

旧広見保育園利活用
公募型プロポーザル実施要領

令和 7 年 9 月

山 鹿 市

目 次

1. 趣旨	1
2. 売買物件の概要等	1
3. 跡地施設の利活用に関する事項	1
4. 参加資格	2
5. プロポーザル関係書類の配布	2
6. 提出書類等	2
7. 質問の受付及び回答	3
8. プロポーザルに参加する者が1者である場合の措置	3
9. 審査方法	4
10. 審査項目及び配点	5
11. スケジュール	5
12. 失格事項	6
13. 選定結果の通知・公表	6
14. 契約に関する事項	6
15. 売買代金の支払い	7
16. 所有権の移転等	7
17. 近隣住民への配慮	8
18. 情報の開示	8
19. 特記事項	8
20. 担当部署（企画提案書等の提出・問合せ先）	9

1. 趣旨

本市の人口減少、特に生産年齢人口の減少に歯止めをかけるためには、就業機会の拡大が不可欠であり、企業誘致等に積極的かつ戦略的に取り組む必要があります。

このため、本物件につきましては、事業活動を通じて将来にわたり経済効果を創出し、地域経済の振興に資することが期待できる民間事業者に対し売却することといたしました。

なお、売却にあたりましては、単に価格のみを基準とするのではなく、事業内容や地域への配慮等を総合的に評価し、最も優れた提案を行った事業者を選定する公募型プロポーザルを実施いたします。

2. 売買物件の概要等

(1) 概要

【土地】	所在地	山鹿市鹿北町芋生字西細永3902番1 ほか1筆
	地積	6770.73㎡
	地目	宅地
【建物】	主体構造	木造平板瓦葺、フッソ焼付鋼板瓦棒葺平屋建
	建築年月	平成14年3月
	延床面積	633.88㎡

※ 詳細は関係資料（物件調書、図面等）を参考にしてください。なお、関係資料は、参加予定者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、参加予定者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

(2) 予定価格（最低売却価格）

本物件の売却価格は次に示す価格以上とします。なお、この価格は、令和7年7月31日を基準日とし、諸条件等を考慮した不動産鑑定評価額であり、固定資産税の評価額とは異なります。

36,091,500円（消費税含む）

内 訳 土 地 8,003,000円

建 物 28,088,500円（消費税含む）

3. 跡地の利活用に関する事項

教育関連施設としての役割だけでなく、地域コミュニティ形成の役割も担う重要な地域資源であったことを踏まえ、可能な限り下記条件を満たす内容であること。

- ①山鹿市及び地域経済の活性化が期待できるものであること。
- ②山鹿市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。
- ④近隣住民の快適な住環境の維持及び周辺景観等に配慮した事業であること。
- ⑤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に配慮した事業であること。

4. 参加資格

(1) 個人、法人を問いません。

(2) 市内居住の有無を問いません。

(3) 次に掲げる条件をすべて満たすこと。

①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号の規定に該当しない者であること。

②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し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申し立てをしている者でないこと。

