

市有地の不動産証券化を活用した 中学校給食提供事業者誘致に関するサウンディング 実施要領

0. サウンディング概要

豊中市では、豊中市及び豊中市教育委員会（以下総称して「市」という。）が所有する豊中市原田中一丁目94番1（登記簿上の地番）の敷地（以下「当該敷地」という。）へ中学校給食の提供を受託する事業者（中学校給食の提供を受託する事業者を個別に又は総称して「給食事業者」という。）が食品工場を建設し、当該工場での中学校給食事業を受託し、中学校給食実施に係るコストを圧縮しつつ、安定供給することを第一の目的とした豊中市中学校給食提供事業（以下「本事業」という。）の公募を予定しています。本事業の特殊性として、給食事業者は当該敷地に建設する工場を中学校給食の提供に妨げの無い範囲で自由に活用可能とし、経済活動を行うことで地域経済の発展に寄与すると考えています。

本事業の実行方法としては、誘致する給食事業者が自己資金により当該敷地を賃借し、工場の設計・建設・維持管理を行ったうえ、給食事業者の専門的な知識や技術が発揮され、また本事業以外の業務を行うことも可能にすることにより効率的、効果的な運営が行えるよう、当該敷地については不動産証券化スキームにより運用することを予定しています。

そのため、市では公有資産の活用及び中学校給食の委託事業の実効性について、事業検討の段階で民間事業者のアイデアや実現性の有無について調査すべく、サウンディング（公募による対話）調査します。

なお、サウンディング調査における意見交換に、先般実施した市有地の不動産証券化を活用した中学校給食提供事業者誘致支援業務の受託者として阪急阪神不動産投資顧問株式会社が同席することがございます。

1. サウンディング内容

サウンディングでは、給食事業者公募の際の要求水準等を検討するため、主に事業の実現性、事業用敷地、必要予算、事業期間等に関係する以下の（１）～（４）の項目について対話により調査します。各項目の詳細については、サウンディングの参加申込書提出後に資料を送付しますのでご参照ください。なお、本サウンディングでは内容が多岐にわたるため、複数事業者の連名での参加を認めます。

（１）事業用地について

- ・土地建物調査状況
- ・地歴調査報告書
- ・地下埋設物状況

- ・建物周辺試掘状況
- ・アスベスト調査
- ・土壌汚染調査（取得検討隣接地）

（２）給食の提供方法について

- ・給食提供における対象業務及び費用負担区分
- ・給食の提供条件（食缶）
- ・給食の提供条件（ランチボックス）
- ・AB 献立説明
- ・給食実施日数
- ・想定食数 想定配膳員数
- ・使用食缶の仕様
- ・配膳室備品の仕様

（３）不動産証券化スキームについて

- ・事業スキーム

（４）本事業の実現可能性について

- ・事業者の構成要件
- ・リスク分担
- ・事業スケジュール
- ・事業者の収入
- ・見積条件

２．サウンディング参加申込み並びに説明会及び現地見学会申込み

項目	内容
期限	令和 5 年（2023 年）8 月 28 日（月）17 時
対象	本事業への参画に関心のある事業者又はその事業者のグループ（以下の者を除く） <ul style="list-style-type: none"> ・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又は豊中市発注契約に係る暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 2 月 1 日制定）に基づく入札参加除外措置を受けている者
申込内容	サウンディングの参加 説明会及び現地見学会の参加 ※説明会及び現地見学会に不参加の場合も、サウンディングに参加することは可能です。

項目	内容
申込方法	様式 1_参加申込書を下記問い合わせ先にメールにて提出

※サウンディングの内容が多岐にわたるため、複数事業者のグループによる参加も可能といたします。

3. 説明会及び現地見学会

本案件に関する説明会を次のとおり実施し、事業の内容、募集及び選定に関する事項などについて市の考え方の説明を行います。

項目	内容
日時	令和 5 年（2023 年）8 月 30 日（水） 14 時～15 時 説明会 15 時～16 時 現地見学会
会場	豊中市原田中一丁目 10 番 1 号（旧原田学校給食センター） ※位置図 参照
備考	当日は関係資料を配布しませんので、各自でご用意ください。

