

## 旧林業研修センター跡地利活用に係る公募型プロポーザル実施要領

### 1 目的

本要領は、「旧林業研修センター跡地の利活用」（以下「本件」という。）に係る契約の相手方となる事業者の選定にあたり、実施方法など必要な事項を定める。

### 2 概要

本市では保有する土地・建物で低未利用となっているものや公共施設マネジメントの取組を通して発生する統廃合後の公共施設の跡地など、公的不動産全体を経営資源と捉え、計画的に管理・活用することで行政経営効率の向上を図ることとしている。

今回、市の公共施設マネジメントに貢献する事業であって、地域活性化・振興発展に寄与する提案を総合的に評価し、最も優れた利活用の提案者を本件に係る公共施設（市有財産）の売却先事業者を選定する。

#### (1) 対象施設

番号	施設名	所在地	敷地面積 (㎡)	棟数	延床面積 (㎡)
1	旧林業研修センター	黒川町畑川内 2072 番地 1	1241.26	1	284.31

※ 土地：字原田 2072 番地 1 登記簿面積 1799.28 ㎡を今後分筆する予定であり、上記敷地面積に差違が生じる可能性がある。

### 3 売却に係る予定価格（最低売却額）

予定価格（最低売却額）は、3,858,000 円とする。（土地、建物の一括売却）

（建物に係る消費税及び地方消費税相当額を含まない）

※ 内訳：土地 1,908,000 円、建物 1,950,000 円

### 4 契約方法

公募型プロポーザル方式による随意契約とする。

### 5 参加資格要件

プロポーザルに参加する提案者は、本件を遂行するに十分な能力を有する者とし、次に掲げる要件をすべて満たしている者とする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、一般競争入札への参加を排除されていない者であること。
- (2) 参加申込書の提出締切日において、伊万里市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要領（平成 16 年告示第 81 号）に基づく指名停止を受けている者でないこと。
- (3) 参加申込書の提出締切日において、国税及び地方税の滞納の無い者であること。
- (4) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者又は

- 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法にあっては更正手続開始の決定、民事再生法にあっては再生手続の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (5) 次のアからキのいずれにも該当しない者であること。
- ア 自己又は自社の役員等が伊万里市暴力団排除条例（平成24年条例第1号）第2条第4号に規定する暴力団等である者。
  - イ 役員等（提案者が個人である場合にはその者を、提案者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時契約を終結する事務所の代表をいう。以下同じ。）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条に規定する暴力団員等（以下この号において「暴力団員」という。）である者。
  - ウ 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（以下この号において「暴力団」という。）又は暴力団員が経営に実質的に関与している者。
  - エ 役員等が自己、支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するなどしている者。
  - オ 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など直接的あるいは積極的に暴力団維持、運営に協力し、若しくは関与している者。
  - カ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に避難されるべき関係を有している者。
  - キ 再委託等の契約にあたり、その相手方がアからカまで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ている者。
- (6) 市長又は市議会の議員が代表者又はこれに準じる地位にあるものとなっている法人その他の団体で無いもの。
- (7) 宗教法人又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。
- (8) 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項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業並びにこれらに類する営業の用に供する者でないこと。
- (9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条に規定する廃棄物を処理するための用に供する者でないこと。
- (10) 提案者は、日本国内で法人登記をしている法人とし、提案内容を実行する意思と能力（資格）、十分な資金力を有する事業者とする。
- (11) 提案者は、単独又は複数事業者で構成するグループ（共同事業者、以下「グループ」という。）とし、グループで応募する場合には、参加表明時に提案者の構成員すべてを明らかにし、代表者を定めるとともに各々の役割分担を明確にすること。
- (12) 同一事業者が複数のグループへ参加し応募することはできないものとする。また、グループで応募する場合も1事業者とみなし、一つの提案を行うものとする。
- (13) 提案者は、事業化に向け必要となる市その他の関係機関等との協議、調整などを適切に実施する能力を有し、諸条件に変更が生じた場合などにおいて柔軟な対応ができる者とする。
- (14) 提案する事業もしくは類似事業の実績がある者とする。

