塩竈市字伊保石・字庚塚土地活用事業
プロポーザル募集要項

令和８年６月３０日

塩竈市

目　次

第１　事業の概要 1
１　趣旨 1
２　事業用地の概要 1
３　事業用地の現況 3
４　事業条件 3
５　提案価格 4
第２　事業者の募集に関する事項 5
１　基本的な考え方 5
２　募集及び選定に係るスケジュール（予定） 5
３　基本的要件 5
４　共同事業者の構成等 5
５　応募者の資格要件 6
６ 応募の手続き 6
第３ 審査及び選定に関する事項 9
１ 選定方法 9
２ 事業用定期借地権の設定期間等 9
３ 優先交渉権者等の決定 9
４ その他 10
第４ 契約の締結及び事業実施に関する留意点 11
１ 基本協定の締結 11
２ 事業用定期借地権等設定契約に関する事項 11
３ 契約保証金 11
４ 貸付料の支払い方法 11
５　貸付料の改定について 11
６ 貸付期間の満了時 11

７　事業用定期借地権に関する制限 12
８　契約の解除・解約について 12
９　契約上の条件 12
第５　公開図書一覧... 12
第６　応募・問い合わせ 12

第１　事業の概要

１　趣旨

塩竈市字伊保石及び字庚塚の公有財産を有効活用することで、周辺地域の市民生活を支え、賑わい創出につなげようとするものです。

本事業では、公募型プロポーザル方式により民間事業者のノウハウを生かし、地域ニーズに対応した有効活用を図ることを目的に、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 23 条に規定する事業用定期借地権の設定により有償貸付を行うものです。

２　事業用地の概要

本事業を実施する用地（以下「事業用地」という。）は、塩竈市役所から北に約 2.3km、県道 271 号線沿いに位置し、周辺は住宅地や福祉施設が隣接しているほか、事業用地の北側には塩釜消防署庁舎及び消防本部庁舎が建設中で、令和 10 年度に完成を予定しています。

所在地、面積及び敷地に係る都市計画法に基づく用途地域等の状況は、下表のとおりです。

項　目	内　容
所在地	字伊保石 29-3　外 20 筆
実測面積	5,408.72 ㎡
区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域、第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	60％
容積率	200％
防火指定	―

（１）所在地（１筆ごと）

No	所在地	地目	実測面積
1	字伊保石 29-3	畑	145.32 ㎡
2	字伊保石 45-1	畑	0.05 ㎡
3	字伊保石 45-2	公衆用道路	88.53 ㎡
4	字伊保石 46-1	宅地	2.98 ㎡
5	字伊保石 47-1	畑	52.19 ㎡
6	字伊保石 48-1	田	575.17 ㎡
7	字伊保石 48-2	公衆用道路	0.26 ㎡
8	字伊保石 49-1	田	738.48 ㎡
9	字伊保石 50-2	田	61.18 ㎡
10	字伊保石 53-1	原野	713.24 ㎡

11	字伊保石 53-2	原野	274.85 ㎡
12	字伊保石 53-6	原野	121.03 ㎡
13	字伊保石 53-7	原野	8.58 ㎡
14	字伊保石 54-1	畑	122.57 ㎡
15	字伊保石 485	原野	572.02 ㎡
16	字伊保石 486	原野	117.32 ㎡
17	字庚塚 53-96	雑種地	541.66 ㎡
18	字庚塚 111-5	雑種地	40.90 ㎡
19	字庚塚 113-4	山林	317.46 ㎡
20	字庚塚 114-3	山林	859.77 ㎡
21	字庚塚 320	原野	55.16 ㎡

