

旧中の島保育所貸付に係る
公募型プロポーザル募集要項

令和6年9月



茂原市

MOBARA CITY

目 次

第1 公募趣旨に関する事項	1
1 趣旨	1
2 背景	1
3 目的	1
4 コンセプト.....	1
第2 事業概要に関する事項	2
1 事業内容	2
2 決定方法	2
3 事業スケジュール	2
第3 物件概要に関する事項	3
1 土地の概要	3
2 建物の概要	3
第4 提案内容に関する事項	3
1 提案概要	3
2 基本方針	3
第5 貸付条件に関する事項	4
1 貸付の基本条件	4
2 貸付の具体条件	4
第6 応募資格要件に関する事項	7
1 応募者の資格要件	7
2 応募者の制限	7
第7 応募手続きに関する事項	8
1 現地見学会に関する事項	8
2 募集要項などに関する事項	9
3 参加資格確認書類に関する事項.....	10
第8 提案書類に関する事項	11
第9 審査及び選定に関する事項	12
1 審査に関する事項	12
2 審査基準	13
3 選定に関する事項	13
4 失格事項	13
第10 契約締結及び事業実施に関する事項	14
1 契約締結に関する事項	14
2 契約に関する事項	14
第11 問い合わせ	14

第1 公募趣旨に関する事項

1 趣旨

本要項は、民間のノウハウや資金等を活用し、旧中の島保育所（以下「本物件」という。）を貸付し、公有財産の利活用を担う事業者を選定するための条件及び手続を示したものです。

2 背景

本物件は、昭和50年に建設され、中の島地区において保育を必要とする乳児や幼児のための保育所として、令和4年3月まで使用されてきましたが、少子化や施設の老朽化等により、公立保育所・幼稚園整備計画に基づき閉園となり、その役割を終えました。

本市では、令和4年度に策定した茂原市公共施設等総合管理計画第2次アクションプランにおいて、本物件は今後の方向性について検討を行うこととされており、サウンディング型市場調査を実施し、民間事業者の意向確認等を行い、本募集要項に基づく公募型プロポーザル方式による利活用事業者の募集を行うものです。

3 目的

本事業は、本市の厳しい財政状況に配慮しつつも、将来的な地域の活性化、ひいては本市の活性化につなげるために実施するものです。本物件を貸し付け、本市の財政的負担を伴うことなく、民間事業者が事業を実施することで、本物件のもつポテンシャルを活かした利活用により、地域の活性化につながる創造的な拠点を作り出すことを期待しています。

4 コンセプト

本事業では、本物件が子育て支援施設であったことや戸建住宅が建ち並ぶ地域であることを関連付けながら、本市の魅力向上やブランディング、雇用の確保につながる拠点としての形成を図るとともに、エリアの価値向上を目指します。

第2 事業概要に関する事項

1 事業内容

本事業は、市が選定された事業者の本物件を現状有姿で貸付した上で、提案した事業を実施するものとします。

2 決定方法

公募型プロポーザル方式により、優先交渉権者を決定します。プロポーザルは、事業者の基本的な考え方や与えられた条件下における提案をもとに評価し、最適な候補者を選定するために実施するものです。提案はあくまでも優先交渉権者の選定を行うためのものであり、詳細な事業運営にあたり、よりよい事業実施に向けて協議していくことを前提とします。

3 事業スケジュール

内 容	日 程
募集要項等の公表	令和6年9月27日(金)
現地見学会	令和6年10月9日(水)
募集要項等に関する質問書の受付期限	令和6年10月18日(金)
募集要項等に関する質問書の回答	令和6年10月25日(金)
参加資格確認書類の提出期限	令和6年11月1日(金)
参加資格確認結果の通知	令和6年11月中旬
提案書類等の提出期限	令和6年12月20日(金)
提案内容等に関するヒアリング	令和7年1月中旬
優先交渉権者等の決定	令和7年2月頃
基本協定の締結	令和7年3月頃
議会の議決	令和7年6月頃
契約の締結	令和7年7月頃
物件の引渡し	令和7年7月頃

第3 物件概要に関する事項

1 土地の概要

土地の所在地	区分	登記地目	用途地域 (建ぺい率/容積率)	地積
茂原市下永吉字川田 786 番	土地	宅地	第一種中高層 住居専用地域 (60%/200%)	2,883.73 m ²

