

東新町団地一部跡地貸し付けに係る  
公募型プロポーザル募集要項

令和5年12月  
和歌山県かつらぎ町

## 1. 東新町団地一部跡地貸し付けの趣旨等

### 1-1 趣旨

かつらぎ町が保有する東新町団地は、昭和30～32年にかけて建設され、建設後60年以上経過しており老朽化が進んでおります。そのため予定では当該団地を令和9年度以降に廃止し、廃止後の団地跡地について、新たな活用方法を検討してまいります。新たな活用方法が決定するまでの期間において、今年度除却を行った当該団地1棟の跡地を民間による有効活用を図るため、公募による貸し付けを行います。

当該土地周辺には、住宅が存在するので、提案にあたっては、周辺地域の環境に十分配慮していただき、本要項の内容を十分把握した上で、応募してください。

### 1-2 方式の区分等

#### (1) 公募型プロポーザル方式による貸し付け

この方式については、後述のかつらぎ町公有財産利活用審査委員会(以下「審査会」という。)による審査を受けて優先交渉権者として決定された事業者と本物件の賃貸借契約を締結します。

#### (2) 最低貸付金額

**年額 205,000円**

※事業計画提案書【様式2-2】に記入する価格は年間最低貸付価格以上とします。

#### (3) 貸付期間

令和6年4月1日から令和9年3月31日までの3年間とする。

※ただし、町と合意があった場合は、更新できるものとする。

### 1-3 募集要項の位置づけ

東新町団地一部跡地貸し付けに係る公募型プロポーザル募集要項(以下「募集要項」という。)は、事業案を公募し、事業者を決定するための手続きを示したものです。

また、募集要項は、地方自治法(昭和22年法律第67号)、地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)、かつらぎ町財務規則等、関連の各種法令等に関する他の、応募者が遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する資料を含めて募集要項等といいます。

### 1-4 担当窓口

かつらぎ町 管財情報課 管財係

〒649-7192 和歌山県伊都郡かつらぎ町大字丁ノ町 2160 番地

TEL 0736-22-0300(内線 2087) FAX 0736-22-6432

Mail kanzai-kanzai@town.katsuragi.wakayama.jp

## 2. 本物件に関する事項

### 2-1 物件の概要

#### (1) 名称及び所在

名 称 東新町団地一部跡地

所 在 和歌山県伊都郡かつらぎ町大字妙寺433番65の一部と他1筆

#### (2) 土地の概要

| 所在 | 地番        | 地目 | 地積(m <sup>2</sup> ) | 備考 |
|----|-----------|----|---------------------|----|
| 妙寺 | 433番65の一部 | 宅地 | 93.73               |    |
| 妙寺 | 433番105   | 宅地 | 76.27               |    |
| 合計 |           |    | 170.00              |    |

#### (3) 土地についての特記事項

##### ① 埋蔵文化財

本物件は、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」には該当しないため、事前協議の必要はありません。

##### ② 紀の川浸水想定区域(浸水した場合想定される水深は最大5.0m)

##### ③ その他

上水道引き込み可、公共下水道あり

### 2-2 物件に係る土地利用規制等

#### (1) 法令に基づく制限

| 法令に基づく<br>制限 | 都市計画法 |      | 都市計画区域内 |
|--------------|-------|------|---------|
|              | 建築基準法 | 用途地域 | 無指定     |
|              |       | 建ぺい率 | 70%     |
| 容積率          |       | 200% |         |

#### (2) 当該土地について、次の事項に該当する土地利用を行うことができません。

ア 都市計画法、建築基準法等の各種法令に適合しないもの

イ 住宅専用、風俗営業、公序良俗に反する活動、廃棄物処理、娯楽及び遊技の用途

ウ 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設、政治活動施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途

