

旧以西保育園活用事業
公募型プロポーザル実施要領

2024年（令和6年）5月
琴浦町総務課

I はじめに

1 本要領の位置づけ

「旧以西保育園活用事業公募型プロポーザル実施要領」（以下「本要領」という。）は、琴浦町（以下「本町」という。）が、「旧以西保育園活用事業」（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、本事業を実施する事業者を選定するための公募手続き等（以下「本公募」という。）を示したものです。

また、添付資料、関連資料及び様式は、本要領と一体をなすものとします（これらを総称して以下「募集要領等」という。）。なお、本要領に関する質問に対する回答に相違がある場合は、その回答を優先するものとします。

2 用語の定義

（1）応募者

本公募に応募する個人又は単一の法人または複数の法人からなる法人グループをいう。

（2）代表者及び代表企業

応募者のうち、応募手続きを行うと共に主体的に本事業を行い、責任を負う個人又は単一の法人又は複数の法人からなる法人グループの代表のことをいう。

（3）構成企業

複数の法人からなる法人グループの応募者のうち、本事業を行い、責任を負う法人をいう。

（4）協力企業

複数の企業からなる法人グループの応募者のうち、本町と直接の契約をする権利がなく、代表企業又は構成企業から業務を請け負う等、事業協力を行う企業をいう。

（5）優先交渉権者

本町との契約締結にあたり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本町が決定した者をいう。

（6）次点交渉権者

本町との契約締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として本町が決定した者をいう。

（7）事業者

本町と契約を締結する応募者をいう。

（8）貸付物件

本事業において、貸し付ける土地及び建物をいう。

（9）提案内容

本公募において、応募者が提案する事業の計画のことをいう。

II 事業の趣旨

旧以西保育園は、平成 28 年 3 月末をもって閉園しました。現在の建物及び土地の有効活用を図るため、民間事業者の独立採算事業を原則とした、地域活性化に繋がる事業を公募型プロポーザル方式により募集します。

1 物件

(1) 土地 (添付資料「位置図」をご参照ください。)

所在地	地番	琴浦町大字宮木字土居ノ上 232 番地 1		
地目	公簿	宅地	現況	宅地
面積	土地 : 3,024.01 m ²			
区域区分	都市計画区域外 (非線引き区域)			
用途地域	用途地域なし			
建ぺい率	70%			
容積率	400%			
防火地域	防火指定なし			
道路状況	東側	幅員約 7.5m の町道以西小学校線に等高に接面		
アクセス	駅から : JR 西日本山陰本線 赤碕駅から車で約 9 分 (約 5.9 km) 自動車道から : 山陰自動車道 琴浦船上山 IC から車で約 7 分 (約 4.9 km)			
留意事項	・敷地内のプール及び倉庫も貸付の範囲として取扱います。			

(2) 建物

所在地	琴浦町大字宮木字 232 番地 1
種類	旧保育所
建築年月日	平成 2 年 3 月 10 日
構造	鉄筋コンクリート造瓦葺平家建
延床面積	546.82 m ²
留意事項	・建物について、現状有姿での貸付になります。

(3) 設備

設備の状況は以下のとおりです。なお、詳細については現地確認や公募期間中に公開する図面等によりご確認ください。事業実施にあたり必要な設備の契約及びその利用料金については全て事業者の負担とします。

設 備	現 状
電気	利用可 ※現在は使用していません。
ガス	利用可 ※現在は使用していません。
上水道	利用可
下水道（農業集落排水）	利用可
空調設備	利用不可
インターネット回線	利用不可 ※同地区内は NTT 及びケーブルテレビの光インターネットサービスエリアです
電話回線	利用不可
消防設備	利用不可

III 募集内容

本募集では、基本的な貸付条件・購入条件を提示しつつ、提案内容については、柔軟に検討いたします。

1 貸付条件

事業者は、以下の基本的な貸付条件を踏まえ、原則、事業者の独立採算事業として実施してください。

区 分	内 容	
貸付者（所有者）	琴浦町	
契約の種類	土地	民法（明治 29 年法律第 89 号）第 601 条の規定に基づく土地賃貸借契約
	建物	借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条の規定に基づく定期建物賃貸借契約
用途指定	事業実施計画に基づく使用用途に限ります。	

