

かすみがうら市旧小学校活用事業

事業者提案公募要項

令和2年11月
かすみがうら市

1. 趣旨

当市では、小中学校適正規模化実施計画に基づき、学校統合を推進しており、統合後の空校舎や跡地の利活用については、公の施設としての転用または民間への売却等により、施設を生かした有効利用を最優先に検討することとしています。

また、公共施設等マネジメント計画（基本計画）においては、基本理念を「まちの魅力や市民生活の質が高まる施設へ」とし、基本方針として「まちづくりとの連動」や「効率的・効果的な管理運営」などを掲げ、「財産の処分と活用」や「民間活力の導入」などを取り組み方針としています。

今般の事業者提案募集は、平成28年3月をもって廃校となった小学校施設の有効活用について、地域の活性化につながる事業計画を法人その他の団体（以下「団体等」という。）から幅広く募集し、優先交渉権者等を選定するものです。

なお、対象施設については、この公募とあわせ企業誘致としても、興味をお持ちの事業者以案内を行うこととしています。

2. 対象となる施設と留意事項

(1) 牛渡小学校

- ①所在地 かすみがうら市牛渡 2873 番地
- ②敷地面積 19,412.37 m²
- ③用途地域 都市計画区域外
- ④主要施設概要

名称	竣工年	階数	構造	延床面積	耐震対策	IS値
管理教室棟	昭和52年	2	RC	1,717 m ²	不要	0.70
特別教室棟	平成7年	2	RC	655 m ²	不要	-
ランチルーム	平成7年	1	RC	68 m ²	不要	-

(2) 佐賀小学校

- ①所在地 かすみがうら市坂 2039 番地 1
- ②敷地面積 24,669.56 m²
- ③用途地域 都市計画区域外

④主要施設概要

名称	竣工年	階数	構造	延床面積	耐震対策	IS値
管理教室棟	昭和 53 年	2	RC	1,895 m ²	不要	0.70
普通教室棟	昭和 59 年	2	RC	599 m ²	不要	-
ランチルーム	昭和 62 年	1	W	195 m ²	不要	-

(3) 旧志土庫小学校

- ①所在地 かすみがうら市宍倉 1594 番地
- ②敷地面積 19,145.49 m²
- ③用途地域 市街化調整区域（区域指定；沿道型集落）
- ④主要施設概要

名称	竣工年	階数	構造	延床面積	耐震対策	IS値
管理教室棟	昭和 49 年	2	RC	1,519 m ²	未実施	0.56
特別教室棟	平成 10 年	1	RC	283 m ²	不要	-
ランチルーム	昭和 61 年	1	W	199 m ²	不要	-

⑤留意事項

- ・敷地の一部には拡散防止措置を取った放射能汚染土が埋設されています。この汚染土については、事業開始までに当市が搬出いたします。

※施設の詳細については、別添「かすみがうら市旧小学校活用事業 物件調書」をご覧ください。

3. 事業者提案の公募条件

(1) 基本事項

- ①応募する際は、必ず現地を確認し、老朽化の度合いや周辺環境を把握したうえで、実現可能な提案としてください。
- ②旧学校施設及びその敷地の一体的な利用を原則とします。一部のみの利用を希望する場合は、その理由及び対象を明示してください。
- ③屋内運動場は現在、社会体育施設として位置付けしているため、主要施設概要には含まれておりませんが、利用を希望する場合は、具体的な利用方法をご提案ください。また、耐震性を満たしていないことから、原則として、耐震工事により耐震性を満たしたうえで活用いただく必要があります。
- ④当該物件の優先交渉権者は、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することとし、地域住民の意見等を十分に聴取したうえで可能な限り事業計画への反映に努めるものとします。また、地域住民との交流や連携を大切に、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮するものとします。

- ⑤施設整備及び運営にあたっては、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、改修等のために必要な各種法令等に基づく届出は利用事業者が行うものとしします。
- ⑥当市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて校舎等の使用状況を調査し、または利用事業者に必要な報告を求めることができるものとしします。

