

新地町集団移転跡地利活用に係る事業者募集

応 募 要 領

令和5年3月

福島県新地町

目次

第1. 事業者募集の概要	1
1. 募集に至る経過	1
2. 移転跡地利活用事業者決定手続きの概要	1
第2. 募集内容及び跡地利活用にあたって	3
1. 募集する地区及び選定事業者数	3
2. 応募にあたっての注意事項	3
3. 跡地利用にあたっての条件	3
4. 借地料	4
5. 事業の実施に向けた本町の支援	4
第3. 事業者の応募手続き	5
1. 応募資格	5
2. 応募手続き	6
第4. 利活用事業候補者の選定手続き	9
1. 事業候補者の決定	9
2. 選定結果の通知	9
第5. 事業者選定後の手続き等	9
1. 虚偽申告等が判明した場合の措置	9
2. 覚書の締結	9
3. 協定の締結	9
4. 貸付に係る契約の締結	10
5. 土地の引渡し	11
6. 利活用事業の実施	11

様式編 (P12～)

資料編

第1. 事業者募集の概要

1. 募集に至る経過

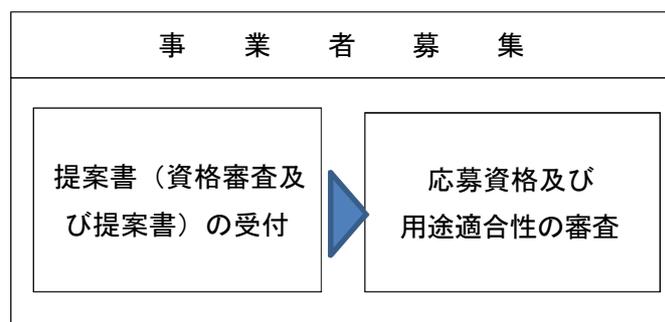
本町は、津波により甚大な被害を受けた沿岸地域のうち約50ha について、住宅の建築ができない災害危険区域に指定し、お住まいだった方々に安全な内陸に移転していただく防災集団移転促進事業（以下「防集事業」という。）を進めてきました。防集事業により買い取った土地（移転跡地）のうち約40haは防災緑地や防潮堤、道路などの事業用地として利用し、事業未決定用地約10haについては、被災者の想いをくみ取りながら有効活用を図るべく、令和2年度から具体的な土地利用条件などを示して事業者の募集を行いました。

そして、令和3年9月から、事業者が決定しない区画について、事業者の募集を行います。

2. 移転跡地利活用事業者決定手続きの概要

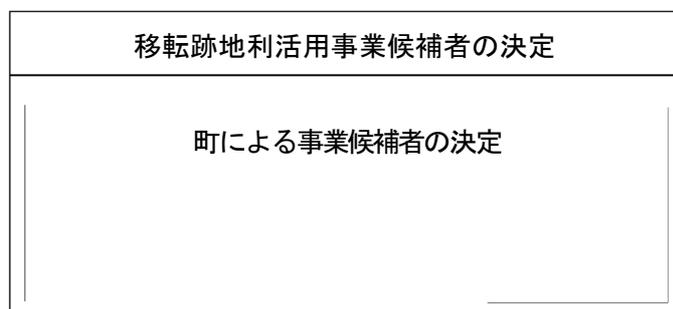
○常時募集

事業者が決定しない区画について、提案書を先着順（同日有効）で受け付け、事業候補者を選定する「常時募集」を行います。詳しくは、「第3. 事業者の募集手続き」をご覧ください。



〔応募資格及び用途適合性審査結果通知〕

- ※ 失格の場合のみ通知します。
- ※ 提案書の内容について、担当者から確認を行う場合があります。

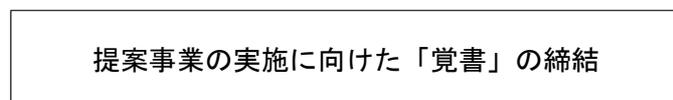


〔事業候補者決定〕

選定された事業候補者に対して本町が必要な質疑及び審査を行ったうえで、最終的に事業候補者として決定します。

〔事業候補者決定の通知〕

提案書が提出されてから概ね2か月後



事業候補者決定後、提案いただいた事業の実現に向け、町と事業候補者との協議事項などを定める覚書を締結します。

事業実施に向けた各種手続き及び関係者協議

覚書締結後、具体的な事業や施設の内容（事業計画）を決定するため、事業実施に必要な手続き及び関係者協議を行います。提案内容に変更が必要となった場合には、双方で協議を行いながら進めます。

