米子港活性化ゾーン活用事業者募集要項

令和２年１２月２１日

鳥取県

目　次

１　趣旨

２　背景

３　米子港周辺ウォーターフロント活用策の基本コンセプト

４　事業用地

５　事業用地の売却ブロックと最低売却価格

６　事業条件

７　応募に係る事項

８　スケジュール

９　プロポーザルの手続き

１０　審査に係る事項

１１　契約等の締結

１２　留意事項

１３　問い合わせ及び各書類等の提出先

１　趣旨

この「米子港活性化ゾーン活用事業者募集要項」（以下「募集要項」という。）は、米子港の管理者である鳥取県（以下「県」という。）が所有する野積場（Ａ、Ｂ、Ｃ、Ｄブロック）（以下「活性化ゾーン」という。）の事業用地を取得して、米子港周辺ウォーターフロント活用策の基本コンセプトに沿った活性化を図る民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集するものである。

県は民間事業者から事業計画及び事業用地の取得価格について提案を受け、県が設置する米子港活性化ゾーン活用事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）が審査を行い最優秀提案を選定し、県が優先交渉権者を決定する。優先交渉権者は、県と売買契約を締結し、当該用地を取得した上で自らの責任及び負担により提案内容に基づく事業（以下「提案事業」という。）を実施する。

２　背景

中海に面する米子港周辺の水辺空間は、中心市街地に隣接して米子城跡などを含め米子の魅力の中核を担う重要なエリアとなっている。米子港では水上アクティビティの拠点、イベントや観光の拠点となる賑わいの場創出のため、平成３０年度に米子市が策定した「中海・錦海かわまちづくり計画」に基づき、国、県、市が分担して加茂川河口のマリーナゾーンにおいて親水護岸、広場・駐車場等の整備を進めている。

この整備を契機として、米子港周辺ウォーターフロント全体の活性化を目指すため、令和元年度に産・学・官が一体となった「よなごベイウォーターフロント検討会」を設置し、米子港周辺ウォーターフロント活用策として基本コンセプト及び取組がとりまとめられた。

その取組の一つとして、米子港では港湾貨物利用が低下したふ頭用地である活性化ゾーンにおいて、民間事業者による活用が提案されている。

現在は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により周辺地域の活性化や賑わいづくりにとっても厳しい環境ではあるものの、アフターコロナを見据えた民間事業者による地域の活性化を期待するものである。

（参考）中海・錦海かわまちづくり計画（URL：https://www.city.yonago.lg.jp/25490.htm）

３　米子港周辺ウォーターフロント活用策の基本コンセプト

水辺を楽しむ憩いの空間

～観光、歴史・文化、スポーツ～

○米子港周辺の地域資源を活かし、地域の活性化に寄与する拠点づくり

○地域住民や観光客などの来訪者を対象とした、賑わいの創出

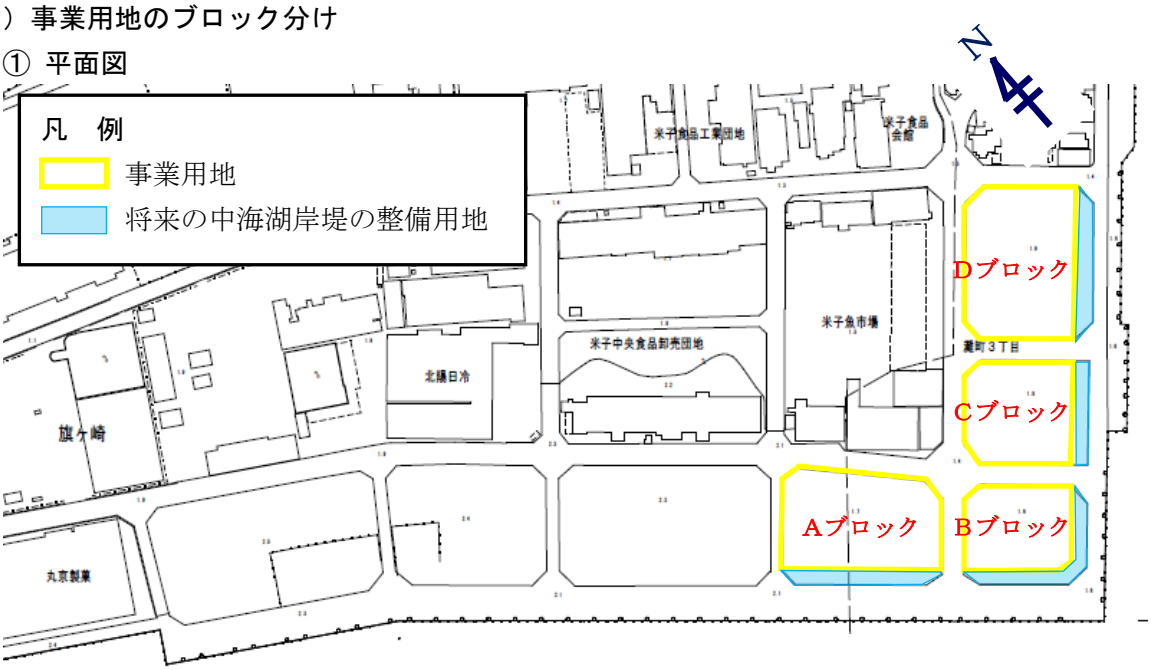
（参考）米子港周辺ウォーターフロント活用策（URL：https://www.pref.tottori.lg.jp/285568.htm）

