

よこすかポートマーケット利活用事業
「運営事業者公募プロポーザル」

募 集 要 項

2019年6月

一般財団法人シティサポートよこすか

目 次

1	事業の目的	1
2	事業の概要	2
	(1) 事業名称	
	(2) 募集内容	
	(3) スケジュール	
	(4) 基本協定等の締結までの流れ	
	(5) その他	
3	貸付物件の概要	4
	(1) 既存建物の概要	
	(2) 事業用地の概要	
	(3) 供給施設	
	※位置図、敷地図、平面図、立面図、断面図	
4	貸付条件	12
	(1) 基本事項	
	(2) 契約形態	
	(3) 貸付期間	
	(4) 賃借料の額	
	(5) 賃借料の額の改定	
	(6) 賃借料の支払い	
	(7) 契約保証金	
	(8) 定期借家契約の譲渡または転貸の制限	
	(9) 中途解約の制限	
5	公募	14
	(1) 応募者の資格	
	(2) 現地見学	
	(3) 質問・回答	
6	事業条件	16
	(1) 基本条件	
	(2) 建物改修条件	
	(3) 業務分担	
	(4) 事業実施に係る責任等の分担	
7	提出書類	19
	(1) 一次審査（基礎審査）	
	(2) 二次審査（提案審査）	

(3) 辞退	
(4) その他	
8 一次審査	23
(1) 基礎審査の実施	
(2) 審査項目及び配点	
(3) 審査項目の得点化	
(4) 一次審査通過者の選考方法	
(5) 一次審査結果の通知	
9 二次審査（プレゼンテーション）	25
(1) 提案審査の実施	
(2) 審査項目及び配点	
(3) 審査項目の得点化	
(4) 優先交渉権者の選考方法	
(5) 審査結果の通知	
(6) 失格事項	
(7) その他	
(様式1) 質問票	
(様式2) 応募申込書兼誓約書	
(様式3) グループ名簿兼委任状	
(様式4) 会社概要書	
(様式5) 応募辞退届	
(様式6) 事業提案書類提出書	

1 事業の目的

横須賀市は、神奈川県の大磯半島に位置し、都心に近接しているながら、三方を海に面し、緑豊かな自然と東京湾・相模湾それぞれ海洋の特性、景観を持っています。また自然が生み出すおいしい野菜や魚等食材の宝庫であり、日本の開国や、近代化の先駆けとなった歴史遺産など、魅力的な観光資源を多数有しています。

よこすかポートマーケット（以下、「ポートマーケット」という。）の周辺環境は、横須賀港と北九州港を結ぶ新規フェリー航路が 2021 年春ごろに就航予定であることに加え、旧三笠公園駐車場用地への新規ホテルの建設、新たに第二海堡のツーリズム化や（仮称）猿島ビジターセンターの整備など大きく変化しようとしています。

また、ポートマーケット敷地は、よこすか海岸通りに面しており、自動車でのアクセスが容易な立地で、敷地内には大型バスが 20 台以上駐車できるスペースを有していることから、横須賀のバス観光の拠点として利用されています。その一方で、バス観光の来訪者が休憩したり食事を楽しんだりできる施設が不足しています。

このような状況の中、ポートマーケットの既存建物を利活用し、集客・観光の拠点とすることは、地域住民の暮らしの発展に寄与するという、当財団の設立目的に合致することから、既存建物を解体せずに全面リニューアル工事のうえ、ポートマーケットがある新港地区だけでなく、ヴェルニー公園、三笠公園、うみかぜ公園を面的に活かすことで、横須賀中央エリア周辺一帯の活性化に繋がる事業運営ができる事業者にはポートマーケットを貸し付けるものです。

ポートマーケットの利活用にあたっては、「横須賀市が取り組んでいる「観光立市よこすか」の実現に向け、集客・観光の核となる新たな魅力の創出」、「観光バスのターミナル機能を有し、地場産品等を使った食材による団体客への食事の提供やお土産の販売」、「音楽やエンターテインメントなどのイベントの開催」をコンセプトに、広域から集客ができ、リピート率を高める運営ができる事業者を公募型プロポーザル方式により選定するものです。

2 事業の概要

(1) 事業名称

よこすかポートマーケット利活用事業

(2) 募集内容

本募集は、ポートマーケットの既存建物を改修のうえ活用し、横須賀市が取り組んでいる「観光立市よこすか」の実現に向け、「集客・観光の核となる新たな魅力の創出」、「観光バスのターミナル機能を有し、地場産品等を使った食材による団体客への食事の提供やお土産品の販売」、「音楽やエンターテインメントなどのイベントの開催」をコンセプトに、広域から集客ができ、リピート率を高める運営ができる事業者を公募型プロポーザル方式により選定するものです。

この公募型プロポーザルでは、一次審査により、応募者からの事業コンセプト及びイメージ平面図等を「よこすかポートマーケット運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において審査し、一次審査通過者を決定します。