貸付期間	契約日から20年間 ※事業者による諸設備・内装工事等は貸付開始日以降に行ってください。	
貸付対象面積	土地	3,024.01 m ²
	建物	延床面積：546.82 m ²
貸付料	851,300 円／年 〈貸付料算出式〉 評価額×100分の5 ・貸付料には別途、消費税及び地方消費税を加算します。 ・貸付料は3年毎に見直しを行います。 ・支払方法について提案内容に含めることとし、優先交渉権者との協議により決定します。 ・支払据置期間を設けた場合、その期間内に契約解除する事由があっても、事業者は使用した期間の賃借料を支払うものとしします。 ・期間満了までに契約解除とする事由があり、未払いの賃借料がある場合は、未払い分の賃借料を町の指定する日までに支払うものとしします。	
貸付料改定	土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の契約期間中であっても、物価又は地価の上昇その他経済事情の変動等により、又は近傍類似土地又は近傍類似建物の賃料と比較して現行の貸付料が著しく不相当となった場合、協議のうえ貸付料を改定することができるものとしします。	
支払方法・期日	・初回（契約締結日から最初に到来する3月31日までの期間を指します。）の貸付料は、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の契約締結日から1か月が経過する日の属する月の末日または3月31日のいずれか早い日に支払うものとしします。 ・次回以降は、年2回の分割もしくは月払い等、事業者と協議の上決定します。ただし、事業者は本町が定める期日までに支払うものとしします。	

遅延損害金	支払期日までに貸付料を支払わなかったときは、支払期日の翌日から支払日までの日数に応じて、年 14.6%（年 365 日日割り計算）の利率で計算した遅延損害金が発生します。
保証金	<p>①保証金の額は、契約締結時の評価額の 100 分の 5 の額を 12 月で除し、その 3 月分とします。</p> <p>②事業者は、契約締結日までに保証金全額を一括して預託するものとします。</p> <p>③本町は、契約が終了したとき、又は契約が解除されたときは、本町が現状回復義務の履行を確認した後、事業者の請求に基づき、利息を付与せず、保証金を事業者に返還します。</p> <p>④契約に基づく本町への金銭等の債務がある場合は、その債務を差し引いて返還します。</p> <p>⑤保証金返還請求権を質入れし、又は第三者に対する担保に供することはできません。また、保証金返還請求権を第三者に譲渡することはできません（事前に本町の承諾を得て、借地権の譲渡とともに保証金返還請求権を譲渡する場合を除く）。</p>
借地権の譲渡・転貸	事前に本町の承諾を得た場合を除き、原則として、第三者へ借地権を譲渡又は転貸することはできません。
引渡し	<p>契約の締結後、契約期間の初日に、貸付物件を引き渡します。</p> <p>貸付物件について、現状有姿のまま引き渡しますので、必ず応募者ご自身で、事前に諸規制について調査確認を行ってください。</p>
施錠管理等	建物の鍵は、引き渡しと同時に事業者に出します。契約締結から契約期間満了（解除及び解約含む）までに事業者の責任において紛失や破損等がないように厳重に管理をしてください。
周辺地域住民への配慮	貸付物件の使用にあたっては、周辺地域住民の生活環境への影響を考慮してください。
敷地内の美化	周辺地域住民の生活環境に配慮し、定期的に清掃・除草・樹木剪定等を行ってください。
建物の改修・改築	・事業実施にあたり改修・改築が必要な場合は、着手前に施工計画

