

かすみがうら市

神立駅西口市有地活用公募型プロポーザル実施要領

令和8年6月

かすみがうら市

目次

1	これまでの経緯	3
2	基本的な活用方針	3
3	対象物件の概要	3
4	条件	5
5	応募資格等	6
6	提案事業の条件等	6
7	全体スケジュール	9
8	応募の手続き	9
9	契約に向けた協議	13
10	その他の事項	13

(別紙1)プレゼンテーション審査における評価項目

(別紙2)市民アンケート調査結果概要

1 これまでの経緯

かすみがうら市では、神立駅西口にある市有地(稲吉南地内・約 28,000 m²)の利活用を検討しており、活用の検討段階で、民間事業者の皆様から広くご意見、ご提案いただくため、令和8年2月にサウンディング調査を実施いたしました。

民間事業者との対話から、「スーパーマーケットやホームセンターを核とした複合型商業施設、飲食店やカフェ、宿泊機能を付随させた複合施設」等のご提案をいただきました。また、市民の皆様からもご意向等を伺うため、令和8年4月にアンケート調査を実施しました。アンケートの結果については「(別紙2)市民アンケート調査結果概要」をご参照ください。

2 基本的な活用方針

上記背景を踏まえ、当該市有地については、「第二種住居地域の用途を最大限活かすとともに、地域内事業者との差別化等、住民ニーズに沿った商業機能や、地域内に不足している宿泊機能(ビジネスホテル)、定住人口の増加につながる住居機能、またはその複合的な施設」を基本的な方針としました。

本公募要領は、民間事業者の専門性や企画力、創造性、実績等を活かし、総合的な見地からより優れた事業者を選定するため、必要事項を定めるものです。

3 対象物件の概要

所在・地目・地積	かすみがうら市稲吉南二丁目 2625 番 3 宅地・12,366.12 m ² かすみがうら市稲吉南二丁目 2625 番 154 宅地・ 8,000.00 m ² かすみがうら市稲吉南二丁目 2625 番 155 宅地・ 8,000.00 m ²
都市計画による制限	第二種住居地域(建蔽率 60%、容積率 200%)
交通アクセス	JR 神立駅から徒歩約 15 分

▼公募对象地



4 条件

- (1) 応募者は、事業用定期借地権設定契約に基づき、更地である敷地上に新たに整備する施設の設計・建設を行い、本事業の契約期間中、継続して本施設を管理・運営できる企画力と資本力を有する単独法人又は共同事業者とします。

本プロポーザルによって決定した優先交渉権者は、事業予定者として、本市と事業用定期借地権設定契約の締結を原則としております。

- (2) 土地の年間賃貸借価格は 58,616,560 円/年を標準とします。

※上記価格は市場動向等を踏まえた適正価格となりますが、当該価格を下回る提案も認めることとします。ただし、当該価格を下回る提案により優先交渉権者となった場合には、議会の議決が必要となりますので、仮に議会で否決された場合、優先交渉権はプロポーザル時に遡及して権利を得なかったものとなります。

なお、議会の議決の可否に関わらず、全体スケジュールについても変更が生じる可能性があります。

- 賃貸借価格は対象地 3 筆の合計となります。

○ 事業用定期借地権等の設定期間は、10 年以上 30 年以内(建設工事期間を含む)を借地権設定期間として提案してください。設定期間の予定始期については、令和 9 年 4 月 1 日からとし、施設の開業は、契約締結後 3 年以内とします。ただし、社会情勢の変化等による不可抗力により、事業の進捗に著しい影響が生じたと本市が認める場合は、協議のうえで開業時期を延期できるものとします。

○ 賃借価格は、応募時の提案額(固定額)をベースとしますが、3 年ごとの固定資産税評価替えによる基準額の増減額相当分を、協議のうえで当該賃料に加減するものとします。

○ 賃料は、賃貸借期間の予定始期(令和 9 年 4 月 1 日)から発生するものとし各年度分の賃料(年額)の支払については、翌年 3 月末日までに全額支払うものとします(令和 9 年度分にあつては令和 10 年 3 月末日までとし、以降の年度についても同様)。

