

旧洗心小学校利活用事業 公募型プロポーザル実施要項

《テーマ》

『高齢化社会への対応と交流による賑わいの創出』



令和4年12月

富里市

【目次】

1 募集の概要

(1) 募集の趣旨	1
(2) 物件の概要	2
(3) 建物の概要	3
(4) 特記事項	4
(5) 貸付条件	5
(6) 賃貸借料	5
(7) 優先交渉権者等の選定	5
(8) 基本協定の締結	5
(9) 契約の締結	5
(10) 公募スケジュール	6

2 対象物件の活用条件

(1) 活用条件	9
(2) 開業期限(指定期日)	9
(3) 周辺環境への配慮	9
(4) 関係法令(市の条例等を含む)の遵守	9
(5) その他	10

3 応募資格要件

(1) 応募者の構成	11
(2) 応募者の資格要件	11
(3) 共同による参加	11

4 応募の手続き

(1) 募集要項の公表	12
(2) 質問書の受付	12
(3) 現地確認・調査	12
(4) 提案書類の受付	12
(5) 応募の失格事項	14
(6) 応募上の注意事項	14

5 選定の手続き

(1) 事前書類審査	15
(2) プレゼンテーションによる選考の実施	15
(3) 選考基準	16
(4) プレゼンテーション	16
(5) 優先交渉権者等の決定及び結果の通知等	17
(6) 優先交渉権者との協議	17

6 基本協定の締結について	17
7 契約	
(1) 実施計画書の提出	17
(2) 契約締結後のリスク分担	18
(3) 土地建物賃貸借契約の締結	19
(4) 賃貸借料	19
(5) 用途変更等の制限	19
(6) 契約の解除	19
(7) 物件の原状回復	19
(8) 契約不適合責任	19
(9) 諸費用等	19
8 業務担当課	19

1 募集の概要

(1) 募集の趣旨

富里市の高齢化率は、10年間で8.6%上昇しており、65歳以上人口も4,128人の増加となっています。さらに、前期高齢者が千葉県で最も多い状況であることから、今後も顕著に高齢化が進むことが予見されております。

本市では、令和3年度から令和5年度を計画期間とする「富里市高齢者保健福祉計画・第8期介護保険事業計画(以下「第8期計画」)」に基づき、計画期間中に整備が必要な介護福祉施設を定めております。特に、特別養護老人ホーム入所希望者(入所待機者)の状況は毎年50名を上回っており、入所待機者の解消が喫緊の課題となっています。

令和4年11月、「地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護施設」の事業者公募を実施したところ、応募事業者がない状況となりました。

本市といたしましては、第8期計画期間で整備を予定している施設のうち、特に

「地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護施設」を優先的に整備すべき

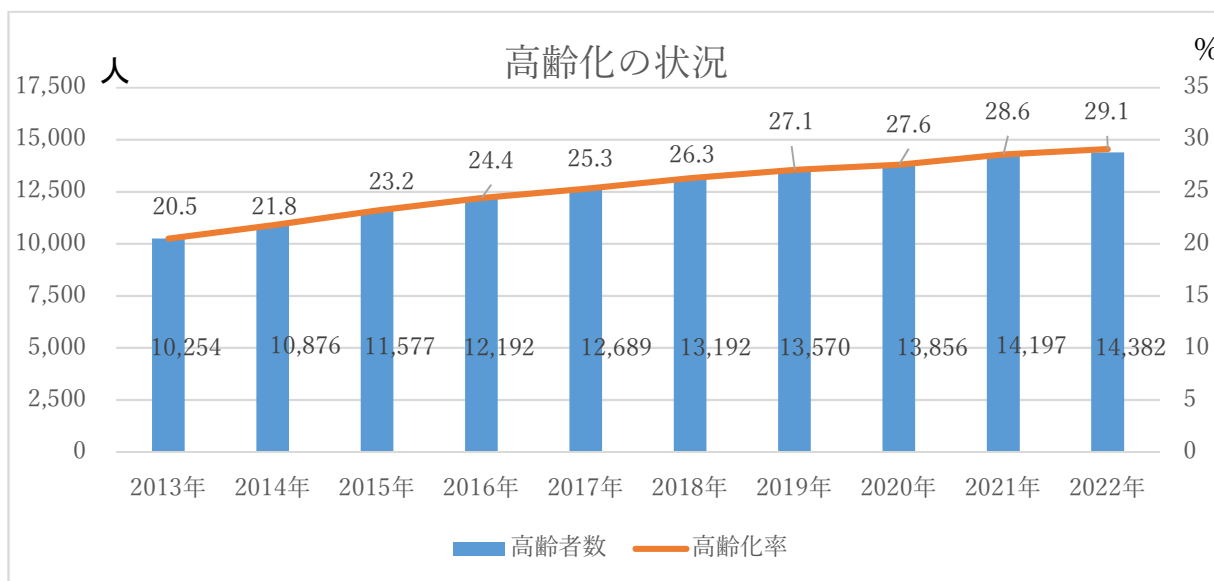
と考え、今回、旧洗心小学校の利活用による公募型プロポーザルを実施することといたしました。

旧洗心小学校は、富里南小学校の洗心分教場から、昭和26年4月1日に独立して村立洗心小学校となりました。その後、児童数が減少し、平成29年3月に富里南小学校との統合により閉校となりましたが、それまで、地域コミュニティや地域活動の拠点であったことから、事業のテーマを『高齢化社会への対応と交流による賑わいの創出』とし、富里市の高齢者福祉施設の充実に加え、地域の人が集い、憩いの場として交流を促す魅力ある地域づくりを目指すものです。