	<p>書及び関係図面等を本町に書面で提出し、その都度承認を受けてください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・改修・改築の実施にあたっては、関係法令等の確認及び関係機関の指導を受けたうえで、実施してください。
設備、備品等の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・設備、備品及び貸付時点において施設内にある消耗品等について、事業者は自由に使用することができますが、破損、紛失、老朽化等による修繕又は買い替えについて本町は費用を負担しません。 ・設備、備品及び貸付時点において施設内にある消耗品等について、本町の許可を受けたうえで事業者の責任と負担において処分することができます。 ・新たに設備を設置する場合は、着手前に設置内容及び設置箇所の図面等を本町に書面で提出し、その都度承認を受けてください。
貸付期間終了時の取扱い	貸付期間終了時または契約の解除、解約時の取扱いについて、協議によりこれを決定します。
費用償還請求権、造作買取請求権	事業者は、造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還の請求を行うことはできません。
契約不適合責任	事業者は、貸付物件の種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない箇所があることが発見された場合であっても、本町に対して、貸付物件の補修、不足分の引渡しによる履行の追完、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除の請求をすることはできないものとします。
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ①やむを得ない理由により事業実施計画を変更する場合は、事前に本町と協議の上、書面による本町の承諾を得なければなりません。 ②事業者は、事業の譲渡、その他権利の設定等を行う場合は、事前に本町の承諾を得ることとします。 ③貸付期間には、原則、引渡し時の状態に回復する期間を含みますが、返却の状態について、町と事業者の協議により決定します。 ④事業者は、貸付物件を善良なる管理者として注意をもって使用し、維持管理をしてください。

	⑤事業者は、計画及び事業を進めるにあたり関係法令及び本要領等を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等（用途変更許可も含む）の法手続きを自らの責任と負担で行ってください。
--	--

2 維持管理等に関する条件

施設維持管理等については、以下の表によることを想定しています。

提案内容に含めることとしますので、参考にしてください。

(1) 建物賃貸部分

実施・負担区分	日常維持管理等の内容
本町	・建物災害共済の加入
事業者	(日常維持管理) ・消防設備点検 ・建築物定期点検など施設の保全に必要な点検等 ・消防関係法令で定められた防火管理業務 ・電気工作物点検業務（必要に応じて） ・清掃等の美化 ・設備類の保守管理 ・その他事業者設置施設・設備の適切な管理

(2) 敷地賃貸部分

実施区分	日常維持管理等内容
本町	なし
事業者	・清掃・除草・樹木剪定等 ・舗装・設備類の保守管理 ・事業者設置施設の適正管理

3 リスク分担

事業実施にあたり、各リスクについて、以下の表のとおり想定をしています。
提案内容に含めることとしますので、参考にしてください。

項目		リスク分担	
		本町	事業者
法令等の変更	施設の管理運営に影響を及ぼす法令等の変更	協議による	
	上記以外の法令等の変更		○
税制度の変更（貸付料にかかる消費税を除く）			○
物価・金利の変動			○
事故発生 （情報漏えい 等含む）	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設・設備の設置に関する瑕疵によるもの	○	
	上記以外の理由によるもの	協議による	
施設・設備の損 傷	事業者の故意・過失によるもの		○
	施設・設備の設計・構造上の原因によるもの （ただし、事業者改修前の設備等に限る）	○	
	上記以外の理由によるもの	協議による	
備品の損傷			○
周辺地域・住 民・利用者への 対応	事業者改修前の施設の設置に関する訴訟・苦情・ 要望の対応	○	
	事業者が実施する事業に起因する訴訟・苦情・要 望等の対応		○
	上記以外のものに関する訴訟・苦情・要望等の対 応	協議による	
第三者への賠 償	事業者が実施する事業により損害を与えた場合		○
	施設・設備の設置及び維持管理に関する瑕疵によ り損害を与えた場合（ただし、本町が実施する範 囲に関するものに限る）	○	

	施設・設備の設置及び維持管理に関する瑕疵により損害を与えた場合（ただし、事業者が実施する範囲に関するものに限る）		○
	上記以外の理由で損害を与えた場合	協議による	
事業の中止、変更、延期	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	本町の責めに帰すべき事由によるもの	○	
上記に定めるもののほか不可抗力によるリスク	事故発生時の初期対応		○
	施設・設備・物品の復旧費用 （ただし、本町の所有するものに限る）	○	
	施設・設備・物品の復旧費用 （ただし、事業者の所有するものに限る）		○
	事業の中止、変更、延期等に伴う費用		○

