伊予市市有財産(旧中山保育所)売却に係る募集要領

1 公募の趣旨

本市では、地域活性化及び地域貢献における中核施設としての継続した活用推進等を目的に、旧中山保育所の土地及び建物を売却することとした。そのため、購入事業者を選定するにあたり、次のとおり公募型プロポーザル方式による選定手続きについて必要な事項を定めたので、当該プロポーザルへの参加を希望する事業者(以下「参加事業者」という。)は申込みをすること。

2 売却物件

(1) 売却対象物件

別紙「物件調書」のとおり

(2) 最低価格(建物に係る消費税及び地方消費税を含む総額)

5,131,100 円

この価格を下回る提案は、受け付けない。

3 参加資格

参加事業者は、参加申込書の提出日において、(1)に定める資格要件を全て満たし、かつ、(2)の参加制限に該当しない者とする。

(1) 資格要件

ア 日本国内に本社又は主たる事務所を有する法人等であること。(地方自治法(昭和22年法律第67号)第260条の2第1項及び第5項の規定により伊予市長が認めた認可地縁団体を含む。)

イ 事業計画書に記載された事業と同種又は同規模の事業実績が3年度以上あり、同事業を円滑に遂行できる資金力、技術力、経営能力等を有すること。

(2) 参加制限

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当する者

イ 会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更生手続開始の申立て、並びに民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続開始の申立てがなされている者及びなされた者

ウ 消費税、地方消費税、法人税、主たる事業所が在する自治体の市区町村民税を滞納している者

エ 伊予市暴力団排除条例(平成23年伊予市条例第30号)第2条第1号から第3号までの規定に該当する者

オ 伊予市建設工事等指名登録事業者にあつては、参加申込書を提出した日から契約締結の日までの期間において、本市から指名停止を受けた期間を有する者

4 事業計画書に記載する事業の条件等

事業計画書に記載する事業は、次の(1)~(6)の全てを満たすものとする。

- (1) 中山地域の地域振興、中山地域の福祉向上、伊予市内の雇用促進のいずれか1つ以上を目的とした事業であること。ただし、周辺に類似の事業又はサービスの提供等を行う店舗及び施設がある場合、提案事業の一部又は全部について、承認しない場合がある。

地域 振興	<ul style="list-style-type: none"> ・中山地域住民の所得向上に繋がる事業 ・中山地域の特産品を活かした物産を製造又は販売する事業 ・中山地域の特産品を活かした飲食物を提供する事業 ・中山地域住民の郷土愛の醸成に繋がる事業 ・本市外から中山地域内への移住促進に繋がる事業 ・本市出身者の中山地域内へのUターン定住に繋がる事業
福祉 向上	<ul style="list-style-type: none"> ・中山地域の高齢者福祉向上に繋がる事業(伊予市介護保険事業計画との整合性がとれたものに限る。) ・中山地域の精神・知的・身体障がい者等の福祉向上に繋がる事業(伊予市障がい者計画等との整合性がとれたものに限る。) ・中山地域の児童福祉向上に繋がる事業(伊予市子ども・子育て支援事業計画と整合性のとれたものに限る。) ・中山地域の生活困窮者の自立促進に繋がる事業 ・中山地域の医療環境向上に繋がる事業
雇用 促進	<ul style="list-style-type: none"> ・伊予市内に居住する者を事業開始の日から3名以上、事業実施期間において雇用(パートタイマー、アルバイト等短時間勤務者は除く。)する事業

- (2) 倉庫等物資の単純保管を目的とした事業ではないこと。
- (3) 大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、悪臭、地盤沈下、光害等が発生する恐れがない事業であること。
- (4) 政治的、宗教的活動又は選挙的な活動を目的とした事業ではないこと。
- (5) 公序良俗に反する事業ではないこと。
- (6) その他、実施に当たり法令に違反する事業ではないこと。

5 参加申込書の受付

参加事業者は、次のとおり必要書類を提出すること。

(1) 受付期間

公告から令和7年8月4日(月曜日)までの執務時間中(土日・祝日を除く午前8時30分から午後5時15分)とする。

(2) 提出方法

持参又は郵送により提出すること。ただし、郵送の場合は受付日時及び配達の見込が証明できる方法とし、提出期限までに必着すること。

なお、本市において郵送中の事故に伴う損害に関しては一切の責任を負わない。

(3) 提出書類

ア 参加申込書(様式1)

