

牛窓リノベーションプロジェクト

## 旧牛窓診療所利活用事業運営事業者募集要項



2018年12月

岡山県瀬戸内市

**牛窓リノベーションプロジェクト**  
**旧牛窓診療所利活用事業運営事業者募集要項**

**目 次**

<b>募集の趣旨</b> .....	<b>1</b>
<b>1. 事業の概要</b> .....	<b>2</b>
(1) 事業の名称	
(2) 事業の所在地	
(3) 瀬戸内市と牛窓地区の概況	
(4) 事業の位置付け	
(5) 事業の目的	
(6) 事業の基本方針	
(7) 事業の形態	
(8) 運営事業者の募集から選定までのスケジュール	
<b>2. 施設の所在地及び利用条件について</b> .....	<b>5</b>
(1) 所在地	
(2) 物件概要	
(3) 貸付範囲や利用条件	
<b>3. 運営方法・条件</b> .....	<b>7</b>
(1) 運営形態	
(2) 施設の改修	
(3) 施設の条件	
(4) 自主事業	
(5) 運営管理	
(6) 広報活動	
(7) 事業等の報告	
(8) 事業内容の変更	
(9) 事業の中止	
(10) 禁止事項	

<b>4. 応募関係</b>	<b>10</b>
(1) 運営事業者の条件	
(2) 事業提案書類等に係る各種条件	
(3) 募集要項の公表について	
(4) 現地見学について	
(5) 質問及び回答について	
(6) 参加表明について	
(7) 事業提案書類の提出	
<b>5. 事業提案の詳細説明資料の内容について</b>	<b>16</b>
(1) 事業実施体制	
(2) 事業計画	
(3) 収支・資金計画	
(4) 土地貸付料	
<b>6. 運営事業者の選定方法</b>	<b>18</b>
(1) 運営事業者の選定方法	
(2) 審査基準	
<b>7. 基本協定に関する事項</b>	<b>19</b>
(1) 提案内容の内容修正	
(2) 基本協定の締結	
(3) 次点候補者の地位	
<b>8. その他</b>	<b>19</b>
(1) 市との関係	
(2) 運営事業者決定後からオープンまでの予定スケジュール	

## 募集の趣旨

---

瀬戸内市の総人口は、2000年の約3.9万人（合併以前の3町の合計）をピークに減少に転じ、国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計によると、2040年に約2.7万人まで減少すると推計されています。このように急速に進む人口減少及び少子高齢化は、市を支える地域の産業、コミュニティ、歴史的文化資産の維持継続を困難にするほか、税収入の減少、社会保障関連費の増加に繋がるなど、持続可能な市政経営を進める上での重要課題です。

<参考>

瀬戸内市人口ビジョン（概要版）

<http://www.city.setouchi.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/10/gaiyou-zinkou-vision.pdf>

瀬戸内市太陽のまち創生総合戦略（概要版）

<http://www.city.setouchi.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/10/gaiyou-sougousenryaku.pdf>

一方で、この社会経済情勢の変化の影響を大きく受けているのが、牛窓地区をはじめとした中山間地域です。当該地域では、若者を中心とする人口の減少と少子高齢化、交流人口の減少が顕著に進んでいるとともに、地価が下落する状況が続いています。また、市民生活を支える産業は、社会経済の影響を受けて厳しい状況が続いています。

このような状況において、市政経営の継続性を確保し、自立した地域経営を進めるためには、民間主導によるコンテンツづくりを支援し、自立した産業及び移住・交流・定住人口の増加などを進めることが必要になります。

そこで、課題に対して、行政と民間がノウハウを活かして連携し、更には市場ニーズへの対応や経営感覚に優れた民間の主導により、現在活用がなされていない旧牛窓診療所を、地方創生の推進を担う施設に用途変更して運営することが、本件にあたっては、効果的な手法であると考え、その運営を担う民間事業者を公募によるプロポーザル方式で募集するものです。

この要項は、2017年度に旧牛窓診療所の利活用に向けて実施した市場型サウンディング調査の結果及び2018年度まちなか再生事業の実施状況を踏まえて、貸付物件とその期間、運営方法、運営事業者の募集方法や提案すべき事項などを取りまとめたものです。

## 1. 事業の概要

---

### (1) 事業の名称

旧牛窓診療所利活用事業

### (2) 事業の所在地

瀬戸内市牛窓町牛窓 4448 番地 1 旧牛窓診療所

### (3) 瀬戸内市と牛窓地区の概況

瀬戸内市（以下、「市」という。）は、2004年に邑久郡牛窓町、邑久町及び長船町の3町が合併し、市政施行により誕生しました。岡山県の東南部、県都岡山市に隣接し、JR赤穂線が市内を走り、市の中心を東西に岡山ブルーラインが横断する交通条件を背景に、都市近郊型の良好な住宅環境や企業の立地等により発展しています。さらに瀬戸内海国立公園を形成する海や海岸線をはじめ、緑豊かな丘陵などの自然に恵まれた美しい景観や西日本最大級のヨットハーバーなどがあり、観光客が多く訪れます。また、農業はもちろん、沿岸漁業や特にカキなどの養殖も盛んです。古くから開けたまちとして栄え、神社仏閣や古窯跡群、朝鮮通信使関連遺跡や城跡などの史跡、竹久夢二の生家や備前長船の刀剣など多彩な歴史・文化資源があります。気候は、降水量が少なく、温暖で、降雪はまれであり、降霜期間も短く過ごしやすい瀬戸内式気候となっています。

