

桜川市公共施設跡地利活用事業者募集要項



平成30年11月

桜川市

1 目的

学校施設をはじめとする公共施設は、それぞれの設置目的を達成するため、市民の理解のもと各種制度に位置付けられて整備し、これまで維持、運営されてきた市民共通の貴重な財産であったことから、跡地の利活用之际、地域の振興発展に寄与する事業者を幅広く募集することを目的とします。

市有財産跡地等利活用審議会の審議の結果、民間活力を最大限に生かし、地域だけでなく市全体への地域貢献を目指すため、閉校・閉所となった施設の利活用希望者（以下「事業者」という。）を公募により決定するものです。

2 対象施設

対象施設は以下4つの施設です。

- (1) 旧桜川市立真壁小学校
- (2) 旧桜川市立紫尾小学校
- (3) 旧桜川市立やまと保育所
- (4) 旧桜川市立岩瀬北部保育所

※施設詳細は、別添の物件調書をご覧ください。

3 利活用の要件等

(1) 建物の要件

① 貸付（または売買）の範囲

各物件調書のとおり。

建物の部分的な利活用を希望する場合は、別途協議するものとする。

② 貸付料（または譲渡金額）

貸付の場合、貸付料は原則無償とする。

譲渡の場合、譲渡金額は事業者からの金額提示により別途協議するものとする。

※建物及び附属工作物等は、現状有姿での貸付（譲渡）とし、建物及び附属工作物等の修繕・撤去等の費用は事業者負担となります。

(2) 土地の要件

① 貸付（売買）の範囲

各物件調書のとおり。

土地の貸付範囲は原則として指定した範囲とするが、部分利用を希望する場合等は別途協議とするものとする。

② 貸付料（または譲渡金額）

貸付の場合、原則有償とし貸付料金については市と協議し決定するものとする。

譲渡の場合、譲渡金額は事業者からの金額提示により別途協議するものとする。

(3) 実施要件

① 地域の活性化と振興発展に貢献できる、次のいずれかに該当する事業であること。

- ア) 産業の振興が図られる事業
- イ) 福祉の増進が図られる事業
- ウ) 雇用の創出が図られる事業
- エ) 教育文化の振興が図られる事業
- オ) その他住民サービスの向上に資する事業

※ただし、太陽光発電施設や資材置き場等のみの利活用は認めないものとします。

- ② 地域の交流事業や防災対策への協力など、可能な限り地域連携を図ること。
- ③ 景観、騒音、悪臭など、地域の住環境及び環境負荷に十分配慮すること。
- ④ 提案事業の実施及び工事等の実施に当たっては、該当する関係法令等を遵守するとともに、必要な手続等を事業者の責任において行うこと。
- ⑤ 活用事業予定者に選考された事業者は、契約締結までの間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。

(4) 事業の開始時期等

- ① 契約を締結した日から2年以内に提案書に基づく事業を開始しなければならない。
- ② 契約を締結した日から10年間は、提案書に基づく事業の用に供さなければならない。

※ただし、いずれの場合も、止むを得ない事由があるものとして事前に市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。

(5) 譲渡等の禁止

- ① 契約を締結した日から10年間は、次の行為を行ってはならない。
 - ア) 売買、贈与、交換、出資等により施設の所有権等を第三者に移転すること。
 - イ) 提案書事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定すること。

(6) 実地調査等

市は、契約の履行状況を確認するため、契約を締結した日から10年間に限り、施設の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができる。

(7) 契約不履行に対する措置

事業者が不正な手段により契約を締結した場合、又は契約を履行しないときは、契約を解除することができる。

(8) 瑕疵担保責任

契約締結後に、施設に隠れた瑕疵を発見したとしても、事業者は貸付料等の返還、若しくは損害賠償の請求を求めることができないこと。

4. 応募の要件等

(1) 応募資格

利活用に関する事業者は、次に掲げる要件をすべて満たす法人（法人登記の途中である者を含む）とする。ただし、同一事業者が複数の事業提案をすることはできない。

- 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者であること。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立がなされている者でないこと。
- ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき更生手続き開始の申立がなされている者でないこと。
- ④ 税（国税・地方税）の滞納のない者であること。
- ⑤ 桜川市暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年桜川市条例第17号）に規定する暴力団及び暴力団員、並びに暴力団関係事業者でないこと。
- ⑥ 契約締結後、指定期日までに貸付料等の支払が可能であること。
- ⑦ 事業の実施に必要な免許、知識、経験、資力、信用、技術的能力等を有すること。
- ⑧ 宗教活動及び政治活動を行う者でないこと。

※事業者が契約締結までに応募資格を有しなくなった場合、その時点で失格とします。

(2) 共同による応募

複数の事業者が共同で応募する場合は、(1)の応募資格のほか、次の要件をすべて満たさなければならない。

- ① 関係する事業者の中から代表者を1名選定すること。
- ② 関係する事業者が他の提案の構成員になっていないこと。
- ③ 関係する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

