

いすみ市立旧中川小学校利活用事業  
公募型プロポーザル実施要領

令和元年10月  
千葉県いすみ市

## 目 次

第 1	趣旨	1
第 2	売却施設	1
第 3	施設利活用の条件	1
第 4	施設の概要	2
第 5	応募資格	3
第 6	企画提案に係る事項	4
1	募集スケジュール	4
2	企画提案の手続き等	4～8
第 7	審査に係る事項	8
1	審査方法、審査項目及び評価基準	8～9
2	審査会（事業内容審査）	9～10
3	優先交渉権者の選定	10
4	審査結果の通知	10
第 8	地域説明会等	10
第 9	契約の締結	10～11
第 10	所有権移転登記	11
第 11	個人情報の取り扱い	11

**いすみ市立旧中川小学校利活用事業  
公募型プロポーザル実施要領**

**第1 趣旨**

市では、未利用財産の有効活用を図るため、旧中川小学校を民間事業者等へ売却します。旧中川小学校は、統合により平成31年3月末をもって閉校となりました。施設を利活用し、地域経済の活性化に取り組む企画提案を公募型プロポーザル方式により広く募集します。

**第2 売却施設**

施設名	住 所
旧中川小学校	いすみ市行川 506 番地 5 ほか

**第3 施設利活用の条件**

- (1) 企画提案事業者が、施設を整備・維持管理し、事業を運営する提案であること
- (2) 雇用の創出や交流人口の増加等、地域経済の活性化につながる提案であること
- (3) 対象物件での事業実施に際して、適用される関係法令等を遵守した提案であること
- (4) 建築基準法上、用途変更の必要等がある場合は企画提案事業者自らの責任においてその手続きを行うこと
- (5) 環境に配慮した事業提案であること
- (6) 施設の建物は未登記となっていることから、利活用にあたっては企画提案事業者自らの責任と負担において登記手続きをすること
- (7) 契約締結日より1年以内に事業着手、3年以内に事業開始、5年以上提案した事業を継続する見込みであること
- (8) 契約締結日から起算して5年以内に第三者へ所有権移転することを禁止する
- (9) 施設を企画提案事業者自ら取り壊し、又は増改築して利活用する提案も可とする
- (10) 市は、施設に係る補修、解体等を行わない
- (11) 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）に規定する者が活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用することを禁止する
- (12) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する用に使用することを禁止する
- (13) その他、提案内容により関係機関と協議が必要となる場合がある

## 第4 施設の概要

名称	旧中川小学校	
住所	千葉県いすみ市行川 506 番地 5 ほか 3 筆	
敷地面積	約 15,000 m <sup>2</sup> (※公簿面積 : 13,282 m <sup>2</sup> ) ※今後、地積測量を実施します	
主な建物	校舎	1,873 m <sup>2</sup> (1階 : 978.86 m <sup>2</sup> 2階 : 894.14 m <sup>2</sup> ) 昭和 53 年築 鉄筋コンクリート造 2 階建 ※耐震診断済 (基準達成)
	体育館	689 m <sup>2</sup> 昭和 53 年築 鉄骨造 ※耐震診断済 (基準未達成)
区域区分	都市計画区域外	
インフラ関係	<ガス>プロパンガス <水道>上水道 <下水道>なし ※合併浄化槽 (100 人槽)	
交通アクセス	いすみ鉄道「上総中川駅」から 0.8km 圏央道「市原鶴舞 IC」から 15.0km	
特記事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地、建物及び付帯する工作物を現状有姿で売却します。</li> <li>・用途変更、増築等に伴い建築確認申請や各種規制の対象となる場合があります。事前に確認したい場合は夷隅土木事務所に問い合わせてください。</li> <li>・屋外運動場 (校庭) が指定緊急避難場所、プールが防火水槽に指定されています。売却後はいずれも指定解除を行います。</li> <li>・敷地内に公共 LED 灯が 3 灯設置されています。売却後は移設を行います。</li> <li>・電気設備はキュービクル式高圧受電設備 (250kVA) が設置されています。</li> <li>・上水道は前面配水管 φ75 mm より同径にて受水槽 (18 m<sup>3</sup>) へ引き込まれています。</li> <li>・いすみ市水道事業給水条例等の規定により各種届け出が必要になります。</li> <li>・市道 1204 号 (進入路幅員 5.70m~6.15m、進入路より先の外周幅員 3.00m~5.85m) に接道しています。</li> <li>・道路に関する工事及び道路側溝等に関する工事を行う場合は、道路法の手続きが必要になります。</li> </ul>	

