

旧阿波小学校跡地利活用推進事業

公募型プロポーザル募集要項

令和6年4月

稲敷市

1. 事業者募集の趣旨

稲敷市（以下「市」といいます。）では、学校統廃合により閉校となった学校施設（土地・建物）の有効活用を図り、地域の活性化や市の発展につなげていくため、これら学校施設を利活用して事業を行う事業者を広く募集します。

2. 本募集要項の位置づけ

本募集要項（以下、「本書」といいます。）は、市が、事業者を選定するために実施するプロポーザルの内容について規定するものです。また、プロポーザルに参加しようとする応募者は、代表事業者及び構成事業者で構成されるグループ（以下「グループ」といいます。）とし、本書のほか、業務要求水準書、事業者選定基準、様式集（以下、これらを総称して「募集要項等」といいます。）の内容を踏まえ、参加するものとします。

3. 関係法令等の遵守

本事業の実施にあたっては、関係法令等を遵守するとともに、関連する各種基準類を参照し、必要に応じ準用又は参考にすることとします。

4. 対象物件

対象物件は次のとおりです。物件の詳細については、別紙「物件調書」を参照ください。

【土地】

所在地	茨城県稲敷市阿波字不動台1204番1 外6筆
面積	24,919㎡
地目	学校用地5筆、公衆用道路2筆
用途地域	稲敷東南部都市計画区域：平成元年8月3日 稲敷東南部都市計画区域は区域区分の定めのない（非線引き）区域

【建物】

名称	建築年度	構造	階数	面積（㎡）	耐震性
校舎	1979	鉄筋コンクリート造	2階	2,154㎡	旧耐震
屋内運動場	1981	鉄骨造	2階	707㎡	旧耐震
プール付付属棟		コンクリートブロック造	1階	71㎡	
倉庫①		木造	1階	20㎡	
倉庫②		鉄骨造	1階	50㎡	

5. 跡地活用の考え方

市が考える旧阿波小学校の跡地活用の考え方は以下のとおりです。

<要求事項>

1. 「子育て・健康」

子育て支援や健康長寿社会づくりに向けた視点を踏まえた提案を求めます。

2. 「周辺環境との調和」

近隣の街並みとの親和性や、事業展開による影響に配慮した提案を求めます。

3. 「にぎわいの創出」

地域住民との交流や地域コミュニティ活動との連携により、“稲敷=ツナガル=まちづくり”の推進に寄与する提案を求めます。

4. 「経済波及効果」

地域産業の振興など、地域への経済波及効果に繋がる提案を求めます。

5. 「行政への協力」

避難所、防災備蓄倉庫など、地域に向けた行政サービスの提供が必要な際に、市に協力できる事項などの提案を求めます。

6. 明確かつ適切な応募動機、企画提案のコンセプト、事業スケジュールの妥当性、収支計画・資金調達の確実性、業務実施体制の提案を求めます。

7. 土地及び建物を効率的・効果的に活用する提案としてください。

8. 企画提案のコンセプト、事業スケジュールの妥当性、事業計画は具体的かつ実現可能な提案としてください。

9. 収支計画及び資金調達は確実性の高い、適正な提案としてください。

10. 適切な業務体制が構築され、信頼性・安全性が確保された提案としてください。

<その他>

1. 現地確認や物件調書により、地下埋設物、老朽化の度合い、周辺環境等を把握した上で応募してください。

2. 審査の結果、優先交渉権者となった事業者は、基本協定の締結までの間に、地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催し、地域住民の意見、要望等を事業計画に反映させるように努めてください。説明会の開催日時及び場所は、市と協議の上で決定します。

3. 建築基準法や消防法等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、改修及び運営等のために必要な各種法令等に基づく届出は、すべて事業者が行ってください。

