

青島ビーチサイド活性化プロジェクト  
募集要項

様式集

平成29年4月

宮崎市大字折生迫財産区

宮崎市

## 目次

書類作成の留意事項	・ ・ ・ ・ ・ P.	1
<b>〔質問〕</b>		
質問書	・ ・ ・ ・ ・ P.	2 〈様式1〉
<b>〔青島ビーチサイド活性化プロジェクト事前確認〕</b>		
事業概要書（事前確認用）	・ ・ ・ ・ ・ P.	3 〈様式2-1〉
施設配置図（イメージ）	・ ・ ・ ・ ・ P.	4 〈様式2-2〉
<b>〔応募意思申請〕</b>		
応募意思申請書	・ ・ ・ ・ ・ P.	5 〈様式3-1〉
構成企業調書	・ ・ ・ ・ ・ P.	6 〈様式3-2〉
委任状	・ ・ ・ ・ ・ P.	7 〈様式3-3〉
事業実績にかかると書類	・ ・ ・ ・ ・ P.	8 〈様式3-4〉
<b>〔事業企画案書類〕</b>		
提案概要書（公表用）	・ ・ ・ ・ ・ P.	9 〈様式4〉
提案申込書	・ ・ ・ ・ ・ P.	10 〈様式5〉
<b>【企画力に関する事項】</b>		
企画提案書の表紙の例	・ ・ ・ ・ ・ P.	11
事業理念	・ ・ ・ ・ ・ P.	12 〈様式6-1〉
基本方針	・ ・ ・ ・ ・ P.	13 〈様式6-2〉
整備施設の一覧	・ ・ ・ ・ ・ P.	14 〈様式6-3〉
設計の考え方	・ ・ ・ ・ ・ P.	15 〈様式6-4〉
整備計画の概要書（公園事業）	・ ・ ・ ・ ・ P.	16 〈様式6-5-1〉
整備計画の概要書（特認地域）	・ ・ ・ ・ ・ P.	17 〈様式6-5-2〉
事業展開・企画の考え方	・ ・ ・ ・ ・ P.	18 〈資料6-6〉
テナント等の誘致計画	・ ・ ・ ・ ・ P.	19 〈様式6-7〉
主な入居予定テナント等一覧表	・ ・ ・ ・ ・ P.	20 〈様式6-8〉
<b>【実現性・継続性に関する事項】</b>		
経営の見通し	・ ・ ・ ・ ・ P.	21 〈資料7-1〉
資金調達計画	・ ・ ・ ・ ・ P.	22 〈資料7-2〉
資金計画根拠資料（収入関係）	・ ・ ・ ・ ・ P.	23 〈資料7-3-1〉

資金計画根拠資料（支出関係）	・・・・・・	P. 24	〈資料7-3-2〉
事業推進体制	・・・・・・	P. 25	〈資料7-4〉
運営体制	・・・・・・	P. 26	〈資料7-5〉
リスク管理に関する提案	・・・・・・	P. 28	〈資料7-6〉

**【地域への波及効果に関する事項】**

地域への波及効果の考え方	・・・・・・	P. 29	〈資料8-1〉
地域への経済効果の考え方	・・・・・・	P. 30	〈資料8-2〉

**【加点に関する事項】**

その他の提案	・・・・・・	P. 31	〈資料9〉
--------	--------	-------	-------

**〔建築基本計画図書〕**

建築基本計画図書の表紙の例	・・・・・・	P. 32	
添付資料	・・・・・・	P. 33	

## 書類作成の留意事項

### 1 応募提案書類等の種類

応募提案書類等は、次のとおり各書類別に分冊として提出してください。なお、提案説明書及び建築基本計画図書の表紙には、表紙の例にならって、事業名称、書類名称及び提案者記号（一次審査の後に通知します。）を記載してください。

