

大垣市上石津地域小学校跡地利活用事業者
プロポーザル方式公募要領
(大垣市立時小学校跡地施設)

大垣市

令和5年7月

目 次

- 1 大垣市上石津地域小学校跡地利活用事業者公募の趣旨
- 2 公募方法と選考
- 3 対象施設
- 4 事業者提案の公募条件
 - (1) 基本事項
 - (2) 貸付に関する事項
- 5 利活用上の条件等
 - (1) 地域との連携事項（小学校の使用条件）
 - (2) 看板等の設置や景観への配慮
 - (3) 地中障害物等
 - (4) 埋蔵文化財調査
 - (5) 敷地内の立木（記念碑等）
- 6 応募資格
 - (1) 資格基準
 - (2) 応募資格の喪失等
- 7 応募の手順
 - (1) 全体のスケジュール
 - (2) 公募要領の配布
 - (3) 質問及び回答
 - (4) 現地見学
 - (5) 応募登録書類の提出
 - (6) 提案書類の提出
- 8 優先交渉権者の選定方法
 - (1) 選定の手順
 - (2) プレゼンテーション審査の実施
 - (3) 審査項目及び配点
 - (4) 優先交渉権者の選定・通知
 - (5) 基本協定の締結
 - (6) 地域説明会の実施
 - (7) 賃貸借契約の締結
- 9 その他の事項
- 10 担当窓口
- 11 様式集（別添）

1 大垣市上石津地域小学校跡地利活用事業者公募の趣旨

大垣市では、令和6年3月に廃校となる大垣市立時小学校について、学校施設及び土地を有効に活用し、地域に配慮しつつ施設を継続的かつ効果的に利活用することができる事業者（以下、「跡地利用者」という。）を広く公募し、優先交渉権者等を選定します。

2 公募方法と選考

本件は、跡地利用者を公募し、利活用の提案内容により選考するものです。応募事業者が事業計画を立て、施設整備を行い、事業を運営する提案について公募します。

事業の優先交渉権者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式により選定し、審査の結果、もっとも優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。

優先交渉権者は、大垣市との間で、賃貸借契約等の締結並びに必要な手続きを行った後に事業に着手するものとします。

3 対象施設

対象となる小学校跡地施設は次のとおりです。なお、主要建物の概要については、応募資格を有する方に「プロポーザル提案資格確認通知書」と一緒に送付します。

- | | |
|------------|-----------------|
| ① 施設の名称 | 大垣市立時小学校跡地施設 |
| ② 所在地 | 大垣市上石津町堂之上875番地 |
| ③ 竣工年（校舎） | 昭和47年 |
| ④ 敷地面積 | 19,194.23㎡ |
| ⑤ 都市計画区域区分 | 都市計画区域外 |
| ⑥ 用途地域 | 無指定 |

4 事業者提案の公募条件

(1) 基本事項

- ① 当該対象施設を一体的に管理運営するとともに、有効に利活用を図り、地域の活性化につながる実現可能な事業計画を提案してください。利活用事業は、既存建物等の活用が前提になります。
- ② 各施設の利用にあたっては、施設の使用条件がありますので、「5利活用上の条件等」の「(1) 地域との連携事項」を確認の上、利活用の提案を行ってください。
- ③ 施設整備や運営にあたっては、建築基準法や消防法等の関係法令を遵守してください。また、改修等のために必要な各種法令等に基づく届け出は、跡地利用者が行うものとします。
- ④ 応募に際しては、必ず現地確認し、老朽化の度合いや周辺環境を把握した上で、実現可能な提案をしてください。