4. 敷地南側の入り口部に集落排水施設のマンホールポンプ及び体育館付近に設

置している防災コンテナは、事業者の費用負担により撤去または移設することも可能です。詳細は稲敷市下水道課及び危機管理課にお問合せください。

5. 平成20年8月に建築物のアスベスト含有に関する調査を実施しており、調査結果として、一部建材（給食室天井裏配管）にアスベストが含有している可能性があります。建築物の改修や取壊しの際には十分配慮してください。
6. 敷地南側の入り口部に茨城県管理の歩道橋があります。提案内容によっては、事業者の費用負担により撤去または移設することも可能です。詳細は茨城県竜ヶ崎工事事務所及び稲敷市建設課にお問い合わせください。
7. 敷地南西側に防災行政無線放送塔があり、周辺地域への防災情報の伝達手段として活用しているため、敷地内に防災行政無線放送塔を残置してください。また、土地利用上、防災行政無線放送塔の移設が必要になった場合は、事業者の費用負担により敷地内での移設を行ってください。詳細は稲敷市危機管理課にお問合せください。

6. 禁止用途

事業者は対象物件について、以下の用途での使用は禁止とします。

1. 政治的用途および宗教的用途
2. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
3. 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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
4. その他、地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途

7. 整備する施設及び内容

本事業において整備する施設は以下のとおりとします。

1. 民間等事業者提案施設（以下「民間提案施設」といいます。）

本事業用地において、土地全体を有効活用するため、応募者が整備し、地域の活性化やより一層の発展につながる民間提案施設を募集します。民間提案施設の規模、用途等については応募者の提案を原則としますが、整備する場合には市と協議の上で整備してください。

2. 備蓄倉庫

内容は別紙「業務要求水準書」を参照してください。

3. 災害時避難スペース（以下「避難所」といいます。）

内容は別紙「業務要求水準書」を参照してください。

4. 売店等（以下「コミュニティ施設」といいます。）

内容は別紙「業務要求水準書」を参照してください。

また、以下の施設は認めません。

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設
- (2) 以下の団体等が利用する施設
 - ①稲敷市暴力団排除条例（平成23年9月30日条例第11号）第2条第1号及び第2号、第3号に規定する暴力団又はその構成員の統制下にある団体
 - ②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）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体
- (3) 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- (4) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- (5) 青少年に有害な影響を与える施設
- (6) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設
- (7) 墓地・霊園、葬祭場など、近隣・周辺環境との調整が難しいことが想定される施設
- (8) その他、本市が、本事業の目的に照らし合わせて、本事業用地に整備することが不適切であると判断する施設

8. 事業手法

本事業は、DB手法（design build：設計-建設等）により整備を行います。

9. 業務範囲

事業者が行う業務（以下、「本業務」といいます。）の範囲は、次のとおりとします。

1. 設計業務

事業者は、提案に基づいて、設計書を作成します。

2. 工事監理業務

事業者は、設計図書等に基づいて工事監理を行います。

3. 建設業務

事業者は、作成した設計図書等に従い、本施設の建設を行います。

4. 既存建築物等解体工事

事業者は設計図書に基づいて既存建築物等の解体工事を行います。

5. 運營業務

事業者は、売店等の誘致等、整備後の施設がより良いサービスを提供するための業務を行います。

6. 本施設の整備に係るその他関連業務・付随業務

事業者は本施設の整備に係る測量及び土質調査等の各調査、近隣対応、必要なインフラ施設の整備、各種申請等に係る業務を行います。

10. 事業者の収入

市は、本事業において、事業者が提供する以下の業務や工事に対し、対価を支払うものとします。

1. 既設建物等解体工事に係る対価

市は、当該跡地に存する既存建築物等解体工事に要する対価を各関連契約に基づき、既設建物等解体工事事業者に支払うものとします。

2. 備蓄倉庫、避難所及びコミュニティ施設整備に係る対価

市は、本事業の設計業務、工事監理業務及び建設業務に要する対価を各関連契約に基づき、設計業務事業者、工事監理業務事業者及び建設業務事業者それぞれに支払うものとします。

3. コミュニティ施設及び設備の利用料収入等

コミュニティ施設及び本施設内の設備の利用料金は、事業者の収入とすることができます。ただし、第三者に本施設の全部又は一部を転貸する場合の賃料については、市が定める料金を上限として、市の承諾を得て事業者が賃料を定めることができます。

