

旧鳴門市大麻学校給食センター跡地活用事業
公募型プロポーザル実施要領

令和4年12月

目次

1. 事業名	P 1
2. 事業の目的	P 1
3. 対象物件	P 1
4. 予定価格	P 1
5. 売却条件	P 1
6. 跡地の活用に関する条件	P 2
7. 参加資格要件	P 3
8. 公募スケジュール	P 4
9. 企画提案書およびその他提出物の作成に係る留意事項	P 6
10. 審査及び選定	P 8
11. 地域住民等への説明等	P 10
12. 契約締結等	P 10
13. 連絡先	P 11

別添

参考1 跡地の概要

参考2 厨房調理機器等一覧

旧鳴門市大麻学校給食センター跡地活用事業公募型プロポーザル実施要領

1. 事業名

旧鳴門市大麻学校給食センター跡地活用事業

2. 事業の目的

令和2年4月に統合により用途廃止となった旧鳴門市大麻学校給食センターの跡地（土地・建物）について、財産の有効活用のほか地域活性化、雇用創出などを目的に、民間事業者の活力やノウハウ、創意工夫を活かした事業提案を広く募り、旧鳴門市大麻学校給食センターの跡地の活用を行う民間事業者等を選定することとしました。

本要領は、旧鳴門市大麻学校給食センター跡地を活用する事業内容および購入事業者となる優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により選定するために必要な事項を定めたものです。

3. 対象物件

旧鳴門市大麻学校給食センター跡地（土地・建物）

所在地 鳴門市大麻町大谷字榎原 23-2 外 【参考1】を参照

(1) 土地

地番	18-2、18-5、20-2、23-2	(計4筆)	
地積	60.12 m ² 、494.81 m ² 、519.96 m ² 、1643.34 m ²	合計	2718.25 m ²
地目	宅地		

(2) 建物（附属建物含む）

建物	給食センター（鉄骨造、陸屋根鋼板ぶき、2階建）
延床面積	955.05 m ² （1階 889.26 m ² 、2階 65.79 m ² ）
附属建物	車庫（軽量鉄骨造、鋼板ぶき、平家建、41.58 m ² ） プロパン庫（鉄骨造、鋼板ぶき、平家建、7.37 m ² ）
竣工年月	平成14年3月

※地積、延床面積は小数点第三位以下切り捨てのため、合計値と一致しない場合があります。

4. 予定価格

24,112,000円（消費税及び地方消費税 903,818円）

・土地 14,170,000円

・建物 9,942,000円（消費税及び地方消費税 903,818円）

※現況有姿（建物付き）の引き渡しとします。

※予定価格に建物内の厨房機器等の処分費を反映しています。

※予定価格を下回る購入価格提案書は、無効とします。

5. 売却条件

(1) 売却する対象物件は所在地の土地・建物とします。

(2) 土地・土地に付随する建物・工作物・埋設物等は、現況有姿のまま引き渡します。隣接地

からの越境物がある場合でも、現況有姿のまま引き渡します。引き渡した後の建物解体等の除却に際しては、購入者の責任及び費用負担とします。

- (3) 購入希望価格は、購入価格提案書（様式第10号）に記入し、その他の提出書類と一緒に提出してください。
- (4) 土地、建物にかかる所有権移転等の登記手続きは市で行いますが、登記にかかる費用は購入者の負担とします。なお、所有権移転登記名義は購入者とします。
- (5) 公簿面積による現況有姿での売買となります。そのため、公簿面積と実測面積との間に差異が生じた場合でも、異議申立てや売買代金の減額の請求はできません。
- (6) 建物内にある厨房機器、調理機器、事務備品等は現状のままとしますので、不要なものについての処分は購入者の負担とします。なお、令和2年4月から使用していないため、使用できない場合でも異議申立てや売買代金の減額の請求はできません。
- (7) 契約締結後、所有権を移転した全ての物件に隠れた瑕疵（契約内容に適合しないものや土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等）があることを発見した場合でも、異議申立てや売買代金の減額の請求はできません。なお、令和2年4月から使用していないため、雨漏りやカビ、虫等が発生した場合でも異議申立てや売買代金の減額の請求はできません。
- (8) 土地及び建物の詳細については別紙【参考1、2】を必ず確認し、理解した上でお申し込みください。