- (3) 留意事項

- 応募する際は、必ず現地の確認や、周辺環境を把握し、開発部局との事前調整のうえ、実現可能な事業としてください。
- 敷地内の建築物(防火水槽)は、現状のままとなりますが、不要であれば市で撤去作業を行いますので、事前に協議をお願いします。

5 応募資格等

本要領により、応募できる者は、次に掲げるすべての事項を満たすものとします。

- (1) 法人格を有していること。
- (2) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 1 項(同令第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む。)の規定に該当しないこと。
- (3) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者または民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと。
- (4) かすみがうら市建設工事請負業者指名停止等措置要綱(平成 17 年かすみがうら市告示第 148 号)に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。
- (5) 国税(法人税、消費税及び地方消費税)及び本市の市税(法人市民税、固定資産税及び軽自動車税)を滞納していないこと。
- (6) 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条に掲げる営業に該当しないこと。
- (7) 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条に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員でないこと。
- (8) かすみがうら市建設工事暴力団等排除対策措置要綱(平成 17 年かすみがうら市告示第 149 号)に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。

6 提案事業の条件等

(1) 提案事業の条件

第二種住居地域の用途を最大限活かすとともに、地域内事業者との差別化等、住民ニーズに沿った商業機能や、地域内に不足している宿泊機能(ビジネスホテル)、定住人口の増加につながる住居機能又はその複合的な施設を基本的な条件とします。ただし宿泊施設の設置については、必須事項ではありませんが、容積率の高い(延床面積が 3,000 m²以上)施設のみ審査において加点の対象とします。

(2) その他条件

- 施設整備及び運営にあたっては、都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)、建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)や消防法(昭和 23 年法律第 186 号)等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、改修等のために必要な各種法令等に基づく届出等については、提案事業者が責任を持って行うものとします。
- 対象物件は、契約形態を問わず現状有姿での引渡しとなります。道路・上下水道・電気・ガス・通信等については、各施設の管理者や事業者と調整し、契約締結後に提案事業者自らの責任及び負担で行ってください。

- 市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて使用状況を調査し、または提案事業者に必要な報告を求めることができるものとします。

- 以下の項目については活用事業者の負担とします。
 - (ア) 契約に要する費用
 - (イ) 施設内の維持管理に要する費用
 - (ウ) 施設の使用にあたり必要な改修にかかる費用
 - (エ) 利用期間中における破損等(天災によるものも含む。)に係る修繕費用
 - (オ) 貸付期間を満了したとき又は施設等の使用を中止する場合の原状回復に要する費用。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではありません。

- 下記の行為を禁止します。ただし、選定された事業に反しない範囲において、真にやむを得ない理由があるものとして、事前に市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。
 - (ア) 本物件の賃貸借契約日から 10 年間、契約書の内容と別の用途に供すること、及び対象物件の全部又は一部を転貸借すること。規定違反したときは、速やかに対象物件を引渡し前の状態に復し返還すること。
 - (イ) 選定された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をすること。

- 下記の場合、市は契約を中途解除ができることとします。
 - (ア) 事業者が当該プロポーザルの応募申込みに際して虚偽の申告・記載をしていたことが判明した場合。
 - (イ) 市の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合。
 - (ウ) 事業者が支払を停止若しくは支払不能を表明した場合、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て、破産手続又は会社更生手続、会社整理

の開始、特別精算開始の申立て、その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合。

- 不可抗力または法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、事業の継続が困難であると認められる場合に、協議の上、事業を終了し、本事業関連契約を解除できることとします。
- 提案事業者の責めに帰すべき事由により、利用者等の第三者に損害が生じた場合は、提案事業者が損害賠償を負うものとします。
- 事業用定期借地権設定契約後、事業用地に瑕疵があることが発見されても、そのことを理由とする損害賠償の請求や契約の解除をすることはできないものとします。
- 事業用定期借地権設定契約における期間満了時または中途解約時においては、事業者はすべての建築物その他の工作物を撤去し、事業用地を本市へ返還することを原則として、本市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。
- 会社法(平成17年法律第86号)第2条第3号に規定する子会社と、同条第4号に規定する親会社の関係性にある者が、同時に応募することはできないものとします。

