

# かすみがうら市千代田地区廃校活用ニーズ調査等業務委託

## 公募型プロポーザル実施要項

令和3年5月28日

かすみがうら市

### 1. 趣旨

当市では、小中学校適正規模化実施計画に基づき、学校統合を推進しており、統合後の空き校舎や跡地の利用については、公の施設としての転用又は民間への売却等により、施設を生かした有効利用を最優先に検討することとしている。

また、公共施設等マネジメント計画（基本計画）においては、基本理念を「まちの魅力や市民生活の質が高まる施設へ」とし、基本方針として「まちづくりとの連動」や「効率的・効果的な管理運営」などを掲げ、「財産の処分と活用」や「民間活力の導入」などを取組み方針としている。

令和4年3月をもって、千代田地区の小学校4校が統合となり、廃校となる見込みである。いずれも市街化調整区域に立地しているため、活用の幅が狭いことや、建物の老朽化がすすみ、現状での利用が難しいという課題もみうけられる。

一方、平成28年3月には霞ヶ浦地区の小学校6校がすでに廃校となり、利活用に関して調整を進めているが、公募の中では課題も見えてきたところである。

本業務では、廃校の活用についてこれらの諸課題を整理した上で、公的利用の可能性、市場のニーズ、地域の意見等を整理し、令和4年度以降に参入が有望な民間活力の獲得をスムーズに行うための準備を行うことを目的とするものである。

そのため、本業務の実施にあたっては、価格のみでなく、事業者に係る業務実績、専門性、情報収集力、提案等を勘案し、総合的見地から判断し事業者と契約する必要があることから、公募型プロポーザル方式により、契約の相手方となる候補者を選考するものとする。

### 2. 業務概要

#### 1) 業務名称

かすみがうら市千代田地区廃校活用ニーズ調査等業務委託

#### 2) 業務内容

本業務の目的を踏まえ、廃校施設について、当市の各種事務事業における有効な活用方策の検討、当該建築物を用途変更する際の法規制の整理等をあらかじめ行い、ヒアリング等による市場調査により廃校等の活用に関するニーズの調査や地元説明会等の開催による地域の意向の把握をした上で、団体や企業等が参入しやすい現実的な公募条件を設定し、参入事業者等の選考に係る仕組みづくり等を行うものとする。

##### ①調査業務の準備

関連する市の各種計画や既存資料等を確認し、調査業務全体の進行計画を作成する。

##### ②対象施設の現況整理、優良事例の調査等

- ・対象施設は、廃校を予定している小学校施設4か所（志筑、新治、七会、上佐谷）
- ・新治小学校に関しては、新治児童館を対象から除くものとする。
- ・諸元情報の整理、物件調書の作成（都市計画区分、アクセス、敷地面積、地目、接道状況、建ぺい率、容積率、用途地域、用水、排水、電力、ガス、周辺環境、劣化度状

況など。概算売却価額の算出、見取り図の作成を含む。)

※当市が所有する学校施設台帳、劣化度状況調査等の参考資料は、協議により貸与する。

- ・当市及び周辺地域にかかわる関連情報の整理（人口、産業構造、福祉施設・商工業施設・直近の進出企業の状況など、廃校施設の活用にあたって参考となる情報）
- ・当市の廃校活用において参考となる先進事例、マーケット・サウンディング等の実施事例の調査・整理

### ③ 参入可能性の高い企業等の詳細調査・分析

・市の施策や各種事務事業の動向等を踏まえた活用形態<sup>(※1)</sup>に合致すると思われる団体、企業等の事業分野を把握・整理した上で、特に参入が有望と思われる市内外の団体、企業などに対し、サウンディング調査<sup>(※2)</sup>を実施し、廃校等の活用にあたっての条件<sup>(※3)</sup>の把握、参入の可能性等の調査・分析を行う。