(2) 貸付・譲渡の価格等に関する事項

- ①今般の事業者提案募集では、地域活性化への貢献など事業内容を特に重視して優先交渉権者を選定することとしています。そのため、予定価格の設定や公表は行っておりませんので、土地や建物等の貸付または譲渡の価格は、事業内容の提案にあたって、応募事業者において希望する価格を提案してください。
- ②契約価格については、提案していただいた希望価格を基に、事業内容を踏まえ、取引価格等との比較を行い、当市と優先交渉権者において協議させていただきます。
- ③地方自治法などの規定により、貸付や譲渡は適正な対価（時価）によることとされていますが、この額より希望価格が下回る場合でも、議会の議決を得ることにより契約価格とすることができます。
- ④土地や建物の譲渡の契約を締結する場合には、価格や面積の要件において議会の議決が必要になることがあります。

(3) 土地・建物に関する事項

譲渡または貸付けのいずれかをご提案ください。ただし、都市計画法等の関係法令の規定により、貸付けは不可となる場合があります。それぞれについての条件は下記のとおりです。

【譲渡を希望する場合】

- ①価格は希望の価格をご提案ください。
- ②以下の項目については利用事業者の負担とします。
 - (i) 契約に要する費用及び所有権移転登記の費用
 - (ii) 表示登記及び保存登記の費用
 - (iii) 施設の使用にあたり必要な改修にかかる費用
 - (iv) 旧学校施設に存在する使用しない備品の撤去及び廃棄費用
- ③旧学校施設の所有権の移転の日から 5 年間は、次の行為を禁止します。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、事前に当市の承諾を受けた場合は、この限りではありません。
 - (i) 売買・贈与・交換・出資等により所有権を移転すること
 - (ii) 選定された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸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

- ④当市との売買契約締結後、物件に隠れた瑕疵があることを発見しても売買代金の減免又は損害賠償の請求若しくはこの契約を解除することはできません。
- ⑤現状有姿での引き渡しとします。
- ⑥土地の賃借期間が満了し契約を更新しない場合は、利用事業者の負担で建物を解体することを原則とします。

【貸付を希望する場合】

- ①価格は希望の価格をご提案ください。
- ②貸付期間は、貸付の日から 5 年から 20 年（所要の改修期間を含む。）の期間でご提案ください。契約満了の際は、双方合意の上、更新できるものとします。
- ③以下の項目については利用事業者の負担とします。
 - (i) 契約に要する費用
 - (ii) 旧学校施設の維持管理に要する費用
 - (iii) 施設の使用にあたり必要な改修にかかる費用（旧学校施設の内外装・設備の改修をする場合は、事前に当市の承認を受けなければならない。）
 - (iv) 利用期間中における破損等（天災によるものも含む。）に係る修繕費用
 - (v) 貸付期間を満了した時及び施設等の使用を中止する場合の原状回復費用。ただし、市長が特に認めた場合は、この限りではありません。
- ④次の行為を禁止します。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、事前に当市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。
 - (i) 賃借権を移転すること
 - (ii) 選定された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸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
- ⑤利用事業者が故意または過失により利用物件を損傷したときは、利用事業者は当市に対し、損害賠償を行うものとします。
- ⑥利用事業者の責めに帰すべき事由により利用者等の第三者に損害が生じた場合は、利用事業者が損害賠償を行うものとします。
- ⑦現状有姿での貸付とします。

4. 活用上の制約等

(1) 市街化調整区域における規制

志士庫小学校は、都市計画法における市街化調整区域に所在しています。

市街化調整区域内での開発及び建築行為は、都市計画法等の関係法令により規制されています。事業者は、都市計画法第 34 条各号に掲げる立地基準を満たす内容で活用事業を行うこととなります。

なお、沿道型集落の区域指定を受けているため、都市計画法第 34 条第 11 号及び第 12 号の規定に基づく当市の条例で定められた事業を行うことが可能です。

(2) 耐震性能に課題のある施設の活用

耐震性を満たしていない施設については、原則として、耐震工事により耐震性を満たしたうえで活用いただく必要があります。

非構造部材の耐震性については、市で調査は実施しておらず、利用者で判断して対応していただきます。

5. 応募資格

応募者は、次に掲げる資格基準を満たす、法人格を有する団体または複数の団体からなるグループとします。ただし、当市と本契約を締結するまでに、法人格を取得することを前提として個人での応募も認めます。

