

# 旧平群小学校幼稚園保育所跡地施設利活用事業募集要領

## 1 趣旨

平成24年3月をもって閉校となった平群小学校及び平群幼稚園、平成29年3月をもって閉園となった平群保育所について、民間の有する廃校活用のノウハウや資金等を活かした公募提案を行います。

活用事業の主体となる事業者から、創意工夫のある意欲的な提案を募集し、応募のあった事業を総合的に評価した上で、地域の活性化に資する利活用ができる優先交渉権者を選定します。

## 2 募集内容

譲渡先の公募、貸与先の公募

## 3 施設利活用の条件

- (1) 地域振興の向上につながる提案であること。
- (2) 本契約を締結した日から3年以内に事業実施が可能であること。
- (3) 10年以上提案した事業を継続すること。
- (4) 土地、建物、遊具、樹木等施設全体の活用提案を基本とするが、部分的な利活用も可能。なお、その場合、不要な施設は市で解体する。
- (5) 市で行う建物の改修範囲は、幼稚園及び保育所の躯体（柱、梁、壁、床、屋根等）、基礎、敷地工作物、地盤において経年劣化等により耐久性を損なう恐れのある部分や小人用便所を大人用にすること等、通常施設を使用するに当たり必要な改修とし、事業運営に必要な改修は事業者負担とする。
- (6) 既存の合併浄化槽は、富山平群体育館と共用であるため既存の処理能力（115人槽）を合理的に按分し、その範囲内で収まる計画とすること。ただし、これを超える処理能力が必要な場合は、事業者が新たに合併浄化槽を設置すること。
- (7) 事業者が施設の管理運営をすること。
- (8) 施設を自ら取り壊し、又は改築して利活用することも可とする。
- (9) 貸与を受けた場合で敷地内に建物を新築、増築しようとするときは、市と協議すること。
- (10) 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。

## 4 施設の概要

### (1) 建物の概要

施設名称	構造	延床面積	建築年	その他
①小学校校舎	鉄筋コンクリート造 2階建	1,230㎡	S43	H8耐震診断実施済み、耐震対策不要
②小学校校舎（特別教室棟）	木造平屋建	207㎡	S28	
③トイレ	鉄筋コンクリート造平屋建	49㎡	S62	
④宿直室	木造平屋建	53㎡	S34	
⑤給食室	鉄骨造平屋建	83㎡	S39	
⑥幼稚園園舎	鉄筋コンクリート造平屋建	229㎡	S55	
⑦幼稚園園舎	木造平屋建	189㎡	S49	
⑧保育所園舎	鉄筋コンクリート造平屋建	450.25㎡	S55	

### (2) 土地の概要

所在地（地番）	地目	面積	備考
千葉県南房総市平久里中字溜ヶ原 224番3	学校用地	1,507.00㎡	保育所園舎、園庭部分
千葉県南房総市平久里中字溜ヶ原 224番4	学校用地	8,273.00㎡	小学校校舎、校庭部分
千葉県南房総市平久里中字溜ヶ原 224番5	学校用地	1,868.00㎡	幼稚園園舎、園庭部分
千葉県南房総市平久里中字溜ヶ原 237番	山林	3,030.00㎡	小学校校舎北側山林
千葉県南房総市平久里中字溜ヶ原 238番3	宅地	206.82㎡	給食室部分

- (3) 水道 南房総市水道局
- (4) 下水道 なし（合併浄化槽 115 人槽、富山平群体育館と共用）
- (5) 都市ガス なし
- (6) 用途地域 都市計画区域外
- (7) 各種指定 土石流危険渓流
- (8) 特記事項 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る。応募にあたり事前に確認したい場合は、安房土木事務所建築宅地課（電話 0470-22-4340）に問合せのこと。
- (9) 交通アクセス 電車：J R内房線岩井駅から約 8km、車：東関東自動車道鋸南富山 I C 下車約 10 分（約 8km）

