

原井幼稚園跡地売却に係る公募型プロポーザル実施要領

1 募集の趣旨

浜田市立原井幼稚園の跡地について、浜田市（以下「市」という。）において効果的な活用方法を検討した結果、土地（市有財産）の有効活用を図る目的から、民間事業者等へ売却します。

土地（市有財産）の売却にあたっては、事業者の創意工夫による意欲的な提案を受け、提案された事業の内容や実現性、継続性などを総合的に判断するため、公募型プロポーザル方式により売却する相手方を選定します。土地の利用条件としては「社会福祉事業」の実施を必須の土地利用条件とし、公募を行います。

なお、敷地内の既存建物（園舎）は、土地の所有権移転の日から1年以内に解体・撤去する条件を付して売却します。

2 件名

建物等解体条件付き土地(市有財産)の公募型プロポーザル方式による売却(原井幼稚園跡地)

3 売却物件（建物等解体条件付き土地）

区分	土地
所在地	浜田市高田町 65 番 4
地目	宅地
地積	(公募面積) 2413.31 m ² (実測面積) 2413.31 m ² ※所有権移転登記は公募（登記）面積で行います。
登記	別紙のとおり
公図	別紙のとおり
地積測量図	別紙のとおり

【制限の概要】

区域区分	区域区分非設定（都市計画区域内）
用途地域	近隣商業地域
特別用途地区	指定なし
その他の地域地区等	準防火地域
建ぺい率の制限	80%
容積率の制限	300%
建築物の高さの制限	道路斜線制限（有・無） 隣地斜線制限（有・無） 北側斜線制限（有・無） 絶対高さ制限（有・無） 日影制限（有・無）
その他の建築制限	外壁後退距離制限：無 ※民法第 234 条には、「建物を築造するには、境界線から 50 cm 以上の距離を保たなければならない。」と規定されています。 敷地面積の制限（最低限度）：無 排水設備：敷地外周の側溝は、排水機能を有していません。

4 解体撤去の対象となる建物 ※建物は売却物件ではありません。

区分	建物（園舎）
所在地	浜田市高田町 65 番地 6
構造	木造
建築年月	昭和 40 年 3 月
面積	808 m ² （園舎及び付属建物の合計）
登記	未登記

5 予定価格

24,843,880 円

※土地不動産鑑定価格から園舎解体費相当額を差し引いた額。

※予定価格以上の提案価格が有効。

6 企画・提案上の条件

社会福祉事業を実施すること。

7 参加資格

本プロポーザルに参加できる者（共同事業体の場合は、全ての構成団体を含む。）は、以下の全ての条件を満たす者とします。

- (1) 日本国内に事務所又は事業所を有している法人であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない者。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に規定する更生手続き開始の申立てがなされている者、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続き開始の申立てがなされている者（手続き開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- (4) 経営者、役員及び従業員が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、又はその構成員でないこと。
- (5) 国税及び都道府県税について、滞納していない者。
- (6) 浜田市税について、滞納していない者（浜田市税が課税されていない法人その他団体で、市外に主たる事務所又は事業所を有する場合は、主たる事務所又は事業所の所在地の市町村税を滞納していない者。）。
- (7) 労働保険（雇用保険・労災保険）及び社会保険（健康保険・厚生年金保険）に加入している者（加入義務がない場合を除く。）。
- (8) 労働基準法等労働者使用関連法令に違反し、極めて重大な社会的影響を及ぼしていない者。
- (9) 土地の所有権移転の日から 1 年以内に、売却する土地にある解体撤去の対象となる建物の解体・撤去が完了できる者。
- (10) 「社会福祉事業」を実施できる者。
- (11) 直近 3 期の営業損益において、赤字を計上していないこと。

