

1 市有地売却に係る公募型プロポーザルの趣旨

各当該旧幼稚園は、令和2年度まで市立幼稚園として利用されており、園舎、遊具などが存置する物件です。

これらの土地が持つ利活用の可能性を最大限に引き出すために、土地利用アイデアを提案いただく公募型プロポーザル方式を実施し、最も優れた提案を行った民間事業者等に売却します。

2 プロポーザルの概要

(1) 名称

旧幼稚園の売却に係る公募型プロポーザル

(2) 主催者及び事務局

主催者：常総市

事務局：常総市市長公室資産活用課

【連絡先】

常総市市長公室資産活用課

常総市水海道諏訪町3222番地3（市役所本庁舎3階）

電話：0297（23）2902（直通）

FAX：0297（23）2162

E-mail：kanzai@city.joso.lg.jp

(3) 提案の内容

常総市が所有する旧岡田幼稚園、旧豊田幼稚園の活用について、事業者（プロポーザルにより土地の譲渡先等として特定された共同企業体または企業グループ）自身の活用を前提とした実現性のある具体的な提案を求めます。

提案にあたっては、以下の点に留意し、適切な事業内容の提案を求めます。

ア 敷地全体の利活用方法について提案すること。

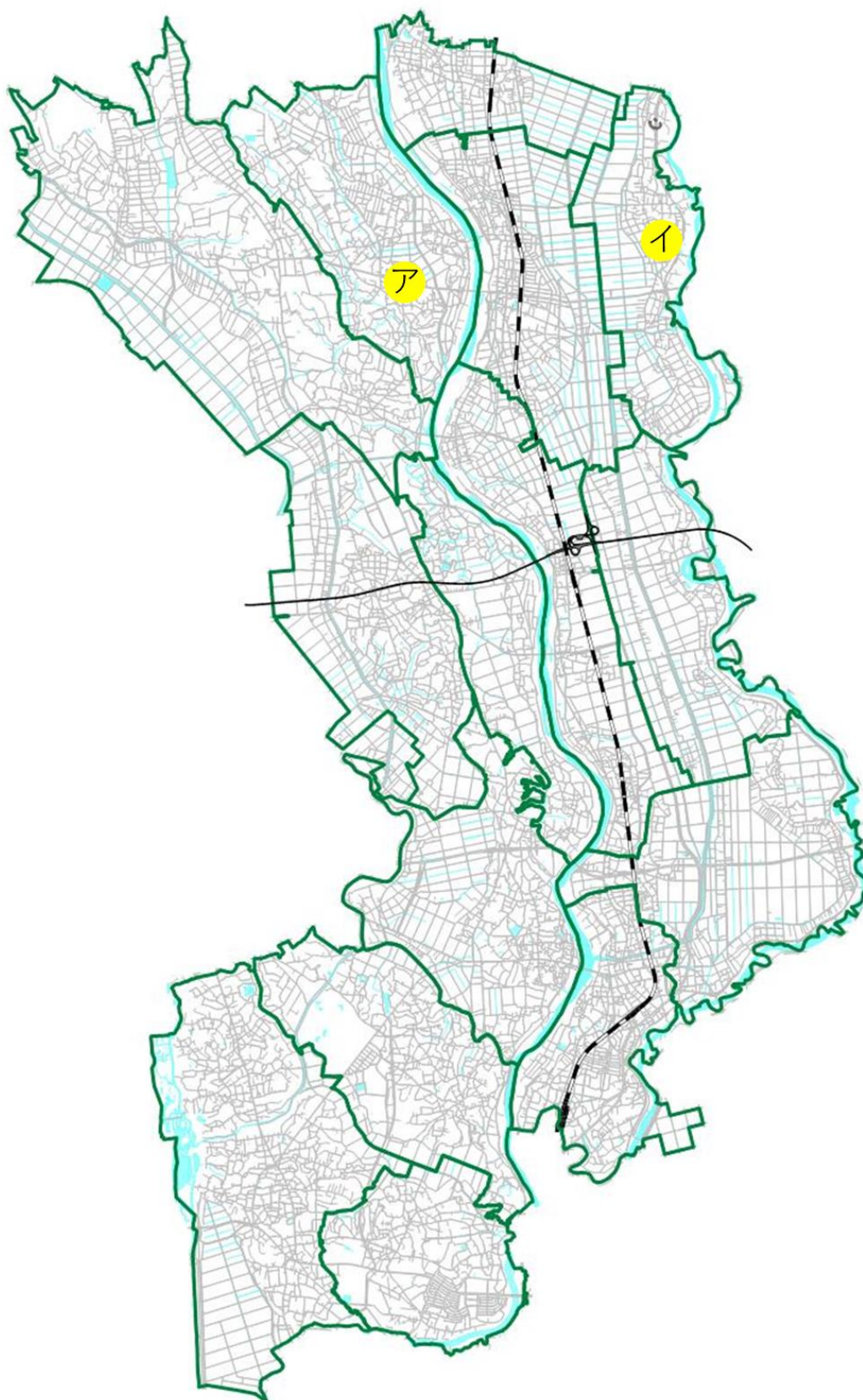
イ 敷地は、売却とする。

ウ 事業者は、提案した事業内容に基づき自己資金等で事業を実施すること。

エ 事業者は、提案した事業について、土地の売買契約締結後から2年以内に提案内容に即した土地利用を行うこと。

3 プロポーザルの条件

(1) 施設配置図



(2) 対象地の概要

旧幼稚園には、建物、構築物、遊具及び植栽等（以下「既存建築物等」という。）が存置されています。土地の引き渡しの際には、これら対象地に存する既存建築物等全てを、引き渡し日現在における現状有姿のままで引渡すものとします。