事業実施に関する「協定」の締結

実施する具体的な事業の内容などを定める協定を締結し、事業者として決定します。

（工事実施に向けた各種手続き）

協定締結後、必要に応じて、工事実施に必要な手続きを事業者が行います。

移転跡地の貸付けに係る契約の締結

本町との間で対象土地の貸付けに係る契約を締結します。

決定事業者による移転跡地利活用事業の開始

原則として、貸付けに係る契約締結の2年後までの間に建設に着手し、3年後までの間に事業を開始していただきます。

第2. 募集内容及び跡地利用にあたって

1. 募集する地区及び選定事業者数

応募者は、複数の地区について応募すること（田中地区に応募した者が大戸浜地区にも応募するなど）ができます。

2. 応募にあたっての注意事項

今回募集を行う地区は、災害危険区域に指定されている区域であり、津波に対するさまざまな減災対策を講じてもなお、東日本大震災クラス（L2 クラス）の津波が発生した場合には、4 mを越える浸水深が想定される地区となりますので、ご理解いただいたうえでご応募をお願いします。

3. 跡地利用にあたっての条件

(1) 土地の貸付けを原則とします。

事業候補者として決定後、事業提案の内容を基本として、本町と事業候補者で協議を行い具体的な事業内容を定めたいと（※）、本町と事業者との間で土地の貸付に係る契約（土地賃貸借契約又は事業用定期借地権設定契約）を締結します。なお、事業を実施するにあたり、必要となる開発許可や農地転用許可などの手続きについては、事業者の負担で行っていただきます。

※ 事業候補者としての決定は、提案事業の内容すべての実施を認めるものではなく、協議の中で提案事業の内容の一部について変更をお願いすることがあります。

ア 契約期間

本町と事業者と事業計画をもとに協議し、土地賃貸借契約を締結します。

なお、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する「専ら事業の用に供する建物」の所有を目的とする場合には、契約期間を10年以上30年未満（具体的な契約期間は、事業者の事業計画をもとに協議の上で決定。）とする事業用定期借地権設定契約を締結します。

イ 土地の貸付契約までの手続き

事業候補者として決定後、すみやかに本町と事業候補者との間で提案事業の実施に向けた覚書を締結し、事業候補者は覚書締結から原則として1年以内に、本町と協議の上で実施する具体的な事業内容をとりまとめ、その内容等を定める協定書を取り交わします。

協定書の締結後、土地の貸付けに係る契約を締結します。

(2) 移転跡地の土地利用にあたっての制限

ア 災害危険区域による制限

応募対象の移転跡地は、災害危険区域に指定されており、住居の用に供する建築物を建築することはできません。

イ 禁止する用途

- ① 風俗営業施設、産廃処理施設、墓地の用に供する事業は禁止します。（これらの「禁止する用途」に該当する提案は失格となります。）
- ② 上記以外の用途であっても、騒音や異臭等が懸念されるなど周辺地域の環境や景観と調和のとれない土地利用は制限の対象事業となります。

ウ その他

事業の内容によっては、各種法令等の規制を受ける場合があります。

4. 借地料

借地料は、次の算式により算定される額（円未満の端数切捨て）を年額とし、年度ごとにお支払いいただきます。

$$\text{〔算式〕 評価額（標準価格} \times 70\% \text{）} \times 1.0\% \text{（} \text{m}^2 \text{）} \cdot \text{年あたり単価} \times \text{貸付面積}$$

$\text{m}^2 \cdot \text{年あたり単価}$ は、契約時点（将来、契約を更新する場合は更新時点）における地区ごとの地目（宅地、雑種地等）の固定資産税額相当額を基礎として決定します。契約期間においては、その単価により借地料を算定することを原則としますが、固定資産税評価替え等により近傍類似地の評価額が変動し、変動後の固定資産税額相当額を基礎に単価を再算定した場合において、再算定後の額が従前の借地料に比して不相当となるときは、契約期間内であっても、協議により借地料の改定を行うことがあります。