6. 跡地の活用に関する条件

跡地の活用にあたっては、次の事項を条件とします。

- (1) 跡地が、公共施設であったことを踏まえ、次の要件を満たす内容であること。

- ① 市及び地域の活性化が期待できること。
- ② 市及び地域の雇用創出が期待できること。
- ③ 地域貢献できる事業であること。

- (2) 具体的な計画を伴うものであり実現可能かつ継続可能なものであること。

- (3) 公益を害するおそれのある用途で活用する事業でないこと。

- (4) 騒音・振動、排水等、近隣住民の迷惑とならないこと。

- (5) 宗教活動や政治活動を目的とした事業でないこと。

- (6) 事業開始時期等

- ① 所有権移転の日から3年以内に提案した事業を開始すること。
- ② 所有権移転の日から5年間は、提案書に記載された事業の用に供すること。

※所有権移転の日から5年間は、提案事業の内容変更は、原則として認めないものとする。

- (7) 譲渡等の禁止

- ① 所有権移転の日から5年間は、売買、贈与、交換、出資等により土地や建物等の所有権を第三者に移転することはできない。
- ② 所有権移転の日から5年間は、提案書に記載された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、または賃貸借その他の収益を目的とする権利を設定することはできない。（提案書に記載された事業を行うにあたり権利を設定する必要がある場合は、必ず提案書内に記載すること。）

(8) 実施調査等

所有権移転後5年間は、事業の実施状況（事業実績、経営状況等）を任意様式で市に報告するものとする。

(9) 契約不履行に対する措置

事業者が契約に定める義務を履行せず、市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

(10) 法令などの遵守

工事を含めた事業実施にあたっては、国・県等の関係法令や条例、市の条例等を遵守するとともに、適正な施設の維持管理に努めること。また、跡地活用に伴い都市計画法、建築基準法、消防法等の関係法令に関する手続き等が必要になることがあるので、関係機関等に事前に必ず確認した上で、提案すること。

(11) 地域への協力等

事業実施にあたっては、地域活動への協力、地域住民との交流や連携を大切にし、誠実な対応を心掛け、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮すること。

7. 参加資格要件

プロポーザルの参加者は、次に掲げる要件をすべて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の規定に該当していないこと。
- (2) 次の①又は②のいずれかに該当する者
 - ① 鳴門市物品等競争入札及び随意契約参加資格者名簿に登載されている有資格者で、提案事業に関連する営業種目に登録を行っていること。
 - ② 上記①に該当しない者で、当該参加表明書等提出期間終了までに、「別紙①」に示す物品等の契約に係る競争入札及び随意契約参加資格審査申請に必要な書類を提出し、鳴門市が適当と認めた者。
- (3) 入札参加資格申請において、申請内容及び提出書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (4) 国税、都道府県民税及び市町村民税等を滞納していないこと。（過年度分も含む）
- (5) 本市の入札参加資格停止期間中でないこと。
- (6) 鳴門市暴力団等排除措置要綱（平成24年8月1日制定）に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。又は、同要綱別表に掲げる措置要件に該当しないこと。
- (7) 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、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又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。
- (8) 継続して管理運営ができる十分な資金力と経営能力を有していること。
- (9) 複数の事業者が共同で応募する場合には、全ての事業者が（1）から（8）までの参加資格要件を満たすほか次の要件を満たすこと。
 - ① 共同事業者は、構成する事業者の中から代表者を1名選定し、その代表者は、契約の相手方となり、提案した事業計画等に基づく事業の実施に連帯して責任を負うこと。
 - ② 構成する事業者が、他の提案に係る構成員になっていないこと。

