嘉麻市旧稲築庁舎跡地売却予定事業者選定に係る公募型プロポーザル実施要領

1. 売却概要

(1) 件名

嘉麻市旧稲築庁舎跡地売却予定事業者選定

(2) 売却目的

旧稲築庁舎跡地周辺は、多くの市庁舎をはじめ行政機能が立地していることから、敷地周辺の公共施設や商業施設との連携を図るとともに、にぎわいのある土地利用を行うために、商業的な土地利用が求められている。

本売却は、旧稲築庁舎跡地を民間事業者に売却することにより、嘉麻市地域整備基本計画（平成３０年策定）に基づく跡地利活用を行うことを目的に実施するものである。

選定にあたっては、民間事業者の企画力、土地利活用のノウハウ等を活かした提案内容を、地域整備基本計画との整合性、利活用による地域への効果及び売却価格による経済性等の観点から、総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用し、最も優れた提案を行った事業者を土地売買契約の契約予定者として選定するものである。

(3) 対象用地

① 位置・面積等

番号	所在地	公簿地目	公簿面積	所有者
1	嘉麻市岩崎 1143-18	宅地	2179.39 ㎡	嘉麻市
2	嘉麻市岩崎 1248-7	宅地	171.42 ㎡	嘉麻市
合計			2350.81 ㎡	

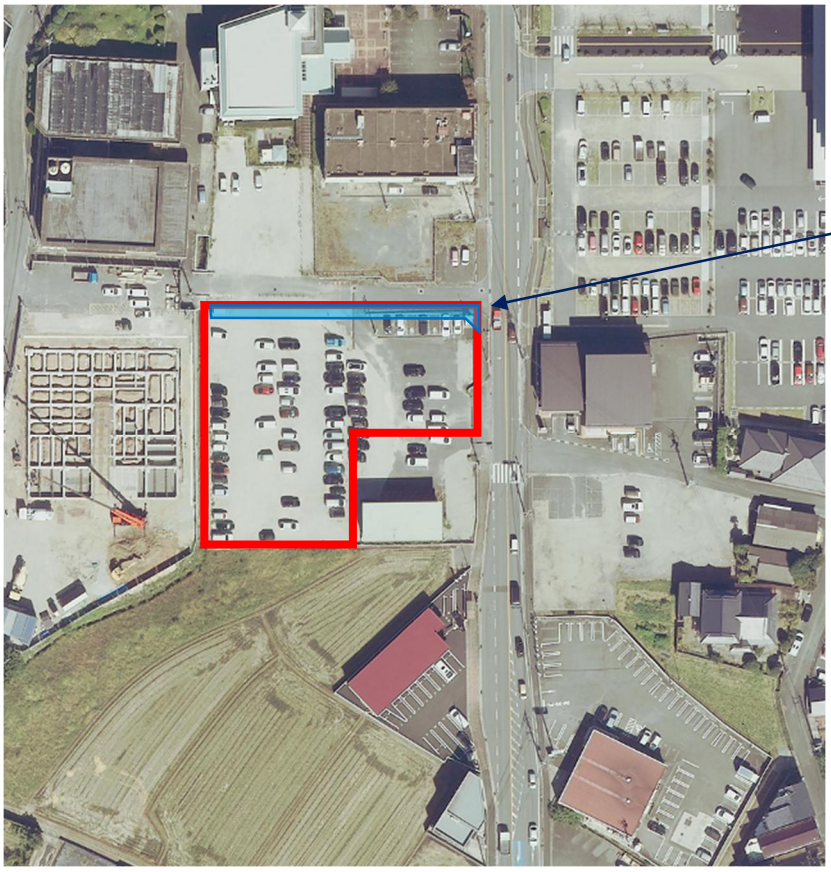
※1　売却面積は敷地内道路改良工事により１５０㎡程度減少する予定であるため、
　　売却面積は約２，２００㎡を想定する。

※2　用地面積及び隣地境界は確認済みである。

位置図



航空写真



② 都市計画等

・都市計画区域指定：有
・用途地域指定：無
・建ぺい率：７０％
・容積率：２００％
・道路斜線制限：１．５
・隣地斜線制限：２．５
・開発行為許可申請：３，０００㎡以上

