
市有地活用公募型プロポーザル実施要領

（旧糸島市立怡土小学校王丸分校）

令和3年8月

糸 島 市

目 次

1	募集の趣旨	1
2	実施スケジュール	1
3	対象物件の概要	2
4	対象物件の売却最低価格	2
5	募集要件	2
6	応募資格要件	4
7	プロポーザルに関する事項	5
	(1) プロポーザル実施要領の配布	5
	(2) 質問受付及び回答	5
	(3) 現地見学	5
	(4) 応募申込書等の受付	6
	(5) 応募資格の審査	6
	(6) 提案書の受付	7
	(7) 留意事項	7
8	プレゼンテーション・ヒアリング審査	8
	(1) 審査基準	8
	(2) 日程・場所	8
	(3) 審査方法	8
	(4) 留意事項	8
	(5) 審査結果の通知及び公表	9
9	契約に関する事項	9
	(1) 売買契約の締結	9
	(2) 契約保証金	9
	(3) 売買代金の支払い	9
	(4) 対象物件の引渡し・所有権移転登記	10
10	売却条件等	10
11	問い合わせ先	11

《別添資料》

【資料1】物件調書

【資料2】物件位置図

【様式1】応募申込書

【様式2】応募辞退届

【様式3】提案者概要書

【様式4】誓約書

【様式5】質問票

【様式6】価格提案書

【様式7】事業提案書

【別表1】事業提案評価基準表

1 募集の趣旨

糸島市立怡土小学校王丸分校（以下「対象物件」という。）は、平成31年3月をもって児童数の減少に伴い廃止となりましたが、現在未利用であり、今後も市で利用する見込みがないことから、効果的な利活用の方針を検討した結果、公有財産の有効活用を図るとともに、維持管理費用の削減による市の財源確保を目的に対象物件を売却することとします。

今回の募集は、民間事業者等の柔軟な発想、企画による提案を受け、公募型プロポーザル方式により事業者等を選定し、地域の新たな活力を創出するために必要な事項を定めたものです。

選定においては、買受希望価格及び事業計画等を審査し、本市及び地域にとって最も優良な提案を行った事業者等を売却相手方として選定します。

【対象物件の利活用における考え方】

- 王丸・川原地区の周辺環境に配慮するとともに、地域の活性化に資すること。
- 都市計画法に基づいた事業計画であること。

2 実施スケジュール

No.	内 容	期日（期間）
1	実施要領の配布（市ホームページに掲載）	令和3年8月16日（月）～令和3年9月10日（金）
2	質問の受付	令和3年8月16日（月）～令和3年8月30日（月）
3	質問の回答	令和3年9月6日（月）
4	現地見学	令和3年8月16日（月）～令和3年8月30日（月）
5	応募申込書の受付	令和3年8月16日（月）～令和3年9月10日（金）
6	応募資格審査結果の通知	令和3年9月17日（金）
7	提案書の受付	令和3年9月21日（火）～令和3年10月8日（金）
8	プレゼンテーション・ヒアリング審査	令和3年10月下旬
9	審査結果の通知	令和3年11月中旬
10	売買契約締結	令和3年12月中旬
11	売買代金納付・対象物件の引渡し	令和4年1月下旬

3 対象物件の概要

《物件番号 1》

土地	所在地	地目	地積	備考
	糸島市王丸 304-3	学校敷地	1,220 m ²	接道なし

《物件番号 2》

建物	所在地	構造	建築年度	床面積	備考
	糸島市王丸 304-3	木造平屋	昭和 49 年度	112.94 m ²	旧校舎

《物件番号 3》

建物	所在地	構造	建築年度	床面積	備考
	糸島市王丸 304-3	軽量鉄骨造平屋	平成 8 年度	20.70 m ²	倉庫

- ※ 対象物件の詳細は【資料 1】物件調書、【資料 2】物件位置図を参照してください。
- ※ 対象物件の地積及び床面積は、市が確定測量を行ったうえで、売却する面積を確定し、その結果をもって必要な登記を行っています。
- ※ 地積及び床面積は公簿面積とします。公簿面積と実測面積に差異があった場合は、登記簿に記載された地積及び床面積が優先されます。