2 建物の概要

施設名	区分	種類	構造	建築年	延床面積
旧中の島保育所	建物	保育所	木造スレートぶき 平屋建	昭和 50 年	634.97 m ²
附属建物 (符号 1)	建物	管理人室	木造スレートぶき 平屋建	昭和 50 年	40.57 m ²
附属建物 (符号 2)	建物	倉庫	コンクリートブロック 造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平屋建	昭和 50 年	16.41 m ²

※詳細は、物件調書を確認してください。

第4 提案内容に関する事項

1 提案概要

市は、次に示す提案を受け付けます。

- (1) 事業のコンセプトについて
- (2) 事業の実現性・継続性について
- (3) 施設計画について
- (4) 提案価格について
- (5) その他特記事項について

2 基本方針

事業者は、本物件を市より借り受け、以下の方針に基づき本事業を実施してください。

- (1) 本物件を現状有姿で借り受け、事業者の負担により再活用することにより、財政負担の軽減及び歳入の増加に寄与すること。

- (2) 収益性のある自立した事業であること。
- (3) 施設単位の価値の向上だけでなく、新たな事業によるイノベーションを通じて周辺地域全体の価値向上につながる事業であること。

第5 貸付条件に関する事項

1 貸付の基本条件

(1) 最低提案価格 1,903,261 円(年額)

建物については、事業者の費用負担により、施設の改修や運営を行うことを前提として、無償による貸付を原則とします。

土地については、有償とし、賃借料は最低提案価格以上を条件とすることとし、優先交渉権者から提案された価格を基に、契約締結時において協議を行うこととします。

(2) 貸付期間

貸付期間は10年以内とします。

(3) 貸付範囲

「第3 物件概要に関する事項」及び物件調書に記載のすべてを現状有姿で貸付するものとします。

(4) 引渡し時期

契約締結後、土地、建物を引渡します。

(5) 返還時期

契約期間満了時、借受人は原状に復して、物件を返還します。

2 貸付の具体条件

(1) 禁止をする施設の用途

- 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号に定める暴力団、その他反社会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利用する施設
- ② 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項に定める風俗営業及び同条第5項に定める性風俗特殊営業、その他これらに類する営業の用に供する施設
- ③ 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- ④ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- ⑤ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染等、近隣環境を損なうと予想される用途に供する

施設

⑥墓地・霊園・葬祭場等、近隣・周辺地域との調整が難しいことが予想される施設

⑦居住施設

(2) 地域及び市への説明・報告義務等

①優先交渉権者決定後、市と協議の上、地域住民を対象とした説明会を開催してください。

②市は、上記(1)に定める義務の履行状況を確認するため、必要があると認めるときは、本物件を調査し又は借受人から所要の報告を求めることができるものとします。

③借受人は、市から要求があるときは、本物件の利用状況を市に報告しなければなりません。

④借受人は、正当な理由なく上記②及び③に定める実施調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはなりません。

(3) 転貸の禁止

借受人は、市の事前の書面による承諾なく、本物件を第三者に転貸することはできません。

(4) 用途指定等の制限

本物件は、本事業において提案した用途のみに供するものとします。ただし、止むを得ない事由により提案書に記載した事項を変更する場合は、あらかじめ市と協議し、承諾を得る必要があります。

(5) 違約金の徴収

上記(1)に定める義務を違反した場合は貸付料の2年分に相当する額を、上記(2)に定める義務を違反した場合は貸付料の1年分に相当する額を違約金として市に支払わなければなりません。

(6) 契約不適合責任

借受人は、本物件の引き渡し後、本物件に面積の不足その他種類・品質、数量に関してこの契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、貸付料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。ただし、本物件に面積の不足その他種類・品質、数量に関してこの契約の内容に適合しない状態が著しく、借受人の目的の達成に影響を与える場合にはこの限りではありません。

(7) その他特記事項

①土地に係る土壤汚染調査及び地質調査については、物件調書に記載がない限り、市は実施していません。

②物件は、現状有姿での引渡しとなります。したがって、工作物等(既存の立木、電柱・

支線、アスファルト、土留め及び砂利等）を含むものとし、越境物がある場合についても現状有姿のまま引渡すこととなりますので、必ず各自で事前に現地確認をしてください。また、物件の地下埋設物及び地盤調査は行っていません。

