旧山方学校給食センター貸付に係る
公募型プロポーザル実施要領

令和８年10月

常陸大宮市総務部財政課

目　　　　　次

1　目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１
2　実施スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１
3　貸付物件の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ１
4　貸付の条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２
5　契約上の条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ２
6　建築物の修繕等における遵守事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４
7　参加資格要件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ４
8　提案の条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５
9　質問の受付及び回答・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５
10　現地見学・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ５
11　資料の閲覧・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６
12　参加手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ６
13　事業計画等の提出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ７
14　事業計画等の提出に際しての留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ８
15　参加の辞退・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ８
16　プレゼンテーション参加者の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ８
17　プレゼンテーションの実施・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ８
18　貸付候補者の選定・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・Ｐ９
19　審査結果・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P10
20　契約手続・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P10
21　その他・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P10
22　所管課・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・P10

旧山方学校給食センター貸付に係る公募型プロポーザル実施要領

1　目　的

この要領は、民間のノウハウや資金等を活用し、旧山方学校給食センター（以下「本物件」という。）を貸付し、公有財産の利活用を担う貸付候補者を選定するための条件及び手続きを定める。

2　実施スケジュール

本プロポーザルの主な実施スケジュールは次のとおりとする。詳細は以降のページを確認すること。

No.	内容	期間または期日
1	プロポーザル実施公告	令和 8 年 10 月 7 日（水）
2	資料の閲覧	令和 8 年 10 月 7 日（水）から令和 8 年 10 月 30 日（金）まで
3	現地見学会参加申込書の提出	令和 8 年 10 月 13 日（火）まで
4	現地見学会	令和 8 年 10 月 14 日（水）
5	質問書の提出	令和 8 年 10 月 21 日（水）まで
6	質問の回答書公表	令和 8 年 10 月 27 日（火）
7	参加申込書の提出	令和 8 年 10 月 13 日（火）から令和 8 年 10 月 30 日（金）まで
8	参加資格確認の通知	令和 8 年 11 月 4 日（水）
9	事業計画書の提出	令和 8 年 11 月 4 日（水）から令和 8 年 11 月 10 日（火）まで
10	事業計画プレゼンテーション（ヒアリング）	令和 8 年 11 月 16 日（月）
11	貸付候補者決定通知	令和 8 年 11 月 19 日（木）

3　貸付物件の概要

（物件番号 26-1）旧山方学校給食センター

施設名称	旧山方学校給食センター
所在地	常陸大宮市小貫 786 番地の 1
敷地面積	2954.08 ㎡（6 筆）
建物概要	①鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺　496 ㎡ ②鉄筋コンクリート造陸屋根　5 ㎡　　合計：501 ㎡
建築年度	①平成 10 年築 ②平成 12 年築
留意事項	・令和 7 年 3 月末まで給食センターとして使用 ・排水設備を使用する場合は修繕必要 ・電気設備（キュービクル）は耐用年数を経過しているため、使用前に確認の上、対応必要 ・長期間使用していないため、その他設備に関しても使用前に確認必要

※応募者が物件の概要を把握するための参考資料であるので、応募者自身において現地及び諸規制について調査確認を行うこと。

4　貸付の条件

（1）土地

・現状（工作物等を含む。）のまま借受者に貸付ける。

（2）建物

・現状（物品等を含む。）のまま借受者に貸付ける。

・建物損害保険（火災保険等）に自己の費用負担において加入する。

（3）最低貸付価格（年額）

1,348,780 円（年額）

※以下の費用については別途、借受者の負担とする。

・光熱水費等の維持管理費

・損害保険料

・施設等及び設備の修繕、補修、改修等に係る費用

（4）貸付期間

令和 9 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 日まで　5 年間

※本契約は、建物については借地借家法第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約とし、土地については建物利用に付随して使用を認めるものとし、更新は行わない。