4 購入の条件

- ・購入の希望がある場合は、以下の条件で売却します
〈価格〉土地：7,197,000円 建物：9,829,000円
- ・消費税法の課税対象となる場合は、売却額に消費税額及び地方消費税額を加算します。
- ・貸付開始以降に購入を希望する場合、その時点における不動産鑑定評価額を基準に売却価格を設定します。
- ・事業内容と異なる用途で使用した場合、町は本物件を買戻すことができます。所有権移転登記と同時に買戻特約を付記登記します。
- ・その外、詳細については提案内容により協議し決定することとします。

5 応募対象事業

応募対象事業は、周辺地域の特性を踏まえた上で、地域活性化に資する用途としてください。

なお、現状の土地及び建物を一体として使用することを前提とし、建物の解体や土地及び建物を異なる用途で使用することはできません。

6 応募対象外事業

以下の用途での土地、建物利用は応募対象外とします。

- (1) 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の事務所その他これらに類するものの用途。
- (2) 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。
 - (3) 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途。
 - (4) 特定の政治活動又は宗教活動の用途。
 - (5) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途。
 - (6) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途。
 - (7) その他周辺の生活環境に影響が生じる用途等本町が適さないと判断した用途。
 - (8) 単なる倉庫や資材置場、駐車場利用等のみの用途。

IV スケジュール（予定）

本公募のスケジュールは以下のとおりです。なお、やむを得ない事情により変更することがあります。

内 容	時 期
募集要領等の配布	2024年5月1日（水）～5月24日（金）
現地見学会	2024年5月8日（水） 13：30～15：00
応募申込書類・質問受付	2024年5月2日（木）～ 5月14日（火）
質問回答	2024年5月17日（金）まで
事業実施計画書提出	2024年5月15日（水）～5月24日（金）
プレゼンテーション審査	2024年5月下旬
優先交渉権者決定	2024年6月上旬

優先交渉権者の決定後のスケジュールについては、「Ⅷ 土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借締結までの手続き」のとおりです。

V 応募について

本事業に応募できる者は、次に掲げる事項を満たす個人又は法人とします。
ただし、当施設において、同一人が複数の事業提案をすることはできません。

1 応募資格

- (1) 提案する事業を円滑に遂行できる資金力、経営能力を有すること。
- (2) 銀行取引停止、主要取引先からの取引提示等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される者でないこと。
- (3) 法人グループによる応募複数の法人が共同で応募するためには、上記1 応募資格(1) 及び(2)を満たすこと及び下記2 失格要件に該当しないことのほか、次の条件をすべて満たさなければなりません。
 - ①共同で応募する法人の中から代表者となる法人を選出すること
 - ②共同で応募する法人が他の提案に係る構成員になっていないこと
 - ③共同で応募する法人がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること

2 失格要件

応募者(法人グループの構成員を含む。)は、次のいずれかに該当する場合、応募者となることはできません。また、応募申込後に次のいずれかに該当することが判明した場合、失格とし、審査を行いません。

- (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) 琴浦町財務規則第120条第1項または第2項の規定に該当する者
- (3) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続きの申立て、若しくは民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申立てがなされている者(ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない)
- (4) 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人
- (5) 国税(法人税又は所得税及び消費税をいう。)及び地方税について未納の税額がある者
- (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその代表者、主宰者その他の構成員又は当該構成員を含む団体
- (7) 禁固刑以上の刑に処され、その執行を終わり又は執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者に該当する役員がいる団体
- (8) 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号に規定する暴力団員若しくは役員又は実質的に経営に関与する者が暴力団員である法人等、その他暴力団(同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。)及び暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者

- (9) 借り受けた土地を、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目的に使用しようとする者

VI 応募申込等に関する事項

1 募集要領等の配布

募集要領を次のとおり配布します。

配布期間	2024年5月1日（水）～5月24日（金）
配布手段	琴浦町のホームページ URL： https://www.town.kotoura.tottori.jp/docs/2024042400039/

2 現地見学会

本公募に応募する予定の者のうち現地見学会を希望する場合は、受付期間内に現地見学会参加申込書をFAXまたは電子メールで提出したうえで、事務局あてに電話をしてください。

現地見学会の日時については、以下のとおりです。なお、現地見学会の参加は、応募申込の条件にはしていませんが、貸付物件は現状有姿での引き渡しとなりますので、出来る限りご参加ください。また、現地見学会に参加しない場合であっても応募者の審査には影響しません。