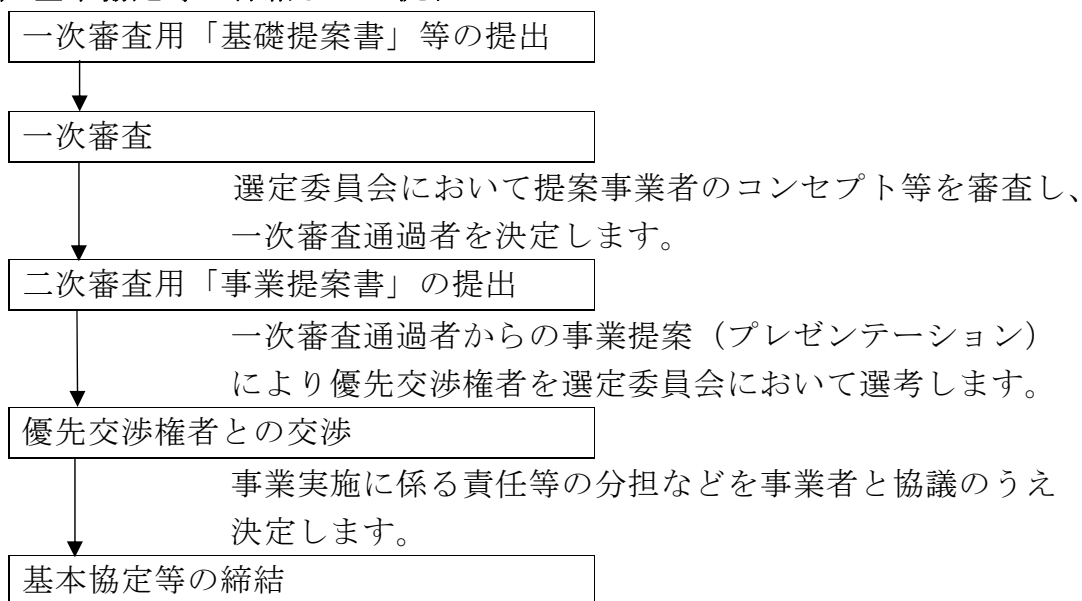
二次審査は、一次審査通過者からの事業計画に関する提案及び賃借料の提案を選定委員会で審査し、優先交渉権者を選考します。

その後、優先交渉権者と交渉を行い、基本協定等を締結して提案内容に基づく事業運営をしていただきます。

(3) スケジュール

内 容	日 程
募集要項の公表	6月14日
現地見学	6月24日～7月1日
質問受付	6月17日～7月9日
質問回答	7月19日
一次審査（基礎審査）用基礎提案書等提出期限	7月31日
一次審査（基礎審査）結果通知	8月30日
二次審査（提案審査）用事業提案書の提出期限	9月30日
二次審査（提案審査）・プレゼンテーション	10月中旬
優先交渉権者の決定	10月下旬
優先交渉権者との交渉	10月下旬～12月中旬
基本協定等の締結	12月下旬

(4) 基本協定等の締結までの流れ



(5) その他

本募集要項及び様式類は、当財団ホームページからダウンロードできます。また、本募集要項の記載に追加や訂正があった場合は、同ホームページでお知らせします。

(ホームページアドレス)

<http://www.cs-yokosuka.com>

3 貸付物件の概要

(1) 既存建物の概要

所在地	横須賀市新港町6
建物の用途	店舗、倉庫
構造	鉄骨造2階建及び鉄骨造1階建
建築年月日	昭和62年11月9日新築 平成17年3月20日増築 平成25年2月28日用途変更
床面積※	1階 3,438.16 m ² 2階 154.12 m ²
その他	<ul style="list-style-type: none">・南側屋根に設置されている太陽光発電設備については、使用期間が満了となる2024年8月19日まで存置すること。また、それ以降の取り扱いについては当財団と協議すること。・建物内にある屋外消火栓設備は存置すること。・建物西側にある冷凍装置室外機(5台)は、当財団の負担により撤去。

注※) 床面積は、登記簿面積です。

(2) 事業用地の概要

① 建物敷地

所在地	横須賀市新港町6
地積	7,430.25 m ²
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
地域地区	臨港地区(第2種高度地区(20m制限)商港区)
港湾計画	埠頭用地-野積場
接面道路	西側 臨港道路 幅員約15m 南側 市道7656号 幅員約12m

② 駐車場敷地

所在地	横須賀市新港町1-3
地積	5,183.24 m ²
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%+10%(角地緩和)=70%

容 積 率	200%
地域地区	臨港地区（第2種高度地区（20m制限）無指定）
地区計画	新港町地区地区計画 B地区
港湾計画	交流厚生用地
接面道路	北側 市道 7656 号 幅員約 12m 南側 市道 7185 号 幅員約 33m 西側 市道 7656 号 幅員約 17m
そ の 他	駐車場の存置工作物 場内照明灯 1式 場内アスファルト舗装 1式（車止め、道路ライン含む） 場内雨水排水施設 1式 外構フェンス 1式（スロープ含む）

