

旧高梨保育園の貸与に係る  
公募型プロポーザル募集要項

令和6年11月

小千谷市

## 1. 募集の趣旨

令和2年度末をもって閉園した高梨保育園の土地と建物について、障がい福祉サービス（障がい児支援を含む。）に活用する使用希望者を募集し、公募型プロポーザル方式の選定により使用者を決定する。

## 2. 対象物件

### (1) 土地

所在地	地目	敷地面積
小千谷市高梨町沖田 1931-2	宅地	1,353.69 m <sup>2</sup>

### (2) 建物

構造	建築年度	延床面積
鉄筋コンクリート造平屋建	昭和61年度 (築38年)	257.79 m <sup>2</sup>

※物件の詳細な内容については、別添の物件調書をご確認ください。

## 3. 賃借料

最低賃借料：土地＋建物 1,454,233 円（年額）

※賃貸借期間が1年未満である年度については、月割をもって計算するものとする。

## 4. 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) 小千谷市総合計画、小千谷市障がい福祉計画・障がい児福祉計画における目標の達成に資する障がい福祉サービス等の提供を行う提案であること。
- (2) 具体的な計画を伴う実現可能な内容であること。
- (3) 法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した内容であること。
- (4) 周辺環境に配慮した内容であること。
- (5) 宗教活動や政治活動を目的とした内容でないこと。
- (6) 事業開始から5年以上の継続が確実に見込める内容であること。

## 5. 応募者の資格

次の要件を満たしている日本国内で法人登録をしている団体とする。

- (1) 本物件を継続して管理運営できる経営能力、企画力を有する者であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4で規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者等でないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定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）第 21 条の規定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。
- (4) 国税、都道府県税及び市町村税の滞納がないこと。
- (5) 小千谷市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止の条件に該当しない者であること。
- (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) 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（以下「暴力団」という。）若しくは同条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。）でないこと。
- ア 暴力団員でなくなった日から 5 年を経過していない者
  - イ 募集に付する市有地を暴力団の事務所又はその敷地その他これらに類する目的で使用しようとする者
  - ウ 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
  - エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
  - オ 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
  - カ 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
  - キ 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (8) 前記(1)から(7)までのいずれかに該当する者の依頼を受けて応募しようとする者でないこと。
- (9) 前記(1)から(7)までのいずれかに該当する者を契約の締結又は契約の履行にあたり代理人、支配人その他の使用人として使用した者でないこと。
- (10) 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 3 第 1 項に規定する公有財産に関する事務に従事する市の職員でないこと。
- (11) その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

## 6. 契約上の主な条件

### (1) 公序良俗に反する使用の禁止

- ア 貸与を受ける使用者（以下「使用者」という。）は、本物件を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 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

してはならない。

イ 使用者は、建物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ならない。

#### (2) 風俗営業等の禁止

ア 使用者は、本物件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の用に使用してはならない。

イ 使用者は、本物件上の建物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ならない。

#### (3) 用途の指定

ア 使用者は、本物件を障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律（平成 17 年法律第 123 号）第 5 条に規定する障がい福祉サービス及び相談支援並びに児童福祉法（昭和 22 年法律第 164 号）第 6 条の 2 の 2 に規定する障害児通所支援及び障害児相談支援の提供を行う施設の用途に供しなければならない。

イ 使用者は、上記アに規定する用途を変更するときは、あらかじめ市の承認を受けなければならない。

#### (4) 転貸等の禁止

使用者は、本物件を第三者に賃貸し、又は物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

#### (5) 用途指定等の制限

上記(1)から(4)のほか、使用者は、提案事業の実施にあたり、次の項目を遵守しなければならない。

ア 物件の貸与契約締結の日から起算して 6 か月以内に提案事業の用途に使用するための工事に着工しなければならない。ただし、現状のまま施設を使用する場合はこの限りではない。

イ 物件の貸与契約締結の日から起算して 1 年以内に提案事業の用途に使用しなければならない。

ウ 物件の貸与契約締結の日から起算して 5 年以内に提案事業の用途を変更してはならない。なお、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、事前に市へ書面により協議しなければならない。

エ 提案の際に示した事業実施予定期間中に、事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市へ書面により協議しなければならない。

