

島田市立湯日小学校跡地利活用事業公募型プロポーザル実施要領

1 趣旨

この実施要領は、島田市立湯日小学校跡地利活用事業の実施に向けて優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により決定するに当たり、参加要件、選定手続きその他の事項を定めるものです。

2 事業概要

(1) 件名

島田市立湯日小学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）

(2) 事業の目的

湯日小学校は、令和3年3月末をもって閉校となります。明治6年に初倉学校湯日分校として創立して以来、堅実進取の校風を引き継ぎ、児童に健全な学びの場を提供し約3,100人の卒業生を輩出するとともに、長年にわたり湯日地区の方々に親しまれてきました。

本事業は、閉校後の湯日小学校の敷地、校舎及び体育館等の建物の効果的な利活用を通して、湯日地区の地域コミュニティの活性化や賑わいの創出、地域振興につなげることを目的とするものです。

ただし、本事業は解除条件付きの募集であり、議会の議決が必要な事件が生じた場合に当該議案が島田市議会において承認されない、契約に向けた協議が整わない等の理由により、本事業が実施できなくなった場合には、本件は提案を募集したことに留まり事業化はされないこととなります。

(3) 事業内容

- ① 湯日地区の地域コミュニティの活性化や賑わいの創出、地域振興に寄与することができる事業であること。
- ② 契約締結日から1年以内に提案に係る施設等の整備に着手し、3年以内に運営を開始できる事業であること。
- ③ 次に掲げる湯日小学校跡地利活用に係る島田市（以下「本市」という。）の視点に合致する事業であること。
 - ア 湯日小学校の敷地、校舎や体育館等、学校施設全体の一体的な活用が図られる事業
 - イ 災害発生時における地区住民の避難地及び避難所、あるいは平時における地域の社会体育等の活動の場として、体育館及び校舎等の開放に理解と積極的な協力が得られる事業
 - ウ 利活用に当たって校舎や体育館の改修範囲を極力限定した保全的活用が図られる事業（特に、校舎正面玄関及び体育館前の池を含む庭園については改修を行わず、現状有姿のまま保全すること。）
 - エ 騒音や振動、臭気の発生、あるいはゴミの排出等により、周辺の住環境等に影響を及ぼすことのない事業

④ 事業計画及び資金計画の策定に当たり、特に事業の安定性、継続性について配慮された事業であること。

⑤ 湯日小学校の敷地及び校舎等の利活用に当たり、土地、建物は本市が引き続き保有するものとし、本市と賃貸借契約を締結した上で実施する事業であること。

ア 「別紙1 対象施設一覧」に示した土地の賃料
(参考金額) 12,663千円(年額)

イ 「別紙1 対象施設一覧」に示した建物の賃料
(参考金額) 12,343千円(年額)

※上記参考金額は、近傍土地の固定資産税評価額等をもとに仮に算定した金額を記載したものであり、今後、不動産鑑定を実施し適正な対価を把握する予定である。

※賃料の設定については、災害発生時に地区住民の避難地、避難所として体育館及び校舎等の施設の開放について得られる協力の内容を考慮する必要があることから、上記鑑定結果を踏まえ、優先交渉権者選定後の協議の議題とする。

※契約期間中は事業計画に基づく利用に供することとし、事業計画に基づいて関係者等との貸付契約を締結する場合のほか、本市が承認した場合を除き第三者への転貸及び賃借人の地位の譲渡はできないこと。

※本件賃貸借契約に当たり、契約により定めた賃料の2か月分に相当する額の保証金を納付すること。

※賃貸借物件の引渡し後、当該物件に実測面積の相違、地中埋設物の存在などの瑕疵があり、契約に適合しないとしても、本市はその担保の責任を負わない。

(4) 事業期間

2(3)②を踏まえ、事業の始期及び終期の設定は提案に委ねるものとします。

(5) 湯日小学校施設概要

別紙1 対象施設一覧のとおり

(6) 担当部署

島田市立湯日小学校跡地利活用事業提案審査委員会事務局

〒427-0042 静岡県島田市中央町5番の1(島田市教育委員会教育総務課内)

