

旧花木センター利活用事業 事業者募集要項



令和8年9月

君津市

目 次

1	旧花木センター利活用事業の趣旨	1
2	本募集要項の位置付け	1
3	物件の概要	1
4	参加資格要件	1
5	募集する提案内容	2
6	契約方法及び価格	2
	(1) 財産の契約方法	
	(2) 最低売却価格	
	(3) 売却価格の決定方法	
7	利活用上の留意事項	3
8	法令上の制限等	4
9	応募のスケジュール	5
	(1) 募集要項等の配布	
	(2) 募集及び選定に関するスケジュール（予定）	
	(3) 優先交渉権者決定後のスケジュール（予定）	
	(4) 現地見学会	
	(5) 質問及び回答	
10	応募書類に関する事項	6
	(1) 応募書類及び提出期限	
	(2) 応募書類の提出方法	
	(3) 応募書類等の差替え	
	(4) 応募書類等に使用する言語等	
	(5) 応募書類等の返却	
	(6) その他	
11	審査に関する事項	8
	(1) 審査方法	
	(2) 資格審査	
	(3) 事業内容審査	
	(4) 優先交渉権者の選定	
	(5) 応募者が1者のみの取扱い	
	(6) 失格事項	
12	契約に関する事項	10
13	辞退について	11
14	その他	11
15	事務局・問合せ先	11

1 旧花木センター利活用事業の趣旨

君津市では、当初の役割を終えた公共施設が増えていることから、いわゆる空き公共施設の利活用等を進めています。

市の花であるミツバツツジ等の花木の生産拠点として平成8年に整備された旧花木センターは、施設の老朽化等により令和8年3月末で廃止しました。

現在、当該施設の周辺は貸農園や直売所などの施設が点在し、国道410号久留里馬来田バイパスの開通により首都圏からのアクセスが向上していることから、農業を軸とした交流人口の増加等が期待されています。

ついては、当該施設の花木等を含む農地を有効活用し、農業を軸とした地域活性化や交流人口・関係人口の増加等に向けた利活用により長期的な土地の安定利用を図るため、公募型プロポーザル方式により民間事業者等（以下「利活用事業者」という。）へ売却を行うこととします。

2 本募集要項の位置付け

本募集要項は、旧花木センターの利活用事業に係る参加資格要件や利活用上の条件などをまとめたものです。

本募集への提案参加を希望される利活用事業者においては、本募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な応募書類を提出していただくこととなります。

募集要項の別添資料は、募集要項と一体のもの（以下これらを総称して「募集要項等」という。）とします。

なお、本募集要項等とこれに関する質問書に対する回答書に相違がある場合は、回答書を優先します。

3 物件の概要

物件調書等に記載のとおりです。なお、物件調書等の内容は、公募開始時点のものです。契約締結時点で内容に変更がある場合は、修正させていただきます。

4 参加資格要件

募集要項等の公表から契約成立までの期間において、次に掲げる要件を全て満たすこと。

- (1) 農地法第2条第3項に規定する農地所有適格法人であること。
- (2) 君津市建設工事請負業者等指名停止措置要領及び君津市入札契約に係る暴力団対策措置要綱による指名停止措置を受けていないこと。
- (3) 国税及び地方税を滞納していないこと。

- (4) 君津市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団員等に該当しないこと。
- (5) 君津市暴力団排除条例第9条に規定する暴力団密接関係者に該当しないこと。
- (6) 地方自治法施行令第167条の4第1項及び第2項の規定に該当しないこと。
- (7) 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は本募集要項の公表日前6か月以内に手形若しくは小切手を不渡りとした者に該当しないこと。
- (8) 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者に該当しないこと。
- (9) 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者に該当しないこと。
- (10) 応募した法人の役員が、別の応募した法人の役員を現に兼ねていないこと。
- (11) 応募した法人の役員が、別の応募した法人の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねていないこと。

