

旧鳳来総合支所の跡地利用に関する 公募型プロポーザル募集要領



新城市

令和7年10月

目次

1. 趣旨	1
2. 公募（貸付）物件	1
3. 公募における利活用の計画条件等	2
(1) 基本機能	2
(2) その他市が期待する事項	2
4. 土地の貸付条件等	2
(1) 基本事項	2
(2) 禁止用途	3
(3) 地域住民との関係	3
(4) 貸付の概要	3
(5) 貸付価格	3
(6) 貸付期間	4
(7) 活用の条件及び契約に付する主な条件	4
(8) 契約の解除	4
(9) 契約解除における損害金等	4
(10) その他不測の事態への対応	4
5. 公募参加資格	5
6. 公募手順	5
(1) 全体スケジュール	5
(2) 募集要領の配布	6
(3) 質疑の受付及び回答	6
(4) 応募申込書等の提出	6
(5) 企画提案書等の提出	7
7. プレゼンテーション及びヒアリング	8
(1) 実施日	8
(2) 実施場所	9
(3) 内容	9
(4) 所要時間	9
(5) その他	9
8. 審査項目・評価内容等	9
(1) プロポーザル選定基準	9

(2) 失格要件	9
9. 選定結果の通知及び公表	9
(1) 貸付先候補者の決定	9
(2) 審査結果の通知	9
10. 契約の締結	10
(1) 基準価格以上での契約の場合	10
(2) 仮契約の締結が必要な場合（議会案件）	10
(3) 議会の議決を得られなかった場合	10
11. その他	10
12. 問い合わせ先（担当課）	10
13. プロポーザル選定基準	11
14. 参考資料	12

1. 趣旨

当該地は、昭和45年より鳳来町役場、合併後の新城市鳳来総合支所として鳳来地区における行政機能の中心的な役割を担ってきましたが、令和5年5月に新城市鳳来総合支所が新築移転したことに伴いその役目を終えました。当該跡地の利活用については、鳳来総合支所周辺地域総合開発計画策定委員会からの「鳳来総合支所等の跡地活用に関する事項について」の答申において、鳳来総合支所等の跡地活用については（１）生鮮食料品が買える場所（２）日常又は定期的に市民、観光客等が集い、交流ができる場所が挙げられています。

この答申に基づき、既存建築物の撤去を行い、本年8月31日をもって完了したことから、鳳来総合支所周辺地域総合開発計画策定委員会からの答申内容に基づく地域の活性化と振興を図るために民間事業者への貸付を行うものです。

この要領は、地区の活性化と地域振興に積極的にもご協力いただける民間事業者を公募するに当たり、必要な事項を定めたものです。

この要領で定める貸付条件を遵守し、敷地の有効かつ長期活用と地域の活性化に寄与するとともに、活用の意欲に優れた民間事業者を募集します。

2. 公募（貸付）物件

（１）公募（貸付）物件の概要

ア、概要

所在地		新城市長篠字下り箆1番地2
地目・面積		宅地・4,894㎡
都市計画による制限		地域地区：準都市計画区域 用途地域：該当なし 建ぺい率：60%、容積率：200% その他：特定用途制限地域が適用されます。
供給施設	上水道	上水道（敷地内に引込済、加入口径40ミリ）
	下水道	なし ※合併処理浄化槽の設置が必要です。
	ガス	なし ※プロパンガスの契約が必要です。
生活関連	金融機関	豊川信用金庫 鳳来支店より約60m
	郵便局	長篠郵便局より約100m
交通	鉄道	JR飯田線 本長篠駅より約100m
	バス	豊鉄バス田口新城線その他市営バス 本長篠バスターミナルバス停より約50m、鳳来総合支所バス停より約30m
公共施設	小学校	鳳来中部小学校 約500m
	中学校	鳳来中学校 約200m