## 6 日程

日程については、下表のとおりとする。

実施内容	実施期間又は期日
公募開始	令和 5 年 3 月 13 日 (月)
参加申込書提出締切	令和 5 年 6 月 13 日 (火)
質疑受付締切	令和 5 年 5 月 31 日 (水)
質疑に対する回答	※随時回答
提案書受付締切	令和 5 年 6 月 13 日 (火)
現地見学 (希望者のみ)	令和 5 年 3 月 20 日 (月) から令和 5 年 5 月 26 日 (金) まで
一次審査 (書類審査)	令和 5 年 6 月 20 日 (火) ※予定
二次審査 (プロポーザル審査)	令和 5 年 7 月上旬頃
プロポーザル審査結果通知	プレゼンテーション実施後 10 日以内
プロポーザル審査結果公表	
事業実施者決定	令和 5 年 8 月上旬頃

## 7 提案要件

### (1) 提案内容

提案内容は、市の公共施設マネジメントの取組に貢献する事業であって、『地域の活性化や振興発展に貢献できる施設利用』をテーマとし、次のすべてに該当するものとする。

- ア 募集するテーマである『地域の活性化や振興発展に貢献できる施設利用』に関するものであること。
- イ 地域環境との調和に配慮した提案であること。
- ウ 施設が地域の中で交流施設であったことを踏まえ、地域活性化など地域貢献につながる活用であること。
- エ 建物を活用した提案であること。

### (2) 対象としない提案内容

自由な発想に基づき創意工夫を活かした提案を求めることを趣旨としており、次に掲げるものは提案の対象外とする。

- ア テーマに関連性がない提案
- イ 単に事業 (施設) の廃止に関する提案
- ウ 民間事業者が実施することが適当でない事業 (もっぱら公的機関が実施することが法令等により義務付けられている事業など) を含む提案
- エ 地域環境に著しく影響を及ぼす恐れがある提案 (例えば、騒音、悪臭など)

### (3) 提案における条件

- ア 地域行政区等との調和に努めるとともに、現施設の和会議室を開放施設と位置付け、地域住民の利用がある場合は、無償にて使用を認めること。使用の頻度としては、老人会総会など年 5 回程度を想定しているが、事業実施における双方の協議により同意した使用方法であればその限りではない。
- イ 今後、土地分筆を予定している駐車場部分はグラウンド利用者の駐車場となっているが、現施設の通路

も兼ねることから、通行などに関しては、グラウンド利用者等関係者と調和に努めること。

ウ 市との協議過程を経て、提案者自らが事業実施者として確実に履行できるものであること。

エ 現在使用していない施設であるため設備保全が十分でない場合がある。その場合は提案者が提案の内容に応じて対応することとし、修繕等の費用は提案者の負担とする。

## 8 売却条件

### (1) 予定価格における留意事項

- ① 買受希望価格については、予定価格に係わらず、提案者の検討結果を踏まえた金額を記載すること。なお買受希望価格についても審査の対象とする。
- ② 予定価格は、対象施設を現状のまま一括で譲渡した場合を前提としている。
- ③ 売買価格は、最終的には提案者から提出された買受希望価格を基に、売買物件に係る譲渡仮契約締結時に決定する。なお建物に関しては課税対象となるため消費税及び地方消費税相当額を加えたものが契約金額となる。
- ④ 買受希望価格が予定価格を下回る場合は審査の対象としないものとする。

### (2) 提案者の費用負担

- ① 所有権移転登記は市が行うが、所有権移転登記に必要な登録免許税は提案者の負担とする。またその他履行に関して必要な一切の費用は提案者の負担とする。
- ② 譲渡額完納後の公租公課その他経費は、提案者の負担とする。
- ③ 現状有姿での一括譲渡が原則であるため、施設利用の改修・改築等に係る費用、維持管理費用、使用しない物件（立木等）の撤去等の費用及び使用しない備品の撤去及び廃棄費用等、譲渡後の施設に係るすべての費用について、提案者の負担とする。