4 対象物件の売却最低価格

売却最低価格：2, 947, 000円（物件番号 1～3 一括の金額）

- ※ 売却は物件番号 1～3 一括のみ行えるものとします。
- ※ 上記価格の算出にあたり、土地及び建物の価格は、令和 3 年 4 月 1 日時点における評価としています。
- ※ 売買代金の支払は、本市が定める方法により支払うものとします。

5 募集要件

対象物件については、市街化調整区域内に位置していることから、開発行為及び建築行為は都市計画法等により規制されています。そのため、事業者等は提案する内容を次の各表に掲げる用途（建築用途名、土地利活用）のいずれかとしてください。

建築用途、必要条件等の詳細については、提案前に応募者の責任において、関係部署にお問い合わせください。

また、対象物件は建築基準法の規定に基づく接道義務を満たしていない土地であるため、対象物件北側の私有地（王丸 304-1、王丸 304-4）を借りる必要があります。

なお、土地賃借料については、質問を受けた場合のみ、個別に回答します。

1	農林漁業の用に供する施設
建築用途名	農家住宅、農機具等収納施設、野菜集荷施設、果実集荷施設等
許可基準	都市計画法第 29 条第 1 項第 2 号の規定に該当するため、建築行為等許可不要
必要条件等	- 耕作証明書等（建築確認申請用）※糸島市農業振興課で発行 - 糸島市内で農林漁業を営んでいる者
関係部署	糸島市都市計画課、糸島市農業振興課
備考	- 必要条件等を満たすことができれば、新規就農者も対象とします。 - 他の建築用途については、糸島市都市計画課にお問い合わせください。

2	学校教育及び学校教育の支援を行う施設
建築用途名	【日本標準産業分類 大分類（教育、学習支援事業） 中分類 81（学校教育）】 幼稚園、小学校、中学校、高等学校、中等教育学校、特別支援学校、高等教育機関、専修学校、各種学校、学校教育支援機関、幼保連携型認定こども園等
許可基準	日本産業分類の中分類が既存建築物と同一用途であるため、建築行為等許可不要
必要条件等	建築用途に係る設置認可基準等については、関係部署にお問い合わせください。
関係部署	福岡県庁関係部署、糸島市都市計画課
備考	中分類 81（学校教育） https://www.soumu.go.jp/main_content/000290734.pdf

3	土地の利活用
土地利活用	畑、キャンプ広場、公園、駐車場、ドッグラン、移動販売、グランピング等 <u>※土地利活用の用途は建築物でないものとします。</u>
許可基準	—
必要条件等	既存建築物の解体 ※解体に要する費用は事業者等の負担とします。
関係部署	糸島市都市計画課
備考	既存建築物の解体後、都市計画法に基づく開発行為及び建築行為に該当するものは行うことができません。

6 応募資格要件

(1) 次の要件のいずれも該当すること

- ア プロポーザルに応募できる者は、個人及び法人（公共団体を含む。）であること。
- イ 指定した期日までに売買契約書に示された契約保証金及び売買代金の支払が可能であること。
- ウ 提案した事業を、自ら適正に実施できること。

(2) 次の要件のいずれにも該当しないこと

- ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4（同令第 167 条の 11 において準用する場合も含む。）の規定に該当する者
- イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に規定する更正手続開始の申立てがなされている者（同法第 199 条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。）
- ウ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法第 174 条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）
- エ 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 条に掲げる営業に該当する者
- オ 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 条に規定する暴力団又は同条第 6 号に規定する暴力団員
- カ 法人税、消費税及び地方消費税、市税を滞納している者

(3) 共同事業者での応募

共同事業者として複数の個人又は法人が共同して応募することも可能とします。この場合は、以下の事項に留意してください。

- ア 共同事業者の代表となる個人又は法人（以下「代表者」という。）を定めてください。選定後の優先交渉権者との協議は代表者で行います。
なお、代表者の変更は、原則として認めません。
- イ 共同事業者を構成する法人又は個人のいずれかが、上記(1)(2)の要件を満たしていない場合は、応募することができません。
- ウ 代表者以外の構成員については、代表者が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責務を負うものとします。
- エ 売買契約の締結に当たっては、代表者を契約の相手方とします。
- オ 共同事業者の場合、代表者及び構成員いずれも複数の共同事業者の構成員を兼ねることはできません。

