

旧玉津小学校跡地利活用事業 公募型プロポーザル実施要領

平成 28 年 3 月

瀬戸内市



目次

1	事業概要	1
2	予算	2
3	実施形式及びプロポーザル方式採用理由	2
4	参加資格	3
5	候補者特定方法	3
6	参加申込	4
7	現地確認会等	4
8	質疑・回答	5
9	企画提案書作成方法	6
10	審査	10
11	審査基準等	10
12	日程	11
13	失格事項	11
14	協定締結	12
15	地元説明会	12
16	普通財産貸付けに係る契約	12
17	辞退について	12
18	その他	12
19	担当部署（各種書類の提出及び問い合わせ先）	13

1 事業概要

(1) 事業名

旧玉津小学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の目的

旧玉津小学校跡地は、少子化による児童数の減少から、学校統廃合を余儀なくされ、平成24年度末をもって邑久小学校と統合したところですが、体育館部分を社会教育施設として整備した以外は利活用がなされていない状態にあります。

本事業は、旧玉津小学校が明治以降、地域の教育の場であり、コミュニティの核となってきた重要な地域資源であることを踏まえ、民間事業者の持つ事業ノウハウを活用することで、玉津地域に新たな価値を作り出すことを目的とします。

瀬戸内市（以下「市」という。）は、旧玉津小学校跡地の未利用部分について、地域雇用の創出及び地域の活性化に寄与する事業の実施主体となる者を広く募集します。

(3) 事業内容

旧玉津小学校跡地の未利用部分を借り受け、地域雇用の創出及び地域の活性化に寄与する事業を実施していただきます。

市は、公募により特定した事業実施候補者（以下「候補者」という。）との間で事業実施に係る協定を締結します。

協定締結後、市は、候補者と建物使用貸借契約、土地賃貸借契約を締結します。なお、契約には事業実施に向けた施設整備に要する期間及び事業期間終了後の明渡に要する期間を含みます。

(4) 事業期間

最低5年以上とし、原則として継続性のある事業とします。

(5) 旧玉津小学校の概要

(1) 所在地 瀬戸内市邑久町尻海 2970 番地

(2) 敷地面積 7,596 m²

敷地区分	敷地面積
グラウンド部分	3,035 m ²
小学校校舎部分	2,096 m ²
旧図工室部分	542 m ²

旧幼稚園舎部分	1,923 m ²
---------	----------------------

- (3) 地域指定等 都市計画区域外
- (4) 交通アクセス 東備バス虫明愛生園線 尻海バス停 徒歩 5 分
- (5) 施設詳細 (公有財産台帳及び学校施設耐震化計画から作成)

施設名	延床面積	建築年月	構造
校舎	1,640 m ²	S58.2	鉄筋コンクリート
幼稚園舎	154 m ²	S55.3	鉄骨

※幼稚園舎は旧耐震基準にて建設された建物ですが、長期間使用していないため耐震診断を行っていません。

※このほか、グラウンド部分にプール、倉庫 1 棟が、旧図工室部分に倉庫 1 棟、焼却炉 1 基があります。

(6) 維持管理

- (1) 平成 24 年度光熱水費 (4 学級 児童 31 人、職員 13 人)
113 万 2 千円

- (2) 設備等に係る維持管理

電気は体育館と共用のため、通電しています。事業開始日までに市が切り分けを行います。電気以外のインフラについては休止しており、また設備点検についても休止しています。

2 予算

本事業における市の支出は建物に係る保険料と、水道及び電気メーターの切り分けの手数料とします。このため、利活用にあたっては光熱水費、設備点検手数料等通常の維持管理費に加え、建物の修繕、増改築等にかかるすべての経費を負担することを前提に提案を行ってください。また事業期間終了後、行った建物の修繕、増改築等に要した一切の経費を請求できないことを前提に提案を行ってください。

3 実施形式及びプロポーザル方式採用理由

本事業は、民間活力を最大限活用するため、自由な発想から旧玉津小学校を利活用し、継続性のある事業展開を求めること、また 140 年の歴史を持つ玉津小学校跡地という地域資源を利活用することによる、単なる営利事業だけでなく、玉津地域及び地域住民への貢献内容も含めた総合評価を行うことができる公募型プロポーザルにより、本事業の実施主体を特定します。

