

学校跡地施設活用事業

公募型プロポーザル実施要領 (旧小天東小学校)



令和 4 年10月

玉 名 市

目次

1 事業の趣旨	1
2 事業内容	1
3 基本方針	1
4 契約種別	2
(1) 土地・建物の売買契約による場合	3
(2) 土地・建物の賃貸借契約による場合	4
5 応募資格等	5
6 跡地施設の活用に関する条件	6
7 応募の手続き等	8
(1) 募集のスケジュール	8
(2) 提案書の提出期間	8
(3) 提出場所	9
(4) 提出書類	10
(5) 記載上の留意事項	11
(6) 提出書類の取り扱い	11
8 選定及び審査	11
(1) 選定方法	11
(2) プレゼンテーション及びヒアリング日程	12
(3) 審査項目	12
(4) 選定委員会の審査	12
(5) 審査及び選定結果の通知等	13
9 地域住民等からの意見聴取等	13
10 契約の締結等	13
11 その他	14
12 跡地施設の概要	15
(1) 土地の概要	15
(2) 建物等の概要	15
(3) 特記事項	16

1 事業の趣旨

玉名市(以下、「市」という。)では、学校規模・配置適正化基本計画に基づく小学校の統廃合により、令和2年3月をもって廃校となった「旧小天東小学校」の跡地活用を検討しています。

跡地活用については、これまで学校という教育の場に加え、地域コミュニティの形成を担ってきた重要な地域資源であることから、地域の活性化や地域雇用の創出、地域貢献に寄与することを目的としています。また、令和4年4月に旧小天東小学校が属する旧天水町が過疎地域に指定されたことにより、本事業による活用を地域の持続的な発展に繋げることが期待されています。

そこで、民間事業者の活力やノウハウ、創意工夫を活かした提案を広く募り、跡地施設の活用を希望する事業者からの提案を総合的に評価して活用事業者を選定し、当該土地及び建物等(校舎や体育館、付属施設)を現状有姿のまま売却又は賃貸借を行い、魅力ある跡地活用を目指すものです。

2 事業内容

事業名:旧小天東小学校跡地施設活用事業

市は、公募型プロポーザルにより選定された事業者と土地及び建物等の売買契約又は賃貸借契約を締結します。

事業者は、下記跡地施設ごとのすべての土地と建物等(校舎や体育館、付属施設)の買受け又は借受けを行い、地域の活性化や地域雇用の創出、地域貢献、地域の持続的な発展に寄与する事業を実施していただきます。

3 基本方針

旧小天東小学校利活用の基本方針は下記のとおりです。

	基本方針
1	地域住民と事業者の交流による地域の活性化
2	新たな地域雇用の創出
3	事業者の地域に対する貢献
4	関係人口・交流人口の増加による地域の持続的な発展

4 契約種別

売買契約又は賃貸借契約の選択式となります。土地・建物の売買契約の場合は下記(1)、土地・建物の賃貸借契約の場合は下記(2)をそれぞれ参照してください。

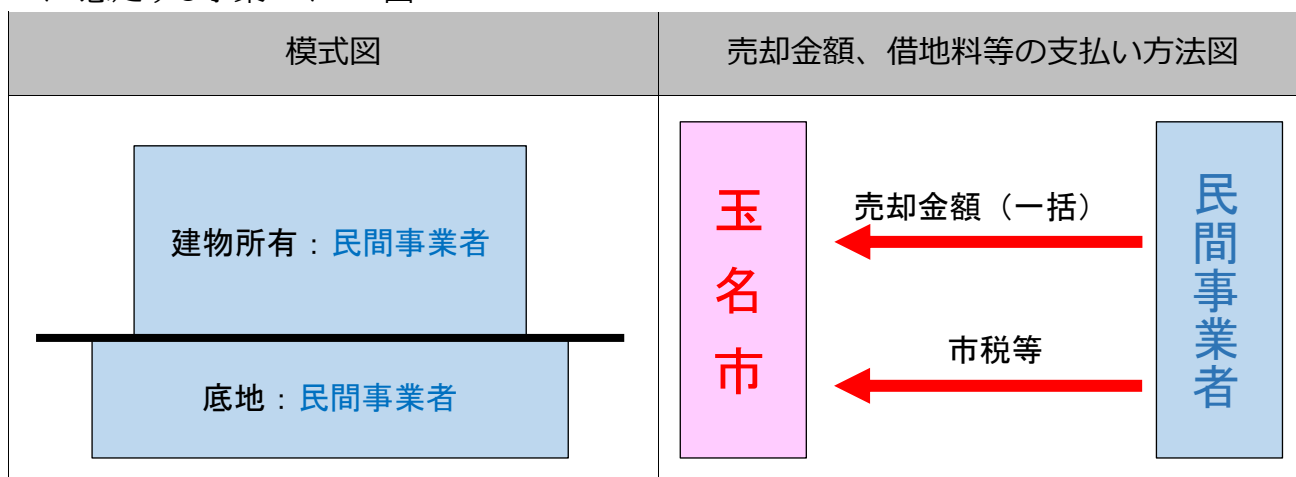
なお、選考に関して市が考える優先順位は次のとおりとし、提案された事業内容等による選考を行います。

