

川上保育園
企画提案型利活用事業者募集要項

令和8年2月

岐阜県中津川市 市民部川上総合事務所
総務部総務管財課

目 次

I 募集の趣旨	1
II 企画提案型跡地利活用事業者募集の実施手順について	
1 物件の概要及び価格	1
2 スケジュール等	2
3 条件	2
4 提案者の資格	3
5 現地内覧会の開催	4
6 質問事項の受付	4
7 企画提案の募集について	4
8 応募者の事前提出書類及び資格確認方法について	5
9 失格要件	5
10 プレゼンテーション及び選考	6
11 契約の締結及び財産の引渡し等	6
III 企画提案について	
1 企画提案の応募書類について	6
2 事業企画提案書記載事項について	7
3 選定委員会について	7
4 プレゼンテーション	7
5 事業企画審査及び優先交渉権者等の決定方法	8
IV 市有財産に関する契約の締結等について	
1 詳細項目の協議の進め方等について	9
2 契約の締結	9
3 中津川市所有土地貸付契約	9
4 売却物件の所有権の移転等	9
5 契約に必要な費用	9
V その他留意事項	
1 川上保育園に係る土地賃貸借契約について	10
2 アスベスト等建設材の有害物質について	10
3 土地及び建物に関する規制等について	10
4 応募書類の返却について	10
5 施設の引渡し条件について	10
6 税金等について	10
7 その他	10

添付資料

VI 別表

- 1 対象不動産（土地）一覧（中津川市所有分）

VIII 様式

- 1 様式1 質疑書
- 2 様式2 川上保育園企画提案型跡地利活用事業者募集申込書
- 3 様式3－1 企画提案者資格誓約書兼確認書
様式3－2 反社会的勢力でないことの表明・確約に関する誓約書兼照会同意書
- 4 様式4－1 応募者の概要
様式4－2 価格提案書
様式4－3 工程表
- 5 様式5 資金調達計画書(例)
- 6 様式6 辞退届

I 募集の趣旨

中津川市では、令和5年3月に用途廃止した川上保育園について、施設及び敷地を有効に活用し、地域と共に継続的かつ効果的に利活用できる事業者を公募し選定します。選定後、契約を締結することとします。

II 企画提案型跡地利活用事業者募集の実施手順について

1 物件の概要及び価格

(1) 物件の所在及び地番、地目及び構造等

所在及び地番	地目、構造・用途等	地積・床面積
<土地> 中津川市川上字タハタ 295 番地 1 外 3 筆 VI 別表 1 対象不動産（土地）一覧のと おり。	現況地目：宅地	2,797.80 m ²
<建物> 中津川市川上 303 番地 1 ・（未登記 主である建物） 保育園舎	木造平屋建	654.96 m ²
		合計 654.96 m ²

(2) 予定価格（中津川市所有土地・建物）

土地及び建物 「貸付」として提案してください。

最低価格は以下のとおりで、最低価格を下回ると失格となります。

中津川市所有分

土地貸付： 200,000円（年額）

土地売却： 10,500,000円

建物貸付： 500,000円（年額）

建物売却： 0円

2 スケジュール等

(1) スケジュール

本物件のスケジュールは以下のとおりです（土曜日・日曜日及び祝日を除く。）。

内 容	日 程
企画提案型跡地利活用事業者募集要項の公表 （募集要項の公表・配布開始）	令和8年2月24日（火）
現地内覧会申込期間	令和8年 2月24日（火） から 令和8年 3月 2日（月） まで
質問受付期間	令和8年 2月24日（火） から 令和8年 3月 6日（金） まで
企画提案者資格誓約書兼確認書提出期限 ※（注）	令和8年 3月10日（火） まで
企画提案申込受付期間	令和8年 2月24日（火） から 平成8年 3月23日（月） まで

企画提案のプレゼンテーション及び選考	令和8年 3月下旬
本物件の貸付契約	令和8年 3月下旬～4月中
引渡し	契約締結後速やかに実施

上記スケジュールは予定であり、日程を変更する場合があります。

※ (注)「(様式3) 企画提案者資格誓約書兼確認書」は、警察への照会が必要となりますので(8(1) 参照)、令和8年3月10日(火)午後5時までに事前提出書類とともにご提出ください。郵送の場合には配達日時が確認できる方法とし、3月10日(火)必着とします。その場合、郵送提出の旨を事前に【事務局】まで連絡してください。

