

焼津漁港新港地区市単独用地
活用事業者公募要項

令和6年（2024年）11月

静岡県焼津市

目次

1.	事業の目的	1
2.	事業の概要	3
3.	選定スケジュール	8
4.	参加資格	9
5.	応募手続き	12
6.	事業者の選定及び契約	15
7.	選定基準	17
8.	その他	19
9.	提出・問い合わせ先（事務局）	20
10.	施行期間	20

1. 事業の目的

(1) 事業の目的

焼津市（以下「本市」という。）は、静岡県の中部に位置し、東京から西へ約 193 キロメートル、名古屋から東へ約 173 キロメートル、京浜・中京のほぼ中間に位置しており、北は遠く富士山を望み、高草山、花沢山などの山間部を境に県都静岡市に接し、東に駿河湾、南に一級河川の大井川、西南は一望に広がる大井川流域の志太平野、年間平均気温 18 度、冬季の降雪も稀な温暖な気候で、北部の山間部を除き平坦な区域であり、面積は 70.30 ㎢を有しています。

本市は、明治の中期から漁業の町として栄え、昭和 50 年代に遠洋漁業の発展とともに水産業も著しく発展し、焼津漁港は、日本の水産業の振興上特に重要な漁港として、全国に 13 港ある特定第三種漁港に指定されており、主にカツオ・マグロ・アジ・サバ等が水揚げされ、令和 5 年まで 8 年連続で水揚げ金額全国 1 位となっています。

本市では、第 6 次焼津市総合計画第 2 期基本計画（以下「総合計画」という。）において、まちづくりの将来都市像として、「やさしさ 愛しさ いいもの いっぱい 世界へ拡げる 水産文化都市 YAIZU」を掲げ、各種施策に取り組んでいます。

焼津漁港周辺においては、魅力的でにぎわいのあるまちづくりが求められているという現状に対し、港町らしい風景を活かすなど、民間活力によるにぎわい施設の整備を促進し、魅力的でにぎわいのある中心市街地の形成を図ることを推進しています。

また、令和 5 年 5 月 26 日には、「漁港漁場整備法及び水産業協同組合法の一部を改正する法律」が公布され、水産業の発展及び漁業地域の活性化を図る海業※を推進するため、漁港施設等活用事業制度が創設されました。

そのような中、本市の水産都市としての魅力的でにぎわいのあるまちづくりを進めるために、令和 5 年度（2023 年度）において、企業立地動向及び企業ニーズをふまえ、公有地、民有地を含めた市内全域を対象として、土地利用の転換を含め実効性、実現性の高い新たな産業用地を産み出すことを目的として調査・分析を行いました。

その調査結果から、本年度、抽出された公有地の活用について、民間活力等導入の可能性調査を行う中で、水産都市としてのポテンシャル、新たな観光トレンドや多様化するニーズを的確に捉えるために、サウンディング型市場調査を実施し、今後の土地活用方策を検討してきました。

本公募は、この検討結果を基に、「総合計画」や「都市計画マスタープラン」などのまちづくりに関する諸計画において、観光交流拠点エリアとして位置付けられている、焼津漁港内用地に水産物の販売・飲食などの機能を持つ水産・観光交流施設（以下「本施設」という。）の誘致を進めるにあたり、本市とともに焼津漁港新港地区市単独用地の活用の一翼を担う十分な知見、実績を有する事業者を選定することを目的として実施するものです。

※海業：海や漁村の地域資源の価値や魅力を活用する事業であって、国内外からの多様なニーズに応えることにより、地域のにぎわいや所得と雇用を生み出すことが期待されるものをいう。

【参考】水産庁HP <https://www.jfa.maff.go.jp/j/keikaku/230718.html>

※焼津市の海業：豊富な地域資源を活用した漁港周辺エリアのにぎわい創出

【参考】焼津市HP <https://www.city.yaizu.lg.jp/business/suisan-nougyo/fisheries/umigyô/index.html>

(2) 本書の位置づけ

「焼津漁港新港地区市単独用地活用事業者公募要項」（以下「本書」という。）は、本事業を実施する民間事業者（以下「事業予定者」という。）を公募型プロポーザルで選定するにあたり、その手続等を取りまとめたものです。