（２）位置図

（３）供給処理施設の概要

事業用地の供給処理施設は、下表のとおりです。

項　目	内　容
上水道	県道 271 号線北側歩道に口径 250㎜の配水管、事業用地東側の市道に口径 150㎜の配水管が敷設されており、引込可能です。 （施設管理者：塩竈市上下水道部上水道課）
下水道（汚水）	県道 271 号線北側歩道及び事業用地東側の市道に公共下水道（北側：口径 200㎜、東側：口径 250㎜）が敷設されており、引込可能です。 （施設管理者：塩竈市上下水道部下水道課）
電気	引込等の相談・申請につきましては、直接事業者へご連絡願います。
都市ガス	配管、引込管はありません。引込等の相談・申請につきましては、直接ガス会社へご連絡願います。

※上下水道、電気、ガス等の引込は事業者が必要に応じて実施することとなります。

３　事業用地の現況

・事業用地は平成８～10 年度に本市で取得し、平成 23 年には応急仮設住宅（伊保石ステーション第２期）を建設しておりましたが、平成 29 年の供与期間終了後に解体し、現在は立木が数本ありますが、建物や構造物は建っておりません。

・本市取得後に、土壌汚染調査・地盤調査は実施しておりません。

４　事業条件

（１）利活用条件

本プロポーザルの趣旨に合致した施設を整備し、自ら所有し管理運営を行うことを条件とします。施設種類例としては下記のとおりです。

施設種類	内容（例示）
商業施設	周辺地域の市民生活を支え、賑わいを創出する物品販売施設や飲食店等の商業施設で、近隣の既存店舗との相乗効果が期待できるもの。
その他自由提案施設	事業者の柔軟かつ自由な発想で、市街地の活性化、多世代が集住するまちづくりの推進、住民の交流促進、地域貢献等に必要と思われる施設。 魅力ある市街地の形成のために、土地の有効活用を推進する提案施設。

（２）その他条件事項

・候補事業者が決定後、市が原則地目変更し「宅地」とする予定です。

・事業用地は現状有姿のまま貸付します。

・貸付後は定期的な掃除及び草刈、立木の管理等、適切な維持管理をおこなっていただきます。
・活用の際に支障となる地下残存物等が発見された場合は、事業者による対応と費用負担において適切に処理をおこなっていただきます。
・応急仮設住宅時に整備した上下水道管の残存確認のため、令和７年度に試掘調査を行ったところ、当時の残存物は見当たりませんでしたが、応急仮設住宅時の残存物が存在した場合は別途市と協議することとします。
・事業用地を使用するための一切の修繕及び維持管理は事業者の負担とします。
・雨水は、敷地内浸透処理を基本とします。関係先と協議し、敷地や整備する利活用施設の規模に応じた処理の検討を行い、適切に処理してください。
・土地の開発等（建築を含む。）に当たっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法等の法令及び条例等により、規制、指導がなされる場合がありますので、詳細は各関係機関へ確認してください。

５　提案価格

提案価格の最低額 年額８，７６２，１２６円

ただし、貸付日から利活用施設の営業開始までの期間または貸付日から半年間のいずれか短い期間については、提案価格に２分の１を乗じた額を貸付料とします。

第２　事業者の募集に関する事項

１　基本的な考え方

　本事業の実施方法は、優れたノウハウを有する民間事業者から幅広く魅力的な提案を募ることで、より良い事業が実現されるよう、公募型プロポーザル方式を採用します。

２　募集及び選定に係るスケジュール（予定）

　事業者選定等に関する手続きは、次のとおりとします。
なお、公募に関する資料・様式類は、本市ホームページからダウンロードください。
〔塩竈市ホームページ〕https://www.city.shiogama.miyagi.jp/soshiki/49/57296.html

内　容	日　程
募集要項等の公表	令和８年６月３０日（火）
現地見学	令和８年７月６日（月）～７月１７日（金） ※予約制（土日祝を除く）
質問受付期間	令和８年７月２２日（水）～７月２９日（水） 午後５時まで
質問回答	令和８年８月４日（火）
参加表明書提出期限	令和８年８月１４日（金）
参加資格結果通知	令和８年８月２６日（水）
企画提案書類提出期限	令和８年９月１１日（金）　午後５時まで
プレゼンテーションの実施	令和８年９月下旬
結果通知（優先交渉権者等の決定）	令和８年１０月中旬
基本協定の締結	令和８年１１月（予定）
定期借地権設定契約締結	令和８年１１月以降（令和８年度内予定）