(3) 施設の建設及び運営における配慮等

- 施設建設等当該事業の実施に際しては、市内事業者への依頼を優先するよう努めてください。
- 施設の建設及び運営に際し、工事資材の調達等について、地域貢献及び市全体への経済波及効果につながるよう努めてください。
- 施設における従業員の雇用に際しては、市内在住者を優先して雇用するよう努めてください。

7 全体スケジュール

日程	内容
令和 8 年 6 月 30 日(火)	・公募型プロポーザル実施要領公表
令和 8 年 7 月 29 日(水)～ 8 月 12 日(水) 17 時	・質問書の提出期間(必着)
令和 8 年 8 月 14 日(金)	・質問書の回答予定日
令和 8 年 7 月 29 日(水)～ 8 月 28 日(金) 17 時	・応募申込書等の受付期間(必着)
令和 8 年 9 月 4 日(金)	・参加資格確認結果及び提案書提出依頼
令和 8 年 9 月 4 日(金)～ 10 月 20 日(火) 17 時	・提案書類の提出期間(必着)
令和 8 年 11 月上旬	・プレゼンテーション審査の実施
令和 8 年 11 月中旬	・優先交渉権者の決定
令和 8 年 11 月下旬	・議会報告 ・優先交渉権者の公表
令和 8 年 12 月以降	・賃貸借契約の締結

※上記スケジュールは、社会情勢の変化等に伴い変更となる場合があります。

8 応募の手続き

(1) 質問書の受付と回答

本公募手続きに関して不明な点がある事業者は、質問書(様式第 1 号)を提出することができます。

ア 提出期間

令和 8 年 7 月 29 日(水)～8 月 12 日(水) 17 時必着

イ 提出方法

電子メール

ウ 提出先

かすみがうら市 総務企画部 経営企画課 宛

メールアドレス：kikaku@city.kasumigaura.lg.jp

エ 回答方法

すべての質問事項を取りまとめのうえ、令和 8 年 8 月 14 日(金)を目安に、回答書を市ホームページにて公開します。

(2) 応募申込書等の提出

本公募を希望する事業者は、以下のとおり、応募申込書等を提出してください。

ア 提出書類

以下(ア)～(ケ)の書類を、応募申込書(様式第 2 号)を表紙とし、順にまとめたうえで、正本及び副本を各 1 部提出してください。提出期日までに、所定の書類が提出されない場合又は資格審査の結果、応募資格を満たさないと認められる場合は、失格とします。

(ア) 応募申込書(様式第 2 号)

(イ) 事業提案概要書(様式第 3 号)

※できる限り具体的な店舗名を入れたうえで、全体的な事業形態を記載すること。ただし、事業提案における主たる店舗については必ず明記すること。

(ウ) 応募資格申出書(様式第 4 号)

(エ) 共同事業者構成員一覧表(様式第 5 号)

(オ) 定款(写し)

(カ) 法人登記簿謄本(提出日 3 か月以内に発行された原本)

(キ) 会社案内、パンフレット等(共同事業者分も含む)

(ク) 財務書類(過去 3 期分の損益計算書、貸借対照表、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書)

(ケ) 直近 1 年分の納税証明書(国税及び本市の市税(課税されている場合に限る))

イ 提出期間

令和 8 年 7 月 29 日(水)～令和 8 年 8 月 28 日(金) 17 時必着

ウ 提出方法

郵送又は持参により、上記期間内に提出してください。なお、書類を郵送される際は、配達証明付郵便とし、郵送料などは応募者のご負担とします。また、持参する場合は、平日 9 時から 17 時までとし、来庁日時については、事前にご連絡ください。

エ 提出先

〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田 461 番地
かすみがうら市 総務企画部 経営企画課 宛(千代田庁舎2階)
電話:0299-59-2111

