

**【令和4年度実施】**

**旧金谷中学校跡地活用事業プロポーザル**

**募集要項**

令和4年8月5日

静岡県島田市

## 目次

I	旧金谷中学校跡地活用事業の趣旨	1
II	本募集要項の位置付け	1
III	事業内容に関する事項	2
	1 事業の名称	
	2 対象地の諸条件等	
	3 事業形態	
	4 スケジュール及び契約等の流れ	
	5 主催者	
	6 事務局	
	7 優秀提案者等の選定	
	8 優先的交渉権者等の決定	
	9 遵守すべき法制度等	
IV	応募の手続き	8
	1 募集要項等の公表	
	2 募集要項・資格審査書類等に対する質疑応答	
	3 提案審査書類作成に対する個別質疑応答	
	4 資格審査書類の提出	
	5 提案審査書類の提出	
	6 資格審査書類提出以降における構成員等(構成員、協力企業)の変更	
	7 応募の辞退	
	8 選定委員会によるヒアリング	
	9 優秀提案者、次点提案者の決定	
	10 旧金谷中学校跡地活用事業の事業者の決定	
	11 優先的交渉権者との協議・調整	
V	参加資格要件	12
	1 応募者の資格、構成等	
	2 応募者・構成員等の制限	
	3 土地賃貸借契約締結までに必要な要件	
	4 応募書類	
	5 その他の提出書類	
VI	提案に関する条件	19
	1 活用計画全般に関する条件	
	2 導入を禁止する用途・施設	
	3 地域住民等に関する留意事項	
	4 新たな雇用の創出、地元事業者等との連携・協調	
	5 開業条件	

VII	土地の貸付条件について	21
1	貸付条件について	
VIII	審査に関する事項	22
1	審査方法	
2	審査結果の公表	
3	資格審査	
4	提案審査	
IX	契約に関する事項	26
1	契約手続きの概要	
2	基本協定	
3	事業用定期借地権設定契約	
4	事業の途中終了について	
5	原状回復義務	
6	通知義務	
7	その他	
X	その他の事項	29
1	事業実施に要する費用に対する補助について	
2	その他の事項	

## I 旧金谷中学校跡地活用事業の趣旨

---

島田市と静岡県では、民間活力導入による旧金谷中学校跡地（静岡県島田市金谷富士見町。以下「対象地」という。）の効果的な活用に向けて、「旧金谷中学校跡地の活用に向けた基本計画～交流・賑わいの拠点の整備に向けた方向性～（令和4年8月一部修正）」（以下「基本計画」という。）を策定しました。

島田市では、基本計画に基づき、対象地の活用を行う事業者を選定するため、公募型プロポーザルを行います。

事業者の皆様には、事業の趣旨を御理解いただき、本プロポーザルに積極的に応募いただきますようお願いいたします。

## II 本募集要項の位置付け

---

本募集要項は、旧金谷中学校跡地活用事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するにあたって公表するものであり、本事業への提案参加を希望される事業者においては、募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な提案審査書類（事業提案書）等を提出していただくこととなります。

募集要項の別添資料である「様式集及び記載要領」は、募集要項と一体のもの（以下、これらを総称して「募集要項等」という。）とします。

なお、本募集要項等と本募集要項等に関する質問書に対する回答書に相違がある場合は、その回答書を優先します。

### Ⅲ 事業内容に関する事項

#### 1 事業の名称

「旧金谷中学校跡地活用事業」

#### 2 対象地の諸条件等

所在地	島田市金谷富士見町 3383 番 1 外 25 筆 ※5頁の地番図参照
敷地面積	54,710.83 m <sup>2</sup> （公簿面積）
都市計画区域	非線引き都市計画区域（用途地域の指定のない区域） ※建築基準法第48条第14項により、店舗や飲食店、遊技場等について、床面積の合計が10,000 m <sup>2</sup> を超えるものは、原則、建築できません。
地域地区・地区計画	指定なし
指定建蔽率／容積率	60% / 200%
接面道路状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南面：市道牧之原中講線（幅員 14.5m）</li> <li>・西面：市道富士見町線（幅員 4.0m）</li> <li>・東面：農道下原 15 号線（幅員 2.0～4.5m）</li> </ul>
供給処理施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・上水道：南面道路内（牧之原中講線）Φ50mm 配管 ：西面道路内（富士見町線）Φ75～50mm 配管 ※概ね 120t／日（5t／時）の使用が可能です。（なお、実際の使用量に応じて、給水タンクを設ける必要があります。）</li> <li>・下水道：浄化槽整備が必要</li> <li>・ガス：プロパンガス</li> <li>・電力：高圧線（南面 6,600V） ：低圧線（西面、南面の一部 100V～200V）</li> </ul>
対象地上の現存施設の取扱い	以下の対象地上の現存施設は、事業者が施設の建設に着手するまでに、島田市が全て撤去し、事業者引き渡します。 なお、事業者が存置を求める場合は、この限りではありません。 ①外周単管柵・シート（対象地の東西面に設置） ②避難地（指定緊急避難場所）・避難地看板
対象地中の埋蔵物等について	埋蔵文化財調査は本調査が完了しています。 対象地内に存在した地下埋設物等については、撤去が完了しています。
排水施設	対象地南側に隣接する市道牧之原中講線については、10年確率を対象とした降雨に対応した排水施設を整備済みであり、対象地内

	からの排水は開発行為技術基準（静岡県開発行為等の手引き）に基づき調整した排出量を対象地東南角に面した歩道内に設置した集水柵で受水できる構造となっています。
対象地と市道 牧之原中講線 との間の市有地	対象地と市道牧之原中講線との間に存在する市有地（次頁に掲載の対象地の平面形状図の青色枠部分。以下「隣接市有地」という。）は、島田市が接道要件を確保します。
対象地に隣接 する施設	隣接する施設の使用に影響がないよう十分に配慮すること。 ③かたくり会館・島田市同報系防災行政無線