- ⑤ 当該対象施設の優先交渉権者は、速やかに大垣市との基本協定締結に向けた協議を開始することとしますが、協議にあたり、提案した当初の事業計画について、事業内容の大幅な改変や長期にわたるスケジュールの延期等が認められる場合、大垣市は優先交渉権者の資格を取り消すことができるものとします。
- ⑥ 当該対象施設の優先交渉権者は、速やかに地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催することとし、地域住民の意見等を十分に聴取した上で、可能な限り事業計画への反映に努めるものとします。また、地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮するものとします。
- ⑦ 基本協定の締結から概ね1年以内を目途に契約を結ぶものとしますが、契約の目途が立たない場合は、大垣市は次点の者を優先交渉権者とし、協議を行えるものとします。
- ⑧ 大垣市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて校舎等の使用状況を調査し、または、跡地利用者に必要な報告を求めることができるものとします。

(2) 貸付に関する事項

- ① 跡地利用者が対象施設を一体的に管理運営しますが、事前に大垣市の承認のもと第三者に転貸することができるものとします。
- ② 本事業の公募では、地域活性化への貢献など事業内容を特に重視して優先交渉権者を選定することとしていますが、応募事業者において希望する土地や建物の貸付の価格も審査対象とします。なお、予定価格の設定は行っていません。
- ③ 土地や建物の貸付の契約をする場合には、価格等の要件において市議会の議決が必要になる場合があります。契約については、議決後となります。なお、市議会で議決が得られないときは、契約を締結することはできません。
- ④ 貸付の条件は次のとおりです。
 - 1) 貸付料については、応募事業者において希望する価格（年額）をご提案ください。提案にあたっては、自らの事業計画及び資金計画に基づき実現可能な価格で（年額）提案してください。
 - 2) 貸付期間は、貸付の日から5年以上（所要の改修期間を含む）の期間でご提案ください。契約満了の際は、双方合意の上、更新できるものとします。
 - 3) 次の項目については、跡地利用者の負担とします。
 - i 契約に要する費用
 - ii 跡地施設の維持管理に要する費用（用途変更の目的にかかわらず、長寿命化目的の修繕を含む）
 - iii 跡地施設の使用に当たり必要な改修に要する費用（跡地施設の内外装、設備の改修をする場合は、事前に大垣市の承認を受けること。）
 - iv 「4 事業者提案の公募条件」の「(1) 基本事項」の「③」に関する法令等適

合を目的とする手続きや修繕に要する費用

v 利用期間中における破損等（天災によるものも含む）に要する修繕費用

vi 貸付期間を満了したとき及び施設等の使用を中止する場合の原状回復費用
（市長が特に認めた場合は、この限りでない）

- 4) 次の行為を禁止します。ただし、選定された事業に反しない範囲において真にやむを得ない理由があるものとして事前に大垣市の承諾を受けた場合は、この限りではありません。
 - i 賃借権を移転すること。
 - ii 選定された事業に反することとなる地上権、質権、使用賃借による権利または賃借権、その他使用及び収益を目的とする権利の設定を行うこと。
- 5) 跡地利用者が故意または過失により利用物件を損傷したときは、跡地利用者は大垣市に対し損害を賠償する責任を負うものとします。
- 6) 跡地利用者の責めに帰すべき事由により利用者等の第三者に損害が生じた場合は、跡地利用者が損害を賠償する責任を負うものとします。
- 7) 大垣市との貸付契約締結後、物件に隠れた瑕疵があることを発見しても、貸付代金の減免または損害賠償の請求若しくはこの契約の解除をすることはできません。
- 8) 現状有姿での貸付とします。対象施設の跡地利用者への引き渡しは、大垣市との間で、賃貸借契約の締結後とします。

5 利活用上の条件等

小学校施設は、教育の場であったとともに、地域のコミュニティ活動の中心でもあったため、事業提案においては、以下のような使用条件を設定します。

(1) 地域との連携事項

跡地施設を引き続き地域のシンボルとして、地元住民との交流を図れるような利活用に努めてください。

(2) 看板等の設置や景観への配慮

看板を設置する場合、あるいは既存建物等の外装に変更を行う場合は、大垣市景観条例、岐阜県屋外広告物条例等の手続きが必要になります。

(3) 地中障害物等

事業の支障となる地中障害物等が存在した場合は、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で撤去することとします。