(3) 資格審査

提出いただいた応募申込書等により、資格要件等を確認し、令和 8 年 9 月 4 日を目途に審査結果を通知します。

(4) 提案書類の提出

上記(3)資格審査において応募資格を満たした事業者は、以下により、事業提案書等を提出することができます。

ア 提出書類

以下の(ア)～(エ)の書類は、事業提案書一式としてフラットファイル又はプレゼンテーション用ファイル等に綴り、正本1部、副本10部(コピー可)を提出してください。事業提案書一式は、プレゼンテーション審査の際に使用します。

(ア) 事業提案書(任意様式)

図表やイラスト等を用いた分かりやすいプレゼンテーション資料を作成してください。

(イ) 土地利用計画図(任意様式)

立面図や外観パース、配置計画図など、視覚的にわかりやすい資料としてください。また駐車場や植栽計画等も含めて作成してください。

(ウ) 価格提案書(様式第 6 号)

(エ) 事業収支計画(任意様式)

イ 提出期間

令和 8 年 9 月 4 日(金)～10 月 20 日(火) 17 時必着

ウ 提出方法

郵送又は持参により、上記期間内に提出してください。なお、書類を郵送される際は、配達証明付郵便とし、郵送料などは応募者のご負担とします。また、持参する場合は、平日 9 時から 17 時までとし、来庁日時については、事前にご連絡ください。

エ 提出先

〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田 461 番地
かすみがうら市 総務企画部 経営企画課 宛(千代田庁舎2階)
電話:0299-59-2111

(5) プレゼンテーション審査

プレゼンテーション審査は、別紙 1 の評価項目をもとに、「(6)審査方法」により実施します。なお、点数が同点となった場合には、評価項目のうち「②提案事業の実績・継続性・差別化」の点が高い者を上位者とします。「②提案事業の実績・継続性・差別化」の点数も同点となった場合には、「③地域への貢献等」の点数が高い者を上位者とします。

プレゼンテーションは、令和 8 年 11 月上旬の実施を予定しております。説明時間は、各提案者30分(提案20分・質疑10分)以内を目安とし、出席者は説明者を含めて3人以内とします。日時、会場等詳細については、資格審査を通過した事業者あてにメールにて通知します。説明用のスクリーン(接続ケーブル含む)については、市が用意します。

審査結果については、11 月中に公表する予定です。

(6) 審査方法

提案書等の審査を行うため、外部有識者や地域代表、市議会議員等で構成される「神立駅西口市有地活用公募型プロポーザル審査委員会」を設置し、当該委員会における評価結果に基づき、優先交渉権者を決定するものとします。本委員会は、関係者のみで行う非公開の会議となります。

なお、本プロポーザルは、地方自治法施行令第 167 条の 2 第 1 項第 2 号の規定により実施するもので、随意契約の相手方となる契約候補者(優先交渉権者)を特定する手続となります。

9 契約に向けた協議

プレゼンテーション審査における評価点の合計が、1位の事業者を第1優先交渉権者として、本市との契約手続き等に向けた協議を行います。ただし、第1優先交渉権者と協議が整わない場合は、評価点の合計が2位の事業者と協議を行うものとし、また、参加申込者が1者の場合でも審査・評価は実施し、その提案内容が評価基準を満たすと認められる場合は、当該事業者と契約に向けた協議を行うものとし、

(1) 契約に関する事項

事業用定期借地権等の設定契約は、借地借家法第23条の規定に基づき、設定期間が30年未満の場合は同条第2項、30年の場合は同条第1項に基づく契約とし、公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用は事業者の負担とします。

(2) 契約保証金

貸借価格の年額分とします。事業者は、賃貸借期間の開始日の属する月の末日（始期が令和9年4月1日の場合は4月末日）までに、契約保証金全額を一括して支払うものとします。契約保証金は、貸付期間が満了又は契約が解除されたとき、本用地の原状回復を確認後、市に対する未払い債務等を差引いた額を事業者の請求に基づき、利子を付さずに返還します。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、契約保証金は市に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失います。

