

別添

旧平岡小学校幽谷分校跡地利活用 事業者募集要項



令和6年7月
袖ヶ浦市

目次

第1	事業の趣旨	1
第2	本募集要項の位置付け	2
第3	施設の概要	2
1	名称	
2	所在地	
3	アクセス	
4	案内図	
5	対象施設の概要	
6	設備	
7	防災拠点としての指定状況	
8	投票所としての機能	
9	石綿の有無	
10	P C B使用電気機器の有無	
11	土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等	
12	文化財調査	
13	その他	
第4	参加資格要件	8
第5	募集する提案内容	9
第6	契約方法及び価格	10
1	財産の契約方法	
2	最低売却価格	
3	売却価格の決定方法	
4	最低貸付価格（月額）	
5	貸付価格の決定方法	
第7	利活用上の条件	11
1	共通事項	
2	売却の場合	
3	貸付の場合	
第8	法令上の制限等	13
1	法令上の制約	
2	水防法	
3	土砂災害防止法	
4	構造上の制約	
5	上水	
6	下水	
7	電気及び電話	
8	ガス	

9	地下埋設物	
10	石綿及びP C Bの処置	
11	看板等の設置や景観の配慮	
12	その他	
13	問い合わせ先	
第9	応募のスケジュール	15
1	募集要項等の配布	
2	募集及び選定に関するスケジュール（予定）	
3	優先交渉権者決定後のスケジュール（予定）	
4	現地見学会	
5	マッチングに向けた情報提供	
6	質問及び回答	
7	図面等の資料	
第10	応募書類に関する事項	18
1	応募書類及び提出期限	
2	応募書類の提出方法	
3	応募書類の差替え	
4	応募書類等に使用する言語等	
5	応募書類等の返却	
6	その他	
第11	審査に関する事項	19
1	審査方法	
2	1次審査（資格審査）	
3	2次審査（事業内容審査）	
4	優先交渉権者の選定	
5	提案施設が重複しない場合の取り扱い	
6	応募者が1者のみの取扱い	
7	失格事項	
第12	契約に関する事項	22
1	契約締結に向けた流れ	
2	覚書（売却）	
3	協定書（貸付）	
4	契約	
5	契約等の解除等	
第13	地元説明会	23
第14	辞退について	23
第15	その他	23
第16	応募・問い合わせ先（事務局）	24

第1 事業の趣旨

本事業では、令和4年度末（令和5年3月末）をもって、本校（平岡小学校）への統合により閉校となった旧平岡小学校幽谷分校の土地・建物について、地域に貢献できる利活用の提案を頂きたいと考えていることから、効果的に利活用を図ることが出来る民間事業者へ売却又は貸付を行うことといたしました。

先に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、事業者の利活用の提案を以下のパターンから選択することといたします。

利活用パターン

パターン① A + B（一体での利活用）

パターン② A（校舎敷地側のみの利活用）

パターン③ B（屋外運動場のみの利活用）



第2 本募集要項の位置付け

本募集要項は、旧平岡小学校幽谷分校跡地利活用事業を実施する事業者を選定するにあたって公表するものであり、本事業への提案参加を希望する事業者においては、募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な応募書類等を提出していただくこととなります。

募集要項の別添資料である様式集及び審査項目は、募集要項と一体のもの（以下これらを総称して「本募集要項」という。）とします。

なお、本募集要項とこれに関する質問書に対する回答書に相違がある場合は、回答書を優先します。

利活用の優先交渉権者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式により選定し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者としします。

優先交渉権者は、提案内容に基づき、市と契約内容の交渉を行うとともに、地元の住民等に説明を行い、市との間で覚書又は協定書及び契約の締結のほか、必要な手続き等を経た後に事業に着手するものとします。