4　事業用地

（1）位置図

（2）事業用地のブロック分け

① 平面図



② 航空写真

（３）事業用地の概要（現状）　（別添１：公図等転写連続図、用地実測図）

	ブロック	地番	面積 (公簿、実測共に)	登記地目
事業用地	Aブロック	米子市旗ヶ崎 2002 番 4	1,203.10 m²	雑種地
		米子市灘町三丁目 148 番 72	3,364.74 m²	雑種地
		小　計	4,567.84 m²	
	Bブロック	米子市灘町三丁目 148 番 73	2,687.86 m²	雑種地
		小　計	2,687.86 m²	
	Cブロック	米子市灘町三丁目 148 番 74	2,260.46 m²	雑種地
		米子市灘町三丁目 148 番 76	318.02 m²	雑種地
		米子市灘町三丁目 148 番 68	831.62 m²	物揚場
		米子市灘町三丁目 148 番 67	14.65 m²	公衆用道路
		小　計	3,424.75 m²	
	Dブロック	米子市灘町三丁目 148 番 69	136.78 m²	物揚場
		米子市灘町三丁目 148 番 66	647.30 m²	公衆用道路
		米子市灘町三丁目 148 番 63	4,465.51 m²	宅地
		米子市灘町三丁目 148 番 78	4.16 m²	公衆用道路
		米子市灘町三丁目 148 番 77	28.04 m²	宅地
		小　計	5,281.79 m²	
合　計			15,962.24 m²	

		事業用地			
		Aブロック	Bブロック	Cブロック	Dブロック
道路条件		北東約 12m公道 北西約 7m公道 南東約 12m公道	北東約 12m公道 北西約 12m公道	北東約 12m公道 北西約 12m公道 南西約 12m公道	北東約 12m公道 北西約 12m公道 南西約 12m公道
都市計画関連	地域地区	用途地域　準工業地域			
		大規模集客施設制限地区			
		臨港地区			
	建蔽率	６０％			
	容積率	２００％			
	防火規制等	無指定			
埋蔵文化財		埋蔵文化財包蔵地の所在なし			
電気		中国電力（引込み無し）　　電柱あり（Cブロック４本、Dブロック４本）			
ガス		都市ガス（引込み無し）			
給水		公営水道（引込み無し）			
排水		今後の公共下水道整備予定は「６　事業条件（１）事業用地に関する条件③供給処理施設等」を参照			
交通・アクセス		バス：JR 米子駅から約 2.5km 車：山陰道米子西インターチェンジから約 5.6km 飛行機：米子鬼太郎空港から約 12km			

５　事業用地の売却ブロックと最低売却価格

・Ａ～Ｄの各ブロックを売却の最低区画とし、各ブロックを更に分割する売却は行わない。

・事業用地の取得ブロック数及び組合せは、基本コンセプトの統一性等を考慮して以下の４パターンを可能とする。

① １ブロックのみ

② ２ブロックのみ（ただし隣接していること(ＡとＣブロックは隣接とみなさない)）

③ ３ブロックのみ（ただし全て隣接していること(ＡとＣブロックは隣接とみなさない)）

④ 全ブロック一括

・取得する各ブロックの提案価格は、各々の最低売却価格以上とすること。１ブロックでも最低売却価格未満の提案価格がある場合は無効とし、当該応募は失格とする。

ブロック	面　積 （公簿、実測共に）	最低売却価格
Ａブロック	4,567.84 m²	85,900,000 円
Ｂブロック	2,687.86 m²	53,200,000 円
Ｃブロック	3,424.75 m²	69,900,000 円
Ｄブロック	5,281.79 m²	105,600,000 円
合　計	15,962.24 m²	314,600,000 円

６　事業条件

（１）事業用地に関する条件

① 地盤条件

近隣における既存のボーリングデータ及びサウンディング調査結果は別添２のとおりである。

② 土壌汚染

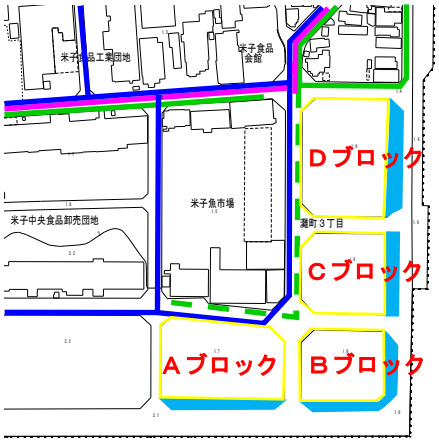
土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく要措置区域（旧法における指定区域を含む）には指定されていない。

