

# 旧千倉保育所施設利活用事業募集要領

## 1 事業概要

- 事業名 旧千倉保育所施設利活用事業
- 事業目的 旧千倉保育所は、平成13年に建設され、地域に根ざした施設として親しまれてきましたが、少子化による児童数の減少等により、保育所と幼稚園を一元化した施設「千倉子ども園」の再編整備に伴い、平成27年8月に閉園しました。閉園以降は、地域産業の振興と雇用の促進を図るため、平成28年9月から令和3年1月までの間、IT企業のオフィス（コールセンター）として活用されてきましたが、この度、入居企業の移転に伴い、新たに地域経済の振興策として活用事業者を募集するものです。

## 2 募集及び選考

本要領は、旧千倉保育所施設を借り受けて事業を行う者を選定するために必要な要件を定めたものです。

当該施設を活用した事業の企画・実施を希望される場合は、本要領の内容を踏まえ、必要な手続き（書類の提出等）を行ってください。

選考は、公募型ポータル方式とし、書類審査とプレゼンテーション審査の結果、最も優れた提案者を優先交渉権者とします。

## 3 施設の概要

### (1) 建物の概要

施設名称	構造	延床面積	建築年	その他
旧保育所園舎	木造・鉄筋コンクリート造平屋建	777.32㎡	H13.3	新耐震基準

### (2) 土地の概要

所在地（地番）	地目	面積
千葉県南房総市千倉町平館 757 番地、758 番地 1 及び 759 番地 1	宅地	1882.78㎡

- 水道 南側前面道路配管 75mm、40mmの水道メーター設置（詳しくは、南房総市水道局 0470-44-4611 へお問合せください。）
- 下水道 なし（合併浄化槽 25人槽が設置されています。）
- 都市ガス なし（プロパンガスになります。）
- 用途地域 都市計画区域外（用途地域、建ぺい率や容積率等の制限はありません。）
- 各種指定 建築基準法第6条第1項第4号及び第22条指定区域
- 交通アクセス 電車：JR内房線千倉駅から約3km  
車：富津館山道「富浦IC」下車約45分（約35km）
- 特記事項 用途変更・増築等に伴い建築確認申請等の対象となる場合があるので、応募にあたり事前に確認したい場合は、安房土木事務所建築宅地課（電話 0470-22-4340）にお問い合わせください。

## 4 施設利活用の条件

- 地域の活性化（雇用の創出・産業の振興・福祉の増進）など、地域振興に寄与する事業であること。
- 応募者が、施設を整備・維持管理し、事業を運営する提案であること。
- 優先交渉権を獲得した日から1年以内に本物件を対象とした賃貸借契約を締結すること。
- 本契約を締結した日から1年以内に事業実施が可能であること。
- 提案した事業を契約締結日から10年以上継続すること。なお、営業開始日から3年経過後、同事業の継続にあたり、土地、建物等施設全体の売却に関する協議をすることができるものとする。
- 土地、建物等施設全体の活用提案であること。
- 市は施設に係る一切の補修、解体等を行わず現状有姿による貸付とする。また提案する計画を実施・運営する際の経費は一切負担しない。

- (8) 貸付期間中の土地、建物及びその他の付帯設備の維持管理、故障、破損等に伴う設備の更新に必要な一切の経費は、事業者の負担とする。ただし、建物の構造等の主たる部分の劣化により、安全性及び機能が確保できない場合及び風水害等による市加入の災害共済事業の適用のある修繕費用については市の負担とする。
- (9) 市が貸付期間中の建物及び付帯設備の劣化等により施設の安全性が確保できないと判断した場合は、賃貸借契約書の内容にかかわらず、当該施設の使用を禁止する。
- (10) 土地、建物等施設全体の賃貸借料の年額は、1,749,198円（税込み）以上を基本とする。
- (11) 施設を自ら改修しようとするときや、当該土地上に建物を新築、増築しようとするときは、事前に市と協議すること。
- (12) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
- (13) 事業実施に当たっての事前説明など、地域住民に対しては誠実に対応し、事業実施後も地域住民との交流や連携を大切に、良好な信頼関係の形成に努めること。
- (14) 騒音や振動等、公害及び公害に準じた実態などにより周辺環境等に悪影響を及ぼさない事業であること。
- (15) その他、提案内容により関係機関と協議が必要となる場合があります。

