

**富田家住宅保存活用事業
公募型プロポーザル実施要項**

令和6年12月18日

茨城県 笠間市

第1 趣旨

国の登録有形文化財である「富田家住宅」の文化財的価値の認識を高め、広く発信するとともに、地域経済循環の促進や交流人口の拡大による地域活性化を図るため、「古民家を体験できる宿泊施設や飲食店等」を運営できる民間事業者を募集し、民間事業者が有する実績、専門性、企画力等を活かした当該施設の改修や活用計画等の提案内容を評価するため、公募型プロポーザル方式により候補者を特定することとし、その手続き等については、この実施要項に定めることとする。

第2 貸付物件の概要

1 土地の概要

所 在	茨城県笠間市大郷戸		
字	内川	地番	3 7 8 番
地目	宅地	地積 (㎡)	2, 7 6 6. 5 9
都市計画	無指定	設備関係	井戸水、合併浄化槽

※土地の面積は、登記簿を根拠としている。

2 建物の概要

所 在	茨城県笠間市大郷戸		
種 類	地番	構造	面積 (㎡)
母屋	3 7 8 番	木造瓦葺平屋建	3 3 3. 4 7
倉庫	3 7 8 番	軽量鉄骨造瓦葺平屋建	3 9. 7 4
作業所	3 7 8 番	木造瓦葺平屋建	6 6. 2 4
居宅	3 7 8 番	木造スレート葺平屋建	3 9. 6 6

※建物の面積は、登記簿を根拠としている。

※物件概要を把握するための参考資料のため、応募者自ら現地及び諸規制の調査を行うこと

第3 貸付けの条件

1 貸付物件

(1) 土地

現状（工作物等を含む。）のまま貸し付ける。

(2) 建物

現状のまま貸し付ける。なお、内装、外装を変更する提案も認める。

※内装、外装の変更には、市の事前承認が必要となる。

※修繕、改修には、原則として、総務省ローカル10,000プロジェクトを活用すること

2 貸付料金

事業計画書（様式第2号）の収支計画書において、提案すること

【参考貸付料金】 土地 484,100円（年額）

建物 51,622円（年額）

※貸付料金については、協議に応じることができる。また、一定額の貸付料金のほか売上高等に応じた歩合料金を設定することができる。

3 貸付期間

貸付期間は、10年間とする。ただし、期間満了後も継続して貸付けを希望する場合市と協議のうえ、再契約を締結することができる。

貸付開始時期については、契約締結時に協議することとし、公募型プロポーザルにおいて提案した事業（以下「提案事業」という。）に応じた準備期間も貸付期間に含めるものとする。

4 契約上の条件

（1）公序良俗に反する使用の禁止

ア 借受者は、貸付物件及び貸付物件上に建築した建物（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に使用してはならない。

イ 借受者は、貸付物件等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に反する使用をさせてはならない。

（2）風俗営業等の禁止

ア 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に使用してはならない。

イ 借受者は、貸付物件等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に反する使用をさせてはならない。

（3）賃貸等の禁止

ア 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てはいけない。ただし、提案事業の履行による場合、又はやむを得ない事由により市の書面による承認を得た場合は、この限りでない。

イ 借受者は、市の承認に基づいて第三者に賃貸し、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する場合は、上記（1）及び（2）に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければいけない。

（4）用途等の制限

上記（1）、（2）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しなければならない。

ア 令和7年10月末日までに提案事業の用途に使用するための工事に着手しなければならない。

イ 令和8年4月末日までに提案事業の用途に使用しなければならない。

ウ 貸付期間内は、提案事業以外の用途に変更してはいけない。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、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議のうえ、承認を得なければならない。

エ 事業実施に著しい支障が生じた場合、市へ書面により協議しなければならない。

(5) 実地調査

上記(1)から(4)の履行状況の確認について、市が実地調査、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しなければならない。

(6) 瑕疵担保

借受者は、貸付物件の貸付契約締結後、貸付物件に数量の不足又は隠れた瑕疵（土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵）のあることを発見しても、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることはできない。

(7) 修繕の取扱い

提案事業の履行にあたって、施設の運営及び使用に係る施設機能を維持するために必要な修繕、借受者の管理上における瑕疵及び借受者の責任に帰すべき事由による修繕については、借受者が負担するものとする。

(8) 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ものとする。この場合、借受者は、市に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

(9) 契約の解除

次の項目に該当する場合は、市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、借受者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

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、天災及びその他市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

