

**看護宿舎跡地活用事業
公募型プロポーザル募集要項**

**令和4年4月
知多市 財政課**

1 募集趣旨

知多市では、令和3年3月に知多市都市計画マスタープランを策定し、北部地域のまちづくりにおける土地利用の方針として、駅周辺や幹線道路沿道の利便性を生かした良好な居住環境の形成を目指しています。また、同時期に策定された知多市立地適正化計画では、対象用地における商業施設（日常の購買需要を賄う小売店舗等）の拡充を課題としています。このことから、新たな商業施設を誘致し、本市の公有財産の有効活用を実現するため、公募型プロポーザル方式による民間事業者の募集を行うものです。

2 募集概要

(1) 対象用地

知多市新知字下森11番6 他 4,244.76㎡（公簿）

注）詳細は物件調書等を参照のこと。なお、現地説明会は行わない。

(2) 事業期間

ア 20年以上30年未満の範囲で、事業提案者の希望する事業期間を提案すること。

イ 契約は借地借家法第23条第2項に基づく短期の事業用定期借地権設定契約（以下「定借契約」という。）で行い、設定に係る費用等は、事業者が負担すること。

(3) 年間賃料

ア 基準年間賃料 9,326,101円

イ 基準年間賃料以上の提案をすること。

ウ 賃料は、定借契約期間中は同額とする。ただし、賃料が本件土地の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の大幅な変動等により著しく不相当となったときは、賃料変更の協議ができるものとする。

エ 賃料の支払いは、年間賃料を12月で除した額の月払いとし、100円未満の端数については4月分に加算する。

オ 月額賃料の支払いは、定借契約の期間の開始日を含む月からとし、第1回の納付は定借契約の期間の開始日の前日までに、以降各月の賃料は前月末までに、本市へ納付すること。

カ 月額賃料の支払い開始日は、上記オのとおりとするが、事業者の申請により、施設等の工事着工日までは免除できるものとする。ただし、免除の期間は、定借契約の開始月から1年間を限度とする。

(4) 保証金

ア 保証金は年間賃料1年分とし、定借契約締結日から1か月以内に納付すること。

イ 保証金は、契約期間満了後に利息を付さずに事業者へ返還する。

(5) 消防団第2分団の詰所について

ア 対象用地の隣地に消防団第2分団詰所があるため、出勤等の妨げにならないよう配慮すること。

イ 消防団第2分団詰所前の防火水槽上に車両の立ち入りができないよう、標示すること。

ウ 消防団員が利用するための駐車場を対象用地上に共用部分として確保すること。

エ 共用駐車場は10台分を確保すること。

(6) その他事項

ア 対象用地は現況での引渡しとし、定借契約の期間の開始をもって、引渡しとする。ただし、既存施設については、事業者の負担において、一部もしくは全部を解体し、再建築することも可能とする。

イ 既存施設は、令和4年3月の本市調査によって、アスベスト含有が判明しているため、上記アの一部もしくは全部を解体する場合は、関係法令を遵守すること。

- ウ 対象用地内に、PCB（ポリ塩化ビフェニル）を含有する絶縁油を使用している電気機器及び高圧受電設備の変圧器、コンデンサー等の存在は確認していないが、解体等で存在が判明した場合は、本市にて処分する。
- エ 対象用地に隣接する知多市商工会の駐車場への入り口は、現状では、既存施設入り口と共用しているため、事業者、知多市商工会及び本市の三者で動線を協議し、協議後に整備が必要な場合は事業者が負担すること。
- オ 対象用地内の電柱については、中部電力パワーグリッド(株)及び西日本電信電話(株)が本市との契約により土地の使用料を支払っている。電柱が事業の支障となる場合には事業者が中部電力パワーグリッド(株)及び西日本電信電話(株)と協議し移設すること。ただし交通安全の観点から、県道等への移設は行わず、対象用地内での移設とすること。なお、引き続き土地の貸付を行う場合についても、中部電力パワーグリッド(株)及び西日本電信電話(株)と協議すること。
- カ 対象用地に埋設物がある場合は、提案事業者において処分すること。ただし、埋設物の内容によっては、本市と協議すること。
- キ 対象用地内の既存施設を解体する際には、解体工事の図書を提出し、残置する工作物等を明らかにすること。
- ク 対象用地内の物件調書等に記載のないものを発見しても、損害賠償等の請求はできないものとする。
- ケ 対象用地の使用により第三者に損害を及ぼすおそれがある場合は、事業者の責任において損害の発生を防止し、第三者に損害を及ぼした場合は、事業者の負担において賠償しなければならないものとする。
- コ 対象用地は、消防団第2分団の詰所と知多市商工会に隣接している。このため、再建築を行う場合は、隣接している施設に配慮すること。
- サ 対象用地内の一部には、本市の下水道管が埋設されており、再建築等を行う場合は、本市と協議すること。