	市役所等	鳳来総合支所 約30m 市民センターほうらい 約30m ふれあいパークほうらい 約500m
--	------	--

イ、位置図



3. 公募における利活用の計画条件等

利活用にあたっての要求水準を踏まえた事業者の提案に基づき、事業者が建設・運営・維持管理等を行う民設民営による事業を実施していただきます。

要求水準については下記のとおりです。

(1) 基本機能

基本機能として、鮮魚を取り扱う店舗、または鮮魚をはじめとする生鮮食料品を含む商業施設の機能を必ず備えることとします。

なお、基本機能を備える施設と、その他の施設を併設することは可能です。

具体的な規模・仕様等については、事業計画に沿った適切な提案を求めます。

(2) その他市が期待する事項

(1)の基本機能の他、市民や観光客等が交流できる場所など地域への貢献が見込まれる提案を期待します。

4. 土地の貸付条件等

(1) 基本事項

ア 土地の一体的な貸付とします。

イ 契約後、敷地内に隠れた瑕疵が発見されたとしても、代金の減免若しくは損害賠償請求又は契約の解除を請求できないものとします。

ウ 対象地内の全ての土地、構築物については、現状有姿での貸付となります。

エ 施設整備及び管理運営に当たっては、建築基準法や消防等の関連する法令等を遵守するものとし、施設の運営、改修等のために必要な各種法令等に基づく申請、届出等は貸付先事業者が行うものとします。

(2) 禁止用途

ア 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（以下「風俗営業」という。）及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業務（以下「性風俗関連特殊営業等」という。）の営業は禁止します。

イ 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（以下「暴力団」という。）その他の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、公序良俗に反する用途に使用することは禁止します。

ウ 無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体（以下「観察処分を受けた団体」という。）の用に供することはできません。

(3) 地域住民との関係

貸付先事業者は、契約先として決定後（議会案件の場合は議決後）提案した事業の内容について広報活動を行い、地域住民への周知を図るとともに、近隣住民からの問い合わせ等に誠意をもって対応し、問題が生じた場合は、迅速かつ丁寧な対応に努めるものとします。

(4) 貸付の概要

市は貸付先事業者と借地借家法第23条2項の規定に基づき事業用定期借地権設定契約を締結し、事業用地を貸付けるものとします。

事業者の権利設定登記については、賃借型定期借地権のみ許可します。

登録免許税等の登記費用（抹消登記の費用を含む）及び公正証書作成に関する費用は、事業者負担とします。

(5) 貸付価格

ア 貸付価格

貸付価格は事業者の提案価格とし、貸付料は、貸付契約締結時点から支払うものとします。

基準価格は以下のとおりです。基準価格とは、市の希望価格であり、基準価格未満の提案であっても、失格とはせず、企画提案内容を含めて総合的に審査・評価を実施します。なお、無償貸付の提案も可能です。

基準価格※	貸付に係る価格	6,021,088円／年
-------	---------	--------------

イ 貸付価格の改定

社会経済情勢の変動その他の理由により貸付価格が実情に沿わなくなったときは、原則として固定資産税評価額の評価見直しに合わせ、改定できるものとします。

(6) 貸付期間

貸付期間は、事業期間と同じ期間（10 年以上 30 年未満を条件）とし、事業者の提案によるものとします。なお、この期間には、施設運営期間のほか造成工事期間、施設の建設工事期間及び建物等の収去期間を含むものとします。

ただし、事業者からの申出や本事業の継続が合理的と判断した場合は、事業期間の更新が可能です。

(7) 活用の条件及び契約に付する主な条件

ア 事業期間終了時の条件

事業期間の終了までに事業者は、事業用地を原状回復し、退去するものとします。

ただし、市が認めた場合はこの限りではありません。また、事業期間終了の 6 か月前までに市と事業者は、必要事項の決定に向けた協議を開始するものとします。

イ 土地の譲渡・転貸

市が貸付けた事業用地は、市が承諾した場合を除き、第三者に譲渡又は転貸はできません。また、貸付けた事業用地は、貸付の目的以外の目的に使用できません。

(8) 契約の解除

次の各号のいずれかに該当する理由が生じたときは、市は貸付契約を解除します。

ア 契約の締結又は履行について、不正の行為があったとき。

イ 事業者が、本募集要領に示す応募者の資格要件、本事業の実施条件及び要求水準を満たさないとき。

ウ 事業者の責に帰すべき事由により、貸付料を納付期限後 3 ヶ月以上経過してもなお、納付しないとき。

エ 上記の他、事業者が貸付契約に違反したとき。

(9) 契約解除における損害金等

ア 事業者の責に帰すべき事由により貸付契約を解除したときは、既納の貸付料は還付しません。この場合において、なお損害があるときは、市は、当該超過損害額の賠償を事業者に請求することができます。

(10) その他不測の事態への対応

不可抗力又は法令変更等により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、本事業の継続が困難であると認められる場合には、市と事業者は協議のうえ契約を解除することができるものとします。

この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等を考慮し、市と事業者の協議により施設の取扱を決定します。