電話:0547-36-7952(直通)

E-mail:kyouikusoumu@city.shimada.lg.jp

3 参加資格等

本プロポーザルに参加しようとする事業者は、「2 事業概要」に示した事業を自ら主体となって実行する意思と能力を有する法人(企業、NPO法人等)又は個人で、参加表明書等の提出期限(令和2年11月20日(金))の時点において、次の要件を全て満たすものとします。なお、複数の事業者が共同で応募する場合は、全ての事業者が次の要件を満たすものとします。

- (1) 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。
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正の手続き又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生の手続きの申立てがなされていないこと。
- (3) 島田市暴力団排除条例（平成24年島田市条例第31号）に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。
- (4) 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（以下「暴力団」という。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者でないこと。
- (5) 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用するなどをしたと認められる者でないこと。
- (6) 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者でないこと。
- (7) 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）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者又はその他の構成員でないこと。
- (8) 納期限の到来している国税、都道府県税及び市町村税の未納がないこと。
- (9) 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。
- (10) 本市との協議や調整に十分な能力を有し、契約及び本事業の実施、諸条件の変更等について、柔軟な対応ができる者であること。

4 スケジュール

内容	期日
実施要領の公表	令和2年11月2日（月）
現地見学会申込期限	令和2年11月5日（木）午後5時
現地見学会	令和2年11月7日（土）午前9時から
質問書の提出期限	令和2年11月10日（火）午後5時
質問書に対する回答	令和2年11月13日（金）
参加表明書の提出期限	令和2年11月20日（金）午後5時
資格審査結果の通知期限	令和2年11月24日（火）
企画提案書等の提出期限	令和2年12月3日（木）午後5時
プレゼンテーション	令和2年12月14日（月）午前10時から
審査結果通知・公表	令和2年12月16日（水）
契約締結前の詳細協議	令和2年12月中旬から
契約の締結	令和2年度中
本事業の開始	契約締結日から1年以内

※新型コロナウイルス感染症拡大の動向により、今後、スケジュールや応募書類の受付期間、受付方法等を変更することがあります。

5 配布書類と配布方法

(1) 配布書類

書類	備考
様式1 現地見学申込書	
様式2 質問書	
様式3 参加表明書	
様式4 共同企業体構成表	共同企業体を構成する場合のみ提出してください。
様式5 会社概要調書	共同企業体を構成する場合、全ての事業者について作成・提出してください。 添付書類 ① 法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内のもの） ② 印鑑証明書（発行後3か月以内のもの） ③ 定款の写し ④ 財務諸表（直近3期分） ⑤ 国税及び地方税の納税証明書（過年度分も含め未納がないことを証明するもので、交付後3か月以内のもの）
様式6 企画提案書提出書	
様式7 企画提案書	
別紙1 対象施設一覧	

(2) 配布方法

実施要領、様式一式、別紙1は、印刷物での配布は行わないため、島田市公式ホームページからダウンロードしてください。

6 現地見学

本事業の対象施設について見学を実施しますので、希望者は次のとおり申込書を提出してください。なお、現地見学への参加の有無は、優先交渉権者選定時の審査に影響するものではありません。

(1) 申込み期限

令和2年11月5日（木）午後5時まで

(2) 申込み方法

現地見学申込書（様式1）を電子メールにより担当部署へ提出してください。電子メールの送信後、電話により担当部署までご連絡ください。電話連絡の受付時間は、平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とします。

(3) 参加人数

1者4人以内とします。移動のための乗用車等（1者につき1台まで）は参加者が用意してください。

(4) 現地見学の実施方法について

新型コロナウイルス感染症拡大予防のため、現地見学は、申し込みのあった事業者ごと個別に実施することとします。複数の事業者から申し込みがあった場合、事務局において各事業者の実施日程を調整して決定します。

