

筑西市学校跡地利活用
事業提案型一般公募
実施要項

令和5年11月
筑西市

目次

1	趣旨	1
2	対象施設の概要	2～5
	(1) 旧下館北中学校	
	(2) 大村小学校	
	(3) 村田小学校	
	(4) 上野小学校	
	(5) 長譚小学校	
	(6) その他特記事項（全対象施設共通）	
3	公募条件	6～10
	(1) 基本事項	
	(2) 禁止用途	
	(3) 売買契約に関する事項	
	(4) 賃貸借契約に関する事項	
4	応募事業者の参加資格	10～11
	(1) 応募事業者の構成	
	(2) 参加資格	
5	事業者の募集	12～14
	(1) スケジュール	
	(2) 要項の配布	
	(3) 質問の受付及び回答	
	(4) 現地見学	
	(5) 参加申込書類の提出	
	(6) 事業提案書類の提出	
6	審査方法	14～15
	(1) 事業選定委員会の設置	
	(2) 審査方法	
	(3) プレゼンテーション審査	
	(4) 審査項目及び配点	
7	審査結果	15
	(1) 審査結果の公表	
8	優先交渉権者決定後の手続	15～16
	(1) 基本協定締結	
	(2) 地域説明会	
	(3) 仮契約の締結（市議会の議決を要する契約の場合）	
	(4) 財産処分手続	
	(5) 本契約の締結	
9	留意事項	16～18
	(1) 応募書類の取扱い	
	(2) 応募の無効について	
	(3) 実施要項等の承諾	
	(4) 費用の負担	
	(5) 手続において使用する言語、通貨及び単位について	
	(6) 地域住民等への配慮	
	(7) 法令等の遵守	
	(8) その他	
10	問合せ先	18

1 趣旨

本市では、平成27年7月に策定した「小中一貫教育及び学校の適正規模・適正配置の基本方針」に基づき、「学校の在り方検討委員会」において検討を重ね、令和5年4月の下館中学校と下館北中学校の統合、明野地区における令和6年4月の施設一体型義務教育学校の設置（明野中学校及び明野地区小学校5校の統合）について決定しました。

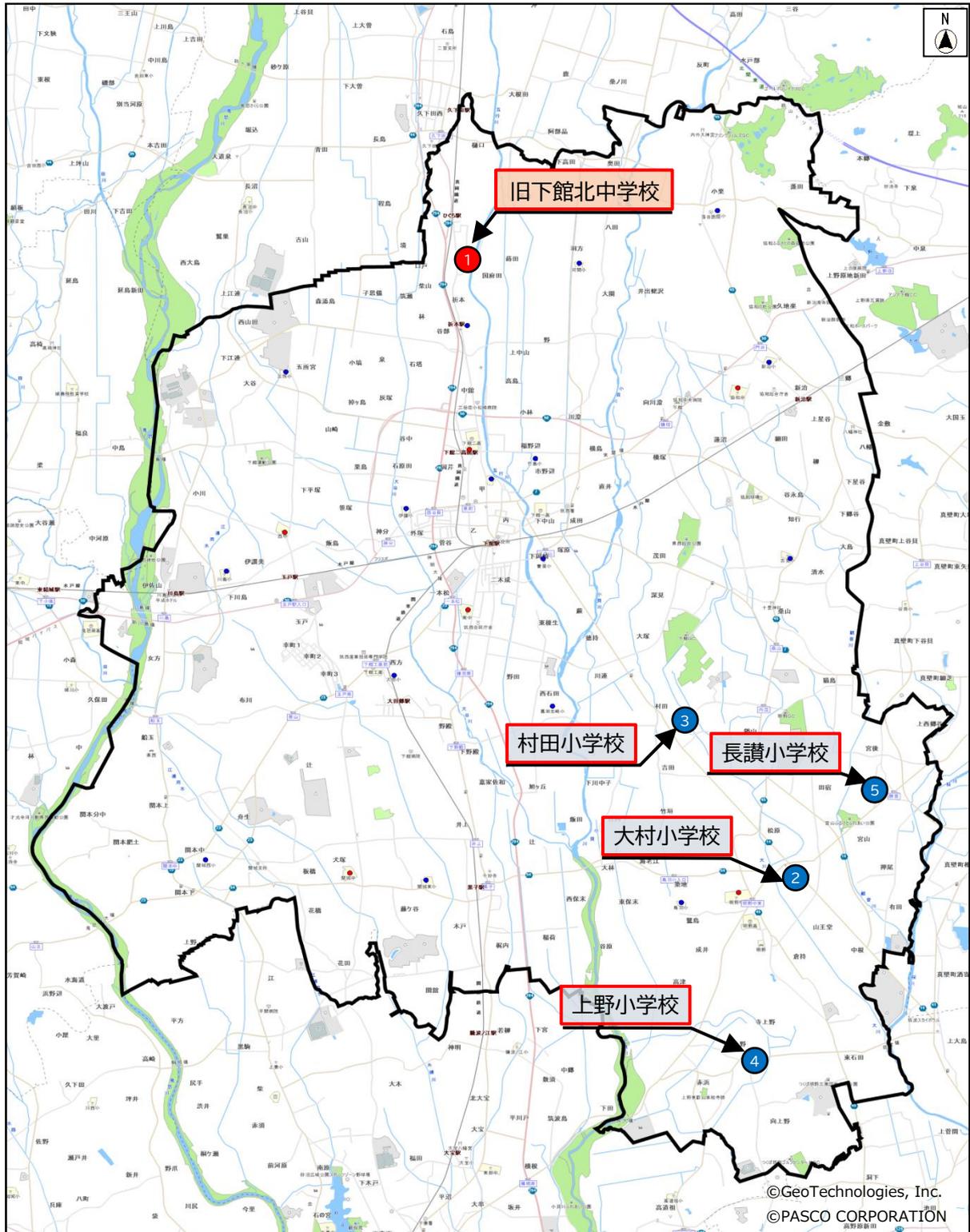
これに伴い、下館北中学校及び明野地区小学校5校が閉校となることから、令和4年10月に「学校跡地利活用基本方針」（以下「基本方針」という。）として学校跡地利活用に関する基本的な考え方を整理し、令和5年3月に今後の学校跡地利活用の取組を効果的に推進するための「学校跡地利活用計画」（以下「利活用計画」という。）を策定しました。