5. 公募参加資格

次に掲げる要件を全て満たす者としします。なお、契約締結までの間に、各号に定める参加資格の要件を満たさなくなった場合は、資格を失い、失格としします。

- (1) 新城市請負契約に係る指名停止等の措置要綱（平成17年10月1日）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当しない者であること。
- (3) 「新城市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書」（平成23年3月31日付け新城市長・愛知県新城警察署長締結）に基づく排除措置を受けていない者であること。
- (4) 風俗営業及び性風俗関連特殊営業等、暴力団の事務所並びに観察処分を受けた団体の事務所の用に供しない者であること。
- (5) 次の申立てがなされていない者
 - ア 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て
 - イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て
 - ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て
- (6) 国税及び地方税に未納がないこと（過年度分を含む。）。
- (7) この要領に記載する条件を遵守する者であること。

6. 公募手順

- (1) 全体スケジュール

内 容	時 期
①募集要領の配布	令和7年10月20日（月）から令和7年12月3日（水）まで
②質疑の受付	令和7年11月11日（火）から令和7年11月17日（月）まで ※回答は令和7年11月21日（金）までに行います。
③応募申込書等の提出	令和7年11月25日（火）から令和7年12月3日（水）まで
④一次審査及び参加資格審査結果通知	令和7年12月8日（月）から令和7年12月12日（金）まで
⑤企画提案書等の提出	令和7年12月17日（水）から令和7年12月26日（金）まで

⑥評価委員会の実施 (二次審査)	令和8年1月23日(金)
⑦選定結果の通知及び 公表	令和8年1月下旬
⑧協定の締結	令和8年2月
⑨契約(仮契約)	以下の日程は、協定の締結後における協議状況によります。また、基準 価格を下回る契約の場合は議会の議決が必要なため仮契約し次の議会 での議決をへて本契約が成立します。
(⑩市議会での関連議 案の議決→本契約)	
⑪引渡し	

(2) 募集要領の配布

ア 配布期間

令和7年10月20日(月)から令和7年12月3日(水)まで

※配布時間：午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く。)

イ 配布場所

新城市鳳来総合支所 地域課(住所：新城市長篠字仲野16番地11)

ウ 配布方法

配布場所に来庁又は新城市ホームページよりダウンロードしてください。

(3) 質疑の受付及び回答

ア 質疑受付方法

質疑書(様式1)に記入の上、新城市鳳来総合支所地域課へFAX又は電子メールにより送信してください。

また、同質疑書の送信後、必ず電話にて到達確認をしてください。

イ 質疑受付期間

令和7年11月11日(火)午前9時から令和7年11月17日(月)午後5時まで

ウ 回答方法

随時、質疑者に対し、回答するとともに新城市ホームページで回答を公開します。なお、質疑への回答は原則として令和7年11月21日(金)午後5時までにありますが、場合によっては回答期限を延長することがあります。

(4) 応募申込書等の提出

ア 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

イ 受付期間

令和7年11月25日（火）から令和7年12月3日（水）まで

※ 持参の場合は、午前9時から午後5時までをお願いします。

※ 郵送（郵送先は、P10の「問い合わせ先（担当課）」へ郵送ください。）

の場合は、令和7年12月3日（水）午後5時までには必着とします。

※ 応募申込書等を郵送後、必ず電話にて到達確認をしてください。

ウ 受付場所

新城市鳳来総合支所地域課

エ 提出書類の部数

正本1部、副本1部（副本は写しで可）

オ 提出書類

番号	提出書類名
1	応募申込書（様式2）
2	誓約書（様式3）
3	事業者概要書（様式4）
4	事業計画概要書（様式5）
5	定款、寄附行為、規約その他これらに類する書類（写）
6	事業者の登記事項証明書 ・法人…登記簿謄本 商業登記している個人…商業登記簿謄本 ・商業登記していない個人…身分証明書及び登記されていないことの証明書
7	法人税、消費税及び地方消費税、都道府県税、市町村税に未納がないことを証明する書類

カ 提出された応募申込書等は、理由を問わず返却しません。

キ この要領に定める書類のほか、必要に応じ追加書類の提出を求める場合があります。

ク 提出された応募申込書等がこの要領に定めるとおり揃っているかを市において確認し、不備・不足があった場合には、受付期間中に限り、必要に応じて不備・不足書類等の提出を求める場合があります。