実施日	2024年5月8日（水） 13:30 ～ 15:00 ※現地集合
受付期間	2024年5月1日（水）～5月7日（火）の午後5時まで
申込方法	①提出書類を電子メールまたはFAXで送付してください。 ②事務局あてに電話をしてください。
提出書類	「現地見学会参加申込書」【様式1-1】
提出先	①書類提出 ・電子メール： soumu@town.kotoura.tottori.jp ・FAX：0858-49-0000 ※件名は「旧以西保育園活用事業 現地見学会参加申込」としてください。 ②書類提出後の電話連絡先 ・電話:0858-52-2111（事務局：総務課財務監理室）

注意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1 団体の 1 応募あたりの参加人数は、5 名程度とします。 ・ 指定された日時以外の敷地外からの見学については特に期間を設けませんが、周辺住民等に迷惑がかからないよう十分に配慮してください。 ・ 現地見学会では、当日の質疑応答は一切行いません。質問がある場合は、指定の様式にて質問書を提出してください。 ・ 貸付物件の写真撮影は可能ですが、SNS に掲載するなど、本件に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可としますが、建物のみの映像記録は可能です。
------	---

3 本要領に関する質問及び回答

(1) 質問受付

募集要領等の内容に関して質問がある場合は、質問書を提出することができます。

なお、質問の提出は「V 応募について」の資格要件を満たす者に限ります。

受付期間	2024 年 5 月 2 日（木）～5 月 14 日（火）
受付方法	電子メールまたは F A X
提出書類	質問書【様式 1-2】
提出先	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電子メール：soumu@town.kotoura.tottori.jp ・ F A X ：0858-49-0000 ※件名は「旧以西保育園活用事業 質問書」としてください。
備考	電話でのご質問は受け付けておりません。

(2) 回答公表

公表方法・ 公表日	<p>本町ホームページにて随時公表します。</p> <p>最終の回答公表は、2024 年 5 月 17 日（金）を予定しています。</p>
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・ 回答の公表をもって、本要領の追加、修正及び解釈に関する補足とし、回答内容は、本要領と同等の効力を持つものとします。 ・ 法人名等は非公表とし、意見や要望には回答しないことがあります。

4 応募申込書及び添付書類、事業提案書、収支計画書の提出

応募者は、応募申込書及び添付書類、事業提案書、収支計画書を提出するものとします。

提出書類は、提出書類一覧のとおりです。

(1) 受付方法

受付 期間	ア 応募申込書及び添付書類	2024年5月2日(木)～5月14日(火)
	イ 事業提案書 ウ 収支計画書	2024年5月15日(水)～5月24日(金)
提出形式		紙資料及びデータ
受付方法		<p>①紙資料：持参又は郵送</p> <ul style="list-style-type: none"> ・いずれの提出による場合も事前に事務局へ電話連絡をしてください。 電話：0858-52-2111（事務局：総務課財務監理室） ・郵送の場合は一般書留とし、それぞれの期間最終日17:00必着とします。 <p>②データ</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提出先アドレス宛にデータを送付してください。 ※件名は「旧以西保育園活用事業 申込書類」としてください。 ・提出先アドレス：soumu@town.kotoura.tottori.jp
提出部数		「提出書類一覧」に示すとおり

(2) 提出書類一覧

応募者は、個人、法人、法人グループそれぞれの様式に従って書類を提出してください。

ア 応募申込書及び添付書類

提出書類	様式	部数
応募申込書	<ul style="list-style-type: none"> ・個人：様式 1-3A ・単独法人：様式 1-3B(※) ・法人グループ：様式 1-3C(※) ・法人グループ用委任状：様式 1-3-2 	1部

