

源長寺地内未利用地利活用提案事業公募型プロポーザル応募要項

目 次

1. 提案事業募集の趣旨	1
2. 募集と選考について	1
3. 土地の概要	1～3
4. 利活用提案事業の諸条件	4～5
(1) 参加資格	
(2) 失格要件	
(3) 提案事業に求める事項	
(4) 契約の方法	
(5) 貸付条件	
ア. 契約期間	
イ. 賃貸借料	
ウ. 引渡しの状況	
エ. 契約不適合責任	
オ. 貸付契約において事業者が負担する費用	
5. 利活用の制約等について	5～6
(1) 都市計画区域	
(2) 供給処理（上水、下水、電気及び電話、ガス及び灯油）	
(3) 問合せ先について	
6. 応募方法	6～7
(1) 応募要項の配布について	
(2) 応募手続きについて	
ア. 説明会・現地見学会の開催	
イ. 応募表明について	
(3) 応募スケジュール	
7. 応募書類の提出	8～9
(1) 提出書類と期限等	
(2) 書類の体裁	
(3) 提出方法	
(4) 書類に使用する言語等について	
(5) 書類の返却について	
8. 質問及び回答	9
(1) 書面による質疑応答	
(2) 質問に対する回答の方法	
9. 審査と評価方法	10
(1) 審査	
(2) 審査結果の公表	
(3) 評価項目と配点	
10. 辞退について	11
11. 基本協定の締結について	11
12. 地域への説明	11
13. その他	11
14. 問い合わせ先（質問書、応募表明書、提案書等提出先）	11

別紙（様式集）	様式1～様式11
---------	----------

1. 提案事業募集の趣旨

本事業は、町民農園に隣接する未利用地について、周囲が農用地区域であることを考慮した町有財産の有効活用と地域農業の活性化、6次産業化の推進等を効果的に図るため、令和5年2月から源長寺地内の未利用地を一体的に活用する農業者又は農業法人（以下「事業者」という）を広く募集するものです。

2. 募集と選考について

本件は、町有財産である土地を有効活用して、農地として耕作又は農業用施設を設置する事業者を広く募集し、利活用の提案内容により選考を行うものです。

- ・事業者は、土地の利用方法や事業計画、事業の運営方法などを提案してください。
- ・選考は公募型プロポーザル方式とし、書類、プレゼンテーション及びヒアリングでの審査の結果、最も優れた提案を行った事業者を優先交渉権者とします。
- ・優先交渉権者は、町との間で不動産貸借契約の締結、関係法令等の許可、その他の必要な手続きを行った後に事業に着手するものとします。但し、優先交渉権者の負担にて土地面積を確定するのに必要と認められる準備作業（除草、粗造成、用地測量）については、審査結果通知後から認めるものとします。

3. 土地の概要

(1) 名称：源長寺地内未利用地

(2) 所在地：山形県東村山郡山辺町大字根際字源長寺576-1ほか16筆

(3) 区域区分：市街化調整区域

(4) 土地面積：想定面積4,500㎡（優先交渉権者負担による用地測量結果により確定します。）

次頁に続く。

(5)位置

源長寺地内未利用地は、本町中心部より西側、根際地区に位置しています。JR左沢線羽前山辺駅からは約3kmの位置にあり、役場から自動車で約5分程度の距離です。敷地東側は町道上野五宮線と接しており、南側には町民農園が隣接しています。(下図参照)

(位置図)



(6) 主な設備

現在の未利用地内の状況

主な設備	設置状況、規格等	備考
①電気	引き込みなし、電柱なし	
②上水道	給水引き込みなし	
③汚水処理	公共下水道接続なし	
④雨水処理	地下浸透方式	土地の外周に水路あり(一部)
⑤ガス	プロパンガス等なし	
⑥通信設備	電話回線、インターネット回線等なし	

(7) 主な構造物

当該土地の土中には源長寺沼から源長寺沢川に排水する管渠が埋設されております。そのため、地上には排水管の管理用マンホールが2箇所あります。

詳細については、配布する図面や現地見学等によりご確認ください。

(8) 特記事項

ア. 土地の一部には公共工事残土が集積されていますので、賃貸借の際には整地が必要となります。(事業者負担となります。)

イ. 土地の一部には管理のための防草シートが敷設されておりますが、土地の利用方法等によっては協議の上で撤去も可能とします。

ウ. 排水のために埋設された管渠の上部は、場所によっては農業用施設等の基礎杭が設置できない場合がありますので事前の協議と試掘が必要となります。(畑として耕運する深さの場合は支障ありません。)

エ. 当該土地に隣接した町民農園から出た刈り草や野菜屑を腐葉土化のために集積している場所が2箇所ありますが、貸付契約を締結する日までに撤去を行います。(町負担とします。)

