

# 旧川奈小学校利活用事業

## 募 集 要 項



## 1 趣旨

この募集要項は、旧川奈小学校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、選定手続その他の事項を定めるものです。

## 2 物件概要

別紙1「旧伊東市立川奈小学校物件概要」のとおり

## 3 事業概要

### (1) 件名

旧川奈小学校利活用事業（以下「本事業」という。）

### (2) 事業の目的

本事業は、令和3年3月末をもって閉校となった旧川奈小学校の敷地及び建物等（校舎、体育館、プール等）について、閉校後においてもこれらを効果的に利活用することにより、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します。

なお、本件は解除条件付きの募集であり、議会の議決が必要な事由が生じた場合に当該事由に係る議案が伊東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にとどまり、事業化はされないこととし、この場合において、本市は一切の責任を負いません。

### (3) 本事業の実施要件

本事業は、当物件の貸付によって実施するものとし、以下に掲げる事項を実施の要件とします。

ア 地域コミュニティの活性化や賑わいの創出、地域振興への寄与が見込まれるものであること。

イ 施設の引渡し後、速やかに本事業に基づき提案した事業（以下「提案事業」という。）に着手できること。

ウ 本事業の施設全体（敷地、建物（校舎、体育館等）、附属する工作物等）を活用することを基本とすること。

エ 校舎、体育館等の学校跡地が有する特徴を生かしつつ保全することを基本とし利活用を図ること。

オ 本プロポーザルに参加する事業者（本事業に伴い締結した契約、協定等における当該事業者の地位を承継することについて本市が適当と認める者を含む。）が自ら提案事業を実施すること。

カ 伊東市地域防災計画に基づく指定緊急避難場所及び指定避難所として、災害発生時における必要な機能を確保し、地域防災に協力すること。

キ 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

等に影響を及ぼさないこと。

ク 提案事業の安定的かつ継続的な実施を念頭に策定された事業計画及び資金計画に基づくものであること。

ケ 事業者は自らの責任において、計画や工事の内容等に関する住民説明などを適切に行うとともに、円滑な事業の実施に努めること。

コ 当物件の整備及び維持管理等に当たり、関係する法令や以下の条例等を遵守し、関係法令の適合に関しては、関係各課へ事前に確認すること。

- ・ 伊東市景観条例（平成8年伊東市条例第10号）
- ・ 静岡県福祉のまちづくり条例（平成7年静岡県条例第47号）
- ・ 伊東市環境基本条例（平成12年伊東市条例第34号）
- ・ 静岡県地球温暖化防止条例（平成19年静岡県条例第31号）
- ・ 伊東市土地利用事業等の適正化に関する指導要綱（昭和63年伊東市告示第18号）
- ・ 伊東市開発許可等の運用基準
- ・ その他本事業に必要な関係条例等

#### (4) 実施期間

3(3)イを踏まえ、提案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) 契約内容

ア 貸付期間は、用途に応じて双方合意の上、再契約を妨げないものとします。

イ 次の行為を禁止します。ただし、真にやむを得ない理由があるものとして、事前に市長の承諾を受けた場合はこの限りではありません。

- ・ 賃借権を移転すること。
- ・ 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又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すること。

ウ 以下の項目については 事業者の負担とします。

- ・ 契約に関する費用
- ・ 設備の更新費用
- ・ 物件の設備及びこれに類する機器の維持管理費用（法定点検、清掃等）
- ・ 事業実施のために必要となる施設整備、改修に要する費用（旧学校施設の内外装・設備の改修については、事前に市の承認を受ける必要があります。）
- ・ 本物件の修繕費用（自然災害等を原因とする修繕費用負担については、協議の上、決定するものとします。）
- ・ 本物件内の光熱水費及びこれに類する費用（別紙1「旧伊東市立川奈小学校物件概要」参照）
- ・ 本物件で発生する廃棄物の処理費用
- ・ 本物件の定着物その他引き渡し時に存する備品の撤去処分に要する費用

- ・ 本物件返還時に要する原状回復費用
- ・ その他貸付範囲の使用に伴い発生する一切の費用
- ・ 事業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の損害賠償費用

エ その他

- ・ 事業者が故意又は過失により物件を損傷したときは、事業者は市に対し、損害賠償を行うものとします。

#### 4 参加資格等

本プロポーザルに参加する事業者は、提案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6年10月1日（火））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、複数の法人又は個人が共同で応募する場合は、全ての法人又は個人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）に基づく更生の手續又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生の手續の申立てがなされていないこと。
- (3) 伊東市指名停止措置要綱（平成9年伊東市告示第18号）の規定に基づく指名停止期間中でないこと。
- (4) 伊東市暴力団排除条例（平成24年伊東市条例第19号）に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。
- (5) 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1項第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。
- (6) 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。
- (7) 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。
- (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、調整等に十分な能力を有し、契約等の締結及び提案事業の実施、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。