③ 供給処理施設等

事業用地への電気、ガス及び上下水道の引き込みについては、各供給処理事業者等と事前協議を行うこと。

下水道については、現状は本管が未整備であるが、県と事業用地に係る売買契約を締結した提案事業を実施する者（以下「事業者」という。）が決定すれば、米子市が本管を整備する予定となっているので、米子市下水道部整備課と事前協議を行うこと。

模式図



凡　例

上水道

都市ガス

下水道

（事業者の決定後に整備予定 ― ―）

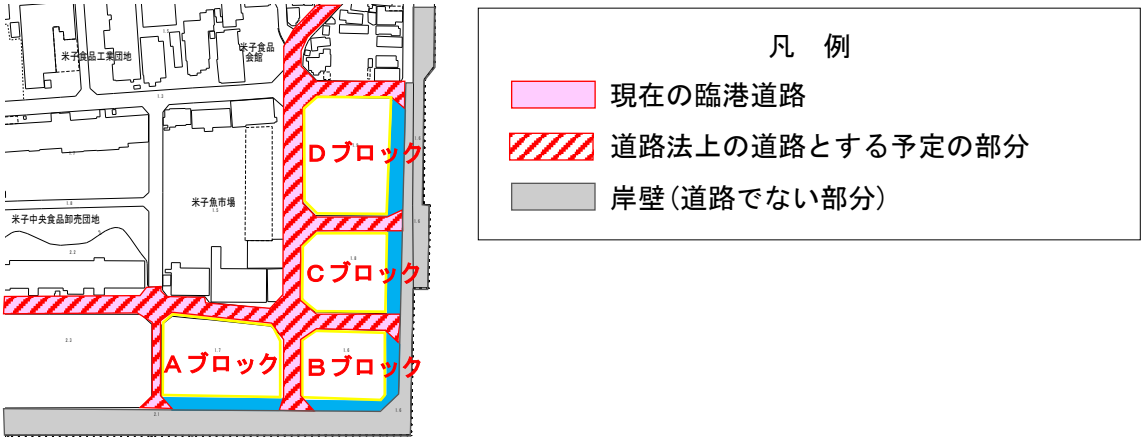
※鳥取県が各供給処理事業者から聞取調査を行い作成した模式図であるため、詳細については、必要に応じて各応募者が確認を行うこと。

④ 開発許可等

開発許可等は、事業者の責任において必要な申請手続き、協議等を行うこと。なお、現況の土地の区画、形質であれば開発行為に該当しないことを米子市都市整備部建築相談課に確認しているが、高さ 50cm 以上の盛土等によって造成する場合は開発行為に該当する可能性があるので、米子市都市整備部建築相談課と事前協議を行うこと。

また、開発行為に該当した場合は道路法上の道路と接続する必要が生じるので、現在は事業用地に接続する全ての道路は臨港道路であるが、令和２年度内に道路法上の道路として米子市道の認定を受ける予定である。

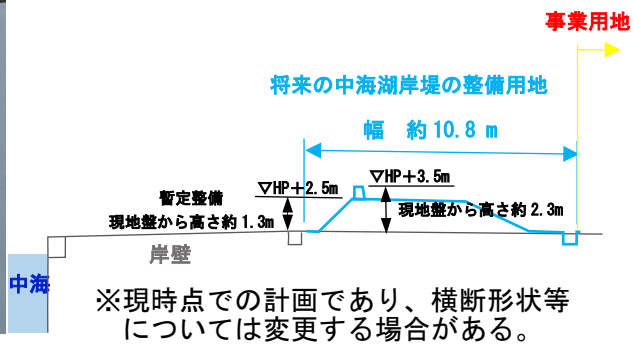
模式図



⑤ 将来の中海湖岸堤の整備概要

事業用地の中海側に隣接する岸壁までの幅約 10.8m の用地については、国が将来整備する予定の中海湖岸堤の用地である。湖岸堤の高さとしては現地盤から暫定整備で約 1.3m 程度、完成整備で約 2.3m 程度の予定である。現時点で湖岸堤の整備時期は未定であるため事業用地の事業計画にあわせた当該用地の処置については、提案事業の設計時に県及び国土交通省中国地方整備局出雲河川事務所と事前協議を行ったうえで、県又は国土交通省中国地方整備局出雲河川事務所が行う。

横断図（イメージ）



※現時点での計画であり、横断形状等については変更する場合がある。

⑥ Ｃブロックに保管された船の撤去

現時点で県において撤去手続きを行っており、売買契約の締結までに撤去する予定である。

⑦ 近隣への配慮

事業者は、近隣に対して日照のほか、施設から発生する音、臭い、眩光等の配慮が必要である。また、地域特性として中海の水辺環境の保全、周辺景観との調和等にも十分な配慮が必要である。提案事業の実施に際しては、必要となる近隣対策を行うこと。