#### (6) 物件の形質変更

物件の形質を変更しようとするときは、書面によりあらかじめ市の承認を受けなければならない。

#### (7) 実地調査

上記(1)から(6)について、市が必要と認めるときは、実地調査を行い、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、それに対し使用者は協力しなければならない。

#### (8) 建物の管理責任

使用者は、建物の貸与を受けた日から、管理責任を負うものとする。なお、建物の改修や修繕については使用者責任の下、使用者負担で行うものとする。

#### (9) 契約不適合について

使用者は、物件の貸与契約締結後、物件に数量の不足その他契約に適合しない状態(土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の不適合)があることを発見しても、市に対する損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

#### (10) 施設の運営に関する納税

施設の運営に関する法人市県民税、法人税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、使用者自身が国、県及び市の納税担当部署に確認すること。これらの税金は、すべて使用者の負担とする。

#### (11) 施設の運営に関する手続き

市や監督官庁への申請・届出その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは、使用者の責任において行うこと。

#### (12) 既存備品の取扱いについて

既存の備品については協議のうえ、使用者に貸与する。なお、既存備品の取扱い・管理については、使用者が善良な管理者の注意をもって、適切に行うものとする。

#### (13) 火災保険等の取扱いについて

建物躯体に関する火災保険は、市が加入するものとし、収容動産に関する火災盗難等の損害その他事故による損害については使用者責任の下、使用者負担で火災保険等に加入するものとする。

#### (14) 相隣関係

使用者は、自己の責任と費用負担により境界に係る問題をすべて処理するものとする。この場合、使用者は、市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ない。

ア 本物件の土地利用に関し、隣接土地所有者、地域住民等との調整の必要等が生じた場合は、すべて使用者において処理するものとする。この場合、使用者は、市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ない。

イ 越境物に関する隣接土地所有者との協議については、すべて使用者において処理するものとする。

#### (15) 周辺住民との良好な関係構築

使用者は、周辺住民との良好な関係構築に努めること。また、契約締結の日から起算

して2か月以内に周辺住民向けの事業説明会を開催すること。

(16) 契約の解除

市は使用者が契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ、貸与契約を解除することができる。

(17) 返還

使用者は、実施事業を終了させるとき、又は前号の規定によりこの契約を解除されたときは、市の指示に従い本物件を返還することとする。なお、使用者の責めに帰する著しい損傷等により市が本物件の修繕を要すると判断した場合、使用者は市の指示に従うものとし、その費用はすべて使用者の負担とする。

## 8. スケジュール

1	募集要項の公表	令和6年11月19日(火)
↓		
2	質問の受付	令和6年11月21日(木)～11月27日(水) ※令和6年11月29日(金)までに随時回答を行う。
↓		
3	現地確認	令和6年11月21日(木)～11月29日(金) ※現地確認は期間中に1回のみとする。
↓		
4	応募書類の受付	令和6年12月2日(月)～12月12日(木)
↓		
5	プレゼンテーション	令和6年12月18日(水)
↓		
6	審査結果の通知	令和6年12月23日(月)
↓		
7	審査結果の公表及び 契約締結	令和6年12月24日(火)～12月27日(金)
↓		
8	事業説明会	契約締結の日から起算して2か月以内に周辺住民向けの事業説明会を開催すること。

## 9. 応募の手続き

### (1) 応募書類の提出【必須】

応募書類はA4判とし、下記の「参加申込書類」と「企画提案書類」に分けて提出すること。なお、提出書類のページ数の制限は設けないが、評価に使用するため不必要に冗長にならないよう配慮すること。

受付期間：令和6年12月2日（月）～12月12日（木）

午前8時30分から午後5時15分まで（ただし、土・日曜日及び祝日を除く。）

提出先：小千谷市総務課庶務管財係（本庁舎3階）

提出方法：持参又は郵送

提出部数：8部（正本1部、副本7部）

#### <参加申込書類>

- ①参加申込書（様式第1号）
- ②誓約書（様式第2号）
- ③団体概要（様式第3号）
- ④共同事業者構成員調書（様式第4号） **※該当する団体のみ提出**
- ⑤委任状（様式第5号） **※該当する団体のみ提出**
- ⑥価格調書（様式第7号）
- ⑦登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- ⑧印鑑証明書（団体分）
- ⑨定款の写し
- ⑩貸借対照表及び損益計算書（直近3か年分）
- ⑪納税証明書（未納証明書）
- ⑫物件の貸与を受けるために必要な資金（価格調書記載金額）が確保できていることを確認できる資料（金融機関が発行する預金残高証明書、融資証明書など）