8 スケジュール

No.	項目	実施日等
1	参加事業者の募集開始 (応募要領・様式の公表)	令和6年11月22日(金) ※配布場所：浜田市役所1階 子ども・子育て支援課 ※浜田市ホームページから閲覧・ダウンロード
2	現地見学期間	令和6年11月25日(月)～12月9日(月) ※土日祝を除く平日の午前9時から午後5時の間で調整
3	質問書受付期限	令和6年12月10日(火)午後5時まで ※受付：「質問票」を用いて電子メール又はファクシミリで質問
4	参加表明書提出期限	令和6年12月16日(月)正午まで(必着)
5	企画提案書等提出期限	令和7年1月15日(水)正午まで(必着) ※提出先：浜田市健康福祉部子ども・子育て支援課 ※提出方法：持参又は郵送
6	参加資格確認結果通知・ 提案審査案内通知	令和7年1月16日(木)(予定)
7	提案審査(プレゼンテーション)	令和7年1月22日(水)(予定) ※1事業者あたり30分程度
8	選定結果通知・契約協議等	令和7年2月中旬(予定)
9	契約の締結	契約協議後
10	売買代金の納付	売買契約締結日から30日以内に売買代金の全額を納付
11	所有権移転登記	売買代金の納付確認後、市が土地の所有権移転登記
12	買受人による建物等の 解体・撤去	所有権移転の日から1年以内に建物等の解体・撤去
13	企画提案事業の着手	解体・撤去の完了確認の日から1年以内に提案した事業に着手

9 募集要項の配布

募集要項（添付資料を含む。）を次のとおり配布します。

- (1) 配布期間 令和6年11月22日（金）から令和7年1月15日（水）正午まで
（土・日曜日及び祝日を除く。）
- (2) 配布場所 浜田市 健康福祉部 子ども・子育て支援課（浜田市役所本庁舎1階）
※市ホームページ（<https://www.city.hamada.shimane.jp/>）にも掲載。

10 現地見学会の開催

現地見学会を希望する団体等は、次のとおり申し込んでください。見学会は、原則として申込者ごとに行います。

募集要項は、当日には配布しませんので、持参してください。

- (1) 受付期間 令和6年11月22日（金）から令和6年12月5日（木）正午まで
（土・日曜日及び祝日を除く。）
- (2) 申込方法 事前に電話連絡の上、現地見学会申込書（様式第8号）を郵送、ファクシミリ又は電子メールで提出してください。
- (3) 提出先 浜田市 健康福祉部 子ども・子育て支援課（浜田市役所本庁舎1階）
- (4) 見学期間 令和6年11月25日（月）から令和6年12月9日（月）午後5時まで
（土・日曜日及び祝日を除く。）
- (5) 現地見学 現地集合・現地解散です。交通手段は各自で確保してください。なお、敷地内は駐車できますので、現地まで車で来ることは可能です。
現地見学会中に質問等にお答えすることはできません。

11 質問書の受付及び回答

企画提案書等の提出にあたって質問がある場合は、次のとおり受け付けます。

- (1) 受付期間 令和6年11月22日（金）から令和6年12月10日（火）午後5時まで
（土・日曜日及び祝日を除く。）
- (2) 提出方法 事前に電話連絡の上、申請関係質問書（様式第9号）を郵送、ファクシミリ又は電子メールで提出してください。
- (3) 連絡・提出先 浜田市 健康福祉部 子ども・子育て支援課（浜田市役所本庁舎1階）
電話：0855-25-9330 ファクシミリ：0855-23-3428
電子メール：kosodatehien@city.hamada.lg.jp
- (4) 回答方法 市ホームページに質問及び回答書を掲載します（質問者名は非公表）。ただし、ホームページに掲載することで、質問者に不利益が生じるおそれがある場合は、質問者へのみメールで回答します。
※本プロポーザルの競争性・公平性を損なうなど、審査等に直接影響するおそれがある質問には回答しません。