優先順位1:土地・建物の売買契約

優先順位2:土地・建物の賃貸借契約

(1) 土地・建物の売買契約による場合

- ア 売買契約に当たっての条件として、すべての土地及び建物を一括購入することとします。
- イ 購入価格は、応募手続き等の提出書類にある価格調書に、土地購入価格と建物等購入価格を合算して提示してください。参考価格以上の提案や参考価格未満の提案であっても、事業内容を含めて総合的に審査・評価を実施します。
- ウ 建物にかかる表題登記は行っておりませんので、事業者の負担で行ってください。
- エ 公簿面積による売買となります。そのため、公簿面積と実測面積との間に差異が生じた場合でも、互いに異議申立てや売買代金の増減の請求はできないのでご承知願います。また、内外装や設備の改修等にかかる費用及び利活用目的による関係法令に対応した設備改修等の費用は、すべて事業者の負担とします。
- オ 市との売買契約の締結後、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額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。
- カ 跡地施設に存在する建物、工作物、立木、備品等の改造、除却、撤去及び廃棄等に要する一切の費用は、事業者の負担とします。
- キ 想定する事業スキーム図



ク 参考価格

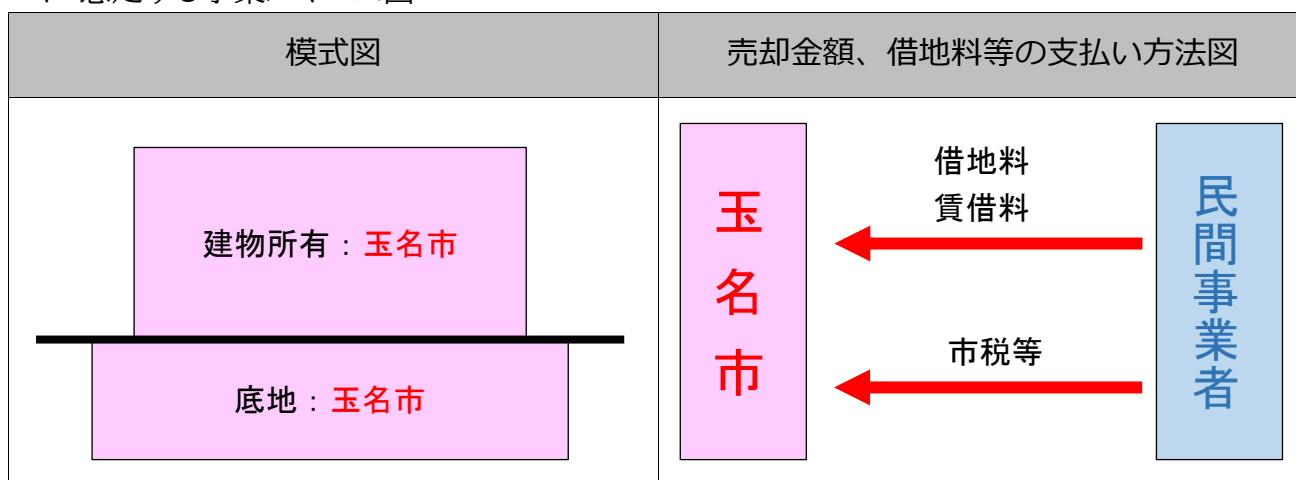
1	土地	10,500,000円	(売買価格)
2	建物等	17,900,000円	(売買価格)
3	合計	28,400,000円	(売買価格)

