

旧剣第1保育所の利活用に係る  
公募型プロポーザル実施要項

令和4年5月

鞍手町

## 1 公募型プロポーザルの概要

旧剣第1保育所が令和3年4月1日をもって保育所としての用途を廃止したことから、当該跡地の土地及び建物（以下「本物件」という。）について、有効かつ適正な利活用が見込める事業者の選定を行います。

### (1) 選定方法

公募型プロポーザルの参加申込者が提示した企画提案書等（以下「提案書」という。）の内容について、「旧剣第1保育所の利活用に係る公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）」による審査を行い、本物件において行う事業について、最も優秀な提案を行った提案者から順に、売却（売却までの間の貸付を含む。）の相手方として契約交渉を行います。

### (2) 本物件の概要

#### ①土地

所在地	福岡県鞍手郡鞍手町大字中山		
	3024番45	3024番111	3024番112
面積	3369.00㎡	192.30㎡	190.25
地目	宅地	宅地	宅地
所有権の鉱害賠償支払登録	登録有	登録無	登録有
都市計画区域	準工業地域		
建ぺい率	60%		
容積率	200%		

※確定測量の結果により面積の変動があります。

#### ②建物

名称	旧剣第1保育所		
所在地	福岡県鞍手郡鞍手町大字中山3024番地45		
家屋番号	3024番45		
主である建物	種類	構造	床面積
	保育所	鉄筋コンクリート造陸屋根平屋建	649.97㎡
附属建物	種類	構造	床面積
	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平屋建	4.75㎡
建築年月	平成3年3月（令和3年4月1日用途廃止）		
電気・ガス・上下水道	低圧・プロパンガス・上下水道整備		

※「所有権の鉱害賠償支払登録」を有する土地を含むため、建物の解体を伴う計画の場合は、地下燃焼に十分留意した上で施工する必要があります。

### (3) 本物件に係る基準価格

#### ①売却予定価格

全体 65,110,300円 (税込)

(内訳) 土地 37,497,000円

建物 27,613,300円 (税込)

※基準価格の他に土地の確定測量費用が別途必要になります。

※土地の価格は確定測量を行った後、確定面積により算出されます。

#### ②売却までの間の貸付価格 (参考)

鞍手町財務規則 (昭和56年規則第4号) 第169条及び普通財産貸付料取扱要綱 (平成12年告示第42号) 第2条第3号に基づく算定額

(参考) 令和4年度貸付料算定額 (年額) 1,452,391円 (土地及び建物)

## 2 参加者の資格

### (1) 参加資格

#### ①参加資格要件

参加資格要件は、次のすべてを満たす法人とします。なお、同一提案者が複数の事業提案をすることはできません。

ア 「1 公募型プロポーザルの概要 (2) 本物件の概要」に示す物件を5年以内に買受けることができる者

イ 提案した計画を、用途指定等の制限に従って自ら適切に実施することができる者

ウ 指定期日までに代金等の支払いが可能な者 (期日までに支払いができない場合、契約を解除します。)

エ 次のいずれの項目にも該当しないこと

(ア) 地方自治法施行令 (昭和22年政令第16号) 第167条の4第1項 (同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。) の規定に該当する者

(イ) 会社更生法 (平成14年法律第154号) による更生手続き開始の申立てがなされている者等、経営状態が著しく不健全な者

(ウ) 国税、県税、市町村民税を滞納している者

(エ) 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2号に規定する暴力団その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者 (優先交渉権者となった場合には、必要に応じて別に定める誓約書、役員名簿の提出及び当該役員について警察当局に照会することについて、あらかじめ了知すること。)

