

湖東小学校跡地活用に係る事業者募集要項

令和6年4月

香 取 市

目 次

1. 事業者募集の趣旨	1
2. 募集と選考について	1
3. 対象施設（貸付物件）	1
4. 利活用事業提案の諸条件	1
(1) 参加資格	
(2) 共同による参加	
(3) 提案事業に求める事項	
(4) 契約の方法	
(5) 貸付条件	
5. 応募方法	4
(1) 募集要項の配布	
(2) 現地見学について	
(3) 函面等の貸出し及び複写について	
(4) 参加申込みについて	
(5) 参加の取下げについて	
(6) 質問の受付・回答について	
(7) 企画提案書の提出について	
(8) スケジュール（予定）	
6. 審査及び評価	8
(1) 一次審査（書類審査）	
(2) 二次審査（プレゼンテーション審査）	
(3) 審査結果の公表	
(4) 評価項目と配点	
(5) 応募者が1者のみの取り扱い	
(6) 次点交渉権者の取り扱い	
7. 地域説明会	9
8. 契約に関する事項	9
9. 失格事項	10
10. その他	10

1. 事業者募集の趣旨

香取市（以下「市」という。）では、学校統廃合により閉校となった学校跡地（土地・建物）の有効活用を図り、地域の活性化や市の発展につなげていくため、これら学校跡地を利活用して事業を行う事業者を広く募集します。

2. 募集と選考について

本要項は、学校跡地を借り受けて事業を行う事業者を選定するために必要な要件を定めたものです。

学校跡地を利活用した事業の企画・実施を希望される場合は、本要項の内容を踏まえて、必要な手続き（書類の提出等）を行ってください。

事業者の選考は、公募型プロポーザル方式とし、書類審査（一次審査）とプレゼンテーション審査（二次審査）を実施し、最も優れた優先交渉権者を選定します。

3. 対象施設（貸付物件）

学校名：旧湖東小学校

所 在：香取市八筋川甲 1993 番地 2

※施設の概要は、別紙「施設調書」を参照してください。

4. 利活用事業提案の諸条件

（1）参加資格

本事業提案のプロポーザルに参加できる者は、次の要件をすべて満たすものとします。

- 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であること。又は、本事業の実施にあたり法人格を取得する予定の団体であること。
- ②提案施設の設計・建設及び契約期間中に継続して管理運営ができる資金力と経営能力を有する者であること。
- ③地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定のほか、次の事項に該当しない者であること。
 - ア 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事業提案の募集開始前 6 か月以内に手形、小切手を不渡りにした者。
 - イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）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開始決定がなされていない者。
 - ウ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）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開始決定がなされていない者。

- ④香取市建設工事請負業者等指名停止措置要領（平成 18 年告示第 113 号）の規定による指名停止の措置を受けていないこと。
- ⑤香取市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 3 号）第 2 条に規定する暴力団又は暴力団員、暴力団員等を構成員としていないこと。
- ⑥国税及び地方税を滞納していない者であること。

（２）共同による参加

複数の事業者が共同で参加する場合は、構成する事業者のすべてが、（１）に定める参加資格要件を満たしていることのほか、次の要件をすべて満たすものとします。

- ①構成する事業者の中から代表となる事業者を定めること。
- ②構成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構成する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

（３）提案事業に求める事項

- ①応募者が、施設の改修計画を立て、整備・維持管理し、事業を運営する提案であること。なお、施設の改修・運営にあたっては、建築基準法、消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。
- ②現存する校舎や屋内運動場等を活用した提案であること。
- ③事業の継続性が高いこと。
- ④地域産業の振興や雇用促進、その他住民サービスの向上等、地域活性化に寄与する事業であること。
- ⑤騒音や振動等、公害及び公害に準じた実態などにより周辺環境等に悪影響を及ぼさない事業であること。
- ⑥地域貢献に対する考え方を提案すること。
- ⑦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努めること。
- ⑧災害時の避難場所（校庭）・避難所（屋内運動場）や選挙時の投票所（屋内運動場）として指定されている施設については、災害用備蓄品・選挙用物品の保管スペースの確保等を踏まえ、開放が可能な事業提案であること。

