

告示第 62 号  
要領第 4 号

出羽島多目的施設「青木邸」の貸付に関する公募型プロポーザル方式募集要領

令和 7 年 6 月 4 日  
牟岐町企画政策課

1. 趣旨

出羽島は牟岐港から航路距離 3.7km の沖合に浮かぶ島です。入り江を利用した港の周囲に形成された集落であり、江戸後期から昭和前期にかけて、鰹漁を中心とした漁業で繁栄しました。漁業の隆盛とともに発展・拡大した集落の歴史的変遷が現在の町並みに顕著に現れており、平成 29 年 2 月に重要伝統的建造物群保存地区に選定されています。

島の西側、洲鼻地区北端部に位置する出羽島多目的施設「青木邸」（昭和 4 年建築）を有効活用すべきとの声を受け、魅力ある出羽島の活性化を図るために、民間活力を最大限活用するため、効率的かつ効果的な魅力あふれる提案を民間事業者から広く求めることとし、本プロポーザルを実施するものです。

本プロポーザルでは、民間事業者からの提案をもとに審査・選定を行い、優先交渉権者を決定します。町は、優先交渉権者と事業内容等について協議を行い、条件等が整いましたら無償貸借契約を締結するものとします。

2. 出羽島多目的施設の概要

場所	牟岐町大字牟岐浦字出羽島 43 番地 1
敷地面積	431.9 m <sup>2</sup>
建物床面積	居宅 木造瓦葺 2 階建 1F (52.89) 2F (19.83 m <sup>2</sup> ) 浴室・便所 (汲み取り) 7.6 m <sup>2</sup> 炊事場 16.52 m <sup>2</sup> 物置 12.89 m <sup>2</sup>

青木家は洲鼻地区北端部に位置し、寛政入島5家のひとつと伝える。農村型宅地の後方に主屋が東南に面して建ち、本二階建て、切妻造、平入りで、正面に土庇、背面に下屋を備え、後方に切妻造の釜屋が張り出す。主屋は棟札により昭和4年(1929)の建築と知られ、釜屋も一連の造営と思われる。

平面は向かって右を通り土間とし、居室は整形4間取りとする。土間は幅1間弱のやや狭いものとし、土間沿いに幅1間のアガリタテとダイドコの2室を並べ、土間境は当初は2室ともに開放となる。上手にはオモテとオクを並べ、妻壁際にトコ、押入、仏壇が並ぶ。ダイドコとオクは背面下屋半間分を屋内に取り込む。

通り土間及び土間沿いの居室2室を大引天井とし、二階は前後に4畳半2室を並べ、共に畳敷、棹縁天井で、後室にトコを設ける。本二階建てながら総二階とはせず中二階建ての名残を残す。小屋組は和小屋であり、転用材が多く混じる。

表構えは、戸口を片引戸、アガリタテを掃出し窓にミセ、オモテを腰高窓に出格子とする。二階正面は引違の窓に手摺を設け、軒は上下階とも出桁造とする。表構えの形式は、通りに直接面した住居と変わらず、大正期における典型的な構えを良好に伝える。

土間及びダイドコの後方には間口2間、奥行1間半の切妻造の釜屋が張り出し、増改築はあるものの土間及び板間からなる釜屋の姿をよく伝える。また主屋の西側後方には便所及び風呂場棟が建ち、改築はあるものの軸組を残していると思われる。

前庭を挟んで主屋と向かい合って建つ納屋は、桁行3間、梁間1間半、切妻造平入で、左右2室からなるが右室は後の増築になる。(清水)