#### (1) 書類

- ①提案概要書
- ②提案申込書
- ③企画提案書
- ④建築基本計画図書

### 2 提案概要書及び提案申込書

各書類については、1部作成の上、提出してください。なお、提案概要書は優先交渉権者として公表する際に、ホームページや報道機関等へ公表します。

### 3 企画提案書

企画提案書は、次の仕様に従って提出してください。

- (1) 提出部数 20部（A4判縦長 左綴じ 両面50ページ程度）  
但し、様式6-8、別表1、別表2はA3判片面
- (2) データ提供 書類とあわせてデータ（Microsoft Word 又は Excel（図面についてはPDF形式））でもあわせて提出してください。
- (3) その他 提案内容については、フォント10.5ポイント以上（図中の文字は除きます）とし、具体的かつ簡潔に記述してください。また、様式中に記載のある説明文や注意書きは削除しても構いません。

### 4 建築基本設計図書

- (1) 提出部数 20部（A3判横長 左綴じ 片面印刷）
- (2) データ提供 書類とあわせてデータ（Microsoft Word 又は Excel（図面についてはPDF形式））でも提出してください。
- (3) その他 提案内容については、フォント10.5ポイント以上（図の中の文字は除きます）とし、具体的かつ簡潔に記述してください。

〈様式1〉

平成29年 月 日

質問者 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
担当者（連絡先） 所属 \_\_\_\_\_  
氏名 \_\_\_\_\_  
電話番号 \_\_\_\_\_  
FAX番号 \_\_\_\_\_  
E-Mail アドレス \_\_\_\_\_

## 質 問 書

青島ビーチサイド活性化プロジェクトについて、次のことを質問いたしますので、回答願います。

### 記

1	_____
	_____について（募集要項 p _____）
2	_____
	_____について（募集要項 p _____）
3	_____
	_____について（募集要項 p _____）

※注1） 質問事項はできる限り簡潔にまとめ、上記様式に従い募集要項の関連ページを付記してください。

※注2） なお、1枚で収まらない場合は、適宜用紙を追加して作成してください。

### 事業概要書（事前確認用）

住所 \_\_\_\_\_

商号又は名称 \_\_\_\_\_

代表者氏名 \_\_\_\_\_

1 事業の概要（箇条書きで記載）

- ・
- ・
- ・

2 設置する建物等

建物 1	事業内容	
	運営主体	※テナント等（予定）を記載
	建物の内容	※棟数、構造、面積、色彩、高さ等を記載
建物 2	事業内容	
	運営主体	
	建物の内容	
建物 3	事業内容	
	運営主体	
	建物の内容	

3 建物以外の機能（パブリックな広場、駐車場、遊歩道など）

その他 1	事業内容	
	運営主体	
	建物の内容	
その他 2	事業内容	
	運営主体	
	建物の内容	

注) 表については、適宜修正して作成してください。なお、欄が不足する場合は適宜追加してください。

(フリガナ) 所属・担当者氏名	_____
電話番号	_____
FAX 番号	_____
E-mail アドレス	_____

### 施設配置図（イメージ）

◇施設配置図には、事業ごとに建物の位置や敷地の範囲が分かるようにした上で、建物ごとに次の事項を記載してください。

①建物の事業内容

②敷地面積、建物面積、延べ床面積

◇その他、遊歩道や駐車場、植栽等のイメージが分かれば、合わせて記載してください。

## 応募意思申請書

平成 年 月 日

宮崎市大字折生迫財産区  
管理者 殿

代表構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

(複数企業で応募する場合)

構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

「青島ビーチサイド活性化プロジェクト」の募集に参加予定であるため、募集要項の内容を承諾の上、一次審査（参加資格の審査）に係る書類を添えて、応募の意思を表明します。

### 代表構成員の事務担当者の連絡先

所 属	
(フリガナ) 役職 氏 名	-----
電話番号	
FAX 番号	
E-mail アドレス	

※企業グループで申請する場合は、構成企業等全てを記入してください。記入欄が不足する場合は、適宜用紙を追加して下さい。



構成企業調書

	企業等名	本社／支店等名	左記代表者名	左記所在地	担当部署	企業等概要							備考
						(支店等で応募の場合のみ記入)			左記本社／支店等従業員数(常用雇用者数)	自己資本比率(%)	直近年売上高(百万円)	業種(主な事業)	
						所在都道府県及び市区町村	代表者名	従業員数(常用雇用者数)					
代表 構成員													
上記以 外の構 成企業											(○年)		

