

旧中央保育園の売却に係る公募型プロポーザル
実施要領

令和7年6月

小 諸 市

1 公募型プロポーザルの趣旨

小諸市では、保育所個別施設計画（令和元年度～令和10年度）に基づく公立保育園の移転統廃合により、令和4年3月末に2か所の保育園が閉園となりました。このうち「旧中央保育園」の利活用について、民間事業者等からの幅広い視点によるノウハウや事業アイデア等を募集するために実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、建物等を解体せずに現状のまま売却する方針を決定しました。

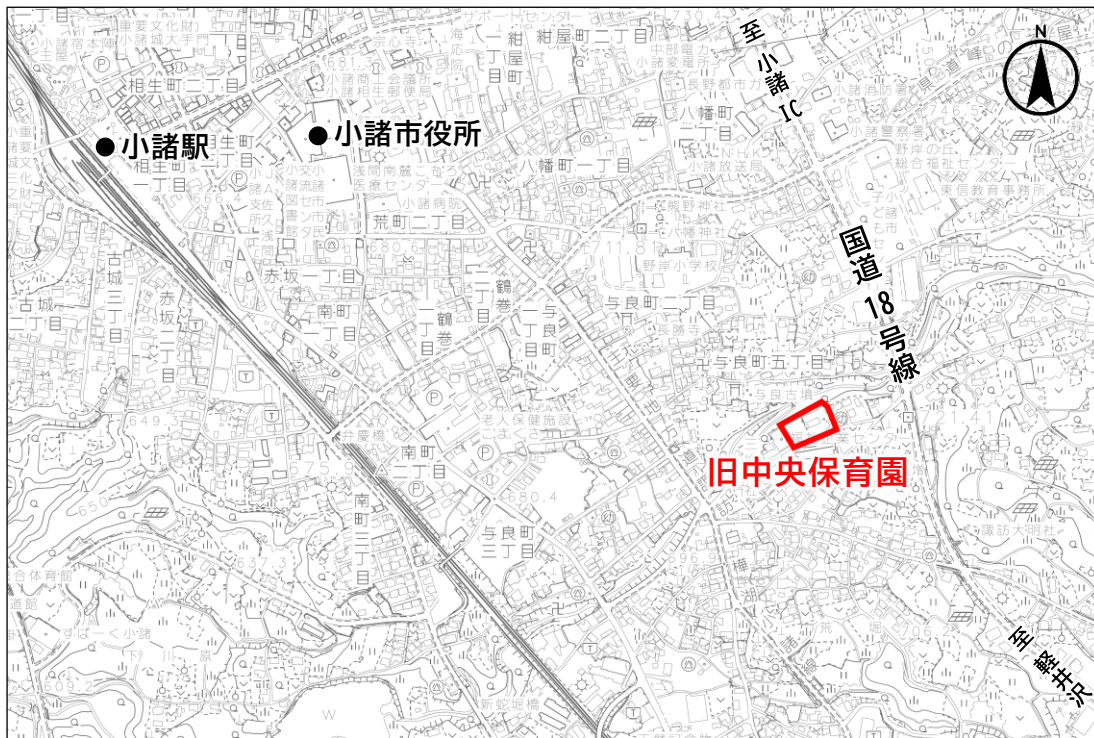
本公募は、当該施設が最大限に有効活用されるとともに、地域活性化や市民の利便性向上等の効果が創出されることを期待するため、公募型プロポーザル方式により購入希望者を募集するものです。