図 1-4 建造物調査対象範囲図 S=1:3,000

### 3. 本プロポーザルの概要

#### (1) 契約形態

民法第 593 条に基づく使用貸借契約（無償貸付契約）とする。

#### (2) 優先交渉権者との協議

選定された優先交渉権者と物件の活用に向けて提案書をもとに協議を行います。協議期間は概ね 1 年以内とします。

また、第 2 位順位者までが選定されている場合で、第 1 位順位者との協議が不調に終わった場合については、第 2 位順位者が優先交渉権者となり、協議に移ります。

#### (3) 契約の締結

協議が整いましたら無償貸借契約を締結します。契約の締結をもって、優先交渉権者は貸付物件借受者となります。

契約書の解釈に疑義が生じた場合や契約書に定めのない事項が生じた場合には牟岐町（以下「町」という。）と優先交渉権者は誠意をもって協議するものとします。

#### (4) 貸付条件

1. 貸付施設（建物および敷地）を現状有姿での貸付となることに同意するものとする。
2. 借受人は建物および建物に付帯する設備等が現状のままの貸付となることを十分に理解し、貸付施設の使用において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については自らの負担と責任において行う。特に、建物の外観や外構部分を変更する場合は、町との事前協議が必要とする。
3. 契約終了後は、原則、原状回復した状態で町に返還するものとする。
4. 借受人は、地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺にあたる影響に配慮した利用をする。
5. 活用に関しては、営業時間に関わらず常に安全管理、防犯対策、騒音などの工夫を行い、周辺環境の維持に努め、周辺住民に迷惑がかからないようにするものとする。
6. 貸付人は貸付施設について修繕義務を負担しないものとし、借受人は、貸付施設を安全に使用するために必要な一切の修繕及び維持管理を自らの負担と責任で実施する。借受人が実施する修繕の範囲は、貸付施設にかかる大小すべての修繕であり、その原因が通常消耗によるものであるか、貸付施設の老朽化、天災その他の事由による損壊等を含む通常消耗以外の原因によるかを問わない。
7. 貸付施設の主要構造部分その他の貸付施設の安全な使用に関わる部分に瑕疵を発見した場合において、借受人が必要な修繕等を行わないとき又は修繕が困難なときには、貸付人は契約を解除できるものとする。また、当該解除により借受人に損失が生じた場合であっても、貸付人はその損失を補償しない。
8. 借受人は、電気代、水道使用料、ガス代、浄化槽保守点検等、その他施設の維持管

理のすべてを負担することに同意するものとする。

#### (5) 貸付期間

貸付期間は概ね 10～30 年程度とし、借受候補者が提出した本プロポーザルの企画提案書に基づき、町と協議の上、決定する。

更新については、貸付期間が満了する日の 1 年前から 6 ヶ月前までの間に町及び借受人のいずれからも契約の更新について異議の申出がないときは、貸付期間を除き、従前の契約と同一の条件で契約を更新したものとみなす。

#### (6) 契約上の条件

##### 1. 公序良俗に反する使用の禁止

- ・借受者は、貸付施設を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 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等公序良俗に反する用に使用してはならない。
- ・借受者は、貸付施設を第三者に使用させる場合には当該第三者に対し、上記の定め  
に反する使用をさせてはならない。

##### 2. 風俗営業等の禁止

- ・借受者は、貸付施設等を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 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その他  
これらに類する業に供してはならない。

##### 3. 用途等の制限

借受者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければならない。

- ・貸付期間の初日から起算して 2 年以内に提案事業の用途に供しなければならない。使  
用開始後は貸借契約終了まで提案事業の用途に供しなければならない。
- ・貸付期間内に用途の全部又は一部を変更する事案が発生した場合は、事前に町と協  
議の上、町の承認を得なければならない。
- ・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、事前に町と協議の上、  
町の承認を得なければならない。
- ・事業の実施に著しい支障が生じた場合は、事前に町と協議の上、町の承認を得なけ  
ればならない。

##### 4. 実地調査

- ・履行状況の確認について、町が実地調査、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。

##### 5. 契約不適合責任

- ・借受者は、貸付施設の契約締結後、貸付施設に隠れた瑕疵（土壌汚染、地盤沈下、  
地下埋設等）等、契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、損害賠償  
の請求をすることはできない。

##### 6. 管理責任等

- ・貸付期間中、貸付物件の管理責任は、すべて借受者に帰属します。貸付施設の使用にあたり、周辺からの苦情等問題が生じた場合は、すべて借受者の責任と負担により、これを解決しなければならない。
- ・植木や外溝部分においても、周辺に影響を与えることがないように適切に借受者が維持管理をおこなわなければならない。