(4) 埋蔵文化財調査

遺跡などが発見された場合には文化財保護法第96条に基づく届出が必要となります。

(5) 敷地内の立木（記念碑等）

立木（記念碑等）の伐採、撤去等を行う場合は、市と協議してください。

6 応募資格

応募事業者は、次に掲げる資格基準を満たす、法人格を有する団体または法人格を有する複数の団体からなるグループとします。ただし、大垣市と本契約を締結するまでに法人格を取得見込みの団体の応募も可能とします。

複数の団体等からなるグループとして応募する場合は、代表の団体を設定することとし、この代表団体は法人格を有するものとします。資格基準を満たさない団体等が含まれるグループは応募不可とします。また、同一の団体等が複数のグループに属して応募すること及び別途単独で応募することは不可とします。

(1) 資格基準

- 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（同令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。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続きの開始の申立てがなされていない者及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てがなされていない者であること。
- ③ 大垣市入札参加資格停止等の措置要領（平成11年4月1日制定）の規定による入札参加資格停止の期間中でない者であること。
- ④ 大垣市が行う契約及び交付する補助金等からの暴力団排除に関する措置要綱（平成23年1月4日制定）の規定による入札参加資格停止措置の期間中でない者であること。
- ⑤ 国税、都道府県税及び市町村税を完納している者であること。
- ⑥ 前各号に掲げるもののほか、大垣市長が必要と認める要件を満たしている者であること。

(2) 応募資格の喪失等

応募資格を満たすことが確認された者が、その確認後において、次のいずれかに該当するときは、本利活用に係る提案を行うことができないこととします。また、既に提出された提案書等があるときは、その提案書等を無効とします。

- ① 前項の資格基準を満たさないこととなったとき。

- ② 提案書その他提出書類に虚偽の記載をしたとき。
- ③ 評価委員会の委員及び事務局関係者に、直接間接を問わずプロポーザルに関して不正な接触又は要求をした場合
- ④ 評価の公平性に影響を与える行為があったと委員会が認めた場合

7 応募の手順

(1) 全体のスケジュール

内 容	日 程
公募要領の公表、配布開始	令和5年7月10日（月）から 令和5年7月26日（水）まで
質問受付期間	令和5年7月10日（月）から 令和5年7月26日（水）まで
現地見学期間	令和5年7月24日（月）から 令和5年7月26日（水）まで
応募登録書類の提出期間	令和5年7月10日（月）から 令和5年7月27日（木）まで
資格審査の実施	応募登録書類受領後から 令和5年8月21日（月）まで
利活用提案書類の提出期間	提案資格確認結果通知書受領後から 令和5年9月20日（水）まで
プレゼンテーション審査の実施	令和5年10月中旬
優先交渉権者の選定・通知	令和5年10月下旬
基本協定の締結 地域説明会	令和5年12月
市議会の議決（必要な場合） 賃貸借契約の締結	令和6年3月以降

(2) 公募要領の配布

① 配布期間

令和5年7月10日（月）から令和5年7月26日（水）まで
（土日祝日を除く）

② 配布時間

午前9時から午後5時まで

③ 配布場所

大垣市上石津地域事務所地域政策課

※大垣市ホームページでもダウンロードできます。

(3) 質問及び回答

本公募要領に関して不明な点がある場合には、次の方法により「質問書（様式7号）」を提出してください。

- ① 受付期間 令和5年7月10日（月）から令和5年7月26日（水）まで
- ② 提出方法 電子メールによる（持参その他の方法は不可）
- ③ 提出先 大垣市上石津地域事務所地域政策課
電子メール：k_chiikiseisaku@city.ogaki.lg.jp
- ④ 回答方法 質問に対する回答は、質問者を明らかにせず大垣市ホームページに公表します。

(4) 現地見学

令和5年7月24日（月）から令和5年7月26日（水）の間で受け付けしていますので、「10 担当窓口」までお問い合わせください。日程調整を行います。なお、現地見学は1団体1回とします。なお、現在は学校開校中のため、応募事業者が個別に現地見学を行うことはできません。