年度の中で貸付けを開始し、又は終了するときは、当該年度内の貸付け日数に応じ、1年を365日として日割り計算を行います。

【参考】令和4年度時点における $\text{m}^2 \cdot \text{年あたり単価}$ （単位：円）

地区	磯山	釣師	大戸浜1地区	大戸浜2地区
単価	42	70	52~70	52

5. 事業の実施に向けた本町の支援

利活用事業の円滑な実施に向け、次の支援項目のとおり、事業者の支援を図ります。

- (1) 上記借地料は、相場（時価）よりも低い価格で設定しています。
- (2) 他の地方公共団体その他公共団体または公共団体において公用若しくは公共用または公益事業の用に供するとき、又は地域経済の活性化に資することを目的に、町長が特に必要と認めた事業の用に供するときは、無償で貸付けることがあります。
- (3) 選定された事業者が建物等（工作物を含む。）を整備する場合、その整備期間を考慮し、移転跡地の貸付けに係る契約の締結後、3年間を上限に、必要な建物の建設などの準備が整い、利活用事業が開始されるまでの期間について、借地料を減免します。
なお、借地料の減免は、いずれも事業者の申請に基づき行います。申請手続き等については、選定された事業者にお知らせします。

第3. 事業者の応募手続き

1. 応募資格

移転跡地において継続的な事業を実施しようとする方で、次の条件に該当しない方であれば、個人・団体を問わず、ご応募いただけます（団体の場合は、法人格の有無も問いません。）。

(1) 次の条件に該当する方のご応募は、受け付けることができません。

- ① 破産者で復権を得ていない個人及び法律行為を行う能力に法令上の制限がある個人並びにこれらの個人が団体の役員を務めている団体
- ② 本町の町税（個人町民税，法人町民税，固定資産税，軽自動車税）を滞納している個人又は法人並びにこれらの個人が団体の役員を務めている法人格のない団体
- ③ 新地町の締結する契約等に係る暴力団等排除措置要綱（平成22年6月1日訓令第10号）に掲げている措置要件のいずれかに該当する事実があると認められる個人又は団体

(2) 応募資格を有する個人又は団体が共同し、1個のグループを構成して応募することができます。

単独でも応募が可能な個人同士、団体同士、あるいは個人と団体が共同して、1個の応募（以下「複数事業者応募」といいます。）をすることができます。その構成員の数は問いませんが、単独で応募したものが構成員となって複数事業者応募をすることはできません。また、構成員の1人（1団体）として複数事業者応募に加わったものが、別の複数事業者応募を行うものの構成員となることもできません。

複数事業者応募を行う場合は、その構成員のいずれもが上記(1)の条件に該当しないものであることが必要です。また、構成員の中から代表事業者1人（1団体）を選任し、本町に届け出ていただきます。事業者募集に関する本町からの連絡は、代表事業者に対して行います。

なお、応募後の構成員の変更や代表事業者の変更は、原則として認めません。ただし、本町がやむを得ない事由があると判断した場合は、変更を認めることがあります。

(3) 応募者が事業者として選定された後、新たに特別目的会社を設立して事業を実施しようとする場合は、応募者に一定の役割を担っていただくことを条件とします。

利活用事業者として選定された場合、応募者が移転跡地利活用事業の遂行を目的とする特別目的会社（以下「SPC」といいます。）を設立し、SPCを事業主体とすることもできます。その場合、応募者（複数事業者応募の場合は、その構成員のうちいずれか）には、SPCとの関係において次に掲げる要件のすべてを満たしていただくことが必要です。

- ① 当該SPCへの出資者となること
- ② 当該SPCが事業の運営の委託等をしようとするときは、その受注者となること

2. 応募手続き

(1) 応募手続きに関わる疑義等の照会・回答

ご応募を検討される方々が、この応募要領の記載について確認したい点がある場合は、質問をすることができます。

- ① この応募要領に不明の点がある場合は、ご質問を受け付けます。

受付方法 応募要領に関する質問票（様式1）を電子メールにて、次の問合せ先に送信してください。

なお、電子メール送信後、必ず電話にて電子メールが到達していることを確認してください。

問合せ先 新地町建設課復興推進室事業係

電子メール：revive@town.shinchi.lg.jp

電話番号：0244-62-2114（直通）

（電話は、平日の午前9時～午後5時）

- ② 質問に対する回答は、受信した日から10日後までに電子メールでお送りいたします。

(2) 事業提案書の提出

移転跡地利活用事業についての提案に際し、アの「書類」を提出していただきます。

事業提案の選定に先立ち、応募しようとする方の応募資格の有無と計画する建築物の用途が、法令等により禁止される用途ではないかについて審査をさせていただきます。応募しようとする方は、「第2. 募集内容及び跡地利活用にあたって」に記載した応募条件及び「第3. 事業者の募集手続き」に記載した応募資格をよくご確認ください。