③ 構成する事業者が、それぞれの果たす役割を書面により明確にできること。

※提案書等の提出日から契約締結日までの期間に、参加資格要件を有しなくなった場合は、その時点で失格とします。

8. 公募スケジュール

(1) 公募および事業者選定スケジュール

公告	令和4年12月16日(金)
参加表明書の提出期間	令和4年12月16日(金) ～令和5年1月6日(金)
質問受付期間 (回答は随時市公式ウェブサイト掲載)	令和4年12月16日(金) ～令和4年12月27日(火)
質問回答日(最終)	令和5年1月5日(木)
現地見学会 (申込後、日程調整の上別途通知)	令和4年12月19日(月) ～令和4年12月26日(月)
参加資格審査結果通知	令和5年1月13日(金)
応募期間(企画提案書提出期間)	令和5年1月16日(月) ～令和5年2月3日(金)
提案内容のプレゼンテーションおよび ヒアリング審査(別途通知)	令和5年2月中旬
優先交渉権者の決定	令和5年2月中旬
優先交渉権者との協議、調整および 優先交渉権者による地元地区への説明	令和5年2月中旬 ～令和5年3月下旬(予定)
※文部科学省への財産処分手続き (承認に約3か月を要する)	優先交渉権者の決定後(予定)
売買契約の締結	令和5年5月中旬(予定)
活用の開始	令和5年5月中旬(予定)

※文部科学省からの財産処分手続きの承認後に、売買契約の締結となります。

(2) 公募の流れ

① 実施要領の配布

ア 配布期間

令和4年12月16日(金)～令和5年1月6日(金) ※年末年始を除く

※土曜日、日曜日、祝祭日及び年末年始12月29日(木)から1月3日(火)までを除く午前9時から午後5時までとします。ただし、正午から午後1時までの間は除きます。

イ 配布場所

鳴門市教育委員会教育総務課及び市公式ウェブサイトに掲載。

ウ 設計図書等の閲覧

配布期間中に限り、鳴門市教育委員会教育総務課にて閲覧可能とします。(閲覧を希望する

場合は、事前に連絡すること。連絡先は（２）②に記載の提出先と同じ。）

② 参加表明書等の提出

ア 提出期間

令和４年１２月１６日（金）～令和５年１月６日（金） ※年末年始を除く

※持参の場合は、土曜日、日曜日、祝祭日及び年末年始１２月２９日（木）から１月３日（火）までを除く午前９時から午後５時までとします。ただし、正午から午後１時までの間は除きます。

イ 提出方法 持参又は郵送

なお、郵送による場合は、必ず受取日時及び配達されたことが証明できる方法とし、最終日の午後５時までに必着とします。

ウ 提出書類

- ・プロポーザル参加表明書（様式１号）
- ・参加者概要（様式２号）
- ・別紙①に記載の書類（鳴門市物品等競争入札及び随意契約参加資格者名簿に登載されている有資格者で、提案事業に関連する営業種目に登録を行っている場合は不要）

※その他応募事業者の概要を紹介したパンフレット等の任意提出も可能です。

エ 提出部数 各１部

オ 提出先 鳴門市教育委員会 教育総務課

住所：〒772-0003 徳島県鳴門市撫養町南浜字東浜 31 番地 36

TEL：088-686-8801 FAX：088-684-0633

E-mail：kyoikusomu@city.naruto.i-tokushima.jp

③ 質問受付及び回答

ア 質問受付期間

令和４年１２月１６日（金）～令和４年１２月２７日（火）

イ 質問方法

質問書（様式第７号）に必要事項を記入し、EメールまたはFAXにて送信してください。送信後、必ず電話にて鳴門市教育委員会教育総務課へ連絡してください。

ウ 提出先および連絡先 前記（２）②に記載の提出先と同じ

エ 回答方法

質問に対する回答は、随時市公式ウェブサイトに掲載します。最終回答は、令和５年１月５日（木）とします。質問内容も掲載しますので、アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。なお、質疑回答の内容については本件プロポーザルに係る公告や要領等における追加、訂正として取り扱うこととします。

④ 現地見学会

ア 現地見学日

令和４年１２月１９日（月）～令和４年１２月２６日（月）の間の平日に開催

イ 申込方法

現地見学申込書（様式第８号）に必要事項を記入し、１２月２１日（水）午後５時までにEメールまたはFAXにてお申し込みください。受付後に日程等を連絡しますので、指定

の日時に現地へ集合してください。

ウ 提出先および連絡先 前記(2)②に記載の提出先と同じ

エ 留意事項

現地で資料等の配布は行いませんので各自持参してください。また、現地での質問は原則受け付けませんので、質問等がある場合は、前記(2)③を参照ください。

⑤ 企画提案書およびその他提出物の提出

ア 受付期間

令和5年1月16日(月)～令和5年2月3日(金)