## 5 応募資格

応募者は、次に掲げるすべての事項を満たす個人又は法人、若しくは複数の企業等で構成する連合体とする。

- (1) 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。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (3) 会社法（平成17年法律第86号）に基づく精算の開始又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産の申立てがなされている者でないこと。
- (4) 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の構成員であると認められる者が経営者、構成員或いは実質的に経営に関与している者でないこと。
- (5) 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員及びその利益となる活動を行う者でないこと。
- (6) 参加申込書の受付期限から受託候補者の決定までの間において、南房総市工事等請負契約等に係る指名停止等の措置要領（平成18年南房総市告示第101号）の規定による指名停止等の処分を受けている者でないこと。
- (7) 国税、都道府県税及び市町村税の滞納がないこと。
- (8) 南房総市が行った土地等の売払いに関し、正当な理由がなく契約を履行しなかった者及び正当な理由がなく契約の締結をしなかった者で、その事実があった日から2年が経過していない者でないこと。

## 6 募集スケジュール

日 程	内 容
令和5年 9月 7日（木）	募集要領等の公表(公告)
令和5年 9月 8日（金）～令和5年 10月 6日（金）	質問の受付期間
令和5年 9月 8日（金）～令和5年 10月 6日（金）	現地確認期間
令和5年 9月 28日（木）午後5時	参加申込書提出期限
令和5年 10月 17日（火）午後5時	企画提案書提出期限
令和5年 11月 1日（水）	プレゼンテーションの実施
令和5年 11月 9日（木）	優先交渉権者決定
令和5年 11月 中旬から	詳細協議

※1 土日祝日の閉庁時や指定時間以外の受付等はできません。

※2 優先交渉権者決定後、契約締結に向け、基本協定を締結します。

※3 賃借料の提案価格が本要領で示す基本額を下回る等、市議会の議決を要する場合は、仮契約を締結し、議会の議決後に本契約となります。

## 7 募集要領等に関する質問の受付と回答

応募者は、以下のとおり募集要領等に関する質問をすることができます。

- (1) 受付期間は、令和5年9月8日（金）から令和5年10月6日（金）の午前9時から午後5時までとします。
- (2) 提出方法は、質問書（任意様式）に質問内容を記載し、FAX 又は電子メールで問合せ先（商工課）へ送信するとともに、電話により提出したことを連絡すること。
- (3) 質問への回答は、その都度 FAX 又は電子メールで質問者に回答することとし、随時HPで公開します。
- (4) 審査基準に関する質問など審査会に関する質問には、回答しないものとします。
- (5) 募集に参加しようとする者でないことが明らかである者からの質問や関連事項以外の質問については、回答しないものとします。

問合せ先 南房総市役所商工観光部商工課  
電話 0470-33-1092 FAX 0470-20-4230  
E-Mail : shoko@city.minamiboso.lg.jp

## 8 現地確認期間

応募にあたり、現地確認を希望される場合は、FAX 又は電子メールで事前に御連絡ください。日程調整のうえ別途御案内します。

期間は、南房総市役所閉庁日を除く、令和5年9月8日（金）から令和5年10月6日（金）の午前9時から午後4時までとします。

## 9 参加申込方法

応募者は、参加申込書提出期限までに、下記書類を1部提出してください。

- (1) 提出書類
  - ① 参加申込書（様式1）
  - ② 応募者が、法人である場合は、登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
  - ③ 支配人登記をしている個人である場合は、各地方方法務局発行の履歴事項全部証明書
  - ④ 応募者が、個人である場合は、住民票
  - ⑤ 印鑑証明書
  - ⑥ 財務諸表（貸借対照表及び損益計算書）直近3か年分の写し
  - ⑦ 納税証明書又は未納がない旨の証明書（国・県・市町村税）
  - ⑧ 定款の写し（法人の場合）
  - ⑨ 会社概要が分かる資料（パンフレット等）
  - ⑩ 提案の概要が分かるもの（A4用紙1枚程度）

※新規に法人を設立する場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合は、当該書類を省略できるものとします。
- (2) 提出方法  
書類は、下記の提出先まで、郵送又は持参にて提出してください。
- (3) 提出期限 令和5年9月28日（木）午後5時（必着）  
※受付時間は、午前9時から午後5時までです。なお、郵送の場合も提出期限の午後5時必着です。  
※南房総市役所閉庁日は受付できません。
- (4) 提出先 〒299-2492 千葉県南房総市富浦町青木 28 番地 南房総市役所商工観光部商工課