(2) 募集要項の配布

募集要項は、令和8年2月24日(火)から、中津川市市民部川上総合事務所において配布します。

中津川市のホームページからもダウンロードできます。

3 条件

条件は次のとおりです。

(1) 施設の用途について

本物件は、地域と共に継続的かつ効果的に活用することを目的としています。施設用途の制限は設けませんが、法令・条例等に適合し、周辺環境及び景観との調和が図られる計画であることが必要となります。

(2) 施設の引渡し

物件の引渡しは、現状有姿で行うので必ず現地確認等を行ってください。(図面等が現状と相違している場合は、現状を優先します。)

4 提案者の資格

応募できるものは、法人その他の団体で、次に掲げる資格を有するものとする。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定により、一般競争入札等の参加を制限されていないこと
- (2) 地方自治法第244条の2第11項の規定による指定の取り消しを受けたことがある場合はその処分の日から2年以上経過していること
- (3) 会社更生法(平成14年法律第154号)または民事再生法(平成11年法律第225号)等の規定の適用を受けたことがある場合は、更生手続きまたは再生手続きを終了していること
- (4) 本市から競争入札に係る指名停止を受けていないこと
- (5) 暴力団およびその統制下にある団体または構成員でないこと
- (6) 暴力団及びそれらの利益となる活動を行う団体または構成員でないこと
- (7) 税を滞納していないこと
- (8) 本市に対して債務不履行がないこと
- (9) 市長、副市長、中津川市議会議員、第9条に規定する指定管理者選定委員会の委員(当該公の施設の指定管理者の選定に関わる者に限る。)が会長、副会長、社長、代表取締役、常務取締役、理事長、副理事長、専務理事、常務理事その他のこれに準ずる常勤の役員に就任していないこと(ただし、市長または市議会議員が無限責任社員等で、中津川市が資本金、基本金その他これらに準ずるもので2分の1以上を出資している法人及び外郭団体は除く)

- (10) 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、信者を教化育成することを目的としないこと
- (11) 政治上の主義を推進し、指示し、またはこれに反対することを目的としないこと

*応募資格に該当しない（虚偽の申請があった）場合には、指定の取り消しを行う場合があります。

5 現地内覧会の開催

応募の参考のために、物件の現地内覧会を事前申込制で実施します。参加を希望される方は、下記「申込先」までEメールでお申し込みください。送信後に【事務局】へ電話で到達確認を行ってください。

(1) 申込期間等

ア 申込期間

令和8年2月24日（火）～令和8年3月2日（月）午後5時まで

イ 申込先

中津川市市民部川上総合事務所

Eメール：kawaue-office@city.nakatsugawa.lg.jp

※ 申込みがなかった場合は、現地内覧会を実施しません。なお、内覧会に参加されなくても「提案者」として申し込むことはできますが、現地内覧会に参加した場合において容易に知り得る事項については、すべて了知されているものとみなします。

ウ 申込用紙

特段の様式指定はありませんが、事業者名（氏名）・所在地（住所）・電話番号・Eメールアドレス・担当氏名は必ず明記ください。

(2) 開催日時等

現地内覧会は、随時日時を調整して開催します。

6 質問事項の受付

この募集要項等に係る質問は、令和8年2月24日（火）～令和8年3月6日（金）午後5時まで受け付けますので、（様式1）「質疑書」を下記の間合せ先までEメールで提出ください。送信後に【事務局】へ電話で到達確認を行ってください。

質問に対する回答は中津川市ホームページ上で公表します。

間合せ先

中津川市市民部川上総合事務所

Eメール：kawaue-office@city.nakatsugawa.lg.jp

7 企画提案の募集について

募集の方法は企画提案方式とし、本募集要項等を確認のうえ応募する者（以下「応募者」という。）は、物件の活用について応募申込みと共に企画をご提案ください。（提案の手順等の詳細はⅢに記載しますので、ここは概要のみ記載します。）

(1) 受付期間及び受付時間

令和8年2月24日（火）～令和8年3月23日（月）（土曜日・日曜日及び祝日を除く）の午前9時から午後5時までに下記の提出先にご持参ください。（郵送は認めません。）