12 参加手続等

本プロポーザルに参加を希望する場合は、次のとおり書類を提出してください。

(1) 提出書類

ア 資格審査に関する書類

No.	提出書類	様式
1	公募型プロポーザル方式参加表明書	様式第1号
2	事業者概要書	様式第2号
3	役員名簿	様式第3号
4	宣誓書兼市税納付状況調査同意書	様式第4号
5	参加者の現行の定款、寄附行為、規約又はこれに準ずる書類	
6	法人の登記事項証明書（履歴事項全部証明書）	
7	決算書類（直前3期分） ※1 株式会社の場合は、貸借対照表、損益計算書、個別注記表、株主資本等変動計算書を、その他の団体は、これらに類する書類を提出してください。キャッシュフロー計算書、財産目録を作成している場合は、あわせて提出してください。 ※2 決算期を迎えていない団体等の場合は、事業計画書及び収支予算書を提出してください。	
8	法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書 ※管轄税務署が発行する未納の税額がないことの証明書（様式「その3の3」）	
9	都道府県税の納税証明書 ※各都道府県（島根県の場合は、県民センター等の納税窓口）で交付する未納の税額がないことの証明書	
10	浜田市税が課税されていない団体等で、市外に主たる事務所又は事業所を有する場合は、主たる事務所又は事業所の所在地の市区町村税の納税証明書 ※当該市区町村が交付する未納の税額がないことの証明書	
11	労働保険（雇用保険・労災保険）の加入が確認できる書類 ※直近の労働保険概算・確定保険料申告書の事業主控の写し、納付したことを証する書面の写し（直近の1回分）、保険料納入証明書等のうちいずれか1つ。 加入する必要がないため、加入が確認できる書類の提出ができない場合は、加入の必要がないことの届出書	様式第5号
12	社会保険（健康保険・厚生年金保険）の加入が確認できる書類 ※年金事務所又は健康保険組合発行の保険料の納入に係る領収証書の写し（直近の1回分）、保険料納入証明書、新規適用届（事業主控）（受付印有）の写し等のうちいずれか1つ。 加入する必要がないため、加入が確認できる書類の提出ができない場合は、加入の必要がないことの届出書	様式第5号
13	共同事業体で申請する場合は、共同事業体構成員名簿兼委任状及び共同事業体連絡先一覧表 ※構成団体ごとに「No.2」から「No.12」までの書類を提出してください。	様式第6号 様式第7号

注1 証明書類は、公募開始日前3か月以内に発行されたものに限りませんが、いずれも複写で構いません。

注2 新設団体の場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

イ 企画提案に関する書類

No.	提出書類	様式
14	企画提案書提出届	様式第10号
15	企画提案書	様式第11号
16	価格提案書 ※市の予定する価格以上の価格を提案した者の価格書を有効価格とします。 ※長形3号封筒に入れ、表面に提案者（共同事業の場合は代表する法人）の所在地、法人名、法人代表者名を記載し、印鑑で封緘してください。	様式第12号

- (2) 提出部数 各1部 ※「No.15 企画提案書」については、10部提出してください。
 ※1 提出書類はNo.1から順に並べ、ホッチキス留めはしないでください。
 ※2 提出書類の用紙サイズは、原本でサイズが決まっているもの以外はA4サイズに統一してください。
- (3) 提出先 〒697-8501 島根県浜田市殿町1番地
 浜田市 健康福祉部 子ども・子育て支援課（浜田市役所本庁舎1階）
- (4) 提出期限 「ア 資格審査に関する書類」令和6年12月16日（月）正午 必着
 「イ 企画提案に関する書類」令和7年1月15日（水）正午 必着
- (5) 提出方法 持参又は郵送により提出してください。ただし、郵送の場合は、簡易書留による提出期限必着とします。
- (6) 留意事項 提出期限後における企画提案書等の差替え及び再提出は認めません。

