開催を求めます。)

○ **事業提案書⑫借受希望価格提案書** について

- ・主に評価項目⑮(仮設駐車場についてのもの。)に関する書類です。
- ・1応募事業者につき提出できるのは、1つの借受希望価格提案書のみです。
- ・仮設駐車場面積の一部のみの借受はできません。
- ・金額は、算用数字で記入し、最初の数字の前に「¥」を記入してください。
- ・借受希望価格提案書は、応募書類とは別に封筒に入れ、糊で封をしてください。封筒の表面には、

宛先(神奈川県知事宛)、書類名(湘南国際村B・C地区(仮設駐車場・めぐりの森)利活用事業に係る借受希望価格提案書)、応募事業者所在地、応募事業者名、代表者名を明記してください。

#### ○ 事業提案書⑫めぐりの森活用提案書 について

- ・ 主に評価項目⑪、⑫及び⑬(めぐりの森の一部についてのもの)に関係する書類です。
- ・ めぐりの森で行う事業の具体的内容、実施体制、期待される効果等を記載してください。(イメージ図や写真などを用いた説明も可とします。)
- ・ 事業開始時期(仮設駐車場での事業と合わせるのか、先行実施するのか等)を記載してください。
- ・ 事業開始年から当面3年間の想定する支出と収入を記載してください。
- ・ めぐりの森は市街化調整区域であり、原則として開発行為や、建物の建設はできません。
- ・ めぐりの森は現在環境省の「自然共生サイト」への申請を行っています。周辺の生態系に大きな影響を及ぼす事業は実施できません。

#### (3) 複数提案の禁止

応募事業者(グループによる応募の場合は構成員を含む全員)は、複数の提案を行うことはできません。

#### (4) 提出書類の取扱い

ア 応募事業者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、応募事業者名及びその事業提案の概要等については、県ホームページ等で公表する場合があります。

イ 事業提案書の著作権は、応募事業者に帰属します。なお、本公募事業における公表、その他県が必要と認めるときには、県は事業提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとし、

#### (5) 公募事業の延期又は中止

天災等の不可抗力による場合又は本公募事業を公正に執行することができないおそれがあると県が認めた場合は、本公募事業を延期若しくは中止することがあります。なお、この場合、応募事業者は、本公募事業に要した費用を県に請求することはできません。

#### (6) 応募の取下げ

応募者は、応募を取り下げることができます。応募の取下げは文書によるものとし、神奈川県地域政策課に直接持参してください。

### 7 秘密保持等

県及び優先交渉権者は、優先交渉権者決定後、本事業に関して知り得た情報を、相手方からの書面による事前の承諾を得ることなく第三者に開示することはできません。ただし、次の各号に該当する場合はこの限りではありません。

- (1) 優先交渉権者決定前に、既に自ら保有していた場合
- (2) 公知となっている場合
- (3) 本事業に関して知った後、自らの責めによらない理由により公知となった場合

- (4) 本事業に関して知った後、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなく取得した場合
- (5) 裁判所により開示が命じられた場合
- (6) 優先交渉権者が本事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして開示する場合
- (7) 県又は優先交渉権者がそれぞれの弁護士等のアドバイザーに秘密保持義務を課して開示する場合
- (8) 県が神奈川県情報公開条例(平成12年神奈川県条例第26号)に基づき開示する場合
- (9) その他、県又は優先交渉権者が法令に基づき開示する場合

また、県及び優先交渉権者は、個人情報の保護に関する法律(平成15年法律第57号)を遵守し、本事業に関して知り得た個人情報を適切に扱い、個人情報の漏えい、滅失及びき損の防止、その他個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければなりません。

## 第4 事業者の評価・選定に関する事項

### 1 審査体制

#### (1) 事業者選定評価委員会の設置

優先交渉権者の選定に当たって、県は、学識経験者等から構成する事業者選定評価委員会(以下「評価委員会」という。)を設置し、各委員から応募事業者の選定評価等に関する意見を聴取します。

評価委員会は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第138条の4第3項に定める附属機関ではありません。

