

飯塚市公共施設跡地売却実施要領

(旧楽市小学校)

※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3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	9
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】

・	位置図	12
・	別紙1-1 道路整備イメージ図	13
・	別紙1-2 アスベスト含有調査結果	14
・	物件調書	20

【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

本市では、公共施設の跡地・跡施設については、「飯塚市公共施設等のあり方に関する第3次実施計画」において、「行政として利活用策を検討し、活用がない場合は、民間への譲渡や貸付を行う。」と定め、有効活用及び売却等を進めています。特に、学校施設の跡地利用については、地域住民の関心が高いため、地域に配慮しつつ、速やかに有効活用及び売却することが求められております。

これらを踏まえ、平成29年度に用途廃止した旧楽市小学校について、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。

旧楽市小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・強化及び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	飯塚市楽市163番11外6筆
面積	17,492.05㎡
地目	宅地

【建物】

主体構造	鉄筋コンクリート造3階建外
建築年	昭和63年外
延床面積	5,856㎡

【工作物】

用途	プール
建築年	不明
延床面積	1,100㎡(概測)

※ 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

4,500,000 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

旧楽市小学校周辺は、用途地域が第一種住居地域であり、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「市街地ゾーン」に位置付けています。また、「飯塚市立地適正化計画」では、居住誘導区域であるとともに、都市機能誘導区域に位置付けています。

「市街地ゾーン」の主要課題として、「既存ストックを活かした交流・にぎわいの創出」「良好な居住環境の形成」「地域個性の創出」が必要であるとしています。

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、「市街地ゾーン」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) その他

① 本物件の周辺は、「飯塚市立地適正化計画」において居住誘導区域及び都市機能誘導区域に位置付けており、地域拠点周辺への居住誘導を進めるため、建築物の用途を「戸建専用住宅等」としてください。

② 本物件に隣接する楽市保育所は、令和5年度末まで利用する(令和6年3月末移転予定)ため、建物等の解体工事や造成工事の着工は、楽市保育所移転後に行ってください。

また、楽市163番18は、現在楽市保育所関係者が駐車場として利用しています。売却後から令和6年3月末の保育所移転まで、現状のまま保育所関係者に駐車場として利用させてください。

③ 令和5年度中に本物件に隣接する土地(楽市163番17、楽市163番19、楽市213番2及び楽市213番7)に飯塚市が道路(歩道あり)を新設する予定としております。売却相手方は、飯塚市が新設した道路と同規格(歩道あり)の道路を本物件西側の市道(楽市・秋松線)まで延長してください。

また、本物件に隣接するグラウンド(楽市163番16)北側にグラウンド利用者が利用する駐車場を飯塚市が整備(時期は未定)する予定です。売却相手方は、駐車場に繋がる道路を新設してください。(別紙1-1参照)

④ プールの一部が売却対象外の土地(楽市163番21及び楽市163番22)に越境しています。売却相手方は、提出する事業が完了するまでに越境状態を解消してください。

⑤ 本物件北東箇所に売買物件を一部分断する形で用悪水路(暗渠)(楽市163番9、楽市163番10、楽市163番20、楽市213番8及び楽市213番11)が存在しています。

⑥ 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飯塚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。(別紙1-2参照)

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3月27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)

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3月27日(月)から令和5年4月28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5月15日(月)を予定しています。

4. 現地見学

開催日時：令和5年4月20日(木)及び21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4月14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4月10日(月)から令和5年4月28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3月27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 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5月25日(木)から令和5年6月30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は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:490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	<p>●事業の目的・概要と基本方針</p> <p>飯塚市都市計画マスタープラン(2022-2031)で示している旧楽市小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。</p> <p>また、旧楽市小学校周辺の位置付けである「市街地ゾーン」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。</p>	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。	10
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		70

(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30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 = 30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。	30

(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8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6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3月27日(月)～令和5年5月31日(水)
質問の受付	令和5年3月27日(月)～令和5年4月28日(金)
質問に対する回答	令和5年5月15日(月)
現地見学申込締切	令和5年4月14日(金)
現地見学	令和5年4月20日(木)及び令和5年4月21日(金)
資料閲覧	令和5年4月10日(月)～令和5年4月28日(金)
応募申込書等の受付	令和5年3月27日(月)～令和5年5月31日(水)
土地利用計画書等の受付	令和5年5月25日(木)～令和5年6月30日(金)
選定委員会(一次、二次審査)	令和5年8月上旬予定
売却相手方の決定	令和5年8月中旬
契約締結期限	令和5年8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	旧楽市小学校	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

