
大山町農産物処理加工施設有償貸付業務 プロポーザルについて



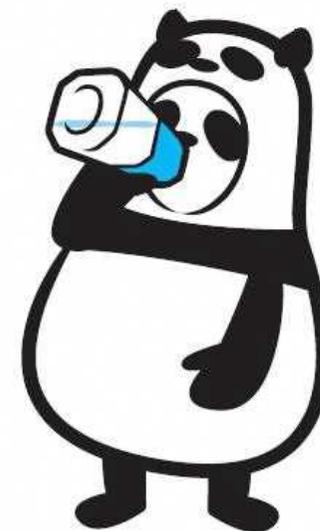
目次

1 事業の概要

- (1) 事業の目的
- (2) 施設の概要
- (3) 貸付にあたっての条件

2 プロポーザルの概要

- (1) 全体の流れ
- (2) 審査について(参加資格審査・企画提案の審査)
- (3) 審査基準と企画提案の作成について
- (4) その他注意事項
- (5) 今後のスケジュール



1 事業の概要

(1) 事業の目的

大山町農産物処理加工施設を民間事業者へ貸付け、施設の稼働を継続し、地域農水産業の振興他、町民利益を図る。

農水産業振興

- 加工材料としての仕入れによる地元生産者の収益実現
- 加工商品販売による大山町産品ブランディング効果

その他町民利益 の実現

- 企業誘致もしくは新規の事業所開設による町民雇用の創設
- 地域商工業の活性化

公有財産運用の イノベーション

- 官民協同による施設運営に係るコストの効率化と上質化

(2) 施設の概要

施設概要			
施設名称	大山町農産物処理加工施設	所在地（住居表示）	鳥取県西伯郡大山町塩津775番地
土地			
地番（筆数）	鳥取県西伯郡大山町塩津775番地他（計11筆）	面積・地目	3537.74㎡（宅地・用悪水路）
形状	ほぼ長方形地（横約40m、縦約130m）		
位置及び環境・接面道路の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・国道9号線から南へ150mの位置。町道（幅員5.5メートル）に接し、近隣には、農地、町営住宅、福祉施設が隣接している。 ・接道を挟んで向かいには、旧ホームセンターの跡地がある。 ・土地には、大山町農産物処理加工施設及び倉庫等付属施設が存在し、隣地とはフェンス囲いで区分されている。 ・敷地内はアスファルト舗装され、駐車スペース等も整備されている。 		
法令等による制限	（1）都市計画区域 区域外（2）用途地域 特になし（3）防火指定 指定なし（4）その他の規制 特になし		
建物及び付属施設			
建物建築年月日	平成22年3月26日竣工		(1) 工場（1棟） ・建築面積541.49㎡ 床面積491.57㎡ ・鉄骨造平屋建折版（ガルバリウム鉄板）葺き (2) 付属施設 ア 倉庫（1棟） ・床面積38.88㎡ ・軽量鉄骨（プレハブ）造平屋建て イ その他付属建物 ・自転車置き場、ごみ捨て場、ガス施設、門扉フェンス等 ・内部に厨房機械他付属動産約140点あり
施設の沿革・現況	<ul style="list-style-type: none"> ・平成22年3月26日 大山町農産物処理加工施設完成 ・平成22年4月1日 大山恵みの里公社による施設運営開始 ・平成23年中 敷地外構整備・倉庫完成 ・令和元年12月中 施設につき大山恵みの里公社による運営終了 ・令和2年4月1日以降 大山町にて施設維持管理 		
設備・機能			
電気	高圧（6600V）※屋外変電設備有り	ガス	LPG（980kgバルク供給）※供給用途 給湯器・厨房・ボイラー
上水道	大山町上水道整備	下水道	大山町下水道整備
インターネット	中海CATV引込工事済	排水	生活排水（污水雑排水と厨房排水）、雨水の分流式。生活排水については、污水雑排水と厨房排水に分流し、污水雑排水は污水樹経由の後下水本管接続。厨房排水についてはグリーストラップ設置。雨水は雨水樹経由後側溝排水。
消防設備	消火器のみ		
その他	蒸気ボイラー、第1種圧力容器、警備機械有り		