イ 事業実績書(様式2)

業務実績が確認できる書面を自由様式で添付すること。

ウ 会社概要書(様式3)

パンフレット等会社の沿革(設立から現在に至るまでの経緯)及び会社の組織がわかる書類(役員名簿、支店・営業所・事務所、組織図等)を添付すること。

エ 事業計画書(様式4)

オ 価格提案書(様式5)

(4) 提出部数7部(正本1部、副本6部)

ア 正本・副本ともにA4版ファイルに綴じ、ファイルに案件名(旧中山保育所売却に係る参加申込書)及び会社名を記入することとし、正本のみ業務名の後ろにカッコ書きで正本と記入すること。

- イ 区分間に仕切り紙を差し込み、書類名がわかるインデックスを付すこと。
- ウ 正本がカラー刷りの箇所は、副本もカラー刷りとすること。

(5) 提出先・問合せ先

〒799-3113 愛媛県伊予市米湊 820 番地

伊予市市民福祉部子育て支援課

電話：089-982-1111 電子メール：kosodateshien@city.iyo.lg.jp

(6) 留意事項

ア 参加申込みにおける注意事項

- (ア) 提案事業は、1 事業者につき 1 案とする。
- (イ) 書類の不備又は不足があった場合は、受付できない場合がある。
- (ウ) 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、失格とする。
- (エ) 提出後の提案書、その他提出書類の修正、変更又は追加は、誤字脱字その他軽微なもので市が認めたもの以外は認めない。
- (オ) 受付後に辞退する場合は、理由を付した辞退届(自由様式)を提出すること。
- (カ) 本市が必要と判断した場合、提案事業等について事前に聞き取りを行う場合がある。
- (キ) 提出書類の作成、応募、現地説明会、ヒアリング等本プロポーザルの参加に要する経費は、全て参加事業者の負担となる。

イ 参加申込書等の取扱い

- (ア) 提出書類は、いかなる理由があっても返却しない。
- (イ) 提出書類は、選定以外の目的で参加事業者に無断で使用しない。ただし、購入事業者となった者の名称、事業計画書、賃貸借期間における事業スケジュール及びそれらの概要については、市広報紙、公式ホームページ他で公表する場合がある。
- (ウ) 事業計画書、図面、写真(添付があった場合)等の著作権は、参加事業者に帰属する。ただし、本市が本プロポーザルに関する報告や公表等のために必要な場合は、事業者の承諾を得ずに提出書類の内容を無償で使用できるものとする。

なお、提出書類に第三者の著作物を使用する場合は、著作権法(昭和 45 年法律第 48 号)に認められた場合を除き権利者の承諾を得て使用すること。その場合、第三者の著作物の使用に関する責任は参加事業者に帰するものとし、市は一切の責任を負わない。

- (エ) 提出書類の記載内容について、他の官公署、公共的団体等に照会することがある。

なお、参加事業者は書類の提出をもってこのことに合意したものとみなす。

- (オ) 提出書類が、伊予市情報公開条例(平成 17 年 4 月 1 日条例第 17 号)に基づく情報公開請求の対象となった場合、非公開とすべきと本市が判断した部分を除き公開することがある。

6 現地説明会の開催

次のとおり現地説明会を開催するので、参加を希望する事業者は、事前申込をした上で集合すること。

- (1) 日 時 令和 7 年 7 月 9 日(水曜日)午後 2 時集合
- (2) 場 所 旧中山保育所(伊予市中山町中山寅 201 番地)

(3) 留意事項

- ア 出席者は、1事業者につき2名以内とする。
- イ 参加を希望する事業者は、現地説明会参加申込書(様式6)を「5参加申込書の受付 (5)提出先・問合せ先」の宛先へ、電子メールにより令和7年7月3日(木曜日)までに提出すること。
- ウ 開催の詳細は、別途電子メールにより通知する。
- エ 荒天の場合等は順延する場合がある。
- オ 出席者は、現地説明会の当日に出席者本人の名刺を提出すること。
- カ 駐車場は、旧中山保育所内に用意する予定としている。
- キ 説明会当日に下痢、発熱、嘔吐等の症状がある者は、参加を認めない場合がある。
- ク 申込みがなかった場合、現地説明会は実施しない。

7 質問の受付及び回答

本募集要領等について不明な点がある場合は、質問書(様式7)に内容を簡潔に記載し、「5参加申込書の受付 (5)提出先・問合せ先」の宛先へ、電子メールにより令和7年7月14日(月曜日)までに提出すること。

