

大蔵海岸の賑わい創出に向けた
店舗等の誘致に係る
公募型プロポーザル実施要項

2024年1月

明石市

目 次

第1	趣旨・目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第2	貸付に関する条件等・・・・・・・・・・・・・・・・・・	2
第3	参加資格要件に関する事項・・・・・・・・・・・・・	6
第4	募集に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	7
第5	一次審査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10
第6	二次審査に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11
第7	契約手続き等に関する事項・・・・・・・・・・・・・	13
第8	その他プロポーザルに関する事項・・・・・・・・・・	14
第9	選定の流れ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	16

担当部局（提出・問い合わせ先）

明石市政策局企画・調整室

〒673-8686 兵庫県明石市中崎1丁目5番1号

TEL (078) 918-5010

FAX (078) 918-5101

E-mail seisaku@city.akashi.lg.jp

〔業務時間〕 午前8時55分から午後5時40分まで（土日祝日除く）

※ 本実施要項は、2024年1月9日から施行し、本公募型プロポーザルにおける契約の締結をもって、その効力を失います。

第 1 趣旨・目的

明石市（以下「市」という。）の大蔵海岸は、災害等から地域を守る海岸保全機能を強化し、明石海峡大橋の雄大な人工美と海峡の自然美が調和する緑豊かな海浜レクリエーションゾーンを作することを目的とした「大蔵海岸ＣＣＺ整備計画」に基づき、1992 年度から 2000 年度に造成されました。

地区内には、公園や磯浜、こども広場に加えて美しい砂浜を有していることから、海開きシーズンには、ビーチバレーやビーチサッカーなどの各種スポーツ大会が開催されるとともに、ＢＢＱや海水浴を楽しむ多くの人が訪れています。

また、フットサルを中心とした多目的広場やスポーツ物販施設、スポーツジム、温浴施設、住宅展示場、食品スーパーなど多業種が事業展開しており、年間を通して市民が訪れる賑わいの拠点となっています。

ついでには、地域住民の方々や大蔵海岸を訪れる人々の利便性を向上させるとともに、更なる賑わいを創出することを目的に店舗等を誘致します。

第2 貸付に関する条件等

1 基本方針

大蔵海岸の恵まれた立地を生かしつつ、地区の魅力と賑わいの向上を目指します。

2 活用を求める内容

事業用定期借地方式を活用した店舗等の設置及び運営

※ 共同事業体（J V）により本プロポーザルに参加することも可能です。

3 貸付対象地

大蔵海岸西駐車場（別紙「大蔵海岸西駐車場位置図・平面図」参照）

①所在地：明石市大蔵海岸通2丁目5

②面積：7,030㎡のうち、東側3,258.63㎡（実測）

※ 貸付対象地（以下「対象地」という。）の西側は、引き続き市営駐車場として市が所有します。

③地目：雑種地

4 貸付区域

貸付区域は、基本的には対象地すべてとしますが、対象地の一部だけの貸付を希望する場合は、貸付を希望する区域を応募者が提案してください。この場合、応募者の費用と責任において貸付区域の面積を測量し、当該面積を証する測量図等の図面を提出してください。

5 予定価格

予定価格は、1平方メートル当たり月額300円とします。土地賃貸料（以下、「賃料」という。）は、1平方メートル当たり月額300円を下限に提案してください。

6 月額賃料

月額賃料は、提案いただいた1平方メートル当たりの金額に貸付区域の面積を乗じて得た額（小数点以下の端数が生じたときは切捨）とします。

なお、店舗等の工事期間中（土地の賃貸開始日から営業開始日の前日までの期間）の月額賃料は、提案していただいた1平方メートル当たりの金額の2分の1の金額に、貸付区域の面積を乗じて得た額（小数点以下の端数が生じたときは切捨）とします。ただし、契約保証金の減額は行いません。

7 貸付期間

貸付期間は、10年以上28年未満（2052年10月30日まで）の範囲で、応募者から提案を受け付けます。

8 土地の引渡し

対象地は分筆登記を行わず、現状有姿での引渡しとします。土地の引渡しは、契約保証金と賃料の受取後に行います。

対象地は、造成以降駐車場として活用しているため土壌汚染はないと考えており、土壌汚染調査は実施しておりません。土壌汚染調査を実施する場合は、応募者の費用と責任において実施してください。土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策が必要となった場合は、応募者の費用と責任において関係法令等及び関係行政機関の指導に従って実施してください。