4 参加資格

(1) 参加資格

プロポーザルに参加できる者（以下「有資格者」という。）は、次に掲げるすべての事項を満たす企業又は団体又は個人（以下「企業等」という。）、若しくは複数の企業等で構成する連合体とします。

- (1) 公示日現在から候補者特定の日まで、市の指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- (3) 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がなされている者でないこと。
- (4) 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の構成員であると認められる者が経営者、構成員あるいは実質的に経営に関与している者でないこと。
- (5) 国税、都道府県税、市町村税の滞納がないこと。
- (6) 提案事業を行うための企画、資金調達、管理運営等を行うことができる者であること。

(2) 複数の企業等で構成する連合体による参加の場合

複数の企業等で構成する連合体による参加の場合、上記の条件(1)～(5)については連合体の構成員すべてがそれぞれ満たすこと、(6)については連合体の総体により満たすことを条件とします。また、参加申込、企画提案書の提出及び候補者特定後の協議等必要な手続きを一貫して担当する代表企業を定めること、構成員の役割分担を明確に示すことを追加条件とします。

なお、連合体の構成員は単独で参加することはできません。また、ある連合体の構成員は他の連合体の構成員となることはできません。

5 候補者特定方法

有資格者のうち、6 参加申込により参加申込書を提出した者（以下「応募者」という。）から企画提案書を受け付け、その企画提案を旧玉津小学校跡地利活用プロポーザル審査委員会において審査し、候補者を特定します。

審査にあたっては、応募者から提出のあった企画提案書による書類審査及びプレゼンテーションとし、審査方法及び審査基準等は下記 10 及び 11 のとおりとします。

6 参加申込

(1) 申込方法

参加申込書（様式 1）、会社概要（様式 2）及び以下から該当する書類（平成 27 年 10 月 1 日以降に発行されたもの。写し可）に返信用封筒（長 3、82 円切手を貼付）を添えて、持参又は郵送により提出してください。

- 法人にあつては、履歴事項全部証明書（登記簿謄本）
- 商号登記している個人にあつては、履歴事項全部証明書（商号登記簿謄本）
- 商号登記していない個人にあつては、身分証明書及び登記されていないことの証明書
- 直近 3 年間の財務諸表
- 法人にあつては、直近年度の国税（所得税及び消費税）、都道府県税（事業税）及び市町村税すべての納税証明書（滞納がないことが確認できるもの）
- 個人にあつては、直近年度の国税（所得税及び消費税）、都道府県税（事業税）及び市町村税すべての納税証明書（滞納がないことが確認できるもの）

(2) 申込期限

平成 28 年 6 月 10 日（金）必着

なお持参の場合は平成 28 年 6 月 10 日（金）午後 5 時まで下記申込場所に提出してください。

(3) 申込場所

瀬戸内市総務部契約管財課管財係

(4) 参加資格の有無に関する通知

提出書類をもとに上記 4 に示した参加資格を確認し、参加資格の有無について参加資格審査結果通知書（様式 3）により通知します。

7 現地確認会等

(1) 現地確認会

旧玉津小学校跡地の現地確認については、以下のとおりとします。

(1) 開催期間 平成 28 年 5 月 31 日（火）まで

土日祝日を除き、午前 9 時～午後 5 時

(2) 事前予約 希望日の前日までに、次の事項を電話、ファックス又は E-mail で連絡してください。E-mail の場合、件名を「【旧玉津小】現

地確認希望」としてください。なお、日時等については都合により調整する場合がありますのでご了承ください。

- 現地確認を希望する団体名及び担当者の氏名・連絡先
- 現地確認を希望する人数
- 現地確認を希望する日時（複数の候補を挙げてください）

- (3) 注意事項 参加申込をしていない者でも現地確認会に参加できます。企画提案にあたっては現地確認会の参加を必須とします。現地確認は1回3時間以内とします。現地確認、写真又は動画撮影が可能です。

(2) 図書等の閲覧

対象施設の図書等の閲覧については、以下のとおりとします。

- (1) 閲覧期間 平成28年5月31日（火）まで
土日祝日を除き、午前9時～午後5時
- (2) 閲覧場所 瀬戸内市役所本庁舎内で市が指定する場所
- (3) 事前予約 前日までに希望する日時を電話、ファックス又はE-mailにて連絡してください。E-mailの場合、件名を「【旧玉津小】図書閲覧希望」としてください。なお、日時については都合により調整する場合がありますのでご了承ください。
- (4) 注意事項 閲覧時間は1回3時間以内とします。閲覧する人数に制限はありません。
市が保有する図書等の閲覧、模写（複写はできません）及び撮影ができます。なお図書等の閲覧の際に得た情報を本事業に係る企画提案以外の用途に使用しない旨の誓約書（様式4）を提出していただきます。
幼稚園園舎に係る図書はありませんのでご了承ください。