	(※) 構成企業、協力企業がいる場合は、別紙「構成企業一覧」、「協力企業一覧」をご提出ください。	
誓約書兼承諾書	・個人：様式 1-4A ・法人：様式 1-4B ※	1 部
役員名簿一覧	・様式 1-5 ※	1 部
応募資格等確認書類 (添付書類)	・個人：①～⑤の書類 ・法人：1～6の書類 ※	1 部
添付書類 (個人の場合) 各 1 部		
①	住民票 (発行後 3 か月以内の原本)	
②	印鑑登録証明書 (発行後 3 か月以内の原本)	
③	確定申告の写し及び収支内訳書等の附属書類の写し (過去 3 期分)	
④	身分証明書 (例：免許証等 発行後 3 か月以内の写し)	
⑤	納税証明書 (発行後 3 か月以内のもの) ・本町が発行する「町税の納税証明書」(本町に納税義務がある場合) ・なお、本町、本県以外の自治体に住所を有する個人は、当該住所地の自治体で発行された納税証明書	
添付書類 (法人の場合)		
1	定款 (最新のもの/コピー可)	
2	会社案内資料 (例：パンフレット等)	
3	印鑑証明書 (発行後 3 か月以内の原本)	
4	法人登記簿謄本 ・履歴事項全部証明書 (発行後 3 か月以内の原本)	
5	財務関係書類 ・決算書/直近 3 年間分 ※関係書類の追加提出を求める場合があります。	

6	<p>①法人税、消費税及び地方消費税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・納税証明書「その3」又は「その3の3」（未納の税額がないことの証明書） <p>②法人町民税</p> <ul style="list-style-type: none"> ・納税証明書（直近1年間分の納付すべき税額、納付済額及び未納税額） <p>※なお、本町、本県に事業所がなく、他市町村、他県に事業所がある法人は、当該所在地の自治体で発行された納税証明書を提出してください。ただし、新規に法人を設立した場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合には、事務局にご連絡ください。</p>
---	--

※法人グループについては、代表企業及び構成企業それぞれ各1部ずつ提出してください。

イ 事業提案書

表紙 : 様式 1-6

本文 : 任意様式 ※ただし、リスク負担については様式 1-6-2 を使用すること

別紙「公募型プロポーザル事業実施計画書作成要領」により作成してください。

ウ 収支計画書（様式 1-7）

形式 : エクセル

サイズ : A4 作成

枚数 : 2枚以内

部数 : 正本1部、エクセルデータ

※応募申込書類の審査にあたり、上記以外の書類の提出を求める場合があります。

なお、上記書類に該当するものが存在しない等の場合は、代替書類の提出について事務局と協議してください

5 応募に関する留意事項

- ①応募は、1応募者につき1提案とします。
- ②応募申込書類及びその他の提出書類（以下「応募書類等」という）について、受付に際して、記載事項の確認や追加資料の提出を求める場合があります。
- ③応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。
- ④提出後の応募書類等の追加・変更・修正は、原則として認めません。
- ⑤応募書類等は一切返却しません。

- ⑥応募書類等の著作権は応募者に帰属します。ただし、優先交渉権者に選定された応募者の事業実施計画書について、本事業において公表する場合等、本町が必要と認める場合は、事業実施計画書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。また、契約に至らなかった応募者の応募書類等は、原則として非公開とします。
- ⑦応募書類等に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負うものとします。
- ⑧応募書類等及びプレゼンテーションにあたっての使用言語は日本語、使用単位は計量法に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ⑨応募者は、本要領に記載された事項について熟知しておいてください。なお、位置図、現況平面図は参考資料としてご利用ください。また、土地の利用制限等の諸規制については、予め各自で関係機関にご確認ください。
- ⑩本公募及びこれに関する事項につき、故意又は過失の如何を問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、本町は一切これを補償しません。
- ⑪特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、法人グループの場合は、代表企業への到達をもって、法人グループ全員への到達があったものとみなします。
- ⑫専門知識を有しない者にも理解できるよう配慮し、図や表などを適宜使用するなど分かりやすく明確に事業実施計画書を作成してください。
- ⑬プレゼンテーションに必要な機器（プロジェクター又は大型モニター、HDMI ケーブル等）は、本町が準備します。応募者は、上記の機器を使用する場合、接続可能なパソコンを用意してください。なお、プロジェクター等を使用した拡大映像での説明も可能としますが、応募申込時に提出していない新たな資料の使用は不可とします。
- ⑭応募者は、応募書類等の提出をもって、本要領の記載内容に同意したものとします。
- ⑮提出された法人情報を申込資格確認のために、警察等関係機関への照会資料として使用場合があります。

