

鉾田市学校跡地利活用 事業提案型一般公募要項 (令和5年度第1回)

令和5年8月
鉾田市

1 趣旨

銚田市(以下「市」という。)では、小学校の適正規模及び適正配置を図るため、平成24年3月に「銚田市公立学校施設再編計画」を策定し、統合小学校の整備を進めています。

この様な中、閉校した学校跡地の利活用に向けて、効果的な取り組みを推進するため「銚田市学校跡地利活用計画」(以下「利活用計画」という。)を令和2年3月に策定しました。

今回の事業提案型一般公募は、利活用計画に基づき、市の政策課題の解決や新たな行政需要への対応など、地域活性化につながる事業提案を民間事業者等(以下「事業者」という。)から幅広く公募し、優先事業者を選定するものです。

提案にあたっては、この趣旨を御理解の上、周辺地区の環境に十分配慮するとともに、地域の活性化に貢献し、学校跡地の有効活用が図れるよう本要項の内容を十分に把握した上で応募ください。

2 施設概要等

(1) 旧大和田小学校

ア 代表所在地

茨城県銚田市大和田 1018 番地 3

イ 敷地面積

9,159 m²

ウ 区域区分

非線引き都市計画区域 無指定

エ 主要建物概要

施設名	建築年月	閉校年月	構造	階層	延床面積	IS 値
体育館	平成 5 年 3 月	平成 28 年 3 月	RC	2	881 m ²	—

(2) 旧青柳小学校

ア 代表所在地

茨城県銚田市青柳 2875 番地

イ 敷地面積

13,811 m²

ウ 区域区分

非線引き都市計画区域 無指定

エ 主要建物概要

施設名	建築年月	閉校年月	構造	階層	延床面積	IS 値
校舎 1	昭和 45 年 1 月	平成 28 年 3 月	RC	2	1,284 m ²	0.60
校舎 2	昭和 48 年 3 月		RC	1	211 m ²	1.33
体育館	平成 8 年 3 月		RC	2	883 m ²	—

※ 上記のほか屋外便所、倉庫、プール及び体育器具庫が含まれます。

(3) 旧当間小学校

ア 代表所在地

茨城県鉾田市当間 2122 番地 6

イ 敷地面積

11,304 m²

ウ 区域区分

非線引き都市計画区域 無指定

エ 主要建物概要

施設名	建築年月	閉校年月	構造	階層	延床面積	IS 値
校舎	昭和 52 年 2 月	平成 31 年 3 月	RC	2	1,657 m ²	0.79
体育館	昭和 53 年 3 月		S	2	540 m ²	0.70

※ 上記のほか資料室、屋外便所、プール及び体育器具庫が含まれます。

3 事業提案者の公募条件

(1) 基本事項

- ア 地域振興や雇用促進等、地域活性化に資する提案とします。
- イ 事業は、施設を整備・維持管理し、事業を運営する提案とし、実現性及び継続性のあるものとします。
- ウ 現状有姿での譲渡とします。
- エ 土地及び建物については、一体的に利活用することを原則とします。
- オ 応募する際は、現地を確認し、老朽化の度合いや周辺環境を把握した上で提案ください。
- カ 施設を事業者自ら取壊し、又は増改築して利活用する提案も可能とします。
- キ 避難場所であることを踏まえ、災害時の対応について、地域のコミュニティへ配慮するものとします。
- ク 当該物件の優先事業者は、仮契約(又は契約)締結までの間に地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催し、地域住民の意見、要望等は事業計画に反映させるよう努めてください。説明会の開催日時及び場所は、市と協議を行うこととします。
- ケ 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(住宅地等への圧迫感・プライバシー・日照・騒音等)に配慮した提案とします。
- コ 建築基準法や消防法等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、改修及び運営等のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うものとします。
- サ 契約の締結は、市が定める所定の様式により行うものとします。
- シ 契約締結日より1年以内に事業着手、3年以内に事業開始、5年以上提案した事業継続する見込みであることとします。
- ス 応募できる施設は、原則1施設とします。