(オ) 鞍手町及び他の自治体又は国から競争入札に係る指名停止措置を受けている者

### ③ 審査委員会による評価

審査委員会は、プレゼンテーション及びヒアリングにおいて提出された提案書を評価します。

#### (1) 評価方法

審査委員会では、提案書の内容を総合的に審査し、個別交渉順位を決めます。

なお、提案者が1者であっても評価を行うものとし、提案者の数に関係なく、「契約候補者なし」とする場合があります。

また、正当な理由が無くプレゼンテーション及びヒアリングを欠席した場合は、提案を辞退したものとみなします。

#### (2) 評価基準

提案書の評価項目及び配点は次のとおりとし、**100点満点**で評価します。また、**評価基準点は50点**とします。

なお、資格を喪失した者の企画提案については、審査の対象としません。

##### ①配点

評価項目	評価基準	配点
計画概要	<ul style="list-style-type: none"><li>・計画に具体性があり、実現可能な利活用計画になっているか</li><li>・事業に対する考え方が適正で、事業運営が適切に実施できる内容か</li><li>・事業を長期的に継続していくための展望・方策が検討されているか。</li></ul>	30
管理運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業の遂行に必要なノウハウを有しているか。</li><li>・事業のスケジュールは適切か</li></ul>	20
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域連携等に関する考え方が検討されているか。</li><li>・地域の雇用に貢献できる計画であるか</li></ul>	20
環境配慮	<ul style="list-style-type: none"><li>・周辺環境の保全に対し十分な取り組みが検討されているか。</li><li>・脱炭素に関する取り組みが検討されているか。</li></ul>	20
資金計画	<ul style="list-style-type: none"><li>・企業概要に基づく経営状況に応じた資金計画となっているか。</li></ul>	10
合計		100

##### ②評価項目に対する配点基準

項目	配点基準
非常に適切・非常に優秀・非常に効果的	満点の90%～満点
適切・優秀・効果的	満点の70%～80%
普通	満点の50%～60%
やや不十分・やや劣る	満点の30%～40%
不十分・劣る	満点の10%～20%
不適・評価不能	0点

### ③個別交渉順位の決定方法

審査委員会委員が評価項目ごとに評価を行い、各委員の評価点合計の平均（小数点第一位を四捨五入）を提案者の評価点とします。

評価点が評価基準点（50点）以上の提案者に対し、次の優先順位に基づき個別交渉順位を決定します。

- ア 最も評価点の高い者
- イ アが複数の場合、各審査員の該当者合計得点を比較し、最も高い得点を付けた審査員が多い者
- ウ イで同数の場合、各審査員の該当合計得点の最高点と最低点（各1名）を除いた評価点上位者
- エ 上記で決しない場合は、ウの該当者間による抽選

## 4 スケジュール

	内容	日程（予定）※1
1	公告（実施要項の配布開始）	令和4年5月16日（月）
2	現地見学会	令和4年5月23日（月）
3	質疑書の受付期限	令和4年5月31日（火）
4	質疑に対する回答期限	令和4年6月7日（火）
5	参加表明書の提出期間	令和4年5月16日（月） ～6月15日（水）
6	参加表明書確認結果の通知（提案書提出依頼）	令和4年6月17日（金）
7	提案書の受付期間	令和4年6月20日（月） ～7月5日（火）
8	プレゼンテーション及びヒアリングの実施	令和4年7月8日（金）
9	審査結果通知（個別交渉順位の決定）	令和4年7月15日（金）まで
10	個別交渉（契約事業者の決定）	令和4年7月22日（金）まで
11	契約締結（即時売却の場合は仮契約※2）	令和4年7月下旬頃まで

※1 日程は現時点での予定であり、変更になる場合があります。

※2 売却の際は、鞍手町議会に財産の処分議案を提出し、議決により本契約の成立となります。本契約の成立から概ね30日以内に代金をお支払いいただき、所有権移転登記を行いますので、令和4年10月中旬頃の引渡しを予定しています。

