

飯塚市公共施設跡地売却実施要領

(旧鎮西中学校)

※本物件は、土地利用計画と売却価格を総合的に審査し売却します。
【ヒアリング(プレゼンテーション)は実施せず売却相手方を決定します。】

令和5年2月

飯 塚 市

目 次

1	趣旨	2
2	売買物件の概要等	2
3	応募に関する事項	3
4	選定に関する事項	7
5	契約の締結等について	8
6	注意事項	9
7	実施スケジュール	10
8	問合せ先	10
9	価格調書（様式3）提出用封筒の作成要領	11

【添付資料】

・ 別紙 1-1	位置図	12
・ 別紙 1-2	位置図（フェンス、雨水流入箇所）	13
・ 別紙 1-2	配管位置図	13
・ 別紙 1-3	写真（北側フェンス、南側フェンス）	14
・ 別紙 1-4	写真（西側水路、南側水路）	15
・ 別紙 1-5	アスベスト含有調査結果	16
・ 別紙 1-6	物件調書	19
・ 別紙 1-7	旧鎮西中学校跡地一覧	21

【その他】

- ・ 様式 1 応募申込書（兼誓約書）
- ・ 様式 2 土地利用計画書
- ・ 様式 3 価格調書
- ・ 様式 4 会社概要書
- ・ 様式 5 役員等名簿及び照会承諾書
- ・ 様式 6 質問書
- ・ 様式 7 辞退届
- ・ 様式 8 現地見学申込書

I 趣旨

飯塚市では、平成29年度に用途廃止した旧鎮西中学校について、今後も市での利活用の予定がないため、民間事業者等へ売却することとしました。

旧鎮西中学校の売却にあたっては、地域住民の当該地再生に対する期待が大きいため、民間事業者等の創意工夫による意欲的な提案を受け、当該地周辺のにぎわいや活力の維持・強化、生活利便性の向上などまちづくりに資する土地活用を図るため、土地利用計画と売買価格を総合的に審査する公募型プロポーザル方式【ヒアリング(プレゼンテーション)は実施せず売却相手方を決定】による売却を実施します。

II 売買物件の概要等

1. 概要

【土地】

所在地	飯塚市大日寺568番1外13筆
面積	19,652.86㎡
地目	学校用地外

【建物】

主体構造	鉄筋コンクリート造	3階建外
建築年	昭和47年外	
延床面積	7,799㎡	

※ 建物は未登記です。

※ 詳細は関係資料(物件調書、図面等)を参考にしてください。なお、物件調書は、応募予定者が物件の概要を把握するための参考資料であり、応募予定者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

2. 売却予定最低価格

19,000,000 円【土地価格から建物等の解体除去費用を控除して算出した額】

- (1) 現状有姿による売却とし、現地での説明は行いません。
- (2) 開発する際は、事前に飯塚市役所都市計画課との協議を必要とし、福岡県都市計画課の許可を必要とします。

3. 売買物件の利用について

(1) 土地利用にあたっての基本的な考え方

旧鎮西中学校周辺は、用途地域が第一種中高層住居専用地域であり、飯塚市都市計画マスタープラン(2022-2031)におけるゾーン区分では「やすらぎ居住ゾーン」に位置付けています。主要課題として、地域の活性化や定住魅力の向上などに向けた有効活用を図る必要があるとしています。事業計画の提案にあたっては、当該地域の特性と主要課題を踏まえ、「やすらぎ居住ゾーン」の

将来像、まちづくりの目標及び方針に合致する事業計画としてください。

また、上記物件は学校跡地・跡施設であることを踏まえ、地域のにぎわいの創出及び地域住民の生活利便性の向上や安全性の確保等地域貢献に繋がる事業計画としてください。

(2) 土地活用における届出

旧鎮西中学校周辺は、「飯塚市立地適正化計画」において居住誘導区域外であるため、一定規模以上の住宅の建築等を行う場合は「飯塚市立地適正化計画」に基づく届出が必要となります。また、都市機能誘導区域外であるため、誘導施設を建築等する場合は「飯塚市立地適正化計画」に基づく届出が必要となります。

(3) その他

① 本物件の周囲に設置しているフェンスの一部が隣接地との境界を越えているため当該フェンスは撤去してください。(P. 13 : 別紙1-2参照)