③法人の場合、日本国内で法人登録をしている事業者であること。

④国税・都道府県税・市町村税等の滞納がないこと。

⑤山鹿市暴力団排除条例（平成23年山鹿市条例第19号）第2条第1号及び第2号に該当しないものであること。

(4) 共同事業者による応募

複数の事業者が共同で応募する場合は、(3)の応募資格のほか、次の条件を満たすこと。

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。

※提出期間後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

5. プロポーザル関係書類の配布

(1) 配布期間：令和7年9月12日（金）から令和7年10月17日（金）まで
午前9時から午後5時まで（土・日・祝日を除く）

(2) 配布場所：山鹿市 商工観光部 商工政策課（本庁舎2階）

※山鹿市のホームページからもダウンロードできます。

郵送での配布は行いません。

6. 提出書類等

(1) 提出書類・部数

【参加申込関係】

①参加申込書兼誓約書（様式1）・・・1部

※事業者が共同で応募する場合は、共同事業者の構成調書（様式2）も併せて提出すること。

【提案書関係】・・・正本1部、副本8部

①企画提案書（様式3）

※事業者が共同で応募する場合は、共同事業者の構成調書（様式2）を添付

②事業者概要調書（様式4）

③企画提案書（様式自由）

④土地・建物買受希望価格書（様式５）

【応募者関係】

①暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式６）・・・１部

②印鑑証明書・・・１部

③個人の場合：代表者の住民票及び身分証明書・・・１部

法人の場合：法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）・・・１部

④国税、都道府県税及び市町村税の納税証明書

（未納が無いことが確認できるもの）・・・１部

※応募者関係の②、③、④は提出日から３か月以内に発行されたもの

（２）作成要領

別紙「旧広見保育園利活用に係る提案書等作成要領」参照

（３）提出期間等

①提出期間：令和７年９月１２日（金）から令和７年１０月１７日（金）まで
午前９時から午後５時まで（土・日・祝日を除く）

②提出場所：山鹿市 商工観光部 商工政策課（本庁舎２階）

③提出方法：持参又は郵送（提出期間内必着）によること。

（４）その他

①応募は、１個人、１法人につき１案に限ります。

②受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。

③提出書類は一切返却しないものとし、審査以外の目的には使用しません。

ただし、応募者名やその提案概要等については、本市ホームページ等で公表する場合があります。

④書類の作成、提出に係る費用は提出者の負担とします。

なお、提出書類に含まれる特許６権、実用新案権、意匠権、商標権その他法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

７．質問の受付及び回答

（１）受付期間：令和７年９月１２日（金）午前９時から
令和７年９月２６日（金）午後５時まで

（２）提出方法：別添の質問書（様式７）により、電子メールにて提出してください。
※受付期間外の質問には回答を行いません。

質問書以外の方法（口頭、電話等）による質問は受けません。

（３）回答方法：山鹿市のホームページで質問及び回答を掲載します。個別回答は行いません。

８．プロポーザルに参加する者が１者である場合の措置

参加する者が１者であってもプロポーザルは行うものとし、採点が基準を達成して

いれば選定します。達成していない場合は要件水準を満たしていないものとして候補者としません。

9. 審査方法

審査に当たっては、旧広見保育園利活用候補者選定委員会（委員長 1 名、委員 7 名）を設置し、次のとおり審査を実施します。

（１）一次審査（書類）

応募者が多数となった場合、選定委員会は、下記 10 ①、④及び⑤について提出された企画提案書を審査し、高い評価を得た 3 者を二次審査参加者として選定します。なお、応募者が 3 者以下の場合、一次審査は実施しません。

※一次審査の結果（一次審査を実施しない場合を含む。）、二次審査に参加いただく応募者には電子メールにより二次審査の日時等を通知します。また、落選となった応募者には電話にてその旨連絡します。

（２）二次審査（プレゼンテーション）

企画提案書等をもとにプレゼンテーションを実施していただき、その内容を評価基準に基づいて評価します。

（３）評価基準

評価は、「旧広見保育園利活用に係る公募型プロポーザル審査要領」に基づき行います。

（４）プレゼンテーションについて

- ①出席者は説明者を含めて 3 名以内とします。
- ②説明時間は 30 分以内とします。
- ③企画提案書に沿って説明を行ってください。
- ④説明終了後、質疑応答の機会を設けます（10 分程度）。
- ⑤プレゼンテーションにあたり、プロジェクターおよびスクリーンは準備しますが、PC や接続ケーブル等については参加者が持参してください。
- ⑥説明に係る費用は、提出者の負担とします。

（５）辞退

書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式 8）を山鹿市商工観光部商工政策課まで持参又は郵送してください。

なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。

（６）その他

感染症等の影響が考えられる場合、オンラインでのプレゼンテーション審査となることがあります。その場合は、その旨を通知します。

10. 審査項目及び配点

審査項目		評価内容	配点
①利活用について	基本理念・方針	基本理念・方針に魅力があり、可能性、発展性が期待できる意欲的なものか	10
	事業内容	事業内容が具体的で実現性の高いものか	10
	事業実施スケジュール	契約から事業実施までの計画性と、事業開始後の継続性が期待できるか	5
②運営体制について	運営形態	安定的な運営と維持管理が期待できるか	10
	雇用方針	雇用の確保方法や地域の雇用機会の創出、移住定住が期待できるものになっているか	10
③事業収支計画について	事業収支計画	収入及び支出の積算と事業計画との整合性は図られているか	5
④波及効果について	経済の活性化	本市地場産業との連携が期待できる計画か	10
⑤地域貢献について	地域との協調	地域との交流や連携が提案されているか	15
	地域への配慮	近隣住民の快適な住環境の維持及び周辺景観等に配慮した提案となっているか	15
⑥買受希望価格について	買受希望価格	(買受希望価格／二次審査に提案した者の最も高い買受希望価格) × 10点 ※小数点以下切り捨て	10
合 計			100

11. スケジュール

項 目	日 程
公告	令和7年9月12日(金)
関係資料の配布	令和7年9月12日(金) ～令和7年10月17日(金)
質問受付期間	令和7年9月12日(金) ～令和7年9月26日(金)
質問に対する回答	令和7年10月3日(金)【予定】

提案書等提出期間	令和7年9月12日（金） ～令和7年10月17日（金）
一次審査	令和7年10月下旬【予定】
二次審査 （プレゼンテーション）	令和7年10月28日（火）【予定】
審査結果通知	令和7年11月5日（水）【予定】
仮契約締結	令和7年11月中旬【予定】
事業者による地元説明会	令和7年11月中旬～12月上旬 【予定】
議会提出・承認	令和7年12月17日（水）【予定】

12. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- ①提案書の提出方法、提出先、提出期間に適合しないもの
- ②提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件を満たさないもの
- ③提案書等提出期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出を行ったもの
- ④提案書等の提出日から契約締結日までの期間に、応募の資格を有しなくなったもの
- ⑤提案書等に虚偽又は不備があったもの
- ⑥買受希望価格が、予定価格（最低売却価格）を下回ったもの
- ⑦個別に選定委員と接触を持つ等審査の公平性を害する行為を行ったもの
- ⑧プレゼンテーションに出席しないもの
- ⑨その他選定委員会で、本物件の売却相手方として不適切と判断されたもの

13. 選定結果の通知・公表

- ①選定結果は、選定作業終了後全ての提案者に書面で通知します。
- ②選定結果通知日の翌開庁日以降に、結果（候補者の名称、点数、候補者以外の点数）を山鹿市のホームページで公表します。
なお、候補者以外の名称は公表を行わないこととします。
- ③応募者は選定結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできません。

14. 契約に関する事項

（1）売買仮契約の締結

選定結果通知の日から1週間以内に契約内容の交渉を経て、随意契約により売買仮

契約を締結します。仮契約書に貼付する収入印紙及び契約の締結に関して必要な費用は、候補者の負担とします。

また、売買仮契約締結の際は、候補者は改めて見積書（様式 9）を提出し、併せて市有財産払下申請書（様式 10）を提出するものとします。

なお、候補者が辞退その他の理由で仮契約ができない場合は、次点候補者と交渉を行うものとします。

（２）契約保証金

- ①本契約締結後、速やかに売買代金の 100 分の 10 に相当する額（その額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）以上の額を納付していただきます。
- ②契約保証金には、利息は付けません。
- ③期限までに売買代金の納付がなく、売買契約が解除となった場合、契約保証金は山鹿市に帰属します。

