

焼津市「浜通り服部家」利活用事業公募型プロポーザル  
実施要領



令和 8 年 1 月  
静岡県焼津市

## I 事業概要等

### 1 事業概要

焼津市では、交流人口の拡大のため、「浜通り服部家（以下、「服部家」という。）」を利活用し、本市の魅力を国内外に伝え、訪れる観光客を増やすことで、地域経済の好循環を構築してまいります。

### 2 募集の趣旨

本市の水産業発祥の地「浜通り」にある「服部家」は、昔ながらの伝統的な外観を残しており、浜通りの風情ある街並みとの調和を守りつつ、ここでの賑わいづくりに向けた提案を募集します。

また、本施設の運営だけでなく、浜通りや駅前周辺エリアにある店舗、事業所、団体の皆様とともに、観光コンテンツを策定する提案なども含め、本市の現状を深く理解し、創意工夫に富んだ服部家の利活用方法及び運営方法に優れた事業者を選定する必要があるため、公募型プロポーザル方式により募集します。

### 3 事業コンセプト

本市の象徴でもある「海」の資源の活用はもちろんのこと、豊かな自然からなる魚や地場産品などの「食」の喜び、さらには焼津特有の人情溢れる「人」との交流を通した都会にない非日常体験を提供することで、日頃の心や体のストレスを癒し、再び訪れたい施設を目指します。

### 4 事業の方向性

事業コンセプトに加え、浜通り活性化フォーラムにより策定されている、浜通り活性化計画（平成29年3月）及び服部家保存活用計画（平成30年3月）及び本市として以下の方針に沿った提案を募集します。

#### (1) 運営の自走化

行政の支援による運営でなく、原則、自走による運営となります。

なお、収支見込及び収入不足となった場合の対応策は提案書に記載していただきます。

#### (2) 歴史的価値を残した建物の維持

「服部家」は、伝統的・文化的な価値のある歴史的建造物となります。外観や間取りについては、できるだけその価値を残すため、変更等を実施する場合は市と事前に協議することとし、色調やデザインなどは景観に配慮するものとします。

#### (3) 市事業との連携

「服部家」及び浜通りや周辺地域の活性化に関する事業を市が実施する際は、連携を図るものとします。

## 5 「服部家」の概要

- (1) 住 所 焼津市城之腰 1 1 9 番地の 1
- (2) 敷地面積 全体 606.5㎡
- (3) 建物面積（延床面積） 母屋、蔵全体 285.38㎡（倉庫を除く。）
- (4) その他
  - ① 敷地内に倉庫がありますが、今回の利活用の対象外とします。
  - ② 建物北側の壁は、隣家の共同壁となっております。
- (5) 概要 別紙「物件資料」のとおり

## 6 今後のスケジュール概要（予定）

令和 8 年 3 月 提案内容の審査及びプレゼンテーションの実施  
令和 8 年 3 月 事業主体の内定者と提案内容の詳細協議、協定の締結  
令和 8 年 4 月～令和 8 年 9 月 事業準備期間（貸付期間は令和 8 年 7 月～）  
令和 8 年 10 月 事業開始  
※上記事業準備期間と事業開始は目安であり、市と優先交渉権者との協議により決定としますが、原則令和 8 年 10 月までに事業開始することとします。

## II 運営管理手法等

服部家の運営・管理については、以下の方法となります。

### 1 施設の貸付について

事業主体と利活用に関する協定及び定期借地契約、定期借家契約（以下、「賃貸借契約」という。）を締結します。

#### (1) 貸付物件

##### ①土地

倉庫部分（79.33㎡）の面積を除いた部分（527.17㎡）を事業主体に貸し付けます。（付随する樹木を含む。）

##### ②建物

倉庫（79.33㎡）を除き、事業主体に貸し付けます。

##### ③動産

現状のまま事業主体に貸し付けます。なお、市が指定する動産は、原則として活用してください。その他の動産について、不要な場合は市と協議の上、処分することは可能とします。

