

旧千田小学校利活用
公募型プロポーザル実施要領

令和5年1月

山鹿市

目 次

1. 趣旨	1
2. 売買物件の概要等	1
3. 跡地施設の利活用に関する事項	2
4. 参加資格	2
5. プロポーザル関係書類の配布	3
6. 提出書類等	3
7. 質問の受付及び回答	4
8. プロポーザルに参加する者が1者である場合の措置	4
9. 審査方法	4
10. 審査項目及び配点	5
11. スケジュール	6
12. 失格事項	7
13. 選定結果の通知・公表	7
14. 契約に関する事項	7
15. 売買代金の支払い	8
16. 所有権の移転等	8
17. 近隣住民への配慮	9
18. 情報の開示	9
19. 特記事項	9
20. 担当部署（企画提案書等の提出・問合せ先）	10

1. 趣旨

平成29年3月31日をもって閉校となった旧千田小学校は、教育関連施設としての役割だけでなく、地域コミュニティ形成の役割も担う重要な地域資源でした。

閉校後は、行政や地域主体での利活用予定も無いことから、民間活力の導入による地域の活性化や雇用創出、移住・定住の促進など、地域振興につながる利活用を図るため公募型プロポーザル方式による売却を行うものです。

2. 売買物件の概要等

(1) 概要

【土地】

所在地 山鹿市鹿央町千田4187番ほか2筆
地積 30,360㎡
地目 学校用地ほか

【建物】

主体構造 鉄筋コンクリート造2階建ほか
建築年 平成4年ほか
延床面積 2,087㎡ほか

※ 建物は未登記です。

※ 防災無線及び記念碑用地は、売却地から除きます。

※ 詳細は関係資料（物件調書、図面等）を参考にしてください。なお、関係資料は、参加予定者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、参加予定者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

(2) 予定価格（最低売却価格）

本物件等の売却価格は下記に示す各価格以上とします。なお、この価格は、令和4年9月1日を基準日とし、諸条件等を考慮した不動産鑑定評価額であり、固定資産税の評価額とは異なります。

51,280,000円（消費税含む）

内 訳

土地 29,500,000円
建物 21,780,000円（消費税含む）

※ 本物件の売却については、「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処

分に関する条例（平成17年1月15日条例第64号）の規定による議会の議決」を必要とするため、売却相手方と「仮契約」を締結し、「山鹿市議会の議決」によって「仮契約」が「本契約」として認められることとなります。そのため、「山鹿市議会の議決」を受けられなかった場合は、本物件を売却できませんので了解のうえで申し込んでください。

3. 跡地施設の利活用に関する事項

教育関連施設としての役割だけでなく、地域コミュニティ形成の役割も担う重要な地域資源であったことを踏まえ、可能な限り下記条件を満たす内容であること。

- ①山鹿市及び地域経済の活性化が期待できるものであること。
- ②山鹿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。
- ④近隣住民の快適な住環境の維持及び周辺景観等に配慮した事業であること。
- ⑤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に配慮した事業であること。

4. 参加資格

- (1) 個人、法人を問いません。
- (2) 市内居住の有無を問いません。
- (3) 次に掲げる条件をすべて満たすこと。
 - 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項各号の規定に該当しない者であること。
 - ②会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申し立てをしている者でないこと。
 - ③国税・都道府県税・市町村税等の滞納がないこと。
 - ④山鹿市暴力団排除条例（平成23年山鹿市条例第19号）第2条第1号及び第2号に該当しないものであること。
- (4) 共同事業者による応募
複数の事業者が共同で応募する場合は、上記の応募の資格のほか、次の条件を満たすこと。
 - 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。