VII 事業者の選定

1 選定委員会の設置

「旧以西保育園活用事業者選定委員会」（以下「委員会」という。）を設置し、委員会において応募書類を審査し、その審査結果を踏まえて本町が事業者を決定します。

2 プレゼンテーション審査

応募者は、提出した応募書類等について、プレゼンテーション及び委員会による質疑応答を実施します。プレゼンテーションでは、応募書類等に基づいて行うものとし、新たな提案を行うことは認めません。プレゼンテーションでは、1応募者あたり30分以内の事業説明と委員会の委員から30分程度の質疑応答形式によるヒアリングを行います。

3 審査内容

(1) 審査項目及び配点

応募者の提案内容については、次の項目に基づき総合的に評価します。

なお、令和5年度サウンディング型市場調査にご参加いただいた事業者が提案した場合、加点インセンティブとして満点に対し5%の付与を行います。

審査項目	評価の着目点	配点
提案内容	周辺地域の特性を踏まえた上で、地域住民の利用を前提として、地域活性化に資する提案となっているか。	30
	募集要領の条件にあった内容の提案がされているか。	15
	過去の事業実績があるか。	10
事業の安定性・継続性	収支計画は具体的、確実性があるか。	15
	提案事業を適切にかつ確実に実現できる能力（体制、経営基盤、人材等）を有しているか。	10

	資金調達ができる見込みがあるか。	10
	事業開始から事業終了（現状回復）までの計画は適切か。	10
	合 計	100
インセンティブの付与	令和5年度未利用財産有効活用に係るサウンディング型市場調査に参加し提案書を提出した事業者	満点に対し、5%付与

(2) 提案内容の審査

委員会の審査において、審査項目の配点合計 100 点のうち、6 割以上の得点を獲得した応募者の中から最も高い得点を獲得した事業者を優先交渉権者とし、その次に高い点を獲得した応募者を次点交渉権者として選定します。次点交渉権者の権利は、本町と優先交渉権者との契約の締結をもって喪失します。

なお、応募者が1社（者）であった場合も審査を行い、応募者の得点が6割を下回る場合、又は本町が本事業の実施に適した応募者がいないと判断した場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

(3) 審査結果の公表

審査結果は、全ての応募者に対して通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。なお、審査結果に対する質問や異議については、一切受け付けません。

Ⅷ 土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約締結までの手続き

1 スケジュール（予定）

手続き	時期	備考
覚書の締結	優先交渉権者の決定後	
基本契約の締結	事業実施計画の確定後	
土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の締結	基本契約の締結後	貸付料、保証金の納付
貸付開始	2024年10月1日以降	

2 覚書の締結

本町が設置する委員会において、優先交渉権者が決定した後、本町と優先交渉権者決定との間で、速やかに事業実施に向け、必要となる事項を定めた覚書（別添）を締結します。

3 本町との協議

優先交渉権者は、本町と事業の計画の内容について協議を行います。その中で、当初の「事業実施計画」と異なる内容への計画の見直しが必要となった場合は、優先交渉権者は必要な修正・変更を行い、「事業実施計画」について本町の承認を受け確定させます。ただし、「事業実施計画」の修正・変更にあたって、公募の趣旨及び提案内容から逸脱することは認めません。

4 基本契約の締結

(1) 基本契約の締結

「事業実施計画」が確定後、本町と優先交渉権者との間で、本事業における基本的な事項を定める基本契約（別添）を締結します。

(2) 基本契約の締結に至らない、又は解除された場合の措置

本町との協議の状況等により、基本契約が締結に至らない、又は解除された場合は、前記2の覚書はその効力を失うものとします。ただし、この場合、本町と優先交渉権者間において、互いに損失分の経費は一切負わないものとし、本町は、次点交渉権者と交渉に入るものとします。

5 土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の締結

(1) 契約の締結

基本契約の締結後、本町は事業者と土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約（別添）を締結します。