(3) 貸付料の支払い方法

貸付料の支払いは、原則として1年分を市が指定した期日までに支払うこととします。具体的な支払方法は、協議の上決定します。

10 その他の事項

- (1) 市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (2) 本事業への参加費用、その他費用については、すべて応募者の負担とします。
- (3) 提出書類等は、返却しません。

- (4) 提出書類等に記載された個人情報、本選考に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しません。
- (5) 提出書類等は、原則として公開しません。ただし、本選考に係る情報公開請求があった場合には、かすみがうら市情報公開条例の規定に基づき、応募者に明らかに不利益を与えると認められる等の情報を除き、応募者の承諾を得ずに提出書類等を公開することができるものとします。
- (6) 選考後に優先交渉権者名を公開するものとします。なお、選考結果及びその審議の内容に関し、応募者からの照会には一切応じません。
- (7) 本事業の説明会は、実施しないものとします。
- (8) 本要領に定めがない事項については、当事者間での協議の上、決定します。

(別紙1)

プレゼンテーション審査における評価項目

審査項目	評価のポイント	配点
①事業の基本理念 ・方針	・事業の趣旨(コンセプト)が、本事業の活用方針との整合性がとれ、かつ、テーマに将来性・魅力が感じられるか	20
②提案事業の実績 ・継続性・差別化	・実績のある事業内容か ・組織、資金力、ノウハウ等が備わっているか ・将来にわたり事業の継続・拡大が見込まれる可能性がある事業であるか ・市内事業者との差別化が図れたビジネスモデルであるか	20
③地域への貢献等	・住民ニーズや地域特性を反映した事業内容か ・緑豊かな景観と、質の高い滞在空間が確保されているか ・市内事業者との協力体制があるか ・定住人口の増加につながる提案か	20
④事業スケジュール 及び推進体制	・事業開始までの工程は妥当性があるか ・事業の実施主体、実施者、担当者が明確か	20
⑤提案価格 (賃貸借価格)	・年間賃貸借価格は適正か	20
合 計		100

【配点基準】各項目について、下記の5段階で評価する。

優れている	18～20点
やや優れている	15～17点
標準	10～14点
やや劣っている	6～9点
劣っている	5点以下

【提案内容の評価】

応募者の提案内容の評価が配点(100点)の50%未満の場合は、当該応募者を優先交渉権者として選定しません。

(別紙2)

市民アンケート調査結果概要

- 回答者数:825人
- 対象者:かすみがうら市民
- 回答方法:電子フォーム又は郵送・持参・FAX(電子:771件 紙媒体:54件)
- 周知手法:アンケート用紙を広報誌(令和8年4月20日号)に折込
- 回答期限:令和8年5月20日(水)