③ その他

・当該用地は土砂災害警戒区域及び特別警戒区域には該当しない。また、洪水浸水想定区域（０．５ｍ～３．０ｍ未満及び３．０ｍ～５．０ｍ未満）に該当する。

・当該用地は、令和２年度に旧庁舎解体工事を実施しており、基礎撤去後、真砂土で埋戻しを行っている。

・当該用地において、地質調査、土壌汚染調査及び地下埋設物調査は実施していない。売買契約後、施設整備において地下埋設物が発見された場合の処理、撤去及び地盤調査、土壌改良等は買受者の責任と負担において実施するものとする。

・当該用地は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていない。

(4) 売却予定価格

最低売却予定価格　４８，９６９，０００円

※上記金額は売却面積を２，２００㎡と想定した金額であるため、本契約時の売買金額は、確定測量後の面積により変更となる。

○本契約時の売買金額の決定方法について

最低売却予定価格は、当該用地の評価額 21,700 円／㎡に売却予定面積 2,200 ㎡を乗じ、鑑定、境界確定等に要した経費 1,229,000 円を加え算定している。

本プロポーザルにおいては、売却面積を 2,200 ㎡と想定した場合の売買希望価格（全体金額）に加え、売買希望１㎡あたり単価を提示していただき、本契約時の売買金額は下記の計算にて算定します。

売買金額＝売買希望１㎡あたり単価×確定面積＋経費（1,229,000 円）（１円未満切り捨て）

2. 売却条件等

(1) 契約条件

① 当該用地の売却に当たっては、現状有姿にて、買受者に引き渡すこととする。当該用地と国道側歩道との境界に設置してあるコンクリート塀についても、現状有姿での売却とし、撤去する場合は買受者の責任と負担において実施するものとする。

② 売却想定面積は 2,200 ㎡とし、売買契約時の売却面積は、令和９年度に実施する公民館敷地内道路改良工事（仮）に伴う確定測量により決定する。その際の売買金額の算定方法は上記 1.(4)による。

③ 本市は、契約不適合責任を負わないものとする。

④ 所有権移転登記は、売買代金納付後、買受者の請求により本市が行う。所有権移転登記に必要な手続及びその他の売買契約に関して必要となる一切の費用は、買受者の負担によるものとする。また、売買契約（本契約）を締結した日から 10 年間を期間とする買戻特約を登記することとする。

⑤ 本プロポーザルの申込み及び売買契約の締結にあたっては、融資の不成立を理由とする辞退、契約解除又は契約の失効等を条件とすることはできない。

⑥ 契約予定者は、覚書締結後、速やかに提案書に記載した計画に着手するものとする。

⑦ 契約予定者は、売買契約（本契約）締結後、速やかに提案書に記載した計画に基づく工事等に着手するものとする。

⑧ 買受者は、売買契約（本契約）を締結した日から 10 年間は、提案書に記載した計画を変更することはできない。やむを得ず変更する場合は、あらかじめ書面により本市の承諾を得なければならない。

⑨ 買受者は、売買契約（本契約）を締結した日から 10 年間は、本市の承認を得ずに、売却物件の所有権を第三者に移転し、又は同物件に権利を設定してはならない。

⑩ 売買契約書で規定する制約条件等に違反した場合には、下記に定める金額を違約金として徴収するものとする。

・2. 売却条件等(2)土地利用に関する遵守事項⑨、⑩及び⑪に違反したときは、売買金額の３割に相当する額。

・その他の債務不履行、義務違反、虚偽申請があったときは、売買金額の１割に相当する額。

⑪ 契約上の債務不履行、義務違反及び虚偽申請があった場合には、本市は売買契約を解除し、買戻特約に基づき売却用地を買い戻すことができるものとする。

⑫ 市が解除権を行使したときは、買受者は自己の負担において売買物件を原状に回復し、市の指定する期日までに返還しなければならない。ただし、市が売買物件を原状に回復することが適当でな