今回の事業提案型一般公募は、利活用計画に基づき、全市的かつ中・長期的な視野に立った学校跡地の利活用を図るため、幅広く事業提案を公募し、本市と優先的に契約交渉を行う者（以下「優先交渉権者」という。）を選定するものとします。

2 対象施設の概要

※各施設の詳細は別添「筑西市学校跡地利活用事業提案型一般公募物件概要書（以下「物件概要書」という。）」も併せてご確認ください。

■全体位置図



(1) 旧下館北中学校

① 施設現況

位 置	筑西市折本 8 9 5 番地				
敷地面積	21,624.51 m ² (概測値)		区 域	市街化調整区域 (区域指定:第5種、一部第2種集落)	
項 目	校舎	体育館① (エントランス・ 2階ギャラリー等)	体育館② (アリーナ)	武道場	プール
建築年度	H25	H25	H25	S55	S47
構 造	RC	RC	RC	S	S
階 数	3	2	2	1	1
延床面積	4,634 m ²	413 m ²	1,070 m ²	423 m ²	約 836 m ²
耐震診断	新耐震基準	新耐震基準	新耐震基準	旧・補強済	-

※敷地面積は登記簿、延床面積は学校施設台帳を基に記載しています。

② 特記事項

- ・埋蔵文化財の包蔵地に該当していません。
- ・敷地内の地下に個人が布設した給水管が埋設されています。譲渡の場合、事業者、給水管の所有者及び市との間で協議を行います。
- ・敷地内に水道給水のための水源（井戸）があります。当該箇所について工事等を実施する場合、事前に水道課での確認及び承認を得る必要があります。
- ・敷地内に法定外公共物（赤道）及び市道が存在するため、市が境界確定測量を実施します。
- ・境界確定測量後の実測面積による譲渡（貸与）とします。
- ・法定外公共物部分は、表題・保存登記を実施後に対象地に加えるため、売買代金（賃貸借料）に含まれます。
- ・表記の敷地面積は、登記簿面積（法定外公共物含めず）であるため、売買代金（賃貸借料）に変動が生じる場合があります。

(2) 大村小学校

① 施設現況

位 置	筑西市海老ヶ島 1 3 1 3 番地		
敷地面積	13,466 m ²	区 域	市街化区域 (第一種中高層住居専用地域)
項 目	校舎	体育館	プール
建築年度	S58	S50	解体済
構 造	RC	S	
階 数	4	2	
延床面積	3,906 m ²	850 m ²	
耐震診断	新耐震基準	旧・補強済	

※敷地面積は登記簿、延床面積は学校施設台帳を基に記載しています。

② 特記事項

- ・敷地の一部に埋蔵文化財の包蔵地が所在していますが、宅地開発が進み、遺物が確認できなかったことから湮滅となっています。
- ・敷地全体が洪水浸水想定区域（0.5m～3.0m未満）に指定されています。
- ・対象敷地内に、忠魂碑、防火水槽があります。
- ・譲渡の場合は、本契約前に市が境界確定測量を実施し、実測面積による譲渡とします。表記の敷地面積は、登記簿面積であるため、売買代金に変動が生じる場合があります。
- ・貸与の場合は、登記簿面積による貸与とします。なお、忠魂碑、防火水槽の敷地については、市と事業者との間で協議のうえ、面積の取扱いを決定します。測量を実施する場合は、事業者の負担と責任において行ってください。

(3) 村田小学校

① 施設現況

位 置	筑西市村田 1 8 3 9 番地		
敷地面積	17,276 m ²	区 域	市街化区域 (第一種中高層住居専用地域)
項 目	校舎	体育館	プール
建築年度	S57	S51	S45
構 造	RC	S	S
階 数	3	2	1
延床面積	3,145 m ²	850 m ²	約 1,196 m ²
耐震診断	新耐震基準	旧・補強済	-

※敷地面積は登記簿、延床面積は学校施設台帳を基に記載しています。

② 特記事項

- ・埋蔵文化財の包蔵地に該当していませんが、西側が埋蔵文化財の包蔵地に隣接しています。
- ・対象敷地内に、村田仲町公民館があります。
- ・譲渡の場合は、本契約前に市が境界確定測量を実施し、実測面積による譲渡とします。表記の敷地面積は、登記簿面積であるため、売買代金に変動が生じる場合があります。
- ・貸与の場合は、登記簿面積から村田仲町公民館の面積（425.62 m²）を除いた面積による貸与とします。測量を実施する場合は、事業者の負担と責任において行ってください。

(4) 上野小学校

① 施設現況

位 置	筑西市中上野 6 2 1 番地 3		
敷地面積	13,884 m ²	区 域	市街化調整区域 (区域指定：第 1 種集落)
項 目	校舎	体育館	プール
建築年度	S53, S58	S53	S45
構 造	RC	S	S
階 数	3	2	1
延床面積	2,406 m ²	829 m ²	約 1,219 m ²
耐震診断	旧・補強済 (一部新耐震基準)	旧・補強済	-