4. 質問書提出

項目	内容
期限	令和 5 年（2023 年）9 月 1 日（金）12 時
提出物	第 1 回サウンディングにおいて意見交換したい項目に関する質問書 ※サウンディングに応募する場合は必ず提出してください。
提出方法	様式 2_質問書を下記問い合わせ先にメールにて提出

5. 第 1 回サウンディング

事前に提出いただいた質問書を踏まえて、市の公表資料をもとに今後事業者にて見積書及び工程表等を作成するために必要な情報について意見交換を行います。

項目	内容
日時	令和 5 年（2023 年）9 月 4 日（月）～9 月 11 日（月） のうち 1 時間程度 ※第 1 回サウンディングでの意見交換の時間が不足した場合は、9 月中に複数回行います。
備考	対話の日時及び場所については、令和 5 年（2023 年）9 月 1 日（金）までにメールにて通知します。

6. 見積書、工程表、提案書の作成・提出

第2回サウンディング時に使用する資料について、事前に提出いただきます。

項目	内容
期限	令和5年(2023年)10月3日(火)12時
提出物	見積書：様式は問いません。 工程表：様式 3_工程表に必要な項目を適宜追記のうえ作成ください。
提出方法	下記問い合わせ先にメールにて提出

7. 第2回サウンディング

事業者から提出された見積書、工程表、提案書を踏まえ、本事業の実現に向けた対話を行います。

項目	内容
日時	令和5年(2023年)10月6日(金)～10月13日(金) のうち1時間程度 ※必要に応じて、時間の短縮や延長、複数回実施をすることがあります。
備考	対話の日時及び場所については、別途通知いたします。

8. サウンディング結果概要の公表

サウンディングによる調査結果等は、令和5年(2023年)11月中旬 に市ホームページにおいて公表します。

9. 事業実施の公表

本事業を実施する場合は、市はホームページにおいて公表します。

10. サウンディングにおける留意事項

サウンディング調査の実施にあたり、以下の留意事項についてご確認ください。

① サウンディングの進め方について

- ・ 参加者が主体となって対話を進めてください。なお、事前に提出された資料と同じ順序で進めなくても結構です。
- ・ サウンディングにおけるやり取りをメモすることは可能ですが、ICレコーダーなどを用いて録音することは禁止します。
- ・ 参加人数はサウンディングに参加しようとする1事業者又は1グループにつき10名までとします。

② 市による情報提供について

- ・ 市から、本事業について説明を行う必要がある場合は、すべての事業者に対して同じ内容の説明を行います。
- ・ サウンディングの中で、公平性の観点から全ての参加者に知らせるべき事項があった場合には、その内容を市ホームページなどで明らかにする場合があります。
- ・ 市から提供された関連資料等は、本サウンディング及びその申込みのために利用する以外の利用を認めません。

③ サウンディング内容、結果及び資料について

- ・ 発言内容は、参加者・市の双方を拘束しないものとしします。また、参加者・市の双方とも確認書などの書面のやり取りは行いません。
- ・ 提案書に係る著作権等は、参加者に帰属するものとしします。また、対話の内容についても、これに準拠するものとして取り扱います。これらについて、豊中市情報公開条例第7条第2号及び第5号に該当する情報として、不開示としします。ただし、開示請求があった場合に参加者が開示することを承諾した場合は、この限りではありません。
- ・ 対話の結果について、個別の法人等の名称や提案内容は公表しません。
- ・ 市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成にあたり、議事録等の内容を利用できるものとしします。また、外部（地元関係者、市議会、報道機関等）に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を使用する場合があります。この場合、参加者や対話の内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを掲載する予定ですが、必要が生じた場合、参加者に対して、個別に許諾を求めることがあります。

