

玉名消防署跡地利活用事業
公募型プロポーザル実施要領

令和6年5月

玉 名 市

目次

1 事業の趣旨	1
2 事業内容	1
3 契約種別	2
(1) 土地の売買契約による場合	2
(2) 土地の賃貸借契約による場合	2
4 応募資格等	3
5 跡地施設の活用に関する条件	4
6 応募のスケジュール	6
7 質問書の提出及び回答	6
(1) 提出期限	6
(2) 提出方法	6
(3) 提出先	6
(4) 回答方法	6
8 参加申込書の提出	7
(1) 提出期限	7
(2) 提出方法	7
(3) 提出書類	7
(4) 提出先	7
9 提案書の提出	8
(1) 提出期限	8
(2) 提出方法	8
(3) 提出書類	8
(4) 記載上の留意事項	8
(5) 提出書類の取り扱い	9
(6) 提出先	9
10 選定及び審査	9
(1) 選定方法	9
(2) プレゼンテーション及び質疑日程	9
(3) 審査項目	10
(4) 選定委員会の審査	10
(5) 審査及び選定結果の通知等	10

11 契約の締結等.....	10
12 失格事項	11
13 その他	11
14 跡地施設の概要.....	12
(1) 土地の概要	12
(2) 特記事項	13

1 事業の趣旨

玉名市(以下、「市」という。)では、市の財産利活用方針を基に消防署の跡地活用を検討しています。本物件は消防署が移転して更地となった後、庁舎周辺イベント時の臨時駐車場等に活用してきましたが、その利用は年数回であり、有効的活用ができているとは言い難い状況でした。

そこで、プロポーザル方式による募集により、民間事業者の活力やノウハウ、創意工夫を活かした提案を広く募り、跡地活用を希望する事業者からの提案を総合的に評価して活用事業者を選定し、当該土地の売却又は賃貸借を行います。地域を活性化し、持続的な発展が期待できる跡地活用を目指します。

2 事業内容

事業名:玉名消防署跡地利活用事業

市は、公募型プロポーザルにより選定された事業者と土地の売買契約又は賃貸借契約を締結します。

事業者は、下記の土地の買受け又は借受けを行い、地域の活性化や地域雇用の創出、地域貢献、地域の持続的な発展に寄与する事業を実施していただきます。

3 契約種別

売買契約又は賃貸借契約の選択式となります。土地の売買契約の場合は下記(1)、土地の賃貸借契約の場合は下記(2)をそれぞれ参照してください。

(1) 土地の売買契約による場合

- ア 売買契約に当たっての条件として、すべての土地を一括購入することとします。
- イ 購入価格は、応募の手続き等の提出書類にある価格調書に、土地購入価格を提示してください。
- ウ 実測は行わず、公簿面積による売買となりますのでご了承ください。また、事業者側で実測を行い、公簿面積と実測面積との間に差異が生じた場合でも、互いに異議申立てや売買代金の増減の請求はできないのでご承知願います。
- エ 市との売買契約の締結後、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又は損害賠償の請求若しくはこの契約を解除することはできません。
- オ 本物件に存在する工作物等の除却、撤去及び廃棄等に要する一切の費用は、事業者の負担とします。
- カ 売却価格は以下に示した基準価格以上での提示をお願いします。

基準価格:32,476,000 円

(2) 土地の賃貸借契約による場合

- ア 賃貸借契約に当たっての条件として、すべての土地を一括で貸付することとします。
- イ 貸付価格は、応募手続き等の提出書類にある価格調書にそれぞれ提示してください。
- ウ 公簿面積による貸付となります。そのため、公簿面積と実測面積との間に差異が生じた場合でも、互いに異議申立てや貸付代金の増減の請求はできないのでご承知願います。
- エ 賃貸借契約の期間は、事業者の提案によるものとします。提案する事業期間については、10年以上 30年以内の期間とすることを条件とします。なお、期間終了後は事業者の負担により原状復帰することを原則とします。
- オ 賃貸借期間終了後、本物件の取得を希望されても、随意契約での売り払いは原則できません。
- カ 貸付価格は以下に示した基準価格以上での提示をお願いします。

基準価格(年額):1,585,039 円

4 応募資格等

(1) 応募資格

公募型プロポーザルにおいて玉名消防署跡地の利活用を希望する法人(以下「事業者」という。)を募集します。

ア 本契約締結後、指定期日までに売買代金又は賃借料等の支払いが可能なこと。

イ 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でないこと。

ウ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者(更生手続き開始の決定を受けている者を除く。)でないこと、または民事再生法(平成 11 年法律第 225 条)に基づき、再生手続き開始の申立てがなされている者(再生手続き開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。