※参考価格には、消費税は含まれていません。契約時には建物にのみ消費税及び地方消費税を加算することとなります。

※参考価格は、令和3年10月に鑑定評価を行ったものになります。

(2) 土地・建物の賃貸借契約による場合

- ア 賃貸借契約に当たっての条件として、すべての土地及び建物を一括で貸付することとします。
- イ 貸付価格は、応募手続き等の提出書類にある価格調書にそれぞれ提示してください。参考価格以上の提案や参考価格未満の提案であっても、事業内容を含めて総合的に審査・評価を実施します。
- ウ 公簿面積による貸付となります。そのため、公簿面積と実測面積との間に差異が生じた場合でも、互いに異議申立てや貸付代金の増減の請求はできないのでご承知願います。また、内外装や設備の改修等にかかる費用及び利活用目的による関係法令に対応した設備改修等の費用は、すべて事業者の負担とします。
- エ 賃貸借契約の期間は、10 年以上の期間とすることを条件とし、事業者の提案によるものとします。なお、期間終了後、契約を解除する場合は事業者の負担により原状復帰することを原則とします。
- オ 建物について、壁や床スラブに開口を設けるなど、本施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事を行うことはできません。ただし、構造上の問題を生じさせない場合であって、市の承諾を得たうえで実施する場合は、その限りではありません。
- カ 賃貸借契約後の修繕等については、原則事業者の負担とします。
- キ 想定する事業スキーム図



ク 参考価格

1	土地	441,000円	(貸付価格・年額)
2	建物等	2,148,000円	(貸付価格・年額)
3	合計	2,778,000円	(貸付価格・年額)

※参考価格には、消費税は含まれていません。契約時には土地及び建物に消費税及び地方消費税を加算することとなります。

※参考価格は、令和 3 年 10 月に鑑定評価を行ったものになります。

※貸付価格は鑑定調査を基に市の基準により算定したものとなります。

5 応募資格等

(1) 応募資格

公募型プロポーザルにおいて跡地施設の利活用を希望する法人(以下「事業者」という。)を募集します。

ア 本契約締結後、指定期日までに売買代金又は賃借料等の支払いが可能なこと。

イ 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。

ウ 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立てがなされている者(更生手続き開始の決定を受けている者を除く。)でないこと、または民事再生法(平成 11 年法律第 225 条)に基づき、再生手続き開始の申立てがなされている者(再生手続き開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。

エ 玉名市暴力団排除条例(平成 24 年条例第 2 号)第 2 条に規定する暴力団または暴力団員等に該当しない者であること。

オ 国税、都道府県税及び市町村税等を滞納していないこと。

(2) 共同事業者による応募

複数の事業者が共同で応募するためには、上記の応募の資格のほか次の条件を満たさなければなりません。

ア 共同事業者は、関係する事業者の中から代表者を 1 名選定し、その代表者は、契約の相手方となり、提案した事業計画等に基づく事業の実施に連帯して責任を負うこと。

イ 関係する事業者が、他の提案に係る構成員になっていないこと。

ウ 関係する事業者が、それぞれの果たす役割を書面により明確にできること。

※なお、提案書等の提出日から契約締結日までの期間に、1社でも応募の資格を有しなくなった場合は、その時点で失格とします。

6 跡地施設の活用に関する条件

跡地施設の活用にあたっては、次の事項を条件とします。

- (1) 跡地施設が、地域の教育・文化・コミュニティの中核的な公共施設であったことを踏まえ、次の要件を満たす内容であること。
 - ア 市及び地域の活性化が、期待できるものであること。
 - イ 市及び地域の雇用創出が、期待できるものであること。
 - ウ 地域貢献できる事業であること。
 - エ 地域の持続的な発展に資する事業であること。
 - (2) 具体的な計画を伴った実現可能なものであること。
 - (3) 公益を害するおそれのある用途で活用する事業でないこと。
 - (4) 対象施設を次の用途に使用することを禁止します。
 - ア 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、その他反社会的団体及びそれらの構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に供すること。
 - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(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らに類するものの用途に供すること。
 - (5) 地域の景観に配慮した事業であること。
 - (6) 騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならないこと。
 - (7) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
 - (8) 事業開始時期等
 - ア 所有権移転又は貸付開始の日から 3 年以内に提案した事業を開始しなければならないこと。
 - イ 所有権移転の日又は貸付開始の日から 10 年間は、提案書に記載された事業の用に供さなければならないこと。
- ※なお、やむを得ない事情により、応募時に提案した事業を変更する場合には、事前に文書により申請し、市長の承認を得るものとします。ただし、本事業者募集の趣旨を損なうような変更は認めません。
- (9) 譲渡等の禁止
 - ア 所有権移転の日から 10 年間は、売買、贈与、交換、出資等により土地や建物等の所有権を第三者に移転することはできないこと。
 - イ 所有権移転の日から 10 年間は、提案書に記載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、または賃貸借その他の収益を目的とする権利を設定することはできないこと。
 - (10) 実施調査等
市は、契約の履行状況を確認するため、所有権移転の日から 10 年間に限り、建物等の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができること。
 - (11) 契約不履行に対する措置

