

# 古瀬戸小学校跡地活用事業 公募型プロポーザル実施要領



瀬戸市役所経営戦略部  
政策推進課公共施設マネジメント係

令和4年8月

## 目 次

1	趣旨	1
2	募集事業概要	1
3	事業スケジュール	1
4	応募資格	2
5	事業者を求める提案事項	3
6	応募手続き	4
7	優先交渉権者の決定方法	9
8	優交渉者決定後の手続き	11
9	契約に係る事項	13
10	その他留意事項	17
11	問合せ先	17

## 1 趣旨

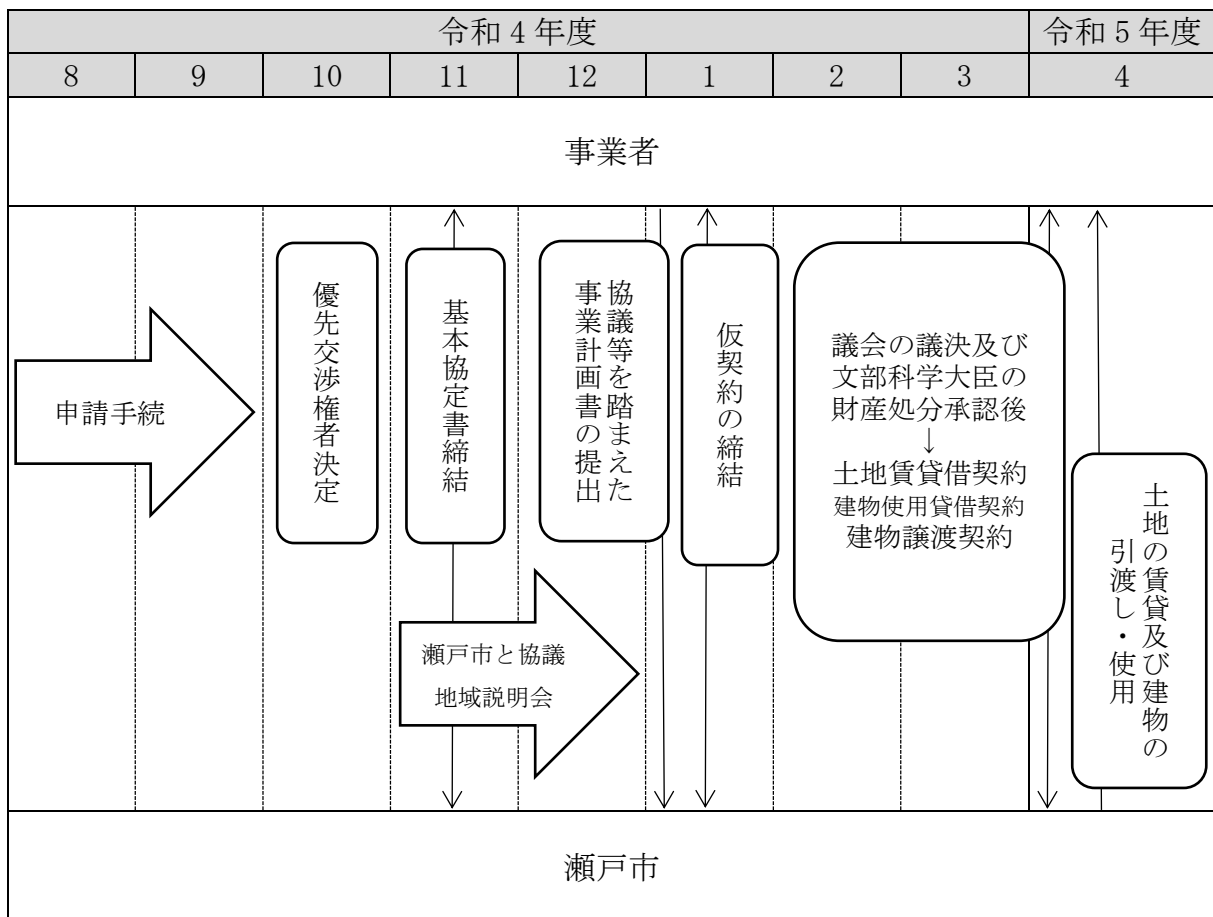
本要領は、古瀬戸小学校跡地を活用して実施する事業内容及び優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により決定するために必要な事項を定めたものです。