## 5 参加表明から企画提案までの手順

### （1）実施要項の配布

①配付期間 令和4年5月16日（月）から6月15日（水）まで

②配布場所 ・鞍手町役場 総務課庶務管財係（事務局）

※土、日、祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで  
・鞍手町ホームページ

## (2) 参加表明書の提出

参加を希望される場合は、次により参加表明書を提出してください。

### ①提出書類（各1部）

ア 参加表明書（様式1）

イ 法人の登記事項証明書（交付から3ヵ月以内のもの。複写可）

ウ 法人の印鑑証明書（交付から3ヵ月以内のもの。複写可）

エ 国税、県税、市町村民税の納税証明書（滞納がないことを証する書類で、発行後3ヵ月以内。複写可。納税義務がない場合は、納税義務に関する申立書（様式2））

オ 誓約書（様式3）

### ②提出期間 令和4年5月16日（月）から6月15日（水）まで

### ③提出方法 事務局まで持参又は郵送等（宅配便可）で提出してください。

※郵送等の場合は、期限までに必着とします。

※電子メール、FAXによる提出はできません。

### ④参加表明書確認結果の通知（提案書提出依頼）

本要項に定めた要件を満たしていることを確認した後、提案者の選考の可否を、令和4年6月17日（金）までに電子メールにより通知します。

### ⑤その他・注意事項

ア 書類に虚偽の記載があった場合は、受付を取り消します。

イ 誤字等を除き、書類提出後は追加・修正はできません。また、書類作成等の費用はすべて事業者の負担とし、提出書類は返却しません。

ウ 提出書類に押印する印鑑は、すべて印鑑登録されたものとします。

エ 提出された書類は、鞍手町情報公開条例（平成11年鞍手町条例第1号）の規定により、開示される場合があります。

オ 参加申込みの際に取得する個人情報、本プロポーザル等のために収集するものであり、目的外の利用・保有については、鞍手町個人情報保護条例（平成16年鞍手町条例第13号）の規定により、制限されます。

## (3) 現地見学会

企画提案の参考とするため、現地見学会を実施します。希望者は、令和4年5月20日（金）までに事務局へ電話にて連絡し、5月23日（月）午前10時00分までに現地集合してください。

なお、希望者がいない場合は現地見学会は実施しません。

## (4) 質疑の受付と回答

### ①質疑書の受付期限 令和4年5月31日（火）まで

### ②質疑書の受付

質疑書（様式4）により、事務局までFAXまたは電子メールで提出してください。なお、提出後には、事務局まで送信確認のための電話をしてください。

※電話によるお問い合わせには対応できません。

### ③質疑書に対する回答

ア 回答は個別には行わず、令和4年6月7日（火）までに、随時、鞍手町ホームページ内に掲載します。

なお、回答に当たっては、質疑をした事業者名等は公表しません。

イ 回答によっては、本要項の追加・訂正として取扱うことがあります。提案書は、その内容を踏まえて提出してください。

ウ 質疑及び回答は、本要項に関するものに限定します。本要項に関しないと判断されるものや、単なる意見表明と解されるものについては、回答しません。

## （５）企画提案書の提出

提案書提出依頼を受けた事業者は、次により提案書を提出してください。

### ①提出書類

原則としてA4サイズで印刷した原本（押印）1部及び副本6部（複写可）の合計7部を提出してください。

ア 公募型プロポーザル企画提案書表紙（様式5）

イ 企業概要（様式6）

ウ 事業計画書（様式7）

エ 資金計画書（様式8）

オ 定款（複写可）

カ 法人の案内書またはこれらに相当する書類（パンフレット可）

キ 法人の経営状態が説明できる書類（財務諸表等）、前3事業年度の会社法に定める計算書類一式（貸借対照表、損益計算書等）

②提出期間 令和4年6月20日（月）から7月5日（火）まで

③提出方法 事前に日時を連絡の上、提出書類を事務局まで持参してください。

※郵送等、電子メール、FAXによる提出はできません。

※必要な書類がすべて整っている場合に限り、提出書類を受け付けます。

### ④留意事項

ア 審査の過程で、追加資料の提出を求める場合があります。

イ 提出書類は綴じこまずに、1部ごと左上ダブルクリップ止め又はクリアファイル等に収納して提出してください。

ウ 提案書の著作権は、各提案者に帰属します。また、提案書は本公募に係る目的に限り使用します。

エ その他、「（2）参加表明書の提出 ⑤その他・注意事項」を準用します。

## （６）プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書を基に、令和4年7月8日（金）にプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。時間及び場所は提案者に別途通知します。