(※1) 活用形態としては、当該団体、企業等による直接的な活用、地域住民等との連携による活用のほか、公的利用が有効と思われる施設の民間連携による施設再整備、管理運営等を含むものとする。

(※2) 調査にあたっては、物件説明の際に各学校との調整が必要であるとともに、運営中の学校であることや新型コロナウイルス感染防止対策には十分に配慮した方策とすること。また、費用の見積りにあたっては、各種直接経費を含むこと。

(※3) 調査対象の団体、企業等が提示する条件として、対象施設周辺の遊休施設等の活用を含めても差し支えない。

・老朽化が著しい学校が多い中で、建物が解体され更地となった場合でのニーズを含め、調査すること。

・施設によっては、霞ヶ浦地区同様にニーズはあるものの、規模や法規制により利活用が進まないケースも想定される。維持管理費等と対比しつつ、順次解体を進めていく方向性も考えられるため、段階的な利活用スケジュール提案を行う。

・各施設の状況及び事業者ニーズの説明に加え、地元意向の把握のための説明会等開催の後方支援を行う。

### ④ 公募要項案の作成支援業務

・参入可能性の高い企業等が提示する条件、当市が対応可能な条件等を総合的に勘案した上で、4施設ごとに民間活用の可能性を整理し、公募要項の案を作成する。

## 3) 成果品

① 業務実施完了報告書

② 業務報告書

③ 公募要項

④ その他市長の指示するもの

※②、③とも紙媒体（A4判両面刷を原則）各2部（正・副）及び電子媒体（CD-R）各1部とする。本業務により作成された成果品及びその過程のデータの所有権は、当市に帰属するものとし、業務期間の終了後、本業務の成果品等について当市が問い合わせを行った場合等は、誠実にこれに対応すること。また、業務の内容に瑕疵があった場合は、当市と協議の上、無償で是正措置を講ずること。

## 4) 業務期間

契約締結の翌日から令和4年2月28日まで

※業務期間終了前であっても、成果品の一部に対して納品を求め、適宜中間検査受験の指示を行う場合がある。

5) 委託料上限額

5, 225, 000円（消費税及び地方消費税を含む。）

6) その他

①具体的な調査手法等については、プロポーザル方式の手続きにおいて提出された企画提案内容を受けて決定し、仕様書に追加して記載するものとする。

②公共施設等マネジメント計画（基本計画）等の各種計画は、かすみがうら市のホームページに掲載する。

### 3. 参加資格

次に掲げる項目をすべて満たしていること。

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こと。

2) 公共施設の土地・建物を対象とした市場性調査、民間事業者の資金を活用した公共施設の整備・活用のための調査、企業の立地動向に関する調査などの業務の実績を有するとともに、本業務に関するノウハウや知見を有し、かつ、事業の遂行に必要な組織を有し、専門の知識・能力を有する主担当者を配置できること。

3) 本業務の遂行にあたり、市内外の企業等の今後の設備投資や規模拡張の動向等に関する情報収集が可能であること。

4) 当市において、かすみがうら市契約規則（令和2年規則第11号）第4条の規定に基づき、令和3・4年度の当市における競争入札参加資格を有していること。

5) 会社更生法（昭和22年法律第172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でないこと。（再生手続き開始決定がなされ、競争参加資格の再認定を受けた者を除く。）

6) かすみがうら市建設工事請負業者指名停止等措置要綱に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。

7) 役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合には役員（役員として登記又は届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。）をいう。以下同じ。）が、かすみがうら市暴力団排除条例（平成23年条例第9号）第2条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団関係者」という。）でない者及び役員等が、暴力団関係者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。また、かすみがうら市建設工事等暴力団排除対策措置要綱に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。

#### 4. 公募型プロポーザルの全体スケジュール

日時	内容
令和3年5月28日（金）～ 令和3年6月10日（木）	実施要項の交付期間
令和3年6月15日（火）	質問書の提出期限 参加表明書の提出期限
令和3年6月21日（月）	質問書の回答 一次選考の結果の通知
令和3年7月2日（金）	企画提案書の提出期限
令和3年7月上旬	プレゼンテーションの実施日
令和3年7月中旬	契約予定日