4. 自主事業からの収入

事業者の提案に基づき実施する自主事業によって得られる収入は事業者の収入とします。

11. 事業者の支払い

1. 土地代金

(1) 予定価格（最低価格）

¥121,521,500円（4,830円/㎡）

※ 上記の金額は売却地の土地価格の合計から、それぞれの土地に現存している既存建築物等の解体撤去工事費込みの更地価格としています。

※ 提案価格が予定価格を下回る場合は、審査の対象となりません。

※ 土地代金の算定にあたっては、不動産鑑定費等の経費¥1,171,500円を含むものとします。

(2) 契約保証金

事業者は、仮契約締結後、本契約締結日までに市が発行する納入通知書により売買代金の10%に相当する金額を契約保証金として納入してください。なお、契約保証金は、無利息で売買代金に充当します。

(3) 売買代金の支払い等

事業者は、本契約締結後、60日以内に市が発行する納入通知書により、納付済みの契約保証金を除く売買代金を全額納付してください。

(4) 土地の引き渡し

土地の引き渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行うものとし、所有権移転の日における現状有姿での引き渡しとします。この場合、敷地内にある樹木や工作物等残置物については全て引き渡しの対象とします。

(5) 買戻し特約

- ①提案事業は、所有権移転の日から3年以内に提案事業の用途による使用を開始しなければなりません。また、所有権移転の日から起算して10年間（以下、「指定期間」といいます。）は、事業計画を基に定められた用途に供しなければなりません。
- ②指定期間が終了するまでは、提案用途の変更及び売買物件の第三者への譲渡等を禁止します。ただし、事業計画に沿ったもので、市の承認を得た場合を除きます。
- ③市は、対象物等の適正な利用を担保するため、所有権移転の日から10年間の買戻し特約の登記を行います。

(6) 費用負担

事業者は、次の費用を負担するものとします。

- ① 契約及び履行に関して必要となる費用
- ② 所有権移転等の不動産登記に要する費用
- ③ 所有権移転登記に要する登録免許税等の費用
- ④ 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産撤去、廃棄等の費用
- ⑤ 事業実施のために必要となる施設整備費用
- ⑥ 施設運営及び維持管理に必要な修繕費用及び法定点検等の費用
- ⑦ 事業実施ならびに施設維持保全に係る光熱水費
- ⑧ 所有権移転日以降の対象物件に関する公租公課

(7) 契約不適合責任

契約締結後、引き渡された対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、対象物件の修補、代替物の引渡しもしくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

2. コミュニティ施設等の賃借料

本施設整備事業における本市負担分を勘案し、別に金額及び貸付方法を定めるものとします。

12. 基本協定

優先交渉権者決定後、速やかに、優先交渉権者は提案書に基づき、地域住民等を対象とした地元説明会を実施するものとします。

地元説明会の実施により地域住民の理解が得られ、本市及び優先交渉権者双方の合意に達した場合は、事業契約書締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結します。

13. 応募資格

応募者は、本施設の設計にあたる者（以下「設計事業者」といいます。）、本施設の工事監理にあたる者（以下「工事管理事業者」といいます。）、本施設の建設にあたる者（以下「建設事業者」といいます。）、本施設の運営にあたる者（以下「運営事業者」といいます。）等で構成されるものとします。

1. 応募者は、代表事業者及び構成事業者で構成されるグループ（以下「グループ」といいます。）とし、参加表明書及び参加資格確認申請書の提出時に、設計事業者・工事監理事業事業者・建設事業者・運営事業者等、提案時決定しているすべての事業者を明らかにすることとします。

※構成事業者とは、直接各業務を行う事業者・法人・個人を言います。

2. グループから代表事業者を選定し、代表事業者は、応募に関する手続きの窓口を担うこととします。

3. 設計業務、建設業務、運営業務については、当該業務の一部を、第3者に委託することも可能としますが、提案書にその旨と委託先の事業者名を明示してください。

4. 各業務を複数事業者で実施する場合は各業務を統括する事業者を決めてください。

5. 参加表明書の提出時に、一部業務の委託を予定する協力事業者名、構成事業者

名及び代表事業者名を明記し、必ず代表事業者が応募に関する手続きを行うこととします。

6. 参加表明書により参加の意思を表明したグループの代表事業者の変更は認めません。
7. 参加表明書により参加の意思を表明したグループの構成事業者の変更も原則として認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行い、提案書の受付期限の前日までに市が承諾した場合に限り、代表事業者を除く構成事業者の変更及び追加を行うことができるものとします。
8. 構成事業者は他の、グループの構成事業者として重複参加は認めません。
9. 稲敷市内に本店・本社・主要な営業所（支店等）を持つ者がグループに参加している場合は、審査の際、地域貢献点を追加するものとします。
10. 店舗等の運営について、転貸等を行い第3者に任せる場合は、その委託事業者名や賃料等を市に報告するものとします。