#### (5) 応募資格審査結果

提出書類をもとに応募資格を確認し、応募資格の有無について通知します。

### 10 企画提案書の提出

応募者（応募資格を有しないと認められたものを除く。）は、企画提案書提出期限までに、下記書類を提出してください。

#### (1) 企画提案書

企画提案書は、書面での応募とし、様式は任意としますが、次の事項を必ず記載してください。

##### ① 利活用に係る基本理念・方針

##### ② 利活用の概要

ア 事業内容及び運営規模

イ 工事内容及び開設までのスケジュール

ウ 周辺環境への配慮

エ 施設利用レイアウト図

##### ③ 運営体制

ア 運営形態（組織体制、営業時間、休日など）

イ 人員配置（配置職種や人数など）

ウ 雇用方針（必要人員の確保方法、雇用計画など）

##### ④ 10年間の事業の収支計画書及び資金計画書

※長期的な経営見通しと根拠を記載してください。

##### ⑤ 地域振興、波及効果、地域貢献等に関する考え方

※地域振興について、具体的に考えていることを記載してください。

##### ⑥ 希望価格（消費税等相当額を除く）

※土地、建物等施設全体の借り受けの価格（年額）を提案してください。

#### (2) 編纂方法 A 4ファイルに片面印刷の書類を左綴じで製本して、提出してください。

#### (3) 提出部数

正本1部、副本14部及び電子データ（CD又はDVD）1部を提出してください。なお、電子データはPDF形式で提出してください。

#### (4) 提出方法 表紙に提案のタイトルと提案者の氏名、住所、連絡先を明記し、下記の提出先まで郵送または持参にて提出してください。

#### (5) 提出期限 令和5年10月17日（火）午後5時（必着）

※受付時間は、午前9時から午後5時までです。なお、郵送の場合も提出期限の午後5時必着です。

※南房総市役所閉庁日は受付できません。

#### (6) 提出先 〒299-2492 千葉県南房総市富浦町青木 28 番地 南房総市役所商工観光部商工課

### 11 応募提案の取り扱い

(1) 応募いただいた提案の著作権は、応募者に帰属します。

(2) 応募いただいた提案について著作権等に関する権利の確保を必要とする場合は、自らの責任においてその手続きをお願いいたします。

(3) 応募者は、南房総市が応募いただいた提案及びその著作権等の知的財産権の全て又は一部を無償にて使用することに許諾していただきます。

また、応募いただいた提案の内容を一部改変し、あるいは二次的著作物を創作して無償にて使用することも許諾していただきます。使用にあたっては、広報活動等にて必要な範囲内で、かつ、南房総市が適当と定める方法にて数々の媒体を通して使用することを許諾していただきます。

(4) 応募者は、南房総市が、応募いただいた提案の記録等のために複製することを許諾していただきます。

(5) 他者の著作権物の権利を無断で使用して応募したことにより発生する問題の責任は、全て応募者が負うこととします。

(6) 応募いただいた提案を広報等で公開する場合、提案とともに氏名等の公表について、応募者に許諾していただきます。

- (7) 提案の詳細な意見の聴取を実施させていただく場合がありますが、その場合の旅費等の一切の経費は応募者の負担となります。
- (8) 応募者は、本利活用事業の公募に応募することにより、上記事項に同意したものとみなします。

## 12 個人情報の取り扱い

- (1) 個人情報とは、応募者の氏名、住所、電話番号、FAX 番号、性別、年齢など応募者を特定できる情報のことを指します。
- (2) 個人情報は、本利活用事業の公募に関する事務手続きのみに利用します。ただし、応募いただいた提案は広報等により公開することもありますのでその際には応募いただいた提案とともに氏名などを公表することがあります。
- (3) 法令に基づき開示が義務付けられている場合、個人情報を提供した応募者の同意が有る場合、その他これに準じる正当な理由がある場合を除き個人情報を目的外利用し、又は、第三者に開示提供することはいけません。
- (4) プロポーザル実施に関する情報（応募者から提出された資料を含む）は南房総市情報公開条例（平成 18 年南房総市条例第 10 号）に基づく公文書に該当するものであり、情報公開に際しては、同条例に則った、次の表「公開対象文書及び公開基準」に基づき取扱うものとします。なお、特別な事情によりこの表によらない場合は、契約担当課及び情報公開担当課と協議の上、別途定めることとします。

