

市有財産の貸付けに係る公募型プロポーザル実施要項

第1 募集の趣旨

東御市が所有する市有財産の有効活用及び地域活性化を図るため、公募型プロポーザル方式により貸付けを行います。

第2 貸付物件の概要

応募者が物件の概要を把握するための参考資料であるため、応募者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

1 土地の概要

所在：長野県東御市海善寺

地番：1070 番 1

地目：宅地

面積：全面積 1,284.00 m²のうち 580 m²

※ 土地は実測面積ではありません。

※ 公道から建物敷地までの通路は共用のため含まれません。

※ 当該地は、第1種低層住居専用地域です。

2 建物の概要

所在：長野県東御市海善寺

地番：1070-1

構造：鉄骨造平屋建

面積：207.50 m²

※ 建物の面積は、建築時の資料であり実測面積ではありません。

第3 貸付けの条件

1 貸付物件

(1) 土地

現状のまま、借受者に貸付けます。

(2) 建物

現状のまま、借受者に貸付けます。なお、建物については、内装、外装の変更提案も認めます。

2 貸付料金

(1) 土地

1年間あたり 518,520 円 (580 m²) で5年間。6年目以降は協議により決定

※ 除草については、借受者の負担により実施してください。

※ 固定資産の評価替により評価額が変更になった場合には、貸付料が増減することがあります。

(2) 建物

5年間で59,760円。6年目以降は協議により決定

3 貸付期間

貸付期間は5年間とします。ただし、期間満了後も継続して貸付けを希望する場合には、市との協議のうえ再契約を締結することも可能とします。

貸付開始時期については、契約締結時に協議することとし貸付けに係る公募型プロポーザルにおいて提案した事業（以下「提案事業」という。）の利用の目的に応じた準備期間も貸付期間に含めるものとします。

4 契約上の条件

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

ア 借受者は、貸付物件及び貸付物件上に建築した建物（以下「貸付物件等」という。）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てはいけません。

イ 借受者は、貸付物件等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反する使用をさせてはいけません。

(2) 風俗営業等の禁止

ア 借受者は、貸付物件等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項から同条第13項に規定する風俗営業その他これらに類する業の用のほか、遊戯施設、遊興施設等の用に使用してはいけません。

イ 借受者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者にして上記アの定め反する使用をさせてはいけません。

(3) 賃貸等の禁止

ア 借受者は、貸付期間内に貸付物件等を第三者に賃貸し、又は貸付物件等に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはいけません。ただし、提案事業の履行による場合又はやむを得ない事由により市の書面による承認を得た場合にはこの限りではありません。

イ 借受者は、市の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は貸付物件等に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合には、上記(1)及び(2)に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければいけません。

(4) 用途等の制限

上記(1)から(3)のほか、借受者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければいけません。

ア 契約日から1年以内に提案事業の用途に使用しなければいけません。

イ 貸付期間内は、提案事業以外の用途に変更してはいけません。なお、貸付期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議のうえ、承認を得なければいけません。

ウ 事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市へ書面により協議しなければいけません。

エ その他、次に掲げる用途には使用できません。

- (a) 建物（軽微な物置は除く）設置を伴う用途
- (b) 深い基礎を要するもの等、容易に原状復旧できない工作物の設置を伴う用途
- (c) 廃棄物の保管場所、砂利、砂、残土等の堆積場その他これに類する用途
- (d) 土壌汚染対策法第2条に規定する特定有害物質の製造、使用、処理又は貯蔵の事業の用途
- (e) 振動、騒音及び悪臭が著しく生じるもの等本市が環境保全上不適切と認める用途
- (f) 政治活動又は宗教活動の用途
- (g) 暴力団の事務所その他これに類する用途
- (h) 法令等の規制に違反する事業等の用途
- (i) その他本市が適当でないと認める用途

(5) 実地調査

上記(1)から(4)の履行状況の確認について、市が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し借受者は協力しなければいけません。

(6) 契約不適合責任

借受者は、貸付物件等の貸付契約締結後、貸付物件等に数量の不足又は隠れた瑕疵（土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵）のあることを発見しても、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることはできません。

(7) 修繕の取り扱い

提案事業の履行にあたって、貸付物件の運営及び使用にかかる施設機能を維持するために必要な修繕のほか、借受者の管理上における瑕疵及び借受者の責任に帰すべき事由によるもの、その他全ての修繕についても借受者が負担するものとします。

(8) 相隣関係

借受者は、自己の責任と費用負担にて維持管理に係る隣接地との問題を処理するものとします。この場合、借受者は、市に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

(9) 契約の解除

次の項目に該当する場合は、市はこの契約を解除することができます。この場合において、借受者に損害が生じても、借受者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