（２）建築物等に関する条件

① 基本コンセプトに基づく施設のコンセプト

募集要項「３　米子港周辺ウォーターフロント活用策の基本コンセプト」に基づく、魅力的で実現性の高い施設コンセプトを提案すること。

② 関係法令の遵守

関係する各法律、条例等を遵守するとともに、特に、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、消防法（昭和 23 年法律第 186 号）その他の施設の安全衛生に係る法令の遵守については、専門家と協議のうえ、遺漏のないようにすること。

③ 禁止用途

上記の条件を満たす場合であっても、次の用途に供するものは認めない。

ア 政治的又は宗教的な建築物としての用途

イ 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 条第 1 項に規定される風俗営業、同条第 5 項に規定される性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途

ウ 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 項第 2 号に規定する暴力団員又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等の事務所その他これらに類するものなど公序良俗に反する用途

エ 著しく近隣環境を損なうことが予想される用途

オ その他、県が公序良俗に反すると認める用途

（３）その他の条件

① 指定期日

事業者は、土地の引き渡しを受けた日から３年以内に土地売買契約に基づき提出する事業計画書に記載した用途に供しなければならない。

② 指定期間

事業者は、土地売買契約日から１０年間は、県の承認なく所有権の移転、地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行ってはいけない。

③ 買戻特約、違約金

提案された事業の継続を担保するため、土地売買契約には、事業条件の特約と買戻特約を設け、事業者が契約に違反した場合、土地売買代金の１０％の違約金を徴収する。

7　応募に係る事項

（１）応募資格

応募者は、事業者として提案事業を効果的かつ確実に実施できる単独の法人及び団体（以下「法人等」という。）又は複数の法人等で構成されるグループ（以下「グループ」という。）とする。

応募者のうち、単独の法人等にあっては次の①から⑭に掲げる要件の全てを満たすものとする。グループにあっては全構成員が次の①から⑩に掲げる要件を、構成員の１者以上が⑪から⑭に掲げる要件を満たすものとする。

① 日本国内に本社（店）を有すること。

② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。

③ 役員に、次の各号のいずれかに該当する者がいないこと。

・ 破産者で復権を得ない者

・ 禁固刑以上の刑に処され、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から２年を経過しない者

④ 鳥取県暴力団排除条例（平成 23 年鳥取県条例第 3 号）第 2 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。

⑤ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定により、なお従前の例によることとされる更生事件に係るものを含む。以下同じ。）がなされている者（同法第 199 条第 1 項若しくは第 2 項又は第 200 条第 1 項の規定による更生計画認可の決定を受けている者を除く。）でないこと。

⑥ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき民事再生法手続開始の申立てがなされている者（同法第 174 条第 1 項の規定による再生計画認可の決定を受けている者を除く。）でないこと。

⑦ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続きの申立てがなされている者及びその開始決定がされている者（同法附則第 3 条第 1 項の規定による、なお従前の例によることとされる破産事件に係るものを含む。）でないこと。

⑧ 企画提案書提出日から優先交渉権者決定の日までの期間に、県から建設工事の請負に関して指名停止措置を受けている者でないこと。

⑨ 企画提案書提出日から優先交渉権者決定の日までの期間に、県から物品の調達に関して指名停止措置を受けている者でないこと。

⑩ 鳥取県税の滞納がないこと。

⑪ 構成員の 1 者以上が、次に掲げる要件を全て満たし、提案する計画内容の施設建設や事業運営に必要な資力及び信用等を有していること。

・直近の決算期末において債務超過（自己資本金がマイナス）でないこと

・経常損益について直近の決算を含み 3 期連続のマイナスでないこと

⑫ 構成員の 1 者以上が、過去 20 年の間（平成 12 年 4 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日）において、提案事業を含む不動産開発事業に係る業務実績を有する者であること。

