

旧延寿荘施設及び敷地活用事業

活用条件書

令和5年2月

南関町

目 次

1. 事業の趣旨	1
2. 事業内容	1
3. 売却条件	1
4. 提案資格等	2
5. 施設及び敷地の活用に関する条件	2
6. 提案の手続き等	4
7. 記載上の留意事項	5
8. 審査及び選定	5
9. 地域住民等からの意見聴取等	6
10. 契約の締結等	7
11. その他	7
添付 施設及び敷地の概要	8

1. 事業の趣旨

旧延寿荘施設及び敷地は、社会福祉法人三加和福祉会によって令和4年5月まで養護老人ホーム、特別養護老人ホームとして活用されていましたが、新施設への移転に伴い閉鎖され、令和4年12月末に南関町に三加和福祉会より寄附されました。

当該施設及び敷地は、地域の重要な資源であることから、地域の活性化や地域雇用の創出、地域貢献に寄与することを今後活用の目的とします。

そこで、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募り、施設及び敷地の活用を希望する事業者からの提案を総合的に評価して買受事業者を選定し、当該土地及び建物等を現状有姿のまま売却を行い、魅力ある活用を目指すものです。

2. 事業内容

町と事業者が土地及び建物等の売買契約を締結します。

事業者は、下記施設及び敷地ごとのすべての土地と建物等を買受け、地域の活性化や地域雇用の創出、地域貢献に寄与する事業を実施していただきます。

事業名

1. 旧延寿荘施設及び敷地活用事業

3. 売却条件

- (1) 土地・建物は現状のまま一括での購入とします。
- (2) 購入希望価格は、提案手続き等の提出書類にある価格調書に、土地購入価格と建物等購入価格を合算して提示してください。参考価格未満の提案であっても事業内容を含めて総合的に審査・評価を実施します。
- (3) 隣地との境界部分に関しては境界点を設置済みです。また、登記は購入後、ご自身の負担で行ってください。
- (4) 公簿面積による現状有姿での売買となります。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には対応しません。

4. 提案資格等

(1) 提案資格

施設及び敷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。

- ① 本契約締結後、指定期日までに売買代金の支払いが可能なこと。
- ② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- ③ 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 号）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。
- ④ 南関町暴力団排除条例第 2 条に規定する暴力団または暴力団員に該当しない者であること。
- ⑤ 国税、都道府県税及び市町村税等を滞納していないこと。

(2) 共同事業者による提案

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

- ① 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。
 - ② 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。
 - ③ 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。
- ※提案書等の提出日から契約締結日までの期間に、提案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. 施設及び敷地の活用に関する条件

施設及び敷地の活用にあたっては、次の事項を条件とします。

- (1) 施設及び敷地は、次のいずれかの要件を満たす内容であること。
 - ① 町及び地域の活性化が、期待できるものであること。
 - ② 町及び地域の雇用創出が、期待できるものであること。
 - ③ 地域貢献できる事業であること。
- (2) 具体的な計画を伴った実現可能なものであること。
- (3) 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。
- (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
 - ① 所有権移転の日から 3 年以内に提案した事業を開始しなければならない。
 - ② 所有権移転の日から 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

らない。

※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、町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

- ① 所有権移転の日から 10 年間は、売買、贈与、交換、出資等により土地や建物等の所有権を第三者に移転することはできない。
- ② 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。

(9) 実施調査等

町は、契約の履行状況を確認するため、所有権移転の日から 10 年間に限り、建物等の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができる。

(10) 瑕疵担保責任

契約締結後に、建物等に隠れた瑕疵を発見したとしても、事業者は売買代金の返還若しくは 損害賠償の請求を求めることができない。

(11) 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、町の条例等を遵守すること。

(12) 地域への協力等

施設整備及び運営にあたっては、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住環境への影響に配慮すること。

6. 提案の手続き等

提案に関する手続き等は、次に定めるところにより行います。

(1) 提案及び契約候補者選定後のスケジュール

項目	日程
事業提案書提出期限	令和5年4月7日(金)
質問受付(質問書:別記様式第8号)	令和5年3月31日(金) ※回答は随時行います。
現地説明会	随時。まちづくり課へご相談ください
審査(プレゼンテーション・ヒアリング)	令和5年4月中旬
契約候補者選定	令和5年4月下旬
地元への事業説明(事業者合同)	令和5年5月初旬～
土地及び建物等の売買に係る仮契約の締結	令和5年5月中旬
土地及び建物等の売買に係る本契約の締結	令和5年6月下旬(6月議会終了後)
売買代金の納入期限	本契約締結の日から30日以内

(2) 提案書の提出期間

令和5年4月7日(金)まで

(土、日、祝日を除く、午前9時～午後5時まで)

(3) 提出場所

南関町 まちづくり課企画振興係

〒861-0898 熊本県玉名郡南関町大字関町 64 番地

TEL 0968-57-8501

E-mail kikakusinkou@town.nankan.lg.jp

※書類は、持参または郵送により提出ください。ただし、郵送の場合も令和5年4月7日(金)午後5時までに必着とします。

(5) 提出書類

提出書類は、A4版で作成し、A4サイズのファイルに綴じ、表紙及び背表紙に事業名と事業者名を記入し、10部(正本1部、副本9部)提出してください。
なお、町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。

【参加申込書】

①旧延寿荘施設及び敷地活用申込書(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

【提案者関係書類】

②提案資格確認表(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、町の未納または滞納がない旨の記載がある証明書)

- 直近 2 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)
- ③ 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)

【提案書関係書類】

- ④ 事業提案書 (別記様式第 5 号)
- ⑤ 価格調書 (別記様式第 6 号)