ア 借受者が契約に定める義務に違反したとき。

イ 法令の変更、天災及びその他市又は借受者の責めに帰すことのできない事由により、貸付物件等が使用できなくなったとき。

ウ 市の承認を得ず、提案事業以外の用途に変更したとき。

5 建築物の新築工事等における遵守事項

- (1) 建築物の新築工事等の手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。
- (2) 施設への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- (3) 作業期間中は、旧施設の周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保に配慮すること。
- (4) 作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。
- (5) 建築物の新築工事等を業者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

第4 プロポーザルに関する事項

1 応募者の資格

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始に申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (3) 暴力団（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に規定する暴力団をいう。）、暴力団員等（同条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者

をいう。以下同じ。)及び暴力団員等と密接な関係を有する者並びにこれらの者のいずれかが役員等(無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人をいう。)となっている法人その他の団体に該当しない者であること。

- (4) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者に該当しないこと。
- (5) 公租公課の滞納がない者でないこと。
- (6) その他市長が必要と認める条件等を満たす者であること。

2 提案の条件

提案は次の要件を満たす内容としてください。

- (1) 具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。
- (2) 既存施設や地域資源等を活かし、地域の活性化や発展が期待できる提案であること。
- (3) 地域との交流や地域の自治活動に協力する等、地域コミュニティの活性化に寄与することが期待できる提案であること。
- (4) 建築及び開発に関する法令等(地方公共団体の条例及び規則を含む。)を遵守した提案であること。(提案について、事前に法令の適否を確認しておくこと。)
- (5) 宗教活動や政治活動を目的とした提案でないこと。
- (6) 騒音、ばい煙や悪臭等により、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある提案でないこと。
- (7) 公益を害するおそれのある提案でないこと。

3 貸付物件の利活用については、次の事項に留意してください。

- (1) 貸付物件は市有施設であるため、善良な管理者の注意をもって「秩序ある管理運営」を確保するものとします。
- (2) 貸付物件は一括で貸付けることとし、一部のみを貸付けることはありません。
- (3) 貸付物件の利活用の提案にあたっては、本要項第2(貸付物件の概要)や物件調書(物件の状況)等を十分に把握したうえで行ってください。
- (4) 貸付物件の現状を変更することはできません。ただし、提案事業の履行による場合又は市と変更内容を書面によって協議し、市の書面による承認を得た場合はこの限りではありません。

4 プロポーザルの手続等

(1) スケジュール予定

項目	日程等
実施要項の配布	令和4年9月5日～公募終了まで
現地見学・資料閲覧	令和4年9月9日～9月16日

質問に対する回答	令和4年9月26日（市HP上）
提出書類の提出期限	令和4年10月4日
ヒアリング審査	令和4年10月中旬
借受候補者の特定	令和4年10月中旬～下旬
契約締結	令和4年10月下旬

(2) 実施要項等の配布

配布期間：「4(1) スケジュール予定」のとおり

配布場所：東御市ホームページからダウンロード

(3) 提出書類の内容

応募者は、次に掲げる書類を提出してください。

提出書類は、官公庁から発行されるものを除いてA4版で作成してください。

なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

ア 申込書（様式第1号）

イ 誓約書（様式第2号）

ウ 役員一覧（様式第3号）

エ 事業計画書（様式第4号）

オ 土地及び建物利用計画図（任意様式）

カ 法人概要書（様式第5号）※法人の場合

キ 印鑑登録証明書

ク 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

ケ 定款又は寄付行為（原本証明が必要）

コ 過去2年の決算書（貸借対照表、損益計算書等）

サ 直近年の納税証明書（法人税及び消費税及び地方消費税、法人事業税、県税（応募者の事業所所在地のもの）、未納の額がない場合はその証明書

シ その他必要に応じた資料

※ 個人や民間団体、事業形態等により提出できない書類がある場合にはご連絡ください。

※ 官公庁の発行する証明書は、発行の日から3か月以内のものとしてください。

※ 応募者は、提出書類の提出をもって、本要項すべてに同意したものとします。

(4) 提出部数

正本1部、副本8部及びこれらデータを格納したCD-R等1部

※ 上記(3)ア～シを順にページ番号を付し、ダブルクリップ止めとしてください。

5 質疑応答

(1) 質問方法

受付期間：「4(1) スケジュール予定」のとおり。締切は最終日の午後5時まで。

提出方法：質問書（様式第8号）を電子メールにより提出してください。電子メール送信後に提出先へ電話で到達確認をしてください。

※ 電子メール以外の方法での提出や指定様式以外での質問はお受けできません。

※ 受付期間以外の質問には、原則として回答しません。

提出先：「第8 応募・問い合わせ先」のとおり

(2) 質問書への回答

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のあるものを除き、市ホームページに掲載します。掲載時期は、「4(1) スケジュール予定」のとおりです。