旧岡田幼稚園の既存建築物（園舎）は新耐震基準、旧豊田幼稚園の既存建築物（園舎）は旧耐震基準です。

これら既存建築物等の解体撤去又は改修工事に係る一切の費用については、提案事業者の負担とします。

市は、解体撤去又は改修工事に起因して発生する損害等について、責任を負いません。

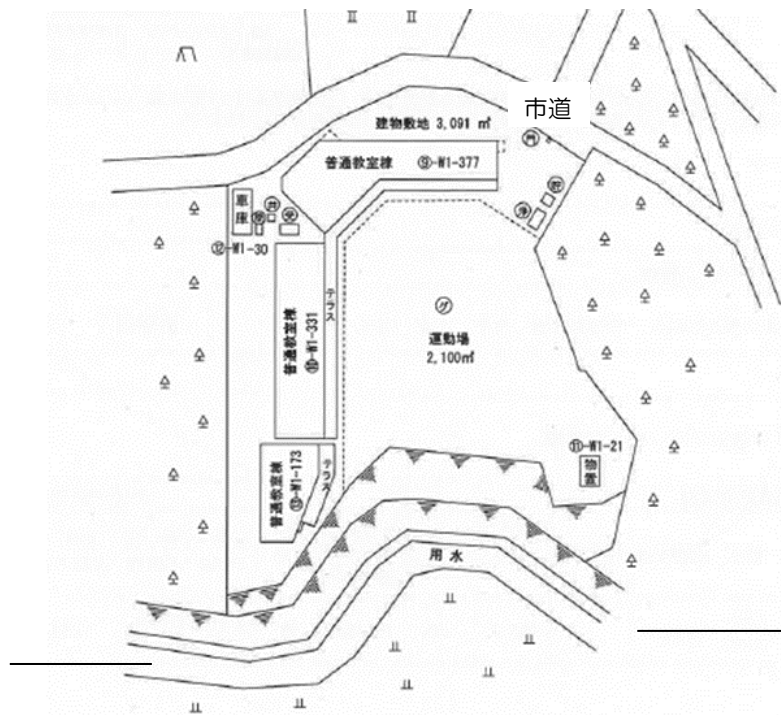
また、所有権移転登記は市で行いますが、登記に要する費用は事業者の負担とします。

その他、登記簿上の地目は学校用地になっていますが、用途による地目変更は、事業者によって変更をお願いします。

ア 旧岡田幼稚園

所在地	蔵持字与十郎 762 番 1 及び 762 番 2
敷地面積	5021.00 m ²
都市計画等の状況	非線引き区域, 容積率: 200%. 建ぺい率: 60%
建物取得年月日	昭和 59 年 2 月 1 日
延床面積	932.12 m ²
構造	木造
耐震性	新耐震基準
上下水道	市営水道/浄化槽
交通アクセス	関東鉄道常総線: 石下駅 約 3.0 km, 南石下駅 約 3.3 km 圏央道 (首都圏中央連絡自動車道): 常総 IC 約 6.2 km 常磐自動車道: 谷和原 IC 約 20 km

配置図



写真



< 既存建築物等 >

番号	種別用途	構造	面積 (㎡)	設置年	備考
①	園舎	木造平屋建て	707.72	1984年	未登記
