

日田市天瀬農業公園の民間活用に向けた
公募型プロポーザル実施要項

令和 7 年 1 0 月

日田市農林商工部農業振興課

日田市地域振興部天瀬振興局

目 次

ページ

1. 募集の趣旨	1
2. 貸付の概要	1
(1) 建物等に関すること	
(2) 土地に関すること	
(3) 備品等に関すること	
(4) 水道施設及び排水設備と光熱水費に関すること	
(5) 貸付の条件	
(6) 貸付の始期	
(7) 貸付期間	
(8) 賃貸借価格	
3. 応募者の参加資格	5
4. 応募の手続き	7
(1) 募集等のスケジュール	
(2) 募集の窓口	
(3) 応募書類の配布	
(4) 質疑応答	
(5) 現地見学会の開催	
(6) 資料の閲覧	
(7) 応募に必要な提出書類等	
(8) 応募受付	
(9) 応募に係る留意事項	
(10) 応募者の辞退	
(11) 応募の無効	
5. 貸付候補者の審査・選定	12
(1) 選定委員会による審査・選定方法	
(2) プレゼンテーション等の留意事項	
(3) 失格事項	
(4) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定	
(5) 審査結果の通知、公表等	

6. 契約締結に関する事項	・・・・・・・・・・ 14
---------------	---------------

- (1) 契約の締結
- (2) 貸付料の支払い

7. その他の留意事項	・・・・・・・・・・ 15
-------------	---------------

【関係資料】

- 資料1 貸付物件位置図
- 資料2 航空写真（令和3年頃撮影）
- 資料3 登記簿謄本，字図，地積測量図 写し
- 資料4 建物図面 写し
- 資料5 現地写真
- 資料6 関係条例、規則

【提出様式】

- 様式第1号 申込書
- 様式第2号 誓約書
- 様式第3号 法人概要書
- 様式第4号 役員一覧
- 様式第5号 事業計画書
- 様式第6号 応募申込確認証
- 様式第7号 質問書
- 様式第8号 現地見学会参加申込書
- 様式第9号 資料閲覧申込書
- 様式第10号 プレゼンテーション出席者報告書
- 様式第11号 応募辞退届

1. 募集の趣旨

日田市天瀬農業公園（以下、農業公園という。）は、農村地域と観光の振興を図り、都市と農村の交流を促進するための拠点施設として、平成14年に整備され、これまで体験農園の貸付や春秋のバラ開花時期にローズガーデンを展示、ふれあい広場をグランドゴルフ場として貸付するなど施設利用を行ってきました。

しかし、現状のバラ栽培については、公園開設当時から約20年が経過し過渡期を迎えていることや施設の老朽化が進んでいることから、このたび、条件を付したうえでの民間への有償貸付を検討することとしました。

この要項は、公募型プロポーザル方式による企画提案を求め、「農業振興」に限らず、その内容及び能力を総合的に比較検討して、地域に最も適すると判断される事業者を選定するために必要な事項を定めるものとなります。

2. 貸付の概要

（1）建物等に関すること

・次の建物等は有償で貸し付けます。

名称	棟数	建築 年度	延床面積 (㎡/棟)	構造
ガラスハウス	1	H13	1,573.00	鉄骨造平屋
食堂	1	H11	160.00	木造平屋
滞在型宿泊施設	1	H11	67.34	ログハウス平屋
農業倉庫	1	H11	79.30	木造平屋

詳細は、関係資料を参考にしてください。資料と現状に差異がある場合は、現状を優先します。

貸付開始時点での状態のまま貸付となります。

ふるさと資料館（木造平屋、平成14年度築、延床面積183.92㎡）につきましては、平成14年度地域振興事業調整費補助金で建築されたもので、令和9年3月末まで貸し付けることができません。したがって、貸付が可能になるのは令和9年4月1日以降となり、貸付を希望する場合は、契約内容を変更する必要があります。

また、上記以外に貸付を希望する建物がある場合は、市との協議のう

え有償で貸付を行いますので、下記を除いて事業計画に盛り込んでください。

(貸付に供さない建物)

- ・休憩棟

(2) 土地に関すること

- ・次の土地は有償で貸し付けます。

所在地：天瀬町五馬市 2384-3

面 積：58,149 m²の内、10,444.64 m²

(内訳)

内容	地目	地籍 (m ²)	備考
建物延床面積相当分			
ガラスハウス	宅地	1,573.00	
食堂	宅地	160.00	
滞在型宿泊施設	宅地	67.34	
農業用倉庫	宅地	79.30	
ガラスハウス周辺部	宅地	4,165.00	
クラインガルテン	畑	4,400.00	
	計	10,444.64	

