

旧下田小学校跡地活用事業 公募型プロポーザル実施要項



●現地見学会

令和6年 9月18日(水)

9月19日(木)

10月23日(水)

●参加申込期間

令和6年9月6日(金)～令和6年10月11日(金)

※事業提案等を提出する前に参加申込が必要です。

●事業提案等の提出期間

令和6年10月18日(金)～令和6年11月11日(月)

目次

1. 事業の概要

(1) 趣旨・目的	3
(2) 実施方式	3
(3) 契約種別	3
(4) 提案内容	3
(5) 対象物件の概要	3
(6) 物件の注意事項	6

2. 公募に関すること

(1) 参加資格要件	8
(2) 参加事業者の構成	9
(3) スケジュール	10
(4) 応募手続き	10

3. 契約に関すること

(1) 契約の種別	17
(2) 契約手続きの前提	17
(3) 売買契約・貸付契約に共通する事項	17

4. 売買契約の場合

(1) 売買契約の条件	18
-------------	----

5. 貸付契約の場合

(1) 貸付契約の条件	22
-------------	----

1. 事業の概要

(1) 趣旨・目的

令和3年3月末をもって閉校した旧下田小学校の既存建物および敷地について、長年教育の場として地域コミュニティの形成に寄与してきた歴史や自然に恵まれた環境であることを踏まえつつ、主として「学校跡地の特色や周辺の地域環境等を踏まえた既存施設を有効活用する提案」を広く募集し、民間が有する事業ノウハウや創意工夫等をもとに、新たな起業の促進や雇用の創出等、地域活性化に貢献できる事業者を公募型プロポーザル方式により選定するものです。

(2) 実施方式

公募型プロポーザル方式により実施します。

(3) 契約種別

契約種別は、『①土地の売買契約及び建物の無償譲渡契約』又は『②土地の賃貸借契約及び建物の使用貸借契約』のいずれかとします。

なお、事業者選考の審査において、①の場合には一定の加点を行うものとします。

(4) 提案内容

学校跡地の特色や周辺の地域環境等を踏まえ、学校跡地を有効活用する提案をお願いします。事業の提案にあたっては、民間が有する事業ノウハウや創意工夫等をもとに、自由な提案を求めています。事業の実現性及び継続性に加え、地域の活性化や環境保全、施設の地域利用など地域への貢献度も評価の対象となります。

旧下田小学校は災害時の市指定避難所とされており、今後も地域住民の安全を守る避難所として継続的に利用可能である事業提案としてください。開設頻度や避難者数、避難所スペース、避難所設置に要する備品一式の保管場所は、以下を想定しています。

なお、本契約の締結と合わせ、費用負担など避難所利用に関する詳細を定めた「避難所運営に関する協定書」を別途協議の上、締結していただきます。

※提案審査において、指定避難所としての継続利用ができないと評価された場合は、候補者として選定しません。

- ・開設頻度、避難者数（見込）：年間数回程度 最大10名程度
- ・避難所スペース：和室（1F）、パソコンルーム（2F）
- ・備品一式保管場所の必要面積：約16㎡（教材室相当）

(5) 対象物件の概要

- 施設名称 旧下田小学校
- 所在地 久留米市城島町下田251番地1
- アクセス 西鉄電車 大善寺駅まで約5km、高速道東脊振ICまで約10km

■ 対象施設の概要

① 【土地】

地番	久留米市城島町下田字寺塚 245 番 2、247 番 1、247 番 2、248 番 1、249 番、250 番、251 番 1、258 番 1
敷地面積	9,273.44 m ² (約 2,805 坪) (現況)
都市計画区域	非線引き都市計画区域
特定用途制限地域	田園居住地区
接面道路の幅員及び構造	西側：幅員約 6.0m (市道) 北側：幅員約 4.7m (市道) 東側：幅員約 5.5m (市道) いずれも概ね等高に接面
防災情報	筑後川洪水浸水想定地域 その他の情報は久留米市HPから確認してください。

② 【建物】

既存施設の概要	校舎(管理教室棟)	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：鉄筋コンクリート造 ・階数：2階建て(15室) ・延床面積：1255.99m²(給食室含む) ・建築年：昭和62年度建設 ・屋上のアスファルト防水に一部ひび割れあり ・ペントハウスの天井に雨漏り跡あり ・外階段下のコンクリート面に一部剥落等あり ・1階給食室前廊下天井のトップライトからの雨漏りあり
	校舎(特別教室棟)	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：鉄筋コンクリート造 ・階数：2階建て(7室) ・延床面積：561.14m² ・建築年：昭和51年度建設 ・平成21年度耐震診断(耐震改修不要) ・屋上のアスファルト防水にひび割れあり ・音楽室、図書室の天井に雨漏り跡あり ・外壁や軒下の一部コンクリート面に剥落、ひび割れ、錆汁が見られる
	屋内運動場(体育館)	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：鉄骨造 ・階数：1階建て ・延床面積：430.79m² ・建築年：昭和48年度建設 ・平成23年度耐震診断 ・平成24年度大規模改造(耐震改修含む)
	旧学童保育所	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：軽量鉄骨造 ・階数：1階建て

		<ul style="list-style-type: none"> ・延床面積：81.69㎡ ・建築年：平成14年度建築
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・プール更衣室(43.07㎡、昭和57年度建築) ・体育倉庫(30.52㎡、昭和48年度建築) ・屋外便所(24㎡、平成25年度建築) ・倉庫①(19.8㎡、建築年不詳) ・倉庫②(10.53㎡、建築年不詳)
建築基準	建ぺい率：70% 容積率：200%	

③ 【インフラ】

電気	キュービクルの能力の範囲内で高圧利用可 キュービクルの能力は動力75kVA、電灯50kVA
水道	公営水道あり 現在、口径φ50mmで引込済
下水道	市町村設置型合併処理浄化槽(18人槽)
ガス	LPガス(都市ガスなし)
インターネット回線	NTT西日本フレッツ光ネクスト(最大概ね1Gbps)提供可能エリア ※光ケーブル引き込み履歴なし