2 対象物件

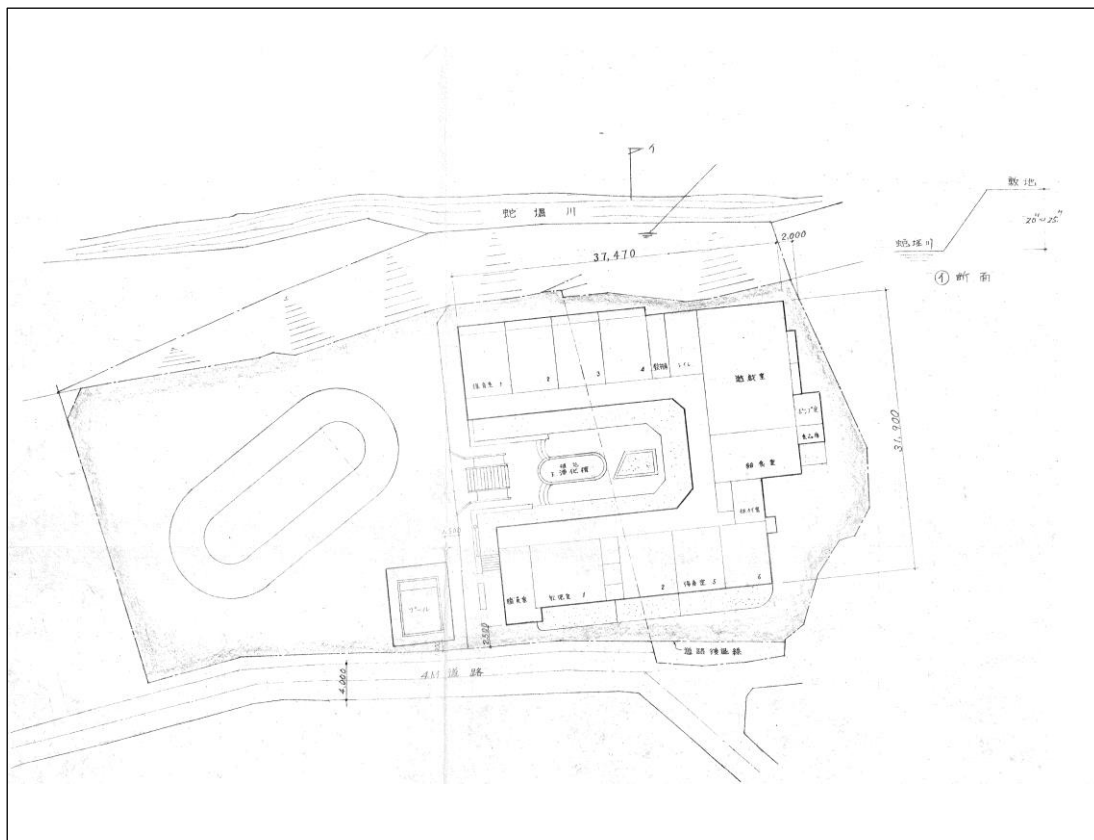
(1) 概要

所在地（地番）	小諸市加増一丁目2番16号（加増一丁目1338番2）
土地面積	3,743.20㎡（北側傾斜地含む）
建物概要	構 造：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 延 床 面 積：901.34㎡ 建 築 年：昭和53年（1978年） 耐 震 性 能：耐震診断・補強とも未実施 アスベスト：建築使用材料の一部に含有
接面道路の状況	南側幅員約5.7m
供給施設の状況	電気、都市ガス、上水道、公共下水道
都市計画等による制限	用途地域：第1種住居地域 防火指定：なし
アクセス	しなの鉄道／JR小海線小諸駅から約1.6km（車で約5分） 上信越自動車道小諸ICから約4.1km（車で約9分）
現況	土地：北側傾斜地、園舎と園庭の地盤面に高低差あり 建物：園舎、倉庫、プール等
その他	急傾斜地崩壊危険区域、土砂災害警戒区域、浅間山融雪型火山泥流影響区域

