

里美野外活動センター施設の売却に係る
公 募 要 領

茨城県

令和6年3月

○ 公募の概要	・・・・・・・・・・	1
○ 茨城県立里美野外活動センターの施設 概要	・・・・・・・・・・	2
○ 茨城県立里美野外活動センターの施設売却に係る公募要領	・・・・・・・・・・	3

公 募 の 概 要

里美野外活動センターは、野外活動訓練を行い、心身ともに健全な青少年の育成と明るく豊かな県民生活の形成を図ることを目的に、1972年に茨城県が設置し、周囲を山々に囲まれた自然豊かな環境の中で青少年の教育活動の場として、またキャンプ愛好家が訪れるキャンプ施設として利用されている。

今般、少子化の進展等から、2024年3月31日をもって、県立施設としての役割を終え、引き続き地域の賑わいに寄与できるよう民間への譲渡を行うこととした。

今回の募集は、民間事業者の有する企画力、ノウハウ等を生かし当該施設を活用する企画提案を募り、公募型プロポーザルにより施設の売却先選定を行うものである。

選定においては、審査委員会においてプロポーザルの審査を行い、茨城県及び地域として最も相応しいと認められる事業者を優先交渉権者とする。

茨城県里美野外活動センターの施設 概要

(令和6年3月1日現在)

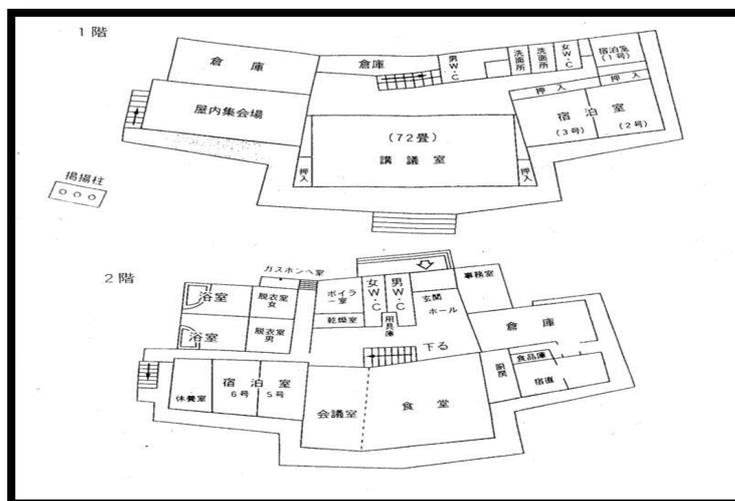
設置者	茨城県
所在地	茨城県常陸太田市里川町 863 番地 1
開設	昭和 47 年 3 月
施設	メイン施設（用途：管理事務所、研修室等 延床面積：1,007.96 m ² 構造：鉄筋コンクリート地上2階建） 屋外炊事場6棟、屋外トイレ4棟、車庫1棟、倉庫2棟

【メイン施設】

外観



平面図



【参考資料：土地（常陸太田市所有）】※譲渡対象物件ではありません

地番	面積 (m ²)
常陸太田市里川町 863 番地 1	101,174
常陸太田市里川町 863 番地 8	89,411
常陸太田市里川町 863 番地 9	36,774
常陸太田市里川町 863 番地 10	52,159
常陸太田市里川町 863 番地 11	7,686
計	287,204

茨城県立里美野外活動センターの施設売却に係る公募要領

1 目的

この要領は、茨城県（以下「県」という。）が所有する茨城県立里美野外活動センターの施設の売却に当たり、茨城県公有財産事務取扱規則（昭和 39 年茨城県規則第 21 号。以下「規則」という。）に定めるもののほか、申込み、契約者の決定、契約条件等について必要な事項を定める。