オ. 当該土地の中に法定外公共物が存在することから占用申請手続きについて、産業課農村整備係が窓口となり、賃貸借契約に支障のないように調整を行います。

4. 利活用事業提案の諸条件

(1) 参加資格

①事業者は認定農業者又は農業法人であること。

単独の事業者の他、複数の事業者により構成されたグループで応募することができます。なお、グループで応募する場合は、グループを代表する事業者（以下、「代表事業者」という。）を定めていただきます。

②応募することができない事業者

以下の事項に該当する事業者は、応募することができません。

ア. 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する事業者

イ. 山辺町競争入札参加資格者指名停止要綱による指名停止を受けている事業者

ウ. 当該事業者の役員のうち、破産者で復権を得ない者がある事業者

エ. 会社更正法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づく更生手続開始の申立又は民事再生法（平成11年法律第225号）第24条第1項に基づく再生手続開始の申立ての手続をしている事業者

オ. 当該事業者又はその代表者が国税又は地方税を滞納している事業者

カ. 当該事業者が、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）第2条第2号に掲げる暴力団、又は当該事業者の役員が、同条第6号に掲げる暴力団員である事業者及びそれらの利益となる活動を行う事業者

キ. その他、町長が契約の相手方として選定することが適当でないと認める事業者

(2) 失格要件

①本応募要項の要件を満たさない場合。

②提出方法、提出場所、提出期限等に合致しないとき。

③企画提案書等に虚偽の内容が記載されているとき。

④公平な審査を妨害する行為があったとき。

⑤その他、山辺町が不適格と認めるとき。

(3) 提案事業に求める事項

①応募する事業者が、土地の利活用計画を立て、整備・維持管理し、事業を運営する提案であること。

②現在の地形を大きく改変せずに活用した提案であること。

③事業の継続性が高いこと。

④産業振興の向上、雇用促進、その他地域活性化に資する事業であること。

⑤事業者の考え方による地域貢献の提案をすること。

⑥事務所の設置にあたっては、都市計画法や建築基準法、消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。

⑦騒音や振動、公害などにより、周囲に悪影響を及ぼさない事業であること。

⑧隣接する宅地等に影響がないような雑草対策を行い、美観を保つこと。

(4) 契約の方法

原則として、賃貸借契約（有償）とします。

(5) 貸付条件

基本的な町の考え方は以下のとおりですが、事業者の提案内容や協議によって変更となる場合があります。貸付条件は、町と事業者（優先交渉権者）が協議のうえ、別途、契約書により定めるものとします。

ア. 契約期間

契約期間は、契約締結日から原則10年とします。また、町と事業者が協議の上、契約を更新するものとします。

イ. 賃貸借料

土地は有償とし、賃貸借料は町が定める基準額を最低価格として、提案された価格を基に、契約締結時において協議を行うこととします。町が定める賃貸借料基準額は、年額1,480円/㎡です。

ウ. 引渡しの状況

現状での引渡しとなります。

エ. 契約不適合責任

境界立会いを行わずに現況にて引き渡しますが、町は貸主としての契約不適合責任を負いません。

オ. 貸付契約において事業者が負担する費用

- ①契約に要する費用
- ②契約するための面積を確定する測量費用
- ③各種関係法の申請等に係る費用
- ④事業遂行のために必要な各種調査費用
- ⑤土地の維持管理費等に要する費用（初年度分は引渡日以降）
- ⑥契約終了した場合の更地にして返還するための原状回復に要する費用
- ⑦その他適正な利活用に必要となる費用

※事業者の申し出により契約を解除または終了する場合は、事業者が農地又は農業用施設等に投じた費用の一切を町に請求することはできないものとします。

5. 利活用の制約等について

利活用の制約等は以下に示すとおりですが、関係法令等による制約は本要項に記載する限りではありません。事業者は適宜、関係法令等を所管する窓口にご相談・確認していただき、自らの責任において、適法となる事業提案を検討してください。

(1) 都市計画区域

本施設は市街化調整区域に位置しています。当該区域での開発行為及び建築行為（新築・増築・用途変更等）は、都市計画法等の関係法令による規制があり、山形県知事の許可が必要となります。

山形県がホームページ上にて公開している「開発許可の手引き」

(<https://www.pref.yamagata.jp/180019/kurashi/kendo/toshikeikaku/kaihatsukyoka-tebiki/kaihatsukyoka-tebiki-naiyo.html>)に基づき、山形県村山総合支庁建設部建築課にて計画図を持参のうえ、事前相談を行ってください。

(山形県HP「建築基準法等に関する事前相談について」

(<https://www.pref.yamagata.jp/180025/kurashi/sumai/kenchiku/kijunkankei/jizensoudan.html>)に準じた事前予約が必要です。)