「公開対象文書及び公開基準」 凡例 ○：公開 △：部分公開（注 1）×：非公開

対象文書の名称 (例示)		優先交渉権者候補者決定前	優先交渉権者候補者決定後 (注 2) (注 3)	
			優先交渉権者候補者に 係るもの	優先交渉権者候補者以外に係るもの
提案事業者名		×	○	×
事業提案に関する書類	参加申込書	×	△	△
	企画提案書	×	△	×
	受注体制文書、見積書等	×	△	×
法人の資格に関する書類	会社組織図、会社概要	×	○	×
	財務諸表等	×	△	×
仕様書、募集要領		○	○	
事業者を選定するための審査項目、審査の視点、配点及び評価の基準		○	○	
審査結果（注 4）		×	○	
審査結果通知書		×	○	△
審査委員会	委員名簿	×	○（注 5）	
	議事内容の記録	×	△	

- (注 1) 「△：部分公開」とは、条例第 6 条第 2 号、第 3 号及び第 4 号の個人に関する情報、公にすることにより個人の権利利益を害すると認められるもの、当該法人等又は当該個人の権利・競争上の地位その他正当な利益を害すると認められたもの、公にすることにより犯罪の発生を招くおそれのある情報を除く公開をいう。
- (注 2) 優先交渉権者候補者の決定後であっても契約締結前は条例第 6 条第 5 号に該当し、選定に関する情報であり選定の適正な遂行に支障を及ぼすと認められたものは、非公開とする。
- (注 3) 辞退者に係る情報はこの基準の対象とせず、条例に基づき、開示の可否について判断する。
- (注 4) 審査結果は審査委員及び非優先交渉権者候補者が特定できない形での公開とする。優先交渉権者候補者決定後及び契約締結後は、提案事業者に対しては自己の評価結果を情報提供することができる。
- (注 5) 審査委員会委員名簿は公開とするが、学識経験者等については非公開とすることができる。

### 13 事業者（優先交渉権者）選定の方法等

#### (1) 書類審査

応募者から提案書の提出があったときは、商工課において書類審査を行い、書類に不備がある場合には、期間を定めて補正や追加提出等をお願いする場合があります。また、応募者の提出した提案書等の内容を確認し、施設利活用の条件等を満たしていないことが明らかである場合は、その旨を応募者に連絡し、提出書類を受理せず、申請を却下（書類を返還）するものとします。

応募者が多数の場合は、旧千倉保育所施設利活用事業及び旧南小学校跡地活用事に関するプロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）においてプレゼンテーションと同様の審査項目により、提案書の書類審査を行うことがあります。審査委員会において書類審査を行った場合は、審査結果の上位5者からプレゼンテーション・ヒアリングを実施することとし、その他の応募者の提案は不採用とします。

#### (2) プレゼンテーション

書類審査を通過した事業者の提案内容について、プレゼンテーション・ヒアリング（非公開）を行います。

- ① 期日 令和5年11月1日（水）予定 ※時間については、応募者毎に通知します。
- ② 場所 南房総市役所本庁 会議室
- ③ 内容 ア 企画提案書の内容説明（20分以内） イ 質疑応答（20分程度）
- ④ 審査 提出された企画提案書の内容、プレゼンテーション・ヒアリングについて、審査委員会において審査を行い、最も優れた企画提案者を優先交渉権者候補者として決定します。なお、妥当な優先交渉権者候補者がいないと審査委員会が判断したときは、優先交渉権者候補者を選定しない場合があります。

審査委員会は、審査による合計平均点数が60点以上のものについて、優先交渉権者候補者として選定します。

優先交渉権者候補者が複数あったときは、合計点数による判定及び順位付け判定により優先交渉権者候補者を選定します。判定方法により変動がないか確認し、変動があった場合には、順位付け判定により1位となった者を優先交渉権者候補者として選定します。