④ 【付帯設備】

プール	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：鉄筋コンクリート造 ・規格：25m×4コース ・建築年：昭和57年度建築 ・プールのコンクリート面にひび割れ、カビ等が見られる ・プールの擁壁部分の一部が南側水路に越境しています。(6)物件の注意事項④特記事項A)を確認してください。
空調設備	一部教室に空調設備を備え付け ※すべて設置後10年以上経過 管理教室棟：2階コンピュータ室、1階教育相談室、校長室、職員室 特別教室棟：2階図書室、1階保健室 旧学童保育所
太陽光発電設備	平成21年度設置 容量は10kW(管理教室棟屋上) 蓄電設備はなし
遊具	ブランコ1基、鉄棒(6連)1基、タイヤ遊具1基、吊タイヤ遊具1基、コンビネーション1基、ハントウ棒1基、シーソー1基、雲梯1基
その他	運動場(5,443㎡)、動物舎、周年記念碑、フェンス、放送設備、夜間照明設備、消防サイレン、六地藏碑、墓石(契約締結までに供養お経予定)

⑤ 【売買の場合に事業者にも所有権が移転しないもの】

○市町村設置型合併処理浄化槽

(6) 物件の注意事項

① 土壌汚染調査等

土地に係る土壌汚染調査、地下埋設物調査は実施していません。

② アスベスト調査

吹付けアスベスト（レベル1）、石綿含有保温材（レベル2）は校舎（管理教室棟）、校舎（特別教室棟）、屋内運動場（体育館）、プール更衣室、体育倉庫及び屋外便所について調査し、使用実態はありませんでした。

石綿含有成形板、石綿含有仕上塗材等（レベル3）は未調査です。

③ 埋蔵文化財調査

埋蔵文化財について、開発等を行う場合には、久留米市市民文化部文化財保護課への照会が必要になります。

④ 特記事項

A) プールの擁壁部分及びグラウンド南側のフェンスの一部が、南側水路（市管理）敷地に越境しています。現時点で具体的な計画はありませんが、市が南側水路の改修等を実施する場合は、敷地の土留めの役割をしているプールの擁壁部分の撤去により、プールの利用ができなくなる場合があります。売買契約の場合、契約締結と合わせて、市の水路改修事業に協力をさせていただくことについて覚書を締結していただく予定です。



(プールの擁壁部分の現況写真)



(グラウンド南側のフェンスの現況写真)

B) 下記業務は、これまで市の管理において法定点検として外部委託にて実施していました。本契約締結後は関係法令に基づき、事業者で契約し実施することが必要となります。

- ・ 建築物及び建築設備定期点検業務
- ・ 消防設備保守点検業務
- ・ 自家用電気工作物保安点検業務

C) これまでの市の管理においては以下の業務を外部委託にて実施していました。実施の必要性については事業者の判断となりますが、参考として掲載します。

- ・ 警備業務
- ・ 校門施錠及び屋外トイレ清掃業務

・施設維持管理等業務

D) 敷地内には以下に示す電柱が設置されています。売買契約の場合、所有者となった事業者において、電柱所有者等と別途電柱の底地にかかる契約を締結していただく必要があります。

・電柱（九州電力株式会社） 3本

・電柱（西日本電信電話株式会社）2本

E) 旧下田小学校の運動場は、現在、ドクターヘリの離着陸場となっています。売買契約の場合、事業者の都合で離着陸場としての利用ができなくなる時は、久留米広域消防本部との協議が必要となります。貸付契約の場合は、継続して離着陸場として利用するものとします。

F) 現在、学校施設内には備品等の動産が存置されていますが、物件の引き渡しまでに市が撤去・処分を行います。

G) 現在、運動場には地域が利用するための備品等一式を保管している施設開放倉庫が設置されています。売買契約の場合、引き続き設置ができるかどうかについては、地元と協議を行ってください。

H) 汚水処理については、市町村設置型の合併処理浄化槽（18人槽）が設置されており、事業者が使用を開始するためには、久留米市特定地域浄化槽の整備に関する条例（平成16年12月28日 条例第73号。以下「久留米市浄化槽条例」という。）に基づく届出が必要となります。売買契約の場合、本件土地を浄化槽設置用地として使用するための土地使用貸借契約書も併せて締結することになります。また、久留米市浄化槽条例に基づく月額使用料（参考実績：192,324円/年）を久留米市企業局に支払わなければなりません。

用途の変更や建物の増設等により、汚水処理量に応じた合併処理浄化槽の増設等が必要になる場合は、既設の18人槽の撤去費用を含め、事業者の費用負担により行っていただくことになります。そのほか同条例で定められている規定を遵守してください。

2. 公募に関すること

(1) 参加資格要件

① 参加資格事項

プロポーザルに参加できる者は、以下に掲げる要件の全てに該当する者としてします。

なお、資格要件を確認するため、必要に応じて提出された書類等に基づき警察に照会することがあります。

- A) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること
- B) 久留米市または他の地方公共団体から指名停止措置を受けていないこと
- C) 国税を滞納していないこと
- D) 参加申込者の所在地の区分に応じ、次に定める地方税等を滞納していないこと
 - ・久留米市内 県税及び市税並びに個人事業主にあつては国民健康保険料
 - ・久留米市以外の福岡県内 県税
- E) 電子交換所による取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと
- F) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、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立てがなされ、更生計画又は再生計画の履行が完了していない者でないこと
- G) 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条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）でないこと、又は法人であつてその役員が暴力団員でないこと、次に掲げる者でないこと
 - ア) 当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用途に供しようとする者
 - イ) 法人の役員等（「法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者」をいう。以下同じ。）が暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - ウ) 次のいずれかに該当したとき
 - a. 暴力団又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められるとき
 - b. 役員等（役員として登記又は届出がされていないが、事実上経営に参画しているものを含む。以下同じ。）が暴力団員等であると認められるとき
 - c. 暴力団員等であることを知りながら、暴力団員等を雇用し、又は使用しているとき
 - d. 暴力団又は暴力団員等であることを知りながら、その者から諸機械、器具、道具、薬剤、物品等を購入し、又は再委託、下請契約その他の契約を締結したとき
 - e. 暴力団又は暴力団員等である事実を知らずに、c又はdに該当する行為を行っていた場合であつて、当該事実の判明後速やかに、解雇に係る手続や契約の解除など市が求めた是正措置を行わないとき
 - f. 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用したとき

