

かすみがうら市旧下大津小学校跡地活用事業 事業者提案公募要項

令和8年7月

かすみがうら市

1 趣旨

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、統合後の空校舎や跡地の利活用について、民間への貸付け等を最優先に検討しています。

旧下大津小学校敷地については、これまで民間事業者への貸付けにより利活用を進めてきましたが、貸付事業者の経営上の事情により事業継続が困難となったことから、改めて事業者を公募し、新たな利活用事業を募集することとしました。

今回事業者提案公募を実施する、旧下大津小学校跡地の周辺エリアは、市街化調整区域に指定されています。また、令和6年度には、下大津コミュニティセンターが設置されました。

そこで、地域農業の発展に寄与するとともに、地域の意向やニーズにできる限り配慮しつつ、地域の活性化を図るため、旧下大津小学校跡地の土地を一括して貸付けることとし、民間事業者の専門性、技術力、企画力及び創造性、実績等を活かし、総合的な見地からより優れた事業者を選定するため、この要項において必要事項を定めるものです。

2 対象物件の概要

旧下大津小学校

- | | |
|--------------|--------------------------------|
| (1) 所在地 | 茨城県かすみがうら市加茂 4295 番 1、4469 番 1 |
| (2) 敷地面積 | 21,424.90 m ² |
| (3) 都市計画区域区分 | 都市計画区域内 市街化調整区域 |
| (4) 用途地域 | 無指定 |

3 貸付条件

- (1) 貸付けに係る適正な価格

3,019,397 円/年

なお、上記の価格未満であっても、事業提案を行うこともできます。

- (2) 貸付けに係る最低価格

1,200,000 円/年

- (3) 貸付けに係る契約保証金

貸付料年額相当額

- (4) 貸付期間
契約締結後から令和 16 年 3 月 31 日までとします。なお、その後の対応については、必要に応じて協議を行うものとします。
- (5) 留意事項
- ア 応募する際は、必ず現地の確認や周辺環境を把握し、開発部局との事前調整のうえ、実現可能な事業としてください。
- イ 敷地内には抵当権が設定されている建物があります。建物の取得又は利用に当たっては、提案事業者において抵当権者その他関係権利者との協議及び調整が必要となります。応募に当たっては、あらかじめ関係権利者と十分に協議・調整を行った上で、事業提案を行ってください。関係権利者については、事務局に確認してください。
- ウ 校庭内には、記念碑、記念樹、祠等が存在します。それらは、現状のまま使用していただきます。
- エ 市街化調整区域に立地しているため、建築物を立地する場合には、原則、契約締結後、都市計画法の開発許可等の申請手続きを行うこととなります。事業内容によっては、6に示す全体スケジュールが大幅に繰り下がる場合や、開発行為が許可されない場合があります。

4 応募資格等

本要項により、応募できる者は、次に掲げる事項を満たすものとします。

- (1) 法人格を有していること。
- (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こと。
- (3) 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。
- (4) かすみがうら市建設工事請負業者指名停止等措置要綱（平成 17 年かすみがうら市告示第 148 号）に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。
- (5) 国税及び市税を滞納していないこと。
- (6) 役員等（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非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（平成 17 年かすみがうら市告示第 149 号）に基づく入札参加排除措置を受けていないこと。

5 提案事業の条件等

(1) 提案事業の条件

農業の振興、牽引が見込まれる事業であって、地域行事等への協力が可能なものとしてください。

(2) その他条件

ア 施設整備及び運営にあたっては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）や消防法（昭和 23 年法律第 186 号）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ます。

イ 市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて使用状況を調査し、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ます。

ウ 以下の項目については利用事業者の負担とします。

(ア) 契約に要する費用

(イ) 旧学校跡地の維持管理に要する費用

(ウ) 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・設備等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。）

(エ) 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

(オ) 貸付期間を満了したとき又は施設等の使用を中止する場合の原状回復に要する費用（前事業者が設置した建物・排水施設を含む）。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。

エ 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、事前に市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。

(ア) 賃借権を移転すること。

(イ) 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。

オ 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、利用事業者は市に対し、損害賠償を行うものとします。

カ 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。

キ 現状有姿での貸付けとします。

6 全体スケジュール

日程	内容
令和 8 年 7 月 1 日（水）	・公募要項公表
令和 8 年 7 月 10 日（金）	・質問書の提出期限

令和 8 年 7 月 15 日（水）	・質問書の回答予定日
令和 8 年 8 月 10 日（月）	・応募申込書等の提出期限（必着）
令和 8 年 8 月 21 日（金）	・プレゼンテーション審査の実施
令和 8 年 8 月下旬	・優先交渉権者の決定 ・審査結果の通知 ・契約に関する基本協定の締結
令和 8 年 9 月	・地域説明会の開催
令和 8 年 12 月	・（議会の議決） ・賃貸借契約の締結 ・運営に関する基本協定の締結
令和 9 年 1 月以降	・開発許可、改修工事等