公募参加希望者は、本書の内容を踏まえ、公募に必要な書類を提出するものとします。

2. 事業の概要

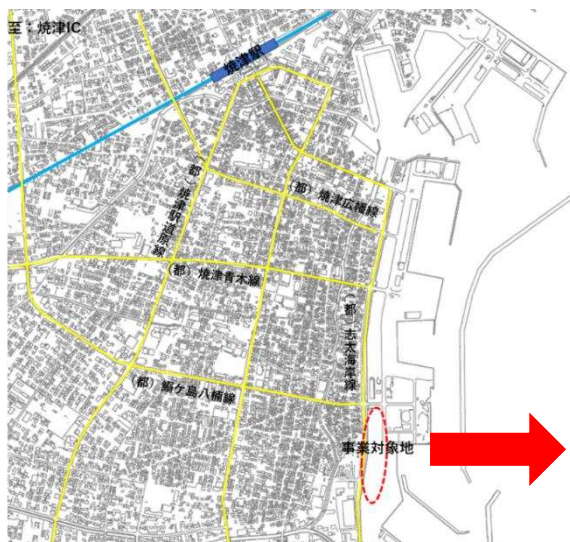
(1) 事業の名称

焼津漁港新港地区市単独用地活用事業

(2) 事業対象地等の概要

今回、公募の主たる対象となる用地（以下「事業対象地」という。）の概要は下表のとおりです。

項目	内容
焼津市の概況	静岡県の中中部、東京から約 193 km、名古屋から約 173km 北：山間部、東：駿河湾、南：一級河川の大井川、西南：志太平洋野 年間平均気温 18 度、山間部を除き平坦な区域、面積は 70.30 km ²
所在・地番	焼津市鰯ヶ島 136 番 27、136 番 30、136 番 31、136 番 33 焼津市小川 4135 番、4136 番の一部
事業対象地面積	約 3.4ha
所有者	焼津市
地目／用途地域	雑種地／準工業地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
接道・隣地条件	東側：建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可道路（幅員約 15m） 西側：防潮堤 南側：市用地（漁具保管修理施設用地） 北側：建築基準法第 43 条第 2 項第 2 号許可道路（幅員約 10m）
その他	市街化区域、漁港区域、海岸保全区域、公共上下水道等 水道：利用可（隣接道路）、下水道：一部利用可（他、合併浄化槽） 市 HP：https://www.city.yaizu.lg.jp/soshiki.html
アクセス等	焼津駅より車で 5 分程度、徒歩 30 分程度 西焼津駅より車で 12 分程度 焼津 IC より車で 10 分程度、大井川焼津藤枝 SIC より車で 25 分程度 新東名藤枝岡部 IC より車で 20 分程度、静岡空港より車で 30 分程度



(3) 関係法令

漁港、都市計画、施設建設、維持、管理等に関する法令等を厳守するとともに、本市や静岡県の関係条例及び関係計画等を遵守してください。

① 主な法令

漁港及び漁場の整備等に関する法律
水産業協同組合法
都市計画法
建築基準法
景観法
高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
都市緑地法
道路法
地域公共交通の活性化及び再生に関する法律 等

② 主な条例

静岡県漁港管理条例
静岡県福祉のまちづくり条例
焼津市景観まちづくり条例
焼津市みどりを育てる条例

③ 関係計画

第6次焼津市総合計画第2期基本計画
第4次焼津市国土利用計画
焼津市都市計画マスタープラン
漁港漁場整備長期計画
焼津地区特定漁港漁場整備事業計画
焼津市景観計画
焼津市みどりの基本計画
焼津市観光戦略
焼津街道 港・まち磨き構想 等

④ その他

焼津漁港マスタープラン 等

(4) 事業コンセプト等

① 事業コンセプト

本事業は、下記のコンセプトに基づいた施設（以下「本施設」という。）を事業予定者が整備・運営するものとします。

- 本市の海業の拠点として、地元の水産物の消費増進を図り、漁業・水産業の振興に寄与する施設
- 全国に 13 港ある「特定第三種漁港」に指定され、8 年連続水揚げ金額第 1 位を誇る日本を代表する焼津漁港において、市民の誇りや愛着を醸成するとともに、本市以外からも多くの人が訪れたくなる、ここにしかない施設。
- 観光施設、宿泊施設や企業など周辺施設と協力し、焼津漁港を中心とした焼津全体のブランド力及び回遊性を高める施設。
- 市民をはじめ観光客、子どもから大人までだれもが、本市の本物の食を五感で味わいつくすことができ、また、焼津温泉や富士山・駿河湾の景観を活かした上質な施設。
- 年間を通して、焼津漁港及び周辺への持続的な賑わい創出に資する施設。