※土曜日、日曜日、祝祭日を除く午前9時から午後5時までとします。ただし、正午から午後1時までの間は除きます。

イ 提出方法 持参又は郵送

なお、郵送による場合は、必ず受取日時及び配達されたことが証明できる方法とし、最終日の午後5時までに必着とします。

ウ 提出書類および提出部数

・企画提案書表紙(様式第9号)(代表者印押印のもの1部と写し10部)

・企画提案書(任意様式)(正1部、副10部)

・購入価格提案書(様式第10号)(代表者印押印のもの1部と写し10部)

※ 購入希望価格は、算用数字を使用し、金額の前に必ず「¥」を付けてください。金額を訂正した場合は、無効となります。

・類似事業、地域貢献事業等の実績がある場合、事業概要を紹介したパンフレット等の任意提出も可能です。(11部)

エ 提出先 前記(2)②に記載の提出先と同じ

⑥ 参加辞退

提出書類等の提出後、本プロポーザルへの参加を辞退しようとする場合は、公募型プロポーザル参加辞退届(様式第11号)に必要事項を記入し、郵送または持参にて提出してください。提出先および連絡先は前記(2)②と同じです。

⑦ 応募内容の変更・取り消し

応募期間内であっても、既に提出した企画提案書の内容を変更することはできません。また、提出された応募内容に虚偽等があった場合は、応募を取り消します。

⑧ 応募書類の取扱・著作権

提出された応募書類は返却しません。応募書類の著作権は作成した応募者に帰属します。ただし、市は事業に関する公表時およびその他市が必要と判断した場合には、応募書類の全部または一部を無償で使用できるものとします。

9. 企画提案書およびその他提出物の作成に係る留意事項

(1) 企画提案書

A4版(縦置き横書き左綴じを基本とし、図表等使用のためA3版を使用するときは、折り綴じること)で作成し、A4サイズのファイルに綴じ、表紙及び背表紙に事業名と提案者名を記入し提出してください。企画提案書は、様式第9号のほか以下の項目の順番で、当該

事業の審査基準等に照らし、可能な限り簡素で具体的に分かりやすく作成してください。(任意様式)

項目	内容	備考
① 会社概要	会社概要、経営状況を記載してください。	<ul style="list-style-type: none"> ・会社概要（会社の設立年月日、所在地、資本金、事業内容、従業員数、沿革等） ・直前2年の各営業年度における貸借対照表・損益計算書（写し可） <p>※ただし、<u>新型コロナウイルス感染症の影響を受けていた場合は、申請日の直前4年の各営業年度における貸借対照表・損益計算書でも可とする。</u></p>
② 活用に係る基本的な考え方	「基本的な方針」、「事業のコンセプト」を記載してください。また、提案する事業により、市や地域への貢献が期待される分野（地域の賑わい、雇用創出、市内事業者の活用、災害時協力など）や貢献する方法（契約、形態、仕組みなど）について記載してください。	<p>利活用にあたって市が重視する点を参考とした上で提案をしてください。</p> <p>【重視する点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・<u>地域振興や地域活性化、地域貢献につながるもの</u> ・<u>地域における雇用の場を創出するもの</u> ・<u>災害時に市や地域等に協力できるもの</u> ・<u>事業の安定性を有するもの</u> ・<u>長期的に事業を実施できるもの</u>
③ 事業内容	実施する事業内容について記載してください。	文章での記載のほか、事業のスキーム図や表などを用いてわかりやすく記載してください。
④ スケジュール	契約締結以降から事業開始までのほか、事業運営に係るスケジュールを記載してください。	施設改修や各種申請等の手続などがある場合は、それらを含めたスケジュールを記載してください。
⑤ 収支計画	施設改修費等を含めた事業運営に係る収支計画を事業年度ごとに5か年分記載してください。	資金調達方法についても記載してください。
⑥ 運営方法	運営形態、人員配置、雇用方針、レイアウト図、危機管理対応について記載してください。	<ul style="list-style-type: none"> ・運営形態（営業時間、休日など） ・人員配置（配置職種、人数など） ・雇用方針（必要人員の確保方法、地元雇用の考え方など）