ケ 一次審査は、提出された書類により応募資格審査を行い、審査の結果は、令和7年12月12日（金）までに連絡することとします。

コ 応募の辞退

応募申込書等を提出後、辞退する場合は辞退届（様式6）を提出してください。

(5) 企画提案書等の提出

ア 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

イ 提出期間

令和7年12月17日（水）から令和7年12月26日（金）まで

※ 持参の場合は、午前9時から午後5時までをお願いします。

※ 郵送（郵送先は、P10の「問い合わせ先（担当課）」へ郵送ください。）

の場合は、令和7年12月26日（金）午後5時までには必着とします。

※ 企画提案書等郵送後、必ず電話にて到達確認をしてください。

ウ 受付場所

新城市鳳来総合支所地域課

エ 提出書類の部数

正本1部、副本6部（副本は写しで可）

※部数毎ファイリングのこと

オ 提出書類

番号	提出書類名
1	旧鳳来総合支所の跡地利用に関する公募型プロポーザル企画提案書等送付書（様式7）
2	貸付希望価格書（様式8）
3	企画提案書
4	直近3か年における決算書、事業報告書、貸借対照表、損益計算書その他財務状況に関する書類

カ その他

(ア) 提出された企画提案書等は、理由を問わず返却しません。

(イ) 受付後、提出された書類等の再提出及び差替えは、原則として認めません。

(ウ) 書類等の作成及び提出に要する経費や応募に係る費用は、全て応募者の負担とします。

(エ) 企画提案書等について新城市情報公開条例（平成17年新城市条例第25号）第5条の規定による開示請求があった場合は、非開示情報に該当するものを除き、開示することとします。

7. プレゼンテーション及びヒアリング

貸付先事業者の選定に当たっては評価委員会を設置し、提出書類、プレゼンテーション及びヒアリングによる企画提案内容の審査を行います。なお、評価委員は市職員及び外部委員により構成し、プレゼンテーション及びヒアリングは非公開で実施します。

(1) 実施日

令和8年1月23日（金）

詳細は全体スケジュール④の「一次審査及び参加資格審査結果通知」と合わせてお知らせします。

- (2) 実施場所
市民センターほうらい 集会室 3（新城市長篠字仲野 16 番地 11）
- (3) 内容
企画提案書等に基づくプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。
- (4) 所要時間
1 事業者につき 50 分程度（プレゼンテーション 30 分程度、ヒアリング 20 分程度）とします。
- (5) その他
 - ア 出席者は、説明、質疑応答、機器等の操作を含め 1 事業者当たり 3 人までとします。
 - イ プレゼンテーションを欠席した場合は、審査及び選定から除外します。
 - ウ プレゼンテーションについては、原則企画提案書等により行いますが、プロジェクター等を使用して説明することも認めます。
 - エ 当日に資料の追加提出、配布はできないものとします。
 - オ プレゼンテーションに要するパソコンは提案者で用意してください。プロジェクター、スクリーンは市で準備します。

8. 審査項目・評価内容等

- (1) プロポーザル選定基準
プロポーザル選定基準は、P11 を参照してください。
- (2) 失格要件
 - ア 提出書類に虚偽の記載がある場合
 - イ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合
 - ウ 企画提案書等の提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合
 - エ プレゼンテーション及びヒアリングに欠席した場合
 - オ その他評価委員会において不適当と認められた場合

9. 選定結果の通知及び公表

- (1) 貸付先候補者の決定
 - ア 審査項目について、企画提案書等、プレゼンテーション及びヒアリングによる審査を行い、プロポーザル選定基準に基づき評価委員が評価・採点し、総評価点が最高点の者を貸付先候補者とします。
 - イ ただし、プロポーザル採点結果について、全評価委員の審査点の合計点が 5 割に満たない場合は、貸付先候補者として採用しないものとします。
 - ウ 最高点の者が複数ある場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定します。再審査においても複数の同点者がある場合は、各評価委員の協議によって順位を決定します。
- (2) 審査結果の通知

決定後、速やかに応募者に選定結果を通知します。また、選定結果は、市ホームページで公表します。

10. 契約の締結

- (1) 基準価格以上の金額で契約する場合
事業化に向けた詳細協議を行うための協定を締結します。
協議が整った後に契約となります。
- (2) 仮契約の締結が必要な場合（議会案件）
新城市財産の交換、譲渡、無償貸付等に関する条例（平成17年新城市条例第63号。）第4条に該当しない場合は、地方自治法238条の規定に基づき新城市議会の議決を要するため、議決までの間、貸付先候補者とは仮契約を締結し、議会での議決をもって契約が成立します。
- (3) 議会の議決を得られなかった場合
議会での議決が得られなかった場合には、貸付ができないこととなりますが、このことに起因する事業者の損害一切について、新城市は一切の賠償責任を負いませんので、あらかじめご了承ください。