②	園舎	木造平屋建て	172.68	1984年	未登記
③	車庫	木造	29.81	1984年	未登記
④	倉庫	木造	19.87	1984年	未登記
⑤	石油貯蔵庫	鉄骨造	2.04	1980年	未登記

その他物件情報

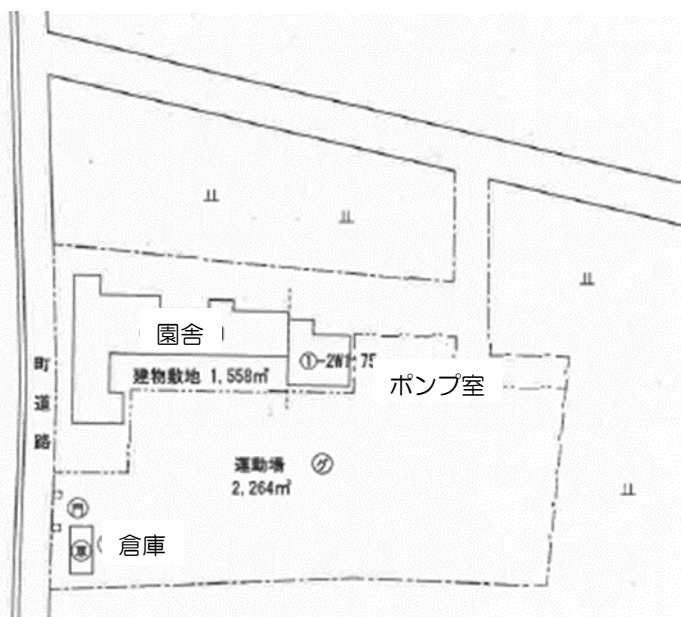
敷地面積は登記簿上の面積であり、現況と異なる可能性があります。

登記簿面積による売却となります。市において、実測はしません。

イ 旧豊田幼稚園

所在地	豊田字明神前 2303 番 2、豊田字白銀 3315 番及び 3316 番
敷地面積	3870.00 m ²
都市計画等の状況	非線引き区域、容積率：200%、建ぺい率：60%
建物取得年月日	昭和 55 年 3 月 31 日
延床面積	505.02 m ²
構造	木造
耐震性	旧耐震基準（耐震診断未実施）
上下水道	市営水道/浄化槽
交通アクセス	関東鉄常総線：石下駅 約 2.6 km 圏央道（首都圏中央連絡自動車道）：常総 IC 約 5 km 常磐自動車道：谷和原 IC 約 18 km

配置図



写真



< 既存建築物等 >

番号	種別用途	構造	面積 (㎡)	設置年	備考
①	園舎	木造平屋建て	397.47	1992年	未登記
②	園舎	木造平屋建て	74.62	1992年	未登記
③	車庫	鉄骨造	30.89	1992年	未登記
④	石油貯蔵庫	鉄骨造	2.04	1992年	未登記