(2) 提出先

中津川市市民部川上総合事務所（中津川市川上1437番地1）

8 応募者の事前提出書類及び資格確認方法について

(1) 事前提出書類（令和8年3月10日(火)午後5時までに提出）

郵送の場合には配達日時が確認できる方法とし、3月10日（火）必着とします。その場合、郵送提出の旨を事前に【事務局】まで連絡してください。

【法人・その他団体共通】

ア 様式2：川上保育園企画提案型跡地利活用事業申込書

イ 様式3-1：企画提案者資格誓約書兼確認書

ウ 様式3-2：反社会的勢力でないことの表明・確約に関する誓約書兼照会同意書

エ 印鑑登録証明書（3か月以内に発行されたもの。）

オ 国税および地方税の完納証明書

【法人の場合】

ア 定款（又は寄付行為）

イ 法人登記簿（履歴事項全部証明書）（3か月以内に発行されたもの。）

ウ 直近3年分の決算書類の写し（貸借対照表、損益計算書及び剰余金処分計算書又は欠損金処理計算書）

エ 会社概要（案内書等法人の事業内容が分かるもの）

【その他団体の場合】

ア 当該団体の定款又は寄附行為に相当する書類

イ 代表の身分証明書（本籍地のある役所・役場で発行するもの。）

ウ 直近3年分の所得課税証明書又は確定申告書の写し及び決算書等の付属書類

(2) 資格確認方法

（様式3）「企画提案者資格誓約書兼確認書」により、「4 提案者の資格」に係る適否の審査及び応募者が上記4(4)に該当するか否かについて確認のため、岐阜県警察本部への照会を行うものとします。

(3) 確認結果

確認の結果、「資格なし」と判断された場合は、応募者宛に書面により通知します。

(4) その他

資格審査の確認過程で、申込書類の内容について説明を求めることがあります。なお、資格審査結果に対する問い合わせ異議等については一切応じられませんので、あらかじめご承知おきください。

9 失格要件

応募者が次のいずれかに該当すると中津川市が判断した場合は、その応募者は失格となります。

なお、企画提案内容の審査により、契約者として決定した場合でも、契約の効力が最終的に確定するまでに失格要件に該当することが判明した場合は、物件の引き渡しはできません。

【失格要件】

(1) 提出書類に虚偽の記載があるとき。

(2) 提出書類に不備があり、補正が困難であるとき。

(3) 応募申込の資格条件に違反しているとき。

(4) 「川上保育園企画提案型跡地利活用事業者選定委員会」（後記参照）の構成員

へ審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平を害する行為があったとき。

(5) その他不正行為があると判断されるとき。

10 プレゼンテーション及び選考

応募者から提出いただいた企画提案の内容審査に際しては、「川上保育園企画提案型跡地利活用事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、提出された書類の審査（プレゼンテーションを含む。）を行います。（提案の手順等はⅢで説明します。）

この選定委員会で「最優秀」と認められた者が優先交渉権者となり、中津川市との間で事業実施に向けた詳細項目を取り決めるための協議・調整を行います。

なお、この優先交渉権者の地位は、第三者に移転することはできません。

11 契約の締結及び財産の引渡し等

中津川市は、優先交渉権者との間で事業実施に向けた協議・調整を行い、条件が合致した後、優先交渉権者との間で、契約を中津川市の定める様式により締結します。なお、中津川市が指定する期日までに契約の締結を行わない場合には、契約予定の取消しとなる場合があります。

