

旧安岐老人憩の家

施設等利活用事業者

公募型プロポーザル実施要領

令和6年11月

国東市

目次

1 公募型プロポーザルの趣旨	1
2 プロポーザルの概要	1
(1) 名称	1
(2) 主催者及び事務局	1
(3) 提案の内容	1
3 プロポーザルの条件	2
(1) プロポーザルの対象とする物件について	2
(2) 賃料	4
(3) 対象物件の利用に関する条件	4
4 応募者の資格	5
(1) 応募資格	5
(2) 応募者の変更	6
(3) 応募資格の喪失	6
5 プロポーザルの手続き	6
(1) 基本的な考え方	6
(2) スケジュール	6
(3) 留意事項	7
(4) 応募の手続き	7
6 現地説明会	9
7 審査会	9
(1) 審査方法	9
(2) 審査結果	10
8 事業候補者選定後の手続き	10
(1) 賃貸借契約に関する手続き	10
(2) 賃貸借契約の内容等	10

1 公募型プロポーザルの趣旨

対象の施設・敷地は、社会福祉施設として建設され、令和4年6月末まで国東市社会福祉協議会が使用した後、遊休施設となったものです。

国東市では、社会福祉事業を通じた雇用促進及び地域の活性化を目的として、公募型プロポーザル方式による事業候補者の選定を実施し、施設・敷地の有効活用を図ります。

2 プロポーザルの概要

(1) 名称

旧安岐老人憩の家施設等利活用事業者募集に係る公募型プロポーザル

(2) 主催者及び事務局

主催者：国東市

事務局：国東市役所財政課財産管理係

【連絡先】〒873-0503 国東市国東町鶴川149番地

Tel：0978-72-5165（直通）

Fax：0978-72-5022

E-mail：zaisankanri@city.kunisaki.lg.jp

※午前9時から午後5時まで（閉庁日を除く）

(3) 提案の内容

・国東市が所有する旧安岐老人憩の家の施設等及び敷地の活用について、事業候補者自身による実現性のある具体的な提案を求めます。

・提案にあたっては、以下の点に留意した適切な事業内容を求めます。

① 賃貸借契約（詳細は後記「8.（2）賃貸借契約の内容等」のとおり）による引き渡し後の施設及び敷地の活用方法について提案すること。

② 事業者は、提案した事業内容に基づき自己資金等で事業を実施すること。

③ 事業者は、提案した事業について、賃貸借契約締結後から1年以内に着手し、3年以内に実施すること。

④ 次のいずれかに該当する社会福祉事業の施設として事業を実施すること。

ア. 児童福祉施設（助産施設、乳児院、母子生活支援施設、児童厚生施設、児童養護施設、児童心理治療施設、児童自立支援施設、児童家庭支援センター）

イ. 婦人保護施設、保護施設（救護施設、更生施設、授産施設、宿所提供施設）

ウ. 児童相談所、婦人相談所

エ. 保育所（分園含む）、認定こども園、小規模保育事業所、病児保育事業所、企業主導型保育事業を行う施設

オ. 次世代育成支援対策推進法第11条第1項に規定する交付金に関する省令（平成17

- ・国東市役所本庁 : 約 14.7 km
- ・国東市安岐総合支所 : 約 0.6 km
- ・国東市民病院 : 約 4.6 km

○最寄りのバス停

- ・下山口バス停 : 約 0.1 km

○避難所（2次避難所）

- ・安岐児童館 : 約 0.1 km
- ・安岐中学校 : 約 0.6 km
- ・安岐総合支所 : 約 0.6 km
- ・安岐中央小学校 : 約 0.7 km
- ・安岐小学校 : 約 4.4 km