② 関係計画等における本事業に係る要素

前項のコンセプトは、本市や静岡県の関係計画等を踏まえたものとなっています。

事業予定者は、コンセプトと次の要素を踏まえ具体的な事業内容を提案してください。

計画名	内容（計画内容等の要旨抜粋）
第 6 次焼津市総合計画 第 2 期基本計画	• 基幹産業である水産業を始め、農業、商工業の更なる発展に向けた支援や様々な産業や食文化、温泉などの多彩な地域資源を活用し、国内外に向け効果的なプロモーションをすることで、地域経済の活性化と交流人口の増大を図ります。
第 4 次焼津市国土利用計画	• 焼津漁港一帯及び大井川港一帯を『港利活用エリア』として位置づけ、安全で活力のある港づくりを進めます。 • 焼津地区特定漁港漁場整備事業計画、大井川港港湾計画等に基づき、生産・物流基盤の強化、津波対策等を計画的に進めます。また、市民や観光客が憩い楽しむことができる新たなにぎわいの創出に向けた用地の有効利用を図ります。
焼津市都市計画 マスタープラン	• 産業・観光交流拠点である焼津漁港（焼津地区・新港地区）周辺においては、にぎわい拠点として形成しつつ、物流・生産機能の充実などにより、産業の振興を図るとともに、産業を通じた観光交流を促進していきます。
焼津漁港マスタープラン	• 既存のアメニティ関連施設を活かし、市民・観光客への開放型・集客型の機能強化を促進して、焼津漁港におけるアメニティ拠点ゾーンの形成を図る。

(5) 基本的な契約条件

① 事業内容

事業予定者は、下記の事業内容を行うものとします。

ア 本施設の設計及び施工

自らの費用により、事業対象地に本施設の設計及び施工を行うものとします。

本施設の設計及び施工にあたっては、示した土地の全ての使用を前提として、下記に示す(1)から(6)までの機能の全てを兼ね備えたものを想定しており、その内容は事業予定者の提案によるものとします。ただし、事業の進捗や資金調達等の状況に応じて、設計及び施工を段階的に進めるとともに、施工時期に応じた段階的な供用開始も可とします。その場合、提案に際しては、供用開始当初の時点において、(1)から(3)までの機能を有する計画とし、以降、段階(工期)毎の施設配置等の計画を示し、最終的に全ての機能を有する計画としてください。

- (1) 焼津ブランドの水産加工品などを購入することができる物販機能
- (2) 焼津の食を楽しむことができる飲食機能
- (3) 焼津の水産物等をその場で味わうことができる食の体験機能
- (4) 焼津の景観、地域資源や食などを楽しむことができる宿泊型機能
- (5) 焼津漁港の魅力を体感できる体験型機能
- (6) 焼津の漁業の歴史や焼津の食文化等を知ることができる情報発信機能

また、事業対象地内には、必要な駐車場のスペースを設けるとともに、施設利用者、観光客及び市民の誰もが富士山や駿河湾等の眺望、食文化のほか各種イベント、スポーツ、アクティビティ等を楽しみながら憩うことができるスペースを設けるものとします。

【留意点】

- ・ P3で示す「120m×50m(約6,000㎡)漁具保管修理施設用地(市用地)」の位置(黄色点線)は、貸付対象から除く。ただし、本施設の臨時駐車場等を目的とした使用は、本市の許可(有償・日割り計算)を得たのち可能とする。
- ・ 別図で示しているように漁港管理者が所有する光ファイバーケーブル及び焼津市が所有する下水道管の放流渠が埋設されているため、建物の建設並びに工作物の設置等はしないこと。駐車場の設置や舗装・緑地等の設置は可能とする。
- ・ 別図で示す平面図に記載されている突堤(コンクリート構造物)は、埋設されているおそれがあるため注意すること。
- ・ 漁港施設の管理敷地として、防潮堤から6.0m以内に定着物となる建物の建設並びに工作物の設置等をしないこと。
- ・ 土地貸付契約の締結前に、静岡県漁港管理条例第5条に基づく、「指定区域内における行為承認申請書」を提出し、漁港管理者の承認を得ること。

イ 本施設の維持管理・運営

自らの独立採算制方式により、本施設の維持管理及び運営を行うものとします。

なお、設計及び施工を段階的に進めるとともに、施工時期に応じた段階的な供用開始を行う場合、それぞれの供用開始時期に合わせて、維持管理及び運営を開始することも可とします。

ウ 本施設の撤去

事業期間の終了までに、本施設を撤去の上、事業対象地を更地返還することとします。

② 事業方式

本市は、事業対象地について地方自治法第 238 条の 4 第 2 項に基づき貸付を行い、事業予定者に有償で貸し付けるものとします。

貸付は、事業用定期借地権の設定によるものとします。

事業予定者は、本市が貸し付ける土地において、自らの独立採算方式により本施設の設計、施工、維持管理及び運営を行うものとします。

③ 事業スケジュール

事業予定者（優先交渉権者）決定以後の事業スケジュールは以下のとおりとします。

項目	時期
優先交渉権者の決定	令和 7 年（2025 年） 3 月 18 日（火）
優先交渉権者の選定通知	令和 7 年（2025 年） 3 月 25 日（火）
基本協定の締結	令和 7 年（2025 年） 4 月中
事業契約の締結	令和 7 年（2025 年） 9 月まで
土地貸付契約の締結	工事着手前
本施設の供用開始	令和 9 年（2027 年） 中
事業用定期借地権設定契約の終了	貸付の契約締結後、30 年未満で事業予定者の提案により決定する。