<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。

- ⑥ 活用に係る基本理念・方針
- ⑦ 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
- ⑧ 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)
 - 雇用方針 (必要人員の確保方法など)
- ⑨ 事業収支計画書 (5 年間)
- ⑩ 地域との関わりについて
 - 地域との交流や連携、地域活動への支援、雇用機会の創出など、地域活性化に向けた考え方について提案してください。

7. 記載上の留意事項

- (1) 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。
- (2) 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、折り綴じるようにお願いします。
- (3) 提出書類は、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。
- (4) 提出書類は、プレゼンテーション実施後においても返却しません。
- (5) 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。
- (7) 提案書等の提出後、本提案を辞退しようとする場合は、辞退届 (別記様式第 7 号) を提出してください。

8. 審査及び選定

- (1) 審査方法

審査は、南関町旧延寿荘施設及び敷地活用事業者選定委員会（以下、選定委員会という。）の審査結果をふまえ、町が契約候補者を選定します。

(2) プレゼンテーション日程

- ① 実施日 4月中旬（予定）
- ② 実施場所 南関町役場 会議室
- ③ 詳細な日時は決定次第、提案事業者へ通知します。
- ④ 説明は30分以内、質疑は30分以内とします。
- ⑤ 説明は提案書に基づく内容とし、パワーポイントの使用は可とします。
- ⑥ プレゼンテーションについては、提案事業者の説明及び質疑応答は公開とし、その後の審査については非公開とします。
- ⑦ プレゼンテーションに参加できる者は、提案事業者毎に3名以内とします。

(3) 審査項目

別表「旧延寿荘施設及び敷地活用事業に係る審査基準」のとおり

(4) 選定委員会の審査

- ① 選定委員会の審査は、事業提案書等の提案書類によるもののほか、プレゼンテーションにより実施します。
- ② 選定委員会の委員の審査結果に基づき、基準点を超え、最も採点結果（各委員の点数の合計）が高い者を契約事業者として選定します。次に高い者を補欠契約事業者とします。
- ③ 最高得点者が複数あった場合は、選定委員会の審議により決定します。
- ④ 基準点は審査員の採点（100点満点）の平均点の、6割未満（60点未満）とします。
- ⑤ 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。
 - ・応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同応募者の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）
 - ・提出書類に虚偽又は不備があった場合
 - ・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
 - ・応募者がプレゼンテーションに出席しない場合
 - ・その他選定委員会で、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

- ① 審査及び選定結果は、書面で通知します。
- ② 審査及び選定結果については、町ホームページに掲載します。
- ③ 審査及び選定結果や審査の内容に対する問い合わせ、異議等には応じません。

9. 地域住民等からの意見聴取等

地域に及ぼす影響度を考慮し、事業契約締結までの間に、地域住民を対象とした事業内容等の説明会への出席要請をした場合は、必ず出席してください。また、あらかじめ地域住民等の意向を把握する必要があると町長が認めたときは、事業者からの提案内容

を公表または説明し、これに対する意見等を求めることができるものとします。

10. 契約の締結等

- (1) 契約候補者選定後、町と事業者の間で、土地及び建物等の売買の仮契約を締結します。その後、議会の議決を経て、土地及び建物等の売買の本契約を締結します。
- (2) 契約締結の日から 30 日以内で町が指定した期日までに、契約金額を納めてください。
- (3) 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、契約事業者が所有権移転登記を行ってください。

11. その他

この活用条件書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。

跡地施設の概要

1. 旧延寿荘施設及び敷地

(1) 土地の概要

所在	〒861-0837 熊本県玉名郡南関町大字上長田
番地・面積・地目	592 番地 1・228 ㎡・雑種地
番地・面積・地目	599 番地・464 ㎡・雑種地
番地・面積・地目	616 番地 1・8135.16 ㎡・宅地
番地・面積・地目	上長田 616 番地 3・66.81 ㎡・宅地
番地・面積・地目	上長田 616 番地 4・26.46 ㎡・宅地
番地・面積・地目	上長田 618 番地 3・700 ㎡・宅地
用途地域等	用途地域の指定のない区域
接道の状況	町道老人ホーム線（幅員 3.0～5.0m）に接道
水道	井戸ポンプ（受水槽 2 槽・高架水槽 1 槽）
下水道	合併処理浄化槽（処理対象人員：120 人）

(2) 建物等の概要

施設名	建築年	構造	面積	備考
A 棟	昭和 54 年 3 月	RC 造平屋建	1,278.13 ㎡	平成 4 年 12 月浴室増築
B 棟	平成元年 3 月	RC 造平屋建	1,438 ㎡	平成 7 年 3 月事務室増築
渡り廊下	平成元年 3 月	コンクリート	53.91 ㎡	
倉庫	昭和 55 年 3 月	CB 造平屋建	32.85 ㎡	
慰霊堂	昭和 56 年 1 月	RC 造平屋建	10.2 ㎡	管理済
機械室 2 棟	平成元年 3 月	RC 造平屋建	23.62 ㎡	
車庫	平成元年 9 月	S 造平屋建	45.98 ㎡	
ポンプ室	平成 13 年 7 月	CB 造平屋建	7.1 ㎡	
特記事項＞各建物に什器・備品等が多く残っていますが、現状有姿での引渡しとなります。				

※別添にて図面等あり

(3) 参考価格（評価基準額）について

土地・建物等 3,500,000 円

※ 購入希望価格は、税込価格で記載ください。

※ 参考価格は、町の固定資産課税の土地評価額(主要建物建設敷地及び建物評価を除く)です。また、参考価格が最低入札価格ということではありませんが、審査の際の評価基準額として用います。