**旧県立野津高校跡地利活用事業
公募型プロポーザル実施要項**

令和2年2月

臼 杵 市

目 次

第1	事業概要	1頁
第2	貸付の条件	2頁
第3	予算	2頁
第4	実施形式及びプロポーザ方式採用理由	3頁
第5	参加資格	3頁
第6	候補者選定方法	4頁
第7	参加申込	4～5頁
第8	質疑回答	5頁
第9	現地見学等	5～6頁
第10	企画提案書作成方法	6～10頁
第11	選定に関する事項	11～12頁
第12	失格事項	12頁
第13	協定締結	12頁
第14	普通財産貸付に係る契約	13頁
第15	辞退について	13頁
第16	日程	13頁
第17	その他	14頁
第18	担当部署	14頁

第1. 事業概要

1. 事業名

旧県立野津高校跡地利活用事業(以下「本事業」という。)

2. 事業の目的

旧県立野津高校は平成26年3月に閉校し、令和2年3月末までに臼杵市(以下「市」という。)が取得する見込みです。市では、本施設が野津地域の中心部に位置しているため、野津地域の特色を活かして、雇用の創出や地域の活性化につながるよう農林業の振興や農業従事者の技術や経営などの学びの場、また農林業を主体とした市民交流の場・市内外の人が集うにぎわいの場に寄与する事業により農業の拠点・地域コミュニティー創出の場づくりを目指しています。この実施にあたり民間事業者等の持つ事業ノウハウや資源等を活かして新たな価値を創り出すことを目的に貸し付けすることとしました。

貸し付けにあたっては、民間事業者等の創意工夫による意欲的な提案を受け、貸付後の施設利用計画等を選定する公募型プロポーザル方式により広く募集します。

3. 事業内容

旧県立野津高校跡地の未利用部分を貸し付け、野津地域の特色を活かして雇用の創出や地域の活性化につながるよう、農林業の振興や農業従事者の技術や経営などの学びの場等に寄与する事業を実施していただきます。

市は、公募により選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、候補者と市有物件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け渡しに要する期間を含みます。

4. 事業期間

事業期間は、10年とし、原則として継続性のある事業とします。ただし、期間満了後も継続して事業実施を希望する場合、市と協議のうえ再契約を締結することも可能とします。事業開始時期については、市と候補者と協議することとします。

5. 旧県立野津高校の概要

(1)所在地 臼杵市野津町大字野津市537番地1

(2)敷地面積 28,459.69㎡

敷地区分	敷地面積
グラウンド部分	14,615㎡
建物部分	6,811㎡(延床)

(3)地域指定等 都市計画区域外

(4)交通アクセス 臼杵ICより車で約20分、野津南保育園前バス停から80m

(5)施設詳細 物件調書を参照してください。

6. 貸付対象施設

(1)建物・構築物

管理棟及び特別教室棟については、解体予定であるため対象外とします。

また、福祉実習棟については、他の用途に活用予定のため対象外とします。

よって、教室棟及び体育館、柔剣道場、その他の構築物が貸付対象となります。

(2)土地

グラウンド敷地については、プール敷地及びテニスコート敷地のみが対象となります。

教室棟など建物周辺の敷地については、市との協議となります。

第2. 貸付けの条件

※公募開始時点では、旧県立野津高校は大分県有財産であるため、譲渡には臼杵市有財産条例の規定により議会の議決が必要となります。よって、議決により県との売買契約が成立した後、賃貸借契約を行うことができます。

第3. 予算

本事業における市の支出は、管理棟・特別教室棟の解体等の実施により必要となった場合の電気・給排水工事の他、貸付対象施設内の給排水施設に支障があった場合における機能回復までの工事とします。

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に加え、建物の修繕、改修に伴う各種法規制（建築基準法、消防法等）による手続きや、法適合のための改修等にかかる費用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費用を市に対し請求できないことを前提に提案を行ってください。