《テーマ》

『高齢化社会への対応と交流による賑わいの創出』

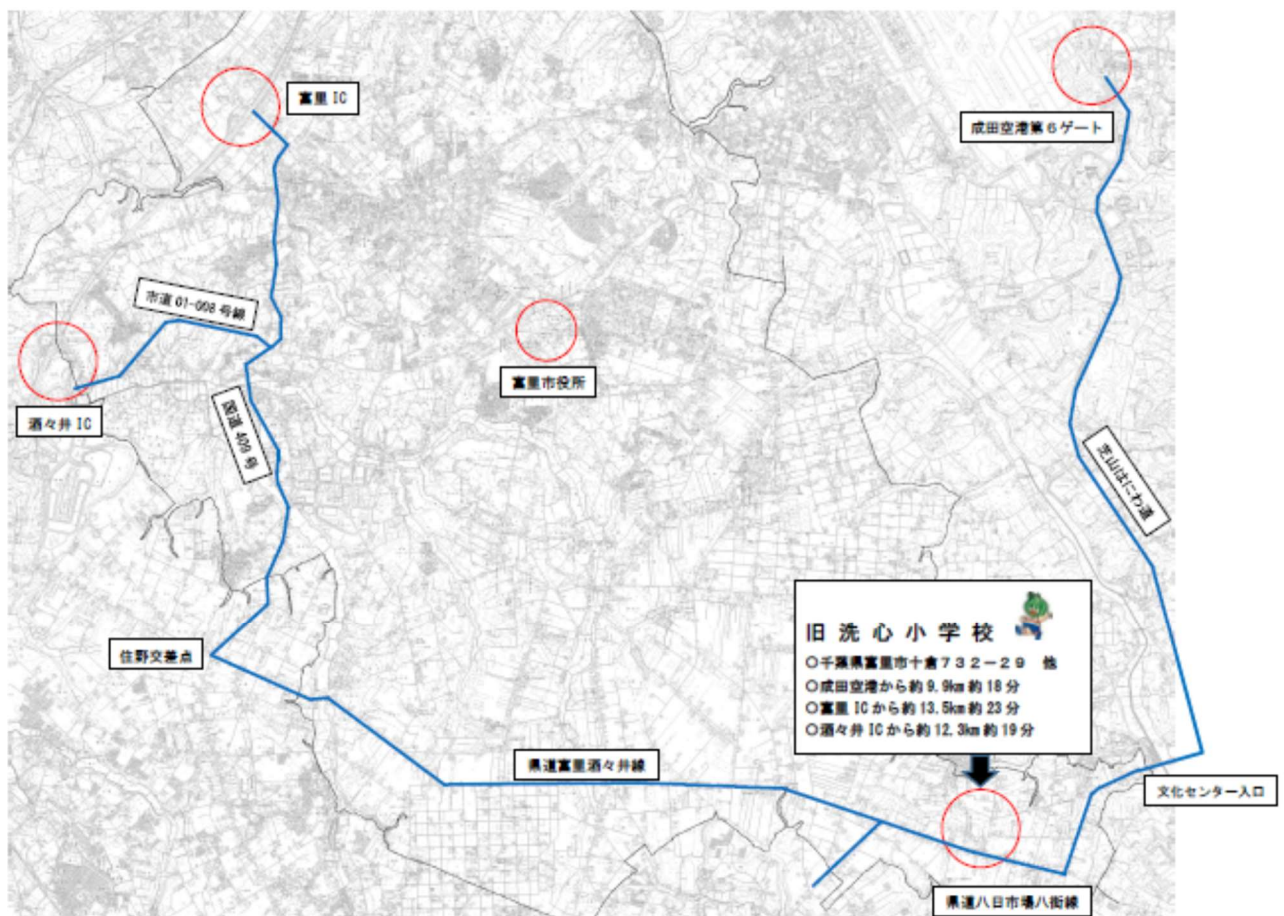
高齢化の状況



(2) 物件の概要

- | | |
|--------|--|
| ① 名称 | 旧洗心小学校 |
| ② 所在地 | 千葉県富里市十倉732番地29 外 |
| ③ 敷地面積 | 14,191㎡(の一部)約9,800㎡ |
| ④ 区域区分 | 市街化調整区域 |
| ⑤ 接道 | 県道八日市場八街線 |
| ⑥ アクセス | 成田空港から9.9km 車で18分
富里インターチェンジから13.5km 車で23分
酒々井インターチェンジから12.3km 車で19分 |

《位置図》



(3) 建物の概要

施設は平成29年3月の閉校以降、専用的な使用をしていません。建物、設備、工作物、物品等は老朽化等が相当程度みられます。

市では、建物(校舎)の雨漏り修繕、校舎内の落下している天井材の撤去、学校用備品の撤去、井戸水に係る次亜塩素酸自動注入器、亜硝酸性窒素除去装置及び滅菌機の改修、校舎内の電気配線、空調機の確認・修繕を予定しております。

ただし、現状を復旧するものですので、事業の実施にあたり不要となる改修については別途協議をお願いします。

なお、設備を改修・設置する場合は、関係法令に基づいた設備を検討してください。

対象物件

	構造・階層	延床面積	建築年度	Is値	備 考
校舎	S 造 2 階	1,481.19 m ²	昭和 53 年	0.81	平成 26 年耐震改修実施
コンテナ	—	—	不明	—	1基 上部幌