(2) 契約に関する事項

ア 予定価格（最低売却価格）

土地及び建物の合計価格を譲渡価格とします。

※建物価格及び合計価格には、消費税及び地方消費税相当額を含みます。

(1) 旧大和田小学校

施設名	予定価格
土地	9,890,000円
建物	5,500,000円
合計価格	15,390,000円

(2) 旧青柳小学校

施設名	予定価格
土地	10,500,000円
建物	15,550,000円
合計価格	26,050,000円

(3) 旧当間小学校

施設名	予定価格
土地	13,700,000円
建物	10,420,000円
合計価格	24,120,000円

イ 予定価格に係る留意事項

(ア) 予定価格は、対象施設を現状のまま譲渡することを前提としています。

(イ) 譲渡希望金額が予定価格を下回る場合は、審査の対象となりません。

ウ 議会の議決を要する契約

以下のいずれか一方あるいは両方に該当する契約の場合、鉾田市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条の規定に基づき、議会の議決を要します。

(ア) 土地について、予定価格が2,000万円以上かつ面積が5,000平方メートル以上

(イ) 建物について、予定価格が2,000万円以上

エ 費用負担

以下の費用は、全て事業者側の負担とします。

(ア) 契約に要する費用(収入印紙等)及び所有権移転登記(登録免許税、買戻しの特約等)の費用

(イ) 対象施設の使用に必要な改修に係る費用(設備整備や備品購入等含む。)

- (ウ) 対象施設に存在する使用しない備品の撤収及び廃棄費用
- (エ) 対象施設の引き渡し時における不具合箇所の改修に関する費用
- (オ) 対象敷地内に存在する利用事業者が使用しない工作物や立木等の除去などに要する一切の費用
- (カ) 所有権移転日以降の対象施設に関する租税公課(不動産取得税、固定資産税等)を含む一切の費用

オ 契約不適合責任

契約締結後に、対象施設に数量の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

カ 用途及び権利の設定等の制限

対象施設の事業開始の日から5年間は、次に掲げる行為をしてはならないものとします。

- a 売買・贈与・交換・出資等により所有権を移転すること。
- b 選定された事業に反することとなる地上権、質権、使用賃借による権利又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をすること。ただし、選定された事業に反しない範囲において、真にやむを得ない理由があるものとして、事前に市の承認を受けた場合は、この限りではありません。

キ 実施調査等

市は、契約の履行に関し、必要があると認めるときは、事業者に対しその業務、資産の状況等に関して質問し、実地を調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができ、事業者は、市の調査に協力するものとします。

ク 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査、アスベスト調査等

市では、土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査、アスベスト調査等は行っていません。

4 応募資格

応募者は、次に掲げる条件すべてを満たす法人とします。なお、契約締結までの間に各項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、失格とします。

- (1) 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。
- (2) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者、又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続き開始の申し立てが行われている者でないこと。
- (3) 政令第 167 条の 4 第 2 項の規定に基づく銚田市の入札制限を受けていない者であること。
- (4) 銚田市建設工事等の契約事務に関する規定（平成 17 年訓令第 69 号）第 82 条に基づく指名停止等の措置を受けていない者であること。
- (5) 国税、都道府県税、又は市町村税を滞納していない者であること。
- (6) 銚田市暴力団排除条例（平成 23 年銚田市条例第 13 号）第 2 条第 1 号から第 3 号までに規定する者、又は次に掲げる者でないこと。
 - ア 暴力団員が、事業主又は役員となっている者
 - イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者
 - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
 - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約を締結している者
 - オ 暴力団又は暴力団員に、経済上の利益や便宜を供与している者
 - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
- (7) 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その他これに類する業並びに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の事務所及び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の事務所の用に供する者でないこと。

- (8) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）第 2 条に規定する廃棄物を処理するための用に供する者でないこと。
- (9) 宗教法人法（昭和 26 年法律第 126 号）第 2 条に規定する宗教団体、政治資金規正法（昭和 23 年法律第 194 号）に規定する政治団体等、宗教活動や政治活動を主たる目的とする法人及び団体でないこと。

5 失格事項

次のいずれかに該当する場合、応募者は、審査を受ける資格及び優先事業者となる資格を失い、失格とします。なお、この場合において、応募者及び優先事業者に損害が発生しても、市では一切補償しないものとします。