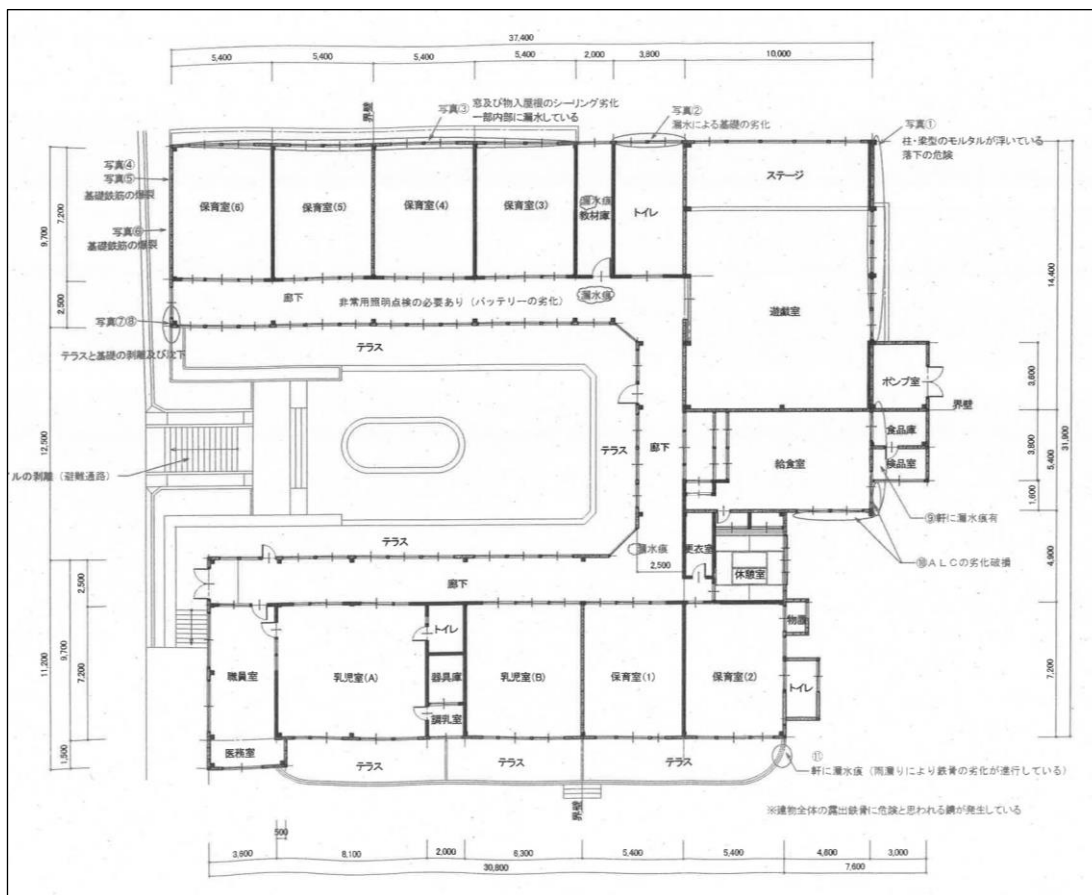
(2) 位置図



(3) 配置図



(4) 建物平面図



(5) 外觀



3 売却条件

(1) 売却方法

公募型プロポーザル方式により、最も優良な提案を行った者を優先交渉権者として選定し、買受者として決定した後に売却手続きを進めることとします。

(2) 売却価格

最低売却価格は、2,000,000円とし、優先交渉権者から提案された価格をもとに売買契約締結時に決定します。なお、最低売却価格を下回る価格での提案は、失格となります。

(3) 物件の引渡し

物件の引渡しは、現状有姿のままで行います。引渡し時点で土地及び建物内に存在する工作物、設備、樹木類、地下埋設物、残置物その他一切の什器備品等は、所有権移転と同時に買受者の所有となります。また、その使用や処分等に要する費用は買受者の負担とし、それらの動作や性能等については保証しません。