7 プロポーザルに関する事項

(1) プロポーザル実施要領の配布

実施要領等の関係書類について、以下のとおり配付します。

また、市ホームページからも閲覧・ダウンロードが可能です。

- ア 配布資料 ① 市有地活用公募型プロポーザル実施要領
 ② 資料 1 ～ 2
 ③ 様式 1 ～ 7
 ④ 別表 1
- イ 配付期間 令和 3 年 8 月 16 日（月）から令和 3 年 9 月 10 日（金）まで
 午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで（正午から午後 1 時を除く）
 ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
- ウ 配付場所 糸島市教育委員会教育部教育総務課（糸島市役所新館 6 階）

(2) 質問受付及び回答

実施要領の内容について、以下のとおり質問を受け付けますので、所定の様式に必要事項を記載し、電子メール又はファクスにより提出してください。

なお、電話による質問や意見の表明と解されるものについては回答しません。

- ア 提出書類 【様式 5】質問票
- イ 受付期間 令和 3 年 8 月 16 日（月）から令和 3 年 8 月 30 日（月）まで
 午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで（正午から午後 1 時を除く）
 ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
- ウ 提出方法 直接持参、電子メール又はファクス
- エ 提出先 糸島市教育委員会教育部教育総務課（糸島市役所新館 6 階）
 FAX：092-321-0920 E-mail：kyoikusomu@city.itoshima.lg.jp
- オ 回答方法 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。
- カ 回答日 令和 3 年 9 月 6 日（月）

(3) 現地見学

対象物件について、現地の見学を行いたい場合には、電話で希望する日時の 3 日前（土日祝日を除く）までにお申し込みください。市職員の立ち合いのうえ、現地を開放します。特定の見学日は定めませんが、職員の手配等の都合で日時を調整する必要がありますので、早めにご連絡ください。

- ア 現地見学期間 令和 3 年 8 月 16 日（月）から令和 3 年 8 月 30 日（月）まで
- イ 連絡先 糸島市教育委員会教育部教育総務課（糸島市役所新館 6 階）
 TEL：092-332-2091

(4) 応募申込書等の受付

本プロポーザルへの参加を希望する場合は、以下のとおり提出してください。

なお、市が必要と認める場合は、追加資料（耕作証明書等）の提出を求めることがあります。

- ア 提出書類
- ①【様式1】応募申込書
 - ②【様式3】提案者概要書（個人の場合は不要）
 - ③【様式4】誓約書
 - ④定款又はこれに相当する書類（個人の場合は不要）
 - ⑤法人登記簿謄本（法人の場合）
住民票（個人の場合）
 - ⑥決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）
過去2期分（個人の場合は不要）
 - ⑦納税証明書 ※提出日前3ヶ月以内に発行されたもの
(法人の場合)
国税：法人税、消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明
➡ 所轄の税務署で発行する納税証明書「その3の3」
市税：法人市民税、固定資産税に滞納がないことの証明
➡ 市で発行する滞納のない納税証明書
(個人の場合)
市税：すべての市税に滞納がないことの証明
➡ 市で発行する滞納のない納税証明書
 - ⑧印鑑登録証明書 ※提出日前3ヶ月以内に発行されたもの
- イ 受付期間 令和3年8月16日（月）から令和3年9月10日（金）まで
午前8時30分から午後5時15分まで（正午から午後1時を除く）
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
- ウ 受付場所 糸島市教育委員会教育部教育総務課（糸島市役所新館6階）
- エ 提出方法 直接持参（郵送等は受け付けられません。）
あらかじめ、来庁日時を電話でご連絡のうえ、持参してください。
- オ 提出部数 正本1部、副本2部（副本はコピー可）

(5) 応募資格の審査

提出された応募申込書等の書類を確認後、応募資格の審査を行います。審査結果の通知については、審査終了後、応募者に応募資格確認通知書を送付します。

【送付日：令和3年9月17日（金）】

(6) 提案書の受付

応募資格確認通知書により、提案書の提出を求められた応募者は、以下のとおり提出してください。

- ア 提出書類 ①【様式6】 価格提案書
②【様式7】 事業提案書
次の(ア)～(オ)について記載してください。
(ア)【様式7-1】 提案事業の趣旨
(イ)【様式7-2】 計画の概要
(ウ)【様式7-3】 事業スケジュール
(エ)【様式7-4】 事業収支計画
(オ)【様式7-5】 地域貢献
- イ 受付期間 令和3年9月21日(火) から令和3年10月8日(金) まで
午前8時30分から午後5時15分まで(正午から午後1時を除く)
ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
- ウ 受付場所 糸島市教育委員会教育部教育総務課(糸島市役所新館6階)
- エ 提出方法 直接持参(郵送等は受け付けられません。)
あらかじめ、来庁日時を電話でご連絡のうえ、持参してください。
- オ 提出部数 正本1部、副本8部(副本はコピー可)

