

江田島市有財産の売却に係る
公募型プロポーザル募集要項
【旧秋月小学校】



2019年3月



1	募集要旨	・・・	1 P
2	企画提案	・・・	1 P
	(1) 基本的な考え方		
	(2) 土地利用条件		
3	売却財産	・・・	1 P
	(1) 土地の概要		
	(2) その他条件		
	(3) 売却条件等		
	(4) 地域貢献及び連携		
4	事業者選定	・・・	4 P
	(1) 選定方式		
	(2) 参加資格		
	(3) 企画提案書		
	(4) 募集スケジュール		
	(5) 募集要項の配布		
	(6) 現地確認		
	(7) 質疑の受付及び回答		
	(8) 企画提案書（応募書類）の受付		
	(9) 排除事項		
	(10) 留意事項		
5	審査方針	・・・	7 P
	(1) 審査方針		
	(2) 審査項目		
	(3) 審査基準点		
	(4) 各項目の分配点		
	(5) 審査方法		
	(6) 審査結果の公表		
	(7) 企画提案者との交渉		
	(8) 資格の喪失		
6	売買契約	・・・	9 P
	(1) 仮契約書		
	(2) 市議会の議決		
	(3) 売買代金の支払い		
	(4) 所有権移転登記		
7	企業立地奨励制度	・・・	10 P
8	その他	・・・	11 P
	■企画提案書等様式	・・・	12 P

1 募集要旨

市有財産を活用した地域の活性化や新たな雇用創出を図るため、公募により広く企画提案者（事業計画）を募集し、最も地域振興が図られると見込まれる企画提案者（営利・非営利、法人・個人の別を問わない。ただし、本要項4-(9)排除事項に定める者を除く。）を選定する。

2 企画提案

(1) 基本的な考え方

本市のまちづくり方針に沿った、地域振興（観光振興，交流人口拡大，就労機会拡充等）に資する企画提案であること。

（※まちづくり方針については、本市公式サイト>トップページ>市政情報>市の計画・報告 を参照。）

(2) 土地利用条件

土地利用に当たっては、幅広く柔軟な活用が図られるよう、校舎の活用を含めた提案も可能とする。

また、グラウンド外3筆を含めた提案も可能とする。（この場合、当該3筆は無償で譲渡する。）

3 売却財産

(1) 土地の概要

	所在地番	地目	現況	地積(m ²)	備考
1	江田島町秋月二丁目 5103 番 1 の一部	学校用地	宅地	4,669.41	
2	江田島町秋月二丁目 5105 番 14 の一部	宅地	宅地	58.72	旧市道-13
3	江田島町秋月二丁目 5100 番 23	宅地	宅地	373.13	旧市道-15
4	江田島町秋月二丁目 5105 番 13 の一部	宅地	宅地	115.90	
5	江田島町秋月二丁目 5100 番 22	宅地	宅地	1,091.00	
(合 計)				6,308.16	概算

★校舎を利用した活用の場合

土地	所在地番	地目	現況	地積(m ²)	備考
1	江田島町秋月二丁目 5103 番 1	学校用地	宅地	6,171.00	
2	江田島町秋月二丁目 5105 番 14	宅地	宅地	206.13	旧市道-13
3	江田島町秋月二丁目 5100 番 23	宅地	宅地	373.13	旧市道-15
4	江田島町秋月二丁目 5105 番 6	公衆用道路	宅地	9.51	
5	江田島町秋月二丁目 5105 番 12	宅地	宅地	154.97	
6	江田島町秋月二丁目 5105 番 13	宅地	宅地	410.72	
7	江田島町秋月二丁目 5100 番 22	宅地	宅地	1,091.00	
(合 計)				8,416.46	

建物等	名 称	構 造	床面積(m ²)	備 考
1	旧秋月小学校校舎	RC造 3階建	1,783	昭和58年2月築(新耐震構造) (現状1・2階は公文書庫として使用)
2	屋外便所棟	略	略	