（3）供給施設

電気、ガス、上下水道の状況は、次のとおりです。

敷地内に敷設された施設の経年劣化による影響は確認していません。

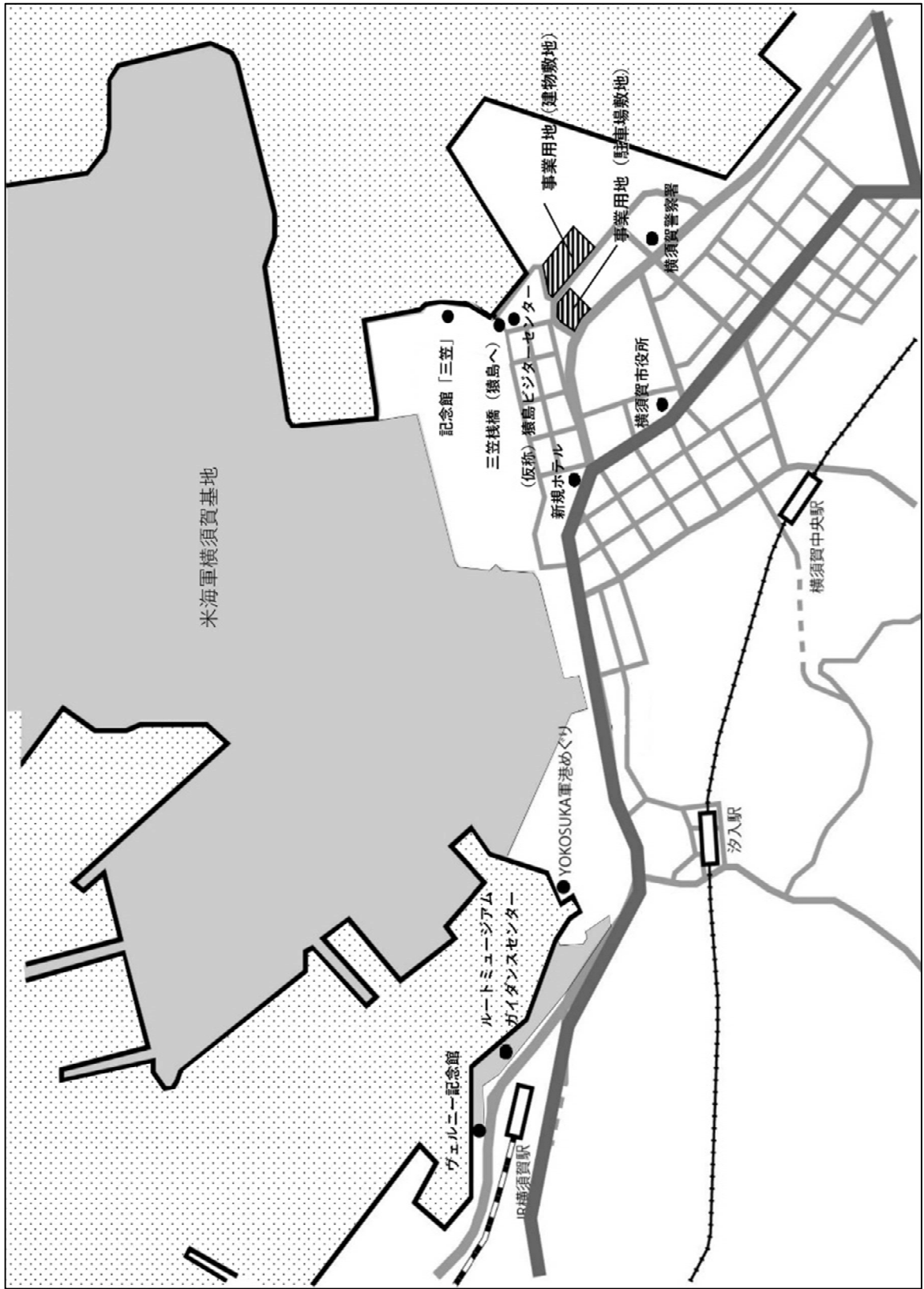
これらの敷設施設の改修や撤去及びその費用負担等については、必要な手続きを含め事業者で行ってください。

種 別	施 設 の 状 況
電 気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在は、AC 3 φ 3 w6.6KV で受電 ・ 既存の受変電設備はキュービクル 2 台で設備容量 800KVA 内訳は、1 φ 3 w100KVA、1 φ 3 w150KVA、 3 φ 3 w200KVA、1 φ 3 w50KVA、3 φ 3 w300KVA ・ 非常用自家発電設備（消火ポンプ用）1 台 39 KVA が設置 <p>※リエスパワー(株)から電力の部分供給を受けています。</p>
	<p>（連絡先）東京電力エナジーパートナー（株） カスタマーセンター神奈川 TEL 0120-99-5775</p>
ガ ス	<p>現在は、LPガスによる供給です。ただし、建物敷地西側道路に東京ガス低圧管があり、東京ガス（株）からの供給可能エリアです。</p>
	<p>（連絡先）東京ガス（株）神奈川需要開拓部 TEL 045-326-0386</p>