※期間満了後も継続して貸付を希望する場合、市との協議のうえ両者が合意すれば再契約を締結することも可能とする。

※貸付に係る公募型プロポーザルにおいて提案した事業（以下「提案事業」という。）の利用目的に応じた準備期間も貸付期間に含めるものとする。

（5）その他

ア　貸付物件の現状変更については、提案事業の履行による場合又は市と変更内容を書面によって協議し、市の書面による承認を得た場合に限り認める。

イ　貸付物件は一括で貸付けることとし、一部のみの貸付は行わない。

ウ　参加希望者は、10 に記載する現地見学会に必ず参加すること。

5　契約上の条件

（1）公序良俗に反する使用の禁止

ア　借受者は、貸付物件を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 2 号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反するように使用しないこと。

イ　借受者は、貸付物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに反する使用をさせないこと。

（2）風俗営業等の禁止

ア　借受者は、貸付物件を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 条第 1 項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及び同条第 13 項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用しないこと。

イ　借受者は、貸付物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに反する使用をさせないこと。

（3）賃貸等の禁止

ア　借受者は、貸付期間内に貸付物件を第三者に賃貸し、又は貸付物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定しないこと。ただし、提案事業の履行による場合又はやむを得ない事由により市の書面による承認を得た場合はこの限りではない。

イ　借受者は、市の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は貸付物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、上記（1）及び（2）に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させること。

（4）用途等の制限

上記（1）から（3）のほか、借受者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守すること。

ア　貸付期間内は、提案事業以外の用途に変更しないこと。なお、貸付期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守の上、事前に市へ書面により協議のうえ、承認を得ること。

イ　事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市への書面により協議しなければならない。

（5）実地調査

上記（1）から（4）の履行状況の確認について、市が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し借受者は協力しなければならない。

（6）契約不適合

契約締結日以降、貸付物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、賃貸借料の減免、損害賠償の請求又は賃貸借契約の解除をすることはできない。

（7）修繕等の取り扱い

提案事業の履行にあたって、施設の運営及び使用に必要な修繕等、借受者の管理上における瑕疵及び借受者の責任に帰すべき事由によるもの、その他全ての修繕等についても借受者が負担するものとする。

（8）相隣関係

借受者は、自己の責任と費用負担にて維持管理に係る隣接地との問題を処理するものとする。この場合、借受者は、市に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

（9）契約の解除

次の項目に該当する場合は、市はこの契約を解除することができる。この場合において、借受者に損害が生じても、借受者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

ア　借受者が契約に定める義務に違反したとき。

イ　法令の変更、天災及びその他市又は借受者の責めに帰すことのできない事由により、貸付物件が使用できなくなったとき。

ウ　借受者がこの契約を継続することができない事由が生じ、市、借受者双方が協議のうえ、市が解除に同意したとき。

（１０）原状回復の義務

借受者は、事業期間満了後、原則として、市が承認した部分を除き、土地・建物とも契約前の状態にし、市に返還すること。

6　建築物の修繕等における遵守事項

（1）建築物の修繕等の手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。

（2）施設への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないように十分に配慮すること。

（3）作業期間中は、周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保に配慮すること。

（4）作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。

（5）建築物の修繕等を業者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

7　参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、公告日現在において次に掲げる要件を全て備えているものとする。

（1）法人、団体もしくは個人が提案した事業を自ら実施するものであること。なお、複数の法人、個人が共同で提案する場合は、施設の管理に責任を持つことができる代表法人、代表者を定めること。

（2）賃貸借期間中に継続して管理運営ができる十分な資金力と経営能力を有する者であること。

（3）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産者で復権を得ない者でないこと。

（4）破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づき更生手続開始の申立てをし、又は申立てがなされている者でないこと。