- ③3,000 m²以上の土地の形質変更を行う場合は、原則として土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第4条による届出が必要になります。
- ④アスベスト（石綿）含有建材の使用状況等については、物件調書に記載のとおりですが、専門機関又は専門業者による詳細な調査は実施していません。また、アスベスト保温材やアスベスト成形板等の使用の有無を特定するための分析調査も実施していません。
- ⑤耐震診断については、物件調書に記載がない限り、市は実施していません。
- ⑥借受人は、本物件に含まれる建物、工作物及び建物に付帯する諸設備等が現状のまま引渡されることを十分理解し、これを使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとします。
- ⑦電柱等の移転・撤去、立木の伐採、雑草の草刈、切株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸等、地下・地中・空中工作物の補修・撤去等の負担及び調整は、物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体の如何を問わず、市は一切行いません。
- ⑧本物件に係る土地利用に関し、隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、すべて借受人において行ってください。
- ⑨土地の造成及び建物を建築するにあたっては、建築基準法（昭和25年法律第201号）関係規定及び本市条例・開発指導要綱等を遵守する必要がありますので、事前に関係機関にご確認ください。
- ⑩借受人が、貸付契約に定める義務を履行しないために、本市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。
- ⑪プロポーザルのために提出された書類等に記載された個人情報、契約事務のみに使用し、その他の目的には使用しません。ただし、契約に付す特約事項の確認のため、千葉県警察本部へ情報提供する場合があります。

第6 応募資格要件に関する事項

1 応募者の資格要件

(1) 基本的要件

応募者は、本施設を借り受け、管理・運営できる企画力と資力を有する単独の法人格を有する団体若しくは複数の法人格を有する団体で構成されるグループ（以下「共同事業者」という。）とします。

(2) 応募者の構成等

本事業の応募者の構成等は次のとおりとします。

- ①共同事業者を構成する法人は単独で応募することはできません。また、他の応募者の共同事業者の構成員となることもできません。
- ②提案資料提出後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。
- ③共同事業者は、本市との協議において担当となる代表事業者を定め、構成員との調整を行ってください。

2 応募者の制限

応募者は、次の要件をすべて満たす必要があります。なお、共同事業者による応募については、代表事業者を含めたすべての構成員が満たす必要があります。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当するものでないこと。
- (2) 本市の入札参加資格を有している者は、公告の日から参加申込書提出締切日までの間、「茂原市建設工事請負業者等指名停止措置要領」に基づく指名停止を受けていないこと。また、本市の入札参加資格を有していない者は、同じ期間に同要領の別表1及び別表2の各項に掲げる要件に該当していないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立てをしていないこと。
- (4) 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をしていないこと。
- (5) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申立てをしていないこと。
- (6) 電子交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。また、募集開始の日から前6か月以内に手形又は小切手の不渡り事故を出していないこと。
- (7) 電子債権記録機関による取引停止処分を受けている者でないこと。また、募集開

始の日から前6か月以内に支払い不能を出していないこと。

(8) 直近1か年度分の法人税、消費税、都道府県民税及び市町村税を滞納していないこと。

(9) 応募者又はその役員が茂原市暴力団排除条例(平成24年茂原市条例第1号)に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団員等並びに暴力団経営支配法人でないこと。また、応募者又はその役員が、暴力団、暴力団員又は暴力団員等並びに暴力団経営支配法人等と密接な関係を有しないこと。

(10) 応募者又はその役員が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5条に規定する観察処分の対象となっている団体又はその団体の役職員又は構成員でないこと。また、応募者又はその役員が当該団体又はその団体の役職員又は構成員と密接な関係を有しないこと。

(11) 応募者又はその役員が破壊活動防止法(昭和27年法律第240号)に規定する破壊的団体及びその団体の役職員又は構成員でないこと。また、応募者又はその役員が当該団体又はその団体の役職員又は構成員と密接な関係を有しないこと。

(12) 応募者又はその役員が下請契約、資材・原材料等の購入契約又はその他契約にあたり、その契約の相手方が前各号の規定に該当する者であると知りながらそれらの契約を締結していないこと。

第7 応募手続きに関する事項

Ⅰ 現地見学会に関する事項

(1) 現地見学会の実施

①開催日時

令和6年10月9日(水) 9時から12時まで及び13時から15時まで

②申込受付期間・時間

期間:令和6年9月27日(金)~令和6年10月3日(木)

時間:9時から12時まで及び13時から17時まで

(土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く。)

