

## 田浦月見台活用事業

### 事業者候補公募型プロポーザル募集要項

旧市営田浦月見台住宅（以下「田浦月見台住宅」という。）を活用した、施設整備及び運営を行う事業者候補を次の通り募集します。

#### ➤ 事業の概要

横須賀市は、谷戸地域の再生、地域のコミュニティの活性化を目的に、事業者に土地、建物を貸し付け、または売却し、事業者は自ら調達する資金で建物をリノベーションして、まち（エリア）を整備、運営、維持管理し、民官連携して、地域を活性化するための事業を実施します。

田浦月見台住宅を活用した、施設整備及び運営を行う事業者候補を公募（プロポーザル方式）し、事業を実施する事業者候補を選考します。

#### 1 事業名称

田浦月見台活用事業（以下「本事業」という。）

#### 2 趣旨・目的

田浦月見台住宅は、令和2年に入居者が全て退去し、現在は入居者がいない状態となっています。本市では、その跡地を有効活用して、谷戸地域再生、コミュニティ活性化を図るための事業実施に向けて検討してきました。

検討の結果、民間事業者のノウハウや資金により、既存建物のリノベーションや、一部を解体し空地（広場）をつくるなど、新たな利活用が見込める土地であることが分かったため、事業者を募ることとなりました。

本実施要項は、地域のコミュニティ活性化を目的に、当該地を活用して、当該地の整備及び運営を行う事業者候補を選定するための公募型プロポーザルの実施内容を取りまとめたものです。

#### 3 建物等施設整備（リノベーション等）に関する事項

- ①建物の修繕は、建築士の資格を有する者の監理の下実施してください。
- ②本事業においては、建築基準法第6条第1項の「確認申請」又は同法第18条第1項の「計画通知」が必要となる行為は想定していません。当該行為に該当しない場合でも、本計画地は第一種低層住居専用地域であるため、建物の用途の制限にご留意ください。
- ③開発行為を伴う行為は想定していません。
- ④その他本事業実施に際しては、関係法令を遵守してください。

- ⑤既存の建築物を解体して広場や駐車場、菜園、庭等とすることは可能です。
- ・既存建物のうち、A棟 15、32～40、C棟 1～6、集会室は市の費用負担で解体工事を実施しますので、それをふまえた事業提案をしてください(下記配置図参照)。既存建物の増築部分も併せて市の費用負担で解体工事を行います。
  - ・上記以外に解体する棟数を提案した場合、事業開始時の既存建物の解体工事は市の費用負担で市が実施します(解体スケジュール等別途協議)。
  - ・事業開始時の市の費用負担で実施する解体工事は、全体の半数以下としてください。
  - ・その他の解体工事は事業者の費用負担で事業者が実施することは可能です。
- ⑥本事業は、敷地全体を対象としますが、活用事業の中で、時期をずらして(第1期、第2期等)実施することも可能です。時期をずらして実施する場合は、その範囲や棟数等の施工スケジュールを提案してください。

(配置図)



#### 4 土地、建物に関する事項

- ①市は、事業者に土地、建物を貸し付け、または売却します。
- ②貸付期間は10年間とします。貸付期間の延長やその後の運用、事業終了時の土地・建物の貸付後の返還条件等については別途協議とします。
- ③貸付期間中の土地建物の維持管理については、事業者が自ら調達する資金で借地全体を適切に管理することとします。
- ④土地建物の貸し付け希望金額、または、購入希望金額については収支計画で提案してください。  
(貸し付け希望金額の例) 土地：月額50万円、建物：22棟使用 月額0円
- ⑤売却の場合、売買代金は横須賀市が行う鑑定評価額以上とし、協定で決定します。
- ⑥土地、建物の売却の場合も、本事業の目的、条件等に沿って利用することとします。
- ⑦電柱等の占用物件の管理方法等取り扱いについては、別途協議とします。

#### 5 地域活性化に関する事項

横須賀市の谷戸地域の現状を踏まえ、『YOKOSUKA ビジョン 2030』『横須賀再興プラン 2022-2025』の内容に沿った地域のにぎわいの創出及び地域の活性化に繋がる事業計画を提案してください。

#### 6 事業計画に含める事項

土地建物利用計画、地域活性化に関する事業計画には、以下の内容を入れて提案してください。

- ①事業計画期間は、貸付期間と同様に10年間を想定したものを提案してください。
- ②広場等として活用するために建物を解体する場合の解体する棟数等(解体は市が実施しますが、市の費用負担で実施する解体工事は、全体の半数以下としてください。)
- ③事業計画実施に係る収支計画(資金の調達方法、家賃の収納額、土地、建物の購入費用等)

#### 7 その他

- ①事業計画の費用の自ら調達する資金の中で、広場や駐車場の整備等共用部分の工事等費用に市に負担を求める提案をすることも可能です。その場合、使用用途等その詳細を収支計画の中で、明確にしてください。
- ②近隣の迷惑にならないような、周辺環境・近隣に配慮をした計画にしてください。  
現況道路の通行を妨げる利用はできません。  
集客を伴う事業をする場合は近隣住民への説明、理解が必要です。
- ③各種工事及び運営に際し、近隣住民等への周知及び説明等について誠意をもって行い、問合せや苦情等に真摯に対応してください。