13 申請に関する留意事項

- (1) 1団体（1共同事業体）が、この募集において複数申請することはできません。また、単独で応募した団体等が共同事業体の構成団体になること及び2以上の共同事業体に加わることもできません。
- (2) 共同事業体での応募においては、申請後の代表構成団体及び構成団体の変更は認められません。
- (3) 申請の際に要する費用は、申請者の負担とします。
- (4) 提出書類の内容の変更、追加は、市が補正を求めた場合を除いて、原則としてできません。また、市が受理した提出書類は、返却しません。
- (5) 必要に応じて追加資料を求める場合があります。
- (6) 提出書類の内容に虚偽があった場合は、失格とします。
- (7) 市が提供した公募に関する資料等は、他の目的での使用を禁止します。
- (8) 申請者が申請に当たって、特許権、実用新案権その他法令に基づいて保護されている権利を侵害し、第三者に対して損害を与えたときは、その責任の一切を申請者が負うものとします。
- (9) 提出書類の著作権は申請者に帰属します。ただし、市は売却する相手方の選定の公表等必要な場合は、提出書類の内容を無償で使用できるものとします。
- (10) 提出書類（追加提出資料含む。）は、浜田市情報公開条例（平成17年浜田市条例第20号）第7条に規定する不開示情報を除き、情報公開の対象となりますので、ご了承ください。
- (11) 申請から売買契約締結までの期間に申請を辞退しようとするときは、辞退届（様式第14号）を提出してください。

- (12) 提出書類の事前確認（事業計画書等の記載内容は確認しません。）を教育総務課で行いますので、希望される場合は「21 お問い合わせ先」までご連絡ください。
- (13) この募集要項に修正等があった場合は、正誤表を市ホームページに掲載します。申請書類提出期限の直前まで正誤表を掲載する可能性がありますので、ご留意願います。

14 審査及び選考

(1) 資格審査

提出書類に基づき、教育総務課において資格審査を行います。応募資格を満たさない場合及び提案額が予定価格に達しない場合は、失格とします。

(2) 選定審査対象からの除外

次の要件に該当する場合は、選定審査の対象から除外します。

ア 提出書類に虚偽の記載があった場合

イ 募集要項に記載する事項に違反し、又は著しく逸脱した場合

ウ 提出書類等の提出期限を経過してから提出書類等が提出された場合

エ その他不正行為があった場合

(3) 企画提案書等のプロポーザル審査

資格審査の後、「原井幼稚園跡地売却に係るプロポーザル方式選定審査会」（以下「審査会」という。）が次のとおりプロポーザル審査（書類審査及び面接審査）を行い、優先交渉権者（以下、「売却候補者」という。）の選考を行います。ただし、審査の結果、売却候補者を選定しない場合もあります。

なお、参加者が1者の場合でもプロポーザル審査を行い、要件を満たしている場合にのみ売却候補者とします。

【プロポーザル審査（プレゼンテーション）】

ア 実施日 令和7年1月22日（水）（予定） ※詳細については別途通知します。

イ 実施方法 対面にて実施します。

ウ 場 所 浜田市役所内会議室を予定しています。

エ 出席者 プレゼンテーションに出席できる者は、最大3名までとする。

※代表者が欠席する場合は、代理人への委任状（様式第13号）をご持参ください。

オ 実施内容 プレゼンテーションは、補足説明を15分以内で行い、その後、質疑応答を15分以内で行います。なお、補足説明は、提出済みの企画提案書をもとに行い、その内容を逸脱しないよう注意してください。

カ その他 プレゼンテーションは非公開で実施します。

(4) 審査項目（審査基準）と配点

審査会の委員は、各審査項目について点数を付けます。

	審査項目（◆審査基準）	配点
1	価格提案点	30点
	1位…30点 / 2位…20点 / 3位…10点 / 4位以下…5点	
提案事業計画点	(1) 提案事業の内容	30点
	◆福祉の向上が図られる事業の提案がなされている。	
	◆十分な実績があり、円滑な事業実施が期待できる。	
	◆利用しやすく、安全に配慮された土地利用（ゾーニング）の計画となっている。	
	◆土地全体の利用が、市民の福祉向上に効果のある事業として計画されている。	
	(2) 提案事業の実現性・継続性	20点
	◆解体撤去の対象となる建物等の解体・撤去が安全かつ確実に進められる計画となっている。	
	◆提案事業実施のための建設工事等が安全かつ確実に進められる計画となっている。	
	◆提案事業の計画を進めるための事業スキーム及び実施体制が整っている。	
	◆長期的な経営ができる資金計画及び収支計画となっている。	
◆想定される事業リスクを整理し、対応策が配慮されている。		
(3) 地域住民への配慮及び地域との関わり	20点	
◆解体撤去の対象となる建物等の解体・撤去、建設工事に当たり、近隣住民への説明及び配慮等が計画されている。		
◆提案事業の実施に当たり、近隣住民へ与える影響等や調整対応の検討が適切になされている。利用者に対するサービスの向上や施設の利用促進が期待できる。		
	合計	100点