14. 応募者の資格要件

設計事業者、工事管理事業者、建設事業者、運営事業者は、それぞれ以下の資格要件を満たすものとします。なお、複数の資格要件を満たす者は、複数の業務を実施することができるものとします。なお、類似施設等は募集要項等で示すものとします。

1. 設計事業者

設計業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当することとします。複数の設計事業者で実施する場合は、(1)及び(2)の要件についてすべての事業者で該当することとします。(3)の要件は、少なくとも1者が該当することとします。また、複数の事業者で設計業務を実施する場合は一者が設計業務を代表し統括することとします。

- (1) 建築士法第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であることとします。
- (2) 本市の入札参加有資格者名簿（建設コンサルタント等）に登録されていることとします。
- (3) 配置予定管理技術者が直近15年以内に竣工した類似施設の新築工事の工事監理実績を有することとします。

2. 工事監理事業者

工事監理業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当することとします。複数の工事監理事業者で実施する場合は、(1)及び(2)の要件についてすべての事業者で該当することとします。(3)の要件は、少なくとも1者が

該当することとします。また、複数の事業者で工事監理業務を実施する場合は一者が工事監理業務を代表し統括することとします。なお、工事監理を実施する者は、建設業務を実施する者と兼ねることはできません。

- (1) 建築士法第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であることとします。
- (2) 本市の入札参加有名簿（建設コンサルタント等）に登録されていることとします。
- (3) 配置予定管理技術者が過去10年以内に竣工した類似施設の新築工事の工事監理実績を有することとします。

3. 建設事業者

建設業務を実施する者は、次の要件について、いずれにも該当することとします。複数の事業者で建設業務を実施する場合は一者が建設業務を代表し総括することとします。

- (1) 建設業法第15条第1項の規定により、建築工事業について特定建設業の許可を受けた者であることとします。
- (2) 本市の入札参加有資格者名簿（建設工事）に登録されていることとします。
- (3) 令和5・6年度入札参加有資格者名簿等（建設工事）において、建築一式工事がA等級に格付けされていることとします。
- (4) 建設業法に基づく営業停止処分を受けていないものであることとします。
- (5) 配置予定技術者が過去10年以内に竣工した類似施設の新築工事の施工実績を有することとします。なお、建設工事を複数の事業者で実施する場合は、建設工事を代表する者が当該要件を満たすこととします。
- (6) 配置予定現場代理人は、工事現場に常駐で配置できることとします。ただし、本事業の参加申込書の提出日現在において、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の選任技術者でないものであることとします。
- (7) 配置予定監理技術者は、工事現場に常駐で配置できることとします。ただし、本事業の参加申込書の提出日現在において、3か月以上、直接的かつ恒常的な雇用関係を有している者であって、経營業務の管理責任者又は営業所の選任技術者でないものであることとします。
- (8) その他、建設業法等、関係する法令等を遵守することとします。

4. 運営事業者

単独又は複数の事業者での参加を可能としますが、複数の事業者により運營業務を実施する場合は、一者が運營業務を代表し総括することとします。

15. 応募者の制限等

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（同令第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む。）の規定に該当しない者であることとします。
2. 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者、又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続き開始の申し立てが行われている者でないこととします。
3. 地方自治法施行令 167 条の 4 第 2 項の規定に基づく稲敷市の入札制限を受けていない者であることとします。
4. 稲敷市契約事務等に関する規程（平成 17 年告示第 68 号）第 37 条に基づく指名停止等の措置を受けていない者であることとします。
5. 国税、都道府県税、又は市町村税を滞納していない者であることとします。
6. 稲敷市暴力団排除条例（平成 23 年稲敷市条例第 11 号）第 2 条第 1 号から第 3 号までに規定する者、又は次に掲げる者でないこととします。
 - （1）暴力団員が、事業主又は役員となっている者でないこととします。
 - （2）暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者でないこととします。
 - （3）暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者でないこととします。
 - （4）暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約を締結している者でないこととします。
 - （5）暴力団又は暴力団員に、経済上の利益や便宜を供与している者でないこととします。
 - （6）役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど、社会的に非難されるべき関係を有している者でないこととします。
7. 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業並びに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の事務所及び無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供する者でないこととします。
8. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条に規定する廃棄物を処理するための用に供する者でないこととします。

