

町有財産の貸付に係る公募型プロポーザル実施要領

該当する財産の所在地：海士町大字福井 1256 番地 1 他 3 件（菱浦地区）

1. 募集の趣旨

海士町が所有する遊休物件の有効活用及び地域活性化を図るため、民間事業者のノウハウを活かすための公募型プロポーザル方式による貸付けをおこなう。

2. 貸付け物件の概要

1 土地の概要

| 所在 | 島根県隠岐郡海士町大字福井 | | | | |
|------|---------------|----|----|--------|----|
| 通し番号 | 地番 | 枝番 | 地目 | 地積 (㎡) | 備考 |
| 1 | 1252 | 3 | 山林 | 7.21 | |
| 2 | 1252 | 5 | 山林 | 41.00 | |
| 3 | 1256 | 1 | 宅地 | 379.34 | 一部 |
| 4 | 1256 | 20 | 宅地 | 3.42 | |

2 建物の概要

| 所在 | 島根県隠岐郡海士町大字福井 1256 番地 1 | | | | |
|------|-------------------------|--------|----------|---------|-------|
| 通し番号 | 用途 | 構造 | 床面積 | 建築年 | 築年数 |
| 1 | 居住用 | 木造二階建て | 175.04 ㎡ | 明治 37 年 | 120 年 |

3. 貸付け条件

1 貸付物件

土地・・・現状のまま借受者に貸し付けます。

建物・・・現状のまま借受者に貸し付けます。

なお、建物の内装、外装の変更及び設備更新等に関しては、既存物件の昔ながらの雰囲気の魅力を壊さない改修内容の提案は認めます。

2 貸付料金

貸付料金は無料とします。

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を希望する場合、町との協議の上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に係る公募型プロポーザルにおいて提案した事業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町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、町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 提案事業は、物件等を単に居住のための住宅や賃貸住宅、倉庫、事務所等としての利用は本件の趣旨に反するため認めません。

イ 令和7年5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、事前に町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、町へ書面により協議しなければいけません。

(5) 実地調査

上記(1)から(4)の履行状況の確認について、町が実地調査、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、町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、町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、借受者は町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、天災及びその他町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 建築物の工事等における遵守事項

- (1) 建築物の工事等の手法及び、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) 貸付物件等への重機、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、貸付物件等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。

4. プロポーザルに関する事項

1 応募者の資格

応募者は、次に掲げる審査基準を満たす者とします。

- (1) 海士町に住所を有する者、又は海士町に本社若しくは主たる事務所を有する法人であること。
- (2) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づき更生手続き開始の申立てをし、又は申立てがなされている者でないこと。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等に基づく構成又は更生手続きを行っている法人でないこと。
- (4) 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- (5) 公租公課を滞納していないこと。
- (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。
- (7) 海士町暴力団排除条例（平成 23 年 12 月 28 日海士町条例第 23 号）第 2

条に規定されている者でないこと。

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) 募集の趣旨に合致する提案であること。
- (2) 具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。
- (3) 既存施設の古風な雰囲気を残す改修内容及び、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、事前に法令の適否を確認しておくこと。）
- (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) 単に居住のための住宅や賃貸住宅、倉庫、事務所として利用する提案でないこと。

3 プロポーザルの手続等

(1) スケジュール

| | |
|--------------|----------------------|
| 公募開始 | 令和6年11月18日 |
| 質問の受付×切 | 令和6年11月22日 |
| 質問に対する回答 | 令和6年11月27日 |
| 提出書類の受付期間 | 令和6年11月18日～令和6年12月6日 |
| 選定委員会・候補者の決定 | 令和6年12月下旬 |
| 契約締結 | 令和7年1月上旬 |

(2) 提出書類

- ア) 申込書（様式第1号）
- イ) 事業計画書（様式第2号）
- ウ) 誓約書（様式第3号）
- エ) 土地及び建物利用計画図（任意様式）
- オ) 印鑑登録証明書

- カ) 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（個人の場合は住民票）
- キ) 直近3期分の決算書（個人の場合は確定申告書一式（税務署受付印のあるもの））