(4) 利活用に際しての条件

次に掲げる項目を全て満たすことを条件とします。

ア 小諸市第12次基本計画において重点的に取り組む項目のうち「子育てが楽しいまち」を目指す施策に寄与する事業に供すること。

イ 次に掲げる用途に使用しないこと。また、その用途に使用しようとする者に譲渡又は貸与をしないこと。

(ア) 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、同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する営業をするために供するもの

(イ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条第1項から第5項までに規定する廃棄物を処理するために供するもの

(ウ) 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号から第6号までに規定する者その他反社会的団体又はそれらの構成員がその活動のために供するもの

(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5条第1項の規定による観察処分を受けた団体又はその構成員がその活動のために供するもの

(オ) 前(ア)から(エ)までに掲げるもののほか、公序良俗に反する活動その他用途として不適当であると市長が認めるもの

ウ 対象物件の引渡しから3年以内に事業を開始すること。

エ 事業を開始した日から５年以内に第三者へ所有権の移転又は事業内容の変更をしないこと。ただし、やむを得ない理由により市と協議の上書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(5) 契約不適合責任

売買契約の成立後に、対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求、契約解除等を行うことはできません。

(6) 違約金

買受者が、上記「(4) 利活用に際しての条件」又は売買契約で規定する内容に違反したときには、別に定める金額を違約金として徴収するものとします。

4 参加者の資格等

(1) 参加資格

次に掲げる項目を全て満たす法人若しくは個人事業主又はそれらによる共同事業者とします。なお、共同事業者として参加する場合は、全ての構成員が次に掲げる項目を全て満たしていなければなりません。

ア 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。

イ 民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者であること。

ウ 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2号から第6号までに規定する者その他反社会的団体又はそれらの構成員でないこと。

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第5条第1項の規定による観察処分を受けた団体又はその構成員でないこと。

オ 本プロポーザル参加申請書の提出期限から優先交渉権者として決定する日までの間に、建設工事等入札参加資格者に係る指名停止要綱（平成12年小諸市告示第32号）又は小諸市物品購入等入札（見積り）参加資格審査要綱（平成12年小諸市告示第39号）の規定に基づく指名停止を受けていないこと。

カ 市税を滞納していない者であること。

キ 本プロポーザル審査に関する提出書類に不備又は不正若しくは虚偽の記載がない者であること。

ク 前アからキまでに掲げるもののほか、市長が不相当と認める者でないこと。

(2) 参加に際しての留意事項

次に掲げる内容に十分ご留意の上、応募をしてください。

ア 本実施要領のほか、対象物件を利活用するために必要な手続きや順守すべき関係法令等を十分に確認してください。

イ プロポーザルに要する一切の費用は、参加者の負担とします。

ウ 提出された書類は、返却できません。また、著作権は提案者に帰属しますが、小諸市情報公開条例（平成11年小諸市条例第1号）の規定に基づく開示請求やプロポーザル結果公表等のために公開する場合があります。

エ 単独で参加する者は、他の共同事業者の構成員になることはできません。また、同一の者が複数の共同事業者の構成員になることもできません。

オ 共同事業者として参加する場合は、共同事業者の名称及び代表事業者となる法人又は個人事業主を定めてください。優先交渉権者として選定後は、代表事業者と協議を行うものとし、契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とします。