その後、契約の効力が最終的に確定した場合に、中津川市から優先交渉権者に引渡します。

Ⅲ 企画提案について

企画提案の内容は、選定委員会が審査し、最優秀提案を選定します。

1 企画提案の応募書類について

(1) 企画提案申込受付期間等

企画提案申込に必要な提出書類は、次に示す受付期間内に中津川市総務部総務管財課までご持参ください。（郵送は認めません。）

ア 申込受付期間

令和8年2月24日（火）～令和8年3月23日（月）午後5時まで
（土曜日・日曜日及び祝日を除く）

イ 申込先

中津川市市民部川上総合事務所

所在地：岐阜県中津川市川上1437番地1

(2) 申込みに必要な書類（Ⅱ8で述べた事前提出書類を除く。）

提案にあたっては、上記「Ⅰ 募集の趣旨」及び「Ⅱ3 条件」に見合った企画について、以下の書類を2部（正本1部。他はコピー可。）提出してください。

【法人・個人共通】

ア 企画提案書

(ア) 様式4-1：応募者の概要

(イ) 様式自由：事業企画提案書（「2 事業企画提案書記載事項について（後記2参照）」、「5(1)表 審査項目 審査の視点」について網羅していること。）

(ウ) 様式4-2：価格提案書

- (エ) 様式4-3：工程表
- (オ) 様式自由：土地利用計画図（全体の用途、構成が分かるもの）
- (カ) 運営体制図（所有者と現場管理者が違う場合も理解できる図とすること。）
- (キ) 様式5：資金調達計画書《残高証明または通帳等の写し及び融資証明書添付》
- (ク) 様式自由：施設利用に関する企画内容（施設改修、イメージイラスト等を含み自治体への直接的効果や間接的効果を数値情報で記載のこと。具体的事業計画年数は5年程度を記載のこと。）

※企画提案書の著作権に関し、市が本件契約の締結、履行に必要な範囲で複製を作成し、第三者に開示することを応募者は承諾するものとします。

2 事業企画提案書記載事項について

（様式自由）事業企画提案書には、以下の内容を盛り込んでください。

(1) 事業計画（令和8年度～令和12年度を中心に記載してください。）

ア 概要（A4判縦・文字12ポイント）

3ページ以内でプレゼンテーションと同様の内容を記載してください。

① 運営する主な施設の概要、施設の改修方針・投資予定額

（注）事業開始時期を含めた稼働までの工程は、工程表にも記載してください。

（注）施設の改修計画がある場合は、その概略を工程表にも記載してください。

② 運営する事業やサービスの概要（施設の運営方針）

（注）概要で記載した内容は、そのまま契約で用途指定し、履行していただきますので、その内容には十分注意してください。

提案書には詳細なイメージ図や改修プラン図などを必ず付けてください。

③ 提供する事業やサービスの種類、利用料金等

イ 地域連携・協力計画

ウ 今後事業を行う上での雇用に関する事項

- ・この施設を活用することでどれくらいの中津川市民の雇用（就業人数及び就労時間数が分かるよう）が図れるか記載してください。

(2) 類似施設等の経営実績

様式の指定はしませんが、A4判縦1ページとしてください。

3 選定委員会について

事業の企画提案に際しては、「川上保育園企画提案型跡地利活用事業者選定委員会」を設置し、提出された書類の審査を行います。

4 プレゼンテーション

事業企画提案内容の審査の一環として、応募者からの提案の内容について選定委員会で、プレゼンテーションをしていただく機会を設けます。応募者は企画提案の内容等についてご説明ください。

その際の資料及び説明内容は、受付時に提出された企画提案書の範囲に限ります。プレゼンテーションの日時・方法等、企画提案申込受付後に通知します。

5 事業企画審査及び優先交渉権者等の決定方法

(1) 事業企画審査の方法及び優先交渉権者等の決定

優先交渉権者の選定は次により行います。

選定委員会において、事業企画提案書類とプレゼンテーションで説明いただいた

た内容について、以下の「審査項目」により審査を行います。

審査の結果、最高得点の提案を「最優秀提案」とし、優先交渉権者として選定します。また、2番目の得点者の提案を「次点提案」とし、次点提案者として選定します。

優先交渉権者は、審査を実施した結果、最適なものとして選定したものであり、契約を締結するまで法律関係は生じません。このため、優先交渉権者と協議が整わない場合、又は優先交渉権者が契約を締結するまでの間に、応募資格を満たさない場合、次点提案者と協議するものとしします。