なお、契約者の決定に当たっては、施設の利活用に関するプロポーザル（企画提案）に基づき総合的に審査の上、優先交渉者を決定し、随意契約により契約を締結する。

2 企画提案を求める事項

(1) 企画提案を求める内容

茨城県立里美野外活動センター（以下「売却物件」という。）を活用した利活用計画

(2) 売却物件

茨城県立里美野外活動センターの施設（別紙物件調書のとおり。）

※ 物件調書に記載する施設（以下「対象施設」という。）は、同一の者に一括して売却することとし、施設の一部のみの売却や複数の者に分割しての売却は行わない。

※ 対象施設は、いずれも現状有姿で売却する。

(3) 価格

対象施設の最低売却価格 10,000 円（消費税相当額を除く。）

※ 企画提案書に記載する提案価格は、最低売却価格以上とすること。

(4) 価格に含まないもの

ア 土地については、対象外とし、契約者が土地所有者である常陸太田市と別途協議の上、賃借契約を締結することにより使用するものとする。

イ 備品は、対象外とし、(3) 価格に含まないものとする。ただし、県と契約者との協議により別途譲渡の対象とすることを妨げない。

3 本公募の応募に必要な資格

企画提案書を提出することのできる者は、次の各号の要件を全て満たす者とする。

(1) 関係法令等の必要な知識及び能力を有するほか、売却物件を有効に活用できる者であること。

(2) 売却物件の取得及び活用に必要な資力及び遂行能力を有すること。

(3) 不正及び不誠実な行為がないこと。

(4) 次に掲げる者でないこと。

ア 成年被後見人

イ 未成年者、被保佐人又は被補助人であつて、契約締結のために必要な同意を得ていない者

ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を受けている者又は会社法（平成 17 年法律第 86 号）により特別清算を行っている者。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者を除く。

エ 破産者で復権を得ない者

オ 国税及び茨城県税等を滞納している者

- カ 茨城県暴力団排除条例（平成 22 年茨城県条例第 36 号）第 2 条第 1 号から第 3 号までに規定する者
- キ 売却物件を転売等による不動産投資目的のために取得しようとする者
- ク その他、茨城県知事が不相当と認める者

4 プロポーザルに係る現地見学・質疑受付・回答等

(1) 現地見学

ア 予定日時

令和 6 年 3 月 19 日（火）又は 21 日（木）午後 1 時から

イ 開催場所

里美野外活動センター 管理事務所（茨城県常陸太田市里川町 863 番地 1）

ウ 申込方法

現地見学を希望する者は、現地見学を希望する旨並びに法人等の名称、代表者の氏名、参加希望者（各 2 名まで）の氏名及び当日の連絡先を明記の上、郵送又は電子メールにより、令和 6 年 3 月 15 日（金）の午後 3 時までに申し込むこと（任意様式）。

エ 申込先

下記 5 (4) 参照のこと。

オ 留意事項

(ア) 現地見学は、応募のための条件とはしない。

(イ) 現地見学において、口頭による質問は受け付けない。当日の疑義については、下記 4 (2) によること。

(2) 質問の提出方法

質問書（別紙 1）により、持参又は電子メールにより提出するものとする（提出先は、下記 5 (4) 参照のこと。）。

※ 電話又は口頭による質疑は受け付けない。

(3) 質問受付期間

令和 6 年 3 月 12 日（火）から令和 6 年 4 月 16 日（火）午後 1 時までとする（ただし、持参の場合は、茨城県の休日を定める条例（令和元年茨城県条例第 7 号）第 1 条各号に定める日を除いた午前 9 時から午後 5 時まで（最終日は午後 1 時まで）の間（正午から午後 1 時までを除く。）に限る。）。

(4) 回答方法

質疑については、10 日以内に順次電子メールにより回答するほか、茨城県教育委員会ホームページ上の公募用ページで公表する。ただし、質問書を提出した者の名称等は公表しない。

なお、回答書の記載事項は、本実施要領の追加又は修正とみなす。

5 企画提案書等の提出

(1) 提出書類及び提出部数

提出書類	提出部数
プロポーザル提出書（別紙 2）	1 部
企画提案書	15 部（正本 1 部、副本 14 部）
プロポーザルの提出者に要求される資格要件に係る証明書（別紙 3）及び誓約書（別紙 4）	各 1 部

- (2) 提出方法
持参、郵送（配達証明）又は宅配便（手渡ししたことが証明されるものに限る。）によること。
なお、持参の場合は、事前に下記(4)提出先に電話連絡を行った上で持参すること。
- (3) 提出期間
令和6年3月12日（火）から令和6年5月10日（金）午後5時まで（必着）
※ 提出後における追加及び変更は認めない。
- (4) 提出先
〒310-8588 茨城県水戸市笠原町978番6
茨城県教育庁学校教育部保健体育課 管理担当
電話 029-301-5344（直通）
FAX 029-301-5369
電子メール hotai5@pref.ibaraki.lg.jp