注) 企業グループで申請する場合は、構成企業等全てを記入してください。記入欄が不足する場合は、適宜用紙を追加して下さい。

## 委 任 状

構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

下記の者を代表構成員とし、「青島ビーチサイド活性化プロジェクト」にかかる覚書の取り交わしの日まで、財産区との協議・契約にかかる全ての権限を委任します。

### 記

(受任者)

代表構成員 住所 \_\_\_\_\_  
商号又は名称 \_\_\_\_\_  
代表者氏名 \_\_\_\_\_ (印)

〈様式 3 - 4〉

## 事業実績にかかる書類

募集要項に関連する類似実績については次のとおり。

商号又は名称	主な類似事業の実績
〈代表構成員〉	
〈構成員〉	
〈構成員〉	
〈構成員〉	
〈構成員〉	

注1) 参考となる資料やパンフレット等ありましたら添付してください。

注2) 記入する欄が不足する場合は、適宜追加してください。

〈様式4〉

### 提案概要書〈公表用〉

- ◇企画提案書の内容を基にイメージ図を用いて概要書を作成してください。
- ◇事業のネーミングや事業概要については、説明文として必ず記載してください。

平成 年 月 日

### 提案申込書

宮崎市大字折生迫財産区  
管理者 殿

提案者記号 [ \_\_\_\_\_ ]

代表構成員 商号又は名称 \_\_\_\_\_

所在地 \_\_\_\_\_

代表者職・氏名 \_\_\_\_\_

「青島ビーチサイド活性化プロジェクト」の応募要項に基づき、企画提案書関係書類一式を提出します。

#### 代表構成員の事務担当者の連絡先

所 属	
(フリガナ) 役職 氏 名	-----
電話番号	
FAX 番号	
E-mail アドレス	



〈様式6-1〉

## 事業理念

◇当該用地において、事業を展開するにあたっての理念やねらい等を記載してください。  
なお、地域の特性などを考慮して、青島らしさの演出の方法などもあわせて記載してください。

## 基本方針

◇事業の募集要項に沿った事業を実施するための基本方針を記載してください。なお、次の事項については必ず記載してください。

- ①事業〈エリア〉のネーミング
- ②提案のポイント（募集要項で規定する観光拠点の機能等）
- ③代表構成員と構成員の役割分担



〈様式 6 - 3〉

## 整備施設の一覧

施設区分	構造・棟数・敷地面積 建物面積・延床面積等	内容
<b>【建物】</b>		
<b>【建物以外（遊歩道、パブリックな空間、ビーチカルチャーの拠点等）】</b>		
駐車場		(台数、有料 (〇〇円) or 無料)
合計		

注 1) 主な建物や整備する内容などを全て記入してください。

注 2) 記入欄が不足する場合は、適宜用紙を追加してください。

## 設計の考え方

◇募集要項の整備の考え方を具体化するためのエリア全体の施設配置の考え方や設計のコンセプト等を記載してください。なお、次の事項は必ず記載してください。

- ①人の流れの考え方
- ②景観や自然を生かした設計
- ③バリアフリー
- ④環境への配慮
- ⑤コミュニティ形成の考え方

注) デザインの考え方を伝えるために、必要があれば任意書式でイメージ図等を提出してください。

### 整備計画の概要書（公園事業）

◎建物全体

建物数計		建築面積計（㎡）①	
敷地面積計（㎡）②		建ぺい率①／②（％）	
容積対象床面積計③（㎡）		容積率②／③（％）	
駐車場面積（㎡）		緑化面積（㎡）④	
施設建設費（百万円）		緑化率 ④／②（％）	

建物No. 1

建物の名称				建物の機能			
構造・階数				高さ（m）			
床面積（㎡）							
用途別（㎡）	㎡ 共用部分 ㎡ ○○事業部分 ㎡ ○○店舗部分						
棟・階数	共用部分	○○事業部分	○○店舗部分				備考
○○棟 1階	㎡	㎡	㎡				
○○棟 2階							
△△棟 1階							
...							