また、上記以外に貸付を希望する土地がある場合は、市との協議のうえ有償で貸付を行いますので、下記を除いて事業計画に盛り込んでください。

(貸付に供さない土地)

- ・ふれあい広場及び隣接する舗装駐車場
- ・ふれあい広場と休憩棟の連絡通路
- ・休憩棟の敷地
- ・調整池

なお、上記の貸付に供する土地の面積は、日田市が航空写真等により測定したもので、現地との差異が生じる場合がありますが、その場合は日田市の測定した数値を優先します。

(3) 備品等に関すること

- ・次の物件は無償で貸し付けます。

名称	数量
建物内の水道及び排水設備	1 式
ボイラー及び燃料タンク	3 基
ビニルハウス	1 棟
トラクター	1 台

その他、対象の建物内にある備品等は本市と協議のうえで貸し付けます。

(4) 水道及び排水設備と光熱水費に関すること

水道及び排水施設は本市の責任により維持管理を行い、無償で利用できるものとしますが、貸し付けた建物等の外壁を境として内側の水道及び排水設備は借受事業者の責任によって維持管理を行うものとします。

光熱水費については、貸付物件が決定した後、本市との協議のうえで利用量に応じた請求をするものとします。

(5) 貸付の条件

①建物、土地、備品等（以下、資産という。）は、本市と借受事業者の立会いのもとで状態の確認を行ったうえで、そのままの状態に貸付に供されます。なお、令和 7 年度時点で植わっているガラスハウス内外のバラにつきましては、令和 8 年 4 月以降に市の責任により撤去する予定です。

②資産の維持管理は借受事業者の責任によって行われ、管理費や必要となる修繕費用等は借受事業者の負担となります。管理費には、警備に要する費用や消防設備の点検に要する費用等も含まれます。

また、資産を管理するにあたり法令等で必要な届出や、資格等の取得も借受事業者の責任により行ってください。

③資産の状態を大きく変更する場合は、借受事業者は事前に本市と協議を行い、合意を形成したうえで実施するものとします。また、それによって生ずる責任は借受事業者に属します。

④貸付に供する資産以外の資産（以下、公園機能という。）は地域住民等

も利用できるものとし、公園機能の利用規則は『日田市天瀬農業公園の設置及び管理に関する条例』及び『日田市天瀬農業公園の設置及び管理に関する条例施行規則』を適用します。

⑤公園機能の維持管理は本市が行いますが、借受事業者がそれを代行する場合は、本市との協議のうえで、維持管理に係る事業を委託します。

⑥滞在型宿泊施設は、1棟を除き老朽化により現状での使用に適していません。そのため、2棟以上の使用については、借受事業者負担で修理をすることになります。詳しくは、市にご相談ください。

⑦上記物件以外も貸付対象施設内における備品等については、残置物としては本市との協議のうえで貸し出します。貸付対象施設内における備品（残置物）を処分する場合は、市と協議のうえで貸付事業者の責任によって行ってください。また、貸し付けられた物品が、種類、品質又は数量に関して契約内容に適合しないことを理由として履行の追完の請求、損害賠償の請求及び契約解除をすることはできません。

⑧借受事業者は令和7年度時点の農業公園で従事している職員が引き続き雇用できるよう検討し、その者が希望する場合は雇用できるよう努めてください。また、地域住民に雇用の機会を設け、地元雇用の創出に努めてください。

⑨借受事業者は貸付を受けた資産について、第三者への譲渡又は賃貸を行うことはできません。また、契約を行った時点で定めた用途から変更する場合は、本市の合意を必要とします。

⑩契約の不履行や虚偽の申告、借受事業者の重大な過失があった場合は、本市は契約を解除できるうえ、別途本市による損害賠償請求を妨げないものとします。

(6) 貸付の始期

令和8年4月1日

ガラスハウス内及びその周辺については、バラ等の撤去を令和8年4月から実施します。貸付の開始時期は、撤去後（1～2ヵ月）を予定しており、本市との協議により決定します。

(7) 貸付期間

貸付期間は5年とし、更新する場合は新たな契約の締結を要します。

(8) 賃貸借価格

賃貸借契約の金額は、日田市市有財産規則により算出します。価格の算出根拠につきましては、(別紙1) 貸付価格計算表を参照してください。

基本価格：931,164 円/年

基本とする土地及び建物の他に、必要となる物件がある場合は下記の価格を基に計画を作成してください。

[土地の貸付額（年額）]