★活用する場合、無償で譲渡する3筆

土地	所在地番	地目	現況	地積(m ²)	備 考
1	江田島町秋月二丁目5103番4	学校用地	宅地	44	
2	江田島町秋月二丁目5082番2	宅地	宅地	330.62	
3	江田島町秋月二丁目5081番1	畑	畑	1,164	
(合 計)				1,538.62	

※この他、現況里道の一部も分筆して譲渡する。

(2) その他条件

- ①都市計画区域：区域内（線引きなし，用途地域指定なし）
- ②用 途 地 域：宅地造成工事規制区域
- ③上 水 道：布設済（開栓手続要）
- ④下 水 道：未設置（浄化槽設置要）

(3) 売却条件等

① 最低売却価額

土地一式	5筆	39,020,000円	消費税等非課税
------	----	-------------	---------

★校舎を利用した活用の場合

土地一式	7筆	52,334,000円	非課税
建物一式	校舎等	9,290,000円	別途消費税等課税有
計		61,624,000円	

★5103番4など3筆を活用する場合は、当該3筆は無償譲渡する。

② 支払い方法：全額一括払い（分割納入は不可）

③ 売却条件

ア 企画提案を選定された事業者（以下、「選定事業者」という。）は、選定通知日から概ね2週間以内に本市と売買仮契約を締結の上、売買代金の100分の10相当額の契約保証金を納入すること。

イ 仮契約は、市議会の議決を経て、本契約の効力を有する。この議決が得られない場合は、仮契約は無効となり、契約保証金は利息を付さず返還する。

なお、市議会の議決に関し、本市は何らの責任も負わないものとする。(6-(2)市議会の議決を参照)(注：校舎も含めた活用の場合は、さらに国(文部科学省)の財産処分承認を要する。(市議会の議決から概ね3カ月後))

ウ 売買仮契約締結後、すみやかに本市の費用でグラウンド部分にかかる分筆作業を実施する。(グラウンドのみ活用する場合)

無償譲渡3筆を活用する場合は、すみやかに本市の費用で隣接里道の土地整理作業を実施する。

エ 本物件上に存在する一切の動産・附属構造物等については、所有権移転と同時に、その所有権を選定事業者に移転するものとする。

オ 選定事業者は、本市に提出した企画提案書の内容(以下「提案内容」という。)に従い、本物件を利用しなければならない。ただし、真にやむを得ない理由により用途変更する場合は、必ず市にその旨を届け出ること。

なお、当初から提案内容を履行する意思がなかったと同視できるほど悪質である場合等は、約定違反として本市から売買契約の解除及び損害賠償の請求をできるものとする。

カ 本物件の形状等を変更する場合は、その内容を企画提案に記すこと。

また、本契約締結後に変更する必要がある場合や、近隣住民に影響(テレビ電波、日照など)を及ぼす構造物を設置する場合は、近隣住民等へ十分配慮すること。

キ 本物件の利活用に当たり、関連する法令及び条例等を遵守すること。

④ 費用負担

次に掲げる費用は、選定事業者の負担とする。

ア 利活用目的に必要な新たな構造物の設置及び形状変更に係る一切の費用
(※建築確認等の諸手続き、測量・境界確定を含む)

イ 建築物・工作物・樹木等の、除却、除去等に要する一切の費用

ウ 所有権移転時に存在する残置物等の撤去及び廃棄に要する一切の費用

エ 事業者が自ら投じる有益費・改良費等

オ 公租公課及び光熱水費等

カ 契約の締結及び所有権移転登記に要する費用(契約書に貼付する収入印紙、印鑑証明書等の取得費、登録免許税等)

⑤ 禁止事項

本物件は、次に該当する用に供してはならない。違反した場合は、売買契約を解除すると共に、違約金として売買代金の30%に相当する額の本市に支払うものとする。

ア 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もしくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供することを知りながら、本物件を第三者に使用させること。