5 建築物の改修工事等における遵守事項

(1) 建築物の改修工事等の手法及び、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

(2) 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

(3) 作業期間中は、周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保に配慮すること

(4) 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

(5) 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

第4 プロポーザルに関する事項

1 応募者の資格

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる要件をすべて満たす者とする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当していない者及び同条第2項の規定に基づく笠間市の入札参加制限を受けていない者であること
- (2) 会社再生法（平成14年法律第154号）第17条第1項若しくは第2項に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項若しくは第2項の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること
- (3) 官公庁から指名停止措置を受けていない者であること
- (4) 笠間市暴力団排除条例（平成23年笠間市条例第26号）第2条第1号若しくは第3号に規定する者又は次に掲げる者でないこと。
 - ア 暴力団員が事業主又は役員となっている者
 - イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者
 - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
 - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約を締結している者
 - オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
 - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
 - キ 国税及び地方税を滞納していない者

2 提案の条件

提案は、次の要件を満たす内容とすることとする。

- (1) 趣旨に合致し、総務省ローカル10,000プロジェクトを活用できる提案であること
- (2) 具体的な計画を伴った実現可能な提案であること
- (3) 地域資源等を活かした、地域の活性化や発展が期待できる提案であること
- (4) 地域との交流や自治活動に協力する等、地域コミュニティの活性化に寄与することが期待できる提案であること
- (5) 建築及び開発に関する法令等を遵守した提案であること
- (6) 宗教活動や政治活動を目的とした提案でないこと
- (7) 騒音、ばい煙や悪臭等により、地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある提案でないこと
- (8) 公益を害するおそれのある提案でないこと

3 貸付物件の活用については、次の事項に留意することとする。

- (1) 貸付物件は国の登録有形文化財であるため、善良な管理者の注意をもって「秩序ある管理運営」を確保するものとする。
- (2) 貸付物件は一括で貸付けることとし、一部のみを貸し付けることはできない。
- (3) 貸付物件活用の提案にあたっては、貸付物件の概要や物件の状況等を十分に把握したうえで行うこと
- (4) 貸付物件の現状を変更することはできない。ただし、提案事業の履行による場合又は市と変更内容を書面によって協議し、市の書面による承認を得た場合、この限りでない。

4 プロポーザルの手続き等

(1) スケジュール

項 目	日 程
公告	令和6年12月18日
現地見学（要予約）	令和7年1月6日～令和7年1月31日
質問の受付	令和7年1月20日～令和7年1月24日
質問に対する回答	令和7年1月30日 予定
提案書類の受付期間	令和7年2月10日～令和7年2月14日
プレゼンテーション	令和7年2月下旬 予定
契約候補者の決定	令和7年3月上旬 予定
協定・契約の締結	令和7年3月下旬 予定

(2) 提出書類

応募者は、下記の書類を提出してください。

ア プロポーザル応募申込書（様式第1号）

イ 事業提案書（任意様式）

ウ 参考資料（任意様式）

エ 事業計画書（様式第2号）

オ プロポーザル応募者に要求される資格要件に係る申立書（様式第3号）

カ 応募者の概要書（様式第4号）

キ 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

ク 直近の決算書（事業報告書、損益計算書、貸借対照表、財産目録）

ケ 国税及び地方税の納税証明書（未納がないことを証明するもの）

※民間団体や事業形態等により提出できない書類がある場合は、連絡すること

※官公庁の発行する証明書は、発行の日から3ヶ月以内のものとする

(3) 提出部数

2部（正本1部、副本1部）

※上記（2）ア～ケを順にA4フラットファイルに綴じたものを1部とする。

副本には、通し番号のページ番号を付けること

※上記（2）ア～ケを順にまとめたPDFファイルを提出すること

5 質疑応答

(1) 質問方法

受付期間 令和7年1月14日～令和7年1月17日

提出方法 質問書（様式第5号）を電子メールにより提出する。

電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認をすること

※電子メール以外の方法での提出や指定様式以外での質問は、受け付けない。

提出先 笠間市教育委員会教育部生涯学習課文化振興室

E-mail gakushu@city.kasama.lg.jp

(2) 質問書への回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、市ホームページに掲載する。

6 現地見学

(1) 実施方法

見学期間 令和7年1月6日～令和7年1月31日

午前10時から午後4時まで ※ただし土曜日、日曜日を除く。

参加方法 見学を希望する場合は、希望する日の3日前（土・日を除く）までに笠間市生涯学習課へ電話連絡し、日程を調整する。

(2) 注意事項

ア 見学は原則として1団体等、1回あたり60分以内とする。

イ 指定された日時以外の敷地外からの見学については特に期間を設けないが、敷地内への立ち入りすることはできない。

7 提出書類の受付

受付期間 令和7年2月10日～令和7年2月14日

午前8時30分から午後5時まで

提出先 笠間市教育委員会教育部生涯学習課

注意事項 ア 応募は、1団体等につき1案に限る。

イ 提出書類は、受付期間内のみ受付する。受付期間内に必要な提出書類及び部数の提出がない場合は、応募がなかったものとして取り扱う。

ウ 受付期間後に応募書類の追加、修正、再提出はできない。

エ 提出された資料は、返却しない。

オ 書類の作成、提出等に係る費用は、応募者の負担とする。また、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とする。

カ 提出書類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及び計量法（平成4年法律第51号）によるものとする。

