

プロポーザル方式による事業者選定結果表

プロポーザルに付した事項	担当課 企画情報部企業誘致推進課 契約名 旧山田小学校施設用地利活用事業
審査の日時	令和5年2月10日(金) 午後2時10分～午後4時
審査の場所	淡路市役所2号館3階 大会議室7
予定価格	契約予定金額
¥15,064,900-	¥15,064,900-
当選基準点(当選要件)	600点(総合得点が6割以上であること)
候補者名	株式会社須磨北造園土木 総合点 691点
番号	提案者氏名(五十音順) 候補者の選定理由
1	株式会社須磨北造園土木
2	
3	
4	
5	
契約金額	¥15,064,900-

<プロポーザルに参加する者に必要な資格>

1 応募者の資格及び制限(主なもの)

- ① 本件利活用事業を、提案内容に従って実施が可能な者であること。
- ② 本件利活用事業の実施に必要な知識、経験(実績)、資力、信用及び技術的能力を有する者であること(審議の中で、事業遂行能力の視点から評価とする。)
- ③ 周辺環境との調和を図るとともに、定住人口及び交流人口の増加、雇用の創出、市民生活への配慮、地元との交流、市の地域活性化等につながる提案により本件施設の利活用が実施できる者であること。
- ④ 資本金その他これに相当するものの額が1,000万円以上の法人であること。

2 売却条件

(1) 土地・建物利用指針(主なもの)

- ① 本件施設の周辺は、自然豊かで静かな環境にあることから、周辺環境に調和し、地元まちおこしの融和を図るなど、周辺住民の安全・安心な暮らしに配慮した提案とすること。
- ② 雇用の創出、定住人口及び交流人口の増加等による地域又は市全体の活性化に寄与するまちづくりの工夫を凝らした提案とすること。

(2) 現況等と売却条件(主なもの)

- ① 本件施設は、昭和52年3月の竣工以来、小学校として利用してきたが、平成26年4月から閉校しその用途が廃止され、未利用施設となっている。

- ② 本件施設は、工作物及び附属設備等も含めて現状有姿にて有償譲渡する。
- ③ 本件施設は、旧耐震基準に基づく建築物（既存不適格建築物）であることから、建物改修により新耐震基準等を満たす改修工事が必要となることに十分留意の上、提案すること。
- ④ 本件施設には、住家等が隣接していることから、騒音、臭気、振動、違法駐車、光害その他住民生の妨げにならない施設用地利用計画とすることとし、静かな自然環境の維持に努めること。
- ⑤ 地元雇用の推進や町内会活動等の地域活動への積極的な参画と協働により地元住民と良好な関係を構築すること。また、この良好な関係を構築するため、本件施設の一部を地域住民との交流スペースとする工夫を求める。
- ⑥ 本件施設の土地境界については確定測量等を実施しているが、境界付近の構築物等を改修し、又は修繕する場合（樹木等の伐採を含む。）は、隣接土地所有者に確認の上で実施すること。
- ⑦ 施設用地利用計画書の作成に当たり、応募者が自らの責任と費用負担において、本件施設及び附属設備等について、市へ事前連絡の上で応募申込期間内での調査又は点検を行うことを可とする。施設改修を計画する場合には、あらかじめ建築士等に確認相談の上、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）その他の関係法令を遵守した改修とし、自らの計画の実現に必要な改修費用及び設備費用等の算定を適切に行った上で提案すること。
- ⑧ 本件施設内の既存構築物（遊具等）については、利活用事業者の負担により撤去・処分を可とするが、記念碑等（卒業記念碑及び寄贈物などをいう。以下同じ。）については、保存に努めることとし、撤去・処分は不可とすること。ただし、利活用事業者の責任において、市と協議した上で記念碑等を市有地内に移設することを可とする。
- ⑨ 本件施設周辺での利活用事業者及び利用者の車両等の通行は、周辺住民の通行を最優先とし、交通事故や渋滞を未然に防ぐための対策を十分考慮した計画を提案すること。
- ⑩ 本件施設への進入については、市道学校山田2号線を通行することとなるが、同市道については周辺住民の生活交通又は山田体育センター及び旧グラウンド部分（以下これらを「社会体育施設」という。）の利用者の通行があることに十分注意すること。なお、市民の安全な通行への対応策を利活用計画に反映させること。
- ⑪ 本件施設は、社会体育施設と隣接していることから、これらの施設の利用者に十分配慮し、本件施設との通路部分については、売却後においても利用者の安全な通行を確保すること。なお、社会体育施設の安全確保に必要なフェンス等の設置は、市が行う。
- ⑫ 社会体育施設では、町内会等の活動として、納涼祭、グラウンドゴルフ、ペタンク等の大会が年に数回開催される場合があることから、これらの地域住民の活動に配慮するとともに、これらのイベント等への積極的な参画を求めること。
- ⑬ 山田体育センターは、本市の指定避難所となっていることから、大規模災害等の発生時において、市から本件施設の一部を避難所施設等として使用する旨の要請があった場合は、これに応じること。
- ⑭ 本件施設の一部は、土砂災害警戒区域（Y区域）及び土砂災害特別警戒区域に指定（箇所番号：127040021）されているため、建物の用途変更に伴う改修については、建築確認の制度及び構造規制が適用される場合があることに留意し、建築士等に相談の上で提案すること。
- ⑮ 市は、本件施設を現状有姿にて有償譲渡するものであり、譲渡前において本件施設の修繕義務を負わないこと。
- ⑯ 契約締結後の本件施設及び附属設備等の修繕、維持、保存、改良、撤去等に要する費用は、全て利活用事業者の負担とすること。

