

## 旧港区立小諸高原学園の活用に関する事業候補者募集要項

### 1 目的・趣旨

旧港区立小諸高原学園（以下「旧小諸高原学園」といいます。）は、昭和41年から平成15年3月まで港区が移動教室や夏季学園のための学習施設として利用してきましたが、現在未利用の状態です。

旧小諸高原学園は、小諸駅の北東約3kmの緩斜面に位置し、豊かな自然に囲まれており、穏やかな南側斜面の敷地からは小諸市街を一望に見渡すことができるなど、良好な立地条件を有しています。

つきましては、民間事業者の施設整備や施設経営のノウハウに基づき、施設や地域性などの特色を活かした、港区民へのサービス提供につながる事業を実施する事業候補者を募集します。

公募により選ばれた事業候補者と事業化に向けて協議し、有効活用を図ります。

### 2 対象地の概要

所在	長野県小諸市甲字北竹原4717番1、8、9 甲字南竹原4693番1、2 乙字大平814番				
地積（公簿）	43,867.00㎡	地目（公簿）	山林・学校用地 ・畑・雑種地	形状	不整形
立地・敷地条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR小海線・しなの鉄道「小諸」駅から北東へ約3km</li> <li>・標高約880～920mのおおむね南西方へ約5度の傾斜地</li> <li>・2面合計約15,000㎡のグラウンド等を有しています。</li> </ul>				
建物 （延床面積） （築年数）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・所長宿舍棟 266.36㎡ 築31年</li> <li>・体育館 1,000.00㎡ 築27年</li> <li>・水場棟 64.80㎡ 築27年</li> <li>・炊事場棟 51.84㎡ 築27年</li> <li>・便所棟 9.72㎡ 築27年</li> </ul>				
工作物	キャンプファイヤー観覧席、囲い、門等				
道路幅員等	敷地の間に幅員約3.5～5mの舗装市道が通っています。				
私道の負担等に関する事項	なし	負担等の内容	-		
法令等に基づく制限	区域区分	非線引き都市計画区域内 用途地域の指定はありません。			
	建ぺい率	60%	容積率	100%	
	その他の制限	小諸市景観計画における景観形成重点地区であるため、建築物及び工作物の新築、増築、改築、移転又は外観の変更や土地の形質の変更等を行う場合は、届出・協議が必要です。 そのほか、長野県及び小諸市の条例等関係規則を確認してください。			

供給・処理 施設状況	施設	引込	事業所名称
	電気	可	中部電力ミライズ（株）
	上水道	可	小諸市水道局
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上水道は、小諸市の公営水道でキャンプファイヤー観覧席北側から引き込んでいます。</li> <li>・ 下水は浄化槽（10人槽）により処理しています。浄化槽を入れ替える場合は、事業者が負担してください。</li> <li>・ ガスはプロパンガスです。</li> <li>・ 事業に必要な光熱水費等は事業者が負担してください。</li> </ul>		

### 3 事業案の募集

土地等の貸付により収益の機会を得るとともに、民間の自由な発想と経験や事業のノウハウを最大限に活用するため、事業者による独立採算を原則（区は運営上必要最小限の関与）として、区民サービスの提供を可能にする事業を実施する事業候補者を募集します。

#### (1) 事業候補者の選考方法

事業候補者選考（以下「プロポーザル」といいます。）を公正に行うため、旧港区立小諸高原学園の活用に関する事業候補者選考委員会を設置し、第一次審査（書類審査）及び第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）を実施します。第一次審査及び第二次審査の結果を総合的に判断し、最も優れていると認められる1者を事業候補者として選考します。

#### (2) 求める提案内容

- ① 土地等の貸付により既存施設を効果的に活用する提案
- ② 事業者の独立採算を前提とした提案
- ③ 施設の利用や区内でのワークショップの開催など、港区民へのサービス提供が可能な提案

#### 【参考】

- ・ 前貸付事業者の活用方法
- ・ マルシェ（毎回100人程度が参加）、有機農産物の栽培、みそづくりワークショップ、子どもキャンプ、太陽光発電など。
- ・ 区民の施設利用については、遠方にあり継続的な利用が困難でした。
- ・ 小諸市と区の連携事例  
「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」締結自治体（平成22年度～令和2年度）