(3) 連絡先

瀬戸内市総務部契約管財課管財係

8 質疑・回答

(1) 提出方法

質問書（様式5）により、持参、郵送、ファックス又はE-mailにて提出してください。E-mailの場合、件名を「【旧玉津小】質問書」としてください。

(2) 提出期限

平成 28 年 6 月 3 日 (金) 必着

持参又は E-mail の場合は平成 28 年 6 月 3 日 (金) 午後 5 時までには下記提出先まで提出してください。

提出期限を過ぎた質問、上記以外の方法で提出された質問に対しては回答しません。

(3) 提出先

瀬戸内市総務部契約管財課管財係

(4) 回答

随時市ホームページ上で回答書を掲載します。質問者の名称は掲載しません。なお、質問内容はそのまま公表しますので、アイデア保護等の観点から公表に支障のある事項の記載はご注意ください。

締切日に提出された回答の掲載は平成 28 年 6 月 8 日 (水) までに行います。単なる意見の表明と解されるものについては回答しません。

9 企画提案書作成方法

(1) 提出書類の名称

旧玉津小学校跡地利活用事業企画提案書
サブタイトルの設定は自由とします。

(2) 企画提案書様式

書類・図面サイズは A4 とします。大きなサイズのものは A4 に折りたたんでください。

A4 サイズ縦使い片面印刷左綴じでファイル製本を行い、表紙及び背表紙に提出書類名称、応募者名、原本・副本の別を記載してください。様式で記載欄が不足する場合は適宜行等を増やして提出してください。次項に示す順に綴じ込み、インデックスを付けてください。

電子データについては PDF 形式とし、CD 又は DVD に記録して提出してください。市が配布する様式についても PDF に書き出しを行ってください。

(3) 提出部数

(1) 企画提案書提出届 (様式 6) 原本 1 部

(2) 企画提案書等 原本 1 部 副本 10 部 電子データ 1 部

① 企画提案書 (任意様式)

- ② 事業実施計画概要（様式 7）
- ③ 事業実施体制（任意様式）
- ④ 事業実施スケジュール（様式 8）
- ⑤ 提案事項（様式 9）
- ⑥ 事業費の内訳一覧（様式 10）
- ⑦ 資金計画（様式 11）

（４）企画提案及び留意事項

（１）必須事項

旧玉津小学校跡地は、明治 6 年以降 140 年にわたり旧玉津村の地域における象徴的な施設であることを踏まえ、次の項目を必ず提案してください。また効果等については具体的に説明してください。

- ① 地域の雇用創出に関する事業
- ② 玉津地域の活性化に資する取り組みに関する事業

（２）施設等に関する条件

建物、土地について一括での利活用を原則とします。事業期間についても提案してください。ただし、全体で 5 年未満の事業提案は不可とします。

① 建物・構築物

無償貸付を原則とします。なお、老朽化等により雨漏りが発生している箇所も含めて現状渡しとしますので、必要な修繕等については応募者の負担により行うことを前提に提案してください。

現在は下水道未接続ですが、下水道に接続することを必須とします。受益者分担金は市が支払済みですので、接続工事等は応募者の負担により行うことを前提に提案してください。

市は、建物の老朽化、劣化及び天災による雨漏り等に起因する応募者所有財産の毀損、水濡れ等による損害賠償責任を負いません。このため自己の負担により事業に必要な動産に係る適切な保険加入を行ってください。

市は、現在の建物に係る建物共済保険契約を維持するため、建物に関する保険加入は不要です。

増改築については法令の範囲内で計画し、提案してください。ただしグラウンド部分の施設建設については、市と協議が必要であることを前提に提案してください。なお、増改築等によって発生した有益費の償還等を市に請求できないことを前提に提案してください。

