

西米良村有地貸付に係る
公募型プロポーザル募集要領

西米良村役場 村民課

西米良村有地貸付に係る公募型プロポーザル募集要領

目 次

1	目的・概要について	．．．．．1
2	貸付物件について	．．．．．1
3	提案価格について	．．．．．1
4	対象地の現状について	．．．．．1
5	貸付期間について	．．．．．1
6	西米良村有地に係る公募型プロポーザル実施スケジュール	．．．．．2
7	応募資格要件について	．．．．．2
8	応募の制限について	．．．．．3
9	応募の手続きについて	．．．．．3
10	参加意向申出書の提出について	．．．．．3
11	質疑応答について	．．．．．4
12	事業提案書の提出について	．．．．．4
13	審査について	．．．．．5
14	結果の公表について	．．．．．6
15	契約の締結及び事業実施に関する留意点について	．．．．．6
16	貸付にあたり付する主な特約	．．．．．7
17	その他の注意事項について	．．．．．7

様式集

- (1) 西米良村有地に係る公募型プロポーザル参加意向申出書（様式第1号）
- (2) 誓約書（様式第2号）
- (3) 西米良村有地に係る公募型プロポーザル提案書（様式第3号）
- (4) 借受希望額調書（様式第4号）

1 目的・概要について

西米良村では、宮崎市にある村有地について借地借家法第 23 条に定める事業用定期借地権等の設定により有効活用を図ることを目的として、公募型プロポーザル方式により広く民間事業者からの提案を求めます。この中から最も優れた提案をした事業所に対し事業地を有償で貸付します。なお、この要領は借受予定者の選定について、応募者が留意すべき事項を定めたものであり、応募者は次の事項を了承の上、申し込まれますようお願いいたします。

2 貸付物件について

土地の所在地	不動産番号	地目	地積（公簿）
宮崎県宮崎市大橋 3 丁目 236-1	3500000289560	宅地	529.48 m ²
宮崎県宮崎市大橋 3 丁目 236-2	3500000289561	宅地	737.18 m ²
宮崎県宮崎市大橋 3 丁目 237	3500000289562	宅地	198.94 m ²
合計			1,465.60 m ²

詳細は、全部事項証明書にて確認をお願いします。

3 提案価格について

提案価格の最低額 年額 4,248,000 円（月額 354,000 円）

西米良村が鑑定評価業務を依頼し、不動産の評価を基準に提案価格を設定した。

年間の貸付料を借受希望価格調書（様式第 4 号）に記載し、提案してください。ただし、提案価格は上記の金額以上とすることを条件とします。

4 対象地の現状

本対象地は事業用定期借地権を有限会社アズ・プランニングと契約しています。契約期間は、令和 7 年 3 月 31 日までです。現地は、現賃借人が月極駐車場（台数 60 台）及びコインランドリーの営業をしており、契約期間満了日までに建物及び付属構造物等を収去され、更地で返還の予定です。

5 貸付期間について

貸付開始日は、令和 7 年 4 月 1 日から 3 5 年間とする。

6 西米良村有地貸付に係る公募型プロポーザル実施スケジュールについて

項目	年月日
公募開始	令和6年10月1日（火）
質問書の受付期限	令和6年12月16日（月）
参加意向申出書等の提出期限	令和6年12月23日（月）
参加意向申出書 結果の通知	令和7年1月初旬
事業提案書類等の提出期限	令和7年1月20日（月）
事業提案書類等に関するヒアリング	令和7年2月初旬
優先交渉権等の決定	令和7年2月中旬
契約の締結	令和7年2月下旬
敷地の引き渡し	令和7年4月1日（火）

7 応募資格要件について

本件公募貸付に応募できる方は、次のすべての要件を満たす者とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規程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）に基づく更生手続き開始の申立て、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でないこと。
- (3) 直近3か年分の法人税、消費税、都道府県税及び市町村税について滞納している者でないこと。
- (4) 法人の役員等（「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。）が暴力団員による不当な行為の防止などに関する法律第2条第6号に規定する暴力団員ではないこと。
- (5) 応募者又はその役員が、西米良村暴力団排除条例（平成23年9月13日条例第9号）に規定する暴力団、暴力団員等ではないこと、並びに暴力団経営支配法人ではないこと。また、応募者又はその役員が、暴力団、暴力団員等並びに暴力団経営者支配法人等と密接した関係を有しないこと。
- (6) 応募者又はその役員が、無差別大量殺人行為を行った団体の規則に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分の対象となっている団体、その団体の役職員又は構成員でないこと。また、応募者又はその役員が当該団体、その団体の役職員又は構成員と密接な関係を有しないこと。
- (7) 応募者又はその役員が、破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）に規定する破壊的団体及びその役職員又はその構成員でないこと。また、応募者又はその役員が当該団体、その団体の役職員又は構成員と密接な関係を有しないこと。
- (8) 応募者又はその役員が、下請契約、資材・原材料等の購入契約又はその他の契約にあたり、その契約の相手方が前各号の規定に該当する者であると知りながらそれらの契約を締結していないこと。
- (9) 営業の実態が確認できない等の、いわゆるペーパーカンパニーと判断される者ではないこと。