第3 施設の概要

1 名称

旧平岡小学校幽谷分校

2 所在地

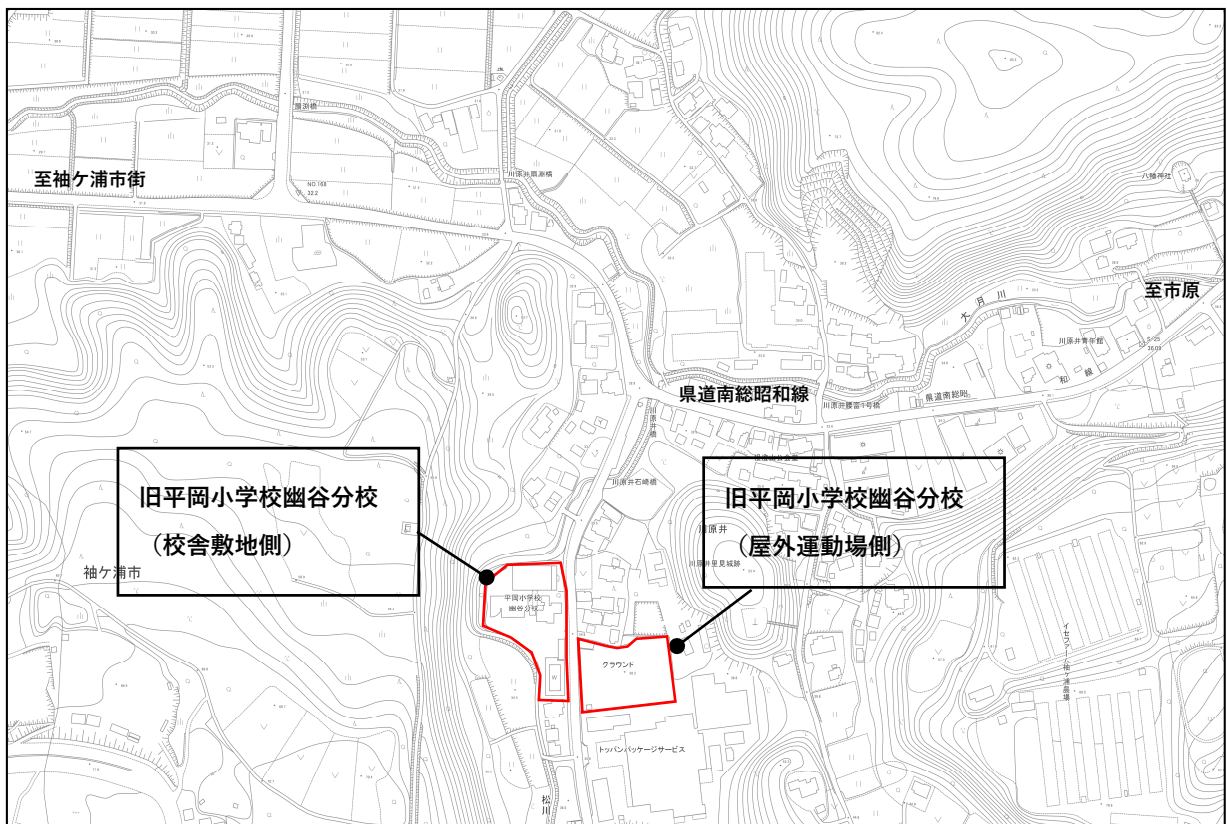
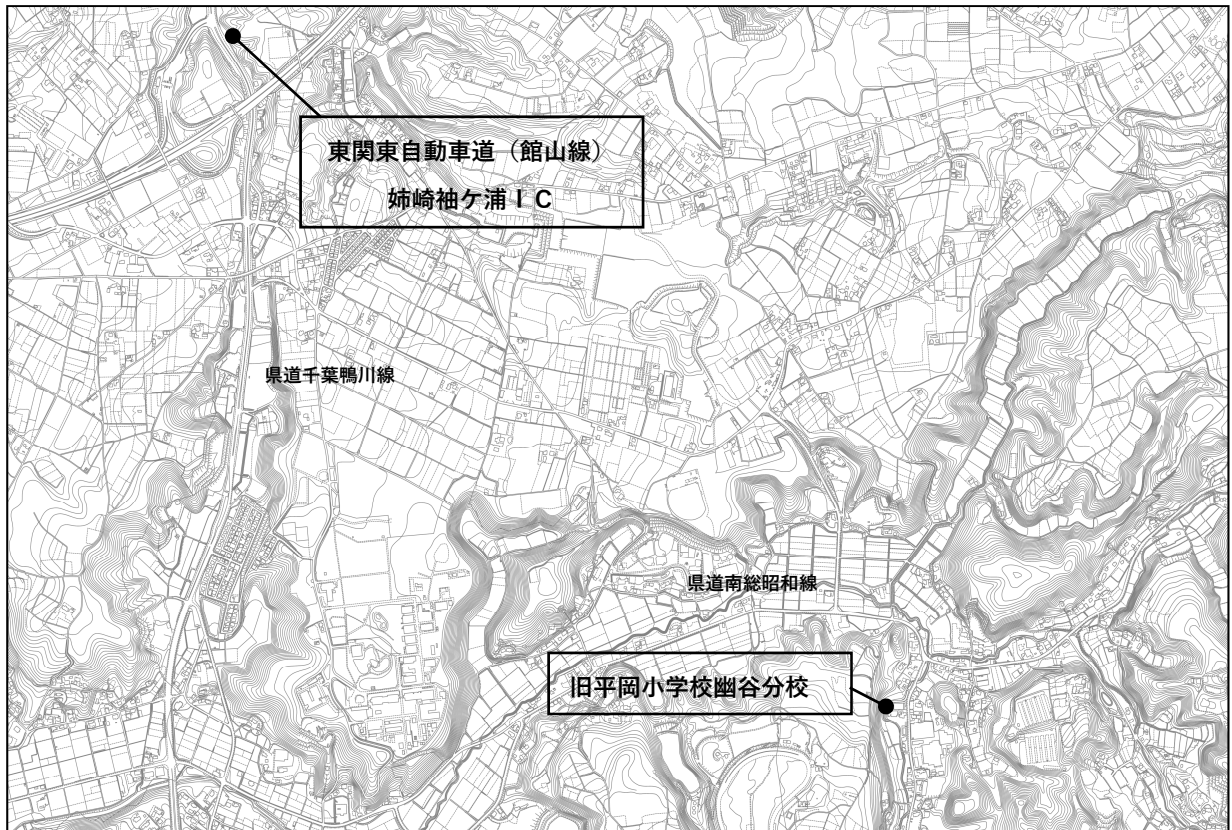
袖ヶ浦市川原井470

3 アクセス

東関東自動車道（館山線）姉崎袖ヶ浦ICから約4km 車で約6分

4 案内図





5 対象施設の概要

(1) 土地

校舎敷地地番	袖ヶ浦市川原井470、471-1、471-2、 472-2、472-4、473-1、473-2、 474-1、474-2、475、476、477-2、 477-3、477-5、477-6
屋外運動場敷地 地番	袖ヶ浦市川原井467-2、467-4、468-4、 468-9、511-2、512-2、513-5
敷地面積	10, 156㎡ ※本施設は市道川原井林線を挟み道路西側に校舎敷地と道路東 側に屋外運動場敷地とに分かれています。それぞれの面積の内 訳は以下の通りです。また面積は施設台帳面積となります。 ・校 舎 敷 地：5, 865㎡ ・屋外運動場敷地：4, 291㎡