			<ul style="list-style-type: none"> ・レイアウト図（敷地全体、建物内など） ・危機管理対応（事業運営時の安全対策、事故や災害時の対応など）
⑦	その他	実績に関する資料がある場合は、添付してください。	<ul style="list-style-type: none"> ・類似事業（公共施設の跡地の活用）に係る実績等がある場合は、契約先、業務内容、契約期間などが記載された資料 ・地域貢献に係る実績や類似施設の運営実績がある場合は、具体的な取り組み内容や施設の概要、規模、施設所有の形態、運営期間等が記載された資料 等

(2) その他留意事項

提案書類の作成等に要する一切の経費は、応募者の負担とします。提出書類に虚偽の記載があった場合または、著しく信義に反する行為や本募集要領に違反すると認められる場合は、失格とします。

10. 審査及び選定

(1) 選定方法

優先交渉権者を審査及び評価する「旧鳴門市大麻学校給食センター跡地活用事業者検討委員会」（以下「検討委員会」という。）の審査結果を踏まえ、市が優先交渉権者を選定します。

(2) プレゼンテーション及びヒアリング日程

- ① 実施日 令和5年2月中旬
- ② 実施場所 鳴門市役所 教育委員会棟 2階会議室（予定）
- ③ 詳細な日時は決定次第、提案事業者へ別途通知します。
- ④ 説明は20分以内、質疑は20分以内とします。
- ⑤ 説明は提出された企画提案書に記載された内容に限ることとし、追加資料の配布等は認めません。なお、プロジェクターの使用は可とします。
※ プロジェクター、スクリーンは市で用意しますが、持参する場合は事前に市に連絡することとします。
- ⑥ プレゼンテーション等に参加できる者は、提案事業者毎に3名以内とします。
- ⑦ プレゼンテーション等への参加に要する一切の経費は、応募者の負担とします。

(3) 審査項目及び審査基準

審査項目、審査基準、配点等は次のとおりとし、提出された企画提案書等の応募書類によるもののほか、プレゼンテーション及びヒアリングについて評価します。ただし、新型コロナウイルス感染症の拡大等の影響により、本市が検討委員会を開催できないと判断した場合には、リモートによるプレゼンテーション及びヒアリング又は提出書類のみの審査とします。

審査項目	審査基準	配点
安全面	<ul style="list-style-type: none"> ・会社に関する事項（会社概要、経営状況、類似実績など） ・安定した経営基盤を有している。 	10
目的面	<ul style="list-style-type: none"> ・基本的な方針、事業コンセプトが明確な内容である。 ・地域振興や地域活性化、地域貢献につながる内容である。 ・地元雇用を創出する内容である。 ・災害時に市や地域等に協力できる内容である。 	40
計画面	<ul style="list-style-type: none"> ・事業内容が具体的で実現性が高いものであり、スケジュール及び事業計画が明確である。 ・事業開始に必要な資金が確実に確保できる。 ・事業開始後の収支計画が具体的かつ適切であり、長期間継続して事業を行うことができる。 	30
運営面	<ul style="list-style-type: none"> ・運営形態及び人員配置が適切である。 ・施設（土地、建物）を有効に活用できる。 ・安全対策、事故や災害時等の対応が適切である。 	20
金額面	購入希望価格（購入価格提案書） 得点＝配点×当該提案価格／最高提案価格（小数点以下は四捨五入）	20
		120