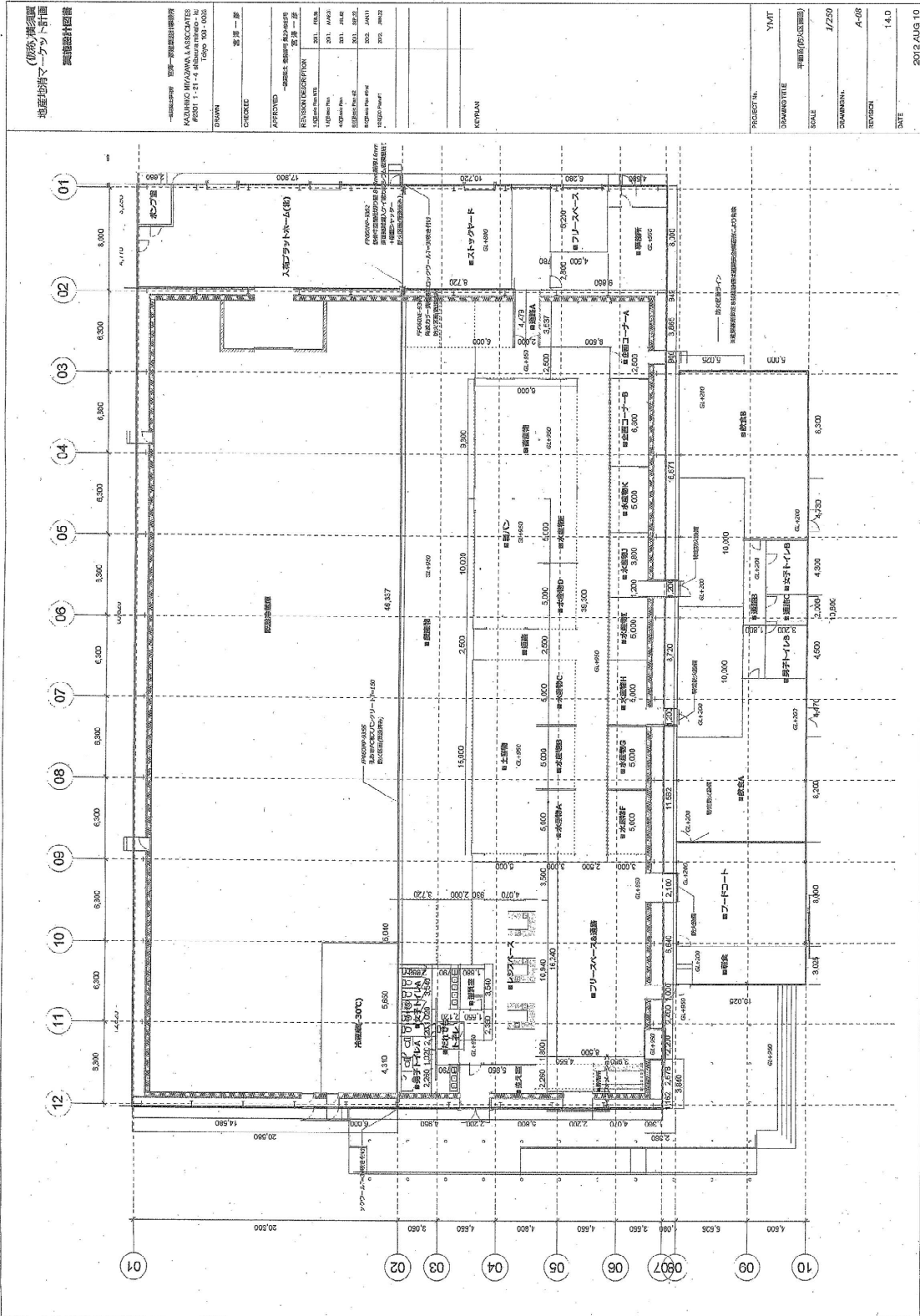
上水道	現在は、建物敷地東側に隣接する、横須賀冷蔵（株）から給水管を引き込んでいます。改修に伴い、建物敷地南側歩道下に埋設されている公設管 200mm から直接引き込んでください。なお、メーター口径 50mm までの水道利用加入金は当財団で費用負担します。
	(連絡先) 上下水道局技術部給排水課 TEL 046-822-8625
下水道	現在は、建物敷地内でポンプアップして、建物敷地西側道路に埋設されている合流管に接続しています。
	(連絡先) 上下水道局技術部給排水課 TEL 046-822-8625

その他、開発行為や建築物の建築等に関する規制などの計画策定に必要な事項及び現地の状況については、事業者において関係各機関に確認してください。

(位置図)



(平面図)



4 貸付条件

(1) 基本事項

建物及び建物に付随する土地の一括貸し付けとします。なお、駐車場側についても工作物を含めた一括貸し付けとします。

(2) 契約形態

建物側敷地及び駐車場側敷地とも土地の使用に関しては、横須賀市と当財団が本事業の事業計画書に基づき長期使用（20年程度）の協定を結ぶ予定です。

建物に関しては、借地借家法第38条第1項に規定する、定期建物賃貸借契約（以下、「定期借家契約」という。）により貸し付けるものとします。原則として、契約期間満了後には原状に復して明け渡しとなります。

(3) 貸付期間

貸付期間は、20年以内とします。

ただし、既存建物改修工事完了までの期間は別とします。

(4) 賃借料の額

賃借料は、建物帳簿価額、土地使用料及び事業上の必要に応じて当財団が負担する費用等を加味した賃借料を事業者が提案するものとします。

① 建物及び駐車場帳簿価額

建物及び駐車場の2020年3月末期末帳簿価額は、約183,479千円です。

② 土地使用料

土地の使用料は、建物側敷地及び駐車場側敷地とも当初5年間は、減免率2分の1が適用されます。また、6年目以降も原則、減免率2分の1が適用となります。なお、取扱基準の見直しや路線価の変更などに伴い土地使用料は変動します。

2019年度の土地使用料

	面積	年間使用料※	減免率
建物側	7,430.25 m ²	7,435,840 円	1 / 2
駐車場側	5,183.24 m ²	6,253,884 円	1 / 2

注※) 年間使用料は、減免率2分の1を適用した金額です。

③ 当財団が原則として費用負担する範囲

消防設備新設に係る費用、建物主要構造部及び屋根・外壁等に係る

費用について当財団が負担します。

ただし、当財団が費用負担する額は、次のとおりです。

建物全体工事費の10分の4以内とします。なお、建物全体工事費については、6億円程度を想定しています。

次の費用は、事業者の負担とします。

- ・天井、壁、床の内装仕上げ及びイベントステージ等の設置に係る費用
- ・本施設の用途及び形状を変更する場合の造作や建具の新設、付加、除去及び改造または模様替えに係る費用

(5) 賃借料の額の改定

経済情勢の変動（インフレーション等）その他の事情により、当該賃借料が著しく不相当と認められるに至ったときは、当財団と事業者による協議の上、賃借料の額を改定するものとします。

