

公募型プロポーザル方式による

市有財産の貸付けのご案内

(該当する財産の所在地：曾於市末吉町二之方字麓 2111 番地 3)

市有財産の貸付けに係る公募型プロポーザル実施要項

令和 5 年 5 月

曾 於 市

目次

第1	募集の趣旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
第2	貸付物件の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1	土地の概要	
2	建物等の概要	
第3	貸付けの条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	1
1	貸付物件	
2	貸付料金	
3	貸付期間	
4	契約上の条件	
5	建築物の新築工事等における遵守事項	
第4	プロポーザルに関する事項・・・・・・・・・・・・	4
1	応募者の資格	
2	提案の条件	
3	貸付物件の利活用に関する留意事項	
4	プロポーザルの手続等	
5	質疑応答	
6	現地見学	
7	資料の閲覧	
8	提出書類の受付	
第5	選定に関する事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	8
1	選定方法	
2	ヒアリング日程・場所	
3	審査項目及び評価内容	
4	選定委員会の審査・評価	
5	ヒアリングの留意事項	
6	選定結果の通知及び公表	
第6	契約・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	9
1	契約の締結	
2	貸付物件の引渡し	
3	公租公課	
4	貸付開始時期	
5	貸付物件の原状回復及び返還	
第7	注意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	10
第8	応募・問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・	11
	市有財産貸付仮契約書（案）提出書類（様式）	

第1 募集の趣旨

曾於市が所有する古民家の有効活用及び地域活性化を図るため、曾於市古民家再生活用モデル提案事業補助金交付要綱に該当する団体等による提案を受け、貸付け後の利用計画等を選定する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

1 (1) 土地の概要

所 在	鹿児島県曾於市末吉町二之方		
字	地番	地目	地積 (㎡)
麓	2111 番 3	宅 地	1032.86

※土地の面積は、登記簿を根拠としています。実測面積ではありません。

(2) 用地地域等

都市計画区域内未線引き区域

第一種住居地域

建ぺい率 60%

容積率 200%

2 建物等の概要

所 在	鹿児島県曾於市末吉町二之方		
字・地番	家屋 番号	家屋種類・住宅用途	面積 (㎡)
麓 2111 番地 3	2111 番 3 の 1	木造瓦葺平屋建	40.66
麓 2111 番地 3	2111 番 3 の 2	木造瓦葺平屋建	59.50
麓 2111 番地 3	2111 番 3 の 3	木造瓦葺平屋建	19.83

※建物の面積は、登記簿を根拠としています。実測面積ではありません。

※応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、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。

第3 貸付けの条件

1 貸付物件

(1) 土地

現状（工作物等を含む。）のまま借受者に貸付けます。

(2) 建物（耐震性については、未確認）

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、外装を変更する提案も認めます。

2 貸付料金（年額）

- （１）土地 １年目～５年目 126,600 円 ６年目以降 協議により決定
- （２）建物 １年目～５年目 7,300 円 ６年目以降 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、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に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及び同条第 13 項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業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に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 令和 6 年 3 月末日までに提案事業の用途に使用するための工事に着手及び完了しなければいけません。

- イ 令和5年8月末日までに提案事業の用途に使用しなければいけません。
- ウ 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。
- エ 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ならないけません。

(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) 瑕疵担保

借受者は、貸付物件の貸付契約締結後、貸付物件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) 修繕の取扱い

提案事業の履行にあたって、施設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、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、貸付物件が使用できなくなったとき。

5 建築物の新築工事等における遵守事項

- (1) 建築基準法に基づく諸手続き、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。
- (6) 耐震性については、借受者にて、必ず有無の調査を行い、調査の結果、耐震性のない箇所については、改修を行う等の対策を必ず行うこと。