イ 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及び同条第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業務の用途、いわゆるファッションホテルに類する用途に供す

ること。

ウ 社会通念上の受忍限度を超えると認められる煤煙、煤塵、悪臭、騒音など周辺環境に悪影響を生じる施設の設置・操業の用途に供すること。

エ 所有権取得後5年以内に本物件を売却し、又は企画提案内容その他本市と協定等した内容と異なる用途に転用すること。

(4) 地域貢献及び連携

- ① 新たに建築物等を設置する場合又は既存建物を改修等する場合は、建築基準法・都市計画法等の関係法令を遵守し、周囲の環境を損なわないよう十分に配慮すること。
- ② 本物件に隣接する秋月体育館は、本市の社会教育施設であり、避難所に指定されているため、その利用に当たっては、施設管理者と十分な調整を図ること。
- ③ その他、本物件は長年地域に親しまれた学校施設であることから、地域との良好な関係を維持し、地域に密着した環境づくりを図ること。

4 事業者選定

(1) 選定方式

審査委員会において、企画提案書の内容を審査基準点で数値化し、総合得点の高い企画提案者から、個別交渉順位を決定する。総合得点第1位の企画提案者との個別交渉において交渉が成立した時点で、当該企画提案者を選定事業者とする。

(2) 参加資格

参加資格要件については、以下①～③の全てを満たすこと。

- ① 日本国内に事業所又は住所を有する事業者等
- ② 提案内容を、確実に実施できる能力を有すること。
(※事業運営が継続できる仕組みを示すこと。)
- ③ 提案内容の実施(開発・建設及び管理・運営等)に必要な資格、知識、経験、資力、信用を有すること。

(3) 企画提案書

次の書類について、原本1部及び原本複写12部を提出する。なお、提出様式はA4サイズ(A3サイズの折込可)とする。(パンフレット・他機関発行証明を除く)

- ① 公募型プロポーザル企画提案書表紙【様式2】
- ② 事業計画書【様式3】
 - 基本構想：事業提案に当たっての、基本構想を記載
 - 活用方針：利活用方針を記載
 - 計画内容：事業提案の考え方及び計画内容について具体的に記載
 - 施設配置計画：本物件に建物・外構施設等の設置計画がある場合に記載
 - 地域貢献：内容について具体的に記載
 - 管理運営計画：管理運営主体、体制及び中・長期的な展望に関して記載
 - 事業スケジュール：事業スケジュールに関して記載
 - 特記事項：特にアピールしたい点や特色、類似案件での実績などを記載
 - 提示売買価額：最低売却価額以上の額を記載

③ 資金計画書【様式4】

- ・資金計画：初期投資と資金調達額を記載
- ・事業開始後の年間収支計画：持続的活用が可能である根拠を記載

④ 事業経歴書（企画提案者概要）【様式5】

- ア 法人の場合，法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内，コピー可）
- イ 個人の場合，住民票記載事項証明書（発行後3か月以内，コピー可）
- ウ 印鑑証明書（発行後3か月以内，コピー可）
- エ 定款（複写可）※法人の場合のみ
- オ 事業（会社）案内等又はこれらに相当する書類（パンフレット可）
- カ 経営状況が確認できる書類（財務諸表等）
- キ 都道府県税，市区町村税，消費税及び地方消費税の納税証明書
（※滞納がないことを証する書面（発行後3か月以内コピー可））
（※納税義務がない場合は，その旨を記載した申立書【様式6】を添付）

(4) 募集スケジュール

- | | |
|------------------|-----------------------|
| ① プロポーザル実施案内（公告） | 2019年3月1日（金） |
| ② 募集要項の配布，申込受付 | 2019年3月1日（金）～6月28日（金） |
| ③ 質疑事項の受付 | 2019年3月1日（金）～6月14日（金） |
| ④ 応募者へ参加者数の通知 | 2019年7月1日（月） |
| ⑤ 企画提案プレゼンテーション | 2019年7月～8月予定 |
| ⑥ 選定結果の通知 | 2019年8月下旬予定 |
| ⑦ 売買仮契約書の締結 | 2019年9月上旬予定 |

