

旧かわち認定こども園の貸付事業者選定に
係る公募型プロポーザル実施要領

令和8年4月
河内町

1 趣旨

本実施要領は、河内町(以下「町」という。)が、町有財産の有効活用を図るため、広く民間事業者からの利活用提案を募集し、当町と優先的に契約交渉を行う優先交渉権者を選定するために必要な事項を定めたものである。

2 貸付概要

(1) 貸付施設

| | | | | |
|-----|--|---------|-------|--------------|
| 名 称 | 旧かわち認定こども園 | | | |
| 所在地 | 茨城県稲敷郡河内町源清田5244番 | | | |
| 土 地 | 面積：6,775㎡ 使用可能エリア：別紙「貸付物件案内(3.使用可能エリア)」参照 | | | |
| 建 物 | 園 舎 | 延 床 面 積 | 建 築 年 | 構 造 |
| | 新園舎 | 283.50㎡ | 平成21年 | 鉄骨造平家建 |
| | 旧園舎 | 803.50㎡ | 昭和55年 | 鉄筋コンクリート造平家建 |
| | 旧園舎は原則使用不可とする | | | |
| 交 通 | 関東鉄道竜ヶ崎線 竜ヶ崎駅から8.9km 車で約15分 首都圏中央連絡自動車道 稲敷ICから11.7km 車で約18分 | | | |

旧園舎の使用を希望する場合、参加申込書【様式3】の旧園舎の使用希望欄に「有」と記入し、企画提案書を提出する際に、旧園舎の利用計画についても記載することとする。企画提案書及び審査(プレゼンテーション及びヒアリング)を基に、旧園舎の使用可否について判断する。

※旧園舎の使用を保証するものではない。

また、貸付物件について将来の購入を計画に含める場合、参加申込書【様式3】の将来の購入計画欄に「有」と記入し、企画提案書を提出する際に、将来の購入計画についても記載することとする。

※将来の購入を保証するものではない。

(2) 貸付条件

- ① 物件は現状有姿のまま貸し付けることとする。
- ② 貸付物件の改修費用及び維持管理等に係る費用は、借受者の負担とする。
- ③ 貸付期間が終了した時及び使用を中止する場合の現状回復費用は、借受者の負担とする。
なお、改修した部分に係る現状回復は不要とするが、借受者が搬入した設備については解体・撤去し契約前の状態に戻して町に返還すること。
- ④ 貸付条件の詳細については、町と借受者が協議のうえ別途契約書により定めるものとする。

(3) 貸付期間

貸付期間は原則10年以内とし、企画提案者が提出した本プロポーザルの企画提案書に基づき町と協議のうえ決定する。契約期間満了後の更新については、町と借受者が協議のうえ別途契約書により定めるものとする。

(4) 使用料

町が定める基準額を最低価格とし、提案された価格に基づき借受者と協議のうえ、合意した金額により契約する。

(5) 使用基準額

月額（税込） 110,000円 土地：無償 建物：110,000円

(6) 使用料の支払い

使用料は、毎月町が定める期日までに支払うものとする。使用を開始する日が月の初日でない場合又は使用を終了する日が月の末日でない場合における当該月の使用料は、日割り計算とする。

(7) 事業実施の条件

- ① 地方創生や地域活性化、地元雇用等の創出など、地域振興に寄与する事業であること。
- ② 建築及び開発に関する法令等(町の条例及び規則を含む)を遵守した提案であること。
- ③ 提案者以外が実施主体となることを前提とした提案でないこと。
- ④ 周辺住民の生活環境に配慮（騒音・振動・悪臭等）すること。

(8) 契約における条件

① 公序良俗に反する使用の禁止

ア 借受者は、貸付予定地及び貸付予定地上に建設した建物(以下「貸付物件等」という。)を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号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に使用しないこと。

イ 借受者は、貸付予定地を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定め反する使用をさせないこと。

② 風俗営業等の禁止

借受者は、貸付物件等を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及び同条第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業の用途に使用しないこと。

③ 賃貸借等の禁止

借受者は、貸付期間内に貸付物件等を第三者に賃貸し、又は貸付物件等に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定しないこと。