（5）会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること。

（6）公租公課を滞納していないこと。

（7）常陸大宮市暴力団排除条例（平成２４年常陸大宮市条例第１７号）第２条第１号、第２号及び第３号に規定する者でないこと。

（8）公告日から契約締結までの間に、常陸大宮市物品調達等の契約事務に関する規程（平成１８年常陸大宮市訓令第３７号）第２８条第２項において準用する常陸大宮市建設工事等請負業者指名停止等措置要領（平成２年大宮町訓令第１３号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

8　提案の条件

（1）提案は次の要件を満たす内容とすること。

ア　具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。

イ　既存設備や地域資源等を活かし、地域の活性化や発展が期待できる提案であること。

ウ　建築及び開発に関する法令等（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した提案であること。（提案について、事前に法令の適否を確認しておくこと。）

エ　宗教活動や政治活動を目的とした提案でないこと。

オ　騒音、ばい煙や悪臭等により地域の生活環境に影響を及ぼすおそれのある提案でないこと。

カ　公益を害するおそれのある提案でないこと。

キ　貸付物件は地域を代表する施設であるため、善良な管理者の注意をもって「秩序ある管理運営」を確保する提案であること。

ク　物件調書（物件の状況）等を十分に把握したうえで提案すること。

9　質問の受付及び回答

本要領や物件調書の内容についての質問は、簡易なものを除き、次により質問書を提出すること。

（1）提出期限

令和 8 年 10 月 21 日（水）　午後 5 時まで（必着）

（2）提出場所

「22　所管課」に同じ

（3）提出方法

持参又は電子メール

※電子メールによる提出の場合は、件名を【物件番号 26－1：質問書提出】とすること。

※ただし、電子メールによる提出の場合は、所管課に電話の上、到着しているか確認をすること。

（4）提出書類

質問書（様式第 2 号）

（5）回答日

令和 8 年 10 月 27 日（火）

（6）回答方法

常陸大宮市公式ウェブサイトの「くらし・行政」－「ビジネス・産業振興」－「公有財産」の本業務ページ内に回答を掲載する。

１０　現地見学

（1）現地確認の実施

審査への応募を希望する事業者等向けに、現地見学会を開催する。

（2）開催日時

令和 8 年 10 月 14 日（水）午前 9 時 30 分から午前 11 時 30 分まで

※内容は、主に現地の建物及び敷地等の状況を確認してもらう予定（撮影可）。

※当日どうしても参加できない場合は、別日で対応可。

（3）申込方法

参加を希望する場合は、令和 8 年 10 月 13 日（火）午後 4 時までに「現地見学会参加申込書（様式第 3 号)」に必要事項を記入のうえ、「22　所管課」に記載する場所に持参または電子メールで申込みすること。

※電子メールによる提出の場合は、件名を【物件番号 26－1：現地見学会参加申込】とすること。

※電子メールによる提出の場合は、所管課に電話の上、到着しているか確認をすること。

１１　資料の閲覧

貸付物件にかかる図面等の資料は閲覧することができる。

（1）閲覧可能な資料

ア　竣工図

イ　学校給食センター運営時の維持費資料

ウ　排水処理設備の修繕に関する見積書

※あくまで試算のため、実際の使用にあたっては自らの責任において修繕等を実施すること。

（2）実施方法

閲覧期間：令和 8 年 10 月 7 日（水）から令和 8 年 10 月 30 日（金）
午前 9 時から午後 5 時まで
（午後 0 時から午後 1 時及び土・日・祝日を除く）

閲覧方法：閲覧を希望する場合は希望する日の 2 日前（土日祝日を除く）までに財政課管財グループへ電話で連絡し、日程を調整すること。

閲覧場所：「22　所管課」に同じ

（3）注意事項

ア　資料は物件の貸付けを検討するための資料であり、現状と相違している場合は、現状を優先する。

イ　資料の貸与はできない。

ウ　（1）アの資料のみ撮影可とする。

１２　参加手続

本プロポーザルへの参加申込は、次により行うものとする。

（1）提出期間

令和 8 年 10 月 13 日（火）から令和 8 年 10 月 30 日（金）
午前 9 時から午後 5 時まで
（午後 0 時から午後 1 時及び土・日・祝日を除く）