1位の獲得数が同数の場合、順に2位、3位と獲得数の多い者から上位とする。順位の獲得数がいずれも同数の場合は、委員による多数決により選定します。

最も高い提案が2者以上ある場合は、順位付け判定において1位の獲得数が多い順に優先交渉権者候補者と次点候補者を選定します。

- ⑤ 南房総市長が審査委員会から報告された審査結果を審議した上で、優先交渉権者を判断します。
- ⑥ 審査項目 審査項目は次のとおりとします。

審査項目		審査基準	配点
利活用に係る基本理念・方針	基本理念・方針	本市の政策との整合性がとれているか 基本理念・方針に魅力があり、発展が期待できるか	5
利活用の概要	事業内容	実現性の高い説得力のあるものか	25
	事業スケジュール	事業スケジュールに無理や無駄が無く適切か	
	運営規模	十分かつ安定的な運営規模であるか	
	工事内容	施設周辺の住環境、自然環境への配慮がなされているか	
	施設利用	適切なゾーニングであるか	
運営体制	運営形態	無理のない適切な組織体制で安定的な管理運営ができるか	20
	人員配置	無理のない適切な人員配置であるか	
	雇用方針	若者の雇用創出が見込めるか	
事業収支計画及び資金計画	事業収支計画	事業の収支計画は妥当か 事業の継続性が見込めるか	20
	資金計画	事業開始までに必要な改修等資金計画は妥当か 事業者の資力等は妥当か	
	地域の活性化	地域の活性化が期待できるか	

地域との関わり方に対する 考え方	地域資源の活用	地域資源の活用が見込めるか	20
	地域との協調	地域住民との交流や連携に意欲的か	
希望金額	賃借料の提案価格	価格は妥当か	10
合 計			100

⑦ その他

ア プレゼンテーションに出席できる者は、応募者と補助者合わせて3人以内とします。なお、代理者を出席させる場合は、委任状を持参すること。  
イ 企画提案書を受け付けた後、企画提案書の追加及び訂正は認めません。

ウ 欠席又は遅刻した者は、失格とします。

エ 発表の際にスクリーンやホワイトボードの使用を認めますが、その旨を前日までに市へ連絡してください。なお、パソコンなどの使用機器類は、提案者自身で用意してください。（スクリーン、プロジェクター（端子：HDMI）、ケーブル、及びホワイトボードは市で用意します。）

(3) 応募者が一者であった場合の取扱い

応募者が一者であった場合でも、審査項目に従い提案書等の審査を行い、審査委員会が適当と判断した場合、その旨を市長に報告します。市長は、審査委員会からの報告をもとに、その事業者を優先交渉権者として判断します。

(4) 審査結果の通知

- ① 審査結果は、応募者全員に対し、書面にて通知します。
- ② 優先交渉権者以外の応募者の名称、氏名及び順位については原則非公開とします。
- ③ 審査の結果に対する異議申立ては、一切受け付けません。ただし、優先交渉権者として決定されなかった応募者は、その理由について、審査結果通知に記載された期日までに説明を求めることができるものとします。