3 最低価格

金 15,064,900円

※最低価格の内訳

土地：金 8,223,900円

建物：金 6,841,000円

※譲受申出価格が土地、建物それぞれの最低価格に達していない場合は、失格とする。

4 審査基準

1 配点 100点

2 価格点に係る点数・・・10点

3 内容点に係る審査項目及び配点・・・90点

(1) 施設用地利用計画の評価

ア 定住人口及び交流人口の創出、雇用の創出・・・・・・・・・・20点

イ 周辺環境への配慮と調和、地元町内等等との連携と融和・・・・15点

ウ 地域の活性化、まちづくりへの総合的寄与・・・・・・・・・・15点

エ 建築基準法等各法令を遵守した実現可能な施設用地利用計画・・10点

(2) 事業実施能力の評価

ア 事業者が健全な経営状況にあるのか・・・・・・・・・・15点

イ 持続可能な施設維持と運営が可能であるか・・・・・・・・・・15点

※ 募集要項の売却条件に合致しない提案については、審査の対象としない。

※ 上記いずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合得点の如何にかかわらず、審議会で協議の上で失格とすることがある。

※ 価格点と内容点との合計を審査点とする。

※ 審議会委員の審査点の合計点を総合得点とする。

※ 総合得点が6割未満である場合は、失格とする。

※ 譲受申出価格が、最低価格に達していない場合は失格とする。

5 事業者選定理由

「旧山田小学校施設用地利活用事業」淡路市プロポーザル候補者選定審議会からの答申結果による選定
(令和5年2月10日付 答申第72号)

選考審査集計結果

最優秀候補者 株式会社須磨北造園土木 総合得点：691点（満点1,000点）

答申理由

出席委員の価格点及び施設用地利用計画等の評価点の合計が審査基準を十分に満たしていることから「株式会社須磨北造園土木」を最優秀候補者とする。

付帯理由

本事業の遂行にあたり、経営規模が妥当で企画力及び技術力に優れており、雇用の創出等の地域活性化に大きく貢献することが期待できることから、「株式会社須磨北造園土木」が適当であると認める。