(5) 審査結果

審査結果については、申請者全員に書面で通知します。

また、市ホームページで、①件名、②売却候補者の名称等、③売却候補者の評価点、④提案有資各事業者の数を市ホームページに掲載し、公表します。

(6) 異議申し立て

審査結果及び審査の経過についての問合せ及び異議申し立てには応じません。

15 失格事項

次のいずれかに該当した場合は、失格とします。

- (1) 参加資格要件に該当しない場合
- (2) プロポーザルの実施要領等に違反又は著しく逸脱した場合
- (3) 企画提案書等に虚偽の記載を行った場合
- (4) 選定結果に影響を及ぼす不正行為を行った場合
- (5) その他不適当と認められた場合

16 その他の留意事項

- (1) 本プロポーザルの参加に関して使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とします。
- (2) 本プロポーザルへの参加にかかる一切の経費は、参加者の負担とします。

17 契約方法

- (1) 本プロポーザル審査結果により決定した売却候補者と協議し、市と売却候補者の両者が合意に至った後、市が指定する「市有財産売買契約書」にて契約を締結します。あらかじめ内容をご確認ください。
- (2) 売却候補者との協議において、合意に至らなかった、又は売却候補者に事故等があるときは、売却候補次点者との協議を行います。
- (3) 契約締結後であっても、不正または虚偽記載等と認められる行為が判明した場合は契約を解除します。
- (4) 「市有財産売買契約書」（市保管用 1 部）に貼付する収入印紙は、買受人の負担となります。

18 現状有姿の引き渡し

売買物件は、現状有姿による引き渡しとなります。土地の利用制限や関連法規について、調査確認を行ってください。売買物件に関する不知や不明を理由として、異議を申し立てることはできません。

19 所有権移転の手続き等

- (1) 土地の所有権移転は、売買契約締結後、売買代金の納付が確認できた後に、市が行います。なお、登記に必要な書類を市へ提出していただきます。
- (2) 売却する土地は、公簿（登記）面積で所有権移転の登記を行います。
- (3) 所有権の移転登記に必要な登録免許税等、その他契約に必要な一切の費用は、買受人の負担となります。
- (4) 未登記の既存建物は、売却物件ではありませんので、市で建物にかかる表示登記等は設定しません。
- (5) 売却する土地の買受人は、契約締結の日から本件土地の所有権移転が完了する日までの期間において、次に掲げるいずれかに該当することになったときは、市が求める必要書類を提出してください。
 - ・住所又は氏名（法人にあつては、主たる事務所の所在地、又は名称）を変更したとき。
 - ・死亡（法人にあつては解散、又は合併）したとき。

20 その他の留意事項・条件・制限等

(危険負担等)

この契約締結の日から本件土地の引き渡しの日までにおいて、市の責めに帰さない事由により、売買物件の滅失、毀損等の損害が生じたときは、その損害は、買受人の負担となります。

(土地利用条件)

買受人は、本件土地を利用するに当たり、次の各号に定める事項を遵守しなければなりません。

- (1) 公募型プロポーザル方式において、買受人が市に対して「社会福祉事業」（以下「提案事業」という。）として提案した範囲の土地（以下「提案事業の範囲の土地」という。）について、浜田市長の承認なく廃止し、若しくは休止し、又は提案事業の範囲の土地を浜田市長の承認なく目的外に使用し、又は第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。ただし、提案事業の範囲の土地を取得した日から 10 年を経過した場合、または、買受人のやむを得ない事由により市からあらかじめ書面によって承認を得た場合は、この限りでない。
- (2) 買受人は、解体撤去の対象となる建物等の解体及び撤去の完了確認を受けた日から 1 年以内に提案事業に着手しなければならない。また、提案事業に着手する際は、市に対して書面により事業着手の開始を届け出なければならない。
- (3) 買受人は、この売買契約にかかる所有権移転の日から 10 年を経過するまでは、提案事業の範囲の土地の用途を変更してはならない。なお、指定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申し出て協議しなければならない。
- (4) 買受人は、提案事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市に書面により申し出て協議しなければならない。