その他物件情報

敷地面積は登記簿上の面積であり、現況と異なる可能性があります。

登記簿面積による売却となります。市において、実測はしません。

(3) 売却価格

〈最低売却価格〉

譲受申出価格調書（様式5）に記入する価格は、事業者提案価格とします。

(4) 常総市の承諾が必要な事項

ア 権利の移転

事業者は、提案した事業について、最低10年間は提案内容に即した土地利用を行ってください。

イ 事業計画書の内容の変更

事業を行うにあたって、やむを得ない事情により、応募申込時に提出した土地利用事業提案書の計画案を変更する場合には、事前に文書により常総市に申請し、常総市の承認を得てください。ただし、本公募型プロポーザル実施要領（以下「募集要領」という。）の趣旨を損なうような変更は認められません。

(5) 土地利用に関する条件

以下に該当する土地利用は認めません。

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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する用途。

イ 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途。

ウ 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。

エ 無差別大量殺人行為をおこなった団体の規制に関する法律第5条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途。

オ 本号イからエまでのほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途。

4 応募者の資格

(1) 応募資格

応募しようとする者（以下「応募者」という。）は、次に掲げる要件をすべて満たしていることが必要です。

なお、応募にあたっては、他社と企業体（以下「企業グループ」という。）を組んで共同応募することができます。

共同応募する場合は、企業グループ内から代表する応募者1社を選定し、代表応募者が市との連絡窓口となり、契約等諸手続きを行い、業務遂行の責を負うものとします。また、企業グループの全構成員が、以下をすべて満たしていることを要件とします。

ア 個人若しくは国内に本店を有する法人

イ 自ら提案した土地利用計画を、適切に滞りなく、また長期に実施できる者。

ウ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと

エ 地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく市の入札参加制限を受けていない者

オ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3に規定する公有財産に関する事務に従事する職員でないこと

カ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きをしたものにあつては、更生手続き開始の決定を受けたもの又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てをしたものにあつては再生手続き開始の決定を受けたもの。

キ 常総市暴力団排除条例（平成24年常総市条例第4号）に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。又は、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）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員でないこと。

ク 契約締結に際し、常総市が犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）に準じて必要に応じて行う本人確認に応じることができること。

ケ 国税及び地方税に滞納がないこと

コ 個人が応募する場合は、成年被後見人若しくは被保佐人でないこと又は破産者であった者は、既に復権を得ていること。

※単独で応募する者は、他の共同応募の構成員となることはできません。また、同一事業者が複数の共同応募の構成員となることはできません。

(2) 構成企業の変更

応募者が単独の法人企業である場合、応募登録申込書を一度提出した後は、応募者の変更は認められません。ただし、企業グループのその他の構成員については、応募提案申込までは変更可能です。

(3) 応募資格の喪失

次の事項に該当していることが判明した場合、当該応募者は応募資格を喪失します。また、企業グループを構成する事業者が該当した場合も同様です。

- ア 本項1号に掲げる各要件を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ウ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

5 プロポーザルの手続き

(1) スケジュール

募集要領の公表・配布	令和8年4月23日（木）～
現地見学の受付 （希望者のみ）	令和8年5月1日（金）～ 令和8年5月15日（金）
応募者の登録	令和8年6月2日（火）～ 令和8年6月8日（月）
質疑の受付	令和8年5月1日（金）～ 令和8年5月15日（金）
質疑に対する回答	令和8年5月22日（金）
応募提案書類の受付	令和8年6月9日（火）～ 令和8年6月15日（月）
プレゼンテーション 及びヒアリング等	令和8年6月25日（木）～ 6月26日（金） ※予定であり，変更となる場合もあります。
事業候補者の決定	7月上旬
契約等の締結	旧岡田幼稚園：議会承認後 旧豊田幼稚園：議会承認後

旧岡田幼稚園，旧豊田幼稚園跡地は議会承認案件になる場合があります。事業候補者として仮契約を締結し，常総市議会で承認を得て本契約の締結となりますのでご了承ください。