※ 施設台帳面積とは、公立学校施設の実態調査要領に基づき、教育委員
会が算出した学校施設の面積

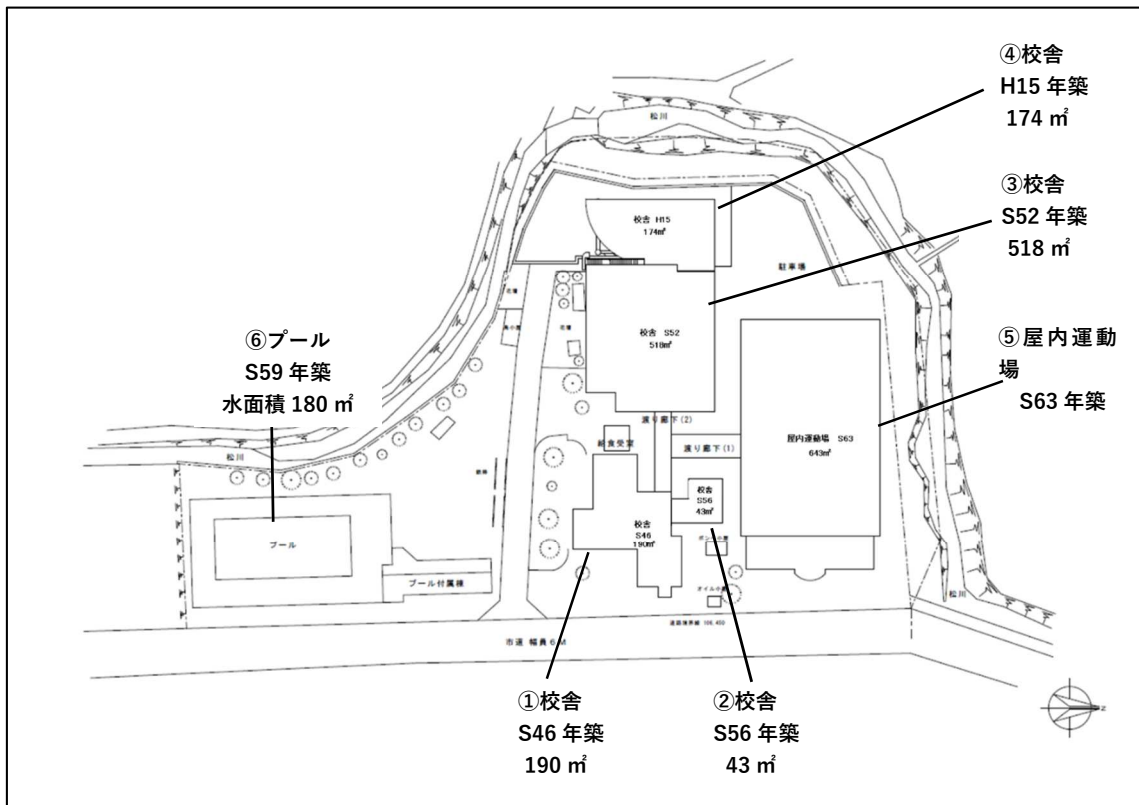
(2) 建物

延床面積	1,568㎡（校舎及び屋内運動場）
建物概要	①校舎：RC造 地上1階 190㎡ 昭和46年築 （耐震診断未実施）
	②校舎：RC造 地上1階 43㎡ 昭和56年築 （耐震診断未実施）
	③校舎：RC造 地上2階 518㎡ 昭和52年築 （耐震診断実施済）IS値1.02
	④校舎：RC造 地上2階 174㎡ 平成15年築 （新耐震基準で建築）
	⑤屋内運動場：RC造 地上2階 643㎡ 昭和63年築 （新耐震基準で建築）
	⑥プール：水面積180㎡ 昭和59年築
その他	・指定避難所、選挙投票所としても使用 ・千葉県により水防法第14条第1項に基づく洪水浸水想定 区域に指定 ・千葉県により土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域に 敷地と校舎の一部が指定

(3) その他

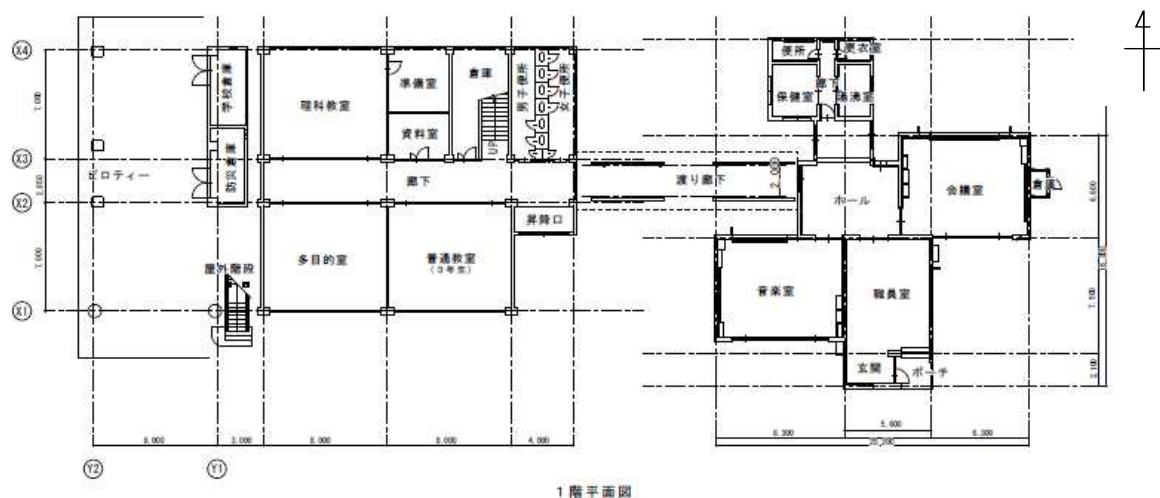
都市計画による制限等	都市計画区域内 市街化調整区域 建築基準法第22条区域
地区計画等	地区計画を策定する場合は、「公共施設跡地利活用型」の用途制限による。0.5ha以上の区域
建ぺい率/容積率	建ぺい率：60% 容積率：200%