#### 5. 実施要項等の公表・配布

実施要項は、かすみがうら市のホームページに公表し配布する。

##### 1) 交付期間

令和3年5月28日（金）から令和3年6月10日（木）まで

##### 2) 担当窓口（事務局）

〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田461番地

かすみがうら市 公共施設等マネジメント推進室

電話0299-59-2111 ファクシミリ0299-59-2176

電子メール [zaisan@city.kasumigaura.lg.jp](mailto:zaisan@city.kasumigaura.lg.jp)

#### 6. 審査方法

本プロポーザルは、公募型プロポーザルとし一次選考及び二次選考の二段階で審査・選考する。

1) 一次選考においては、参加表明書により参加者の資格や業務実績等について審査し、参加希望者が多数の場合、概ね4者以内となるよう選考する。

2) 二次選考においては、一次選考を通過した者の企画提案書とプレゼンテーションについて審査し、業務遂行能力、業務計画内容、価格等を総合的に判断し、契約候補者を選考する。

#### 7. 参加表明書類の提出（一次選考）

本プロポーザルへ参加を希望する者は、次により参加表明書を提出すること。提出された書類に基づき一次選考を実施し、参加資格を審査する。

なお、参加希望者が多数の場合は、別紙1に掲げる評価項目に基づき提出書類に記載の実績、担当者の経歴等を比較評価し、概ね4者以内となるよう選考する。

##### 1) 提出期限

令和3年6月15日（火）午後3時必着

##### 2) 提出方法

7. 4) の提出書類を押印後PDFファイル化し、これらを添付した電子メールによる提出とする。（持参等その他の方法は、受け付けない）

##### 3) 提出先

かすみがうら市 公共施設等マネジメント推進室

電子メール [zaisan@city.kasumigaura.lg.jp](mailto:zaisan@city.kasumigaura.lg.jp)

#### 4) 提出書類

- ①公募型プロポーザル参加表明書（様式第1号）
- ②参加資格申出書（様式第2号）
- ③実績報告書（様式第3号）
- ④管理者及び主担当者等経歴書（様式第4号）

#### 5) 一次選考結果の通知

令和3年6月21日（月）（予定）に電子メールの送信及び普通郵便の発送により通知を行う。

### 8. 質疑の受付と回答

本実施要項に関して不明な点がある事業者は、次により質問書（様式第5号）を提出することができる。

#### 1) 提出期限

令和3年6月15日（火）午後3時必着

#### 2) 提出方法

質問票（様式5号）をPDF化し、これを添付した電子メールによる提出とする。（持参等その他の方法は、受け付けない）

#### 3) 提出先

かすみがうら市 公共施設等マネジメント推進室

電子メール [zaisan@city.kasumigaورا.lg.jp](mailto:zaisan@city.kasumigaورا.lg.jp)

#### 4) 回答方法

参加表明書を提出した事業者より質問があった場合は、すべての質問事項を取りまとめのうえ、回答書を参加表明者全員に電子メールにより送信する。なお、当該回答は、本要項、仕様書等に記載する内容の追加又は修正とみなす。（回答は6月21日（月）を予定）。

### 9. 企画提案書の提出（二次選考）

一次選考通過者は、次により企画提案書を提出すること。

#### 1) 企画提案書に盛り込むテーマ

- ・当市の現状等を踏まえた廃校活用の可能性についての基本的な見解
- ・これまでの業務実績に加え、問題解決のための実施方針、作業体制、実施スケジュール
- ・サウンディング調査を進める上での手法提案
- ・サウンディング調査を進める上での独自の強み
- ・住民説明会等を行う上での効果的と思われる手法提案