事業者が契約を履行しないときは、売買代金の 100 分の 30 に相当する金額を違約金として市に支払うこと。この場合において、市長が必要と認める場合には、土地、建物等の全部又は一部を当該事業者から、別途契約書で定める金額で買い戻すことができるものとする。よって、事業者において「買い戻し特約」の登記を行うこと。

(12) 契約不適合責任

契約締結後、引き渡された当該物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの(以下「契約不適合」という。)であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできないこと。

(13) 法令などの遵守

提案事業の実施及び工事等の実施にあたって、国・県等の関係法令や条例、市の条例等を遵守すること。

(14) 記念碑の取扱い

敷地内の記念碑等について、移設等を行う場合は、市及び地域と事前に協議すること。なお、移転する場合は原則として敷地内とし、移設費用及び原状復帰費用は事業者の負担とすること。

(15) 地域への協力等

施設整備及び運営にあたっては、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の住環境への影響に配慮すること。

7 応募の手続き等

提案の応募に関する手続き等は、次に定めるところにより行います。

(1) 募集のスケジュール

項 目	日 程
公募の開始(実施要領の配布)	令和4年 10 月 17 日(月)
質問受付(質問書:別記様式第 8 号) ※回答は、市ホームページに掲載します。	令和4年 10 月 17 日(月) ～令和 4 年 12 月 28 日(水)
質問回答期限	随時
事業提案書提出期間	令和4年 10 月 17 日(月) ～令和 5 年 1 月 31 日(火)
審査(プレゼンテーション・ヒアリング)	令和 5 年 2 月予定
契約候補者選定	審査終了後 1 週間程度
地元への事業説明(事業者合同)	選定後 2 週間後以降
国へ申請・承認(財産処分申請)	選定後～4 ヶ月程度
土地及び建物等の売買に係る仮契約の締結	令和5年4月予定
土地及び建物等の売買に係る本契約の締結	令和5年6月末又は7月を予定 (議会議決後)
売買代金の納入期限	本契約締結の日から 30 日以内

※現地説明については、公募の開始後に随時受付し、個別にご案内します。

(2) 提案書の提出期間

令和 4 年 10 月 17 日(月)～令和 5 年 1 月 31 日(火)まで
(土、日、祝日を除く、午前 9 時～午後 5 時まで)

(3) 提出場所

玉名市 企画経営部 企画経営課

〒865-8501 熊本県玉名市岩崎 163 番地

TEL 0968-75-1213

FAX 0968-75-1166

E-mail kikaku@city.tamana.lg.jp

※ 書類は、持参または郵送により提出ください。ただし、郵送の場合も午後 5 時までに必着とします。

※ E-Mail でお問い合わせの際、件名冒頭に「旧小天東小学校跡地利活用事業」と入れてください。

(4) 提出書類

提出書類は、A4 版で作成し、A4 サイズのファイルに綴じ、表紙及び背表紙に事業名と事業者名を記入し、11 部(正本 1 部、副本 10 部)提出してください。なお、市が必要と認める場合は、追加資料を求めることがあります。

【参加申込書】

ア 公募型プロポーザル参加申込書(別記様式第 1 号)

※事業者が共同で応募する場合は、事業者の構成調書(別記様式第 2 号)を提出すること

【応募者関係書類】

イ 応募資格確認表(別記様式第 3 号)

※添付書類

- ・法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)
- ・印鑑登録証明書
- ・納税証明書(国、県、市の未納または滞納がない旨の記載がある証明書)
- ・直近 3 期分の決算書

(貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準ずる書類)

ウ 事業者概要調書(別記様式第 4 号)

※添付書類:会社概要がわかる資料(パンフレット等)

【提案書関係書類】

エ 事業提案書(別記様式第 5 号)

オ 価格調書(別記様式第 6—1号、別記様式第 6—2号から契約種別に応じ選択してください。)