事業提案書の提出にあたっては、ご応募の対象となる移転跡地において実現可能な事業提案となるよう、十分にご検討をお願いします。事業の規模や用途によっては、開発許可や環境アセスメントなどに関し、行政機関との事前協議が必要になる場合があります。そのため、遵守すべき各種法令、福島県や新地町の条例、要綱等による手続きなどを応募者において十分に確認し、提案内容を検討してください。

提出された事業提案書等の応募書類については、原則として提出後に記載内容の変更をすることはできませんので、精査の上でご提出ください。必要書類に不備がある場合は失格となります。

また、必要に応じて、これらの書類以外に資料の提出を求められますので、あらかじめご承知おき願います。特に事業計画については、その内容の妥当性を確認させていただくため、文書による質疑応答の中で、資金調達の現実性が確認できる資料や、事業計画で想定している収入や費用等の根拠資料（見積りや類似事例の実績など）の提出を求められます。なお、ご提出いただいた書類及び資料は、審査開始後は返却いたしません。

これら提出書類等の作成費用等、応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。

本募集では、事業提案書を受付した先着順で審査を行います。受付済みの区画を希望する事業提案書は、先に受付した事業提案書が資格審査などによる失格となった場合に、審査を行います。なお、申し込みの順は、提案者が提出先に持参した受付日より判断します。

ア 提出書類

- | | |
|---|-----|
| ① 事業提案書（様式2） | 2部 |
| ② 事業提案内容（様式3）及びインフラ関係等報告書（別紙） | 各2部 |
| （事業提案内容書には、利活用事業を実施するための資金の調達計画（内部資金の充当なのか借入れなのか、借入れの場合には借入額、借入先など）及び事業期間中の収支計画を明示し、初期投資額や収支計画の根拠となる資料も添付してください。） | |
| ③ 提案図面集（様式4） | 2部 |
| （計画する建物、イメージパースなど土地利活用の計画が分かるもの） | |
| ④ 定款、規約、会則その他これらに類する書類 | 1部 |
| （応募者が団体である場合又は複数事業応募の構成員に団体を含む場合） | |
| ※法人等の紹介パンフレット等を作成している場合には、参考として添付してください。 | |
| ※複数事業者応募をする場合は、それぞれの構成員ごと（構成員が団体である場合は当該団体ごと）に提出してください。 | |
| ⑤ 構成員一覧表（様式5）（複数事業者応募をする場合） | 1部 |
| ※複数事業者応募をする場合は、構成員の中から代表事業者1人（団体）を定め、代表事業者は各構成員の委任状をとりまとめ、その原本を提出してください。 | |
| ⑥ 法人登記履歴事項全部証明書（原本）（応募者が法人である場合） | 1部 |
| ※提出前3か月以内に発行されたものに限ります。 | |
| ⑦ 団体役員一覧表（様式6）（応募者が法人格のない団体である場合） | 1部 |
| ※直近のものを提出してください。 | |
| ⑧ 本籍地の市区町村が発行する「身元（身分）証明書（原本）」 | 1部 |
| （応募者が個人または法人格のない団体である場合） | |
| ※提出前3か月以内に発行されたものに限ります。 | |
| ※応募者が法人格のない団体である場合は、役員それぞれについて提出してください。 | |
| ⑨ 本町が発行する「町税の滞納がないことの証明書（原本）」 | 1部 |
| ※応募者が法人格のない団体である場合は、役員それぞれについて提出してください。 | |
| ⑩ 誓約書（様式7-1または様式7-2） | 1部 |
| ※応募者が個人または法人格のない団体である場合は様式7-1を、応募者が法人の場合は様式7-2を提出してください。 | |
| ※⑥～⑩については、提案者が、複数事業者の構成で、応募をする場合は、それぞれの構成員ごと（構成員が団体である場合は当該団体ごと）に提出してください。 | |