5 募集する提案内容

事業計画は応募者の自由としますが、農業を軸とし、周辺施設との相乗効果を生み出すとともに、交流人口及び関係人口の増加に資する提案を募集します。

6 契約方法及び価格

(1) 財産の契約方法

契約方法は旧花木センターにおける工作物等を含めた土地建物等を取引の目的物とした「土地建物売買契約」となります。

本物件は農地であるため、優先交渉権者は市と覚書を締結し、売買について君津市農業委員会又は千葉県知事の許可を得られたあとに売買契約を締結します。

なお、許可が得られなかった場合は、契約は締結しません。

(2) 最低売却価格

5, 840, 000円（消費税及び地方消費税を除く。）

（内訳 土地：4, 844, 000円 建物：996, 000円（税抜））

建物の売買代金には、別途、消費税及び地方消費税を加算します。

【様式7】購入希望価格書には、土地については4, 844, 000円以上、建物については996, 000円以上の金額を記入してください。なお、建物の価格は消費税及び地方消費税を除いた金額を記入してください。

(3) 売却価格の決定方法

優先交渉権者が【様式 7】購入希望価格書に記載した購入希望価格を下回らない額とし、契約時に決定します。

7 利活用上の留意事項

- (1) 災害その他特別の事情があると認められる場合を除き、契約成立日から 2 年以内に企画提案書により提案した事業計画に基づく利活用（以下「指定用途」という。）を開始してください。
- (2) 利活用開始日から 10 年以上は指定用途に供してください。
なお、利活用開始日から 10 年以内に別の用途に供したときは、契約書に定める違約金の発生等、利活用事業者にとって不利益な状況となります。
- (3) 利活用事業者の負担により建物及び敷地全体の維持管理及び利活用を行ってください。
- (4) 都市計画法、建築基準法、農地法、文化財保護法、消防法、千葉県屋外広告物条例、君津市景観条例など関係法令、条例等を遵守してください。
- (5) 事業実施に当たって、地域住民や周辺事業者等に対しては誠実に対応し、円滑な関係を構築してください。
- (6) 電気、プロパンガス及び上水道の使用については、利活用事業者が、各供給事業者と協議の上、自らの責任と費用負担により行ってください。
- (7) 利活用事業者は、優先交渉権獲得後に市と共に、現状の確認、環境の確認を行うものとします。利活用事業者は、本物件における種類、品質（状態）又は数量の一切の契約不適合を受忍するものであり、契約締結後に、市に対して履行追完請求、代金減額請求、契約解除、損害賠償等の契約不適合責任の追求その他の法的請求ができないものとします。
- (8) 契約の履行に関し、必要があると市が認めるときは、利活用事業者の業務又は資産の状況等について質問し、実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、利活用事業者はその調査に協力しなければなりません。
- (9) 本物件を暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用途に使用してはなりません。
- (10) 本物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第 13 項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用途に使用してはなりません。
- (11) 本物件を政治的用途や宗教的用途に使用することはできません。
- (12) 本物件は現況有姿で引き渡すものとします。
- (13) 本物件は、現時点では農業振興地域整備計画における農用地利用計画に位置付けられておりませんが、将来、同計画に位置付ける必要が生じた場合は、所有者は市と協議するものとします。

- (14) 東京電力パワーグリッド株式会社及びN T T東日本株式会社の電柱等については、売買契約締結後、利活用事業者が同社と当該工作物の設置について協議してください。
- (15) 本物件の引渡し時期は、農地法による所有権移転の許可を得た上で売買代金が全額納付され、所有権が移転した時となります。
- (16) 所有権移転登記は、利活用事業者からの所有権移転登記の請求に基づき、市が登記嘱託を行います。また、売買契約の中で、契約成立日から2年以内に指定用途に供しない場合又は指定用途とは異なる内容の利活用をした場合等に市が本物件を買い戻すことができる旨の買戻特約を付し、売買による所有権移転登記と同時に買戻特約の付記登記をします。なお、不動産登記に要する登録免許税等の費用は利活用事業者の負担となります。
- (17) 所有権移転日から10年以内に本物件に地上権、質権、使用貸借権若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をし、又は本物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはなりません。

8 法令上の制限等

関係法令や条例等による制約は、本募集要項に記載する限りではありません。利活用事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口にご相談・確認していただき、適法となるように提案内容の検討を行ってください。

