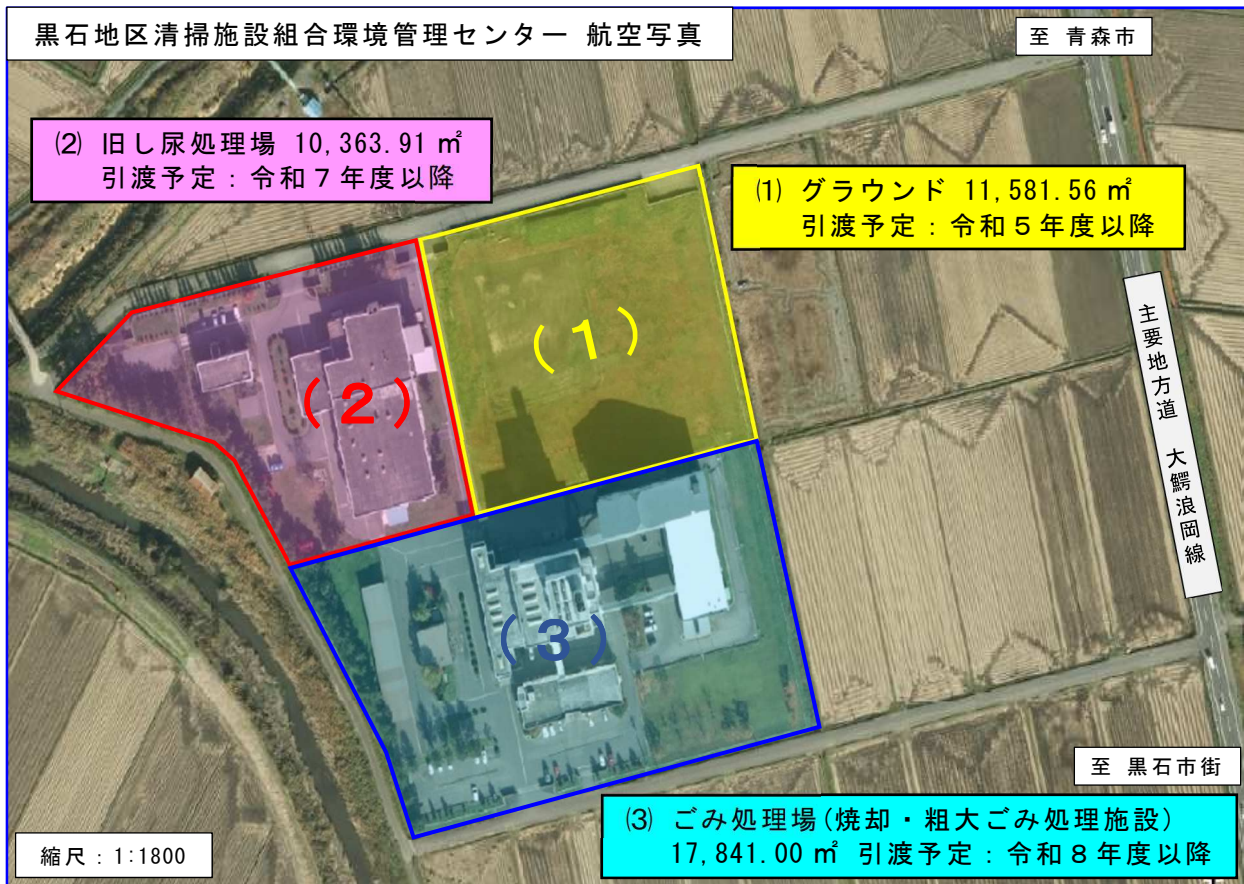


黒石地区清掃施設組合環境管理センターの利活用に関する 条件付き公募型プロポーザル実施要領

1. 趣旨

黒石地区清掃施設組合（以下「組合」という。）は、ごみ処理広域化に伴う令和7年度末の解散に向けて協議を進めており、組合が所管する環境管理センター敷地の活用方法を検討しております。（現在の土地利用状況：下図及び2.「対象用地の概要」を参照。）



こうした中、地域にとってより良い活用方法を検討することを目的として、令和4年7月に「黒石地区清掃施設組合環境管理センターに関するサウンディング型市場調査」を実施し、民間事業者からの提案を募集したところ、グラウンド部分において民間事業者によるプラスチック資源の選別及び再商品化施設としての活用可能性が確認できました。