④ 土地（事業対象地）貸付期間

土地貸付期間は、10 年以上 30 年未満とする。

⑤ 土地貸付料

土地貸付料は、「焼津市公有財産事務処理要領」の規定に基づき、公有財産台帳登録価格 × 6 / 100 を乗じて得た額を年額として本市が定めるものとします。

土地貸付料の変更は、3 年毎に行う固定資産税における固定資産評価替えに従うこととし、原則として固定資産評価替えの次年度に見直すこととしますが、社会経済情勢などを考慮し協議できるものとします。

令和 6 年度（2024 年度）に契約する場合の貸付年額単価は 547 円 / m²で、令和 6 年（2024 年）の固定資産仮評価額に基づき算出されたものです。令和 7 年度（2025 年度）に

契約する場合は、令和7年（2025年）の固定資産仮評価額に基づき算出します。

また、土地貸付料の支払いは年4回とし、本市が定める日までに支払うものとします。

なお、事業の進捗や資金調達等の状況に応じて、設計及び施工を段階的に進めるとともに、設計及び施工時期に応じた段階的な施設の供用開始を行う場合については、それぞれの供用開始時期の段階ごとにおける土地貸付料とします。

⑥ 契約保証金

事業用定期借地権設定に関する契約時に、本市と事業予定者との協議により定めるものとします。

3. 選定スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおりを予定しています。

令和6年（2024年）11月26日（火）	公募要項等の公表
令和6年（2024年）12月9日（月）から 12月12日（木）まで	公募要項等に関する質問受付
令和6年（2024年）12月20日（金）まで	公募要項等に関する質問回答の通知
令和7年（2025年）1月6日（月）から 1月10日（金）まで	現地説明会参加申込書の受付
令和7年（2025年）1月中に希望者と調整のうえ、実施する。	現地説明会の実施（希望者のみ）
令和7年（2025年）1月31日（金）まで	参加表明書等の受付
令和7年（2025年）2月7日（金）まで	参加資格審査結果の通知
令和7年（2025年）3月3日（月）から 3月7日（金）まで	提案書の受付
令和7年（2025年）3月18日（火）	公募参加者によるプレゼンテーションの実施
令和7年（2025年）3月25日（火）	優先交渉権者の選定通知

4. 参加資格

(1) 構成要件

本事業の公募参加者の構成は、以下のとおりとします。

- ① 公募参加者は、単一の法人又は複数の法人（以下「グループ」という。）で構成されていること。
- ② 公募参加者は、事業用定期借地権設定契約（以下（１）において「借地権設定契約という。」）の当事者となる法人を含むこと。
- ③ グループの場合、「借地権設定契約の当事者となる法人」を「代表企業」とする。借地権設定契約の当事者となる法人が複数いる場合は、そのうちの一者を代表企業とし、また、代表企業以外の法人を「構成員」とすること。
- ④ 借地権設定契約の当事者となる法人として、本事業では特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設立は求めない。公募参加者が SPC 設立を希望する場合は、SPC に出資する法人のうち一者を代表企業とすること。
- ⑤ 参加資格審査申請書の提出時には、代表企業・構成員の社名等を明らかにすること。
- ⑥ 構成員となった法人は、他のグループの構成員となることはできない。
- ⑦ 公募参加資格確認後は、グループの構成員の変更は、原則として認めない。ただし、本市がやむを得ないと認めた場合であって、かつ、本事業の公募参加者として必要な資格要件を満たしていることが確認できた場合は、構成員の変更を認めることがある。

(2) 資格要件

公募参加者は、参加資格審査申請書の提出日から基本協定の締結日までの間において、次の要件を満たすこととし、これらの要件を欠く事態が生じた場合、当該公募参加者を失格とします。

① 共通要件

次のいずれかに該当する者は、公募参加者となることはできません。

ア 法人でない者

イ 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

ウ 公募提出書類（提案書類）の提出締切日までの間において、焼津市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱による本市の指名停止措置を受けている者

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生計画が認可された者（建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者に限る。）を除く。）

オ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生計画が認可された者（建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、再生計画が認可された者に限る。）を除く。）