いと認めたときはこの限りでない。

⑬ 買受者は、前項の買戻特約の期間が満了したときは、本市に対し、当該買戻特約の登記の抹消を請求することができる。また、その際の買戻特約の登記及びその抹消手続きに要する一切の費用は、買受者の負担とする。ただし、買受者自らが手続きを行う場合はこの限りではない。

⑭ 契約上の債務不履行により、売買契約を解除した場合、契約保証金は本市に帰属するものとする。

⑮ 違約金の支払い、売買契約の解除は、本市に生じた実際の損害額が違約金等の額を超える場合において、本市がその超える額について損害賠償を請求することを妨げない。

⑯ 本契約締結の際に契約保証金として、売買金額の１００分の１０以上の金額を市に納入しなければならない。

(2) 土地利用に関する遵守事項

① 土地利用の形態は、本実施要領及び嘉麻市地域整備基本計画に整合するものであることを基本とし、周辺地域との調和や良好な市街地形成を図る事業計画であること。

② 電気、通信、上水道及び排水の整備については、開発の際に各管理者と協議のうえ整備を進めることとし、これにかかる費用は買受者の負担とすること。

③ 本計画地への重機、資材、廃棄物などの運搬、搬入・搬出等に当たっては、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、砂埃等による影響を及ぼすことのないように十分に配慮すること。

④ 作業期間中は、当該跡地の周辺住民や側面道路の通行人の安全の確保及びプライバシーの確保に配慮すること。

⑤ 提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要項等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても提案計画の目的と照らし合わせて適宜参考とすることとし、その他、上下水道等の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築等に関する規則などの計画策定に必要な事項及び現況の状況等については、買受者の負担において関係機関に確認すること。

⑥ 工事実施に際しては、近隣住民への周知、説明を行い、紛争等が生じた場合は、買受人の責任と負担においてその解決にあたらなければならない。

⑦ 上記のほか、関係法令に準拠した計画とすること。

⑧ 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項に定める風俗営業、同条第５項に定める性風俗関連特殊営業、同条第 11 項に定める特定遊興飲食店営業、同条第 13 項に定める接客業務受託営業その他これらに類する営業の用に供しないこと。

⑨ 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 条）第２条第２号に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所その他これに類するもの（これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは跡地を第三者に貸すことを含む。）に供しないこと。

⑩ 売買用地を暴力団及びそれらの利益となる活動を行うもの又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者に使用させないこと。

⑪ 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４条第２項に規定する団体（その団体の役職員又は構成員が当該団体の活動として無差別大量殺人行為を行ったものに限る。）に係る用途に供しないこと。

⑫ 河川等の水質汚濁及び著しくばい煙、騒音、振動等を発生する事業の用途に供しないこと。

3.選定方法及びスケジュール

(1)選定方法

公募型プロポーザル方式により行う。

(2)選定スケジュール

番号	内容	期日
1	公募要領等の開示	令和 8 年 11 月 13 日（金）
2	質問票の受付期間	令和 8 年 11 月 13 日（金）から 令和 8 年 11 月 20 日（金）まで 17 時必着
3	質問票の回答期間	令和 8 年 11 月 13 日（金）から 令和 8 年 11 月 24 日（火）まで
4	参加申込書の受付期間	令和 8 年 11 月 13 日（金）から 令和 8 年 11 月 27 日（金）まで 17 時必着
5	参加資格審査結果通知発送	令和 8 年 12 月 1 日（火）
6	提案書の提出期間	令和 8 年 12 月 1 日（火）から 令和 8 年 12 月 25 日（金）まで 17 時必着
7	提案書審査（プレゼンテーション）	令和 9 年 1 月 15 日（金）
8	提案書審査結果通知発送	令和 9 年 1 月 19 日（火）
9	覚書締結	令和 9 年 2～3 月予定
10	本契約締結	令和 9 年度中

※スケジュールは変更となる場合がある。

4.参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、当該用地の買受け、運営、維持管理等の業務を確実に遂行するために必要な企画力、資本力及び経営力を備えた法人で、次に掲げる要件の全てを満たす者とする。なお、参加申込書提出後において、資格要件を満たさなくなった場合は、その参加資格を取り消すこととする。