※詳細については、別紙「施設概要資料」参照

■ 引渡しについて

施設・機械ともに、借主へ現状で引渡しを行う。

機械・備品について

- ① 機械・施設の修繕、清掃は実施予定(ただし、予算不成立の場合は未実施となる)。
- ② 厨房機械・備品については、借主への引渡時に要・不要の選別を予定。

施設について

借主の用途に合わせた改修(内部の間取り、レイアウトの変更等)は行わない。

(3) 貸付にあたっての条件

■ 賃料

大山町としての最低希望額を設定。プロポーザル参加者は、最低賃料額以上の価格を提示して企画提案を行う。

最低条件 土地建物合計月額230,000円(年額2,760,000円)

【積算内訳】

(土地部分) 月額110,000円 (年額1,332,000円)

(建物部分) 月額119,000円 (年額1,428,000円)

合計 月額230,000円 (年額2,760,000円)

■ 賃料確定イメージ

選定者

A 社
月額
240,000円

B 社
月額
232,000円

C 社
月額
250,000円

D 社
月額
230,000円

E 社
月額
232,000円

■ 契約期間

- 1 契約期間は、引渡日から5年間とする。
- 2 当初の5年間経過後は、必要に応じて更新も可能とする方針。

違約金について

契約期間内に解約した場合、借主は、契約の残期間分の賃料に相当する金額を違約金として大山町に支払わなければならない。

(例) 月額賃料230,000円の契約で、引渡日から2年5か月で解約した場合の違約金

残契約期間2年7か月(31か月) → $230,000\text{円} \times 31\text{ヶ月} =$ **違約金額 7,130,000円**

■ その他条件

【1 施設維持管理・修繕】

施設及び機械の維持管理は、原則として施設等を使用する**借主の負担**で行う。

- ・ 厨房機械、備品、施設等のメンテナンス、必要な修理等は**借主の負担**
- ・ 施設本体の修繕・改修については**原因者負担**
 - ⇔ 施設の経年劣化に伴う修繕は貸主負担(例えば雨漏りなど)

施設及び機械等の維持管理方法・内容について、**借主は大山町の指示に従う**。

自治体の所有財産としてコンプライアンスと適正管理を徹底

例) 消防施設の法定定期点検の適正実施
施設法面の草刈り、溝掃除、除雪等による近隣関係者との共助

内容によっては町が主体として実施し、借主へ費用請求することもありえる。 都度情報共有と協議が必要。

【2 地元住民への配慮】

施設稼働に伴い、近隣住民・関係者の理解を得ることは必須条件。

- ① 本件プロポーザルで借主と選定された事業者は、中尾集落に対して事業説明会を実施し、事業についてその承認を得なければならない。

⇒中尾集落との間には、協定締結が必要。また集落要望として「負担金の支払い」有り。

- ② 本件プロポーザルで借主と選定された事業者は、近隣関係者(耕作者、事業者、住民等)に対して説明を行い、承認を得なければならない。

- ③ 契約期間中に生じた近隣住民・関係者からの各種要望については真摯に向き合い、誠実に対応しなければならない。

現時点での具体的な配慮事項

- (i) 施設からの騒音
施設稼働時の機械音や、早朝・夜間の稼働により近隣の生活環境へ影響が出ることが懸念される。
- (ii) 施設からの排水
農業用水へ施設排水が流入することで、水質汚濁が懸念される。※別紙「水路図」参照
- (iii) 施設からの匂い
施設稼働や、廃棄物の処理・運搬によって悪臭や虫の発生が懸念される。
- (iv) 火災や犯罪など施設に関する事故等
施設火災の延焼被害や、犯罪発生時によって近隣の生活環境へ影響が出ることが懸念される。
- (v) 車両運行時の交通事故
地元住民の生活圏にあるため、配送車両との交通事故が懸念される。

損失を生じた場合

- 損失補償
地域住民等へ被害を生じた場合には、借主は被害の再発防止を図るとともに損害額について補償を行う。
- 契約解除
被害が甚大もしくは悪質である場合には、賃貸借契約を解除する。