- カ 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立て又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者
- キ 以下に列挙する反社会的勢力（以下「反社会的勢力」という。）
- a 役員等（公募参加企業の役員又はその支店若しくはこの契約を締結する事務所の代表者をいう。以下同じ。）が、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。以下「暴力団対策法」という。）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - b 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）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とき。
 - c 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
 - d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、若しくは便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ク 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である者
- ケ 役員のうちに次のいずれかに該当する者がある法人
- a 成年被後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者
 - b 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者
 - c 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者
 - d 暴力団構成員等又は暴力団構成員等でなくなった日から 5 年を経過しない者
 - e 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が a から d までのいずれかに該当するとき
- コ 反社会的勢力が出資、融資、取引その他の関係を通じて、その事業活動に支配的影響力を及ぼしている法人
- サ 子会社又は親会社がエからコまでのいずれかに該当する法人
- シ 最近 1 年間の法人税、法人事業税、消費税又は地方消費税を滞納している者及び最近 1 年間の市税を滞納している者
- ス 本市が本事業について、下記に示す公募支援業務を委託している企業及び当該企業が公募支援業務の一部を委託又は再委託している企業並びにこれらの企業と資本金

若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。

- ・公募支援業務受託企業 株式会社日本総合研究所

セ 本書公表日から事業者選定結果の公表までの期間に、本書「6. 事業者の選定及び契約」に示す本事業の「選定審査委員会」の委員に対し、事業者選定に関して自己に有利になることを目的として、接触等の働きかけを行った者

② 代表企業及び構成員の要件

公募参加者の資格は、「本事業を実施するのに十分な資力、信用、技術的能力を有する者、もしくはそれらの者によるグループ」とし、次に掲げるすべての審査基準を満たしていることとします。

グループ応募する場合は、全ての構成員が下記審査基準を満たすものとします。

項目	満たすべき基準
経常損益	過去 3 期連続で赤字を計上していないこと
自己資本額	過去 3 期連続で債務超過状態となっていないこと
営業活動による キャッシュフロー	過去 3 期連続でマイナスになっていないこと
利払能力	直近期末において利払能力が 1.0 倍未満でないこと

(3) 参加資格確認基準日

構成要件及び資格要件等の確認基準日は、公募参加資格確認申請書類受付締切日（令和 7 年（2025 年）1 月 31 日）とします。

5. 応募手続き

(1) 公募要項等の公表

公募要項等は、本市ホームページで公表します。

(2) 公募要項等に関する質問受付及び回答

公募への参加を検討している者は、本市に対して、公募要項等に関する質問を次のとおりすることができます。なお、他の方法による質問は不可とします。

項目	内容
提出書類	公募要項等に関する質問書（様式 1-1）
受付期間	令和 6 年（2024 年）12 月 9 日（月）～ 12 月 12 日（木）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	焼津市本町二丁目 16 番 32 号 焼津市経済部誘致戦略課 TEL：054-626-2260 Mail：yuchi@city.yaizu.lg.jp
提出方法	電子メール、持参又は郵送（配達証明付き）してください。 送付するメールの件名は、「【焼津漁港新港地区市単独用地活用事業公募要項等_質問書】（事業者名）」と記載してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、提出者に対して、令和 6 年（2024 年）12 月 12 日（木）18 時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。
回答方法	質問者が特定されない形にして、市ホームページで公開します。
回答予定日	令和 6 年（2024 年）12 月 20 日（金）

(3) 現地説明会の実施

本市は、公募への参加を検討している者に対して、下記のとおり現地説明会を開催します。

なお、現地説明会に参加しなくても、公募に参加することは可能です。

開催日時については、現地説明会参加申込書の申込者へ別途連絡します。

項目	内容
日付	令和 7 年（2025 年）1 月中に希望者と調整のうえ、実施する。
集合場所	申込者に別途通知
提出書類	現地説明会参加申込書（様式 2-1）
受付期間	令和 7 年（2025 年）1 月 6（月） ～1 月 10（金）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分
提出先	焼津市本町二丁目 16 番 32 号 焼津市経済部誘致戦略課 TEL：054-626-2260 Mail：yuchi@city.yaizu.lg.jp
提出方法	電子メール、持参又は郵送（配達証明付き）してください。 送付するメールの件名は、「【焼津漁港新港地区市単独用地活用事業_現場説明会】（事業者名）」と記載してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、申込者に対して、令和 7 年（2025 年）1 月 10 日（金）18 時までに受付を受理した旨、電子メールで連