1. 全体的な需要トレンド

本アンケート調査を通じて、特に要望が集中している業種・施設は以下の3つのカテゴリーに大別されます。

①飲食・カフェ

気軽に入れるカフェ、ファミリーレストラン、回転寿司、日常使いできるチェーン店の要望が非常に多く見られます。

②スーパー・家電・ホームセンター等商業施設

地域の食品スーパーや、大型量販店といった生活インフラの充実を望む声が根強いです。

③医療・クリニック

「総合病院」の誘致や、産婦人科・小児科・皮膚科などを集めた「医療モール(クリニックモール)」を求める声が、特に女性やシニア層に多く見られます。

「その他」に分類される公共・レジャー施設

○図書館・自習室・ワークスペース

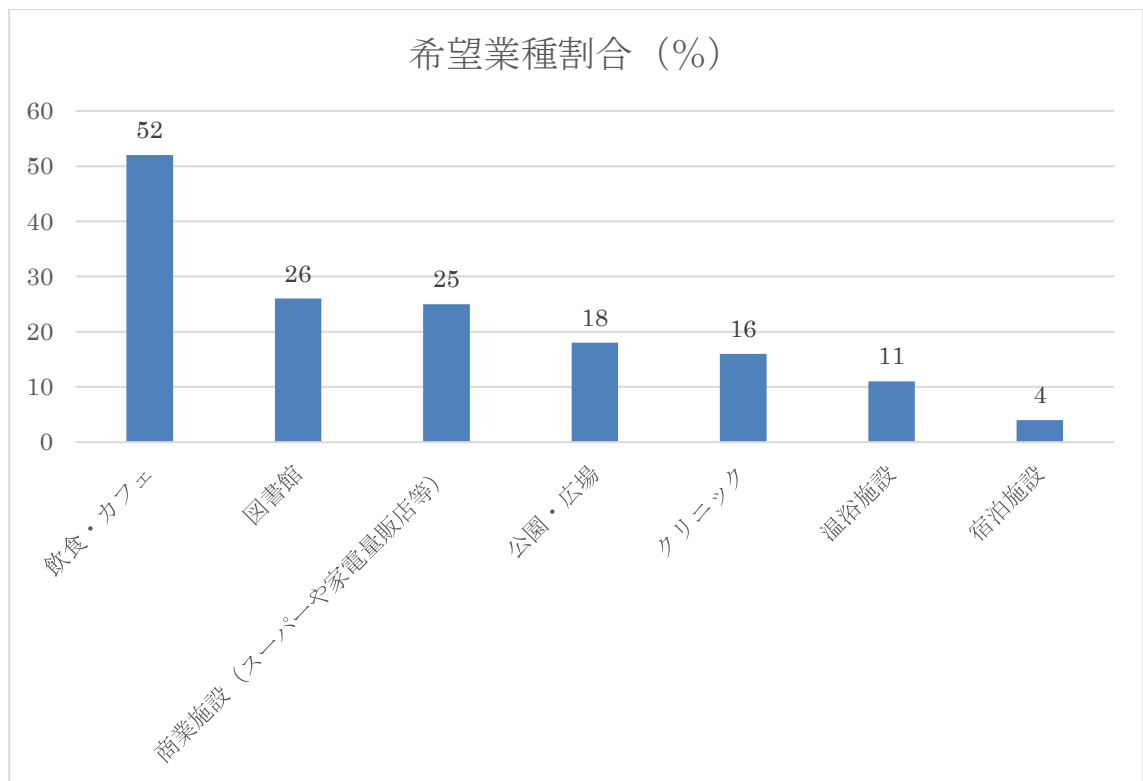
若者(20歳未満~20代)から子育て世代、シニア層まで幅広く「本が読める場所」「勉強・仕事ができる空間」を求めています。

○公園・多目的広場

子どもを遊ばせる大型遊具のある公園や、防災機能を兼ね備えた公園の需要が高まっています。

○温浴施設(スーパー銭湯・温泉)

「日帰り温泉」「サウナ」といったリラクゼーション施設の要望が幅広い年代の男女から挙がっています。



※複数選択(重複回答)があるため、合計は100%を超えます。

2. 年代・属性別のニーズ分析

① 20歳未満 ~ 20代

主な要望：カフェ、図書館、自習室、ゲームセンター、室内アスレチック

特徴：友達と集まれる場所や、1人で勉強に集中できるスペースへのニーズが顕著です。

② 30 ~ 40代

主な要望：大型遊具のある公園、子どもが遊べる室内施設、アミューズメント施設、スーパー、カフェ、小児科

特徴：ファミリーで1日過ごせる複合的な場所子どもを連れて行きやすい飲食店の充実を求めています。また、衣料品店の要望もこの層に多いです。

③ 50 ~ 60代

主な要望：カフェ、道の駅、温浴施設、大型書店、クリニック、ホームセンター

特徴：日常の買い物の利便性に加え、休日のリフレッシュ(温泉、サウナ、カフェ巡り、本屋とカフェの融合施設)を重視する傾向があります。

④ 70代以上

主な要望：クリニック、総合病院、公共施設(市民会館・多目的ホール)、スーパー

特徴：「医療」「福祉」に関する不安を解消するための施設要望が中心です。同時に、身近で買い物ができるスーパーや、地域のコミュニティの場を求めています。