(6) 賃借料の支払い

賃借料の支払いは、月額払いとします。翌月分を当月末日までに当財団が指定する方法により支払うものとします。

貸付開始日は、よこすかポートマーケットの利活用に係るすべての工事が完了し、建築確認検査済証の交付日の翌日とします。貸付開始日から当該月の末日までの賃借料の額は、その期間の日数により、月額を日割り計算した金額とします。

(7) 契約保証金

契約保証金は、月額賃借料の6か月分に相当する額とし、定期借家契約の締結日に全額を当財団に支払うものとします。

なお、契約保証金は、当財団に対する債務の弁済に充てた残額を返還します。

ただし、返還する契約保証金については無利子とします。また、賃借料が改定されても契約保証金の金額変更は行いません。

(8) 定期借家契約の譲渡または転貸の制限

事業者は、書面による当財団の承認を得ることなく、定期借家契約の譲渡または転貸を行うことはできません。

(9) 中途解約の制限

本件定期借家契約については、事業者による中途解約権を保留する旨の特約は付さないものとします。

5 公募

(1) 応募者の資格

- ① 応募者は、直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人
都道府県税、法人市町村税の滞納がないこととし、提案した内容を確
実に遂行できる十分な資力、信用力を有する者としてします。
- ② 応募者は、単独の法人（以下「応募法人」という。）もしくは複数の
法人で構成するグループ（以下「応募グループ」という。）とし、個
人は認めません。
- ③ 応募グループで応募する場合は、あらかじめ応募グループの代表構
成員を定め、応募グループを構成するすべての代表者印を押印したグ
ループ名簿兼委任状（様式3）を提出してください。
- ④ 応募法人または応募グループの構成員は、他の応募グループの構
成員となることはできません。
- ⑤ グループ名簿兼委任状の提出後は、応募グループ構成員の変更及び
追加は一切認めません。
- ⑥ 次に該当する者は、失格とします。
 - ・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号に規定する団体若しくはその構成員またはその
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。
 - ・横須賀市暴力団排除条例（平成24年横須賀市条例第6号）第2条第
2号から第5号までのいずれかに該当する者。

(2) 現地見学

- ① 期間及び時間
2019年6月24日（月）～2019年7月1日（月）まで
（火、土、日曜日を除く）
午前10時～午後5時（正午～午後1時を除く）
- ② 申し込み
現地見学を申し込まれる際は、ご希望の日時をご連絡ください。
（申し込み先）TEL 046-823-1988 経営企画課 担当：関口・高橋
- ③ その他
車でお越しの場合、現地の有料駐車場をご利用ください。

(3) 質問・回答

本募集要項等の記載内容に関して質問がある場合は、回答を以下のとおり行います。

① 受付期間

2019年6月17日(月)～2019年7月9日(火)午後5時まで

② 提出様式

質問票(様式1)に質問事項を記載のうえ、提出してください。

③ 提出方法

質問票(様式1)を電子メールに添付したうえで、下記のアドレスに送付してください。その際は、件名を「よこすかポートマーケット利活用事業に関する質問票(法人名等)」としてください。

なお、電子メール以外での受付はしません。

(電子メールアドレス)

k-kikaku@cs-yokosuka.com

※送信後、下記の連絡先にメール到着の確認をしてください。

TEL 046-823-1988 経営企画課 担当：関口・高橋

④ 回答

2019年7月19日(金)までに順次、当財団ホームページに公開し、これをもって回答とします。

なお、質問者名は公開しません。

(ホームページアドレス)

<http://www.cs-yokosuka.com>

6 事業条件

(1) 基本条件

- ① 事業運営にあたっては、横須賀市が取り組んでいる「観光立市よこすか」の実現に向け、横須賀市の関連施策に協力するよう努めてください。
- ② 集客・観光の促進の核となり、にぎわい創出の効果が期待できる施設内容を導入してください。
- ③ 音楽やエンターテイメント及びその他イベント開催のスペースを確保し、積極的にイベントを開催してください。
また、当財団が主催または共催する公益目的事業に協力するよう努めてください。
- ④ 外国人を含む来場者を受け入れるため、多言語対応に取り組んでください。
- ⑤ Wi-Fi 環境の整備をしてください。
- ⑥ 地場産品等の常時販売及び使用に努め、積極的なPRを行ってください。また、観光客がお土産を購入できるようにしてください。
- ⑦ 観光バスのターミナル機能を保持してください。また、地場産品等を使った食材による団体客への食事の提供スペースについては、観光バスツアーで来場する多くの観光客が一度に飲食をすることができるよう、施設全体で150～200席程度を確保してください。
- ⑧ 2021年春に開設予定の横須賀港と北九州港を結ぶ新規フェリー航路について、フェリー運航会社と集客につながる取り組みや乗船客等の利便性向上につながる取り組み、乗船客等の海側への出入り口等に関して必要な連携をとってください。
- ⑨ 旧三笠公園駐車場用地へ建設される新規ホテル、(仮称)猿島ビクターセンター及びルートミュージアムと良好な関係構築に努めるとともに、来場者への観光等に関する情報提供と問い合わせの対応を行ってください。
- ⑩ 建物改修工事及び事業運営に際し、市内事業者への業務発注、連携など、横須賀市内の経済波及効果が得られるよう努めてください。
- ⑪ 地域の町内会や経済団体等への加入及び地域活動に積極的に参加するなど、地域と良好な関係構築に努めてください。
- ⑫ 事業開始に向けた改修工事期間中も建物西側の大型バス駐車場は閉鎖しないでください。
- ⑬ 建物南側屋根に設置されている太陽光発電設備の屋根面使用料については、当財団の収入とします。