7 本プロポーザルに関する質問の受付及び回答

(1) 基本的事項

本プロポーザルに関する質問は、参加表明書、企画提案書等の作成及び提出に関する事項並びに本事業に関する事項に限ることとし、評価及び審査に関する質問並びに提案内容に関する質問は受け付けません。なお、質問書に対する回答内容は、本実施要領の追加又は修正として取り扱います。

(2) 質問の方法及び提出期限

① 質問事項がある場合は、質問書（様式2）に必要な事項を記載し、電子メールにより担当部署へ提出してください。（持参、郵送等による提出は受け付けません。）電話等での質疑応答は行いませんので注意してください。

なお、質問書を提出した際は、電話により担当部署までご連絡ください。電話連絡の受付時間は、平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とします。

② 質問書の提出期限は、令和2年11月10日（火）午後5時（必着）とします。

(3) 質問に対する回答の方法及び期限

① 質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、回答内容を島田市公式ホームページ上において質問事項とともに公表します。（郵送、電話等による連絡は行いません。）

② 質問に対する回答は、令和2年11月13日（金）までに行います。

8 参加表明書等の提出

(1) 提出書類

提出書類	提出部数	備考
様式3 参加表明書	1	
様式4 共同企業体構成表	1	
様式5 会社概要調書	1	添付書類を含む

(2) 書類提出の方法

提出書類を持参又は郵送（提出期間内必着）により担当部署へ提出してください。（電子メール等による提出は受け付けません。）提出に当たっては、クリップ留めしてください。（ホチキス留め不要）

(3) 提出期限

令和2年11月20日（金）午後5時まで

(4) 参加資格の確認

参加資格の確認結果は、令和2年11月24日（火）までに電子メールにより通知するとともに、通知書を郵送します。

9 企画提案書等の提出

参加事業者は次のとおり企画提案書等を提出してください。

(1) 提出書類

提出書類	提出部数	備考
様式6 企画提案提出書	1部	
様式7 企画提案書	正本 1部 副本 10部	※副本には「商号又は名称」を記載しないでください。 ※A3判(横・片面印刷)5枚以内に横書きで作成し、部単位でクリップ留めしてください。(ホチキス留め不要) ※ページ番号を付してください。 ※提案内容について、「10 企画提案書の構成等」において該当する項目を明示してください。 ※図表等を除き、文字サイズは11ポイント以上としてください。 ※参加事業者(協力事業者等を含む。)を特定することのできる内容(具体的な社名、実績の名称等)は記載しないでください。