撤去は、事前に隣接地権者と協議を行ったうえで実施してください。

② 本物件の敷地西側(市有地)及び南側(民有地)から雨水が流入しています。排水状況を確認したうえで雨水排水に支障がないように水路の付替え等を行ってください。水路の付替え等の実施にあたっては、水路の維持管理を含め事前に隣接地権者と協議を行ったうえで実施してください。(P. 13 : 別紙1-2参照)

③ 本物件の南東側は法地であり、傾斜度が30度を超え、かつ高さが3mを超える部分があるため、福岡県建築基準法施行条例第5条の「がけ条例」の適用を受ける可能性があります。

④ 本物件内のグラウンド北側にφ40、50mmの配水管、校舎南側にφ75、100mmの配管等が埋設されています。支障となる場合は自らの負担で撤去をお願いします。

詳細については、飯塚市企業局水道課と協議をしてください。(P. 13 : 別紙1-2参照)

⑤ 本物件の土壌調査、地盤調査及び地下埋設物調査は行っておりません。所有権移転後に土壌汚染、地盤沈下及び地下埋設物が発見されても市は一切責任を負いません。アスベスト含有調査は実施しております。(P. 16 : 別紙1-5参照)

⑥ 本物件に含まれる建物、工作物及び建物に付随する諸設備等が現状有姿のまま売却されることを十分に理解し、これらを使用する場合においては必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行ってください。

III 応募に関する事項

1. 応募者の資格

(1) 法人、個人を問いません。

(2) 市内居住の有無を問いません。

(3) 次に掲げる者には入札参加資格がなく、申込みできません。

① 契約を締結する能力を有しない者

② 破産者で復権を得ていない者

③ 市町村税等に係る徴収金に滞納が有る者

④ 暴力団対策法第2条第2号、第6号及び第32条第1項各号に掲げる者

⑤ 団体規制法第5条第1項に規定する観察処分を受けている団体に属する者

⑥ 【P9 VI注意事項(1) 利用条件について】に反して利用しようとする者

※ 上記①～⑥に該当する者による申込みが判明したときは、判明した時点で失格とし、選定委員会での審査は行いません。また、既に売却相手方として決定し、売買契約を締結していた場合は、飯塚市は契約の解除権を行使し契約は失効しますが、それらの責めは申込者が負います。

2. 実施要領等の配布

配布期間：令和5年2月27日(月)から令和5年4月28日(金)まで
午前8時30分から午後5時15分まで(市の休日を除く)

配布場所：飯塚市役所 行政経営部 財産活用課
飯塚市ホームページからもダウンロードできます。なお、郵送での配布は行いません。

3. 質疑応答

(1) 質問方法

受付期間：令和5年2月27日(月)から令和5年3月31日(金) 午後5時15分まで

提出方法：質問書(様式6)を電子メールにより提出してください。

電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認をしてください。

提出先：飯塚市役所 行政経営部 財産活用課

E-mail zaisankatsuyou@city.iizuka.lg.jp

※受付期間外の質問には回答できません。

※質問書以外の方法(口頭、電話、FAX等)による質問は受けません。

(2) 質問への回答

回答は、競争上の地位その他正当な利益を損なうおそれのあるものを除き、飯塚市ホームページに掲載します。掲載時期は、令和5年4月12日(水)を予定しています。

4. 現地見学

開催日時：令和5年3月23日(木)及び24日(金) 各日10時00分から11時30分まで

現地見学では質疑への回答は行いませんので期日までに質問書を提出してください。

集合場所：現地

参加人数：応募者毎に3名まで

参加方法：令和5年3月17日(金)までに現地見学申込書(様式8)を電子メールにより提出してください。電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認をしてください。

提出先：飯塚市役所 行政経営部 財産活用課

E-mail zaisankatsuyou@city.iizuka.lg.jp

5. 資料の閲覧

売却物件にかかる図面等の資料は閲覧することができます。

(1) 実施方法

閲覧期間：令和5年3月13日(月)から令和5年3月31日(金)まで
午前9時から午後5時まで(市の休日を除く)

