

和水町旧内田工業団地用地活用 公募型プロポーザル実施要領



令和5年9月
和 水 町

目 次

1	事業の趣旨	2
2	施設の概要	2
3	売却条件	3
4	対象物件活用に関する条件	3
5	関係法令の遵守、関係機関との協議	4
6	参加資格	4
7	日程（予定）	5
8	要領等の配布	5
9	質疑・回答	6
10	参加表明書	6
11	企画提案書	6
12	プレゼンテーション及びヒアリング	8
13	選定結果の通知・公表	8
14	土地売買の契約手続	8
15	担当部署及び問い合わせ先	9

1 事業の趣旨

和水町内田地区に位置する当該町有地（以下「対象物件」という。）については、工業団地造成を目的に取得した用地であるが、その後、様々な検討の結果、その構想は実現せず、長くに渡り遊休地となっており、行政による活用が難しい状態となっております。

そのような状態ではあるものの、今後も遊休地として対象物件を保持することは行政運営上望ましいことではなく、町としては対象物件を活用し、税収の確保・雇用の確保を生み出し、町民サービスの向上並びに町民生活の向上、ひいては町民幸福量の最大化に結び付けていきたいと考えております。

ついでには、民間事業者の活力やノウハウ、創意工夫を活かした提案を広く募り、対象物件の活用を希望する事業者からの提案を総合的に評価して候補者を選定し、対象物件を現状有姿のまま売却を行い、魅力ある対象物件の活用を目指すものです。

2 施設の概要

（１）土地の概要

所在地	〒865-0104 熊本県玉名郡和水町内田 789 番地 他 145 筆
登記地積	155,099 m ²
登記地目	雑種地、山林 他
用途地域	都市計画区域外
水道	【上水道】 井戸掘削により地下水採取が必要 (対象物件の近隣企業も同様の方法にて取水している。なお、ポンプの吐出口の断面積によって県への許可申請が必要) 【下水道】 汚水及び雑排水は、個別に合併浄化槽の設置が必要
地盤・地質の特性等	土地に関する調査（地盤、土壌、地下埋設物等）は未実施（今後も町での実施予定無し）。 地盤については、以下により強固ではないものと認識 ・隣接地では採砂事業がなされていた ・対象物件の現況雑種地部分は、平成 29 年～令和 4 年度末まで町道工事の残土処分地として使用していた経緯あり。その際、表面のみは整地をしているが、転圧や土壌改良は行っていない ・上記により嵩上げされた土砂の流出防止のため、対象物件内にて築堤工事を行った経緯あり
交通・接近条件 (道路距離)	和水町役場本庁より北西方約 3.7 km 九州自動車道「菊水」IC より北西方約 3.3km J R 鹿児島本線「玉名」駅より北東方約 12km 三池港（重要港湾）より東方約 19 km
参考事項	・街路条件は西側幅員約 6 m 程度の舗装町道（内田吹野線）に等高接面 ・自然的条件として、南方への下り傾斜地（林地部分の平均傾斜は 10.0 度～45.4 度）

(2) 売却最低価格

20,930,000円

(3) 現地見学会

希望があった場合は、以下の日程にて現地見学会を行います。現地見学会を希望する者は、現地見学会参加申込書（様式6）に必要事項を記入の上、電子メールにより「15 担当部署及び問い合わせ先」に提出ください。（締切：令和5年10月3日 午後5時まで）

開催期日：令和5年10月6日（金）午後1時30分現地集合（進入路付近）

備考：少雨決行（荒天等により中止の場合は、当日朝9時までにメールにて連絡する）。

現地見学会内では質疑応答は行わない。質問がある場合は、本要項記載の「9 質問・回答」により質問すること。

※各応募者にて現地見学を行う場合には、近隣に迷惑とならないよう配慮の上、行うこと（見学のために対象物件内に駐車することは構わない）。また、見学の際に担当部署への連絡は不要とする。

3 売却条件

(1) 仮契約時に町が提示したすべての土地の購入とします。

(2) 公簿面積による現状有姿での売却となります。そのため公簿面積と実測面積との間に差異が生じた場合においても、互いに異議申立てや売却代金の増減に係る請求はできませんので、あらかじめ御承知願います。