旧牛窓診療所が位置する牛窓地区は、瀬戸内海に面し、江戸時代には参勤交代や朝鮮通信使の寄港地として、また、造船の港町、物流・交通の拠点として産業が発展した地区です。1950年代以降、交通手段が海から陸へと変化したことで、造船業の衰退のほか、物流拠点としての優位性を失い、以降、産業の衰退、人口減少の一途を辿っています（人口：1970年5,243人→2015年2,789人、事業所数：1966年503事業所→2014年317事業所）が、牛窓町の中心地として、公共施設のほか、路線バス、市営バス、前島を繋ぐフェリー航路といった公共交通機関、診療所、ショッピングストア、ドラッグストア、コンビニエンスストア、飲食店など、日常生活を営む上で必要なインフラが確保された牛窓町の中で最も人口が集積している地区です。

主要産業は農業と漁業で、農業では、特にスイカや冬瓜、かぼちゃなどの瓜類とはくさい、キャベツが有名で、はくさい、キャベツは岡山県内でも有数の出荷量を誇ります。また、国産オリーブの栽培も盛んです。漁業は小規模な沿岸漁業が基調で、商業は、小規模、零細企業が中心となっています。（卸売業、小売業24.6%、宿泊業、飲食サービス業18.0%、製造業12.9%）

観光では、瀬戸内海の多島美を生かし、エーゲ海をイメージした観光戦略によって、1987年には年間入込客数が60万人に達し、ホテル、ペンション、ヨットハーバーなどの建設が相次いで行われるなど、県内有数の宿泊観光地として全国的な知名度を得ています。年間入込客数は

2014年までに32万人まで落ち込んでいますが、海や島の自然環境といった面的な観光資源を強みに、本市の交流・観光振興において中核的な役割を担っています。また、地区東側のエリアでは、かつて「牛窓千軒」と呼ばれるほどの賑わいを見せていた情緒ある古い港の町並みや、朝鮮通信使に関わる遺産があり、観光センターや朝鮮通信使の資料などを展示する海遊文化館、海水浴場などの観光施設が立地していることから、今後ますます交流拠点としての役割が求められています。

上述のように人口減少（2018年8月1日現在の人口：2,592人）・少子高齢化（2018年8月1日現在の高齢化率：47%）の問題が先進的に発生していることや、観光客数の減少といった背景に比例して、当該区域内の住宅や旧商店街内の店舗、観光資源、農地の遊休化とその増加が深刻化（空き家率：8.0%（市内1位））しており、地域固有の産業及びコミュニティ、景観、歴史的な文化資産などを維持していくことが困難な状況となっています。しかしその一方で、近年、過去の取組を通じて獲得した一定の認知度や、穏やかでかつ、生活インフラが十分確保された環境、地域住民による積極的な受入れにより、県内有数の人気の移住地として注目を集めており、市外からのUIターン希望者等からの問い合わせ、まちなか再生の兆しとなる魅力的かつ個性豊かな飲食店や創作活動を行う地域住民や移住者が増加しているなど、ライフスタイルの多様化によって暮らしの価値・豊かさが見直されている地区です。

#### **（４）事業の位置付け**

事業地となる旧牛窓診療所は、2016年3月31日をもって閉鎖となりましたが、この施設を単なる医療施設の閉鎖にとどめるのではなく、未来志向の視点で当該施設を賢く使い、地方創生における課題の解決に資する事業を展開する拠点施設とします。また、行政と民間が連携して地区の課題解決、価値向上に当たるとともに、自立した公共施設運営を民間主導で進めることの先導モデルとして、市の普通財産を貸付する方式での運営形態とします。

#### **（５）事業の目的**

市の中でも、旧牛窓診療所が位置する牛窓地区をはじめとした中山間地域において、現在若者の減少、地価の下落、地域産業の低迷が続いている状況です。

そこで、旧牛窓診療所を起点に、地域の産業・雇用とコミュニティの再構築、人財の育成、シビックプライドの醸成及びこれによる牛窓地区の生活・交流機能の再生・活性化（以下「まちなか再生」という。）など、本市の地方創生の推進を図ることを目的とします。

#### **（６）事業の基本方針**

現在、日本は人口や経済の縮退時代に突入し、従来のような外発的な要素による手法だけでは現状を打破できず、地域の衰退がますます進むことが予測されます。地域に暮らす人達が自

立して考え、行動し、活躍する真に豊かな地域をつくる内発的な動き無くしては、自立した地域経営、まちなか再生はできないため、自立した事業者や市民を育成し、課題解決に取り組むことが必要です。

そのため、市は、旧牛窓診療所施設において、単なる経済合理性の追求でない高い公共意識と、牛窓地区及び当該施設に対する深い理解・愛着を持って、施設改修や試験利用を行う段階からの各過程において、牛窓地区を中心とした多くの市民、地域、団体、事業者等と連携協働し、関係者の当事者意識や地域のコミュニティの醸成を図りながら、事業の目的達成に貢献する拠点施設を整備し、これを自立運営する民間事業者に当該施設を現状有姿で貸付します。