(7) 留意事項

- ア 提案書の受付は、1個人又は1法人(共同事業者)につき1案に限ります。
- イ 共同事業者による応募の場合は、応募代表者が提出してください。
- ウ 提出書類は、受付期間内のみ受付します。
- エ 書類不備又は不足があった場合、受付ができないことがあります。
- オ 軽微な修正を除き、提出された書類の内容を変更することはできません。
- カ 提出された書類は返却しません。
- キ 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。
- ク 提出書類が著作権に帰属する場合でも、糸島市情報公開条例の規定に基づく情報公開請求により、公開することがあります。
- ケ 書類提出後に応募を辞退する場合は、【様式2】 応募辞退届を提出してください。
- コ 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、応募を無効とします。
- サ 応募者が応募申込書等の作成及び提出に要した費用は、応募者の負担となります。
- シ 市が必要であると判断した場合は、提案内容について、個別に聞き取りを行うことがあります。
- ス 提出された書類は、本市が提示した資格要件を満たしているかを確認するものであり、法令等に基づく承認を行うものではありません。

8 プレゼンテーション・ヒアリング審査

選定は、市が設置する市有地活用公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）に諮り、応募者の提出書類を基に、プレゼンテーション及びヒアリング審査を実施します。審査の評価結果をふまえ、最優秀者を売却相手方とします。

（１）審査基準

- ア 募集の趣旨との整合性
- イ 計画の実現性
- ウ 地域との協調性
- エ 買受希望価格

（２）日程・場所

- ア 実施日 令和３年１０月下旬（予定）
- イ 実施場所 糸島市役所 庁舎内

※ 時間、場所等は、提出書類受付後、応募者に別途通知します。

（３）審査方法

- ア 審査委員会の評価結果に基づき、評価点（審査委員会の委員の評価点の合計）が最も高い応募者を最優秀者、次に高い応募者を次点者として選定します。
- イ 最高点が同点となる応募者が２者以上の場合は、審査委員会の委員の多数決により、順位を決定します。
- ウ 審査委員会の委員の評価点が当該配点の合計の５割未満となった場合、その提案は不採用とします。
- エ 応募者が１者のみの場合でも審査を行います。
- オ 次に該当する場合は、失格とし、審査委員会での審査は行いません。
 - ① 応募者が資格要件を満たさなくなった場合
 - ② 提出書類に虚偽又は不備があった場合
 - ③ 契約の履行が困難と認められる場合
 - ④ 応募者が個別に審査委員会の委員又は関係者に本プロポーザルに対する援助を求めるなど審査の公平性を害する行為があった場合
 - ⑤ 応募者がプレゼンテーション及びヒアリングに出席しない場合
 - ⑥ その他審査委員会でも不適格と判断された場合

（４）留意事項

- ア プレゼンテーション及びヒアリングによる説明時間は、応募受付順に各応募者３０分（提案１５分、質疑１５分程度）以内とします。
- イ プレゼンテーション及びヒアリングに参加できる者は、応募者毎に３名以内とします。

ウ プレゼンテーション及び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、応募を辞退したものとみなします。

エ プレゼンテーション時に使用できる資料は、事前に提出された書類のみとし、資料の追加・変更等は受け付けません。ただし、市が書類の提出を求めた場合は除きます。

オ スクリーン及びプロジェクターを使用する場合、パソコン等の必要な機器は、市で準備しますが、データはディスクメディア（CD-R 又は DVD-R）としてください。（パソコン等の持ち込みも可能とします。）

（５）審査結果の通知及び公表

審査結果は、すべての応募者に審査結果通知書にて通知します。併せて、市のホームページでも公表しますが、掲載する事業者名は選定された者のみとし、選定されなかった事業者は掲載しません。