(3) 参加の辞退

参加書類の提出後、本プロポーザル手続きの途中で辞退する場合は、あらかじめ「8 問い合わせ先」に来庁日時を連絡の上、任意様式による参加辞退届を提出してください。

(4) 参加資格の喪失

次に掲げる項目のいずれかに該当することが判明した場合は、参加資格を喪失するものとします。

ア 上記「(1) 参加資格」に示す条件を満たしていない場合

イ 同一の参加者が2つ以上の提案をした場合又は単独の参加者が他の共同事業者の構成員となっている場合若しくは同一の者が他の共同事業者の構成員となっている場合

ウ 本プロポーザル審査に関する提出書類に不備又は不正若しくは虚偽の記載があった場合

エ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

オ 前アからエに掲げるもののほか、参加者として不適当であると市長が認める場合

5 プロポーザルの手続き

(1) スケジュール

項 目	内 容
現地見学会	参加を希望する方は、法人又は個人事業主名、担当者名及び担当者連絡先を明記の上、下記申込期限までに「8 問い合わせ先」へ電子メールにより申込んでください。 その際、件名の頭に【現地見学会参加申込み】を付して送信してください。 申込期限 令和7年7月11日(金) 午後5時 日 時 令和7年7月16日(水) 午後2時から 場 所 旧中央保育園（現地集合・現地解散）
質問受付	本プロポーザルに関して質問がある場合は、質問事項を明記の上、下記提出期限までに「8 問い合わせ先」へ電子メールにより提出してください。 その際、件名の頭に【プロポーザル質問】を付して送信してください。 提出期限 令和7年7月31日(木) 午後5時
質問に対する回答	市公式ホームページにまとめて掲載（質問者名は非公開）します。 なお、本プロポーザルについての補足事項等を掲載することもありますので、質問の有無に関わらず、必ず確認をしてください。 掲 載 日 令和7年8月6日(水)【予定】

審査に関する書類	本プロポーザルへの参加を希望する方は、下記「(2) 提出書類」に掲げる書類を、下記受付期間内に「8 問い合わせ先」へ直接持参してください。 なお、受付後に書類の追加、訂正、差し替え、再提出等はありませんので、十分ご注意ください 受付期間 令和7年8月6日(水)から令和7年8月25日(月)まで 受付時間 午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く。)
プロポーザル審査	書類の提出があった法人又は個人事業主(共同事業者の場合は、代表事業者)の担当者宛に、集合時間及び場所を電子メールにより連絡しますので、集合時間までにお越しください。 なお、所要時間については、1者につき30分程度を予定しています。また、審査に出席する人数は、1者につき3名以内とします。 審査日時 令和7年8月29日(金) 9時30分から 審査会場 小諸市役所 3階 第3・第4会議室
審査結果通知	9月上旬に全ての参加者へ書面により通知するほか、市公式ホームページにおいて公表を予定しています。 なお、審査過程及び審査結果に関する異議、不服等には一切応じることはできません。
売買契約締結	9月下旬頃を予定しています。

(2) 提出書類

下記の書類について、各 8 部（正本 1 部、副本 7 部とし、ウ以外の副本は写しで可）を提出してください。共同事業者の場合は、代表事業者が提出するものとし、ア、ウ、エ以外の書類については、全構成員分を合わせて提出してください。

なお、官公庁が発行する証明書は、発行の日から 3 か月以内のものとしてください。また、民間団体や事業形態等により提出できない書類がある場合は、事前にご連絡ください。

ア プロポーザル参加申請書（様式第 1 号）

イ 誓約書（様式第 2 号）

ウ 事業提案書（様式第 3 号又は任意様式）

エ 価格提案書（様式第 4 号）

オ 法人概要書（様式第 5 号） ※法人のみ

カ 役員一覧（様式第 6 号） ※法人のみ

キ 定款 ※法人のみ

ク 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書） ※法人のみ

ケ 印鑑登録証明書

コ 小諸市に納税義務がある者については、市税に係る滞納がない証明書（過去 3 か年分）

サ 対象物件の取得に必要な資金を確保できることを確認できる書類（金融機関の融資証明書、預金残高証明書等のうちいずれかひとつ）

シ 共同事業者構成員調書（様式第 7 号） ※共同事業者の代表事業者のみ

ス 委任状（様式第 8 号） ※共同事業者の代表事業者のみ

セ 共同事業者間での契約書、協定書等の写し ※共同事業者の代表事業者のみ

6 審査の方法

(1) プレゼンテーション及びヒアリング

本プロポーザルは、参加者が 1 者であっても成立するものとし、提出された「事業提案書」及び「価格提案書」に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを実施します。所要時間は、1 者につき 30 分程度（プレゼンテーション 15 分程度、ヒアリング 15 分程度）を予定しています。審査は、提案者のアイデア、ノウハウ等の保護のため、非公開で個別に行います。