円滑な事務手続きを図るため、山形県村山総合支庁建設部建築課に対する事前相談を行う前に、必ず山辺町産業課農村整備係及び建設課都市整備係に対して、計画内容の説明を行ってください。

(2) 供給処理（上水、下水、電気及び電話、ガス及び灯油）

①上水道

当該土地には上水道の給水管は引き込みされていません。事業者において新たに上水道の申請を行い、維持管理を行うこととなります。

②下水道

当該土地は、公共下水道に接続していません。なお、生活雑排水以外の排水を予定する事業にあたっては、事業者の責任により、専用の排水処理設備を設置するなど、用途に応じた適切な設備の整備を行ってください。

③電気及び電話

新たに電気及び電話の引き込みが必要となる場合は、電気事業者等と協議の上、事業者の責任により行ってください。

④ガス及び灯油

火気の使用に関しては、消防法の届けについて山形市消防本部予防課に相談してください。当該土地は、都市ガスの供給エリア外に立地しています。プロパンガス及び灯油の使用については、各事業者と協議の上、事業者の責任により行ってください。

(3) 問合せ先について

問合せの際は、事業者名及び氏名を明らかにし、源長寺地内未利用地利活用提案事業に係る問い合わせであることを伝えてください。

相談内容	担当課等	電話番号
利活用事業全般に関する事	山辺町 産業課 農村整備係	023-667-1106
農地利用に関する事	山辺町農業委員会 事務局 農地係	023-667-1114
都市計画法に関する事	山辺町 建設課 都市整備係	023-667-1113
建築基準法に関する事		
消防法に関する事	山形市消防本部 予防課	023-634-1195

6. 応募方法

(1) 応募要項の配布について

本要項は、担当窓口（町役場庁舎1階産業課）で直接配布するほか、本町ホームページでも閲覧・ダウンロードすることができます。

(2) 応募手続きについて

応募を希望される事業者は、本要項をよくお読みいただき、次の説明会等に参加してください。なお、日程の都合が合わない場合は、ご相談ください。

ア. 説明会・現地見学会の開催

事業者向け説明会を令和5年2月9日（木）午前10時から役場3階委員会室（1）で開催します。その後、現地に移動して見学会を実施します。

参加を希望される事業者は、様式集の「説明会・現地見学会参加申込書【様式1】」に必要事項をご記入のうえ、令和5年2月7日（火）午前中までに山辺町産業課農村整備係へ持参又はEメールにてお申し込みください。なお、現地見学は積雪が予想されますので主に土地の形状を確認していただくものですが、農地の土壌調査を希望される場合は見学の際に採取をお願いします。（土壌診断に係る全ての費用は事業者負担となります。）

なお、見学会参加は任意とし、現地集合・現地解散とします。

イ. 応募表明について

応募される事業者は、様式集の「応募表明書【様式2】」に必要事項をご記入のうえ、令和5年2月28日(火)までに山辺町産業課農村整備係へ提出してください。

本書類の提出をもって、正式な応募となります。

(3) 応募スケジュール

内 容	日 程
応募要項の配布開始	令和5年2月 1日(水)
事業者向け説明会及び現地見学会	令和5年2月 9日(木) 午前10時から役場3階 委員会室(1) 説明会終了後、現地見学会場へ移動
質問書の受付	令和5年2月10日(金) ～2月22日(水)
応募表明書提出期限	令和5年2月28日(火)
提案書の受付	令和5年3月 2日(木) ～3月10日(金)
事業提案のプレゼンテーション 及びヒアリング	令和5年3月15日(水)
審査の結果通知発送(優先交渉権者の確定)	令和5年3月15日(水)

7. 応募書類の提出

(1) 提出書類と期限等

提出書類は、指定の様式に基づき作成してください。ただし、提案内容によっては、下記以外の書類等の提出を求める場合があります。

提出書類	提出部数	提出期限
I. 説明会・現地見学への参加申込み		
【様式1】説明会・現地見学会参加申込書	1部	令和5年2月7日(火)
II. 応募表明		
【様式2】応募表明書 (単独応募用/グループ応募用)	1部	令和5年2月28日(火)
III. 提案書		
【様式3】事業者概要書 ※添付書類 ・認定農業者を証明する書類の写し ・定款、規約、会則等その他これらに類する書類の写し ・団体等紹介パンフレット等 ・県税、町税、法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書(滞納がないことを証する書面で、発行後3か月以内の原本) ・法人登記履歴事項全部証明書(発行後3か月以内の原本) ・決算書(直近の2期分) 【様式4、5】企画提案書 【様式6】借受希望価格書 【様式7】資金計画書	1部 ※グループ応募の場合は、【様式3】について各事業者分の書類	受付期間 令和5年3月2日(木) ~3月10日(金) 受付時間は 午前9時00分から正午まで 午後1時00分から午後5時00分まで