第4. 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、自由な発想から旧県立野津高校跡地を利活用し、継続性のある事業展開を求めること、また、野津地域の中心部に位置している旧県立野津高校跡地という地域資源を利活用することで、野津地域の農林業の振興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選定します。

第5. 参加資格

1. 参加資格

次の要件を満たしている個人または日本国内で法人登録をしている法人とします。

要件を満たしていないものによる申請は無効とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。
- (2) 臼杵市に住所登録している又は登録予定の個人又は法人
- (3) 住民税、法人税、消費税、地方消費税並びに市町村税を滞納していないこと。
- (4) 市における建設工事等又は物品買入等に係る指名に関する規程に基づき、指名停止の条件に該当しない者であること。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続き開始の申立てをしている者（更生手続き開始の決定を受けている者を除く）又は、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てをしている者（再生手続き開始の決定を受けている者を除く）でないこと。
- (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員又は次のいずれかに該当する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む）でないこと。
 - ① 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - ② 貸付物件を暴力団の事務所又はその敷地その他これらに類する目的で使用しようとする者。
 - ③ 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者。
 - ④ 自己、若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者。
 - ⑤ 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者。

- ⑥暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者。
- ⑦暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者。
- (7)暴力団又は暴力団員若しくは前記(6)の①から⑦までのいずれかに該当する者の依頼を受けて応募しようとする者でないこと。
- (8)暴力団又は暴力団員若しくは前記(6)の①から⑦までのいずれかに該当する者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者でないこと。
- (9)その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

2. 共同での参加の場合

共同事業者として複数の法人が共同して参加することもできます。この場合は次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者の名称を設定し、共同事業者の代表となる法人(代表事業者)を定めてください。この際は、共同事業者構成員調書の提出が必要です。また、共同事業者間の役割分担を示す資料を添付してください。(様式は任意とします。)候補者として選定後の協議は代表事業者と行います。

なお、代表事業者の変更は、原則として認めません。

- (2) 共同事業者を構成するいずれかが、上記1の(1)から(8)の要件を満たしていないものの応募は無効とします。
- (3) 同一事業者が複数の共同事業者の構成員を兼ねることはできません。

第6. 候補者選定方法

有資格者のうち、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、その提案書を旧県立野津高校跡地利活用プロポーザル審査委員会において審査し、その候補者を選定します。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第11のとおりとします。

第7. 参加申込

1. 申込方法

応募者は、別紙「提出書類一覧表」を参考に作成し、持参又は郵送により提出してください。提出部数は、原本1部、副本9部(原本のカラーコピー)とします。

2. 申込期限

令和2年3月31日(火)必着

なお、持参の場合は令和2年3月31日(火)午後5時までに下記申込場所に提出してください。

3. 申込場所

臼杵市役所財務経営課 公有財産経営グループ

4. 参加資格の有無に関する通知

提出書類をもとに上記第5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により通知します。

第8. 質疑回答

1. 質問方法

受付期間：令和2年2月10日(月) ～ 令和2年3月13日(金)

午後5時まで

提出方法：質問書(様式第8号)を電子メールにより提出してください。

電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認してください。

※電子メール以外の方法(口頭、電話、持参、郵送、FAX等)での提出や、指定様式以外での質問は受け付けません。

※受付期間以外は質問を受け付けません。

提出先：臼杵市役所 財務経営課 公有財産経営グループ

電話 0972-86-2721

e-mail: notsukou@city.usuki.oita.jp

2. 質問書への回答

質問に対する回答は、内容を確認のうえ応募者に回答します。また、質問及び回答については、本事業における質問及び回答として市のホームページに公開します。

第9. 現地見学等

1. 現地確認

見学日：令和2年2月20日(木)、2月28日(金)、3月4日(水)

午前10時から午後4時まで

参加方法：見学を希望する場合は、希望する日の3日前(土、日、祝日を除く)までに、臼杵市役所 財務経営課 公有財産経営グループへ連絡し、日程を調整してください。

2. 注意事項

- (1) 見学は原則として1回限りとします。
- (2) 指定された日以外の敷地外からの見学については特に期間を設けませんが、施設の敷地内への立ち入りはできません。
- (3) 見学に際し、車両の通行等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。