(2) 応募の手続き

ア 資料の配布

事務局での配布又は常総市ホームページからもダウンロードできます。

配布期間	令和8年4月23日（木）～ ※土，日，祝日を除く。
配布時間	8時30分～17時15分まで
場 所	事務局（常総市役所本庁舎3階 資産活用課）

また，下記の資料を別途提供可能です。資料の提供を希望する場合は，電子メールにより1申込んでください。件名を「〇〇〇幼稚園の売却に係る公募型プロポーザルの資料提供依頼」として，メール本文に資料提供を希望する物件名称を明記して，事務局あてに電子メールを送信してください。申込み後は事務局に電話連絡により，着信確認をしてください。

旧岡田幼稚園	配置図（CAD） 平面図（CAD） S59年 岡田幼稚園造改築工事設計図（PDF） H6年 岡田幼稚園保育室増築工事設計図（PDF）
旧豊田幼稚園	配置図（CAD） 平面図（CAD）

イ 現地見学

現地見学を希望される方は、現地見学申込書（様式1-4）を、受付期間内に事務局まで持参、電子メール送信又は郵送により提出してください。

受付及び見学期間	令和8年5月1日（金）～ 令和8年5月15日（金）まで ※土、日及び祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎3階 資産活用課）
提出書類	「現地見学申込書（様式1-4）」……………1部

ウ 応募者の登録

プロポーザルへの応募を希望される方は、応募登録申込書（様式1-1）等を、受付期間内に事務局まで持参、電子メール送信又は郵送により提出してください。

受付期間	令和8年6月2日（火）～ 令和8年6月8日（月） ※土、日、祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎3階 資産活用課）
提出書類	「応募登録申込書（様式1-1）」……………1部 ※企業グループの場合は、「企業グループ調査書（様式1-2）」1部も提出してください。企業グループのその他の構成員の変更をする場合、「応募登録企業グループ構成企業変更届出書（様式1-3）」と新たな「企業グループ調査書（様式1-2）」を事務局へ提出してください。

注意事項

応募登録をしていない方は、応募提案申込をすることはできませんので、注意してください。なお、応募登録者が、応募提案申込を辞退するのは、特に支障ありません。

エ 質疑の受付

プロポーザルに関する質疑については、全て所定の質問書（様式2）に記入の上、事務局まで持参、電子メール送信又は郵送により提出してください。口頭、電話による質疑は一切受け付けません。

また、質疑内容は、具体の項目について、簡潔・明瞭に表記してください。抽象的・不確定な質疑には、回答しない場合があります。

受付期間	令和8年5月1日（金）～令和8年5月15日（金）まで ※土、日及び祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎3階 資産活用課）
提出書類	「質問書（様式2）」……………1部

オ 質疑に対する回答

質疑に関する内容及び回答（以下、質問回答書）は、令和8年5月22日（金）までに本市ホームページ上に質問回答書を公開することで回答します。

また、質問回答書をもって、本募集要領の補完、追加、修正及び解釈に関する補足等とします。

(3) 提案書等の提出

ア 提出方法

応募登録者のうち、応募提案をしようとする方は、事業提案書等の応募書類を事務局まで持参、電子メール送信又は郵送により提出してください。譲受申出価格調書（様式5）については、応募者名を記載した封筒に入れ、密封して提出してください。

受付期間	令和8年6月9日（火）～ 令和8年6月15日（月） ※土、日、祝日を除く。
受付時間	8時30分～17時15分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎3階 資産活用課）

イ 提出書類

提出書類として、下記の書類を提出してください。

名称	書式等	部数
誓約書（様式3）	所定の様式に従って作成してください。	企業毎に1部
提案書（様式4—1から4—6）	同上	1式
譲受申出価格調書（様式5）	応募者名を記載した封筒に入れ、密封して提出してください。	1枚
企業概要、経営内容等にかかる書類表紙（様式6—1）	所定の様式に従って作成してください。	1式
企業概要（様式6—2）	同上	企業毎に1部
事業実績に関する調書（様式6—3）	同上	同上
法人登記簿謄本	・交付から3か月以内のもの	同上
印鑑証明書	・交付から3か月以内のもの	同上
最近1年間の財務諸表（写し）	・貸借対照表、損益計算書 ・株主資本等変動計算書	同上
国税及び地方税の納税証明書	過年度分を含めて未納がないことを証明するもので、交付から3か月以内のもの（写し可） ①常総市内に本店又は支店等を有するとき ・常総市税の未納のないことの証明書又は納税証明書 ・国税の未納のないことの証明書又は納税証明書 ②常総市内に本店又は支店等を有していないとき ・国税の未納のないことの証明書又は納税証明書	同上