主な設備

		設置状況、規格等	備 考
①	電気	【校舎及び体育館共有】 キュービクル 1 基	廃校に伴い、高圧電力から低圧電力に改修しています。
②	上水道	【校舎及び体育館共有】 井戸(小規模専用水道) 受水槽 8.0m ³ 、高架水槽 4.0m ³ 消火水槽 水槽はすべてにおいて老朽化が進んでいます。	維持管理は事業者負担。体育館への配水を継続してください。
③	汚水処理	【校舎及び体育館共有】 合併浄化槽(21 人槽) 発拡散装置にて敷地内処理	
④	雨水処理	校舎及び体育館の雨水排水は、体育館北側の放流桝からポンプで圧送しています。	体育館の排水ルートは今後とも使用するため、事業地内の排水設備は維持してください。雨水調整施設等はありません。
⑤	ガス	プロパンガス	ガス本体は撤去済み
⑥	給湯器	なし	撤去済み
⑦	空調設備	職員室 校長室 保健室 図書室	

⑧	消防設備	消火器具、屋内消火栓設備、自動火災報知設備、誘導灯及び誘導標識、非常電源(専用受電設備)	
⑨	通信設備	電話回線(有)、インターネット回線(無)、無線LAN(無)、ケーブルTV(無)	電話回線は機械警備に使用しています。
⑩	機械警備	パッシブセンサー(熱感知)	現在も警備を継続しています。機器の引継や撤去については、協議してください。

(4) 特記事項

- 土地について、地籍調査は未実施です。市が所有する土地の一部で、旧洗心小学校の体育館を利用するための敷地以外とします。賃貸借を行う敷地についても分筆登記を行っていないため、敷地面積の内、約 9,800 m²とし、詳細については協議により決定します。法手続きに必要な敷地測量等については事業者負担となります。
- 建物は未登記です。
- 事業者が事業を実施するために必要な土地及び建物の整備、安全性を確保する工事については、事業者の負担となります。なお、既存物の撤去等、工事を実施する場合は事前に市と協議が必要です。
- アスベスト含有調査(H20.H25 実施)により、天井材(岩綿吸音板)及び階段床(Pタイル)からアスベスト検出されています。天井内梁の吹付材からアスベストは検出されていません。なお、外壁のリシン吹付材のアスベスト含有調査は未実施です。調査は市が実施しますが、調査の結果により外壁を改修する場合は、関係法令に基づいた処理をしてください。
- PCB を含有する電気機器及び高圧受電設備の変圧器、コンデンサー類はありません。
- 旧洗心小学校校舎に隣接している体育館は、地域住民が使用するほか、災害時の指定避難所、選挙時は投票会場で使用しています。
- 校庭は、災害時の避難場所に指定されています。契約締結後も指定を承諾の条件とします。
- 敷地内に防災無線があります。当該設備については、契約締結後も使用の承諾を条件とします。
- 屋上に公共基準点が設置されています。当該設備については、契約締結後も使用の承諾を条件とします。
- 敷地内に送迎バスの乗降場所があります。土地利用計画において協議をお願いします。
- 対象地内には市の占用許可物件(電柱等)があります。契約締結以降も市は占有許可を継続し、再申請にも応じます。
- 隣接地の一部に民地があります。事業の実施にあたり、隣接地との協議は事業者の責任において行ってください。
- 埋蔵文化財包蔵地に該当しません。

(5) 貸付条件

対象物件の土地及び建物(建物の附帯設備等を含む。)の全体、一部の使用でも土地建物全体を賃貸借することとします。貸付期間は、10年を上限に事業期間を定めて、土地建物賃貸借契約を締結します。

更新については、市と事業者が協議の上、契約延長することができることとします。

なお、延長の申入れは、市又は事業者のいずれかが契約終了日の1年前までに行うこととします。

(6) 賃貸借料

年間の賃貸借料は、「様式7 賃貸借料提案書」にて提案された価格を基に定めることとします。

(7) 優先交渉権者等の選定

提案された事業計画、価格等について、本要項「5 選定の手続き」に基づき、旧洗心小学校利活用事業者選考委員会(以下「選考委員会」という。)による総合的な評価を踏まえ優先交渉権者及び第2順位以下の事業者(以下「優先交渉権者等」という。)を選定します。

(8) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、相互に協力しながら本事業を円滑に進めるため、本施設の貸付契約等の締結に必要な事項や確認事項等について定めた基本協定を締結します。なお、基本協定書(案)については、「様式9 基本協定(案)」をご覧ください。