### (3) 第三者への譲渡等の禁止

所有権移転の日から10年間は次の行為はできないものとする。

- ① 売買・贈与・交換・出資等により所有権を移転すること。
- ② 第三者に地上権、使用貸借による権利又は賃借権の設定をすること。

ただし、提案した事業に反しない範囲において、やむを得ない事由があるものとして、事前に本市の承諾を受けた場合は、この限りではない。

### (4) 公序良俗に反する使用の禁止

提案者は、売買物件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条第2号に定める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に使用してはならない。

### (5) 地域住民との信頼関係の構築

提案者は、事業実施にあたり、売買物件周辺の地域住民等の住環境に悪影響を及ぼす事業の防止、地域住民等との交流等、地域住民等との信頼関係の構築に努めること。

### (6) 契約不適合責任

本市との譲渡契約締結後、物件に隠れた瑕疵があることを発見しても売買代金の減免または損害賠償の請求もしくはこの契約を解除することはできないものとする。

## (7) 準備期間

双方による協議成立後、土地売買に関する仮契約を締結し12カ月以内を事業に向けた準備期間を定めることができるものとする。この準備期間における施設の使用は無償とするが、維持管理費用については、提案者の負担とする。ただし、準備期間については、協議によりやむを得ない事情で、市が承認すれば期間の延長ができるものとする。

なお、準備期間において、採用された提案に基づく事業化が困難となった場合は、契約を解除し提案者の負担により現状に回復するものとする。

## (8) 契約保証金

- ① 事業者が決定した後、仮契約を締結することとし、契約保証金については、仮契約の締結と同時に売買代金の100分の10以上の額を納付するものとする。
- ② 仮契約締結後、譲渡等に係る必要な事務処理や事業実施に向けた準備などに必要な期間を定めるとしてあり、それらが終了した後に譲渡契約を締結するものとする。なお、契約保証金は売買代金に充当するものとする。
- ③ 仮契約締結後、採用された提案に基づく事業化が困難となり、契約の解除に至った場合は、契約保証金は市に帰属するものとする。

## 9 質疑・回答

質問等がある場合は、次により行うものとする。

### (1) 「質問書（様式第1号）」の提出

ア 受付期限：令和5年5月31日（水）午後5時15分まで

イ 受付方法：①指定様式による紙媒体で持参

②指定様式による紙媒体でFAX

③電子メール（記載内容が同様であれば指定様式でなくても可）

表題は「旧林業研修センターの利活用に係る質問事項」とすること

ウ 受付場所：20に示す場所

※本件のプロポーザルに関する質問は、参加申込書及び提案書等の作成に係る質問に限るものとし、評価及び審査に係る質問は一切受け付けない。

### (2) 回答方法

質疑に対する回答については、質問の内容が「提案内容に関する事項」の場合は、提案内容の知的財産を保護するため、質問者個別に回答する。なお、質問の内容が「要領に関する事項」の場合は、市のホームページで回答内容を公表する。

### (3) 現地見学会

現地見学会は、希望者に対して下記のとおり実施する。

ア 受付期間：令和5年3月20日（月）から令和5年5月26日（金）まで

イ 受付方法：希望者は任意様式に連絡先、希望日を記載しFAXもしくはメールで申し込むこと

表題は「旧林業研修センター現地見学申込み」とすること

ウ 受付場所：20に示す場所

※日程は、希望者ごと個別に対応することとするが、希望日には添えない場合がある。

## 10 参加申込手続きについて

本件のプロポーザルへの参加を希望する者は、参加申込書（様式第2号）とともに次に掲げる書類を提出すること。なお、期限までに参加申込書の提出のない者からの提案は受け付けないものとする。