(5) 募集要項の配布

- ① 江田島市役所（企画部政策推進課 江田島市役所本庁3階）で直接配布
配布期間：2019年3月1日（金）～2019年6月28日（金）
（土曜日・日曜日・祝日を除く9時～17時）
- ② 江田島市公式ホームページにも募集要項を掲示する。（ダウンロード可）

(6) 現地確認

土地の見学については，随時，事業者において現地確認可。
校舎の活用を考えている場合は，日時を調整し市職員が施設を案内する。

(7) 質疑の受付及び回答

- ① 受付期間 2019年3月1日（金）～2019年6月14日（金）
（土曜日・日曜日・祝日を除く9時～17時）
- ② 受付方法

「旧秋月小学校プロポーザルに関する質問書」【様式1】で，担当窓口にはFAX又はメールで提出する。（※電話での照会は不可。）

メールで提出する場合は，標題を「旧秋月小学校プロポーザルに関する質問書（事業者名）」とし，【様式1】ファイルを添付すること。

- ③ 質問に対する回答
原則として質問のあった提出方法で、速やかに回答する。
(※質問内容により、応募者全員に回答する場合があります。)

(8) 企画提案書（応募書類）の受付

- ① 提出方法
担当窓口（江田島市役所企画部政策推進課）へ直接持参，又は郵送とする。
※直接持参する場合は，事前に来庁日時を連絡すること。
※郵送の場合，提出締切日の消印有効とする。
- ② 提出部数
13部（原本1部＋複写12部）
- ③ 受付期間
2019年3月1日(金)～2019年6月28日(金)
➤受付締切後に，本市から応募者数を連絡する。(7月1日(月))

(9) 排除事項

- 次の項目に該当する事業者等は排除する。
- 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）の規定に該当する者
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）による更正手続き開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続き開始の申立てがなされている者等，経営状態が著しく不健全な者
- ③ 住所・居所又は主たる事業所所在地の都道府県税，市区町村税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者
- 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その他の反社会的団体である者又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者
- ⑤ 個人の場合，成年被後見人若しくは被保佐人又は破産者であって復権していない者
- ⑥ 宗教活動，政治活動を主たる目的とする法人その他の団体

(10) 留意事項

- ① 上記様式の内容を確認できるものであれば，別様式でも可とする。ただし，使用する用紙は，A4又はA3折り込みに限る。
- ② 内容が確認できない場合に，追加資料の提出を求める場合がある。
- ③ 提出書類は，全て印鑑登録された印鑑を使用すること。
- ④ 企画提案書等の作成費用は，全て応募者の負担とする。
(※提出された書類は返却しない。)
- ⑤ 原則，応募書類等提出後の内容変更及び追加は認めない。(軽微な修正は除く)
- ⑥ 応募書類提出後に辞退する場合は，「応募取下届」【様式7】を提出すること。

5 審査方針

企画提案書の内容は、次の審査方針に基づき審査する。

(1) 審査方針

審査は、江田島市プロポーザル方式実施要項に基づき、受託者特定審査委員会において、公平かつ公正な審査を実施する。

(2) 審査項目

- ① 基本事項・基本構想・利活用方針
➤事業計画に具体性があり、実現可能なものであるか。
- ② 計画内容
➤事業計画の考え方が適切で、継続性がある事業内容になっているか。
- ③ 地域連携・貢献
➤地域貢献・地域連携等に関する内容及び考え方が適切であるか。
- ④ 管理運営
➤事業の遂行に必要なノウハウを有し、事業実施スケジュールが適切であるか。
- ⑤ 特記事項
➤記載されたアピールポイント、特色、類似案件での実績などを評価
- ⑥ 資金計画書・事業経歴書（事業運営の確実性・継続性）
➤事業を遂行し得る経営状況・資金計画であるか
- ⑦ 売買価額の提示
➤最低売却価額より、どの程度上回った価額を提示しているか。