※公募型プロポーザル方式による随意契約（地方自治法施行令第167条の2第1項第2号）

## 2 募集事業概要

別添「古瀬戸小学校跡地活用事業 募集事業概要」のとおり

## 3 事業スケジュール



## 4 応募資格

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる要件を全て満たす法人その他の団体又は複数の法人その他の団体により構成するグループであって、次の要件を満たす団体であること。

複数の団体により構成されるグループの場合は、構成団体となる全ての団体が要件を満たすことが必要となります。また、あらかじめ一法人その他団体を代表者と定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続きを行うこととします。

なお、グループで提案を行った者は、単独で応募することはできず、他の応募している提案の構成員になることもできません。

また、本市が認めた場合を除き、原則として構成員を変更することはできません。

法人には、「8 優先交渉権者決定後の手続き」に定める契約を締結しようとするときまでに、法人を設立する予定である者を含みます。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (2) 役員（法人でない団体の代表者又は管理人を含む。）及び施設に配置する職員に、次のいずれかに該当する者がいないこと。
  - ・破産者で復権を得ない者
  - ・禁錮以上の刑に処せられ、その執行が終わらない者、又は禁固以上の刑に該当する罪を犯した容疑をもって拘留もしくは起訴され判決が確定にいたるまでの者
  - ・成年被後見人又は被保佐人である者
- (3) 次のいずれかに該当する者でないこと。
  - ・民事再生法に基づく再生手続開始の申立てがなされた者及びその開始決定がされている法人等
  - ・会社更生法に基づく更生手続開始の申立てがなされた者及びその開始決定がされている法人等（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係るものを含む。）
  - ・破産法に基づく破産手続開始の申立てがなされた者及びその開始決定がされている法人等（同法附則第3条第1項の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係るものを含む。）
  - ・金融機関の取引停止処分を受けている法人等
- (4) 国税、都道府県民税、市町村民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (5) 応募書類提出の日から優先交渉権者の選定通知をした日までに瀬戸市指名停止取扱要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (6) 「瀬戸市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」に基づく排除措置対象法人等でないこと。

※応募資格確認のため、愛知県警察本部に照会する場合があります。

## 5 事業者を求める提案事項

### (1) 必ず提案する実施事業

- ア スポーツ施設の整備内容
  - ※災害発生時の緊急避難場所及び避難所の確保を含む
- イ スポーツ施設の利用・維持管理方法

### (2) 提案を検討する取組

- ア 古瀬戸連区住民の利用への対応
- イ スポーツ振興、まちの賑わい創出及び活性化に資する取組
- ウ 地域防災の向上に資する取組
- エ その他独自の取組

### (3) 対応を提案する事項

- ア 備品保管場所の確保
- イ 地域への配慮

## 6 応募手続き

### (1) 募集要領の配布

本要領については、令和4年8月4日（木）から令和4年9月30日（金）まで、(<http://www.city.seto.aichi.jp/>) からダウンロードすることができます。