県は、評価委員会の各委員の意見を参考に、最優秀提案者及び次点優秀提案者を決定し、最優秀提案者を優先交渉権者に選定します。

なお、応募事業者から評価委員への接触は禁止します。

#### (2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

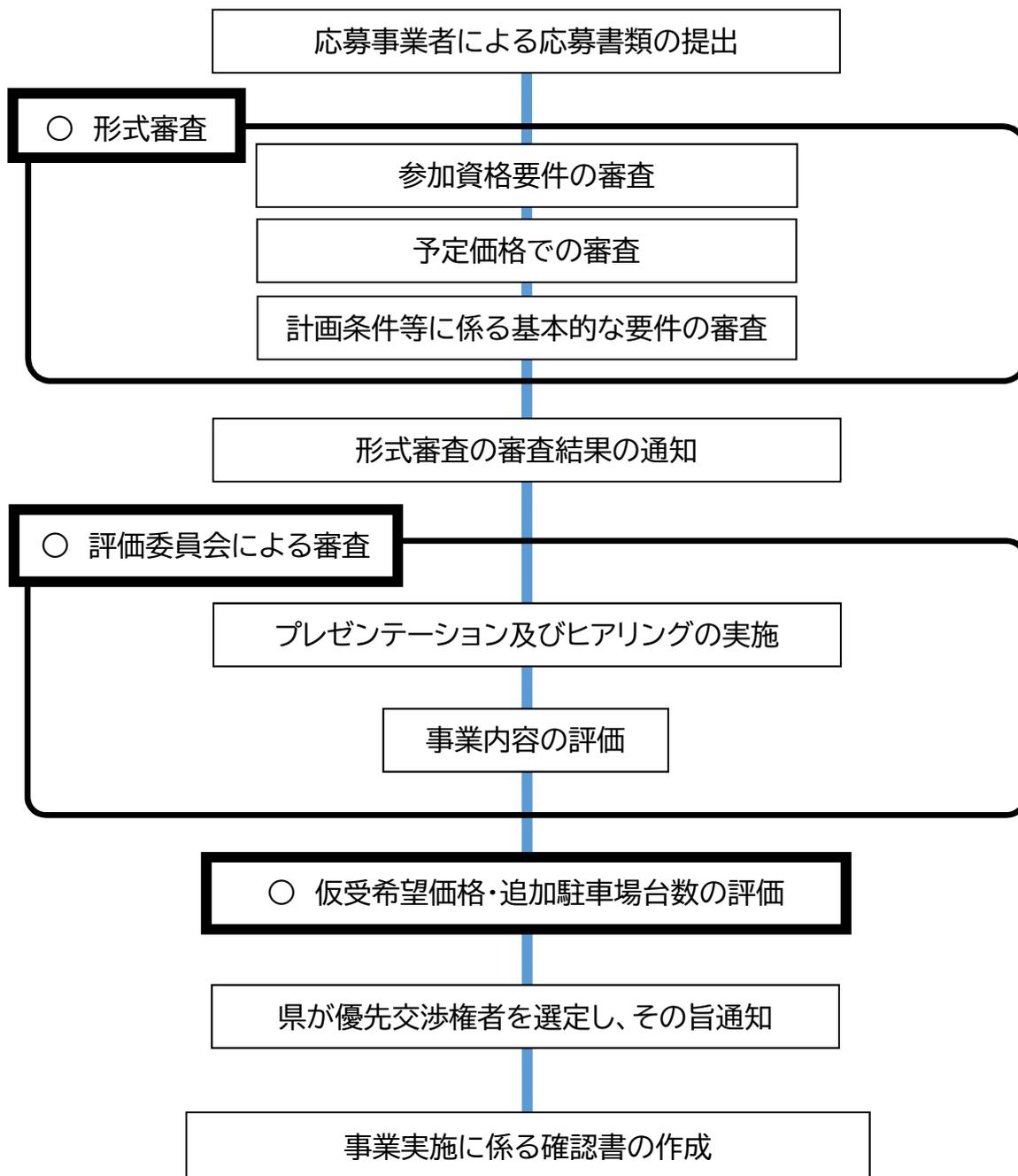
参加資格要件を満たした応募者を対象にプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。実施日時及び場所の詳細は、応募書類の受付後に各応募事業者あてに通知します。

### 2 審査の進め方

応募事業者から提出された応募書類に対して、次の方法で審査を行います。

#### (1) 審査の種類

- 形式審査
  - ・ 参加資格要件の審査
  - ・ 予定価格の審査
- 評価委員会による審査
- 仮受希望価格・追加駐車場台数の評価



## (2) 審査の概要

### ア 形式審査

参加資格要件等の審査を応募書類により行います。参加資格要件を満たしていない場合、借受希望価格が貸付予定価格に満たない場合、計画条件及び要求水準の基本的な要件を満たしていない場合は失格とし、提案内容に応じた審査には進めません。

形式審査の結果は速やかに応募事業者へ通知し、通過した場合には評価委員による審査のためプレゼンテーションとヒアリングの日程(令和6年11月実施を予定)を連絡します。

### イ 評価委員会による審査

応募書類の記載内容をもとに、評価委員会が評価項目ごと採点を行います。

評価項目の一部(①～⑬。別紙6「審査基準」でご確認ください。)について、いずれかが0点(評価なし)となったもの及び合計点数が110点に満たない提案内容については、借受希望価格・追加駐車場台数の評価には進めません。

採点に際しては、応募事業者からプレゼンテーションを受け、また不明点についてヒアリングを行います。プレゼンテーションとヒアリングは、県が用意する会場において、同一日中に実施します。

### ウ 借受希望価格・追加駐車場台数の評価

定量的な評価項目について評価を行い、イにおいて評価委員会が示した点数に加点して総合評価点を算出します。点数の上位2名から最優秀提案者及び次点優秀提案者を選定し、速やかにその旨通知します。

優先交渉権者が、県からの優先交渉権者選定の旨の通知後、1ヶ月以内(ただし、特段の理由があると県が認めた場合を除く。)に、確認書の作成に至らない場合は、次点優秀提案者を優先交渉権者として、確認書を作成する場合があります。

## 3 選定結果の概要等の公表

選定結果の概要等(優先交渉権者、優先交渉権者の事業提案の概要、今後のスケジュール等)は、県(地域政策課)のホームページで公表します。

## 第5 担当・問合せ先

本募集要項及び事業に関する問い合わせ先は次のとおりです。

神奈川県政策局自治振興部地域政策課調整グループ

住所:〒231-8588 横浜市中区日本大通1(県庁本庁舎5階)

電話:045-210-3255(直通)

ファクシミリ:045-210-8837

電子メール:以下の「お問い合わせフォーム」からご連絡ください。折り返し連絡いたします。

[https://dshinsei.e-kanagawa.lg.jp/140007-u/offer/offerList\\_detail.action?tempString=SF0602](https://dshinsei.e-kanagawa.lg.jp/140007-u/offer/offerList_detail.action?tempString=SF0602)