### （1）参加申込書の提出方法

ア 提出期限：令和5年6月1日（木）から令和5年6月13日（火）午後5時15分まで

※ 受付時間は、伊万里市の休日を定める条例（以下、「休日条例」という。）第1条第1項に規定する本市の休日を除く、午前8時30分から午後5時15分までとする。

イ 提出場所：20に示す場所。

ウ 提出方法：持参又は郵送（提出期限必着）

※ 持参の場合は参加申込書に受付印を押印した写しを交付する。郵送の場合は参加申込書に受付印を押印した写しを送付するため、返信用封筒（返信先の記入及び84円切手の貼付）を同封すること。なお、郵送料金不足分がある場合は受取人の負担とする。

### エ 提出書類

①参加申込書（様式第2号）

②会社概要説明書（様式第3号）

③誓約書（暴力団等に該当しない旨の誓約書：別途様式）

④印鑑証明書（交付から3か月以内のもの）

⑤法人登記事項証明書（交付から3か月以内のもの）

⑥財務諸表（最近1年間のもの）

⑦納税証明書

⑧事業実績調書（任意様式）

※ 過去の実績については、5参加資格要件（14）に掲げた内容を指し、実務実績を証する書類として、当該事業の契約書及び仕様書の写しもしくは内容が分かるものを添付すること。

※ 詳細は、19提出書類（1）提案事業者の関する書類にて確認のこと。

オ 提出部数 1部

### （2）参加資格の審査結果の通知については、下記のとおりとする。

ア 通知先：参加申込書の提出者

イ 通知方法：書面にて（様式第5号）

ウ 通知時期：令和5年6月26日（月）（予定）

### （3）参加を辞退する場合

参加申込書提出者がその後参加を辞退する場合は、プロポーザル審査書類受付期間終了日前までに参加辞退届（様式第6号）を20に示す場所まで持参又は郵送すること。また、これ以後の辞退については、20に示す場所への電話連絡のうえ、同様の手続きをすること。

### 1 1 プロポーザル審査書類提出に関すること

提案者は、次に掲げる書類を提出すること。なお提案資料の様式はA 4判の任意様式とし、必要な通数は正本1部、副本（複写可）10部とする。

- (1) 提出時期：令和5年6月1日（木）から令和5年6月13日（火）午後5時15分まで
- (2) 提出場所：20に示す場所
- (3) 提出方法：持参又は郵送（提出期限必着）

※受付時間は、休日条例第1条第1項に規定する本市の休日を除く、午前8時30分から午後5時15分までの間とする。

#### (4) 提出書類

- ア 提案書
- イ 実施体制表
- ウ 買受希望見積書

※ 詳細は、19提出書類（1）提案事業者の関する書類にて確認のこと。

### 1 2 提案書等作成方法

提案書の作成方法及び内容は次のとおりとする。

#### (1) 作成方法

- ①提出書類に使用するフォントは、分かりやすく見えやすいフォントを使用すること。
- ②文字色等の指定はないが、分かりやすく見えやすい提案書を作成すること。
- ③提案書については、各ページの下段中央部にページ番号を記載すること。
- ④A 4判（A 3折込可）、片面印刷、長辺綴じ（ホチキス2カ所）とする。

#### (2) 提案書等の内容

##### ①提案書

事業名称、事業内容、スケジュール、資金調達・収益の手段と金額、事業スキーム等について記載すること。また、募集テーマにおけるアピールポイントについても記載すること

##### ②実施体制表

業務を遂行する上で必要な連絡・連携等がわかるように作成すること。必要な場合は、構成員についても漏れなく記載すること。

##### ③買受希望見積書

本件の買受希望価格（土地・建物の合計）を記載すること。また内訳として土地・建物それぞれの価格を明示し、その際建物に係る消費税及び地方消費税相当額は含まないものとする。