エ 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのあるもの

オ 公益を害するおそれのある用途

カ その他地域住民の理解が得られない用途である場合

### 3. 応募手続きに関する事項

#### 3-1 募集方式

本物件の事業者からの東新町団地一部跡地の貸し付けに係る企画提案(プロポーザル)を公募します。

#### 3-2 応募資格に関する事項

##### (1) 応募者の構成

- ① 応募者は、単独の事業者、または複数の事業者によって構成された共同事業者(以下「共同事業者」という。)とします。
- ② 共同事業者を構成する事業者は、単独では応募することができません。また、他の応募をしている共同事業者の構成員となることもできません。
- ③ 応募受付期間終了後、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。

##### (2) 応募者の資格要件

以下の①から③に掲げるすべての要件を満たすこととします。なお、共同事業者による応募の場合、①、②は共同事業者の総体で満たすこととし、③は全ての構成員が満たすこととします。

- ① 提案した計画を、自ら適切に実施することができること
- ② 提案した計画の実施に必要な免許、知識、資力、信用及び技術的能力を有すること
- ③ 次のいずれの項目にも該当しないこと
  - ・ 契約を締結する能力を有しない者(成年被後見人等)
  - ・ 破産者で復権を得ていない者
  - ・ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当する者
  - ・ 国税及び地方税の滞納がある者
  - ・ かつらぎ町暴力団排除条例(平成23年かつらぎ町条例第21号。以下「暴力団排除条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)
  - ・ 法人その他の団体で、その役員(業務を執行する社員、取締役、執行役

又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者を含む。)のうち暴力団員に該当する者があるもの

- ・ 暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
- ・ 不正の利益を得る目的、他人に危害を加える目的その他の不正の目的で暴力団又は暴力団員を利用している者
- ・ 暴力団若しくは暴力団員の威力を利用し、又は暴力団の活動若しくは運営に協力する目的で、暴力団員又は暴力団員が指定した者に対し、相当の反対給付を受けないで金品その他の財産上の利益を供与した者
- ・ 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に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者
- ・ 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 破産法(平成16年法律第75号)第18条又は第19条に基づく破産手続開始の申立てがなされている者

(3) 共同事業者による応募の場合

共同事業者で応募する場合は、事業予定者決定後に新法人を設立することとし、契約は新法人が行うこととします。

また、応募及び事業提案にあたっては、必ず代表事業者を選任し、その代表事業者が窓口となって手続きを行ってください。

3-3 募集スケジュール

|   | 項 目        | 期 間                       |
|---|------------|---------------------------|
| 1 | 募集要項の公表・配布 | 令和5年11月28日(火)～            |
| 2 | 現地見学       | 事業者が自由に行ってください。           |
| 3 | 質問受付       | 令和5年12月6日(水)～令和6年1月19日(金) |
| 4 | 質問回答       | 質問受付から1週間後                |
| 5 | 応募書類受付     | 令和5年12月1日(金)～令和6年1月31日(水) |
| 6 | 審査会による選定   | 応募書類受付終了日から2週間程度          |
| 7 | 契約の締結      | 要相談                       |
| 8 | 物件引き渡し日    | 要相談                       |

### 3-4 募集要項の公表・配布

#### (1) 配布方法

本募集要項は、かつらぎ町ホームページにて公表を行います。

募集要項及び応募申込書等はホームページよりダウンロードしていただくか担当窓口で配布させていただきます。

#### (2) 募集期間

令和5年12月1日(金)～令和6年1月31日(水)

### 3-5 現地見学

現地見学は自由に行ってください。担当窓口には連絡する必要はありません。質問は3-6に示す方法で対応します。

### 3-6 質問及び回答

#### (1) 質問受付期間

令和6年1月19日(金)まで

#### (2) 質問受付方法

公募型プロポーザルに関する質問書【様式1】に記入の上、担当窓口あてに FAX またはメールにて提出してください。

#### (3) 質問に対する回答

質問に対する回答は、質問受付から1週間までに FAX またはメールにて回答します。

なお、かつらぎ町ホームページにおいても質問及び回答を掲載します。その際、質問を行った法人名は公表しません。

かつらぎ町ホームページ掲載の回答をもって、本募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足とします。