3 応募資格

以下の要件を全て満たす事業者（法人または個人事業主）とします。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (2) 事業者が国税、地方税を滞納していないこと。
- (3) 事業者が民事再生法に規定する再生手続き開始又は破産法に規定する破産手続き開始の決定を受けていないこと。
- (4) 知多市指名停止及び指名見合せ取扱要領による指名停止等の期間中でないこと。
- (5) 知多市暴力団排除条例（平成23年12月21日条例第16号）による排除対象者ではないこと。

4 応募条件

- (1) 提案の実施主体
提案による施設は事業提案者自らが設置及び運営しなければならない（共同企業体及び特定目的会社の応募は認めない）。
- (2) 施設の業種
募集要項の募集趣旨に沿った施設とすること。
- (3) 開業の時期
引渡しの日から1年以内に提案した施設を開業すること。ただし、やむを得ない事情により期限の

延長が必要となり、予め理由を付した書面にて本市の承諾を得る場合にはこの限りではない。

(4) その他、関係法令や条例を遵守すること。

5 禁止事項等

対象用地の使用に当たり、次に掲げる行為を行ってはならない。

- (1) 反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。
- (2) 周辺において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、又は威勢を示すことにより、付近の住民又は通行人に不安を覚えさせること。
- (3) 反社会的勢力に占有させ、又は対象用地に反復継続して反社会的勢力を出入りさせること。
- (4) 周辺において、暴行、傷害、脅迫、恐喝、器物損壊、逮捕監禁、凶器準備集合、賭博、ノミ行為、売春、覚せい剤、銃砲刀剣類所持等取締法違反等の犯罪を行うこと。
- (5) 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）に定めるところの性風俗関連特殊営業に係る事業の実施をすること。
- (6) 政治的又は宗教的用途の他、募集趣旨にそぐわないと定める用途とすること。

6 募集要項の配付等

(1) 募集要項の配付

ア 配付期間 令和4年4月28日（木）～ 令和4年5月20日（金）（土・日、祝日を除く）

イ 配付時間 午前9時～午後5時（正午から午後1時までの間を除く。）

ウ 配付場所 知多市役所総務部財政課

〒478-8601 知多市緑町1番地

電話 0562-33-3151（代表）（内線360）

0562-36-2632（直通）

FAX 0562-32-1010（財政課宛て）

E-mail : zaisei@city.chita.lg.jp

なお、募集要項は、市公式ホームページにも掲載しています。

ホームページアドレス<https://www.city.chita.lg.jp>

(2) 質問の受付

ア 受付期間 令和4年5月20日（金）～ 令和4年5月23日（月）

午前9時～午後5時（土・日曜日、祝日を除く）

イ 提出方法 質問書（別紙1）に記入の上、持参するか電子メールにて知多市役所総務部財政課へ提出のこと。

ウ 回答方法 提案事業者すべてに電子メールで回答します。

7 応募手続き等

(1) 提出書類

下記の書類について、正本1部、副本12部（両面印刷可、副本は複写可）を提出すること。

①看護宿舍跡地活用事業者応募申込書（様式第1号）

②事業計画提案書（様式第2号）

③年間賃料等提案書（様式第3号）

④事業収支計画書（任意様式）

- ⑤配置計画図、平面計画図（任意様式）
- ⑥提案する施設と類似する開発等の実績を示す書類（任意様式）
- ⑦法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（応募申込日前3か月以内に発行のもの）
個人事業主の場合は、身元（分）証明及び登記されていないことの証明書（後見・補佐・補助を受けていないことの証明）
- ⑧国税（様式その3の3）及び愛知県税（法人県民税、法人事業税・特別法人事業税及び地方法人特別税並びに自動車税種別割）の納税証明書（未納の税額のないこと用）（令和4年4月1日以降に交付された直近のもの）又は納税義務がない旨の理由を記した申出書
個人事業主の場合は、国税（様式その3の2）及び愛知県税（個人事業税及び自動車税種別割）の納税証明書（未納の税額のないこと用）