また、対象地中の埋設物の有無及び工作物の移設に関する調査並びにそれらに伴う工事は応募者の費用と責任において行うこととし、対象地について種類、品質又は数量等に関して契約の内容に適合しないことを発見したとしても、対象地の修補又は代替物若しくは不足分の引渡しによる履行の追完の請求、既払い賃料の返還、賃料の減額、免除もしくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

9 土地の返還

貸付期間が満了した時に、応募者の費用と責任において、対象地上に建築した建物やその他の工作物（給水管を含む。以下「建物等」という。）を撤去清掃し、対象地を更地にして市に返還するものとしますが、市が承認した場合は、この限りではありません。

10 土地の賃借権又は建物等の譲渡又は転貸

対象地の賃借権又は建物等の全部又は一部を譲渡又は転貸することその他これらと同様の結果を生ずる行為はできません。ただし、書面による申し出を行い、市が承諾した場合は、この限りではありません。

11 建築の制限

(1) 用途地域等

- ①用途地域：近隣商業地域
- ②建ぺい率：80%
- ③容積率：200%
- ④高さ：第4種高度地区
- ⑤防火・準防火：準防火地域

※ 「大蔵海岸通地区地区計画」（令和元年 12 月都市計画決定（最終変更））に定める土地利用の方針、建築物等の形態又は意匠の制限などを遵守してください。

(2) その他の制限

①対象地内には下水道施設が埋設されており、その維持及び管理のため、下水道施設の地上部分については建物等を建築することはできません。なお、応募者は、排水状況を十分調査した上で、応募者の費用と責任において、埋設されている下水道施設の一部を撤去、移設することが可能です（別紙「建築制限範囲」参照）。また、対象地東側の下水道施設の一部はゲート設備となっており、定期点検等で地下に入る必要があるため、現在設置されている侵入口は撤去することができません。

下水道施設については、明石市都市局下水道室下水道整備課（TEL078-934-9623）と協議してください。

②対象地内には電気施設等が設置されており、応募者の費用と責任において、電気施設等の移設や電気の切替工事等が必要です。

電気施設等については、明石市都市局道路安全室海岸・治水課（TEL078-918-5042）と協議してください。

③対象地付近の配水管は、ダクタイル鋳鉄管φ100（市道大蔵町50号線の西側）とダクタイル鋳鉄管φ200（市道大蔵町48号線の南側）が布設されています。給水管の分岐については、明石市水道局業務担当給水係（TEL078-918-5067）と協議してください。

12 国道28号線からの乗り入れ

国道28号線から対象地への車両の乗り入れはできません。南側車道（市道大蔵町50号線）からの出入りとなるように提案をしてください。

13 景観への配慮

明石海峡大橋や淡路島を望む眺望をできるだけ阻害しないよう考慮するとともに、大蔵海岸及び周辺環境との調和に配慮した景観の形成、賑わいに繋がる魅力のある施設を目指してください。

※ 建物等の高さは、低層住宅の良好な住環境や近隣商業施設などの環境との調和に配慮し、18m程度を上限に提案してください。

14 根拠法令等の遵守

都市公園法（昭和31年法律第79号）、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、その他の関連する関係法令、条例、規則及

び要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にしてください。

また、飲食店を整備する場合は、食品衛生法（昭和22年法律第233号）等の関連法令を遵守するとともに、管轄の保健所等の指導に従ってください。

15 着工時期

施設整備に当たっては、着工までに、地元自治会等周辺住民に対して必ず住民説明会を開催し、開催後、市に開催内容を報告することとします。説明会では、提案のあった内容や工程、周辺への影響などについて説明資料を配布し、相手が容易に理解できるよう平易かつ正確に情報提供を行ってください。周辺住民への説明は、誠意をもって対応することはもとより、紛争などが生じた場合は、応募者の責任と負担により迅速かつ丁寧な対応に努め、解決に当たることとします。

第3 参加資格要件に関する事項

1 応募者の構成等

- ①法人は、対象地の貸付、施設の設置及び運営・維持管理等の業務を行うために必要な企画力、資本金等の経営能力を備えた単独の法人（以下「単独法人」という。）又は複数の法人により構成される共同事業体とします。
- ②単独法人又は共同事業体の構成員は、本公募型プロポーザルの中で他の応募者の構成員を兼ねることはできません。
- ③共同事業体の構成員の変更は原則として認めません。ただし、市がやむを得ないと認めた場合には、構成員の変更を認めることとします。
- ④共同事業体で応募する場合は、代表する法人を定めてください。