※敷地面積は登記簿、延床面積は学校施設台帳を基に記載しています。

② 特記事項

- ・埋蔵文化財の包蔵地に該当していませんが、東側及び西側が埋蔵文化財の包蔵地に隣接しています。
- ・譲渡の場合は、本契約前に市が境界確定測量を実施し、実測面積による譲渡とします。表記の敷地面積は、登記簿面積であるため、売買代金に変動が生じる場合があります。
- ・貸与の場合は、登記簿面積による貸与とします。測量を実施する場合は、事業者の負担と責任において行ってください。

(5) 長讚小学校

① 施設現況

位 置	筑西市宮後 1 4 8 0 番地		
敷地面積	17,158 m ²	区 域	市街化調整区域
項 目	校舎	体育館	プール
建築年度	S56	S56	S46
構 造	RC	S	S
階 数	3	2	1
延床面積	2,821 m ²	813 m ²	約 1,219 m ²
耐震診断	旧・補強済	旧・補強済	-

※敷地面積は登記簿、延床面積は学校施設台帳を基に記載しています。

② 特記事項

- ・埋蔵文化財の包蔵地に該当していますが、開発及び土取りにより、遺物が確認できなかったことから、当跡地は全て湮滅範囲となっています。
- ・譲渡のみとし、本契約前に市が境界確定測量を実施し、実測面積による売買とします。表記の敷地面積は、登記簿面積であるため、売買代金に変動が生じる場合があります。

(6) その他特記事項（全対象施設共通）

- ・市では、土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査の調査等はありません。
- ・市では、吹き付けアスベスト等について、除去又は飛散防止対策を実施しています。また、室内等に露出して設置されているアスベスト含有保温材等については、調査の結果、飛散するおそれがあるものは確認されていません。
- ・各調査等が必要な場合は、事業者の負担と責任において行ってください。

3 公募条件

(1) 基本事項

- ① 事業提案は、他の公共的団体や福祉・教育・医療機関等による公益的事業、地域福祉の向上が期待できる事業、民間事業者等の事業機会の創出や地域経済の活性化に資する事業を対象とします。
- ② 事業者は、自らが施設を維持管理し、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。
- ③ 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。
- ④ 現状有姿での譲渡（売買契約）又は貸与（賃貸借契約）とします（長讚小学校は譲渡のみ）。なお、選考に関しては譲渡を優先するものとしますが、譲渡又は貸与による場合の提案価格を比較衡量して審査します。
- ⑤ 次のとおり、事業者自らが取壊し、又は増改築して利活用する提案も可能とします。

対象施設名	譲渡・貸与	取壊・増改築
(1) 旧下館北中学校	譲渡又は貸与	増改築のみ可
(2) 大村小学校	譲渡又は貸与	取壊、増改築可
(3) 村田小学校	譲渡又は貸与	取壊、増改築可
(4) 上野小学校	譲渡又は貸与	取壊、増改築可
(5) 長讚小学校	譲渡のみ	取壊、増改築可

- ⑥ 事業者は自らの責任において、現地見学に参加するなど、老朽化の度合いや周辺環境を把握したうえで公募に参加することとします。
- ⑦ 施設整備及び運営に当たっては、建築基準法、都市計画法、消防法、文化財保護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事業者が行うものとします。
- ⑧ 地域住民との交流や連携を図り、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響（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。

(2) 禁止用途

- ① 青少年に有害な影響を与える興行・物販・サービス及び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 項に定める風俗営業、同条第 5 項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- ② 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 号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- ③ 無差別大量殺人等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用途
- ④ 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途
- ⑤ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、近隣環境を損なうおそれのある用途
- ⑥ 政治的用途・宗教的用途
- ⑦ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途

(3) 売買契約に関する事項

① 予定価格

予定価格は、不動産鑑定評価等に基づく価格とします。旧下館北中学校以外の不動産鑑定は、優先交渉権者が売買契約を希望する場合に実施します。

提案価格も審査の対象とし、事業内容を含めて総合的に審査・評価を実施します。提案価格が予定価格を下回る提案であっても、提案を受付けます。

なお、提案価格は土地・建物一体の価格となりますが、土地価格と建物価格の内訳を記載してください。また、契約時には建物にのみ消費税及び地方消費税相当額が加算されます。

下記の固定資産税評価額のうち、土地については、登記簿面積を基に算出した金額です。なお、固定資産税評価額は、予定価格とは異なります。

【参考】

対象施設名	固定資産税評価額（円）		
	土地	建物	合計
(1)旧下館北中学校	131,518,286	674,710,397	806,228,683
(2)大村小学校	159,059,880	327,442,337	486,502,217
(3)村田小学校	164,187,031	262,092,982	426,280,013
(4)上野小学校	85,083,285	189,472,568	274,555,853
(5)長讚小学校	89,478,970	232,791,415	322,270,385

※(3)村田小学校は登記簿面積から村田仲町公民館の面積を除いた面積で算出。

② 売買物件の引渡し

ア 売買物件の引渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行います。

イ 物件は所有権移転の日における現状有姿での引渡しとします。また、内装と一体となった家具、備品等をはじめ、敷地内にある工作物等についても引渡しの対象とします。

ウ 土地の所有権移転等の不動産登記は、市が登記の嘱託を行います。また、建物については、現在は未登記のため、提案内容により必要に応じて市が登記の嘱託を行います。

③ 事業着手時期

事業者は、売買物件の所有権移転後、適正な維持管理を行うとともに、以下の各項目を遵守のうえ、事業提案書に記載された内容に基づく事業計画を履行してください。

ア 提案事業は、本契約締結日から1年以内に着手し、3年以内に提案事業の用途による使用を開始しなければなりません。また、本契約締結日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、事業計画を基に定められた用途（以下「指定用途」という。）に供しなければなりません。