5. 応募の手続等

(1) 募集要項等の配布

- ① 配布期間：平成30年11月1日（木）から平成30年12月14日（金）まで
土・日曜日、祝日を除く日の午前8時30分から午後5時15分まで
- ② 配布方法：担当窓口で配布するほか、桜川市公式ホームページにおいても同日から募集要項等を公表します（ダウンロードできます）。

※担当窓口は9ページを参照ください。

※ホームページアドレス：<http://www.city.sakuragawa.ibaraki.jp/>

③ 配付書類：跡地利活用事業者募集要項

提出様式

- 様式1 応募申込書
- 様式2 構成員調書
- 様式3 誓約書
- 様式4 事業提案書
- 様式5 質問書
- 様式6 法人概要書
- 様式7 申立書
- 様式8 現地見学会参加申込書
- 様式9 応募辞退届

参考資料

- 物件調書

(2) 質問の受付及び回答

プロポーザルの参加に当たって質問事項がある場合は、質問書（様式5）を提出すること。なお、口頭による質問は受けません。

- ① 受付期間：平成30年11月1日（木）～平成30年12月10日（月）
土・日曜日、祝日を除く日の午前8時30分から午後5時15分まで
- ② 提出方法：担当窓口までファックス又は電子メールで提出
- ③ 回答方法：後日、ファックス又は電子メールで回答します。

※原則、桜川市公式ホームページにて公開します。

(3) 現地見学会

現地見学会を下記のとおり実施するので、希望する場合は、事前に現地見学会参加申込書（様式8）を提出すること。

- ① 受付期間：平成30年11月30日（金）まで
- ② 実施日：受付後、日程調整のうえ見学実施

土・日曜日、祝日を除く日の午前8時30分から午後5時15分まで

③ 提出方法：担当窓口までファックス又は電子メールで提出

※申込書受理後、担当窓口より連絡します。

(4) 応募書類の受付

① 受付期間：平成30年11月1日（木）～平成30年12月14日（金）

② 提出方法：担当窓口まで持参又は郵送により提出

※持参の場合は、土・日曜日、祝日を除く日の午前8時30分から午後5時15分までの間に、郵送の場合は、「桜川市跡地活用事業提案書類在中」と表記の上、書留、簡易書留、特定記録のいずれかで提出してください。

※応募期間中に応募が1件もない場合には、再度、募集します。

(5) 提出書類

① 応募申込書（様式1）

② 構成員調書（様式2） ※共同による応募の場合のみ提出してください。

③ 誓約書（様式3）

④ 事業提案書（様式4）

ア) 利活用に関する基本理念・方針

イ) 利活用の概要

○事業内容及び運営規模

○利活用に関するスケジュール

○施設利用計画図（任意様式提出可）

ウ) 運営体制

○運営形態及び人員配置・雇用方針

エ) 地域との関わりについての考え方

○地域との交流や連携

○地域防災への協力

○住環境及び環境負荷、安全等への配慮

○その他良好な関係を続けていくための工夫など

オ) 資金計画書及び事業収支計算書

○事業費概算書

○資金調達計画書

○収支計画書 ※3年間分提出してください。

カ) 希望価格提案書

○希望形態

○希望購入・賃貸価格

⑤ 応募者関係書類

- ア) 法人概要書（様式6）
- イ) 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明で発行後3ヵ月以内のもの）
- ウ) 印鑑登録証明書
- エ) 納税証明書 ※納税義務がない場合は、申立書（様式7）を提出してください。
- オ) 財務関係書類（直近実績3年分）

資金収支計算書、損益計算書、貸借対照表、財産目録等

※共同による応募の場合は、構成員すべて提出してください。

※新規法人設立の場合など、提出できない書類がある場合は、予め担当窓口まで連絡してください。

⑥ 提出書類は、A4サイズのファイルに綴じて、タイトルと事業者名を記入の上、正本1部、副本15部を提出すること。

(6) 応募の辞退

提出書類を提出した後に応募を辞退する場合は、応募辞退届（様式9）により届け出ること。

(7) 応募に当たっての留意事項

- ① 提出書類に虚偽の記載があった場合は失格とする。
- ② 提出書類は、活用事業者の選考審査や公正性、透明性、客観性の確保等に必要な限度において、これを公表することがある。
- ③ 提出書類の著作権は事業者に帰属するが、前号の規定により公表する場合は、市が無償で使用できるものとする。
- ④ 提出書類の作成等に要する一切の経費は、事業者の負担とする。
- ⑤ 提出書類の返却はしない。