(1) 回答方法

提出された質問への回答は、令和7年7月24日(木曜日)までに質問書の提出者全員に電子メールで回答するほか伊予市ホームページ内において公表する。
(<https://www.city.iyo.lg.jp/>)

(2) その他

- ア 着信の確認は、質問者の責任において実施すること。
- イ 電話・FAX等による質問は受け付けない。
- ウ 他の事業者からの提案内容や提出状況に関する質問等は受け付けない。
- エ 回答は、本募集要項等の追加又は修正とみなす。

8 プロポーザル審査の実施

参加事業者は、提出書類に基づくプレゼンテーションを行うものとし、本市において組織するプロポーザル審査委員会において次のとおりヒアリングを実施する。

(1) 予定実施日：令和7年8月18日(月曜日)※詳細については、後日通知する。

(2) 実施場所：伊予市庁舎 ※詳細については、後日通知する。

(3) 説明者

参加申込書に記載された担当者を含む2人以内の者とする。ただし、機器操作者として別に1人のみ出席を認めるが、発言はできないものとする。

(4) 持ち時間

プレゼンテーションは20分以内、質疑応答は10分程度とする。

なお、プレゼンテーションの時間は厳守とし、途中であっても終了させるものとする。

(5) その他

- ア 本市において、会場にスクリーン及び電源ケーブルは用意するが、その他必要な機材がある場合は参加事業者において用意すること。
- イ 参加事業者による傍聴及び録音は認めない。
- ウ プレゼンテーション当日に、資料の差し替えや新たな資料の提出は認めない。

- エ プレゼンテーションの順番は、参加申込書の受付順とする。
- オ 欠席した事業者は、審査及び選定から除外する。

9 購入事業者の選定

(1) 審査方法

提出書類及びプレゼンテーションに基づき、プロポーザル審査委員会において「(2)審査項目」による総合的な評価を行い、獲得点数の最も高い参加事業者を契約の優先交渉権者とする。

ア 獲得点数が最も高い参加事業者が2者以上の場合の決定方法

- (ア) 価格提案書の獲得点数が最も高い参加事業者を優先交渉権者とする。
- (イ) 価格提案書の獲得点数も同点の場合は、地域活性化の提案の獲得点数が最も高い参加事業者を優先交渉権者とする。
- (ウ) (ア)(イ)において決定しない場合は、審査委員会委員長が決定する。

イ 最も高い参加事業者の獲得点数が、満点の60%未満の場合
審査委員会において協議し、優先交渉権者としがない場合がある。

ウ 参加事業者が1者の場合

総合的な評価を行い、満点の60%以上の場合に優先交渉権者とする。ただし、この場合においてもイの規定は適用する。

(2) 審査項目等

審査項目、内容及び配点は次のとおりとする。

項 目	内 容	配点
地域活性化の提案	地域振興につながる提案であるか	30
	地域の福祉向上につながる提案であるか	
	地域の雇用促進につながる提案であるか	
運営計画と実現の可能性	地域課題、地域ニーズと合致した、長期的な事業計画であるか	20
	様々な世代が関わる事業内容であるか	5
	地域資源を活用した取組があるか	5
	住民や地元事業者と連携・協力を推進できる取組があるか	5
	無理のない組織体系で、役割分担や活動スケジュールが明確であるか	5
	立地や建物の現状を理解し、想定されるリスクとその対応策がとられた、既存施設を有効活用できる計画であるか	5
	資金計画が適切であり持続的な運営が可能な事業内容であるか	5
提案価格	当該参加者の見積価格÷参加者中の最高見積価格×配点(小数点以下切捨て)	10
提案の分かりやすさ	分かりやすい提案説明であるか	10
合 計		100

(3) 審査結果

全参加事業者に対し、令和7年8月29日(金曜日)付け発送の書面にて結果を通知するとともに、伊予市ホームページ内に優先交渉権者以外の名称を伏せて、各参加者の取得点数を含めて公開する。

なお、審査結果に対する異議申し立ては受理しない。

10 審査対象からの除外

次のいずれかに該当する場合は、審査対象から除外する。

- (1) 「5 参加申込書の受付 (1)受付期間」内に所定の書類が整わなかった場合
- (2) 評価の公平性を害する行為があった場合
- (3) 提出書類に虚偽又は不正があった場合
- (4) 本プロポーザルの実施に当たって、不誠実な行為があった場合
- (5) 本募集要項に違反又は逸脱した場合
- (6) 本市から指名停止等の措置を受けた場合
- (7) その他不正な行為があった場合