## (7) 事業の形態

事業の基本方針に基づき、公募型プロポーザル方式により、旧牛窓診療所施設の運営事業に係る提案を募り、旧牛窓診療所利活用事業運営事業者選定委員会において、市から旧牛窓診療所施設を借り受けて事業を実施する運営事業者を選定します。

選定された運営事業者は、市と運営事業の実施に係る基本協定を締結した上で、提案事業計画に基づく施設の改修工事及び試験利用等、開館に向けた準備を行い、本格的に運営事業を開始する時点で、市と普通財産に係る土地建物の貸付契約を締結し、旧牛窓診療所施設を借り受け、これを使用・管理し、提案した運営事業を実施します。

## (8) 運営事業者の募集から選定までのスケジュール

募集要項の公表	2018年12月28日(金)
現地見学実施期間	公表の日～2019年1月15日(火)
質問書提出期間	公表の日～2019年1月16日(水)
質問書に対する回答	2019年1月18日(金)
参加表明書提出期限	2019年1月25日(金)
事業提案書類の提出期限	2019年2月8日(金)
選定委員会による審査	2019年2月18日(月)
優先交渉権者の決定	2019年2月下旬予定
施設改修計画、試験利用に係る協議	2019年3月上旬～3月中旬予定
基本協定の締結	2019年3月下旬予定

※上記のスケジュールは変更となる可能性もあるのでご注意ください。

## 2. 施設の所在地及び利用条件について

### (1) 所在地

瀬戸内市牛窓町牛窓 4448 番 1 ほか

JR 邑久駅から 11.0 km、車で 15 分、東備バス牛窓西大寺線バス停「綾浦」から徒歩 5 分

### (2) 物件概要

施設名称	旧牛窓診療所		
地番・地目	瀬戸内市牛窓町牛窓①4448-1、②4450-3、③4451-1、④4452-1・宅地		
土地面積	7464.96 m <sup>2</sup> (①6,479.41 m <sup>2</sup> 、②352.63 m <sup>2</sup> 、③316.95 m <sup>2</sup> 、④315.97 m <sup>2</sup> )		
建物面積等	建築年度	床面積	建物構造
	旧館	1965 年度	1783.12 m <sup>2</sup> RC 造 2 階+PH
	新館	1983 年度	813.00 m <sup>2</sup> RC 造 2 階
	給食棟	2000 年度	336.72 m <sup>2</sup> S 造平屋
	戸建住宅	1965 年度	99.60 m <sup>2</sup> 木造 2 階建
	倉庫	1965 年度	52.68 m <sup>2</sup> S 造平屋
	合計		3085.12 m <sup>2</sup>
改修履歴	1991 年度旧館改修（クロスの貼替等） 1991 年度戸建住宅増築 2017 年度旧館・新館改修（耐震改修、防水改修、電気給水等設備撤去）		
都市計画	区域外		
用途地域	無指定		
財産区分	普通財産		
法律指定	過疎地域自立促進特別措置法に基づく過疎地域		
接道	前面市道（幅員 5.0m）		

### (3) 貸付範囲や利用条件

#### ① 貸付範囲

・旧牛窓診療所の土地並びに当該土地に存する全ての建築物及び附属施設（別添資料 1 参照）

#### ② 開館時期

・市は、普通財産に係る土地建物の貸付契約を締結した上で、2020 年 1 月には、本格的に提案事業を実施していただくことを目指しています。ただし、改修工事等の都合で、これを変更する場合は市と協議して下さい。

#### ③ 契約期間



- ・運営事業の実施期間は、市との土地建物の貸付契約締結日から基本的には20年間とします。(貸付契約は5年ごとに更新します)ただし、運営事業者が事業を適切に実施していない、市の設定した方針と異なる内容で事業運営をしているなど、運営事業者として不適切と判断した場合は、市は契約を解除できるものとします。なお、これにより運営事業者が発生した損害を市は賠償しません。また、契約終了時に、建物の引き渡しを受けた時点の状態に原状回復を行うことを基本としますが、契約終了時に市と運営事業者が協議し、原状回復が不要であると判断する部分についてはこの限りではありません。ただし、市が原状回復による引き渡しを要請した部分がある場合には、市と運営事業者が協議の上、運営事業者が自ら設置した備品等を撤去した上で市に引き渡すこととします。

#### ④ 貸付料

- ・土地の貸付は原則有償とし、貸付範囲における年間の土地貸付料を提案してください。なお、市の条例の規定に基づき瀬戸内市行政財産使用料条例(平成16年瀬戸内市条例第54号)の規定に基づき算定した土地の年間貸付料は、7,444千円です。
- ・建物は無償貸付とします。
- ・土地の貸付料は、市が指定する期日までに支払うものとし、支払時期及び支払方法は協議の上、決定します。貸付料を指定期日までに支払わなかった場合には、貸付契約書に定める延滞料を徴収します。
- ・土地の貸付料の改定は、社会経済情勢の大幅な変動があった場合であって、その時点における市、運営事業者間の話し合いにより改定の可否を決定します。
- ・土地の貸付料は、原則貸付契約締結後、事業を本格的に開始する日から生じるものとし、事業開始に向けた改修工事期間中及び試験利用期間中の貸付料は免除します。また貸付契約期間内において、災害被害に伴う復旧作業又は復旧協力活動などやむを得ない理由により、事業運営ができない期間についても免除します。ただし、貸付契約期間内に行う改修や修繕等の期間や貸付期間の満了により備品等を撤去する期間については、免除の対象になりません。
- ・土地の貸付に伴う敷金は徴さないものとします。