6 現地見学

(1) 実施方法

ア 見学日時：「4(1) スケジュール予定」のとおり

午前10時から午後4時まで ※ただし土日祝日を除きます。

イ 参加方法：見学を希望する場合には、希望する日の平日3日前までに次の見学窓口へ電話で連絡し、日程を調整してください。

ウ 見学窓口：「第8 応募・問い合わせ先」のとおり

(2) 注意事項

ア 見学は原則として1団体等60分以内で1回限りとします。

イ 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、旧施設の敷地内への立ち入りはお断りします。

ウ 見学に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。

7 資料の閲覧

貸付物件にかかる図面等の資料は閲覧することができます。

(1) 実施方法

閲覧期間：「4(1) スケジュール予定」のとおり

平日の午前9時から午後5時まで

閲覧方法：閲覧を希望する場合には、希望する日の平日3日前までに「第8 応募・問い合わせ先」へ電話又は電子メールで連絡し、日程を調整してください。電子メールの場合は到達確認をしてください。

閲覧場所：「6(1)ウ見学窓口」あて。

(2) 注意事項

ア 資料は物件の貸付けを検討するための参考資料であり、現状と相違している

場合は、現状を優先します。

イ 資料の貸与や複写はできません。

8 提出書類の受付

(1) 受付期間：「4(1) スケジュール予定」のとおり 午前9時から午後5時まで

(2) 提出・問い合わせ先：「第8 応募・問い合わせ先」のとおり

(3) 提出方法：提出先まで持参してください。

(4) 注意事項：次のとおり

ア 応募は、1団体等につき1案に限ります。

イ 提出書類は、受付期間内のみ受付します。受付期間内に必要な提出書類及び部数の提出がない場合には、応募がなかったものとして取扱います。

ウ 受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。

エ 応募に必要な費用は、応募者の負担となります。また、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

オ 提出された書類は返却しません。

カ 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式任意）を「第8 応募・問い合わせ先」まで持参又は郵送してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。

キ 提出書類に虚偽がある場合、応募を無効とし所要の措置を講じることがあります。

ク 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、借受候補者の特定、公表、その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で使用できるものとします。

ケ 市の配布する実施要項等は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。

コ 提出書類は、東御市情報公開条例の規定に基づく開示請求により、個人に関する情報等の非公開とすべき部分を除き公開されることがあります。このため、事業計画書等の作成にあたっては、公開の対象になることを前提に内容を記載してください。また契約締結後、事業計画書及び関係資料については、個人情報に係る部分を除き、市ホームページへの掲載により公表する場合があります。

サ 提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

シ 応募までに、提案事業の内容について、既設建物改修や新たな建物の設置など、建築確認申請等必要な手続きの有無のほか、都市計画法（昭和43年法律第100号）に適合した事業であるか、市担当課等に事前に確認を行ってください。

- ・建築確認申請関係問い合わせ先
東御市都市整備部建設課住宅係 電話 0268-62-1111（代表）
- ・都市計画関係問い合わせ先
東御市都市整備部建設課都市計画係 電話 0268-62-1111（代表）

第5 借受候補者等特定に関する事項

1 特定方法

市が別に定める評価会の審査結果を踏まえ、借受候補者及び次点者を特定します。

2 ヒアリング審査

日程：「第4、4(1) スケジュール予定」のとおり

※ 時間や場所等の詳細は、応募書類の受付後、応募者に別途連絡します。

3 評価内容等

別表「評価基準」のとおり

4 評価会の審査

(1) 評価会の審査・評価は、財務状況等の資料及び事業計画書等の応募書類によるもののほか、応募者へのヒアリングにより実施します。

(2) 評価会の評価結果に基づき、最も評価点（各評価者の評価点の合計）が高い者を借受候補者、次に高い者を次点者として特定します。

(3) 最高点の者が複数の場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定します。再審査においても複数の同得点者が生じた場合は、評価会の協議によって順位を決定します。

(4) 次に該当する場合は、失格とし、評価会での審査は行いません。

ア 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同事業者の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）

イ 提出書類に虚偽があった場合

ウ 契約の履行が困難と認められる場合

エ 応募者が個別に評価者と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合

オ 応募者がヒアリングに出席しない場合

カ その他評価会で、本物件の借受候補者として不適と判断された場合

(5) 応募者が1者のみの場合でもヒアリングは実施します。

(6) 評価者の評価点の合計が当該配点の合計の6割未満になった場合には、その提案は不採用とします。

5 ヒアリング審査の留意事項

(1) ヒアリングに要する応募者の費用は、全て応募者の負担とします。

- (2) ヒアリング時間は、応募者の提出書類による説明を30分以内とし、質疑応答は15分程度とします。
- (3) ヒアリングを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。
- (4) ヒアリング時に使用できる資料は、事前に提出された提案書類のみとします。資料の追加、変更は受け付けません。
- (5) ヒアリング時に出席できる者は、応募者毎に4名以内とします。出席者についてはヒアリング出席者報告書（様式第9号）によりヒアリング実施日の平日3日前までに電子メールで「第8 応募・問い合わせ先」あて提出してください。なお、電子メール送信後、到達確認をしてください。