イ 指定期間が終了するまでは、原則として、指定用途の変更及び売買物件の第三者への譲渡等を禁止します。ただし、事業計画に沿ったもので、市の承認を得た場合を除きます。

④ 契約保証金

事業者は、売買代金の決定後、本契約締結日までに市が発行する納入通知書により売買代金の10%に相当する金額を契約保証金として納入してください。

なお、契約保証金は、無利息で売買代金に充当します。

⑤ 売買代金

ア 売買代金の協議

売買代金は、優先交渉権者決定後、境界確定測量及び不動産鑑定を行い算定した予定価格並びに提案価格に基づいて、本市と事業者（優先交渉権者）間で協議を行い、定めることとします。

イ 売買代金の納付

事業者は、本契約締結後、市が発行する納入通知書により 60 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。

⑥ 買戻し特約

市は、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 10 年間の買戻し特約の登記を行います。

⑦ 契約不適合責任

本契約締結後、引き渡された対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見した場合であっても、対象物件の修補、代替物の引渡し若しくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減免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。

⑧ 費用負担

事業者は、次の費用を自らの負担により行うものとします。

ア 契約及び履行に関して必要となる費用

イ 所有権移転登記に要する登録免許税等の費用

ウ 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用

エ 対象物件の引渡し時における不具合箇所の改修に関する費用

オ 事業実施のために必要となる施設整備費用

カ 所有権移転日以降の対象物件に関する公租公課を含む一切の費用

(4) 賃貸借契約に関する事項

① 予定価格

予定価格は、「筑西市行政財産使用料等徴収条例（平成 17 年条例第 49 号）」に基づく価格とします。

提案価格も審査の対象とし、事業内容を含めて総合的に審査・評価を実施します。提案価格が予定価格を下回る場合であっても、提案を受付けます。

なお、提案価格は土地・建物一体の価格（月額）となりますが、土地価格と建物価格の内訳を記載してください。また、契約時には建物にのみ消費税及び地方消費税相当額が加算されます。

提案にあたっては、自らの事業計画及び資金計画に基づき、実現可能な価格で提案してください。

対象施設名	予定価格（円／月）		
	土地	建物	合計
(1) 旧下館北中学校	439,000	3,936,000	4,375,000
(2) 大村小学校	531,000	1,911,000	2,442,000
(3) 村田小学校	548,000	1,529,000	2,077,000
(4) 上野小学校	284,000	1,106,000	1,390,000

※契約時には建物にのみ消費税及び地方消費税相当額が加算されます。

※旧下館北中学校については、実測により予定価格が変動します。

② 契約期間

提案できる契約期間は貸付開始の日から 5 年以上とします。なお、契約期間終了後には更新できるものとしますが、更新日から起算して 5 年を超えることはできません。

ん。

契約期間には施設等の活用に必要な改修等に要する期間を含むものとします。

③ 対象物件の引渡し

ア 対象物件の引渡し日については、市と事業者が協議のうえ決定します。

イ 対象物件は、現状有姿のまま事業者に引き渡します。定着物その他引渡し時に存する一切の動産等の撤去・廃棄等が必要な場合は、市の承諾を得てください。

④ 事業着手時期

事業者は、貸付期間中、適正な維持管理を行うとともに、以下の各項目を遵守のうえ、事業提案書に記載された内容に基づく事業計画を履行してください。

ア 提案事業は引渡し日から1年以内に着手し、3年以内に提案事業の用途による使用を開始しなければなりません。

なお、建築物の新築、改築、増築又は用途変更を行う場合は、関係法令等への適合が必要となります。

イ 事業者は市の承諾を得ないで、対象物件を第三者へ転貸すること、又は事業者が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定することはできません。

なお、市の承諾を得た場合は、市との協議事項や合意事項を第三者に継承しなければなりません。

⑤ 契約保証金

事業者は、基本協定締結後、本契約締結日までに市が発行する納入通知書により月額賃貸借料の1年分に相当する金額を契約保証金として納付してください。

なお、契約保証金は、契約満了後に、債権債務を相殺（未払いの賃貸借料、契約満了日までの損害金等の債務を控除した残金を返金する。）したうえで、無利息で返還します。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れはできません。

⑥ 賃貸借料の支払い方法

ア 賃貸借料の協議

賃貸借料は、優先交渉権者決定後、提案価格、予定価格及び「筑西市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成17条例第48号）」に基づいて、本市と事業者（優先交渉権者）間で協議を行い、定めることとします。

イ 賃貸借料の納付

賃貸借料の支払い方法や納付期限は、市と事業者で協議のうえ決定します。

ウ 賃貸借料の改定

賃貸借料は、関係法令、「筑西市行政財産使用料等徴収条例（平成17年条例第49号）」及び「筑西市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（平成17条例第48号）」の改正並びに経済情勢の変動があったとき又は近傍類似の物件の賃貸借料に比較して不相当となったとき等、必要があると認める場合は、市と事業者間で賃貸借料等の協議を行うものとします。

エ 賃貸借料の発生

賃貸借料は、貸付開始の日から契約期間満了日までの期間において発生するものとします。なお、事業者による事業運営開始前の改修工事、運営終了後の原状回復についても契約期間中に行うものとし、当該期間中も賃貸借料が発生するものとします。

⑦ 施設賠償責任保険の加入

提案事業の実施にあたり、事業者が故意又は過失等により市又は第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負うことになるため、事業者は、施設賠償責任保険に加入するものとします。