○避難所（津波避難所）

- ・安岐総合支所 : 約 0.6 km
- ・安岐小学校 : 約 4.4 km

③その他注意事項

- ・都市計画区域外です。
- ・上水道及び下水道は整備されています。工業用水、工業排水はありません。関係法令の規定に沿って適正に処理、排水してください。
- ・都市ガスではありません。
- ・土石流、津波、地すべり、がけ崩れ、洪水による浸水の危険区域の災害に関する指定はありません。また、危険区域の詳細については国東市総合防災災害ハザードマップをご確認ください。
- ・地質についての化学物質等含有の有無確認のための化学的調査及び地盤についての沈下等確認のための物理的性状調査はおこなっていません。
- ・航空法第49条の定める円錐表面区域内であり、建築物等に対する高さ制限があります。
- ・対象物件の消防設備保安点検等の施設の法定点検、敷地の管理等を事業者の負担で定期的に行う必要があります。
- ・国東市では、対象物件、付属工作物、施設内及び敷地内にある電気設備、給排水設備照明設備等に係る改修や補修、移設や撤去等の開発行為は行いません。現状のまま、貸付を行います。対象物件内で、建物の新築、改築又は取壊しをしようとするときは、計画段階で協議するものとし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条に基づ

く建築確認済証の写し、付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、建築計画概要書の写しその他市長が必要と認める書類を提出するものとします。

- ・国東市では、対象施設内及び対象施設の敷地に存在する備品・物品等の撤去や廃棄等を行いません。現状のまま貸付を行います。当該備品・物品等の撤去、廃棄等については事業者の負担とします。ただし、撤去、廃棄等を行う場合は事前に国東市と協議をさせていただきます。
- ・対象物件は社会福祉施設として建設されています。提案する事業が当該施設にて実施できるかは大分県建築住宅課と協議してください。事業者として選定されることが、当該事業を実施できることを約束・保障するものではありません。
- ・国東市消防署と事業内容や利用方法を協議し、消防法に基づき、必要な消防設備を設置してください。
- ・災害時や緊急時の対応について、可能な限り、国東市や地元地域の防災対策や地元地域の避難について協力をお願いします。

(2) 賃料

賃料は以下の通りです。

(営利を目的とした利用の場合)

年額538,700円

土地： 89,900円

建物：448,800円

(営利を目的としない利用の場合)

年額265,700円

土地： 44,900円

建物：220,800円

※原則、上記の賃料にて貸付を行います。なお、国東市財産の交換等に関する条例第4条(1)「他の公共団体その他の公共団体又は公共的団体において公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するとき。」に該当する場合は、無償貸付又は減額貸付することができる。

○第1種社会福祉事業を行う事業者が借り受ける場合

賃料：土地と建物ともに**無償**

○第2種社会福祉事業を行う事業者が借り受ける場合

賃料は **年額65,500円**

土地：15,700円

建物：49,800円

(3) 対象物件の利用に関する条件

①利用方法

- ・事業者は、「2 プロポーザルの概要」の(3)の④に該当する社会福祉事業を行うものとし、提案した事業内容に即した利用を行わなければなりません。
- ・事業者は、地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の居住環境への影響に配慮してください。

②認められない利用

以下の用途での利用は認められません。

- ・本公募型プロポーザルの趣旨に沿わない用途
- ・公序良俗に反するような用途や公共の福祉に反するような用途

4 応募者の資格

(1) 応募資格

応募しようとする者（以下「応募者」という。）は、次に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。

なお、対象物件の賃貸借契約から活用に至るまで、応募者は書類提出等の諸手続きを行い、業務遂行の責を負うものとし、また、以下に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。

- ①日本国籍を有する個人若しくは国内に本店を有する法人
- ②提案した事業内容を、適切に滞りなく、また長期に実施できる者
- ③地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと
- ④地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく市の入札参加制限を受けていない者
- ⑤地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3に規定する公有財産に関する事務に従事する職員でないこと
- ⑥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）及び破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされている者ではないこと
- ⑦次に該当する者がいないこと
 - ・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6号に規定する暴力団員であると認められる者
 - ・暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2項に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
 - ・役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどをしたと認められる者
 - ・役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど

直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

- ・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）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員