### 4 土地・建物の利用方法について

#### (1) 貸付条件

##### ① 貸付単位

対象地全体を一括して貸し付けます。一部のみの貸付は行いません。  
ただし、対象地を区分して貸付方法を分けることは可能です。

##### ② 貸付料

- ・ 貸付料は、事業者からの提案を受けて契約において金額を定めます。下記の金額を下限として提案を行ってください。

最低年間貸付料 2,058,000円（171,500円/月）

- ・ 最低年間賃付料を下回る金額を提案した場合は、失格とします。
- ・ 賃付料は5年ごとに改定します。本件土地の近傍類地の土地評価額(固定資産課税台帳)の変動率を考慮し算定することとします。
- ・ 経済情勢及び周辺環境の変化により、賃付料が不相当となったときは、事業者と協議の上、賃付料の改定を行うことができるものとします。

### ③ 貸付方法

土地の貸付方法及び貸付期間は、事業者からの提案を受けて協議し決定します。ただし、貸付方法は以下を参考に提案してください。

- ・ 建物が存する土地は、民法に基づく土地賃貸借契約
    - 契約期間は10年以下、更新可
  - ・ その他の土地で事業者が建物を建築する場合は、事業用定期借地権設定契約
    - 契約期間は10年以上50年未満(終期は上記土地賃貸借契約に合わせる)、更新不可
- なお、貸付方法について、事業の進展により変更の必要が生じた場合は、区と協議することとします。

### ④ 保証金

- ・ 土地賃貸借契約の場合は、保証金はありません。
- ・ 事業用定期借地権設定契約の場合は、保証金が発生します。金額は賃付料の6か月分とします。

### ⑤ 特記事項

- ・ 事業用定期借地権設定契約による場合は、契約の更新がないこと、建物の再築による存続期間の延長がないこと、契約終了時に建物買取請求を行わないことを前提に提案してください。
- ・ 建物を建築する際に支障となる地中障害物等については、事業者が撤去することとします。

## (2) 建物(所長宿舍棟、体育館、キャンプ施設)の利用方法

- ・ 賃付料は無償とします。
- ・ 建築基準法に則って使用してください。

## (3) その他

- ・ 現状有姿で貸し付けますので、現地を十分確認したうえで活用方法を提案してください。なお、利用するに当たっての修繕費用は事業者負担とし、安全確認は事業者の責任とします。
- ・ 改修する場合は、事前に区に改修内容の了承を得ることとします。なお、改修部分の買取は行いません。
- ・ 事業者が新たに建てた建物及び工作物は、契約終了時に事業者負担で解体し、更地で引き渡してください。
- ・ 樹木の維持管理は事業者負担とします。ただし、台風等自然災害により倒木等があった場合は、区が対応することとします。
- ・ 土地の利用状況を確認するため、毎年5月までに前年度の事業報告書及び決算報告書を区に提出してください。
- ・ 建物及び工作物について、年1回安全管理の点検を実施し、毎年5月までに報告書を

区に提出してください。

- ・ 土地の一部の転貸を行う場合は、事前に書面により区に承認を得ることとします。
- ・ 賃借権の譲渡はできません。
- ・ 事業実施に当たっては、周辺住民等へ事前説明を行うなど、誠実に対応し、円滑な環境の構築に努めてください。
- ・ 以下に定める用途での活用は認めません。
  - ・ 宗教活動を目的とした施設としての活用
  - ・ 廃棄物、資材等の保管場所等としての活用
  - ・ 第三者へ一括して転貸する等、事業者自らが管理・運用を実施しない事業を目的とした活用

## 5 参加資格

本件プロポーザルに参加する者（以下「プロポーザル参加者」といいます。）の参加資格要件は、以下の要件を全て満たす法人とします。各要件は、参加表明書提出日を基準日とします。また、共同事業体を結成し、参加申請する場合、構成する全ての事業者が参加資格に該当することが必要です。