#### (2) 貸付料金

貸付料金については、提案書に貸付料金希望額（月額）を記載してください。

貸付料金希望額については、適切な収支を見込んだ上で見積もっていただくこととなりますが、月額54,110円を下回る提案は無効とします。

### (3) 貸付期間

貸付期間は、原則令和8年7月1日から令和10年3月31日までです。

ただし、運営に取り組む姿勢、成果等を勘案し、1年度単位で次年度以降更新し、最長で令和13年3月末日まで期間を延長できるものとします。

### (4) 運営日数及び運営時間

近隣の皆様の生活に支障がないよう、具体的な対策を取ることを条件に、特に制限は設けませんが、事業の方向性に沿った提案を募集します。

## 2 リスク分担等

現時点で想定しているリスク分担は、下記表のとおりです。このほか、この表に定めのない事項は、市と事業主体で協議します。

種類	内容	負担者	
		市	事業主体
住民等への対応	施設の運営内容に対する住民、施設利用者からの苦情、要望等		○
貸付物件（建物に付随する設備及び備品類を含む。）の修繕等	事業主体の運営上に修繕又は修理（消耗品類を含む。）が必要となった場合		○
	市の貸付物件（建物に付随する設備及び備品類を含む。）の瑕疵による場合	○	
不可抗力に伴う修繕等	不可抗力（暴風、豪雨、洪水、地震、火災等その他、市又は運営主体のいずれも責めに帰すことのできない自然的現象）による場合	協議により定める	
利用者・第三者への損害賠償	事業主体の運営上の瑕疵により損害を与えた場合		○
	市の貸付物件（建物に付随する設備及び備品類を含む。）の瑕疵により損害を与えた場合	○	
	市又は事業主体のいずれかの責めにも帰さない場合	協議により定める	
セキュリティ不備に伴う損害等	事業主体の警備の不備により貸付物件（建物に付随する設備及び備品類を含む。）の毀損又は備品類等の窃盗等があった場合		○

契約の取消等	契約期間中（協定締結中を含む。）の取消・解消又は業務停止により市に生じた経費		○
--------	--	--	---

### Ⅲ 応募に関する事項

#### 1 応募要件

提案者は、本要領の趣旨を理解し、次の全ての要件を満たしている法人または個人（グループを含む。）とします。

- (1) 本業務の公告日から決定までのいずれの日においても、焼津市競争入札参加資格停止措置要綱（平成 24 年 2 月 7 日焼津市告示第 30 号）第 2 条第 1 項の規定に基づく指名停止を受けていない者
- (2) 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり、または執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者
- (3) 焼津市随意契約見積心得の第 15（見積する資格のない者）のすべてに該当しないものであること。
- (4) 宗教団体、政治団体又はそれに類する団体でないこと。

#### 2 共同・グループでの応募

複数の法人又は個人（グループを含む）が共同（以下「共同事業者等」という。）して応募することも可能とします。この場合は、次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者等の名称を設定し、代表となる法人または個人（以下、「代表事業者等」という。）を定めてください。
- (2) 共同事業者等を構成するいずれかが、上記 1 の要件を満たしていないものの応募は無効とします。
- (3) 賃貸借契約の締結にあたっては、代表事業者等を契約の相手方とする予定です。なお、事業主体の選定後の協議は、代表事業者等を中心に行いますが、賃貸借契約に関する責任は共同事業者等を構成する法人又は個人すべてが負うこととなります。
- (4) 同一事業者が複数の共同事業者等の構成員を兼ねることはできません。

#### 3 提案の内容

次の内容を提案してください。なお、提案する内容は、関係法令等（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した提案としてください。（事前に法令の適否を確認してください。）

- (1) 事業コンセプト及び事業の方向性を踏まえた利活用方法を提案してください。（施設活用における基本方針や将来ビジョンなどを記載してください。）
- (2) 事業計画について具体的に提案してください。（5か年の事業計画を具体的に記載してください。収支見込及び収入不足となった場合の対応策も記載してください。）

- (3) 想定している収支計画（平日、休日、月間、年間）5か年分について提案してください。（適切な収支を見込んだ上で、貸付料金希望額(月額)記載してください。）
- (4) 施設内のレイアウトについて提案してください。
- (5) 地元企業、関係団体の皆様や地域住民の皆様との関わり方について提案してください。
- (6) 運営体制について、スタッフの人数やその役割、稼働時間などを提案してください。
- (7) 上記(1)～(6)以外で、創意工夫したアピールポイントがあれば提案してください。

#### 4 利活用の制限

次の用途に係る活用はできません。

- (1) 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項に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用途
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他、これらに類する用途
- (3) 近隣に影響を与える異臭、煙及び騒音等を発生する用途
- (4) 危険物等の取扱、貯蔵、処理等をする用途
- (5) その他、市が適当でないと認める用途

#### 5 スケジュール

項目	時期
実施要領公開	1月14日（水）～2月13日（金）
質問書の受付期間	1月14日（水）～2月13日（金） 午後5時まで
質問書への回答	質問書の受付から起算して7日以内に質問者へ回答する
施設内部の見学	1月20日（火）、1月27日（火） 各日午前10時から及び午後1時30分から ※施設内部の見学を希望する場合は、上記日程の前日までに焼津市経済部商工観光課に連絡の上、現地へお越しください。 見学は、原則として1回限りとします。

参加表明書等の受付期間	1月14日（水）～2月16日（月） 午後5時まで
参加資格決定通知	参加表明書等の受付から起算して7日以内に通知する。
企画提案書等の提出期日	2月18日（水）～2月25日（水） 午後5時まで
審査会（プレゼンテーション）	3月3日（火）
審査結果通知	3月中旬（予定）