- g. 暴力団又は暴力団員等に経済上の利益又は便宜を供与したとき
- h. 役員等又は使用人が、個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的若しくは第三者に損害を与える目的をもって、暴力団若しくは暴力団員等を利用したとき又は暴力団若しくは暴力団員等に経済上の利益若しくは便宜を供与したとき
- i. 役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団員等と密接な交際を有し、又は社会的に非難される関係を有しているとき
- j. a から i までのいずれかに該当する者であることを知りながら当該者と契約を締結したとき
- k. a から i までのいずれかに該当する者であることを知らずに当該者と契約を締結していた場合であって、当該事実の判明後速やかに契約の解除など甲が求めた是正措置を行わないとき

エ) 前記 ア) から ウ) に該当する者の依頼を受けて入札に参加しようとする者

② 失格事項

プロポーザルに参加申込をした者で、契約締結までに下記事項に該当することが判明した場合、参加資格を失うため、契約の締結はできません。

- A) 参加資格要件を満たしていない場合、または満たさなくなった場合
- B) 提出書類に虚偽の記載があった場合、または提出書類に不備があった場合
- C) 実施要項で示された提出期日・提出場所・提出方法・書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合
- D) 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
- E) プレゼンテーションを正当な理由なく欠席した場合
- F) 価格提案書に記載された金額が最低売却額又は最低貸付額を下回っていた場合

(2) 参加事業者の構成

参加できる者は、単体の事業者又は個人若しくは複数の事業者（以下「共同企業体」という。）によって構成されるグループ（以下「グループ」という。）とし、以下の注意事項を遵守してください。

- A) グループによって事業に参加しようとする場合は、参加申込書等提出時までに、代表者を決定し、共同企業体結成予定書を作成して提出してください
- B) 共同企業体の構成員は、代表事業者が負担する一切の義務履行に関し連帯してその責を負うこととします
- C) 同一事業者が複数のグループへの参加による重複応募はできません
- D) グループで参加する場合も1事業者とみなし、1つの提案しか行うことはできません
- E) 共同企業体の構成員は、それぞれ「2(1)参加資格要件」を満たさなければなりません

(3) スケジュール

	項目	日程
①	実施要項の公開	令和6年 9月 6日 (金)
②	現地見学会 (3回開催)	令和6年 9月18日 (水) 令和6年 9月19日 (木) 令和6年10月23日 (水)
③	質問書の受付期間	令和6年 9月 6日 (金) から 令和6年10月25日 (金) まで
④	質問書への回答 (掲載予定)	令和6年10月 4日頃 (予定) 令和6年11月 5日頃 (予定)
⑤	参加申込書受付期間	令和6年 9月 6日 (金) から 令和6年10月11日 (金) まで
⑥	資格確認の結果通知	令和6年10月18日頃 (予定)
⑦	提案書類の受付期間	令和6年10月18日 (金) から 令和6年11月11日 (月) まで
⑧	プレゼンテーション審査	令和6年11月25日頃 (予定)
⑨	優先交渉権者の決定	令和6年11月29日頃 (予定)
⑩	契約内容協議	令和6年12月頃
⑪	仮契約の締結	令和7年 1月15日頃 (予定)
⑫	契約保証金の納付	令和7年 1月29日頃 (予定)
⑬	市議会の議決・本契約の効力発生	令和7年 3月25日頃 (予定)

(4) 応募手続き

① 実施要項の公開

すべての書類は市のホームページからダウンロードしてください。紙資料の配布は行いません。

(URL) <https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1090sangyou/2010nyuusatsu/3110proposal/2024-0829-0939-20.html>

【公開開始日】 令和6年9月6日 (金)

② 現地見学会

本事業への応募に際し、現地見学会を実施します。参加は任意ですが、現地見学会以外で、対象物件の建物内部に立ち入ることはできません。

【開催日程】

(第1回) 令和6年 9月18日 (水) 10時～15時 (雨天決行)

(第2回) 令和6年 9月19日 (木) 10時～15時 (雨天決行)

(第3回) 令和6年10月23日 (水) 10時～15時 (雨天決行)

※それぞれで見学内容に違いはありません。両日程に参加することも可能です。

【申込方法】

(第1回・2回) 令和6年 9月13日(金) 17時 締切
(第3回) 令和6年10月21日(月) 17時 締切
以下のリンク先の電子申請サービスにて、必要項目を入力し申し込みしてください。



<https://shinsei.pref.fukuoka.lg.jp/SksJuminWeb/EntryForm?id=htFs1pt1>

【備考】

参加人数は、1事業者につき5名まで。選考の公平性を担保するため、当日は質問の受付は行いません。質問がある場合は③質問受付に記載の方法にて行ってください。

③ 質問受付

内容確認が必要で質問を行う場合は、必ず下記に記載の方法にて行ってください。口頭、電話等での質問の受付はできません。

【受付期間】

令和6年9月6日(金)～令和6年10月25日(金)