なお、審査の結果、「最優秀提案等の該当なし」となる場合もあります。

審査項目

審査項目	審査の視点	配点
事業企画 提案審査 (書類審査 及びプレゼン テーション)	<ul style="list-style-type: none"> ・提案する事業の経験及び実績があるか。 ・事業計画に対応した施設運営に必要な専門的知識やノウハウ等を有しているか。 ・事業内容が全体として効果的であり、かつ、実効性が高いものであるか。 ・施設改良等の計画(施設の改修方針・投資等)は、現実的・効率的であり、かつ、実効性が高いものであるか。 ・施設運営等の計画は現実的・効率的であり、かつ、実効性が高いものであるか。 ・施設全体を一体的に利用するなど、既存施設を有効に活用する計画となっているか。 ・施設の運営を通じ、地域と連携し地域経済へ貢献する具体的な提案がなされているか。 ・雇用創出、福祉向上など地域への貢献が期待できる具体的な事業提案がされているか。 ・事業者が施設運営に対する熱意や意欲があるか。 	60
財務審査	<ul style="list-style-type: none"> ・経営状況は安定しているか。 ・収支計画の実現可能性はあるか。 	30
提案価格	・配点×(当該事業者の提案価格÷最高提案価格)	10
合 計		100

※ 審査は、総合点方式とする。配点は1人100点とし、出席委員の合計点数で採点する。

※ 合計点数の60%に当たる点数を基準点とし、これ未満の場合は選定しません。

(2) 審査結果の公表

審査結果については、すべての応募者に書面にて通知します。また、中津川市ホームページにおいて公表します。なお、審査内容・結果に対する問い合わせ及び異議等については、一切応じられませんのであらかじめご承知おきください。

IV 市有財産に関する契約の締結等について

優先交渉権者が決定しましたら、優先交渉権者と中津川市との間で契約締結に向けた詳細な項目を詰める協議・調整を行います。

1 詳細項目の協議の進め方等について

(1) 詳細項目の協議の目的

詳細項目の協議は、優先交渉権者がこの施設を活用し、事業を継続していくため、企画提案申込時に提出いただいた企画提案書に基づき、詳細な条件面の確認等を行い、円滑に引き渡しが行われるようにするため行います。

(2) 優先交渉権者と合意に達しなかったとき

詳細項目の協議を進めていく中で、優先交渉権者と中津川市の協議が整わない場合は、Ⅲ 5 (1) で述べたように優先交渉権者との協議を打ち切り、次点提案者との詳細協議を開始するものとします。

この場合、次点提案者には速やかに連絡します。

2 契約の締結

上記1の過程を経て優先交渉権者と中津川市との間で合意に達したとき、上記物件の契約を締結します。

3 貸付契約

建物および土地貸付の場合は詳細協議が整ったら、賃貸借契約を締結します。

4 売却物件の所有権の移転等

所有権移転登記は、売買代金が完納された後、優先交渉権者からの請求に基づき、中津川市で委任状を交付しますので、優先交渉権者で行ってください（移転登記の名義は優先交渉権者となります。途中で変更をすることはできません。）。

所有権移転後はいかなる理由があろうとも中津川市への返還は受け付けません。

また、所有権移転から5年以内に他へ譲渡する場合は中津川市と協議すること。

5 契約に必要な費用

本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、優先交渉権者の負担とします。

V その他留意事項

1 川上保育園に係る賃貸借契約について

建物および土地の賃貸借の場合、市は現状による貸付とし、修繕、保全管理に要する費用は賃借人の負担として実施すること。

2 応募書類の返却について

提出された書類は返却しません。提出書類に記載された個人情報及び企業情報等に留意し、中津川市が適切に廃棄処分します。

5 施設の引渡し条件について

引渡しに当たり、中津川市は現状の一切の物の処分、撤去等を行いません。また、現状で引渡し、隠れた瑕疵について、中津川市は一切の責任を負わないものとします。

また、関係法令上不適法な箇所が存在した場合も優先交渉権者の負担により対応していただきます。

物件の引渡しは、現状有姿で行うため、必ず現地確認等を行うものとし、物件の数量等が物件調書等と相違する場合は、全て現況を優先させていただきます。

6 税金等について

固定資産税は、地方税法及び中津川市税条例の規定により、毎年1月1日現在の所有者に課税されます。よって譲渡する物件については、令和9年度からの課税対象となります。

【事務局】

(募集書類等提出先・問合せ先)

中津川市役所 市民部 川上総合事務所
〒509-9201 岐阜県中津川市川上1 4 3 7 番地 1
電話 0573-74-2111 FAX 0573-74-2022
Eメール kawaue-office@city.nakatsugawa.lg.jp