<対象地の平面形状図>



対象地面積 54,710.83 m<sup>2</sup>

対象地の状況については、下記の動画を確認してください。

【6分でわかる】旧金谷中学校跡地について

<https://www.youtube.com/watch?v=xYIplxamHo>（外部サイト）

現地視察を希望する場合は、事務局（島田市市長戦略部戦略推進課）まで連絡してください。

○対象地上の現存施設

①外周単管柵・シート（対象地東側）



②避難地（指定緊急避難場所）・避難地看板

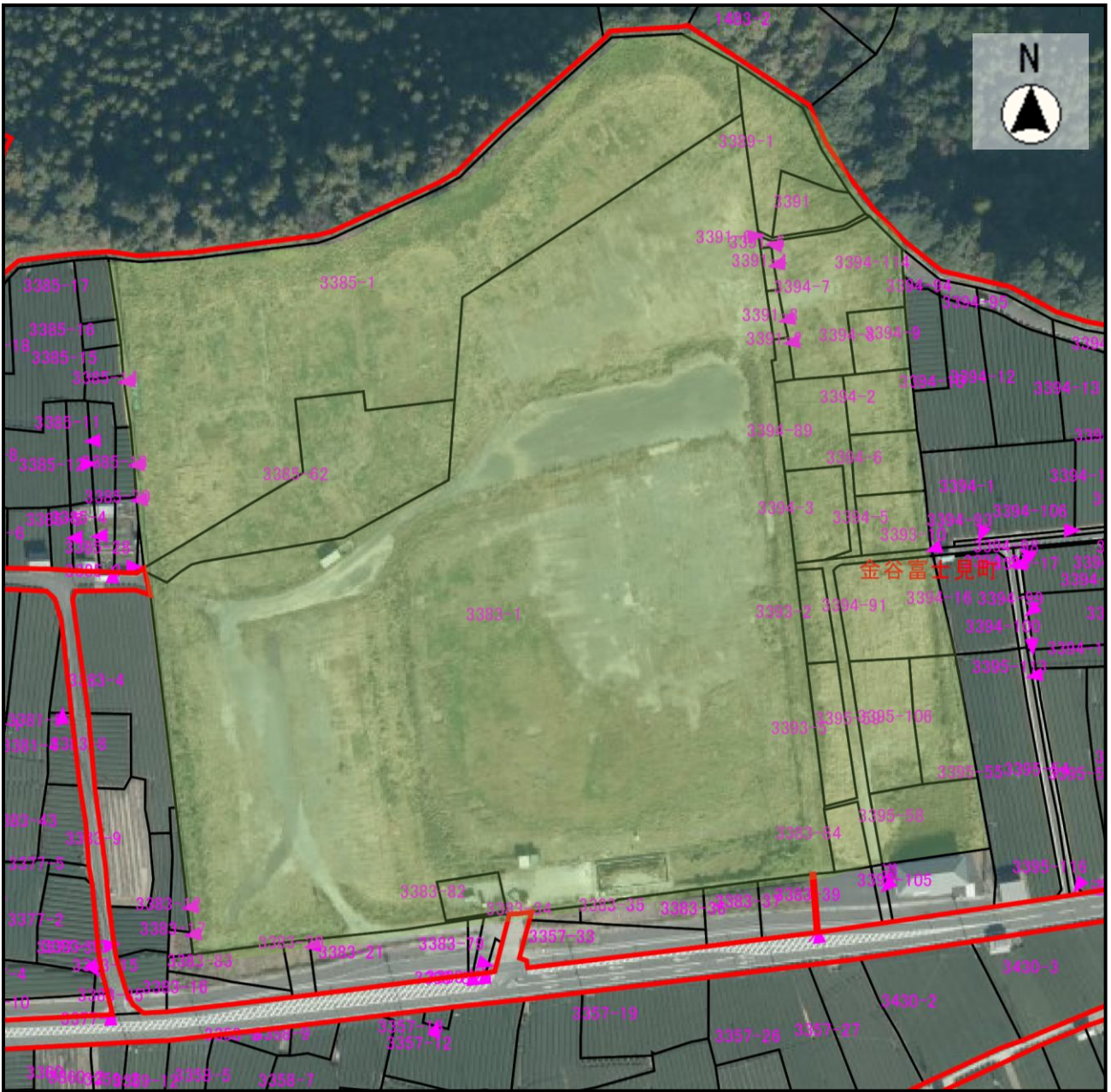


○対象地に隣接する施設

③かたくり会館・島田市同報系防災行政無線（対象地隣接）



○地番図



【対象地番一覧】

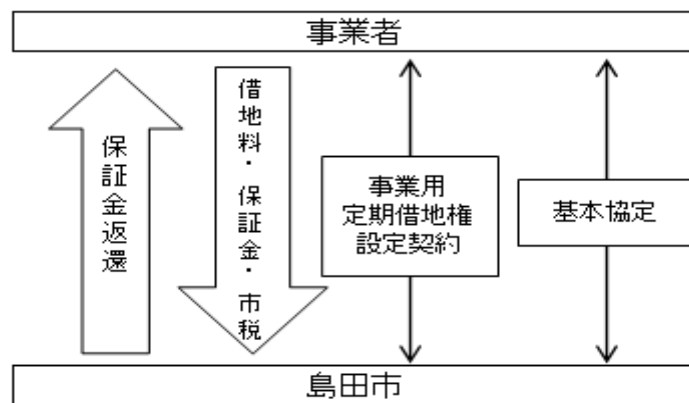
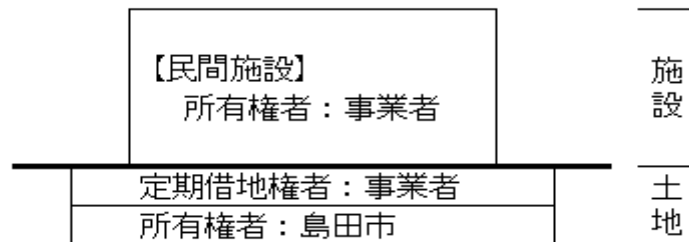
所在	島田市金谷富士見町
地番	3383 番 1、3383 番 82、3383 番 84 3385 番 1、3385 番 62 3389 番 1 3391 番、3391 番 2、3391 番 3、3391 番 4、3391 番 5、3391 番 6 3393 番 2、3393 番 5、3393 番 10 3394 番 2、3394 番 3、3394 番 5、3394 番 6、3394 番 7、3394 番 8、 3394 番 89、3394 番 91 3395 番 58、3395 番 59、3395 番 106