(2) 書類の体裁

ア. 書類に使用する文字の大きさは、原則 11 ポイント以上とします。図表、写真等の説明文等はこの限りではありません。

イ. 提案書は 1 部用意してください。書類の左上部をクリップ留めして下さい。

ウ. 表紙やカバーの類はつけないで下さい。

(3) 提出方法

担当窓口（山辺町役場庁舎 1 階産業課）まで持参又は郵送とします。郵送する場合は、配達証明付書留郵便により受付期限までに必着とします。

(4) 書類に使用する言語等について

使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位としてください。

(5) 書類の返却について

提出された事業提案書等は、返却しないものとします。

8. 質問及び回答

(1) 書面による質疑応答

令和 5 年 2 月 10 日（金）～ 2 月 22 日（水）までを書面による質問受付期間とします。この期間では、様式集の質問書【様式 8】による質問のみ受け付けます。質問書は、郵送又は Eメールにて山辺町産業課農村整備係へ送付してください。なお、電話や窓口での質疑には応じられませんので、あらかじめご了承ください。

(2) 質問に対する回答の方法

質問に対する回答は本町ホームページで公表し、回答の公表を以て本要項を修正又は追加したものとして取り扱うこととします。回答は、整理できたものから随時公表します。なお、単なる意見の表明と解されるものについては、回答しない場合があります。

また、原則として、質問は原文のまま公表しますので、企画内容など公表に支障のある内容については、質問書に記載しないようご注意ください。なお、質問者の所属氏名等については公表しません。

9. 審査と評価方法

(1) 審査

提案書及びプレゼンテーション及びヒアリングにより提案事業の内容について、前述の「4. 利活用事業提案の諸条件」(1)～(3)に記載された条件に適合しているか審査を行います。

提案事業の評価は、選定審査委員会が行います。提案内容について、各審査委員が点数評価したものを合計し、最も合計点が高い者を優先交渉権者とし、二番目に高い者を次点交渉権者とします。また、評価の結果、最高点の者が複数あった場合には、選定審査委員会の協議により、優先交渉権者を選定します。

(2) 審査結果の公表

審査結果については、参加者に対して、郵送にて書面で通知するほか、町のホームページでも公表します。

なお、評価の経緯及び結果についての異議の申し立ては受け付けません。

(3) 評価項目と配点

審査における評価項目と配点は下表のとおりとします。

評価項目	評価の着眼点	評価点数
1. 業務実績	・ 同種・関連業務、本町ほか受託業務の実績等	5
2. 実施体制	・ 業務実施体制、担当者の能力及び経験等	5
3. 企画提案	①業務実施方針 ・ 業務に対する姿勢・理解度等 ・ 業務の実施体制等 ・ 業務のスケジュール等 ・ 業務内容の実現性等	10
	②本業務に対するコンセプトについて ・ 事業コンセプトの卓越性 ・ 提案内容の社会貢献度 ・ 地域社会との調和	25
	③事業計画と整備計画 ・ 事業計画の実現性、具体性 ・ 事業の安定性、継続性 ・ 農地改良又は農業用施設整備の確実性	25
	④整備後の管理運営方法 ・ 管理運営方法の妥当性 ・ 管理運営体制	10
	⑤上記以外の提案	10
4. 借受希望価格	借受希望価格の妥当性	10

10. 辞退について

「応募表明書【様式2】」を提出した後に、本応募を辞退する場合は、「応募辞退届【様式9】」に辞退の理由を明記のうえ、令和5年3月10日（金）（必着）までに山辺町産業課農村整備係に提出してください。なお、提出方法は、持参又は郵送とします。

11. 基本協定の締結について

町と優先交渉権者は、相互に協力しながら本事業を円滑に進めるため、土地の賃貸借契約の締結までの間における必要な事項や確認事項等について定めた基本協定を締結します。

なお、基本協定書（案）については、【様式11】をご覧ください。

12. 地域への説明

優先交渉権者として決定したのちに地域住民へ説明するものとします。なお、説明の方法等については、町に報告するものとします。

13. その他

- (1) 本事業提案への参加に必要な費用は、全て応募する事業者の負担とします。
- (2) 提案事業等の内容については、公表する場合があります。
- (3) 町の総合計画や統計資料など町政に関する各種資料については、町のホームページ等をご活用いただくか、山辺町産業課農村整備係までお問合せ下さい。
- (4) 優先交渉権者等に選定されたことによって、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- (5) 本要項に定めるもののほか、必要な事項については、町の指示に従ってください。

14. 問い合わせ先（参加申込書、質問書、応募表明書、提案書等提出先）

〒990-0392 山形県東村山郡山辺町緑ヶ丘5番地

山辺町 産業課 農村整備係

電話：023-667-1106

FAX：023-667-1108

電子メール：sangyou@town.yamanobe.yamagata.jp