## 5 応募資格

応募者は、次に掲げるすべての事項を満たす個人や任意団体又は法人、若しくは複数の企業等で構成する連合体とする。

- (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）に基づく更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成11 年法律第225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (3) 会社法（平成 1 7 年法律第 8 6 号）に基づく精算の開始又は破産法（平成 1 6 年法律第 7 5 号）に基づく破産の申立てがなされている者でないこと。
- (4) 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）に基づく処分の対象となっている団体の構成員であると認められる者が経営者、構成員あるいは実質的に経営に関与している者でないこと。
- (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 7 7 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。
- (6) 南房総市工事等請負契約等に係る指名停止等の措置要領（平成18年南房総市告示第101号）の規定による指名停止等の処分を受けていない者であること。
- (7) 国税、都道府県税及び市町村税の滞納がないこと。
- (8) 南房総市が行った土地等の売払いに関し、正当な理由がなく契約を履行しなかった者及び正当な理由がなく契約の締結をしなかった者で、その事実があった日から2年が経過していない者でないこと。

## 6 募集スケジュール

日 程	内 容
平成 31 年 3 月 4 日（月）	募集要領の公表(公告)
平成 31 年 3 月 5 日（火）～平成 31 年 3 月 8 日（金）	質問の受付期間
平成 31 年 3 月 5 日（火）～平成 31 年 3 月 8 日（金）	現地確認期間
平成 31 年 3 月 15 日（金）午後 5 時	参加申込書提出期限
平成 31 年 4 月 8 日（月）午後 5 時	企画提案書提出期限
平成 31 年 4 月 15 日（月）	プレゼンテーションの実施
平成 31 年 4 月 16 日（火）	優先交渉権者決定

※1 土日祝日の閉庁時や指定時間以外の受付等はできません。

※2 市で行う建物の改修がある場合、改修費について市議会の議決が必要となります。また、賃借料の減免を希望する場合は、事業者選定後、基本協定を締結し、議会の議決後に契約を締結します。

## 7 募集要領等に関する質問の受付と回答

応募者は、以下のとおり募集要領等に関する質問をすることができます。

- (1) 受付期間は、平成 31 年 3 月 5 日（火）から平成 31 年 3 月 8 日（金）の午前 9 時から午後 5 時までとします。
- (2) 提出方法は、質問書（任意様式）に質問内容を入力し FAX 又は電子メールで問合せ先（商工課）へ送信してください。
- (3) 質問への回答は、その都度 FAX 又は電子メールで質問者に回答します。
- (4) 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。
- (5) 募集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。

問合せ先 南房総市役所商工観光部商工課  
電話 0470-33-1092 FAX 0470-20-4230  
E-Mail : shoko@city.minamiboso.lg.jp

## 8 現地確認期間

応募にあたり、現地確認を希望される場合は、FAX 又は電子メールで事前に御連絡ください。日程調整のうえ別途御案内します。  
期間は、平成 31 年 3 月 5 日（火）から平成 31 年 3 月 8 日（金）の午前 9 時から午後 4 時までとします。

## 9 参加申込方法

応募者は、参加申込書提出期限までに、下記書類を 1 部提出してください。

### (1) 提出書類

- ① 参加申込書（様式 1）
- ② 登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（個人にあっては身分証明書）
- ③ 印鑑証明書（個人にあっては住民票）
- ④ 財務諸表（貸借対照表及び損益計算書）の写し（直近 3 年分）
- ⑤ 納税証明書又は未納がない旨の証明書（国・県・市町村税）
- ⑥ 定款の写し
- ⑦ 会社概要が分かる資料（パンフレット等）
- ⑧ 提案の概要が分かるもの（A 4 用紙 1 枚程度）

※新規に法人を設立する場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合は、当該書類を省略できるものとします。

### (2) 提出方法

書類は、下記の提出先まで、郵送又は持参にて提出してください。

### (3) 提出期限 平成 31 年 3 月 15 日（金）午後 5 時（必着）

※受付時間は、午前 9 時から午後 5 時までです。なお、郵送の場合も提出期限の午後 5 時必着です。

※土日祝日の閉庁日は受付できません。

### (4) 提出先 〒299-2492 千葉県南房総市富浦町青木 28 番地 南房総市役所商工観光部商工課

### (5) 応募資格審査結果

提出書類をもとに応募資格を確認し、提出期限後 5 日以内に応募資格の有無について通知します。

## 10 企画提案書の提出

応募者（応募資格を有しないと認められたものを除く。）は、企画提案書提出期限までに、下記書類を提出してください。

### (1) 企画提案書

企画提案書は、書面での応募とし、様式は任意としますが、次の事項は必ず記載してください。

- ① 利活用に係る基本理念・方針
- ② 利活用の概要
  - ア 事業内容及び運営規模
  - イ 工事内容及び開設までのスケジュール
  - ウ 施設利用レイアウト図
- ③ 運営体制
  - ア 運営形態（営業時間、休日など）
  - イ 人員配置（配置職種や人数など）
  - ウ 雇用方針（必要人員の確保方法など）
- ④ 事業収支計画書及び資金計画書（10年間）
- ⑤ 希望価格（予定価格の設定や公表は行っていませんので、買い取り又は借り受けの価格を提案してください。）
- ⑥ 借り受けの場合、希望する賃借期間
- ⑦ 地域との関わりに関する考え方
  - ア 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。

