# コスモパーク加太（Ａ～Ｂ用地）
# 公募型プロポーザル実施要領

令和８年１０月

和 歌 山 市
産 業 政 策 課

目 次

ページ
１．募集の目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２

２．募集の内容・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ２
（１）対象用地
（２）貸付期間
（３）賃料
（４）保証金
（５）引き渡し時期等
（６）上水道の供給について
（７）電力の供給について
（８）契約不適合責任

３．公募型プロポーザルに関する手続き等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ４
（１）公募型プロポーザルのスケジュール
（２）質問の受付・回答
（３）応募手続
（４）応募に関する留意事項
（５）二次審査に係る通知

４．応募者の資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ５

５．応募書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ５
（１）応募書類
（２）提出書類に関する留意事項

６．審査基準等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ７
（１）審査方法
（２）審査結果通知および公表
（３）失格

７．優先交渉権者決定後の手続等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ８
（１）詳細協議
（２）基本協定の締結
（３）賃貸借契約の締結
（４）優先交渉権者の決定の取消し
（５）違約金の発生

８．連絡先・お問い合わせ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ ９

## １．募集の目的

本プロポーザルは、ＧＸ戦略地域制度の有望地域に選定されたコスモパーク加太（Ａ～Ｂ用地）の有効活用を図るため、公募型プロポーザルにより土地を活用する事業者を募集し、提案内容を総合的に審査した上で、優先交渉権者として選定することを目的とするものです。

## ２．募集の内容

（１）対象用地　和歌山市深山６００－４の一部区画（詳細は、別紙「物件調書」参照）

・Ａ用地（約６７，０００㎡）

・Ｂ用地（約１４，５００㎡）

※当該用地の一部の使用を希望する事業者についても応募できるものとする。

※応募者の提案内容及び対象用地の区画等を考慮し、複数の事業者を優先交渉権者として選定する場合があります。

※優先交渉権者が賃借を希望する土地の面積その他の貸付条件については、応募時の提案内容を基本として、本市と協議の上、決定するものとします。

※Ａ用地で事業を実施する事業者は、県道７号粉河加太線からＡ用地への進入路（幅員４～１０ｍ）を、事業者の負担と責任において整備するものとします。なお、進入路の位置、構造その他必要な事項については、関係機関と協議の上、決定するものとします。また、整備した進入路は、本市関係者も通行するものとします。

※優先交渉権者がＢ用地西側の傾斜地の賃借を希望する場合は、本市と協議の上、当該区画を賃借できるものとします。

（２）貸付期間

貸付期間は、事業の実施期間（原則として20年以内）に、事業を実施するための工事及び事業終了後の撤去に要する期間を加えた期間とします。ただし、事業の用に供する建物の所有を目的として借地借家法第23条に規定する事業用定期借地権を設定する場合は、10年以上50年未満とします。

（３）賃料

賃料は、本市が設定した１平方メートル当たりの年額の最低賃料（Ａ用地：１７０円、Ｂ用地：３３０円）以上で、事業者が提案する１平方メートル当たりの年額の賃料に、実際に貸し付ける土地の面積を乗じて算出するものとします。

※貸し付ける土地がＡ用地及びＢ用地の双方に及ぶ場合は、それぞれの土地について、提案した１平方メートル当たりの年額の賃料に、当該土地の貸付面積を乗じて算出するものとします。

※賃料については、３年ごとに見直すものとします。固定資産税評価額の変動、社会情勢の変動その他の事情により、賃料が著しく不相当となったと認められる場合には、本市と事業者との協議の上、必要に応じて賃料を改定するものとします。

（４）保証金

保証金は、年額賃料の１年分に相当する額を、賃貸借契約締結時に納付するものとします。保証金には利息を付さないものとし、賃貸借契約の終了後、本市に対する未払賃料その他の債務がある場合にはこれを保証金から控除し、その残額を返還するものとします。

（５）引き渡し時期等

・本市は、優先交渉権者と協議の上、令和９年４月１日から令和１０年４月１日までの間に土地を引き渡すものとします。ただし、優先交渉権者が令和１０年４月２日以降の引渡しを希望し、本市が認める場合は、この限りではありません。
・工事は、土地の引渡しを受けた後に着手するものとします。なお、測量、設計その他事業の実施に必要な調査については、優先交渉権者の決定後、本市と協議の上、優先交渉権者の負担において実施することができるものとします。
・土地は、現状有姿で貸し付けるものとします。