### 3 事業形態

本事業は、対象地に事業用定期借地権を設定し、事業者が施設の計画、設計、建設、所有、維持管理及び運営を行います。

<事業スキームのイメージ>



### 4 スケジュール及び契約等の流れ

項目	予定時期
・基本計画・募集要項等の公表	令和4年8月5日
・募集要項・資格審査書類等 に対する質疑応答	受付 令和4年8月8日～22日
	回答 令和4年8月31日（予定）
・提案審査書類作成に対する個別質疑応答	令和4年9月1日～10月31日
・資格審査書類の提出期間	令和4年11月11日～25日 （提案書類提出の1週間前まで）
・提案審査書類の提出期間	令和4年11月18日～12月2日
・書類審査及びヒアリング	令和4年12月13日
・優先的交渉権者の決定・公表	令和4年12月～令和5年1月
・優先的交渉権者との協議・調整	令和5年1月～2月
・基本協定の締結	令和5年2月（予定）
・事業用定期借地権設定契約締結 （公正証書の作成）	令和5年4月～6月

5 主催者

静岡県島田市

6 事務局

島田市市長戦略部戦略推進課

住所：〒427-8501 静岡県島田市中心町1番の1

電話：0547-36-7406 FAX：0547-36-1425

E-mail：senryakusuishin@city.shimada.lg.jp

7 優秀提案者等の選定

「旧金谷中学校跡地活用事業優秀提案者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）が応募書類とヒアリングを基に総合的に評価し、優秀提案者及び次点提案者を島田市に推薦します。

8 優先的交渉権者等の決定

島田市は、選定委員会からの推薦を受け、優先的交渉権者と次点交渉権者を決定します。

9 遵守すべき法制度等

事業者は、本事業の実施にあたり、事業内容に応じて関連する法令及び条例等を遵守してください。

## IV 応募の手続き

### 1 募集要項等の公表

本募集要項等は、島田市ホームページで公表するとともに、事務局にて配布します。

#### ア 期間

令和4年8月5日（金）から令和4年12月2日（金）まで

#### イ 時間

土日祝日を除く、午前9時から午後5時まで

#### ウ 場所

事務局（島田市役所市長戦略部戦略推進課）

#### エ HPアドレス

<https://www.city.shimada.shizuoka.jp/gyosei-docs/R4kkcproposal.html>

#### オ 閲覧資料

平面図、横断面図、及び埋蔵文化財調査結果等の資料については島田市市長戦略部戦略推進課にて閲覧可能ですので、必要な場合は予め連絡の上（電話：0547-36-7406）、お越しく下さい。

