

伊勢市学校跡地利活用事業者募集要項
(旧神社小学校及び旧大湊小学校)

令和5年9月

伊勢市

目 次

1	募集の趣旨	1
2	対象物件の概要	1
3	活用条件	3
4	契約条件	4
5	プロポーザル参加資格等	5
6	募集手続き	6
7	審査及び評価	8
8	優先交渉権者選定後の手続き等	10
9	失格事項	11
10	その他	11
11	問合せ先(担当課)	11

1 募集の趣旨

伊勢市では、用途廃止となった旧小中学校については、利用できる間は、災害時の避難施設として利用することとしています。このことを前提に、地域貢献や財政的な貢献、施策推進への貢献につながる平常時の民間活用についてサウンディング型市場調査を実施し、利活用について検討を進めてきました。

今回の募集では、サウンディング型市場調査の結果も踏まえて、民間事業者のノウハウや創意工夫等をもとに、新たな起業の促進や雇用の創出等、地域活性化に貢献できる旧神社小学校及び旧大湊小学校跡地の利活用について広く募集します。

本募集要項は、学校跡地利活用事業を実施する事業者を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する事業者においては、本募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な応募書類を提出していただくこととなります。

事業の優先交渉権者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式により選定し、審査の結果、最も優れた提案を行った事業を優先交渉権者とします。優先交渉権者は、地域説明会や市との間で契約内容の詳細を協議したうえで契約の締結を行い、事業に着手するものとします。

2 対象物件の概要

(1) 旧神社小学校

所在地	伊勢市神社港 294 番地 ほか	
敷地面積	11,472 m ² (公簿面積)	
既存建物等	校舎	R C 造 4 階建 2,932 m ² 昭和 54 年 8 月築 (耐震改修実施済)
	特別教室棟	R C 造 2 階建 338 m ² 昭和 62 年 3 月築 (新耐震基準)
	体育館	S 造 1 階建 680 m ² 昭和 57 年 2 月築 (新耐震基準)
	その他	グラウンド、プール
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内 ・用途地域：第一種住居地域 ・建ぺい率：60% ・容積率：200% ・高度地区：なし ・その他制限：景観形成基準、埋蔵文化財区域外 ・防火指定：法 22 条指定区域 ・日影規制：10m以上の建物 	
防災情報	津波浸水想定エリア内 ・津波浸水深：0.5～3.0m (予想津波到達時間：約 55 分) 洪水氾濫浸水想定エリア内 ・洪水浸水深：0.5～3.0m 土砂災害警戒区域：該当エリア外 防災用倉庫：有	
上下水道	上水：伊勢市上水道 下水：伊勢市下水道	

地域要望等	特になし
現在の利用	グラウンドを週1回程度使用しています。(少年野球) ※事業の実施に差し支えなければ引き続き地域住民等が利用できるように配慮してください。
アクセス	伊勢自動車道 伊勢 I Cより車で約11分、J R伊勢市駅から三重交通バスで約10分「神社港」下車徒歩すぐ
閉校年月	令和3年3月
特記事項	・既存建物や設備について、新築後又は取付後一定の期間を経過していることや、閉校後使用を中止していたこともあり、施設利活用開始後に不具合が生じるおそれがあります。

(2) 旧大湊小学校

所在地	伊勢市大湊町 1118 番地 194 ほか	
敷地面積	16,485 m ² (公簿面積)	
既存建物等	校舎	R C造3階建 2,896 m ² 昭和54年8月築 (耐震改修実施済)
	体育館	R C造1階建 728 m ² 昭和57年2月築 (新耐震基準)
	その他	グラウンド、プール
都市計画等による制限	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域内 ・用途地域：第一種住居地域 ・建ぺい率：60% ・容積率：200% ・高度地区：なし ・その他制限：景観形成基準、埋蔵文化財区域 ・防火指定：法22条指定区域 ・日影規制：10m以上の建物 	
防災情報	津波浸水想定エリア内 ・津波浸水深：0.5～3.0m (予想津波到達時間：約32～46分) 洪水氾濫浸水想定エリア内 ・洪水浸水深：～0.5m 土砂災害警戒区域：該当エリア外 防災用倉庫：有	
上下水道	上水：伊勢市上水道 下水：伊勢市下水道	
地域要望等	地元自治会から地域活動の場として、校舎の一部を活用したいという要望があります。	
現在の利用	体育館を週1回程度使用しています。(カローリング) グラウンドを週3回程度使用しています。(グラウンドゴルフ) ※事業の実施に差し支えなければ引き続き地域住民等が利用できるように配慮してください。	
アクセス	伊勢自動車道 伊勢 I Cより車で約17分、J R伊勢市駅から三重交通バスで約25分「大湊」下車徒歩すぐ	
閉校年月	令和3年3月	