（６）上水道の供給について

Ｂ用地に係る上水道の供給については、現在調整中であり、供給の可否及び供給条件は確定していません。上水道の供給を保証するものではなく、調整の結果、供給できない場合又は供給条件に制限が生じる場合であっても、本市はこれに起因して応募者に生じた損害等について責任を負わないものとします。

（７）電力の供給について

Ａ用地及びＢ用地における電気の系統接続については、電力会社等の関係機関との協議及び必要な手続きに時間を要する場合があります。また、系統接続の可否及び接続時期等が確約されるものではありません。なお、系統接続の遅延、接続ができないことその他これらに関連して優先交渉権者に損害等が生じた場合であっても、本市は責任を負わないものとします。

（８）契約不適合責任

当該用地については、土壌調査、地盤調査、埋設物調査等を実施しておらず、現状有姿で引き渡すものとします。引渡し後に、土壌、地盤、埋設物その他の土地の状況について契約内容に適合しない事実が判明した場合であっても、本市は契約不適合責任を負わないものとします。また、当該事実により事業の実施に必要な工事、対策その他の対応が必要となった場合は、原則として事業者の負担とします。

## ３．公募型プロポーザルに関する手続き等

（１）公募型プロポーザルのスケジュール

| 項　目 | 日　程 |
|---|---|
| 実施要領の公表 | 令和８年１０月３０日（金） |
| 質問受付 | 令和８年１０月３０日（金）～ １１月１８日（水） |
| 参加申込・提案書類の受付 | 令和８年１０月３０日（金）～ １１月３０日（月） |
| 一次審査（書類審査） | 令和８年１２月上旬（※） |
| 一次審査の結果通知 | 令和８年１２月中旬 |
| 二次審査（プレゼンテーション審査） | 令和９年１月中旬 |
| 二次審査の結果通知 | 令和９年１月下旬 |
| 基本協定の締結 | 令和９年２月上旬 ～ 令和９年３月末 |
| 賃貸借契約の締結 | 令和９年４月上旬 ～ 令和１０年３月末 |

※一次審査は申込み多数の場合のみ、実施します。

（２）質問の受付及び回答

①質問書の提出方法

質問がある場合は、受付期間内（令和８年１０月３０日から令和８年１１月１８日まで）に、「質問書（様式６）」をメールにより提出してください。提出先は、「８．連絡先・お問い合わせ先」を参照してください。

※メールの件名は、「コスモパーク加太 公募型プロポーザル質問書」としてください。

※メール送信後、送信した旨を電話により連絡してください。

※電話や口頭による質問は受け付けません。

②質問に対する回答方法

質問に対する回答は、随時、和歌山市ホームページに掲載し、遅くとも令和８年１１月２４日までに掲載します。なお、質問及び回答は、質問者を特定できない形で掲載します。

（３）応募手続

応募の手続きは、以下のとおり行います。

①受付期間　令和８年１０月３０日から令和８年１１月３０日午後５時１５分まで

②提出方法　応募書類は、持参又は郵送により提出してください。

提出部数は、正本１部及び副本８部（副本は正本の写しで可）とします。

※持参する場合の受付時間は、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前８時３０分から午後５時１５分までとします。

※郵送の場合は、受付期間内に必着とします。

※提出先は、「８．連絡先・お問い合わせ先」を参照してください。

（４）応募に関する留意事項

①応募書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とします。

②提出期限後の提出書類の差し替え、訂正及び再提出は、原則として認めません。ただし、本市が審査に必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

（５）二次審査（プレゼンテーション審査）に係る通知

①一次審査を実施しない場合は、すべての応募者に対して、二次審査の実施日時、場所その他必要な事項を個別に通知します。

②一次審査を実施した場合、二次審査の対象となった応募者に対しては、二次審査の実施日時、場所その他必要な事項を個別に通知します。

③二次審査は、対面方式で実施します。

## ４．応募者の資格

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる要件をすべて満たす事業者とします。

（１）当該用地における事業の実施を希望する法人又は複数の法人で構成する共同事業体（以下「共同事業体」という。）であること。なお、共同事業体として応募する場合は、応募及び本事業に必要な諸手続を一貫して担当する代表者をあらかじめ定めるとともに、共同事業体の構成員ごとの役割を明確にすること。