### 2 募集要項・資格審査書類等に対する質疑応答

#### ア 受付期間

令和4年8月8日（月）から令和4年8月22日（月）午後5時まで

#### イ 提出方法

質問の内容を、質問書（様式I-1）に簡潔に記入し、FAX又は電子メールに添付して提出してください。

#### ウ 提出先

事務局

※FAX及び電子メールの送信の際は、事務局へ電話で送達確認を行ってください。

※上記提出方法以外による質疑は受け付けません。

#### エ 回答日時

令和4年8月31日（水）（予定）

#### オ 回答方法

ホームページにおいて、質問者名を伏せて回答を公表します。

ただし、意見表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

様式番号	書類名	記載上の留意事項	提出部数
様式I-1	募集要項等に関する質問書	所定の様式に、必要な事項を記入すること。	—

### 3 提案審査書類作成に対する個別質疑応答

#### ア 受付期間

令和4年9月1日（木）から令和4年10月31日（月）午後5時まで

#### イ 提出方法

質問の内容を、質問書（様式Ⅰ-1）に簡潔に記入し、FAX又は電子メールに添付して提出してください。

#### ウ 提出先

事務局

※FAX及び電子メールの送信の際は、事務局へ電話連絡し、送達確認してください。

※上記提出方法以外による質疑は、受け付けません。

#### エ 回答日時

質問を提出いただいてから概ね1週間以内に回答します。

#### オ 回答方法

質問者に対して個別に回答します。

ただし、意見表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

### 4 資格審査書類の提出

#### ア 受付期間

令和4年11月11日（金）から令和4年11月25日（金）まで

※提案審査書類提出の1週間前までに提出してください。

（持参の場合、土日祝日を除く、市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時まで）

#### イ 提出部数

正本1部、副本（正本の写し）1部

#### ウ 提出先

事務局

#### エ 提出方法

資格審査書類を、提出先へ持参又は郵送により提出してください。

※持参の場合は、予め事務局へ電話連絡を行い、受付期間内に提出してください。郵送の場合は、必ず書留郵便とし、受付期間内必着でお送りください。

※上記提出方法以外による提出は、受け付けません。

#### オ 資格審査書類（正本、副本各1部ずつ）

・参加申請書（様式Ⅱ-1）

・構成員等調書（様式Ⅱ-2）

・委任状（様式Ⅱ-3）

・誓約書（様式Ⅱ-4）

・その他、参加資格を有することを証明するため、必要な添付書類（14頁の「4 応募書類」を参照）

## 5 提案審査書類の提出

### ア 受付期間

令和4年11月18日（金）から令和4年12月2日（金）まで

（持参の場合、土日祝日を除く、市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時まで）

### イ 提出先

事務局

### ウ 提出部数

正本2部、副本10部及び提案審査書類の電子データ一式をまとめたCD-Rを10枚

### エ 提出方法

本募集要項等に規定する所定の書類、部数を揃えて、提出先へ受付期間内に持参してください。

※持参に際し、予め事務局まで電話連絡を行ってください。

※郵送、FAX及び電子メールでの提出は受け付けません。

## 6 資格審査書類提出以降における構成員等（構成員、協力企業）の変更

構成員等に変更がある場合は、構成員等変更届（様式IV-2）及び変更又は追加となる事業者に係る資格審査書類を速やかに提案審査書類提出期限までに提出してください。

### ア 提出先

事務局

（持参の場合、土日祝日を除く、市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時まで）

### イ 提出部数

正本1部、副本（正本の写し）1部

### ウ 提出方法

構成員等変更届及び資格審査書類を提出先へ持参又は郵送により提出してください。

※持参の場合は、予め事務局へ電話連絡を行い、提出してください。郵送の場合は、必ず書留郵便でお送りください。

## 7 応募の辞退

資格審査及び提案審査書類を提出した応募者が参加を辞退する場合は、速やかに参加辞退書（様式IV-1）を提出してください。

### ア 提出先

事務局

（持参の場合は、土日祝日を除く、市役所本庁舎開庁日の午前9時から午後5時まで）

### イ 提出部数

1部

ウ 提出方法

参加辞退書を提出先へ持参又は郵送により提出してください。

※持参の場合は、予め事務局まで電話連絡を行い提出してください。郵送の場合は、必ず書留郵便でお送りください。

8 選定委員会によるヒアリング

ア 実施時期

令和4年12月13日（火）

イ 会場

島田市役所

ウ 備考

- ・実施時刻や会場等の詳細は、提案審査書類の受付締切後に連絡担当者に連絡します。
- ・提案審査では、1応募者あたり20分以内の事業説明と選定委員から30分以内の質疑応答形式によるヒアリングを行います。
- ・ヒアリングには原則として、5人まで出席できます。
- ・グループで応募する場合は、各構成員や協力企業からの説明も認めます。

※ヒアリングに当たって、事務局から事前に確認を求めることがあります。

9 優秀提案者、次点提案者の決定

選定委員会は、ヒアリング終了後に優秀提案者と次点提案者を決定し、審査結果とともに島田市に推薦します。

10 旧金谷中学校跡地活用事業の事業者の決定

島田市は、令和4年12月～令和5年1月を目途に、旧金谷中学校跡地活用事業の優先的交渉権者及び次点交渉権者を決定し、提案審査の結果を全ての応募者に書面にて通知します。グループで応募した場合は代表となる法人に通知します。なお、審査結果に対する質問や異議には一切応じません。

11 優先的交渉権者との協議・調整

優先的交渉権者及び次点交渉権者の決定後、島田市と優先的交渉権者が協議し、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。協議が不調になった場合は、次点交渉権者と協議することがあります。

## V 参加資格要件

---

### 1 応募者の資格、構成等

応募者の資格、構成は次のとおりとします。

ア 応募者は、提案事業の実施期間中に継続した運営ができる十分な経営能力と優れた企画力を有する法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人で構成するグループ（以下「応募グループ」という。）であること。

イ 応募グループで申し込む場合には、代表となる法人（市と土地の賃貸借契約を締結する法人）を定めること。なお、本事業を実施するに当たり、本事業の遂行のみを目的として特別目的会社「SPC」を設立する場合は、資格審査書類提出時点でその旨を記載すること。

ウ 一つの法人が複数の応募をすることはできないこと。応募グループの場合も一法人とみなし、一つの提案を行うものとする。

エ 応募法人及び応募グループの構成員若しくは協力企業は、本事業に係る他の応募グループの構成員若しくは協力企業になることはできない。

#### <定義>

構成員…応募グループを構成する法人で、かつ代表となる法人に出資を行う法人をいう。又はSPCを設立する場合は、SPCに出資する法人をいう。

協力企業…応募グループを構成する法人で、かつ代表となる法人に出資を行わない法人をいう。

※ 設計業務、建設業務、維持管理業務等を請け負う法人が必ずしも構成員や協力企業となる必要はありません。

※ 提案審査書類提出以降における構成員等（構成員、協力企業）の変更

- ・構成員の追加、削除及び交代は認めない。
- ・協力企業の追加は認めるが、削除及び交代は認めない。
- ・ただし、構成員等の倒産など、構成員等を変更する止むを得ない事情がある場合においては、構成員等変更届（様式IV-2）により、島田市の書面による承諾を得ることで、変更を認めるものとする。なお、この場合であっても代表となる法人の変更は認めない。

### 2 応募者・構成員等の制限

応募者又はその構成員等となる者は、次の条件を満たしていなければなりません。

ア 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こと。

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更正又は再生手続を行っている法人でないこと。

ウ 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。

エ 島田市入札参加制限等措置要綱（平成19年島田市告示第159号）による入札参加制限に該当しないこと。

オ 次の(1)から(5)までのいずれにも該当しないこと。

- (1) 役員等（個人である場合にあっては当該個人をいい、入札参加資格者が法人である場合にあっては当該法人の役員又はその支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。以下各号において同じ。）が反社会的勢力等（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。以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者、無差別大量殺人行為を行った団体（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5条及び第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体、無差別大量殺人を行った団体の構成員を総称したもの。以下各号において同じ。）であると認められる者
- (2) 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下各号において同じ。）又は反社会的勢力等が経営に実質的に関与していると認められる者
- (3) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は反社会的勢力等を利用したと認められる者
- (4) 役員等が、暴力団又は反社会的勢力等に対して財産上の利益の供与又は不当に優先的な取扱いをする等直接的又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者
- (5) 役員等が、暴力団又は反社会的勢力等と密接な関係を有していると認められる者

カ 公租公課を滞納していないこと。

キ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第5条及び第8条第2項第1項に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。

ク 本事業に係る選定委員会の委員が自ら主宰し又は役員若しくは顧問となっている営利法人その他の営利組織でないこと。

### 3 土地賃貸借契約締結までに必要な要件

設計業務、建設業務、維持管理業務等を請け負う法人が必ずしも構成員等となる必要はありません。設計業務、建築業務、維持管理業務等を行う法人については次の資格要件を満たしているものとし、事業用定期借地権設定契約締結までに、資格を証明する書類を提出することとします。

- ・設計業務を行う法人は、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- ・建築業務を行う法人は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築工事一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- ・維持管理を行う法人は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第12条の2第1項第8号に掲げる事業の登録を受けていること。