主な問合せ先

No.	内容	担当課	電話番号
1	開発許可に関して	君津市建設部建設計画課	0439-56-1345
2	建築基準法に関して 建物規模により問合せ先が異なります。まずは君津市にお問い合わせください。	君津市建設部建築課（小規模） 千葉県君津土木事務所 建築宅地課（大規模）	0439-56-1142 0438-25-5137
3	農地法に関して	君津市農業委員会事務局	0439-56-1336
4	景観に関して	君津市建設部公園緑地課	0439-56-1282
5	文化財に関して	君津市教育委員会 生涯学習文化課	0439-29-7815
6	消防法に関して	君津市消防本部予防課	0439-53-1906
7	水道施設に関して	かずさ水道広域連合企業団	0438-38-3276
8	浄化槽に関して 内容により連絡先が異なります	君津市経済環境部環境衛生課 （浄化槽の清掃） 千葉県君津地域振興事務所 地域環境保全課（設置、廃止、休止）	0439-56-1227 0438-23-2285

9 応募のスケジュール

(1) 募集要項等の配布

令和8年9月7日（月）から10月30日（金）まで、事務局の窓口で配布するほか、市ホームページからもダウンロードできます。

(2) 募集及び選定に関するスケジュール（予定）

内容	日程
参加申込書等の受付期間	令和8年 9月 7日（月）から 令和8年10月30日（金）まで
現地見学会	令和8年 9月15日（火） 令和8年 9月28日（月）
質問書の受付	令和8年11月27日（金）まで
質問書に対する回答	令和8年12月11日（金）まで
資格審査 ※審査については8ページ以降を参照	令和8年11月
提案書等の受付期間	令和8年12月18日（金）まで
事業内容審査 ※審査については8ページ以降を参照	令和9年1月
優先交渉権者の決定	令和9年2月

※各日程は、都合により変更する場合があります。

※書類を持参する場合、提出期間（土日、祝日を除く。）の午前9時00分から午後4時30分までに事務局へお持ちください。

(3) 優先交渉権者決定後のスケジュール（予定）

内 容	日 程	実施主体	
		市	優先交渉権者
契約に向けた覚書の締結	令和9年3月	○	○
農地法に基づく許可手続	令和9年3月		○
売買契約の締結	令和9年度以降	○	○
売買代金の支払い、所有権移転及び物件の引き渡し	令和9年度以降	○	○
事業の開始	契約成立日から 2年以内		○

(4) 現地見学会

現地見学会は、令和8年9月15日（火）及び9月28日（月）のいずれも午後2時から実施します。旧花木センターの敷地・建物をご覧いただけます。現地集合・現地解散です。

参加申込みは、参加希望日の3日前までに、【様式3】現地見学会参加申込書に必要事項を記入し、事務局へメールでご提出ください。申込みがない場合は実施しません。

なお、カメラによる施設の撮影は可能ですが、個人情報等プライバシーに関する情報にご配慮ください。

(5) 質問及び回答

ア 現地見学会での質問

現地見学会で質問の時間を設けます。ただし、即時回答しかねる質問については、【様式4】質問書により受け付け、後日回答します。

イ 書面による質問

募集要項等の配布日から11月27日（金）までを質問受付期間とし、【様式4】質問書による質問のみ受け付けます。質問書は、事務局へメールでご提出ください。なお、電話や窓口での質疑には応じられませんので、ご了承ください。

ウ 質問に対する回答の方法

現地見学会での質問も含め、質問に対する回答は市ホームページで公表します。回答の公表をもって、本募集要項が修正又は追加されたものとして取り扱うものとします。受付期間中であっても、整理できたものから随時公表する予定です。ただし、アイデア保護等の観点から、質問内容が提出者独自の提案に関わると判断されるものについては、該当者のみに回答します。また、単なる意見の表明と解されるものについては、回答しないことがあります。

10 応募書類に関する事項

(1) 応募書類及び提出期限

ア 資格審査用

令和8年9月7日（月）から10月30日（金）まで ※必着

(ア) 参加申込書【様式1】

(イ) 登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

(ウ) 印鑑証明書

(エ) 定款の写し

(オ) 農地所有適格法人報告書の写し（直近の事業年度分）又は農地所有適格法人の要件を満たすことを確認できる書類

(カ) 国税及び地方税の滞納がないことを証明する書類（直近1か年分）

・ 国税（法人税、消費税及び地方消費税）納税証明書（その3の3）

- ・都道府県税（事業税、自動車税等）完納証明書
 - ・市町村税（法人住民税、固定資産税等）完納証明書
- (キ) 事業者概要書【様式 2】

※パンフレット等を作成している場合は添付してください。

イ 事業内容審査用

資格審査結果通知日から令和 8 年 1 2 月 1 8 日（金）まで ※必着

(ア) 提案書等申込書【様式 5】

※提案書等申込書には、決算書一式（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書）を添付してください。