※上記スケジュールは、想定されるスケジュールであり、関係法令の協議、議会の議決の有無等により、変更となる場合があります。

7 応募から契約締結まで

- (1) 応募事業者について、4 に規定する応募資格の有無を審査（書類審査）します。その後、プレゼンテーション審査を行い、優先交渉権者を選定し、契約に向けた基本協定を締結します。
- (2) 優先交渉権者は、提案する事業内容に関して、地域説明会を開催していただきます。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てください。また、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の住環境への影響に配慮してください。
- (3) 契約に関する基本協定に基づき協議を進め、双方合意に達した場合、本契約を締結します。また、提案価格によっては、議会の議決が必要となる場合があります。なお、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、市では一切補償いたしません。
- (4) 本契約締結後、速やかに運営に関する協定を締結します。

8 応募の手続

(1) 質問書の受付と回答

本公募手続きに関して不明な点がある事業者は、質問書（様式第 1 号）を提出することができます。

ア 提出期限

令和 8 年 7 月 10 日（金）午後 5 時必着

イ 提出方法

電子メールに質問書を添付し、送付してください。（持参等その他の方法は、受け付けません。）

ウ 提出先

かすみがうら市役所 総務企画部 経営企画課 宛
メールアドレス：kikaku@city.kasumigaura.lg.jp

エ 回答方法

すべての質問事項を取りまとめうえ、回答書を7月15日を目安に市ホームページに公開します。

(2) 応募申込書等の提出

本公募により、貸付けを希望する事業者は、下記のとおり、応募申込書等を提出してください。

ア 提出書類

以下の(ア)～(ク)の書類は、1部提出してください。また、(ケ)～(サ)の書類は、事業提案書一式としてフラットファイル又はプレゼンテーション用ファイル等に綴り、13部提出してください。事業提案書一式は、プレゼンテーション審査の際に使用します。

提出期日までに、所定のすべての提出書類が提出されない場合又は資格審査の結果、応募資格を満たさないと認められる場合は、失格とします。

- (ア) 応募申込書 (A4判・様式第1号)
- (イ) 事業提案概要書 (A4判・様式第2号)
- (ウ) 応募資格申出書 (A4判・様式第3号)
- (エ) 定款 (写し)
- (オ) 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)
- (カ) 団体等の事業前年度における事業報告書 (写し)
- (キ) 団体等の事業前年度における収支(損益)計算書 (写し)
- (ク) 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)
- (ケ) 事業提案書 (A4判・任意様式)
図表やイラスト等を用いた分かりやすいプレゼンテーション資料を作成していただいて構いません。
- (コ) 土地利用計画図 (A3判・任意様式)
- (サ) 賃貸借期間中の事業収支計画 (A4判・任意様式)

イ 提出期限

令和8年8月10日(月)午後5時必着

ウ 提出方法

8(2)アの提出書類を郵送又は持参により、提出期限までに提出してください。なお、書類を郵送される際は、配達証明付郵便とし、郵送料などは応募者のご負担とします。

また、持参する場合は、平日9時から17時までとし、事前に来庁時間を連絡してください。

エ 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 総務企画部 経営企画課 宛
電話：0299-59-2111（内線 1222）

(5) 資格審査

審査結果は、電子メールにより通知します。

(6) 現地見学

現地見学を希望する場合は「8 (2) エ」の連絡先までお問い合わせください。

(7) プレゼンテーション審査

プレゼンテーション審査は、別表 1 の評価項目について、市職員及び地域代表で構成される審査委員会において実施します。委員会の各委員が評価を行い、その合計点が最も高い事業者を優先交渉権者として選考します。なお、点数が同点となった場合には、評価項目のうち「提案事業の実績・継続」の点数が高い者を上位者とします。「提案事業の実績・継続」の点数も同点となった場合には、「地域への貢献等」の点数が高い者を上位者とします。

プレゼンテーション審査は、8月下旬を予定しており、日時、会場等詳細については、別途応募者に電子メールで通知します。

9 その他の事項

- (1) 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) 選考後に優先交渉権者名を公開するものとします。なお、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。

(別紙 1)

プレゼンテーション審査における評価項目

審査項目	評価のポイント	配点
①事業の基本理念 ・方針	・事業の趣旨（コンセプト）、テーマに将来性・魅力が感じられるか。	15
②提案事業の実績 ・継続性	・実績のある事業内容か ・事業の継続性はあるか	20
③地域への貢献等	・地域特性を反映した事業内容か ・農業等を通して、地域の活性化に貢献する事業内容か ・地域と共生が見込める事業内容か	20
④事業スケジュール	・事業開始までの工程は妥当性があるか	15
⑤事業の推進体制	・事業の実施主体、実施者、担当者が明確か	15
⑥提案価格	・他の貸付け事例と比較して、賃借価格は適切か	15
	合 計	100