#### ⑤ 施設や設備の改修、備品

- ・施設は、原則現状有姿での引き渡しとなります。施設内の備品で活用を予定する備品については、運営事業者は無償譲渡します。(別添資料3備品一覧表参照)

#### ⑥ 施設管理

- ・施設の維持管理は運営事業者が行うものとします。
- ・2014年度の年間維持管理費は次のとおりです。現在は、維持管理を行っていません。

区分	2014年度
電気料金	2,420,377円(うち公衆街路灯分18,678円)

	契約種別：業務用高付加率電力
水道料金	136,431 円
ガス使用料	64,300 円
合併浄化浄化槽管理料	月額点検料 108,000 円 年間処理費 122,040 円/10t (年 1 回)
高圧受電設備保守保安管理料	248,043 円
受水槽・高架水槽清掃料 (3 基)	61,560 円
警備料金	181,440 円
消防設備点検料	37,200 円

※2014 年度は、月、火、木、金に、旧館及び新館の 1 階部分のみでの診療です。

**⑦ 施設名称**

・施設の名称は、運営事業者が命名するものとしますが、当該名称について事前に市の上承を得ていただきます。

**⑧ 保険**

・市は旧牛窓診療所施設に関し、「市有物件建物総合損害共済（(公社) 全国市有物件災害共済会）」の保険に加入しています。運営事業者は、実施する事業に応じて、適切な保険に加入することとなります。

### 3. 運営方法・条件

**(1) 運営形態**

選定された運営事業者は、市と運営事業の実施に係る基本協定を締結し、改修工事及び試験利用を経て、事業を本格的に開始する時点で、市と普通財産に係る土地建物の貸付契約を締結し、旧牛窓診療所施設を借り受け、これを使用し、提案した運営事業を実施します。

運営事業者は、市の財源に頼らない独立採算を前提とした事業運営を行います。

**(2) 施設の改修**

市は 2017 年度に建物旧館の耐震改修工事及び旧館、新館の屋上防水改修工事、再利用が不可と診断された旧館、新館の電気・給水設備、旧館の消防設備の撤去工事を実施しています。(別添資料 2 改修工事竣工図面参照)

基本協定締結後、市は、現状有姿で施設を運営事業者に引き渡します。事業の実施に必要な改修工事は、市と工事の内容を事前に協議した上で、提案事業の計画に基づき原則運営事業者で行っていただきます。

### (3) 施設の条件

- ① 除草、樹木の伐採、清掃等を行うなど、貸付範囲及び周辺の道路・排水路などを適正に管理して下さい。なお、運営事業の実施にあたり、樹木の伐採、移植などを予定する場合には、事前に市と協議して下さい。
- ② 運営事業の実施にあたり、貸付範囲内の通路の幅員や線形を変更する場合は、事前に市と協議して下さい。
- ③ 旧耐震基準であった旧館については、耐震診断に基づく耐震改修工事（耐震安全性の分類：Ⅲ類、重要度係数：1.0）を実施していますが、用途変更にあたって耐震補強等が必要となる場合は、市と協議の上、運営事業者において実施して下さい。
- ④ 病院施設から他の用途に変更するにつき、建築基準法及び消防法その他関係法令を遵守の上、運営事業を実施して下さい。
- ⑤ 既存建物を活用する事業であるため、原則、建物（戸建住宅及び倉庫を除く）の全部を解体して実施する事業は不可とします。一部を解体する場合は、事前に市と協議して下さい。
- ⑥ 旧館・新館の給水設備について、かつては、市の上水道から受水槽へ給水管を引き込み、揚水ポンプで高架水槽に送水し、館内に給水していましたが、受水槽及び高架水槽、旧館の給水管は劣化診断の結果、再使用が困難であったため、市において撤去していますので、運営事業の実施にあたっては、事業計画に基づく設備工事が必要となります。給食棟の給水設備については、直結給水方式であり、使用可能な状態です。なお、旧館・新館の給水設備工事は、受水槽給水方式又は直結給水方式の何れの方式でも可能です。
- ⑦ 現在、本建物において市が所有している上水道の権利を運営事業者者に使用提供します。
- ⑧ 公共下水道事業計画区域内の施設であるため、敷地内への公共ますの設置及び下水道管の敷設等が完了（2024年度工事着手予定）し、供用開始となった場合は、運営事業者の負担において接続して下さい。（受益者分担金は市が負担します。）
- ⑨ 建物の汚水は、長時間ばっ気方式・接触ばっ気方式合併浄化槽（330人槽、ラインプラント A 型流量調整槽、流入汚水量 50t/日）にて処理していますが、現在は使用を休止しているため、使用を再開するにあたっては、備前県民局地域政策部環境課と協議の上、運営事業者において、使用再開届出を行って下さい。また、本浄化施設は、水質汚濁防止法特定施設に該当するため、使用再開と同時に、水質汚濁防止法に係る所定の手続きを行って下さい。
- ⑩ 電気設備について、旧館・新館・給食棟に電気を供給するための高圧受電設備及び旧館の電気配線等全ての設備は、劣化診断の結果、再使用が困難な状況であったため、市において撤去しています。運営事業の実施にあたっては、事業計画に基づく設備工事が必要となります。
- ⑪ 旧館で使用していた PCB を含む蛍光灯安定器を現在新館 1 階に集積保管していますが、

