

吉祥寺南町3丁目市有不動産の貸付に
係る公募型プロポーザル実施要領

令和6年4月

武蔵野市

1 募集の趣旨

武蔵野市（以下、「市」という。）が所有する故 坪野健一氏から遺贈を受けた不動産の有効活用を図るため、地域福祉の向上に資する活動を行うことを前提とした利活用の提案を募集し、公募型プロポーザル方式により良質な利活用提案を行う事業者を選定のうえ一時的な貸付けを行うものです。

2 対象物件概要

所在	住居表示	吉祥寺南町三丁目 11 番 6 号
	地番	吉祥寺南町三丁目 2546 番 254
土地の面積		231.43 m ² （公簿）
建物	築年数	31 年（平成 4 年 新築）
	構造	軽量鉄骨造スレート葺 2 階建
	床面積	1 階 91.45 m ² 2 階 86.05 m ² 合計 177.50 m ²
用途地域		第一種低層住居専用地域
公法上の規制		建蔽率 40%・容積率 80%
前面道路の幅員		約 5.3m
備考		駐車スペース（1 台分）有り

3 貸付けに係る利活用の基本的な考え方

募集の趣旨である地域福祉の向上に資する活動であるとともに、本物件は閑静な住宅街である第一種低層住居専用地域に立地しているため、良好な住環境が維持できる内容としてください。

4 貸付に係る契約の条件

(1) 契約の内容

本件貸付の契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5 第 1 項による普通財産の貸付けとします。

(2) 貸付価格

本物件の最低貸付価格は 104,000 円（月額・税込）とし、最高貸付価格は 208,000 円（月額・税込）とします。

(3) 貸付の範囲

本物件の貸付は現状有姿にて土地及び建物を一括で貸付けることとし、一部のみを貸付けることはできません。また、備え付けの家具や家電類の使用は可能です。

(4) 貸付期間

本物件の貸付期間は5年間（武蔵野市公有財産管理規則第26条第1項第8号）とし、市と事業者の協議により1回に限り5年間を超えない範囲で更新ができることとします。

ただし、利活用の用途が居住を伴う場合には、貸付期間内に退去することを当該居住者に対して遵守させなければなりません。

なお、貸付期間には開設準備と原状回復のための期間を含むこととします。

(5) 転貸等の禁止

貸付期間内に本物件の全部または一部を第三者に賃貸し、又は地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定することはできません。ただし、提案事業の履行による場合又はやむを得ない事由により市の書面による承認を得た場合はこの限りではありません。

(6) 利活用用途の制限

建築基準法（昭和25年法律第201号）第48条第1項の規定による第一種低層住居専用地域用途地域内における建築制限や、その他関連法令を遵守してください。

※提案する利活用内容については、事前に法令の適否を確認してください。

(7) 現状変更

原則として本物件の現状の間取り等の変更を伴う改修工事は不可とします。ただし軽微な変更やあらかじめ書面により市の承諾を得た場合にはこの限りではありません。

(8) 原状回復

貸付期間が満了したとき、又は契約が解除となったときは、事業者の負担において本物件を原状回復しなければなりません。ただし、市の承諾を得た場合はこの限りではありません。

(9) 費用負担

以下に掲げる費用は、事業者の負担とします。

- ・ 契約に要する費用
- ・ 提案内容に応じた本物件の改修工事にかかる費用
- ・ 日常の維持管理（光熱水費、修繕費など）にかかる費用
- ・ 原状回復にかかる費用

(10) 敷金

敷金は事業者が提案した貸付料の2か月分とし、契約の締結の際に敷金を納めていただきます。なお、権利金（礼金）は徴収しません。

(11) 地域環境への配慮

本物件の使用に当たっては、開設前に近隣へ丁寧な説明を行うとともに、地域との良好な関係を築くために、誠意をもって対応してください。また、紛争等が生じた場合は、事業者の責任と負担において対応、解決をしてください。

(12) 実地調査等

市は、必要に応じて使用状況等を調査し、又は必要な報告若しくは資料の提出を求めることができることとします。

5 プロポーザル参加資格

本プロポーザルに参加できる事業者は、次に掲げる条件を全て満たすこととします。

(1) 基本的要件

特定非営利活動法人(NPO法人)、社会福祉法人、その他公共的な活動を営む団体とし、当該参加資格を有する事業者が共同で参加することも可能とします。

(2) 資格要件

ア 国税又は地方税の滞納の無い者であること。

イ 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でないこと又は同条第2項各号のいずれにも該当しないこと。