### (2) 編纂方法

A4で片面印刷の書類を左綴じで提出してください。

### (3) 提出部数

正本1部、副本14部及び電子データ（CD又はDVD）1部を提出してください。なお、電子データはPDF形式で提出してください。

### (4) 提出期限 平成31年4月8日（月）午後5時（必着）

※受付時間は、午前9時から午後5時までです。なお、郵送の場合も提出期限の午後5時必着です。

※土日祝日の閉庁日は受付できません。

### (5) 提出先 〒299-2492 千葉県南房総市富浦町青木28番地 南房総市役所商工観光部商工課

## 11 応募提案の取り扱い

- (1) 応募いただいた提案の著作権は、応募者に帰属します。
- (2) 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。
- (3) 応募者は、南房総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を一部改変し、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、南房総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。
- (4) 応募者は、南房総市が、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。
- (5) 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、すべて応募者が負うこととします。
- (6) 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、応募者に許諾していただきます。
- (7) 場合によっては、提案の詳細な意見の聴取を実施させていただきますが、その場合の旅費等の一切の経費は応募者の負担となります。
- (8) 応募者は、本利活用事業の公募に応募することにより、上記事項に同意したものとみなします。

## 12 個人情報の取り扱い

- (1) 個人情報とは、応募者の氏名、住所、電話番号、FAX 番号、性別、年齢など応募者を特定できる情報のことを指します。
- (2) 個人情報は、本利活用事業の公募に関する事務手続きのみに利用します。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表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応募者の同意がある場合、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。
- (4) プロポーザル実施に関する情報（参加者から提出された資料を含む）は南房総市情報公開条例（平成 18 年南房総市条例第 10 号）に基づき公文書に該当するものであり、情報公開に際しては、同条例にのっとり、次の表「公開対象文書及び公開基準」に基づき取扱うものとする。なお、特別な事情によりこの表によらない場合は、契約担当課及び情報公開担当課と協議の上、別途定めることとします。

「公開対象文書及び公開基準」 凡例 ○：公開 △：部分公開（注 1）×：非公開

対象文書の名称 (例示)		優先交渉権者候補者決定前	優先交渉権者候補者決定後 (注 2) (注 3)	
			優先交渉権者候補者に 係るもの	優先交渉権者候補者以外に係るもの
提案事業者名		×	○	×
事業提案に関する書類	参加申込書（公募型）	×	△	△
	企画提案書	×	△	×
	受注体制文書、見積書等	×	△	×
法人の資格に関する書類	会社組織図、会社概要	×	○	×
	財務諸表等	×	△	×
仕様書、実施要領		○	○	
事業者を選定するための審査項目、審査の視点、配点及び評価の基準		○	○	
審査結果（注 4）		×	○	
審査結果通知書		×	○	△
審査委員会	委員名簿	×	○（注 5）	
	議事内容の記録	×	△	

- (注 1) 「△：部分公開」とは、条例第 6 条第 2 号、第 3 号及び第 4 号の個人に関する情報、公にすることにより個人の権利利益を害すると認められるもの、当該法人等又は当該個人の権利・競争上の地位その他正当な利益を害すると認められたもの、公にすることにより犯罪の発生を招くおそれのある情報を除く公開をいう。
- (注 2) 優先交渉権者候補者の決定後であっても契約締結前は条例第 6 条第 5 号に該当し、選定に関する情報であり選定の適正な遂行に支障を及ぼすと認められたものは、非公開とする。
- (注 3) 辞退者に係る情報はこの基準の対象とせず、条例に基づき、開示の可否について判断する。
- (注 4) 審査結果は審査委員及び非優先交渉権者候補者が特定できない形での公開とする。優先交渉権者候補者決定後及び契約締結後は、提案事業者に対しては自己の評価結果を情報提供することができる。
- (注 5) 審査委員会委員名簿は公開とするが、学識経験者等については非公開とすることができる。