エ 玉名市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 2 号)第 2 条に規定する暴力団または暴力団員等に該当しない者であること。

オ 国税、都道府県税及び市町村税等を滞納していないこと。

カ 事業実施にあたり、関係法令を遵守できること。

(2) 共同事業者による応募

複数の事業者が共同で応募するためには、上記の応募の資格のほか次の条件を満たさなければなりません。

ア 共同事業者は、関係する事業者の中から代表者を 1 名選定し、その代表者は、契約の相手方となり、提案した事業計画等に基づく事業の実施に連帯して責任を負うこと。

イ 関係する事業者が、他の提案に係る構成員になっていないこと。

ウ 関係する事業者が、それぞれの果たす役割を書面により明確にできること。

※なお、提案書等の提出日から契約締結日までの期間に、1社でも応募の資格を有しなくなった場合は、その時点で失格とします。

5 跡地施設の活用に関する条件

跡地施設の活用にあたっては、次の事項を条件とします。

- (1) 事業の趣旨を十分に理解し、具体的な計画を伴った実現可能なものであること。
 - (2) 公益を害するおそれのある用途で活用する事業でないこと。
 - (3) 対象施設を次の用途に使用することを禁止します。
 - ア 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の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に供すること。
 - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(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ものの用途に供すること。
 - (4) 地域の景観に配慮した事業であること。
 - (5) 騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならないこと。
 - (6) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
 - (7) 事業開始時期等
 - ア 所有権移転の日又は貸付開始の日から3年以内に提案した事業を開始しなければならないこと。
 - イ 所有権移転の日又は貸付開始の日から10年間は、提案書に記載された事業の用に供さなければならないこと。
- ※なお、やむを得ない事情により、応募時に提案した事業を変更する場合には、事前に文書により申請し、市長の承認を得るものとします。ただし、本事業者募集の趣旨を損なうような変更は認めません。
- (8) 譲渡等の禁止
 - ア 所有権移転の日から10年間は、売買、贈与、交換、出資等により土地の所有権を第三者に移転することはできないこと。
 - イ 所有権移転の日から10年間は、提案書に記載された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利、または賃貸借その他の収益を目的とする権利を設定することはできないこと。
 - (9) 実施調査等
市は、契約の履行状況を確認するため、所有権移転の日又は貸付開始の日から10年間に限り、使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができること。
 - (10) 契約不履行に対する措置
本物件の売買後、事業者が上記(3)、(8)の条件に反した場合、売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として市に支払うこと。また、本物件の貸付契約後に事業者が上記(3)、(8)の条件に反した場合、市は契約を解除することができる。
 - (11) 契約不適合責任
契約締結後、引き渡された当該物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完

請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできないこと。

(12) 法令などの遵守

提案事業の実施及び工事等の実施にあたって、国・県等の関係法令や条例、市の条例等を遵守すること。

6 応募のスケジュール

提案の応募に関するスケジュールは、以下のとおりです。

項目	日程
公募の開始(実施要領の配布)	令和6年5月31日(金)
質問受付(質問書:別記様式第7号) ※回答は、市ホームページに掲載します。	令和6年5月31日(金) ～令和6年6月14日(金)
質問回答期限	随時
参加申込書提出期限	令和6年6月14日(金) 午後5時まで必着
事業提案書提出期間	令和6年7月5日(金) 午後5時まで必着
審査(プレゼンテーション・ヒアリング)	令和6年7月19日(金)予定
契約候補者選定	審査終了後1週間程度
契約の締結	令和6年7月予定
代金の納入期限	契約締結の日から30日以内

※現地説明については、公募の開始後に随時受付し、個別にご案内します。

7 質問書の提出及び回答

(1) 提出期限

令和6年6月14日(金)午後5時まで必着

(2) 提出方法

質問書(別記様式第8号)に質問内容を記載し、電子メールで提出してください。電子メールの件名は「玉名消防署跡地利活用事業公募型プロポーザルに関する質問」とし、送信後は必ず電話により確認を行ってください。

(3) 提出先

玉名市企画経営部管財課(E-Mail:kanzai@city.tamana.lg.jp)