## 第5 応募資格

企画提案に参加できる者は、以下の全ての要件を満たす個人、任意団体、法人又は複数の企業等で構成する連合体とします。

- (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者であること。
- (2) 役員に、次の①又は②のいずれかに該当する者がいないこと。
  - ① 破産者で復権を得ない者。
  - ② 禁固以上の刑に処され、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者。
- (3) 次の①から③までのいずれかに該当する者でないこと。
  - ① 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく民事再生手続開始の申し立てをしている者。
  - ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始の申し立てをしている者。
  - ③ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続開始の申立がなされた者及びその開始決定がされている者。（同法附則第 3 条第 1 項の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係るものを含む。）
- (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員及びその利益となる活動を行う者でないこと。
- (5) 宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 2 条に規定する宗教団体、政治資金規正法（昭和 23 年法律第 194 号）に規定する政治団体等、宗教活動や政治活動を主たる目的とする法人及び団体でないこと。
- (6) いすみ市建設工事請負業者等指名停止措置要領（平成 17 年いすみ市告示第 8 号）の規定による指名停止等の処分を受けている者でないこと。
- (7) 国税、都道府県税及び市町村税の滞納がないこと。

## 第6 企画提案に係る事項

### 1 募集スケジュール

項目	日程
実施要領等の公表・配布	令和元年10月1日（火） ～令和元年11月8日（金）
実施要領等に対する質問受付	令和元年10月1日（火） ～令和元年11月8日（金）
現地確認期間	令和元年10月2日（水） ～令和元年11月8日（金）
企画提案書提出意思表示受付	令和元年10月2日（水） ～令和元年11月20日（水）
企画提案書受付	令和元年11月21日（木） ～令和元年12月6日（金）
プレゼンテーション	令和元年12月17日（火）
優先交渉権者決定	令和元年12月下旬
地域説明会等の実施	令和2年1月中旬（予定）
契約締結 仮契約 本契約（議決後）	令和2年3月上旬（予定） 令和2年3月下旬（予定）

### 2 企画提案の手続き等

#### (1) 実施要領等の配布期間

##### ① 配布期間

令和元年10月1日（火）～令和元年11月8日（金）

午前8時30分～午後5時15分

※期間中の土曜日、日曜日、祝祭日は配布しません。

##### ② 配布場所

いすみ市役所 企画政策課 産業立地班

（〒298-8501 千葉県いすみ市大原7400番地1）

※実施要領等は市のホームページからも入手できます。

<http://www.city.isumi.lg.jp/>

#### (2) 実施要領等に対する質問書の受付及び回答

##### ① 質問書受付期間

令和元年10月1日（火）～令和元年11月8日（金）

## ② 質問書提出方法

企画提案を提出するにあたっての質問については、電子メールの受付のみとします。

電話、FAX及び口頭並びに持参等は不可とします。質問書（様式3）を使用し、件名を「いすみ市立旧中川小学校利活用事業公募型プロポーザル質問書」とし、下記アドレスまで送信してください。

いすみ市役所 企画政策課 産業立地班

（〒298-8501 千葉県いすみ市大原7400番地1）

TEL：0470-62-1382

E-mail：rich@city.isumi.lg.jp

※送信後、必ず電話により着信確認をしてください。

## ③ 回答方法

回答は、文書で行い、口頭による個別対応は行いません。

回答書は本実施要領と一体のものとして同等の効力を有するものとします。

なお、回答については、令和元年11月15日（金）午後5時までに市ホームページにおいて公表予定です。

## ④ その他

審査基準に関する質問など審査会に関する質問には、回答しないものとします。

企画提案に参加しようとする者でないことが明らかである者からの質問や関連事項以外の質問については、回答しないものとします。

## （3） 現地確認

### ① 現地確認期間

令和元年10月2日（水）～令和元年11月8日（金）

企画提案にあたり、現地確認を希望される場合は、電話又は電子メールで事前にご連絡ください。日程調整のうえ別途ご案内します。

## （4） 企画提案書提出意思表明書の受付

### ① 受付期間

令和元年10月2日（水）～令和元年11月20日（水）

午前8時30分～午後5時15分

### ② 提出方法

いすみ市役所 企画政策課 産業立地班あてに郵送又は持参により提出してください。

郵送の場合は書留郵便とし、上記期間内に必着とします。

（〒298-8501 千葉県いすみ市大原7400番地1）

### ③ 提出書類

企画提案書提出意思表明書（様式1）

(5) 企画提案書等書類の受付

① 提出期間

令和元年11月21日(木)～令和元年12月6日(金)