３　基本的要件

　応募者は、事業用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。

４　共同事業者の構成等

　共同事業者の構成等は、次のとおりとします。
（１）共同事業者を構成する法人は単独で応募することはできません。また、他の応募の共同事業者の構成員となることもできません。
（２）提案資料提出後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。
（３）共同事業者は、構成員との調整を行うとともに、本市との協議において担当となる代表事業者を定めてください。

５　応募者の資格要件

応募者は、次の要件をすべて満たす必要があります。なお、共同事業者による応募については、代表事業者を含めた全ての構成員が満たす必要があります。

（１）「地方自治法施行令第167条の４」に該当しないものであること。

（２）令和７・８年度、塩竈市指名参加登録業者であること。
ただし、上記に登録されていない者であっても臨時申請期間（令和８年７月１日～８月７日）中に登録があれば参加可能とする。（郵送での申請は不可）

（３）本市の入札参加資格を有している者は、「塩竈市競争入札参加資格登録業者指名停止要綱」に基づく指名停止を公告の日から参加表明書等の提出締切日までの間、受けていないこと。また、本市の入札参加資格を有していない者は、同じ期間に同要綱の別表の各項に掲げる要件に該当していないこと。

（４）会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立てをしていないこと。

（５）民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てをしていないこと。

（６）破産法（平成16年法律第75号)に基づく破産の申立てをしていないこと。

（７）国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。

（８）応募者又はその役員が、塩竈市暴力団排除条例(平成24年12月19日塩竈市条例第36号)に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団員等ではないこと。また、応募者又はその役員が、暴力団、暴力団員又は暴力団員等と密接な関係を有しないこと。

６ 応募の手続き

（１）現地見学

①期日：令和８年７月６日（月）～令和８年７月17日（金）※土日祝日を除く

②時間：午前９時～午後５時

③申込：随時、予約制により実施しますので、現地見学を希望される場合はご希望の日時を塩竈市総務部管財契約課管財係（TEL：022-355-5781）までご連絡ください。

（２）質問受付

①受付期間：令和８年７月22日（水）～令和８年７月29日（水）午後５時

②提出方法：質問書（様式１）を電子メールにより提出してください。電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認してください。

※電子メール以外の方法（口頭、電話、持参、郵送、FAX等）での提出や指定様式以外での質問は受付けません。

③提出先：塩竈市総務部管財契約課管財係

E-mail：kanzai@city.shiogama.miyagi.jp

（３）質問回答 質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、本市ホームページに掲載します。質問者は公表しません。なお、意見や表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

（４）参加表明書等の提出

①提出期限：令和８年８月 14 日（金）午後５時必着

②提出方法：応募者は、提案書類一式を担当部署へ持参してください。なお、持参の際は提出日時を担当部署まで電話で事前連絡してください。電子媒体については、下記提出先までご提出ください。

③電子媒体提出先：塩竈市総務部管財契約課管財係宛て

E-mail：kanzai@city.shiogama.miyagi.jp

④提出書類

提出書類	様式等	提出部数等
参加意思表明書類	参加意思表明書（様式２－１）	・正本、写し及び電子媒体（PDF 形式）を各１部
	委任状（様式２－２） ※共同事業者で応募する場合のみ	
	構成企業一覧表（様式２－３） ※共同事業者で応募する場合のみ	
	暴力団等の排除に関する誓約書（様式３）	
	法人概要書（様式４）	
	事業者の概要　法人概要が分かるパンフレット等	
	法人の登記事項証明書（現在事項全部証明書）	
	定款、規約その他これに関する書類（原本証明が必要）	
	印鑑登録証明書	
	決算書類（直近３期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書）	
	国税・都道府県税の納税証明書	
	市税の納税証明書（法人市民税及び固定資産税・都市計画税 令和７年度分） ※塩竈市に納税義務のある者に限る	