- ⑭ 建物西側大型バス駐車場敷地及び普通車駐車場敷地の清涼飲料水等自動販売機設置に関する業者選定は当財団で行います。また、手数料収入等については当財団の収入とします。
- ⑮ 建物西側大型バス駐車場に設置されている電気自動車充電器については存置してください。なお、電気自動車充電器の維持保守及び運営は当財団で行います。

(2) 建物改修条件

- ① 事業者が改修に必要とする既存建物の解体・撤去は、事業者の責任と負担において行ってください。
ただし、建物西側にある冷凍装置室外機5台については、当財団の負担により撤去します。
- ② 既存建物の解体・撤去工事にあたっては、周辺の安全に十分配慮してください。解体・撤去工事に伴う発生材の処理は、場外搬出のうえ、適切に処理してください。
ただし、これらを再資源化するなど適切な処理を行う場合については、この限りではありません。
また、アスベストを含む建材の処分については、法令等に基づき適法に行ってください。

(3) 業務分担

施設の設計及び建設（解体・撤去工事も含む）に際しては、事業者の責任と負担で必要な法的手続きを行ってください。

想定される当財団と事業者との基本的な業務分担は、下表のとおりとします。

分 類	主な事務項目	業務分担	
		当財団	事業者
土地使用に関する手続	横須賀市との土地使用に関する手続	○	
大規模小売店舗立地法	大規模小売店舗立地法の適用を受ける場合の手続		○
定期借家契約の締結	定期借家契約の締結	○	○
公正証書の作成	定期借家契約を公正証書にする場合の作成手続		○

分 類	主な事務項目	業務分担	
		当財団	事業者
既存建物の解体等	既存建物の解体・撤去工事		○
施設の改修	設計・建設・工事監理及び各種申請 手続		○
	所有権保存などの登記及び各種申請	○	○
維持管理	消防設備を含む空調及び給排水設備、 電気設備等の保守・点検業務		○
	駐車場及び空地の維持管理業務		○
	建物主要構造部及び屋根・外壁等の 修繕	○	
	上記以外の内装及び建具等の修繕		○
運営業務	テナントの募集を含む、店舗及び事 務所の運営業務		○
	駐車場の運営業務		○
	バス駐車場の運営業務		○

(4) 事業実施に係る責任等の分担

当財団と事業者とのリスク分担は、基本協定及び定期借家契約において定めるものとします。

7 提出書類

(1) 一次審査（基礎審査）

応募者が応募資格を満たしているかどうかを確認するための書類及び応募者の経営状況を説明する書類を提出してください。

また併せて、事業の基本コンセプト等の基礎提案書を提出してください。

① 提出書類

提出書類		様式等	部数
ア	応募申込書兼誓約書	様式2	1部
イ	グループ名簿兼委任状 ※グループで応募する場合のみ提出してください。	様式3	1部
グループで応募の場合、以下のウ～ケは全員分ご提出ください。			
ウ	会社概要書	様式4	1部
エ	企業の事業実績や詳細が分かるパンフレット等	任意	7部
オ	定款	写し	1部
カ	法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）※	原本	1部
キ	印鑑証明書（法人代表印）※	原本	1部
応募者の経営状況を説明する書類	ク 応募法人の納税証明書（直近3事業年度分）※ （ア）法人税、消費税及び地方消費税に係る納税証明書 （イ）本店所在地の都道府県民税の納税証明書又は未納がないことを証する納税証明書（完納証明書可） （ウ）本市内に支店又は事業所が存在する場合は、本市税に未納がないことを証する書類（全税目）	原本	各1部
	ケ 応募法人の財務関係書類一式（直近3事業年度分） （ア）貸借対照表 （イ）損益計算書又は正味財産増減計算書 （ウ）株主資本等変動計算書等 （エ）勘定科目内訳明細書 （オ）法人事業概況説明書 （カ）法人税の確定申告書の控え （キ）確定申告書別表（税務署受付印のあるもの、確定申告書に添付したすべての書類） ・上場企業の場合は（ア）～（エ）に代えて「有価証券報告書」を提出してください。	写し	各1部

提出書類		様式等	部数
基礎提案	コ 基本コンセプト	任意	7部
	サ 改修後の施設イメージ図	任意	7部
	シ 事業実施体制	任意	7部
	ス 類似施設の実績例	任意	7部

※ カ～クは、3か月以内に発行されたもの。

なお、資料については上記部数の紙ベース資料のほか、コ～スの資料については、電子データをCD-ROMに記録して提出してください。

① 提出期限

2019年7月24日(水)～2019年7月31日(水)(土日祝日は除く)
午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く)

③ 提出先

横須賀市小川町11番地(横須賀市消防局庁舎6階)

一般財団法人シティサポートよこすか 企画部経営企画課

※提出の際は、事前に日時をご連絡ください。(郵送不可)

TEL 046-823-1988 経営企画課 担当：関口・高橋

(2) 二次審査(提案審査)

一次審査通過者は、二次審査のための事業提案書を提出してください。

① 提出書類

提出書類	様式等	部数
事業提案書類提出書	様式6	1部
事業提案書	任意	7部

なお、資料については上記部数の紙ベース資料のほか、事業提案書については、電子データをCD-ROMに記録して提出してください。

② 事業提案書の様式等

- ・表紙に事業提案書類提出書(様式6)を使用してください。
- ・事業提案書の様式は任意としますが、本募集要項P21「③事業提案書に記載する内容及び添付資料」に記載の「審査項目ア(ア)～エ(イ)」の順番通りに、提案内容等を具体的に記載してください。
- ・用紙はA4版、文字サイズは11ポイント以上とし、表紙及び目次を除き各項の番号を記載してください。資料等については、A3版(Z折)を含めても構いません。
- ・印字は白黒、カラーの別は問いませんが、図表等が見やすいものとしてください。
- ・提出書類は部数ごとに、原則A4版フラットファイル等(色指定な