#### 4 応募書類

応募書類は次のとおりです。

なお、作成に当たっては、様式集及び記載要領に記載する作成上の留意点を遵守してください。

##### ア 資格審査書類

下記に記載する書類を全て正本1部、副本（正本の写し）1部を提出してください。

様式番号	書類名	書類の概要	写しの可否	備考
様式Ⅱ-1	参加申請書	本事業の公募プロポーザルに参加する申請書。	—	・ 押印の上、提出。
様式Ⅱ-2	構成員等調書	応募者がグループで参加する場合、グループの構成員や協力企業についての会社概要を記載する書類。	—	・ グループとして応募する場合。
様式Ⅱ-3	委任状	応募者がグループで参加する場合、グループの構成員や協力企業についての権限を代表となる法人（受任者）に委任する書類。	—	・ グループとして応募する場合。 ・ 構成員及び協力企業ごとに提出。 ・ 押印の上、提出。
様式Ⅱ-4	誓約書	応募法人及び応募グループの構成員若しくは協力企業が、募集要項等に記載される参加資格要件を満たしていることを確認、誓約する書類。	—	・ 構成員及び協力企業ごとに提出。 ・ 押印の上、提出。
添付書類①	会社概要	応募法人及び応募グループの構成員若しくは協力企業の会社概要を確認する書類。	可	・ 構成員及び協力企業ごとに提出。 ・ パンフレットも可とする。
添付書類②	定款	応募法人及び応募グループの構成員若しくは協力企業の商号、本店所在地、会社規模、事業概要等を確認する書類。	可	・ 構成員及び協力企業ごとに最新のものを出し提出。 ・ 規則又は規約若しくは、これらに準ずるものの写しも可。
添付書類③	現在事項全部証明書	応募法人及び応募グループの構成員若しくは協力企業の会社の実在や、役員の名、住所等を確認する書類。	不可	・ 構成員及び協力企業ごとに提出。 ・ 3か月以内に交付されたもの。
添付書類④	印鑑証明書	参加資格審査書類に押印されている印鑑が実印であることを確認する書類。	不可	・ 構成員及び協力企業ごとに提出。 ・ 3か月以内に交付されたもの。

添付書類 ⑤	納税証明書	応募法人及び応募グループの構成員若しくは協力企業が、税金を滞納していないことを確認する書類。	不可	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 構成員及び協力企業ごとに提出。</li> <li>・ 3か月以内に交付されたもの。</li> <li>・ 法人税、消費税及び地方消費税は、国税通則法施行規則9号その3の3</li> <li>・ 法人事業税、法人住民税、固定資産税は、本店所在地の納税証明書。</li> </ul>
-----------	-------	--	----	--

イ 提案審査書類（事業提案書）

下記に記載する書類について、正本2部、副本10部及び事業提案書類の電子データ一式をまとめたCD-Rを10枚提出してください。

様式番号	様式名	提案書内必須記載事項等	提出部数
Ⅲ	提案審査書類（事業提案書）提出届	所定の様式に、必要な事項を記入すること。	1部
—	（表紙）提案審査書類（事業提案書） ＜正本＞	—	1部
—	（表紙）提案審査書類（事業提案書） ＜副本＞	—	1部
様式Ⅲ-1 事業内容			
Ⅲ-1-a	事業計画	①事業趣旨	A4：4枚以内
		②事業概要	
		③提案に当たり工夫した事項	
Ⅲ-1-b	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本事業で整備する施設の機能・構成・配置・動線の考え方について記載する。</li> <li>・ 開業後の施設の維持管理及び更新の考え方について記載する。</li> <li>・ 交流や賑わいの創出に寄与する施設計画上のポイントを記載する。</li> </ul>	A4：4枚以内

		②景観との調和	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の地形的特徴や眺望等を踏まえた景観との調和の考え方等を記載する。</li> <li>・空間デザイン、施設デザインの考え方を記載し、それを踏まえた特長等について記載する。</li> </ul>	
		③安全安心の確保	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣住民及び施設利用者の安全安心を確保するための設計や取組を記載する。</li> </ul>	
<b>様式Ⅲ－２ 地域活性化</b>				
Ⅲ-2-a	事業計画	①地域資源（施設）との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域資源（施設）との連携や活用等による取組みの相乗効果を記載する。</li> <li>※上記の内容を「島田市」「空港周辺市町」「静岡県内外」の3つの視点から記載する。</li> </ul>	A 4 : 4枚以内
		②地域活性化への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・人材の活用や雇用確保、事業者や団体等の連携や活用等について記載する。</li> <li>※上記の内容を「島田市」「空港周辺市町」「静岡県内外」の3つの視点から記載する。</li> <li>・地場製品の販売等、その他の地域活性化の取組について記載する。</li> </ul>	
Ⅲ-2-b	施設計画	①島田市の地域資源の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・島田市の木材等の地域資源の活用を記載する。</li> </ul>	A 4 : 4枚以内
		②避難地、多目的交流の機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時における避難地機能を確保し、避難者の動線等の考え方を記載する。</li> <li>・多目的交流スペースを設ける場合は、その機能を記載する。</li> </ul>	
<b>様式Ⅲ－３ 事業遂行能力</b>				
Ⅲ-3-a-1	事業計画	①事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借期間を記載する。</li> <li>・賃貸借契約締結から施設設計、工事着手日、建設、開業等の運営期間全体の事業スケジュールを記載する。</li> </ul>	A 4 : 4枚以内
		②事業体制計画（建設・運営）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者や各構成員等、その他協力者の役割や関わり方、事業スキーム等について具体的に記載する。</li> <li>・組織、人員計画等の運営体制について役割別に具体的に記載し、運営体制図を記載する。</li> </ul>	
		③事業運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設運営日、運営時間、運営内容等について具体的に記載する。</li> </ul>	
		④事業リスク管理の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定される主なリスクとその具体的な対応策について記載する。</li> </ul>	

Ⅲ-3 -a-2	⑤事業収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸借期間中の事業収支計画の概要を記載する。</li> <li>・ 資金調達計画、投資・損益・資金計画を記載する。</li> </ul>	A 3 : 1 枚
様式は 任意	⑥計算書類及び事業報告書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過去3か年における応募者の経営状況を確認する書類とする。</li> <li>・ 計算書類は、会社法第435条第2項に基づく「貸借対照表」、「損益計算書」、「キャッシュフロー計算書」、「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」をいう。</li> </ul>	枚数は 任意
Ⅲ-3 -a-3	⑦類似事業運営実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案事業と同種若しくは類似の事業運営実績を記載する。(公設民営、テナント方式も可とする。実績がない場合は、自らが安定性の評価に資すると考えるものを記載。)</li> <li>・ 実績が確かなものか確認できる書類(様式・枚数は任意)も添付すること。</li> </ul>	A 4 : 1 枚
様式Ⅲ-4 土地借地料提案			
Ⅲ-4	土地借地料提案書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基準月額貸付料を参考に、借地料(月額)の提案額を記載する。(21頁参照)</li> </ul>	A 4 : 1 枚
様式Ⅲ-5 施設計画図面等			
Ⅲ-5-1	建築諸元	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物用途、構造、階数、高さ、建築面積、延べ面積、建蔽率、容積率、用途別各階延べ面積等の建築諸元を記載する。</li> <li>・ 駐車場の面積、台数を記載する。</li> </ul>	各図面 A 3 : 必要 枚数
Ⅲ-5-2	配置計画図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 外構も含めて全体を表現する。</li> <li>・ 避難地、多目的交流スペースの配置を記載する。</li> </ul>	
Ⅲ-5-3	イメージ(パース)図	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 任意の方向からの対象地全体の鳥瞰図等で示す。</li> <li>・ 主な施設(任意の範囲)のイメージを図示する。</li> </ul>	
様式Ⅲ-6 公開用提案書			
Ⅲ-6	公開用提案書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 応募者名等が判別できないようにすること。</li> <li>・ 事業の基本的な方針やコンセプト、取組内容等を記載する。</li> <li>・ この様式内にもイメージ(パース)図も入れること。</li> </ul>	A 3 : 1 枚