なお、区は、本件プロポーザルの実施期間中又はプロポーザルによる選考後契約締結日までの間においていずれかの要件を欠くこととなった者に対して、プロポーザルの参加資格を取消し、又は契約を締結しない場合があります。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者でないこと
- (2) 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等）にないこと。
- (3) 港区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成16年7月30日16港政契第238号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (4) 港区の契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年1月26日23港総契第1157号）に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。

## 6 選考スケジュール（予定）

事項	日程
募集要項の公表・配布期間	令和3年11月11日（木）から 令和3年12月10日（金）午後5時まで
現地説明会	令和3年11月24日（水）正午
募集要項に対する質問受付期限	令和3年11月26日（金）午後5時まで
質問回答公表	令和3年12月 1日（水）
参加表明書・企画提案書等提出期限	令和3年12月10日（金）午後5時まで
第一次審査（書類審査）結果通知	令和4年 1月12日（水）

第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)	令和4年 2月 2日(水)
第二次審査結果通知	令和4年 2月 4日(金)
事業内容の調整	令和4年 3月 1日(火)以降
貸付開始	令和4年10月 1日(土) ※事業内容の調整等により変更する場合があります

※ 上記スケジュールは変更する場合があります。変更時は港区ホームページでお知らせします。

## 7 配布書類等

### (1) 配布場所

「17 担当・連絡先」の記載のとおり

※ 配布書類は、港区ホームページからダウンロードが可能です。

※ ただし、ホームページ等に掲載しない建物平面図及び写真については、窓口でのみ配布いたします。なお、資料の配布は、本事業への参加を検討する事業者に対して実施するものとし、本事業の参加に必要な事柄以外を目的として使用することは禁止します。

### (2) 配布期間等

#### ア 窓口配布期間

令和3年11月11日(木)から令和3年12月10日(金)まで

※ 午前9時～12時、午後1時～5時(土・日・祝日を除く)

#### イ ホームページ掲載期間

令和3年11月11日(木)から令和3年12月10日(金)まで

### (3) 配布書類

#### プロポーザル内容関係

① 募集要項

② 選考基準

#### 提出資料関係

① 【様式1】質問書

② 【様式2】参加表明書兼参加資格審査申請書

③ 【様式3】共同事業体構成書

④ 【様式3-2】共同事業体協定書兼委任状

⑤ 【様式3-3】委任状

⑥ 【様式4】事業者概要

⑦ 【様式5】事業実績書

⑧ 【様式6】貸付料等提案書

⑨ 【様式7】事業収支計画書

⑩ 【様式7-2】事業収支計画内訳

⑪ 【様式8】企画提案書一覧

- ⑫ 【様式9】企画提案書（事業計画及び運営方法）
- ⑬ 【様式10】企画提案書（土地利用計画書）
- ⑭ 【様式11】企画提案書（土地利用計画図）
- ⑮ 【様式12】企画提案書（区民サービスの内容）
- ⑯ 【様式13】企画提案書（安全安心に関する取組）
- ⑰ 【様式14】企画提案書（地域貢献）
- ⑱ 【様式15】企画提案書（周辺環境への配慮）
- ⑲ 【様式16】プロポーザル参加辞退届

## 8 現地説明会

### (1) 開催日時

令和3年11月24日（水）正午～14時予定

### (2) 注意事項

- ・ 参加希望の事業者は、11月22日（月）正午までに「17 担当・連絡先」へメールでご連絡ください。メール本文に事業者名および参加人数を記載してください。送信未達を防ぐため、送信後に必ず確認の電話を入れてください。
- ・ 募集要項等公表している資料をご持参ください。
- ・ 当日は、基本的に質疑応答を行いません。質問は、「9 質問書の受付・回答」による対応とします。
- ・ 公募に参加する事業者は現地説明会に出席し、現状をご確認ください。
- ・ 現地説明会の参加人数は、各参加事業者5名までとします。
- ・ コロナ禍により、実施方法等を変更する場合があります。