- (1) 契約に違反した場合
- (2) 本要項で示す応募資格を満たさなくなった場合
- (3) 本要項に定める事項に従わないとき
- (4) 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- (5) 宗教活動や政治活動を目的とした事業又は公益を害する恐れがある事業等を提案した場合
- (6) 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- (7) 他の応募者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- (8) ヒアリング審査を欠席した場合
- (9) 企画、資金調達、設計、工事並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するにあたって支障がある場合
- (10) 音信不通となった場合
- (11) その他本市との信頼関係を損なった場合

6 公募スケジュール

日 程	内 容
令和5年8月9日～9月15日	一般公募期間（応募登録書類提出期間）
令和5年8月9日～9月8日	一般公募要項の配布
令和5年8月9日～9月8日	質問受付期間
令和5年8月23日、24日	現地見学会
令和5年9月15日	提出期限
令和5年9月下旬～10月上旬	資格審査結果及びヒアリング審査実施日通知
令和5年10月中旬	ヒアリング審査の実施
令和5年10月下旬	優先事業者決定
令和5年11月上旬	基本協定の締結



※優先事業者の決定から本契約までに係る期間は、
国の財産処分に係る手続きに、期間を
要するため5か月以上です。

契約締結に議会の
議決を要する場合

仮契約締結
議会審議

7 一般公募要項の配布

(1) 配布期間

令和5年8月9日（水）～9月8日（金）（土・日・祝日を除く）

(2) 配布時間

午前8時30分から午後5時15分まで

(3) 配布場所

銚田市政策企画部まちづくり推進課

※ 市ホームページからダウンロードできます。

8 質問の受付

(1) 受付期間

令和5年8月9日（水）～9月8日（金）（午後4時必着）まで

(2) 提出書類

別紙質問書（様式1号）によるものとします。

(3) 提出方法

電子メールでのみ受付をします。

【提出先メールアドレス】 hokomail-c10x@city.hokota.lg.jp

(4) 回答方法

質問に対する回答は、市ホームページで公表します。受付期間中であっても整理できたものから随時公表する予定です。

なお、単なる意見の表明と解されるもの等は、回答しないことがあります。

9 現地見学会

(1) 開催日時

ア 旧大和田小学校

令和5年8月23日（水） 午前10時30分から午前12時まで

イ 旧青柳小学校

令和5年8月23日（水） 午後1時30分から午後3時まで

ウ 旧当間小学校

令和5年8月24日（木） 午前10時30分から午前12時まで

(2) 申込方法

現地見学会参加申込書（様式2号）により令和5年8月16日（水）までに電子メールにて申し込みしてください。

【提出先メールアドレス】 hokomail-c10x@city.hokota.lg.jp

(3) 注意事項

ア 参加者は、1事業者2名以内とします。

イ 現地見学会の参加の有無は、選定に一切影響はないものとします。

ウ 現地見学会の希望は自由ですが、希望しない場合でも現地説明等について了知されたものとみなします。

10 応募登録書類

(1) 提出書類

ア 応募登録申込書（様式3号）

イ 応募者の概要書（様式4号）

ウ 誓約書（様式5号）

エ 事業計画書

- オ 定款（写し）
- カ 法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（原本）
- キ 印鑑証明書（原本）
- ク 国税及び地方税の納税証明書※（原本）