(2) 提出方法

担当部署へ持参又は郵送(提出期限内必着)により提出してください。

(3) 提出期限

令和2年12月3日(木)午後5時まで

10 企画提案書の構成等

企画提案書は、以下の事項について簡潔に記載し提案してください。

(1) 基本方針

跡地利活用の方針について

提案に当たって、跡地利活用の基本的な方針について記載してください。

(2) 事業計画

① 事業の概要について

(1)の基本方針を踏まえ、提案事業の概要を記載してください。

② 事業実施体制及び事業実績について

(1)及び(2)①を踏まえ、本事業の実施体制(主体、協力事業者を含む)及び提案内容に類似する自らの事業実績があれば実績の概要を記載してください。

③ 建築・改修計画について

本事業において、新たに整備・設置する必要がある施設・設備、既存施設において改修が必要となる施設・設備等について記載してください。

④ 地域との連携について

「2 事業概要(3)③」の各号に記載した事項を踏まえ、地域との良好な関係を構築していく視点から記載してください。

⑤ 地域経済への貢献について

本事業の執行により、工事、物品調達、雇用創出等、地域経済への貢献が期待される分野、市内事業者の活用に対する考え方について記載してください。

⑥ 優先交渉権者選定後から事業期間終了までの事業工程について

提案の内容に沿って、契約締結前の詳細協議から事業期間終了までの工程について記載してください。

⑦ 計画の安定性及び継続性について

事業実施体制、資金計画、関係法令との適合性、事業進捗に係るリスク管理の視点から記載してください。

(3) 財務

① 初期投資計画について

「(2)③建築・改修計画」を踏まえ、見込まれる建物建築（改修）費、物件取得費、人件費・経費等について、資金調達方法も含めて記載してください。

② 収支計画（管理運営）について

提案する事業期間（全期）における、事業の管理運営に係る収支計画を記載してください。

③ 賃料について

①初期投資計画、②収支計画（管理運営）を踏まえて、本事業の執行において負担が可能な賃料（土地、建物それぞれの年額）を記載してください。

11 企画提案書の審査方法及び審査基準

提出された企画提案書について、参加事業者が島田市立湯日小学校跡地利活用事業提案審査委員会（以下、「審査委員会」という。）に対しプレゼンテーションを行い、委員会によるヒアリングを経た後に、別に定める評価基準に基づき、提案内容について総合的に審査し、優先交渉権者及び次点者を選定します。

(1) 実施概要

日程 令和2年12月14日（月）

会場 島田市民総合施設プラザおおるり大会議室（島田市中心部5番の1）

※実施時間等の詳細については参加者ごとに別途連絡します。

(2) 出席人数

4人程度（パソコン操作者を含む）

(3) 実施方法

① プレゼンテーション及びヒアリングは個別に実施し、それぞれ非公開とします。

② パワーポイント等を用いて20分以内で説明するものとし、説明に対して30分程度のヒアリングを行います。

- ③ プレゼンテーション及びヒアリングは、事業契約を締結した場合に本事業の総括責任者及び事業責任者となる方を中心に行ってください。
- ④ プレゼンテーションで使用する資料は、提出書類（企画提案書等）に記載した内容に基づくものとし、新たな内容の資料提示は認めません。
- ⑤ プレゼンテーションの場において、参加事業者名が特定可能となるような表現をしないこと。
- ⑥ プロジェクター（EPSON社製・EB-1776W）、ケーブル（HDMI・VGA）及びスクリーンは本市が用意しますが、パソコン等は参加事業者が準備してください。

(4) 審査方法

- ① 審査は、審査基準に基づいて企画提案書等の内容を審査し、参加事業者ごとに、審査委員会の委員がそれぞれ100点満点で採点を行います。
- ② 委員全員の得点を集計した総合評価点を算出し、最高得点者を優先交渉権者として決定し、次に得点の高かった者を次点者として決定します。ただし、最高得点者又は次点者が複数の場合は、同点の者を比較して(5)審査基準の区分「事業に関する提案内容」の得点の高い順に順位をつけるものとします。
なお、企画提案書等の提出があった参加事業者が1者であっても審査を行うものとし、合計点数の6割を最低基準点と定め、当該1者が最低基準点を超える総合評価点を得た場合は優先交渉権者に選定するものとします。

(5) 審査基準

提出された企画提案書等について、具体的かつ実現可能性があり、湯日地区の活性化、地域振興の推進に効果的な内容であるかを審査します。

具体的な審査基準は以下のとおりです。

区分	審査項目	内容	配点
事業者の能力	的確性、積極性	閉校する学校施設の跡地利活用事業に対する考え方、参画意欲	10
事業に関する提案内容	的確性	2(3)③で示した視点との整合性及び地域の特性に対する理解度	10
	独自性	学校施設の跡地利活用事業としての独自性	5
	安定性	事業の安定性（法令適合性、財務の視点を含む）	10
	継続性	事業の継続性（法令適合性、財務の視点を含む）	10
	発展可能性	事業メニューの拡大や施設の利活用を通じたネットワーク創出の可能性	5
事業の実施体制	的確性、積極性	事業主体における実施体制、協力事業者がいる場合の役割、責任分担	10
	的確性	事業進捗に係るリスク想定、リスク管理	10
事業の工程	的確性、積極性	優先交渉権者選定後から事業期間終了までのスケジュール	10
地域との連携と貢献	協調性、積極性	地域との連携、協調、市内事業者の活用、地域経済への波及効果	15
賃料	的確性、積極性	賃料提案金額（土地・建物） 5×当該提案金額／最高提案金額	5
合 計			100