特記事項	<p>・既存建物や設備について、新築後又は取付後一定の期間を経過していることや、閉校後使用を中止していたこともあり、施設利活用開始後に不具合が生じるおそれがあります。</p>
------	---

※各施設の配置図・平面図等は、施設調書を参照してください。

3 活用条件

(1) 防災拠点

旧神社小学校及び旧大湊小学校は現在、校舎2階以上を伊勢市の指定避難所及び津波緊急避難所、避難生活施設にそれぞれ指定しています。そのため、避難所開設の際に人員を収容するスペースや避難所開設に必要な物品等の平時の保管場所の確保、災害時における対応等について、事業提案を提出後に市と事業者で協議が必要となります。

(2) 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

市では、土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査の調査等はありません。

(3) 地域社会への寄与

実施する事業については、新たな雇用創出や伊勢市内の資材や物品を可能な限り活用するなど、地域経済の活性化に繋がるものとしてください。また、地域との交流や連携、地域活動への積極的な協力を行うなど、地域住民等と良好な関係を築くようにしてください。

(4) 地域住民等への配慮

事業者は、事業実施にあたり、対象物件周辺の地域住民等の住環境に悪影響を及ぼす事業については、周辺環境への配慮を最大限行うとともに適切に対応してください。また、事業開始にあたり地域住民等への事前説明会を必ず行うとともに、地域住民等からの要望を可能な限り事業内容に反映させることとし、誠実な対応を心掛け、円滑な事業の実施に努めることとします。

(5) 防災行政無線(同報系)の継続使用

旧神社小学校敷地内南側及び旧大湊小学校敷地内南側には、市の防災行政無線が設置されています。市では今後もその使用を考えていますので、地域防災への貢献として、防災行政無線の継続使用にご協力ください。

(6) 法令等の遵守

事業実施にあたっては、該当する関係法令(都市計画法、建築基準法、消防法、文化財保護法等)や条例等を遵守してください。また、許可申請等が必要になる場合がありますので、事前に各担当部署へご確認ください。

4 契約条件

(1) 募集形態

学校跡地の利活用を希望する事業者から貸付けの希望を募るものです。

敷地の一体的な利活用を基本としますが、建物及び敷地の一部の利活用(ただし、建物の最小利活用単位は1棟ごととする。)での応募も可能とします。ただし、当該棟から道路までの部分の土地も貸付け対象となります。一部利活用の場合における概算面積は、参考資料を参照してください。また、一部の利活用の場合であっても施設全体の維持管理をお願いすることがあります。

(2) 契約種別等

土地は賃貸借契約とし、建物は使用貸借契約となります。契約に関する詳細は、別紙「契約に関する詳細」を参照してください。なお、建物の一部利活用の場合でも、当該建物の敷地面積に応じて、土地に係る契約が必要となります。

(3) 予定価格等

ア 賃貸借契約【土地】

応募事業者から提出された提案書(様式第4号)に記載された提案価格が、予定価格(最低契約価格)を下回る場合は、審査の対象となりません。

	予定価格 (年額/㎡)	予定価格 (参考: 年額、全敷地)
旧神社小学校	4 3 7 円/㎡	5, 0 1 3, 2 6 4 円
旧大湊小学校	3 5 1 円/㎡	5, 7 8 6, 2 3 5 円

イ 使用貸借契約【建物】

無償となります。

(4) 議会の議決を要する契約

無償又は時価よりも低い価格で貸付ける場合は、伊勢市財産条例(平成17年伊勢市条例第58号)等、条例で定める場合を除き、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条の規定により市議会の議決事項となりますので、事業者選定以降に開かれる市議会の議決を経る必要があります。