16. 失格事項

次のいずれかに該当する場合、事業者は、審査を受ける資格及び優先交渉権者

となる資格を失い、失格とします。なお、この場合において、事業者及び優先交渉権者に損害が発生しても、当市では一切補償しないものとします。

1. 本要項で示す応募資格を満たさなくなった場合
2. 本要項に定める事項に従わないとき
3. 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
4. 宗教活動や政治活動を主たる目的とした事業を提案した場合
5. 公正な審査に影響を与える行為があった場合
6. 他の事業者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
7. ヒアリング審査を欠席した場合
8. 企画、資金調達、設計、工事並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するにあたって支障がある場合
9. 音信不通となった場合
10. その他本市との信頼関係を損なった場合

17. 公募スケジュール

内 容	日 程
1. 募集要項等の配布(参加表明提出期間)	令和6年 4月15日(月)～5月14日(火)
2. 質問受付	令和6年 4月15日(月)～5月7日(火)
3. 現地説明会	令和6年 4月25日(木)～4月26日(金)
4. 質問に対する回答	令和6年 4月15日(月)～5月10日(金)
5. 一次審査の実施	令和6年 4月15日(月)～5月14日(火)
6. 一次審査(参加資格)結果通知書発送	令和6年 5月16日(木)
7. 企画提案書の提出	令和6年 5月27日(月)
8. 二次審査(プレゼンテーション・ヒアリング)	令和6年 6月上旬
9. 優先交渉権者の決定	令和6年 6月上旬
10. 地元説明会	令和6年 6月下旬
11. 基本協定の締結	令和6年 7月中旬
12. 各関連契約の締結(土地売買仮契約、事業契約、設計委託契約、工事請負契約、工事監理契約、運営委託契約等)	令和6年 9月～ それぞれ指定する期日

状況によりスケジュールに変更が生じる可能性があります。予めご了承ください。

1. 募集要項、業務要求水準書、物件調書等の配布(応募申込期間)

- (1) 配布期間 令和6年4月15日(月)～5月14日(火)まで(土・日・祝日を除く)

(2) 配布時間 午前8時30分から午後5時15分まで

(3) 配布場所 稲敷市行政経営部管財課

(4) 参加表明書等（一次審査書類）の提出

①参加表明書（様式第1号）

※応募グループで参加する場合は、グループ構成員一覧表（様式第2-1号）及び委任状（様式第2-2号）を添付してください。

②応募資格確認書（様式第3号）

<添付書類>

- ・法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）
- ・印鑑登録証明書
- ・納税証明書（国、県、市の未納または滞納がない旨の記載がある証明書）
- ・財務諸表（法人及び個人）
（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準ずる書類）
- ・事業者概要調書（様式第4号）「会社概要が分かる資料（パンフレット）」
- ・「14. 応募者の資格要件」を満たす書類

(5) 参加表明書の提出方法

①提出期限 令和6年5月14日（火）<午後5時必着>

②編纂方法 A4片面とし、書類ごとにインデックスを付け、フラットファイル等に綴じて提出ください。

③提出方法 持参又は郵送（郵送の場合には提出期限内必着及び書留郵便）

④提出部数 1部

⑤提出場所 〒300-0595 茨城県稲敷市犬塚1570番地1
稲敷市役所 行政経営部管財課 管財監理係

2. 質問受付

(1) 受付期間 令和6年4月15日（月）～5月7日（火）まで<午後5時必着>

(2) 提出書類 質問書（様式第8号）によるものとします。

(3) 提出方法 電子メールでのみ受付をします。

【提出先メールアドレス】 kanzai@city.inashiki.lg.jp

3. 現地説明会

(1) 開催日時 令和6年4月25日（木）～4月26日（金）

(2) 場所 旧阿波小学校

(3) 申込方法 令和6年4月19日（金）までに現地参加希望の日程等を記載いただき、電子メールでご連絡ください（様式なし）。

【提出先メールアドレス】 kanzai@city.inashiki.lg.jp

4. 質問に対する回答

質問書（様式第8号）に対する回答は、稲敷市役所公式ホームページで公表することとし、質問者に対して直接の個別回答は行いません。また、回答には質問書提出者の名称は記載しません。