校舎建物の一部又は全部を撤去したうえで、新たな施設を整備し活用

する等の提案は不可とします。

営業用看板や構築物を設置する場合、瀬戸内市景観条例、岡山県屋外広告物条例の規制対象となる場合があります。市と協議が必要であることを理解の上で提案してください。

② 土地

有償貸付を原則とします。なお、現状渡しのため、盛土、アスファルト舗装等必要な工事については応募者の負担により行うことを前提に提案してください。ただし、グラウンド部分の盛土等形状の変更を伴う工事については市と協議が必要であることを前提に提案してください。

既存立木については、地域住民にとって思い入れのあるものが含まれますので、伐採・移植などは市との協議が必要であることを前提に提案してください。

現在、未利用部分の一部は隣接する瀬戸内市玉津体育館の利用者の駐車場として利用されていることから、瀬戸内市玉津体育館の利用者に対し無償開放することを条件とします。

希望する貸付料を1年当たりの金額（消費税及び地方消費税を除く）で、算定根拠を含めて提案してください。

③ 動産

建物内の動産（机、いす、黒板等）については、使用を可としますので、利活用について提案をお願いします。なお地域貢献の一環として一部の部屋で学校の歴史史料を展示し一般開放する等の提案も可とします。

利活用提案があった場合の貸付料は無償とします。不要の場合は市と協議のうえ、対処することを前提に、その旨提案してください。

(3) 事業内容について

提案する事業の内容は自由としますが、次のいずれかに該当する事業の提案は認めません。

- ① (1)必須事項を盛り込まない事業
- ② 校舎の一部又は全部を取り壊す内容を含む事業
- ③ 公序良俗に反する事業
- ④ 犯罪行為又は犯罪行為に加担することとなるおそれのある事業
- ⑤ 暴力団が関与し、又は暴力団に便宜を供与するおそれのある事業

- ⑥ 周辺環境を著しく害すると認められる事業
- ⑦ 特定の政治活動又は宗教活動の用に供する事業
- ⑧ その他旧玉津小学校跡地の活用として適当でないと認められる事業

(4) 法令等の遵守

建物の修繕や改修及び運営に当たっては、建築基準法及び消防法等の関係法令、条例等を遵守するものとします。

(5) 市及び地域住民との連絡調整

事業期間中、市及び地域住民との連絡窓口を設置することとしてください。市及び地域住民からの相談、苦情等の処理体制を提案してください。

(6) 貸付料の支払

原則として毎年度、当該年度分を一括で支払っていただきます。ただし、契約書で定める初年度については年間の貸付料を日割りで支払っていただきます。

(7) 譲渡及び転貸について

使用貸借契約及び賃貸借契約で発生した権利の全部又は一部を第三者に譲渡することは原則としてできません。

施設の一部を転貸しようとする場合は、市との協議事項や協定事項を継承することとし、書面により市の承諾を得ることを条件とします。

(8) 契約終了時の取扱いについて

使用貸借契約及び賃貸借契約が終了するまでに、候補者の所有物件を撤去し、原則として契約前の状態にして市に返還することとします。ただし、市が現状のままで返還することを承認した部分は除きます。この際に、所有物件の買取や有益費の償還等の請求を行うことはできません。

(9) その他

この要領に定めのない事項については、市と候補者が協議のうえ、協定書等において定めることとしますので、提案に含めておいてください。

(5) 提出方法

持参又は郵送によることとします。

(6) 提出期限

平成 28 年 6 月 30 日 (木) 必着

持参の場合は平成 28 年 6 月 30 日 (木) 午後 5 時まで以下記提出先まで提出してください。

(7) 提出先

瀬戸内市総務部契約管財課管財係

(8) その他

企画提案書を受け付けた後の追加及び修正は認めません。

10 審査

(1) 審査方法

市は、市職員及び外部委員で構成する旧玉津小学校跡地利活用事業プロポーザル審査委員会を設置し、審査を行います。

提出された企画提案書等について応募者からのプレゼンテーションを受け、下記 11 (1) に示す審査項目に基づいて審査を行い、下記 11 (3) で示す候補者の特定手順に基づき最も優れた提案を特定します。

審査委員会実施予定日 平成 28 年 7 月 22 日 (金)