（２）次のいずれにも該当しない者であること。共同事業体の場合はすべての構成員に適用する。

①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の４の規定に該当する者

②実施している事業に関係する法令に違反している者

③国税又は地方税を滞納している者

④和歌山市公有財産規則（平成15年規則第72号）第22条第２項各号に該当する者

## ５．応募書類

（１）応募書類　※本プロポーザルへの参加を希望する者は、次の書類を提出してください。

①プロポーザル参加申込書（様式１）

②会社概要（様式２）

③事業計画書（様式３）

④履歴事項全部証明書

⑤印鑑証明書

⑥決算報告書（直近３事業年度分）

⑦国税の納税証明書（その３の３：法人税、消費税及び地方消費税に未納がないことの証明）

⑧市税の納税状況等調査承諾書（様式４）

⑨役員等調書及び照会承諾書（様式５）

（２）提出書類に関する留意事項

①履歴事項全部証明書、印鑑証明書、国税の納税証明書については、提出日において、発行の日から３か月以内のものを提出してください。

②決算報告書については、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書、株主資本等変動計算書、附属明細書、個別注記表等を提出してください。ただし、作成していない書類については、この限りではありません。

③設立後３事業年度を経過していない法人については、提出可能な期間の決算報告書を提出してください。

④前号の場合において、当該法人の経営又は本事業の実施に関係する親会社及び主要な出資者について、会社概要、履歴事項全部証明書、直近３事業年度分の決算報告書を提出してください。

⑤本事業の実施を目的として特別目的会社（以下「ＳＰＣ」という。）を設立する予定の者については、ＳＰＣ設立前であっても応募することができるものとします。この場合、次に掲げる事項を事業計画書に明記してください。

（ア）ＳＰＣの設立予定時期及び商号（予定）

（イ）出資予定者の名称及び所在地

（ウ）出資予定者ごとの出資予定額及び出資比率

（エ）代表企業及びその他の構成企業の名称並びに役割分担

（オ）本事業の実施に係る資金調達方法

（カ）本事業の実施体制

⑥前号のＳＰＣ設立予定者については、ＳＰＣへの出資その他本事業の実施において主要な役割を担う法人について、会社概要（様式２）、履歴事項全部証明書、印鑑証明書、直近３事業年度分の決算報告書、国税の納税証明書、市税の納税状況等調査承諾書（様式４）、役員等調書及び照会承諾書（様式５）を提出してください。

⑦共同事業体として応募する場合は、応募書類のうち、プロポーザル参加申込書（様式１）及び事業計画書（様式３）を除き、すべての構成員の分を提出してください。

⑧本市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

⑨本プロポーザルにおいて使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨及び計量法（平成４年法律第 51 号）に定めるものとします。

⑩本プロポーザルは土地の貸付けを前提とするものですが、土地の購入を希望する場合や、契約期間について実施要領に定める期間を超える延長等を希望する場合は、その旨及び希望する内容・理由を事業計画書に記載するとともに、プレゼンテーション審査において説明してください。

## ６．審査基準等

（１）審査方法

①一次審査（書類審査）

応募者が９者以上となった場合は、一次審査（書類審査）を実施します。一次審査は、各提案者の提案内容について、次の審査基準に基づき評価し、二次審査の対象者を選定します。二次審査の対象者は原則として合計８者以内とします。なお、一次審査の評価結果は、二次審査の対象者を選定するために用いるものとし、二次審査における評価には反映しません。

②二次審査（プレゼンテーション審査）

各提案者の提案内容について、次の審査基準に基づき評価し、原則として評価点が最も高い提案者を優先交渉権者として決定します。ただし、応募状況、提案内容、希望する土地の範囲及び面積その他の事情を総合的に勘案し、本市が適当と認める場合は、複数の提案者を優先交渉権者として選定することがあります。複数の事業者を選定する場合は、審査結果及び各応募者の提案内容を踏まえ、本市が対象用地の範囲及び面積を調整するものとします。

| 審査項目 | 審査内容 | 配点 |
|---|---|---|
| 事業者 | ①事業を長期かつ安定的に実施するための経営基盤及び信用力を有しているか。<br>②事業を実施するために必要な資金力、技術力及び経営能力を有しているか。 | ２０ |
| 事業計画 | ①本市の産業振興に資する業種・業態であるか。<br>②地元雇用を創出できるか。<br>③事業スケジュールは適切か。<br>④事業の実現可能性及び継続性があるか。 | ４０ |
| ＧＸ戦略地域の形成への貢献 | 脱炭素電源の供給・活用及びＧＸ関連産業の集積を通じて、市内産業のＧＸ化に資する事業計画となっているか。 | ２０ |
| 地域貢献 | 地域経済の活性化、地域との連携、地域資源の活用、地域住民へのサービス等、地域への貢献が期待できるか。 | １０ |
| 賃料評価 | 提案された１平方メートル当たりの年額賃料、賃借面積及び年額賃料等を総合的に評価する。 | １０ |