ウ 武蔵野市が発注する契約における暴力団等排除措置要綱（平成25年1月20日施行）別表左欄に該当する者でないこと。

エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号に規定する処分を受けている団体ではないこと。

オ イ、ウ又はエに該当する者から委託を受けた者でないこと。

カ 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等の状態をいう。）でないこと。

キ 市から入札参加資格停止措置等を受けている者でないこと。

ク 過去に市との契約において、契約条件に違反したことが無い者又は違反行為に関与したことが無い者であること。

6 プロポーザル実施に係るスケジュール

令和6年4月15日（月）	貸付に係る公募型プロポーザル実施要領 公表
令和6年4月22日（月）から 26日（金）まで	現地見学 ※要連絡
令和6年5月10日（金）	参加申込書の受付期限
令和6年5月10日（金）	プロポーザルに関する質問受付期限
令和6年5月15日（水）	プロポーザルに関する質問への回答
令和6年5月20日（月）	提案に係る応募書類提出期限
令和6年5月27日（月）	貸付に係るプロポーザル ヒアリングの実施

令和6年5月下旬	優先交渉権者の決定
令和6年6月上旬	契約締結・暫定貸付開始
令和6年6月上旬	優先交渉権者の決定・契約締結の公表

7 現地見学

以下の日程で現地見学を実施します。なお、現地見学に参加しない場合であっても、本プロポーザルに参加することができます。

(1) 見学日時

令和6年4月22日(月)～4月26日(金)のいずれか1日(平日のみ)

(2) 申込方法

見学を希望する日の前日(22日の場合は19日)までに事務局に電話(0422-60-1973)連絡をお願いします。そのうえで参加日時について調整します。

8 参加申込書の受付

(1) 提出書類 プロポーザル参加申込書【様式1】、

(2) 提出期限 令和6年5月10日(金)午後5時まで

(3) 提出方法 電子メールにて送付してください。

メール：sec-shisankatsuyou@city.musashino.lg.jp

9 質問および回答

(1) 質問方法 質問は、「プロポーザルの質問」と件名を記入したうえで、プロポーザル質問書【様式2】を電子メールにて送付してください。

メール：sec-shisankatsuyou@city.musashino.lg.jp

(2) 提出期限 令和6年5月10日(金)午後5時まで

(3) 回 答 令和6年5月15日(水)午後5時までに随時行います。

回答は電子メールにて全ての参加予定事業者に一斉送信します。なお、業者の名称、参加事業者数に関する質問には回答しません。

10 提案に係る応募書類の提出

(1) 提出書類一覧

書類	備考	部数
企画提案書	様式自由でA4版4ページ以内(表紙・目次を除く)、A3版も可(片面につきA4版2ページ換算)	6部
貸付希望価格	【様式3】 市が設定する範囲内の貸付価格としてください。	1部
事業者の概要	様式自由、パンフレット可	6部

法人登記事項証明書 (履歴事項全部証明書)	応募提出時点から3か月以内に発行されたもの	1部
定款	複写可	1部
経営状況に関する書類	直近3期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、これらに類する書類の写し）	1部

- (2) 提出期限 令和6年5月20日（月）午後5時まで
- (3) 提出方法 武蔵野市総合政策部資産活用課まで持参又は郵送（必着）で提出してください。

11 提出書類の取扱い

- (1) 著作権は事業者に所属します。
- (2) 提出された書類は返却しません。
- (3) 参加者の名称は、公開することがあります。
- (4) 提出された書類については、武蔵野市情報公開条例（平成13年3月23日条例第5号）に基づく行政文書の開示請求対象となるほか、当該規定に基づき、その内容の全部又は一部を公開する場合があります。このとき市は提出書類を無償で使用できるものとしします。
- (5) 選定作業に必要な範囲において、市は提出書類の複製をすることがあります。