⑤参加資格確認結果の通知

参加資格確認終了後、参加資格の有無を確認審査し、応募者（共同事業者の場合は代表者）に対して、「公募型プロポーザル参加資格確認結果通知書」により、令和８年８月 26 日（水）までに参加資格の有無の結果を通知します。

⑥参加資格の喪失

参加資格審査結果通知後において、通知を受けた者が次のいずれかに該当する場合には、

本企画提案に参加することができないこととします。
・前記の資格要件を満たさなくなったとき
・参加表明書等に虚偽の記載をしたとき

（５）提案書類等の受付
　募集要項等を十分踏まえた上で、下記の内容に従って所定の書類等を整え、下記のとおり提出してください。
①提案書類

提案書類名称	作成上の留意点
１　企画提案書表紙（様式５）	・正本、写し及び電子媒体（PDF形式）を各１部提出してください。 ・Ａ４版縦型ファイルに等に綴り、Ａ３版が含まれる場合は、片袖折りでとじ込んでください。 ・事業者が特定できる社名、ロゴマークは記載しないでください。 ・立面図、外観パースなどの各図面の縮尺は任意です。 ・事業収支計画については、建設期間から運営期間
２　企画提案書（任意様式）	
３　価格提案書（様式６）	
４　立面図、外観パースなど（任意様式）	
５　スケジュール（任意様式）	
６　事業収支計画書(任意様式)	

②提出期限：令和８年９月 11 日（金）午後５時
③提出方法：応募者は、提案書類一式を担当部署へ持参してください。なお、持参の際は提出日時を担当部署まで電話で事前連絡してください。電子媒体については、下記提出先までご提出ください。
④電子媒体提出先：塩竈市総務部管財契約課管財係宛て
　E-mail：kanzai@city.shiogama.miyagi.jp
⑤提案書類等の受理等
・参加資格確認結果通知書により参加資格が「有り」の者のみ、提案書類等を提出することができます。
・共同事業者の変更はできません。
・提案書類等提出後の追加・修正はできません。提案書類等に虚偽の記載があった場合は失格とします
・提出された提案書類等は返却しません。
⑥提案書類等提出にあたっての留意事項
・提案書類等の作成に当たっては、募集要項等の趣旨を理解し、十分に踏まえたものとしてください。

第３ 審査及び選定に関する事項

１ 選定方法

・選定は、本市職員で組織された「塩竈市字伊保石・字庚塚土地活用事業事業者選定委員会」（以下「審査委員会」という。）で行います。

・審査委員会は提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。なお、応募者が１社であっても、審査委員会は開催することとし、審査の結果「最優秀提案者なし」とする場合があります。

（１）提案内容等に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施提案書類等を提出した応募者から提案内容についての説明を受け、応募者に関する事項や内容について確認するためのプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

①開催日時：令和８年９月下旬頃を予定しており、詳細は別途通知します。 実施時間（予定）は、応募者の説明 15 分以内、質疑応答で 15 分程度とします。

②開催場所：塩竈市役所（別途ご案内します）

③実施方法

・出席者は最大３名までとし、説明は、応募者自らが行うものとし、提案書類等のほかパワーポイントを利用した説明を可能とします。ただし、パワーポイントの内容は、提案書類等に記載された内容及びその補足事項に限ります。プロジェクター・スクリーンは市で用意します。

・提案内容確認のため、応募者に対して追加の資料の提出を求める場合があります。

（２）審査項目及び配点

別表「塩竈市字伊保石・字庚塚土地活用事業に係る審査評価要領」に基づくものとします。

２ 事業用定期借地権の設定期間等

・借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 23 条に基づく事業用定期借地権設定契約とし、定期借地権の設定期間の開始日から 30 年間を基本とします。ただし、30 年未満の定期借地権設定の提案も認めるものとしますが、その際は提案書に明記をお願いします。