建物配置図

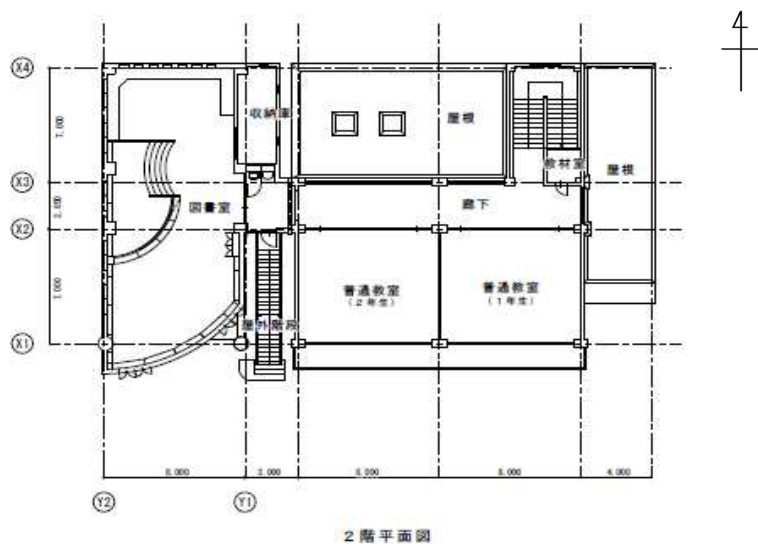


校舎平面図

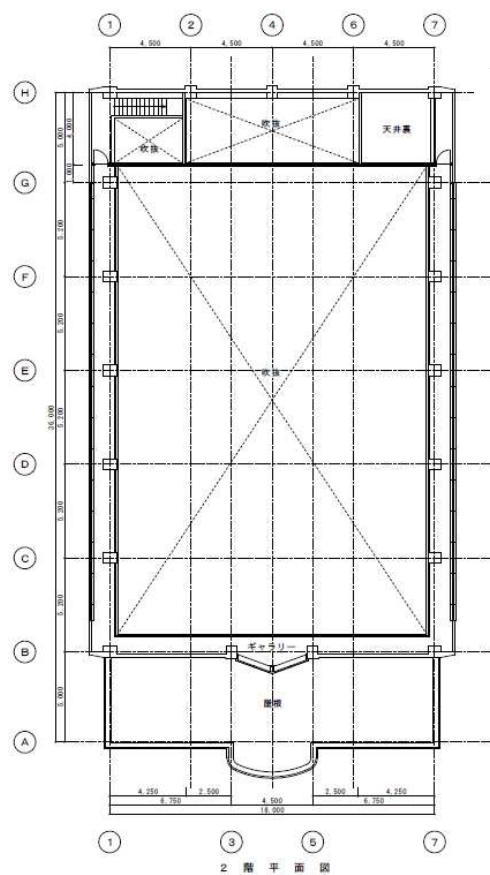
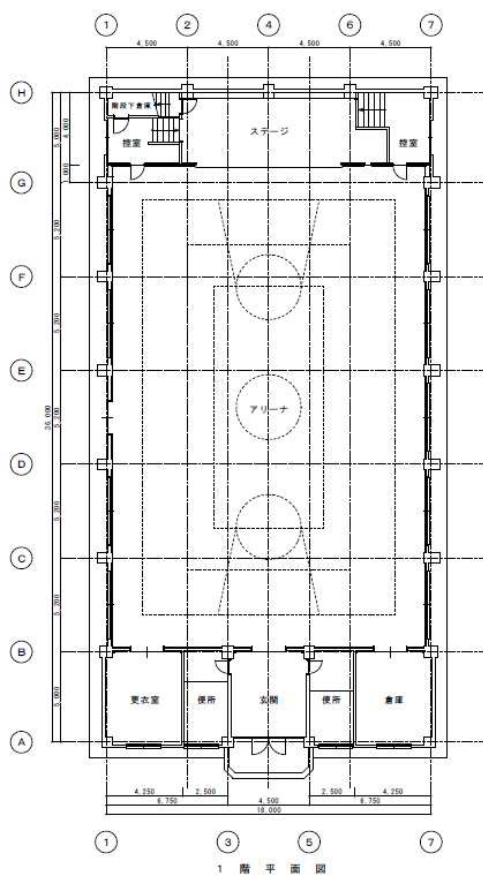
【1階】



【2階】



屋内運動場平面図



6 設備

設備の現状は、以下のとおりとなります。なお、詳細については現地確認や募集期間中貸与する建築図面等によりご確認ください。

- (1) 電気：継続使用中
- (2) 上水道：高架水槽 0.8 m³ (清掃は年 1 回)
- (3) ガス：プロパン
- (4) 機械警備：委託中
- (5) 空調設備：職員室、会議室
- (6) 消防設備：有り
- (7) 污水处理：合併浄化槽 35 人槽 (年 4 回点検、年 1 回清掃)
- (8) 通信設備：無し
- (9) 遊具：有り

7 防災拠点としての指定状況

旧平岡小学校幽谷分校は、指定避難所に位置付けられています。

8 投票所としての機能

旧平岡小学校幽谷分校については、建物の一部を投票所として使用しております。

9 石綿の有無

平成17年にホールの天井について、吹き付け石綿調査を実施しており、不検出となっております。なお調査した範囲外において石綿が含有している可能性はあります。

10 PCB使用電気機器の有無

PCB使用電気機器はありません。(キュービクルの設置もありません。)

11 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等は未実施となっております。応募にあたり事前調査を希望される場合は、市の承認を受けたうえで、事業者自らの責任と費用負担で対応いただくことは可能となります。

12 文化財調査

旧平岡小学校幽谷分校は、周知の文化財包蔵地ではないことから、文化財保護法第93条の規定による届出は必要ありません。ただし、工事中に遺構・遺物が発見された場合は、文化財保護法第96条の規定により届出が必要ですので、直ちに工事を中止して、教育委員会（生涯学習課）と協議してください。

13 その他

現在、次の工作物を設置するために、学校敷地の一部を市が貸し付けております。そのため、事業者との貸付契約を締結した後も引き続き市が貸し付ける予定です。ただし、売買契約を結んだ場合は、事業者が工作物の設置者と設置を協議してください。

- ・本柱3本、支線1本（東京電力パワーグリッド）校舎敷地側
- ・公衆用電話BOX1箇所、支線1本（東日本電信電話会社）校舎敷地側
- ・実験用地震計1箇所（国立研究開発法人防災科学技術研究所）屋外運動場側

第4 参加資格要件

募集要項等の公表から契約締結までの期間において、次に掲げる条件を全て満たすこと。

- 1 法人格を有する単体の事業者又は複数の事業者によって構成されるグループ（複数の者が共同して事業を行う場合で、構成員との調整を行い市との手続きを行う者（代表事業者）及びその構成員からなるもの）であること。
- 2 袖ヶ浦市建設工事請負業者等指名停止措置要綱及び袖ヶ浦市入札契約に係る暴力団対策措置要綱による指名停止措置を受けていないこと。
- 3 国税及び地方税を滞納していないこと。
- 4 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）、同条第6号に規定する者その他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等、公序良俗に反する用に供する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。）に該当しない者
- 5 本募集要項の条件に沿って、施設を購入し、又は借り受け、事業を運営できる資金力、企画力、技術力、及び経営能力等を有し、かつ、社会的信用を有する団体又は複数の団体からなるグループであること。
- 6 地方自治法施行令第167条の4の規定のほか、次の事項に該当しないこと。
 - （1）手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は本募集要項の公表日前6か月以内に手形若しくは小切手を不渡りした者
 - （2）会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続き開始決定がされていない者
 - （3）民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続き開始決定がされていない者
- 7 応募した一つの事業者の役員が、応募した別の事業者の役員を現に兼ねていないこと。（会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する参加手続きが存続中の会社である場合を除く。）ただし、グループによる参加の場合は、グループ構成員内で兼ねることを可とします。
- 8 応募した一つの事業者の役員が、応募した別の事業者の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねていないこと。ただし、グループによる参加の場合は、グループ構成員内で兼ねることを可とします。
- 9 グループによる参加の場合は、全ての事業者について上記「参加資格要件」の1から8までを満たすこと。なお、代表事業者を定めてください。