## 5 スケジュール

募集要項の公表	令和6年8月16日(金)
現地見学申込書(様式1)の提出期限	令和6年8月26日(月)
現地見学	①令和6年9月3日(火) ②令和6年9月4日(水)
質問書(様式2)の提出期限	令和6年9月13日(金)
質問書に対する回答期限	令和6年9月24日(火)
参加表明書等(様式3~6)の提出期限	令和6年10月1日(火)
参加資格審査結果の通知	令和6年10月18日(金)
企画提案書等(様式7、8)の提出期限	令和6年11月20日(水)
プレゼンテーション及びヒアリング	令和6年12月中旬のいずれか 1日
審査結果通知・公表	令和6年12月下旬
提案事業の実施に関する詳細協議	令和6年12月下旬から
事業協定の締結	令和6年度中
地元住民向け事業説明会	令和6年度中
施設の引渡しに係る契約の締結	令和7年度中
施設の引渡し	令和7年度中

## 6 配布書類及び配布方法

### (1) 配布書類

区分	書類
別紙	別紙1 旧伊東市立川奈小学校物件概要
	別紙2 リスク分担表
様式	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
	様式5 事業者概要調書
	様式6 企画提案事業概要書
	様式7 企画提案提出書
	様式8 企画提案書
参考資料	資料1 施設の配置図
	資料2 平面図

### (2) 配布方法

別紙及び様式は印刷物での配布は行わないため、伊東市公式ホームページからダウンロードしてください。

## 7 現地見学

現地見学を実施しますので、参加を希望する事業者は次のとおり申込書を提出してください。

### (1) 申込期限

令和6年8月26日（月）

### (2) 申込方法

現地見学申込書（様式1）を電子メールにより担当部署（「17 担当部署」に記載の担当。以下同じ。）へ提出してください。件名を「**【法人名又は個人名】** 現地見学申込書」とし送信してください。

なお、電子メール送信後、電話により担当部署まで連絡してください。電話連絡の受付時間は、平日の午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分までの間とします。

### (3) 参加人数

1者につき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）は現地見学に参加する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

同一の時間帯に多数の申込みがあった場合、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。日程については、申込時の電子メールの送信元に返信します。

### (5) 留意事項

ア 現地見学への参加は任意であり、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。ただし、不参加の場合でも現状有姿の確認はされたものとします。

イ カメラ等による撮影は許可しますが、本公募に係る検討以外の目的による使用及びSNSやホームページ等への掲載を禁止します。

ウ 現地見学時に公募に関する質問は一切受け付けません。

エ 現地見学の参加をキャンセルする場合は、参加する日の前日午後5時までに担当部署へ電話連絡をしてください。再度の現地見学は行いません。

## 8 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（様式3）、企画提案書（様式8）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（様式2）に対する回答内容は、本募集要項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

ア 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。メールの件名を「【法人名又は個人名】質問書」として送信してください。

なお、電子メール送信後、電話により担当部署まで連絡してください。電話連絡の受付時間は、平日の午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分までの間とします。

イ 質問書の提出期限は、令和6年9月13日（金）（必着）とします。

(3) 質問に対する回答の方法及び期限

ア 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、回答内容を伊東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。）

イ 質問に対する回答は、令和6年9月24日（火）までに行います。

9 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	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 事業者概要調書	1	共同企業体を構成する場合、全ての構成員について作成・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（個人で参加する場合は住民票。発行後3か月以内のもの） ②印鑑登録証明書（発行後3か月以内のもの） ③定款又は規約の写し ④決算報告書その他財務状況が分かる資料（直近3期分。個人にあっては、これらに類すると本市が認める資料がある場合のみ提出） 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 企画提案事業概要書	1	

(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6年10月1日（火）

(4) 参加資格の審査

参加資格の審査結果は、令和6年10月18日（金）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。

10 企画提案書等の提出

参加資格の審査の結果、本プロポーザルへの参加が認められた事業者（以下「参加事業者」という。）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7 企画提案提出書	1	
様式8 企画提案書	正本 1 副本 1 2	※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）10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、「11 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（協力事業者等がいる場合はこれらを含む。）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6年11月20日（水）

## 11 企画提案書の構成等

企画提案書（様式8）は以下の事項について記載してください。

### (1) 基本方針

#### ア 利活用の方針について

利活用を提案するに当たっての基本的な方針について記載してください。

### (2) 事業計画

#### ア 提案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。

#### イ 事業実施体制及び事業実績について

(1)及び(2)アを踏まえ、提案事業の実施体制（協力事業者等がいる場合はこれらを含めた体制）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。

#### ウ 建築・改修計画について

提案事業において、新たに整備又は設置をする必要のある施設、設備等、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。

#### エ 地域との連携について

「3 事業概要(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。

#### オ 地域経済への貢献について

提案事業の実施により、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等について記載してください。

#### カ 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、提案事業実施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。

