

プロポーザル方式による事業者選定結果表

プロポーザルに付した事項	担当課 企画情報部 企業誘致推進課 件名 淡路警察署隣接市有地土地利用事業		
審査の日時	令和5年11月7日(火) 午後2時		
審査の場所	淡路市役所2号館3階会議室6		
予定価格	契約予定金額		
¥99,851,000-	¥120,000,000-		
当選基準点(当選要件)	総合得点の6割(480点)以上		
候補者名	株式会社 パソナグループ	総合点	604点
番号	提案者氏名(五十音順)	候補者の選定理由	
1	株式会社パソナグループ	出席委員(8名)の価格点及び施設利用計画等の評価点の合計が審査基準を十分に満たしていることから「株式会社パソナグループ」を最優秀候補者とする。	
2			
3			
4			
5			
契約予定金額	¥120,000,000-		

<プロポーザルに参加する者に必要な資格>

1 応募者の資格(主なもの)

- ① 本件土地利用事業を、提案内容に従って実施が可能な者であること。
- ② 本件土地利用事業の実施に必要な知識、経験(実績)、資力、信用及び技術的能力を有する者であること(審議の中で、事業遂行能力の観点から評価する。)
- ③ 市民生活への配慮や周辺環境との調和を図るとともに、定住人口及び交流人口の増加、雇用の創出、地域活性化等につながる提案ができる者であること。
- ④ 海岸保全施設を含む土地利用において、海岸管理者(兵庫県)の指導の下、自らの責任と費用負担により、崩壊した護岸の改良や修復などの復旧工事を行い、海岸保全施設の適正な維持管理が可能な者であること。
- ⑤ 参加資格の確認基準日は、応募申込みの日とする。

2 売却条件(主なもの)

- ① 売却によって、本件土地の所有権は移転し、土地利用事業者は海岸保全施設管理者として、海岸保全施設(護岸)を適正に維持管理しなければならない。従って、海岸法(昭和31年法律第101号第14条で定める基準に適合するよう、崩壊護岸の復旧を自ら行うとともに、海岸保全施設の適正な維持管理に努めることを前提とした上で、本件土地を活用する提案を行うこと。
- ② 崩壊護岸は、築造後約50年が経過する中で、崩壊し又は浸食等が著しい箇所があるが、現状有姿

での引渡しとなること。また、護岸崩壊部に設置している消波ブロック、袋詰め玉石及び角型じゃかご（以下、「消波ブロック等」という。）についても、これらを残置した状態で引渡しすることとし、土地利用事業者の負担により撤去等、適切に処分すること。ただし、消波ブロックについては、本件土地周辺海域への移設を可とするが、移設工事に必要な海岸管理者等関係機関との協議及び諸手続についても、護岸復旧工事に合わせて土地利用事業者の責任において行うこと。

③ 土地利用事業者は、隣接土地所有者等の関係者に対して事業計画及び施設建築について説明を行い、理解を得ることに努めた上で工事着手すること。また、本件土地の南側に隣接する土地（淡路市岩屋2942番33）については、市が淡路交通安全協会等に貸付けているため、その者の利用の妨げとならないように配慮すること。なお、本件土地の雨水排水処理については、隣接する土地（淡路市岩屋2942番33及び同番44）の雨水処理を含む排水計画とすること。

④ 土地利用計画における駐車場の確保については、土地利用事業者が計画する施設利用者等を収容できるものとし、国道上での交通渋滞や路上駐車等が発生しない計画とすること。

⑤ 雇用の創出や交流人口の増加はもちろんのこと、定住人口の増加につながり、地域の活性化に寄与する実現可能な土地利用計画とすること。

3 最低価格

金99,851,000円 ※譲受申出価格が最低価格に達していないときは、失格とする。

4 その他の売却条件（主なもの）

① 土地利用事業者は、申込み時に提出した土地利用計画書に従い、本契約を締結した日から5年を経過する日（以下「指定期日」という。）までに本件土地を当該土地利用計画書に基づく用途に供し、契約締結後10年間（以下「指定期間」という。）は、その用途に供さなければならない。

② 本件土地の一部は、海岸保全区域に含まれるため、同区域内において開発を行う場合は、海岸法第8条の規定に基づき、海岸管理者の許可が必要となること。

③ 土地利用事業者が行う崩壊護岸の復旧工事等については、神戸海上保安部、海岸管理者、関係漁業協同組合等の関係機関との協議及び工事の実施に必要な許可申請等の諸手続を行うとともに、海岸法第13条第1項本文の規定に基づき、工事の設計及び実施計画について、海岸管理者の承認を受けて実施すること。

なお、その復旧に係る構造等については、海岸法第14条に規定する技術上の基準を満たすものであること。また、両端の接合部の復旧と構造の連続性を考慮した工法とすること。

④ 本件土地の周辺海域は、漁業法（昭和24年法律第267号）第60条に規定する漁業権が設定されているため、排水、船舶の接岸その他の開発行為で当該海域を利用する場合には、当該漁業権を有する者の同意を要すること。

⑤ 土地利用事業者は、崩壊護岸の復旧と適正な維持管理において、自らが負うべき責任を明確にするため、本件土地の引渡し後に、淡路島岩屋漁業協同組合との間で「漁業権の保全等に関する協定書」を締結すること。

5 買戻し特約及び違約金

(1) 買戻し特約

土地利用事業者が、上記6(4)①又は⑭から⑯までの規定に違反したときは、市は、民法（明治29年法律第89号）第579条の規定に基づき、無条件で本件土地を買い戻すことができるものとし、その旨の登記を行うこと（登記手続に係る諸費用は、土地利用事業者の負担とする。）。ただし、指定期間が満了し、かつ、その期間中に用途指定違反の事実がないことが確認されたときは、市は、土地利用事業者か

らの買戻し特約の解除請求に基づき、当該買戻し特約の登記を抹消する。

(2) 違約金

土地利用事業者が、売却条件の規定に違反したときは、市に対して、本契約に定める違約金を支払うこと。

(3) 返還

上記(1)により、市が本件土地を買い戻す場合において、土地利用事業者は、自己の費用負担において、本件土地を引渡し前の状態に回復して返還することとなる。ただし、市が引渡し前の状態に回復することを必要としないと認めるときは、この限りではない。

6 評価基準

1 配点100点

2 価格点に係る点数・・・10点

3 内容点に係る評価項目及び配点・・・90点

(1) 土地利用計画の評価

ア 定住人口・交流人口の増加、雇用の創出・・・・・・・・・・15点

イ 地域の活性化、まちづくりへの総合的寄与・・・・・・・・・・15点

ウ 周辺環境や周辺地域に配慮した利用計画・・・・・・・・・・10点

エ 供用開始（護岸復旧工事等含む）までの適切な工程計画・・10点

オ 建築基準法等関係法令を遵守した実現可能な利用計画・・・10点

(2) 事業実施能力の評価

ア 事業者が健全な経営状況にあるのか・・・・・・・・・・15点

イ 持続可能な企業運営が可能であるか・・・・・・・・・・15点

7 事業者選定理由

「淡路警察署隣接市有地土地利用事業」淡路市プロポーザル候補者選定審議会からの答申結果による選定（令和5年11月7日付 答申第77号）

選考審査集計結果

株式会社パソナグループ 総合得点：604点（満点800点）

履行場所 淡路市役所2号館3階会議室6