#### <企画提案書類>

- ①事業計画書（様式第6号）
- ②収支計画書（様式任意）
- ③物件使用レイアウト図（様式任意）
- ④プレゼンテーション出席者報告書（様式第8号）
- ⑤その他プレゼンテーションに必要な資料

### (2) 現地確認

事業計画及び提案内容とのミスマッチを防止するため現地確認を**必須**とする。

確認期間：令和6年11月21日（木）～11月29日（金）

午前9時から午後4時まで（ただし、土・日曜日及び祝日を除く。）

参加方法：希望する日の2日前（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）までに小千谷市  
総務課庶務管財係へ電話で連絡し日程を調整すること。

#### 注意事項

ア 建物内の確認は原則として1応募者につき60分以内、1回限りとする。

イ 確認に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮すること。

#### (3) 質問の受付【任意】

受付期間：令和6年11月21日（木）～11月27日（水）

回答予定：令和6年11月29日（金）までに随時掲載

提出方法：電話連絡のうえ、質問書（様式第9号）を電子メールにより提出すること。

提出先：小千谷市総務課庶務管財係 E-mail：soumu-sm@city.ojiya.niigata.jp

なお、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、質問と回答内容は、市ホームページに随時掲載する。

※受付期間以外の質問には、原則として回答しないものとする。

※質問書以外の方法（口頭、電話、FAX等）による質問は受付けないものとする。

## 10. 選定に関する事項

### (1) 審査基準

別紙審査基準により評価する。

### (2) 選定の方法

①審査・評価は、応募書類によるほか、応募者のプレゼンテーションにより行う。応募書類に不備がある場合は、追加提出等を依頼する場合がある。

また、提案内容が貸与の条件等を満たしていないことが明らかである場合は、その旨を連絡し提出を受理せずに申請を却下する場合がある。

②提案内容の評価結果に基づき、最も評価点が高い者を優先交渉権者として選定する。

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、順位を決定する。

④次に該当する場合は失格とし、審査・評価は行わない。

ア 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同事業者による応募の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含む。）

イ 契約の履行が困難と認められる場合

ウ 応募者が個別に採点者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

エ 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合

オ その他本物件の貸与を受ける者として不適格と判断した場合

⑤採点者の得点の平均が60点未満となった場合、その提案は不採用とする。

⑥応募者が1者のみの場合もプレゼンテーションは実施する。

⑦採点結果は非公開とする。

(3)プレゼンテーションの留意事項

- ①プレゼンテーションの時間は、応募者による説明（プレゼンテーション）は30分以内とし、質疑応答は20分程度とする。
- ②プレゼンテーションに要する応募者の経費は、すべて応募者の負担とする。
- ③プレゼンテーション時に使用できる資料は、事前に提出された応募書類のみとする。（質問に対する回答時のみ別途資料を使用しても構わない。）
- ④優先交渉権者の事業内容、プレゼンテーション内容については、市において第三者に公開する場合がある。

(4)選定結果の通知及び公表

- ①選定結果は、応募者全員に対し電子メールで通知する。
- ②選定結果については、優先交渉権者名及び応募者数のみ市ホームページに掲載する。
- ③応募者は、選定結果についての異議申立、選定の経緯を問い合わせることができない。

## 11. 契約の手続き

(1)契約の締結

市は、優先交渉権者と企画提案内容をもとに条件等の協議及び調整を行ったうえで、契約を締結するものとする。優先交渉権者との条件が整わない場合は、次点の者と協議及び調整を行うものとする。

(2)契約締結時に必要な書類等

- ア 印鑑
- イ 収入印紙

※契約締結に要する収入印紙は、使用者の負担とする。

## 12. 問合せ先

小千谷市総務課庶務管財係

〒947-8501 小千谷市城内2丁目7番5号

TEL : 0258-83-3506 FAX : 0258-83-2789

E-mail : soumu-sm@city.ojiya.niigata.jp