(3) 提出部数

各1部（正本1部、電子媒体（CD-R等）1部）

※上記(2)ア～キ順に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。

4 質疑応答

(1) 質問方法

受付期間：令和6年11月18日（月）～令和6年11月22日（金）
午後5時まで

提出方法：質問書（様式第4号）を電子メールにより提出してください。
電子メールの件名は、「町有財産の貸付に係る公募型プロポーザルに関する質問」としてください。

※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：海士町里山里海循環特命担当

E-mail:watanabe-yuuichirou [アットマーク] town.ama.shimane.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、町ホームページに掲載します。掲載時期は、令和6年11月27日（水）を予定しています。

5 提出書類の受付

受付期間：令和6年11月18日（月）～令和6年12月6日（金）まで
午前8時30分から午後5時15分まで

提出先：海士町里山里海循環特命担当

〒684-0403 島根県隠岐郡海士町大字海士1490番地

提出方法：担当窓口あて持参または郵送による提出とする。

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町職員及び町関係者に対して、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、その他町が必要と認める場合は、町はこれを複製し無償で使用できるものとします。
- コ 提出書類は、海士町情報公開条例（平成 13 年海士町条例第 11 号）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、提出書類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、関係資料については、個人情報に係る部分を除き、町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 提出する書類の作成にあたっては、A4 判を基本とする。一部 A3 版の使用も認めるが、その場合は三つ折りにして綴ること。
- 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 ワードプロソフト等を使用して記載する場合は、文字サイズ 12pt 以上に設定すること。また、手書きで記載する場合は、1 行あたり 39 文字を限度に記入すること。

5. 選定に関する事項

1 選定方法

選定は、審査委員の審査、評価結果をふまえ、町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 6 年 12 月上旬～中旬 予定

実施場所：海士町役場本庁舎（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

町有財産活用プロポーザル審査基準

| 審査項目 | | | 配点 |
|---------------------------|-----------------------|---|-----|
| 1.募集の趣旨に合致するものであること。 | (1) 提案事業への取組姿勢について | ①事業目的と基本方針 事業計画の目的や取組への基本方針が募集の趣旨に合致したもののか。 | 10 |
| | | ②事業計画内容 提供するサービスや活動等の内容が募集の趣旨に合致したもののか。 | 10 |
| | | ③事業に対する意欲 事業計画に対する創意工夫による意欲的な提案がなされているか。 | 5 |
| 2.提案要件を満たすものであること。 | (1) 地域の活性化や発展への貢献について | ①地域への効果 既存施設周辺を中心に町全域を含め、地域の活性化や発展に効果が高く期待できる提案であるか。 | 5 |
| | | ②既存施設等の利用 既存施設の良さを残しつつ、十分に活かした提案であるか。 | 15 |
| | (2) 地域との協調性について | ①地域との協調 地域と良好な関係による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か。 | 5 |
| | | ②周辺への配慮 地域の景観への配慮が図られ、生活環境等（騒音、悪臭等）への影響を及ぼすおそれのない提案であるか。 | 5 |
| 3.実現可能なものであること。 | (1) 応募者の健全性について | ①財務の健全性 応募者の財務状況は健全か。 | 10 |
| | (2) 実績・実施体制について | ①運営体制・進め方 提案事業に対する組織体制や職員の配置は十分か。 | 5 |
| | | ②事業実績 応募者の実績や経験は、提案事業に活かすことができるか。 | 10 |
| | (3) 事業の実現性・継続性について | ①資金調達の確実性 必要な資金の概算、収支計画、資金調達の方法（各種補助金や助成を含む。）は、確実性のある適切な内容か。 | 10 |
| ②事業の継続性 事業の継続性に期待できるか。 | | 10 | |
| 合 計 | | | 100 |

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) 評価点数が 60 点を下回った場合、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、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 3 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 5 号）によりヒアリング実施日

の前日までに里山里海循環特命担当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、スクリーン等が必要な場合は、あらかじめ申し出てください。

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) 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。

6. 契約

1 契約の締結

- (1) 町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) 町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、町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)を里山里海循環特命担当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) 別添の使用貸借契約書(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

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。

7. 事業報告

1 事業報告

契約開始後 1 年ごとに年間報告書及び年度事業計画を提出すること

以上