### (2) スケジュール

募集要領の配布	令和4年 8月 4日（木）～ 9月30日（金）
現地見学申込及び現地見学期間	令和4年 8月 4日（木）～ 9月 9日（金）
質疑の受付	令和4年 8月 4日（木）～ 9月 9日（金） 午後5時必着
函面の閲覧	令和4年 8月 4日（木）～ 9月30日（金）
応募登録申込	令和4年 9月16日（金）正午必着
応募書類の受付期間	令和4年 9月30日（金）～10月11日（火） （土・日、祝日除く。） 受付時間：午前8時30分から午後5時
ヒアリングの実施	令和4年10月下旬
優先交渉権者の決定	令和4年10月下旬
基本協定書の締結	令和4年11月上旬
瀬戸市との協議及び地域説明会の開催	令和4年11月上旬～12月
瀬戸市との協議及び地域説明会の開催結果を踏まえた事業計画書の提出	令和5年1月上旬
仮契約の締結	
契約の締結	令和5年4月上旬 （議会の議決及び文部科学大臣の財産処分承認後）
土地の賃貸及び建物の引渡し・使用	令和5年4月上旬（契約後）

※スケジュールは、変更となる場合があります。

### (3) 現地見学

随時受付しておりますので、現地を見学したい事業者は、様式1に必要事項を記入し、令和4年8月4日（木）から9月9日（金）までに瀬戸市政策推進課にEメールで提出してください。校舎等建物内を見学したい場合は、市職員の立ち合いが必要となりますので、日時の調整を行います。

現状有姿での引き渡しとなりますので、現地で老朽化の度合いや周辺環境をご確認ください

### (4) 質問及び回答

令和4年8月4日（木）から9月9日（金）午後5時までを質問期間とし、瀬戸市政策推進課にEメールで提出された様式2による質問のみ受け付けます。電

話や窓口での質疑には応じられませんので、ご了承ください。

**(5) 質問に対する回答の方法**

質問に対する回答は本市ホームページで公表します。回答の公表をもって、本要領の修正又は追加として、本要領と同様に取り扱うものとします。質問の受付期間中であっても、整理できたものから随時公表する予定です。

なお、質問は原文のまま公表しますので、アイデア保護等の観点から公表に支障がある内容についてはご注意ください。

**(6) 応募登録の申し込み**

プロポーザルに参加する事業者は、令和4年9月16日（金）正午までに、様式3-1及び様式3-2に必要事項を記入し、瀬戸市政策推進課にEメールで応募登録をしてください。

応募登録をした後に、応募登録を辞退したい場合は、令和4年9月28日（水）までに、様式3-3に必要事項を記入し、瀬戸市政策推進課にEメールで応募登録の辞退をしてください。

## (7) 応募方法

応募書類は次のとおりです。応募書類チェックリスト（様式4）に必要な書類を揃えて提出してください。

### ア 応募事業者に関する書類

書類名	説明	提出部数	備考
応募申込書		1部	様式5-1
構成員調書	・グループで応募する場合のみ	1部	様式5-2
誓約書	・グループで応募する場合は、すべての構成員のものを提出	1部	様式5-3
法人役員等に関する調書	・法人の役員（監査役・監事等を含む。）をすべて記載	1部	様式5-4
印鑑証明書	・交付から3ヵ月以内のもの ・グループで応募する場合は、すべての構成員のものを提出	1部	—
基本事項資料	・グループで応募する場合は、すべての構成員のものを提出 ・最新のものを出 ・副本はコピーでも可 ・A4版縦方向長辺左綴じ（片面）	正本1部 副本10部	—
事業者概要書	・会社案内パンフレット等の添付も可		様式5-5
法人定款			—
法人登記事項証明書	・交付から3ヵ月以内のもの ・グループで応募する場合は、すべての構成員のものを提出		—
決算書	・直近3期分のもの ・貸借対照表、損益計算書、事業報告書、株主資本変動計算書等 ・上記書類がない場合は、上記書類に準じたものを提出		—
納税証明書	・直近のもの ・国、県、市の未納又は滞納がない旨の記載がある証明書		—
事業実績書	・過去10年程度で主なものを記載してください。 ・今回の応募と類似の実績がある場合は、その事例を記載 ・説明資料がある場合は添付		様式5-6