③申込先

茂原市総務部管財課公有財産管理室

TEL:0475-20-1520 E-mail:kouyuuzaisan@city.mobara.chiba.jp

④注意事項

・現地見学会は1回限りで実施します。

- ・受付は現地見学会開始時刻の15分前から行い、雨天でも決行します。
- ・施設の見学、設備状況の確認を行うことは可能ですが、施設に関する個別の質問には回答しません。
- ・現地見学会開催日時以外にご相談ください。
- ・申込みがなかった場合は、現地見学会を実施しません。
- ・現地見学会に参加されなくてもプロポーザルには参加できますが、物件の状況はすべて了知されているものとみなします。

2 募集要項などに関する事項

(1) 募集要項等の配付

①配付期間・時間

期間：令和6年9月27日(金)～令和6年11月1日(金)

時間：9時から12時まで及び13時から17時まで

(土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く。)

②配付場所

茂原市役所4階 管財課公有財産管理室

※市公式ウェブサイトからもダウンロードできます。なお、郵送での配付はしません。

(2) 募集要項などに関する質問書の受付及び回答

①受付期間

令和6年9月27日(金)～令和6年10月18日(金) 17時まで

②受付方法

募集要項等に関する質問書(様式1)に質問事項を記入し、電子メールにより提出してください。電子メール送信後は、提出先へ電話で受信確認をしてください。

なお、電子メール以外の方法(口頭、電話、持参、郵送、FAX等)での提出や指定様式以外での質問は受け付けません。

③提出先

茂原市総務部管財課公有財産管理室

Email:kouyuuzaisan@city.mobara.chiba.jp

(3) 質問者への回答

質問に対する回答は、競争上の地位、その他正当な利害を害するおそれもあるものを除き、市公式ウェブサイトに掲載します。その際、質問者については公表しません。

なお、意見や表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

3 参加資格確認書類に関する事項

(1) 参加資格確認書類等の受付

①受付期間・時間

期間：令和6年10月25日(金)～令和6年11月1日(金)

時間：9時から12時まで及び13時から17時まで

(土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く。)

②受付方法

応募者は、次の書類を担当部署へ持参してください。なお、持参の際は提出日時を事前に担当部署まで電話で連絡してください。

③提出書類

応募者は、提出書類を「参加表明書(様式 2)」を表紙とし順にまとめたうえで、正本及び副本(正本の写し)を各1部提出してください。

共同事業者の場合は、すべての構成員が様式 2、4、6 及び返信用封筒以外を提出してください。なお、提出資料は返却しません。

④参加表明書提出後の辞退

参加表明書を提出後に辞退をする場合は、速やかに「参加辞退届(様式 9)」を提出してください。

(2) 参加資格確認書類等

提出書類名称
1 参加表明書(様式 2)
2 法人概要書(様式 3)
3 委任状(構成員から代表事業者への委任)(様式 4)
4 誓約書(様式 5)
5 共同事業者構成員一覧表(様式 6)
6 資金計画書(様式 7)
7 業務実績調書(様式 8)

添付書類名称
1 定款
2 法人登記履歴事項全部証明書
3 印鑑証明書

4 滞納無証明書または直近 1 か年度の納税証明書 法人税・消費税、都道府県税及び市町村税の全税目に係るもの
5 会社案内、パンフレット等
6 財務諸表 直近3期分の損益計算書・貸借対照表・注記表・株主資本等変動計算書
7 返信用封筒（長形3号・返信先記載・84円切手貼付）

(3) 参加資格確認結果の通知

市は、参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認・審査し、応募者（共同事業者の場合は代表事業者）に対して「参加資格確認結果通知書」により、参加資格の有無の結果を通知します。参加資格が「無」の結果のものに対しては、その理由を付して通知します。

第8 提案書類に関する事項

(1) 提案書類等の受付

募集要項等を十分踏まえたうえで、以下の内容に従って所定の書類等を整え、次のとおり提出してください。

① 受付期間・時間

期間：令和6年11月18日(月)～令和6年12月20日(金)

時間：9時から12時まで及び13時から17時まで

（土曜日、日曜日、国民の祝日に関する法律に規定する休日を除く。）

② 受付方法

応募者は次の書類を担当部署へ持参してください。なお、持参の際は提出日時を事前に担当部署まで電話で連絡してください。

③ 提案書類等の受理等

- ・参加資格確認結果通知書による参加資格「有」の者のみが提案書類等を提出することができます。
- ・共同事業者の変更及び追加はできません。
- ・提案書類等提出後の追加・修正はできません。提案書類等に虚偽の記載があった場合は失格とします。
- ・提出された提案書類等は返却しません。