第5 募集する提案内容

事業計画は、応募者の自由としますが、産業振興や雇用の創出など、地

域活性化に資する提案を募集します。ただし、校舎敷地及び屋外運動場全体を活用する提案は、評価時に優遇します。なお、売却・貸付による提案の違いにより、どちらかの提案を優遇することはありません。

第6 契約方法及び価格

1 財産の契約方法

施設ごとの契約方法は表のとおりです。

対象施設	契約方法	
	売却	貸付
土地	土地建物売買契約	普通財産貸付契約
建物		

本募集要項は、契約締結前に袖ヶ浦市議会で可決されることを前提とした公募となります。そのため、否決となった場合、契約を締結することはできません。

2 最低売却価格（実勢取引額を参考にした価格）

校舎敷地側

種別	価格	m ² 単価
土地	30,620,000円	5,221円
建物（校舎等）	58,185,600円 (内消費税相当額 5,289,600円)	
計	88,805,600円	

屋外運動場側

種別	価格	m ² 単価
土地	11,990,000円	2,794円

3 売却価格の決定方法

土地：確定測量を行い、優先交渉権者の希望価格を踏まえ売却価格を決定いたします。

建物：優先交渉権者の希望価格を踏まえ、決定いたします。

4 最低貸付価格（月額）

校舎敷地側

種別	金額	計算式
土地	91,860円	30,620,000円×3/1000
建物（校舎等）	0円	
計	91,860円	

屋外運動場側

種別	金額	計算式
土地	35,970円	11,990,000円×3/1000

5 貸付価格の決定方法

優先交渉権者の希望価格を踏まえ、決定いたします。

第7 利活用上の条件

1 共通事項

- (1) 契約締結日から起算して原則2年以内に事業計画に基づく事業を開始してください。
- (2) 事業計画に基づく用途に供してください。別の用途に供したときは、契約書に定める保証金を返還しないこととします。
- (3) 事業者の負担により対象区域全体の維持管理及び事業の運営を行ってください。
- (4) 樹木の伐採や土地の造成（区画形質の変更）等を行うときは、市と事前に協議をしてください。
- (5) 事業実施にあたっての事前説明など、地元住民に対しては誠実に対応し円滑な関係を構築してください。
- (6) 旧平岡小学校幽谷分校は、災害時に指定緊急避難場所（指定避難所を含む）として一般開放することとし、詳細については別途、市と協定を締結してください。（避難所開設実績なし）
- (7) 旧平岡小学校幽谷分校は、選挙時に投票所として使用することとします。選挙時においては、市民の投票行動に支障がないようにしてください。詳細については別途、市と協定を締結してください。
- (8) 敷地内の記念碑等は、原則、現在地に残してください。なお、移設が必要な場合は、市と事前に協議のうえ、移設場所は、敷地内としてください。ただし、移設費用及び原状回復費用は、事業者の負担となります。
- (9) 優先交渉権者に決定した事業者は、市とともに内覧し、現況の確認を行うものとします。従って、事業者は、本施設における品質（状態）等の隠

れた瑕疵などについて、契約締結後に、市に対して追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の契約不適合責任、その他の法的請求をしないものとしします。

- (10) 契約の履行に関し、必要があると市が認めるときは、事業者の業務又は資産の状況等に関し市は質問し、実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、事業者はその調査に協力する必要があります。
- (11) 施設を暴力団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等公序良俗に反する用に使用してはなりません。
- (12) 施設を政治的用途、宗教的用途に使用することはできません。
- (13) 施設は現状有姿で引き渡すものとしします。

2 売却の場合

- (1) 売却の場合、建物については、表題登記を行っていませんので、事業者の負担で行ってください。土地については優先交渉権者において確定測量を行い、必要に応じ分筆等を行い、地積更正により正式な敷地の売却面積を確定してください。
- (2) 売買施設の引渡しは、売買代金の納入及び所有権移転を確認した後に行います。
- (3) 所有権移転の登記は、事業者の所有権移転登記の請求に基づき、市が嘱託登記を行います。ただし、不動産登記に要する登録免許税等の費用は事業者の負担となります。
- (4) 契約締結の翌日から起算して10年以内に売買施設に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をし、又は売買施設について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはいけません。ただし、やむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。

3 貸付の場合

- (1) 事前に書面により協議し、市の承認を得た場合には、新築、増築、改築、改修等による利活用もできます。ただし、全て事業者の負担とし、新築、増築、改修等により有益費等が発生した場合においても、市へ償還や建物買取請求、造作買取請求はできないものとしします。
- (2) 契約期間は10年間といたします。
- (3) 契約期間が終了したときは、市の負担額が著しく増加しない場合を除き、事業者は速やかに建物を原状に回復して返還してください。なお、市は不要な原状回復は要求しません。また、建物買取請求、有益費、その他捻出経費等の償還請求を行うことはできません。

- (4) 事業者は、市の承認を得ないで、建物の全部又は一部を第三者に貸付し、又は賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定することはできません。
- (5) 貸付において事業者が負担する費用は次のとおりです。
- ア 契約に要する費用
 - イ 土地、建物及び工作物等の修繕、更新、改修等に係る費用
 - ウ 事業遂行のために必要な各種調査費用
 - エ 光熱水費・通信費（初年度分は引渡日以降）
 - オ 施設の維持管理等に要する費用
 - カ 建物等に対する損害保険料
 - キ 敷地内の樹木等の維持管理に要する費用
 - ク 原状回復に係る費用
 - ケ その他適正な利活用事業に必要なとなる費用
- (6) 提案事業の遂行にあたり、施設の運営及び使用にかかる施設機能を維持するために必要な建物内に存在する残置物の活用、廃棄、その他全ての手続きを事業者が行うものとします。
- ※残置物の廃棄等を行う場合には、市へその種類及び方法を明示し、事前に承認を得てください。