### 13 優先交渉権者選定の方法等

#### (1) 書類審査

応募者から提案書の提出があったときは、商工課において書類審査を行い、書類に不備がある場合には、期間を定めて補正や追加提出等をお願いする場合があります。また、応募者の提出した提案書等の内容を確認し、施設利活用の条件等を満たしていないことが明らかである場合は、その旨を応募者に連絡し、提出書類を受理せず、申請を却下（書類を返還）するものとします。

#### (2) プレゼンテーション

書類審査を通過した事業者の提案内容について、プレゼンテーション・ヒアリング（非公開）を行います。

① 日程 平成 31 年 4 月 15 日（月）予定 ※時間については、応募者毎に通知します。

② 場所 南房総市役所本庁 会議室

③ 内容 ア 企画提案書の内容説明（15 分以内） イ 質疑応答（30 分程度）

④ 審査 提出された企画提案書の内容、プレゼンテーション等について、旧平群小学校幼稚園保育所跡地施設利活用事業に関するプロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）において審査を行い、最も優れた企画提案者を優先交渉権者候補者として決定します。なお、妥当な優先交渉権者候補者がいないと審査委員会が判断したときは、優先交渉権者候補者を選定しない場合があります。

審査委員会は、審査による合計平均点数が 60 点以上のものについて、優先交渉権者候補者として選定します。

優先交渉権者候補者が複数あったときは、合計点数による判定及び順位付け判定により優先交渉権者候補者を選定します。判定方法により変動がないか確認し、変動があった場合には、順位付け判定により 1 位となった者を優先交渉権者候補者として選定します。

最も高い提案が 2 者以上ある場合は、順位付け判定において 1 位の獲得数が多い順に優先交渉権者候補者と次点候補者を選定します。

⑤ 南房総市長が審査委員会から報告された審査結果を審議した上で、優先交渉権者を決定します。

⑥ 審査項目 審査項目は次のとおりとします。

審査項目		審査基準	配点
利活用に係る基本理念・方針	基本理念・方針	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	5
利活用の概要	事業内容	実現性の高い説得力のあるものか	25
	事業スケジュール	事業スケジュールに無理や無駄が無く適切か	
	運営規模	十分かつ安定的な運営規模であるか	
	工事内容	施設周辺の住環境、自然環境への配慮がなされているか	
	施設利用	適切なゾーニングであるか	
運営体制	運営形態	無理のない適切な組織体制で安定的な管理運営ができるか	25
	人員配置	無理のない適切な人員配置であるか	
	雇用方針	市民の雇用創出が見込めるか	
事業収支計画及び資金計画	事業収支計画	事業の収支計画は妥当か 事業の継続性は見込めるか	10
	資金計画	事業開始までに必要な改修等資金計画は妥当か 事業者の資力等は妥当か	
希望金額	購入金額・賃借料の提案価格	価格は妥当か	15
地域との関わり方に対する考え方	地域の活性化	地域の活性化が期待できるか	20
	地域資源の活用	地域資源の活用が見込めるか	
	地域との協調	地域住民との交流や連携に意欲的か	
合 計			100

⑦ その他

ア プレゼンテーションに出席できる者は、応募者と補助者合わせて3名以内とします。なお、代理者を出席させる場合は、委任状を持参すること。  
イ 企画提案書を受け付けた後、企画提案書の追加及び訂正は認めません。

ウ 欠席又は遅刻した者は、失格とします。

エ 発表の際にパワーポイントやホワイトボードの使用を認めるが、その旨を前日までに市へ連絡すること。なお、パソコン、プロジェクターなど使用機器類は、提案者自身で用意すること。（スクリーン及びホワイトボードは市で手配する。）

(3) 応募者が一者であった場合の取扱い

応募者が一者であった場合でも、審査項目に従い提案書等の審査を行い、審査委員会が適当と判断した場合、その旨を市長に報告します。市長は、審査委員会からの報告をもとに、その事業者を優先交渉権者として選定するかを決定します。

(4) 審査結果の通知

- ① 審査結果は、応募者全員に対し、書面にて通知します。
- ② 優先交渉権者以外の応募者の名称、氏名及び順位については原則非公開とします。
- ③ 審査の結果に対する質問、異議申し立て等については、一切受け付けません。