（３）留意事項

- ①本物件の売却については、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 8 号及び議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（平成 17 年 1 月 15 日条例第 64 号）第 3 条の規定により議会の議決を必要とするため、売却相手方と「仮契約」を締結し、「山鹿市議会の議決」によって「仮契約」が「本契約」として認められることとなります。そのため、「山鹿市議会の議決」を受けられなかった場合は、本物件を売却できませんので了解のうえで申し込んでください。
- ②本契約締結の日から 10 年間は、市の承認を得ずに、当該土地・建物を共同事業者以外に譲渡することを禁止します。
- ③公簿面積による現状有姿での売買となるため、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の請求はできない旨をご承知ください。
- ④本契約締結後の土地・建物利用にあたり、開発許可申請の手続きによる変更等、やむを得ない事情により提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請を行い承認を得てください。ただし、本募集の趣旨に反する変更は認められません。
- ⑤道路、上下水道、電気、ガス、通信回線等の工事については、提供事業者と調整し売却相手方自らの責任及び負担で行ってください。

15. 売買代金の支払い

売買代金は、議会の承認（令和 7 年 12 月中旬予定）から 30 日以内に市が指定した期日までに一括納付してください。納付の際は、売買代金と契約保証金の差額を納付することになります。

16. 所有権の移転等

（１）売買物件の引き渡し

売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いが完了したときに移転するものと
し、現状有姿のまま引き渡します。

(2) 所有権の移転登記

- ① 売買代金の納入を確認後、本市が所有権移転登記を嘱託します。なお、登記に要する費用は売却相手方の負担となります。
- ② 物件の所有権移転登記前に、当該物件の買受に係る権利義務を第三者に譲渡することはできません。

17. 近隣住民への配慮

- (1) 物件買受後の工事等の実施にあたっては、地元地区へ計画等の事前説明を積極的に行うよう努めるとともに、近隣住民の意見等に対しては、特に配慮をしてください。
- (2) 特に大規模な工事を行う際は、以下の事項を遵守してください。
 - ① 地元自治会に対し、計画や内容などの説明を行うとともに、その結果を山鹿市に報告してください。
 - ② 工事中は、騒音や振動を抑えるよう配慮し、快適な住環境の維持及び隣接する家屋・企業等へ著しい影響を及ぼすことがないようにしてください。万一、周辺の家屋・企業等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行ってください。
 - ③ 工事車両等の通行にあたっては、十分な安全措置を講じてください。

18. 情報の開示

提出書類は、山鹿市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象文書となります。このため、提案書等の作成にあたっては、公開の対象になることを前提に内容を記載してください。

19. 特記事項

- ① 浸水想定区域には指定されていません。
- ② 土地・建物の一部が土砂災害防止法（平成12年法律第57号）に基づく土石流特別警戒区域及び警戒区域、急傾斜地の崩壊特別警戒区域及び警戒区域に指定されています。
- ③ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しません。
- ④ 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく要措置区域・形質変更時用届出区域には指定されていません。
- ⑤ 全建築物について、アスベスト調査は行っていません。
- ⑥ PCB含有機器はありません。
- ⑦ 土地利用にあたっては、関係法令や条例を順守してください。
- ⑧ 現状有姿による売却とし、現地説明は行いません。プロポーザル参加希望者は必ず現地確認を行い、物件を熟知したうえで参加してください。
- ⑨ 本契約締結の日から1年以内に提案事業に係る工事に着手し、3年を経過する日まで

に全ての工事を完了し、提案事業の用に供してください。

⑩上水道は市水道に接続されていますが、漏水の有無・状況は不明です。

⑪下水道は農業集落排水に接続されていますが、工場排水などの事業用排水や雨水を流すことはできません。

⑫太陽光パネルが設置されていますが、発電の有無・状況は不明です。

⑬地下水の揚水にあたっては、以下の点に留意してください。

- ・地下水の採取にあたっては、必要最小限の使用にとどめるようにしてください。
- ・地下水量の保全を図るため、必要な措置を講じ、地下水の合理的使用、並びに地下水のかん養に努めてください。
- ・地下水の水質の保全を図るため、必要な措置を講じ、有害物質及び油を含む水を地下に浸透させないようにしてください。

20. 担当部署（企画提案書等の提出・問合せ先）

〒861-0592

熊本県山鹿市山鹿 987 番地 3

山鹿市 商工観光部 商工政策課

（TEL）0968-41-5643

（FAX）0968-43-8795

（Mail）kigyoushou@city.yamaga.kumamoto.jp