（2）提出場所

「22　所管課」に同じ

（３）提出方法

書留郵便又は持参

※郵送する場合は令和８年10月30日（金）までに到着するよう送付すること。

（４）提出書類

①参加申込書（様式第１号）

②誓約書（様式第４号）

③事業者概要書（任意様式）

事業者等の経歴、役員構成及び氏名、組織体制、従業員数、事業概要等が把握できるもの

④財務諸表

直前決算の貸借対照表・損益計算書・株主資本等変動計算書（参加表明日直前の決算に係るもの（１年分））

⑤履歴事項全部証明書（商業登記簿謄本）

⑥国税に関する納税証明書「その３の２」もしくは納税証明書「その３の３」

⑦本店が存する市町村の税金に関する滞納がない証明書

⑧印鑑登録証明書

⑨身分証明書（個人の場合）

⑩その他必要に応じた資料

※個人や民間団体、事業形態等により提出できない書類がある場合は、財政課に連絡すること。

※官公庁の発行する証明書は、発行の日から３か月以内のものとする。

（５）参加資格確認結果の通知

提出書類等を基に参加資格について確認・審査し、参加資格の有無について通知する。参加資格が「有」と記載があったものについてのみ、本プロポーザルへの参加を認める。

１３　事業計画書等の提出

本プロポーザル参加者は、本実施要領、別紙物件調書の内容を理解したうえで、次により事業計画書等を提出するものとする。

（１）提出期間

令和８年11月４日（水）から令和８年11月10日（火）

午前９時から午後５時まで

（午後０時から午後１時及び土・日・祝日を除く）

（２）提出場所

「22　所管課」に同じ

（３）提出方法

書留郵便又は持参

※郵送する場合は提出期限までに到着するように送付すること。

（４）提出書類

①事業者概要書（任意様式）　　12 部
②事業計画書（様式第 5 号）　　12 部
③土地及び建物利用計画図（任意様式）　　12 部
④価格提案書（様式第 6 号）　　12 部（正本 1 部、副本 11 部）

１４　事業計画書等の提出に際しての留意事項

（１）失格または無効

以下のいずれかの事項に該当する場合は、失格または無効とする。

①提出期限を過ぎて事業計画書等が提出された場合
②提出書類に虚偽の内容が記載された場合
③審査の公平性に影響を与える行為があった場合
④本実施要領に違反すると認められる場合
⑤複数の計画書の提出を行った場合

（２）提出書類の変更

提出期限後の提出書類の変更、差し替え若しくは再提出は認めないものとする。（誤字・脱字等の軽微なものを除く。）

１５　参加の辞退

１２（４）の参加申込書提出後に、参加を辞退する場合は、下記のとおり提出すること。

（１）提出場所

「22　所管課」に同じ

（２）提出方法

書留郵便又は持参

（３）提出書類

参加辞退届（様式第 7 号）

１６　プレゼンテーション参加者の選定

プロポーザル参加者が 4 者以上の場合は、提出された事業計画書等の書類審査を下記 18 により実施し、上位 3 者を選定することとし、選定された 3 者が下記 17 によるプレゼンテーションに参加できるものとする。

なお、上位 3 者によるプレゼンテーション実施時は、プレゼンテーションに対する評価と合わせ、改めて書類についても評価することとする。

※書類審査結果については参加したすべての者に文書等にて通知する。

※参加者が 1 者の場合でもプレゼンテーションは実施する。

１７　プレゼンテーションの実施

事業計画内容について、プレゼンテーションを実施することとする。

（１）日　　時：令和 8 年 11 月 16 日（月）午後 2 時 00 分から

※詳細については、別途連絡するものとする。

（2）実施内容：プレゼンテーションの方法は任意とする。プレゼンテーションは「13 事業計画書等の提出」記載の提出書類を資料とし、記載内容に基づいて行うこと。計画書と異なる内容による説明や追加資料は認めない。