(9) 契約の締結

本市と優先交渉権者が活用内容や契約内容に関する協議を行うとともに、本市の実施する改修工事を終了後、契約を締結します。

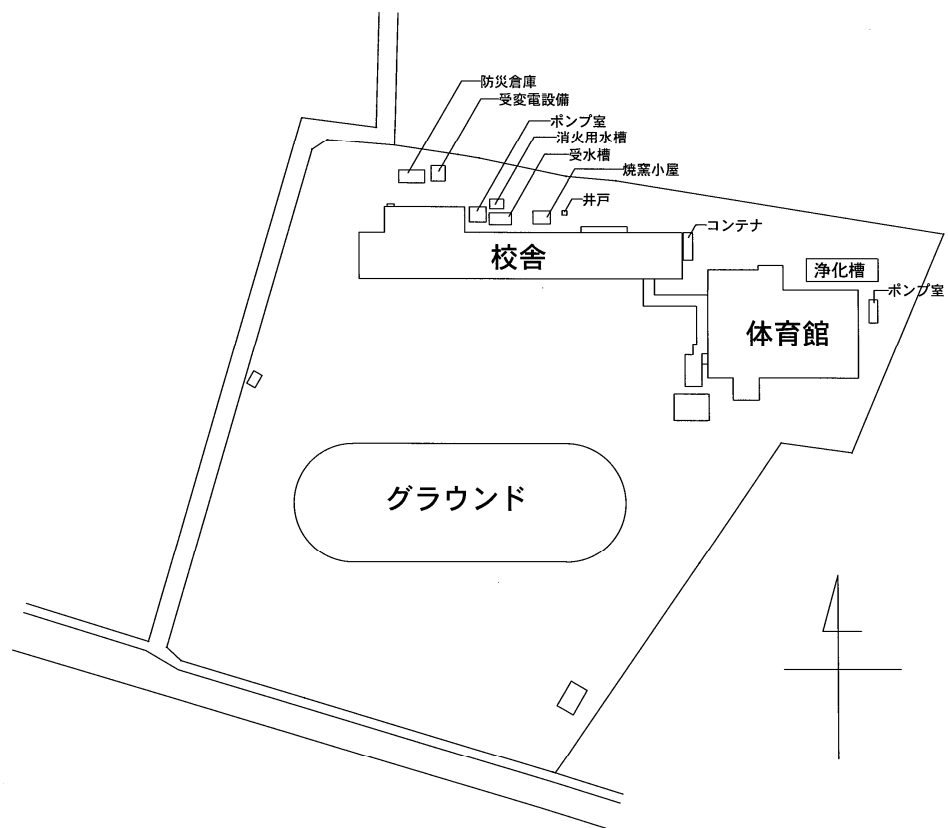
※ 契約の詳細は、「様式10 市有財産賃貸借契約書(案)」をご確認ください。

(10) 公募スケジュール

募集要項の公表	令和4年12月1日(木)
質問書の受付・回答	令和4年12月1日(木)～令和4年12月12日(月) ※回答は12月15日(木)までに随時、市ホームページへ掲載
現地確認・調査	令和4年12月2日(金)～令和4年12月12日(月) ※要事前連絡・予約
提案書類の受付	令和4年12月19日(月)～令和4年12月28日(水)
プレゼンテーション	令和5年1月11日(水)
選定結果の通知	令和5年1月中旬