なお、本事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、その他意見の表明等と解されるものについての回答は行いません。

受付期間中であっても、随時公表する予定です。

回答期間 令和6年4月15日(月)～5月10日(金)まで

5. 一次審査（参加資格）結果通知書の発送

参加申込を行った事業者のうち、参加資格を有すると認められた事業者に対して5月16日（木）に「参加資格結果通知書」を郵送します。

なお、参加資格審査結果通知書の発送と合わせて、プレゼンテーション・ヒアリング日もお知らせします。

6. 企画提案書の提出

（1）企画提案書の提出資格

企画提案書（様式第5号）の提出は参加資格審査結果通知書を受領した事業者だけが参加できます。

（2）企画提案書に記載する内容

実施要項P3・P4「5. 跡地活用の考え方」に基づき、以下の内容を簡潔に記載してください。

■企画提案書 ※添付書類は任意様式

【全体評価】

本事業への応募動機、利活用の概要、コンセプトを具体的に記載してください。また、事業の特色、市にもたらす効果やメリット、事業者のセールスポイントなどについても具体的に記載してください。

（1）事業実施に関する評価

①事業スケジュール

事業開始から10年間の事業計画を記載してください。

②収支計画・資金計画

収支計画書については、積算根拠等を明確にした上で、収入計画及び支出計

画を作成し、収支差額を記載してください。また、資金の調達先等についても記載してください。

③実施体制

事業の運営形態（営業時間・休日等）、人員配置（職種、人員等）、災害等の緊急時における対応等を記載してください。

（２）提案内容＜要求事項＞に関する評価

①「子育て・健康」

子育て支援、健康長寿社会づくりに向けた視点を踏まえた効果的な提案内容を記載してください。

②「周辺環境との調和」

近隣の街並みとの親和性や、事業展開による影響に配慮した提案内容を記載してください。

③「にぎわいの創出」

地域住民との交流や地域コミュニティ活動との連携により、“稲敷 ツナガルまちづくり”の推進に寄与する提案内容を記載してください。

④「経済波及効果」

地域産業の振興など、地域への経済波及効果に繋がる提案内容を記載してください。

⑤「行政への協力」

避難所、防災備蓄倉庫など、地域に向けた行政サービスの提供が必要な際に、市に協力できる事項などの提案内容を記載してください。

（３）施設整備等に関する評価

整備方針（全体）

土地及び建物を 効率的・効果的に活用する提案内容を記載してください。
記載内容は、図面・イラスト等を使用して分かりやすく表現してください。
縮尺は求めません。

① 備蓄倉庫

- ・設計条件等の内容は、別紙「業務要求水準書」を参照してください。
- ・評価内容は、別紙「旧阿波小学校跡地利活用推進事業公募型プロポーザル審査（評価）要領」（以下「審査要領」という。）を参照してください。

② 避難所

- ・設計条件等の内容は、別紙「業務要求水準書」を参照してください。
- ・評価内容は、別紙「審査要領」を参照してください

③コミュニティ施設

- ・設計条件等の内容は、別紙「業務要求水準書」を参照してください。
- ・評価内容は、別紙「審査要領」を参照してください。

④施設整備等の予定価格（上限額）

¥576,000,000円（税込み）

※別紙希望価格調書（様式6-2）に記載の上、提出してください。

- ・備蓄倉庫・避難所の整備上限額

¥445,000,000円（税込み）

- ・コミュニティ施設の整備上限額

¥131,000,000円（税込み）

（4）既存建築物解体工事に関する評価

① 解体工事の予定価格（上限額）

¥120,000,000円（税込み）

※別紙希望価格調書（様式6-3）に記載の上、提出してください。

- ・設計条件等の内容は、別紙「業務要求水準書」を参照してください。
- ・評価内容は、別紙「審査要領」を参照してください。
- ・解体工事費の算定にあたっては、設計・積算及び施工監理の経費を含むもの
とします。