※ 過年度を含め、未納がないことを証明するもの。

- ケ 事業報告書（写し）
- コ 収支（損益）計算書（写し）
- サ 貸借対照表及び財産目録（写し）

財産目録：法人が保有する全ての資産と全ての負債についてまとめ、財産状況を明らかにしたもの。

※ カ～クは、提出日 3 か月以内に発行されたものを提出してください。

ケ～サは、直近 3 年分を提出してください。

(2) 提出部数

7 部（正本 1 部、副本 6 部）

PDF データ（上記ア～サを 1 ファイルにまとめた CD-R）

(3) 編集方法

A 4 片面とし、書類ごとにインデックスを付け、フラットファイル等に綴じて提出ください。

(4) 提出方法

持参又は郵送（持参の際は、市担当へ事前連絡し日程調整の上、来庁ください。）

(5) 提出期限

令和 5 年 9 月 15 日（金）午後 4 時まで

提出期限後の提出は受け付けません。

(6) 提出先

〒311-1592

茨城県鉾田市鉾田 1444 番地 1

鉾田市政策企画部まちづくり推進課プロジェクト推進係

(7) 事業提案書に記載すべき内容

事業提案書には、以下のア～クに対する内容を簡潔に記載してください。

ア 事業内容及び特色

事業の内容やコンセプトを具体的に記載してください。

また、事業の特色、市にもたらす効果やメリット、事業者のセールスポイントなどについても具体的に記載してください。

イ 事業スケジュール

契約締結から事業開始1年目までの事業スケジュールを記載してください。

※契約締結は、令和6年4月頃を予定していますが、手続きの進行状況により遅れる場合があります。

ウ 管理運営方法

管理運営の方法や体制について具体的に記載してください。

エ 地域に対する配慮

(ア) 地域防災や地域活動に関する事項

地域防災や地域活動に対する配慮、地域との連携などについて具体的に記載してください。

(イ) 雇用計画

地域住民の雇用についての考え方及び雇用計画について具体的に記載してください。

オ 施設利用レイアウト

土地及び建物の利用用途を具体的に記載してください。

(正確な縮尺は、求めません。)

カ 資金計画

(ア) 事業費概算

事業開始までに必要な経費について、項目ごとに金額及び積算根拠を記載してください。

(イ) 資金調達計画

資金の調達先を記載してください。借入金・社債等は、調達先毎に償還年限、金利等を併せて記載してください。

キ 収支計画（5年間）

積算根拠等を明確にした上で、収入計画及び支出計画を作成し、収支差額を記載してください。

ク 譲渡希望金額

希望する譲渡金額を記載してください。

(8) 事業提案書の作成にあたっての留意事項

- ア 事業提案書の様式については、A4 版縦、横書き、左綴じを基本とします。なお、用紙の余白は、全て 2cm を空けてください。
- イ 表紙を作成し、学校跡地名及び事業名又は施設名を記載してください。
- ウ 事業者名は、記載しないでください。
- エ 記載すべき事項については、片面 15 ページ以内で作成し、ページ番号を付してください。
- オ 文章を補完するために、必要なイラストやイメージ図等を使用することを可能とします。

11 優先事業者の選定方法

(1) 資格審査

提出された応募登録書類を基に、資格審査を実施します。審査の結果は、令和 5 年 9 月下旬から 10 月上旬（予定）に、書面にて通知します。資格審査通過事業者には、結果と併せてヒアリング審査実施日を通知します。

(2) ヒアリング審査

優先事業者を選定するための審査は、市が設置する審査委員会に諮り決定します。事業提案に対する全審査委員の評価点の平均(以下「評価点」という。)が、最も高い提案者を優先事業者とします。なお、参加申込者が 1 者の場合であっても審査を実施します。

ただし、最も高い評価点が満点の 1/2 未満であるときは、該当がなかったものとして扱います。

ア 実施日

令和 5 年 10 月中旬（予定）

イ 実施場所

銚田市役所

ウ 実施方法

審査は、提案者によるプレゼンテーションにより実施します。

内容	時間
事業提案書の内容説明（プレゼンテーション）	20分
質疑応答	20分

エ 審査項目

- (ア) 事業内容及び特色
- (イ) 事業スケジュール
- (ウ) 管理運営方法
- (エ) 地域に対する配慮
- (オ) 施設利用レイアウト
- (カ) プレゼンテーション
- (キ) 価格評価

オ 留意事項

- ・プレゼンテーションでは、パソコンの使用を可能とします。モニター及びHDMIケーブルは市において用意しますが、パソコンは応募者が用意してください。（HDMI以外で接続を希望する応募者は、変換アダプターを用意してください。）
- ・パソコンの設置準備時間は、プレゼンテーションの時間から除くものとします。
- ・プレゼンテーション時間の延長は認めません。
- ・当日は、資料の追加提出・配布はできないものとします。
- ・説明者は、説明、質疑応答、機器等の操作を含め、3人以内とします。
- ・応募者から審査員に対しての質問は認めません。
- ・プレゼンテーションは非公開とし、また、他の提案者による傍聴は認めません。
- ・プレゼンテーションにおいて、事業者名が審査委員にわからないようにしてください。