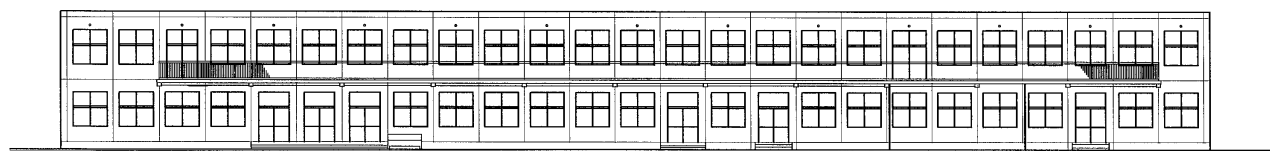
※ 上記のスケジュールは変更となる可能性がありますのでご了承ください。

《敷地概要図》

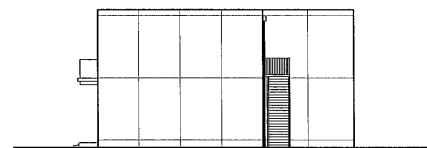


《校舍概要図》

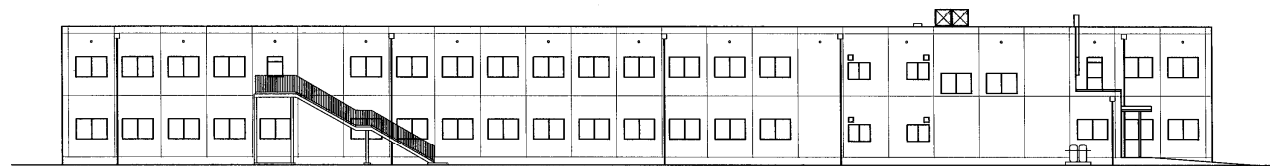
7



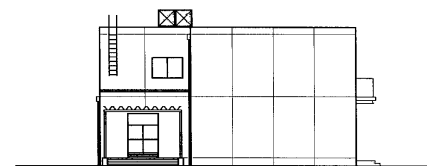
南側立面図



西側立面図

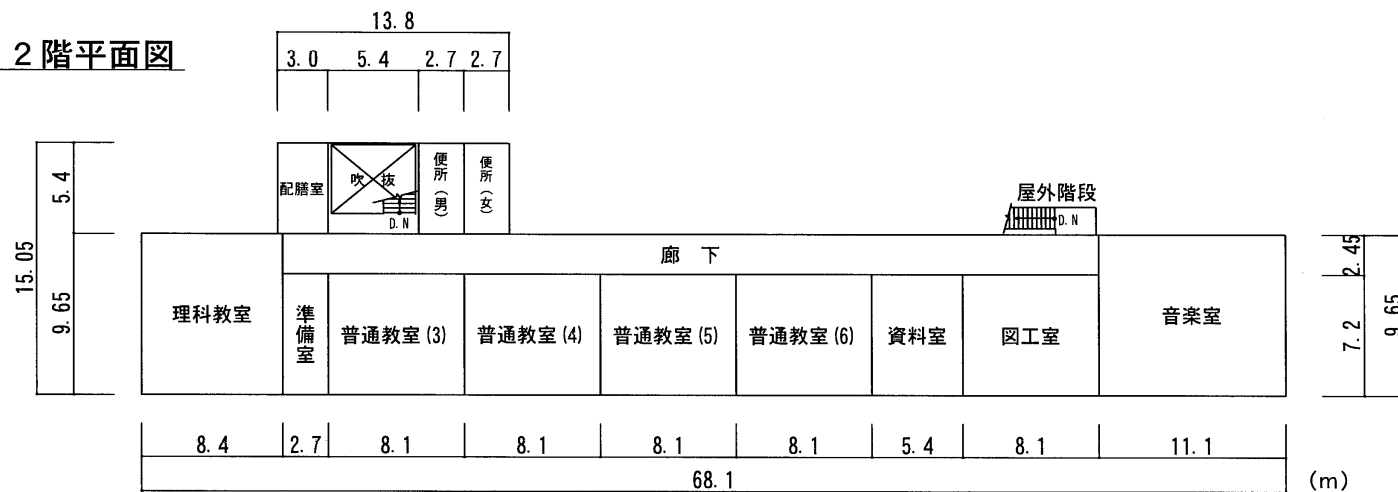


北側側立面図

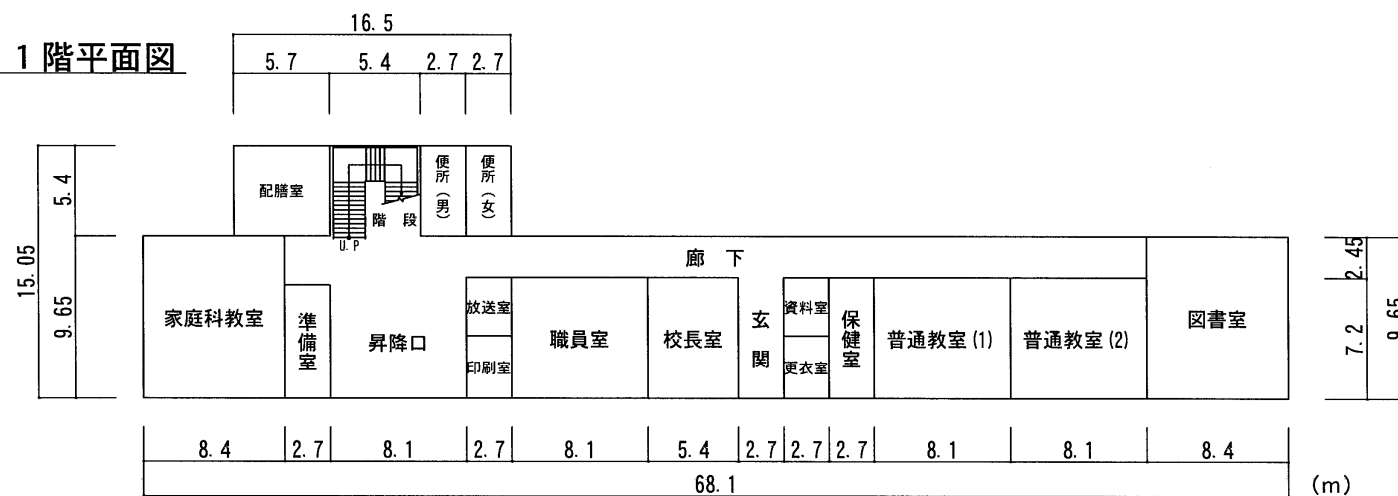


東側立面図

2 階平面図



1 階平面図



2 対象物件の活用条件

(1) 活用条件

対象物件の活用においては、「地域密着型介護老人福祉施設入所者生活介護施設の整備と同時に、交流等により賑わいを創出する魅力ある施設」へ再生すること、また、賃貸借する施設の改修費及び維持補修費を自己で負担することを条件とします。

<対象外となる活用等>

- ① 政治的又は宗教的活動の用に供するもの
- ② 風俗営業法等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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これに類似する業に供するもの
- ③ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の用に供するもの
- ④ 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想されるもの
- ⑤ 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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に供するもの
- ⑥ 公序良俗に反し、又は反社会的な破壊のおそれがあるもの

(2) 開業期限(指定期日)

原則、契約の締結日から3か月以内に提案事業に係る整備に着手し、事業計画に沿って概ね24か月以内に開業することを条件とします。

(3) 周辺環境への配慮

対象物件周辺の公共施設及び住環境に与える影響(振動、騒音悪臭、排水、景観及び交通等)について、具体的な対策などを含め、十分配慮した提案を行ってください。

(4) 関係法令(条例等を含む)の遵守

対象物件における事業に関し、建築基準法等の適用される関係法令等を応募者自らの責任において確認し、関係機関と協議し、遵守するものとします。

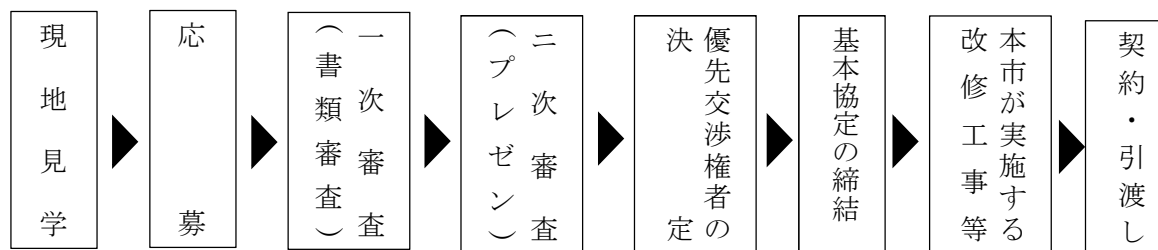
<関係法令の例(参考)>

- | | | |
|--------------------------|----------|---------|
| ・民法 | ・借地借家法 | ・都市計画法 |
| ・建築基準法 | ・消防法 | ・駐車場法 |
| ・水道法 | ・水質汚濁防止法 | ・騒音規制法 |
| ・振動規制法 | ・大気汚染防止法 | ・屋外広告物法 |
| ・風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律 | | |
| ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律 | | |
| ・千葉県福祉のまちづくり条例 等 | | |
- ※ 上記は想定される関係法令の一覧です。応募者が提案する事業計画の内容によって関係法令は異なるので、応募する際は必ず個別に確認を行ってください。
- ※ 事業の採択をもって、上記の関係法令等への適合を保証するものではありません。