(1) 日本国の各種法律に基づいて適法に設立された法人であること。
(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、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、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を受けている者ではないこと。
(3) 当該法人の設立根拠法に規定する解散又は清算の手続に入っている者ではないこと。
(4) 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者でその事実があった後 3 年を経過しない者又はその者を代理人、支配人その他の使用人若しくは入札代理人として使用する者でないこと。
(5) 経営状態が著しく不健全であると認められない者であること。
(6) 嘉麻市建設工事等指名競争入札参加者指名停止規程(平成 18 年嘉麻市告示第 138 号)に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。
(7) 嘉麻市政治倫理条例(平成 18 年嘉麻市条例第 237 号)第 6 条の規定に該当する者でないこと。
(8) 公正な取引を阻害すると判断されるものでないこと。
(9) 本業務を確実に履行できる人的配置ができる体制であること。
(10) 宗教活動や政治活動を主たる目的とする者ではないこと。
(11) 国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。
(12) 参加を希望する法人の役員及び使用人その他の構成員が、福岡県暴力団排除条例（平成 22 年福岡県条例第 51 号）第 2 条に規定する暴力団及び暴力団員、その他これらに準ずる者に該当しない者であること。

5.実施要領及び仕様書に関する質問の受付・回答

(1)質問票の受付

①受付期間
令和 8 年 11 月 13 日(金)から令和 8 年 11 月 20 日(金)17 時まで【必着】
②提出方法
・質問票(様式第 1 号)に記入し、電子メールで送付し、電子メールの件名には、「旧稲築庁舎跡地売却プロポーザル質問書」と記載すること。
・電子メールに質問を受けた場合は、市から受信確認のメールの送信を行う。1 日経過しても受信確認の電子メールが届かない場合は、電話で問合せること。

(2)質問に対する回答
①回答期間
令和 8 年 11 月 13 日(金)から令和 8 年 11 月 24 日(火)17 時まで
②回答方法
市のホームページに掲載する。
③その他
・質問者の法人名等は公表しない。
・同趣旨の質問が複数あった場合は、まとめて回答する。
・個別に回答は行わず、電話等の対応は一切受け付けない。

6.参加申込手続
(1)提出書類
プロポーザル参加希望者は、次の資料を各 1 部提出すること。(A4 ファイル綴じ)
①プロポーザル参加申込書(様式第 2 号)
②会社概要書(A4 版任意様式)
※会社名、設立年月、資本金、本社所在地、業務内容、役員名簿及び連絡先等の記載のあるもの。ただし、法人案内(パンフレット)による代替可とする。
③定款
④法人登記事項証明書（申込み日の３か月以内のもの）
⑤財務諸表（直近の決算のもの）
⑥国税、都道府県税及び市町村税の納税証明書（法人の直近の決算期等に係る税金に滞納がないことを証明するもの。）
⑦事業実績一覧(様式第 3 号)

(2)提出期間
令和 8 年 11 月 13 日(金)から令和 8 年 11 月 27 日(金)17 時まで【必着】

(3)提出方法
持参又は郵送により提出すること。
郵送の場合は受取日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、郵便事故等について市はその責を負わない。なお、持参の場合の受付時間は、閉庁日を除く 8 時 30 分から 17 時までとする。

(4)辞退
参加申込書提出後に参加を辞退する場合は、参加辞退届(様式第 4 号)を提案書提出期限までに持参又は郵送にて提出すること。
郵送の場合は受取日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、郵便事故等について

市はその責を負わない。なお、持参の場合の受付時間は、閉庁日を除く 8 時 30 分から 17 時までとする。

7.参加資格等の審査

参加希望者より提出された書類に基づき、参加資格要件を満たしているかを確認し、審査結果を各参加希望者に郵送により通知する。また、参加資格要件を満たしておらず、参加が認められなかった参加希望者に対しては、理由を付して通知する。

8.提案書等の提出

提案書等は、本要領の内容を理解した上で作成し、次のとおり提出するものとする。なお、各提案者 1 提案とする。

(1)提出書類

①提案書(A4 版任意様式)