建物 No. 2

建物の名称				建物の機能			
構造・階数				高さ（m）			
床面積（㎡）							
用途別（㎡）	㎡ 共用部分 ㎡ ○○事業部分 ㎡ ○○店舗部分						
棟・階数	共用部分	○○事業部分	○○店舗部分				備考
	㎡	㎡	㎡				

注1) 公園事業と特認地域の区別については、青島ビーチサイド活性化プロジェクト事前確認で確認を行ってください。

注2) それぞれ3棟以上設置する場合、表を追加して作成してください。

## 整備計画の概要書（特認地域）

### ◎建物全体

建物数計		建築面積計 (㎡) ①	
敷地面積計 (㎡) ②		建ぺい率①/② (%)	
容積対象床面積計③ (㎡)		容積率②/③ (%)	
駐車場面積 (㎡)		緑化面積 (㎡) ④	
施設建設費 (百万円)		緑化率 ④/② (%)	

#### 建物No. 1

建物の名称				建物の機能			
構造・階数				高さ (m)			
床面積 (㎡)							
用途別 (㎡)	㎡ 共用部分 ㎡ ○○事業部分 ㎡ ○○店舗部分						
棟・階数	共用部分	○○事業部分	○○店舗部分				備考
○○棟 1階	㎡	㎡	㎡				
○○棟 2階							
△△棟 1階							
...							

#### 建物 No. 2

建物の名称				建物の機能			
構造・階数				高さ (m)			
床面積 (㎡)							
用途別 (㎡)	㎡ 共用部分 ㎡ ○○事業部分 ㎡ ○○店舗部分						
棟・階数	共用部分	○○事業部分	○○店舗部分				備考
	㎡	㎡	㎡				

注1) 公園事業と特認地域の区別については、青島ビーチサイド活性化プロジェクト事前確認で確認を行ってください。

注2) それぞれ3棟以上設置する場合、表を追加して作成してください。

〈様式6-6〉

## 事業展開・企画の考え方

- ◇誘客や交流人口の増加に向けて、開業後の事業展開の考え方やソフト事業、イベントの企画等について記載してください。
- ◇リピーターを確保していくための考え方や具体的方策を記載してください。
- ◇直営での収益事業を計画している場合は、事業収支の見込みなども分かるように記載してください。