⑧ 費用負担

事業者は、次の費用を自らの負担により行うものとします。

- ア 契約及び賃貸借料改定等による変更契約並びに履行に関して必要となる費用
- イ 対象物件の引渡し時における不具合箇所の修繕に関する費用
- ウ 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用
- エ 事業実施のために必要となる施設整備費用
- オ 施設運営及び維持管理に必要な修繕費用並びに法定点検等の費用
- カ 事業実施及び施設維持保全に係る光熱水費
- キ 対象物件返還時に係る原状回復費用

⑨ 事業計画等の変更

事業者は、提出した事業計画内容を変更しようとするときや事業実施のために必要となる工事・修繕等を行うときは、関係法令等の適合を確認したうえで、市の承諾を得てください。

⑩ 契約満了時の留意事項

- ア 市と事業者は、契約期間満了の6か月前までに、賃貸借契約の更新又は譲渡等について協議を行うこととします。
- イ 協議の結果、賃貸借契約を更新しない場合、事業者は市と協議のうえ、市が承諾した部分を除き、契約期間が満了するまでに契約前の状態に回復したうえで、市に返還することとします。
- ウ 事業者は、原状回復の必要経費及び有益費の償還等の請求を市に行うことはできません。

⑪ 契約不適合責任

契約締結後、引き渡された対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、対象物件の修補、代替物の引渡し、不足分の引渡しによる履行の追完請求、賃料の減免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。

⑫ その他

- ア 自然災害等不可抗力による施設への損害
自然災害等不可抗力による施設への損害があった場合には、事業者が対応することとします。
- イ 故意又は過失による施設への損害
事業者の故意又は過失により施設への損害があった場合には、事業者が対応することとします。
- ウ 土地・建築物等に対する改修
事業者による土地及び建築物等に対する改修等については、工事内容に関するものを含めて、事業者でそのリスクを負担することとします。

4 応募事業者の参加資格

(1) 応募事業者の構成

- ① 応募事業者は、単体の法人その他の団体（以下「団体等」という。）又は複数の団体等（以下「共同事業者」という。）によって構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- ② 参加申込以降の応募グループを構成する共同事業者の変更及び追加は、原則として認めません。
- ③ 応募グループによって事業提案に参加しようとする場合は、グループ内の共同事業者が応募グループ全体の構成を承知したうえで、代表となる団体等（以下「代表事

業者」という。)を定め手続を行ってください。

- ④ 代表事業者以外の共同事業者については、代表事業者が負担する一切の義務履行に関し連帯してその責を負うものとします。
- ⑤ 同一団体等による複数の応募グループへの参加及び別途単独での参加はできないものとします。
- ⑥ 応募グループで参加する場合も1応募事業者とみなし、一つの提案を行うものとします。

(2) 参加資格

応募事業者(応募グループの場合は、代表事業者及び共同事業者全て)は、次に掲げる条件の全てを満たすものとします。

- ① 地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の3及び地方自治法施行令(昭和22年政令第16号。以下「政令」という。)第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- ② 政令第167条の4第2項(同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。)の規定により、筑西市の入札参加制限を受けていない者であること。
- ③ 筑西市暴力団排除条例(平成24年筑西市条例第1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
- ④ 筑西市建設工事等指名停止措置要綱(平成17年市告示第13号)の規定による指名停止の措置を受けていない者であること。
- ⑤ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき、更生手続開始の申立てがなされていない者であること。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- ⑥ 民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき、再生手続開始の申立てがなされていない者であること。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている者を除く。
- ⑦ 破産法(平成16年法律第75号)に基づき、破産の申立てがなされている者でないこと。
- ⑧ 国税及び地方税を滞納していない者であること。

5 事業者の募集

(1) スケジュール

日 程	内 容
令和5年11月22日(水)～12月15日(金)	要項の配布
令和5年11月22日(水)～12月8日(金)	質問受付期間
令和5年12月7日(木)	現地見学申込期限
令和5年11月27日(月)～12月8日(金)	現地見学期間
令和5年11月22日(水)～12月15日(金)	参加申込書類提出期間
令和5年12月中旬以降	参加申込結果及び プレゼンテーション審査実施日通知
参加申込結果受領後～ 令和6年1月15日(月)	事業提案書類提出期間
令和6年2月上旬	プレゼンテーション審査の実施
令和6年3月頃	優先交渉権者決定
令和6年3月以降	基本協定の締結
	地域説明会
	仮契約
	財産処分の申請・承認
	本契約(市議会の議決)

※状況によって日程に変更が生じる可能性があります。



(2) 要項の配布

- ① 配布期間 令和5年11月22日(水)から12月15日(金)午後5時まで
- ② 配布場所 筑西市教育委員会義務教育学校整備課
※筑西市公式ホームページからダウンロードできます。

(3) 質問の受付及び回答

本要項に係る質疑応答については、次のとおりとします。

- ① 提出期間 令和5年11月22日(水)から令和5年12月8日(金)
- ② 提出方法 質問書(様式第1号)に質問事項を記載のうえ、電子メールにて下記提出先へ送付してください。また、電子メール送信後は、必ず電話にて受信の確認を行ってください。
- ③ 提出先 gimukyo@city.chikusei.lg.jp
- ④ 回答方法 令和5年12月13日(水)までに市のホームページにおいて公表するものとし、質問に対する回答をもって、要項等の補完、追加、修正

- を行ったものとしします。
- ⑤ 注意事項 原則として、口頭での質問は認めません。

(4) 現地見学

現地見学への申込みについては、次のとおりとしします。

- ① 見学期間 令和5年11月27日(月)から令和5年12月8日(金)
各日午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く)
- ② 申込期限 令和5年12月7日(木)午後5時まで
- ③ 提出方法 現地見学申込書(様式第2号)に必要事項を記載のうえ、電子メールにて下記提出先へ申し込んでください。
- ④ 提出先 gimukyo@city.chikusei.lg.jp
- ⑤ 留意事項 現地見学の参加の有無は、選定に一切影響はないものとしします。