【3 事業計画の遵守】

借主は、プロポーザルで企画提案した事業計画に従って本件施設を使用しなければならない



大山町の承認を得ないで事業内容を無断で変更することは契約解除事由とする。

- ① プロポーザル審査の適正さと公平を担保するため。
- ② 地元住民および町に対して誠実かつ信頼のおける事業者をパートナーとして選定するため。

【4 その他の条件】

その他の条件については、貸付候補者と選定された事業者と個別に協議のうえ定める。

■ 禁止事項

本件施設の全部または一部を借主以外の第三者へ使用させることは、対価の有無や時間の長短を問わず禁止

OEM等の業務受注について

(例) 本件施設の借主A社が、レトルトカレー製造業務についてB社から委託を受けて製造する場合

本件施設でA社従業員が製造する ⇒ ○ 本件施設を使ってB社従業員が製造する ⇒ ×

借主のグループ会社の利用

(例) 本件施設の借主「大山株式会社」が、製造部門を独立させ「大山食品株式会社」を設立し、以後の本件施設での製造は「大山食品製造株式会社」が行うこととした。



実質的に同一の事業者とみなすことができる場合は○

個々の事案については都度協議のうえ個別判断。

2 プロポーザルの概要

(1) 全体の流れ

※スケジュール詳細は「日程表」を参照すること

1 参加資格の審査

- 参加申込期間 令和2年11月30日(月) から 令和2年12月8日(火) ※必着
- 参加資格の審査 令和2年12月14日(月)



2 企画提案の審査

- 企画提案の提出期間 令和3年1月4日(月) から 令和3年1月25日(月) ※必着
- 企画提案の審査 令和3年2月19日(金)



候補者の選定

(2) 審査について

【1 参加資格の審査】

参加資格の有無について、提出された書類に基づく書面審査を行う。

■ 参加資格

- (1) 本件契約を締結する能力を有していること
- (2) 消費税及び地方消費税、法人事業税、本社所在地の市町村税を滞納していないこと
- (3) 大山町暴力団排除条例第2条第2号に規定する車ではないこと(法人にあっては、役員、代理人、支配人又はその他使用人が該当しないこと)
- (4) 破産手続開始決定を受けて復権を得ない者ではないこと

【2 企画提案の審査】

(1) 概要

参加資格が認められた者が提出する企画提案について、プレゼンテーションを実施。「大山町農産物処理加工施設有償貸付業務プロポーザル審査委員会」が審査を行う。

※ 日程等詳細については、参加資格審査終了後、個別に通知する。

(2) 審査委員会構成

審査委員 7名 (外部審査員2名(金融機関、経営)、大山町副町長他役席者5名)