イ 事業計画に関する書類

(ア) 規格

A4判縦又はA3判横で作成してください。また、様式6-1の最初のページを1ページとして中央下にページ数を記載してください。

(イ) 提出部数

正本1部（製本なし）、副本10部（A4判縦方向長辺左綴じ）

書類名	説明	備考
事業計画書		
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の基本的な考え方（事業の基本方針、コンセプト等）</li> <li>・各審査項目に対してアピールしたい事項</li> </ul>	様式6-1
事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の概要</li> </ul>	様式6-1
事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の実施体制（組織体制・人員配置）や使用・施設管理方法等</li> </ul>	様式6-1
整備及び利用開始までのスケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ施設の設計・施工等の予定時期、利用開始までのスケジュール</li> </ul>	様式6-1
事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業収支計画の概要</li> <li>・当初投資計画・当初資金調達計画</li> <li>・損益計画、資金計画 (各項目については、当該内容に準じた内容で変更可)</li> </ul>	様式6-2
その他参考資料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上記計画等に関し参考となる資料</li> </ul>	任意
配置計画図又はイメージ図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体の配置計画図又はイメージ図</li> </ul>	様式6-3
提案を検討する取組	<ul style="list-style-type: none"> <li>・要望書が提出されている古瀬戸連区住民の利用への対応</li> <li>・整備したスポーツ施設を活用した地域の活性化に資する取組など</li> </ul>	様式6-4
対応を検討する事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・備品保管場所の確保方法</li> <li>・整備時や利用時の地域への配慮</li> </ul>	様式6-5

※様式以外で書類を作成する場合は、できる限り応募者の称号・名称のない書式で作成してください。

- ウ 提出期間  
令和4年9月30日(金)から10月11日(火)まで(土・日、祝日除く。)  
受付時間は、午前8時30分から午後5時までとします。
- エ 提出方法  
持参に限ります。  
※応募書類の内容を確認しますので、必ず事前にご連絡ください。
- オ 提出場所  
瀬戸市追分町64番地の1  
瀬戸市政策推進課  
公共施設マネジメント係(担当:松浦)  
電話 0561-88-2507

## (8) 提出書類の取扱い

- ア 無償使用  
本市は、市政の実施状況等の公表に際し必要な場合においては、原則として無償で使用できるものとします。  
なお、提出書類は、理由の如何に関わらず返却しないものとします。
- イ 提出書類の変更等の禁止  
提出書類については、本市が特に必要と認めた場合を除き、変更、差替え及び再提出を認めないこととします。
- ウ 情報公開  
提出書類は、瀬戸市情報公開条例による公開の対象になります。

## (9) 費用の負担

応募に関する費用は、全て応募者の負担とします。

## 7 優先交渉権者の決定方法

### (1) 審査体制

応募書類の内容について、古瀬戸小学校跡地活用事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。

なお、委員会の会議は非公開とするほか、組織及び運営については、古瀬戸小学校跡地活用事業者選定委員会要綱によるものとします。

### (2) 審査方法

委員会は、応募書類及び応募事業者へのヒアリングにより、審査項目について審査を行います。

委員会は、評価基準をもとに100点満点で審査し、得点により優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。なお、応募事業者が1者の場合も審査は行いません。

なお、審査の結果「優先交渉権者及び次点交渉権者なし」又は「次点交渉権者なし」とする場合があります。

### (3) 優先交渉権者の決定

委員会の選定結果を踏まえ、瀬戸市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

### (4) ヒアリングの実施

#### ア ヒアリング実施の通知

応募者から受領した応募書類の内容を審査し、「4 応募資格」の条件を満たすものについて、ヒアリングの実施を通知します。応募登録申込書（様式3-1号）に記載されている担当者名の電子メールに宛てて通知するとともに郵送にて通知書原本を送付します。