(5) 応募登録書類の提出

- ① 提出期限
令和5年7月27日（木）必着
- ② 提出方法
「④」の提出書類を持参または郵送により提出してください。郵送の場合には配達日時が確認できる方法とし、7月27日（木）必着とします。その場合、郵送提出の旨を事前に「10 担当窓口」まで連絡してください。
- ③ 提出先
〒503-1622 岐阜県大垣市上石津町上原1380番地
大垣市上石津地域事務所地域政策課
- ④ 提出書類
 - 1) プロポーザル提案意向申請書（単独応募用、グループ応募用）（第1号様式）
 - 2) 応募事業者概要書（第2号様式）※グループとして応募する場合は、2)についてはすべての団体等が提出してください。
- ⑤ 資格審査
応募登録書類の受領後、順次審査を実施し、審査が済み次第、電子メールの送信とともに普通郵便により「プロポーザル提案資格確認結果通知書（第3号様式）」を発送します。
- ⑥ 応募辞退届の提出
「プロポーザル提案資格確認結果通知書（第3号様式）」の受領後、プレゼンテーション審査を辞退する場合は、9月20日（水）までに書面にて辞退届（任意様式）を持参または郵送にて提出するものとします。

(6) 提案書類の提出

① 提出期限

「プロポーザル提案資格確認結果通知書（第3号様式）」の受領後から令和5年9月20日（水）必着

② 提出方法

「プロポーザル関係書類提出要請書（第4号様式）」により「⑤」の提出書類を要請しますので、所定の期日までに持参または郵送にて提出してください。

郵送の場合には配達日時が確認できる方法とし、9月20日（水）必着とします。その場合、郵送提出の旨を事前に「10 担当窓口」まで連絡してください。

③ 提出先

〒503-1622 岐阜県大垣市上石津町上原1380番地
大垣市上石津地域事務所地域政策課

④ 書式等

用紙はA4判、書式は任意とします。「事業提案書（第6号様式）」は図表、写真等の説明分を含め最大10ページまでとし、様式内の記入項目は必ず遺漏のないように記載してください。なお、事業提案書がプレゼンテーション資料となりますので、わかりやすいものとしてください。

⑤ 提出書類

- 1) 応募申込書（第5号様式）
- 2) 事業提案書（第6号様式）※提出後の追加提出はできません。
- 3) 定款（写し）
- 4) 法人登記簿謄本（提出日前の3か月以内に発行されたもの。原本）
- 5) 団体等の事業前年度における事業報告書（写し）
- 6) 団体等の事業前年度における収支計算書（写し）
- 7) 団体等の事業前年度における貸借対照表及び財産目録（写し）
- 8) 国税及び地方税の納税証明書

※応募に当たっては、提案内容（計画）が各種法令等に抵触しないか、事前に関係部署と協議を行ってください。

※グループとして応募する場合は、3)から8)についてはすべての団体等が提出してください。

8 優先交渉権者の選定方法

(1) 選定の手順

① 事業提案書の提出

公募期間内に事業提案書及び提出書類の提出をしてください。

② 参加資格の審査

提出書類を確認し、参加資格の審査を実施します。

③ 評価委員会の設置

優れた提案内容を応募した優先交渉権者を選定するため、「大垣市上石津地域小学校跡地利活用プロポーザル評価委員会」（以下「評価委員会」という。）を設置します。

④ 評価委員会の開催

参加資格の審査を通過した応募事業者を対象に評価委員会を開催し、プロポーザルに係る書類審査及びプレゼンテーション審査を行います。なお、評価委員会の会議は非公開です。