2 参加資格要件

単独法人又は共同事業体の構成員となるためには、以下の参加資格要件を満たす必要があります。

- ①日本国内において、本社を設置する法人であること。
- ②地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ③明石市契約規則（平成5年規則第10号）第3条の規定に該当しないこと。
- ④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がなされていないこと。
ただし、更生手続開始の決定又は再生計画認可の決定が参加申込期日以前になされている場合はこの限りではない。
- ⑤公告日において納期限が到来している明石市税を参加申請書等の受付終了日の前日までに完納していること。
- ⑥公告日において納期限が到来している国税（法人税（個人にあっては所得税）並びに消費税及び地方消費税）を参加申請書等の受付終了日の前日までに完納していること。
- ⑦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項に規定する団体もしくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体もしくはそれらの利益となる活動を行う団体ではないこと。
- ⑧明石市暴力団排除条例（平成24年条例第2号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと。

第4 募集に関する事項

1 実施要項の公表・配布

(1) 配布方法

市ホームページよりダウンロードしてください。

(2) 配布期間

2024年1月9日（火）から3月29日（金）まで

2 質問の受付及び回答

(1) 質問の受付

質問書（様式1）を電子メールにより提出してください。

〔宛先〕 seisaku@city.akashi.lg.jp

(2) 受付期間

2024年1月9日（火）から1月29日（月）まで

(3) 質問への回答

2024年2月9日（金）までに、回答内容を市ホームページにて公表します。

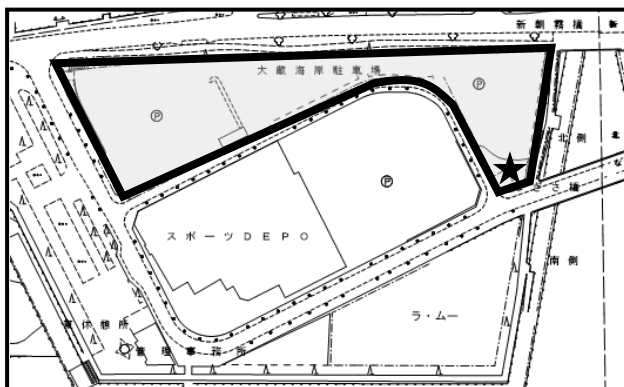
3 現地見学会の開催

(1) 開催日時

2024年1月26日（金）午前10時から午前11時まで

(2) 集合場所

明石市大蔵海岸通2丁目5（大蔵海岸西駐車場）※下図の★マークの周辺に集合



(3) 申込方法

電子メールにて、下記の事項を記入のうえ、申込してください。

(申込期限： 2024年1月23日(火) まで)

- ①団体(法人)の名称、所在地、代表者
- ②参加者の氏名
- ③担当者の氏名及び連絡先

(4) その他

- ・原則、現地見学会では、質問への回答は行いませんので、質問がある場合は、期日までに前述の質問書を提出してください。
- ・市に警報が発令された場合は延期いたします。延期の際は、申込された団体(法人)の担当者宛に市から連絡いたします。
- ・本見学会に参加しなかった場合も、本公募型プロポーザルに参加することは可能です。

4 提出書類

- ①参加申込書(単独法人用：様式2-1、共同事業体用：様式2-2)
- ②会社概要書(様式3)もしくは任意様式)
- ③法人登記事項証明書
- ④定款
- ⑤貸借対照表
- ⑥損益計算書
- ⑦国税納税証明書(納税証明書その3の3)
- ⑧誓約書(様式4)
- ⑨提案書
 - ア. 表紙(様式5-1)
 - イ. 提案内容(様式5-2)もしくは任意様式)
 - ウ. 工程計画(様式5-3)もしくは任意様式)
 - エ. 業務実績調書(様式5-4)もしくは任意様式)
 - オ. イメージパース(着色図)(様式5-5)もしくは任意様式)
 - カ. 施設配置計画図・交通動線計画図(様式5-6)もしくは任意様式)
- ⑩価格提案書(様式6)
- ⑪公共性評価関係書類(別紙「公共性評価について」参照)
 - ア. 公共性(施策反映)評価提出書(様式7)
 - イ. 障害者雇用状況報告書/障害者の雇用状況申立書兼誓約書(様式8)
 - ウ. 子育て支援取組調書(様式9)

- エ. 男女共同参画社会づくり取組調書 (様式 1 0)
- オ. 若年雇用者育成取組調書 (様式 1 1)
- カ. 保護観察所への協力雇用主としての登録を証する書類
- キ. 更生支援取組調書 (様式 1 2)
- ク. 厚生労働省から交付された安全衛生優良企業の認定を受けていることを証する書類

