玉陵中学校区旧小学校跡地施設活用事業

公募型プロポーザル実施要領
（旧月瀬小学校・旧梅林小学校）

【継続募集・随時受付】

令和２年５月

玉　名　市

目　　次

１．事業の趣旨　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

２．事業内容　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

３．売却条件　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１

４．応募資格等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　２

５．跡地施設の活用に関する条件　・・・・・・・・・　２

６．応募の手続き等　・・・・・・・・・・・・・・・・　４

７．記載上の留意事項　・・・・・・・・・・・・・・・　５

８．審査及び選定　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６

９．地域住民等からの意見聴取等　・・・・・・・・・・　７

10．契約の締結等　・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７

11．その他　・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７

添付　跡地施設の概要　・・・・・・・・・・・・・・・　８

１．事業の趣旨

玉陵中学校区の 6 つの旧小学校は、少子化による児童数の減少から、学校規模適正化事業において平成 30 年 3 月をもって閉校いたしました。

閉校後の跡地施設の活用については、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。

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買受事業者を選定し、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を行い、魅力ある跡地活用を目指すものです。

２．事業内容

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）を買い受け、地域の活性化や地域雇用の創出、地域貢献に寄与する事業を実施していただきます。

事業名

１．　旧月瀬小学校跡地施設活用事業

２．　旧梅林小学校跡地施設活用事業

※　公募型プロポーザル（継続募集・随時受付）

これまでの公募型プロポーザルで契約候補者が決定しなかったため、今回の募集については随時受付け、審査を行い契約候補者を決定することとします。（詳しくは 4 ページの、６.応募の手続き等をご覧ください。）

３．売却条件

(1) 土地売却条件として、すべての土地の購入とします。

(2) 建物等は、現状のまま一括での購入とします。

(3) 購入希望価格は、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。

(4) 校舎、体育館、グラウンドの土地は、学校用地として一筆になっている場合が多く、用地確定測量を行っておりません。また、建物にかかる表題登記も行っておりませんので、購入者の負担で行って下さい。

(5) 公簿面積による現状有姿での売買となります。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。

４．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。

① 本契約締結後、指定期日までに売買代金の支払いが可能なこと。

② 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。

③ 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 255 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。

④ 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。

⑤ 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。

① 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。

② 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。

③ 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、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。

５．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、次のいずれかの要件を満たす内容であること。

① 市及び地域の活性化が、期待できるものであること。

② 市及び地域の雇用創出が、期待できるものであること。

③ 地域貢献できる事業であること。

（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）地域の景観に配慮した事業であること。

（5）騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならないこと。

（6）宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。

（7）事業開始時期等

① 所有権移転の日から 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。
② 所有権移転の日から 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。

（8）譲渡等の禁止
① 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。
② 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。

（9）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。

（10）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、建物等の全部又は一部を当該事業者から買い戻すことができること。

（11）瑕疵担保責任
契約締結後に、建物等に隠れた瑕疵を発見したとしても、事業者は売買代金の返還若しくは 損害賠償の請求を求めることができないこと。

（12）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。

（13）記念碑の取扱い
跡地内にある記念碑の取扱い及び維持管理については、市及び地域と事業者の間で協議を行うこと。

（14）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。

６．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２年５月１日（金）
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。	随時
質問回答期限	随時
事業提案書最終提出期限	令和３年２月 12 日（金）
審査（プレゼンテーション・ヒアリング）	市と事業者の日程調整を行い次第実施
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	財産処分の申請が終了後
土地及び建物等の売買に係る本契約の締結	仮契約締結後の直近に開催される 議会の議決後
売買代金の納入期限	本契約締結の日から 30 日以内

(2) 受付方法

週ごとでの受付とし、提案書の提出があった場合は、その週の金曜日で一旦募集を締め切ります。提案の審査において契約候補者が選定されなかった場合は募集を再開します。

※ 募集を締め切ってある場合がありますので、応募の際は必ず事前にお問い合わせください。

(3) 提案書の提出期間

令和 2 年 5 月 11 日（月）～令和 3 年 2 月 12 日（金）まで
（土、日、祝日を除く、午前 9 時～午後 5 時まで）

(4) 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
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。

(5) 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】

① 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】

② 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）

③ 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】

④ 事業提案書（別記様式第 5 号）

⑤ 価格調書（別記様式第 6 号）

＜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。

⑥ 活用に係る基本理念・方針

⑦ 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

⑧ 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）

⑨ 事業収支計画書（10 年間）

⑩ 地域との関わりについて

- 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について提案してください。

7．記載上の留意事項

(1) 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。

(2) 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。

(3) 提出書類は、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。

(4) 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。
(5) 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。
(6) 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。
(7) 提案書等の提出後、本応募を辞退しようとする場合は、公募型プロポーザル応募辞退届（別記様式第 7 号）を提出してください。