④ 用途等の制限

上記(1)から(3)のほか、借受者は提案事業の履行にあたり次の項目を遵守すること。

ア 契約締結の日から起算して3か月以内に提案事業の用途に供すること。

イ 貸付期間内は、提案事業以外の用途に変更することはできない。なお、貸付期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に町へ書面により協議しなければならない。

ウ 事業の実施に著しい支障が生じた場合は、町へ書面により協議すること。

⑤ 実地調査

上記①から④の履行状況の確認について、町が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し借受者は協力すること。

⑥ 契約不適合責任

借受者は、貸付物件がその品質、数量等について契約の内容に適合しないものである場合であっても、不足分の引渡し、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

⑦ 相隣関係

借受者は、自己の責任と費用負担にて維持管理に係る隣接地との問題を処理すること。この場合、借受者は、町に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申立てをすることができない。

⑧ 契約の解除

次の項目に該当する場合は、町はこの契約を解除することができる。この場合において、借受者に損害が生じても、借受者は町に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申立てをすることはできない。

ア 借受者が契約に定める義務に違反したとき。

イ 法令の変更、天災及びその他町又は借受者の責めに帰すことのできない事由により、貸付物件が使用できなくなったとき。

⑨ 建築物の改修工事等における遵守事項

ア 建築物の改修工事等の手法、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。

イ 施設への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。

ウ 作業期間中は、周辺住民や前面道路の歩行者の安全の確保に配慮すること。

エ 作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。

オ 建築物の改修工事等を業者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

3 応募者の参加資格要件

本公募に参加できる者は、次の条件を全て満たす事業者とし、事業者の主たる所在地については、国内であれば町内・町外を問わない。

(1) 「2 (8) 契約における条件」を遵守できる事業者であること。

(2) 貸付物件等を有効に活用し、事業を安定的に行うことが期待できる事業者であること。

(3) 事業を行うに当たって必要な許認可等を取得済又は営業開始までに取得予定である事業者であること。

(4) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項及び同条第2項の規定に基づく当町の入札参加制限を受けていないこと。

(5) 次の申立てがなされていないこと。

① 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続開始の申立て。

② 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立て。

- ③ 民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立て。
- (6) 行政庁及び地方自治体から業務に関する指名停止を受けていないこと。
- (7) 国税及び地方税に滞納がないこと。
- (8) 次に該当する者がいないこと。
 - ① 役員等(社員のほか、法人の役員として登記又は届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。以下同じ。)が暴力団員(河内町暴力団排除条例(平成23年条例第10号。以下「条例」という。)第2条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められる者。
 - ② 暴力団(条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員がその事業活動に関与していると認められる者。
 - ③ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図り、又は第三者に損害を加える目的を持って、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者。
 - ④ 役員等が暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し又は便宜を供与するなど、直接的又は積極的に、暴力団の維持又は運営に協力し、若しくは関与していると認められる者。
 - ⑤ 役員等が暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを不当に利用している者。
 - ⑥ 役員等が暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる者。

4 公募・選考等スケジュール

| | |
|--------------------------|---------------------------------|
| (1) 実施要領等公表日 | 令和8年4月17日(金) |
| (2) 質疑受付期間 | 令和8年4月20日(月)～令和8年4月27日(月)午後5時まで |
| (3) 質疑回答期間 | 令和8年4月21日(火)～令和8年4月28日(火)午後5時まで |
| (4) 参加申込書受付期間 | 令和8年4月21日(火)～令和8年5月1日(金)午後5時まで |
| (5) 施設見学会 | 令和8年4月23日(木)～令和8年4月24日(金) |
| (6) 参加資格結果通知 | 令和8年5月7日(木)までに通知 |
| (7) 企画提案書提出期間 | 令和8年5月8日(金)～令和8年5月14日(木)午後5時まで |
| (8) 審査(プレゼンテーション及びヒアリング) | 令和8年5月18日(月) |
| (9) 審査結果の通知・公表 | 令和8年5月20日(水) |
| (10) 住民説明会 | 令和8年5月23日(土)～令和8年5月24日(日) |
| (11) 仮契約 | 令和8年5月下旬予定 |
| (12) 本契約 | 令和8年6月中旬予定 |