(5) 参加申込書類の提出

- ① 提出期間 令和5年11月22日(水)から令和5年12月15日(金)
各日午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く)
- ② 提出場所 筑西市教育委員会義務教育学校整備課
- ③ 提出方法 持参又は郵送(期間内必着)
※ 持参の場合には、事前に義務教育学校整備課と電話連絡で持参予定日時を調整してください。
※ 郵送の場合には、配達記録が残る方法としてください。
- ④ 提出書類
ア 参加申込書兼誓約書(様式第3号)
イ 応募グループの構成表(様式第4号) ※応募グループの場合
ウ 応募事業者の概要書(様式第5号)
エ 法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)
オ 印鑑登録証明書
カ 納税証明書(国税、地方税の未納又は滞納が無い旨の記載がある証明書)
キ 定款
ク 財務諸表(直近2期分の貸借対照表、損益計算書、その他これに準ずる書類)
ケ 委任状(様式第6号) ※応募グループの場合
※ 応募グループの場合は、ウ～クは全ての共同事業者について提出してください。
- ⑤ 提出部数 各1部
- ⑥ 申込結果 令和5年12月中旬頃に電子メールの送信とともに普通郵便により発送します。
なお、参加申込結果通知と併せて、プレゼンテーション審査実施日もお知らせします。
- ⑦ 参加辞退 参加申込後、辞退する場合は、書面にて辞退届(任意様式)を提出するものとしします。

(6) 事業提案書類の提出

- ① 提出期間 参加申込結果受領後から令和6年1月15日(月)
各日午前9時から午後5時まで(土日祝日を除く)
- ② 提出場所 筑西市教育委員会義務教育学校整備課
- ③ 提出方法 持参又は郵送(期間内必着)

- ※ 持参の場合には、事前に義務教育学校整備課と電話連絡で持参予定日時を調整してください。
- ※ 郵送の場合には、配達記録が残る方法としてください。
- ④ 提出書類
 - ア 事業提案書送付書（様式第7号）
 - イ 事業提案書（様式第8号）
- ※ 必要に応じて関係書類を添付してください。
- ⑤ 提出部数
 - 事業提案書送付書：正本1部
 - 事業提案書：正本1部、副本9部
 - 上記電子データ（PDF形式）が保存されているCD-R等：1部
- ⑥ 留意事項
 - ・具体的な提案内容を示してください。
 - ・提出書類については、A4版縦、横書き、左綴じを基本とし、図表等を使用する場合において、A3版を使用する場合は、折りたたんで綴じてください。
 - ・事業提案書は添付書類も含めて計20頁以内としてください。
 - ・応募事業者名は記載しないでください。
 - ・事業提案書類の提出後、これに係る修正等は認めません。ただし、明らかな誤りであって、その修正を市が認めた場合又は本事業の公正な実施に支障の恐れがある場合等で市からの指示があったものについては、この限りではありません。

6 審査方法

(1) 事業選定委員会の設置

市は、事業選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、事業提案に係る審査を行います。なお、選定委員会の会議は、非公開とします。

(2) 審査方法

選定委員会は、審査基準に従い、参加資格確認を通過した応募事業者より提出された事業提案書類及びプレゼンテーション審査によって、総合的に審査・評価を行います。

市は、選定委員会による採点の結果を踏まえ、対象施設ごとに優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。

なお、全ての事業提案が、あらかじめ設定する最低点に満たない場合、優先交渉権者なしとなる場合があります。

(3) プレゼンテーション審査

提案内容について、プレゼンテーション審査を行います。なお、応募事業者が1者のみの場合であっても審査を行います。

- ① 実施日 令和6年2月上旬
- ② 実施場所 筑西市役所
- ③ 内 容 事業提案書の説明 20分
質疑応答 20分程度
- ④ 出席者 説明者3人以内
- ⑤ 使用機器等 パソコンを持参し、使用することを可能とします。（プロジェクター、スクリーンは市で準備します。）
- ⑥ 当日資料 事前に提出した事業提案書のみとし、提案書提出時に提出していない追加資料の提出は不可とします。
- ⑦ その他 準備にあてることのできる時間は、5分程度とします。

(4) 審査項目及び配点

審査項目及び配点は次のとおりです。

審査項目	審査基準	配点
事業者の資質	・ 事業の推進体制及び経験・実績があるか。	20 点
事業内容	・ 提案する事業の基本方針及び事業概要等が募集趣旨及び公募条件と合致するか。 ・ 地域雇用の創出、地域経済の活性化及び地域社会への貢献に資するものか。 ・ 地域資源を活かし、地域との連携や協働事業に積極的な提案がなされているか。 ・ 事業開始までのスケジュールの実現性があるか。 ・ 事業年次計画や事業資金計画が適正で実現性や継続性があるか。	50 点
契約種別	・ 売買契約と賃貸借契約のどちらを希望しているか。	20 点
価 格	・ 提案価格	10 点
合 計		100 点

7 審査結果

(1) 審査結果の公表

審査結果は、全ての応募事業者（応募グループの場合は、代表事業者のみ）に対して、審査結果及び点数を文書で通知するとともに、市のホームページにおいて公表します。ただし、各審査項目の点数及び評価値を算出するための計算式等は、公開しません。また、当該結果に対する異議は、受け付けません。