閲覧方法： 閲覧を希望する場合は前日(市の休日を除く)までに飯塚市役所行政経営部財産活用課へ連絡してください。

閲覧場所： 飯塚市役所 行政経営部 財産活用課

(2) 注意事項

資料は売買物件の購入を検討するための参考資料であり、現状と相違している場合は現状を優先します。資料の貸与や複写はできません。

6. 応募申込書等の提出

(1) 応募申込書等の受付

受付期間： 令和5年2月27日(月)から令和5年4月28日(金)まで
午前8時30分から午後5時15分まで(市の休日を除く)

提出先： 飯塚市役所 行政経営部 財産活用課

提出方法： 持参又は郵送により提出してください。

郵送の場合は、受付期間最終日までに必着したものを受付けします。受付は必要な書類がすべて提出された時点で行います。

必ず、提出書類の到着を電話で確認してください。

(2) 提出書類及び提出部数

- ① 応募申込書(兼誓約書) (様式1)・・・1部
 - ② 会社概要書(法人の場合) (様式4)・・・1部
 - ③ 役員等名簿及び照会承諾書 (様式5) (法人の場合のみ)・・・1部
 - ④ 印鑑証明書・・・1部
 - ⑤ (法人の場合) 法人登記事項証明書(履歴事項全部証明書)・・・1部
(個人の場合) 代表者の住民票及び身分証明書・・・1部
 - ⑥ 財務諸表(直近の決算のもの)・・・1部
 - ⑦ 国税、都道府県税及び市町村税の納税証明書(未納がないことが確認できるもの)・・・1部
- ※④、⑤、⑦は提出日から3箇月以内に発行したもの

7. 土地利用計画書等の提出

(1) 土地利用計画書等の受付

受付期間： 令和5年4月24日(月)から令和5年5月31日(水)まで
午前8時30分から午後5時15分まで(市の休日を除く)

提出先： 飯塚市役所 行政経営部 財産活用課

提出方法： 持参又は郵送により提出してください。

郵送の場合は、受付期間最終日までに必着したものを受付けします。受付は必要な書類がすべて提出された時点で行います。

必ず、提出書類の到着を電話で確認してください。

(2) 提出書類及び提出部数

- ① 土地利用計画書(様式2)・・・11部 (正本1部、副本10部)

※副本10部は応募者の名称や応募者が特定される情報(ロゴマーク等)は記載しないこと。

② 価格調書(様式3)・・・1部 (価格調書は封入し密封の上、封印して提出してください)

(3) 土地利用計画書(様式2)について

土地利用計画書は、表紙(様式2)、目次、本編で構成し、提案書のフォントサイズは10ポイント以上を使用してください。本編は、A4版・15ページ以内とし、ページ番号を附してください。ただし、図表等で必要な場合のみA3版(折り込むこと)を使用可能とします。

また、本編は、以下の項目について具体的に記載してください。

項 目	記 載 内 容
1. 事業計画	事業の目的・概要と基本方針について 【P7 一次審査項目の審査内容を参照し記載してください】
2. 事業実績	提案内容に類似した事業実績について 【過去10年間(平成25年度以降)の類似実績をすべて記載してください。また、提案内容と同種類・同規模以上の実績であるか判断できるように種類・規模についても記載してください。事業の実施年度についても記載してください。】
3. 事業の実現性	事業スケジュール及び概算事業費等について 【P7 一次審査項目の審査内容を参照し記載してください】
4. 地域貢献	波及効果及び地域との協調について 【P7 一次審査項目の審査内容を参照し記載してください】
5. 参考資料	上記について参考となる資料・図面等

8. 提出書類(応募申込書、土地利用計画書等)に関する注意事項

- (1) 応募は、1法人、1個人につき1案に限ります。
- (2) 受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。
- (3) 応募に必要な費用は応募者の負担となります。また、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。
- (4) 選定委員、本件業務に従事する市職員及び市関係者に対して、所定の方法(質問書による質問、開発許可基準の確認等)以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められたときは失格とします。
- (5) 提出された書類は返却しません。
- (6) 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式7)を飯塚市役所行政経営部財産活用課まで持参または郵送してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。
- (7) 提出書類に虚偽がある場合は、応募を無効とし所要の措置を講じることがあります。
- (8) 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定、公表、その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で使用できるものとします。
- (9) 価格に記入する金額は、アラビア数字を用い、その頭部に必ず「¥」を記入してください。金額を訂正した場合は、無効となります。
- (10) 提出する土地利用計画の内容が関係法令(都市計画法、建築基準法等)に適合した事業である