#### キ 提案事業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

#### ア 初期投資計画について

(2)ウを踏まえ、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。

#### イ 収支計画（管理運営）について

提案する事業期間における管理運営に係る収支計画を記載してください。

#### ウ 賃料について

初期投資計画及び収支計画（管理運営）を踏まえ、提案事業の実施において負担が可能な金額（年額賃料）を記載してください。

参考に、別紙1「旧伊東市立川奈小学校物件概要」において「7土地及び建物等の不動産鑑定評価額及び参考賃料」を記載しています。参考価格を下回る価格の提案も可能とします。

## 12 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（様式8）について、参加事業者が旧川奈小学校活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）に対しプレゼンテーションを行い、選定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。

なお、参加事業者多数の際には、プレゼンテーション前に書類審査を実施することがあります。

### (1) 実施概要

日程 令和6年12月中旬のいずれか1日

会場 伊東市役所（伊東市大原二丁目1番1号）

※実施日・時間等の詳細は事業者ごとに連絡します。

### (2) 出席人数 4人以内（端末操作者を含む。）

### (3) 実施方法

ア 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。

イ プレゼンテーションは参加事業者が任意に指定するプレゼンテーションソフトを用いて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。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングは、提案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。

エ 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。

オ プレゼンテーションの場において、参加事業者が特定可能となるような表現は控えてください。

カ 資料の投影に用いる資機材（モニター・ケーブル等）は本市が用意しますが、パソコン等の端末は参加事業者が準備してください。

キ 公平性、公正性を確保するため、委員は非公開とします。

### (4) 審査方法

ア 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、選定委員会の委員がそれぞれ100点満点で採点を行います。

イ 委員全員の得点を集計した総合評価点を算出し、評価点が最も高い者を

最優秀提案者、次に高い者を次点提案者とします。なお、最優秀提案者及び次点提案者は(6)審査基準に基づく得点について、以下の条件を満たす必要があります。

- ・ 各委員の各審査項目における評価点に2割以下の項目がないこと。
- ・ 総合評価点が合計点数（満点）の6割以上であること。

なお、最優秀提案者又は次点提案者が複数ある場合は、同点の者を比較して(6)審査基準の区分「提案内容」の得点の高い順に順位をつけるものとします。

ウ 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（満点）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及び各審査項目において、著しく評価の低い項目がない場合は最優秀提案者に選定するものとします。

(5) 優先交渉権者の決定等

選定委員会の選定を受けて、最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定します。なお、次点交渉権者の権利は、優先交渉権者との契約締結をもって喪失します。

(6) 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、地域コミュニティの活性化や地域振興の推進等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	閉校した学校施設の利活用事業に対する考え方、参画意欲	10
提案内容	的確性	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	5
合計			100点

(7) 審査結果の通知

審査結果については、令和6年12月下旬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、伊東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。

(8) 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立ては受け付けません。

13 詳細協議及び事業協定の締結等

(1) 提案事業の実施に関する詳細協議

ア 優先交渉権者（この項の協議が整わない場合、又は、優先交渉権者が「14 失格事項」に該当し失格となった場合は、次点交渉権者とする。以下同じ。）は、企画提案書の内容等に基づき、提案事業の実施に向けた諸条件の詳細について、本市と協議するものとします。

イ 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) 事業協定の締結

優先交渉権者は、前項の協議が整い次第、速やかに市との事業協定の締結の手続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、事業協定を締結する場合があります。また、事業協定締結までの間に、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、事業協定を締結しないことがあります。

(3) 財産処分承認手続等

本物件は、有償での賃貸借の場合、文部科学省による財産処分の承認を受ける必要があり、事業協定締結後、この手続を行います。また、賃貸借の金額により議会の議決が必要になります。なお、文部科学省又は議会の承認が受けられなかったときは、事業協定は無効となります。この場合において、本市は一切の責任を負いません。

## 14 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。

ア 本プロポーザルの手続の過程で「4 参加資格等」の規定に抵触することが明らかになったとき。

イ 企画提案書等の審査に出席しなかったとき。

ウ 次のいずれかの行為をしたとき。

- ・ 選定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こと。
- ・ 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。
- ・ 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。

エ その他選定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。

ア 書類の提出方法、提出先及び提出期限が本要項に適合していないとき。

イ 書類の作成形式等が本要項に適合していないとき。

ウ 書類に虚偽の記載をしたとき。

エ その他選定委員会又は本市が不適格と認めたとき。

## 15 市及び事業者の責任の明確化

本事業は、最も適切かつ低廉にリスクを管理することのできる主体がリスクを負担することにより、事業の効率及び効果を最大化することを目指しています。提案事業については、事業者が実施主体として責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとします。

市及び事業者の基本的なリスク分担の考え方は、別紙2「リスク分担表」に記載のとおりです。

## 16 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、日本の標準時間及び計量法（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、契約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、選定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、伊東市情報公開条例（平成9年伊東市条例第13号）第6条第3号の規定のとおり、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。

17 担当部署（各提出物の提出先・問い合わせ先）

伊東市総務部資産経営課資産経営係 担当 森田  
〒414-8555 静岡県伊東市大原二丁目1番1号  
TEL：0557-32-1252（直通） FAX：0557-37-8113  
E-mail: sisan@city.ito.shizuoka.jp