なお、プレゼンテーションにおいては、事務局でモニター、HDMI ケーブル、延長コードを用意します。モニターを用いて説明する場合は、その他必要な機器（パソコン、レーザーポインタ、変換アダプタ等）を持参してください。

(2) 審査項目及び審査基準

審査項目	審査基準	配点
事業計画	「子育てが楽しいまち」を目指す施策に寄与する事業内容であるか	20点
	資金計画や事業スケジュール、継続性など、事業計画が具体的に立てられているか	20点
事業実施による効果	地域活性化、雇用機会の創出、市民の利便性向上などの効果は期待できるか	15点
	市の事業や他の事業者との関わりなど、将来的な連携や発展は期待できるか	10点
事業の取り組み姿勢	本事業に対する取り組みへの意欲が高く、熱意が感じられるか	15点
価格評価	評価点＝（提案価格／最高提案価格）×配点	20点
合 計		100点

(3) 優先交渉権者の選定

上記に基づき各審査委員が採点を行い、審査委員全員の合計点が最も高い者を優先交渉権者として選定します。採点は、項目ごとに各項目の配点に5段階の評価に応じた係数を乗じたものを点数とし、小数点第2位を四捨五入して小数点第1位まで求めるものとします。なお、合計点が60点に満たない場合は、優先交渉権者に選定しないものとします。

合計点が最も高い者が2者以上ある場合は、事業計画における評価点の合計点が最も高い者を優先交渉権者として選定することとし、その方法によっても2者以上が同点となる場合は、抽選により順位を決定することとします。

最低売却価格を下回る価格での提案や、審査後に「4 参加者の資格等」の「(4) 参加資格の喪失」に掲げる項目のいずれかに該当することが判明した場合は、失格とします。

審査結果は、全ての参加者へ書面により通知するほか、市公式ホームページにおいて公表を予定しています。なお、審査過程及び審査結果に関する異議、不服等には一切応じることはできません。

7 売買契約等に関する事項

(1) 売買契約の締結

優先交渉権者の選定後、市と優先交渉権者において事業内容に関する協議を経た上で、優先交渉権者を買受者として決定します。買受者は、買受者決定の日の翌日から起算して5日以内（土日祝日を除く。）に売買契約書により契約を締結しなければなりません。売買契約書に貼付する収入印紙に要する費用は、買受者の負担となります。

売買契約の締結によって生じる権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に供することは禁じます。また、正当な理由なく期日までに契約の締結に至らない場合は、買受者の決定は無効となります。その場合には、次点の者を優先交渉権者として選定し、協議を開始するものとします。

(2) 契約保証金

買受者は、売買契約締結の際、契約保証金として売買代金の100分の10以上の額を市が発行する納入通知書により納付してください。なお、契約締結の日と同日に売買代金を全額納入した場合、契約保証金は免除となります。

(3) 売買代金

買受者は、契約締結の日から30日以内に、売買代金の全額を市が発行する納入通知書により納入してください。なお、上記の契約保証金は売買代金に充当することができますので、その場合は契約保証金を除いた額を納入してください。期限までに売買代金全額が納入されない場合、契約は無効となり、契約保証金は市に帰属することになります。

(4) 所有権の移転

対象物件の所有権は、売買代金を完納したときに移転します。また、所有権が移転したときは、遅滞なく対象物件を引き渡します。所有権移転登記手続は、売買代金完納後に市が行いますが、登録手続に必要な諸費用は買受者の負担となります。

8 問い合わせ先

〒384-8501 長野県小諸市相生町三丁目3番3号
小諸市役所 総務部 財政課 マネジメント推進係
電話番号：0267-22-1700（内線2344）
メールアドレス：management@city.komoro.nagano.jp