#### 2) 提出期限

令和3年7月2日（金）午後3時必着

#### 3) 提出方法

郵送又は持参により提出すること。なお、郵送の場合には、配達証明付書留郵便とし、受付期限までに必着とする。又、持参する場合には、平日の9時から16時30分とし、事前に来庁予定時間を連絡すること。

#### 4) 受領の確認

持参の場合には、受領時に提出書類受領確認書を事業者へ渡すものとする。郵送の場合には、電子メールにて提出書類受領確認書を事業者へ送付するものとする。

#### 5) 提出先

〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田461番地  
かすみがうら市 公共施設等マネジメント推進室  
電話0299-59-2111

6) 提出書類

- ・企画提案書（A4判とし、書式及び枚数は任意とする。提出部数＝12部）
- ・業務委託見積書（A4判とし、書式及び枚数は任意とする。又、内訳を記載するとともに、消費税を含まない金額を提示すること。提出部数＝記名押印したものを12部）

10. プレゼンテーションの実施

企画提案書の内容について、次によりプレゼンテーションを実施する。

1) 予定日時

令和3年7月上旬の指定する日時（日時は一次選考通過者に改めて通知する。）

2) 場所

かすみがうら市役所（千代田庁舎）内の指定する会議室（会場は一次選考通過者に改めて通知する。）

3) 内容

①企画提案書の内容説明（20分以内）

②質疑応答（10分程度）

4) 出席者

説明者3人以内とする。（本業務において予定する主担当者を含むこと）

5) 使用機器等

発表者は、パソコン、プロジェクター等を持参し、説明に使用することができる。（当市では、電源及びスクリーン以外の用意は行わない。）

6) 配布資料

提出された企画提案書、業務委託見積書を事務局にて配布するため、当日の持参は不要とし、これら以外の資料を配布することは一切認めない。

7) 失格

欠席又は遅刻した者は、失格とする。

8) その他

準備にあてることができる時間は、5分程度とする。

11. 選考方法

1) 契約候補者等を選考するための評価は、別に定めるかすみがうら市千代田地区廃校活用ニーズ調査等業務プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）において実施する。

2) この評価は、別紙2の評価項目、評価のポイント及び配点による絶対評価とし、審査委員会の委員長、副委員長及び委員が評価を行い、その点数を合計したものとする。なお、点数が同数となった場合には、評価項目のうち「提案内容」の点数が高いものを上位者とする。「提案内容」の点数も同数となった場合には、「業務実績」の点数が高いものを上位者とする。

3) 参加表明書類の提出に基づく第一次選考についても、審査委員会において行う。

4) プレゼンテーションに出席した事業者数が2者に満たない場合は、審査委員会における評価結果が優良と認められる場合（満点の6割以上）に限り、契約候補者とする。

5) その他選考に必要な事項は、審査委員会において定める。

## 1 2. 選考結果の通知

### 1) 通知予定日

プレゼンテーションの実施日から1週間程度とする。

### 2) 通知の方法

一次選考通過者全員に電子メールによる送信及び普通郵便の発送により通知を行う。

### 3) 通知の内容

最も評価が高い参加者を契約候補者とし、次点を次点者として通知する。他の参加者には、順位を通知する。

## 1 3. 選考結果の公表

二次選考の得点及び選考結果は、市ホームページに公表する。

## 1 4. 辞 退

参加者の都合により辞退する場合には、辞退届（任意様式）に必要事項を記載し、持参又は郵送するものとする。

## 1 5. 失 格 等

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- 1) 提出書類に虚偽の記載が認められた場合
- 2) 提出書類が本要項に定める条件に適合しない場合
- 3) 契約に至るまでの間、当市が不適格と認める事由が発生した場合