	絡します。
注意事項	参加人数は3名までとします。 資料の当日配付はありませんので、各自持参してください。

(4) 参加表明書及び公募参加資格確認審査

① 書類の提出方法

提出の方法は、下記のとおりです。

項目	内容
提出書類	①参加表明書（様式 3-1） ②担当者登録届（様式 3-2） ③代表企業参加資格審査申請書（様式 3-3） ④応募グループ構成表（様式 3-4） ⑤構成員参加資格審査申請書（様式 3-5） ⑥グループ応募委任状（様式 3-6） ⑦資力、信用力及び財務状況の確認書類（様式 3-7） ⑧暴力団対策に関する誓約書（様式 3-8）
受付期間	令和 7 年（2025 年）1 月 31 日（金）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	焼津市本町二丁目 16 番 32 号 焼津市経済部誘致戦略課 TEL：054-626-2260
提出方法	持参又は郵送（配達証明付き）してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、申込者に対して、令和 7 年（2025 年）1 月 31 日（金）18 時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。

② 公募参加資格確認の結果・通知

本市は、本書で定める参加資格に基づき、公募参加者の参加資格を確認します。

参加資格確認の結果は、公募参加資格確認申請を行った者（グループの場合は代表企業）に対して、令和 7 年（2025 年）2 月 7 日（金）までに書面で通知します。

なお、審査の結果、参加資格がないと認められた公募参加資格確認申請を行った者は、通知を受けた日から 7 日以内に、本市に対してその理由について書面（様式任意）により説明を求めることができます。本市は、説明を求めた者に対し、書面により回答します。

(5) 提案書の提出

提出方法は、下記のとおりです。

項目	内容
提出書類	提案書提出届（様式 4-1） 提案書（様式 5-1～9-1） 図面集（図面 1～5）
受付期間	令和 7 年（2025 年）3 月 3 日（月）～ 3 月 7 日（金）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	焼津市本町二丁目 16 番 32 号 焼津市経済部誘致戦略課 TEL：054-626-2260
提出方法	持参又は郵送（配達証明付き）してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、申込者に対して、令和 7 年（2025 年）3 月 7 日（金）18 時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。

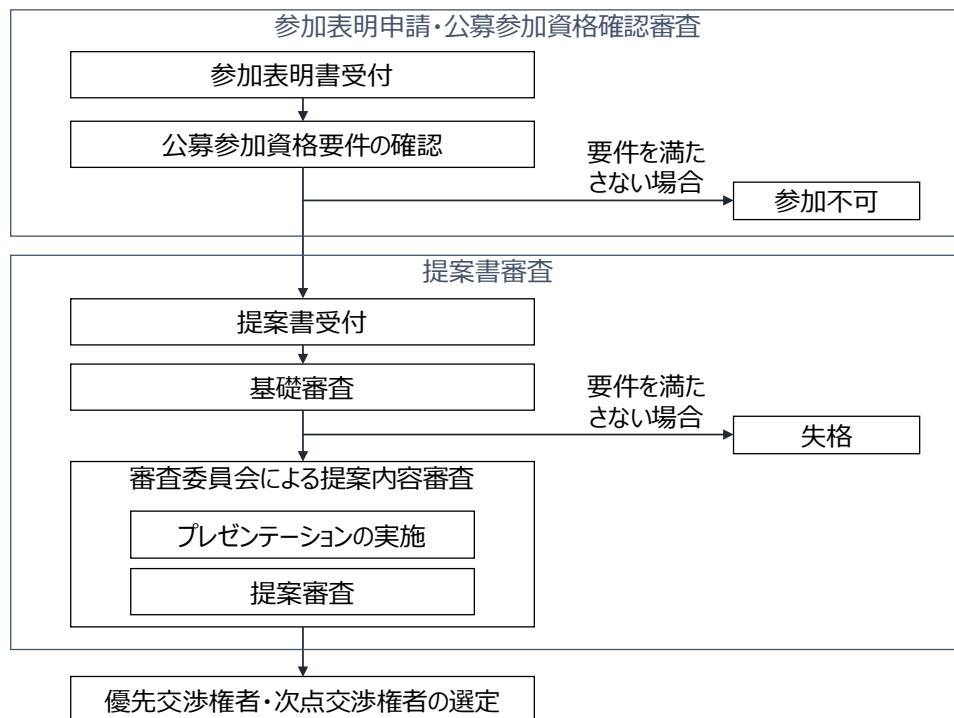
(6) 応募の辞退

公募参加者が、参加表明書を市に提出した後、本公募への参加を辞退する場合の辞退届の提出方法は、下記のとおりです。

項目	内容
提出書類	公募参加辞退届（様式 10-1）
受付期間	令和 7 年（2025 年）3 月 7 日（金）17 時 15 分（必着）
持参受付時間	8 時 30 分～17 時 15 分（土日・祝日を除く）
提出先	焼津市本町二丁目 16 番 32 号 焼津市経済部誘致戦略課 TEL：054-626-2260
提出方法	持参又は郵送（配達証明付き）してください。 なお、持参する場合は、提出時間を提出先に予め電話で連絡してください。
受付受理の連絡	提出方法にかかわらず、申込者に対して、令和 7 年（2025 年）3 月 7 日（金）18 時までに受付を受理した旨、電子メールで連絡します。