(5) その他

対象物件における事業に関し、市の求めに応じ、計画や施工に関する協議や調整を行うこと。
また、市が地域住民を対象とした活用内容の説明会等を開催する場合には、同席し、提案事業内容について説明すること。

《参考》 事業者選考から契約締結までの流れ



3 応募資格要件

(1) 応募者の構成

応募できる者は、単独の法人又は複数の法人によって構成されるグループとします。

(2) 応募者の資格要件

応募に当たっては、下記の①～⑤をすべて満たすことを要件とします。

なお、応募者の資格要件は、関係機関等へ照会し、確認することがあります。

- ① 法人格を有する団体であり、応募者自ら対象物件を賃借して事業を実施すること。
- ② 本募集要項の内容を遵守し、提案書類に記載する事業(以下「提案事業」という。)を適切に行えること。
- ③ 対象物件の賃借並びに事業の実施に必要な知識、経験(実績)、資格、技術力、資金及び社会的信用を備えている者。
- ④ 施設の改修及び事業の運営等に必要な資力を備えており、市の指定する期日までに賃貸借料の納付が可能である者。
- ⑤ 次のすべての事項に該当しないこと。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する法人

イ 破産法の規定に基づき更生手続き開始の申立てをし、又は申立てがなされている法人

ウ 会社更生法第17条の規定による更生手続き開始の申立てがなされている法人

エ 民事再生法第21条の規定による再生手続き開始の申立てがなされている法人

オ 提案書類提出時点において、市の一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止の措置を受けている法人

カ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある法人

キ この最近の2年間(令和2年1月1日から令和3年12月31日まで)において、法人税、消費税及び地方消費税、本店所在地の法人市町村民税及び固定資産税、また、本市内に支店又は事業所が存在する場合は本市の法人市民税、固定資産税及び都市計画税の滞納のある法人(徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。)

ク 富里市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団又は同条第2号に規定する暴力団員等と密接な関係を有する法人

ケ 本件の選考委員会の委員が経営又は運営に直接関与している法人

(3) 共同による参加

複数の法人によって構成されるグループによる共同参加の場合は、上記に加え、次の要件をすべて満たすものとします。

- ① 構成する事業者の中から代表となる事業者を定めること。
- ② 構成する事業者が他の提案に係る構成員となっていないこと。
- ③ 構成する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

4 応募の手続き

(1) 募集要項の公表

- ① 公表日 令和4年12月1日(木)
- ② 配布方法 富里市ホームページからダウンロードしてください。

(2) 質問書の受付

本要項に関して質問のある方は、受付期間内に「様式1 質問書」に必要事項を記入して、経営戦略課へ電子メールにて送信してください。件名を【旧洗心小学校利活用に係る質問事項】としてください。

- ① 受付期間 令和4年12月1日(木)午前9時から令和4年12月12日(月)午後5時まで
- ② 回答日 令和4年12月15日(木)までに随時回答
- ③ 回答方法 富里市ホームページに掲載します。

※【注意事項】訪問、電話、ファックス、郵送等による質問は受け付けません。なお、質問及び回答については本要項に関するものとします。それ以外のものや、単なる意見の表明と解されるもの等には、回答しない場合があります。

(3) 現地確認・調査

対象物件の現地確認・調査については、下記期間内に「様式2 現地確認・調査申込書」に必要事項を記入して、事前に業務担当課へ電子メールにて送信してください。件名を【旧洗心小学校利活用に係る現地確認申込み】としてください。

- ① 確認・調査期間 令和4年12月2日(金)から令和4年12月12日(月)まで

※土日を除く。

- ② 確認・調査時間 午前9時から午後4時まで

※必ず現地を確認した上で、ご提案ください。

※要事前連絡・予約

(4) 提案書類の受付

提案書類は、下記の事項に従って、業務担当課へ提出してください。

- ① 受付期間 令和4年12月19日(月)から令和4年12月28日(水)まで

※土日を除く。

- ② 受付時間 午前9時から午後5時まで

- ③ 提出方法 提出先へ持参又は郵送(令和4年12月28日(水)必着)

- ④ 提出書類 以下のA及びBの書類を作成し(原則A4版)、フラットファイル等で1冊に綴じて提出してください。

※ 提出書類の部数は、正本1部、副本(Bのみの写し)を12部とします。

※ その他、選考委員会が必要と認める書類の提出を求める場合があります。

A 事業者に関する書類（1部提出）

提出書類	内 容	提出様式
応募申込書		様式3
誓約書		様式4
事業者概要書		様式5
法人の定款・規約・会則等		写し
納税証明関係 (直近3年度分)	・ 法人税、消費税及び地方消費税納税証明書 ・ 本店所在地の法人市町村民税に係る納税証明書 ・ 本市内に支店又は事業所が存在する場合は本市税に係る納税証明書(法人市民税、固定資産税及び都市計画税)	原本
履歴事項全部証明書	※ 当該法人の現状に合致したものを提出してください。提出後に変更があった場合は、速やかに差し替えてください。	原本
決算書(直近3期分の財務諸表)	・ 貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書(作成義務のある事業者のみ)及び株主資本等変動計算書 ・ 法人税申告書(税務署受付印押印済みのもの) ※ 子会社又は関連法人のある法人は連結財務諸表、親会社のある法人は親会社の連結財務諸表も提出してください。	写し