3. 資料の閲覧

貸付物件にかかる図面等の資料は閲覧することができます。

(1) 実施方法

閲覧期間：令和2年2月3日（月）から令和2年3月13日（金）

午前10時から午後4時まで

ただし、土、日、祝日を除きます。

閲覧方法：閲覧を希望する場合は希望する日の3日前（土、日、祝日を除く）

までに臼杵市役所 財務経営課 公有財産経営グループへ電話で連絡し、日程を調整してください。

閲覧場所：臼杵市役所 財務経営課 公有財産経営グループ

(2) 注意事項

ア 資料は物件の貸付けを検討するための参考資料であり、現状と相違している場合は、現状を優先します。

イ 平面図や図面を写すことは可能です。（ただし有料となります。）

第10. 企画提案書作成方法

1. 提出書類の名称

旧県立野津高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

提出書類は、官公庁から発行されるものを除いてA4版で作成してください。

大きなサイズの場合は、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、表紙及び背面紙に提出書類名称、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。

なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

3. 提出部数

原本1部 副本9部（原本のカラーコピー）

4. 企画提案及び留意事項

(1) 提案の条件

提案は次の要件を満たす内容としてください。

- ①事業の目的に合致する提案であること。
- ②具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。
- ③校舎等の既存施設や地域資源等を活かし、地域雇用の創出及び地元農産物の活用等による農林業の振興・農業従事者の技術や経営などの学び、交流の場・市内外の人が集うにぎわいの場など地域の活性化や発展が期待できる提案であること。（例：地元農産物を使ったレストラン、加工所や研修施設等を複合的に提供できる提案）
- ④農林業を主体とした地域との交流や地域の自治活動に協力する等、地域コミュニティの活性化に寄与することが期待できる提案であること。
- ⑤市や地域住民からの相談、連絡等の調整ができる体制を確保する提案であること。
- ⑥地域の景観に配慮した提案であること。
- ⑦建築及び開発に関する法令等（市の条例及び規則を含む）を遵守した提案であること。（提案について、事前に法令の適否を確認しておくこと）

(2) 施設等に関する条件

建物、土地（グラウンド敷地等は除く）についての利活用を原則とします。

10年未満の事業提案は不可とします。

建物及び構築物については、教室棟の利活用を必須とし、その他の建物、構築物の利活用については任意とします。

土地の利活用については任意とします。ただし、教室棟周辺の土地及び施設解体後の土地については、市との協議が必要となるため、事前に相談のうえ提案してください。

①建物・構築物

無償貸付を原則とします。なお、機能回復を図る必要がある修繕・改修等については市が行います。

また、現在は下水道未接続ですが、下水道に接続する工事は、市が実施します。

市は、建物設備の機能回復は行いますが建物の老朽化、劣化及び天災による雨漏り等に起因する応募者所有の財産の毀損、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、建物に係る建物共済保険に加入する予定ですが、契約期間中に発生した災害等による建物の損害については候補者の負担となるため、候補者についても各種保険（損害、火災等）への加入をお勧めします。

施設の改築については、関連する法令を遵守のうえ、必要な手続きや改修を候補者が行うことを前提に提案してください。ただし、建物の躯体にかかる改築や新たな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、新設・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。

建物・構築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。但し、体育館及び柔剣道場は市との協議により、市が認めた場合に限り撤去可能とします。また、その場合の撤去費用等については候補者の負担となります。

営業用看板や構築物を設置する場合、市と協議が必要であることを理解のうえ提案してください。

②土地

有償貸付を原則とします。（1㎡あたり年額約370円、令和2年1月1日現在）グラウンド敷地のうちプール敷地及びテニスコート以外の土地については、貸付対象外となります。