（5）民間提案施設に関する評価

① 民間提案施設

- ・設計条件等の内容は、別紙「業務要求水準書」を参照してください。
- ・評価内容は、別紙「審査要領」を参照してください。

（6）提案価格に関する評価

① 希望価格書

※別紙希望価格調書（様式6-1）に記載の上、提出してください。

- ・評価内容は、別紙「審査要領」を参照してください。

（3）企画提案書の提出方法

①提出期限 令和6年5月27日（月） 午後5時必着

※提出期限後に書類が到着した場合は無効とします。

②提出方法

持参又は郵送（土、日曜日及び祝日を除く午前9時～午後5時まで）

※郵送の場合には提出期限内必着とし、書留郵便に限ります。

③資料の綴じ方

- ・表紙及び背表紙を付け、事業者名を記入してください。
- ・全体の目次を付けてください。
- ・資料の綴じる順番は、■**企画提案書**に記載する項目順としてください。
- ・全体を1冊に綴じてください。
- ・資料はA4 サイズに統一し、図面等でA3 サイズの資料を使用する場合は、3つ折りにして折りたたんで綴じてください。

④提出部数

各12部（正本1部 副本11部（正本の写し））

⑤提出場所 〒300-0595 茨城県稲敷市犬塚1570番地1

稲敷市役所 行政経営部管財課 管財監理係

（4）提出された企画提案書等の取扱い

- ①提出された企画提案書等は、本要領に基づく公募型プロポーザルを通じた契約の相手方としての優先交渉権者の選定以外の目的では使用しません。
- ②提出のあった企画提案書等は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがあります。
- ③提出された企画提案書等の返却はしません。
- ④企画提案書等の著作権は、企画提案書を提出した事業者に帰属します。
- ⑤企画提案書等に含まれる著作権・特許権など法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた損害賠償責任等は事業者が負います。

（7）プレゼンテーション・ヒアリング

①ヒアリング審査実施日等

事業者に対して、市が指定する日時でヒアリング審査を実施します。

- ・実施日 令和6年6月上旬（予定）
- ・実施場所 稲敷市役所
- ・実施内容 企画提案書の内容説明（プレゼンテーション）約20分
質疑応答 約20分

②ヒアリング審査

優先交渉権者を選定するための審査は、市が設置するプロポーザル審査委員会に諮り決定します。事業提案に対する全審査委員の評価点の平均(以下「評価点」といいます。)が、最も高い事業者を優先交渉権者とします。なお、事業提案者が1者の場合であっても審査を実施します。

審査項目、配点及び評価の視点・基準等については「審査要領」を参照してください。

③ヒアリングの留意事項

・プレゼンテーションの機材等

プレゼンテーションでは、パソコン等の使用を可能とします。モニター及びHDMIケーブルは市で用意しますが、パソコン等は事業者が用意してください。

(HDMI 以外で接続を希望する事業者は、変換アダプターを用意してください。)

・プレゼンテーションの時間

プレゼンテーション時間は、企画提案書の内容説明時間約20分と質疑応答の約20分の計40分となります。パソコンの設置準備時間は、プレゼンテーションの時間から除くものとします。なお、プレゼンテーション時間の延長は認めません。

・プレゼンテーションの人員

プレゼンテーションに参加できる説明者は5名以内とします。

・その他

当日は、資料の追加提出・配布はできないものとします。

プレゼンテーションは非公開とし、また、他の事業者による傍聴は認めません。

(8) 優先交渉権者の選定

優先交渉権者の選定結果は、全ての事業者に文書により選定又は非選定の結果を通知し、稲敷市ホームページにて全ての事業者の評価点を公表します。ただし、優先交渉権者以外の事業者名については掲載しません。また、事業者のアイデア及びノウハウ保護の観点から、選定結果及びその審議内容は非公開とします。

(9) 地元説明会

優先交渉権者の決定後、近隣住民等を対象に地域説明会を実施してください。実施場所や開催方法等は市と協議の上で決定します。

(10) 基本協定の締結

地元説明会の実施により地域住民の理解が得られ、かつ協議を進めた結果、稲敷市及び優先交渉権者双方の合意に達した場合は、稲敷市が定める所定の様式により基本協定を締結します。

(11) 関連契約の締結(事業契約、土地売買契約、設計委託契約、工事請負契約、工事監理契約、運営委託契約)