6 企画提案書の作成要領等

- (1) 企画提案書の書類形式
A4判、横書き、左綴じを基本として20ページ以内（表紙及び見本は含まない。）で作成すること。
- (2) 企画提案書の作成に当たっての留意事項
ア 売却物件の利活用に関する提案内容を具体的かつ簡潔に記載すること。
また、提案内容の記載に当たっては、文章を補充するために必要なイラスト、イメージ図等を使用しても構わない。
イ 表紙に「里美野外活動センターの施設売却に係る企画提案書」と標記し、余白に提出者名を表示すること。
- (3) 企画提案書に記載すべき内容及び評価項目
全体の方針やどのように実施するか等について、次の項目に分けて記載するとともに、他者と比較した場合の優位点、課題等を記載すること。

項番	大分類	中分類	記載必要事項（評価項目）	配点
1	事業計画等	利活用計画	① 売却物件の具体的な利活用計画が示されているか。 ② 事業内容やスケジュールが実効性のある提案か。 ③ 青少年等に対する体験活動などを提供できる事業を提案しているか。 ④ 地内全域を良好な環境で、維持管理する提案であるか。	30点
		運営計画	① 中長期的（5年以上の期間）視点で運営する計画となっているか。	

		安全対策	① 安全対策方針が示されているか（安全管理に係る組織体制等）	
2	事業の推進体制	事業計画等に沿った運営能力	① 施設（キャンプ場・体験活動施設等）運営のノウハウとその実績 ② ノウハウ・経験を活かせる実施体制 ③ 具体的な運営、サービス提供の方針	30点
		運営の安定性	① 資金計画（自己資本と提案価格との関連性等）、財務内容 ② 合理的かつ具体的な経営体制	
3	地域への配慮	地域貢献	① 地域との良好な関係構築 ② 茨城県や常陸太田市との関わり方 ③ 地域貢献への方針 ④ 地域の賑わいを創出する提案か。 ⑤ 地元雇用への配慮	30点
4	提案価格	提案価格	① 提案価格※	10点
合計				100点

※提案価格が、2(3)に記載する最低売却価格未満の場合、無効とする。

7 プロポーザルの審査方法及び結果通知

(1) 審査方法

ア プロポーザルの審査は、県が設置する審査委員会が行う。

イ プロポーザルの評価点は、100点満点（6(3)項番1から4まで）とし、これらを総合的に評価する。

ウ このプロポーザルの評価点をもとに審査委員会の決議を行い、優先交渉権者（採用するプロポーザル）を決定する。ただし、いずれかの審査の項目及び内容において、著しく劣りもしくは合理性を欠き、審査委員会で「不適」と判断された提案は、得点の如何にかかわらず失格とすることがある。