プラスチックを取り巻く現状としては、令和4年4月1日にプラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律が施行され、あらゆる主体におけるプラスチックの資源循環の取組を促進することが求められております。組合の周辺においても、津軽地域8市町村（弘前市、黒石市、平川市、藤崎町、大鰐町、板柳町、田舎館村、西目屋村）が令和8年度からのプラスチック資源一括回収リサイクル実施に向けた検討を進めていることから、津軽地域ごみ処理広域化協議会へサウンディング調査の事業者提案に係る協議を依頼したところ、「本調査の事業者提案が実現した場合、津軽地域8市町村のプラスチック資源を受入可能な再資源化施設が圏域内に確保でき、将来的には津軽地域全体を含むプラスチック資源循環システムの実現が期待できることから、本調査の事業者提案は実現されることが望ましい。」との回答がありました。

以上を踏まえ、環境管理センター全体を対象とした将来的な利活用方策について、民間事業者から広く提案を募り総合的に評価するため、公募型プロポーザルを実施します。

また、グラウンド部分については、周辺地域の資源循環の促進が図られること、また組合解散後に敷地全体の利活用につながる可能性があることから、プラスチック資源の選別及び再商品化施設の整備・運営を主軸とした利活用を図っていくこととします。

2. 対象用地の概要

用地	黒石地区清掃施設組合 環境管理センター		
	(1) グラウンド	(2) 旧し尿処理場	(3) ごみ処理場
所在地	黒石市大字竹鼻字北野田 73-1、南野田 62-1	黒石市大字竹鼻字南野田 62-1、62-6、62-7	黒石市大字竹鼻字北野田 468～474、626
敷地面積(地目)	11,581.56 m ² (宅地)	10,363.91 m ² (宅地)	17,841.00 m ² (宅地)
都市計画マスタープラン	黒石市都市計画マスタープラン(平成22年4月発行) 高生産農業ゾーン※		
都市計画等による制限	(1) 都市計画法・建築基準法に基づく制限 ① 都市計画区域：非線引き都市計画区域 ② 用途地域：用途指定なし ③ 容積率：200% ④ 建ぺい率：70% (2) 都市計画法・建築基準法以外の法令の基づく制限 ① 景観法：景観計画区域(黒石市景観計画) ② 河川法：河川保全区域(岩木川水系十川)		
接面道路	北側：農道(幅員 5.4～7.45m)		南側：農道(幅員 5.8m)
共有処理施設の状況	上下水道：なし(直近の上水道管まで約 1.1 km) 井戸水：あり(飲用水としての使用不可) [ごみ処理場西側：313 ㎥/分の給水ポンプ グラウンド南西側：573 ㎥/分 "] 浄化槽：分離ばっ気方式・40人槽・排水は焼却施設で使用 電気：東北電力㈱ ガス：なし		
排水施設	排水溝あり(雨水及び地下水用)		
現況等	更地、建物なし	建物あり (旧し尿処理棟・管理棟等)	建物あり (管理棟・焼却施設・粗大ごみ処理施設等)
引渡予定時期	令和5年度以降	令和7年度以降	令和8年度以降
その他(残置物)	温泉井戸ポンプ(1基) 深井戸ポンプ(1基)	深井戸ポンプ(1基) 地下タンク(2基)	深井戸ポンプ(1基) 地下タンク(1基)
	フェンス、支柱、場内街灯		
アクセス	・青森空港から 12.1 km(車で 19分) ・東北自動車道 浪岡 IC から 8.3 km(車で 14分) 黒石 IC から 9.0 km(車で 18分)		

- ・ J R 奥羽本線 浪岡駅から 3.5 km (車で 8 分)
- ・ 弘南鉄道弘南線 黒石駅から 5.4 km (車で 10 分)

※ 高生産農業ゾーンの土地利用の方針 (黒石市都市計画マスタープランより)

農用地については、地元農業を支えるとともに、まちの風景を印象づける大きな要素として積極的に保全し、地域ごとに収益性の向上や、やりがいの持てる農業へ積極的な支援を行っていく。また、農業施策と連携しながら、継続して農業を続けていくことのできる体制づくりを支援する。

3. 本事業の概要

(1) 事業名 黒石地区清掃施設組合環境管理センター活用事業

(2) 対象用地

用地	所在地	地目	面積	売却基準価格
(1) グラウンド	黒石市大字竹鼻字 北野田 73-1、南野田 62-1	宅地	11,581.56 m ²	58,400,000 円
(2) 旧し尿処理場	黒石市大字竹鼻字 南野田 62-1、62-6、 62-7	宅地	10,363.91 m ²	【参考】 47,800,000 円
(3) ごみ処理場	黒石市大字竹鼻字 北野田 468～474、 626	宅地	17,841.00 m ²	【参考】 87,100,000 円
計			39,786.47 m ²	【参考】 193,300,000 円