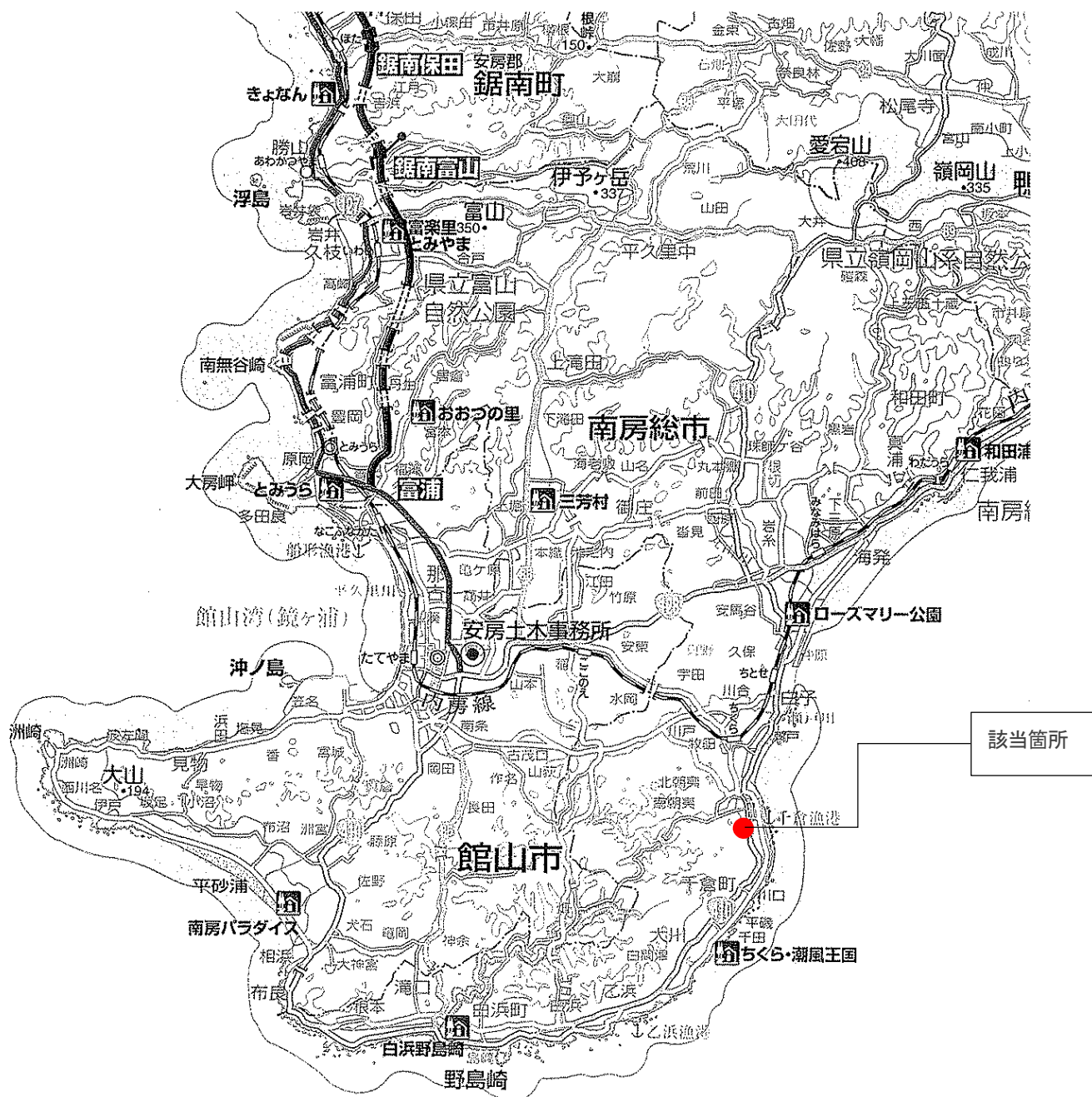
(5) 優先交渉権者との交渉

- ① 南房総市は、優先交渉権者と事業内容などの詳細や契約に関する事項について協議します。
- ② 契約金額は、提案価格を基に事業内容を踏まえ、不動産鑑定額との比較を行い協議します。
- ③ 施設等の引渡時期は、交渉の中で協議します。
- ④ 優先交渉権者が辞退した場合は、基準点（審査による合計平均点数が60点以上の者）を上回る者のうち、上位の順から協議して交渉ができるものとし、基準点を上回る者が無くなるまで交渉できるものとする。

## 14 その他

- (1) 応募に関する費用は、全て応募者の負担とします。
- (2) 提出書類は、返却しません。
- (3) 市の総合計画や統計資料など、市政に関する各種資料については、市ホームページをご活用ください。
- (4) 優先交渉権者等に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自身の責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- (5) 関係書類は、現状をすべて正確に表したものではありません。現地の状況は、必ず申請者ご自身でご確認ください。契約後も現状のままの引き渡しとなります。
- (6) 利活用にあたっては、地域への説明会を実施し、当該地域住民の理解を得なければならない。
- (7) 本募集要領に定めるもののほか、必要な事項は市の指示に従ってください。