⑬ 構成員の 1 者以上が、県内に本店又は主たる事務所を有する者であること。

⑭ 応募及び事業に必要な諸手続き等を一貫して担当する法人等（以下「代表企業」という。）が定められていること。また、構成員の役割分担が明確にされていること。

（２）その他の留意事項

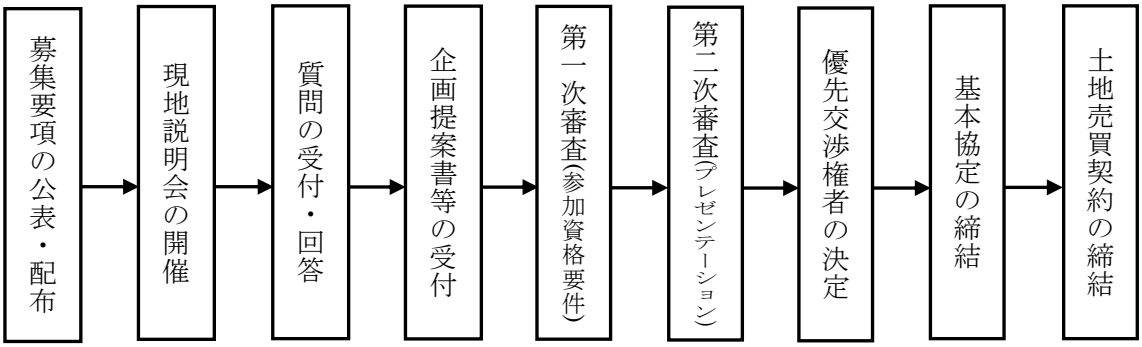
① 構成員の重複の禁止

応募する法人等又はグループの各構成員は、他の応募する法人等又はグループの構成員となれない。

② 資金調達

金融機関からの融資等を活用する場合には、県内に本支店を有する金融機関を活用するように努めること。

８　スケジュール



事　項	時　期
募集要項の公表・配布期間	令和２年１２月２１日（月）から令和３年３月５日（金）
現地説明会の開催	令和３年１月１５日（金）
質問の受付期間	令和３年１月１８日（月）から令和３年１月２５日（月）
質問の回答期間	令和３年１月２６日（火）から令和３年１月２９日（金）
企画提案書等の受付期間	令和３年２月１日（月）から令和３年３月５日（金）
第一次審査（参加資格要件審査）	令和３年３月上旬（予定）
第二次審査（プレゼンテーション）	令和３年３月中旬（予定）
優先交渉権者の決定	令和３年３月中旬（予定）
基本協定の締結	令和３年３月下旬（予定）
土地売買契約の締結	基本協定締結時に優先交渉権者と協議で決定(３ヶ月程度)

※上記のスケジュールは変更となる場合があります。

９　プロポーザルの手続き

（１）募集要項等の公表・配布

①　公表・配布期間

令和２年１２月２１日（月）～令和３年３月５日（金）　午前８時３０分～午後５時１５分

※鳥取県の休日を定める条例（平成元年鳥取県条例第５号）に規定する休日を除く。

②　配布場所

鳥取県　県土整備部空港港湾課（鳥取市東町１－２２０　鳥取県庁５階）

※募集要項等は、下記ホームページからも入手可

（URL：https://www.pref.tottori.lg.jp/275695.htm）

（２）現地説明会の開催

①　日時

令和３年１月１５日（金）　午後２時から

②　場所

鳥取県米子市灘町三丁目（米子港活性化ゾーンの事業用地）

③　内容

募集要項、現地の説明

④　申込方法

参加希望者は、令和３年１月１３日（水）までに、現地説明会の事前申込書（様式１）を電子メールに添付して、「１３　問い合わせ及び各書類等の提出先」のアドレスに提出すること。

⑤　留意事項

・当日、募集要項は配布しないので、各自で持参のこと。

・参加法人等１社につき最大２名までの参加とする。

（３）募集内容等に係る質問書の受付及び回答の公表

① 質問書受付期間

令和３年１月１８日（月）～令和３年１月２５日（月）　午後５時１５分（必着）

② 質問書提出方法

プロポーザルに参加するにあたって質問事項がある場合は、質問書（様式２）を電子メールに添付して、「１３　問い合わせ及び各書類等の提出先」のアドレスに提出すること。

（ファイル形式は、Microsoft Word 形式とすること。）

③ 回答方法

質問に対する回答は、企業名及び競争上の地位その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、令和３年１月２６日（火）～２９日（金）の間に、県のホームページ上にて公開する。

④ 留意事項

回答内容については、募集要項と同等の効力を持つものとする。

（４）企画提案書等、書類の受付

応募者は、「７　応募に係る事項」を確認したうえ、「１０　審査に係る事項」に掲げる審査基準を踏まえて、次のとおり提出すること。

① 受付期間

令和３年２月１日（月）～令和３年３月５日（金）　午後５時１５分（必着）

※鳥取県の休日を定める条例に規定する休日を除く。

② 提出書類等

ア 企画提案書の様式

企画提案書関係書類の表に従って関係書類を作成すること。

イ 提出部数

企画提案書関係書類の表に従って関係書類を提出すること。

企画提案概要書（公表用）、企画提案書及び建築計画については、内容に事業者名及びテナント名を記載しないこと。また、提出部数は１１部（正本を１部、副本（正本のコピー）を１０部）とすること。

ウ 電子データ提出

企画提案書関係書類の電子データも CD-R 又は DVD-R に記録して一式提出すること。データのファイル形式は原則として Microsoft Word 又は Excel（図面については PDF 形式）を使用すること。