(4) 回答方法

原則として随時、質問事業者に電子メールで回答します。

8 参加申込書の提出

(1) 提出期限

令和 6 年 6 月 14 日(金)午後 5 時まで必着

(2) 提出方法

持参又は郵送(配達記録が残るものに限る。)

(3) 提出書類

提出書類は A4 版で作成し、1 部提出してください。なお、市が必要と認める場合は追加資料を求めることがあります。

ア 公募型プロポーザル参加申込書(別記様式第 1 号)

※事業者が共同で応募する場合は、事業者の構成調書(別記様式第 2 号)を提出すること

イ 応募資格確認表(別記様式第 3 号)

※添付書類

- ・法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)
- ・印鑑登録証明書
- ・納税証明書(国、県、市の未納または滞納がない旨の記載がある証明書)
- ・直近 3 期分の決算書
(貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準ずる書類)

ウ 事業者概要調書(別記様式第 4 号)

※添付書類:会社概要がわかる資料(パンフレット等)

(4) 提出先

玉名市 企画経営部 管財課

〒865-8501 熊本県玉名市岩崎 163 番地

TEL 0968-75-1402

FAX 0968-75-1166

E-mail kanzai@city.tamana.lg.jp

※ 書類は、持参または郵送により提出ください。ただし、郵送の場合も午後 5 時までに必着とします。

9 提案書の提出

(1) 提出期限

令和6年7月5日(金)

(2) 提出方法

持参又は郵送(配達記録が残るものに限る。)

(3) 提出書類

ア 事業提案書(別記様式第5号)

イ 提案内容整理表(別記様式第9号)

ウ 価格調書(別記様式第6—1号、別記様式第6—2号から契約種別に応じ選択してください。)

<以下任意様式>※資料は下記の項目を具体的にわかりやすく作成してください。

エ 活用に係る基本理念・方針

オ 事業内容・実施計画

・事業内容

・事業実施スケジュール

・施設活用レイアウト図

カ 運営体制

・運営形態(営業時間、休日など)

・人員配置(配置職種や人数など)

キ 事業収支計画書(10年間)

ク 事業趣旨への対応について

・地域における経済波及効果、雇用機会の創出など、地域活性化に向けた考え方等について提案してください。

※上記ア〜クについては8部提出をお願いします。

【辞退関係書類】

ケ 公募型プロポーザル応募辞退届(別記様式第7号)

※ 提案書等の提出後、本応募を辞退しようとする場合は提出してください。

(4) 記載上の留意事項

ア 当該事業の評価項目に照らし、提案書は可能な限り簡素でわかりやすく作成してください。

イ 任意様式については、A4版縦置き横書き左綴じを基本とし、図表等を使用する場合にA3版を使用するときは、折り綴じするようにお願いします。

ウ 提出書類に虚偽の記載があった場合または、著しく信義に反する行為や本募集要項に違反

すると認められる場合は、失格とします。

(5) 提出書類の取り扱い

- ア 提出書類は原則非公開としますが、応募者の選考審査や公正性・透明性・客観性の確保等に必要な場合において、これを公表することがあります。
- イ 提出書類は、公募型プロポーザルのプレゼンテーション及び質疑実施後においても返却しません。
- ウ 提出書類の作成等に要する一切の経費は、応募者の負担とします。

(6) 提出先

玉名市 企画経営部 管財課
〒865-8501 熊本県玉名市岩崎 163 番地
TEL 0968-75-1402
FAX 0968-75-1166
E-mail kanzai@city.tamana.lg.jp

※ 書類は、持参または郵送により提出ください。ただし、郵送の場合も午後 5 時までに必着とします。

10 選定及び審査

(1) 選定方法

プロポーザル選定委員会の審査結果をふまえ、市が契約候補者を選定します。

なお、応募事業者が多数の場合、事前に提案書の書類審査等を行い、優良提案を3件程度選定する場合があります。その場合は事前に書類審査を行う旨、提案事業者にご連絡します。

(2) プレゼンテーション及び質疑日程

- ア 実施日 令和 6 年 7 月 19 日(金)予定
- イ 実施場所 玉名市役所 会議室
- ウ 詳細な日時は決定次第、提案事業者へ通知します。
- エ 説明は 30 分以内、質疑は 30 分以内とします。
- オ 説明は提案書に基づく内容とし、プロジェクターの使用は可とします。
- カ プレゼンテーション等については、原則非公開とします。
- キ プレゼンテーション等に参加できる者は、提案事業者毎に 3 名以内とします。共同事業者の提案である場合も同様に 3 名以内とします。