2019年度に市が処分する予定としています。

- ⑫ 都市ガスの供給はないため、プロパンガスを使用して下さい。
- ⑬ 新館及び給食棟、戸建住宅内にある備品を使用する場合は、当該備品を運営事業者は無償譲渡します。
- ⑭ 本施設は、瀬戸内市景観条例第6条（平成20年瀬戸内市条例第50号）に基づく景観計画で定める牛窓眺望景観形成重点区域内に設置されているため、建築物または工作物の新築、改築、増築及び外観の変更を伴う修繕若しくは模様替え又は色彩の変更を行う場合は、市建設課と協議の上、条例の規定に基づく届出を行って下さい。

#### **（４）自主事業**

運営事業者は、事業の目的及び基本方針に基づいた事業であることを前提に、旧牛窓診療所を使用し、営利事業を行うことができるものとします。なお、次の内容が含まれる事業は対象外とします。

- ① 政治的又は宗教的内容
- ② 青少年健全育成を妨げると考えられる興業、物販、サービスを提供する内容
- ③ 風俗営業法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これに類似する事業
- ④ 公営競技（競馬、競輪、競艇等）に関する内容
- ⑤ 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号に定める暴力団及びこれらの構成員がそれらの利益となる活動のために利用する内容
- ⑥ 公序良俗に反し、または反社会的な破壊の恐れがある内容
- ⑦ 上記のほか、市が事業の目的に合致しないと認める内容

#### **（５）運営管理**

運営事業者は、提案に含まれる事業の運営、プログラムの企画実施、施設の維持管理、光熱水費の支払い等の旧牛窓診療所施設の管理を行っていただきます。

法令または例規で定める施設点検の結果で指摘された事項は、市と協議の上、解消を図って下さい。

#### **（６）広報活動**

運営事業者は、施設の広報活動を行うとともに、事業によって得られた成果の発信などと合わせて、市及び牛窓地区の魅力などと連携した情報発信を行うなど、シティプロモーションに

貢献するような情報発信を担っていただきます。

#### **(7) 事業等の報告**

運営事業者は、毎年4月1日から翌年3月31日までを事業年度として、貸付の日を含む年度から起算して5年間は、市に事業の実施計画書、実績報告書、収支報告書を提出することとします。また、市と運営事業者は、定期的に打ち合わせを行うこととし、その内容や頻度については、運営事業者選定後に市と協議の上で決定します。

#### **(8) 事業内容の変更**

事業計画の内容を変更する必要がある場合は、運営事業者は相当の期間を設けて市と協議を行った上で、市の承諾を得て事業の内容を変更することができます。事業実施後に新たな事業を追加する場合も同様とします。

#### **(9) 事業の中止**

事業提案書、事業計画書及び市と締結した基本協定書の内容に反するなど、事業の目的から逸脱し、市から再三の警告等が発せられても改善が見られない場合は、貸付契約を取り消し、事業の中止を命じる場合があります。

#### **(10) 禁止事項**

- ・運営事業者は、市の許可なく、その権利を他人に譲渡し、担保に供することは禁止します。
- ・転貸借契約も認められません。ただし、テナント契約を締結する場合は、借地借家法の適用のない契約形態として下さい。
- ・運営事業者は、本事業の全部を第三者に委託し、又は請け負わせてはいけません。運営事業者は、本事業の一部を第三者に委託する場合は、運営事業者の責任において、当該委託先に基本協定の規定を遵守させて下さい。

## **4. 応募関係**

---

### **(1) 運営事業者の条件**

#### **① 応募資格**

本件募集に応募できる者は、以下の条件を満たすものとします。

- ・事業の目的に基づいて、旧牛窓診療所施設において提案事業を運営するに足る十分な事業運営ノウハウ及び事業期間中の安定的な経営能力を備えていること。

- ・日本国内に本社又は主たる事務所を有する民間企業、財団法人、社団法人若しくは特定非営利活動法人などの法人格を有する団体であること。

※応募時には法人格を有していなくても、提案採択に合わせて法人格を得る旨が応募書類に記載されていれば、法人格に係る条件を満たしているとみなします。

上記の条件に適合する複数の事業者によって構成される連合体での応募も可能です。この場合は代表事業者を決めて応募して下さい。

応募者（複数の事業者によって構成される連合体にあつては構成員全て）が次のいずれにも該当しないことを条件とします。以下に該当しない場合であっても、本事業に著しく不適切と判断した場合は、選定外とします。

- ア 公示日現在から優先交渉権者決定の日まで、市の指名停止基準に基づく指名停止を受けている者
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生手続き開始の申立て、破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づく破産の申し立てがなされている者
- エ 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、又はその構成員の統制下にある者及びそれらの利益となる活動を行う者
- オ 国税、都道府県税、市町村税の滞納のある者
- カ 宗教または政治を主たる活動とする者
- キ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終えるまで、もしくはその執行を受けることがなくなるまでの者、または禁錮以上の刑に該当する犯罪により、公判に付せられ、判決確定に至るまでの者を代表とする者
- ク 本事業の選定委員会の委員が経営又は運営に直接関与している者
- ケ 公共の安全及び福祉を脅かす恐れのある者