#### 7. 修繕の取り扱い

- ・提案事業の実施にあたって、施設等を使用するために必要な修繕、維持管理は、借受者が負担するものとします。また、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は借受者が負担するものとする。

#### 8. 契約の解除

- ・次の項目に該当する場合は、町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、借受者等は町に対して損害賠償その他の請求および異議、苦情の申し立てはできないものとする。

(1) 借受者が契約に定める義務に違反したとき

(2) 法令の変更、天災及びその他町または借受者等の責めに帰すことのできない事由により、貸付施設が使用できなくなったとき

(3) 借受者が指定の用途の条件に違反したとき（ただし、町の承認を得た場合をのぞく）

(4) 借受者が貸付条件および契約上の条件等に違反したとき（ただし、町の承認を得た場合をのぞく）

## 4. 応募の資格

### (1) 応募資格

次のすべてに該当する法人とする。

- ・ 牟岐町内に本社又は事業所を有する法人格を持つ事業者（以下「事業者」という。）
- ・ 応募書類提出時点において、地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号) 第 167 条の 4 の規定に該当しない法人
- ・ 暴力団（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をいう。以下同じ。）若しくは暴力団員（同条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）に該当すると認められる者又は暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者と認められる法人でないこと
- ・ 会社更生法(平成14年法律第154号) に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立て、又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続き開始の申立てを行っていない又は申立てがなされていない者及びこれらの手続中でない法人
- ・ 役員(法人の監査役及び監事を含む。)のうちに、次のいずれかに該当する者がいない法人
  - ア 成年被後見人又は被保佐人
  - イ 破産者で復権を得ない者
  - ウ 拘禁刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から 2 年を経過しない者
  - エ 暴力団の構成員等
  - オ 特定の政治活動又は宗教活動等を主たる目的とする団体、公序良俗に反する等適当でないと認められる者
- ・ 無差別大量殺人行為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 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けていない法人及びその代表者、主催者又はその他の構成員を含む法人
- ・ 直近 3 年間の間に、町民税等を滞納していない法人または代表者がこれの税金を滞納していない法人
- ・ 公共の安全と福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全と福祉を脅かすおそれのある団体に属する者でない法人
- ・ 業務を円滑に遂行するための、安全かつ健全な財務能力を有している法人
- ・ 本借受者の選定を行う選定委員が属さない法人

### (2) 欠格事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は、選定審査の対象から除外します。

- ・ 応募書類に明らかな虚偽の記載がある場合
- ・ 応募資格がない場合

## 5. 応募書類の受付

### (1) 受付期間

令和7年6月4日（水）～令和7年7月31日（木）午後5時15分必着

### (2) 提出先

徳島県海部郡牟岐町大字中村字本村 7-4  
牟岐町役場 企画政策課

### (3) 提出物

出羽島多目的施設「青木邸」の貸付に関する公募型プロポーザル方式応募申込書（様式第1号）に添付書類を添えて提出してください。

### 添付書類

#### ・ 事業提案書

（貸付施設を事業展開させるための提案を自由形式で記載してください。貸付施設の最大活用を図り、自由に創意工夫のあるご提案をお願いします。また、提案内容については貸付条件や後述する選定基準に基づいた内容にしてください。）

#### ・ 誓約書（様式第2号）

#### ・ 法人概要書（様式第3号及び事業の概要が記載されたパンフレット等）

#### ・ 法人の定款、その他これらに準ずる書類

#### ・ 商業・法人登記全部事項証明書（発行の日より3ヶ月以内のもの）

#### ・ 直近年度の収支予算書及び事業計画書

#### ・ 直近3年間の財務諸表（貸借対照表、損益計算書等）又はこれらに類するもの

#### ・ 軽自動車税、固定資産税及び法人町民税の納税証明書（本社所在地における直近3ヶ年分の証明書で、提出日において発行の日から3ヶ月以内のもの）

#### ・ 営業に関する資格・免許等の写し（提案する企画の実施や商品等販売に必要なもの）

### (4) 特許権等

事業提案書の内容に含まれている特許権、意匠等日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、維持管理手法等を用いた結果により生じた事象に係る責任は、すべて応募者が負うものとする。