12 選定に関する事項

(1) 選定方法

- ア 選定は、吉祥寺南町3丁目市有物件の暫定貸付に係るプロポーザル選定委員会（以下、「委員会」という。）において、企画提案書等の提出書類及びプレゼンテーション・ヒアリングにより審査・評価を行います。
- イ 選定にあたっては、市が定める「14 評価基準・配点」に基づいて最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い事業者を優先交渉権者とし、次に高い事業者を次点者として決定することとします。
- ウ 最高点が複数の場合は、それらの事業者のみを対象として再評価を行い、順位を決定します。再評価においても複数の同得点者が生じた場合は各委員の協議によって順位を決定します。
- エ 本プロポーザルにおける最低合格基準は満点の7割とします。
- オ 本プロポーザルの参加事業者が1者のみになった場合、評価点がエの基準に達していれば、市の求める基準に達しているとみなし、契約の交渉権を得ることとします。
- カ 本プロポーザルの参加業者がなかった場合、または審査の結果、全提案者の点数が最低合格基準に満たなかった場合、プロポーザルは中止とします。

(2) 委員会（プレゼンテーション・ヒアリング）

ア 日程及び場所は後日参加者に通知します。

イ 企画提案の審査は、企画提案書に基づくプレゼンテーション及びヒアリングにより行います。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングへの参加人数は、3名以内とします。

エ プレゼンテーションの実施時間は20分以内とします。引き続き、ヒアリングを15分程度実施します。

オ プレゼンテーションは、事前に提出した企画提案書に沿って行うこととします。

カ 提出した企画提案書以外の追加資料は認めません。

キ プロジェクター及びスクリーンは市が用意しますが、パソコンの持込、接続は事業者の責任において行ってください。

13 失格要件

以下の場合には、委員会において審査のうえ、失格となることがあります。

- (1) 本実施要領に沿った方法で企画提案がなされなかった場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載がある場合
- (3) 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
- (4) その他審査委員会において、不相当と認められた場合

14 評価基準・配点

	評価項目	評価基準	配点
①	基本事項	・ 企画提案に具体性があるか。 ・ 既存施設を十分に活かした現実的な提案であるか。	10
②	適格性	・ 企画提案が募集の趣旨に合致したものか。 ・ 創意工夫により意欲的な提案がなされているか。	30
③	地域環境	・ 地域と良好な関係を築くことが期待できる提案であるか。 ・ 地域資源を積極的に活かした提案であるか。 ・ 地域環境への配慮が図られ、騒音・悪臭等の影響を及ぼすおそれのない提案であるか。	20
④	継続性	・ 企画提案は経営状況を踏まえた確実性や継続性のある適切なものとなっているか。	10
⑤	対応力	・ プレゼンテーションの内容が簡潔かつ明瞭であり、ヒアリングに対する応答が明快かつ迅速であるか。	10
⑥	価格点	配点（20点）×（提案価格／全提案中の最高価格）	20
合 計			100

15 選定結果の通知及び公表

審査結果は選定・非選定に関わらず、審査順位決定後すみやかに文書で通知します。また、募集の概要および選定結果を市ホームページに掲載します。

16 契約の締結

- (1) 市は優先交渉権者との間で協議を行い、合意後、契約を締結します。
- (2) 市が指定する期限までに契約が締結できない場合、優先交渉権者の地位は消滅するものとし、消滅後、市は優先交渉権者に代わって次点者と協議を行い、合意後、契約を締結できるものとし、
- (3) 次点者の地位は、優先交渉権者との契約の締結をもって消滅するものとし、
- (4) 契約の締結に関して必要な費用は、事業者の負担とし、
- (5) 賃貸借開始時期及び月々の賃貸料の納入期限は個別交渉時に決定するものとし、
- (6) 本契約締結後に、公募時に定めた諸条件に違反する事業を行った場合や、資格要件に該当しない事業者となった場合又は市の承諾なしに企画提案と異なる事業を行った場合には、契約を一方的に解除することがありますが、この解除により事業者に損害が発生しても、市はその賠償の責任を負いません。

17 その他

- ・本プロポーザルの参加に係る一切の費用は、事業者の負担とし、
- ・事業の実施にあたっては、事業者が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負うことになるため、適切な範囲で保険に加入することを検討ください。

18 参考資料

- (1) 現地案内図
- (2) 現地写真
- (3) 配置図・平面図・立面図

19 事務局（問合せ先、提出先）

武蔵野市 総合政策部資産活用課 南棟6棟
住所 〒180-8777 武蔵野市緑町2-2-28
電話番号 0422-60-1973（直通）
FAX 0422-51-5638
メール sec-shisankatsuyou@city.musashino.lg.jp
担当 監物（けんもつ）