キ 提案書類の内容について、疑義があるときには、問合せをすることがある。

ク 提出書類に虚偽がある場合、応募を無効とし所要の措置を講じることがある。

ケ 提出書類の著作権は応募者に帰属するが、選定、公表、その他市が必要と認める場合、市はこれを複製し無償で利用できるものとする。

第5 選定に関する事項

1 選定方法

選定は、市が別に定める委員により組織された「富田家住宅保存活用プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）の審査、評価結果を踏まえ、市が優先交渉権者及び次点者を決定する。

2 プレゼンテーション日程・場所

実施日 令和7年2月下旬 予定

実施場所 笠間市役所 本所 予定

※時間や場所等は、応募書類の受付後、応募者に別途連絡する。

3 審査項目及び評価内容

別表「富田家住宅保存活用事業 公募型プロポーザル審査基準」のとおり

4 審査委員会の審査・評価

- (1) 審査委員会の審査・評価は、財務状況等の資料及び事業計画書等の応募書類によるもののほか、応募者のプレゼンテーションにより実施する。
- (2) 審査委員会委員の評価結果に基づき、各選定委員の提案者順位を決定する。応募者順位1位を最も多く獲得した提案者を契約候補者とし、次いで応募者順位1位を獲得した者を次点候補者とする。
審査の結果、応募者順位1位が同数の場合には、総得点が多い参加者を契約候補者とする。
- (2) 次に該当する場合は、失格とし、審査委員会での審査・評価は行わない。
 - ア 応募者が資格要件を満たさなくなった場合
 - イ 提出書類に虚偽があった場合
 - ウ 契約の履行が困難と認められる場合
 - エ 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合
 - オ その他選定委員会で、本物件の借受者として不適と判断された場合
- (3) 選定委員会の委員全員の評価点の合計が当該配点の合計の6割未満となった場合その提案は不採用とする。

5 プレゼンテーションの留意事項

- (1) プレゼンテーションに要する応募者の費用は、全て応募者の負担とする。
- (2) プレゼンテーションの時間は、応募者による説明20分以内とし、質疑応答は10分程度とする。
- (3) プレゼンテーションを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなす。
- (4) プレゼンテーションに出席できる者は、応募者毎に3名以内とする。

6 審査結果の通知及び公表

- (1) 審査結果は、提案者に書面で通知する。
- (2) 応募者は選定結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできない。

第6 契約

1 契約の締結

- (1) 市は優先交渉権者との間で協議を行い、合意後、協定、契約を締結する。
- (2) 市が指定する期限までに協定、契約が締結できない場合、優先交渉権者の地位は消滅する。消滅後、市は優先交渉権者に代わって次点者と協議を行い、合意後、協定、契約を締結できるものとする。
- (3) 次点者の地位は、優先交渉権者との契約の締結をもって消滅するものとし、この場合はその旨を通知する。
- (4) 協定、契約の締結に関して必要な費用は、借受者の負担とする。
- (5) 借受者は、貸付物件の貸付契約締結後、貸付物件に隠れた瑕疵（土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵）が発見されても、損害賠償の請求又は貸付契約の解除をすることができない。
- (6) 協定、契約締結後に、申請時に定めた諸条件に違反する事業を行った場合や、申請資格に該当しない借受者となった場合又は事業計画と異なる事業を行った場合には、一方的に解除することがあるが、この解除により借受者に損害が発生しても、市はその賠償の責任を負わない。

2 貸付物件の引渡し

貸付物件は、現状引渡しとする。

3 公租公課

貸付物件の引渡し後に発生した公租公課等は、借受者の負担とする。

4 貸付開始時期

借受者として決定した後も、貸付物件の引渡しまでには、一定の期間を要する。

5 貸付物件の原状回復及び返還

貸付期間が満了した場合又は契約の解除があった場合には、借受者は原状に戻して市に返還するものとする。ただし、市との協議のうえ承認を得た場合はこの限りでない。

第7 注意事項

- (1) 施設の運営に関する法人市県民税、法人税、固定資産税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認すること。これらの税金は、すべて借受者の負担とする。
- (2) 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは借受者の責任において行うこと
- (3) 事業の実施にあたっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、借受者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たること
- (4) 借受者は、施設の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めること
- (5) 提案事業の着手にあたって、開発要件等の審査が必要な場合があるので借受者の責任のもと事前に十分な確認をすること
- (6) 事業の実施にあたっては、借受者が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、借受者が賠償責任を負うことになるため、借受者は、施設使用等に係るリスクに対応して適切な範囲で保険加入を検討すること

第 8 応募・問合せ先

茨城県笠間市教育委員会教育部生涯学習課（笠間市役所本所 教育棟 1 階）

〒309-1792 茨城県笠間市中央三丁目 2 番 1 号

電 話 0296-77-1101（代表）

F A X 0296-71-3220

E-mail gakushu@city.kasama.lg.jp