校舎等の既存施設にある立木や学校の記念碑については、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。

③動産

建物内の動産（机、椅子、黒板等）については、無償にて使用を可としますが、破壊させた場合や修理を必要とする場合等の費用は候補者の負担となります。当該動産が不要な場合は市との協議のうえ、処分することとし、その処分に係る費用は候補者の負担となります。

(3)事業内容について

提案する事業の内容は、7ページの4. 企画提案及び留意事項、(1) 提案の条件に合致する内容であるものとともに、以下の禁止事項を含まないものとしてください。

- ①(1)の提案の条件を盛り込まない事業
- ②公序良俗に反する使用でないこと

- ③風俗営業等の使用でないこと
- 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でないこと
- 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でないこと
- ⑥騒音、ばい煙、悪臭など周辺環境及び地域の生活環境に悪影響を及ぼすものでないこと。
- ⑦特定の政治活動又は宗教活動の用に供する事業でないこと
- ⑧公益を害するおそれがないこと。
- ⑨その他旧県立野津高校跡地の活用として適当でないと認められる事業でないこと。

(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) 貸付料の支払い（土地）

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。

契約期間満了前に中途解約した場合についての貸付料の払い戻しはいたしません。

(7) 譲渡及び転貸について

市有物件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。

(8) 用途等の制限

候補者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければいけません。

- ①事業期間の初日から起算して1年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着手しなければなりません。（工事を要する計画の場合のみ）
- ②事業期間の初日から起算して2年以内に提案事業の用途に使用しなければなりません。

※①及び②について、提案事業の内容・進捗状況により市と協議を行う必要がある場合は、期間の変更等を行うこともできます。

- ③事業期間内は、提案事業以外の用途に変更してはいけません。なお、事業期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、

事前に市へ書面により協議のうえ、承認を得なければいけません。

④事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市へ書面により協議しなければなりません。

(9) 実地調査

履行状況の確認について、市が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し候補者は協力しなければなりません。

(10) 瑕疵担保

候補者は、賃貸借契約締結後、使用物件（備品等を含む）に数量の不足又は土地・建物に隠れた瑕疵があることを発見しても、損害賠償の請求をすることはできません。なお、瑕疵の発見により、事業を進めることが困難と認められる場合は、本契約を解除することができるものとします。

(11) 修繕の取扱い

提案事業の履行にあたって、施設の運営及び使用にかかる施設機能を維持するために必要な修繕については、候補者が負担するものとします。また、候補者の管理上における瑕疵及び責任に帰すべき事由によるものは候補者が負担するものとします。

(12) 契約の解除

次の項目に該当する場合は、市はこの契約を解除することができます。この場合において、応募者に損害が生じても市に対して損害賠償その他請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

①候補者が契約に定める義務に違反した場合

②法令の変更、天災及びその他市又は候補者の責めに帰すことのできない事由により使用物件が使用できなくなったとき。

(13) 契約終了時の取扱いについて

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、市に対して所有物件の買取や償還等の請求を行うことはできません。

(14) その他

この要項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。

第11. 選定に関する事項

1. 選定方法

選定は、市が別に定める委員の審査、評価をふまえ、市が優先候補者及び次点候補者を決定します。

2. ヒアリング日程・場所

日程や時間、場所等は、応募書類の受付後、応募者に別途連絡します。

3. 審査項目及び評価内容

審査は以下の項目に基づき行うものとします。

- ア 事業実施計画概要及び企画提案書の内容
- イ 事業継続の可能性
- ウ プレゼンテーションの内容
- エ 質疑応答の対応

4. 選定委員会の審査・評価

- (1) 選定委員会の審査・評価は、財務状況等の資料及び事業計画書等の応募書類によるもののほか、応募者へのヒアリングにより実施します。
- (2) 選定委員会の委員の評価結果に基づき、最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い者を優先候補者、次に高い者を次点候補者として選定します。
- (3) 最高点の者が複数者の場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定します。再審査においても複数の同得点者が生じた場合は、各委員の協議によって順位を決定します。
- (4) 次に該当する場合は、失格とし、選定委員会での審査・評価は行いません。
 - ア 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同事業者の場合、構成員のいずれかが満たされなくなった場合を含みます。）
 - イ 提出書類に虚偽があった場合
 - ウ 契約の履行が困難と認められる場合
 - エ 応募者が個別に選定委員と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合
 - オ 応募者がヒアリングに出席しない場合
 - カ その他選定委員会で、本物件の借受者として不適と判断された場合
- (5) 選定委員会の委員全員の評価点の合計が当該配点の合計の6割未満となった場合、その提案は不採用とします。