事業契約の締結後、既存建築物解体工事が完了した後に、関連契約を締結するものとします。この内、事業契約、土地売買契約及び工事請負契約については、市議会の議決を要しますので、議決後本契約となります。市議会の議決を得るまでには、一定期間を要することがあるとともに、承認が得られない場合は、本契約を締結することができないものとします。また、本契約を締結できない場合においては、それまでの検討に要した費用等について、当市では一切補償しないものとします。

18. 契約の解除及び損害賠償

市は、優先交渉権者が契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除することができるものとします。その際、優先交渉権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りません。また、市は、活用事業者が本要領で定める参加資格を偽る等の不正をしながら契約を締結したことが明らかになったとき、契約を解除することができるものとします。

19. 事業実施に関する事項

(1) 市による本事業の実施状況の確認

市は、本事業の実施状況について、監視、測定及び評価等のモニタリングを実施し、事業者が定められた業務を確実にを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか否かを確認するものとします。モニタリングに要する費用のうち、事業者が行う作業等に必要費用は事業者の負担とします。なお、募集要項等、提案書類に基づいて契約書に定められた性能基準等が満たされていないことが判明した場合、「10. 事業者の収入」事業者が提供する業務や工事に対しての対価の減額等を行うことがあります。

なお、モニタリングに関する詳細については、要求水準書及び基本協定(案)を参照してください。

(2) 事業期間中の市と事業者の関わり

本事業は、事業者の責において遂行されるものとします。市は、前項のお

り事業実施状況について確認を行うものとし、原則として代表事業者に対して連絡等を行います。必要に応じて構成事業者等と直接、連絡調整を行う場合があります。

(3) 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合の措置については、基本協定及び各関連契約(案)を参照してください。

20. その他の事項

(1) 権利義務に関する制限

①基本協定及び各関連契約上の地位

市の事前の書面による承諾がある場合を除き、事業者は基本協定及び各関連契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならないものとします。

②債権の譲渡・質権設定及び担保の提供

事業者は、市に対して有する対価に係る債権のほか協定及び各関連契約上の市に対する債権を市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、質権の設定又は担保の提供を行うことはできないものとします。

(2) 法制上及び税制上の優遇措置

市は、本事業における法制上及び税制上の優遇措置は予定していません。

(3) 財政上及び金融上の支援措置

①市は、財政上及び金融上の支援措置を予定していません。

②財政上及び金融上の提案については、事業者が自らのリスクで実行することとします。

③市は、国からの交付金の交付を受けることを予定していますが、別途定める場合を除き、事業者に対する補助、出資等の支援は行いません。なお、事業者は市が行う交付金に係る手続きに必要な図面や事業費、面積等の資料提供等を行うこととします。

(4) 事業者は、備蓄倉庫、避難所、及びコミュニティ施設の用地を無償で市に貸し付け、市は、当該施設に関する設置及び管理に関する条例を制定し、それぞれの用途に供するものとします。

(5) 当該業務期間中に、備蓄倉庫、避難所及びコミュニティ施設の維持管理についてもその費用も含めて決定するものとします。

(6) 駐車場等は事業者において整備するものとします。

(7) 避難所については、災害時の利用について別に本市と協定を締結するものとします。

(8) 参加申込書の提出後に辞退する場合は、参加辞退届(様式7号)により届

- け出るものとしします。
- (9) 本公募への参加費用、その他費用については、すべて事業者の負担としします。
 - (10) 提出書類等は、一切返却しないこととしします。また、市が合理的な理由があると認めた場合を除き、これに係る一切の修正等は認めません。
 - (11) 事業者は、本要領のほか、「物件調書」に記載された事項について十分に熟知してください。
 - (12) 本公募に係る物件は、学校として利用されなくなった施設の跡地活用であり、閉校後3年以上経過していることから、事業者の責任により、現地見学会に参加するなど、物件の状況をよく確認した上で応募してください。
 - (13) 本事業に関する情報提供は、適宜、市のホームページ等を通じて行います。
 - (14) その他必要な事項については、稲敷市の指示に従ってください。

21. 担当窓口

稲敷市行政経営部管財課

〒300-0595 茨城県稲敷市1570番地1

【電話】 029-892-2000

【F A X】 029-893-1757

【Mail】 kanzai@city.inashiki.lg.jp