6 審査結果の通知及び公表

- (1) 審査結果は書面で通知します。また、借受候補者名のみ市ホームページに掲載します。
- (2) 応募者は審査結果についての異議申立、審査の経緯を個別に問い合わせることはできません。

第6 契約

1 契約の締結

- (1) 市は借受候補者との間で協議を行い、合意後、契約を締結します。
- (2) 借受候補者は、契約締結前に事業内容等について地元自治会や周辺住民等への説明を実施して理解を得るとともに、その状況や結果について「第8 応募・問い合わせ先」へ書面（様式自由）で報告するものとします。
- (3) 市が指定する期限までに契約が締結できない場合のほか、地元自治会の理解が得られない場合には、借受候補者の地位は消滅するものとします。消滅後、市は次点者と協議を行い、合意後、契約を締結できるものとします。
- (4) 次点者の地位は、借受候補者との契約の締結をもって消滅するものとします。
- (5) 次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届（任意様式）を「第8 応募・問い合わせ先」へ提出してください。
- (6) 契約の締結に関して必要な費用は、借受者の負担とします。
- (7) 借受者は、貸付物件の貸付契約締結後、貸付物件（備品等を含む。）に数量の不足、その他隠れた瑕疵（土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵）が発見されても、損害賠償の請求又は貸付契約の解除をすることができません。
- (8) 本契約締結後に、提案時に定めた諸条件に違反する事業を行った場合や、応募資格に該当しない借受者となった場合又は事業計画と異なる事業を行った場合には、契約を一方的に解除することがありますが、この解除により借受者に損害

が発生しても、市はその賠償の責任は負いません。

2 貸付物件の引渡し

- (1) 貸付物件は、貸付期間の初日に現状のまま引渡しとなります。
- (2) 電気・上下水道・ガス等のほか、接面道路上の電柱・街路樹等の移設及び車両乗り入れ施設の設置その他貸付物件を使用するために必要な手続き及び費用は借受者負担となります。
- (3) 本物件の地下埋設物調査、地盤調査及び土壌調査等に係る資料はありません。
- (4) 貸付期間が満了し、又はその他の理由により本件契約が終了する場合には、借受者の費用をもって本件一時使用物件（以下、本物件）の上に存する建物又は工作物その他借受者が本物件に付属させたものを撤去し、本物件を原状に回復して本市に返還しなければなりません。ただし、本市が特に必要がないと認めるときはこの限りではありません。
- (5) 物件に関する資料と現況が相違している場合は、現況を優先します。借受者は、面積その他物件調書に記載した事項について、実地に符合しないことが後日発覚しても、これを理由として契約の締結を拒み、落札の無効を主張し、又は貸付料の減額を請求することはできません。

3 公租公課

貸付物件の引渡し後に発生した公租公課等は、借受者の負担とします。

4 貸付開始時期

借受者として決定した後も、貸付物件の引渡しまでの間は手続きに一定期間を要しますのでご了承ください。

5 貸付物件の原状回復及び返還

貸付期間が満了した場合又は契約の解除があった場合には、借受者は原状に戻して市に返還するものとします。ただし、市との協議のうえ承認を得た場合はこの限りではありません。

なお、借受者は、建物の買取り及び造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

第7 注意事項

- (1) 施設の運営に関する法人市県民税、法人税、固定資産税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認してください。これらの税金は、すべて借受者の負担となります。
- (2) 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは、借受者の責任において行ってください。
- (3) 事業の実施にあたり、万一、紛争等が生じた場合には、借受者の責任と負担に

において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たるものとします。

- (4) 借受者は、貸付物件の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めてください。
- (5) 提案事業の着手にあたって、開発要件等の審査が必要な場合があるため、借受者の責任のもと事前に十分な確認をしてください。
- (6) 事業の実施にあたっては、借受者が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、借受者が賠償責任を負うことになるため、借受者は、既存施設の使用等に係るリスクに対応して適切な範囲で保険に加入することを検討ください。

第8 応募・問い合わせ先

東御市教育委員会教育課青少年教育係（東御市中央公民館2階）

〒389-0517 長野県東御市 288 番地 4

電話：0268-64-5906 ファクシミリ：0268-64-5878

Eメールアドレス：kyouiku@city.tomi.nagano.jp