(4) 注意事項

ア 費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とします。

イ 書類等の変更の禁止

一度提出した書類の訂正・変更等は、原則認めません。ただし、誤字等の修正及び常総市が必要と認めるときは、この限りではありません。

ウ 使用言語及び単位

応募書類等における使用言語は日本語、単位はメートル法で行うこととします。

エ 著作権

提案図書等の著作権は応募者に帰属します。ただし、主催者（常総市）が必要と認めるときは、提案図書の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

オ 応募書類の取り扱い

応募のあった事業計画につき、応募企業名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがあります。著作権及び工業所有権（特許権・実用新案・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を応募提案に使用する場合、応募者は権利者の承諾を得たものとします。なお、応募書類は返還いたしません。

カ 補足資料の提出

審査において提案内容についての補足資料の提出を求める場合があります。

キ その他

提案にあたって、応募者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施に当たり、関係法令等に違反しない実現可能な計画を求めます。

6 提案書の内容

名 称	記載事項・内容
事業計画書 様式4-2	<ul style="list-style-type: none"> ①全体計画の概要（事業の趣旨・ポイントなど） ②敷地利用計画に関する基本的な考え方（敷地利用の概要・整備・維持管理など） ③施設利用計画に関する基本的な考え方（施設の概要・整備・維持管理など） ④管理運営体制（事業実施の仕組み・運営体制など） ⑤スケジュール（契約締結から事業開始まで）
地域活性計画書 様式4-3	<ul style="list-style-type: none"> ①地域活性化への寄与 ②周辺環境への配慮
土地利用計画書 様式4-4	<ul style="list-style-type: none"> ①敷地利用計画・施設配置及び利用計画（イラスト，文章等で表現）
資金計画書 様式4-5	<ul style="list-style-type: none"> ①事業費概算計画（初期投資） ②資金調達計画
収支計画書 様式4-6	<ul style="list-style-type: none"> ①年度ごとの収支計画

7 審査の方法

(1) 選定委員会の設置

本事業の事業候補者及び次位事業候補者を選定するにあたり、審査は市有地売却に係る業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行います。議事内容は非公開とします。

(2) 選定委員会の審査について

選定委員会にて行われる審査は、市が本募集要領等で提示した要件の確認と、事業提案等の内容を評価することを目的とした審査であり、提案された土地利用計画に関して、法令等に基づく許認可等の可否について審査を行うものではありません。また、本審査の結果は、許認可等を保証するものではありません。

土地引渡し後の土地利用にあたり、必要となる届出や許認可等については、事業者自らが各関係機関に、必要な届出や許認可等を受ける必要がありますので、十分ご理解の上、応募してください。

(3) 応募資格の喪失

応募者が次の事項に該当していることが明らかとなった場合、当該応募者は応募資格を喪失します。

また、次号の審査項目のいずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合点の如何にかかわらず、失格となる場合があります。

- ア 提出期限を超過して応募書類等が提出された場合
- イ 募集要領に定める事項に違反した場合
- ウ 応募書類の不備、または明らかな虚偽の記載があった場合
- エ 審査の公平性に影響を与える行為を行った場合
- オ その他、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

(4) 審査項目

選定委員会は、応募書類に基づく応募者のプレゼンテーション及びヒアリング等による審査を実施し、次の審査項目に基づいて総合的に評価をします。

- ア 応募者が募集要領に規定する応募資格要件を満たしていること。
- イ 提案書類が募集要領に規定する応募書類の要件、関係法令及び条例・要綱等の基本的な事項を満たしていること。
- ウ プレゼンテーション及びヒアリングにおける審査項目と配点等は、次表のとおり。