（４）契約の方法

原則として、土地は賃貸借契約（有償）とし、建物は使用貸借契約（無償）とすることを想定しています。市が所有する財産を無償又は時価よりも低い価額で貸し付けることについては、「香取市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する

条例（平成 18 年香取市条例第 57 号）」等、条例に定める場合を除き、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条の規定により市議会の議決事項となりますので、事業者選定以降に開かれる市議会の議決を経る必要があります。

（5）貸付条件

貸付条件は、市と事業者（優先交渉権者）が協議のうえ、別途、契約書により定めることとします。基本的な市の考え方は以下のとおりですが、事業者の提案内容や協議によって変更となる場合があります。

なお、提案内容について、地域の理解が得られない場合は、貸付けをしないこととします。

①貸付方法

校舎、屋内運動場等の建物及び土地については、原則、一括貸付けとします。

ただし、校舎のみ、屋内運動場のみといった部分貸付けを希望される場合は、その旨を提案内容に記載してください。

②契約期間

契約期間は、原則、10 年とします。また、市及び事業者のいずれからも特段の申し出がない場合は、契約を更新することができるものとします。

ただし、土地・建物を地方自治法第 96 条の規定により市議会の議決を経たうえで貸し付けている場合においては、契約の更新に関する議決が必要となります。

③貸付料

建物に係る貸付料は、事業者の負担により施設の改修等を行うことを前提として、無償による貸付けを想定しています。

土地に係る貸付料については、有償とし、市が提示する基準額を最低価格として、事業者が提案する価格を基に契約締結時において協議を行うこととします。市が提示する貸付料基準額（月額 m^2 単価）は、8.637 円です。貸付対象地（13,364 m^2 ）を一括して貸付けした場合は、月額 115,424 円です。

なお、提案内容等が「香取市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」に該当するときは、無償又は時価よりも低い価額で貸し付ける場合があります。

④引渡しの状況

引渡しは、現状有姿での引渡しとなります。

⑤転貸の禁止等

事業者は、市が承認した場合を除き、第三者への転貸、契約に関する地位

の譲渡、提案事業以外への用途変更をすることはできません。

⑥契約不適合責任

契約締結後、本貸付物件について、種類又は品質（状態）等に関して契約の内容に適合しないものがあつた場合でも、市は貸主としての契約不適合責任を負いません。

⑦貸付契約において、事業者が負担する費用

- ・ 契約に要する費用
- ・ 施設の修繕、改修等に要する費用
- ・ 光熱水費及び施設の維持管理費等に要する費用
- ・ 敷地内の樹木等の維持管理に要する費用
- ・ その他、施設の利活用に必要な費用

⑧原状回復、有益費等の請求権の放棄

契約期間の満了等に伴い貸付物件を市に返還する際は、市の指示に従い、事業者の負担により原状回復すること。（※市が現状のまま返還することを認めた場合を除く。）

また、貸付物件の返還にあたっては、事業者が貸付物件に投じた有益費等の費用の一切を市に対して請求することはできません。

5. 応募方法

プロポーザルへの参加を希望される事業者は、本要項をよくお読みいただいたうえで、必要な手続きを行ってください。

（1）募集要項の配布

募集要項は、事務局窓口で直接配布するほか、市ホームページでも閲覧・ダウンロードすることができます。

配布期間：令和6年4月17日（水）～6月4日（火）

午前8時30分～午後5時15分（土・日・祝日を除く。）

配布場所：香取市総合政策部財政課（庁舎4階）（土・日・祝日を除く。）

（2）現地見学について

事業者向けの現地見学を以下のとおり予定しています。

見学を希望される場合は、「現地見学申込書【様式1】」に必要事項を記載のうえ、4月24日（水）までに、電子メールで送付してください。

申込書を受付後、見学日を電子メールで通知します。なお、現地見学は任意見学とし、現地集合・現地解散とします。

見学可能期間：令和6年4月26日（金）～5月1日（水）

各日午前10時～午後4時

送付先：香取市総合政策部財政課 (kanzai@city.katori.lg.jp)

電子メールの件名を「現地見学申込み（旧湖東小学校）」とし、
メール送信後、到達確認のため電話連絡をしてください。

留意事項：カメラ等による撮影は認めますが、個人情報等プライバシーに
関する情報に配慮をお願いします。

（3）図面等の貸出し及び複写について

設計技術者向けの参考図面等の貸出しについて、随時受付します。貸出しを
希望される場合は、「参考図書等借用申請書【様式2】」に記載された条件に同意
のうえ、必要事項を記入し、電子メールで送付してください。