カ 選定結果

選定の結果は、全ての提案者に文書により通知し、ホームページにて、全ての提案者の評価点を公表します。優先事業者以外の提案者名については、掲載しないこととします。

また、事業者のアイディア及びノウハウ保護の観点から、選定結果及びその審議内容は非公開とします。

12 契約の締結及び引き渡し

(1) 基本協定の締結

優先事業者の決定後は、優先事業者と市で基本協定を締結し、本契約に向けて協議するものとします。優先事業者は、3-(1)-クに示したとおり、基本協定の締結後、契約締結（又は仮契約締結）までの間に地域説明会を実施してください。

(2) 事業計画の承認

地域説明会の実施により、地域住民の理解が得られた後、市と優先事業者は協議を進め、双方の合意に達した場合には、市は事業計画の承認について、書面にて通知します。

(3) 売買契約の締結

事業計画を承認した後、市が国の財産処分に係る手続きが完了した場合には、市が定める所定の様式により契約（又は仮契約）を締結するものとします。

なお、事前に、優先事業者から提示を受けた10-(7)-ク譲渡希望金額の金額を下回らない範囲で、内容について合意のうえ、見積書の徴取を行います。

また、議会の議決を要する契約の場合は、仮契約締結後、市議会の議決を経て本契約を締結するものとします。

市議会の議決を得るまでには、一定期間を要することがあるとともに、承認が得られない場合は、本契約を締結することができないものとします。

また、本契約を締結できない場合においては、それまでの検討に要した費用等について、市では一切補償しないものとします。

(4) 物件の引き渡し

物件の引き渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行います。所有権移転登記等手続きは市で行います。

(5) 契約保証金

事業者は、下記の日までに、売買代金の100分の10以上の契約保証金を納入してください。なお、契約保証金は、売買代金に充当します。

(ア) 仮契約の締結を経ずに本契約する場合

本契約締結後、市が指定する日まで

(イ) 仮契約の締結、議会の議決を経て本契約する場合

仮契約締結後、本契約を締結する日まで

※ (ア)において売買代金を即納する場合には、契約保証金が免除となります。

※ 売買代金の不払いその他の契約上の義務の不履行がある場合、契約保証金は、

地方自治法第 234 条の 2 第 2 項の規定により市に帰属することとなりますのでご注意ください。

(6) 売買代金の支払い等

事業者は、本契約の締結の日から 30 日以内に、納付済みの契約保証金を除く売買代金を全額納付してください。

(7) 買戻し特約

対象物等の適正な利用を担保するため、本契約締結日から 5 年間の買戻し特約の登記を行うこととします。その手続きに要する費用は、事業者の負担となります。

13 契約の解除及び損害賠償

市は、事業者が契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除することができるものとします。事業者が、契約に定める義務を履行せず、市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

また、市は、事業者が本要項で定める参加資格を偽る等の不正をしながら契約を締結したことが明らかになったとき、契約を解除することができるものとします。

14 その他の事項

- (1) 本公募への参加費用、その他費用については、すべて応募者の負担とします。
- (2) 提出書類等は、一切返却しないこととします。
- (3) 応募書類等の提出後は、市が合理的な理由があると認めた場合を除き、これに係る一切の修正等は認めません。
- (4) 優先事業者の決定から本契約までに係る期間は、国の財産処分に係る手続きが必要なため、5 か月以上要します。
- (5) 応募者は、本要項のほか、「銚田市学校跡地利用基本方針」及び「銚田市学校跡地利活用計画」に記載された事項について十分に熟知してください。
- (6) 本公募に係る物件は、学校として利用されなくなった施設の跡地活用であり、閉校後数年経過していることから、応募者の責任により、現地見学会に参加するなど、物件の状況をよく確認した上で応募してください。
- (7) 応募を辞退する場合には、書面にて辞退届（様式 6 号）を提出してください。
- (8) その他必要な事項については、市の指示に従ってください。
- (9) 今回の公募で決まらなかった施設は、再度公募を行います。

15 銚田市企業立地及び雇用促進奨励制度のご案内

学校跡地で事業を行う場合や、新たに2人以上を雇用する場合には、奨励金を交付しています。

詳しくは、市ホームページ「学校跡地利活用について」のページをご覧ください。

16 担当窓口

銚田市政策企画部まちづくり推進課プロジェクト推進係

〒311-1592 茨城県銚田市銚田 1444 番地 1

【電話】 0291-36-7154

【FAX】 0291-32-4443

【Mail】 hokomail-c10x@city.hokota.lg.jp