※ 詳細は、19提出書類（2）提案内容に関する書類にて確認のこと。

### 1 3 提出書類の取扱い

本件のプロポーザルに係る提出書類については、下記のとおり取扱うものとする。

- (1) 提案書類の提出後における差し替え及び削除、また伊万里市が必要と認め資料の追加を求めた場合を除く追加等は一切認めない。

- (2) 提出された全ての書類は返却しない。
- (3) 提出書類を、提出した者に無断でこのプロポーザルに係る審査以外には利用しない。

#### 1.4 審査方法

本件に係る提案書等の審査、評価及び候補者選定は、公共施設跡地等利活用審査委員会（以下「審査委員会」という。）において下記の要領で行う。

##### (1) 第一次審査（書面審査）

プロポーザル参加者が3者を超える場合は、提出された提案書等について事務局において書類審査を実施し、評価点の高い事業者を3者選考する。プロポーザル参加事業者が3者以内である場合は、一次審査を省略し、二次審査において書面審査を行う。

- ア 買受希望価格が予定価格を下回った場合は不採用とする。
- イ 提出された提案書や見積書等を確認し、各条件等を満たしているかなどを審査し、二次審査参加者（最大3者）を決定する。
- ウ 一次審査不採用者には別途通知を行う。（様式第7号）
- エ 審査に対する問い合わせには応じない。

##### (2) 二次審査（プレゼンテーション）

- ア 二次審査の日時等については、該当者に別途通知する。
- イ プレゼンテーションを行う順番は、事務局において決定する。
- ウ プレゼンテーションでは、業者名、出席者名を最初に述べ、提出された提案者の内容説明、事業計画を明確にするとともに、事業内容などについて30分以内でプレゼンテーションすること。続いて、審査員から質問を行うので、明確に回答すること。質疑応答の時間は10分以内とする。
- エ 説明機材として、プレゼンテーション用のスクリーン及びプロジェクター（若しくは電子モニター）は事務局で準備を行う。その他必要な関係機材があれば各自提案者が用意すること。
- オ 1提案者あたりのプレゼンテーション参加者は3名までとする。
- カ プレゼンテーションは、一般非公開とする。
- キ 特別な理由が無く、プレゼンテーション開始時間に遅れた場合は、失格とする。

##### (3) 評価採点方法

審査委員会では、審査委員が評価基準項目ごとに評価し、配点に応じて得られた点数を合計し、最高点を得た提案者を優先交渉権者として選定する。なお、最高点を取得した提案者が複数ある場合は、買受価格が最も高い提案者を優先交渉権者とする。

また、最高点に続く得点を得た者を、交渉権者次点者とし、優先交渉権者と合意に至らなかった場合や、優先交渉権者に不正等が発覚した場合は、交渉権者次点者を優先交渉権者に繰り上げ交渉するものとする。

なお、提案内容が市や地域への貢献が期待できないと判断される場合は、優先交渉者を選定しない場合もある。

##### (4) 審査基準



#### ア 一次審査

- ・提案内容の妥当性：市が求める要件への適合、地域環境との調和、現実性・実現性
- ・組織・体制・事業遂行能力：組織体制、事業実績、事業スケジュール

#### イ 二次審査

- ・提案内容の妥当性：内容の妥当性、地域条件の理解、期待度、地域環境との調和
- ・組織・体制・事業遂行能力：組織体制、事業実績
- ・総合的な評価：プレゼンテーションによる総合的な評価
- ・価格点：買受希望価格に対する評価

### 1.5 結果通知

審査結果については、下記のとおりとする。

- (1) 通知先：全提案者
- (2) 通知方法：書面にて（様式第8号）
- (3) 通知内容：本業務の候補者であるか否か
- (4) 通知時期：プレゼンテーション実施後10日以内
- (5) 選定結果について異議申し立ては、一切受け付けない

### 1.6 情報公開及び提供

提出書類について、伊万里市情報公開条例（平成11年伊万里市条例第16号）の規定に基づき、その内容の全部又は一部を公開する場合がある。なお本件の候補者決定前において、決定に影響がある恐れがある情報については、候補者決定後の開示とする。

審査結果は、採用となった提案の内容などを鑑み、必要に応じて公表することとする。また、不採用となった提案は、「案件名、提案事業者名、提案概要」の公表はしないが、募集に係る報告として応募件数などを公表する場合がある。