(2) プレゼンテーション審査の実施

事業提案内容について、次によりプレゼンテーション審査を実施します。

① 日程

令和5年10月中旬予定

② 場所

上石津地域事務所3階会議室

③ 内容

1) 事業提案書（第6号様式）及びの説明（20分以内）

2) 質疑応答（10分程度）

④ 出席者

説明者3人以内

⑤ 使用機器等

パソコンを持参し使用することができます。

※プロジェクター、スクリーンは大垣市で準備しますが、予めパソコンとの互換性を確認してください。

⑥ プレゼンテーション資料

使用する資料は、「7 応募の手順」の「(6)提案書類の提出」のうち、「2) 事業提案書（第6号様式）」のみとします。

※プロジェクター等を使用した拡大映像での説明可。ただし、提案書提出時に提出していない新たな資料は使用不可とします。

⑦ 失格

欠席または遅刻した応募事業者は、失格とします。

⑧ その他

準備は速やかに行ってください。（概ね5分）

(3) 評価項目及び評価基準

評価項目及び評価基準は次のとおりです。

評価項目	評価内容	
事業者	適格性	提案する事業の経験及び実績があるか
		廃校を利活用した類似事業の実績があるか
	安定性	資金、設備、人材、管理能力、知見、ノウハウ等の経営基盤があるか
事業概要	将来性	事業内容は具体的で実現性の高い提案であり、かつ将来性があるか
	独創性	提案事業者ならではの創意工夫などの独創性があるか
	的確性	実施要件に対する理解度、対応度などの的確性があるか
	有効性	施設全体を一体的に利用するなど有効に活用しているか
	安定性	施設の大規模改修などの維持管理ができるか
事業計画	実現性	事業開始までのスケジュールが具体的で実現性があるか
	継続性	事業の年次計画及び資金計画が適正で実現性や継続性があるか
地域貢献	協調性	地域コミュニティ活動等に配慮した事業提案となっているか
		周辺環境に配慮した事業提案となっているか
	発展可能性	雇用の創出や地域への経済効果が期待できるか
賃貸借料の提案価格	配点×（当該事業者の賃貸価格÷最高賃貸価格）	

(4) 優先交渉権者の選定・通知

評価委員会による採点の結果を踏まえ、最終的に大垣市が優先交渉権者及び次点者を選定します。なお、応募者の多少にかかわらず優先交渉権者なしとする場合があります。結果については、普通郵便により個別に発送します。

(5) 基本協定の締結

優先交渉権者選定後は、優先交渉権者と大垣市で基本協定を締結し、本契約に向けて協議することとします。

(6) 地域説明会の実施

優先交渉権者は、提案事業の内容について、基本協定の締結後速やかに地域説明会を実施することとします。開催日時及び場所等については、大垣市と協議でのうえ行うこととします。

(7) 賃貸借契約の締結

基本協定に基づき協議を進めた結果、大垣市・優先交渉権者の双方が合意に達した場合、本契約を締結します。協議の結果双方合意に至らなかった場合、それまでの検討に要した費用等について、大垣市では一切補償しません。

9 その他の事項

- (1) 大垣市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (2) 本事業への参加費用、その他費用については、すべて応募者の負担とします。
- (3) 応募書類の提出後、これに係る一切の修正等は認めません。ただし、明らかな誤りであって、その修正を大垣市が認めた場合、または、本事業の公正な実施に支障の恐れがある場合で大垣市の指示があったものについては、この限りではありません。
- (4) 提出書類等は、返却しません。
- (5) 提出書類等に記載された個人情報は、本選定に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しません。
- (6) 提出書類等は、原則として公開しません。ただし、本選定に係る情報公開請求があった場合には、大垣市情報公開条例の規定に基づき、応募者に明らかに不利益を与えると認められる等の情報を除き、応募者の承諾を得ずに提出書類等を公開できるものとしてします。
- (7) 選定結果及びその審議の内容に関し、応募者からの照会には一切応じません。
- (8) 本事業の説明会は、実施しないものとしてします。
- (9) 提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円並びに日本国の標準時及び計量法（平成4年法第51号）に定める単位に限るものとしてします。
- (10) 本要領に定めのない事項については、当事者間での協議の上、決定します。

10 担当窓口

〒503-1622

岐阜県大垣市上石津町上原1380番地

大垣市上石津地域事務所地域政策課

電話：0584-45-3113 FAX：0584-45-3080

電子メール：k_chiikiseisaku@city.ogaki.lg.jp