11 契約相手方の決定

- (1) 審査結果により優先交渉権者とされた参加事業者から契約に向けた見積徴取を行い、採用となった場合に契約を締結し購入事業者とする。

なお、優先交渉権者が企画提案した内容での契約を確約するものではなく、見積徴取前に必要に応じ内容の変更、修正の協議を行う場合がある。

- (2) 優先交渉権者との見積が不調となった場合は、獲得点数により順位付けられた上位の者から順次、契約締結の交渉を行うものとする。
- (3) 優先交渉権者が契約締結の日までに「3 参加資格」要件を欠くこととなった場合は、契約を行わない。この場合において、優先交渉権者は市の決定に対し、異議申立はできない。

12 売買契約手続き等

- (1) 売買契約の締結

見積採用の決定日から7日以内に、本市が別に定める「普通財産売買契約書」により購入事業者と契約を締結する。その際、義務違反に対する違約金として、最大で売買代金の100分の30に相当する額の支払いを明記する予定としている。

- (2) 契約時の留意点

ア 契約保証金

購入事業者は、売買契約締結の日までに、市の交付する納入通知書により、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を納付すること。

イ 売買代金の支払い

購入事業者は、売買契約締結の日から30日以内(期限最終日が土曜日、日曜日、祝日の場合はその前の平日まで)に、売買代金から契約保証金を控除した金額を納付すること。

ウ 所有権の移転等

- (ア) 売買代金の納付があったときに所有権を移転するものとし、所有権が移転したときに売買物件を現状有姿で購入事業者に引き渡す。
- (イ) 所有権の移転登記は売買代金納付後、購入事業者の請求により本市が行う。
- (ウ) 登記名義人は、参加申込書における申請者とする。
- (エ) 所有権の移転登記に要する費用(登録免許税等)は、全て購入事業者の負担とする。

なお、購入事業者が松山法務局所管以外の法人の場合等は、登記事項証明書や印鑑証明書の提出を求める場合がある。

エ 契約不適合

売買契約締結日以後に、売買物件に隠れた契約不適合のあることが発見されても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は売買契約の解除をすることはできない。

オ その他

施設内に存在する物品等は、契約者へ全て無償譲渡するものとし、市において引取りや処分等は行わない。

13 購入事業者の責務

- (1) 購入事業者は、購入した土地及び建物の利用に当たって事業計画書の内容を遵守した上で、契約締結の日から起算して1年以内に事業を開始し、市に報告すること。この場合において、市から確認のための本物件への立入り、その他、必要な資料の提示等の求めがあった時は、誠意をもって協力すること。
- (2) 購入事業者は、事業計画書に記載された事業の開始の日から、少なくとも5年間は事業を継続させるものとし、本市の許可なく本物件を転売等することはできない。
- (3) 道路、下水道、電気、ガス、通信等の施設については、各所管課又は事業者と調整し、契約者の責任及び負担で整備を行うこと。
- (4) 建物の屋根に民間事業者の太陽光発電装置が設置されているため、購入事業者は、当該事業者と当該太陽光発電装置に係る設置の継続又は撤去の協議に応じること。
- (5) その他、本募集要領に記載されていない事項で必要があるときは、本市において、その対応を決定することとし、購入事業者は誠意をもって対応すること。

14 全体スケジュール(予定)

項 目	日 程
公募開始(公告)	令和7年6月30日(月曜日)
現地説明会の受付期間	公告から令和7年7月3日(木曜日)まで
現地説明会の開催	令和7年7月9日(水曜日)
質問書の受付期間	公告から令和7年7月14日(月曜日)まで
質問への回答	令和7年7月24日(木曜日)
参加申込書等の提出期間	公告から令和7年8月4日(月曜日)まで
プロポーザル審査	令和7年8月18日(月曜日)
審査結果の通知	令和7年8月29日(金曜日)
優先交渉権者と契約の締結	令和7年9月上旬
購入事業者と普通財産売買契約書の締結・契約保証金の納付	見積採用の決定日から7日以内
売買代金納付	売買契約締結の日から30日以内
所有権移転・物件引き渡し	売買代金納付時