(6) 応募者が1者のみの場合でもヒアリングは実施します。

5. ヒアリングの留意事項

- (1) ヒアリングについて、応募者の説明及び質疑応答、その後の審査や選定については非公開とします。
- (2) ヒアリングに要する応募者の費用は、全て応募者の負担とします。
- (3) ヒアリングの時間は、応募者による説明（プレゼンテーション）を30分以内とし、質疑応答は20分程度とします。
- (4) ヒアリングを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。
- (5) プレゼンテーションは、企画提案書の内容に沿ったものでなければなりません。
- (6) ヒアリング時に出席できる者は、応募者毎に5名以内とします。出席者についてはヒアリング出席者報告書（様式第9号）によりヒアリング実施日の前日までに財務経営課に提出してください。（持参またはメール）
- (7) プロジェクターやパソコン、スクリーン等は応募者で準備してください。利用する場合は、あらかじめ財務経営課に申し出てください。

6. 選定結果の通知及び公表

- (1) 選定結果は書面で通知します。
- (2) 選定結果については市のホームページに掲載する予定です。

第12. 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。

- (1) 企画提案書の様式、提出部数、提出方法、提出期限に適合しないもの。
- (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。

第13. 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、調整が整わなかった場合、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ます。

第14. 普通財産貸付に係る契約

市と協定を締結した候補者は、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。また、本契約の締結にあたっては、臼杵市議会の議決が必要になります。

第15. 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(様式第10号)により、令和2年4月10日(金)午後5時までに臼杵市財務経営課公有財産経営グループまで持参又は郵送してください。

第16. 日 程

(1) 日程

項 目	日 程
実施要項の配布	令和2年2月 3日(月) ~ 令和2年3月31日(火)
質問の受付	令和2年2月10日(月) ~ 令和2年3月13日(金)
現地見学	令和2年2月20日(木)、28日(金)、3月4日(水)
資料閲覧	令和2年2月3日(月) ~ 令和2年3月13日(金)
質問に対する回答	随時
提出書類の受付期間	令和2年3月2日(月) ~ 令和2年3月31日(火)
選定委員会(選定審査) ・プレゼンテーション ・ヒアリング	令和2年4月下旬
契約候補者の決定	令和2年5月上旬
協定の締結	令和2年5月下旬
仮契約の締結	令和2年5月下旬
本契約締結 (市議会の議決)	令和2年6月以降

(2) 実施要項等の配布

配付期間：令和2年2月3日（月）から令和2年3月31日（火）

午前8時30分から午後5時

配布場所：臼杵市役所 財務経営課

※市のホームページからもダウンロードできます。なお、郵送での配布は行いません。

第17. 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ます。
- (2) 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。
- (3) 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。
- (4) 提出書類は、臼杵市情報公開条例の規定に基づく開示請求により、個人に関する情報等の非公開とすべき部分を除き公開されることがあります。このため、企画提案書等の作成にあたっては、公開の対象となることを前提に内容を記載してください。また、契約締結後、企画提案書及び関係資料については、個人情報に係る部分を除き、市のホームページの掲載により、公表する場合があります。
- (5) 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、市ホームページなどを活用してください。

第18. 担当部署(各種書類の提出及び問い合わせ先)

臼杵市役所 財務経営課 公有財産経営グループ（臼杵庁舎 2階）

〒875-8501 臼杵市大字臼杵72番1

電話 0972-86-2721 F A X 0972-86-2728

e-mail notsukou@city.usuki.oita.jp