・文字の大きさは、原則 11 ポイント以上とすること。

・表紙、目次等を含め 20 ページ以内とすること。

・提案書類提出書(様式第 5 号)を提案書の初めに添付すること。(ページ数に含まない。)

・ページ番号は表紙及び目次を除き通し番号とし、各ページの下部に印字すること。

・当該用地に建設する施設の内容、実施する事業の内容、市及び地域にもたらす効果、実施スケジュール等について、本要領第 10 項(3)評価項目の順番を参考に具体的にわかりやすく記載すること。

・提案書には、提案者名やロゴマーク等の提案者が特定される情報を記載しないこと。

②作業工程表(A4 判様式任意)

※覚書締結から、施設開業に至るまでの全体スケジュールを、各フェーズ（設計、許認可協議、施工、開業準備、開業）ごとにわかりやすく記載すること。

③実施体制表(A4 判様式任意)※提案者名は記載しないこと。

※企画、設計、施工、開業後の維持管理、運営について、各段階で誰が統括し、何を実施し、どのように連携するのか、組織体制も含め具体的に記載すること。

④見積書(様式第 6 号)

(2)提出期間

令和 8 年 12 月 1 日(火)から令和 8 年 12 月 25 日(金)17 時まで【必着】

(3)提出部数

①正本　　1 部(提案書及び見積書)

②プレゼン用　8 部(提案書のみ)

③PDF データ(提案書及び見積書)

提出書類の PDF データを電子メールで送付し、電子メールの件名には「旧稲築庁舎跡地売却プロポーザル提案書」と記載すること。

(4)提出方法

持参又は郵送にて提出すること。

郵送の場合は受取日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、郵便事故等について嘉麻市はその責を負わない。なお、持参の場合の受付時間は、閉庁日を除く 8 時 30 分から 17 時までとする。

9.選定委員会

契約予定者の選定は、「嘉麻市旧庁舎跡地等売却事業者選定委員会（以下「委員会」という。）」 の評価に基づいて行う。なお、委員会の委員は 8 名とし、委員会及び委員の氏名については非公開とする。

10.審査方法

(1)提案書審査(プレゼンテーション)

①実施日

令和 9 年 1 月 15 日(金)

②所要時間

1 提案者につき 30 分以内(プレゼンテーション 20 分、質疑応答 10 分)

③説明

・審査の順番は、提案書類の受付順とする。

・プレゼンテーション当日の参加人数は、各提案者 3 名以内とする。

・プレゼンテーションは非公開とし、プレゼンテーションの際にパソコン、プロジェクター等を使用する場合は、担当部署へ事前に連絡すること。プロジェクター及びスクリーン等投影に要する機材は市が準備する。

・説明の際は、当該用地に建設する施設の内容、実施する事業の内容、市及び地域にもたらす効果、実施スケジュール等について、本要領第 10 項(3)評価項目の順番を参考に具体的にわかりやすく説明すること。

・提出した提案書類に沿って説明すること。プレゼンテーションの際の追加資料は一切認めない。

(2)選定方法

・提案書及びプレゼンテーションの審査は、各評価項目に基づき、委員会の委員長、副委員長及び委員が行う。

・外部委員を除く、6 名の評価点のうち最高評価点及び最低評価点を除いた 4 名分の合計点に、外部委員 2 名の評価点を加えた点数を総合評価点とする。

・総合評価点が最も高い提案者を契約予定者として選定する。ただし、総合評価点が 5 割に満たない場合は、契約予定者として選定しないものとする。

・総合評価点が同点の場合は、経済性評価点が高い提案者を上位とする。経済性評価点も同点の場合は、委員の合議により決定する。

・本プロポーザルに参加した事業者が 1 者の場合であっても、本実施要領に基づき審査を実施する。

(3)評価項目

評価項目		評価内容	評価 点数
事業者評価	組織体制	提案内容を確実に遂行するために必要な能力を有する管理責任者等が配置され、適切に業務が実施できる組織体制が整っているか。	5
	業務経歴	提案内容と同種・同規模の施設の開発・運営実績を有しているか。	5