## 9 質問書の受付・回答

### (1) 受付期限

令和3年11月26日（金）午後5時まで

### (2) 受付方法

【様式1】質問書に必要事項と質問を記入の上、「17 担当・連絡先」までメールで提出してください。送信未達を防ぐため、送信後に必ず確認の電話を入れてください。

### (3) 回答方法

令和3年12月1日（水）に、質疑に対する回答書を港区ホームページで公表します。なお、回答の際、質問者は公表しません。また、意見の表明と解されるものや質疑の内容（質問内容が不明瞭なもの等）によっては回答しない場合があります。

## 10 参加表明書・企画提案書等の提出

### (1) 受付期間

令和3年11月11日（木）から令和3年12月10日（金）午後5時まで

※ 郵送での提出の場合は12月10日（金）必着とします。

### (2) 提出先

〒105-8511 港区芝公園1-5-25 港区役所10階  
企画経営部企画課用地・施設活用担当 TEL 03-3578-2504

(3) 提出方法

直接担当まで持参するか、郵送してください。

なお、持参する場合は、事前に担当まで連絡の上予約を取ってから来庁してください。

(4) 提出資料

① 物品買入れ等競争入札参加資格審査受付票（写）

※ 「港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準」により、区内事業者の認定を受けている事業者は「区内事業者認定通知」を添付すること。

【港区物品買入れ等競争入札参加資格を有していない場合は以下の（ア）～（カ）を提出してください。】

※ 共同事業体を結成し、参加申請する場合は、構成する全ての事業者について提出が必要です。

（ア）登記簿謄本（履歴事項全部証明書等）

（イ）印鑑登録証明書

（ウ）財務諸表（直近実績3年分）

（エ）納税証明書（法人税、法人事業税（地方法人特別税を含む）、消費税及び地方消費税）

（オ）許可等の証明書（写）

（カ）区内事業者認定通知（認定を受けている事業者のみ）

② 【様式2】参加表明書兼参加資格審査申請書

※ ③～⑥は、共同事業体を結成し、参加申請する場合に提出。

③ 【様式3】共同事業体構成書 ※該当する場合のみ提出

④ 【様式3-2】共同事業体協定書兼委任状 ※該当する場合のみ提出

⑤ 【様式3-3】委任状 ※該当する場合のみ提出

⑥ 登記簿謄本 ※該当する場合のみ提出

⑦ 加対象となる地域貢献活動項目がある場合は、各項目指定の提出書類

※ 該当する場合のみ提出。別紙選考基準参照。

⑧ 【様式4】事業者概要

※ 共同事業体を結成し、参加申請する場合は、構成する全ての事業者について提出してください。

⑨ 【様式5】事業実績書

⑩ 【様式6】賃付料等提案書

⑪ 【様式7】事業収支計画書

⑫ 【様式7-2】事業収支計画内訳

⑬ 【様式8】企画提案書一覧

⑭ 【様式9】企画提案書（事業計画及び運営方法）

⑮ 【様式10】企画提案書（土地利用計画書）

⑯ 【様式11】企画提案書（土地利用計画図）

⑰ 【様式12】企画提案書（区民サービスの内容）

⑱ 【様式13】企画提案書（安全安心に関する取組）

⑲ 【様式14】企画提案書（地域貢献）

⑳ 【様式15】企画提案書（周辺環境への配慮）

(5) 提出部数

ア 提出資料①から⑧ 1部

イ 提出資料⑨から⑳ 正本1部、副本10部

※ 提出資料⑨から⑳は順番に重ねて、ファイルに綴じてください。

正本1部は表紙に事業者名を記入し、副本10部については事業者名を記入しないでください。

また、審査は応募者を匿名化して実施しますので、提出資料⑨から⑳の中には、事業者名(協力事業者名を含む。)を特定できる事項(社名、マーク等)を記入しないでください。

ウ 提出資料(正本)データを格納したCD-R等 1枚

※ CD-R等表面には社(者)名を記入してください

(6) 留意事項

ア 各資料はA4サイズ、文字サイズは11ポイント以上としてください。ただし、様式8、9、11はA3サイズとしてください。

イ 各様式は片面1枚のみとします。

ウ フォントは「BIZ UD明朝 Medium」か「BIZ UDゴシック」を使用してください。

エ 正本、副本とも、各様式に様式番号を記載したインデックスを付してください。

11 事業候補者の選考と審査

【別紙】選考基準のとおり

12 提案に当たっての注意事項

(1) 次の各号に該当する場合は、提出書類が無効となる場合があります。

① 提出方法、提出先、提出期間に適合しないもの

② 記入すべき事項の全部または一部が記載されていないもの

③ 虚偽の内容が記載されているもの

④ この要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者にプロポーザルに対する助言等を直接または間接的に求めた場合