6. 事業者の選定及び契約

(1) 審査フロー



(2) 提案書類の基礎審査

本市は、提案書類の内容が本書に示した条件等（質疑回答等追加資料に記載の情報を含む）を充足しているかどうかについて確認します。その結果、条件等を充足していない公募参加者は、失格とします。

ただし、提出書類の不備や記載事項もれ等の軽微な修正が必要と判断した場合、期限内に限り再提出を認めることとします。

(3) 審査委員会の設置

公平性、透明性及び客観性を確保するため、本市が設立した「審査委員会」において、本書「7. 選定基準」に基づいて、提案書類の審査を行い、優先交渉権者を選定します。

本事業を実施する事業者には、施設の設計、建設、工事監理及び維持管理・運営等の専門的な知識や技術、ノウハウが求められるため、提案内容を総合的に評価します。

(4) 公募参加者によるプレゼンテーション

提案書の審査にあたって、審査委員会において公募参加者によるプレゼンテーションと質疑応答を実施します。

プレゼンテーションの詳細は、後日公募参加者（グループの場合は代表企業）に通知します。

(5) 優先交渉権者の決定と通知

審査委員会の審査結果を踏まえ、本市が優先交渉権者を決定します。

結果は、公募参加者（グループの場合は代表企業）に書面にて通知するとともに、優先交渉権者は本市より公表する予定です。

審査の結果に対する問い合わせ及び異議については一切応じません。

なお、優先交渉権者（公募参加企業又はグループの構成員のいずれかの者）が、優先交渉権者決定時から事業契約締結までに、次の事由に該当した場合は失格とします。

- ① 募集要項の公募参加資格要件を欠くような事態が生じたとき又は罰則の適用若しくは行政処分等を受けたとき。
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合又は不備があった場合
- ③ 本事業の推進に必要な手続きを速やかに行わない場合
- ④ その他、本事業を遂行することが困難と本市が判断せざるを得ないような著しく不誠実な行為を行ったとき。

(6) 基本協定の締結

優先交渉権者決定後、本市と優先交渉権者は、速やかに協議を行った上で、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結するものとします。

(7) 事業契約の締結

基本協定締結後、優先交渉権者と本市との間で、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結する予定です。事業契約締結後、優先交渉権者は事業者となります。

事業契約では、本事業の実施にかかる本市と事業者との業務分担・リスク分担、建設スケジュール等に関する具体事項等を規定します。

(8) 事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 23 条第 2 項）

事業契約締結後、本市と事業者は、工事着工日（現地で工事を着手する日）までに事業用定期借地権設定契約を締結します。

7. 選定基準

(1) 採点方法

審査は300点を満点とし、審査委員は、公募参加者から提出された提案書類に記載された内容及び公募参加者によるプレゼンテーションについて、次項に示す審査項目ごとに、AからEまでの5段階で評価を行い、下表に示す評価点数に基づき評価を行います。すべての審査委員の平均評価点が高い方を上位とします。同点の場合は、次項に示す審査項目のうち「施設全体計画・デザイン」「導入機能」「周辺施設との連携、回遊性向上」の合計評価点が高い方を上位とします。

また、すべての公募参加者の評価点が180点を下回る場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者の該当者はなしとします。

評価	評価内容	評価点数
A	優れている	配点×1.0
B	やや優れている	配点×0.8
C	普通	配点×0.6
D	具体性や実現性についてやや懸念される点がある	配点×0.4
E	具体性や実現性について懸念される点がある	配点×0.2

(2) 審査基準・配点

大項目	中項目	評価の視点	配点
1. 全体計画 (100点)	事業の基本方針・コンセプト	- 海業について、正しく理解されているか。 - 本市の関係計画等及び事業目的等に対する十分な理解がなされたうえで、的確で魅力のある基本方針、コンセプトとなっているか。	30点
	実施体制・実績	- 代表企業・構成員の役割分担が明確であり、事業の遂行に十分な体制となっているか。 - 事業の遂行に十分な実績を有する体制となっているか。	10点
	事業スケジュール・建設工事の進め方	- 公募要項等に示す事業スケジュールを遵守し、実現が可能なスケジュールとなっているか。 - 周辺既存施設関係者、施設関係者や近隣住民等の合意を得ながら建設を進める計画となっているか。	15点
	建設工事計画・施設運営計画	本市内の事業者が参画する計画となっているか。	10点
	資金調達計画・事業収支計画	- 具体性と実現性の備わった資金調達計画となっているか。 - 収支見通しに無理がない計画となっているか。	20点
	地域経済への貢献	観光施設、宿泊施設や市内企業との連携等、地域経済への貢献策が具体的に提案されているか。	15点