※提出されたすべての提案について審査を行った結果、いずれも本市が求める水準を満たさないと判断した場合は、優先交渉権者を決定しないことがあります。

※提案者が１者であった場合も審査を行い、本市が求める水準を満たしていると判断した場合は、その提案者を優先交渉権者として決定します。

（２）審査結果通知および公表

①審査結果については、応募者数、応募者の業種、応募者の総合得点（応募者名を匿名化したもの）、優先交渉権者の名称及び提案概要を和歌山市ホームページにおいて公表します。

②審査結果については、すべての応募者に個別に通知します。この場合、優先交渉権者及び次点提案者に決定した事業者にはその旨を通知し、その他の応募者には選定されなかった旨及び当該応募者の総合得点を通知します。

③審査結果に対する異議申立ては受け付けません。また、審査内容及び審査結果に関する問い合わせには応じません。

（３）失格　※次のいずれかに該当する場合は失格とします。

①提出期限までに、必要となる応募書類が提出されなかった場合

②提出書類に虚偽の記載があった場合

③プレゼンテーション審査に出席しなかった場合

④審査の公平性を害する行為を行った場合

⑤本実施要領に定める応募条件、提出方法その他の事項に違反した場合

## ７．優先交渉権者の決定後の手続等

（１）詳細協議

本市と優先交渉権者は、応募時の提案内容を基本として、当該用地の活用及び事業の実施に必要となる諸条件について、詳細な協議を行うものとします。

（２）基本協定の締結

本市と優先交渉権者は、当該用地の活用及び事業の実施に関する基本的事項を定める協定（以下「基本協定」という。）を、令和９年３月３１日までに締結するものとします。基本協定の内容は、本実施要領及び応募時の提案内容を基本として、本市と優先交渉権者との協議により定めるものとします。

優先交渉権者が、正当な理由なく上記期限までに基本協定を締結しない場合は、本市は当該優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。この場合、本市は、応募者の審査結果、対象となる土地の範囲及び面積、提案内容その他の事情を総合的に勘案し、適当と認めるときは、次点提案者を優先交渉権者として選定することがあります。なお、次点提案者との基本協定の締結期限その他必要な事項については、本市が別途定めるものとします。

（３）賃貸借契約の締結

本市と優先交渉権者は、基本協定を締結した後、詳細協議の結果に基づき、賃貸借契約を令和１０年３月３１日までに締結するものとします。賃貸借契約の締結に係る一切の費用（公正証書の作成及び登記に係る費用等）は、優先交渉権者の負担とします。ただし、優先交渉権者が令和１０年４月２日以降の引渡しを希望し、本市が認める場合は、この限りではありません。

（４）優先交渉権者の決定の取消し

賃貸借契約の締結までに、優先交渉権者が応募資格を満たさなくなった場合その他事業者として不適当と認められる事情が生じたときは、優先交渉権者の決定を取り消す場合があります。この場合において、優先交渉権者に損害が生じたとしても、本市はその責めを負わないものとします。

（５）違約金の発生

基本協定の締結後、正当な理由なく当該事業を実施しなかった場合は、事業者は基本協定に定める年額賃料に相当する額を違約金として本市に支払うものとします。

また、賃貸借契約の締結後、事業者の責めに帰すべき事由により賃貸借契約が解除となった場合は、事業者は賃貸借契約に定める年額賃料に相当する額を違約金として本市に支払うものとします。

## ８．連絡先・お問い合わせ先

〒６４０－８５１１ 和歌山市七番丁２３番地
和歌山市 産業交流局 産業部 産業政策課
担　当：企業立地班　木村・神下
ＴＥＬ：０７３－４３５－１０４０
メール：sangyoseisaku@city.wakayama.lg.jp