（3）説明時間：時間は 1 事業者につき 30 分以内とし、説明 20 分、質疑応答 10 分程度とする。

１８　貸付候補者の選定

本貸付の貸付候補者の選定については、市職員で構成する審査会が、事業計画書等の内容について、以下の評価基準に基づき評価を行う。評価基準 1 から 4 については、審査項目毎の全委員の合計点を委員数で除した点数を得点とする。評価基準 5 については、提案価格を最高提案価格で除し配点を掛けたものを得点とする。それらを合計した点数を評価点とし、最も高い提案者を貸付候補者とし、次いで高い者を次点者とする。

なお、点数の合計が最も高い提案者が複数あった場合は、くじ引きとする。くじ引きの場合は、当該者に別途連絡する。

また、全ての参加者の評価点の合計が 60 点に達しない場合は、貸付候補者を選定せず、本プロポーザルの手続きを中止する。

【評価基準】

評価基準	審査項目	配点
1.企画提案・事業内容の妥当性	提案された事業が地域の活性化や雇用の創出、地域のニーズに合致しているか	15 点
	周辺環境（騒音、臭い、大型車の交通動線など）に対する配慮や対策が十分に講じられているか	10 点
	事業開始までのスケジュールが現実的か	5 点
2.施設整備計画の妥当性	「排水設備」及び「電気設備」等の施設の現状の課題を正しく把握し、法規制をクリアする適切な整備プランになっているか（専門的な積算や施工体制の裏付けがあるか）	15 点
	日常の維持管理体制や安全・防災対策が確保されているか	5 点
3.資金計画及び収支計画の確実性	初期投資および事業継続に必要な資金の調達計画が確実か	10 点
	中長期の収支計画が現実的であり、安定的な事業継続が見込めるか	10 点
4.事業者の実績・信頼性	類似事業や不動産の運営・管理に関する実績があるか	10 点
	経営状況が安定しており、直近の財務状況（決算内容等）に問題がないか	10 点
5.提案価格	（提案価格 ÷ 最高提案価格） × 配点	10 点
評価点合計		100 点

※点数は審査項目それぞれについて、小数点第 2 位以下を切捨てし、小数点第 1 位までを有効点とする。

【各委員採点基準】各項目について、下記の 6 段階で評価する。

特に優れている	優れている	普通	やや劣る	劣る	提案無し・評価不能
配点×1.0	配点×0.8	配点×0.6	配点×0.4	配点×0.2	配点×0

１９　審査結果

（１）通知方法

プレゼンテーションに参加したすべての者に文書にて通知する。

（２）通知時期

令和 8 年 11 月中旬

（３）その他

審査内容は非公開とし、審査結果に対する問い合わせや異議申し立ては一切受け付けない。

２０　契約手続

貸付候補者と本市の間で事業計画書を参考に協議を行い、随意契約（定期建物賃貸借契約）を締結する。ただし、貸付候補者が 7 の参加資格を満たさないと判明した場合又はその他の理由により契約の締結が不可能となった場合は、選定結果が次点の者を貸付候補者とする。

なお、契約にあたっては、提案内容をもって、そのまま契約するとは限らないので、留意すること。

２１　その他

（１）提出された書類全ての作成、提出に係る費用は、応募者の負担とする。

（２）提出された書類は、返却しない。

（３）事業計画書提出後、市から計画書の内容について質問すること及び計画書の補正を命じることがある。

（４）参加辞退届を提出した場合であっても、提出された書類は返却しない。

２２　所管課

常陸大宮市総務部財政課管財グループ

〒319-2292　茨城県常陸大宮市中富町 3135 番地の 6

TEL　0295-52-1111（内線 372）

E-Mail　zaisei@city.hitachiomiya.lg.jp

担当者　海老根