5 その他の提出書類

様式 番号	書類名	記載上の留意事項	提出 部数
様式 IV-1	参加辞退書	所定の様式に、必要な事項を記入すること。	—
様式 IV-2	構成員等変更届	所定の様式に、必要な事項を記入すること。	—

## VI 提案に関する条件

---

### 1 活用計画全般に関する条件

対象地の活用計画は、応募者の自由提案とするが、提案に当たっては、各種法令・条例等を遵守した上で、対象地全面を対象とした「旧金谷中学校跡地の活用に向けた基本計画」に沿った提案とすること。

### 2 導入を禁止する用途・施設

本事業の趣旨から、以下に該当する用途、施設は認めません。

ア 政治的又は宗教的用途

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用途

ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（令和 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途

エ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第 5 条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途

オ 公序良俗に反する用途

カ もっぱら居住の用に供する用途

キ 貸金業法（昭和 58 年法律第 32 号）第 2 条第 1 項に規定する貸金業

### 3 地域住民等に関する留意事項

応募者は、下記に記載する内容の全てを遵守してください。

ア 島田市景観条例及び規則に基づき、地域環境から逸脱した奇抜な施設デザインとはしないこと。

イ 地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に十分配慮すること。

ウ 事業実施に当たっての事前説明など、地域住民等に対しては誠実に対応し、円滑な環境の構築をすること。

エ 対象地内に現在の避難地と同程度の機能を確保し、災害時には施設の営業時間外においても利用できるようにすること。

※上記の避難地は 2,100 m<sup>2</sup>以上とし、応募者が企画提案する多目的交流スペース又は駐車場等に併せ持たせてもよい。

※対象地は、現在、地震等による災害の危険から逃れる地域住民のための一時的な避難先として屋外に開設される避難地となっている。（4 頁②参照）

### 4 新たな雇用の創出、地元事業者等との連携・協調

本事業の実施に当たっては、地域の新たな雇用の創出に資するように努めてください。

また、施設の整備、運営等に当たっては、地元事業者（島田市内事業者等）の活用や地域の地場産品の活用など、地域経済への貢献に努めるようにしてください。

## 5 開業条件

令和7年度末（令和8年3月31日）までに開業（一部開業を含む。）をすること。なお、事業内容等により上記期限までに開業が見込むことができない場合は、その理由を具体的に明示すること。

## VII 土地の貸付条件等について

### 1 貸付条件について

本事業の実施における対象地の貸付条件は、以下に示すとおりです。

区 分	内 容
貸付者 (所有権者)	島田市
契約の種類	借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく 事業用定期借地権設定契約
賃貸借期間、賃 貸借期間の範囲 及び単位	10年以上50年未満の範囲で、事業者が提案する期間 賃貸借期間は、工事着手日から土地返還日までを合算した期間 で、月単位とする。
貸付面積	54,710.83 m <sup>2</sup> （公簿面積）
貸付対象面積	上記貸付面積の全面積。一部（部分）貸付は認めない。
月額貸付料	事業者が提案する額 （基準月額貸付料 770,000 円／月） ※基準月額貸付料の算定根拠は示しません。
貸付料の改定	島田市財務規則第 235 条第 1 項第 2 号に基づき、3 年ごとに見 直しを行う。
保証金	保証金として、基準月額貸付料又は提案した月額貸付料のい ずれか高い方の 12 か月相当額分を島田市に預託するものとする。 保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺の上、無利息で返 還する。なお、貸付料が改定された場合においても保証金の増 減は行わない。
貸付料の発生、 貸付料及び保証 金の支払方法	<貸付料の発生> 貸付料は、事業者が提案する工事着手日又は、 実際の工事着手日のいずれか早い日から発生するものとする。 <貸付料の支払方法> 島田市が定める方法による分割納付とす る。 <保証金の支払方法> 島田市の定める期日までに支払う。
借地権の譲渡・ 転貸	書面による島田市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は 転貸を行うことはできない。
事業用定期借地 権の再設定	原則として事業用定期借地権の再設定は行わない。ただし、島 田市と事業者は、賃貸借期間満了後の取扱いについて必要な事 項の決定、事務手続等を行うため、賃貸借期間満了日の3年前 から協議を行うことができる。
賃貸借期間満了 時の取扱い	賃貸借期間満了時には、事業者が全ての建築物その他の工作物 を収去し、対象地を島田市へ返還することを原則とする。ただ し、島田市の指定する期日までに、島田市が書面により承認す る場はこの限りではない。