企画提案書関係書類

提出書類	様式	部数
1　企画提案申込書	様式３－１	１部
2　資格審査関連書類		１部
① 委任状（グループとして参加する場合）	様式３－２	
② 担当者届	様式３－３	
③ 役員一覧表	様式３－４	
④ 会社概要（パンフレット等） ※募集要項「７ 応募に係る事項　（１）応募資格　⑫」に定める業務実績を示す資料を含む。	原本又は写し	
⑤ 定款	写し	
⑥ 法人登記簿謄本及び印鑑証明書 ※企画提案書提出期限の６ヵ月以内に発行したもの	原本又は写し	
⑦ 納税証明書（鳥取県税の滞納がないことの証明書） ※鳥取県の各県税事務所が企画提案書提出期限の６ヵ月以内に発行したもの ※鳥取県の課税がない場合は提出不要	原本又は写し	
⑧ 財務諸表（賃借対照表、損益計算書）及び事業報告書 ※直近３年間分 ※上場企業の場合は上記に加えて有価証券報告書を提出	写し	
3　企画提案概要書（公表用） ※企画提案内容の骨子及びイメージ図（外観パース、写真等）を記載した概要書をＡ３横カラーで作成	様式４	１１部
4　企画提案書 ※評価項目（Ｐ１４）を参照の上、記載された事項について具体的に記載	様式５	１１部
施設の企画コンセプトに関する事項	任意様式（Ａ３）	
事業の計画性・実現性に関する事項		
地域活性化への貢献に関する事項		
事業用地の取得ブロックと価格設定に関する調書	様式６	１部
5　建築計画 （仕様書、施設配置図、立面図、外観パース、写真等）	任意様式（Ａ３）	１１部

※グループで参加する場合、２ 資格審査関連書類の①～⑧は構成員ごとに作成し、代表企業が提出すること。

③ 提出方法

応募者は、「② 提出書類等」を、「１３ 問い合わせ及び各書類等の提出先」に、持参又は郵送にて提出すること。なお、郵送の場合は必ず「特定記録郵便」又は「簡易書留」とすること。

※郵送の場合、令和３年３月５日（金）　午後５時１５分（必着）

（５）プロポーザル参加に際しての注意事項

① 失格又は無効

以下のいずれかの事項に該当する場合は、失格又は無効とする。

ア 「１０ 審査に係る事項」に掲げる審査委員会の委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めること。

イ 他の応募者と応募提案の内容又はその意思について相談を行うこと。

ウ 事業者選定終了までの間に、他の応募者に対して応募提案の内容を意図的に開示すること。

エ 応募提案書類に虚偽の記載を行うこと。

オ その他審査結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

② 著作権・特許権等

提出書類の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負うものとする。

③ 複数提案の禁止

プロポーザルに参加する応募者は、複数の提案書の提出はできない。

④ 提出書類の変更の禁止

提出期限後の提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は、軽微な修正等を除き、原則認めない。

⑤ 返却等

提出書類は、理由の如何を問わず返却しない。

⑥ 費用負担

企画提案書の作成、提出等プロポーザル参加に要する経費等は、すべて応募者の負担とする。

⑦ その他

ア プロポーザルへの参加申込をした者であっても、企画提案書の提出がなされない場合は、辞退したものとする。

イ 提案者は、企画提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容に同意したものとする。

ウ 企画提案書の提出後に辞退をする場合は、提案者は、審査委員会開催日前日の午後４時までに、辞退届（様式自由）を電子メールに添付して、「１３ 問い合わせ及び各書類等の提出先」のアドレスに提出すること。

１０ 審査に係る事項

（１）基本的な考え方

審査は、県が別に定める委員により組織する審査委員会が行い、第二次審査において最も高い点数を得た提案を最優秀提案として、２番目に高い点数を得た提案を優秀提案として選定する。

その後、当該審査の結果に基づき、県が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

（２）審査の手順

① 第一次審査（参加資格要件審査）

県は、企画提案書受付時に提出された資料に基づき、参加資格要件等について、確認、審査を行う。第一次審査通過後、第二次審査の開催日、開催場所等を連絡する。

第一次審査において、参加資格や最低売却価格等の要件を満たさない場合は、失格として連絡する。

② 第二次審査（プレゼンテーション）

審査委員会は、第一次審査を通過した企画提案について、応募者等のプレゼンテーション及び審査委員との質疑応答を踏まえ、企画提案書の内容を評価項目ごとに総合的に審査する。