【提出方法】

以下のリンク先の電子申請サービスにて、必要項目を入力し送信してください。



<https://shinsei.pref.fukuoka.lg.jp/SksJuminWeb/EntryForm?id=6wrxYSKs>

【備考】

送信後は入力したメールアドレスに受付確認メールが送信されますので必ず確認してください。受付確認メールが届かない場合は市に電話にて質問の到達を確認してください。質問は、市の回答とともに市公式ホームページに掲載します。

④ 質問への回答**【回答予定】**

(1回目) 令和6年10月4日頃 (2回目) 令和6年11月5日頃

【回答方法】

市公式ホームページに掲載します。また、質問時に入力されたメールアドレス宛に回答をHPに掲載した旨を電子メールでお知らせします。

⑤ 参加申込書受付**【受付期間】**

令和6年9月6日(金)～令和6年10月11日(金) 必着
(持参の場合は土・日曜日、祝日を除く午前9時から午後5時までの間)

【受付方法】

直接持参もしくは郵便（「書留」「簡易書留」「レターパック」等書類の到着の確認が取れる方法に限る。受付期間内の必着。）のいずれかの方法による。

なお、郵便事故等については、市は責任を負いません。

（提出先）〒830-8520 久留米市城南町 15-3 久留米市役所 総務部財産管理課 宛

【提出書類】（各 1 部）

A) 参加申込書（様式第 1 号）

B) 参加資格に係る申立書（様式第 2 号）

C) 委任状（支店等に参加手続き等の委任を行う場合のみ）（様式第 3 号）

D) （法人の場合）登記事項全部証明書

（個人の場合）身分証明書（禁治産・準禁治産の宣告、成年被後見人の登記、破産の通知を受けていないことを証明するためのもの。本籍地の市町村役場で発行しています。）

E) 役員等調書及び照会承諾書（様式第 4 号）

F) 決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）過去 3 期分

※個人の場合、決算書類は不要ですが、個人事業主として事業所得の申告を行っている場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書等の付属書類 過去 3 年分

G) 共同企業体結成予定書（共同企業体で参加する場合のみ）（様式第 5 号）

H) 納税証明書等（発行後 3 ヶ月以内のもの。）

※下記の所在地区分に従って法人・個人別に証明を提出してください。

※共同企業体の場合はすべての事業者のものを提出してください。

所在地区分	税区分		納税等証明書	
		税目	法人	個人
市外 (県外)	国税等	法人税、所得税、消費税及び地方消費税	国税に未納がない証明（納税証明書その 3 の 3）	国税に未納がない証明（納税証明書その 3 の 2）
	福岡県税	法人事業税、個人事業税	福岡県税に未納がない証明	福岡県税に未納がない証明
市内	久留米市税	法人市民税、市県民税、固定資産税、軽自動車税	久留米市税に滞納がない証明	久留米市税及び国民健康保険料に滞納がない証明
	久留米国保	国民健康保険	—	

（例 1：市内・法人の場合、「国税等」「福岡県税」「久留米市税」の証明を提出）

（例 2：県外の営業所で申請される法人の場合、「国税等」の証明を提出）

【備考】

受付後は、参加申込書に記載のメールアドレスに受領確認のメールを送信します。

⑥ 資格審査

⑤で提出された書類にて資格審査を行います。

【結果通知日】

令和6年10月18日頃（予定）

【通知方法】

参加申込書記載のメールアドレスに資格審査結果通知を送付します。

資格審査を満たした事業者に対し、企画提案書（副）に記載いただく「仮の提案者名（例：「A社」等）」をあわせて通知します。

⑦ 提案書類の受付

企画提案書（副）11部は、提案事業者名の記載をせず、資格審査結果通知とあわせて通知した「仮の提案者名」で作成してください。企画提案書（正）1部にのみ、提案事業者名を記載して作成してください。

【受付期間】

令和6年10月18日（金）～11月11日（月）必着

（持参の場合は土・日曜日、祝日を除く午前9時から午後5時までの間）

【受付方法】

直接持参もしくは郵便（「書留」「簡易書留」「レターパック」等書類の到着の確認が取れる方法に限る。受付期間内の必着。）のいずれかの方法による。

なお、郵便事故等については、市は責任を負いません。

（提出先）〒830-8520 久留米市城南町15-3 久留米市役所 総務部財産管理課 宛

【提出書類】

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| A) 企画提案書等提出届（様式第6号） | 1部 |
| B) 旧下田小学校跡地活用企画提案書（【企画提案書の様式等】を参照） | 12部（正1部、副11部） |
| C) 価格提案書（様式第7号） | 1部 |

B) 旧下田小学校跡地活用企画提案書の様式等

ア) 企画提案書の注意事項

企画提案書の作成にあたっては、下記に示す様式を遵守の上、提出してください。

- 表紙：「旧下田小学校跡地利活用企画提案書」と記載
- 様式：A4版縦型（図面等は除く）・長編綴じ・横書き
 - ※A4サイズを超過するものは、A4サイズに織り込み綴じること
- 提出部数：12部（正1部、副11部）
 - ※併せて提案書の電子データをCD-Rに格納し1枚提出。

イ) 企画提案書の構成

提案書は、下表に示す構成とし、それぞれのポイントに留意し、文書で簡潔に記載してください。

大項目	小項目	ポイント
契約内容	契約の種別	売買契約・貸付契約のどちらを希望しているか
避難所利用	指定避難所としての機能	地域住民の安全を守る指定避難所として継続的に利用可能である事業提案がなされているか
1. 事業概要等	①事業目的及び事業概要	A) 提案する事業の目的・方針、事業概要が明確で、魅力があり、将来性を感じるものであるか
2. 地域への貢献	②まちづくりへの寄与	B) 賑わい創出、福祉向上、雇用創出、経済活性化など地域の発展が期待できる事業提案がなされているか。
		C) 騒音や振動等、近隣住民の迷惑にならない等、地域の環境保全には万全を期する事業提案がなされているか
		D) 施設の地域利用への配慮や、地域行事への参加など、地域参画についての提案がなされているか
3. 事業運営等	③運営計画	E) 運営方針・運営計画・運営体制・事業スケジュールが具体的かつ実現性があり、収入・支出に関する前提条件などが明確にされ、施設の整備費用や維持管理費等なものも的確に見込んだ具体的収支計画が示されているか
	④財務状況	F) 事業者の財務状況が本事業の実施に耐えうる十分な健全性を有しているか