〈様式6-7〉

## テナント等の誘致計画

◇テナント誘致に向けた計画や直営事業などの事業計画等を記載してください。



〈様式7-1〉

## 経営の見通し

◇事業推進に必要な資金調達の見通しや、安定した経営に向けての見通しを記載してください。

注1) 別表1「長期資金計画（企画提案書ベースの資金計画表）」及び別表2「長期資金計画（損益分岐点ベースの資金計画）」を作成し添付してください。

注2) 長期資金計画（損益分岐点ベースの資金計画）は、提案者が想定している損益分岐点ラインをベースとした資金計画表を作成してください。



〈様式7-2〉

## 資金調達計画

(1) 自己資金〈構成員からの出資を含む〉

調達先	調達金額	返済方法（金利、返済期間）

(2) 借入金

調達先	調達金額	返済方法（金利、返済期間）	関心表明等の有無

(3) その他〈出資等〉

調達先	調達金額	返済方法（金利、返済期間）	関心表明等の有無

〈様式7-3-1〉

## 資金計画根拠資料（収入関係）

◇長期資金計画（別表1）の補足資料となるよう、必要な項目について、できるだけ詳細に記載してください。

（1）収入根拠

### 【家賃・賃料収入】

種別	年額	備考（算定根拠等）

※様式6-7～8との整合性を図ること

### 【事業収入】

種別	年額	備考（算定根拠等）

※様式6-6との整合性を図ること

### 【その他収入】

種別	年額	備考（算定根拠等）

〈様式7-3-2〉

## 資金計画根拠資料（支出関係）

◇長期資金計画（別表1）の補足資料となるよう、必要な項目について、できるだけ詳細に記載してください。

（2）支出根拠

### 【初期費用（開発・建築工事費等）】

種別	事業費	備考（算定根拠等）

### 【法人税等】

種別	年額	備考（算定根拠等）
法人税		
法人事業税		
県民税		
市民税		

### 【その他の経費】

種別	初期費用	備考（算定根拠等）

### 【減価償却費】

	割合	償却方法	償却期間	残存簿価
建築				
設備				

### 【公租公課（建物）】

	税率	評価割合	改定率	改定期間
固定資産税				
都市計画税				

※注）項目や欄の追加削除など、必要に応じて様式を変更してください。

〈様式7-4〉

## 事業推進体制

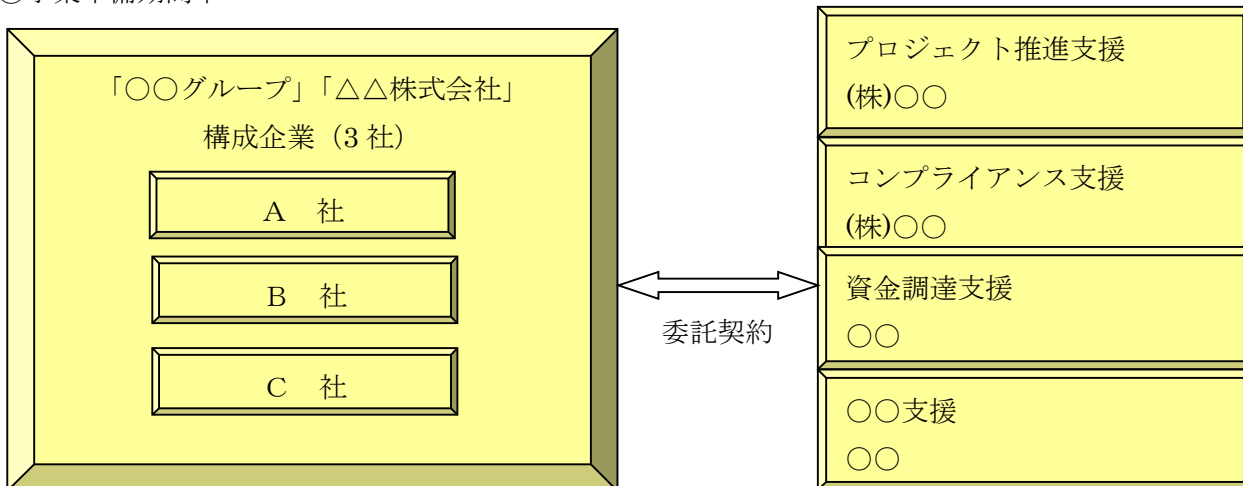
◇定期借地権設定後から開業までの整備事業を推進するための体制と具体的な事業スケジュールを記載してください。