(5) 実地調査等

市は、契約の履行に関し、必要があると認めるときは、事業者に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、実地を調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができ、事業者は、市の調査に協力しなければなりません。

(6) 契約の解除及び損害賠償

市は、事業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。事業者が、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、市は本要項で定める参加資格を偽る等の不正行為により契約を締結したことが明らかになったときは、契約を解除することができるものとします。

(7) 契約不適合責任

契約締結後に、対象物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないもの(土壌汚染及び地中障害物を含む。)があることを発見しても、賃貸借料の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除はできないものとします。

5 プロポーザル参加資格等

(1) 参加事業者

参加事業者は学校跡地の土地・建物の利活用による事業の実施主体となる意向を有する民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主、各種団体等とします。グループ(複数の企業・団体等の共同体をいいます。)で参加することも可能ですが、参加事業者の構成員全てを明らかにし、代表となる者を定めることとします。また、参加事業者は事業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者又はグループであることとします。

(2) 参加事業者の制限

事業者が次のいずれかに該当する場合は参加できません。

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者

イ 会社更生法(平成14年法律第154号)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく更生・再生手続中の者

ウ 暴力団員(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6号に規定する暴力団員(以下同じ。))又は暴力団関係事業者(暴力団員が実質的に経営を支配する事業者その他同条第2号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する事業者をいう。)に該当する者

エ 伊勢市建設工事等資格(指名)停止措置要領に基づく資格(指名)停止を受けている者

オ 法人税、消費税及び地方消費税又は市税を滞納している者

カ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

6 募集手続き

(1) スケジュール

日 程	概 要
- 令和5年9月13日(水)	本プロポーザル情報揭示
ア 令和5年9月13日(水) ～10月5日(木)正午	質問の受付
- 令和5年9月28日(木)	現地見学会
イ 令和5年10月10日(火) 予定	質問に対する回答
ウ 令和5年9月13日(水) ～10月13日(金)午後3時	参加表明書の受付
- 令和5年10月中旬	提案資格確認結果及び提案書の提出通知
エ 令和5年10月23日(月) ～11月17日(金)午後3時	事業提案書類の受付
オ 令和5年11月下旬	プレゼンテーション(審査)
- 令和5年11月下旬	優先交渉権者の決定
- 令和5年12月上旬	基本協定の締結
- 令和5年12月～	地域説明会・市と提案内容等の協議・仮契約
- 協議が整い次第	(必要に応じて)市議会の議決・契約締結

(2) 手続き

ア 質問の受付

質問は随時受け付けますが最終受付は令和5年10月5日(木)正午とし、伊勢市資産経営部資産経営課公共施設マネジメント係あてに「質問書」を電子メールに添付して送信してください。質疑に必要な資料等がある場合は、あわせて添付してください。

電子メールアドレス : sisan@city.ise.mie.jp

電子メール件名 : 【質問書】学校跡地利活用ー参加事業者名

※質疑メールの本市への到着確認を「11 問合せ先(担当課)」まで電話にて行うこと。

イ 質問に対する回答

回答は令和5年10月10日(火)に市ホームページへ掲載します。回答の公表をもって本募集要項を修正又は追加したものとして取り扱います。また、質問事業者が特定できる内容が含まれる場合は、部分的に編集したうえで掲載し、質問を行った参加事業者名は公表しません。なお、回答の公表が遅れる場合は、市ホームページにてお知らせします。

ウ 参加表明書の受付【必須】

募集の趣旨や各種条件等を確認し、必要書類を作成のうえ、次のとおり提出してください。参加表明書の提出をもって本プロポーザルへの正式な申し込みとなります。

期間	令和5年9月13日（水）～10月13日（木）午後3時
場所	伊勢市 資産経営部 資産経営課（伊勢市役所 本館2階）
方法	持参、郵送又は配送での提出とすること。なお、郵送、配送事故については責任を負いません。
書類	参加表明書類一式（別紙様式一覧参照）
備考	<ul style="list-style-type: none">・グループで参加する場合は、構成員それぞれの必要書類（参加表明書及び参加事業者構成調書を除く）を提出してください。・事業提案を予定する場合は、必ず参加表明書類を提出してください。