## 1 6. 契約の締結

- 1) 契約候補者を契約予定者として、契約締結に向けた協議を行う。ただし、契約候補者との協議が調わない場合は、次点者と協議を行う。次点者とも協議が調わない場合は、得点の高い参加者の順により、協議を行う。
- 2) 契約に向けた協議は、提示された企画提案内容等を基本とした上で、仕様及び見積額を決定し、かすみがうら市契約規則に基づき随意契約を行う。
- 3) 契約の締結は、令和3年7月中旬を予定する。
- 4) 企画提案の内容については、企画提案書とともに提出する見積金額内で実施できることを確約したものとみなす。

## 1 7. 留意事項

- 1) 当市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁ずる。
- 2) このプロポーザルへの参加費用、その他費用については、すべて参加者の負担とする。
- 3) 提出書類等に使用する言語は日本語とし、通貨及び単位は、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とする。
- 4) 企画提案書等の提出後、これに係る一切の修正等は認めない。ただし、明らかな誤りであって、その修正を当市が認めた場合、又は、このプロポーザルの公正な実施に支障の恐れがある場合等で当市からの指示があったものについては、この限りでない。
- 5) 提出書類の返却は、行わないものとする。

6) 提出書類等に記載された個人情報、このプロポーザル選考に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しないものとする。

7) 契約相手方となった事業者から提出された企画提案書は、事業者名を含め当市ホームページ等において公表する場合がある。これ以外の提出書類等は、原則として公開を行わないが、このプロポーザル選考に係る情報公開請求があった場合には、かすみがうら市情報公開条例の規定に基づき、参加者に明らかに不利益を与えると認められる等の情報を除き、参加者の承諾を得ずに提出書類等を公開する場合がある。

8) 選考結果及びその審議の内容に関し、参加者からの照会には一切応じない。

9) このプロポーザルの説明会は、実施しないものとする。

一次選考における評価項目

(別紙1)

	実績数 (a)	係数 (b)	評点 (a × b)
企業の実績	類似性が高いと判断される業務の実績件数 (件)	元請け : ×1.0 下請け : ×0.4	
管理者の実績	類似性が高いと判断される業務の実績件数 (件)	管理者としての件数 : ×1.0 主担当者としての件数 : ×0.4	
	実務経験年数 (年)	20年～ : ×0.2 10年～ : ×0.1	
主担当者の実績	類似性が高いと判断される業務の実績件数 (件)	管理者としての件数 : ×1.0 主担当者としての件数 : ×0.4	
	実務経験年数 (年)	10年～ : ×0.1 5年～ : ×0.05	

二次選考における評価項目

(別紙2)

評価項目	評価のポイント	評価点	評価ごとの基準配点				
			非常に良い	良い	普通	やや不十分	不十分
現状理解	公共施設の適正配置など、当市の基本的な方針等を理解しているか。	／ 5	5	4	3	2	1
	当市の現状、地域特性、課題等を理解しているか。	／ 5	5	4	3	2	1
	当市の現状等を踏まえた廃校活用の可能性について、基本的な見解が示されているか。	／ 5	5	4	3	2	1
業務実績	同種業務の実績があり、必要な経験や知識が十分にあるといえるか。	／ 10	10	8	6	4	1
提案内容	当市の現状や課題等を踏まえた本業務の実施方針が示されているか。	／ 10	10	8	6	4	1
	業務遂行に必要な人員及び当市と協議に応じる体制が確保されているか。	／ 5	5	4	3	2	1
	住民説明会等を行う上での手法は、効果的であるか。	／ 5	5	4	3	2	1
	提案内容は実現性が高く、効果的なものであるか。	／ 20	20	16	12	8	1
	課題解決に向け、事業者が提案する独自の工夫やアイデアが盛り込まれているか。	／ 20	20	16	12	8	1
	プレゼンテーションにおいて、分かりやすい説明、的確な回答がなされたか。	／ 10	10	8	6	4	1
価格妥当性	限られた予算の中で、最大限の課題解決がなされるか。	／ 5	5	4	3	2	1
合計		／100					