ウ) 企画提案書作成時の留意点

- 企画提案書に記載する事業開始のスケジュールについては、各契約の事業着手及び用途開始時期に記載のとおり、3カ月以内の事業着手、2年以内の指定用途による使用開始を満たすように注意してください。
- 文章を補完するためにイメージパースや図面等を使用して差し支えありません。

C) 価格提案書の注意事項

価格提案書は、他の提出書類と分けて必ず封かんし、封筒表面に応募者名を記載してください。なお、土地のみの価格提案であるため、消費税及び地方消費税は非課税となりますのでご注意ください。

⑧ プレゼンテーション審査**【実施日】**

令和6年11月25日頃（予定）

【実施場所】

対象事業者に別途通知します。

【提案時間／質疑応答】

30分／45分

【参加人数】

5人まで

【留意事項】

ア) スクリーンを利用する場合は、久留米市が準備したプロジェクター及びスクリーンを利用すること。PCは事業者が用意すること。

イ) プレゼンテーションにおいて、事業者名等が分かる口頭での説明や、画面上での会社名等の記載は行わないこと。

⑨ 優先交渉権者の決定

久留米市市有財産購入予定者選定委員会で審査し、総合点が最も高いものを契約の相手方の候補者とし、次点の者を次順位候補者とする。なお、最高点の者が複数の場合は、企画評価点（価格評価点を除く点数）が最も高いものを契約相手方の候補者として選定する。企画評価点が6割（以下、「基準点」という。）未満の者は候補者として選定しません。また、指定避難所としての継続利用ができないと評価された場合は、候補者として選定しません。

提案者が1者のみの場合も審査を実施し、審査の結果、基準点を満たし、指定避難所としての継続利用が可能と評価された場合は、当該提案者を候補者として選定する。提案者が2者以上で基準点及び指定避難所としての利用条件を満たす者がいない場合、又は、提案者がいない場合は、プロポーザルの手続きを中止する。

【通知方法】

プレゼンテーション審査を行った全てのものに対し、参加申込書記載のメールアドレスに最終審査の結果通知を送付します。

【通知日】

令和6年11月29日頃（予定）

⑩ 契約内容協議

契約候補者選定後、契約候補者と市は事業内容等の詳細について、地元の意向を踏まえ、協議を行います。契約候補者は、その協議内容を反映した「旧下田小学校活用事業計画書」を作成します。この計画書は、契約締結に当たっての「指定用途」の前提となるものです。

⑪ 特記事項

A) 情報公開及び提供

市は提出された企画提案書等について、久留米市情報公開条例（平成13年9月28日条例第24号）の規定に基づき、第三者への開示の可否を判断します。ただし、本事業の契約締結前において、公正又は適正な候補者選定に影響が出る恐れがある情報については、契約締結後の開示となります。

B) 提出書類

提案書の提出は1事業者1案とします。提出されたすべての書類は返却しません。また、提出後の差し替え及び追加、削除も認められません。提出された書類は、提出した者に無断で、このプロポーザルに係る審査以外には利用しません。本提案に係る書類作成及び提出費用など、必要経費はすべて事業者の負担とします。また、やむを得ない理由等により、本プロポーザルを中止した場合においても、本プロポーザルに要した費用を本市に請求することはできません。

C) 著作権等の権利

企画提案書の著作権は、当該企画提案書を作成したものに帰属するものとします。ただし、本市と契約に至ったものが作成した企画提案書については、市が必要と認める場合には、市があらかじめ通知することにより、一部または全部を無償で使用（複製、転記または転写をいう。）することができるものとします。

D) 参加辞退の場合

書類提出後、都合により参加を辞退することとなった場合は、速やかに書面（様式任意）により、「問い合わせ先」に提出してください。

3. 契約に関すること

(1) 契約の種類

契約種別は以下に示すとおりです。

- ①土地の売買契約及び建物の無償譲渡契約（以下「売買契約」という。）
- ②賃貸借契約（土地）及び使用貸借契約（建物）（以下「貸付契約」という。）

なお、事業者選考の審査において、①の場合には一定の加点を行うものとします。それぞれの条件については「4. 売買契約の場合」及び「5. 貸付契約の場合」に示す条件を参照してください。

(2) 契約手続きの前提

契約候補者の選定をもって契約候補者の企画提案書等に記載された全ての内容を承認するものではありません。市は契約候補者選定後、契約候補者と事業内容等の詳細について、地元の意向を踏まえ、協議を行い、「旧下田小学校活用事業計画書」を契約候補者に作成していただきます。この計画書に記載された事業（以下「提案事業」という。）の用途（以下「指定用途」という。）に供する前提で契約の手続きを進めていくこととします。なお、この計画書は令和7年1月中旬までに作成することとします。

(3) 売買契約・貸付契約に共通する事項

① 信義誠実の義務

市と契約者は信義を重んじ、誠実に契約を履行しなければなりません。

② 裁判管轄

一切の紛争については市の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

③ 協議事項

契約書やこの要項に定めのない事項について定める必要が生じたとき、又は疑義が生じたときは協議のうえ決定します。

④ 実地調査等

市は契約で定める義務の履行状況を確認するため、随時に実地調査又は所要の報告を求めることができます。この調査又は報告を拒むことはできないものとします。

⑤ 関係法令の遵守等

事業の実施にあつては、関係法令（都市計画法、建築基準法、消防法、文化財保護法等）や条例等を遵守してください。また、許可申請等が必要になる場合があるため、事前に各担当部署へ確認してください。