応募者１者あたりの最大持ち時間は、説明３０分、質疑応答３０分とし、出席者は５名までとする。

荒天時、第二次審査の実施が困難な場合を除き、応募者が正当な理由なく遅刻又は欠席した場合は失格とする。

（３）第二次審査の評価項目及び配点

① 評価項目及び配点表

<table>
<tr><th colspan="2">評価項目</th><th colspan="2">配点</th></tr>
<tr><td colspan="4">1　施設の企画コンセプトに関する事項</td></tr>
<tr><td></td><td>① 基本コンセプトとの整合性</td><td>２０点</td><td rowspan="2">３０点</td></tr>
<tr><td></td><td>② 風致景観や自然環境への配慮</td><td>１０点</td></tr>
<tr><td colspan="4">2　事業の計画性・実現性に関する事項</td></tr>
<tr><td></td><td>① 事業の具体性、実現性、継続性</td><td>１０点</td><td rowspan="2">２０点</td></tr>
<tr><td></td><td>② 応募者の組織体制、運営能力、同種事業の実績</td><td>１０点</td></tr>
<tr><td colspan="4">3　地域活性化への貢献に関する事項</td></tr>
<tr><td></td><td>① 地元事業者の参画・活用、地元住民の雇用等地元経済への貢献</td><td>１０点</td><td rowspan="2">２０点</td></tr>
<tr><td></td><td>② 周辺の地域活性化の取組と連携した事業展開や地域の交流人口拡大に向けた事業展開</td><td>１０点</td></tr>
<tr><td colspan="4">4　事業用地の取得ブロックと価格設定に関する事項</td></tr>
<tr><td></td><td>① 取得ブロック数の多寡による配点
・１ブロックのみ取得　０点
・２ブロックのみ（ただし隣接していること）取得　２点
・３ブロックのみ（ただし全て隣接していること）取得　５点
・全ブロック一括取得　２０点</td><td>２０点</td><td rowspan="2">３０点</td></tr>
<tr><td></td><td>② 取得価格の多寡による配点
取得ブロック全部の提案価格合計と最低売却価格合計の差額の割合が提案者中最も高いものを基準として配点する。ただし、取得ブロック全部の提案価格合計が最低売却価格合計と同じ場合は０点とする。
（算出方法）　※配点は小数点以下四捨五入
配点＝　A/B×１０点
A＝（取得ブロック全部の提案価格合計－取得ブロック全部の最低売却価格合計）
/（取得ブロック全部の最低売却価格合計）
B＝提案者中最も高いA</td><td>１０点</td></tr>
<tr><td colspan="2">合　計</td><td colspan="2">１００点</td></tr>
</table>

② 評価項目１～３の得点化表

判断基準	評価	得点化方法
特に優れた提案である	A	配点×0.9～1.0
優れた提案である	B	配点×0.7～0.8
標準的な提案である	C	配点×0.5～0.6
やや物足りない提案である	D	配点×0.3～0.4
物足りない提案である	E	配点×0.1～0.2
提案なし	F	配点×0.0

③ 評価基準点

合計得点が５０点未満の場合は、最優秀提案又は優秀提案として選定しない。

（４）審査の結果

① 優先交渉権者等の決定

県は、審査委員会による最優秀提案、優秀提案及び以降の順位の提案に係る選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

県は、決定結果を全応募者へ速やかに文書で通知し、電話等による問合せには応じない。

② 優先交渉権者等の公表

県は、優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者及び次点交渉権者の法人等又はグループの名称等を公表する。

また、優先交渉権者から提出された企画提案書関係書類のうち、企画提案概要書（公表用）（様式４）を審査委員会の審査講評と併せて県のホームページ等で公表する。

③ 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が優先交渉権者決定の日以後、次のア、イのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失する。優先交渉権者がグループである場合、構成員の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失する。

ただし、当該構成員が代表企業でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、県がやむを得ないと認めた場合は、この限りではない。

ア 「７ 応募に係る事項（１）応募資格」に掲げる応募資格を満たすことができなくなった者

イ 信用に重大な疑義を生じる客観的な事由（事実上の倒産等）が発生した者

④ 次点交渉権者の地位

優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し資格を喪失した場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得する。

また、次点交渉権者が提案するブロックが優先交渉権者の取得するブロックと重複しない場合には、優先交渉権者が基本協定を締結した後に、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得する。

１１ 契約等の締結

（１）契約主体

優先交渉権者は、事業者として特別目的会社（以下「ＳＰＣ」という。）等を設立し、県はＳＰＣ等と土地売買契約を締結するものとする。ただし、単独の法人等についてはこの限りではない。

（２）基本協定の締結

県と優先交渉権者は事業を円滑に実施するために、県と優先交渉権者が負うべき責務及び必要な諸手続きを定めることを目的として、ＳＰＣ等の設立に関する基本協定を締結する。

（３）協議及び契約等

優先交渉権者は、県と協議を行い、合意に至った場合事業者として土地売買契約を締結するものとする。本協議は優先交渉権者から順次行うものとするが、合意の可能性がないと県が判断した場合は、当該優先交渉権者との協議を打ち切り、次点交渉権者と協議を行うものとする。

（４）土地売買代金

土地売買代金は、優先交渉権者が提案した提案価格となる。

（５）土地売買契約の内容

契約に規定する主な条件は以下のとおりである。

① 買受人は、土地売買代金を県の発行する納入通知書により指定する期日までに一括で支払うこと。

② 県は、土地売買代金が完納された後、所有権移転登記及び土地引渡しの手続きを行う。

③ 所有権移転登記に要する費用は、買受人の負担とする。

④ 土地の所有権は、土地売買代金を納付したときに買受人に移転する。

⑤ 買受人は、契約締結後、事業用地に数量の不足又は隠れたかしのあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