- ・本プロポーザルでは、上記対象用地全体の利活用方策についての提案を募集しません。ただし、グラウンドは令和5年度以降、旧し尿処理場は令和7年度以降、ごみ処理場は令和8年度以降の引渡しとなることに留意してください。
- ・グラウンドの利活用については、プラスチック資源循環促進法に基づくプラスチック資源の選別及び再商品化施設の整備・運営を条件とし、具体的な提案内容の提出を必須とします。
- ・3.(2)に記載する面積は確定測量前の図上求積による暫定面積です。必要に応じて組合が確定測量を行ったうえで売却面積を確定し、その結果をもって必要な登記(分筆登記等)を行います。確定測量の結果、位置のずれや暫定面積と確定した面積が相違しても売却価格の清算は実施しません。
- ・対象用地内の物件はすべて引渡し時点における現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で地上に存する構造物、樹木、植栽、残置物及び地下埋設物を含みます。
- ・売却基準価格以上の提案価格とすることを原則としますが、売却基準価格を下回る提案も排除せず、事業内容を含めて総合的に審査します。
- ・その他、対象用地の詳細は「2. 対象用地の概要」を参照してください。
- ・組合が解散した場合、解散後は構成市町村に事務等を承継することとなりますので、対象用地に関係する契約や組合が担う役割についても、事務等を承継した市

町村に引き継がれるものとしします。

(3) 利活用の基本方針

○プラスチック資源の選別及び再商品化施設及びそれに付帯する施設の整備・運営

グラウンドについては、プラスチックに係る資源循環の促進等に関する法律に基づき、周辺市町村等から排出されるプラスチック資源の選別・再商品化施設を整備し、令和8年度からの受入開始に努め、長期的かつ安定的な施設運営を図ること。

なお、対象用地全体の利活用を念頭に、プラスチック資源の選別・再商品化施設に付帯する施設整備等について積極的に検討すること。

○生活環境の保全に配慮した施設の整備

プラスチック資源の選別・再商品化施設及びその付帯施設の整備にあたっては、対象用地周辺は田園地帯となっているため、農作物等への影響が出ないように排水設備を整えるなど環境負荷の低減を徹底したうえで、騒音・悪臭等公害対策及び防災対策を図り、周辺住民の生活環境の保全に努めた施設とすること。

(4) 利活用に関する条件

本事業の実施にあたっては、次に掲げる事項を条件とします。

①事業内容

「3. (3) 利活用の基本方針」に掲げる事項をすべて満たすこと。

②事業開始時期等

- ・所有権移転の日から1年以内に企画提案書に記載された事業を開始（着工）し令和8年度からプラスチック資源を受入開始できる体制整備に努めてください。
- ・所有権移転の日から10年間は、企画提案書に記載された事業の用に供してください。

③敷地内道路、温泉ポンプ及び深井戸ポンプの取扱

- ・対象用地には道路（私道）が敷設されており、組合解散までは組合において使用するため共用とし、所有権移転の日から組合解散までの間、当該道路の通行料及び使用料については無償としてください。
- ・対象用地には温泉ポンプ及び深井戸ポンプが設置されており、組合解散までは組合において使用するため共用とし、当該ポンプ及び組合施設までの給水管、それらに付随する用地については、必要に応じて地上権及び区分地上権設定のための契約を別途締結していただきます。
- ・地上権及び区分地上権設定のために要する登録免許税については組合の負担としますが、組合解散までの地代は無償としてください。
- ・組合解散後（地上権及び区分地上権設定のための契約満了後）は、組合側での使用用途が無いことから、撤去等の取扱については事業者の裁量によるものとし、事業者の責任と費用負担により実施してください。

④譲渡等の禁止

所有権移転の日から10年間は、次の行為を行ってはけません。ただし、提案事業の実施に伴い必要となる所有権の移転は、組合又は事務等を承継した市町村がその内容を確認し、認める場合があります。

- ・売買、贈与、交換、出資等による、第三者への所有権の移転。
- ・企画提案書に記載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、または賃借権その他の使用収益を目的とする権利の設定。

⑤実施調査等

組合又は事務等を承継した市町村は、契約の履行状況を確認するため、所有権移転の日から10年間、対象用地の使用状況を調査し、または事業者から必要な報告を求めることができることとします。