⑥ 禁止用途

本物件には禁止用途等の用途条件を設定しています。必ず本要項にてご確認ください（売買契約の場合 P18 貸付契約の場合 P22）。売買契約の場合、禁止用途（風俗営業関連用途及び暴力団組事務所用途）については、5年間の事業期間経過後も本物件を所有している限り、遵守していただく必要がありますのでご注意ください。

4. 売買契約の場合

(1) 売買契約の条件

① 契約の種別

土地の売買契約及び建物の無償譲渡契約となります。

② 契約の流れ

契約候補者により「旧下田小学校活用事業計画書」が作成された後、市と市有財産譲渡契約を締結します。この契約は久留米市契約事務規則（昭和50年規則第9号）第25条による仮契約であり、市が地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第6号に規定する久留米市議会の議決（以下「議会の議決」という。）を得たとき、本契約として効力を生じ、確定します。別に契約書は作成しません。また、本契約として確定しなかった場合でも、市は損害賠償の責任を負わないものとします。

③ 売買物件の予定価格

最低売却価格	内訳
18,390,000円	土地 18,390,000円

- ・購入希望価格が最低売却価格を下回ると失格となります
- ・建物については、地域の活性化に資する跡地活用を促進するため、無償で譲渡（譲与）します
- ・最低売却価格＝土地価格となりますので、消費税及び地方消費税の課税対象外となります

④ 用途条件

- A) 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）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、その他これらに類する営業の用途に供することは禁止します。
- B) 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。以下「暴対法」という。）第2条第2号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はそれらに類するものの用途に供することは禁止します。
- C) 本契約として効力を生じた日から5年間は、指定用途に供することとします。期間中、やむを得ない理由により、提案事業を変更又は一時休止しようとするときは、事前に理由書及び変更後の事業計画書を提出したうえで、市の書面による承諾を得なければなりません。

⑤ 契約締結における留意事項

D) 契約保証金

仮契約締結の日から起算して14日以内に、市が発行する納入通知書により売買代

金の100分の10の額を契約保証金として納入してください。なお、契約保証金は、損害賠償額の予定とは解釈せず、売買代金、譲受人が市に対して負う損害賠償金、違約金その他の金銭債務に無利息で充当することができるものとします。ただし、議会の議決を得られなかったときは譲受人に還付されます。

E) 売買代金の納付

本契約として効力を生じた日から起算して60日以内に市が発行する納入通知書により売買代金を一括して納入してください。契約保証金の額を差し引いて納付することも可能です。期限までに納付されなかった場合、契約書に定める遅延損害金を支払わなければなりません。

F) 所有権の移転及び引き渡し

譲渡物件の所有権は譲受人が売買代金の全額を支払ったときに移転します。また、所有権が移転した時をもって、譲渡物件を現状有姿のまま譲受人に引き渡します。売買物件の敷地内に存在する樹木、フェンス、囲障、擁壁、工作物その他の付合物又は定着物であって市の所有に属するものの所有権は本件土地と一体のものとして、土地の所有権と同時に譲受人に帰属します。ただし、1.(5)対象物件の概要⑤【売買の場合に事業者が所有権が移転しないもの】に記載している物件は除きます。

G) 所有権移転登記

譲渡物件の所有権が移転し、引き渡し完了した後、譲受人の請求により市が所有権移転登記を行います。これに要する登録免許税その他の費用は譲受人の負担とします。

H) 危険負担

仮契約の締結の日から売買物件の引き渡しの日までに、市の責めに帰すことができない事由により譲渡物件に生じた滅失、毀損、不具合等は全て譲受人の負担とします。

I) 契約不適合責任

譲受人は仮契約の締結後に譲渡物件の種類、品質（埋設物を含む。）又は数量に関してこの契約に適合しない状態があることを発見しても、市に追完請求、代金の減額または損害賠償の請求、もしくは契約の解除、その他の契約不適合責任を求めるとはできないものとします。

J) 事業着手及び用途開始時期

譲受人は、譲渡物件について、本契約として効力を生じた日から3か月以内に提案事業に着手し、2年以内に、指定用途による使用を開始しなければならないものとします。やむを得ない理由により、期間内に事業の着手又は指定用途による使用開始ができないときは、事前に理由書及び変更後の事業計画書を提出したうえで、市の書面による承諾を得なければなりません。ただし、提案事業のうち、地域利用に関する項目及び災害時の避難所利用に関するものは、本契約として効力を生じた日から履行しなければならないものとします。

K) 転売等の禁止

譲受人は本契約としての効力を生じた日から5年間は、事前の市の書面による承諾なく、譲渡物件の所有権を第三者に譲渡すること、提案事業に反する担保権（抵当権、根抵当権等）、地上権、質権、使用权（賃借権、使用貸借権等）その他の権利を第三者に設定することをしてはなりません。

L) 費用負担

この契約の締結に要する費用は譲受人の負担とします。

M) 損害賠償

譲受人は契約に違反したために市に損害（調査費用、弁護士費用を含む。）を与えたときは、市が定める損害賠償金を支払わなければなりません。

N) 特別教室棟及び管理教室棟に係る現状変更の報告

以下の校舎建物をそれぞれに示す期間までの間に、改修、減築、増築を行うとき、又は第三者に所有権を移転しようとするときは、あらかじめ書面で市に報告をしなければなりません。また、第三者に所有権を移転するときは、この報告義務を当該第三者に課さなければなりません。

(ア) 特別教室棟 令和19年3月31日まで

(イ) 管理教室棟 令和30年3月31日まで

⑥ 売買契約の解除等に関する事項

O) 買戻特約

市は本契約として効力を生じた日から5年を経過する日までにおいて、譲受人が次のいずれかに該当したときは、譲渡物件を買い戻すことができます。買戻権の行使にあたり市が返還すべき額は売買代金額とし、契約費用については返還しません。また、返還金には利息を付しません。