第4 プロポーザルに関する事項

1 応募者の資格

曾於市古民家再生活用モデル提案事業補助金交付要綱に定める「団体等」及び「補助対象者」に該当するものとする。

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) 募集の趣旨に合致し、曾於市古民家再生活用モデル提案事業補助金を活用できる提案であること。
- (2) 具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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、手続き方法をまちづくり推進課へ確認しておくこと。）
- (6) 宗教活動や政治活動を目的とした提案でないこと。
- (7) 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。
- (8) 公益を害するおそれのある提案でないこと。
- (9) 消防法に則った提案であること。

3 貸付物件の利活用に関する留意事項

- (1) 貸付物件は地域を代表する施設であるため、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、実施要項第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

項目	日程
実施要項の配布	令和5年5月22日(月)～令和5年6月23日(金)
質問の受付	令和5年5月22日(月)～令和5年6月23日(金)
現地見学・資料閲覧	令和5年5月22日(月)～令和5年6月23日(金)
質問に対する回答	令和5年6月26日(月) 予定
提出書類の受付期間	令和5年6月26日(月)～令和5年7月7日(金)
選定委員会(選定審査) ・プレゼンテーション ・ヒアリング	令和5年7月下旬 予定
契約候補者の決定	令和5年7月下旬 予定
契約締結	令和5年8月上旬 予定

(2) 実施要項等の配布

配布期間：令和5年5月22日(月)～令和5年6月23日(金)まで

午前8時30分から午後5時15分まで※ただし土曜日、日曜日及び国民の祝日を除きます。

配布場所：曾於市役所 企画政策課

これらは市ホームページからもダウンロードできます。なお、郵送での配布は行いません。

(3) 提出書類

応募者は、別紙「提出書類一覧表」を参考に次のとおり提出してください。

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)

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 直近3期分の決算書(貸借対照表, 損益計算書, 事業報告書, その他これらに準ずる書類)

サ 納税証明書(過去3か年分)

シ その他必要に応じた資料

※民間団体や事業形態等により提出できない書類がある場合は、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。

(4) 提出部数

各 1 2 部（正本 1 部，副本 11 部）

※上記（3）ア～シを順に A4 フラットファイルに綴じたものを 1 部としてください。
副本には、通し番号のページ数を付けてください。

5 質疑応答

(1) 質問方法

受付期間：令和 5 年 5 月 22 日（月）～令和 5 年 6 月 23 日（金）

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受信確認をしてください。

※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。

※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：曾於市企画政策課定住推進係

E-mail kikaku@city.soo.lg.jp

(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、令和 5 年 6 月 26 日（月）を予定しています。

6 現地見学

(1) 実施方法

見学期間：令和 5 年 5 月 22 日（月）～令和 5 年 6 月 23 日（金）

午前 10 時から午後 4 時まで※ただし土曜日，日曜日を除きます。

参加方法：見学を希望する場合は、希望する日の 3 日前（土・日を除く）までに曾於市企画政策課へ電話で連絡し、日程を調整してください。

(2) 注意事項

ア 見学は原則として 1 団体等 90 分以内，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固くお断りします。

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（間取り図）の資料は閲覧することができます。

(1) 実施方法

閲覧期間：令和 5 年 5 月 22 日（月）～令和 5 年 6 月 23 日（金）

午前 9 時から午後 5 時まで※ただし土曜，日曜日を除きます。

閲覧方法：閲覧を希望する場合は希望する日の3日前（土・日を除く）までに曾於市企画政策課へ電話で連絡し、日程を調整してください。

閲覧場所：曾於市役所企画政策課

（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

受付期間：令和5年6月26日（月）～令和5年7月7日（金）まで

午前8時30分から午後5時15分まで

提出先：曾於市企画政策課

提出方法：提出先まで持参してください。不備がないことを確認のうえ受領します。

注意事項

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は、応募がなかったものとして取り扱います。

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 選定委員、本件業務に従事する市職員及び市関係者に対して、所定の方法（質問書による質問、開発許可基準の確認等）以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められた場合は、失格とします。