8 優先交渉権者決定後の手続

優先交渉権者と市は、事業提案に基づいて協議を行い、基本協定及び本契約（売買契約又は賃貸借契約）を締結します。

なお、市議会の議決を要する契約の場合は、本契約の前に仮契約を締結します。

(1) 基本協定締結

優先交渉権者と市は、市長が別に定める日までに、業務内容の詳細を協議し、基本協定を締結するものとします。

(2) 地域説明会

優先交渉権者は、基本協定締結後、速やかに地域説明会を実施し、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。

なお、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。

(3) 仮契約の締結（市議会の議決を要する契約の場合）

基本協定に基づき協議を進めた結果、筑西市と優先交渉権者双方合意に達した場合、仮契約を締結します。

仮契約は、基本協定締結から原則として、1年以内を目途に結ぶものとします。仮契約の目途が立たない場合は、市は次点の優先交渉権者と協議を行うことができるものとします。

また、それまでの検討に要した費用等について、当市では一切補償しないものとします。

(4) 財産処分手続

市が文部科学省に財産処分申請書又は報告書を提出し、財産処分に係る手続（3～4か月程度）を行います。

(5) 本契約の締結

仮契約の締結及び財産処分に係る手続が完了した後、市議会の議決を要する契約の場合は、市議会の議決を経て本契約を締結するものとします。なお、市議会の議決を得るまでには、一定期間を要するとともに、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、それまでの検討に要した費用等について、当市では一切補償しないものとします。

9 留意事項

(1) 応募書類の取扱い

① 著作権

事業提案書の著作権は、応募事業者に帰属します。また、応募事業者の事業提案書は、優先交渉権者を選定する目的以外には使用しません。ただし、市は本事業に関する報告等のため、市が必要とする場合には、応募事業者に確認を得たうえで無償にて使用できるものとします。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、原則として応募事業者が負うこととします。

③ 公表・情報公開

公表・情報公開の対応について優先交渉権者の事業者名、提案概要、審査結果等を公表することとします。

ただし、情報公開請求があった場合には、筑西市情報公開条例（平成17年条例第15号）に基づき、応募事業者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、優先交渉権者以外の応募事業者の提案内容等について公開することがあります。

④ 個人情報の取扱い

提出書類等に記載された個人情報は、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 返却

事業提案書その他応募事業者から提出された書類は返却しません。

(2) 応募の無効について

市は、応募事業者が次のいずれかに該当すると認められるときは、当該応募を取消することができるものとし、応募事業者は、本公募への参加資格を失うものとし、なお、この場合において、応募事業者に損害が発生しても、当市では一切補償しないものとし、

- ① 提出書類等を提出期限までに提出しなかった場合
- 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場合
- ④ 提出書類に重大な不備又は虚偽の記載があった場合
- ⑤ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- ⑥ 他の応募事業者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障をきたす行為があった場合
- ⑦ プレゼンテーション審査を欠席した場合
- ⑧ 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
- ⑨ 音信不通となった場合
- ⑩ 会社更生法の適用を受けるなど、履行が困難と認められる状態に至ったとき
- ⑪ その他本市との信頼関係を著しく損なった場合

(3) 実施要項等の承諾

応募事業者は、事業提案書の提出をもって当該公募に係る要項等の記載内容を承諾したものとみなします。

(4) 費用の負担

応募及びプレゼンテーション審査に係る費用の負担は、応募事業者の負担とします。

(5) 手続において使用する言語、通貨及び単位について

日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

(6) 地域住民等への配慮

事業者は、事業実施にあたり、対象物件周辺の地域住民等の住環境に悪影響を及ぼす事業の防止、地域活動への協力、地域住民等との交流等に最善を尽くし、地域住民等と良好な関係を築くこととします。

また、事業開始にあたり地域住民等への事前説明会を必ず行うとともに、地域住民等からの要望を可能な限り事業内容に反映させることとし、誠実な対応を心掛け、円滑な事業の実施に努めることとします。

(7) 法令等の遵守

事業実施にあたっては、該当する関係法令（建築基準法、都市計画法、消防法、文化財保護法等）や条例等を遵守してください。また、許可申請等が必要になる場合がありますので、事前に各担当部署へご確認ください。

内 容	担当課	電話番号
建築基準法に関すること	市建築課	0296-20-1177
	県西県民センター 建築指導課	0296-24-9149
開発許可等に関すること	市宅地開発課	0296-20-1176
屋外広告物・景観に関すること	市都市整備課	0296-20-1181
道路法に関すること	市道路維持課	0296-20-1174
消防法に関すること	筑西広域消防本部 予防課	0296-24-4589
文化財保護法に関すること	市生涯学習課	0296-22-0183
上水道に関すること	市水道課	0296-22-0501
下水道に関すること	市下水道課	0296-22-0503
農業集落排水に関すること	市農業集落排水課	0296-20-1163

(8) その他

- 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 審査結果及びその審議の内容に関し、応募事業者からの照会には一切応じません。
- ③ 応募事業者は、本要項のほか、「物件概要書」に記載された事項について十分に熟知してください。
- ④ 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うえ、決定します。
- ⑤ 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。

10 問合せ先

〒308-8616

茨城県筑西市丙360 筑西市役所本庁舎3階

筑西市教育委員会義務教育学校整備課

電話番号：0296-22-0191（直通）

FAX 番号：0296-22-0185

メールアドレス：gimukyo@city.chikusei.lg.jp

様式第1号

質 問 書

令和 年 月 日

筑西市長 様

[提出者] 所在地
商号又は名称
代表者職氏名

㊞

筑西市学校跡地利活用事業提案型一般公募について、次の項目を質問いたします。

番号	実施要項 ページ・項目等	質問事項

※記載欄が不足する場合は、適宜拡大又は追加してください。

※質問事項には、質問の内容のほか、質問の意図・背景についても記載してください。

※文章はできるだけ簡潔に記載してください。

※回答書には原文のまま掲載するため、誤字、脱字にご注意ください。

【担当者】

所属
氏名
電話
FAX
E-mail

現地見学申込書

令和 年 月 日

筑西市長 様

[提出者] 所在地
商号又は名称
代表者職氏名

⑩

筑西市学校跡地利活用事業提案型一般公募実施要項に基づき、以下のとおり申し込みます。
なお、万が一、現地見学の際に事故があった場合は、当方の責任において処理し、筑西市
に対しては異議申し立てしません。