	資金調達	経営基盤が安定しており、提案事業に係る自己資金及び借入金の計画が具体的かつ現実的な資金計画となっているか。	5
事業工程評価	スケジュール	事業工程や実施スケジュールは実施可能であり、各種許認可等も含まれた、実務的、合理的な計画となっているか。	5
	事業継続	中長期的な社会情勢の変化や将来的なリスクを見据えた、運営計画、維持管理計画となっているか。	5
提案評価	目的理解	地域整備基本計画をはじめ、各種計画の目的を正確に理解し、本市の利活用方針に即した内容となっているか。	10
	導入機能	市本庁舎、交流センター、高校と近接し、本市の中心地である立地特性を活かし、利便性、回遊性向上、魅力、賑わい創出、地域経済活性化等に資する提案となっているか。	15
	経済効果	地域雇用の創出、税収の期待度、投資の規模など、地域産業への経済波及効果が期待できるか。	10
	地域貢献	地域事業者、地域コミュニティと積極的に連携、協力し、地域社会の一員としての貢献が期待できるか。	5
	施設計画	周辺景観、交通安全、騒音、日照、プライバシー等に配慮したデザイン、施設、駐車場となっているか。	10
	独自提案	官民共創、環境配慮、交通、ユニバーサルデザイン、防災、ＧＸ、ＤＸなど独自の付加価値や効果が提案されているか。	5
経済性評価	見積書による価格評価	点数＝（見積１㎡あたり単価－21,700）÷500＋5 ※小数点第１位を四捨五入。上限は２０点とする。	20
合計			100

(4)審査結果の通知

選考結果については、参加者全員に通知する。なお、選定に関する異議申立て等は一切できないものとする。

(5)審査結果の公表

審査結果については、市公式ホームページに以下の内容で公表する。

①契約予定者の名称、所在地、総合評価点

②契約予定者以外の事業者の総合評価点(社名等は非公表)

11. 契約の締結

①契約予定者として選定された者と覚書締結の交渉を行う。ただし、交渉が不調の時は、総合評価点が上位の者から順に覚書締結の交渉を行う。

なお、契約手続に係る詳細については、嘉麻市財務規則に従って取り扱うものとする。

②契約予定者が覚書締結を辞退したとき又は、参加資格要件を満たさなくなった場合においては、総合評価点が上位の者から順に覚書締結の交渉を行う。

③契約締結前に、嘉麻市と契約予定者とで提案内容に基づき協議を行い、契約内容を確定させることとする。

④契約者は、契約を締結するときは、契約金額の 100 分の 10 以上の契約保証金又は契約保証金に代わる担保を納付若しくは提供すること。

12. 失格事項等

次のいずれかに該当する者は失格とする。

①提案書等の提出期限に遅れた者

②虚偽の内容を記載若しくは説明などを行った者

③見積金額が最低売却予定価格を下回っている者

④会社更生法等の適用を申請する等、契約を履行することが困難と認められる者

⑤審査の公平性を害する行為を行った者

⑥理由なくプレゼンテーションに遅刻・欠席した者

⑦その他、提案にあたり著しく信義に反する行為等を行った者

13. その他

①プロポーザル参加申込書、提案書等の提出書類は返却しない。

②参加申込及び提案書等の提出後は、記載された内容の変更は認めない。

③提出された書類等の著作権は提案者に帰属するが、審査及び説明等に必要な範囲において市は無償で使用することができるものとする。また、市は、覚書締結後において、契約予定者の提出書類を市民への説明等必要な範囲において無償で使用することができるものとする。

④本要領及びプロポーザルにおいて入手した情報等を目的外利用しないこと。

⑤提案内容は非公開とする。

⑥提案書の作成のために嘉麻市から受領した資料は、嘉麻市の了解なく公表してはならない。

⑦プロポーザルに参加することで生じる費用は、すべて提案者の負担とする。

14. 参考資料

①地域整備基本計画

②地積測量図

15. 担当部署

〒820-0292　福岡県嘉麻市岩崎 1180 番地 1

嘉麻市役所 3 階　総合政策課　地域活性推進係

担　当：藤﨑

電　話：0948-42-7407

電子メール：kassei@city.kama.lg.jp