(3) 審査項目

別表「玉名消防署跡地利活用事業に係るプロポーザル審査基準」のとおり

(4) 選定委員会の審査

- ア 選定委員会の審査は、事業提案書等の応募書類によるもののほか、プレゼンテーション及び質疑により実施します。
- イ 選定委員会の委員の審査結果に基づき、最も採点結果(各委員の点数の合計)が高い者を契約候補者として選定します。次に高い者を契約候補次点者とします。
- ウ 最高得点者が複数あった場合は、選定委員会の議決により決定します。
- エ 審査員の採点(100点満点)の平均点が、6割未満(60点未満)となった場合、その提案は不採用とします。なお、基準価格未満の金額で提案が行われた場合も、その提案は不採用とします。
- オ 応募者が1件のみの場合でもプレゼンテーションは実施します。
- カ 次に該当する場合は失格とし、選定委員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
 - (イ) 提出書類に虚偽又は不備があった場合
 - (ウ) 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
 - (エ) 応募者がプレゼンテーション等に出席しない場合
 - (オ) その他選定委員会、本事業の契約者として不適と判断された場合

(5) 審査及び選定結果の通知等

- ア 審査及び選定結果は、書面で通知します。
- イ 募集の概要や応募状況、審査及び選定結果については、市ホームページに掲載します。
- ウ 審査及び選定結果や審査の内容に対する問い合わせ、異議等には一切応じないものとします。

11 契約の締結等

- (1) 売買契約を締結する際には、契約保証金(契約金額の 10/100 以上の額)を納めて頂きます。収入印紙も必要です。
- (2) 売買契約締結の日から 30 日以内で市が指定した期日までに、契約金額から契約保証金を除いた金額を納めていただきます。
- (3) 売買契約の場合、売却金額のほか、次の諸経費も事業者負担とします。
 - ア 契約書の作成に要する費用

イ 登録免許税、不動産取得税、固定資産税

- (4) 売買代金が完納された後、物件の引渡しを行います。その後、市が所有権移転登記の嘱託登記を行います。
- (5) 賃貸借契約締結の場合、別途契約書で指定する方法及び期限に賃借料を納付してください。

12 失格事項

本プロポーザルへの参加事業者が、次のいずれかに該当した場合は失格とします。

- (1) 本要領 4 に示す参加要件を満たさなくなった場合
- (2) 本要領 9 に示す期限までに提案書等を提出しなかった場合
- (3) 本要領 10 に基づくプレゼンテーションに参加しなかった場合
- (4) 提出書類及びプレゼンテーションの内容等について、虚偽、不正等があることが明らかになった場合
- (5) 他の参加事業者と応募内容について相談するなど、公平、公正なプロポーザルの実施を阻害したと本市が認めた場合

13 その他

このプロポーザル実施要領に定めのない事項については、契約書あるいは双方協議のうえ定めるものとします。

14 跡地施設の概要

(1) 土地の概要

所在地	〒865-0005 熊本県玉名市玉名字晩次郎 2011 番 2、2011 番 3
土地・延床面積	2,070.81 m ²
地目	宅地
用途地域等	非線引都市計画区域、用途地域指定無
接道の状況	市道玉名繁根本線
水道	上水道整備済
下水道	整備無
土砂災害警戒区域	洪水浸水想定区域指定
埋蔵文化財包蔵地	埋蔵文化財包蔵地に含まれる
その他	土壌汚染調査は未実施。画地の東端部分に水道管が埋設されている。 また、以前の建物の基礎杭が 74 本地中に残っている。

土地の一覧

土地の所在	地目	地積(m ²)	備考
玉名市玉名字晩次郎 2011 番 2	宅地	629.81	用地確定測量未実施
玉名市玉名字晩次郎 2011 番 3	宅地	1,441.00	用地確定測量未実施
	合計	2,070.81	

※別添にて図面等あり

(2) 特記事項

- ・本プロポーザルの参加検討から事業開始に至るまでに要する一切の費用は、参加事業者の負担とします。
- ・日照及び排水等については地域環境保全のため十分対策を行ってください。
- ・当該地域は洪水浸水想定区域に含まれます。
- ・開発基準についての詳細は、担当窓口(市都市整備課)及び県に確認してください。
- ・埋蔵文化財包蔵地に含まれています。開発行為を行う際は市文化課との協議が必要になります。
- ・概要に示した埋設物以外に、事業の支障となる地下埋設物等が万一存在した場合は、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で撤去することとします。