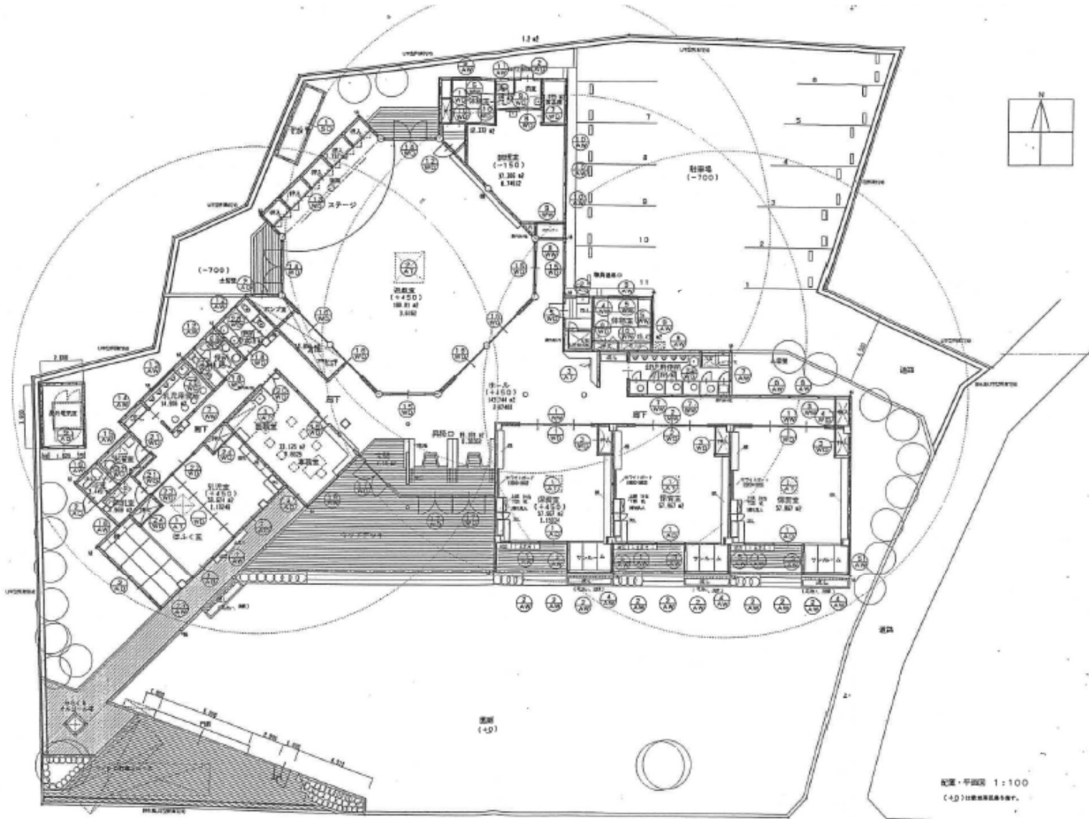
15 位置図



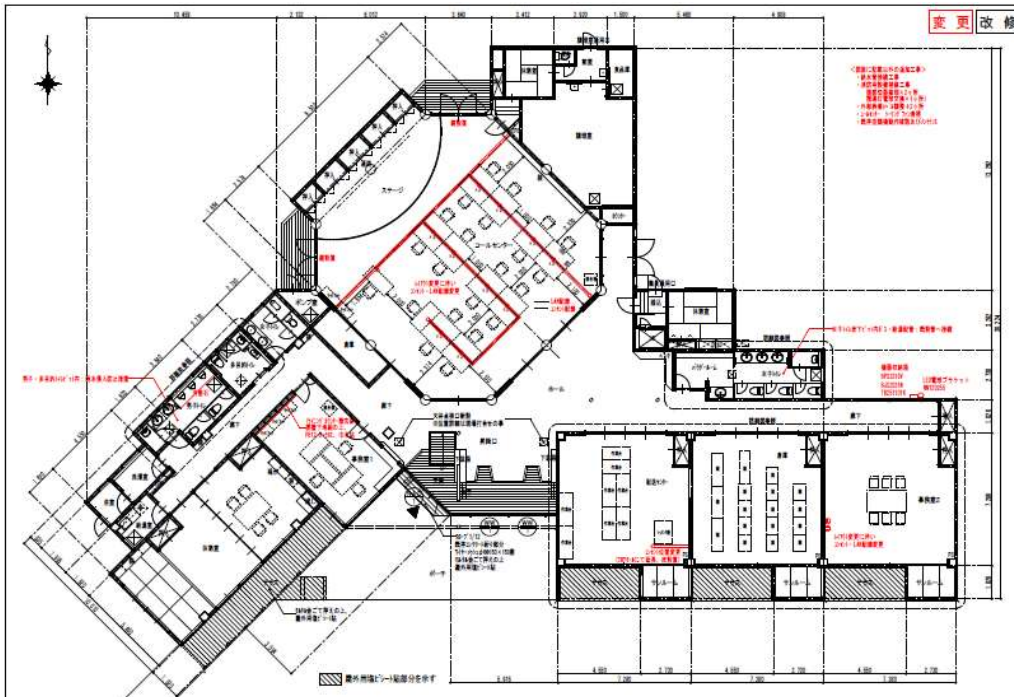
該当箇所



16 配置図・平面図



【間取り】※各部室の名称は日用途によるもの



17 施設の状況 (外観・内観)