(3) 候補者選定方法

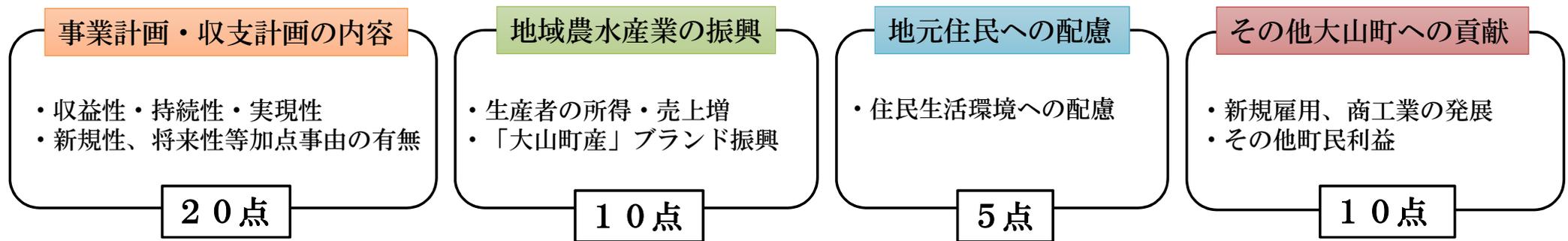
合計得点の高い順に、順位付けし、第1位の者を候補者とする。

※ただし、合計得点が192点以下の者、又は、審査委員3名以上が27点未満の採点をした者は候補者としない。

(3) 審査基準と企画提案の作成について

【1 審査基準と採点について】

■ 「審査の観点」と「審査委員1人あたりの特点」



※審査は各項目について5段階での採点。詳細については「審査基準表」を参照

■ 得点計算の方法

審査委員1人あたり45点×7人=315点

+

賃料額加算点5点

=

最大得点320点

■ 特記事項

同点の者については、審査委員会が協議のうえ順位を定める。

【2 企画提案の作成について】

※詳細については、「企画提案作成要領」を必ず参照すること。

(1) 作成形式について

「企画提案作成要領」の「第1. 作成形式について」に記載されていることを遵守して作成すること。形式不備の場合は、不受理とする。

(2) 企画提案の枠組み

企画提案は、次の「1」から「4」の内容を踏まえていることが必要となる。内容不備の場合も形式不備に準じて不受理とする、もしくは、不受理とならなくても審査を受けるうえで不利となり得る。

1. 企業概要

2. 事業計画

3. 収支計画

4. 提示賃料

1. 企業概要

企画提案者の企業および主要商品の概要を説明。(別紙1「企業概要説明書」)に記載して作成。

2. 事業計画

本件施設を使用してどのような事業を行うのかについて、事業計画を作成。

基本内容

どのような製品を製造するのか

製造製品の販売単価・販売方法など具体的な事業戦略

具体的な目標値(数量・販売額)

大山町産品の使用の有無・使用方法

大山町産品のブランディング等

課題への回答

【課題①】 事業の収益性と持続性についての課題

【課題②】 近隣住民への配慮についての課題

【課題③】 大山町への貢献(新規雇用、商工業の発展、その他町民利益)についての課題

3. 収支計画

事業計画に対する収支計画書を、事業開始年度から3か年にわたって作成。

4. 提示賃料

最低条件に対して、貴社の提示賃料額を記載する。

■ 変更前

貴社(者)が本件施設の借り受けについて提示する賃料月額を示してください。その際、土地部分の賃料、建物部分の賃料についてそれぞれ内訳を示してください。

【記載例】

提示賃料 月額〇〇〇〇円
土地部分月額〇〇〇〇円 建物部分月額〇〇〇〇円

■ 変更後

貴社(者)が本件施設の借り受けについて提示する賃料月額を示してください。その際、土地建物の合計賃料月額を示してください(土地部分、建物部分の内訳の提示は不要とします)。

【記載例】

提示賃料 月額〇〇〇〇円

(4) その他注意事項

【1 問い合わせ・質問について】

本件プロポーザルに関する質問は、「質問書」(様式6)を提出して行う。

- ・実施要領等に記載している内容や、本件審査に関係のない事柄については、質問を受けても回答しない場合があります。
- ・公平・公正な選定を実施する為にも、手続遵守をお願いします。

【2 辞退・失格について】

本件プロポーザル途中での辞退も可。また、以下の場合には、失格となります。

- (1) 内容虚偽の書類等を提出した者
- (2) 提案内容につき、誇大な表現を用いて審査を混乱させた者
- (3) その他、本件施設を有償貸付する相手方として相応しくないと町長が認める者

実施要領に定めるルールを守り、本件プロポーザルへご参加ください。

(5) 今後のスケジュール

- 参加申込に関する質問受付期間 令和2年11月9日(月)から令和2年12月4日(金)
- プロポーザル参加申込期間 令和2年11月30日(月)から令和2年12月8日(火)
- 参加資格審査 令和2年12月14日(月)
- 企画提案に関する質問受付期間 令和2年11月9日(月)から令和3年1月25日(月)
- 企画提案の提出期間 令和3年1月4日(月)から令和3年1月29日(金)
- 企画提案に関する審査会 令和3年2月19日(金)

担当課

大山町役場 企画課 営業企画室

(所在地) 〒689-3211 鳥取県西伯郡大山町御来屋328番地

(電話) 0859-54-5202 (ファクシミリ) 0859-54-5216

(電子メール) kikaku@town.daisen.lg.jp