応募書類の内容を審査し、「4 応募資格」の条件に反しているものについては不採用とします。不採用の場合、審査結果を通知します。

#### イ 実施日

令和4年10月下旬

#### ウ 実施方法

1応募者あたり40分以内（説明20分以内、質疑20分以内）で順次個別に行います。

前の応募者のヒアリングの終了10分後に、次の提案者のヒアリングを開始します。準備はその間に行ってください。

#### エ 使用備品

自由とします。

#### オ 説明方法

応募者の商号・名称を明言することは禁止します。事前に提出された応募書類に沿って説明をお願いします。

入室は各応募者（各共同提案者）3名以内とし、説明は応募者が行ってください。

**(5) 評価基準**

別紙「古瀬戸小学校跡地活用事業 公募型プロポーザル評価基準表」のとおり

**(6) 審査結果の通知**

優先交渉権者及び次点交渉権者に対しては、選定したことを書面により通知します。また、選定されなかった応募事業者に対しては、選定しなかったことを書面で通知します。

**(7) 審査結果の公表**

応募者数、優先交渉権者名、次点交渉権者名及び各応募者の総合点数を公表します。

※優先交渉権者、次点交渉権者以外の応募者名につきましては、公表しません。

## 8 優先交渉権者決定後の手続き

### (1) 基本協定の締結

審査結果の公表後、本市と優先交渉権者は基本協定書を締結し、事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を行います。

優先交渉権者は、審査を実施した結果、最適なものとして選定しただけであり、契約を締結するまで契約関係は生じません。

なお、優先交渉権者と協議が整わない場合、又は優先交渉権者が契約を締結するまでの間に、応募資格を満たさない場合、次点交渉権者と協議するものとします。

### (2) 地域説明会

優先交渉権者は、地域住民に対して、事業の内容や古瀬戸連区住民の利用への対応等について説明を行うこととします。地域説明会の開催日や場所については、本市と地域住民で調整し、優先交渉権者にお知らせします。

開催時期：令和4年11月上旬～12月

### (3) 事業計画書の提出

ア 優先交渉権者は、基本協定締結後市と協議及び地域説明会の結果を踏まえて、基本協定書に記載する期間内に、修正した事業計画書を本市に提出してください。

提出時期：令和5年1月上旬

イ 事業計画書の内容が応募書類の内容と異なることとなる場合、優先交渉権者は、変更の内容及びその必要性を詳細に記載した変更承認申請を瀬戸市に提出し、本市の承認を受けなければなりません。（面積等の軽微な変更はこの限りではありません。）

ウ 変更の承認にあたっては、必要に応じ委員会の意見を聴取したうえで、変更を承認するか否かを決定しますが、コンセプトや事業計画が当初の内容から一貫性を欠く変更は認められません。

### (4) 仮契約の締結

修正した事業計画書の提出後、内容について本市との間で合意に達したときは、建物使用貸借仮契約及び建物譲渡仮契約を締結します。

仮契約締結時期：令和5年1月上旬

※土地の賃貸借契約については、覚書を締結します。

### (5) 契約の締結

「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和52年瀬戸市条例第1号）」第3条の規定に基づき瀬戸市議会での議決及び文部科学大臣による財産処分の承認を経て、土地賃貸借契約、建物使用貸借契約及建物譲渡契約（以下「本件契約」という。）を締結します。