し)で1冊に綴じてください。また、ファイルの表紙に「よこすかポートマーケット利活用事業」及び提案事業者名(グループの場合は、全員の名称)を記載してください。

③ 事業提案書に記載する内容及び添付資料

審査項目		記述及び提案内容
ア 施 設 計 画	(ア)事業コンセプト	事業の実施方針、運営コンセプト、事業実施の趣旨
	(イ)施設配置	施設の配置計画 ※事業用建物の活用方法、店舗配置、平面計画等がわかる全体平面図などを添付してください。
	(ウ)施設機能	施設全体の機能
イ 事 業 実 施 能 力	(ア)事業実施体制	本事業遂行のための実施体制
	(イ)営業開始までの事業スケジュール	事業スケジュール、改修工事スケジュール、営業開始の予定
	(ウ)施設のトータルマネジメント	施設全体のトータルマネジメント計画
	(エ)事業収支計画	収支計画
	(オ)類似施設での実績	類似施設での実績
ウ 地 域 貢 献	(ア)市内雇用及び市内事業者の活用	市内雇用計画及び市内事業者の活用計画
	(イ)地域との連携及び地域貢献	地域住民や関係機関との連携 その他提案事項があれば記載してください。(災害時の協力など)
エ 事 業 計 画	(ア)新たな魅力の創出・にぎわいづくり	音楽やエンターテイメントなどのイベントの開催等、集客・観光の核となる新たな魅力の創出
	(イ)バスターミナル機能	バスターミナル機能の考え方
オ 賃 借 料	賃借料の提案額	賃借料月額

④ 提出期限

2019年9月24日(火)～2019年9月30日(月)(土日祝日は除く)
午前9時～午後5時(正午～午後1時を除く)

⑤ 提出先

横須賀市小川町11番地(横須賀市消防局庁舎6階)
一般財団法人シティサポートよこすか 企画部経営企画課
※提出の際は、事前に日時をご連絡ください。(郵送不可)
TEL 046-823-1988 経営企画課 担当: 関口・高橋

(3) 辞退

応募申込書兼誓約書の提出後に辞退する場合は、応募辞退届(様式5)を持参してください。

(4) その他

- ① 提出書類は1応募者につき1点とし、提出後は書類の修正及び差し替えはできませんので、十分確認のうえ、提出してください。
ただし、当財団が必要と認める場合はこの限りではありません。
- ② 必要に応じ、応募者に対し補足資料の提出を求める場合があります。
- ③ 提出書類は、法務局に届け出ている印鑑(法人代表者印)を押印してください。
- ④ 書類は返却しません。
- ⑤ 本応募に係る費用は、応募者の負担とします。
- ⑥ 提出書類で用いる言語は日本語、通貨は日本円とします。
- ⑦ 提出書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、当財団が報告、公表等のため必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用できるものとします。

8 一次審査

(1) 基礎審査の実施

応募申込書兼誓約書等に基づき、応募法人（応募グループの場合は、その構成員を含む）が、本事業の応募資格を満たしているか否かを確認します。また、次の項目について記載された基礎提案書類で一次審査を行います。

- ・ 基本コンセプト（事業計画・施設計画・地域貢献の概要など）
- ・ 改修後の施設イメージ図（ポンチ絵で可能です。）
- ・ 事業実施体制
- ・ 類似施設の実績例

(2) 審査項目及び配点

一次審査の審査項目及び配点は次のとおりです。

審査項目		評価の視点	1人当りの配点
基礎提案	基本コンセプト	事業目的に合った基本コンセプトとなっているか	5点
	改修後の施設イメージ図	事業目的、事業条件に合った施設レイアウトになっているか	5点
	事業実施体制	安定した事業実施体制となっているか	5点
	類似施設の実績例	類似施設を利活用した実績数はどうか	5点
計			20点

(3) 審査項目の得点化

審査項目及び配点に基づき選定委員会で審査を行い、次に示す5段階評価によって評価点を算出します。評価は事業者間の相対評価ではなく絶対評価の方法により行います。

なお、明確な審査を行うため、標準的（3点）の評価点は意図的に排除しています。

一次審査（基礎提案）

審査項目	評価基準	評価点				
		5点	4点	2点	1点	0点
基本コンセプト	事業目的に合った建物利活用に関するコンセプトが明確になっているか	特に優れている	優れている	凡庸で一般的である	提案内容が乏しい	提案内容が不適切である
改修後の施設イメージ図	事業目的、事業条件に合った施設レイアウトになっているか	特に優れている	優れている	凡庸で一般的である	提案内容が乏しい	提案内容が不適切である
事業実施体制	長期的に安定運営するための事業基盤を有する事業実施体制になっているか	安定した体制が提案されている	やや安定性に欠ける	運営できるレベル	事業実施体制が十分でない	提案内容が不適切である
類似施設の実績例	既存建物を利活用した複数の実施事例があるか	3施設以上		1施設以上 3施設未満		実績なし