⑧国税及び地方税に滞納がないこと

⑨個人が応募する場合は成年被後見人若しくは被保佐人でないこと又は破産者であった者は既に復権を得ていること

⑩宗教活動・政治活動を主に行う事業者でないこと

（2）応募者の変更

プロポーザル参加申込書を一度提出された後は、応募者の構成人数を問わず、応募者の変更は原則として認められません。

（3）応募資格の喪失

次の事項に該当していることが判明した場合、その時点で国東市は当該応募者の応募資格を喪失させます。

①前記「4 応募者の資格」（1）の条件に反した場合

②応募提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合

③応募者による提案事業遂行が困難であると判断される事実が判明した場合

④その他公正な審査に影響を与える行為があった場合

5 プロポーザルの手続き

（1）基本的な考え方

選定に当たっては、公募型プロポーザル方式により、対象物件についての活用の提案の内容及び応募者の事業主体としての実績、経営基盤等を総合的に審査します。最も優れた評価を得た応募者を事業候補者として決定し、当該事業候補者と賃貸借契約等についての手続きを進めます。

（2）スケジュール

内 容	日 程
プロポーザル公告日	令和 6年 11月21日（木）
応募期間	令和 6年 11月22日（金） ～ 令和 6年 12月20日（金）
質問の受付期間	令和 6年 11月22日（金） ～ 令和 6年 12月6日（金）

質問に対する回答期限	令和 6年 12月13日(金)
現地説明会	令和 6年 11月22日(金) ～ 令和 6年 12月6日(金) ※受付期限 令和 6年 11月29日(金)午後5時00分まで
審査会	令和 7年 1月8日(水)
審査結果通知	審査会終了日の翌日以降
賃貸借契約に関する手続き等	審査結果通知が届いた日以降
契約	契約についての協議成立後

(3) 留意事項

- ①応募者は、応募書類の提出をもって本公募型プロポーザル実施要領の記載内容を承諾したものとみなします。
- ②応募に必要な一切の費用は、応募者の負担とします。
- ③一度提出した書類の訂正・変更等は原則認められません。ただし、誤字の修正等、国東市が必要と認めるときは、この限りではありません。
- ④提出書類における使用言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本円とします。
- ⑤下記に定める書類のほか、事務局が必要とする書類の提出を求めることがあります。
- ⑥応募者が提出した書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。提出書類に記載された情報は、審査その他の事務手続きを実施する目的以外に、応募者に無断で使用することはありません。
- ⑦市は、審査手続きに係る事務の遂行上必要な範囲において、提出書類の複製を作成することができるものとします。また、選定手続きの経過及び選定結果の公表のため必要と認めるときは、提出書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- ⑧提出書類は、理由の如何を問わず返却しません。

(4) 応募の手続き

①関連資料の公表・配布

- ・配布期間：令和6年11月22日(金)～令和6年12月20日(金)
- ・資料入手先：国東市のホームページ <<https://www.city.kunisaki.oita.jp>>
において、ダウンロードすることができます。
- ・配布資料
 - ア 実施要領

- イ 応募書類様式
- ウ 位置図等
- エ 審査項目・配点表

②応募書類の受付

プロポーザルに参加を希望する者は、応募書類一式を持参または郵送により事務局に提出してください。なお、郵送の場合は書留等、発送記録が残る方法でお願いします。

- ・受付期間：令和6年11月22日（金）～ 令和6年12月20日（金）
- ・受付時間：午前8時30分から午後5時まで

※持参又は郵送いずれの場合にあっても、令和6年12月20日（金）の午後5時までで必着とします。

③応募書類

下記の書類を提出してください。

提出書類	提出部数
①応募申込書（様式1）	正本1部、副本6部 （副本は複写可能） とし計7部を提出する
②法人概要書（様式2-1） ※法人の場合のみ ・企業パンフレット等があれば補足資料として添付してください 団体概要書（様式2-2）※団体の場合のみ	
③法人登記事項証明書（原本のみ） ・履歴事項全部証明書又は現在事項証明書 ※告示日以降発行のもの 団体の証明できる書類（原本のみ） ※告示日以降発行のもの	
④印鑑証明書 （原本のみ。告示日以降のもの）	
⑤定款（写し可）	
⑥国税（法人税と消費税）、地方税（地方消費税）及び市町村税について滞納がないことを証する書類 ・過年度分も含めて未納がないことを証明するもので、告示日以降発行のもの ・国税、地方税の書類は写し可、市町村税の書類は原本のみ	
⑦決算報告書（写し可） ・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）直近3期分	
⑧誓約書（様式3）	