※受付期間後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

5. プロポーザル関係書類の配布

(1) 配布期間：令和5年1月5日（木）から令和5年2月3日（金）まで
午前9時から午後5時まで（土・日・祝日を除く）

(2) 配布場所：山鹿市教育委員会 教育部 学校施設課（本庁舎4階）
※山鹿市のホームページからもダウンロードできます。
郵送での配布は行いません。

6. 提出書類等

(1) 提出書類・部数

【参加申込関係】

①参加申込書兼誓約書（様式1）・・・1部

※事業者が共同で応募する場合は、共同事業者の構成調書（様式2）も併せて提出すること。

【提案書関係】・・・正本1部、副本6部

①企画提案書（様式3）

※事業者が共同で応募する場合は、共同事業者の構成調書（様式2）を添付

②事業者概要調書（様式4）

③企画提案書（様式自由）

④土地・建物買受希望価格書（様式5）

【応募者関係】

①暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書（様式6）・・・1部

②印鑑証明書・・・1部

③個人の場合：代表者の住民票及び身分証明書・・・1部

法人の場合：法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）・・・1部

④国税、都道府県税及び市町村税の納税証明書

（未納が無いことが確認できるもの）・・・1部

※応募者関係の②、③、④は提出日から3か月以内に発行されたもの

(2) 作成要領

別紙「旧千田小学校利活用に係る提案書等作成要領」参照

(3) 提出期間等

①提出期間：令和5年1月5日（木）から令和5年2月3日（金）まで
午前9時から午後5時まで（土・日・祝日を除く）

②提出場所：山鹿市教育委員会 教育部 学校施設課（本庁舎4階）

③提出方法：持参又は郵送によること。

(4) その他

①応募は、1個人、1法人につき1案に限ります。

②受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。

③提出書類は返却しません。

なお、提出者の特定以外に無断で使用することはありません。

④書類の作成、提出に係る費用は提出者の負担とします。

なお、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

7. 質問の受付及び回答

(1) 受付期間：令和5年1月10日（火）午前9時から

令和5年1月20日（金）午後5時まで

(2) 提出方法：別添の質問書（様式7）により、電子メールにて提出してください。

※受付期間外の質問には回答を行いません。

質問書以外の方法（口頭、電話等）による質問は受けません。

(3) 回答方法：山鹿市のホームページで質問及び回答を掲載します。個別回答は行いません。

8. プロポーザルに参加する者が1者である場合の措置

参加する者が1者であってもプロポーザルは行うものとし、採点が基準を達成していれば選定します。達成していない場合は要件水準を満たしていないものとして候補者としません。

9. 審査方法

(1) 一次審査（書類）

選定委員会は、応募者が多数となった場合、下記10①、④及び⑤について提出された企画提案書を審査し、高い評価を得た3者を二次審査参加者として選定します。なお、応募者が3者以下の場合、一次審査は実施しません。

※一次審査の結果（一次審査を実施しない場合を含む）、二次審査に参加いただく応募者には電子メールにより二次審査の日時等を通知します。また、落選となった応募者には電話にてその旨連絡します。

(2) 二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）

企画提案書等をもとにプレゼンテーションを実施していただき、その内容を評価基準に基づいて評価します。

(3) 評価基準

評価は、「旧千田小学校利活用に係る公募型プロポーザル審査要領」に基づき行います。

(4) プレゼンテーションについて

- ①出席者は説明者を含めて3名以内とします。
- ②説明時間は30分以内とします。
- ③企画提案書に沿って説明を行ってください。
- ④説明終了後、質疑応答の機会を設けます（10分程度）。
- ⑤プレゼンテーションにあたり、プロジェクターおよびスクリーンは準備しますが、PCや接続ケーブル等については参加者が持参してください。
- ⑥説明に係る費用は、提出者の負担とします。

(5) 辞退

書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式8）を山鹿市教育委員会教育部学校施設課まで持参又は郵送してください。

なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。

(6) その他

新型コロナウイルス感染症の影響等を踏まえ、オンラインでのプレゼンテーション審査となる場合があります。その場合は、その旨を通知します。

10. 審査項目及び配点

審査項目		評価内容	配点
①利活用について	基本理念・方針	基本理念・方針に魅力があり、可能性、発展性が期待できる意欲的なものか	10
	事業内容	事業内容が具体的で実現性の高いものか	5
	事業実施スケジュール	契約から事業実施までの計画性と、事業開始後の継続性が期待できるか	5
②運営体制について	運営形態	安定的な運営と維持管理が期待できるか	10
	雇用方針	雇用の確保方法や地域の雇用機会の創出、移住定住が期待できるものになっているか	5

③事業収支計画について	事業収支計画	収入及び支出の積算と事業計画との整合性は図られているか	5
④波及効果について	経済の活性化	本市地場産業との連携が期待できる計画か	10
⑤地域貢献について	地域との協調	地域との交流や連携が提案されているか	15
	地域への配慮	近隣住民の快適な住環境の維持及び周辺景観等に配慮した提案となっているか	15
⑥買受希望価格について	買受希望価格	(買受希望価格／二次審査に提案した者の最も高い買受希望価格) × 20点 ※小数点以下切り捨て	20
合 計			100

11. スケジュール

項 目	日 程
公告	令和5年1月5日(木)
関係資料の配布	令和5年1月5日(木) ～令和5年2月3日(金)
質問受付期間	令和5年1月10日(火) ～令和5年1月20日(金)
質問に対する回答	令和5年1月25日(水)【予定】
提案書等提出期間	令和5年1月5日(木) ～令和5年2月3日(金)
一次審査	令和5年2月上旬【予定】
二次審査 (プレゼンテーション・ヒアリング)	令和5年2月17日(金)【予定】
審査結果通知	令和5年2月21日(火)【予定】
仮契約締結	令和5年2月下旬【予定】

候補者による地元説明会	令和5年4月中【予定】
国への財産処分申請・承認	選定後～約3ヶ月程度
議会承認・本契約	令和5年6月下旬【予定】

12. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- ①提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- ②提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの
- ③提案書等提出期限後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出を行ったもの
- ④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もの
- ⑤提案書等に虚偽又は不備があったもの
- ⑥買受希望価格が、予定価格（最低売却価格）を下回ったもの
- ⑦個別に選定委員と接触を持つ等審査の公平性を害する行為を行ったもの
- ⑧ヒアリングに出席しないもの
- ⑨その他選定委員会で、本物件の売却相手方として不適切と判断されたもの