### 3-7 応募申込及び受付

#### (1) 応募方法

応募者は事前に来庁時間を電話連絡の上、応募書類を担当窓口まで持参してください。(郵送不可)

受付の際、応募書類の記載事項等について確認を行うため、応募書類の記載内容を説明できる方が申込に来てください。

#### (2) 受付期間

令和6年1月31日(水)まで

ただし、土日祝日を除きます。

受付時間については8時30分から17時15分までとします。

(3) 応募書類の受理

応募書類の受理にあたって、担当窓口が3-8に示す応募申込書【様式2-1】に受付印を押し、受付番号を記載の上、応募書類を持参した方にその複写を交付します。

3-8 提案書の提出

応募書類等は以下のとおり提出するものとします。なお、各様式の記載方法、内容等については、各様式の注記を参照してください。

(1) 応募申込書【様式2-1】

- ① 公募型プロポーザル応募申込書 正1部 副9部

(2) 事業計画提案書【様式2-2】

- ① 事業提案書 正1部、副9部

※ プレゼンテーションについては、この事業提案書を使用して行うこととし、当日追加資料の配布は認めません。

- ② 土地の利用計画図等 10部

- ③ 決算関係書類の写し(直近3事業年度分) 10部  
財産目録、貸借対照表、損益計算書等

(3) その他の提出書類

- ① 法人登記履歴事項全部証明書(個人の場合は、身分証明書)  
原本1部、副9部

※ 発行後3か月以内のものを提出してください。

- ② 印鑑証明書 原本1部、副9部

※ 「代表者の印」等法務局に届出された印鑑の証明書で、発行後3か月以内の原本を提出してください。

- ③ 定款 10部

- ④ 納税を証明する書類等 各原本1部、副9部

- ・ 地方税の納税証明書(市町村及び県税事務所)
  - ・ 法人税、消費税及び地方消費税:納税証明書(原本に限る)(税務署)
- ※ 発行後3か月以内のものを提出してください。

※ 納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式3】を提出してください。

(4) 応募書類に関する留意事項

- ① 提出書類については、各様式によるものとします。
- ② 押印が必要となる書類については、一部を原本として押印されたものを提出し、残りは押印後の複写で可とします。
- ③ 応募者に対して、4-1に示す審査会の判断により、追加資料を求める場合があります。

3-9 応募に関する留意事項

(1) 応募者の複数提案の禁止

1応募者につき1提案とします。

(2) 費用の負担

応募に必要な書類の作成、提出書類の取得等、一切の費用は応募者の負担とします。

(3) 使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるもの、使用する通貨は円とします。

(4) 本町が提供する資料等の取扱い

本町が提供する資料等は、本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

(5) 応募申込書、その他応募者から提出された書類の取扱い

- ① 応募申込書、その他応募者から提出された書類(以下「応募書類」という。)の著作権は応募者に帰属します。
- ② 応募書類等の内容等については、審査結果の公表において、本町が必要と認める範囲で公表できるものとします。ただし、応募書類等に関して本町が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位その他応募者の権利利益を害すると認められる等の理由により機密を要するものを除きます。
- ③ 応募書類等は一切返却しません。



- ④ 応募書類等提出後は、誤字の訂正等を除き、内容の変更及び追加は原則として認めません。

(6) 応募申込後の辞退

応募申込後に辞退する場合は、「応募取下書」【様式4】を提出してください。

#### **4. 事業者の選定に関する事項**

##### 4-1 審査会の設置

審査会は、提案の審査を行い、その提案が本要項で示す本事業の趣旨に照らし、契約に値する提案であるかを審議します。

審査の結果、「契約に値する提案でない。」とする場合もあります。

##### 4-2 審査会の運営

審査会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、また議事内容についても非公開とします。

##### 4-3 優先交渉権者の決定等

本町は、審査会における選定を受けて、契約に値する提案であると決定された応募者を優先交渉権者として決定します。

##### 4-4 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合は、応募者は、審査を受ける資格、優先交渉権者となる資格及び契約を締結する資格を喪失するものとします。

- ① 3-2(2)の応募者の資格要件を満たさなくなった場合
- ② 提出書類等に不備または虚偽の記載があった場合
- ③ 提案内容の実現に必要な法令等による許認可が得られなかった場合
- ④ 公正な審査に影響を与える等、手続きの執行に支障をきたす行為があった場合
- ⑤ その他信頼関係を損なった場合