## （２）事業提案書類等に係る各種条件

	項目	内容
1	事業提案書類等の返却	・事業提案書類等（電子媒体等を含む）は、返却しません。
2	重複申請の禁止	・1 法人(1 連合体)につき 1 申請とし、いかなる団体も複数の申請はできません。
3	提案内容変更の禁止	・提出された書類の内容は、変更できません。
4	虚偽記載をした場合の無効	・提出書類に虚偽または不正があった場合は、無効とします。
5	費用負担	・応募に関して必要となる一切の費用は応募者の負担とします。

6	追加書類の提出	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が必要と認めるときは、追加書類の提出を求めることができるものとし、応募者はこれに従っていただきます。</li> </ul>
7	提出書類の目的外使用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市が提供する資料の使用は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁止します。</li> </ul>
8	応募書類の言語、単位等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募書類等における言語は、日本語、通貨単位は日本円、単位はメートル法を使用して下さい。</li> </ul>
9	提出書類の著作権等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者から提出された応募書類の著作権は応募者に帰属するものとし、ただし、運営事業者を選定された事業者の応募書類の著作権については、市がその内容の公表が必要と認める場合において、その一部または全部を無償で使用できるものとし、</li> <li>・応募書類その他市に提出された書類については、瀬戸内市情報公開条例第2条（平成16年瀬戸内市条例第12号）に規定する公文書に該当することとなり、情報公開の請求がされた場合、同条例に従い開示するものとし、応募者はこれを無償で承諾するものとし、ただし、事業を営む上で、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下さい。なお、本プロポーザルの優先交渉権者決定前において、決定に影響が出るおそれのある情報については決定後の開示とします。</li> </ul>
10	事業の実施	<ul style="list-style-type: none"> <li>・選定された応募者は、審査時に提出した事業を実施する義務を負うものとし、</li> <li>・選定後に提案とは異なる事業内容を市の許可を受けずに実施しようとした場合や、市が運営事業者として不適切と判断した場合は、直ちに資格を取り消し、もしくは契約解除できるものとし、これにより発生した損害を市は賠償しません。</li> </ul>

### （3）募集要項の公表について

#### ① 公表日

2018年12月28日（金）

#### ② 公表方法

市ホームページからダウンロードして下さい。

#### (4) 現地見学について

本件募集への参加表明及び事業提案書の作成にあたって、現地見学を行うことができます。現地見学は任意です。見学を希望される場合は、事前申込が必要ですので、以下のとおり申し込み下さい。

##### ① 見学期間

公表の日から 2019 年 1 月 15 日（火）まで（土日祝日を除き、午前 9 時～午後 5 時）

##### ② 集合場所

旧牛窓診療所現地（瀬戸内市牛窓町牛窓 4448 番地 1）

##### ③ 申込方法

現地見学を希望する 3 日前までに、現地見学申込書（様式第 1 号）に必要事項を記入の上、電子メールにて送付して下さい。件名は、【旧牛窓診療所利活用事業現地見学申込】とし、送信後に市担当者まで、電話にて受信の確認をして下さい。

##### ④ 提出先

提出先メールアドレス：kikaku@city.setouchi.lg.jp

受信確認用連絡先電話：0869-22-1031（企画振興課）

##### ⑤ 提出書類

現地見学申込書（様式第 1 号）

##### ⑥ 注意事項

- ・見学は、1 回 3 時間以内とし、見学回数の制限はありません。
- ・見学時に施設図面等を確認することも可とします。
- ・見学時の写真または動画撮影を可とします。

#### (5) 質問及び回答について

本件募集への参加表明及び事業提案書の作成にあたって、募集要項の内容に関する質問を受け付けます。

##### ① 受付期間

公表の日から 2019 年 1 月 16 日（水）午後 5 時まで

##### ② 提出方法

質問書・回答書（様式第 2 号）により作成し、電子メールにて提出して下さい。

件名は、【旧牛窓診療所利活用事業質問】とし、送信後に市担当者まで、電話にて受信の確認をして下さい。

##### ③ 提出先

提出先メールアドレス：kikaku@city.setouchi.lg.jp

受信確認用連絡先電話：0869-22-1031（企画振興課）



④ **提出書類**

質問書・回答書（様式第2号）

⑤ **回答日**

2019年1月18日（金）

⑥ **回答方法**

市ホームページに掲載

⑦ **注意事項**

単なる意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがあります。

**(6) 参加表明について**

本件募集に参加する事業者は、必ず参加表明を行って下さい。参加表明をしなければ、事業提案書の提出はできません。

参加表明は、「10 ページ 4(1)運営事業者の条件」を満たす必要があります。複数の事業者によって構成される連合体で参加表明する場合は、代表事業者が参加表明書を提出して下さい。なお、事業提案書の受付時においては、参加表明をした事業者が存在する場合に限り、連合体の構成員を変更することは可能です。