※事業報告書、キャッシュフロー計算書を作成している場合は添付してください。

(イ) 企画提案書【様式 6】

(ウ) 購入希望価格書【様式 7】

(エ) 資金計画書【様式 8】

※自己資金等の調達が可能であることを証する書類（必要に応じて残高証明等）を添付してください。

(オ) プレゼンテーション出席者報告書【様式 9】

(2) 応募書類の提出方法

資格審査用の応募書類については、(1)アに掲げる書類を各 1 部事務局へ持参又は郵送してください。

事業内容審査用の応募書類については、正本として(1)イに掲げる書類を(ア)から順にファイルに綴じ、間紙を入れ、そこにインデックスを付して事務局へ持参又は郵送してください。また、副本としてこれらの電子データ（CD-R）を添付してください。

なお、郵送する場合は書留、簡易書留又はレターパックプラスにて送付し、受付期限までに必着としてください。また、事前に郵送提出の旨を事務局へご連絡ください。

(3) 応募書類等の差替え

応募書類その他応募者から提出された書類（以下「応募書類等」という。）の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があると市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

(4) 応募書類等に使用する言語等

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に定める単位とします。

また、市と応募者との連絡調整も日本語で行います。

(5) 応募書類等の返却

提出された応募書類等は、返却いたしません。

(6) その他

ア 応募者の複数提案の禁止

1 応募者につき 1 提案とします。

※親会社と子会社の関係にある法人の場合や、親会社を同じくする子会社同士の法人の場合も 1 つの事業者とみなすものとします。

イ 費用の負担

応募に必要な書類の作成、提出書類の取得等一切の費用は応募者の負担とします。

ウ 市が提供する資料等の取扱い

本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

エ 応募者から提出された書類の取扱い

応募書類等の著作権は応募者に帰属するものとしますが、選定、公表その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で利用できるものとします。

1 1 審査に関する事項

(1) 審査方法

最適な優先交渉権者を選定するため、応募受付後、資格審査及び事業内容審査を実施します。審査は、職員、外部有識者等で構成される組織（以下「委員会」という。）において行います。なお、審査の過程で、市又は市から委託を受けた事業者が応募者へヒアリング等を行う場合があります。

(2) 資格審査

応募者が参加資格要件に該当しているか審査します。

(3) 事業内容審査

20 分程度のプレゼンテーションを委員会に対し行っていただき、その後、20 分程度の質疑応答を行います。出席できる人数は 1 応募者につき最大 3 名までとします。

応募者は、プレゼンテーション用のデータを事前に事務局へ提出いただくとともに、当日は、当該データが入ったパソコン等を持参してください。

プレゼンテーション会場の備品は Windows に対応したものとなっております。それ以外の製品を使用する場合は、変換ケーブル等必要な機器を持参してください。

配点は、100 点満点とし、提出された応募書類やプレゼンテーションの内容等をもとに委員会の委員が「別紙 審査項目表」に基づき審査します。事業内容審査の点数は、「別紙 審査項目表」の項目ごとの委員の平均点の

合計点とします。項目ごとの平均点で小数点以下の数値を生じた場合は、小数点第2位を四捨五入します。

審査の結果は全ての応募者に書面で通知し、市ホームページでも優先交渉権者の名称等を公表します。ただし、委員ごとの審査結果は非公表とします。

(4) 優先交渉権者の選定

事業内容審査の点数が最も高い者を優先交渉権者とし、次に点数の高い者を次点交渉権者とします。ただし、優先交渉権者及び次点交渉権者となるためには、事業内容審査（100点満点）において、60点（以下「最低基準点」という。）以上の点数を得なければなりません。

事業内容審査の結果、最高得点が同点の応募者が2者以上になった場合は、事業内容審査の「敷地活用」の点数が高い者を、その点数も同点の場合は「実施方針」の点数がより高い者を優先交渉権者とします。