(3) 審査基準点

【審査項目①～⑥（事業計画書等）】

評 価	審査基準点
非常に適切・非常に優秀・非常に効果的	5
適切・優秀・効果的	4
普通	3
やや不十分・やや劣る	2
不十分・劣る	1

【審査項目⑦（提示売買価額）】

提 示 価 額	審査基準点
最高額を提示した者	10
最高額を提示した者 以外の者	次のとおり計算する。 $10 \text{ 点} \times \frac{\text{その他応募者の提示価額}}{\text{最高額応募者の提示価額}}$

(4) 各項目の分配点

【審査項目①～⑥（事業計画書等）】

審査項目	審査基準	基準点	ウエイト	満点
■事業計画書【様式3】	事業計画に具体性があり、実現可能ものであるか	5	× 1	5
1 基本事項				
2 計画の内容	事業計画の考え方が適切で、継続性がある事業内容になっているか	5	× 2	10
3 地域連携・貢献	地域貢献・地域連携等に関する内容及び考え方が適切であるか	5	× 2	10
4 管理運営	事業の遂行に必要なノウハウを有し、事業実施スケジュールが適切であるか	5	× 2	10
5 特記事項	記載されたアピールポイント、特色、類似案件での実績などを評価	5	× 1	5
■資金計画書【様式4】	事業を遂行し得る経営状況・資金計画であるか	5	× 2	10
■事業経歴書【様式5】				
合 計				50

【審査項目⑦（提示売買価額）】

提示価額	審査基準点
最高額を提示した者	10
最高額を提示した者以外の者	<p style="text-align: center;">次のとおり計算する。</p> $10点 \times \frac{\text{その他応募者の提示価額}}{\text{最高額応募者の提示価額}}$ <p>【例】応募者Aの提示価額が90,000,000円、応募者Bの提示価額が80,000,000円の場合、次のようになる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ●応募者A … 最高提示額なので、10点獲得 ●応募者B … 次のとおり計算し、8.9点獲得 $10点 \times \frac{80,000,000円}{90,000,000円} = 8.9点$ <p style="text-align: right;">(小数点第2位を四捨五入)</p>

(5) 審査方法

企画提案書の内容、提示された売買価額、及びプレゼンテーションの内容に基づき、審査項目ごとに評価を行い、項目ごとの評価得点を合計する。

提示売買価額が最低売却価額に満たない場合は失格とし、提示売買価額以外の採点項目（50点満点）が30点に満たない場合も、失格とする。

なお、プレゼンテーションの時間は、準備、片付け、質疑応答を含め30分以内で、説明員は3名以内とする。

(※審査結果に関する異議については、一切受け付けない。)

(6) 審査結果の公表

公正・公平性を確保する観点から、選定事業者決定後に審査結果(採点結果)を公開する。(※ 個人情報・企業情報等を侵害する恐れがある場合は、事業提案者と協議の上、一部を非公開とする。)

(7) 企画提案者との交渉

審査会の結果を受け、優先交渉権者との個別交渉を実施する。この交渉が整わない場合は、順位の高い者(次点)から個別交渉を実施する。

交渉が成立した時点で、それ以下の順位の企画提案者との個別交渉は実施しない。

(8) 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合、審査を受ける資格を喪失する。

なお、交渉が成立した企画提案提出者であっても、資格喪失に該当する事項が判明した場合も同様とする。

- ① 4-(2)参加資格に示す要件を満たさない場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 公正な審査及び他の応募者に対する妨害行為があった場合
- ④ 提案内容を計画どおり実施することが不可能と判断できる場合
- ⑤ 事業内容が周囲地域に著しく悪影響を与えると判断できる場合
- ⑥ 市との信頼関係を損なった場合