契約締結時期：令和5年4月上旬

### (6) 資格の喪失

応募書類提出日、基本協定締結日、仮契約締結日及び本件契約締結日のいずれ

れの時点においても、次のいずれかに該当する場合、応募者は、優先交渉権者、次点交渉権者及び契約者となる資格を喪失するものとします。

なお、この場合、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求を認めません。

ア 「応募資格」を満たさなくなった場合

イ 応募書類に不備又は虚偽の記載があった場合

ウ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

エ 他の応募者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

オ 資金調達、設計、建設及び工事管理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

カ 基本協定が解除された場合

キ その他信頼関係を損なった場合

## 9 契約に係る事項

### (1) 土地賃貸借契約（事業用定期借地権・有償貸付）

- ア 土地の詳細  
賃貸借契約を締結する土地は「古瀬戸小学校跡地活用事業 募集事業概要 別紙1」のとおりです。
- イ 貸付期間  
令和5年4月上旬から10年以上、30年以内  
※事業者からの提案に基づき、協議の上決定します。
- ウ 貸付料  
瀬戸市財産条例第10条第1項第1号に準じて決定するものとする。  
※令和4年度の固定資産税課税標準額（15,927円/m<sup>2</sup>）で算出した場合、年額20,114,432円  
※現段階では面積を25,258.28m<sup>2</sup>（全体26,218.98m<sup>2</sup>—体育館敷地960.70m<sup>2</sup>）として算出しており、今後、契約時に面積の変更が生じた場合は変更となります。
- エ 貸付料の変更  
瀬戸市財産条例第10条第1項第1号に準じて変更します。
- オ 貸付料の支払い時期等  
貸付料は、土地賃貸借契約に定める日（以下「引渡日」という。）から発生するものとし、貸付期間が1年に満たない年度にあたっては、一括で支払うものとし、年間を通じて貸付する年度にあたっては、年二回の均等分割により支払うものとする。
- カ 転貸等の禁止  
契約期間中は、事業計画に基づく利用に供することとします。  
また、事業計画に基づいて関係事業者等との貸付契約などを締結する場合のほか、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。
  - （ア） 第三者への転貸
  - （イ） 借入人の地位の譲渡
- キ 貸付期間終了時における土地の返還  
貸付期間が満了したとき又は本市が土地賃貸借契約を解除したときは、敷地上に所有する建築物、構造物及び土地の定着物の扱いについては、本件契約者の負担にて撤去するものとします。ただし、本市が必要と認めたものについてはこの限りでないこととします。

### (2) 建物使用貸借契約

- ア 建物の詳細  
「古瀬戸小学校跡地活用事業 募集事業概要 別紙2」のうち体育館のみとします。
- イ 貸付期間  
(1)土地賃貸借契約の貸付期間と同じとします。
- ウ 貸付料  
無償
- エ 上記貸付は、民法上の使用貸借契約であり、借地借家法の適用はありません。

### (3) 建物譲渡契約

#### ア 建物の詳細

建物譲渡契約において譲渡する建物は、「古瀬戸小学校跡地活用事業 募集事業概要 別紙2」のうち契約後所有者が瀬戸市及び自治会であるものを除くすべてのほか、土地賃貸借契約を締結する土地の上にある全ての建築物及び構造物とします。

また、建築物及び構造物以外の定着物（樹木、庭石など）は、建物とともに譲渡されます。

#### イ 譲渡条件

無償譲渡とします。

※所有権保存登記の費用や無償譲渡に係る税負担は、本件契約者の負担とします。

### (4) 保証金

#### ア 保証金の納付

本件契約者は、土地賃貸借契約の締結に当たっては、契約により定めた貸付料の1年分に相当する額の保証金を納付するものとします。

#### イ 保証金の額の変更

貸付料が、変更により当初の額の2倍以上の金額になったときは、保証金について、2倍以上となった年の額と既納の額との差額に相当する額の追加の保証金を納付することとします。

なお、変更により貸付料が下落した場合、保証金の返還は行いません。

#### ウ 保証金の返還

保証金は、貸付期間が満了した時に返還するものとします。

本市が保証金を返還する場合において、本件契約者に、土地賃貸借契約に基づく本市への金銭債務があるときは、本市は、当該金銭債務の弁済に保証金を充当することができ、本件契約者はこれに異議を申し立てることができないものとします。

なお、返還する保証金には利息を付しません。

### (5) 留意事項

#### ア 費用の負担

(ア) 施設整備、事業実施、施設運営等に係る一切の経費は、本件契約者の負担とします。

(イ) 本件契約締結費用（公正証書作成費用を含む）は本件契約者の負担とします。

#### イ 登記に関する事項

本件土地及び既存施設にかかる登記手続きに関する費用は、本件契約者の負担とします。

#### ウ 契約不適合性責任

本件契約者は、本市が貸付けた財産及び譲渡した財産に、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があることを発見しても、追完の請求、貸付料の減額の請求、損害賠償の請求及び解除することができないものとします。