⑥契約不履行に対する措置

事業者が不正な手段により契約を締結した場合または契約を履行できないと組合又は事務等を承継した市町村が判断した場合には、契約を解除することがあります。なお、契約を解除した場合には、事由に応じて売買代金の100分の10または100分の30に相当する金額の違約金支払義務が発生します。この場合において、組合又は事務等を承継した市町村が必要と認める場合、対象用地の全部または一部を当該事業者から買い戻すことができることとします。

⑦契約不適合責任

契約締結後、事業者は、対象用地に数量の不足その他契約内容が不適合であることを理由とする追完請求権の行使や売買代金の返還、若しくは損害賠償の請求を求めることができないこととします。

⑧地域への協力等

- ・優先交渉権者に選ばれた事業者は、契約締結までの間に組合が開催する地域住民を対象とした事業内容等の説明会に同席してください。
- ・施設整備及び運営にあたっては、施設稼働前の住民説明会の開催や地域住民との交流、防災対策への協力など地域連携を大切に、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境及び環境負荷、安全確保等に十分配慮してください。

⑨法令等の遵守

施設整備及び運営にあたっては、建築基準法や消防法等の法令を遵守するとともに、その他必要な法令、条例等の手続きを行ってください。

4. 参加資格

プロポーザルに参加できるものは、次に掲げる事項を満たす事業者とします。ただし、同一事業者が複数の事業提案をすることはできません。

(1) 参加資格について

- ①本契約締結後、指定期日までに売買代金の支払いが可能であること。
- 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）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けているものを除く。）、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けているものを除く。）または破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者でないこと。
- ④国税及び地方税を滞納していないこと。

(2) 共同による応募

複数の事業者が共同で応募するためには、4. (1) ①の参加資格のほか、次の条件をすべて満たさなければなりません。

- ①関係する事業者の中から代表者を1者選定し、代表者は4. (1) ②～④を満たすこと。
- ②関係する事業者が他の提案に係る構成員になっていないこと。
- ③関係する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

5. 現地確認

希望者は、現地確認することができます。ご希望される方は、現地確認参加申込書(様式1)に必要事項を記入し、件名を【現地確認参加申込】として、5. (2)の申込先へ電子メールにて御連絡ください。なお、現地確認への参加は任意とし、参加の有無が評価に影響することはありません。

(1) 申込受付期限

令和5年5月12日(金)午後3時まで

(2) 申込先

黒石地区清掃施設組合事務局 担当 高田・福士
電子メール kurosei@oregano.ocn.ne.jp

(3) 現地確認開催日時

令和5年5月15日(月)～令和5年5月19日(金)午前9時～午後4時

※日時については希望に添えない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。

(4) 現地確認日時の通知

現地確認参加申込書を受け付け後、現地確認日時を決定しファクスまたは電子メールにより通知します。

6. 質問の受付及び回答

本プロポーザルに質問等がある場合は、質問書(様式2)に必要事項を記入し、件名を【プロポーザルに係る質問】として、6. (2)の提出先へ電子メールにて御連絡ください。電話等口頭での質問は受け付けしません。

(1) 提出期限

令和5年5月31日(水)午後5時まで(必着)

(2) 提出先

黒石地区清掃施設組合事務局 担当 高田・福士
電子メール kurosei@oregano.ocn.ne.jp

(3) 回答方法

質問受付期間終了後1週間を目途に、質問者名は非公表のうえで組合ホームページに回答を掲載します。ただし、質問及び回答内容が質問者の利害等を害する恐れがあるものについては、質問者へ直接ファクスまたは電子メールにより回答します。

なお、評価に支障をきたす質問及び本要領に関連がないと判断される質問等への回答は行いません。また、組合ホームページで公表した質問に対する回答は、本要領の追加、修正を行ったものとして取り扱います。

7. 参加表明手続

(1) 提出書類

- ①参加意思表明書（様式3） 1部
- ②提案者の確認に関する書類 各1部
 - ア. 法人登記簿謄本または履歴（現在）事項全部証明書（発行後3ヵ月以内）
 - イ. 財務諸表等（過去3期分）
 - ウ. 直近年度の国税（法人税と消費税及び地方消費税）、地方税（法人住民税と固定資産税）の納税証明書（未納が無いことが確認できるもの）