午前8時30分～午後5時15分

② 提出方法

いすみ市役所 企画政策課 産業立地班あてに郵送又は持参により提出してください。

郵送の場合は書留郵便とし、上記期間内に必着とします。

(〒298-8501 千葉県いすみ市大原7400番地1)

③ 提出書類

ア 企画提案書提出届(様式2)

イ 会社概要(A4版任意様式:1枚にまとめること。)

以下の項目は必ず記載してください。

- ・事業者名・本社所在地・業務内容
- ・連絡先(担当者氏名、電話番号、FAX番号、電子メールアドレス)

ウ 市区町村で発行する納税証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

エ 登記事項証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

オ 印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

カ 財務諸表

(貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書等)(直近3ヵ年分)

キ 企画提案書

(A4版任意様式:文字サイズは12ポイント以上、Microsoft Office Power Point 又はPDFにより作成し、30ページ以内に収めること。)

以下の項目は記載してください。

- ・利活用に係る基本理念・方針
- ・利活用の概要
  - (事業内容及び運営規模)
  - (工事内容及び開設までのスケジュール)
  - (施設利用レイアウト図)
- ・運営体制
  - (運営形態:営業時間、休日など)
  - (人員配置:配置職種や人数など)
  - (雇用方針:必要人員の確保方法など)
- ・事業収支計画書(10年間)
  - ※積算資料がある場合は添付してください。
- ・改修費を含む資金計画書
  - ※積算資料がある場合は添付してください。
- ・地域との関わりに関する考え方、地域振興について具体的に考えていることを記載してください。



ク 価格提案書（様式5）

（予定価格の設定や公表は行っておりませんので、購入希望価格を提案してください）

④ 提出部数

11部（正本1部、副本10部）

なお「キ 企画提案書」については、CD-ROM若しくはUSB等により、データでの提出もしてください。

⑤ 編纂方法

A4片面印刷とし書類ごとにインデックスをつけ、フラットファイル等に綴じて提出してください。

(6) 企画提案参加に際しての注意事項

① 失格又は無効

以下のいずれかの事項に該当する場合には、失格又は無効となります。

ア 提出期限を過ぎて提出書類が提出された場合

イ 提出した書類に虚偽の内容が記載されていた場合

ウ 審査の公平性に影響を与える行為があった場合

エ 実施要領に違反すると認められる場合

オ その他担当者があらかじめ指示した事項に違反したとき

カ 審査委員会委員への事前説明、その他の接触を行った場合

② 複数提案の禁止

企画提案事業者は、複数の提案書を提出できません。

③ 提出書類の変更の禁止

提出期限後の提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めません。

④ 返却等

提出書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

⑤ 費用負担

企画提案書の作成、提出等企画提案に要する一切の経費は企画提案事業者の負担となります。

⑥ その他

ア 企画提案事業者は企画提案書の提出をもって、実施要領の記載内容に同意したものとみなします。

イ 提出された企画提案書等は、いすみ市情報公開条例（平成17年条例第10号）に基づく情報公開請求の対象となります。

ウ 辞退をする場合は、12月13日（金）の正午までに辞退届（様式4）をいすみ市役所企画政策課産業立地班まで持参又は郵送にて提出してください。

エ 応募いただいた提案の著作権は、企画提案事業者に帰属します。

オ 応募いただいた提案について著作権等に関する権利の確保を必要とする場合は、自らの責任においてその手続きをお願いいたします。

カ 企画提案事業者は、市が応募いただいた提案及びその著作権等の知的財産権のすべて又は一部を無償にて使用することに許諾していただきます。また、応募いただいた提案の内容の一部改変し、あるいは二次的著作物を創作して無償にて使用することも許諾していただきます。使用にあたっては、広報活動等にて必要な範囲内で、かつ、市が適当と定める方法にて数々の媒体を通して使用することを許諾していただきます。

キ 企画提案事業者は、市が応募いただいた提案の記録等のために複製することを許諾していただきます。

ク 他者の著作権物の権利を無断で使用して応募したことにより発生する問題の責任は、すべて企画提案事業者が負うこととします。

ケ 応募いただいた提案を広報等で公開する場合、提案とともに氏名等の公表について、企画提案事業者に許諾していただきます。

## 第7 審査に係る事項

### 1 審査方法、審査項目及び評価基準

プレゼンテーション形式による審査で行います。

審査項目及び評価基準は次のとおりです。

審査項目	評価基準	配点
事業内容	本市の政策との整合性がとれているか 基本理念・方針に魅力があり、発展が期待できるか	6
	実現性の高い事業提案であるか	8
	周辺の住環境に配慮した事業内容になっているか	8
	無理のない運営体制となっているか	6
	事業スケジュールは適切か	6
	実績や経験を提案事業に活かせるか	6
事業収支計画 及び資金計画	事業の収支計画は妥当か	7
	事業の継続性は見込めるか	7
	改修費を含む資金計画は妥当か	6
	事業者の資力等は妥当か	6