⑨計画提案書（様式4）

- ・計画提案書に様式の定めはありません。任意の形式で作成してください。
- ・参考として様式4を示します。様式4の冒頭に計画提案書作成の留意事項を掲げていますので併せて参考にしてください。
- ・必要に応じて図面等の資料を添付してください。
- ・複数案の計画提案はできません。

- ・様式があるものを除き、作成ができない書類がある場合は当該書類に準じたものを提出してください。

④参加辞退

応募書類提出後に辞退をする場合は、辞退届（様式5）を事務局まで提出してください。

⑤質問の受付及び回答

- ・受付期間：令和6年11月22日（金）午前9時00分
～令和6年12月6日（金）午後5時00分まで
- ・質問方法：質問書（様式6）を使用し、持参、郵送、FAXまたはEメールで事務局あてに送付してください。口頭、電話による質問は一切受け付けません。
- ・回答：令和6年12月13日（金）までに、質問者に対して回答します。

⑥参加資格審査結果通知書

- ・応募者について、参加資格を有しているかを審査し、その結果を参加資格審査結果通知書（様式8）により通知いたします。この結果についての問い合わせ及び異議申し立てについては応じません。

6 現地説明会

応募にあたり、現地説明を希望される場合は、現地説明会参加申込書（様式7）に必要事項を記入のうえ、持参、郵送、FAXまたはEメールで下記期限までに事務局にご連絡ください。日程調整のうえ、ご案内いたします。

- ・受付期限：令和6年11月29日（金）午後5時00分まで
- ・実施期間：令和6年11月22日（金）～令和6年12月6日（金）

7 審査会

(1) 審査方法

- ・事務局にて応募書類の確認を行い、書類に不備がある場合には、期間を定めて補正や追加の提出等をお願いすることがあります。また、明らかに条件を満たしていない場合や

この公募型プロポーザルの趣旨に反している内容の場合は、応募者に連絡のうえ、書類を受理しないものとします。

- ・応募期間内に計画提案書類を提出した参加資格を有する応募者を対象に、計画提案内容についての審査会を実施します。本審査会にて応募者に計画提案内容についてのプレゼンテーションを行っていただきます。
- ・プレゼンテーションは応募者からの説明を20分、質疑応答を10分の計30分で行います。
- ・審査は「旧安岐老人憩の家施設等利活用事業者募集に係る公募型プロポーザル審査項目・配点表」に基づき、審査委員において審査を実施します。審査後、審査結果の集計を行い、最高得点を得た応募者を事業候補者に選定します。ただし、最低基準点（各審査委員の審査合計点の6割）以上を得ることが条件です。なお、応募者が1者である場合も審査会は実施し、その場合も最低基準点（各審査委員の審査合計点の6割）以上を得ることを事業候補者の選定に係る条件とします。

【審査会の実施日時、場所】

- ・実施日時：令和7年1月8日（水）13：30～
- ・実施場所：国東市役所3階 防災対策本部室1

（2）審査結果

- ・審査結果は、国東市HPにて公表を行います。
- ・審査会では提案された事業内容等に関して法令に基づく許認可等の可否について審査するものではありません。そのため、本審査結果も許認可等を保証するものではありません。
- ・審査の内容及び他の応募者に係る審査結果についての問い合わせ及び異議申し立てには応じません。

8 事業候補者選定後の手続き

（1）賃貸借契約に関する手続き

国東市は、審査会において最高得点を得て事業候補者に選定された者と対象物件についての賃貸借契約締結に向けた協議や手続きを開始します。

（2）賃貸借契約の内容等

①本件特記事項について

- ・定期建物賃貸借契約の設定

地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第1項、第4項、第6項の規定及び借地借家法第38条（平成3年法律第90号）に基づく普通財産にかかる定