※少数点以下の得点は、第3位以下を切り捨てとし、第2位までとする。

(6) 審査結果の通知

審査結果については、令和2年12月16日（水）までに参加事業者全員に書面にて通知します。審査結果の公表に当たっては、島田市公式ホームページにおいて、優先交渉権者及び次点者の事業者名、参加事業者全員の評価点のみ公表し、優先交渉権者及び次点者以外の事業者名等は公表しないこととします。

(7) その他

審査の経緯及び審査内容に関する問い合わせには応じません。また、審査結果に対する異議申し立ては受け付けません。

12 詳細協議及び契約の締結等

(1) 契約締結前の詳細協議

- ① 優先交渉権者は、企画提案書の内容等に基づき、事業契約に向けた諸条件について、本市と詳細について協議するものとします。
- ② この協議は、原則として優先交渉権者が行った提案の範囲内で行うものとし、費用は優先交渉権者の負担とします。

(2) 契約締結

前項の協議が整い次第、速やかに契約の手続きを行うものとします。なお、協議が整わない場合においては、次点者と協議の上、契約を締結する場合があります。また、契約締結までの間に、優先交渉権者や次点者が本実施要項の参加要件を満たさなくなった場合は、契約を締結しないことがあります。

13 失格事項

(1) 参加事業者の行為に関する事項

本プロポーザルへの参加事業者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ① 本プロポーザルの手続きの過程で3の規定に抵触することが明らかになったとき。
- ② 企画提案書等の審査に出席しなかったとき。
- ③ 次のいずれかの行為をしたとき。
 - ア 審査委員会の委員に対して、直接・間接を問わず故意に接触を求めるとき。
 - イ 他の参加事業者と応募内容又はその意図について相談すること。
 - ウ 優先交渉権者の選定終了までに、他の参加事業者に対して応募内容を意図的に開示すること。
- ④ その他審査委員会又は本市が不適格と認めたとき。

(2) 提出書類に関する事項

参加事業者が書類を提出するに当たり次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ① 書類の提出方法、提出先、及び提出期限が本要領に適合していないとき。
- ② 書類の作成形式等が本要領に適合していないとき。
- ③ 書類に虚偽の記載をしたとき。
- ④ その他審査委員会又は本市が不適格と認めたとき。

14 その他

- (1) 提出書類等の作成に用いる用語、通貨、時間及び単位の表記は、日本語、日本通貨、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、説明文は平易な表現に心がけてください。
- (2) 提出後の書類の差し替え及び再提出は認めません。

- (3) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、当該書類を無効とするとともに、入札参加資格停止措置を講じることがあります。
- (4) 提出書類は、いかなる理由があっても返還しません。
- (5) 提出書類の著作権は、本市に帰属することとします。ただし、本市と契約を締結しなかった参加事業者が提出した書類の著作権については参加事業者に帰属するものとします。
- (6) 書類の作成、提出及びその説明、審査等に係る費用は参加事業者の負担とします。
- (7) 本プロポーザルへの参加表明を取り下げる場合は、事由発生後速やかに文書（様式任意）で通知してください。なお、取下げによる不利益な取扱いはしないものとします。
- (8) 本プロポーザルに係る提出書類は、審査委員会において優先交渉権者及び次点者を選定するための審査及び本事業の契約締結前の詳細協議の資料としてのみ活用することとします。提案内容は事業者の知的財産として捉え、島田市情報公開条例（平成17年島田市条例第15号）第7条第3号アの規定のとおり、事業者の競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められる情報の開示請求には応じないものとします。

15 問い合わせ先

島田市立湯日小学校跡地利活用事業提案審査委員会
事務局 島田市教育委員会教育総務課総務係内（担当：廣田）
〒427-0042 静岡県島田市中心町5番の1
（島田市民総合施設プラザおおるり1階）
電話：0547-36-7952（直通）
E-mail:kyouikusoumu@city.shimada.lg.jp