8 応募の制限について

契約締結までの間において、下記事由に該当することが判明した場合には、該当応募者は提案資格を喪失又は、契約予定を解除するものとします。

- (1) 前記7の応募資格要件を失った場合
- (2) 提出書類の不備又は虚偽の記載をしたことが認められた場合
- (3) 当該貸付に対し、第三者等を利用して自己に有利な圧力をかけるために村関係者と接触する行為が認められた場合
- (4) 他応募者の提案妨害などの、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- (5) 本事業を遂行するにあたって支障があると認められた場合
- (6) その他法令違反など村との信頼関係を破壊した場合

9 応募の手続き

- (1) 募集要領等の配布について
 - ① 配布期間 令和6年10月1日（火）から12月23日（月）まで
（土曜、日曜、祝日及び祭日を除く）
 - ② 配布場所 西米良村役場 村民課
西米良村公式ホームページからもダウンロードできます。

10 参加意向申出書の提出について

- (1) 申込日時 令和6年12月23日（月）17時まで
- (2) 申込先 〒881-1411 宮崎県児湯郡西米良村大字村所15番地
西米良村役場 村民課 管財係 電話番号 0983-36-1111
- (3) 申込方法 提出書類を持参又は郵送してください。（郵送の場合、当日消印まで有効）
- (4) 提出書類
 - ① 西米良村有地貸付に係る公募型プロポーザル参加意向申出書（様式第1号）
 - ② 誓約書（様式第2号）
 - ③ 会社概要（任意様式）
 - ④ 添付書類
 - ア 法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内の原本）
 - イ 印鑑証明書（原本）
 - ウ 令和5年度の決算書（貸借対照表、損益計算書）
 - エ 法人税、消費税の未納のないことを証明する各納税証明書

11 質疑応答について

本件貸付に関する質問については、下記のとおりとします。

- (1) 受付期間 令和6年10月1日(火)から12月16日(月)まで
- (2) 照会方法 質問者名(法人名など)、所在地、連絡先、担当者名を明記しEメールに連絡をお願いします。
なお、上記記載の無いものについては回答いたしません。
メールアドレス sonmin@vill.nishimera.lg.jp

12 事業提案書の提出について

プロポーザル参加資格確認結果通知書により提案者の資格を満たすとされた者に対し、事業提案書の提出依頼を行います。

- (1) 提出日時 令和7年1月20日(月)まで
- (2) 提出場所 〒881-1411 宮崎県児湯郡西米良村大字村所15番地
西米良村役場 村民課 管財係 電話番号 0983-36-1111
- (3) 提出方法 提出書類を持参又は郵送してください。(郵送の場合、当日消印まで有効)
- (4) 提出書類における作成上の留意点

正本1部、副本10部、電子データ一式をまとめたCD-R1枚の用意をお願いします。A4版縦型フラットファイル等に綴り、頁番号の記載をお願いします。A3版が含まれる場合は、外3つ折り(Z折り)で作成をお願いします。

(5) 提出書類

- ① 西米良村有地貸付に係る公募型プロポーザル提案書(様式第3号)
- ② 事業提案書(任意様式)
 - ア 基本理念及び方針
 - イ 周辺環境への配慮(工事期間中、営業開始後等)
 - ウ 運営体制
 - エ 工事及び開設までのスケジュール
- ③ 借受希望額調書(様式第4号)

希望価格の記載にあたっては年額の借受料とし、必要事項を記入・押印し、封筒に応募者名の記載及び代表者印を押印し、必ず封印のうえ提出のこと。

(5) その他注意事項

- ① 応募・提案に要する費用は全て応募者の負担とします。
- ② 提出された書類の訂正・変更は認められません。
- ③ 提出された書類は一切返却いたしません。
- ④ 提出された書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、本村が必要と認めるときは、提出された書類の全部又は一部を無償で使用できる権利を本村が有するものとします。

- ⑤ 応募者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施にあたり、関係法令等に違反しない実現可能な計画としてください。
- ⑥ 本要領に記載された事項について、十分に熟知してください。

13 審査について

応募者から提出された事業提案書等により西米良村プロポーザル審査委員会（以下、審査委員会）が審査及び評価を行い、最も適した提案をした応募者を借受予定者として特定します。ただし、審査の結果「借受予定者なし」となる場合もあります。

(1) 審査項目

基本事項（事業実施に関する基本理念や方針）

- ① 周辺環境への配慮について（隣接道路への交通安全策、夜間の騒音対策、工事期間中の配慮）
- ② 運営体制について（事業の実施体制等）
- ③ 工事及び開設までのスケジュールについて
- ④ 借受希望額について（最低貸付料以上の提案であること）

(2) 審査方法

審査委員会において、各応募者からのプレゼンテーション及びヒアリングを行います。開設場所及び日時については対象者のみ別途通知します。出席者は最大3名とし、説明は応募者自らが行ってください。プレゼンテーションはプロポーザル提案書等の内容を基本に15分以内で提案をお願いします。パワーポイントを利用した説明を可能としますが、内容は提出書類に記載された内容に限ります。プロジェクタースクリーンは村で準備します。当日の追加資料の提出は認めません。その後、ヒアリングを実施し審査委員と質疑応答を15分間行います。