1 見学希望施設

施設名 (希望する施設に○をつける)	旧下館北中学校 大村小学校 村田小学校 上野小学校 長讃小学校
-----------------------	------------------------------------

※複数の施設の見学が可能です

2 見学参加者

法人又は団体等名	役職	氏名

※記載欄が不足する場合は、適宜拡大又は追加してください。

【担当者】

所属
氏名
電話
FAX
E-mail

様式第3号

参加申込書兼誓約書

令和 年 月 日

筑西市長 様

筑西市学校跡地利活用事業提案型一般公募への参加を申し込みます。

なお、参加資格を満たしていること及び提出する書類の内容については、事実と相違ないことを誓約します。

記

応募事業者名又は応募グループ代表事業者名

所在地

商号又は名称

代表者職氏名

印

【担当者】

所属
氏名
電話
FAX
E-mail

様式第4号 ※応募グループでない場合は不要です

応募グループの構成表

1 応募グループの構成

代表 事業 業者	1	所在地	
		商号及び名称	
		代表者職氏名	
		分担業務分野	
その 他 の 共 同 事 業 者	2	所在地	
		商号及び名称	
		代表者職氏名	
		分担業務分野	
	3	所在地	
		商号及び名称	
		代表者職氏名	
		分担業務分野	
	4	所在地	
		商号及び名称	
		代表者職氏名	
		分担業務分野	

※記載欄が不足する場合は、適宜拡大又は追加してください。

応募事業者の概要調書

1 応募事業者の概要

商号及び名称	(フリガナ)		
代表者職氏名	(フリガナ)		
所在地			
担 当 者	職氏名	(フリガナ)	
	電話番号		F A X 番号
	E-mail		
団体等の概要、 業務内容			

※応募グループとして参加する場合は、全ての構成団体等が提出してください。

※団体等の概要、業務の内容がわかるパンフレット等の添付も可能です。

様式第6号 ※応募グループでない場合は不要です

委任状

(応募グループの全共同事業者の代表者から代表事業者の代表者への委任)

令和 年 月 日

筑西市長 様

共同事業者	所在地	
	商号及び名称	
	代表者職氏名	⑩
共同事業者	所在地	
	商号及び名称	
	代表者職氏名	⑩
共同事業者	所在地	
	商号及び名称	
	代表者職氏名	⑩
共同事業者	所在地	
	商号及び名称	
	代表者職氏名	⑩

※記載欄が不足する場合は、適宜拡大又は追加してください。

私たちは、下記の団体等を応募グループの代表団体等として、「筑西市学校跡地利活用事業」に係る事業提案の応募に関する手続きについて委任します。

受任者	所在地	
	商号及び名称	
	代表者職氏名	⑩

様式第7号

事業提案書送付書

令和 年 月 日

筑西市長 様

筑西市学校跡地利活用事業提案型一般公募について、別添資料のとおり、事業提案書を提出いたします。

記

応募事業者名又は応募グループ代表事業者名

所在地 _____

商号又は名称 _____

代表者職氏名 _____ 印

【担当者】

所属
氏名
電話
FAX
E-mail

事業提案書

1 利用希望施設

利用を希望する施設名を記入してください。複数の施設を同時に利用する事業提案の場合は、施設名欄に利用を希望する全ての施設名を併記し、同時利用欄に○をつけてください。

	施設名	同時利用
第1希望		
第2希望		
第3希望		

2 事業者の資質

① 事業推進体制

事業の推進体制について記載してください。また提案する事業の経験や実績があれば記載してください。

※記載欄が不足する場合は、適宜拡大又は添付資料を提出してください。

3. 事業内容

① 基本方針及び事業概要

提案する事業の基本方針、事業概要等について記載してください

② 地域社会への貢献

地域雇用の創出、地域経済の活性化及び地域社会への貢献について具体的に記載してください。

③ 地域資源の活用

地域との連携や協働事業など地域資源の活用について具体的に記載してください。

④ 事業開始までのスケジュール

優先交渉権者に決定してから事業開始までのスケジュールをできる限り詳細に記載してください。なお、施設の改修、事業開始に必要な各種申請（開発行為申請など）を含めたスケジュールとしてください。

⑤ 事業年次計画

事業年次計画を具体的かつ簡潔に記載してください。

⑥ 事業資金計画

事業資金計画を具体的かつ簡潔に記載してください。

なお、利活用に伴う建物や設備の改修・更新・維持管理費用（電気設備、消防設備、空調設備等）についても記載してください。

※記載欄が不足する場合は、適宜拡大又は添付資料を提出してください。

4. 契約種別・価格（希望する契約種別に○をつける）

<p>売買契約</p>	<p>提案価格：_____円（税抜）</p> <p>内訳：土地：_____円</p> <p>建物：_____円（税抜）</p>
<p>賃貸借契約</p>	<p>提案価格：_____円（税抜）</p> <p>内訳：土地：_____円</p> <p>建物：_____円（税抜）</p>
	<p>提案賃貸借期間：_____年（最短5年）</p> <p>※賃貸借契約期間は5年以上とし、契約期間終了後に更新できるものとします。</p>

※契約時には建物にのみ消費税及び地方消費税相当額が加算されます。