5 施設見学会

事業者向けの施設見学会を実施する。雨天でも決行し、現地集合・現地解散とする。

- (1) 開催日 令和8年4月23日(木)～令和8年4月24日(金)
- (2) 受付様式 施設見学会申込書【様式1】

(3) 申込受付期間 令和8年4月20日(月)～令和8年4月22日(水)午後5時まで

(4) 受付方法 電子メール又はFAX

E-mail : kizai@town.ibaraki-kawachi.lg.jp

FAX : 0297-84-4357

※E-mail又はFAX送信後、確認のため必ず企画財政課へ受領確認の電話をすること。

(5) 注意事項

① 施設見学会の参加は1回限りとする。

② 施設・設備状況の確認を行うことは可能だが、施設に関する個別の質問には回答しないものとする。

③ 申込みがなかった場合、施設見学会は開催しないものとする。

6 質疑の受付及び回答

公募内容に関する質疑及び回答は、次のとおりとする。なお、質疑受付期間以外に提出された場合、又は、指定の方法によらない場合は質疑に回答しない。

(1) 質疑様式 質疑書【様式2】

(2) 受付期限 令和8年4月27日(月)午後5時まで

(3) 提出方法 電子メール又はFAX

E-mail : kizai@town.ibaraki-kawachi.lg.jp

FAX : 0297-84-4357

※E-mail又はFAX送信後、確認のため必ず企画財政課へ受領確認の電話をすること。

(4) 回答方法 令和8年4月28日(火)までに河内町ホームページに順次掲載する。なお、質疑がなかった場合には掲載しない。

7 参加申込書の提出

参加を希望し、参加資格を満たす者は次のとおり書類を提出すること。

(1) 提出書類 正本1部

① 参加申込書【様式3】

② 役員等調書及び照会承諾書【様式4】

③ 委任状(委任がある場合のみ)【様式5】

④ 会社概要書(任意様式)

⑤ 定款

⑥ 法人登記事項証明書(履歴事項全部証明書)(発行後3か月以内)

⑦ 印鑑登録証明書(発行後3か月以内)

⑧ 納税証明書

(直近年度の国税、都道府県税、市町村税に滞納がないことが確認できるもの)

⑨ 財務諸表等(過去2期分)

※新規に法人を設立した場合等、事業実績がなく提出できない書類がある場合には予め連絡すること。

- (2) 提出期限 令和8年5月1日（金）午後5時まで
- (3) 提出方法 郵送 ※簡易書留郵便で提出期限の日の午後5時必着とする。
- (4) 提出先 〒300-1392 茨城県稲敷郡河内町源清田1183番地
河内町役場 企画財政課
- (5) その他 参加申込書に記載されたE-mailアドレス宛に、令和8年5月7日（水）までに参加の可否について通知することとする。

8 企画提案書の提出

- (1) 提出書類 正本1部、③～⑤については副本（正本の写し可）11部の合計12部を提出すること。なお、副本には事業者名、役員名、提案使用料等は記載しないこと。
 - ① 企画提案書類届出書【様式6】
 - ② 使用料提案書【様式7】
 - ③ 企画提案書(任意様式)
 - ※A4判、両面印刷(白黒又はカラー印刷)、20ページ(10枚)以内、下部中央にページ番号を付し、長辺の2か所を綴じること。なお一部、A3判を使用する必要がある場合には、片面印刷として片袖折り(Z折り)にして綴じこむこと。ただし、A3判1枚につき、2ページ分とみなすものとする。
 - ④ 土地・建物利用計画図(任意様式)
 - ⑤ 事業収支計画書(任意様式)
- (2) 提出期限 令和8年5月14日（木）午後5時まで
- (3) 提出方法 郵送 ※簡易書留郵便で提出期限の日の午後5時必着とする。
- (4) 提出先 〒300-1392 茨城県稲敷郡河内町源清田1183番地
河内町役場 企画財政課
- (5) 注意事項 提出後の変更、差替、再提出、返却には応じない。