なお、審査結果についての不服申立、選定の経緯等の問い合わせについては応じません。

【通知日：令和３年１１月中旬（予定）】

９ 契約に関する事項

（１）売買契約の締結

ア 最優秀者を優先交渉権者とし、提案内容や契約内容に関する協議・調整を行い、合意後、契約を締結するものとします。

イ 最優秀者との協議が整わない場合は、次点者と協議を行い、合意のうえ、契約を締結できるものとします。

ウ 次点者の地位は、売買契約締結をもって消滅するものとし、この場合は次点者にその旨を通知します。

エ 売買契約締結に要する費用は、契約者の負担とします。

（２）契約保証金

ア 売買契約締結と同時に、契約保証金として売買代金の 100 分の 10 以上の額を納入してください。

イ 契約保証金は、売買代金の一部に充当することができます。

ウ 売買契約締結と同時に、売買代金が即納される場合は、契約保証金は免除することができます。

（３）売買代金の支払い

ア 売買契約締結後、指定した期日までに売買代金を納入してください。

イ 指定した期日までに売買代金が支払われない場合は、契約を解除することとし、契約保証金は本市に帰属します。

(4) 対象物件の引渡し・所有権移転登記

- ア 対象物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、公簿面積により移転します。
- イ 対象物件は、所有権が移転したときに、現状有姿のまま引渡しとなります。
- ウ 土地の所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、契約者の負担とします。

10 売却条件等

売買契約締結後は、以下の事項を遵守のうえ、提案した内容に基づいた事業を履行してください。

- (1) 土地及び建物利用における関係法令及び条例等の適用については、応募者自らの責任において確認し、関係部署と協議のうえ、遵守してください。
- (2) 現状有姿での売却のため、越境物、建物、工作部（コンクリートブロック、フェンス、樹木等）、建物内の備品を含めた契約となります。契約者は、対象物件に含まれるものが現状のまま契約となることを十分に理解し、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、契約者自らの負担と責任で行うものとします。
- (3) 樹木の伐採、雑草の草刈、備品の処分などの整備は、対象物件の内外及び所有権等権利の帰属主体の如何を問わず、市は行いません。
- (4) 土地及び建物利用に関し、隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、すべて契約者において行ってください。事業の実施にあたって、紛争等が生じた場合は、契約者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たってください。
- (5) 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の設備について、それらの事業者と調整し、契約者の責任及び負担で行ってください。
- (6) 敷地内には、本市以外が所管する構造物として電柱及び電線が設置されています。これらの取り扱いについては、西日本電信電話㈱と協議のうえ、適切な手続きを取ってください。
- (7) 提案事業の実施に当たって、やむを得ない事情により、提案内容の変更が生じる場合は、市と契約者とが協議して定めるものとします。
- (8) 契約者は、売買契約締結日から1年以内に提案事業の用途に供するための工事等に着手しなければなりません。ただし、現状のまま建物を使用する場合はこの限りではありません。
- (9) 契約者は、売買契約締結日から6年以内に提案事業の用途に使用しなければなりません。また、提案事業以外の用途に変更してはいけません。
- (10) 契約者は、売買契約締結日から6年以内に当該土地及び建物の所有権を第三者に移転又は権利を設定してはいけません。
- (11) (8)から(10)について、市が必要と認める場合は実地調査を行い、必要な資料等の提出を求めることができるものとし、それに対し契約者は協力しなければなりません。
- (12) 契約者が契約に定める義務を履行しない場合は、売買契約を解除することができるものとします。その場合、契約保証金は本市に帰属します。
- (13) 契約に定める義務に違反した場合は、対象物件の買い戻しをすることができるものとします。買戻期間は売買契約締結日から6年間とします。

- (14) 対象物件を買い戻した場合は、違約金として売買代金の100分の10に相当する額を徴収するものとします。
- (15) 買戻特約登記は、所有権移転登記の申請と同時に行います。登記に要する費用は、契約者の負担とします。

1 1 問い合わせ先

糸島市教育委員会教育部教育総務課（糸島市役所新館6階）

担当：黒瀬、鳴海、城光寺

〒819-1192 福岡県糸島市前原西一丁目1番1号

TEL：092-332-2091 FAX：092-321-0920

E-mail：kyoikusomu@city.itoshima.lg.jp