## 8 提案における参考資料

本市のホームページ、国・県のホームページ上で掲載している以下の資料を参考としてください。

### 横須賀市ホームページ

- ① 横須賀再興プラン（横須賀市実施計画 2022-2025）
- ② 横須賀市観光立市推進基本計画
- ③ 横須賀市観光立市推進アクションプラン
- ④ 横須賀市都市計画マスタープラン
- ⑤ 横須賀市みどりの基本計画
- ⑥ 横須賀市基本計画
- ⑦ 横須賀市環境基本計画
- ⑧ 横須賀市都市公園の整備・管理の方針
- ⑨ 横須賀市地域防災計画
- ⑩ その他業務に必要な資料

### 国・県のホームページ

- ① 国土形成計画法に基づく広域地方計画
- ② 横須賀都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針
- ③ 神奈川県観光振興計画
- ④ 三浦半島魅力最大化プロジェクト～資源を生かした地域の活性化戦略～
- ⑤ その他業務に必要な資料

## ➤ 土地、建物の概要

### 1 基本情報

(1) 名称	田浦月見台住宅跡地
(2) 所在地	田浦町1丁目54番地
(3) 敷地面積	13,653 m <sup>2</sup>
(4) 地目	宅地
(5) 区域区分	市街化区域
(6) アクセス	JR 田浦駅徒歩約10分
(7) 建築年度	1960年（昭和35年）
(8) 間取り	2K（約29m <sup>2</sup> ～37m <sup>2</sup> ）
(9) 建物構造	木造平屋（25棟46戸） ブロック造平屋（7棟28戸）
(10) 用途地域	第一種低層住居専用地域

## 2 位置図・配置図

(位置図)



(配置図)



➤ スケジュール（予定）

内容	日程
公募開始	令和5年9月29日（金）
現地見学会	
現地見学会申込み期限	令和5年10月10日（火）17時
現地見学会	令和5年10月16日（月） ～令和5年10月17日（火）
質問受付期限	令和5年10月20日（金）17時
質問回答	質問受付より随時
参加申込書等の提出期限	令和5年10月26日（木）17時
提案書提出期限	令和5年11月6日（月） ～令和5年11月10日（金）17時
プレゼンテーション及びヒアリング実施	令和5年11月24日（金）
選考結果通知	令和5年12月上旬
基本協定締結	令和5年12月中旬

➤ 申し込み

1 参加資格

- （1）法人その他の団体（以下「民間事業者等」という。）であること。
- （2）会社更生法等の適用を申請していない等、契約の履行が困難でないこと。
- （3）横須賀市税に滞納がないこと。
- （4）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。
- （5）横須賀市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団及び同条第5号に規定する暴力団経営支配法人でないこと。

2 様式一覧

- 【様式1】 質問票
- 【様式2】 参加申込書
- 【様式3】 会社概要書
- 【様式4】 事業者の業務実績調書
- 【様式5】 事業提案書類提出書
- 【様式6】 参加辞退届

### 3 現地見学

次のとおり、希望する方は個別に現地を見学できます。

- (1) 現地見学の受付：令和5年10月10日（火）17時までに電子メールにて申し込みしてください。  
メールには、希望する日時（可能な日すべて）、会社名、参加者名、人数、当日の連絡先を記載してください。
- (2) 電子メール件名：「プロポーザル現地見学希望」
- (3) 申し込みの宛先：「11 問合せ先」参照
- (4) 受付の確認：電子メール受信後、受付確認のためにメールを返信します。返信が無い場合は、電話でお問い合わせください。
- (5) 現地見学実施日：令和5年10月16日（月）～令和5年10月17日（火）
- (6) 申し込みへの回答：日時は、電子メールにて回答します。

### 4 質問の受付等

次のとおり、電子メールにて質問を受け付けます。（電話、来訪等の質問は受け付けません）

- (1) 質問の受付：質問票（様式1）を電子メールに添付
- (2) 質問の表題：「プロポーザルに関する質問（事業者名）」
- (3) 質問の期限：令和5年10月20日（金）17時
- (4) 質問の宛先：「11 問合せ先」参照
- (5) 受付の確認：電子メール受信後、受付確認のためにメールを返信します。返信が無い場合は、電話でお問い合わせください。
- (6) 質問の回答：質問受付から随時質問者に電子メールで回答します。
- (7) 質問の公表：プロポーザルに関する全ての質問とその回答内容を、本市ホームページに掲載します。ただし、質問者の事業者名等は公表しません。