B 活用提案に関する書類(13 部提出)

提出書類	内 容	提出様式
法人概要	・ 企業の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等	—
企画提案書	・ 提案事業の概要 ・ 事業計画 ・ 事業者の健全性 ・ 福祉施設としての運営等 について具体的に記載してください。 ※ 資金計画、収支計画については、施設改修等に係る資金計画及び事業運営に係る収支計画(3か年分)等を記載してください。 ※ 本要項「5 選定の手続き (3) 選考基準」を参考に記載してください。	様式6
賃貸借料提案書	※ 年間賃貸借料を記載してください。	様式7

(5) 応募の失格事項

下記の項目に該当した場合は、応募を無効とします。

- ① 本要項に示した応募資格要件を満たしていないことが判明した場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 本要項に示した条件等に違反又は著しく逸脱した場合
- ④ 公平性を損なう行為があったと市が認めた場合
- ⑤ 応募者による事業実施が困難であると判断される事実が判明した場合
- ⑥ その他不正行為があった場合

(6) 応募上の注意事項

- ① 応募者の資格については、本要項「3 応募資格要件」をご確認ください。
- ② 応募者が提出できる企画提案数は、応募法人につき1点のみとします。
- ③ 書類提出後の提案内容等の変更は認めません。
- ④ 書類の不備を含め、期限までに必要な書類が整わない場合には、受け付けられませんので余裕をもって提出してください。
- ⑤ 必要に応じて追加で資料等の提出を求めることがあります。
- ⑥ 書類の作成や応募に要する費用等は、応募者の負担とします。
- ⑦ 書類に使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるものとし、使用する通貨は日本円とします。
- ⑧ 提出していただいた書類は、理由の如何にかかわらず返却しません。
- ⑨ 申込後、辞退する場合は、「様式8 応募辞退届」によるものとする。
- ⑩ 市は、事業者の選定結果の公表等必要な場合には、提案書類の内容を無償で利用できるものとします。
- ⑪ 提案書類に係る著作権は各応募者に属しますが、情報公開等の必要性から、提案書類や提案内容を公表する場合があります。
- ⑫ 副本は正本複写による提出を可とします。
- ⑬ 提案書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利を使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。
- ⑭ 提出された提案書類は、富里市情報公開条例に規定する「公文書」として、同条例に基づく開示請求の対象となります。
- ⑮ 市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、検討の目的の範囲内であっても、市の上承を得ることなく第三者に対して、これを使用させ、又はその内容を提示することを禁じます。

- ⑯ 本要項に修正が生じたときや、追加資料を公表するときは、富里市ホームページに掲載します。

5 選定の手続き

(1) 事前書類審査

提出された提案書類については、プレゼンテーションに先立ち、「提出書類に不足がないか」及び「応募者の資格が適当であるか」について、事務局が事前書類審査を行います。事前書類審査において不適当と判断された提案については、プレゼンテーション実施の前に無効となります。

※審査に対する質疑や異議には応じられません。

(2) プレゼンテーションによる選考の実施

優先交渉権者等の選定に当たっては、選定委員会において、下記のとおり選考を行います。

- ① 優先交渉権者等の決定は、令和5年1月11日(水)にプレゼンテーションを行い、選考委員会での選考結果を踏まえて決定します。
- ② 選考委員会は、10名の委員で構成され、企画提案について公平かつ適正な評価を行います。
- ③ 採点は100点満点で行い、(3)選考基準に基づき、総合的に評価します。
- ④ 評価点(100点)に採点した委員人数を乗じた点数の6割を最低基準点とし、それ以上の点数を得た応募者の中から優先交渉権者等を選考します。

※選考に対する質疑や異議には応じません。

(3) 選考基準

提案内容の選考基準及び点数配分

評価項目		評価の視点	配点
事業概要	事業コンセプト・テーマ	提案事業のコンセプト・テーマは公募の趣旨を理解し、市や地域にとって有意義な事業内容か	10
	地域振興	交流により賑わいを創出する魅力ある提案か	15
	施設(土地、建物)の有効活用	対象施設、土地を有効に活用しているか	10
事業計画	計画の妥当性	事業スケジュール、資金計画及び収支計画等の内容が具体的かつ適正で、継続性が見込める事業か	10
事業者の健全性	事業遂行の信頼性	事業者の資力や信用力が高く、これまでの実績等から事業の実現性が高いと認められるか	10
福祉施設としての運営等	苦情・相談について	施設利用者や市民からの苦情・相談を受ける体制がとられているか	5
	緊急時の対応について	事件(虐待を含む)、事故・災害発生時の対応方法は十分か	10
	職員の育成・待遇	研修計画等、具体的な計画か	10
	施設の安全性	衛生面の配慮、事故防止対策は適当か	5
全体的な印象			10
財政面の貢献度	借受希望価格	賃貸借料の提案価格等が市の財政面への貢献度が高いものであるか	5
合 計			100