### (5) 応募書類の提出にあたっての留意事項

・ 受付期間終了後は、応募書類は一切受け付けしません。

・ 応募書類は、理由を問わず返却いたしません。

・ 応募書類に不備があった場合は、選定審査の対象とならない場合があります。

・ 応募書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、審査結果の公表など町が必要

と認める場合には応募書類の内容を公表できるものとします。

- 応募書類の提出後、申し込みを取り下げの場合は、速やかに辞退書（様式第 4 号）を提出してください。
- 応募に関して必要となる経費は、応募者の負担となります。

## 6. スケジュール等

### (1) 募集及び選定等のスケジュール

現地見学会	6月30日～ 7月4日
質疑の受付	7月11日午後5時15分まで受付
質疑の回答	7月18日までに町HPで公表
応募書類の受付	7月31日午後5時15分必着
選定審査	8月下旬を予定
審査結果発表	8月下旬を予定

\*町のホームページよりダウンロードできます。

<https://www.town.tokushima-mugi.lg.jp/doc/2025060300042/>

## 7. 現地見学会

### (1) 現地見学会

貸付施設の現地見学会を開催します。見学時間は1時間程度を予定しています。

### (2) スケジュール

令和7年6月30日（月）～ 7月4日（金）13時40分～14時40分

\*出羽島連絡船乗り場（牟岐側）13時20分までにお越しください。

### (3) 申込方法

参加希望者は、見学会参加申込書（様式第5号）に記入し、窓口又は電子メールにて希望日の7日前までに提出してください。

メールの場合は、タイトルは「青木邸現地見学会参加申込」としてお申込みください。

### (提出先)

牟岐町役場 企画政策課

メールアドレス： mugikikaku@mugi.i-tokushima.jp

### (4) 留意事項

- ・当日は募集要領等の資料の配布はいたしませんので、ご持参ください。
- ・雨天、荒天等により急遽、中止になる可能性があります。
- ・見学会開催日以外に無断で敷地、建物への立ち入りはご遠慮ください。
- ・参加申込者がやむを得ない事情により欠席される場合は、事前にご連絡ください。
- ・現地見学会に参加のためにかかる費用は、参加者の負担でお願いします。

## 8. 質疑等

### (1) 質疑

受付期間： 7月11日（金）午後5時15分まで受付

上記期間で、本プロポーザル募集に関する質疑の受付を行います。  
質疑書（様式第6号）を窓口又は電子メールにて提出してください。  
メールの場合は、タイトルは「青木邸質疑」としてお申込みください。メール送信後は、必ず受信確認の連絡をお願いします。（TEL0884-72-3420）  
なお、電話での質疑は受付していません。

### (提出先)

牟岐町役場 企画政策課

メールアドレス： mugikikaku@mugi.i-tokushima.jp

### (2) 回答

質疑の回答は、令和7年7月18日（金）までに牟岐町ホームページに掲載いたします。個別対応はいたしません。

### (3) 留意事項

- ・ 質疑書及び電子メールの記載事項に不足や間違い等がある場合は、質疑内容の回答をしない場合があります。
- ・ 回答掲載時は、質疑書を提出した法人の名称は記載いたしません。

## 9. 選定審査

### (1) 選定方法

- ・「出羽島多目的施設「青木邸」の貸付に関する優先交渉権者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）により、選定審査を行います。
- ・選定審査は、提出された応募書類及び提案内容に基づくプレゼンテーションに対して審査し、採点を行います。
- ・プレゼンテーションは、1 応募者 30 分以内とし、各応募者につき最大 3 名まで参加できます。事業提案の説明は、応募者の代表者として説明や意見を述べることができるかたが行ってください。
- ・選定審査では、選定委員会からの質疑応答の時間を設けます。また、当日に資料の追加及び差し替え等はできません。
- ・選定審査の採点結果を総合的に評価して優先交渉権者を決定します。必要に応じて第 2 位までの順位を決定します。その場合、第 1 位順位者の辞退、欠格、優先交渉権者決定後の取消等が発生した場合は、第 2 位順位者と協議の上、第 2 位順位者を優先交渉権者とします。
- ・応募者が 1 法人であっても選定委員会で事業者の適否を審査します。
- ・プレゼンテーションは、令和 7 年 8 月下旬に実施を予定しておりますので、開催場所、日時等詳細につきましては、応募者宛てに別途通知します。