第8 法令上の制限等

1 法令上の制約

都市計画法や建築基準法、消防法、袖ヶ浦市景観条例等の関係法令を遵守してください。また本施設は、市街化調整区域に立地しています。市街化調整区域での開発及び建築行為は、都市計画法等の関係法令によって制限されています。

2 水防法

千葉県により水防法第14条第1項に基づく洪水浸水想定区域に指定されております。

3 土砂災害防止法

千葉県により土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域に敷地と校舎の一部が指定されております。

4 構造上の制約

貸付の場合は、壁や床スラブに開口を設けるなど、本施設の構造に影響を生じさせるような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においては、この限りではありません。

5 上水

建物の使用に際して、水道工事を行う場合は事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

6 下水

建物の使用に際しては、汚水処理量に応じた合併処理浄化槽の増設等、事業者自らの責任と費用負担において行ってください。

7 電気及び電話

電気及び電話の引き込みが必要となる場合は、供給事業者と協議のうえ、事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

8 ガス

本施設は、都市ガスの供給エリア外に立地しています。プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議のうえ、事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

9 地下埋設物

事業の支障となる地下埋設物が、万一存在していた場合は、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。

1 0 石綿及びP C Bの処置

本募集要項「第3 施設の概要 9 石綿の有無」のとおり、ホール天井部分において調査を実施しており、その調査の範囲内においては不検出です。また同様に「1 0 P C B使用電気機器の有無」のとおり、該当はありません。

1 1 看板等の設置や景観の配慮

看板等を設置する場合、千葉県屋外広告物条例及び袖ヶ浦市景観条例に則って設置してください。

1 2 その他

関係法令による制約は、本募集要項に記載する限りではありません。事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口に相談・確認していただき、適法となるよう提案事業の検討を行い、実施してください。

1 3 問い合わせ先

No	内容	担当課	電話番号
1	開発許可及び建築基準法に関して	千葉県君津土木事務所建築宅地課 袖ヶ浦市都市建設部開発指導準備室 袖ヶ浦市都市建設部都市整備課	0438-25-5137 0438-62-3516 0438-62-3514
2	景観に関して	袖ヶ浦市都市建設部都市整備課	0438-62-3514
3	文化財に関して	袖ヶ浦市教育部生涯学習課	0438-62-3744
4	消防法に関して	袖ヶ浦市消防本部予防課	0438-63-6191
5	水道施設に関して	かずさ水道広域連合企業団	0438-38-3276
6	浄化槽に関して	千葉県君津地域振興事務所環境保全課	0438-23-2285

第9 応募のスケジュール

1 募集要項等の配布

令和6年7月19日（金）から9月20日（金）まで、事務局（第16応募・問い合わせ先確認）の窓口で配布するほか、市ホームページからダウンロードできます。

2 募集及び選定に関するスケジュール（予定）

項目	日程
現地見学会の参加受付期間	令和6年7月19日（金）～8月 2日（金）
現地見学会	令和6年8月 6日（火）、8月 7日（水）
質問書の受付	令和6年7月19日（金）～8月23日（金）
質問書に対する回答	令和6年8月30日（金）
参加申込書の受付期間	令和6年7月19日（金）～9月20日（金）
1次審査（書類審査）	令和6年9月下旬
提案書類の受付期間	1次審査結果通知日から令和6年11月1日（金）
2次審査（プレゼンテーション）	令和6年11月13日（水）
優先交渉権者の確定	令和6年11月下旬

※ 書類を持参する場合は、提出期間（土日・祝日を除く）の午前8時30分から午後5時15分までに事務局へお持ちください。

3 優先交渉権者決定後のスケジュール(予定)

(1) 売却の場合

内 容	日 程
地元への説明	令和7年1月
覚書、協定書の締結	令和7年2月
確定測量・売買敷地の確定	令和7年2月以降
売買価格の協議・決定	
売買契約の仮契約締結	
財産処分に係る袖ヶ浦市議会の上程	
売買契約の締結	
売買代金の支払い、所有権移転、施設の引き渡し	

※施設隣接地との敷地境界が確定次第、売却手続きを進めます。なお、境界確定の遅れによって優先交渉権者に費用が発生した場合においても、市はその費用を負担しません。

また、境界確定等に期間を要する場合など、売却条件が整うまでの間、優先交渉権者の希望により、一時的な賃料による事業の実施も可能です。希望する場合、別途、書面により市の承諾を得てください。

(2) 貸付の場合

内 容	日 程
地元への説明	令和7年1月
基本協定等の締結	令和7年2月
貸付契約の仮契約締結	令和7年2月
財産処分に係る袖ヶ浦市議会の上程	令和7年3月
貸付契約の締結	令和7年3月
施設の引き渡し	令和7年4月1日

4 現地見学会

現地見学会は、令和6年8月6日（火）及び8月7日（水）の午前10時より実施いたします。旧平岡小学校幽谷分校の校舎・屋内運動場・屋外運動場をご覧ください。現地集合・現地解散となります。

参加申込みは、令和6年7月19日（金）から8月2日（金）までに、
【様式1】現地見学会参加申込書に必要事項を記入し、事務局へメールでご提出ください。

なお、カメラによる撮影は可能ですが、個人情報等プライバシーに関する情報にご配慮ください。

現地見学会で施設、設備等の質問の時間を設けます。ただし、即時回答し
かねる質問については、【様式3】質問書により受け付け、後日回答しま
す。

5 マッチングに向けた情報交換

令和5年度にサウンディング型市場調査を実施した際、旧平岡小学校幽谷
分校の利活用については、有効活用の観点から複数事業者による利用を希望
する意見もあったことから、グループ提案がしやすくなるよう、現地見学会
参加者の情報を提供の同意を得た事業者に限り希望者に提供します。