(2) 提出期限

- ①提出期限：令和5年6月15日（木）午後5時まで（必着）
- ②提出場所：黒石地区清掃施設組合事務局
- ③提出方法：持参または郵送により提出してください。持参の場合の受付時間は、午前9時から午後4時までとします。（土曜、日曜日及び祝日を除く。）なお、郵送で提出する場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。

(3) 参加資格の通知

参加資格審査の結果は、参加表明者にファクスまたは電子メールにより通知します。

8. 企画提案書等の作成及び提出

(1) 提出書類・必要部数

- ①企画提案書提出届（様式4） 1部
 - ②企画提案書等 正本1部、副本9部
- 次の事項を記載した企画提案書（任意様式）
- I. 利活用に関する基本理念・方針
 - II. 利活用の概要
 - ・事業内容及び運営規模
 - ・利活用に関するスケジュール
 - ・施設利用計画図
 - III. 運営体制
 - ・運営形態及び人員配置、運用方針
 - IV. 資金計画書及び事業収支計算書
 - ・事業費概算書
 - ・資金調達計画書
 - ・収支計画書（事業開始から5年間分）
 - V. 地域との関わりについての考え方
 - ・地域との交流や連携
 - ・地域防災への協力
 - ・住環境及び環境負荷、安全等への配慮
 - ・その他良好な関係を続けていくための工夫など

(2) 企画提案書作成における留意事項

- ①企画提案書には提案者名は記入しないでください。
- ②サイズは原則としてA4版で、片面印刷で50ページ以内としてください。必要に応じてA3版を折り込みすることも可とします。(A3版の場合は、1ページにつきA4版2ページとしてカウントします。)
- ③部数は正本1部・副本9部で、字体・色等を含め同一としてください。
- ④企画提案書については、表紙及び目次を除き、頁番号を紙面下に付し、ステープラ等で編綴してください。

(3) 提出期限等

- ①提出期限：令和5年7月7日(金)午後5時まで(必着)
- ②提出場所：黒石地区清掃施設組合事務局
- ③提出方法：持参または郵送により提出してください。持参の場合の受付時間は、午前9時から午後4時までとします。(土曜、日曜日及び祝日を除く。)なお、郵送で提出する場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。参加申込書の受付の確認は、必要に応じて提出者において行ってください。

9. 審査方法

組合が設置する黒石地区清掃施設組合環境管理センターの利活用に関する条件付き公募型プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」とする。)において、以下のとおり審査します。

(1) 審査(書類審査、プレゼンテーション及びヒアリング等による審査)

提出された企画提案書を、10. 審査基準及び配点で示す審査基準に基づいて審査委員会が審査するとともに、企画提案についてのプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、基準点を満たしたもののの中から各委員の評価点合計が最高得点者を優先交渉権者、第2位の得点者を次点として特定します。基準点は60点とし、提案者が1者のみの場合も審査を実施します。基準点を下回った場合は失格とします。審査の結果、最高点を取得した提案者が2者以上ある場合は売却希望価格が高い方を優先交渉権者とします。

①実施時期

令和5年7月中旬【予定】※決定後、提案者に別途通知します。

②プレゼンテーション及びヒアリング実施方法

- ・企画提案書の提出順に実施しますが、企画提案書には提案者名を記入しないようお願いしておりますので、プレゼンテーション時にも提案者名は伏せて説明してください。審査は非公開で行います。
- ・1事業者あたり1時間(セッティング5分、プレゼンテーション35分、ヒアリング20分)以内で、提案者の説明及び聞き取りによる調査を行います。
- ・プロジェクターやモニター等の機材を使用して御説明いただくことも可能ですが、機材等はすべて参加事業者で御用意ください。

(2) 審査結果の通知

審査結果は、令和5年8月下旬を目途に審査を実施した提案者全員に文書で通知するとともに、組合のホームページで優先交渉権者名とその評価点を公表します。

なお、審査結果についての不服、審査の経緯及び異議申し立て等の問い合わせについては一切応じません。

10. 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査します。[100点満点]

(1) 利活用に関する基本理念・方針 [10点]

- ・企画提案のコンセプトが明確で、事業内容及び事業実施条件に合致するか。

(2) 利活用の概要 [40点]

- ・事業計画が、実現性の高い説得力のあるものとなっているか。
- ・事業活動が、既存の景観を著しく損なうものでないか。
- ・令和8年度からのプラスチック資源受入開始に向け、計画的なスケジュールとなっているか。
- ・グラウンド以外の対象用地について、有用かつ現実的な利活用計画があるか。

(3) 運営体制 [10点]