（４）検討委員会の審査

- ① 検討委員会の審査は、提案書等の応募書類によるもののほか、プレゼンテーション及びヒアリングにより実施します。なお、応募者のアイデア及びノウハウの保護の観点から、検討委員会は非公開とし、内容等についても非公表とします。
- ② 最低基準得点（総得点のうち6割）を満たした者の中で、検討委員の評点の合計点が最も高い企画提案書を提出した者を優先交渉権者の第1位候補者とし、以下第2位、第3位まで順位を付けます。
- ③ 検討委員の評点合計が同点の場合は、審査項目の「目的面」と「計画面」の合計点数が高い者とし、それでも同点の場合は、検討委員による協議により決定します。
- ④ 提案書の提出が1事業者であっても、検討委員会において審査し評点をつけるものとし、最低基準得点以上の点数を得た場合に優先交渉権者とします。
- ⑤ 次に該当する場合は、失格とし、検討委員会での審査は行いません。
 - ・応募者が参加資格要件を満たさなくなった場合（共同応募者の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）
 - ・提出書類に虚偽または不備があった場合
 - ・応募者が個別に検討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
 - ・応募者が正当な理由がなく、プレゼンテーション等に参加しなかったとき。
 - ・その他検討委員会で、本事業の契約者として不適と判断された場合

（５）審査及び選定結果の通知等

審査及び選定の結果については、審査を実施した応募者に書面により通知します。なお、第2位と第3位となった者については、順位を通知内容に追記します。審査結果について、後日、市公式ウェブサイトにて以下の内容を公表します。

- ・事業名
- ・検討委員会日時および委員数
- ・提案者数
- ・選定事業者名
- ・審査結果（各項目点および合計点）

なお、検討委員会の委員名については、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、非公表とし、審査結果に関する問い合わせおよび異議については受け付けません。

1 1. 地域住民等への説明等

優先交渉権者は売買契約締結までの間に、事前に周知を行った上で地域住民等を対象とした事業説明会を開催し、地域住民等の理解を得ることとします。地域住民等の意見については、可能な範囲で事業計画に取り入れ、事業開始以降についても、必要に応じて地域住民等との協議・説明を行ってください。

1 2. 契約締結等

- (1) 優先交渉権者の選定後は、市と事業者の間で、建物付き土地売買の契約締結に向けた交渉を行います。
- (2) 契約締結については、文部科学省の財産処分手続きにおいて承認を得ることが条件となります。承認後に、売買契約の締結及び売買代金の支払い、物件の引き渡しを行います。なお、文部科学省から財産処分手続きにおいて承認が得られなかった場合は、契約締結することができません。また、契約締結することに至らなかったことによる事業者の損害について、市は責任を負わず、事業者は市に対し損害賠償請求をできないものとします。
- (3) 契約締結交渉の結果、合意に至らなかった場合、または優先交渉権者において本提案における失格事由又は不正と認められる行為が判明した場合は、順次、最低基準得点を満たした次の順位以降の者を繰り上げて、その者と交渉を行います。ただし、文部科学省から財産処分手続きにおいて承認が得られなかった場合は、適用しません。
- (4) 売買契約を締結する際には、契約保証金（契約金額の10/100以上の額）を収めていただきます。収入印紙も必要です。なお、契約保証金は売買代金に充当します。その後、売買代金と契約保証金との差額は市が指示する方法により支払うものとします。
- (5) 売買代金の不払いその他の契約上の義務の不履行がある場合、契約保証金は地方自治法第234条の2第2項の規定により市に帰属するものとします。
- (6) 契約締結及び履行に関して必要な費用として売買代金のほか、次の諸経費も購入事業者の負担とします。
 - ・契約書の作成に要する費用
 - ・登録免許税、不動産取得税、固定資産税等の税関係費用 等
- (7) 売買代金が完納された後、所有権が移転するものとし、同時に物件の引き渡しがあつたも

のとします。所有権移転登記は、物件の引き渡し後、市が所有権移転登記の嘱託登記を行います。なお、所有権移転登記に必要な登録免許税は、購入事業者の負担とします。

(8) このプロポーザル実施要領に定めのない事項については、契約書あるいは双方協議のうえ定めるものとします。

13. 連絡先

鳴門市教育委員会 教育総務課 担当：宇山、大端

住所：〒772-0003 徳島県鳴門市撫養町南浜字東浜 31 番地 36

TEL：088-686-8801 FAX：088-684-0633

E-mail：kyoikusomu@city.naruto.i-tokushima.jp