11. その他

- (1) 提出費用、書類等の作成に係る費用、プロポーザル参加に関する費用は全て応募者（提案者）の負担とします。
- (2) 提出された書類は、返却しません。
- (3) 企画提案書等の取扱い
ア 提出後の企画提案書等の訂正、追加提出は認めません。
イ 提出された企画提案書等は、選定及び説明の目的のためその写しを作成し、使用することができるものとします。
ウ 提出書類の著作権は応募者（提案者）に帰属しますが、選定結果の公表等に必要な場合には、新城市は当該著作権を無償で可以使用することとします。
エ 選定結果に係る異議申し立てはできないものとします。

12. 問い合わせ先（担当課）

〒441-1634

愛知県新城市長篠字仲野16番地11

新城市鳳来総合支所地域課

電話：0536-22-9933

FAX：0536-32-1170

E-mail：hri-tiiki@city.shinshiro.lg.jp

プロポーザル選定基準							
NO	選定基準項目	審査項目		評価の視点		配点	
1	跡地利用に対する意欲、抱負、理念について	(1)	跡地利用を行う基本姿勢について	①	公募の趣旨を理解しているとともに、応募者の姿勢には、意気込みや熱意が感じられ、期待できるか	10	10
2	答申内容の実現性について	(1)	答申内容の実現性について	①	鮮魚、または生鮮食料品の取り扱い内容について	30	40
				②	以下の項目の施設があるか ・鮮魚、又は生鮮食料品以外を取り扱う商業施設・カフェ　・本の販売 ・観光案内所　・レンタサイクル ・余剰スペースで移動販売車の受入	10	
3	地域の振興における効果及び発展性について	(1)	答申内容以外の事業・方策について	①	答申以外の事業との相乗効果又は敷地を有効に活用できる提案であるか	5	20
		(2)	鳳来地区の地域振興への取り組みについて	①	提案は、地域特性を活かし、鳳来地区の地域振興に資する効果的な活用が期待できるか	5	
				②	提案は、鳳来地区住民や市内事業者との連携・協働及び地域経済への波及効果を期待できるか	5	
		(3)	従業員の雇用等について	①	従業員の雇用に当たっては、地元雇用について配慮されているか	5	
4	事業計画の妥当性、及び安定的な事業運営のための能力について	(1)	事業計画の妥当性、周辺地域への配慮	①	事業実施計画の考え方は適切か	5	20
				②	事業計画の資金調達	5	
				③	想定される地域への影響に対する対策、配慮がされているか	5	
		(2)	財務状況の健全性について	①	損益計算書等より過去3か年の経営実績（純利益等）の状況はどうか	5	
5	貸付希望価格について	(1)	基準価格との比率	①	基準価格との差異を確認します	10	10
計						100	100

鳳来総合支所周辺地域総合開発計画策定委員会からの答申内容

(1) 生鮮食料品が買える場所

車の運転ができない市民でも徒歩、自転車、公共交通機関等を使えば鮮魚を始めとする生鮮食料品が購入できるよう、生鮮食料品を扱う店又は商業施設の誘致について取り組んでいただきたい。

併せて、誘致の際にはオープンカフェ、本の販売や観光案内などの機能も備えた店舗展開についての働きかけをしていただきたい。

また、事業者誘致のための優遇措置の適用なども検討されたい。

(2) 日常又は定期的に市民、観光客等が集い、交流ができる場所

マルシェ、朝市、移動販売、軽トラ市、ワークショップなど様々な目的で使えるよう、またイベント以外でも市民からの様々なニーズに対応できるよう概ねフラットなスペースとなるよう造成をしていただきたい。

当該スペースに必要な場合は、管理棟、トイレ、水道設備の整備、Sバス利用者向けの駐車場としての活用、レンタサイクルの整備等について検討し、整備に向けて取り組んでいただきたい。

なお、跡地活用に当たっては、地域住民の意見を考慮してゾーニング、管理運営方法等について検討したうえで取り組んでいただきたい。

また、マルシェ、朝市、移動販売、軽トラ市等の販売が継続的に開催されるよう事業者への積極的な働きかけを行っていただきたい。