・建設及び解体撤去工事期間も含めた期間を借地権設定期間として提案してください。

３ 優先交渉権者等の決定

・市は、審査委員会の選定を受けて、令和８年 10 月中旬頃に最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次順位優先交渉権者として決定します。優先交渉権者との交渉が整わない場合及び優先交渉権者がその資格を喪失した場合、次順位交渉権者と交渉を行います。

・選定結果は、すべての応募者に対して結果を文書で通知し、また選定結果を本市ホームページに公表します。優先交渉権者以外の選定結果は、応募者名を伏せて公表します。

４ その他

・提出された提案書類等に虚偽の記載があった場合、又は期限内に提案書類等が提出できなかった場合は、失格とします。

・優先交渉権者決定までの間、審査委員会の委員及び本市職員に対して審査に関する働きかけを行うなど、本公募に関する不正な接触の事実が認められた場合は失格となります。

・優先交渉権者として決定した場合でも、事業用定期借地権等設定契約までに失格の要件に該当した者は、失格となります。

・選定理由、結果に対する問い合わせ及び異議等については、一切応じません。

第４ 契約の締結及び事業実施に関する留意点

１ 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、速やかに市と優先交渉権者は、提案書類等の内容及び双方の協力義務を定めた基本協定を締結します。この際、提案内容等の変更は原則認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更として市が認めた場合はこの限りではありません。これにより優先交渉権者は「事業者」となります。

２ 事業用定期借地権等設定契約に関する事項

市と事業者は、基本協定締結後、協議の上定期借地権設定契約を締結します。事業用定期借地権等設定契約は、借地借家法の規定に基づき、事業用定期借地権とし、公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用及び借地権設定登記に必要な費用は事業者の負担とします。

３ 契約保証金

提案による貸付料の６カ月分とします。事業者は契約締結日までに契約保証金全額を市に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。

４ 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。

５ 貸付料の改定について

貸付料は、地代の変動その他社会経済情勢の変動等やむを得ない事情によりその価格が不相応となった場合、協議のうえ改定することができるものとします。

６ 貸付期間の満了時

事業者は、事業用定期借地権等設定契約の満了日までに、事業者の負担により建築物その他の工作物をすべて撤去し、市の指示に従い土地を現状に回復し、返還してください。

また、事業者の責めに帰すべき事由により事業用定期借地権等設定契約を解除する場合も同様とします。

７ 事業用定期借地権に関する制限

（１）事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく、第三者への借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。

（２）第三者への譲渡又は転貸を市が承諾した際は、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅することを書面で約定してください。

（３）事業者は、借地権について質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等一切の処分をしてはならないものとします。

８ 契約の解除・解約について

（１）事業者が本プロポーザルにおいて資格要件を満たしていなかったことや、不正な行為を行ったこと等が判明した場合は、契約を解除することがあります。

（２）契約開始日より１０年間は不解約期間とし、以降は、事業者が解約日の６カ月前に市に対して通知することにより、本契約を解約することができるものとします。

９ 契約上の条件

（１）用途指定

対象敷地は、本事業において提案した用途に供するものとし、その期間は事業用定期借地権等の満了までとします。

（２）契約不適合責任

本事業で賃貸借された土地に契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、事業者は本市に対して、貸付料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は契約の追完請求を申し出ることはできません。

（３）モニタリングの実施

市は施設の建設・運営等についてモニタリングを行います。事業者は市のモニタリングに協力するものとします。

第５　公開図書一覧

・公図

・地積測量図

第６　応募・問い合わせ

塩竈市総務部管財契約課管財係

〒985-8501 塩竈市旭町１番１号(塩竈市役所２階)

電話：022-355-5781

E-mail：kanzai@city.shiogama.miyagi.jp

URL：https://www.city.shiogama.miyagi.jp/soshiki/49/57296.html

※実施要項、応募書類は、本市ホームページにも掲載しています。