<以下任意様式>※資料は下記の項目を具体的にわかりやすく作成してください。

カ 活用に係る基本理念・方針

キ 事業内容・実施計画

- ・事業内容
- ・事業実施スケジュール
- ・施設活用レイアウト図

ク 運営体制

- ・運営形態(営業時間、休日など)
- ・人員配置(配置職種や人数など)
- ・雇用方針(必要人員の確保方法など)

ケ 事業収支計画書(10 年間)

コ 基本方針への対応について

- ・地域との交流や連携、地域活動への支援、雇用機会の創出など、地域活性化に向けた考え方等について提案してください。

【辞退関係書類】

サ 公募型プロポーザル応募辞退届(別記様式第 7 号)

※ 提案書等の提出後、本応募を辞退しようとする場合は提出してください。

(5) 記載上の留意事項

- ア 当該事業の評価項目に照らし、提案書は可能な限り簡素でわかりやすく作成してください。
- イ 任意様式については、A4 版縦置き横書き左綴じを基本とし、図表等を使用する場合に A3 版を使用するときは、折り綴じるようにお願いします。
- ウ 提出書類に虚偽の記載があった場合または、著しく信義に反する行為や本募集要項に違反すると認められる場合は、失格とします。

(6) 提出書類の取り扱い

- ア 提出書類は原則非公開としますが、応募者の選考審査や公正性・透明性・客観性の確保等に必要な場合において、これを公表することがあります。
- イ 提出書類は、公募型プロポーザルのプレゼンテーション及びヒアリング実施後においても返却しません。
- ウ 提出書類の作成等に要する一切の経費は、応募者の負担とします。

8 選定及び審査

(1) 選定方法

有識者や地域住民代表、市職員等で構成するプロポーザル選定委員会の審査結果をふまえ、市が契約候補者を選定します。

なお、応募事業者が多数の場合、事前に提案書の書類審査等を行い、優良提案を3件程度選定する場合があります。その場合は事前に書類審査を行う旨、提案事業者にご連絡します。

(2) プレゼンテーション及びヒアリング日程

- ア 実施日 令和 5 年 2 月 予定
- イ 実施場所 玉名市役所 会議室
- ウ 詳細な日時は決定次第、提案事業者へ通知します。
- エ 説明は 30 分以内、質疑は 30 分以内とします。
- オ 説明は提案書に基づく内容とし、プロジェクターの使用は可とします。
- カ プレゼンテーション等については、原則非公開とします。ただし、地元住民代表の傍聴に限っては認めるものとします。
- キ プレゼンテーション等に参加できる者は、提案事業者ごとに 3 名以内とします。共同事業者の提案である場合も同様に 3 名以内とします。

(3) 審査項目

別表「学校跡地活用事業に係るプロポーザル審査基準」のとおり

(4) 選定委員会の審査

- ア 選定委員会の審査は、事業提案書等の応募書類によるもののほか、プレゼンテーション及びヒアリングにより実施します。
- イ 選定委員会の委員の審査結果に基づき、最も採点結果(各委員の点数の合計)が高い者を契約候補者として選定します。次に高い者を契約候補次点者としてします。
- ウ 最高得点者が複数あった場合は、選定委員会の議決により決定します。
- エ 審査員の採点(100 点満点)の平均点が、6 割未満(60 点未満)となった場合、その提案は不採用とします。
- オ 応募者が1者のみの場合でもプレゼンテーション等は実施します。
- カ 次に該当する場合は失格とし、選定委員会での審査は行いません。
 - (ア) 応募者が資格要件を満たさなくなった場合
 - (イ) 提出書類に虚偽又は不備があった場合
 - (ウ) 応募者が個別に選定委員と接触を持つなど、審査の公平性を害する行為があった場合
 - (エ) 応募者がプレゼンテーション等に出席しない場合
 - (オ) その他選定委員会で、本事業の契約者として不適と判断された場合

(5) 審査及び選定結果の通知等

- ア 審査及び選定結果は、書面で通知します。
- イ 募集の概要や応募状況、審査及び選定結果については、市ホームページに掲載します。
- ウ 審査及び選定結果や審査の内容に対する問い合わせ、異議等には一切応じないものとします。

9 地域住民等からの意見聴取等

提案内容について、あらかじめ地域住民等の意向を把握する必要があると市長が認めたときは、市は提出期間終了後に事業者からの提案内容を公表又は説明し、これに対する意見等を求めることができるものとします。

また、契約候補者選定後に、地域に及ぼす影響度や審査の困難性等を考慮し、事業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への出席を市が要請した場合、契約候補者は必ず出席することとします。