また、「実施方針」の点数も同点の場合は、委員会の合議により優先交渉権者を決定します。

なお、審査における経緯及び結果についての異議申し立ては一切受け付けません。

(5) 応募者が1者のみの取扱い

応募者が1者のみであった場合も審査を行います。

(6) 失格事項

応募者が以下の項目に該当した場合は失格とします。

ア 事業内容審査の点数が60点未満の場合

イ 応募書類一式（添付書類を含む。）が提出されないとき。

ウ 1つの事業者が複数の提案をした場合

※親会社と子会社の関係にある場合、親会社を同じくする子会社同士の関係の場合も1つの事業者とみなすものとします。

エ 応募書類の内容に重大な不備や虚偽の記載が認められた場合や、市のヒアリング等の審査において虚偽の説明等を行った場合

オ 参加資格を満たしていない者が応募した場合

カ 応募書類の提出後、応募書類が本募集要項記載の要件を満たさないことが確認された場合

キ 市民の疑惑や不信を招くような行為があったと市長が認める場合

ク 応募の採否の働きかけを行う等の目的で応募者又はその関係者が市の職員又は委員会委員その他関係者に対し、直接、間接を問わず、連絡を求め、又は接触した場合

ケ その他利活用事業者としてふさわしくないと認められた場合

1 2 契約に関する事項

(1) 契約締結に向けた流れ

市及び優先交渉権者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、市と優先交渉権者との間で覚書を締結します。

覚書締結後、農地の売買（所有権移転）等について君津市農業委員会又は千葉県知事の許可を得た上で土地建物売買契約を締結します。

(2) 覚書

ア 市と優先交渉権者との間で覚書を締結します。

イ 優先交渉権者と覚書を締結できない場合は、次点交渉権者と覚書締結の交渉を行います。

ウ 覚書上の地位を第三者に譲渡することはできません。

エ 覚書により、市及び優先交渉権者は、協議を行い、募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関し、必要な事項（以下「追加合意事項」という。）を定めることができます。なお、追加合意事項は市及び優先交渉権者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

(3) 契約

ア 市は、覚書に基づく手続等の完了後、速やかに、優先交渉権者と契約を締結するものとします。

イ 優先交渉権者と契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

(4) 契約等の解除等

ア 事業者の債務不履行等による場合

次の(ア)から(エ)までの事由に該当すると認められるときは、市は、覚書を解除して契約を締結せず、又は既に締結した覚書若しくは契約を解除するものとします。

なお、これにより市に損害が生じたときは、事業者はその損害を賠償するものとします。

(ア) 資格を偽るなど不正な行為により購入したとき。

(イ) 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。

(ウ) 事業者が破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

(エ) 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分申立てを受けたとき。

イ 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、事業者は市と協議の上、事業を終了し、又は契約を解除することができます。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等に鑑み、市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

1 3 辞退について

【様式 1】参加申込書を提出した後に参加を辞退する場合は、【様式 10】参加辞退届に辞退の理由を明記し、覚書締結前まで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。

1 4 その他

- (1) 優先交渉権者等に選定されたことにより、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、利活用事業者自らの責任で関係機関に確認の上、適切に対応してください。
- (2) 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。
- (3) 君津市情報公開条例に基づき、本募集に係る行政文書の開示請求があった場合は、提出書類を開示する場合があります。ただし、参加事業者のアイデア及びノウハウに関する部分については不開示とします。
- (4) 本募集は、旧花木センターの利活用に係る優先交渉権者を決定するものであり、旧花木センターの利活用に係る契約相手方を決定するものではありません。
- (5) 物件は、現況有姿で引き渡すものとします。
- (6) 本募集要項は、最終的な契約条件を保証するものではなく、契約に際しては、別途、契約内容を詳細に協議することとします。

1 5 事務局・問合せ先

君津市総務部管財課

〒299-1192 君津市久保 2 丁目 1 3 番 1 号 君津市役所 7 階

T E L : 0 4 3 9 - 5 6 - 1 3 7 4 (直通)

F A X : 0 4 3 9 - 5 6 - 1 4 0 4

E-mail : kanzai@city.kimitsu.lg.jp