4 対象物件の活用に関する条件

(1) 対象物件が工業団地用地であったことを踏まえ、町及び地域の雇用の創出が期待できるものであること。

(2) 対象物件の地盤・地質の特性等を踏まえた計画であり、実施に当たっては周辺地域への影響を十分配慮するものであること。

(3) 具体的な計画により、所有権移転の日から起算して概ね5年以内に実現可能なものであること。

(4) 公益を害するおそれのある用途で活用する事業でないこと。

(5) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。

(6) 提案内容の実現に当たり、電気(電柱)、ガス、上下水道等の引き込み工事等が必要な場合は、買受者の負担で行うこと。

(7) 事業開始の日から10年間は、提案書に記載された事業の用に供さなければならないこと。

※やむ負えない事情等により応募時に提案した内容から大幅な変更が生じる場合は、事前に文書により申告し、町の承認を得るものとします。但し、本事業の趣旨を損なうような変更は認めません。

(8) 提案書に記載された事業に反することとなる譲渡等の禁止

①事業開始の日から10年間は、提案書に記載された事業に反することとなる売買、贈与、交換、出資等により土地や建物等の所有権を第三者に移転することはできないこと。

②事業開始の日から10年間は、提案書に記載された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利、または賃貸借その他の収益を目的とする権利を設定することはできないこと。

(9) 実施調査等

町は、契約の履行状況を確認するため、事業開始の日から10年間に限り、対象物件等の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができること。

(10) 契約不履行に対する措置

事業者が契約を履行しないときは、売買代金の100分の30に相当する金額を違約金として町に支払うこと。この場合において、町長が必要と認める場合には、対象物件等の全部又は一部を当該事業者から買い戻すことができること。

(11) 瑕疵担保責任

契約締結後に対象物件に隠れた瑕疵を発見したとしても、事業者は売買代金の返還若しくは損害賠償の請求を求めることができないこと。

5 関係法令の遵守、関係機関との協議

- (1) 事業の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要綱等を理解するとともに、遵守すること。
- (2) 合併浄化槽の設置、下水道接続に関することは、和水町建設課上下水道係(TEL 0968-86-5726)に確認すること。
- (3) 騒音や振動等、近隣住民に最大限配慮し、住環境への影響を考慮すること。
- (4) 対象物件は、埋蔵文化財の該当地ではないことを確認済みのため、試掘調査は不要とする。

6 参加資格

企画提案に参加する者は、売買契約後に提案内容の履行を行う単独の法人又は複数法人により構成される共同事業体とし、次に掲げる要件をすべて満たしていること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (2) 和水町又は他の地方公共団体において競争入札参加資格を有する場合、指名競争入札に関する指名を停止されていないこと。また、指名の停止を受けたが、既にその停止期間を経過していること。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）の適用申請をした者（更生計画の認可を受けた者を除く。）でないこと。
- (4) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用申請をした者（再生計画の認可を受けた者を除く。）でないこと。
- (5) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (6) 暴力団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又は同法第2条第6号に規定する暴力団員が経営に関与していないこと。

- (7) 共同事業体の場合は、関係する事業者の中から代表者を1名選定し、その代表者は、契約の相手方となり、提案した事業計画等に基づく事業の実施に連帯して責任を負うこと。
- (8) 共同事業体の構成員は、他の提案に係る法人又は共同事業体の構成員として重複していないこと。