申請書を受付後、貸出日等を電子メールで通知しますので、事務局窓口で図
面等をお受け取りください。

図面等は、1部しかないものが大半となりますので、利用後は速やかに返却
してください。なお、図面等の複写については、本事業への活用に限り認めるも
のとしします。

送付先：香取市総合政策部財政課 (kanzai@city.katori.lg.jp)

電子メールの件名を「参考図書等借用（旧湖東小学校）」とし、
メール送信後、到達確認のため電話連絡をしてください。

（4）参加申込みについて

プロポーザルへの参加を希望される場合は、下記により必要書類を提出して
ください。

下記書類の提出をもって、本プロポーザルへの正式な申し込みとなります。

提出書類：①「参加表明書【様式3】」

②会社概要（A4判1枚）

※以下の項目は、必ず記載してください。

・事業者名　・本社所在地　・事業内容

③登記事項証明書（履歴事項全部証明書）

④事業者の事業報告書　※前年分

⑤事業者の収支（損益）決算書　※直近2か年分

⑥国税及び地方税の納税証明書（未納がないことを証する書面）

提出期限：令和6年5月15日（水）午後5時15分

（※土・日曜日を除く。郵送の場合は必着のこと。）

提出方法：郵送又は持参

提出場所：香取市総合政策部財政課（庁舎 4 階）

その他：共同で参加される場合は、グループを構成する全ての事業者に係る②～⑥の書類を提出してください。

（5）参加の取下げについて

（4）の参加申込み後に、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、「参加辞退届【様式 4】」に辞退の理由を明記し、下記により提出してください。

提出期限：令和 6 年 6 月 4 日（火）午後 5 時 1 5 分

（※土・日曜日を除く。郵送の場合は必着のこと。）

提出方法：郵送又は持参

提出場所：香取市総合政策部財政課（庁舎 4 階）

（6）質問の受付・回答について

募集要項等に対する質問については、電子メールの受付のみとします。

（※電話、FAX 等による質問は受付しません。）

提出書類：「質問書【様式 5】」

提出期限：令和 6 年 5 月 1 日（水）午後 5 時 1 5 分

送付先：香取市総合政策部財政課（kanzai@city.katori.lg.jp）

電子メールの件名を「湖東小学校跡地活用事業に関する質問書」とし、メール送信後、到達確認のため電話連絡をしてください。

回答方法：質問に対する回答は、市ホームページ上で公表し、回答の公表をもって本募集要項を修正又は追加したものとして取り扱うこととします。質問者が特定できる内容が含まれる場合は、部分的に編集して公表します。

（7）企画提案書の提出について

提出書類：①「企画提案概要書【様式 6】」

②企画提案書（任意様式・A4判）

※企画提案に関し、具体的な内容を記入してください。

※任意様式としますが、「企画提案概要書【様式 6】」の項目（流れ）に沿った形で作成をお願いします。

③「借受希望価格書【様式 7】」

④改修費を含む資金計画書（任意様式）

※積算資料がある場合は添付してください。

⑤事業収支計画書（10年間）（任意様式）

※積算資料がある場合は添付してください。

提出期限：令和6年6月4日（火）午後5時15分 ※必着

提出方法：郵送又は持参

提出場所：香取市総合政策部財政課（庁舎4階）

提出部数：11部（原本1部、写し10部）

※原本、写しともにカラー印刷の資料を提出してください。

その他：①企画提案書（任意様式）と同じ内容の電子データ（PDFファイル）を、CD-R1枚に記録して、書類とともに提出してください。

②提出後の内容変更及び差替えは認めません。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。

③提出された書類は、返却しません。提出書類に記載された企業情報及び個人情報等に留意し、市が適切に廃棄処分します。

（8）スケジュール（予定）

日程	内容
令和6年 4月17日（水）～	募集要項の配布、ホームページ公開開始 現地見学申込書、参加表明書、企画提案書、 質問書受付開始
4月24日（水）	現地見学申込期限
4月26日（金）～5月1日（水）	現地見学期間
5月1日（水）	質問書提出期限 ※午後5時15分まで
5月8日（水）	質問に対する回答
5月15日（水）	参加表明書提出期限 ※午後5時15分まで
6月4日（火）	企画提案書提出期限 ※午後5時15分まで
6月5日（水）～	一次審査（書類審査）、一次審査結果の通知
6月中旬～下旬	二次審査（プレゼンテーション審査）
6月下旬	二次審査結果の通知
7月中旬～	地域説明会の開催 貸付条件等に関する協議開始（基本協定締結）