##### 4-5 審査項目等

応募された提案内容等については、次の審査項目に基づき審査を行います。

なお、本要項に規定する条件に合致しない提案または資格を喪失した者の提案については、審査の対象としません。

(1) 審査の評価基準

| 評価項目           | 配点 | 評価基準  |
|----------------|----|---|
| 事業の有効性         | 20 | 土地を有効に活用しているか。                                      |
| 事業の実現性、<br>継続性 | 20 | ① 事業の実績があるか   |
|                |    | ② 安定性があるか（財務の健全性）                                   |
|                |    | ③ 事業の採算性があるか  |
|                |    | ④ 事業に計画性があるか  |
|                |    | ⑤ 事業運営の体制、継続性があるか                                   |
| 地域との調和性        | 10 | 周辺の環境に配慮がなされているか                                    |
| 貸付金額           | 50 | 貸付希望金額が妥当か<br>提案価格÷最高価格×50点（最高50点）<br>提案価格に上限は設けません |

## (2) 審査方法

審査会において応募者からのプレゼンテーション及び応募者へのヒアリングを行います。その後、各提案について審査項目ごとの評価を行い、各委員の評価を総合して「契約に値する提案であるか否か」を決定します。

プレゼンテーションについては、提案書を使用して行うことし、当日追加資料の配布は認めません。

審査会の開催日時等については、別途通知します。

## (3) 審査結果の公表

本町は、優先交渉権者の決定後、優先交渉権者を公表するものとします。また、審査結果については、本契約後に公表します。

## (4) 審査結果の通知

審査結果については、応募者に書面により通知します。なお、結果に関する問い合わせ及び疑義については、一切応じません。

## 5. 契約に関する事項

本町と優先交渉権者は詳細を協議、調整したうえで、速やかに契約を締結していただきます。

(1) 優先交渉権者が、何らかの理由により本町と契約を締結できなくなった場合、次点の交渉権者との協議を開始します。

## (2) 譲渡

契約で発生した権利の全部または一部を第三者に譲渡することはできません。

(3) 法令等の遵守

建物の建築及び運営にあたっては、建築基準法及び消防法等の関係法令、条例等を遵守するものとします。

(4) 契約終了時の取扱い

契約を締結した場合において、契約終了の際には、原則として期間を定め、その期間内に現状に回復して町に返還するものとします。

ただし、町が原状のまま返還することを承認した部分についてはこの限りではありませんが、この際には所有物件の買取りや有益費の返還等の請求を行うことはできません。

(5) その他

この要項に定めのない事項については、町と優先交渉権者が協議の上定めるものとします。

## 6. その他

### 6-1 その他留意事項

(1) 本公募型プロポーザルに応募しようとする者は、募集要項に記載された事項について十分に熟知しておいてください。

(2) 本物件の事業者であることにより、建築確認申請等の各種許認可申請が免除されるものではありません。また、提案した計画は事業者の責任と負担により実施すべきものであり、本町が各種許認可等にあたって特別な計らいをするものではありません。したがって、計画実施の可否については、事前に関係機関、関係課に十分確認のうえ、申請してください。

(3) 事業者は自らの責任において、計画や工事の内容などについて、住民説明等を必要に応じ適切に行い、円滑な事業実施に努めてください。

また、工事等に伴う騒音や振動等の問題が生じた場合は、事業者の責任において適切に対応してください。

(4) 募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、本町の指示に従ってください。

### 6-2 様式集

・【様式1】

公募型プロポーザルに関する質問書

・【様式2-1】

公募型プロポーザル応募申込書

- ・【様式2-2】  
事業計画提案書
- ・【様式3】  
納税義務に関する申立書
- ・【様式4】  
応募取下書

【位置図】