①日田市天瀬町五馬市字杉ソノ 2384-3

宅地相当部分：53.46 円/㎡

山林相当部分：2.57 円/㎡

②日田市天瀬町五馬市字中尾原 2471-1（堆肥舎）

宅地相当：6,217 円

[建物の貸付額（年額）]

建物鑑定額に3.6%を乗じ、消費税を加算した価格となります。詳しくは、市にご相談ください。

3. 応募者の参加資格

プロポーザルに参加できる者は、次の条件を全て満たす事業者（ただし、法人または任意の団体に限る。）とし、事業者の主たる所在地については、国内であれば、市内・市外を問いません。

なお、複数の法人により構成されるグループでの参加はできません。

- ①「２（４）貸付の条件」を遵守できる事業者であること。
- ②施設を有効に活用し、事業を安定的に行うことが期待できる事業者であること。
- ③事業を行うにあたっては、必要な許認可等を取得済み又は貸付開始までに取得予定である事業者であること。
- ④地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項（同令第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に該当しないこと。
- ⑤破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づき更生手続開始の申立てをし、または申立てがなされているものでないこと。
- ⑥会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）等に基づく更生又は更生手続を行っている法人でないこと。
- ⑦銀行取引停止、主要取引先からの取引防止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- ⑧公租公課を滞納していないこと。
- ⑨プロポーザルの選定委員会の構成員が主宰し、または役員若しくは顧問となっている法人でないこと。
- ⑩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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。
- ⑪暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下、暴力団という。）または法人の役員等（役員または支店若しくは営業所の代表者またはその経営に実質的に関与している者）が同条第 6 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）若しくは次のいずれに該

当するものでないこと。

- ・暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
- ・借り受ける資産を暴力団の事務所、その敷地をその他これらに類する目的で使用しようとする者
- ・法人の役員等が暴力団である者または暴力団員がその経営に実質的に関与している者
- ・自己または自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的または第三者に損害を加える目的で暴力団を利用している者
- ・暴力団に対して資金等を提供し、または便宜を供与する等 当直接的または積極的に暴力団の維持運営に協力し、または関与している者
- ・暴力団と社会的に非難されるべき関係を有している者
- ・暴力団であることを知りながらこれを不当に利用している者

4. 応募の手続き

(1) 募集等のスケジュール

「(別紙2) 主な募集手続の流れ」を参照してください。

(2) 募集の窓口

日田市本庁舎3階農林商工部農業振興課政策担い手支援係（以下、農業振興課という。）

開庁時間：午前8時30分から午後5時まで

電話番号：0973-22-8211

メールアドレス：nosei@city.hita.lg.jp

(3) 応募書類の配布

農業振興課の開庁時間の内で配布します。配布を希望する場合は、その

3日前までに件名を【応募書類の配布】として、上記のメールアドレス宛に

メールで連絡し、配布日時を調整してください。

また、下記の本市のホームページで電子データのダウンロードができます。なお、郵送での応募書類の配布は行いません。

(ホームページ)

<https://www.city.hita.oita.jp/soshiki/norinshinkobu/nogyoshinkoka/ninaitesangyo/18002.html>

(4) 質疑応答

実施要項等に関する質問がある場合は、期間内に「様式第7号 質問書」に質問内容及び必要事項を記入のうえで、件名を【質問】としてメールで提出してください。メール以外の方法による質問は受け付けませんのでご注意ください。

なお、質問の回答は、質問者のお名前は記載せず、申込者全員にメールで回答いたします。また、単なる意見の表明と解されるものや公表に支障があるものについては、回答しないことがあります。

(5) 現地見学会の開催

現地見学を希望する事業者向けの現地見学会を開催します。現地見学会は、主に現地の敷地及び建物の状況確認（カメラ等による撮影可能）を予定しています。現地集合、現地解散です。車は、場内駐車場に駐車できます。

なお、現地見学会中に質問等にはお答えすることはできません。

見学を希望する場合は、実施日の3日前までに「様式8号 現地見学会参加申請書」をご記入のうえ、件名を【現地見学会参加申込】としてメールで提出してください。参加申込書の提出がない場合は見学会に参加できません。また、希望者がいない場合は現地見学会を開催しません。

（６）資料の閲覧

貸付の対象となる資産の図面等の資料を閲覧することができます。閲覧を希望する場合は、その３日前までに「様式９号 資料閲覧申請書」に記入のうえ、【閲覧希望】としてメールで申し込み、日時を調整してください。事前の申し込みがない場合は、閲覧できません。