(2) 貸付料の納付

初回（契約締結日から最初に到来する3月31日までの期間を指します。）の貸付料は、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の契約締結日から1か月が経過する日の属する月の末日または3月31日のいずれか早い日に支払うものとします。次回以降は、年2回の分割もしくは月払い等、事業者と協議の上決定します。ただし、事業者は本町が定める期日までに支払うものとします。

(3) 保証金の納付

事業者は、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約締結と同時に保証金として、本町に月額貸付料の3か月分相当額を納めてください。なお、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約期間満了後、本町は保証金を無利息にて返還します。

(4) 契約に伴う費用負担

- ・土地賃貸借契約書及び定期建物賃貸借契約書に添付する収入印紙の費用は、事業者の負担とします。
- ・定期建物賃貸借契約書において、公正証書により作成する場合の費用は、本町と優先交渉権者が折半して負担することとします。その場合も契約書に添付する収入印紙の費用は、事業者の負担とします。

6 売買契約の締結

(1) 契約の締結

基本契約の締結後、本町は事業者と公有財産売買契約（別添）を締結します。

(2) 譲渡代金の納付

本物件の譲渡代金は、別に町が指定する期日までに、町の発行する納入通知書により町の指定する納付場所に支払うものとします。

(3) 契約に伴う費用負担

公有財産売買契約に添付する収入印紙、その外契約及び登記に係る費用は、事業者の負担とします。

(4) 買戻特約について

事業計画によらない用途で使用した場合等、解除事由があったとき、町は本物件を買戻すことができることとします。所有権移転登記と同時に、買戻特約を付記登記します。

7 その他の事項

(1) 本公募の中止

本町は、募集の妨害、又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により本公募を公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、本公募の執行延期、再募集又は募集の取りやめ等の対処を図る場合があります。

(2) 失格事項

応募者が次のいずれかに該当することが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。なお、応募申込受付期間内に失格となった場合、本公募への再応募は出来ません。

- ①応募書類等が提出期限までに提出されなかった場合
- ②応募書類等に虚偽の記載があった場合
- ③応募申込の提案に際して、事務局に属する職員及び委員会の委員から、協力等を受けていることが判明した場合
- ④応募者がプレゼンテーション審査に出席しなかった場合
- ⑤選定の公平性を害する行為があった場合
- ⑥その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

(3) その他留意事項

- ①募集要領等に修正・変更・追加等があった場合は、応募申込済の方全員に電子メールで送付するとともに本町ホームページで公表します。
- ②本町は優先交渉権者との間で、土地賃貸借契約及び定期建物賃貸借契約の締結に向けて誠実に対応しますが、契約に至らなかった場合、本町はその損害賠償の責は負いません。
- ③優先交渉権者として選定されたことは、事業実施計画の実施に係る建築確認、開発協議等の審査を通過したことを意味するものではありません。事業実施計画の実現は、事業者の責任において行い、本町が特別な計らいをするものではありません。
- ④優先交渉権者は、自らの責任において、事業実施計画の実現に向けて工事内容の地域説明等を必要に応じて行い、円滑な事業の実施に努めてください。
- ⑤誤字、脱字、誤植、その他の原因により、本要領の各項目間あるいは本要領と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本町へ届けてください。
- ⑥募集要領等の解釈について疑義が生じたとき、又はこれらに定めのない事項については、本町と事業者が協議の上、定めるものとします。
- ⑦本要領に定めるもののほか、必要な事項については、本町の指示に従ってください。

(4) 事務局

担当課：総務課 財務監理室

所在地：〒689-2392 鳥取県東伯郡琴浦町大字徳万 591-2

電話：0858-52-2111

担当：鈴木・山平

F A X：0858-49-0000

E-mail：soumu@town.kotoura.tottori.jp

●添付資料一覧

- 1 覚書（案）
- 2 基本契約書（案）
- 3 公有財産土地賃貸借契約書（案）
- 4 公有財産定期建物賃貸借契約書（案）
- 5 公有財産売買契約書（案）
- 6 位置図・地籍図
- 7 平面図
- 8 床面積計算図・面積算定表・現況写真

※添付資料は本公募実施時点の内容となります。

※他に必要な図面がある場合は、事務局にご相談ください。