複数の団体等からなるグループとして応募する場合は、代表の団体を設定することとし、この代表団体は法人格を有するものとします。資格基準を満たさない団体等が含まれるグループは応募不可とします。また、同一の団体等が複数のグループに属して応募すること及び別途単独で応募することは不可とします。

【資格基準】

- 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こと。
- ②会社更生法（昭和 22 年法律第 172 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または民事再生法（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でないこと。
- ③かすみがうら市建設工事請負業者指名停止等措置要綱に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。
- ④国税、都道府県税または市町村税を滞納していないもの。
- ⑤役員等（個人である場合にはその者を、法人である場合には役員（役員として登記または届出されていないが実質上経営に関与している者を含む。）をいう。以下同じ。）が、かすみがうら市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 9 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員または同条第 3 号に規定する暴力団員等（以下「暴力団関係者」という。）でない者及び役員等が、暴力団関係者と社会的に避難されるべき関係を有する者でないこと。また、かすみがうら市建設工事等暴力団排除対策措置要綱に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。

6. 応募の手順

全体のスケジュールは以下のとおりです。

- | | |
|------------|--------------|
| ① 応募申込書提出 | ⑤地域説明会の開催 |
| ② 査結果通知 | ⑥必要に応じ議会の議決 |
| ③ 先交渉権者の決定 | ⑦売買（賃貸借）契約締結 |
| ④基本協定の締結 | |

(1) 応募について

- ①応募方法 提出書類を郵送または持参により提出してください。
事前に郵送提出の旨を市担当（P 7 参照）まで連絡してください。
持参の場合は、市担当（P 7 参照）へ事前連絡し、日程調整のうえ、来庁してください。
- ②提出先 〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田 461 番地
かすみがうら市行財政改革・公共施設等マネジメント担当
電話；0299-59-2111（内線 1252）
- ③書式等 用紙はA4 判とします。
- ④提出書類
ア 応募申込書（様式 1 号。グループ応募の場合は様式 2 号）
イ 事業提案書（様式 3 号）
ウ 参考・補足資料（任意の書式、枚数）
エ 応募資格申出書（様式 4 号）
オ 応募者の概要書（様式 5 号）
カ 定款（写し）
キ 法人登記簿謄本（提出日 3 か月以内に発行されたもの。原本）
ク 団体等の事業前年度における事業報告書（写し）
ケ 団体等の事業前年度における収支（損益）計算書（写し）
コ 団体等の事業前年度における貸借対照表及び財産目録（写し）
サ 国税及び地方税の納税証明書（原本）
（過年度分を含めて未納がないことを証明するもの）
- ※グループとして応募する場合は、エ～サについてはすべての団体等が提出してください。
- ⑤審査結果の通知
電子メールの送信とともに普通郵便により発送します。
- ⑥施設見学 担当窓口（P6 参照）まで随時お電話にてご連絡ください。

(2) 応募から契約まで

- ①応募資格や事業内容の審査を行い、優先交渉権者を選定し、基本協定を締結します。
- ②審査の際にプレゼンテーションを実施していただく場合があります。
- ③基本協定締結後、売買（賃貸借）契約を締結するまでの間に地域説明会を実施していただきます。
- ④協議の結果、双方合意に達した場合、本契約を締結します。その際、価格や面積の要件において議会の議決が必要となる場合があります。
- ⑤双方合意に至らなかった場合、それまでの検討に要した費用等について、当市では一切補償いたしません。

7. その他の事項

- (1) 当市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (2) 本事業への参加費用、その他費用については、すべて応募者の負担とします。
- (3) 提出書類等は、返却しません。
- (4) 提出書類等に記載された個人情報、本選考に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しません。
- (5) 提出書類等は、原則として公開しません。ただし、本選考に係る情報公開請求があった場合には、かすみがうら市情報公開条例の規定に基づき、応募者に明らかに不利益を与えると認められる等の情報を除き、応募者の承諾を得ずに提出書類等を公開することができるものとします。
- (6) 選考結果及びその審議の内容に関し、応募者からの照会には一切応じません。
- (7) 本事業の説明会は、実施しないものとします。
- (8) 本要項に定めがない事項については、当事者間での協議の上、決定します。

8. 担当窓口

かすみがうら市 行財政改革・公共施設等マネジメント推進室
〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田 461 番地
電話 0299-59-2111（内線 1252） ファクシミリ 0299-59-2176