### 5 参加申し込み

以下の書類により、本プロポーザル参加の申し込みを受け付けます。

- (1) 参加申込書の提出・審査
  - ア 提出書類：参加申込書（様式2）  
会社概要書（様式3）  
登記事項証明書（履歴事項全部証明書）の写し  
業務実績を証明する書類（様式4）
  - イ 提出期限：令和5年10月26日（木）17時（必着とする）
  - ウ 提出先：「11 問合せ先」参照
  - エ 提出方法：郵送または持参

## 6 選考方法

本プロポーザルでは事業者からの提案書とヒアリング内容の評価により選考を行う。

### (1) 提出書類

提出書類	部数	注意事項
事業提案書類提出書 (様式5)	7部	様式5を表紙として、任意様式で提案内容を記入 ・会社名、社判のあるもの1部(正本) ・会社名、社判のないもの6部(副本) ・文字サイズは12P以上で作成すること ・用紙サイズはA4とし、適宜追加を可とする ・提案書の枚数は、10枚程度とし、適宜追加を可とする
業務実績調書(様式4)	7部	会社名、社判のあるもの1部(正本) ・会社名、社判のないもの6部(副本) ・正本に、各業務実績の契約書等の写しを添付すること

(2) 提案書提出期間：令和5年11月6日(月)～令和5年11月10日(金)17時  
(必着とする)

(3) 提出先：「11 問合せ先」参照

(4) 提出方法：郵送または持参

(5) ヒアリング

① 実施日：令和5年11月24日(金)

② 時間：プレゼンテーション20分程度、質疑応答20分程度を予定

時間と会場は各事業者電子メールにて通知します。

③ 出席者：5名以内

会社名が特定できるような衣類やバッジ等を身に付けないこと

④ 実施方法：提案書に関するプレゼンテーションとそれに対する質疑応答

提案の際、本市モニターを使用することはできる。

モニターを使用する場合は、HDMI対応のパソコンを持参し、接続等の作業は提案者で行うこと。なお、接続不良等でモニターへの表示が出来ない場合において、本市はその責任を負わないものとする。

(6) 選考方法

① 評価：「評価項目・評価点」に基づき各委員が採点

各委員の採点を合算し事業者の評価点とする

(総合計点=130点/1委員×5委員=650点)



② 評価項目・評価点

評価項目		評価内容	評価点
1	コンセプト・方向性	①現状や特性等の理解 ②魅力度 ③実現性 ④継続性 ⑤独自性 ⑥計画の具体性 ⑦将来性	70点
2	地域活性化	①地域の活性化への期待度 ・地域との交流 ・地域への貢献、影響	30点
3	収支計画	①実現性	10点
4	業務実績	①同種又は類似の業務実績	10点
5	施設管理・工事	①適切な施設管理 ②工事の環境配慮、安全対策	10点

③ 選考：以下の事業者を事業候補者として選考する

・最高評価点を得た事業者

④ その他：評価点が総合計（650点）の60%に達していない場合においてはこの限りでない

(7) 結果の通知

① 通知方法：各事業者に電子メールにて通知

② 日時：令和5年12月上旬

③ 通知内容：選考した候補者には評価結果、その他の事業者には選考外となった旨の通知と評価結果

7 基本協定の締結

市は、選考した候補者と業務の詳細や収支計画等に関して必要な協議を行うため基本協定を締結します。その後、土地建物の管理や使用に関する協議を行い、民間事業者の費用調達や市の費用調達（補正予算等）が成立後、運営等に関する協定を締結します。

市の費用調達（補正予算等）などの市議会の議決が必要な事項が成立しない場合は、協議を継続します。

なお、その者との協議が整わない場合、その者が業務を遂行できないと認められる場合、その者が資格要件を満たさなくなった場合は、次点者と協議の上、協定を締結する場合があります。

## 8 参加者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 提出期限を過ぎて提案書等が提出された場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 会社更生法等の適用を申請する等、契約の履行が困難と認められるに至った場合
- (4) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (5) 前各号に定めるもののほか、提案にあたり著しく信義に反する行為等、選考委員会委員長が失格であると認めた場合
- (6) 市税に滞納がある場合
- (7) 横須賀市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団及び同条第5号に規定する暴力団経営支配法人である場合

## 9 留意事項

- (1) 本件に参加する費用は、すべて参加者の負担とする。
- (2) 提出書類で用いる言語は日本語、通貨は日本円とする。
- (3) 書類提出後の提案等の修正または変更は一切認めない。
- (4) 提出書類の著作権は参加者に帰属する。ただし、本市が本事業の報告公表等のために必要な場合、提出書類内容が無償で使用できるものとする。
- (5) 提出された書類は一切返却しない。
- (6) 本事業に係る情報公開請求があった場合は、横須賀市情報公開条例に基づき、提出書類を公開することがある。

## 10 その他

本要項に定めのないものは、横須賀市と事業者の協議により決定するものとします。

## 11 問合せ先

横須賀市都市部まちなみ景観課 企画担当

住 所：〒238-8550 横須賀市小川町 11 番地（横須賀市役所分館3階）

電 話：046-822-9855（直通）

E-mail：[keikan-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp](mailto:keikan-ci@city.yokosuka.kanagawa.jp)