## 運営体制

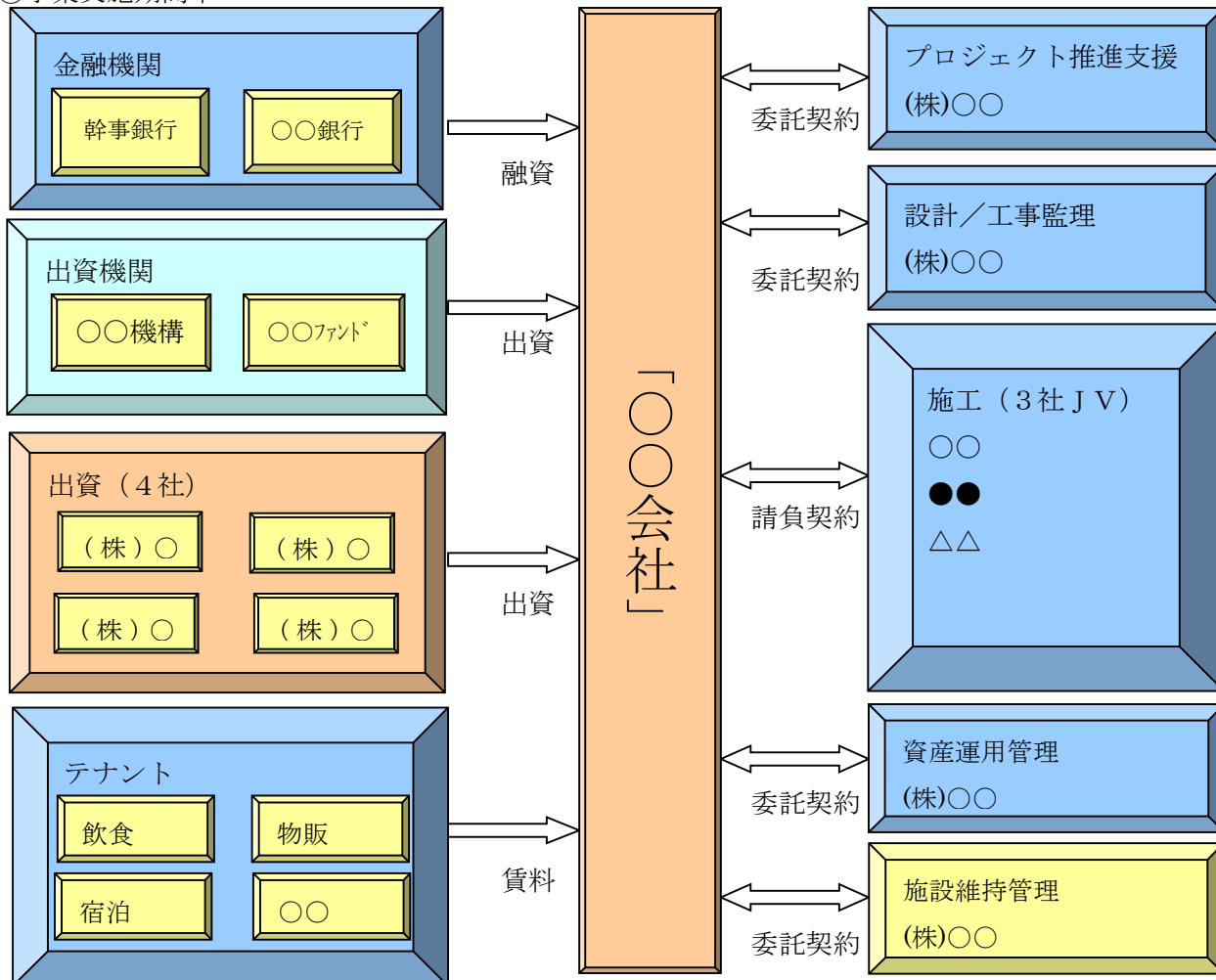
- ◇本事業全体の長期間にわたり、安定的、効率的な運営ができる運営組織体制の考え方を、記入例を参考に作成してください。
- ◇本事業の統括マネージャー、経営企画面でのアドバイザー、ソフト運営に参画するスペシャリスト等、人的な面で特記すべき内容があれば、サポート体制やプロフィール等を記載してください。

(運営組織体制の記入例)

①事業準備期間中



②事業実施期間中



〈様式7-6〉

## リスク管理に関する提案

◇募集要項の内容を踏まえ、事業の推進に際して、リスク管理に関する次の内容についての提案を、具体的に記載してください。

- ①事業期間において発生が予測されるリスクの種別
- ②リスクに対する対応策（財産区との関係）
- ③リスク軽減に向けた取り組みや提案

〈様式 8 - 1〉

## 地域への波及効果の考え方

◇宮崎市第三次観光振興計画の内容を踏まえ、次の項目についての考え方を記載してください。

- ①地域の事業者や青島ファンとの連携の考え方や取り組み方針
- ②来場者の周遊性向上や交流人口増加による地域への波及効果
- ③観光拠点が核となった青島ファンによるコミュニティ形成に向けた考え方



〈様式 8 - 2〉

## 地域への経済効果の考え方

◇地域への直接的な経済効果について、次の項目についての考え方を記載してください。

- ①新規就労者の見込みや地域からの雇用等について
- ②施設整備や開業後の運営における地域の事業者への委託について

〈様式9〉

## その他の提案

◇望ましい機能（加点機能）やその他の機能として効果的な機能等があれば記載してください。その際、次の項目については必ず記載してください。

- ①加点機能の内容及び効果的な活用に向けた提案
- ②その他の機能で、地域活性化に資する機能とその理由

〈建築基本計画図書 表紙の例〉

# 青島ビーチサイド活性化プロジェクト

建築基本計画図書

提案者記号 [                    ]