なお、参加表明後に事業提案書を提出できない等の事態が発生した場合については、参加取消表明書（様式第4号）を提出して下さい。

① **受付期間**

公表の日から2019年1月25日（金）まで（土日祝日を除き、午前9時～午後5時）

② **提出方法**

提出先に持参または郵送（2019年1月25日（金）必着）

③ **提出先**

瀬戸内市役所総合政策部企画振興課

〒701-4292 岡山県瀬戸内市邑久町尾張300番地1

TEL：0869-22-1031 FAX：0869-22-3304 Email：kikaku@city.setouchi.lg.jp

④ **提出書類**

参加表明書（様式第3号）

**(7) 事業提案書類の提出**

① **提出期限**

2019年2月8日（金）午後5時

② **提出書類及び部数**

No	提出書類	部数	内容及び留意事項
1	事業提案書 (様式第5号)	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市の様式を用い、必要事項を記入した上で、応募者の代表者の実印を押印して下さい。</li> <li>※事業提案書は、市ホームページからダウンロードして下さい。</li> <li>・複数の事業者によって構成される連合体での応募の場合は、すべての事業者に関わる必要事項を記入し、代表事業者の代表者の実印を押印して下さい。</li> </ul>
2	定款、寄付行為、規約 その他これらに類する書類	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募時に法人が設立されていない場合は、提案採択された場合に設立する法人の定款等の案でも構いません。</li> </ul>
3	代表者の印鑑証明書	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の代表者の印鑑証明書（提出日前3ヶ月以内に発行されたもの）を提出すること。複数の事業者によって構成される連合体での応募の場合は、代表事業者の印鑑証明書を提出して下さい。</li> <li>・原本1部、写し9部を提出して下さい。</li> </ul>
4	法人の登記事項証明書	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業提案書提出の3ヶ月以内に発行されたもの</li> <li>・原本1部、写し9部を提出して下さい。</li> <li>※提案採択後に法人を設立する場合は不要</li> </ul>
5	身分証明書 (代表取締役)	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・代表者の身分証明書</li> <li>・原本1部、写しを9部提出して下さい。</li> </ul>
6	活動実績書(様式自由)	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の活動実績を記載して下さい。</li> <li>・提案採択後に法人を設立する場合は、代表者及び役員の活動実績を記載して下さい。</li> </ul>
7	決算書	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去3年間の応募者の決算書（貸借対照表、損益計算書又は収支計算書、事業報告書、キャッシュフロー計算書等）を提出して下さい。</li> <li>・複数の事業者によって構成される連合体での応募の場合は、全ての事業者の決算内容を提出して下さい。</li> <li>※提案採択後に法人を設立する場合は不要です。</li> </ul>
8	事業税、消費税及び法人税又は所得税等 国全ての納税証明書 (課税証明書)	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最近1ヵ年分の証明書</li> <li>※提案採択後に法人を設立する場合は不要です。</li> <li>・原本1部、写しを9部提出して下さい。</li> </ul>

9	事業提案の詳細説明資料	10部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・形式はA4サイズとします。ただし、資料の都合上、部分的にA3を使用する必要がある場合は、片袖折にして綴じ込んで下さい。</li> <li>・縦横は自由、両面カラー印刷、下部にページ番号を入力し、長辺をホチキス2ヶ所で綴じて下さい。</li> <li>・資料は以下を含んだ内容とします。 <ul style="list-style-type: none"> <li>1. 事業実施体制(16ページ5(1)参照)(様式自由)</li> <li>2. 事業計画(17ページ5(2)参照)(様式自由)</li> <li>3. 収支・資金計画(18ページ5(3)参照)(様式自由)</li> </ul> </li> <li>※上記1～3の内容を20ページ以内で作成して下さい。</li> <li>4. 土地貸付料提案書(18ページ5(4)参照)(様式第6号)</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・電子媒体を1部提出して下さい。電子データはPDF形式とし、CD又はDVDに書き出して提出して下さい。</li> <li>・提案内容の作成に当たっては、18ページの審査基準等を参照して下さい。</li> </ul>
---	-------------	-----	--