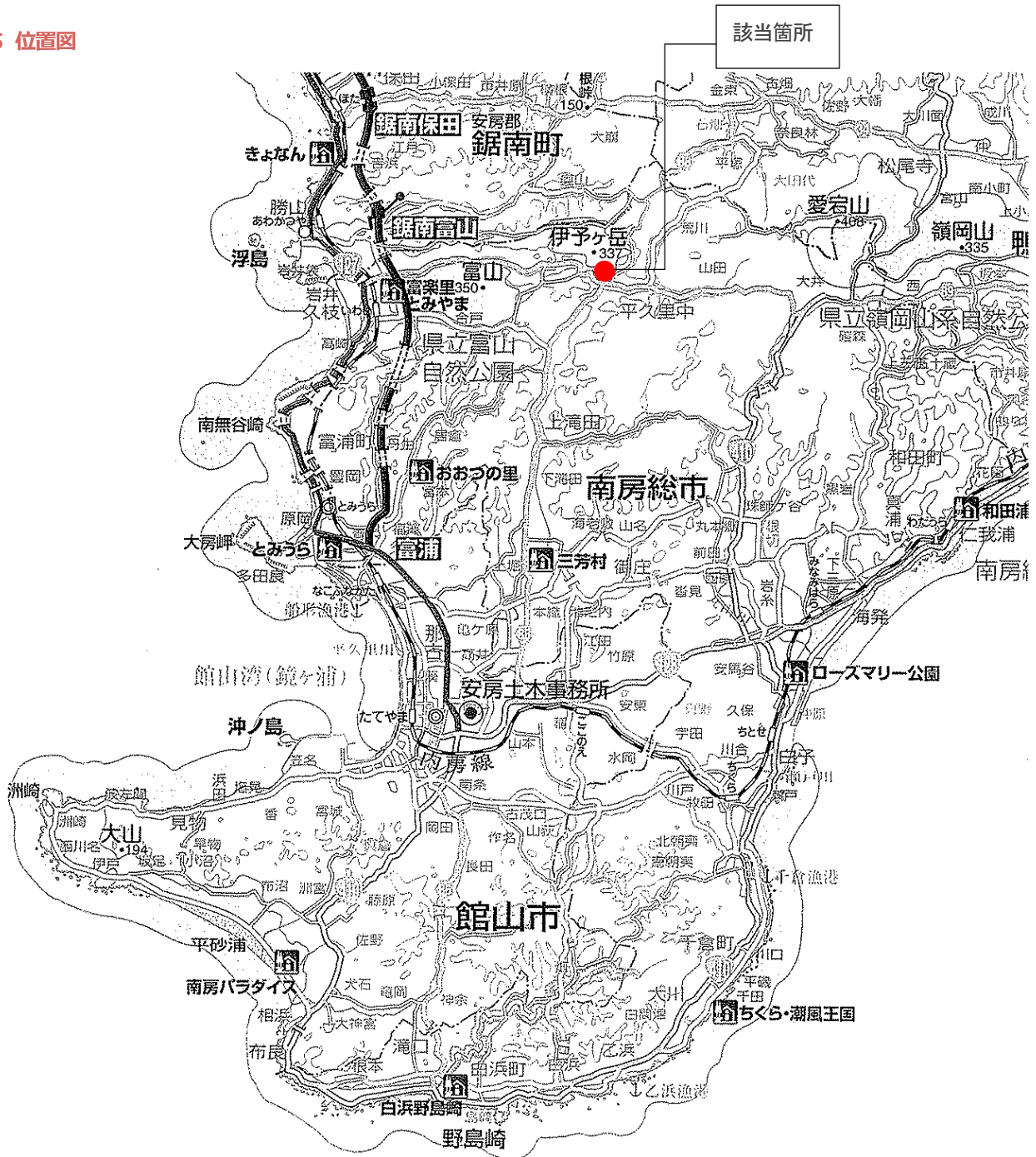
(5) 優先交渉権者との交渉

- ① 南房総市は、優先交渉権者と事業内容などの詳細や契約に関する事項について協議します。
- ② 契約金額は、提案価格を基に事業内容を踏まえ、不動産鑑定額との比較を行い協議します。
- ③ 施設の有効活用を図るため、不要な施設を、次点候補者が活用することが可能であるか協議させていただきます。
- ④ 施設等の引渡時期は、交渉の中で協議します。