10 契約の締結等

- (1) 契約候補者の選定後は、市が文部科学省に財産処分申請書を提出し、財産処分に係る手続き(4 か月程度)を行ったあと、市と事業者の間で、土地及び建物等の売買又は賃貸借の仮契約を締結します。その後、議会の議決を得てから、土地及び建物等の売買又は賃貸借の本契約を締結します。なお、当該議案が市議会で可決されなかった場合でも、市は仮契約の相手方に対していかなる責任も負いません。
- (2) 売買契約を締結する際には、契約保証金(契約金額の 10/100 以上の額)を納めて頂きます。収入印紙も必要です。
- (3) 売買契約締結の日から 30 日以内で市が指定した期日までに、契約金額から契約保証金を除いた金額を納めていただきます。
- (4) 売買契約の場合跡地施設の売却金額のほか、次の諸経費も事業者負担とします。
 - ア 契約書の作成に要する費用
 - イ 登録免許税、不動産取得税、固定資産税
 - ウ 消費税(売却金額に含めるものとします)
- (5) 売買代金が完納された後、物件の引渡しを行います。その後、市が所有権移転登記の嘱託登記を行います。その際の登録免許税は事業者の負担とします。
- (6) 賃貸借契約締結の場合、別途契約書で指定する方法及び期限に賃借料を納付してください。

11 その他

このプロポーザル実施要領に定めのない事項については、契約書あるいは双方協議のうえ定めるものとします。

12 跡地施設の概要

(1) 土地の概要

所在地	861-5401 熊本県玉名市天水町小天 2896 番地
土地・延床面積	9,343 m ²
地目	学校用地
用途地域等	都市計画区域外
接道の状況	市道天神山線、市道馬場の谷線、市道下有所区内 2 号線
水道	上水道(高架水道)
下水道	単独処理浄化槽(処理対象人員:35 人)
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域(土石流)指定
埋蔵文化財包蔵地	未指定
その他	土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物の調査等は未実施。

土地の一覧

土地の所在	地目	地積(m ²)	備考
玉名市天水町小天宇下有所 1925 番地 2	学校用地	1,904	用地確定測量済
玉名市天水町小天宇上古閑 2890 番地 2	学校用地	7,243	用地確定測量済
玉名市天水町小天宇上古閑 2919 番地 4	学校用地	196	用地確定測量済
	合計	9,343	

(2) 建物等の概要

施設名	建築年	構造	面積(m ²)	耐震補強	改修状況
校舎 1-1	平成 2 年 3 月	鉄筋コンクリート 2 階建	1,318	新基準	
校舎 1-2	平成 2 年 3 月	鉄筋コンクリート平屋建	178	新基準	

校舎 1-3	平成 2 年 3 月	鉄筋コンクリート 3 階建	435	新基準	
体育館	昭和 61 年 3 月	鉄骨造 2 階建	846	新基準	H9 屋根改修
倉庫	平成 4 年 7 月	鉄筋コンクリート平屋建	32	不明	
事務室	平成 11 年 8 月	鉄骨造平屋建	14	不明	
屋外便所	昭和 61 年 3 月	鉄骨造平屋建	17	不明	
プール専用 付属室	昭和 34 年 3 月	木造平屋建	5	なし	
プール専用 付属室	昭和 54 年 6 月	鉄骨造平屋建	20	なし	
特記事項	太陽光発電設備、プール、フェンス、外用放送設備、記念碑、施設内備品等あり 空調設備なし				

※別添にて図面等あり

(3) 特記事項

- ・跡地利用に伴う用途変更上の注意点として、建築基準法及び消防法等に関する手続き等が必要になることがあります。
- ・改修等にて活用を検討されている場合は、必ず事前に現地を確認してください。
- ・当該地域は土砂災害警戒区域(土石流)に含まれます。
- ・日照及び排水等については地域環境保全のため十分対策を行ってください。
- ・都市計画区域外における開発基準についての詳細は、担当窓口(市都市整備課)及び県に確認してください。
- ・現在のところ、周知の埋蔵文化財包蔵地に含まれていませんが、埋蔵文化財の特質上存在している可能性もあるため、開発行為を行う際は市文化課との協議が必要になります。
- ・事業の支障となる地下埋設物等が万一存在した場合は、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で撤去することとします。
- ・石綿及び PCB については、施設改修や維持管理を行う上で、万一存在が確認された場合、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で処置を行ってください。