価格	提案内容に対する売却希望価格は妥当か	7
地域活性化	雇用創出が見込めるか	8
	地域経済の活性化が期待できるか	7
	地域住民との交流や連携に意欲的か	6
	地域資源の活用が見込めるか	6
合計		100

## 2 審査会（事業内容審査）

企画提案事業者すべてがプレゼンテーションにて事業説明を行い、その内容を審査します。

### (1) 開催日時

令和元年12月17日（火）午後1時30分から

### (2) 開催場所

場 所：いすみ市役所 大原庁舎 4階 文教厚生・産業建設常任委員会室  
所在地：千葉県いすみ市大原7400番地1

### (3) プレゼンテーションの所要時間

40分（1企画提案事業者につき提案20分、質疑応答20分）

### (4) 機材等

プレゼンテーションに必要な機材（パソコン、プロジェクター、スクリーン等）は市が用意しますが、パソコンの持ち込みは認めます。

### (5) 発表者

本提案に携わる責任者

（出席者は、責任者1名及び担当者2名の合計3名以内とします。）

### (6) 注意事項

- ① 各企画提案事業者のプレゼンテーション開始時間は、後日通知します。
- ② 企画提案事業者は他の企画提案事業者の企画提案を傍聴することはできません。
- ③ 指定の時間に遅れた場合には、審査対象といたしません。

- ④ 提出期限までに提出された資料以外の提示又は配布は認めません。
- ⑤ プレゼンテーションに係る一切の費用は、企画提案事業者の負担とします。

#### (7) 審査の方法

審査は、別に定める「いすみ市立旧中川小学校利活用事業事業者選定審査要領」により実施します。

審査項目及び評価基準は、「第7 1 審査方法、審査項目及び評価基準」のとおりとし、審査委員が評価に応じた係数を配点に乗じて算出します。

なお、優先交渉権者の選定にあたっては、審査項目及び評価基準に基づき、提出書類及び企画提案事業者によるプレゼンテーション内容の審査を行い、競争性・透明性の確保に十分に配慮しながら、企画提案の内容、事業の実施能力等を評価、採点し審議のうえ選定します。

#### 3 優先交渉権者の選定

審査の結果、評価点数の平均が70点を超える者の中から最高点を得た者を優先交渉権者とします。ただし、最高得点者が複数あるときは、審査委員の協議により選定します。

なお、企画提案が1者であった場合でも審査を行い、評価点の平均点が70点を超えた場合に優先交渉権者とします。

#### 4 審査結果の通知

審査結果は企画提案事業者全てに対し、書面にて通知します。ただし、審査結果についての異議・問い合わせは一切受け付けません。

### 第8 地域説明会等

優先交渉権者は地域説明会等を開催し、提案事業の内容等について地域住民等へ説明するものとします。本説明会での地域住民等の意見、要望等は事業に反映させるよう努めてください。

### 第9 契約の締結

- (1) 市は、優先交渉権者と事業内容などの詳細や施設等の引渡時期、契約に関する事項等について協議を行い、合意後、契約を締結するものとします。
- (2) 地方自治法（昭和22年法律第67号）及びいすみ市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（平成17年いすみ市条例第48号）の規定により議会の議決を要する場合は、議決前に仮契約を締結し、議決後に本契約として成立するものとします。なお、議会の議決が得られない場合、契約は失効します。

(3) 契約の締結に関する経費については、優先交渉権者の負担となります。

## **第10 所有権移転登記**

(1) 物件の所有権は、売却代金が完納されたときに移転するものとします。

(2) 土地の所有権移転登記に要する手続き等は、市が行います。

建物の登記に要する手続き及び経費等については、優先交渉権者の負担となります。

## **第11 個人情報の取り扱い**

(1) 個人情報とは、企画提案事業者の氏名、住所、電話番号、FAX 番号、年齢など、企画提案事業者を特定できる情報のことを指します。

(2) 個人情報は、本利活用案の公募に関する事務手続きのみに使用します。ただし、応募いただいた提案は、広報等により公開することもありますので、その際には応募いただいた提案とともに氏名などを公開することがあります。

(3) 法令に基づき開示が義務付けられている場合、個人情報を提供した企画提案事業者の同意が有る場合、その他これに準じる正当な理由がある場合を除き、個人情報を目的外利用し、又は、第三者に開示提供することはいたしません。