⑥ 買受人は、土地の引き渡しを受けた日から３年以内に土地売買契約に基づき提出する事業計画書に記載した用途に供しなければならない。

⑦ 買受人は、土地売買契約成立の日から１０年間は、県の承認なく所有権の移転、地上権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定を行ってはいけない。

⑧ 提案された事業の継続を担保するため、土地売買契約には、事業条件の特約と買戻特約を設け、買受人が契約に違反した場合、土地売買代金の１０％の違約金を徴収する。

（６）契約保証金

事業者は、契約保証金として契約金額の１００分の１０以上の金額を納付しなければならない。この場合において、国債、地方債及び鳥取県会計規則（昭和 39 年鳥取県規則第 11 号）第 113 条第１項に定める担保の提供をもって契約保証金の納付に代えることができる。なお、会計規則第 112 条第 4 項の規定により契約保証金の全部または一部を免除する場合がある。

１２ 留意事項

（１）言語、通貨、単位

企画提案及び協定、使用許可等の手続きにおいて用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法（平成４年法律第 51 条）によるものとする。

（２）守秘義務

応募者は、提案事業を行うにあたり、事業上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用することはできない。また、事業終了後も同様とする。

（３）応募資格

土地売買契約の締結までの間に「7 応募に係る事項（１）応募資格」に掲げる要件を満たさなくなった場合は、契約の締結を行わないものとする。

（４）契約の解除

県は、事業者が次の各号の一に該当したときは契約の解除を行うことができるものとする。

① 私的独占の禁止及び公正取引等の確保による解除

ア 公正取引委員会が、事業者に違反があったとして私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号。以下、「独占禁止法」という。）第 49 条第１項の規定による排除措置命令を行い、当該排除命令が同条第７項の規定により確定したとき、又は独占禁止法第 65 条から第 67 条の規定による審決（独占禁止法第 66 条第３項の規定による原処分の全部を取り消す場合の審決及び独占禁止法第 67 条第２項の規定による該当する事実がなかったと認める場合の審決を除く。）を行い、当該審決が確定したとき。（独占禁止法第 77 条第１項の規定により当該審決の取消しの訴えが提起されたときを除く。）

イ 公正取引委員会が、事業者に違反行為があったとして独占禁止法第 50 条第１項の規定による課徴金の納付を命じ、当該課徴金納付命令が同条第５項の規定により確定したとき。

ウ 事業者が、公正取引委員会が事業者に違反があったとして行った審決に対し、独占禁止法第 77 条第１項の規定により審決の取消しの訴えを提起し、当該訴えについて棄却又は訴え却下の判決が確定したとき。

エ 事業者（事業者が法人の場合にあっては、その役員又は使用人）が、刑法（明治 40 年法律第 45 号）第 96 条の６の規定による刑が確定したとき。

② 暴力団排除に関する措置による解除

ア その役員等（事業者等が個人である場合にはその者を、事業者が法人である場合にはその役員又はその視点若しくは営業所の代表者をいう。以下、この号において同じ。）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６号に規定する暴力団員（以下、この号において「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第２条第２号に規定する暴力団をいう。以下、この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ その役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用したと認められるとき。

エ その役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持又は運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ その役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難をされるべき関係を有すると認められるとき。

カ 下請契約又は資材若しくは原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がア～オのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

キ 事業者がア～オまでのいずれかに該当する者を下請契約又は資材若しくは原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合。

③ 通報の義務

ア 妨害又は不当要求に対する通報義務

事業者は、事業に当たって、暴力団関係者等から事実関係及び社会通念等に照らして合理的な理由が認められない不当若しくは違法な要求又は契約の適正な履行を妨げる妨害を受けたときは、警察へ通報をしなければならない。なお、通報がない場合は入札参加資格を停止することがある。

イ 事業者は、暴力団等による不当介入を受けたことにより、事業計画等に遅れが生じる等の被害が生じるおそれがある場合は、県と協議を行い、事業計画等の変更を請求することができるものとする。

④ 契約の解除に伴う損害賠償について

①～③により契約の解除がなされた場合において、事業者に損害が生じたとしても、県は損害賠償の責めを負わないものとする。

（５）その他

県に提出された書類は鳥取県情報公開条例（平成 12 年鳥取県条例第 2 号）に規定する非開示情報に該当するものを除き、同条例の規定による公文書の開示の対象になるが、提出者に無断で本件募集要項に係る選定手続き及び基本協定及び売買契約の締結に係る業務以外の用途には使用しない。

１３ 問い合わせ及び各書類等の提出先

〒680－8570 鳥取市東町一丁目２２０番地
鳥取県 県土整備部空港港湾課
担　当　廣田、中瀬
電　話　0857-26-7312
ＦＡＸ　0857-26-8310
E-mail：kuukoukouwan@pref.tottori.lg.jp