9 審査・選定の実施

- (1) 審査委員会による審査・選定方法
 - ① 審査委員会において、事業者によるプレゼンテーション、ヒアリング等を実施し、審査を行い、合計点数が最も高い事業者を優先交渉権者として選定し、それに次ぐものを次点交渉権者として選定する。
 - ② 優先交渉権者と貸付契約の交渉を行う。ただし、その者と合意に至らない場合は、次点交渉権者と交渉を行うこととする。
 - ③ 上位者の合計点数が同点となった場合は、審査委員会内の協議で優先交渉権者を選定することとする。
 - ④ 優先交渉権者の選定に当たり、最低限必要な合計点数は全体の6割以上とする。なお、審査対象事業者が1者となった場合でも審査は実施し、合計点数が全体の6割未満の場合は、優先交渉権者として選定しない。

- ⑤ プレゼンテーションは、原則として提出された企画提案書に沿った内容とし、追加資料の配布は認めない。
 - ⑥ プレゼンテーションの方法は任意とし、パソコン等を使用する場合は参加申込者が用意すること。モニター、HDMIケーブルについては町が用意するため使用する場合には事前に連絡すること。
 - ⑦ 審査の公平性を保つため、プレゼンテーション審査において、参加申込者はその商号及び名称を明かさないものとする。
- (2) プレゼンテーション及びヒアリング
- 日時 令和8年5月18日(月) ※時間は、提案者へ個別に通知することとする。
- 場所 河内町役場 2階会議室
- (3) 選定結果の通知及び公表
- 選定結果は、優先交渉権者が決定した後、プレゼンテーションに参加した全者に通知する。なお、審査内容及び結果についての質疑、異議申立て等は一切受け付けないこととする。また、優先交渉権者の決定について町ホームページに掲載する。
- ※内定者の都合により内定を辞退する場合には、「内定辞退届【様式8】」を提出すること。
- (4) 評価基準
- 別表「評価審査基準」のとおり
- (5) 失格事項
- 本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合はその提案を失格とする。
- ① 参加資格要件を満たしていない場合
 - ② 提出書類に虚偽の内容が判明した場合
 - ③ 実施要領等で示された提出期限、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合
 - ④ 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
 - ⑤ その他町長が適当でないと認めた場合

10 連絡・問合せ先

〒300-1392 茨城県稲敷郡河内町源清田1183番地

河内町役場 企画財政課

電話 0297-84-6970 (直通)

FAX 0297-84-4357

E-mail kizai@town.ibaraki-kawachi.lg.jp

別表 【評価審査基準】

| 審査項目 | 評価の視点・基準等 | 配点 |
|---------|--|-----|
| 事業内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・地域社会への貢献及び地域の活性化が期待できる内容か。 ・地域特性を活かした内容であるか。 | 20 |
| 事業実績 | <ul style="list-style-type: none"> ・提案事業を確実に円滑に実施できる同種又は類似の事業実績を有しているか。 ・事業を円滑に進められる体制が構築できているか。 | 20 |
| 事業計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・収支計画や事業スケジュールが実現可能なものか。 ・事業の継続性が見込め、雇用機会の創出が期待できるか。 | 40 |
| 安全・衛生管理 | <ul style="list-style-type: none"> ・周辺住民の生活環境への配慮（騒音・振動・悪臭等）がされているか。 ・事故、災害等に配慮し、衛生管理の対策が検討されているか。 | 20 |
| 計 | | 100 |

配点基準 各項目について、下記の5段階で評価する。

| 審査項目の段階評価 | | 得点化方法 |
|-----------|---------|------------|
| A | 優れている | 各項目 配点×1.0 |
| B | やや優れている | 各項目 配点×0.8 |
| C | 標準 | 各項目 配点×0.6 |
| D | やや劣っている | 各項目 配点×0.4 |
| E | 劣っている | 各項目 配点×0.2 |

加点項目

| 項目 | 得点化方法 | 配点 |
|------|---|----|
| 価格要件 | 「提案価格 / 最高提案価格」 × 配点 ※小数点以下は切り捨てとする。 | 10 |

各審査委員が審査項目ごとに評価及び配点を行い、合計点数の平均を評価点とする。算出した評価点に加点項目を加えた点数を合計点数とする。