- ・事業運営の継続性とリスク管理が具体的であるか。
- ・青森県内に本店、または支店・営業所等を有し、地元雇用の計画があるか。

(4) 資金計画及び事業収支計画 [10点]

- ・長期的な経営が期待できる資金計画、財務状況となっているか。
- ・根拠が明確になっている事業収支計画となっているか。

(5) 地域との関わり [20点]

- ・地域住民との交流や連携、地域防災への協力が意欲的となっているか。
- ・住環境及び環境負荷、安全等へ配慮されているか。

(6) 購入希望価格評価 [10点]

- ・評価点 = 10点 × 提案価格 ÷ 売却基準価格 × 0.6

※基準点は60点とします。

11. 日程

実施要領等の公開	令和5年 5月 1日 (月)
現地確認の参加申込	令和5年 5月12日 (金) 午後3時まで
現地確認の開催	令和5年 5月15日 (月) ~ 5月19日 (金)
質問の受付締切	令和5年 5月31日 (水) 午後5時まで
参加意思表明書受付締切	令和5年 6月15日 (木) 午後5時まで
企画提案書等受付締切	令和5年 7月 7日 (金) 午後5時まで
審査 (プレゼンテーション)	令和5年 7月中旬【予定】
結果通知および公表	令和5年 8月下旬【予定】

※上記日程は予定であり、変更となる場合があります。

※対象用地については、構成市町村及び優先交渉権者との協議が整い次第、売買契約を締結し、引渡しします。

12. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- (1) 参加資格要件を満たしていない場合。
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (3) 実施要領等で示された、提出期限、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合。
- (4) 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合

1 3. 契約

- (1) 優先交渉権者特定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第速やかに随意契約の手続きを行うものとします。なお、その際には優先交渉権者は改めて見積書を提出するものとします。
- (2) 契約締結と同時に、契約金額の100分の10以上に当たる契約保証金を納付していただきます。
- (3) 財産処分手続については、優先交渉権者特定後詳細の協議を行い、手続が完了し詳細協議が合意となった後に、仮契約を締結します。
- (4) 議会の議決を要する財産処分に該当するため、議会の議決を経てから本契約を締結します。ただし、議会の議決を得られなかった場合、本件は提案を募集したことに留まります。
- (5) 譲渡価格のほか、次の諸経費も事業者負担とします。
 - ① 契約書作成に要する費用。
 - ② 事業者の希望に基づく分筆等に係る費用。
 - ③ 登録免許税、不動産取得税、固定資産税。
- (6) 本契約締結後、事業者は組合が指定する期日までに、売買代金を組合に支払うものとします。所有権移転登記（買戻特約登記を含む）及び物件の引渡しは、当該支払完了後に事業者から登録免許税相当額の現金領収証書等必要書類の提出を受け、組合が所有権移転登記（買戻特約登記を含む）の手続きを行います。

1 4. その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提案を失格とします。
- (3) 提出書類は返却しないとともに、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
- (4) 書類の作成、提出及び説明にかかる費用は、提出者の負担とします。
- (5) プロポーザルを公正に執行することができない恐れがあると認めた場合、既に広告もしくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期もしくは中止することがあります。この場合において、参加者が損害を受けることがあっても賠償責任を負わないものとします。
- (6) 企画提案書等の著作権等については、次のとおり取り扱うものとします。
 - ① 企画提案書の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属します。
 - ② プロポーザル方式の手続及びこれに係る事務処理において必要があるときは、組

合は提出された企画提案書等の全部又は一部の複製等を行うことができるものとします。

③提出された企画提案書等について開示請求があった場合は、企画提案書等を作成した者に対して、意見書を提出する機会を与えるものとします。なお、本プロポーザルの優先交渉権者選定前において、決定に影響が出る恐れがある情報については、決定後の開示とします。

(7) 参加申込書を提出した後に応募を辞退する場合は、書面（任意様式）で届け出てください。

15. 様式及び参考資料

- ・様式1 「現地確認参加申込書」
- ・様式2 「質問書」
- ・様式3 「参加意思表明書」
- ・様式4 「企画提案書提出届」
- ・様式5 「会社概要」
- ・様式6 「責任者の経歴及び実績等調書」
- ・様式7 「再委託調書」

16. 提出・問い合わせ先

黒石地区清掃施設組合事務局 担当 高田・福士 〒036-0534 青森県黒石市大字竹鼻字南野田 62-1 電話 0172-53-1222 FAX 0172-53-1228 電子メール kurosei@oregano.ocn.ne.jp