エ 事業提案書類の受付【必須】

参加表明をした事業者は、必要書類を作成のうえ、次のとおり提出してください。

期間	令和5年10月23日（月）～11月17日（金）午後3時
場所	伊勢市 資産経営部 資産経営課（伊勢市役所 本館2階）
方法	持参、郵送又は配送での提出とすること。なお、郵送、配送事故については責任を負いません。
書類	事業提案書類一式（別紙様式一覧参照）
備考	<ul style="list-style-type: none">・参加表明書類の提出がない場合は、事業提案書類を受け付けません。

オ プレゼンテーション(審査)【必須】

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定のため、参加事業者による提案内容に関するプレゼンテーションを行います。なお、対面開催を予定しておりますが、感染症等の状況により、オンライン開催となる場合があります。

開催日時	令和5年11月下旬 ※詳細については、後日各自に通知します。
使用可能備品	プロジェクター、スクリーン（PCは用意しません）
時間配分	提案内容の説明 20分以内、質疑等 30分以内
備考	<ul style="list-style-type: none">・当日の追加資料配布はできません。・使用可能備品以外の必要物は各自準備してください。・出席者は1事業者につき3名以内とします。

カ 参加辞退

参加表明後に提案を辞退する場合は、その旨を記載した書面(任意様式)を提出してください。なお、参加の辞退により何らの不利益は伴いませんが、すでに提出された書類は返却いたしません。

(3) 現地見学会

ア 開催日時

旧神社小学校：令和5年9月28日(木) 13時30分から15時00分まで

旧大湊小学校：令和5年9月28日(木) 15時30分から17時00分まで

イ 申込方法

令和5年9月26日(火)までに、伊勢市資産経営部資産経営課公共施設マネジメント係あてに「現地見学会参加申込書」電子メールに添付して送信してください。

電子メールアドレス : sisan@city.ise.mie.jp

電子メール件名 : 現地見学会参加申込

ウ 注意事項

参加者は1事業者につき2名以内とします。なお、現地見学会の参加有無は、選定には影響がないものとします。ただし、不参加の場合でも現地説明等について、了知されたものとみなします。

7 審査及び評価等

事業提案書類及びプレゼンテーションにより審査を行います。評価については選定委員会にて行い、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定をします。なお、参加事業者が1者のみの場合でも審査を行います。

(1) 審査及び評価

ア 審査基準と採点

選定委員会において、下記審査項目に従い、提案内容(事業提案書類及びプレゼンテーションの内容)を評価します。各事業者の評価点数は、各選定委員の点数を合算し、平均した点数とします。その際、小数点第1位を四捨五入し、整数による評価点とします。

イ 審査の評価点による選定

審査の結果、最も評価点数の高い事業者を優先交渉権者とし、次順位の事業者を次点交渉権者に選定します。

ただし、「4 契約条件(1)募集形態」に記載のとおり、敷地の一体的な利活用を基本としますので、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定については、評価点数の優劣に関わらず、一体的な利活用を提案した事業者を優先して選定します。

ウ 評価点数が同点の場合

複数の事業者が同点の評価点数となった場合は、次の①から②の選考過程により最終順位を確定します。

- ① 「地域貢献等」及び「事業運営等」の合計点数が高い者
- ② 上記によりがたい場合は、選定委員会の協議により決定した者

エ 基準点

各小項目(提案価格を除く。)6割以上の評価点を有し、かつ評価点数の60点以上とし、基準点を満たさない事業者は優先交渉権者及び次点交渉権者として選定しません。

オ 審査項目及び配点

審査項目		審査基準	配点	
大項目	小項目			
提案 評価	1 事業概要等 (20点)	①基本方針及び事業概要	提案する事業の基本方針、事業概要等が募集趣旨に合致するものであるか	10
		②既存施設の有効活用	敷地全体の活用が図られ、既存施設を有効活用しているか	10
	2 地域貢献等 (30点)	①地域経済の活性化	雇用創出や市内の資材や物品を活用するなど地域経済に配慮した提案となっているか	10
		②地域との交流や地域活動	地域との交流や連携、地域活動に協力的な取組が提案されているか	10
		③周辺住環境への配慮	周辺環境に十分配慮された事業であるか。また、想定されるリスク(騒音や振動、臭気、苦情等)に対し、適切に対応できるか	10
	3 事業運営等 (30点)	①事業の継続性及び実現性	長期的な事業運営を想定すると共に、意欲があるか	10
		②事業計画及び資金計画	事業計画や資金計画等が適切に検討されているか	10
		③スケジュール	事業開始までのスケジュールが具体的で実現性があるか	10
	4 提案価格 (20点)	①提案価格	—	20
	配点計			100