④ 費用負担及び損害賠償について

- ・ 本サウンディングへの参加にかかる費用については、各参加者の負担としします。
- ・ サウンディングの実施及びその結果等に関連する事項につき、故意又は過失のいかんを問わず、参加者が第三者に損害を生じさせても、市は一切これを補償しません。

1 1. サウンディングのスケジュール

日程	内容	備考
令和5年(2023年)		
8月18日(金)	サウンディング実施の公募開始	市ホームページで実施要領を公表します。

日程 令和5年(2023年)	内容	備考
8月28日(月) 17時まで	サウンディング参加申込み	サウンディングの内容が多岐にわたるため、複数事業者のグループによる参加も可能といたします。 参加申込後、詳細資料については別途開示いたします。
8月30日(水) 14時～16時	説明会及び現地見学会	豊中市原田中一丁目10番1号(旧原田学校給食センター)にて開催します。
9月1日(金) 12時まで	質問書提出	第1回サウンディングにおいて意見交換したい項目に関する質問書を提出していただきます。
9月1日(金)まで	サウンディング日程の通知	
9月4日(月)～ 9月11日(月)	第1回サウンディング	市の公表資料をもとに、事業者が見積書、工程表及び提案書を作成するために必要な情報について意見交換を行います。
10月3日(火) 12時まで	見積書、工程表、提案書の提出	第2回サウンディング時に使用する各資料について、事前に市に提出していただきます。
10月6日(金)～ 10月13日(金)	第2回サウンディング	事業者から提出された見積書、工程表及び提案書をもとに意見交換を行います。
11月中旬	サウンディング結果概要の公表	