※共同事業体での応募の場合、参加表明書の提出から契約締結日までの期間に、上記参加資格を有しなくなったときは、その時点で失格とする。

7 日程（予定）

	内 容	日 程
1	公募開始(ホームページ掲載)	令和5年9月26日
2	現地見学会受付期限	令和5年10月3日
3	現地見学会（希望があれば実施）	令和5年10月6日
4	質問受付期限	令和5年10月10日正午まで
5	質問に対する回答	令和5年10月11日
6	参加表明書提出期限	令和5年10月13日
7	企画提案書提出期限	令和5年10月23日
8	書類審査（一次審査） ※3者以下の場合は実施しない	令和5年10月25日
9	一次審査結果通知	令和5年10月30日
10	プレゼンテーション（二次審査）	令和5年11月上旬
11	審査結果通知（契約候補者の選定）	令和5年11月前半
12	町議会での承認（財産処分）	令和5年12月定例会
13	対象物件の売買に係る仮契約の締結	財産処分申請が終了後
14	対象物件の境界復元業務（町にて実施）	仮契約締結後
15	事業実施に係る協定の締結（※最短）	令和6年1月上旬
16	対象物件の売買に係る本契約の締結	令和6年1月上旬
17	売買代金の支払い	本契約締結の日から30日以内
18	対象物件の引き渡し	売買代金の納入確認後

8 要領等の配布

- (1) 配布期間：令和5年10月23日まで
（土曜日、日曜日及び祝日を除く。午前8時30分から午後5時15分まで）
- (2) 配布場所：和水町まちづくり課企業誘致係（和水町役場本庁2階）
※和水町ホームページからダウンロード可

9 質問・回答

- (1) 受付期間：令和5年10月10日 正午必着
- (2) 提出方法：質問書（様式2）に必要事項を記入の上、電子メールにより「15 担当部署及び問い合わせ先」に提出ください。
なお、記入の際は次の点に留意して記載すること。
 - ア 件名は「和水町旧内田工業団地用地活用に関する質問」とすること。
 - イ 質問者の会社名、部署名、役職・氏名、電話番号、FAX 番号及び電子メールアドレスを記載すること。
 - ウ 質問内容を端的に表す表題を本文に記載すること。
- (4) 回答日時：令和5年10月11日（予定）
- (5) 回答方法：質問への回答は和水町ホームページに掲載し、個別には回答しない。

10 参加表明書

(1) 提出書類

- ア 参加表明書兼誓約書（様式1-1）（単体法人の場合）
- イ 参加表明書兼誓約書（様式1-2）（共同事業体の場合）
- ウ 会社概要の分かる資料（パンフレット可）
- エ 国税及び地方税の滞納がないことを証明する納税証明書（写し可）
- オ 法人登記簿謄本
- カ 直近3期分の決算書
（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準ずる書類）

※共同事業体による応募の場合は、代表構成員、構成員それぞれについて、ウ～カの書類を提出してください（本町から指示があった場合を除く。）。

※提出書類の作成等に係る一切の費用は、応募者の負担とします。

- (2) 提出部数：2部（正本1部、副本1部）
- (3) 提出期限：令和5年10月13日 午後5時まで
- (4) 提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は提出期限内必着）
- (5) 提出先：「15 担当部署及び問い合わせ先」に記載の問い合わせ先
- (6) 提出された応募書類の取扱い
 - ア 提出された応募書類は返却しない。
 - イ 書類提出後の追加、差し替え、訂正等はできない。
 - ウ 提出期限までに必要な書類すべてが整わない場合には、応募を受け付けない。

11 企画提案書

(1) 提出書類

- ア 企画提案書表紙（様式3）
- イ 対象物件購入希望価格書（様式4）

ウ 提案の趣旨（様式5）

＜以下任意様式＞ ※下記項目について、具体的かつ明瞭に作成ください。

○活用にかかる基本理念・方針

○事業内容・実施計画

- ・事業内容
- ・事業内容に対する実績
- ・事業実施スケジュール
- ・事業内容を行う上で許可等が必要な関係法令等 及び その処理に要する予定期間
- ・施設活用レイアウト図