審査項目	審査の視点	配点		
		小	大	
<p>1. 募集の趣旨に合致するものであること</p> <p>【積算方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・4段階で評価し、割り振られた配点にそれぞれの評価掛け率を乗じたものを評価点として付与する。算出した評価点の小数点以下は切り捨てる。 <p>【評価掛け率】</p> <p>A (特に優れた提案) 1</p> <p>B (優れた提案) 0.8</p> <p>C (標準的な提案) 0.6</p> <p>D (やや劣っている提案) 0.4</p> <p>E (劣っている提案) 0.2</p>	(1) 事業計画について	①計画と基本方針 事業計画の目的や取組への基本方針が具体的か。	10	70
		②事業内容の実現性 提案するサービスや活動等の内容が実現的か。	10	
		③土地利用計画の妥当性 敷地及施設の利用計画は妥当か。	10	
		④管理運営体制の内容 敷地及び施設の管理運営計画は適切に行えるものか	10	
		⑤スケジュールの妥当性 契約締結から事業開始までのスケジュールは妥当か。	10	
	(2) 地域との協調性について	①地域活性効果 地域活性化が期待できる取組か。	10	
		②周辺環境等への配慮 周辺の生活環境や地域の景観への配慮が十分になされているか。	10	
<p>2. 資金計画・財務状況健全性の妥当性</p> <p>評価掛け率は、前項同様</p>	(1) 資金計画と財務の健全性について 長期的な経営が期待できる資金計画・財務状況であるか。	10	10	
<p>3. 土地に係る価格提案</p> <p>【積算方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・応募者のうち土地購入希望価格が最高価格である者を第1位とし、点数の満点である10点を付与する。 ・その他の応募者の価格点は、第1位の提案価格（最高価格）と当該応募者の提案価格（当該提案価格）との比率により算出する。算出した得点の小数点以下は切り捨てる。 <p>(算出式)</p>		20	20	

価格点=20点 × (当該提案価格 / 最高価格)		
合計	100	100

【重要】本事業の主旨から、以下の基準に満たないものは、失格となります。

・ 審査項目1, 2に係わる合計得点が48点以上であること。

(5) 事業候補者の選定

- ア 選定委員会において、事業候補者及び次位事業候補者を選定します。
- イ 審査結果は、全ての応募者（応募グループの場合は、代表者にのみ）に対してメールもしくは文書により通知します。なお、審査にかかる質問や異議の申立ては、お受けできませんので、予めご了承ください。
- ウ 市は事業候補者と提案内容や契約内容について協議を行い、契約を締結する相手として適正であると判断する場合に、契約手続きを進めます。なお、契約の締結について合意に至らない場合や、事業候補者が契約相手先として不適切であると判断された場合は、次位事業候補者との協議を開始します。
- エ 応募者が1者であっても、本プロポーザルは成立するものとします。

(6) 審査結果の公表

審査結果の概要については、市ホームページで公表します。

8 売買契約に関する事項

(1) 土地売買契約の締結及び契約保証金の納入

- ア 事業者が、何らかの理由により、市と契約を締結できなくなった場合は、次位事業候補者と協議を開始します。
- イ 契約締結と同時に売買代金の10%以上（円未満切り上げ）に当たる契約保証金を納入していただきます。
ただし、契約の締結と同時に売買代金の全額を支払う場合には、契約保証金を納入する必要はありません。
- ウ 事業者の責めに帰すべき理由により契約が解除されたときは、契約保証金は市に帰属することとなり、返還いたしません。

(2) 売買代金の納入・所有権移転・土地引渡し

- ア 売買代金は、売買契約締結の日から60日以内の市が指定する日までに納入しなければなりません。
- イ 売買契約締結時に納入した契約保証金は、売買代金に繰り入れることができます。
- ウ 売買代金は、市が指定する口座へ振込むこと。なお、振込手数料は事業者の負担とします。
- エ 所有権移転の時期は、売買代金の完納があった日とし、同時に対象物件を現状のまま引き渡します。

才 所有権の移転登記は、土地引渡し後、囑託登記により市が行いますが、登記に要する一切の費用は、事業者の負担となります。