カ 評価基準及び評価点数の算定割合

審査項目	評価基準	評価点数
大項目 1～3	A 審査基準に対して、特に優れた内容の提案である	配点×1.0
	B 審査基準に対して、優れた点が認められる提案である	配点×0.8
	C 審査基準に対して、標準的な提案である	配点×0.6
	D 審査基準に対して、提案が十分とはいえない	配点×0.4
	E 審査基準に即した提案ではない、又は提案に実現性がない	0
大項目 4	価格点 = (当該事業者の提案価格 / 全事業者の最高提案価格) ※小数点第2位を四捨五入	配点×価格点

(2) 選定結果の通知

選定結果は、本プロポーザル参加事業者全員(途中辞退者を除く。)に文書にて通知します。
なお、選定に対する一切の問い合わせ及び異議申し立ては受け付けません。

8 優先交渉権者選定後の手続き等

(1) 基本協定の締結

市は、市及び優先交渉権者の双方の協議事項、権利義務等についての基本事項を定めることを目的に、優先交渉権者と基本協定を締結します。優先交渉権者は、企画提案に基づいた活用事業の基本方針、事業運営計画、事業実施スケジュール及び施設計画等を記載した事業計画書を市と協議のうえで作成し、市が指定する期日までに提出してください。

基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者と交渉を行うこととします。なお、協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

(2) 地域説明会

優先交渉権者は、基本協定締結後、提案事業の内容について地域住民への説明会を開催することとし、地域住民の意見等を十分に聴取したうえで可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。説明会の開催日時及び場所等については、市と協議を行うこととします。

また、必要に応じて市が地域住民等に対し説明会を行う場合において、市から同席を求められた際は、説明会に参加し自らが行う事業について必要な説明を行ってください。

(3) 仮契約及び契約の締結

優先交渉権者は、必ず提案書記載の事業を実施するものとし、契約については、基本協定締結後に、地域説明会の実施及び市と事業内容などの詳細や施設等の引渡時期、契約に関する事項等について協議を行い、合意後、契約を締結するものとし、ただし、契約締結にあたり、地方

自治法、伊勢市財産条例等の規定により、市議会の議決を要する場合においては仮契約を締結し、市議会の議決を得られた後に、契約を締結します。

また、契約を締結できない場合は、次点交渉権者と交渉を行うこととします。

9 失格事項

参加事業者が次のいずれかに該当した場合は、本プロポーザルにおいて失格となることがあります。

- (1) 提出書類等が本要項の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- (2) 提出書類等に虚偽の記載があった場合
- (3) その他、本要項の定めに反した場合
- (4) 本プロポーザルに関して不正あるいは公平さに影響を与える行為があった場合

10 その他

- (1) この提案に必要な経費は、すべて参加事業者の負担とします。
- (2) 提出された提案書類等は、原則として返却しません。なお、提出書類の著作権等の取り扱いについては、参加事業者に帰属するものとしますが、本市は審査等この事業に関し必要と認められる用途について、提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとします。
- (3) 提出された提案書類等については、伊勢市情報公開条例(平成17年伊勢市条例第19号)に基づき情報公開の対象となります。従って、提出される書類において、法人に関する情報(いわゆる企業秘密等に該当するもの)にはその旨を明記してください。
- (4) 本市から提示する各種資料については、本プロポーザル以外に使用することを禁止します。
- (5) 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。
- (6) 本プロポーザルにおける評価結果は公表します。また、提案事業等の内容については、市ホームページ等で公表する場合があります。
- (7) 本要項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(担当課)

ご質問等がある場合は、お手数ですが下記までお問い合わせください。

〒516-8601 三重県伊勢市岩渕1丁目7番29号 伊勢市役所 資産経営部 資産経営課 公共施設マネジメント係 担当：池村、森口 TEL 0596-21-5546(直通) FAX 0596-21-5700 Email sisan@city.ise.mie.jp
--