説明者は 1 応募者当たり 5 名までとします。

なお、企画提案が多数となった場合、書類審査を事前に行い、プレゼンテーションに参加する応募者を選定する場合があります。

(2) 審査結果の通知

審査結果はプロポーザル結果通知書 (様式 12) により通知します。

審査結果についての質問、異議申し立て等については受け付けません。

11 審査基準等

(1) 審査項目

プロポーザルは、以下の審査項目に基づき審査します。

- (1) 企画提案書等の内容
- (2) プレゼンテーションの内容
- (3) 質疑応答の対応
- (4) 貸付料の額

(2) 審査の主なポイント

審査項目のそれぞれについて、以下の審査内容にて審査します。

- (1) 旧玉津小学校跡地に対する提案事業の考え方
- (2) 事業実施体制の適格性
- (3) 財政的健全性
- (4) 事業継続の可能性
- (5) 地域雇用創出効果
- (6) 地域貢献事業等の内容
- (7) 事業リスクへの対応
- (8) 貸付料の額

(3) 候補者の特定手順

応募者から提案された企画提案書等に基づき審査を行い、一定の得点を超え、かつ総合的に最も優れた内容の提案を行った者を候補者として特定し、次点の者を次点候補者として特定します。

1.2 日程

実施要領の公表	平成 28 年 3 月 18 日 (金)
質問受付締切	平成 28 年 6 月 3 日 (金)
質問回答期限	平成 28 年 6 月 8 日 (水)
現地確認会開催締切	平成 28 年 5 月 31 日 (火)
参加申込書提出期限	平成 28 年 6 月 10 日 (金)
企画提案書受付締切	平成 28 年 6 月 30 日 (木)
審査 (ヒアリング)	平成 28 年 7 月 22 日 (金) 予定
結果通知の送付	平成 28 年 7 月 29 日 (金) 予定
協定締結	平成 28 年 10 月以降
契約締結	平成 28 年 10 月以降
地元説明会の開催	平成 28 年 10 月以降

1.3 失格事項

応募者若しくは提出された企画提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。候補者特定後に候補者が失格となった場合、次点候補者を候補者とします。

- (1) 企画提案書等の様式、提出部数、提出方法、提出期限、提出先に適合しないもの。
- (2) 企画提案書等の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合し

ないもの。

- (3) 虚偽の申請を行い、参加資格を得たもの。

1.4 協定締結

候補者特定後、協定締結に係る協議、調整を行い、協定を締結します。なお、候補者との協議、調整が調わなかった場合、次点候補者と協定締結に向けて協議、調整を行うものとしします。なお、建物部分の無償貸付及び、土地部分の貸付料が安価な場合には土地部分の減額貸付について事前に瀬戸内市議会の議決が必要となります。

1.5 地元説明会

協定を締結した候補者（以下「協定締結者」という。）は、実施事業の内容等について、地域住民への説明会を開催するものとしします。開催日時及び場所等については市と協議のうえ、決定します。

1.6 普通財産貸付に係る契約

市と協定締結者は、協定に基づき詳細を協議、調整したうえで、普通財産の貸付契約を締結します。

1.7 辞退について

参加申込書提出後に辞退する場合は、辞退届（様式 13）により、平成 28 年 6 月 30 日（木）午後 5 時までに瀬戸内市総務部契約管財課管財係まで持参又は郵送してください。

1.8 その他

- (1) 本プロポーザルへの参加に必要な費用は、全て応募者の負担としします。
- (2) 使用する言語、通貨及び単位は日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位としてください。
- (3) 応募書類等提出後の内容変更及び差し替えは原則として認めません。やむを得ない事情があると市又は旧玉津小学校跡地利活用プロポーザル審査委員会が判断した場合には、内容変更及び差し替えを認める場合があります。
- (4) 提出された企画提案書等は返却しません。ただし、提出された書類を無断で他の業務に使用することはありません。
- (5) 提出書類に虚偽の記載をした場合、提出書類を無効にします。
- (6) 瀬戸内市情報公開条例に基づく開示請求があった場合、本プロポーザルに

関するすべての文書（市作成文書及び応募者提出文書）は原則として開示の対象文書となります。ただし、事業を営むうえで、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があるため、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書にて申し出てください。なお、本プロポーザルの候補者特定前において、特定に影響がでるおそれがある情報については特定後の開示とします。

- (7) 総合計画や統計資料など市政に関する各種資料については、市ホームページ（<http://www.city.setouchi.lg.jp/>）などを活用してください。

19 担当部署（各種書類の提出及び問い合わせ先）

瀬戸内市役所総務部契約管財課管財係

〒701-4292

岡山県瀬戸内市邑久町尾張 300 番地 1

TEL 0869-22-2079

FAX 0869-22-3304

E-mail keiyaku@city.setouchi.lg.jp