④ 提案書類等提出にあたっての留意事項

提案書類等の作成にあたっては、募集要項等の趣旨を理解し、十分に踏まえたものとしてください。

各種提出書類（質疑含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いてください。

提出書類名称	作成上の留意点
1 提案書類提出書（様式10）	・正本1部、副本10部、電子データ一式をまとめた「CD-R」1部を用意してください。 ・A4 版縦型フラットファイル等に綴り、頁番号を振ってください。A3 版が含まれる場合は、外 3 つ折り（Z 折り）で綴じこんでください。
2 事業提案書（様式11）	
3 価格提案書（様式12）	
4 スケジュール（任意様式）	

第9 審査及び選定に関する事項

1 審査に関する事項

(1) 審査方針

審査は、外部委員及び本市職員で組織された「茂原市空き公共施設利活用審査委員会」（以下「審査委員会」という。）で行います。審査委員会は提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。なお、応募者が1社であっても審査委員会は開催することとし、審査の結果「最優秀提案者なし」とする場合があります。なお、審査委員会は応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容についても非公開とします。

(2) 提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施

提案書類等を提出した応募者から提案内容についての説明を受け、応募者に関する事項や内容について確認するためのプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

① 開催日時

令和7年1月中旬頃 ※詳細は別途通知します。

② 開催場所

茂原市役所5階 503 会議室（予定）

③実施方法

・出席者は最大3名までとし、説明は応募者自らが行うものとし、提案書類等のほかパワーポイントを利用した説明を可能とします。ただし、パワーポイントの内容は、提案書類等に記載された内容及びその補足事項に限ります。プロジェクター・スクリー

ンは市で用意します。

・提案内容確認のため、応募者に対して追加の資料提出を求める場合があります。

2 審査基準

(1) 審査項目及び配点

別表「旧中の島保育所貸付に係る公募型プロポーザル審査基準」に基づくものとします。

(2) 提案価格の評価

① 提案価格

希望する年間の貸付価格を価格提案書（様式12）に記載し、提案してください。ただし、提案価格は第5 貸付条件に関する事項 1 貸付の基本条件（1）最低提案価格の金額以上とすることを条件とします。

② 提案価格の評価点

提案価格の評価は以下の算定式により得点を付与し、配点は 10点です。計算においては小数点第3位以上を有効点とします。

$$\text{提案価格の評価点} = \frac{\text{提案価格}}{\text{最高提案価格}} \times \text{配点(10点)}$$

3 選定に関する事項

(1) 優先交渉権者の決定

市は、審査委員会の選定を受けて、令和 7 年2月頃に最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次順位優先交渉権者として決定します。優先交渉権者との交渉が整わない場合及び優先交渉権者がその資格を喪失した場合、次順位交渉権者と交渉を行います。

(2) 審査の通知・公表

選定結果は、すべての応募者（共同事業者の場合は代表者）に対して結果を文書で通知し、また選定結果をウェブサイト公表します。

4 失格事項

・提出された提案書類等に虚偽の記載があった場合又は期限内に提出書類が提出できなかった場合。

- ・優先交渉権者決定までの間、審査委員会の委員及び本市職員に対して審査に関するはたらきかけを行うなど、本公募に関する不正な接触の事実が認められた場合。
- ・契約までに失格の要件に該当した者。（優先交渉権者として決定した場合も含む。）
- ・選定理由、結果に対する問い合わせ及び異議等については一切応じません。

第10 契約締結及び事業実施に関する事項

1 契約締結に関する事項

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、速やかに市と優先交渉権者は提案書類等の内容及び双方の協力義務を定めた基本協定を締結します。この際、提案内容等の変更は原則認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更として市が認めた場合はこの限りではありません。基本協定の締結により優先交渉権者は「事業者」となります。

2 契約に関する事項

(1) 契約の締結

基本協定締結後、茂原市議会の議決（可決）を得た上で、土地賃貸借契約・建物使用賃貸借契約を締結します。なお、契約書作成に係る費用は事業者の負担とします。

(2) 貸付料の支払方法

貸付料は、毎年度、市の発行する所定の納入通知書により、指定された期日までに支払うものとします。

第11 問い合わせ

茂原市総務部管財課公有財産管理室（茂原市役所4階）

〒297-8511 千葉県茂原市道表1番地

TEL:0475-20-1520

FAX:0475-20-1602

Mail:kouyuuzaisan@city.mobara.chiba.jp

URL:<https://www.city.mobara.chiba.jp/0000008552.html>

※募集要項、応募書類等は市公式ウェブサイトにも掲載しています。