(4) プレゼンテーション

応募者による企画提案書の説明は、30分以内とします。プレゼンテーションを行う際には、パソコン、プロジェクター、スクリーン等を使用することができます。市は電源コンセントを用意しますが、それ以外は応募者が用意してください。

なお、実施日程等の詳細は、申込書に記載された担当者宛てに通知します。

(5) 優先交渉権者等の決定及び結果の通知等

優先交渉権者の決定については、該当する応募者に対して文書で通知します。また、第2順位以下の事業者選定結果についても、それぞれ該当する応募者に対して文書で通知します。

なお、優先交渉権者等の決定及び結果については、富里市のホームページに公表します。

※ 結果に関する問い合わせ及び異議には応じません。

※ 結果によっては、条件が付与されることがあります。その場合は、その条件を承諾することにより、優先交渉権者等に決定されることになります。

(6) 優先交渉権者との協議

本市と優先交渉権者は契約の締結に向け、基本協定を締結します。優先交渉権者が基本協定を締結できない場合には、第2順位以下の事業者を繰り上げて優先交渉権者とします。

6 基本協定の締結について

市と優先交渉権者は、相互に協力しながら本事業を円滑に進めるため、基本協定を締結します。

なお、基本協定書(案)については、【様式9 旧洗心小学校利活用事業に係る基本協定書(案)】をご覧ください。

7 契約

市と優先交渉権者が基本協定を締結したのちに、活用内容や契約内容等に関する協議を行った上で契約を締結します。

なお、契約書の締結は、市の実施する改修工事が終了した日から6か月以内に結ぶものとします。

(1) 実施計画書の提出

市の実施する改修工事が終了した日から契約締結前までに、応募者が提出した事業計画書等に定める指定用途に基づき、施設改修計画や事業運営等について記載した実施計画書を市に提出してください。

※ 実施計画書の内容が事業計画書等の内容と異なる場合、事業者は、変更の内容及びその必要性を記載した変更申請書を市に申請し、市の承認を受けなければなりません。変更の承認に当たっては、必要に応じ選考委員会の意見を聴取した上で、変更を承認するか否かを決定しますが、コンセプトや事業計画が当初の事業計画書から一貫性を欠く変更は認められません。

(2) 契約締結後のリスク分担

事業実施期間内における主なリスクについては、次の負担区分を基本として対応するものとします。

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
法令の変更	事業者が行う管理運営業務に影響のある法令等	協議事項	
建物、外構の管理	法定点検、修繕、植栽管理、除草等		○
消防設備	点検		○
安全管理	警備		○
第三者賠償	維持補修・運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価	事業決定後のインフレ・デフレ		○
金利	事業者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	※協議事項	
資金の調達 事業の中止・延期	必要な資金確保		○
	市の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	申請費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
施設損傷	施設、機器等の損傷		○
債務不履行	市の契約内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務及び契約内容の不履行		○
損害賠償	施設、機器の不備による事故		○
運営リスク	施設、機器の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○

※ 市は事業者の事業実施に当たり、保証行為は致しません。

※ 建物、設備等が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部の停止を命じることがあります。復旧可能な場合、その復旧にかかる経費は事業者と協議します。

※ 災害発生時には市民の避難場所になる場合や、災害のために業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。

※ 市は事業者に対する休業補償は行いません。

※ 天候等による収入減については、市は事業者には補償を行いません。

(3) 土地建物賃貸借契約の締結

対象物件の土地及び建物(建物の附帯設備等を含む。)の全体又は一部を賃貸借することを基本とします。市と事業者は、10年を限度に事業期間を定めて、土地建物賃貸借契約を締結します。更新については、改めて協議の上、契約を締結することとなります。

(4) 賃貸借料

賃貸借料は、協議の上、毎年度定期に本市が発行する納付書にて納付していただきます。

なお、賃貸借料は、契約締結日から開業日の前日までの間については、賃貸借料の 1/2 相当額とします。

(5) 用途変更等の制限

原則として、指定用途の変更、第三者への本物件の転賃を禁止します。

※書面により市の承認を得た場合には、第三者への転賃が可能になる場合があります。

(6) 契約の解除

本要項「2 対象物件の活用条件」に記載の開業期限(指定期日)及び上記(5)に定める用途変更等の制限、その他契約に定める条項に違反した場合には、市は無条件で土地建物賃貸借契約を解除できるものとします。

(7) 物件の原状回復

事業期間の終了時又は契約の解除時には、事業者は、自己の費用負担によって、活用した物件に存在する工作物及び備品等を撤去し、原則として契約前の状態に戻して、市に返還するものとします。ただし、契約前の状態に戻すことが困難な場合は、施設の撤去又は一部現状のままでの返還等、協議の上、市の承認が必要になります。

事業者は、造作の買取並びに必要な経費及び有益費の償還額等の請求を行うことはできません。

(8) 契約不適合責任

契約締結後に、物件に契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、補修の請求、履行の追完の請求、賃貸借料の減免の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

(9) 諸費用等

契約書に貼付する収入印紙に要する費用等の契約締結及び履行に関して必要な費用は、事業者の負担とします。

8 業務担当課

《公募について》

富里市企画財政部経営戦略課

〒286-0292 千葉県富里市七栄652番地1

電話 0476-93-1118

電子メールアドレス kikaku@city.tomisato.lg.jp

《高齢者福祉について》

富里市健康福祉部高齢者福祉課

〒286-0292 千葉県富里市七栄652番地1

電話 0476-93-4980

電子メールアドレス kourei@city.tomisato.lg.jp