(ア) 契約に定める義務に違反したとき

(イ) 暴力団排除に係る誓約書に定める義務のいずれかに違反したとき

(ウ) 本プロポーザルの参加申し込みから仮契約締結までの間に、「2. 公募に関すること (1)参加資格要件」を満たしていなかったことが判明したとき

譲受人は所有権移転登記を受けるのと同時に買戻特約の登記を行うこととし、この登記手続きは市が行います。譲受人はこれに必要な書類を提出しなければなりません。買戻特約を行使したときは、譲受人は市に対し、所有権移転登記に必要な書類を提出しなければなりません。買戻期間（本契約の効力を生じた日から5年間）の満了後、譲受人は市に対して買戻特約の抹消登記を請求し、市が買戻特約の登記の抹消を行います。買戻特約の登記に要する費用及び抹消登記に要する費用は譲受人の負担とします。

P) 契約解除

市は譲受人が次のいずれかに該当したときは、何らの催告を要せず、この契約を解除できます。この解除によって譲受人に損害があっても、市は賠償責任を負いません。

ん。市が返還する金員に利息は付しません。また、譲受人は次の（イ）に該当する事由の有無を確認することを目的として役員名簿等の提出を求められたときは速やかに提出しなければなりません。

（ア）契約に定める義務に違反したとき

（イ）暴力団排除に係る誓約書に定める義務のいずれかに違反したとき

Q) 違約金

譲受人は、次のいずれかの場合は、違約金としてそれぞれに示す額を、市が指定した期限までに支払わなければなりません。この違約金は損害賠償額の予定とは解釈しません。

（ア）市が買戻特約を行使したとき 7, 800, 000円

（イ）買戻期間を経過した後に契約を解除したとき 売買代金の2割の額

R) 原状回復義務

買戻特約を行使したとき及び契約が解除されたとき、譲受人は譲渡物件を自己の責任と費用負担において原状に復旧し、市が指定する期日までに返還しなければなりません。ただし、市が原状に回復することを要しないと書面により認めたときは、この限りではありません。

S) 費用等償還請求

契約が解除されたとき、譲受人は、負担した契約費用、譲渡物件のために支出した必要費、有益費、公租公課その他譲渡物件に関して要した一切の費用を市に請求できないものとします。

T) 使用利益の返還

契約が解除されたとき、譲受人は物件の引き渡し日から物件の返還日まで、1カ月当たり307,000円の割合による使用利益を市に返還しなければなりません。

U) 相殺

違約金、契約違反による市の譲受人に対する損害賠償請求権その他市の譲受人に対する金銭支払請求権と、譲受人の市に対する売買代金返還請求権は、対当額にて相殺することができるものとします。

5. 貸付契約の場合

(1) 貸付契約の条件

① 契約の種別

土地の賃貸借契約及び建物の使用貸借契約となります。

② 契約の流れ

契約候補者により「旧下田小学校活用事業計画書」が作成された後、市と土地の賃貸借契約及び建物の使用貸借契約（以下「賃貸借契約等」と言う。）を締結します。この契約は久留米市契約事務規則（昭和50年規則第9号）第25条による仮契約であり、市が議会の議決を得たうえで、本契約として効力を生じ、確定します。別に契約書は作成しません。また、本契約として確定しなかった場合でも、市は損害賠償の責任を負わないものとします。

③ 貸付料の予定価格

貸付物件	最低貸付料（年額）	（参考：月額）
土地	3,685,000 円	4月～2月 307,000 円
		3月 308,000 円
建物	無償	

- ・貸付希望価格が最低貸付料を下回ると失格となります。
- ・建物については、地域の活性化に資する跡地活用を促進するため、無償で貸付（使用貸借契約）します。
- ・最低貸付価格＝土地価格となりますので、消費税及び地方消費税の課税対象外となります。

④ 貸付期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで（5年間）とします。この期間には、事業実施に向けた準備期間等を含みます。

⑤ 用途条件

- A) 貸付物件は善良なる管理者の注意義務をもって使用しなければなりません。
- B) 契約期間中は指定用途に供さなければならず、指定用途以外での使用収益をしてはなりません。期間中、やむを得ない理由により、提案事業を変更又は一時休止しようとするときは、事前に理由書及び変更後の事業計画書を提出したうえで、市の書面による承諾を得なければなりません。
- C) 借主はあらかじめ市の書面による承諾を得たときを除き、貸付物件の改良、改造、増築、撤去、工作物の設置その他貸付物件に変更を加えることはできません。
- D) 貸付物件において以下の行為は禁止します。
 - (ア) 銃刀、刀剣類、爆弾性又は発火性を有する物品、その他の危険な物品を製造又

は保管すること。

- (イ) 排水管を腐食させるおそれのある液体のほか環境に有害な液体を流すこと
- (ウ) 騒音、異臭、廃棄物の不始末、粗暴な言動その他近隣住民に迷惑となるような行為をすること
- (エ) 貸付物件内に暴力団又は暴力団等を出入りさせること

⑥ 契約締結における留意事項

E) 契約保証金

本契約として効力を生じた日から14日以内に、市が発行する納入通知書により貸付料の3月分を契約保証金として納入してください。なお、契約保証金は久留米市契約事務規則第26条第3項第1号に掲げる担保の提供をもって代えることができます。契約保証金は、借主が市に対して負う滞納貸付料、損害賠償金、違約金その他の金銭債務に無利息で充当することができるものとし、充当した場合は、貸付料の3月分に達するまで契約保証金を追加納付もしくはこれに代わる追加の担保提供が必要となります。本件契約が終了し、借主が物件を明け渡したとき、契約保証金もしくはこれに代わる担保を還付します。還付する額は、借主が市に対して負う金銭債務に充当した後の残額になります。