注1）本市の入札参加資格を有するものは、⑦及び⑧を省略できます。

注2）知多市税の納税状況は、本市にて確認するため、知多市税の納税証明書の提出は不要です。

(2) 応募書類の受付

ア 受付期間 令和4年5月23日（月）～ 令和4年5月25日（水）

イ 受付場所 知多市役所総務部財政課

ウ 受付時間 午前9時～午後5時（正午から午後1時までの間を除く。）

エ 提出方法 予め電話連絡の上、責任者が直接、財政課まで持参してください。

（郵送による応募の受付は行いません。）

オ 提出にあたっての留意点

（ア）提出書類は、A4サイズ2穴ファイルに綴じ込み、7(1)の提出書類番号をインデックスで表示すること。

（イ）提出された書類等は返却しません。

（ウ）必要に応じて別途資料を請求する場合があります。

8 選定及び決定

(1) 選定方法

ア 提案事業者の事業内容等を書類で審査します。なお、プレゼンテーションによる審査は行いません。

イ 本市の職員からなる財産有効活用検討委員会にて、優先交渉権者を選定し、交渉期間後に事業予定者を決定します。

ウ 選定結果については、全ての応募事業者に通知します。また、市公式ホームページでも公表します。

エ 提案書の内容及び価格の配点の合計は、90点満点ですが、追加提案がある場合の満点は100点とします。なお、合格基準点は、内容評価及び価格評価点の合計が45点以上とし、合格基準点に満たない場合は、失格とします。審査項目及び配点については、別紙3「看護宿舍跡地活用事業者選定審査項目配点」を参照ください。

オ 本市の求める適当な事業提案の無い場合は、優先交渉権者を該当者なしとする場合があります。

(2) 選定にあたっての注意事項

ア 提出された書類に虚偽があった場合、又は期限内に必要な書類が整わなかった場合は、失格とします。

イ 選定結果に対しては、いかなる異議の申し立ても受け付けません。

9 留意事項

- (1) 提出された書類等は、情報公開の対象となり、請求により開示する場合があります。
- (2) 応募に要する費用は、全て応募事業者の負担とします。また、選定後の事業計画の中止・延長、選定されなかったことによる損害も同様とします。
- (3) 事業提案者は、複数の案で申し込むことはできません。
- (4) 決定した事業者の応募計画の変更は、原則として認めませんが、施設の実施設計に伴う変更等やむを得ないもので、審査の評価にマイナスの影響を与えないもののみ、本市と協議のうえ認める場合があります。
- (5) 決定した事業者から提出された書類等において、虚偽若しくは重大な違背行為があると認めるとき又はその他の事情により、適切な跡地活用が困難と認めるときは、本選定による決定を取り消すことがあります。また、この場合事業者が、既に要した費用の弁済を本市へ求めることはできないものとします。

10 選定スケジュール

募集要項の配付	令和4年4月28日（木）～ 令和4年5月20日（金） ※ 4月28日午前9時から、知多市役所総務部財政課で用紙を配付します。また、市公式ホームページへのアクセスにより、様式をダウンロードできます。
質問の受付	令和4年5月20日（金）～ 令和4年5月23日（月）午後5時 （午前9時～午後5時とし、土、日曜日及び祝日を除きます）
質問への回答	令和4年5月24日（火）まで ※ 電子メールで回答します。
応募書類の受付	令和4年5月23日（月）～ 令和4年5月25日（水）午後5時
優先交渉権者の選定	令和4年5月30日（月）（予定）
覚書の締結	令和4年6月中旬

11 問い合わせ先

知多市総務部財政課

〒478-8601 知多市緑町1番地

電話 0562-33-3151（代表）（内線360）

0562-36-2632（直通）

FAX 0562-32-1010（財政課宛て）

E-mail : zaisei@city.chita.lg.jp