イ 提出方法

次の提出先へ**郵送又は持参により提出**してください。

月曜日～金曜日（年末年始・祝祭日等の閉庁日を除く）の午前9時から午後5時までの受付とします。

提出先 福島県相馬郡新地町谷地小屋字樋掛田30
新地町建設課復興推進室事業係
電話番号 : 0244-62-2114 (直通)

(3) 応募資格及び用途適合性の審査

提出された事業提案は、まず本町において、応募された事業者の資格（第3. 1. (1)（8ページ）参照）の確認と、計画する建築物の用途が、法令等により禁止されるもの（第2. 2. (2)（5ページ）参照）でないかどうかを確認します。

「応募資格」がないと認められた場合や「禁止する用途」であることが明らかである場合は、その提案は失格とします。

この審査において、必要がある場合は、提出された書類の記載内容について応募者に説明を求めることがあります。

なお、残念ながら失格となった提案の応募者には、その旨を文書で通知します。

(4) 事業提案書提出後の応募辞退の届出

事業提案書を提出していただいた後、都合により応募を辞退しようとする場合には、文書により速やかに届け出てください。

(5) 応募状況概要の公表

常時募集においては、提案書類の提出順で受付・審査を行うことから、応募状況についてホームページに、受付・審査状況を掲載します。

なお、掲載されていない他事業者の希望ブロックや検討状況などのお問い合わせについては、お答えできません。また、提案書の受付後、ホームページへの掲載には、数日かかる見込みです。

なお、応募者が特定されるような情報や各提案内容の詳細にわたる情報を公表することはありません。

(6) その他の留意事項

① 事業計画立案のため、土地の状況等の確認が必要となる場合もあると思われませんが、本町又は第三者が所有する土地や建物に無断で侵入し、調査等を行うことは絶対にお止めください。

調査する場合は、事前に町の承諾を得てください。

② 事業提案のために提出された書類、資料等の記載内容に係る著作権は、応募者に帰属します。ただし、本町が、事業者選定のための審査に使用することはもとより、町議会への情報提供、本町広報媒体への掲載等のために無償で使用できるものとします。

③ 公募地の状態は、住宅基礎等の撤去及び整地をした区画、又は左記に加え盛土をした区画がありますが、宅地造成の基準に基づく造成は実施しておりませんので、ご承知おきください。

なお、場所により盛土に使用した材料等に関する資料がありますので、必要な場合はお申し出ください。

④ 事業計画の内容によっては、事業に関する住民説明会を実施していただく場合もあります。

第4. 事業候補者の選定手続き

1. 事業候補者の決定

(1) 事業候補者の決定

事業候補者は、それぞれの募集区画ごとに、本町が決定します。

(2) 選定結果の通知

選定結果は、文書により各応募者に通知します。

第5. 事業者選定後の手続き等

1. 虚偽申告等が判明した場合の措置

事業者が次に掲げる場合に該当すると認められるときは、決定を取り消すことがありますので、あらかじめご承知おき願います。

- ① 事業提案書等の提出書類に虚偽の内容を記載するなど、事業者選定の過程で不正な申告が行われたことが判明した場合
- ② 事業者の選定後、選定事業者である個人又は団体の役員（複数事業者応募をして選定された場合には、その構成員であった個人又は団体の役員を含む。）に、新地町の締結する契約等に係る暴力団等排除措置要綱に掲げる措置要件のいずれかに該当する事実その他の応募資格に関わる事実が生じたこと、又は選定事業者である個人又は団体の役員（複数事業者応募をして選定された場合には、その構成員であった個人又は団体の役員を含む。）が禁固以上の刑に処せられたことが判明した場合

なお、土地の貸付に係る契約の締結後にこれらの事実が判明した場合も、原則として、契約の解除事由とすることとしています。

2. 覚書の締結

事業候補者決定後、提案いただいた事業の実現に向けて、町と事業候補者との協議事項などを定めた覚書を締結していただきます。

3. 協定の締結

覚書締結後、町と事業候補者で協議を行いながら、覚書締結から1年以内に、実施する具体的な事業の内容（事業計画）を決定し、それらの内容を定めた協定書を締結していただきます。