### ①提案時間等

企業情報を保護する観点から、プレゼンテーション及びヒアリングは非公開とします。プレゼンテーションは各提案者につき30分以内とし、出席人数は、説明者を含めて3人以内とします。

### ②機器準備

資料投影を行う場合は、町所有のマルチディスプレイ（100インチ程度）を使用しますので、HDMI端子が付属したパソコン等の出力機器を提案者で準備してください（スクリーン及びプロジェクタの持ち込みも可とします。）。

#### （7）審査結果の通知（個別交渉順位の決定）

審査結果は、令和4年7月15日（金）までに、すべての提案者に対して書面及び電子メールで通知するほか、鞍手町ホームページで公表します。

なお、審査結果に対する質疑や異議には一切応じられません。

#### （8）辞退

参加表明書を提出した後に辞退する場合は、辞退届（様式9）を提出してください。

### 6 個別交渉と契約の締結

#### （1）個別交渉（契約事業者の決定）

町は、個別交渉順位の決定を受けて、令和4年7月22日（金）までに、交渉順位1位の提案者から個別交渉を実施し、交渉が成立した時点で、当該提案者を契約事業者に決定します。

なお、契約事業者の決定後は、下位順位の提案者との個別交渉は実施しません。

#### （2）契約の締結

契約事業者は、町が提示する契約書様式により令和4年7月下旬を目途に契約を締結することとします。

提案内容（即時売却か貸付を経ての売却か）により契約の手順が異なりますので、「7 利活用の企画提案に関する条件など」を確認してください。

なお、契約に係る費用は、契約内容にかかわらず契約事業者の負担とします。

#### （3）資格の喪失

##### ①資格喪失事項

契約事業者（提案者を含む。）は、次の資格喪失に該当する事項が判明した場合は、その資格を喪失するものとします。

ア 本要項「2 参加者の資格」に記載する資格要件を満たさないこととなった場合

イ 提出書類に虚偽の記載があった場合

ウ 公正な審査および他の応募者に対する妨害行為があった場合

エ 企画提案を計画どおり実施することが不可能と判断できる場合

オ 企画提案の実施により周囲に著しく悪影響を与えると判断できる場合

カ 町との信頼関係を損なった場合



## 7 利活用の企画提案に関する条件など

### (1) 共通事項

#### ①提案する事業の条件

提案者は町と契約のうえ本物件を活用して事業を行うことができます。ただし、次の提案は受付できません。

ア 町に経費負担が発生する提案

イ 提案者以外が実施主体となることを前提とした提案

ウ その他、法律等を遵守しない提案

#### ②契約不適合責任の免責

町は、契約事業者に対し、契約締結後にかかる一切の契約不適合責任を負わないものとします。また、契約事業者は、町に対し、本物件が契約に不適合であることを理由として売却代金等の減額、追完、解除又は損害賠償請求をすることができません。

#### ③公序良俗に反する使用の禁止

公序良俗に反する使用の禁止について、次の規定を遵守してください。

ア 契約事業者は、本物件及び本物件上に建設した建物を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号第2項に規定する暴力団その他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など公序良俗に反する用に使用しないこと。

イ 契約事業者は、本物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに反する使用をさせないこと。

#### ④風俗営業等の禁止

風俗営業等の禁止について、次の規定を遵守してください。

ア 契約事業者は、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（昭和23年法律第122号）第2条第1項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客受託営業の用に使用しないこと。

イ 契約事業者は、本物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに反する使用をさせないこと。

#### ⑤用途指定等の制限

用途指定等の制限について、次の規定を遵守してください。

ア 契約成立の日から1年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着手すること。なお、現状のまま施設を使用する場合はこの限りでない。