## 添付資料

### 1 建築基本設計図書

#### (1) 図面の仕様等

- 1) サイズ等 A3判 横長 左綴じ 片面横書き
- 2) 提出部数 20部
- 3) 図面名称・図面番号  
各図面の下に図面名称及び図面番号を記入すること。  
図面番号は通し番号とし、「図面番号／図面総数」で表示すること。
- 4) 事業対象用地外の取扱い  
全ての図面において、必要がある場合は、周辺施設等を盛り込んでも差し支えない。

#### (2) 内容の構成

- 1) 表紙〈任意〉
- 2) 全体計画（配置）図（縮尺適宜）  
事業用地に接する道路及びビーチを含む全体計画図を作成すること。
- 3) 導線計画図（縮尺適宜）  
来場者を誘導する導線の計画をわかりやすく表現すること。
- 4) 主要断面図（縮尺適宜）  
各主要施設の平面図及び立面図を作成すること。
- 5) 外観パース図（カラー）（縮尺適宜）  
外観パース図2面（別方向からのもの）及びアイレベルの景観パース図1面を作成すること。
- 6) 重要箇所のパース図（カラー）（縮尺適宜）  
提案にあたって重要なポイントとなるパース図を作成すること。
- 7) その他資料  
審査を行う上で参考となる資料があれば、任意で添付することができます。

### 2 整備計画の模型等の提出

二次審査（プレゼンテーション）において、任意で折生迫広場及び青島ビーチを含むエリアの整備状況がわかる模型（縮尺適宜）やイメージ映像等を追加資料として提出する事ができます。追加資料として提出をする場合は事前に事務局まで連絡をお願いします。

長期資金計画表(企画提案書ベースの資金計画表)

(金額単位:百万円)

		営業開始年度	-2	-1	開業時	1	2	3	4	5	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	計		
		年度																								
収支計画	営業収入	賃料収入(その他)																								
		駐車場収入																								
		収益計																								
	営業支出	支払地代																								
		減価償却																								
		公租公課																								
		維持管理費																								
		費用計																								
		営業利益計																								
		出資配当																								
	税引前利益計																									
	法人税計																									
	税引後利益計																									
		営業開始年度	-2	-1	開業時	1	2	3	4	5	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	計		
		年度																								
資金計画	資金需要	事業費(施設整備費等)																								
		開業費(開業準備費)																								
		短期借入金返済																								
		長期借入金返済																								
		資金需要計																								
	資金調達	前期繰越金(イ)																								
		自己資金																								
		税引後利益																								
		減価償却費																								
		短期借入金調達																								
		長期借入金調達																								
		出資金																								
		資金調達計																								
	剰余	次期繰越金(ロ) (調達計-需要計)																								
		当期剰余金(ハ) (ロ)-(イ)																								
	負債残高	保証金・敷金残高																								
長期借入金残高																										
短期借入金残高																										
		負債残高計																								

長期借入金利率	
短期借入金利率	

注)記載欄が不足する場合は、様式を適宜追加してください。また、様式の一部変更も可とします。

長期資金計画表(損益分岐点ベースの資金計画)

(金額単位:百万円)

		営業開始年度	-2	-1	開業時	1	2	3	4	5	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	計			
		年度																								
収支計画	営業収入	賃料収入(その他)																								
		駐車場収入																								
		収益計																								
	営業支出	支払地代																								
		減価償却																								
		公租公課																								
		維持管理費																								
		費用計																								
		営業利益計																								
		出資配当																								
		税引前利益計																								
	法人税計																									
	税引後利益計																									
		営業開始年度	-2	-1	開業時	1	2	3	4	5	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	...	計			
		年度																								
資金計画	資金需要	事業費(施設整備費等)																								
		開業費(開業準備費)																								
		短期借入金返済																								
		長期借入金返済																								
		資金需要計																								
	資金調達	前期繰越金(イ)																								
		自己資金																								
		税引後利益																								
		減価償却費																								
		短期借入金調達																								
		長期借入金調達																								
		出資金																								
		資金調達計																								
	剰余	次期繰越金(ロ) (調達計-需要計)																								
		当期剰余金(ハ) (ロ)-(イ)																								
	負債残高	保証金・敷金残高																								
		長期借入金残高																								
		短期借入金残高																								
		負債残高計																								

長期借入金利率	
短期借入金利率	

注) 記載欄が不足する場合は、様式を適宜追加してください。また、様式の一部変更も可とします。