事業提案内容について評価表を基に審査員が採点し、最も高い評価を得た者、かつ事業用地の貸付にふさわしい提案内容の応募者を借受予定者として特定します。なお、評価の合計点の最も高い者が2人以上ある時は、事業用地の借受希望額の高い者に優先順位を付して借受予定者として特定します。なお、借受希望額の比較においても同額提案の場合は応募者によるくじ引きを行い、借受予定者の優先交渉順位を決定します。

(3) 審査結果

特定結果はプレゼンテーション参加者全員に通知します。なお、特定に関する評価及び審査内容については公表しません。借受予定者と特定された者と契約について協議を行い、土地賃貸借契約を締結します。借受予定者に特定されたものが契約の締結を辞退した場合、当該借受予定者の次の優先交渉順位の者を借受予定者とし、契約交渉を行うものとします。

14 結果の公表について

審査委員会における特定結果について、事業者名を村ホームページ上で公表します。応募者はこのことを了承した上で応募されていることを見なします。

15 契約の締結及び事業実施に関する留意点について

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、速やかに村と優先交渉権者は提案書類等の内容及び双方の協力義務を定めた基本協定を締結します。この際、提案内容等の変更は原則認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更として村が認めた場合はこの限りではありません。これにより優先交渉権は「事業者」となります。

(2) 事業用定期借地権等設定に関する事項

村と事業者は、基本協定締結後、協議の上定期借地権設定契約を締結します。借地借家法の規定に基づき、事業用定期借地権等設定契約を行い、公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用及び借地権設定登記に必要な費用については事業者の負担とします。

(3) 契約保証金

年額分の1割とします。事業者は契約締結日までに契約保証金を一括して支払うものとします。契約保証金は、貸付期間が満了又は契約が解除されたとき、本用地の原状回復を確認後、村に対する未払い債務等を差し引いた額を事業者の請求に基づき、利子を付さずに返還します。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、契約保証金は村に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失います。

(4) 貸付料の支払い方法について

原則として、1年分を村が指定した期日までに支払うこととします。具体的な支払方法は協議の上決定します。

(5) 貸付期間の満了時

事業者は、事業用定期借地権等設定契約の満了日までに、事業者の負担により建築物その他の工作物をすべて撤去し、村の指示に従い土地を現状に回復し、返還ください。また、事業者の責めに帰すべき事由により事業用定期借地権等設定契約を解除する場合も同様とします。

(6) 事業用定期借地等に関する制限

- ① 事業者は、書面による村の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。
- ② 事業者は、借地権について質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等一切の処分をしてはならないものとします。

(7) 契約上の条件

対象敷地は、本事業において提案した用途に供するものとし、その期間は事業用定期借地権などの満了までとします。

16 貸付にあたり付する主な特約

(1) 用途指定

地方自治法238条の5（普通財産の管理及び処分）に基づき、事業用地と指定します。これに違反した場合は、同法同条に基づく契約解除権を行使することとします。

(2) 禁止用途

本件土地を次の用途に供してはなりません。

- ① 暴力団員等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号に規程する暴力団その他の反社会的団体及びその構成員の活動のために利用するなどの公序良俗に反する用途
 - ② 住宅、工場、倉庫業倉庫、馬券・車券販売所、自動車修理工場、葬儀場、畜舎、火薬・灯油類・ガスなどの危険物の貯蔵処理を行う施設
 - ③ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和34年法律第26号第1条）に規定する廃棄物を処理するための用途
 - ④ 風俗営業法の対象に該当する営業
- (3) 周辺環境への配慮等

本件土地の利用及び管理に関し、地域住民との関係及び周辺環境を著しく害するような事態を生じさせ、村からその改善の申入れを受けた時には、これに誠実に対応し、再発防止に必要な対策をとらなければなりません。

(4) 実施調査等

契約の履行について確認するために、村が必要であると認めるときは実地調査等に協力しなければならない。

(5) 違約金及び損害賠償

借受予定者に特定された後、令和6年度中に契約の締結をしない場合または契約締結後に契約を解除した場合には、応募者が提案した土地貸付料（月額）の3ヶ月分を違約金として西米良村に支払わなければならない。また、契約違反により西米良村に損害が発生した場合、違約金と別に損害賠償金を西米良村に支払わなければならない。

17 その他の注意事項について

- (1) 各種供給処理施設（電気・上水道など）の利用に当たっては、各供給機関と十分に事前協議をしてください。なお、利用にあたって必要な工事などについては、借受人の負担において行ってください。
- (2) 建築物を建築するにおいては、建築基準法などの各種関係法令を遵守してください。
- (3) 本件土地において工事などを行うにあたっては、近隣住民に対し丁寧な対応を心掛け、工事着手前に工事説明を必ず行ってください。また、工事などに伴う騒音、振動埃及び建築物を建設したことに起因する電波障害、風害、日陰などの周辺への影響については、借受人の責任において対応してください。
- (4) 契約にかかる一切の費用は、借受人の負担とします。