6 売買契約

(1) 仮契約書

個別交渉により合意した事業者と、売買に関する「仮契約書」を締結する。

契約締結に際して、上記事業者は、売買価額(消費税分を除く)の100分の10の契約保証金を納入しなければならない。

(※ 後日、売買代金の支払いの際に充当する。また、事業者が正当な理由なく仮契約を解除・破棄等した場合は、没収する。)

市は仮契約締結後すみやかに分筆等を行い、売却範囲を確定させるものとする。

(2) 市議会の議決

締結した仮契約については、江田島市議会の議決を経る必要がある。

議決が得られなかった場合、事業者には契約保証金を利息を付さず返還し、仮契約は無効となるものとする。(契約保証金の返還以外について、本市は何らの責任も負わないものとする。)

(校舎も含めた活用の場合は、さらに国(文部科学省)の財産処分承認を要する。(市議会の議決から概ね3カ月後))

(3) 売買代金の支払い

議会の議決があった日の後、事業者は概ね1か月以内に、売買代金の全額を納入する。売買代金の全額を納入したとき、本物件の所有権が事業者に移転するものとする。

(4) 所有権移転登記

所有権移転後、本市は速やかに所有権移転登記の手続きを行う。

事業者は、登記に必要な書類及び登録免許税にかかる収入印紙等を、速やかに提出しなければならない。

7 企業立地奨励制度

本市の企業立地奨励制度の概略は、次のとおり。

(問い合わせ先) 産業部産業企画課 電話 0823-43-1641

①適用業種 市の産業振興に寄与すると認められる事業の用に供する施設等
(風俗営業・性風俗関係特殊営業は不可とする。)

②奨励内容 企業立地奨励事業者の指定を受け、③適用要件全てを満たした場合、次の奨励金を交付する。

奨励金の種別	奨励内容
企業立地奨励金	新增設した産業施設等に係る固定資産税相当額を5年間、100%助成(限度額なし)
新規雇用奨励金	新增設した産業施設等に勤務する新規の常勤社員(市内居住)を雇用した場合、1人当たり50万円を助成(限度額2,500万円、1回のみ)
施設整備奨励金	新增設した産業施設等に投下した固定資産(土地を除く)の固定資産税評価額の5/100を助成(限度額500万円、1回のみ)
土地取得奨励金	新增設した産業施設等の事業の用に供する購入土地の固定資産税評価額の5/100を助成(限度額1,000万円、1回のみ) ※事業の用に供する土地の面積が1,000㎡以上 ※取得した日から起算して3年を経過した日までに操業開始

③適用要件 次の全ての要件を満たすことを要する。

要件①	産業施設等を新增設し、当該産業施設等に対する投下固定資産総額が3,000万円以上
要件②	新規で常勤の雇用者を3名以上(宿泊施設においては雇用人数は問わない)雇用し、当該産業施設等の操業を開始した日から1年経過後の最初の1月1日現在において、6月以上市内に住所を有する者 ※期間の定めのない労働契約を締結し雇用した者で、雇用保険法第4条第1項に規定する被保険者
要件③	5年以上事業を継続すること
要件④	環境に配慮した取組であること
要件⑤	産業施設等の工事に着手する1月前までに指定の申請を行うこと

※上記要件に違反の場合、奨励金の返納を求められることがある。

8 その他

- (1) 応募者が1者のみの場合であっても、審査委員会に諮り、プレゼンテーション等全ての手続を経て、審査するものとする。

- (2) 選定事業者は自らの責任において、必要と認める場合は住民説明等を行い、円滑な事業の実施に努めること。

- (3) 本件に関する問い合わせ先（担当窓口）
広島県江田島市役所 企画部政策推進課
〒737-2297 江田島市大柿町大原505番地
TEL：0823-43-1631／FAX：0823-57-4433
E-mail：seisaku@city.etajima.hiroshima.jp