○運営体制

- ・運営形態（営業日、休日など）
- ・人員配置（配置職種や人数など）
- ・雇用方針（必要人員の確保方法など）

○事業収支計画書（10 年間）

○地域との調和性について

- ・事業内容を行う上での周辺地域への配慮や対応策などを示してください。

○地域への貢献度について

- ・雇用の創出、地域資源の活用、町経済の活性化など、提案内容をとおして地域活性化に寄与できることについて、提案ください。

※企画提案書一式はA4版の大きさ（A3版は折り込むこと）とし、必要部数を製本（製本の仕様は問わない）した上、提出ください。

※提出書類の作成等に係る一切の費用は、応募者の負担とします。

（2）提出部数：8部（正本1部、副本7部）

（3）提出期限：令和5年10月23日 午後5時まで

（4）提出方法：持参又は郵送（郵送の場合は提出期限内必着）

（5）提出先：「15 担当部署及び問い合わせ先」記載の問い合わせ先

（6）提出された応募書類の取扱い

ア 提出された企画提案書は、本プロポーザルにおける契約の相手方の候補者の選定以外の目的では使用しない。ただし、公文書公開請求があった場合は、和水町情報公開条例に基づき取り扱うこととする。

イ 提出のあった企画提案書は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがある。

ウ 提出された応募書類は返却しない。

エ 書類提出後の追加、差し替え、訂正等はできない。

オ 提出期限までに必要な書類すべてが整わない場合には、応募を受け付けない。

エ 企画提案書等の著作権は、提案者に帰属する。

- オ 企画提案書等に含まれる著作権、特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果で生じた責任は、提案者が負う。

12 プレゼンテーション及びヒアリング

(1) 評価基準

別紙「評価基準」により審査します。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提出された企画提案書について、プレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

プレゼンテーション審査は、別で定める選考委員会設置規程に定める委員が行うこととし、時間、場所については、別途通知します。

なお、プレゼンテーション時の出席者は、3名以内とし、各応募者30分以内（提案15分、質疑15分）とします。

スクリーン及びプロジェクターの使用を希望する際は、プレゼンテーション日の3営業日前（土日、祝日を除く。）までに連絡ください。なお、当該機器は町で準備することとし、パソコン、提案に係るデータその他の必要な機器は応募者で準備してください。

(3) 候補者の選定方法

ア 失格者を除いた者の内、合計点が最も高い者を、契約の相手方の候補者として選定する。

イ 最高点の者が複数の場合は、購入希望価格の金額が最も高価な者を契約の相手方の候補者として選定する。

ウ ア、イに関わらず、合計点の平均が60点未満の場合は、候補者として選定しない。

(4) その他

次に掲げる事項に該当する者は、失格とします。

ア 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合

イ 本募集要領に示した企画提案書等の作成及び提出に関する条件に違反した場合

ウ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合

エ 評価に係る委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合

オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

13 選定結果の通知・公表

契約相手方の候補者選定後、参加者全員に対し、選定又は非選定の結果を通知します。また、和水町ホームページにおいて「候補者の名称」を公表します。

14 対象物件売買の契約手続

(1) 売払申請書

契約の相手方は、和水町普通財産売払申請書（町指定様式）を提出ください。

(2) 対象物件売買契約の締結

- ・ 正当な理由なくして、期日までに売買契約が締結に至らないときは、優先交渉権者の地位は消滅します。
- ・ 優先交渉権者が特別な事情等により契約を締結しない場合は、その理由を記載した辞退届を提出してください。なお、この場合、町は、優先交渉権者に代わって次点者との間に土地売買契約を締結することができるものとします。
- ・ 選定された候補者は、契約金額の 100 分の 10 の額の契約保証金を、指定する期日までに納付してください。
- ・ 契約締結の日から 30 日以内に売買代金を完納してください。契約保証金を売買代金の一部に充当しますので、売買代金と契約保証金の差額を本町が発行する納入通知書により納入してください。
- ・ 売買契約に関して必要となる一切の費用は、買受者の負担となります。

(3) 所有権移転・対象地の引渡し

- ・ 契約された対象地の所有権は、町から買受者に移転します。
- ・ 対象地は、所有権の移転完了と同時に現状有姿で引き渡します。また、所有権の移転登記に要する費用（登録免許税等）は買受者の負担となります。

15 担当部署及び問い合わせ先

〒865-0192 熊本県玉名郡和水町江田 3886 番地

和水町役場まちづくり課 企業誘致係 福原

電話 0968-86-5721 FAX 0968-86-4215

メールアドレス msui@town.nagomi.lg.jp