大項目	中項目	評価の視点	配点
2. 施設計画 (120 点)	施設全体計画・ デザイン	- 示した土地の全ての使用を前提として、市が想定する 6 つの機能を兼ね備えたものが提案されているか。 - 事業の進捗や資金調達等の状況に応じて、設計及び施工を段階的に進める場合、供用開始当初の時点において、市が想定する 3 つの機能を有する計画となっているか。 - 段階（工期）毎の施設配置等の計画を示し、最終的に全ての機能を有する計画となっているか。 - コンセプト実現に資する全体計画・デザインとなっているか。 - 近隣の公共施設の利活用などの提案がされているか。	60 点
	導入機能	- コンセプト実現に資する具体的かつ持続可能性のある導入機能が提案されているか。 - 機能について、施設の設計及び施工に示す機能が提案されているか。 - コンセプトに基づき、導入機能がバランスよく配置されているか。 - 年間を通した集客及び賑わい創出に資する具体的な提案がされているか。	60 点
3. 事業計画 (80 点)	集客戦略・情報発信	- 広域的かつ持続的な集客に関する効果的で具体的な提案がされているか。 - 焼津漁港の知名度及び焼津全体のブランド力向上に資する提案がされているか。	40 点
	周辺施設との連携、回遊性向上	- 海業の推進にあたり、漁業・水産業振興と調和を考えた提案がされているか。 - 隣接及び周辺施設との連携策をはじめ、既存の公共交通の活用促進等により、焼津漁港の全体及び周辺へ歩いて楽しむための提案がされているか。 - 市内全域及び焼津漁港への周遊性及び滞在性を高める提案がされているか。	40 点

8. その他

(1) 応募に関する留意事項

ア 公正な応募の確保

公募参加者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触することのないように留意してください。

また、公募参加者は、本書に定めるもののほか、関係法令を遵守してください。

イ 提出書類の取扱い

本公募における提出書類の取扱いは次のとおりです。

- ・ 提出された書類は返却しません。
- ・ 提出後の訂正、差し替えは、市から指示があった場合を除き認めません。
- ・ 提出された書類は、本公募における候補者選定以外の目的では使用しません。
- ・ 提出された書類は、選定作業において必要な範囲で複製する場合があります。
- ・ 提案された書類の著作権は、当該書類を作成した者に帰属するものとしませんが、優先交渉権者が作成した提案書等については、市が必要と認める場合には、市は事前に通知することにより、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとします。

ウ 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する提案は無効とします。

- ・ 提案書に公募参加者の署名または記名押印がなされていない提案
- ・ 提案書の金額を訂正している提案
- ・ 提案書の記載事項の漏れ、誤記等により内容が確認できない提案
- ・ 参加する資格のない者がした提案
- ・ 提案に必要な書類が不足している場合

エ 使用する言語及び通貨単位

本公募の提出書類において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限ります。

(2) 市の提供する資料の取扱い

公募参加者（提案書の提出までに辞退した者を含む。）は、市が提供する資料をこの募集に係る検討以外の目的で使用することは認められません。

(3) 情報公開

市は、提出された提案書等について、焼津市情報公開条例（平成17年2月13日条例第16号）の規定による請求に基づき、当該提案書を提出した法人等の承諾を得たうえで第三者に開示することができるものとします。

ただし、法人等の競争上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非開示となる場合があります。

また、本公募による契約締結前において、公正又は適正な候補者選定に影響がでるおそれがある情報については、契約締結後に開示するものとします。

(4) 異議の申し立て

公募参加者は、本公募の実施後、不知又は内容の不明を理由として、異議を申し立てることはできないものとします。

9. 提出・問い合わせ先（事務局）

焼津市 経済部 誘致戦略課 企業誘致担当 服部、名木、鈴木
〒425-8502 静岡県焼津市本町二丁目 16 番 32 号 市役所本庁舎 6 階
電話 054-626-2260 ファクシミリ 054-626-2194
電子メール yuchi@city.yaizu.lg.jp

10. 施行期間

本書は、令和 6 年（2024 年）11 月 26 日から施行し、事業用定期借地権設定契約の締結をもって、その効力を失う。