(4) 一次審査通過者の選考方法

一次審査通過の基準として、次の評価点を獲得した上位3応募者を一次審査通過者とします。

選定委員の評価点合計が120点満点中72点以上であり、かつ応募者の最高評価点に対して、90%以上の評価点であることとします。

例)	最高評価点	90%以上
	120点	108点以上
	100点	90点以上
	90点	81点以上
	80点	72点以上

(5) 一次審査結果の通知

一次審査結果は、応募者（応募グループの場合は、代表構成員）全員に通知します。

9 二次審査（プレゼンテーション）

（1）提案審査の実施

一次審査を通過した事業者には、二次審査のための事業提案書を提出していただきます。

提出された事業提案書に基づいて、プレゼンテーション及び質疑応答を実施し、別途定める審査項目及び配点等により提案審査を行います。

① 実施日

プレゼンテーション及び質疑応答は、2019年10月中旬を予定していますが、詳細については、一次審査終了後、当財団より別途開催日時を通知します。

② 会場

横須賀市小川町11（横須賀市消防局庁舎6階）
一般財団法人シティサポートよこすか 会議室

③ 出席者

3名以内とします。

④ 所要時間

説明 20分以内 質疑応答 20分程度

⑤ 説明資料

当日の説明は、事前に提出している事業提案書の内容に沿って行うこととし、提案内容の追加及び変更等は認めません。

⑥ 説明機材等

パソコン・プロジェクター等を使用する場合は、各応募者が持参してください。スクリーンについては、当財団で用意しますので、事前に連絡してください。なお、準備にかかる時間は、プレゼンテーションの前後で概ね5分程度としてください。

(2) 審査項目及び配点

審査項目		1人当りの配点
ア 施設計画 (30点)	事業コンセプト	10点
	施設配置	10点
	施設機能	10点
イ 事業実施能力 (40点)	事業実施体制	10点
	営業開始までの事業スケジュール	5点
	施設のトータルマネジメント	10点
	事業収支計画	10点
	類似施設での実績	5点
ウ 地域貢献 (10点)	市内雇用及び市内事業者の活用	5点
	地域との連携及び地域貢献	5点
エ 事業計画 (15点)	新たな魅力の創出・にぎわいづくり	10点
	バスターミナル機能	5点
オ 賃借料* (5点)	賃借料の提案額	5点
計		100点

注※) 実際の賃借料は、実施工事費に基づいて優先交渉権者と協議のうえ決定します。

(3) 審査項目の得点化

審査項目及び配点に基づき選定委員会で審査を行い、次に示す5段階評価によって評価点を算出します。評価は事業者間の相対評価ではなく絶対評価の方法により行います。

ア 施設計画

審査項目	評価基準	評価点				
		10点	8点	6点	4点	0点
事業コンセプト	事業目的を達成可能なコンセプトとなっているか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし
施設配置	施設のポテンシャルを活かす魅力的なレイアウトとなっているか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし
施設機能	事業条件を満たす施設機能となっているか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし

イ 事業実施能力

審査項目	評価基準	評価点				
		10点	8点	6点	4点	0点
事業実施体制	実現可能な事業実施体制となっているか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし
審査項目	評価基準	評価点				
		5点	4点	3点	2点	0点
営業開始までの事業スケジュール	改修・テナント募集など営業開始までのスケジュールに無理はないか また、閉鎖期間の短縮がなされているか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし

審査項目	評価基準	評価点				
		10点	8点	6点	4点	0点
施設のトータルマネジメント	魅力的な施設となりうるか、また継続しうるか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし
事業収支計画	実現可能な事業収支計画がされているか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし
審査項目	評価基準	評価点				
		5点	4点	3点	2点	0点
類似施設での実績	類似施設を利活用した状況(成果)はどうか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし

ウ 地域貢献

審査項目	評価基準	評価点				
		5点	4点	3点	2点	0点
市内雇用及び市内事業者の活用	市内雇用及び市内事業者の活用が見込めるか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし
地域との連携及び地域貢献	地域との連携及び地域貢献が見込めるか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし

エ 事業計画

審査項目	評価基準	評価点				
		10点	8点	6点	4点	0点
新たな魅力の創出・にぎわいづくり	集客・観光の核となる新たな魅力が創出されているか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし
審査項目	評価基準	評価点				
		5点	4点	3点	2点	0点
バスターミナル機能	バス観光の拠点となるか	優秀である	満足できる	平均的	物足りなさを感じる	記載なし

オ 賃借料の額

審査項目	評価基準	評価点				
		5点				0点
賃借料の提案額	賃借料の提案額は適切か	適切である				適切でない

(4) 優先交渉権者の選考方法

選定委員の評価点合計が最も高い応募者を優先交渉権者として選考します。ただし、選定委員の評価点合計が600点満点中360点以上であることとします。

また、次点とする応募者は、優先交渉権者の評価点合計の90%以上の評価点合計であることとします。

例)	最高評価点	90%以上
	600点	540点以上
	500点	450点以上
	400点	360点以上

(5) 審査結果の通知

二次審査結果は、提案審査に参加した応募者（応募グループの場合は、代表構成員）全員に通知します。

(6) 失格事項

- ① 選定委員会の委員に対し、選考について自己の提案が有利な扱いを受けるように働きかけを行った場合。
- ② 提案された事業提案書について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とします。
 - ・ 提出書類に虚偽の記載があった場合
 - ・ 提出書類に重大な不備・不足があった場合
 - ・ 選考の公平性に影響を与える行為があった場合
 - ・ 本募集要項等に違反すると認められる場合
 - ・ 事業提案書の内容に重大な問題点があるなど、選定委員会が失格と判断した場合
 - ・ その他不正行為があった場合

(7) その他

- ① 応募者による事業計画提案（プレゼンテーション及び質疑応答）及び選定委員会による審査は非公開とします。
- ② 審査に関する質問や問い合わせ及び審査結果に対する異議等はお受けできませんので、ご了承ください。