## 14 その他

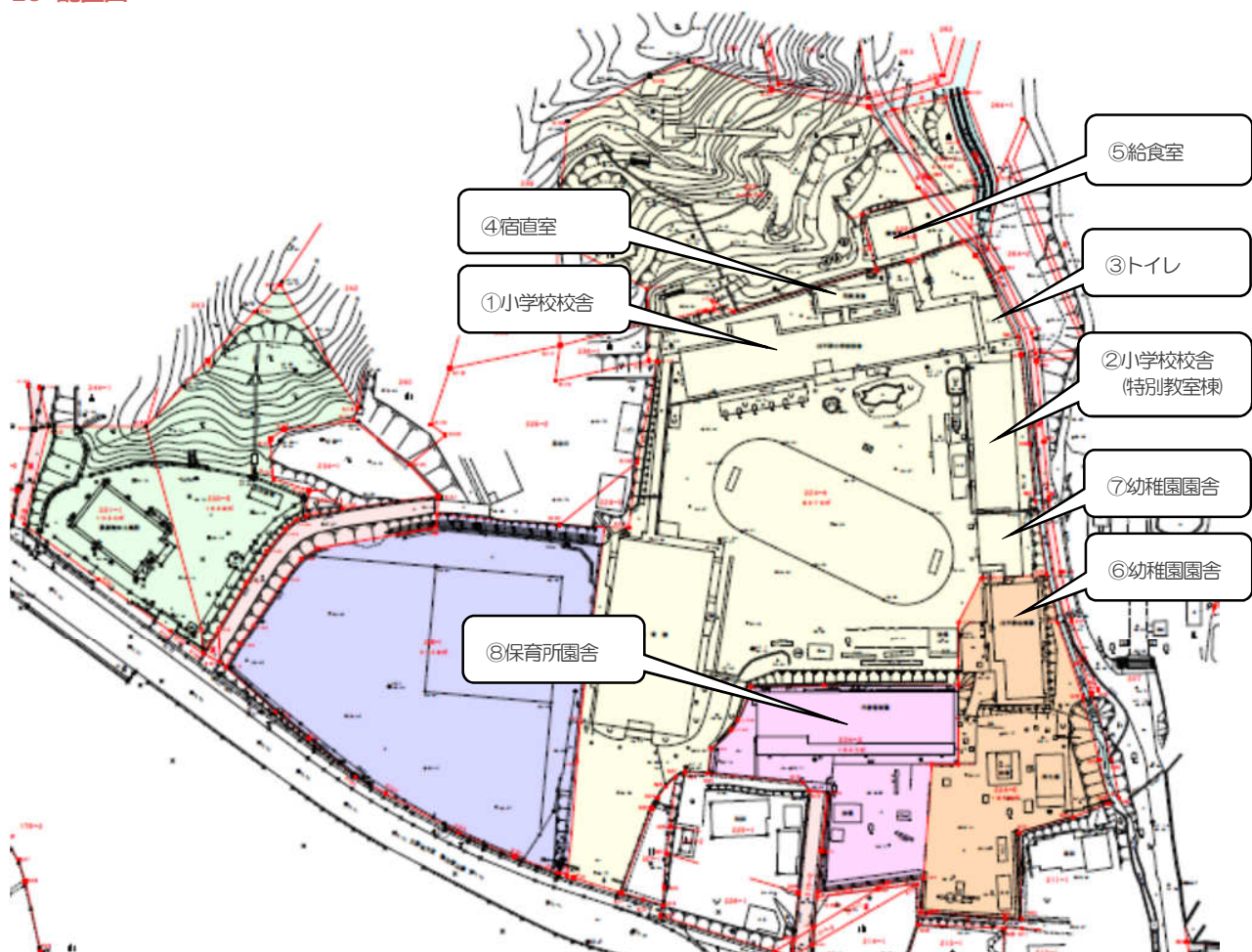
- (1) 応募に関する費用は、すべて応募者の負担とします。
- (2) 提出書類は、返却しません。
- (3) 本募集要領に定めるもののほか、必要な事項は市の指示に従うこと。

15 位置図





## 16 配置図



## 17 現地写真 (左から旧平群小学校・旧平群幼稚園・旧平群保育所)