ことを応募者自らの責任において応募までに必ず関係機関に確認してください。

9. 情報公開及び提供

市は、提出された土地利用計画書等について、飯塚市情報公開条例(平成18年飯塚市条例第10号)の規定による請求に基づき、第三者に開示することができるものとします。ただし、法人等の競争上の地位その他正当な利益を損なうと認められる情報は、非公開とする場合があります。また、契約締結前において、公正また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、決定後の開示とします。

IV 選定に関する事項

1. 選定方法

選定は、市が別に定める委員により組織された「飯塚市公共施設跡地売却に係る事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)において行います。

提出された土地利用計画書は選定委員会開催前に各委員に配布し、審査するうえで必要な質問事項の有無を確認します。委員から質問が出た場合は、事務局が取りまとめ各応募者へ通知しますので、指定された期限までに回答してください。

2. 選定委員会での審査

(1) 一次審査(土地利用計画審査)

選定委員会は、提出された土地利用計画書に基づき一次審査を実施します。その結果、各委員(7名)の審査点を合計した得点が当該配点の合計(7名:560点)の6割以上の応募者を一次審査通過者とします。※応募者が1者の場合でも一次審査及び二次審査を実施します。

【一次審査項目】

審査項目	審査内容	配点
事業計画	●事業の目的・概要と基本方針 飯塚市都市計画マスタープラン(2022-2031)で示している旧鎮西中学校周辺地域の特性、課題等を十分理解した事業計画であるか。 また、旧鎮西中学校周辺の位置付けである「やすらぎ居住ゾーン」の将来像、まちづくりの目標及び方針に合致した事業計画であるか。	10
事業実績	●提案内容に類似した事業実績 過去10年間(平成25年度以降)において、提案内容と同種類・同規模以上の実績を有しているか。	10
事業の実現性	●事業スケジュール及び概算事業費等 概算事業費、資金調達計画及び収支計画が詳細に示されており現実的であるか。 事業スケジュールが詳細に示されており実現可能であるか。 財務状況が健全であるか。	20

地域貢献	●波及効果 にぎわいの創出及び地域住民の生活利便性の向上が期待できるか。 【(例) 地域の災害対策に寄与する計画であるか。(浸水対策、避難所機能の確保など)】 本市経済の活性化が期待できる計画であるか。 【(例) 既存施設の解体、造成工事等の市内業者発注など】	20
	●地域との協調 地域との交流や地域活動を促進する取組が期待できるか。 【(例) イベント等地域行事、自治会加入促進等】	20
合 計		80

(2) 二次審査

一次審査通過者が提出した価格調書(様式3)を選定委員の立会いのもと開封します。

下記により価格に関する審査点を算出し、一次審査による審査点と価格に関する審査点の合計が最も高い応募者を売却相手方として選定します。

※一次審査通過者がいない場合、二次審査は行いません。また、一次審査を通過しなかった応募者の価格調書は、開封せずに返却します。

審査項目	審査内容	配点
価格	応募者のうち、価格が最高である者を第1位とし、価格点の満点である20点を付与します。 その他の応募者の価格点は、第1位の価格(最高価格)と当該応募者の価格(当該価格)との比率により算出します。 算出した得点の小数点以下を切り捨てます。 (算出式) 価格点 = 20点 × (当該価格 ÷ 最高価格) ※売却予定最低価格を下回る場合は失格とします。	20

(3) 選定委員会の開催

選定委員会(一次審査及び二次審査)は、令和5年6月下旬～7月上旬に開催予定です。開催日については、応募申込締め切り後、応募者に通知します。

3. 選定結果の通知及び公表

選定結果は、選定委員会開催日から14日以内を目途とし、応募者へ個別に書面で通知します。また、飯塚市ホームページにて選定結果を公表します。

審査内容及び結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

V 契約の締結等について

1. 売買契約の締結

売買契約は、選定結果通知日から7日以内に締結するものとします。

2. 売買代金等の納付

- (1) 売買代金及び所有権移転等の登記に必要な費用は、売買契約締結後 14 日以内に一括納付することを原則とします。
- (2) 売買代金の納付期限は、(1)にかかわらず、契約締結日の翌月末日まで延長することができます。この場合は、売買契約締結時に契約保証金として売買代金の100分の10以上の額(その額に1,000円未満の端数が生じたときはその端数を切り上げた額)を納付していただきます。
- (3) 契約保証金は、売買代金の一部に充当することができます。
- (4) 契約保証金には利子は付けません。
- (5) 売買代金の支払いが納付期限までに行われず契約が解除された場合は、契約保証金は返還しません。