## エ 契約解除

本市は、次に掲げる事由に該当する場合は、催告その他の手続を経ることなく直ちに本件契約を解除することができるものとし、本件契約者は、これにより本市に生じた損害を賠償しなければなりません。この場合において、既納の貸付料及び保証金があるときは、当該貸付料及び保証金をこれに充当するものとし、

なお、解除により土地を明渡すこととされた日までに、撤去されない構造物がある場合における撤去にかかる費用は、損害に含まれることとします。

- (ア) 期限までに保証金が納付されないとき
- (イ) 本件契約者が、正当な理由なく貸付料の支払いを滞納したとき
- (ウ) 応募又は契約の手続において提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽又は重大な誤りのあったことが判明したとき
- (エ) 「4 応募資格」に規定する資格を満たさないこととなったとき
- (オ) その他契約に定める重要な義務に違反したとき

## (6) その他の条件

### ア 事業計画の履行及び変更

本市が承諾した場合を除き、応募時点で提出した事業計画を誠実に履行することとし、事業計画書に記載した活用方法以外による土地及び建物の利用は認めません。

上記に違反した場合、契約を解除し、契約に定める違約金を支払うものとします。

なお、違約金を超える損害が本市に生じた時は、本件契約者はその超過額をも支払うこととします。

### イ 譲渡等の制限

建物譲渡契約により譲渡する建物のうち、国の補助事業により取得した校舎（以下「対象施設」という。）を再利用する事業については、対象施設の所有権移転後も、補助事業等により取得した財産の処分制限期間（昭和60年3月5日文部省告示第28号及び平成14年3月25日文部科学省告示第53号により定める処分制限期間。以下「処分制限期間」という。）中、次の行為を禁止します。

ただし、事前に本市を通じて文部科学大臣に対し承認等を得た場合は、この限りではありません。

- (ア) 売買、交換等により有償で所有権を移転すること
- (イ) 質権若しくは使用貸借による権利又は賃借権を設定すること
- (ウ) 提案した事業計画とは異なる用途で活用すること
- (エ) 贈与等により無償で所有権を移転すること
- (オ) 取り壊すこと

なお、処分制限期間内に有償で第三者に譲渡・貸与等をする場合（上記(ア)(イ)）は、文部科学大臣の承認に加え、承認の条件として、国庫納付金の支払い又は国庫納付金相当額の基金への積立てを、本市を通じて行う必要があります。

また、対象施設を再利用する事業について、処分制限期間内に事業計画の変更や第三者への無償譲渡、取壊しを行う場合（上記(ウ)(エ)(オ)）は、改めて

文部科学大臣に対し承認等を得る手続きが必要となります。ただし、その場合においては、国庫納付金等の支払いは生じません。

【対象施設の処分制限期間等】

建物番号	名称	国庫補助 取得年度	処分制限期間 (取得後)	国庫納付金 必要年度	積立基金 必要年度
12-1	校舎	昭和50年	60年	令和4年	令和17年
		平成24年	23年		
12-2	校舎	平成24年	47年	令和4年	令和41年
29	校舎	平成24年	47年	令和4年	令和41年
30	校舎	平成24年	47年	令和4年	令和41年

## 10 その他留意事項

- (1) 本事業応募に必要な費用は、全て応募者負担とします。
- (2) 応募事業等の内容については、公表する場合があります。
- (3) 優先交渉権者等に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- (4) 本要領に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

## 11 問合せ先

瀬戸市役所経営戦略部政策推進課  
公共施設マネジメント係（担当：松浦）  
〒489-8701  
瀬戸市追分町64番地の1（北庁舎 4階）  
TEL 0561-88-2507  
Eメール seto-ppp@city.seto.lg.jp