期建物賃貸借契約を締結します。事業者は、市と協議の上、提案した計画内容に基づいて、事業を行うものとします。

- ・賃貸借契約の期間

契約期間は5年とします。

- ・賃料

前記3「プロポーザルの条件」、(2)「賃料」のとおりです。

- ・賃料の支払

賃料の支払は市が定める方法により当該年度分の賃料を、市が発行する納入通知書により支払うものとします。

- ・市の承諾が必要な事項

次の行為については、市の書面による承諾が必要です。

- ・土地の転貸および建物等の譲渡または賃貸をするとき
- ・事業者が市に提出した事業計画書の内容を変更するとき
- ・その他、市が必要であると認める事項

- ・市の契約解除権および違約金

市は、事業者が指定期日までに事業を行わなかった場合など、契約条件等に違反したとき、催告によらず契約を解除できるものとします。なお、契約違反等の理由により、事業者との契約を解除したときは、違約金として賃料の1年分に相当する額を徴収します。

- ・公用又は公共用に供するための契約の解除等

市は、公用又は公共用に供するために必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本契約を解除することができるものとします。この場合において、事業者に損失が生じた場合でも、事業者は、市に対し、その補償を請求することができません。

- ・土地及び建物の引渡し

土地及び建物の引渡し時期については、事業者と協議の上決定します。この引渡しに先立ち、事業者との間で賃貸借契約を締結していただきます。

- ・損害賠償

事業者が、土地及び建物の使用により市に損害を与えたときは、損害賠償金を支払うものとします。市以外の第三者に損害を与えた場合は、事業者は自己の費用と責任でこれを解決するものとし、市が第三者に賠償したときは、事業者は、これを市に支払って頂きます。

- ・瑕疵担保

事業者は、定期建物賃貸借契約にかかる土地及び建物に契約不適合があることを発見しても、賃料の減額、損害賠償の請求、追完請求、代金減額請求、その他の請求及び契約の解除をすることができないものとします。

- ・電気・上下水道・照明設備等の工事・改修・修繕、立木・工作物の撤去・移設及び改修、その他開発行為等を行う場合は対象物件の引渡し後に事業者の責任と負担で行ってください。
- ・事業者は、賃貸借契約締結の日から起算して3年以内に、操業を開始しなければなりません。
- ・事業者は、やむを得ない事情により、3年以内の操業が開始できない場合や、応募時に提案した事業内容を変更する場合には、事前に文書により国東市に申請し、承認を得てください。ただし、この公募型プロポーザルの趣旨を損なうような変更は認められません。
- ・事業者となることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合、事業者としての資格を取り消し、契約を解除します。
- ・事業者としての決定を受けられないことにおいて生じる一切の損害や賠償等について、国東市は責任を負いません。
- ・施設の維持管理に伴う光熱水費や燃料費、修繕費用及び消防設備保安点検等の施設の法定点検や検査、敷地の管理等は事業者の負担とします。また、施設内の物品の移設や撤去をする場合は、国東市と十分に協議を行い、国東市の承諾を得た上で実施することとし、これに要する費用についても事業者の負担とします。
- ・国東市は、契約の履行状況を確認するため、調査し、または事業者から必要な報告を求めることができるものとします。この際、事業が提案内容と比較し著しく異なるものと認められる場合等は、契約を解除できるものとし、原状回復により返還するものとします。これらに要する経費については、事業者の負担とし、一切の損害や賠償等について、国東市は責任を負いません。

②その他契約手続きや内容等について

- ・事業者は契約期間中、提案内容に即した土地利用を行わなければなりません。
- ・その他本件賃貸借契約に関する手続きや内容等については、国東市財産の交換等に関する条例（平成18年国東市条例第77号）、国東市公有財産規則（平成18年国東市規則第73号）、国東市契約規則（平成18年国東市規則第71号）及びその他関係法令に基づいておこないます。
- ・当該施設・敷地に係る具体的な貸付範囲については、契約時に協議するものとします。