13. 選定結果の通知・公表

- ①選定結果は、選定作業終了後全ての提案者に書面で通知します。
- ②選定結果通知日の翌開庁日以降に、結果（候補者の名称、点数、候補者以外の点数）を山鹿市のホームページで公表します。
なお、候補者以外の名称は公表を行わないこととします。
- ③応募者は選定結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできません。

14. 契約に関する事項

（1）売買仮契約の締結

選定結果通知の日から1週間以内に契約内容の交渉を経て、随意契約により売買仮契約を締結します。仮契約書に貼付する収入印紙及び契約の締結に関して必要な費用は、候補者の負担とします。

また、売買仮契約締結の際は、候補者は改めて見積書（様式9）を提出し、併せて市有財産払下申請書（様式10）を提出するものとします。

なお、候補者が辞退その他の理由で仮契約ができない場合は、次点候補者と交渉を行うものとします。

(2) 契約保証金

- ①本契約締結後、速やかに売買代金の100分の10に相当する額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）以上の額を納付していただきます。
- ②受け入れ期間について利息は付けません。
- ③期限までに売買代金の納付がなく、売買契約が解除となった場合、契約保証金は山鹿市に帰属します。

(3) 留意事項

- ①本契約締結の日から10年間は、市の承認を得ずに、当該土地・建物を第三者に譲渡することを禁止します。
- ②公簿面積による現状有姿での売買となるため、公募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旨をご承知ください。なお、建物に係る表題登記は行っていないため、売却相手方の負担で行ってください。
- ③本契約締結後の土地・建物利用にあたり、開発許可申請の手続きによる変更等、やむを得ない事情により提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請を行い承認を得てください。ただし、本募集の趣旨に反する変更は認められません。
- ④道路、上下水道、電気、ガス、通信回線等の工事については、提供事業者と調整し売却相手方自らの責任及び負担で行ってください。

15. 売買代金の支払い

売買代金は、本契約締結から30日以内に市が指定した期日までに一括納付してください。納付の際は、売買代金と契約保証金の差額を納付することになります。

16. 所有権の移転等

(1) 売買物件の引き渡し

売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いが完了したときに移転するものとし、現状有姿のまま引き渡します。

(2) 所有権の移転登記

- ①所有権の移転登記は、所有権の移転した日から速やかに売却相手方が自ら行うこととします。なお、所有権の移転登記に係る費用は売却相手方の負担となります。

- ②物件の所有権移転登記前に、当該物件の買受に係る権利義務を第三者に譲渡することはできません。

17. 近隣住民への配慮

- (1) 物件買受後の工事等の実施にあたっては、地元地区へ計画等の事前説明を積極的に行うよう努めるとともに、近隣住民の意見等に対しては、特に配慮をしてください。
- (2) 特に大規模な工事を行う際は、以下の事項を遵守してください。
 - ①地元自治会に対し、計画や内容などの説明を行うとともに、その結果を山鹿市に報告してください。
 - ②工事中は、騒音や振動を抑えるよう配慮し、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行ってください。
 - ③工事車両等の通行にあたっては、十分な安全措置を講じてください。

18. 情報の開示

山鹿市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象文書となります。ただし、事業を営むうえで、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があるので、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出てください。

なお、本プロポーザルの受注候補者特定前において、特定に影響が出るおそれがある情報については、特定後の開示とします。

19. 特記事項

- ①浸水想定区域には指定されていません。
- ②文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しません。
- ③土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく要措置区域・形質変更時用届出区域には指定されていません。
- ④全建築物について、アスベスト調査は行っていません。
- ⑤PCB含有機器はありません。
- ⑥土地・建物利用にあたっては、関係法令や条例を順守してください。
- ⑦現状有姿による売却とし、現地説明は行いません。プロポーザル参加希望者は必ず現地確認を行い、物件を熟知したうえで参加してください。
- ⑧本契約締結の日から1年以内に提案事業に係る工事に着手し、3年を経過する日までに全ての工事を完了し、提案事業の用に供してください。

- ⑨体育館は避難所に指定されていますが、本契約締結時に解除されます。
- ⑩体育館北側に防災無線が設置されています。関係者が点検及び修理等で敷地内に立入る際は、無償にて許可してください。(物件調書5頁・6頁参照)
- ⑪記念碑が3基設置されています。関係者が見学等で敷地内に立入る際は、無償にて許可してください。(物件調書5頁・6頁参照)
- ⑫記念碑等について、移転等を希望する場合は、所有者と協議を行ってください。
なお、各種費用は購入者負担で行ってください。

20. 担当部署（企画提案書等の提出・問合せ先）

〒861-0592

熊本県山鹿市山鹿 987 番地 3

山鹿市教育委員会 教育部 学校施設課

(TEL) 0968-43-1396

(FAX) 0968-43-1218

(Mail) gshi@city.yamaga.kumamoto.jp