イ 契約成立の日から2年を経過するまでに、提案した事業を開始すること。また契約成立の日から継続して5年間は、提案の利活用を実施すること。

ウ 契約成立の日から5年以内に新たな事業を実施する場合は、事前に書面により町と協議のうえ承認を受けること。

#### ⑥土地及び建物

土地及び建物並びに工作物、立木及び埋設物など、本物件にかかる敷地内にあるすべてのもの（敷地内北西側設置の防火水槽を除く。）を現状のまま売却の

対象とします。

また、改修工事を行う場合は、必要に応じて大気汚染防止法に基づく石綿飛散防止対策に係る措置を講じてください。

#### ⑦契約の解除

契約事業者が契約に定める義務を履行しないときは、町は、契約に基づき契約を解除することができます。なお、解除にあたっては、町が承認したものを除き、本物件を原状復帰のうえ返還してください。

#### ⑧費用負担

次に掲げる費用は、契約事業者の負担とします。

ア 契約に要する費用

イ 利用目的に応じた本物件の調査（地質調査等）及び改修工事等にかかる一切の費用

### （2）即時売却の場合

#### ①売却価格

売却価格は、個別交渉において決定します。提案内容によっては売却予定価格を下回る価格で契約することもあり得ます。

#### ②仮契約及び本契約

本物件の売却契約の成立には、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第3号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和30年鞍手町条例第21号）第3条の規定に基づき、議会の議決を要します。仮契約後に鞍手町議会に財産の処分議案を提出し、議決により本契約の成立となります。

#### ③代金等の支払い

仮契約の日までに契約保証金として売却額の10%を、また本契約の成立後、指定期日（概ね30日以内）までに残りの代金をお支払いいただきます。

なお、契約保証金は売却代金に充当します。

#### ④引渡し

売却代金の完納を確認した後、速やかに引き渡すものとします。

所有権移転登記は鞍手町が行います。ただし、所有権移転登記に要する費用は、契約事業者が負担するものとします。

#### ⑤第三者への所有権移転

第三者への所有権移転については、次のとおりとします。

ア 契約事業者は、契約成立の日から5年以内に本物件を第三者に対して所有権を移転しないこと。ただし、やむを得ない事情により、事前に町の承認を書面により得た場合はこの限りでない。

イ 上記アただし書きに基づき所有権を移転する場合は、本物件の使用等に係る条件を当該第三者に対して書面により継承し、遵守させること。

### （3）売却までの間に賃貸借を行う場合

#### ①賃貸借料

契約事業者は、毎年、契約書に定める期限までに賃貸料を納付してください。

②本物件の取扱い

貸付期間中の建物の改修にあたっては、事前に町と協議のうえ、書面による承認を町から得る必要があります。

なお、貸付期間満了後において、何らかの理由により売買に至らなかった場合は、本物件を原状復帰のうえ返還してください（復帰不要と町が承認したものを除く。）。

③既存備品の利用

既存備品は無償で貸し付けます。ただし、破損した場合や修理を必要とする場合は契約事業者の責任において行うものとします。

④貸付期間

令和4年8月1日（予定）から5年以内

※契約締結時及び貸付期間満了の6ヶ月前までに、提案内容に基づき、貸付期間満了後の売却について協議します。

※利用目的に応じた準備期間も契約期間に含めるものとします。

※個別交渉時に使用貸借開始時期を決定するものとします。

⑤契約事業者の費用負担

共通事項に定めるもののほか、本物件の日常及び年間の維持管理（警備保障、消防設備、清掃業務、光熱水費、除草及び修繕等）にかかる一切の費用は、契約事業者の負担とします。

⑥事業報告

契約事業者は、企画提案に基づく利用状況等を年1回、町に報告するものとします。

⑦リスクの分担方針

契約締結後の町と契約事業者の主なリスク分担方針は、次のとおりとします。

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		町	契約事業者
土地及び建物並びに工作物の損傷	自然災害等による損傷	○	
	老朽化による損傷		○
	上記以外による損傷		○
立木及び埋設物の損傷	自然災害等による損傷		○
	老朽化による損傷		○
	上記以外による損傷		○

**8** 問い合わせ

詳しいことは、下記までお尋ねください。

〒807-1392

福岡県鞍手郡鞍手町大字中山3705番地

鞍手町役場 総務課庶務管財係

TEL : 0949-42-2111 (内線324)

FAX : 0949-42-5693

E-mail : soumu-s@town.kurate.lg.jp