なお、資料は参考資料であり、現状と相違している場合は現状を優先します。

また、閲覧した資料をコピーする場合は、別途コピー代が必要です。

（７）応募に必要な提出書類等

提出書類は、官公庁から発行されるものを除いて、原則としてＡ４判で作成してください。ただし、図面等の資料にあつてＡ４判では詳細が判別できない場合はこの限りではありません。

また、事業形態等により提出できない書類がある場合は、メールで相談してください。

なお、本市が必要と認める場合は追加資料の提出を求めることがあります。

①申込に必要な書類

- ・様式第１号 申込書
- ・様式第２号 誓約書
- ・様式第３号 法人概要書
- ・様式第４号 役員一覧
- ・様式第５号－１から６まで 事業計画書
- ・土地利用計画図（任意様式）
- ・印鑑証明書

- ・ 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
- ・ 定款
- ・ 決算書（貸借対照表、損益計算書、利益金処分計算書、事業報告等の直近 3 期分）
- ・ 農業公園での事業を実施するのに必要な資金を確保できることを確認できる資料（金融機関の融資証明書、預金残高証明書等のいずれか 1 つ）
- ・ 本市に納税義務がある者にあつては、市税に係る滞納がない証明
- ・ 消費税及び地方消費税の納税証明書
- ・ その他必要に応じた資料（事業に係る見積書、積算資料等）

※官公庁の発行する証明書は、発行の日から 3 か月以内のもののみ有効です。

②提出部数

書類一式 9 部（正本 1 部および副本 8 部）

上記の書類を順にファイルに綴じたものを 1 部とし、副本には通し番号を記載してください。

また、110 円切手を貼付し返信先住所を記載した長 3 封筒（返信用封筒）1 部を添付してください。

（８）応募受付

令和 7 年 1 1 月 1 4 日（金）から令和 7 年 1 1 月 2 7 日（木）までの庁時間内に持参するか、簡易書留等の記録が残る配達方法により郵送してください。郵送の場合は令和 7 年 1 1 月 2 7 日（木）（必着）となります。

持参または郵送以外の方法での提出は受け付けませんのでご注意ください。

(9) 応募に係る留意事項

応募にあたっての留意事項は、次のとおりです。

- ・ 応募に要する一切の費用は、契約の有無にも関わらず応募者の負担とします。
- ・ 提出する書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位を使用してください。
- ・ 提出された書類は一切返却しませんのでご了承ください。
- ・ 提出された書類の追加、差替え、訂正等はできません。
- ・ 提出された書類に係る著作権は作成者に帰属しますが、日田市情報公開条例（平成 12 年日田市条例 3 号）に基づく情報公開や募集結果の公表等の為に必要書類を公表する場合があります。その場合において、本市は、著作権者の同意を得ることなく無償で利用できるものとします。
- ・ 本市が応募申込書等の到着を確認後に、応募者に対して返信用封筒を用いて「様式第 6 号応募申込受付証」を送付します。
- ・ 書類が揃っていないことが確認された場合、書類に虚偽の記載が確認された場合または「(11) 応募の無効」の規定に該当する場合は、応募申込の受け付けを取り消し、文書によりその旨を通知します。
- ・ プロポーザルの応募者が 1 事業者であってもプロポーザルは実施します。

(10) 応募者の辞退

資格審査書類の提出後に、募集手続の途中で応募を辞退する場合は、予め来庁日時をメールで連絡のうえ、「様式第 11 号 応募辞退届」を募集の窓口を持参（郵送、メール、FAX 等は不可）してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返還されません。

(11) 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効として扱います。

- ・ 必要な参加資格を有していない者の応募
- ・ 同一応募者が 2 つ以上の応募をしたときは、その全部の応募
- ・ 脅迫による応募
- ・ 提出書類に虚偽の記載がある場合の応募
- ・ その他、法令や条例等に違反した応募

5. 貸付候補者の審査・選定

貸付候補者の審査・選定は、「天瀬農業公園の利活用に係るプロポーザル選定委員会」において行います。

(1) 選定委員会による審査・選定方法

①選定委員会において、事業者を対象にプレゼンテーション及びヒアリング等を実施し、提案書類の内容、プレゼンテーションやヒアリング等の結果により審査を行い、合計点数が最も高い事業者を最優秀提案候補者とし、それに次ぐ事業者を優秀提案候補者として選定します。