⑫封筒 (長形 3 号)

- ※ ②と⑨ーイ〜カは、任意様式により提出する場合、様式に記載している注意事項を踏まえた内容にしてください。
- ※ ⑤と⑥は、直近 3 年分
- ※ ⑦は、法人税、消費税及び地方消費税に滞納がないことの証明 (実施要項公表日以降の日付のもの)
- ※ ⑩は、必要事項を記載し、封筒 (長形 3 号) に入れ、応募者の氏名、住所を記載し、印鑑登録印で封緘してください。
- ※ ⑪は、該当がない項目の書類は提出不要とします。該当があるにも関わらず書類が提出されていない場合は、該当がないものとします。
- ※ ⑫は、住所、氏名を記載し、簡易書留として 4 4 4 円の切手を貼付してください。一次審査結果及び二次審査の日程、二次審査結果の通知に使用します。使用しない場合は返却します。
- ※ ④、⑪ーカ・クは、複写可とします。
- ※ 提出部数は、正本 1 部、副本 (写し) 1 0 部とします (⑩は 1 部、⑫は 2 部)。
- ※ 部数ごとに A 4 フラットファイルに綴じて提出してください。
- ※ なお、共同事業体による応募の場合、代表構成員、構成員それぞれについて、②〜⑧、⑪の書類を提出してください。
- ※ 提出書類の追加、差替え、訂正等はできません (市から指示があった場合を除く。)
- ※ 提出期限までに必要な書類が整わない場合には、受付できません。

5 提出書類の受付について

(1) 提出書類の受付期間

持参による場合は、2 0 2 4 年 2 月 1 3 日 (火) から 2 0 2 4 年 3 月 2 9 日 (金) までの土日祝日を除く午前 9 時から午後 5 時までとします。

郵送による場合は、2 0 2 4 年 3 月 2 9 日 (金) 必着とします。

(2) 提出方法

担当部局への持参又は郵便 (簡易書留) とします。

第5 一次審査に関する事項

1 一次審査の方法（失格事項）

応募者が、参加資格要件を満たしているか否かについて、提出書類を確認することで審査を行います。要件が満たされないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

2 資格確認基準日

参加資格要件の確認の基準日は、参加申請書の受付時点とします。

3 一次審査結果の通知

2024年4月15日（月）までに、応募者（共同事業体の場合は、代表者構成員のみ）へ書面にて通知します。

第6 二次審査に関する事項

1 二次審査の手順

(1) 評価委員会の設置

選定に当たり、「大蔵海岸の店舗等誘致に係る評価委員会」を設置し、評価（採点）を行います。

なお、評価委員会及び会議録は非公開とします。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

二次審査の過程において、応募者によるプレゼンテーション及び評価委員によるヒアリングを2024年5月中旬に実施します。詳細については、一次審査結果とともに書面にて通知します。

2 評価の考え方

(1) 採点

評価点は、提案内容に基づく評価である計画点60点と提案価格に基づく評価である価格点40点の合計100点満点とします。

計画点と価格点の合計点が高い応募者を上位とし、最高位から順に、優先交渉権者、次点者を決定します。ただし、合計点が同点の場合は、提案価格の最も高い応募者を上位とします。

①計画点の計算方法

各委員が評価基準（別紙「採点表（評価基準）」参照）に基づき、提出書類やプレゼンテーション、ヒアリングの内容を評価・採点し、配点項目毎に全委員の合計値について委員数で除した値（小数点第2位以下切捨）の合計を計画点とします。

②価格点の計算方法

価格点＝40点×（当該参加者の参考見積金額×貸付を希望する面積）÷（参加者の中で最高金額の（参考見積金額×貸付を希望する面積））

(2) 失格事項

市がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

①プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかったとき

②計画点が36点に満たないとき

③提案価格が予定価格を下回っていたとき

3 二次審査結果の通知

最終的な選考結果は、プレゼンテーション実施から2週間を目途とし、応募者（共同事業体の場合は、代表者構成員のみ）へ書面にて通知します。また、市ホームページにて選考結果を公表します。

なお、審査内容及び結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

第7 契約手続き等に関する事項

1 協定の締結

市は優先交渉権者を決定したあと、優先交渉権者と市で本実施要項の内容を踏まえ、貸付期間中の包括的な事項を定めた協定を締結し、優先交渉権者は、本公募型プロポーザルにおける契約者となります。