## VIII 審査に関する事項

---

### 1 審査方法

選定委員会は、応募者から提出された資格審査書類及び提案審査書類について、総合的に審査を行います。

提案審査では、1応募者あたり20分以内の事業説明と選定委員から30分以内の質疑応答形式によるヒアリングを行います。

審査の結果において、優秀提案者及び次点提案者が該当なしとなる場合（すべての応募者が最低合格点に達しなかった場合）もあります。

また、応募者が一者の場合でも、審査を行います。

選定委員会については、非公開とし、委員名については優先的交渉権者の決定後に公開します。

### 2 審査結果の公表

審査の結果は全ての応募者に書面にて通知します。グループで応募した場合は代表となる法人に通知します。なお、下記の内容については、ホームページにて公表します。

- ・ 応募者数
- ・ 優秀提案者及び次点提案者の応募者名、点数
- ・ 優秀提案者の公開用提案書

※優秀提案者及び次点提案者以外の応募者名等は公表しません。

### 3 資格審査

資格審査書類に基づき、本プロポーザルへの参加資格を確認します。

本募集要項等に規定する参加資格要件を満たしているか、その他関連する法令及び条例等を遵守し、抵触していないか、書類に不備がないか確認します。

資格不備の場合、虚偽の記載がある場合又は公正な競争を阻害する行為があった場合は失格とします。

### 4 提案審査

提案審査書類とヒアリングを基に、選定委員会における審査により、優秀提案者及び次点提案者を選定します。

#### ア 審査項目における採点方法

次の採点段階区分表により当該段階ごとに設定した得点を与えます。各委員が審査項目ごとの評価を行い、その評価結果を基に行われる委員間の協議を踏まえ、1つの段階評価を決定します。

<採点段階区分表>

審査項目の段階評価		得点化方法
A	優れている	各項目 配点×1.0

B	やや優れている	各項目 配点×0.8
C	妥当である	各項目 配点×0.6
D	やや劣っている	各項目 配点×0.4
E	劣っている	各項目 配点×0.2

## イ 審査項目と配点

事業内容や地域活性化、事業遂行能力などについて審査を行います。

### <審査項目及び配点表>

提案項目		提案書（様式）		配点
		番号	提案書内必須記載事項	
1. 事業内容				70
事業計画	①事業趣旨	Ⅲ -1 -a	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の基本的方針やコンセプト、目標、方向性等を記載する。</li> <li>・「旧金谷中学校跡地の活用に向けた基本計画」に示す活用コンセプト等との関係や着目点等について記載する。</li> </ul>	40
	②事業概要		<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業の取組内容を具体的に記載する。</li> <li>・想定する来場者の範囲（地域・年代）を記載する。</li> <li>・年間の施設利用見込者数を記載する。</li> </ul>	
	③提案に当たり工夫した事項		<ul style="list-style-type: none"> <li>・特に力を入れた事項やアピールしたい事項等を記載する。</li> </ul>	
施設計画	①施設機能・構成・配置計画・維持管理計画	Ⅲ -1 -b	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業で整備する施設の機能・構成・配置・動線の考え方について記載する。</li> <li>・開業後の施設の維持管理及び更新の考え方について記載する。</li> <li>・交流や賑わいの創出に寄与する施設計画上のポイントを記載する。</li> </ul>	30
	②景観との調和		<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の地形的特徴や眺望等を踏まえた景観との調和の考え方と配慮等を記載する。</li> <li>・空間デザイン、施設デザインの考え方を記載し、それを踏まえた特長等について記載する。</li> </ul>	
	③安全安心の確保		<ul style="list-style-type: none"> <li>・近隣住民及び施設利用者の安全安心を確保するための設計や取組を記載する。</li> </ul>	

2. 地域活性化			45	
事業計画	①地域資源（施設）との連携	Ⅲ -2 -a	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地域資源（施設）との連携や活用等による取組みの相乗効果を記載する。</li> <li>※上記の内容を「島田市」「空港周辺市町」「静岡県内外」の3つの視点から記載する。</li> </ul>	30
	②地域活性化への貢献		<ul style="list-style-type: none"> <li>・人材の活用や雇用確保、事業者や団体等の連携や活用等について記載する。</li> <li>※上記の内容を「島田市」「空港周辺市町」「静岡県内外」の3つの視点から記載する。</li> <li>・地場製品の販売等、その他の地域活性化の取組について記載する。</li> </ul>	
施設計画	①島田市の地域資源の活用	Ⅲ -2 -b	<ul style="list-style-type: none"> <li>・島田市の木材等の地域資源の活用を記載する。</li> </ul>	15
	②避難地、多目的交流の機能		<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時における避難地機能を確保し、避難者の動線等の考え方を記載する。</li> <li>・多目的交流スペースを設ける場合は、その機能を記載する。</li> </ul>	
3. 事業遂行能力			65	
事業計画	①事業スケジュール	Ⅲ -3 -a -1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸借期間を記載する。</li> <li>・賃貸借契約締結から施設設計、工事着手日、建設、開業等の運営期間全体の事業スケジュールを記載する。</li> </ul>	65
	②事業体制計画（建設・運営）		<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者や各構成員等、その他協力者の役割や関わり方、事業スキーム等について具体的に記載する。</li> <li>・組織、人員計画等の運営体制について役割別に具体的に記載し、運営体制図を記載する。</li> </ul>	
	③事業運営計画		<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設運営日、運営時間、運営内容等について具体的に記載する。</li> </ul>	
	④事業破綻防止に対する提案の考え方		<ul style="list-style-type: none"> <li>・想定される主なリスクとその具体的な対応策について記載する。</li> </ul>	

	⑤事業収支計画	Ⅲ -3 -a -2	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 賃貸借期間中の事業収支計画の概要を記載する。</li> <li>・ 資金調達計画、投資・損益・資金計画を記載する。</li> </ul>		
	⑥計算書類及び事業報告書	様式 任意	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 過去3か年における応募者の経営状況を確認する書類とする。</li> <li>・ 計算書類は、会社法第435条第2項に基づく「貸借対照表」、「損益計算書」、「キャッシュフロー計算書」、「株主資本等変動計算書」、「個別注記表」をいう。</li> </ul>		
	⑦類似事業・運営実績	Ⅲ -3 -a -3	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案事業と同種若しくは類似の事業運営実績を記載する。(公設民営、テナント方式も可とする。実績がない場合は、自らが安定性の評価に資すると考えるものを記載。)</li> <li>・ 実績が確かなものか確認できる書類(様式・枚数は任意)も添付すること。</li> </ul>		
4. 土地借地料提案				20	
借地料提案	土地借地料提案書	Ⅲ -4	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基準月額貸付料を参考に、借地料(月額)を記載する、(21頁参照)</li> </ul>	20	
				合計	200
				最低合格点	120