事業候補者が提出する事業計画書には、以下の内容等を記載していただきます。各種手続きや資料の作成等に時間を要するため、覚書締結後、速やかに着手してください。

- ・ 事業内容（概要、方針、具体的な内容、組織体制等）
- ・ 施設計画（土地利用計画、造成計画、建物等の整備計画等）
- ・ 事業の全体スケジュール
- ・ 資金計画及び事業収支計画
- ・ 災害時の対応、地域と共生する取り組み
- ・ 利活用事業実現のために必要な行政手続き など

なお、開発許可の取得など、事業を行ううえで必要となる許認可等の手続きがある場合には、許認可等が取得できる見込みとなった段階で協定書を締結することが基本となります。

4. 貸付に係る契約の締結

選定された事業者との間で、移転跡地の貸付けに係る契約を締結します。

契約の締結については、別途、選定された事業者に詳しく案内をする予定ですので、ここでは、現時点で想定している契約の基本的な事項について説明します。

(1) 契約期間

「第2. 募集内容及び跡地利活用に当たっての条件」で述べたように、事業者との協議の上で期間を定めて土地賃貸借契約を締結します。契約期間満了前に、選定された事業の実施状況を踏まえ、協議により契約期間を更新することもあります。

借地借家法第23条に規定する「専ら事業の用に供する建物」の所有を目的とする場合には、契約期間を10年以上30年未満（具体的な契約期間は、事業者の事業計画をもとに協議の上で決定します。）とする事業用定期借地権設定契約を締結します。本町指定の契約様式を元に公正証書を作成し、公証人役場において締結します。なお、公正証書作成に係る一切の費用は事業者の負担となります。

また、借地権登記の扱いについては、契約締結の際に協議して定めます。事業用定期借地権の存続期間の延長はないことが原則と考えていますが、選定された事業内容を踏まえ、契約締結の際に改めて協議します。また、借地権者は、契約終了後に建物の買取りを請求することはできません。

(2) 土地使用の制限

契約を締結した事業者は、当初の契約期間満了までの間、継続して利活用事業を行うものとします。

事業者は、契約期間内においては、原則として、借り受けた土地やその上に建設した建物等は事業計画書に記載し、選定された用途以外の用に供することはできないものとします。また、借地権や賃借権を第三者に譲渡し、又は転貸を行うこともできません。

ただし、あらかじめ書面により、本町の承諾を得たときはこの限りではありません。

(3) 原状回復義務等

契約を締結した事業者は、契約期間の満了や契約の解除により土地賃貸借契約又は事業用定期借地権設定契約が終了する際は、土地に整備した業務施設、附属させた工作物等の一切を収去し、土地を原状に復して、本町に更地で返還しなければなりません。

土地の原状回復に要する費用は、事業者が負担するものとします。

(4) 本町の契約解除権等

契約を締結した事業者が、契約期間内において、借地料の滞納、上記の(2)に記載した事項に違反するなど、契約に違反した場合には、本町は、催告することなく契約を解除することがあります。

5. 土地の引渡し

土地の引渡し日は、事業者と協議のうえ定めることとします。

6. 利活用事業の実施

事業者は、速やかに事業に着手するよう努めるものとし、新たな施設整備等の必要がある場合は、遅くとも事業候補者決定の通知を受けた日から1年以内に事業に着手し、3年以内に事業を開始することを原則とします（あらかじめ書面により、本町の承諾を得たときはこの限りではありません。）

事業者は、建設着手時及び事業開始時に、遅滞なくその旨を書面により本町へ報告するものとします。

事業者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）その他法令に準拠して建築物を建設しなければなりません。また、公害防止に関する諸法令を遵守するとともに、環境保全に関して必要な措置を講じなければなりません。

なお、事業実施により公害が発生したときは、事業者の責任と負担において解決を図るものとします。

その他関係資料等

関係資料を以下に添付します。

【資料】公募区画現況平面図

応募関係書類様式

様式 1	応募要領に関する質問票 P. 1
様式 2	事業提案書 P. 2
様式 3	事業提案内容書・インフラ関係等報告書 P. 3
様式 4	提案図面集 P. 6
様式 5	構成員一覧表 P. 7
様式 6	団体役員一覧表 P. 8
様式 7	誓約書 P. 9