### (2) 選定基準

選定審査にあたっては、下表の選定基準に基づき採点します。

審査項目	内容	評価点
施設の運営能力	<ul style="list-style-type: none"><li>・運営資金の確保</li><li>・安定的な職員体制の確保、適切な労働条件</li><li>・適切な運営体制の確立</li><li>・管理運営に必要なノウハウ</li><li>・管理運営の継続性</li></ul>	40 点
提案内容の実現性・継続性	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業計画（基本コンセプト）</li><li>・事業の継続性</li><li>・施設整備計画</li><li>・安全管理（苦情やトラブル、防犯・騒音対策、災害時対応、緊急時の対応及び連絡体制など）</li></ul>	40 点
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"><li>・牟岐町への貢献度（知名度の向上、観光誘客など）</li><li>・出羽島への貢献度（行事の参画や美化・景観活動など）</li></ul>	20 点
合 計		100 点

### (3) 選定対象からの除外

選定過程で、応募者が次の要件に該当する場合は、選定対象から除外します。

- ・ 応募資格を失った場合又は応募資格がないことが判明した場合
- ・ 応募書類提出期間に所定の書類が整わなかった場合
- ・ プレゼンテーションに出席しなかった場合
- ・ 書類に虚偽又は不正の記載があった場合
- ・ 不正の行為があった場合
- ・ 選定審査に関する不当な要求等を申し入れた場合
- ・ この要領において示した条件に反した場合又は著しく逸脱した場合
- ・ 応募者が倒産又は解散した場合

### (4) 選定審査の中止又は延期

不正な行為が行われるおそれがあると認められる場合又は選定審査の実施が困難となる特別な事情が生じた場合は、選定審査を中止又は延期する場合があります。

### (5) 選定審査結果の通知

審査結果の通知については、8月下旬の予定です。すべての応募者に文書で通知いたします。また、町ホームページで選定結果を公表します。なお、電話等による対応等はいたしません。

## 10. 契約の締結

### (1) 優先交渉権者との協議

選定された優先交渉権者と施設の活用に向けて事業提案書をもとに協議を行います。協議期間は概ね6ヶ月以内とします。

また、第2位順位者までが選定されている場合で、第1位順位者との協議が不調に終わった場合については、第2位順位者が優先交渉権者となり、協議に移ります。

### (2) 契約の締結

協議が整いましたら無償貸借契約を締結します。契約の締結をもって、優先交渉権者は貸付施設借受者となります。

契約書の解釈に疑義が生じた場合や契約書に定めのない事項が生じた場合には、町と優先交渉権者は誠意をもって協議するものとします。

## 11. その他

### (1) 決定の取り消し等

優先交渉権者が、正当な理由なくして契約書の締結に応じない場合、又は応募の資格を見なさなくなった場合若しくは欠格事項に該当するに至った場合は、優先交渉権者として決定した後においても優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。この場合において、優先交渉権者に生じた損害に対して、町は一切その責を負いません。また、町に生じた損害は優先交渉権者が賠償するものとします。

### (2) 町が実施する事業への協力

町が貸付施設において事業をする場合の優先的な予約、町が実施する事業への支援、協力ならびに町との協働等をお願いします。

また、貸付施設にかかる町や徳島県及び国等が実施する各種調査や報告に協力をお願いします。

## 12. お問い合わせ先

〒775-8570 徳島県海部郡牟岐町大字中村字本村 7-4  
牟岐町役場 企画政策課  
TEL： 0884-72-3420  
メールアドレス： mugikikaku@mugi.i-tokushima.jp