6. 審査の方法等

(1) 審査方法

事業者から提出された申請書類等の審査及び事業提案書に基づくプレゼンテーション・ヒアリングを実施の上、最も評価の高いものを活用事業予定者として選考する。なお、応募が1件の場合でも同様の手続きとする。

(2) 1次審査（書類審査）

1次審査は、市において事業者からの提出書類（共同による応募の場合は構成員すべて）を審査し、書類に不備がある場合には期限を定めて補正や追加提出等を指示する。応募資格を有していないことを確認した場合には、提出書類を受理せず、申請を却下

(書類を返還) する。

(3) 2次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)

1次審査を通過した事業者の提案書を対象に、桜川市市有財産跡地等利活用審議会(以下「審議会」という。)において、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、事業者としての適格性、事業の実現性、地域への貢献度等、審査項目に基づき総合的に審査する。

① 審査項目及び審査内容の概要

ア) 利活用について

- 当該事業への理解度、意欲性、将来性、施設利用の有効性など
- 事業内容の具体性、実現性、事業スケジュールの妥当性など

イ) 運営体制について

- 事業運営の継続性とリスク管理の具体性など
- 適正な人員の配置、雇用形態、新規雇用の創出など

ウ) 地域との関わりについて

- 地域との交流や連携内容など
- 地域防災への協力内容など
- 地域の安全・安心、住環境及び環境負荷低減への配慮など

エ) 地域活性化への貢献について

- 地域資源の活用など
- 地域活性化への貢献など

オ) 事業収支計画及び経営状況について

- 資金調達の確実性、事業の採算性など
- 財務の健全性、安定性など

カ) 買取(借受)価格について

キ) 事業計画の説明について

- プレゼン・ヒアリングによる提案事業の妥当性など

- ② 提案内容の説明時間は20分以内、質疑応答時間は20分以内とする。
- ③ 提案内容の説明及び質疑応答は公開で行い、その後の審査等は非公開とする。
- ④ 各審議委員による配点基準の総合点の平均値をもって委員会の評価点とする。
- ⑤ 活用事業予定者の選考は、審査基準に基づく評価点が満点の6割以上を得たものの中から、審議会の議決により決定した者とする。
- ⑥ 日程及び実施方法等の詳細は、別途通知する。(平成31年1月中旬開催予定)

(4) 利活用事業予定者の決定

審議会からの選考結果を受け、桜川市長が利活用事業予定者を決定する。

(5) 審査結果の通知等

審査結果については、応募者（1次審査を通過しなかった応募者を除く）に個別に書面で通知する。なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議については、一切応じないものとする。また、審査結果は、桜川市公式ホームページで公表する。

7. 契約の締結

(1) 契約の締結

活用事業予定者が決定後、市は必要に応じて国庫補助金所管省庁に対し財産処分申請を行います。また、提案内容等をもとに、事業者と市との間で詳細協議を行う。

必要に応じて、財産処分手続きの完了及び詳細協議の合意後、仮契約を締結して財産処分に関する議会の議決をもって本契約を締結する。

※契約の際に保証金が必要となります。

貸付の場合は、契約時に保証金を預かり、原則として借地契約期間満了後に利子を付けずに返還します。売買の場合は、契約締結と同時に、契約保証金として売買代金の100分の10以上を納付し、その後、売買代金と契約保証金との差額を桜川市が指示する方法により支払うものとします。

8. スケジュール（予定）

項目	日程
募集要項の配布	平成30年11月1日（木）～平成30年12月14日（金）
質問受付	平成30年11月1日（木）～平成30年12月10日（月）
質問に対する最終回答	平成30年12月12日（水）
現地見学会	平成30年11月30日（金）まで受付 受付後、日程調整のうえ見学実施
応募書類受付	平成30年11月1日（木）～平成30年12月14日（金）
プレゼンテーション・ヒアリング	平成31年1月中旬予定
活用事業予定者の決定	平成31年1月下旬予定
詳細協議	平成31年2月上旬～平成31年3月上旬 予定
（仮契約締結	平成31年3月中旬予定）
本契約締結	平成31年4月上旬予定

※このスケジュールは、進捗状況等により変更となる場合があります。

事業予定者の決定にあたり、審議会において施設近隣住民の意見を聴くことが必要であると認めた場合は、その対象施設ごとに地域の代表者で組織する市有財産（施設名称）跡地等利活用検討委員会を設置します。この場合、上記スケジュールよりも契約締結までに時間を要することになります。

9. その他

本要項に定めのない事項については、契約書あるいは協議により定めるものとする。

10. 担当窓口（本要項に関する問い合わせ、受付・提出先）

桜川市総務部財政課管財契約グループ

〒309-1293

桜川市羽田1023番地

TEL：0296-58-5111（内線1223）

FAX：0296-58-5115

E-mail：zaiseika_s@city.sakuragawa.lg.jp