6. 審査及び評価

(1) 一次審査（書類審査）

- ア 一次審査は書類審査とし、提案内容及び参加資格等について、本要項に記載された条件に適合しているか書類審査を行います。
- イ 一次審査の結果は、参加者に対して、電子メールで通知します。

(2) 二次審査（プレゼンテーション審査）

- ア 一次審査を通過した事業者の提案について、プレゼンテーション審査を行います。
- イ 提案事業の評価は、選定審査会が行います。
- ウ 提案者のプレゼンテーションについて、各審査委員が点数評価したものを合計し、最も合計点が高い者を優先交渉権者とし、二番目に高い者を次点交渉権者とします。
- エ 評価の結果、最高点の者が複数あった場合には、選定審査会の協議により、優先交渉権者を選定します。
- オ 評価得点が配点合計の6割に満たない場合は、優先交渉権者を選定しません。

開催日時：令和6年6月中旬から下旬

※開催日時は、後日通知します。

開催場所：香取市役所会議室

所要時間：40分（提案説明20分、質疑応答20分）

機材等：プレゼンテーションに必要な以下の機材は市が用意します。

- ・パソコン（スタンドアローン）
- ・プロジェクター
- ・スクリーン

※ただし、パソコンの持ち込みは認めません。

出席者：本提案に携わる責任者及び説明者とし、3名以内とします。

その他：指定の時間に遅れた場合には、審査対象としません。

提出期限までに提出された資料以外の提示又は配布は認めません。

(3) 審査結果の公表

審査結果については、プレゼンテーション審査の参加者に対して、郵送で通

知するほか、市のホームページで公表します。

なお、評価の経緯及び結果についての異議申し立ては受け付けません。

(4) 評価項目と配点

評価項目と配点は「別表1 審査(評価)」基準のとおりです。

(5) 応募者が1者のみの取り扱い

応募者が1者のみであった場合にも、審査を行うものとします。

(6) 次点交渉権者の取り扱い

優先交渉権者との協議が調わない等により契約締結に至らなかった場合は、次点交渉権者と契約締結に向けた協議を行います。

7. 地域説明会

優先交渉権者は、後日、提案事業の内容等について地域への説明会を開催することとし、地域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てください。

説明会の開催日時及び場所等については、市と協議を行うこととします。

なお、提案内容について、地域の理解が得られない場合は、貸付けをしないこととします。

8. 契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、相互に協力しながら本事業を円滑に進めるため、学校跡地(土地・建物)の貸付契約締結までの間における必要な事項や確認事項等について定めた基本協定を締結するものとします。

(2) 土地・建物の貸付契約の締結

市は、優先交渉権者と事業内容などの詳細や施設等の引渡時期、契約に関する事項等について、基本協定に基づき協議を行い、双方の合意後に土地・建物の貸付契約を締結するものとします。

ただし、契約締結にあたり、地方自治法及び香取市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例の規定により、市議会の議決を要する場合において、市議会の議決を得られない場合は、契約を締結しません。

9. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格となることがあります。

- (1) 提出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
- (2) 提出書類等に虚偽の記載があった場合
- (3) その他、本要項に違反すると認められた場合
- (4) 選考の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合

10. その他

- (1) 本事業提案への参加に必要な費用は、すべて応募者の負担とします。
- (2) 提案事業等の内容については、市ホームページ等で公表する場合があります。
- (3) 市の総合計画や統計資料など、市政に関する各種資料については、市ホームページなどをご活用ください。
- (4) 優先交渉権者等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、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- (5) 本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。

事務局・問い合わせ先

香取市総合政策部財政課

〒287-8501 千葉県香取市佐原口 2127 番地

電話：0478-50-1207 FAX：0478-52-4566

E-mail：kanzai@city.katori.lg.jp