### 1.7 事業化に向けた協議

- (1) 市は、交渉権者との協議及び関係者との調整等の結果、協議が成立（市と交渉権者の双方が合意）に至った場合は、交渉権者を実施事業者として決定する。
- (2) 地域への説明会を予定しているため、交渉権者は説明会への出席及び事業内容の説明など協力することとする。なお、この地域への説明会の内容は、(1)の関係者との調整等の結果に含まれるものとする。

### 1.8 その他

#### (1) 費用負担

提案書等の作成、提出、プレゼンテーション等に要する費用は、その一切を提案者の負担とする。

#### (2) 言語及び通貨単位

手続きにおいて使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限る。

#### (3) 参加辞退の取扱い

参加申込書の提出後に応募の辞退を行う場合は、任意の様式にて書面により申し出ることとし、応募辞退後は、いかなる理由があっても再応募は認めない。

(4) 著作権等の権利

企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとする。ただし、契約の相手方に決定した企画提案書等の書類については、伊万里市が必要と認める場合には、その一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写）することができるものとする。

ただし、伊万里市が契約の相手方の作成した企画提案書等の書類を無償でしようとする場合においては、あらかじめ契約の相手方に通知し承諾を得ることとする。

(5) 異議申立て

参加申込者は、本件のプロポーザル実施後、不知又は不明を理由として異議を申し立てることはできない。

(6) 失格事項

参加申込者が次の事項のいずれかに該当した場合には、審査委員会において審査の上、その者を失格とする。

- ア 提出書類の提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
- イ 提出書類に記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- ウ 提出書類に記載すべき事項以外の内容が記載されている場合
- エ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- オ 地方自治体施行令第167条の4の規定に該当した場合
- カ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を、直接的又は間接的に行った場合
- キ 参加申込書の提出期限以降において、伊万里市建設工事等請負契約に係る指名停止等措置要領に基づく指名停止の措置を受けた場合
- ク 本要領に違反又は逸脱した場合
- ケ プレゼンテーションにおいて、正当な理由なく欠席した場合
- コ 買受希望見積書の金額が、予定価格（最低売却額）を下回った場合

**19 提出書類**

提出書類は次のとおりとする。

※10 参加申込手続きについて、「11 プロポーザル審査書類提出に関すること」に関連する提出書類

(1) 提案事業者に関する書類

書類名	説明	提出部数	備考
参加申込書	単独、グループごとに提出	1部	様式第2号
会社概要説明書	パンフレット等の添付も可 グループで参加する場合は、すべての構成員のものを提出	1部	様式第3号
誓約書	グループで参加する場合は、すべての構成員のものを提出	1部	別途様式
印鑑証明書	交付から3箇月以内のもの	1部	

	グループで参加する場合は、すべての構成員のものを提出		
法人登記事項証明書	交付から3箇月以内のもの	1部	
財務諸表	最近1年間のもの 貸借対照表、損益計算書等提案者の経営状 が分かる書類	1部	
納税証明書		1部	
事業実績調書	過去10年程度で主なものを記載する (類似の事業実績も含めてよい)	1部	

## (2) 提案内容に関する書類

書類名	説明	提出部数	備考
提案書	①事業名称 ②事業内容 ③スケジュール ④資金調達・収益の手段と金額 ⑤事業スキーム等 (地域貢献などアピールポイント含む)	1部	任意様式
実施体制表	役割や連絡体制が分かるように記載、特にグループの場合は各構成員の役割が分かるように記載する	1部	任意様式
買受希望見積書	買受希望価格を記載 ※建物に係る消費税及び地方消費税相当額 を含めない金額	1部	任意様式

※一冊にまとめてもよい

## 20 問合せ先（事務局）

郵便番号 848-8501

住 所 伊万里市立花町1355番地1

伊万里市役所 総合政策部 プロジェクト推進課

電 話 0955-23-2395（直通）

FAX 0955-23-2474

電子メール [project@city.imari.lg.jp](mailto:project@city.imari.lg.jp)