②審査項目ごとの配点は、「(別紙) 評価基準表」のとおりとし、委員一人あたり 100 点満点とします。

③評価項目「貸付価格」については、提案貸付価格が最高である者を第 1 位とし、満点の 10 点を付与します。その他応募者の価格点は、順位ごとに 10 点から 2 点ずつを減じて点数を付与し、6 位以下は 0 点とします。同額のものが現れた場合は、同じ点数を付与します。

(例)

1 位 : 10 点, 2 位 : 8 点, . . . , 5 位 : 2 点, 5 位 : 2 点, 6 位 : 0 点

なお、貸付価格は日田市市有財産規則に則り、貸し付ける資産の数量と日田市が示す単価や価格によって算出することとします。

④上位者の合計点数が同点となった場合は、「事業計画」、「地域貢献」、「応募者の事業実績」、「貸付価格」の順に評価点の高い者から上位者とします。

⑤貸付先候補者の選定にあたり、最低限必要な合計点数は全体の6割以上とします。なお、審査対象事業者が1者となった場合でも審査は実施し、合計点数が6割未満の場合は、貸付先候補者として選定しないものとします。

(2) プレゼンテーション等の留意事項

- ・プレゼンテーション等の日時、場所等については、応募者に別途通知しますので遅れないように参集してください。
- ・プレゼンテーションは応募受付順に実施し、応募者による説明を20分以内とし、質疑応答を10分程度とします。
- ・プレゼンテーションで利用できる資料は、事前に提出された事業計画書及び事業計画書の補足資料とします。
- ・プレゼンテーション等に参加できる者は、応募者ごとに3名以内とします。参加者についてはプレゼンテーション実施日の1週間前までに「プレゼンテーション等出席者報告書（様式第9号）」をメールで提出してください。
- ・プレゼンテーションに使用するスクリーン及びプロジェクターは本市で準備しますが、パソコンその他の機器は応募者で準備してください。
- ・プレゼンテーション等に要する費用は、全て応募者の負担とします。

(3) 失格事項

本市がやむを得ないと判断する事由以外でプレゼンテーションを欠席した場合、または指定時刻までに参集できなかった場合は失格となります。

(4) 最優秀提案者及び優秀提案者の決定

選定委員会における選定結果を踏まえ、日田市長が最優秀提案者及び優秀提案者を決定します。

優秀提案者は、最優秀提案者が締結期限までに契約を締結しない場合または契約を辞退した場合に最優秀提案者に代わって本市と契約を締結することとなります。また、優秀提案者の地位は、本市と最優秀提案者の契約締結をもって消滅するものとし、この場合はその旨を書面で通知します。

最優秀提案者、優秀提案者は、第三者にその地位を譲渡することはできません。

最優秀提案者に該当する者がいなかった場合は、このプロポーザルを中止します。

(5) 審査結果の通知、公表等

審査結果は、応募者に令和7年12月に書面で通知したうえ、本市のホームページで公表します。審査結果に係る質問や異議申し立ては受け付けません。また、最優秀提案者及び優秀提案者の地位を辞退したい場合は、予め来庁日時をメールで連絡のうえ、「様式第11号 応募辞退届」を募集の窓口に提出してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。

6. 契約締結に関する事項

資産の貸付に際しては、条例等の廃止に係る議案を「令和8年3月日田市議会定例会」に提出する予定であり、本件の貸付は、日田市議会（以下、議会という。）の議決を経て決定されることに留意してください。

なお、議会の議決が得られなかった場合は、審査結果が無効となり、契約ができないことがありますので、予めご了承ください。

(1) 契約の締結

議会で議案が可決された日から、令和8年3月31日までに契約を締結するものとします。なお、正当な理由なくして期日までに契約締結に至ることができないときは、最優秀提案者の決定が無効となり、優秀提案者へその地位を移転します。

(2) 貸付料の支払い

契約締結後、借受事業者は、定められた期日までに貸付料を支払わなければならない。支払の期限は本市と借受事業者が協議したうえで決定するものとします。

7. その他留意事項

借受事業者は、最優秀提案者及び優秀提案者の決定後1か月以内を目途に提案のあった事業計画の内容について住民説明会を開催するものとします。住民説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、可能な限り事業の実施と運営への反映に努め、紛争等が生じた場合は事業者の責任と負担において対応及び解決に当たるものとします。

その他必要に応じて本市が地域住民等に対し説明会を行う場合において、本市から同席を求められた際は、借受事業者は説明会に参加し自らが行う事業について必要な説明を行ってください。