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。

(2) プレゼンテーション及びヒアリング日程

① 実施日　　事業者と調整を行い随時実施
② 実施場所　玉名市役所　会議室
③ 詳細な日時は決定次第、提案事業者へ通知します。
④ 説明は 30 分以内、質疑は 30 分以内とします。
⑤ 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。
⑥ プレゼンテーション等については、提案事業者の説明及び質疑応答は公開とし、その後の審査については非公開とします。
⑦ プレゼンテーション等に参加できる者は、提案事業者毎に 3 名以内とします。

(3) 審査項目

別表「玉陵中学校区旧小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

① 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。
② 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ます。
③ 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。
④ 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。
⑤ 応募者が１名のみの場合でもプレゼンテーション等は実施します。
⑥ 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。
- 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同応募者の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）
- 提出書類に虚偽又は不備があった場合
- 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
- 応募者がプレゼンテーション等に出席しない場合
- 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

⑸ 審査及び選定結果の通知等

① 審査及び選定結果は、書面で通知します。

② 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。

③ 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

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をした場合、契約候補者は必ず出席することとします。また、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、事業者からの提案内容を公表または説明し、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。

１０．契約の締結等

⑴ 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の本契約を締結します。

⑵ 本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。

⑶ 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。

⑷ 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。

- 契約書の作成に要する費用
- 登録免許税、不動産取得税、固定資産税
- 消費税（売却金額に含めるものとします）

⑸ 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。ただし、登録免許税を納める必要があります。

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。

跡地施設の概要

1．旧月瀬小学校跡地施設

（1）土地の概要

所在地	〒865-0003　熊本県玉名市溝上 507 番地
面積	8,094 ㎡
地目	学校用地
用途地域等	用途地域の指定のない区域（容積率 200%、建ぺい率 70%）
接道の状況	市道溝上箱谷線に幅員 3.6mの私道が接道
水道	上水道（貯水槽、高架水槽有）
下水道	合併処理浄化槽（処理対象人員：45 人）

（2）建物等の概要

施設名	建築年	構造	面積	耐震補強	改修状況
校舎 1	昭和 54 年 2 月	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ 2 階建	466 ㎡	基準内	H13 外壁改修
校舎 2	昭和 56 年 3 月	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ 3 階建	916 ㎡	補強済	H12 外壁改修
体育館	昭和 45 年 1 月	鉄骨造	348 ㎡	補強済	H14 外壁・屋根・床張替改修
倉庫	昭和 52 年 10 月	木　造	20 ㎡	なし	
給食ｺﾝﾃﾅ室・倉庫	平成 7 年 8 月	鉄骨造	40 ㎡	なし	
特記事項＞					

※別添にて図面等あり

（3）参考価格について

① 土 地　　12,000,000 円
② 建物等　　7,500,000 円
③ 合 計　　19,500,000 円

※ 参考価格には、消費税は含まれていません。購入希望価格には、消費税は含まず記載して頂き、契約時に消費税を加算します。

※ 参考価格は、平成 30 年 10 月に鑑定評価を行ったものになります。

（4）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。

２．旧梅林小学校跡地施設

（１）土地の概要

所在地	〒865-0014　熊本県玉名市安楽寺 1244 番地
面積	11,141 ㎡
地目	学校用地
用途地域等	用途地域の指定のない区域（容積率 200%、建ぺい率 70%）
接道の状況	市道小田梅林線に幅員 5.6mの私道が接道
水道	上水道
下水道	合併処理浄化槽（処理対象人員：43 人）※故障のため要修理

（２）建物等の概要

施設名	建築年	構造	面積	耐震補強	改修状況
校舎 1	昭和 40 年 3 月	木造 1 階建	164 ㎡	なし	
校舎 2	昭和 55 年 3 月	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ 2 階建	851 ㎡	基準内	H12 外壁改修
校舎 3	昭和 55 年 3 月	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ 1 階建	535 ㎡	基準内	H12 外壁改修
体育館	昭和 46 年 3 月	鉄骨造	426 ㎡	補強済	H10 外壁•屋根改修
倉庫	昭和 42 年 12 月	木　造	33 ㎡	なし	
屋外便所	平成 7 年 10 月	鉄骨造	38 ㎡	なし	
給食ｺﾝﾃﾅ室	平成 16 年 1 月	鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造	31 ㎡	なし	
特記事項＞					

※別添にて図面等あり

（３）参考価格について

① 土 地　　25,700,000 円
② 建物等　　8,700,000 円
③ 合 計　　34,400,000 円

※ 参考価格には、消費税は含まれていません。購入希望価格には、消費税は含まず記載して頂き、契約時に消費税を加算します。

※ 参考価格は、平成 30 年 10 月に鑑定評価を行ったものになります。

（４）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。