(2) 本提案に要する費用、旅費その他の一切の費用は、事業者負担とします。

(3) 提出書類等の返却はいたしません。

(4) 提出受付期間終了後の提出書類等の差替え及び再提出は認めません。

(5) 質問受付終了後は、本事業に関する質問は一切受け付けません。

(6) 提出された企画提案書は、選考作業に必要な範囲において複製することがあります。

(7) 選考された企画提案書に係る著作権は作成者に帰属し、港区は無条件でその使用权を持つものとします。

(8) 参加表明後にプロポーザルの参加を辞退する場合は、【様式16】プロポーザル参加辞退届を提出してください。

(9) 一事業者につき、提案は一つとします。複数の事業提案はできません。



### 13 その他

- (1) プロポーザル参加者は、本事業その他により知り得た個人情報及び資料、その他守秘すべき情報を他に漏らしてはなりません。
- (2) プロポーザル参加者は、事業の遂行に際して、港区情報安全対策指針を遵守してください。また、プロポーザル参加者は、区が実施する港区情報安全対策指針の遵守状況に関する点検作業に応じるものとします。点検作業には、情報セキュリティにおいて問題が発生した場合の検査、あるいはセキュリティ監査等が該当します。
- (3) プロポーザル関連書類作成のために港区が配布した資料等は、港区の許可なく公表・使用することはできません。
- (4) 本事業への参加申込事業者が1者の場合であっても、各審査を実施します。
- (5) プロポーザルの参加に当たりプロポーザル参加者に生じた損害等について、区は一切その責を負いません。
- (6) F A X等の通信事故については、区はいかなる責任も負いません。
- (7) 公正なプロポーザル選考が確保できないと判断した場合は、選考を中止することがあります。
- (8) 区は、事業候補者と契約を締結するにあたり、会議体に付議し審議を経ます。審議の結果によっては契約を締結しない場合があります。
- (9) 虚偽申請等不正行為が発生した場合は、事業候補者の取消、指名停止（登録事業者のみ）等のペナルティを課します。
- (10) 応募書類、質問等の使用言語は日本語とします。
- (11) 通貨は円を単位とします。
- (12) 面積の単位は㎡としますが、付記する形で適宜「坪」の表記を入れることは差支えありません。

### 14 選考結果の公表について

本事業の選考過程の情報は、全て区政情報です。区政情報は、「港区情報公開条例」の定めるところにより、原則公表です（ただし、同条例第5条に定めるものを除く。）。

事業候補者として選考された場合には、事業候補者選考過程と合わせ、提出された企画提案書を原則として区ホームページで公表します。企業秘密に関する記載があるなど、提案書原本の公表が難しい場合は、概要版の作成を依頼します。

### 15 開示請求

提出された提案書等は、港区情報公開条例の規定による開示請求の対象公文書となり、開示決定される場合があります。提出された提案書の一部又は全部を、著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物として、同法第18条第3項第3号前段かっこ書きに規定する意思表示をする場合には、提案書等に意思表示する旨及び該当箇所を明記してください。ただし、開示、非開示の判断は、提出していただいた提案書等の記載事項に基づき行うものではなく、提案書等を参考に、同条例に基づき区が客観的に判断します。

## 16 事業候補者選定後の手続きについて

選定された事業候補者と提案内容に基づき、事業化に向けて検討・協議の上、協定及び契約を締結します。

なお、検討・協議の結果、提案内容が実施できない場合があります。また、区は提案内容に拘束されないものとします。

## 17 担当・連絡先

〒105-8511 港区芝公園1-5-25

港区企画経営部企画課用地・施設活用担当 担当 早川（区役所10階）

電話：03-3578-2504 FAX：03-3578-2238

メール：minato67@city.minato.tokyo.jp