令和6年7月19日（金）から9月20日（金）までに、【様式2】同意
書兼誓約書に必要事項を記入し、事務局へメールでご提出ください。

6 質問及び回答

（1）書面による質問

令和6年7月19日（金）から8月23日（金）までを質問受付期間と
し【様式3】質問書に質問のみ受け付けます。質問書は、事務局へメール
でご提出ください。なお、電話や窓口での質疑には応じられませんので、
ご了承ください。

（2）質問に対する回答方法

質問に対する回答は、市ホームページで公表します。回答の公表をもっ
て、本要項の修正又は追加として、本募集要項と同様に扱うものとしま
す。受付期間中であっても、整理できたものから随時公表する予定です。
ただし、アイデア保護等の観点から、質問内容が提出者独自の提案に関わ
ると判断されるものについては、該当者のみに回答します。また、単なる
意見の表明と解されるものについては、回答しないことがあります。

7 図面等の資料

設計技術者向けの参考図面等を貸与します。受付期間は募集要項の配布開
始日から提案書の受付終了日までとし、貸与期間は、申請書を提出した日の
翌日から起算して3日間（土日・祝日を除く）とします。なお、資料の貸与
及び返却場所は、事務局となります。（別事業者に貸し出ししている場合も
あるため、事前に連絡をお願いします。）

貸与希望の利活用事業者は、【様式4】参考図面等貸与申請書に記載した

条件に同意のうえ、必要事項を記入し、事務局へ提出してください。参考図面等は1部しかありませんので、取扱いに注意し、貸与期間を遵守し、速やかに返却してください。

なお、参考図面等の複写については、本施設の利活用に限り認めるものとなりますが、本選定が終了後速やかに廃棄してください。

第10 応募書類に関する事項

1 応募書類及び提出期限

(1) 1次審査（資格審査）用

令和6年7月19日（金）～令和6年9月20日（金）必着

ア 参加申込書【様式5又は様式6】

※単独応募用・グループ応募用どちらかを提出してください。

イ 会社・法人の登記事項証明書

ウ 印鑑証明書

エ 法人定款の写し

オ 税金の滞納がないことを証明する書類1点以上（直近1か年分）

（例）地方税（法人住民税、固定資産税等）納税証明書

国税（法人税並びに消費税及び地方消費税等）納税証明書

カ 事業者概要書【様式7】

キ 事業者間の契約書又は協定書の写し

※グループ応募のみ

(2) 2次審査（事業内容審査）用

1次審査結果通知から令和6年11月1日（金）まで必着

ア 提案書等申込書【様式8】

※提案書等申込書には、決算書一式（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、株主資本等変動計算書を3期分）を添付し、提出してください。

イ 購入希望価格書【様式9】・借受希望価格書【様式10】

ウ 資金計画書【様式11】

エ 企画提案書【様式12】

オ プレゼンテーション出席者報告書【様式13】

2 応募書類の提出方法

応募書類をアから順にファイルに綴じて15部（うち1部は正本）事務局へ持参又は郵送してください。

なお、（2）のアの【様式5】又は【様式6】は電子データ（CD-Rに保存）を提出してください。

また、郵送する場合は、配達証明付書留郵便とし、受付期限までに必着と

してください。なお事前に郵送提出の旨を事務局へ連絡をお願いします。

3 応募書類の差替え

応募書類等の提出後の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があると市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

4 応募書類等に使用する言語等

使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法に定める単位としてください。

5 応募書類等の返却

提出された応募書類等は、返却いたしません。

6 その他

(1) 応募者の複数提案の禁止

1 応募者につき 1 提案とします。

(2) 費用の負担

応募に必要な書類の作成、提出書類の取得等、一切の費用は応募者の負担とします。

(3) 市が提供する資料等の取扱い

本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

(4) 応募者から提出された書類の取扱い

応募書類等の著作権は応募者に帰属するものとしますが、選定、その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で利用できるものとします。

第 1 1 審査に関する事項

1 審査方法

最適な優先交渉権者を選定するため、応募受付後、資格審査及び事業内容審査を実施します。審査は、職員等で構成される組織「旧平岡小学校幽谷分校跡地利活用事業選定委員会」（以下「委員会」という。）において行います。なお、審査の過程で、市が応募者へヒアリング等を行う場合があります。

2 1 次審査（資格審査）

応募者が参加資格要件に抵触していないか審査します。

3 2次審査（事業内容審査）

20分程度のプレゼンテーションを委員会に対し行っていただき、その後、20分程度の質疑応答を行います。出席できる人数は1団体につき最大3名までとします。

応募者は、プレゼンテーション用のデータを事前に事務局へ提出いただくとともに、当日は、当該データが入ったパソコン等を持参してください。プレゼンテーション会場の備品はWindowsに対応したものとなっております。それ以外の製品を使用する場合は、必要な機器を持参してください。

配点は、100点満点とし、提出された応募書類やプレゼンテーションの内容等をもとに委員会の委員が「別紙 審査項目表」の項目を審査いたします。

審査の結果は全ての応募者（グループで応募した場合は、代表となる法人）に書面で通知し、市ホームページ上でも優先交渉権者の名称等を公表します。ただし、委員会委員ごとの審査結果は非公表とします。

4 優先交渉権者の選定

別紙審査項目の合計点数が最も高い者を優先交渉権者とし、次点提案を行った者を次点交渉権者とします。ただし、優先交渉権者及び次点交渉権者は、別紙審査項目大項目の1から4までの得点が6割（以下「最低基準点」という。）以上の点数を得なければなりません。

2次審査の結果、合計点数が同点の事業者が2者以上になった場合は、2次審査の「地域等との連携・配慮」の点数が高い者を、その点数が同点の場合は、「事業計画の実現性」の点数がより高い者を優先交渉権者と選定します。

また、当該審査は、売却、貸付のどちらかの提案を優先させるものではなく、どちらの提案も同じ審査基準で採点を行うものです。

なお、審査における経緯及び結果についての異議申し立ては一切受け付けません。

5 提案施設が重複しない場合の取り扱い

合計点数が最も高い事業者を優先交渉権者としませんが、合計点数が最も高い者が利活用の提案を行っていない施設（以下、「別提案施設」という。）を提案した事業者がいた場合、別提案施設で最も高い事業者を同じく優先交渉権者（最低基準点を上回ることが必須）とします。そのため、応募された提案の状況によっては、獲得点数が高い事業者よりも獲得点数が低い事業者と契約を締結する可能性もあります。