次点者の地位は、上記協定の締結をもって消滅するものとし、この場合はその旨を次点者（共同事業体の場合は、代表構成員）へ書面で通知します。

正当な理由なくして、優先交渉権者の決定通知日から30日以内に協定の締結に至らないときは、優先交渉権者の地位は消滅し、市は優先交渉権者に代わって次点者との間に協定を締結することができるものとします。（協定書の内容は、別紙「大蔵海岸の賑わい創出に向けた店舗等の誘致に関する協定書（案）」参照）

2 土地賃貸借契約の締結

契約者と市は、協定締結後、3か月以内に公正証書により土地賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）を締結します。なお、事業用定期借地権の登記は行いません。

賃貸借契約の締結を担保するため、予約金として、協定締結後7日以内に、月額賃料（1平方メートル当たり300円を下限に提案していただいた金額に、貸付区域の面積を乗じて得た額（小数点以下の端数が生じたときは切捨））の1か月分に相当する額を、契約者から市に支払っていただきます。なお、予約金は、賃貸借契約の締結に伴い、契約保証金の一部に充当します。ただし、予約金には利息を付さないものとします。また、協定締結後、3か月以内に賃貸借契約を締結しないときは、違約金として予約金を没収することとします。

第8 その他プロポーザルに関する事項

1 実施要項等の承諾

市は、応募申込をもって、応募者は本実施要項及び契約関係書類の記載内容を承諾したものとみなします。

2 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

3 入札保証金

本公募型プロポーザルにおいて、入札保証金は納めていただく必要はありません。

4 応募の辞退

書類の提出後、手続の途中で辞退する場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届（任意様式（ただし、押印が必要です。）1部）を担当部局へ提出してください。

5 応募の無効

単独法人又は共同事業体の構成員が、次の①から⑦のいずれかに該当する場合は、応募を無効として扱います。

- ①必要な資格を有していない者の応募及び応募者の委任を受けていない者の応募
- ②同一応募者が2つ以上の応募をしたときは、その全部の応募
- ③不当に価格をせり上げ又はせり下げるなどの不正な行為が確認された場合は、その全部の応募
- ④提出書類に虚偽の記載がある場合の応募
- ⑤金額欄を訂正した書類による応募
- ⑥脅迫による応募
- ⑦その他募集に関する事項及び遵守事項に違反した応募

6 共同事業体の提案に係る責任の所在

共同事業体の提案に係る責任の所在は、代表構成員にあるものとします。このため、各種通知等については代表構成員へのみ連絡することとします。

7 資料等の取扱い

市が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じ

ます。

8 提出書類の取扱い

応募者から提出された書類は返却しないものとし、審査目的以外には使用しません。ただし、応募者名やその提案概要等については、市ホームページ等で公表する場合があります。

9 著作権の取扱い

提案書の著作権は、応募者に帰属します。なお、提案書の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和45年法律第48号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責は、応募者に帰するものとし、

ただし、市が議会及び市民等への説明時（市ホームページ上での公表含む。）に、提案内容等（パース等含む。）を使用する場合は、著作権者の同意を得ずに無償で利用できるものとし、応募者は提案に当たり、その無償使用について了承するものとします。

10 内容変更の禁止

提出後の提案内容の変更は認めません。

11 複数提案の禁止

応募者は、複数の応募を行うことはできません。

12 機密事項の遵守

応募者は、提案内容や市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務があり、市の事前の承諾なく、これらの内容を公表することを禁じます。

13 プロポーザルの中止等

天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができない恐れがあると認めたときは、既に公告若しくは通知した事項の変更又は本公募型プロポーザルを延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募者は、本公募型プロポーザルに要した費用を市に請求することはできません。

第9 選定の流れ

1	実施要項の配布	2024年1月9日（火）から3月29日（金）まで
2	質問の受付	2024年1月9日（火）から1月29日（月）まで
3	現地見学会	2024年1月26日（金） 午前10時から午前11時まで ※受付は、1月23日（火）まで
4	質問の回答	2024年2月9日（金）までに、回答内容を市ホームページにて公表します。
5	申込の受付	2024年2月13日（火）から3月29日（金）までの土日祝日を除く午前9時から午後5時まで
6	一次審査結果の通知	2024年4月15日（月）までに、全応募者へ文書により一次審査の結果を通知します。
7	プレゼンテーション	2024年5月中旬を目途に、応募者によるプレゼンテーションを実施します。
8	二次審査結果の通知	プレゼンテーション後、2週間を目途に、各応募者へ文書により二次審査の結果を通知します。
9	協定の締結	優先交渉権者の決定通知日から30日以内に協定を締結します。
10	賃貸借契約の締結	協定締結後3か月以内に賃貸借契約を締結します。