エ 審査の経過については公表しない。

(2) 実施日時・場所

ア 実施日：令和6年5月20日（月）

イ 場所：茨城県庁（茨城県水戸市笠原町978番6）

ウ その他：プレゼンテーションの詳細な時間や場所等については、企画提案書の提出者（以下「提案者」という。）に別途通知する。

(3) プロポーザルの採用結果通知等

提出したプロポーザルが採用された者に対しては、採用された旨を書面（採用通知）により通知する。

また、提出したプロポーザルが採用されなかった者に対しては、採用されなかった旨を書面（不採用通知）により通知する。

なお、審査結果に対する異議は受け付けないが、不採用通知を受けた者は通知を受けた日から起算して5日以内に書面により、不採用の理由について説明を求めることがで

きる。

8 留意事項

- (1) 代理人（復代理人を含む。）により応募に関する手続を行う場合は、委任状（任意様式）が必要となること。

※法人の場合、代表以外の者（役員や従業員）が手続を行う場合は必ず必要となる。

- (2) プレゼンテーションへの出席者数は3名までとする。出席者については、事前に書面により報告すること（任意様式）。
- (3) 企画提案書等の提出時に添付していない資料を、プレゼンテーションの場で新たに提出することはできない。
なお、プレゼンテーションでは、提案者自ら説明することとし、その際の説明内容は、原則として提出された企画提案書等の範囲にとどめること。
- (4) 企画提案書等の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本国通貨、単位は日本の標準時によるものとする。
- (5) 企画提案書等の作成及び提出のために要する一切の費用は、提案者の負担とする。
- (6) 企画提案書等が次の条件の一つでも該当する場合には、審査の対象から除外する。
ア 本公募要領に定めた提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの。
イ 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
ウ 虚偽の内容が記載されているもの。この場合、応募は無効とする。
- (7) 提出期限以降における企画提案書等の差替え又は再提出は認めない。
- (8) 提出された企画提案書等は返却しない。
- (9) 提出された企画提案書等の内容は公表しない。
- (10) 優先交渉権者の選考は、提出された企画提案書等の内容に基づき行うが、選考後、県と優先交渉権者との協議の上、提案内容を変更することがある。また、売却金額については、採用決定後、見積り合わせにより別途決定することとする。
- (11) 企画提案書等の作成のため、県から受領した全ての資料について、県の了解なく公表・使用してはならない。

9 応募の辞退

5(2)に記載する企画提案書等の提出後、本公募手続の途中で辞退する場合は、あらかじめ来庁日時（茨城県の休日定める条例（令和元年茨城県条例第7号）第1条各号に定める日を除いた午前9時から午後5時まで）を電話で連絡の上、辞退届（任意様式1部）を5(4)に記載する提出先まで持参すること。

10 応募の無効

次のいずれかに該当するときは、応募を無効とし、審査の対象から除外する。

- (1) 応募に必要な資格がない者がした応募及び必要な委任を受けていない代理人がした応募であるとき。
- (2) 企画提案書の記載事項のうち、提案価格、応募者名その他主要な事項の記載がない提案又は識別しがたい提案であるとき。
- (3) 企画提案書に記載の提案価格の総額が2(3)の最低売却価格を下回るとき。
- (4) 提出書類が所定の期限までに整わなかったとき。
- (5) 同一応募者が2つ以上の応募をしたとき（その全部の応募を無効とする。）。
- (6) 金額を訂正した企画提案書であるとき。
- (7) 応募者がプレゼンテーションに出席しなかったとき。

- (8) 審査委員会の委員に個別に接触したとき。
- (9) 脅迫による応募であるとき。
- (10) 応募者が不当に価格をせり上げ、又はせり下げる目的をもって連合その他不正の行為をしたと、この応募を執行する茨城県職員が認めるとき（全部の応募を無効とする。）。
- (11) その他応募に関する条件に違反した応募であるとき。

11 契約の相手方の決定方法

県は、優先交渉権者と売却等に必要な具体的な協議を行い、協議が整った場合は、優先交渉権者から改めて見積書を徴取し、見積書の内容を精査の上、随意契約による契約を締結する。

なお、優先交渉権者の辞退や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3に定める要件に該当しなくなった場合は、優先交渉権者に対してその資格を取り消す旨の通知をした後、次点の者を新たに優先交渉権者とし、改めて協議を行う。

12 契約条件

(1) 売却物件の売却条件

ア 契約者は、売却物件を、主として体験活動の場を提供する事業の用途に使用しなければならず、以下の用途に供してはならない。

- (ア) 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その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- (イ) 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の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
- (ウ) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途
- (エ) 政治的または宗教的用途
- (オ) 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想させる用途

イ 契約者は、売却物件の存する土地（P2【参考資料：土地（常陸太田市所有）】）について常陸太田市と賃借契約を締結した上で事業を行い、地内全域を良好な環境で維持管理すること。