12. 問い合わせ先

〒561-8501

豊中市中桜塚3-1-1

豊中市役所 第二庁舎4階

資産管理課

担当：小坂・中田・上保・中井

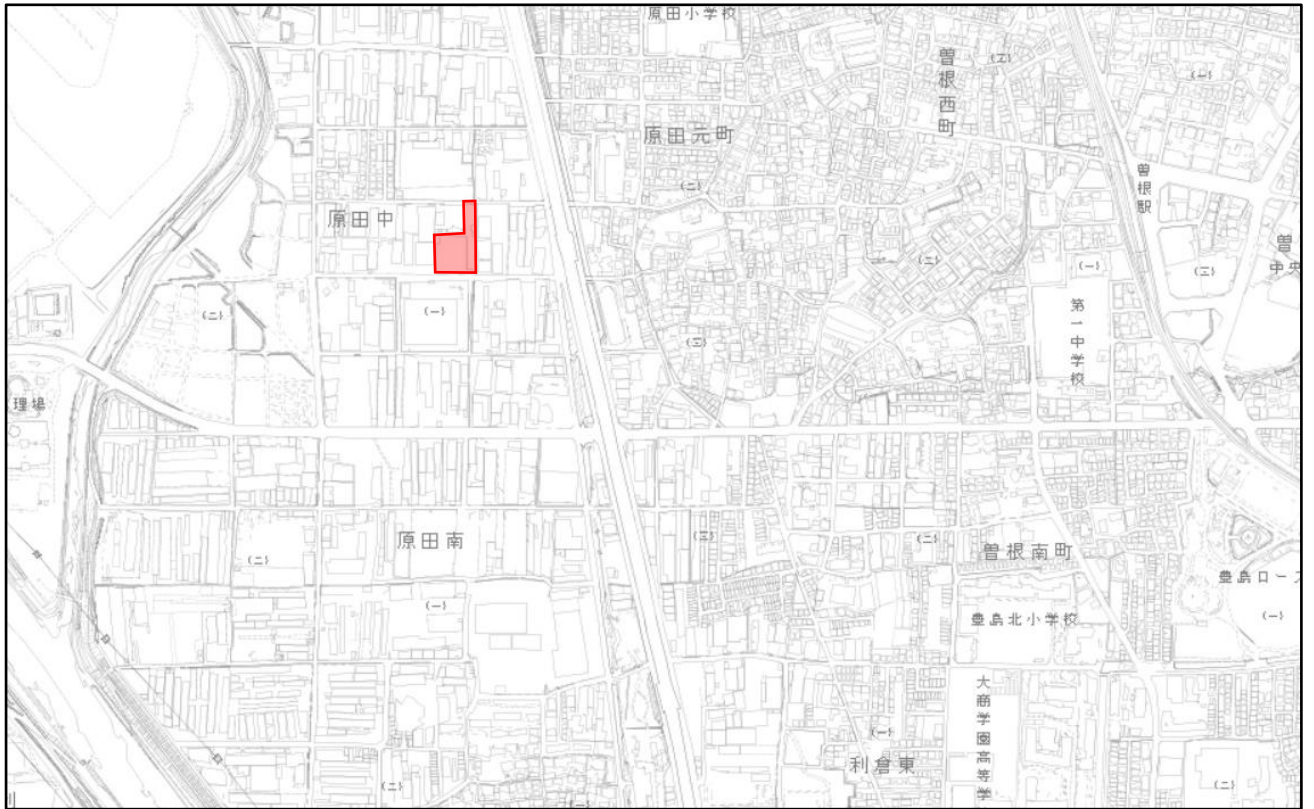
電話番号：06-6858-2461

メール：zaikatsu@city.toyonaka.osaka.jp

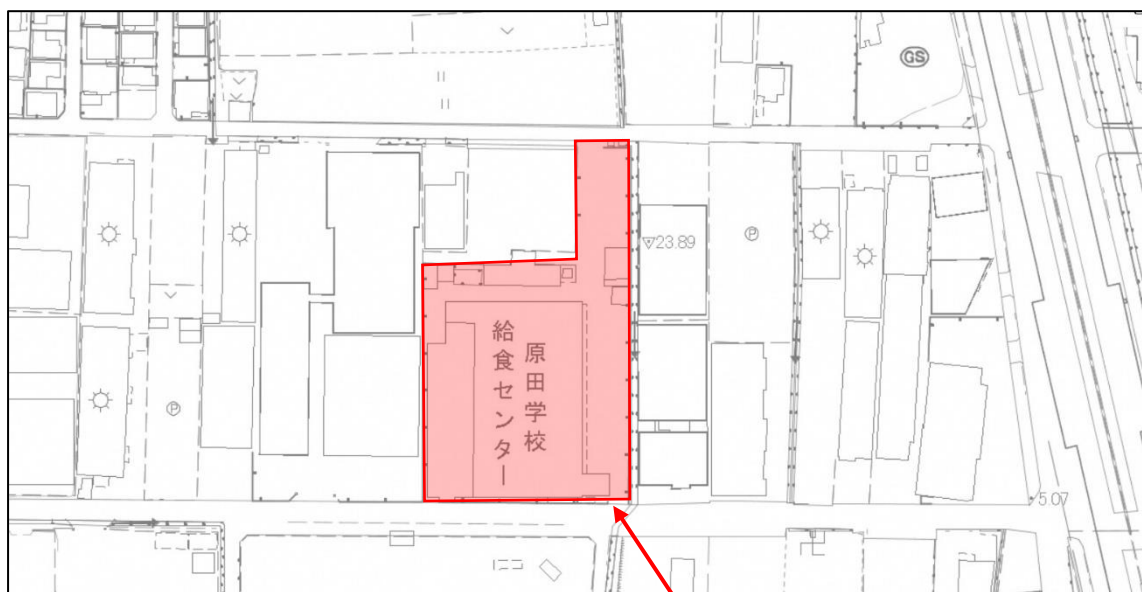
■位置図（説明会及び現地見学会 会場）

登記簿上の地番：大阪府豊中市原田中一丁目 94 番 1

住居表示：大阪府豊中市原田中一丁目 10 番 1 号



拡大図



出入口