※ 上記の他に市が必要とする書類の提出を求める場合があります。

※ 本件募集のために設立する法人については、4、7、8の書類の提出は不要です。

### ③ 提出方法

提出先に持参または郵送（2019年2月8日（金）必着）

※郵送の場合は、配達証明付き書留郵便とし、上記必着とします。その場合、事前に郵送提出の旨を市担当者まで連絡して下さい。

### ④ 提出先

瀬戸内市役所総合政策部企画振興課

〒701-4292 岡山県瀬戸内市邑久町尾張 300 番地 1

TEL：0869-22-1031 FAX：0869-22-3304 Email：kikaku@city.setouchi.lg.jp

## 5. 事業提案の詳細説明資料の内容について

次の項目について、事業の本格開始から5年間の体制や計画を作成して下さい。

### (1) 事業実施体制

提案事業を実施するための運営体制を提示して下さい。

- ・ 責任者の実績と能力
- ・ 適切な人材の配置と人員体制などの円滑かつ安定的な事業運営の体制

- ・ 防災対策、安全対策、環境対策などの体制

※複数の事業者により運営する場合は事業全体の統括運営、各スペースや機能の運営、施設管理などの役割分担を記載して下さい。

## (2) 事業計画

本要項の目的を実現する事業計画を提示して下さい。

- ・ 本要項の目的を踏まえた運営の理念、方向性
- ・ 実現可能な工程、実施内容、目標値及び得られる効果
- ・ 本要項の目的、基本方針を踏まえた運営事業プログラム
  - ① 市及び牛窓地区の自然環境、文化などの地域資源を活かした産業と雇用の創出
  - ② 市及び牛窓地区の自然環境、文化などの地域資源を活かした体験・催事の実施
  - ③ 自立した地域及び産業を支える人財の育成
  - ④ 市及び牛窓地区を中心とした市民、地域、団体、企業との連携
  - ⑤ 上述各プログラムにおける地域内外の積極的な交流
  - ⑥ その他、運営事業者として有効でかつ必要と考えるプログラム
- ・ 施設活用計画
  - ① テナント入居事業者の案等施設の活用プラン
  - ② 施設全体の管理方法
  - ③ 各スペースの利用条件、料金及び管理方法
  - ※ レイアウト計画図（イメージパース）に文章、図面、イラスト、写真等を挿入し、説明して下さい。
  - ※ 建物の構造から可能な範囲の活用プランであることに十分配慮して下さい。
- ・ 改修工事計画
  - ① 事業プログラムや施設活用プランを実現するための改修工事計画及び工事工程表
  - ② 関係法令等の整理
  - ※ 事業プログラムや施設活用プランと連動した計画として下さい。
  - ※ 建物（戸建住宅、倉庫を除く）の全部を解体する計画は不可とします。
- ・ 詳細事業スケジュール
  - ① 試験利用期間、改修工事終了まで（2019年4月～2019年12月予定）
  - ② 本格事業開始から1年間（2020年1月～2020年12月予定）
- ・ その他
  - ① 計画に基づく事業を円滑に遂行する上で考えられる課題と当該課題の解決方法
  - ※ 解決方法には、市に対する支援等の要望を含みますが、当該要望事項に関して、その実施を確約するものではありません。

### (3) 収支・資金計画

事業計画を基に、入居事業者等の賃貸料、利用者の利用料などを設定し、収入額を算出するとともに、施設の改修及び管理、事業実施などに係る支出額を算出して下さい。算出した収入額と支出額を基に事業全体の収支計画、資金計画を提示して下さい。

### (4) 土地貸付料

貸付範囲における1年間の土地貸付料の総額及び支払開始時期を提案して下さい。

## 6. 運営事業者の選定方法

---

### (1) 運営事業者の選定方法

運営事業者の選定及び審査の手順は以下のとおりです。

#### ① 一次審査（事務局による審査）

- ・提出された書類により、提出書類に不足はないか、対象外となる事業に該当しないかなどについて審査を行います。
- ・一次審査の結果は、速やかに全ての応募者に通知します。

#### ② 二次審査（旧牛窓診療所利活用事業運営事業者選定委員会による審査）

- ・一次審査にて選出された応募者は、提案内容のプレゼンテーションを行います。プレゼンテーションを行うときはパワーポイントを用いることができます。プロジェクター及びスクリーンは準備しますが、パソコン（RGBまたはHDMI端子を有するもの）は応募者でご準備下さい。
- ・二次審査の内容により提案内容を評価し、順位を決定します。最高順位の応募者を優先交渉権者として、基本協定締結に向けて市との協議を行います。
- ・最高順位に選出された応募者が何らかの理由によって、運営できない場合は、次順位以降の応募者を順次繰り上げ、協議を行うものとします。
- ・審査の結果は、全ての応募者に書面にて通知するとともに、市ホームページで選定結果を公表します。なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議については受け付けません。

### (2) 審査基準

事業目的の達成に資する提案であることを前提とします。しかし、それとの直接的な適合性によってのみ審査するのではなく、最終的に目的、基本方針を踏まえた結果が見込めると考えられる優れた提案の場合は、採用する可能性があるものとします。

審査基準は、以下の事項を総合的に審査します。

審査項目	配点
・理解・愛着の深度	20点／100点
・事業実施体制	25点／100点
・事業計画	35点／100点
・収支・資金計画	15点／100点
・土地貸付料	5点／100点

## 7. 基本協定に関する事項

---

### (1) 提案内容の内容修正

優先交渉権者が提案した事業内容は、これを確約するものではありません。必要に応じて修正等をしていただくことがあります。

### (2) 基本協定の締結

優先交渉権者は、市からの選定通知後、速やかに事業内容について市と協議を行います。運営事業の基本的事項について協議が成立した後、優先交渉権者と市との間で基本協定を締結します。

### (3) 次点候補者の地位

次点候補者は、その地位を、優先交渉権者と基本協定を締結するまでの間、保持するものとし、優先交渉権者と合意に至らなかったとき、または優先交渉権者が辞退したときは、次点候補者が優先交渉権者に繰り上がるものとします。

## 8. その他

---

### (1) 市との関係

本施設については、市は民間主導の施設運営であることを尊重し、運営事業者は、市の地方創生に資する事業の具体化であることを尊重した上で、強力な連携体制を構築することとします。

### (2) 運営事業者決定後からオープンまでの予定スケジュール

施設のオープンまでの予定スケジュールは以下のとおりです。

年 月	スケジュール
2019年2月下旬	優先交渉権者の決定
2019年3月	市と協定書の締結
2019年4月	牛窓地区住民を対象とした事業説明会の開催
2019年4月～	運営事業者による施設の改修工事、試験利用の開始

2019年12月	普通財産貸付契約の締結、施設の本格稼働、入居者等の利用開始
2020年1月	運営事業者によるオープニングイベントの実施

旧牛窓診療所利活用事業運営事業者募集要項

2018年12月28日作成

瀬戸内市総合政策部企画振興課 担当：松井

〒701-4292 岡山県瀬戸内市邑久町尾張300番地1

TEL.0869-22-1031/FAX.0869-22-3304

Email.kikaku@city.setouchi.lg.jp