ウ 契約者は、売却物件における事業の実施計画を作成し、所有権移転の時までに、県の承認を受けること。

エ 契約者は、12に定める義務の履行状況を確認するため、県が実地調査又は所要の報告を求めた際は協力すること。

オ 県は契約者に対し、施設の売却に関する契約不適合責任は、2年間に限り負うものとする。

カ 施設の売却の契約締結に要する費用（印紙代、公正証書作成手数料等）は、契約者の負担とする。

(2) 施設の売買契約（以下「売買契約」という。）に係る事項

ア 支払方法

(ア) 契約者は、契約保証金として、売買契約の締結と同時に売払代金の10パーセント相当額を県に納入するものとする。

(イ) 契約者は、売却物件の売払代金（以下「売払代金」という。）から(ア)に定める契約保証金を除いた金額を、県が設定した納期限までに原則として一括で納入するも

のとする。

なお、これによりがたい場合は、県と協議するものとする。

- (ウ) 契約者は、売払代金及び契約保証金を県が発行する納入通知書により、県の指定する金融機関に納入するものとする。
- (エ) 契約者が、(イ)に定める金額を納入期限までに完納した時には、(ア)に定める契約保証金を売払代金に充当するものとし、その時までには次のエ(ア)の規定により契約を解除した時は、契約保証金は県に帰属するものとする。
- (オ) 売払代金等を納入期限までに納入しない場合は、茨城県税外収入金の延滞金徴収条例（昭和39年条例第30号）第3条に準じて、当該納期限の翌日から納付の日までの期間の日数に応じ、未納金額につき年利14.5パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する金額を遅延損害金として県に納入させるものとする。

イ 売却物件の所有権移転時期、引渡し及び登記

- (ア) 所有権移転時期は、契約書において定める日とする。ただし、契約書に定める日までに売払代金等が完納されていない場合は、納入された日以降とする。
- (イ) 売却物件の引渡しは、(ア)と同日に現地立会の上、売却物件引渡書及び売却物件引受書をもって行うものとする。
- (ウ) 所有権移転登記は、(イ)の終了後、県が囑託して行うものとする。この場合において、登録免許税その他登記に要する費用は、契約者の負担とする。

ウ 権利処分の制限

- (ア) 契約者は、引渡し日から起算して5年間は、売却物件の所有権を第三者に移転し、又は売却物件を貸し付けてはならない。ただし、事前に県の承認を得た場合は、この限りではない。
- (イ) 契約者は、引渡し日から起算して5年間を経過する日までの間に売却物件を担保に供したときは、遅滞なく、その旨を県に通知しなければならない。
- (ウ) 契約者は、引渡し日から起算して5年間を経過したのちに売却物件の所有権を第三者に移転し、又は売却物件を貸し付ける際は、事前に土地所有者である常陸太田市の承認を得なければならない。

エ 契約の解除及び買戻し

- (ア) 県は、契約者が次のいずれかに該当するときは、売買契約を解除することができる。
 - a 引渡しの前に契約者としての資格を欠いたとき。
 - b 引渡しの前に解散したとき。
 - c 売払代金等を納期限までに納入しないとき。
 - d 引渡しの前に、この契約の締結に関して県に提出した書類に虚偽の記載があったこと、その他不正の手段により売却物件を譲り受けたことが判明したとき。
 - e その他引渡しの前に契約違反があったとき。
- (イ) 県は、契約者が次のいずれかに該当するときは、売払代金を返還して、売却物件を買戻すことができる。
 - a 引渡し後に解散したとき。
 - b 12(1)アからウまでの制限に違反したとき。
 - c 12(2)ウの所有権等の権利処分の制限に違反したとき。
 - d 公害の防止に必要な措置を講じなかったとき。
 - e 仮差押え、仮処分、強制執行、担保権の実行としての競売（その例による競売を含む。）若しくは企業担保権の実行を受け、又は破産、会社整理若しくは、会社変更の申し立てをし、若しくは受けたとき。

- f 引渡し後に、契約締結に関して提出した書類に虚偽の記載があったことその他不正の手段により譲り受けたことが判明したとき。
- g 前各号に掲げる場合の他、引渡し後にこの契約に違反したとき。
- (ウ) 県が買戻しをできる期間は、所有権移転の日から5年間とする。
- (エ) 買戻しの特約の登記は、所有権移転登記と同時に行うものとし、これに要する費用は、契約者の負担とする。
- (オ) 売買契約の解除又は買戻しを行った場合には、次のとおり取り扱う。
 - a 県からの売払代金の返還には利息を付さない。
 - b 契約者は、違約金として、売払代金の20パーセント相当額を県に支払うこと。
 - c 契約者は、売却物件の原状回復を行った上、県に返還すること。
 - d 契約者がcの義務を履行しなかったため、県が代行して原状回復措置を行った場合には、当該費用は契約者が負担すること。
 - e 引渡し後にあっては、契約者は、使用料相当額として売払代金の年7.7パーセントに使用年数を乗じて得た金額を県に支払うこと。
 - f 県に損害を与えた場合には、契約者は、その損害を賠償すること。