(建物等の解体及び撤去条件)

- (1) この売買契約にかかる所有権移転の日から 1 年以内に、買受人は解体撤去の対象となる建物（以下「解体条件付き建物等」という。）を解体及び撤去しなければなりません。
- (2) 解体条件付き建物等の解体及び撤去に係る一切の費用は買受人の負担です。
- (3) 解体条件付き建物等の解体及び撤去の範囲は、売却する土地に存する解体条件付きの建物等とそれに付随する設備、備品、工作物、浄化槽、給排水設備、植栽、建物基礎杭等、その他の地下埋設物並びに残置物の一切を含めます（目隠しフェンス及びメッシュフェンスは除く）。
- (4) 買受人は、解体条件付きの建物等の解体及び撤去の工事着手前に、市に対して解体工事施工計画書を提出しなければなりません。
- (5) 買受人は、解体条件付きの建物等の解体及び撤去・解体に伴う廃棄物の処理が完了したときには、書面により完了報告書を提出し、両者現場立ち会いのもと、完了確認を行います。
- (6) 解体条件付きの建物等の解体及び撤去並びに廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、解体及び撤去に伴い、第三者から苦情や異議申し立てがあったときは、買受人の負担において解決するものとします。また、第三者に危害又は損害を与えた場合は、買受人がその責任を負います。
- (7) 買受人は、やむを得ない事由で解体及び撤去の期限を延長する必要がある場合は、あらかじめ延長する理由を付した書面及び市が求める資料を提出し、市からの書面によって承認を得なければなりません。
- (8) 買受人は、解体条件付きの建物等の解体撤去に伴い、官公署等との協議、届出、許可等が必要なときは、買受人の責任において行うものとします。

(管理責任)

本件土地及び解体条件付きの建物等の管理責任及び第三者へ損害等を与えた場合の賠償責任、そ

の他の一切の責任は、この売買契約にかかる所有権移転の日から買受人がその責務を負います。

(禁止用途)

- (1) 買受人は、この売買契約にかかる所有権移転の日から 10 年を経過する日までの期間に、本件土地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及び同条第 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業の用に供してはいけません。
- (2) 買受人は、本件土地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の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地を第三者に貸してはいけません。

(建物の石綿（アスベスト）使用調査結果の記録に関する事項)

解体条件付きの建物等について、石綿（アスベスト）使用調査は別紙のアスベスト調査報告書（市ホームページ掲載）を確認してください。なお、土地売買契約締結後に石綿（アスベスト）が含有されていることが判明した場合、解体及び撤去において飛散防止等の対策を執る等、買受人の負担及び責務において関係法令を遵守し、適切に処理してください。

(解体条件付き建物等の図面について)

解体条件付きの建物等の図面は、別紙の図面（市ホームページ掲載）を参照してください。図面上の建物の面積と、市が公表する建物の面積は異なります。なお、図面と現況が異なる可能性があります。現状有姿のまま引き渡します。

図面と現況が相違している場合は現況が優先しますので、あくまでも図面は参考資料であることをご了承のうえ、売買契約を締結してください。

(契約不適合責任)

市は、物件の引き渡しの後、物件についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任を負わないものとし、契約に不適合であることを理由とする履行の追完請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

21 お問い合わせ先

〒697-8501

島根県浜田市殿町 1 番地（浜田市役所本庁舎 1 階 子ども・子育て支援課内）

浜田市教育委員会 教育総務課 総務企画係 幼児教育担当

担当：福間、道中

TEL 0855-25-9330

FAX 0855-23-3428

電子メールアドレス kosodateshien@city.hamada.lg.jp