F) 貸付料の納付

各月分の額を前月末日までに市が発行する納入通知書により納付していただきます。ただし、令和7年4月分の貸付料は令和7年4月末日までに納付してください。期限までに納付されなかった場合、契約書に定める遅延損害金を支払わなければなりません。

貸付物件のうち土地の貸付料は提案における貸付希望額（年間）を各月分に按分して納付いただきます。建物の貸付料は無償です。貸付期間に1月に満たない期間が生じた場合は日割り計算（1円未満切り捨て）を行います。

G) 貸付物件の引き渡し

貸付期間の初日に貸付物件を現状有姿の状態借主に引き渡します。

H) 施設賠償責任保険への加入

貸付期間中、借主は施設賠償責任保険（施設の欠陥又は施設内外で行われる仕事の遂行によって生じた対人・対物事故による損害を補償するもの）及び火災保険に加入しなければなりません。

I) 被害者への対応

貸付物件の欠陥又は提案事業の遂行に起因して生じた事故については、借主の責任と費用負担において、被害者への対応及び賠償を行わなければなりません。

J) 契約不適合責任

借主は契約の締結後に貸付物件に種類、品質（埋設物を含む）又は数量に関してこの契約に適合しない状態があることを発見しても、市に追完請求、貸付料の減額または損害賠償の請求、もしくは契約の解除、その他の契約不適合責任を求めること

はできないものとします。

K) 事業着手及び用途開始時期

借主は、貸付物件について、貸付期間の初日から3か月以内に提案事業に着手し、2年以内に、指定用途による使用を開始しなければならないものとします。やむを得ない理由により、期間内に事業の着手又は指定用途による使用開始ができないときは、事前に理由書及び変更後の事業計画書を提出したうえで、市の書面による承諾を得なければなりません。ただし、提案事業のうち、地域利用に関する項目及び災害時の避難所利用に関するものは、貸付期間の初日から履行しなければならないものとします。

L) 転貸・譲渡の禁止

借主は、あらかじめ市の書面による承諾を得た場合を除き、名義、形式の如何を問わず、貸付物件を第三者に使用させたり、借主としての権利義務を第三者に譲渡、承継、担保供与することはできません。

M) 原状回復義務

この契約が終了したとき、借主は貸付物件を自己の責任と費用負担において原状に復旧し、市が指定する期日までに返還しなければならないとします。ただし、市が原状に回復することを要しないと書面により認めたときは、この限りではありません。

N) 貸付物件の修繕

貸付物件に修繕を必要とする不具合（電力系統、排管等全ての不具合を含む。）が生じたときは、全て借主の費用負担により修繕を行うものとします。修繕を行う場合は、あらかじめ市に対し、修繕箇所及び内容について書面により報告が必要となります。

O) 有益費償還請求権

貸付物件に対する改良費その他の一切の有益費は借主の負担とし、市に対して有益費の償還請求を行うことはできません。

P) 造作物買取請求権

借主は、市の許可を得て貸付物件に造作物を設置した場合でも、市に対して造作物買取請求権を行使することはできません。

Q) 費用負担

この契約の締結に要する費用は借主の負担とします。

R) 損害賠償

借主は契約の借主としての義務に違反したために市に損害（調査費用、弁護士費用を含む。）を与えたときは、市が定める損害賠償金を支払わなければならないとします。

⑦ 賃貸借契約等の解除等に関する事項

S) 中途解約の禁止

借主は貸付期間の中途において、この契約を解約することができません。

T) 債務不履行及び暴力団排除措置による解除

市は、借主（共同企業体又は組合の場合は、その構成員のいずれかの者）が、次のいずれかに該当した場合、相当の期間を定めて、改善等の催告を行っても改善しないときは、本件契約を解除することができます。ただし、その内容が軽微であるものは除きます。

- ・貸付料を3月分以上滞納したとき
- ・契約に違反する行為があったとき
- ・本プロポーザルの参加申し込みから仮契約締結までの間に、「2. 公募に関すること (1) 参加資格要件」を満たしていなかったことが判明したとき
- ・借主としての義務に違反する行為があったとき

また、次のいずれかに該当する場合は、催告を行うことなく、直ちに本件契約を解除することができます。

- ・契約における借主の義務を履行できないことが明らかなきとき
- ・借主が契約における義務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき
(破産管財人等が契約を解除した場合を含む)
- ・契約の締結又は履行に際し重大な不正行為を行ったとき
- ・関係法令・規則等の規定に違反したとき
- ・差押え、仮差押え、仮処分、競売の申立て又は滞納処分その他の公権力の処分を受けたとき
- ・破産、会社更生法、民事再生その他これらに類する手続きの申立てをしたとき又は申立てをされたとき
- ・暴力団排除に係る誓約書に定める義務のいずれかに違反したと認められるとき
- ・その他、催告による改善の見込みがないことが明らかであるとき

この解除により借主に損害が生じてても市はその損害賠償の責任を負いません。また、借主は暴力団排除に係る誓約書に定める事由の有無を確認することを目的として、役員名簿等の提出を求められたときは速やかに提出しなければなりません。

U) 公用又は公共用に供する必要が生じた場合の解除

久留米市、国、久留米市以外の地方公共団体等において公用又は公共用に供するため必要が生じたときは、市は地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき本件契約を解除できることとします。この場合、借主は市に対し同条第5項に基づき、生じた損失の補償を求めることができます。

V) 違約金

市が債務不履行及び暴力団排除措置による契約の解除権を行使したときは、借主は市に対し、違約金として、2年間分の貸付料相当額を支払うこととします。この違約金は損害賠償額の予定とは解釈しません。

問い合わせ先

住 所 : 〒830-8520

福岡県久留米市城南町 15-3

担 当 課 : 久留米市 総務部 財産管理課 (担当 有村)

電話番号 : 0942-30-9059

F A X : 0942-30-9706

メールアドレス : zaikan@city.kurume.lg.jp