カ 提出された書類は返却しません。

キ 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式任意）を企画政策課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。

ク 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。

ケ 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定、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利用できるものとします。

コ 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。

サ 提出書類は、曾於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。

シ 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。

ス 応募までに、提案事業の内容が都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に適合した事業であるか、市担当課に事前に確認を行ってください。

問合せ先：曾於市まちづくり推進課都市計画係 電話 0986-76-8874

第5 選定に関する事項

1 選定方法

選定は、市が別に定める委員により組織された「古民家活用プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）の審査、評価結果をふまえ、市が優先交渉権者及び次点者を決定します。

2 ヒアリング日程・場所

実施日：令和 5 年 7 月下旬 予定

実施場所：曾於市役所 本庁舎（予定）

※時間や場所等は、応募書類の受付後、応募者に別途連絡します。

3 審査項目及び評価内容

別表 「プロポーザル審査基準」 のとおり

4 選定委員会の審査・評価

- （1）選定委員会の審査・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）選定委員会の委員の評価結果に基づき、最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として選定します。
- （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、各委員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、選定委員会での審査・評価は行いません。
 - 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 応募者が個別に選定委員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 その他選定委員会で、本物件の借受者として不適と判断された場合
- （5）選定委員会の委員全員の評価点の合計が当該配点の合計の 6 割未満となった場合、その提案は不採用とします。
- （6）応募者が 1 者のみの場合でもヒアリングは実施します。

5 ヒアリングの留意事項

- (1) ヒアリングについては、応募者の説明及び質疑応答は公開とし、その後の審査や選定は非公開とします。
- (2) 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。
- (3) ヒアリングの時間は、応募者による説明（プレゼンテーション）を30分以内とし、質疑応答は10分程度とします。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) ヒアリング時に出席できる者は、応募者毎に5人以内とします。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前日までに企画政策課定住推進係に提出してください。（持参、電子メール）
- (7) プロジェクターやパソコン、スクリーン等は応募者にて準備してください。利用の場合は、あらかじめ企画政策課に申し出てください。

6 選定結果の通知及び公表

- (1) 選定結果は書面で通知します。
- (2) 募集の概要、選定結果については市ホームページに掲載します。
- (3) 応募者は選定結果についての異議申立、選定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) 市は優先交渉権者との間で協議を行い、合意後、契約を締結します。
- (2) 市が指定する期限までに契約が締結できない場合、優先交渉権者の地位は消滅するものとします。消滅後、市は優先交渉権者に代わって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。
- (3) 次点者の地位は、優先交渉権者との契約の締結をもって消滅するものとし、この場合はその旨を通知します。
- (4) 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）を企画政策課へ提出してください。
- (5) 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。
- (6) 別添の貸付契約書（案）は標準的な契約条項を示していますので、必要に応じて契約条項を調整することがあります。
- (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、申請時に定めた諸条件に違反する事業を行った場合や、申請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

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。

3 公租公課，光熱水費

貸付物件の引渡し後に発生した公租公課，光熱水費等は，借受者の負担とします。
光熱水費使用に関する手続きは借受者で行ってください。

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) 事業の実施にあたっては，建築計画等の近隣住民への周知，説明に努め，誠意をもって対応することはもとより，紛争等が生じた場合は，借受者の責任と負担において，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りますので借受者の責任のもと事前に十分な確認をしてください。
ア 建築にあたっては，建築基準法及び県条例等により指導がなされる場合があります。詳細については，あらかじめ，まちづくり推進課（0986-76-8874）にご照会ください。
- (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・問合せ先

曾於市企画政策課定住推進係（曾於市役所本庁本館2階）

〒899-8692 鹿児島県曾於市末吉町二之方1980番地

電 話 0986-76-8802（直通）

F A X 0986-76-1122

E-mail kikaku@city.soo.lg.jp

※実施要項、応募書類は市ホームページにも掲載しています。