3. 売却相手方の負担する費用及び所有権移転登記等

- (1) 売買契約書に貼付する収入印紙及び添付する印鑑証明書等契約に関して要する一切の費用は、売却相手方の負担となります。
- (2) 売買代金が完納されたときに所有権が移転し、物件を引渡したものとします。
- (3) 所有権移転登記は物件の引渡し後に市において行います。また、土地利用計画書に記載された事業を確実に履行していただくため、所有権移転日から 5 年間の「買戻特約」の登記を、利用条件の用途指定を担保するため「所有権移転解除の定」の特約事項の付記登記を行います。登記に必要な一切の費用は、売却相手方の負担となります。
- (4) 所有権移転登記の際に法務局へ納付する登録免許税は、市が指定する方法により納付してください。

VI 注意事項

(1) 利用条件について

- ① 都市計画法(昭和43年法律第100号)及び建築基準法(昭和25年法律第201号)を遵守すること。
- ② 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項各号に掲げる風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業並びにこれに類する営業の用に供しないこと。
- ③ 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号及び第4号に規定する者の事務所の用に供しないこと。
- ④ 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項に規定する観察処分の決定を受けた団体の事務所の用に供しないこと。

(2) その他

- ① 売買物件に対して賦課される公租公課(固定資産税、都市計画税等)は、所有権移転日の属する年の翌年の1月1日を起算日とし、売却相手方の負担となります。
- ② 売却相手方は、土地利用計画書に基づく事業に着手するとき及び完了したときはその旨を本市

に通知してください。

- ③ 売却相手方は、契約締結後であっても本市の求めに応じ、事業の実施に関する協議や調整を行うとともに地元自治会等周辺住民への積極的な情報提供に努め、自らの責任において周辺住民の意見には誠意をもって対処してください。

VII 実施スケジュール(予定)

項 目	日 程
実施要領の配布	令和5年2月27日(月)～令和5年4月28日(金)
質問の受付	令和5年2月27日(月)～令和5年3月31日(金)
質問に対する回答	令和5年4月12日(水)
現地見学申込締切	令和5年3月17日(金)
現地見学	令和5年3月23日(木) 及び 令和5年3月24日(金)
資料閲覧	令和5年3月13日(月)～令和5年3月31日(金)
応募申込書等の受付	令和5年2月27日(月)～令和5年4月28日(金)
土地利用計画書等の受付	令和5年4月24日(月)～令和5年5月31日(水)
選定委員会(一次、二次審査)	令和5年6月下旬～令和5年7月上旬(予定)
売却相手方の決定	令和5年7月中旬
契約締結期限	令和5年7月下旬

VIII 問合せ先

飯塚市役所 行政経営部 財産活用課 財産管理係(飯塚市役所 本庁舎 4階)

〒820-8501 福岡県飯塚市新立岩5番5号

電話番号 0948-22-5500 内線 1412

E-mail zaisankatsuyou@city.iizuka.lg.jp

価格調書（様式3）提出用封筒の作成要領

- 1 封筒表面には、「価格調書在中」を朱書きし、物件名、差出人の所在地（住所）、商号又は名称、代表者氏名を記載してください。
- 2 封筒は、定型郵便物（長3封筒）とします。縦書き横書きは自由です。
- 3 価格調書提出用封筒には価格調書のみを入れて封かん（糊付け）し、封印をしてください。
- 4 複数の物件に申込み場合は、物件ごとに封筒を分けて提出してください。

表面

宛先：飯塚市役所 行政経営部 財産活用課		価格調書在中
物件名	旧鎮西中学校	朱書きで記載
差出人	〇〇市〇〇町〇〇丁目〇〇番地 〇〇〇株式会社 〇〇 〇〇	

裏面