※都合によりスケジュールが変更となる場合があります。変更となる場合は、提案者に連絡します。

## 6 提出書類

### (1) 参加表明書等の提出期限、提出場所及び方法

- ①提出期限 令和8年2月16日（月）午後5時（必着）
- ②提出場所 〒425-8502 静岡県焼津市本町2丁目16番32号  
焼津市役所 経済部 商工観光課
- ③提出方法 直接持参または郵送等により提出してください。
- ④提出書類
  - ア 参加表明書兼誓約書（署名・捺印したもの）（様式第1号）
  - イ 法人・商業登記の現在事項全部証明書又は履歴事項全部証明書（写し可。）※法人の場合に限る。
  - ウ 財務諸表（写し可。貸借対照表、損益計算書及び株主（社員）資本等変動計算書、いずれも終了した直近の事業年度のもの。）
  - エ 納税証明書（写し可。）※国税及び地方税に未納がないことを証する書類
  - オ 印鑑証明書（写し可。代表者印の印鑑証明書。）
  - カ 法人概要書及び会社パンフレット等※個人の場合は、個人事業や活動の概要がわかる書類

※官公庁の発行する証明書は、発行日3か月以内のものとします。  
※個人で事業形態等により提出できない書類がある場合は連絡してください。

### (2) 共同事業者等の場合

上記④に加えて次の書類を提出してください。また、全構成員は、代表事業者等が提出する上記④アを除く資料を提出してください。

- ①共同事業者構成員調書（様式第4号）
- ②委任状（様式第5号）

※提案した構成団体は原則として、変更できないものとします。ただし、やむを得ない事情により変更する場合は、市と協議の上、承諾を得た場合

はこの限りではありません。

(3) 企画提案書等の提出期限、提出部数、提出場所及び方法

- ①提出期限 令和8年2月25日（水）午後5時（必着）
- ②提出部数 各7部（正本1部、副本6部）
- ③提出場所 〒425-8502 静岡県焼津市本町2丁目16番32号  
焼津市役所 経済部 商工観光課
- ④提出方法 直接持参または郵送等により提出してください。
- ⑤提出書類

ア 企画提案書（パワーポイント等を用いた任意様式）

※「Ⅲ 応募に関する事項 3 提案の内容」に掲げた項目を全て  
記載の上、15ページ以内に収めてください。

イ 収支計画書（様式3号）

ウ その他必要に応じた書類

## 7 参加表明にあたっての留意事項

(1) 実施要領の承諾

参加表明書の提出をもって、本要領の記載内容を承諾したものとみなします。

(2) 費用の負担

参加表明書等の提出に関する費用は、提案者の負担とします。

(3) 使用言語

提案に関して使用する言語は日本語とします。

(4) 複数提案の禁止

提案者は、複数の企画提案書等を提出できません。

(5) 提出書類の取り扱い

提出された書類について、追加・変更できないものとし、選定結果に関わらず、返却できません。

(6) 提供資料の取り扱い

市から得た資料・情報等は取扱いに注意するとともに、無断で提案に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。

## 8 質問方法及び回答

質問は、様式第2号「質問書」により行うものとし、電子メールのみで受け付けます。回答は、質問書の受付日から起算して7日以内に質問者へ回答します。

なお、質問書の提出期限、提出先は次のとおりです。

- (1) 提出期限：令和8年2月13日（金） 午後5時（必着）
- (2) 提出書類：様式第2号「質問書」
- (3) 提出先：kanko@city.yaizu.lg.jp

## 9 参加表明後の辞退

参加表明書提出後に参加を取りやめる場合は、「焼津市浜通り服部家利活用事業提案者募集参加辞退届」（任意様式 署名・捺印したもの）を令和8年2月25



日（水）午後5時（必着）までに、焼津市役所経済部商工観光課へ提出してください。参加辞退は自由であり、辞退しても以後における不利益な扱いはありません。

#### 10 施設の見学

施設内部の見学を希望する場合は、見学可能日の前日までに焼津市経済部商工観光課（054-626-2155）へ連絡の上、服部家へお越しください。

- (1) 見学可能日：令和8年1月20日（火）午前10時及び午後1時30分  
令和8年1月27日（火）午前10時及び午後1時30分

(2) 注意事項

- ①見学は原則として1応募者1回限りとします。
- ②指定された日時以外の敷地外からの見学については、特段期間を設けませんが、敷地内の立ち入りは禁止とします。
- ③見学に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮をお願いいたします。

#### IV 選定に係る審査に関する事項

##### 1 審査基準

以下の点を基準に総合的に審査します。

審査項目	審査基準		配点
活用コンセプト及び施設活用の考え方について	基本的方向性及び将来ビジョン	提案事業の基本方針及び将来ビジョンが募集の趣旨に合致したもののか。	20
	事業の内容	提案事業の内容が活用コンセプト及び施設活用考え方に合致したもののか。	20
提案事業の実現性について	計画の実現性	提案事業の計画に実現性があるか。また創意工夫がなされているか。	25
	想定収支	具体的な収支計算が示されており、実現性があるか。	15
地域との関わりについて	地域への波及効果	交流人口拡大及び浜通り地区の賑わい創出に効果が期待できるか。	30
	地域資源の活用	地域資源を積極的に活用した提案であるか。	10
	地域との協調性	地域住民、団体及び地元企業との連携や関わり方が提案されているか。	20
運営体制について	事業の継続性	事業の継続性に期待ができるか。	20
	実施体制	提案事業に対する組織体制、人材配置は十分か。	20
その他	貸付料金希望額	貸付料金希望額が最低価格と比較して高額であるか。	10

	提案に対する実績	提案者の実績、経験があるか。また提案事業に活かすことができるか。	10
配点合計			200

## 2 審査体制

提案書等の審査は、焼津市職員等で組織する「焼津市浜通り服部家利活用事業公募型プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が行います。

## 3 提案者の失格

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (2) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (3) 企画提案書等の提出後に上記「応募要件」を満たさなくなった場合
- (4) その他、選定委員会が不適格と認めた場合

## 4 審査方法

選定委員会において、提出書類をもとに、提案内容について、総合的に評価します。審査会は次の日程で実施します。

- (1) 日時 令和8年3月3日（火）  
開始時間は、追って通知します。
- (2) 場所 焼津市役所7階 会議室7B（焼津市本町2丁目16番32号）
- (3) 所要時間 1事業者35分程度（プレゼンテーション20分、質疑15分）
- (4) 参加人数 3人以内とします。なお、本事業において予定している主担当者は必ず出席してください。
- (5) 機材等 プレゼンテーションに必要な備品（プロジェクター、スクリーン）は市が用意します。
- (6) 留意事項 ・提出された企画提案書等に沿って、具体的な提案内容を説明してください。  
・提出された資料以外の提示、配布は認めません。

## 5 選定方法

選定委員会において、次のとおり選定します。

- (1) 選定委員会が、審査基準に基づき、企画提案の内容を公平かつ客観的に評価し、提案者ごとの合計点を比較して順位を付けます。
- (2) 提案者ごとの合計を比較し、合計点の最も高い提案者（以下、「優先交渉権者」という。）を選定します。

- (3) 優先交渉権者の決定にあたっては、選定委員の評価点の平均が120点以上であることを最低基準とします。
- (4) 複数の提案者において評価点と貸付料金希望額が同じであった場合には、くじにて優先交渉権者を決定します。くじについての辞退はできないものとします。
- (5) 選定結果については、優先交渉権者に選定された旨の通知書を送付します。それ以外の者には、不採用の通知を送付します。

## 6 提出書類の取り扱い

- (1) 提出書類の著作権は企画提案者に帰属します。ただし、本市が本件の報告、説明、公表等のために必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用できるものとします。
- (2) 本案件に係る情報公開請求があった場合は、焼津市情報公開条例に基づき、提出書類を公開する場合があるものとしますが、優先交渉権者以外の提案者が提出した書類については、焼津市情報公開条例第7条第3号イに規定する公にしないとの条件で任意に提出されたものに該当するものとし、非公開とします。
- (3) 提出書類は一切返却しません。

## V 利活用に関する協定の締結について

優先交渉権者と協議を行った上で、合意が得られ次第、利活用に関する協定を締結する予定です。

この交渉が不調に終わった時は、次の順位の提案者と同様の交渉を行うこととします。

### 1 協定締結の意図

本協定は、採択された提案に沿って、服部家を活用するにあたり、市と提案者が一体となって取り組んでいくことを約束するために締結するものです。

### 2 締結する内容（予定）

市としての支援体制、運営するまでの協議事項のほか、協定が破棄された場合の措置などを記載することを予定しています。

## VI 注意事項

### 1 提案に関すること

- (1) 善良な管理者の注意をもって、秩序ある管理運営を確保する提案としてください。
- (2) 貸付物件は一括で貸し付けることとします。
- (3) 貸付物件の利活用提案にあたっては、別紙物件資料（物件の状況や平面図）等を十分に把握した上で行ってください。

(4) 貸付物件の増築は認めません。

## 2 その他

(1) 事業主体（借受者）が提案事業の実施にあたっては、故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、事業主体（借受者）が賠償責任を負うことになります。

(2) 市が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し、事業主体（借受者）は協力しなければなりません。