## Ⅹ 契約に関する事項

### 1 契約手続きの概要

島田市と事業者が締結する基本協定及び事業用定期借地権設定契約の主な内容を以下に記載します。

事業用定期借地権設定契約は、借地借家法第23条の規定に基づき、公正証書により締結します。

島田市は、事業用定期借地権設定契約が締結した時点で、次点交渉権者に対し、その地位の喪失を文書で通知します。

なお、基本協定及び事業用定期借地権設定契約に関する市と事業者のリスク負担は、次のとおりとします。

#### <リスク分担一覧>

種類	内容	負担者	
		市	事業者
設計・計画・工事	事業者への対象地の引渡し前に島田市が実施する対象地の地表に存する現存施設撤去工事等に起因するもの	○	
	土地の賃貸借期間中（工事着手日から土地返還日まで）における、事業者による提案事業の実施に対して支障となる地中障害物の除去に関するもの		○
周辺環境 地元対応	提案事業の実施に起因する有害物質の排出・漏洩等、対象地に対する環境保全に関するもの		○
	提案事業の実施に起因する周辺環境への影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に関するもの		○
	提案事業の実施に起因する第三者へ与える損害に関するもの		○
	提案事業の実施に起因する苦情等のトラブルへの対処に関するもの		○
制度変更	各種法制度の新設・変更への対処に関するもの		○
	税制度の新設・変更への対処に関するもの		○
不可抗力	土地の賃貸借期間中における、地震、火災、風水害、その他の島田市の責に帰すことが出来ない事由によって事業者が被った被害に関するもの		○
資金調達	必要な資金調達に関するもの		○
物価	物価変動への対処に関するもの		○
金利	金利変動への対処に関するもの		○

## 2 基本協定

ア 島田市と優先的交渉権者等は、対象地の貸付料、貸付期間等の基本事項を確認することを目的に基本協定を締結します。

イ 応募者（応募法人又は応募グループの代表となる法人）を契約当事者とします。

ウ 優先的交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者と協定締結の交渉を行います。

エ 協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

オ 基本協定書により、島田市及び優先的交渉権者等は協議を行い、募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて、合意により本事業の実施に関し、必要な事項（以下「追加合意事項」という。）を定めることができます。

なお、追加合意事項は島田市及び優先的交渉権者等が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

## 3 事業用定期借地権設定契約

ア 島田市と優先的交渉権者等は、提案審査書類（事業提案書）及び基本協定書に基づく追加合意事項に基づき速やかに、事業用定期借地権設定契約を締結するものとします。

イ 事業用定期借地権設定契約書は公正証書にて作成し、それに要する費用は優先的交渉権者等が負担するものとします。

ウ 対象地の貸付料の決定には地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 237 条第 2 項に基づく島田市議会の議決が必要になる場合があります。その場合は、貸付料確定及び契約については議決後となります。

エ 優先的交渉権者と事業用定期借地権設定契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

## 4 事業の途中終了について

ア 事業者の債務不履行等による場合

事業者が次の事由に該当すると島田市が認めるときは、島田市は基本協定又は事業用定期借地権設定契約を締結しない、若しくは締結済みの契約等を解除することができるものとします。

(1) 資格を偽るなど、事業者が不正な行為により対象地を借り受けたとき。

(2) 事業者が本募集要項、基本協定又は事業用定期借地権設定契約に定める義務を履行しないとき。

(3) 事業者が破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

(4) 事業者が営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けたとき。

(1)から(4)までの事情により、基本協定又は事業用定期借地権設定契約締

結を解除したことで、島田市に損害が生じた場合には、事業者はその損害を賠償することとします。

また、契約等を解除する段階で、既に開業又は工事着手している場合には、施設を解体、更地にし、島田市に返還することを基本として、島田市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

この場合において、事業者が負担した設計費用、建設費、必要経費、有益費その他一切の費用について、島田市は補償の義務を負わないこととします。また、事業者が、本募集要項「Xその他の事項」の「1 事業実施に要する費用に対する補助」に規定する補助金の交付を受けていた場合には、事業者は島田市に補助金を返還することとします。

#### イ 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、島田市と事業者は協議の上、事業を終了することができるものとします。

この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を鑑み、島田市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

### 5 原状回復義務

事業者は、賃貸借期間満了時又は賃貸借契約解除時には、原則として、施設を全て撤去するとともに、貸し付けた対象地を原状（更地をいう。）に回復して島田市に返還することとします。ただし、島田市の指定する期日までに、島田市が書面により承諾する場合はこの限りではありません。

### 6 通知義務

事業者は基本協定締結後、次に定める事項等が生じた場合は、直ちに島田市へ通知しなければなりません。

ア 事業者が支払不能を表明したとき、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社整理の開始、特別精算開始の申立て（自己申立てを含む。）その他これに類する法的倒産処理手続の申立てがあった場合又は手形変換所の取引停止処分を受けたとき

イ 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けたとき

ウ 合併の決議をしたとき

エ 滞納処分、仮差押えを受けたとき

オ その他、基本協定書に定める事項

### 7 その他

施設の整備、運営等のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うこととします。

## X その他の事項

### 1 事業実施に要する費用に対する補助について

次に掲げる事業実施に要する費用について、市から事業者に補助します。

項目	内容
補助制度の名称	旧金谷中学校跡地活用事業費補助金
補助対象経費	①対象地の開発に要する費用 対象地内の造成、調整池等の整備費 ②特定機能の整備に要する費用 多目的交流スペース（周辺地域に開かれたヒト・モノ・情報の交流を育む広場や駐車場等） ※①、②とも工事費及び実施設計に要する費用を対象とする。
補助対象期間	令和6年度まで
補助率	対象経費の1/2
補助上限額	50,000,000円
注意事項	補助申請を希望する場合は、提出する事業収支計画書（様式Ⅲ-3-a-2）に必ず記載するようにしてください。 この補助制度に係る予算は、令和5年度以降であるため、島田市の当該予算が成立しなかった場合には、島田市は補助を中止又は減額することができるものとします。 また、開業が出来なかった場合、交付を受けた補助金は返還していただきます。

### 2 その他の事項

応募に係る費用、応募書類に関する取扱いは次のとおりとします。

ア 応募にかかる一切の費用については、全て応募者の負担とします。

イ 応募書類は返却しません。

ウ 応募書類にかかる著作権は各応募者に帰属します。

エ 応募者は、島田市が公開用提案書を本プロポーザルに関する業務に用いる場合に限り、無償で包括的にその使用を許諾するものとします。

オ 第三者の著作権等に関わるものを使用した結果生じた責任は事業者が負います。