※ 優先交渉権者と次点交渉権者の考え方

- ①（一体での利活用）
- ②（校舎敷地側のみの利活用）
- ③（屋外運動場のみの利活用）

例 1

順位	事業者名	利活用場所	選定結果
1 位	A 事業者	①	優先交渉権者
2 位	B 事業者	②	次点交渉権者
3 位	C 事業者	①	
4 位	D 事業者	③	次点交渉権者

※一体での利活用を提案した A 事業者が得点 1 位となり優先交渉権者となった場合は、校舎敷地側の利活用を提案した得点 2 位の B 事業者と屋外運動場の利活用を提案した得点 4 位の D 事業者を次点交渉権者とし、一体での利活用を提案した得点 3 位の C 事業者は、次点交渉権者とはならないこととします。

例 2

順位	事業者名	利活用場所	選定結果
1 位	A 事業者	②	優先交渉権者
2 位	B 事業者	①	(次点交渉権者)
3 位	C 事業者	③	優先交渉権者
4 位	D 事業者	③	(次点交渉権者)
5 位	E 事業者	②	(次点交渉権者)

※校舎敷地側の利活用を提案した A 事業者が得点 1 位となり優先交渉権者となった場合は、一体での利活用を提案した得点 2 位の B 事業者が次点交渉権者とはならず、屋外運動場のみの利活用を提案した得点 3 位の C 事業者を優先交渉権者とし、屋外運動場のみの利活用を提案した得点 4 位の D 事業者と校舎敷地側のみの利活用を提案した E 事業者が次点交渉権者となります。また、優先交渉権者である A 事業者と C 事業者が 2 者とも辞退した場合、得点 2 位の B 事業者が次点交渉権者となります。

6 応募者が 1 者のみの取扱い

応募者が 1 者のみであった場合も審査を行います。

7 失格事項

応募者が以下の項目に該当した場合は、失格とします。

- (1) 2 次審査において最低基準点未満の場合
- (2) 応募書類等が本要項の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- (3) 応募書類の内容に重大な不備や虚偽の記載が認められた場合

- (4) 市民の疑惑や不信を招くような行為があったと市長が認める場合
- (5) その他、本要項に違反すると認められた場合

第12 契約に関する事項

1 契約締結に向けた流れ

市及び優先交渉権者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者と売却の場合は覚書、貸付の場合は協定書を締結し、どちらの場合でも仮契約を締結します。

覚書又は協定書及び仮契約締結後、袖ヶ浦市議会の議決（可決）を得たうえで、売却の場合は土地建物売買契約、貸付の場合は普通財産貸付契約を締結します。

2 覚書（売却）

- (1) 優先交渉権者（応募法人又はグループの代表となる法人）を契約当事者とします。
- (2) 優先交渉権者と覚書を締結できない場合は、次点交渉権者と覚書締結の交渉を行います。
- (3) 覚書上の地位を第三者に譲渡することはできません。
- (4) 覚書により、市及び優先交渉権者は、協議を行い、募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関し、必要な事項（以下「追加合意事項」という。）を定めることができます。なお、追加合意事項は市及び優先交渉権者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

3 協定書（貸付）

- (1) 優先交渉権者（応募法人又はグループの代表となる法人）を契約当事者とします。
- (2) 優先交渉権者と協定書を締結できない場合は、次点交渉権者と協定書締結の交渉を行います。
- (3) 協定書上の地位を第三者に譲渡することはできません。
- (4) 協定書により、市及び優先交渉権者は、協議を行い、募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関し追加合意事項を定めることができます。なお、追加合意事項は市及び優先交渉権者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

4 契約

- (1) 市は、協定書又は覚書に基づく手続き等の完了後、優先交渉権者と契約を締結するものとします。

- (2) 優先交渉権者は、契約保証金として、支払い総額の10分の1を仮契約締結時に支払うものとします。

5 契約等の解除等

(1) 事業者の債務不履行等による場合

次のア～ウの事由に該当すると認められるときは、市は協定書又は覚書を解除し契約を締結しません。又は既に締結した協定書又は契約を解除します。なお、ア～ウにより市が協定書及び既に締結を解除し、市に損害が発生したときは、事業者がその損害を賠償するものとします。

ア 資格を偽るなど不正な行為により購入し、又は借り受けたとき。

イ 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。

ウ 事業者が破産手続き開始、民事再生手続き開始、特別清算開始、会社更生手続き開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続きの申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

(2) 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、事業者は市と協議のうえ、事業を終了又は解除することができます。この場合、当該事態の発生時点における事業実施状況等に鑑み、市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

第13 地元説明会

覚書又は協定書締結前に、優先交渉権者は提案事業の内容について地元住民等への説明会を開催してください。説明会には市も同席いたします。なお、開催日時及び場所等については、市と協議してください。

第14 辞退について

【様式5又は様式6】参加申込書を提出した後に参加を辞退する場合は、【様式14又は様式15】辞退届に辞退の理由を明記し、協定書又は覚書締結前までに提出してください。なお、提出方法は、持参又は郵送とします。

第15 その他

- 1 優先交渉権者に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認の上、適切に対応してください。
- 2 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

- 3 袖ヶ浦市情報公開条例に基づき、本募集に係る行政文書の開示請求があった場合は、提出書類を開示する場合があります。
- 4 本募集は、旧平岡小学校幽谷分校の利活用に係る優先交渉権者を決定するものであり、旧平岡小学校幽谷分校の利活用に係る契約相手方を決定するものではありません。
- 5 施設は、現況有姿で引き渡すものとします。
- 6 本募集は、最終的な契約条件を保証するものではなく、契約に際しては、別途、契約内容を協議することとします。

第16 応募・問い合わせ先（事務局）

袖ヶ浦市財政部資産管理課資産管理推進班（袖ヶ浦市役所中庁舎3階）

〒299-0292 袖ヶ浦市坂戸市場1番地1

E-mail sode23@city.sodegaura.chiba.jp

TEL 0438-53-8715（直通）