

香取市立小中学校跡地活用事業
事業 者 募 集 要 項

(旧湖東小学校)

令和2年10月

香 取 市

目 次

1. 事業提案募集の趣旨	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) 函面等の貸与及び複写について	
(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	
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	
7. 地域説明会	9
8. 契約の締結	9
9. 失格事項	9
10. その他	10

1. 事業提案募集の趣旨

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施設（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、これら学校施設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、学校施設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。

学校施設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）の結果、最も優れた提案者を優先交渉権者とします。

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

※施設の詳細は、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現存する校舎や体育館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・避難所や選挙時の投票所として指定されている施設については、原則、開放すること。

（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格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）」に該当する場合を除き、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、体育館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、体育館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。ただし、市及び事業者のいずれからの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。

なお、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る場合があります。

③賃借料

建物に係る賃借料は、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。

土地に係る賃借料については、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。市が提示する賃借料基準額（月額 m^2 単価）は、9.9 円です。学校敷地（13,364 m^2 ）を一括して貸付けした場合は、月額 132,303 円です。

なお、提案内容が「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格で貸し付ける場合があります。

④引渡し状況

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、契約期間中に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

契約締結後に、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となる費用

※事業者の申し出により、契約を解除する場合は、事業者が建物等に投じた費用の一切を市に請求することはできないものとします。

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2年10月5日（月）～10月29日（木）

午前8時30分～午後5時15分（※土・日曜日を除く。）

配布場所：香取市役所財政課管財班（庁舎4階）

(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、10月14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2年10月19日（月）～10月30日（金）

午前9時～午後4時（※土・日曜日を除く。）

送付先：香取市役所財政課管財班 (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) 図面等の貸与及び複写について

設計技術者向けの参考図面等の貸与について、随時受付します。貸与を希望される場合は、「参考図書等貸与申請書【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、事務局まで郵送又は持参により提出してください。

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ます。

(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 ※前年度分

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2年11月13日（金） 午後5時15分

（※土、日、祝日を除く。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：香取市役所財政課管財班（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2年11月20日（金） 午後5時15分

（※土、日、祝日を除く。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：香取市役所財政課管財班（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2年10月30日（金）午後5時15分 ※必着

送付先：香取市役所財政課管財班 (kanzai@city.katori.lg.jp)

電子メールの件名を「香取市立小中学校跡地活用事業（旧湖東小学校）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の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）

※企画提案に関し、具体的な内容を記入してください。

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。

提出期間：令和2年11月13日（金）～11月30日（月）

午前8時30分～午後5時15分

(※期間中の土、日、祝日を除く。郵送の場合は必着のこと。)

提出方法：郵送又は持参

提出部数：11部（原本1部、写し10部）

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。

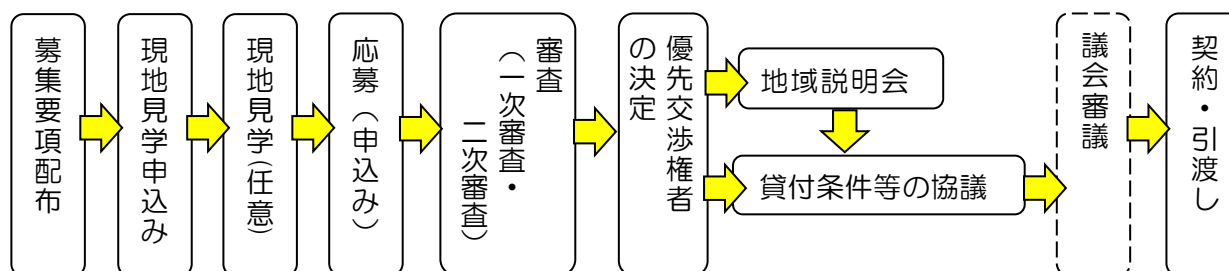
②提出後の内容変更及び差替えは認めません。ただし、やむを得ない事情があると市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

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

日程	内容
令和2年 10月5日(月)～	募集要項の閲覧・配布・ホームページ公開開始
10月8日(木)～	現地見学申込み、参加申込み、質問書受付開始
10月14日(水)	現地見学申込期限
10月19日(月) ～30日(金)	現地見学期間
10月30日(金)	質問書提出期限 ※午後5時15分まで
11月6日(金)	質問に対する回答
11月13日(金)	参加申込書提出期限 ※午後5時15分まで 企画提案書受付開始
11月30日(月)	企画提案書提出期限 ※午後5時15分まで
12月2日(水)	一次審査(書類審査)
12月4日(金)	一次審査結果の通知
12月中旬～下旬	二次審査(企画提案書のプレゼンテーション)
12月下旬	二次審査結果の通知 貸付条件等に関する協議開始
1月中旬～下旬	地域説明会の開催

(参考) 契約締結、引渡しまでの流れ



6. 審査及び評価

(1) 一次審査（書類審査）

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。一次審査の結果は、参加者に対し、郵送で通知します。

(2) 二次審査（プレゼンテーション審査）

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。提案事業の評価は、選定審査会において行います。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。また、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。

ただし、評価得点が市の定める基準に満たない場合は、交渉権者を選定しません。

開催日時：令和2年12月中旬～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：30分（提案説明20分、質疑応答10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す。

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) 審査結果の通知・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

選定審査会の委員は、提案事業について、次の項目を評価します。

- ①利活用に関する基本理念・方針 (30点)
- ②事業の実現性 (30点)
- ③地域社会との協調・貢献 (30点)
- ④借受希望価格 (10点)

(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。

7. 地域説明会

優先交渉権者は、後日、提案事業の内容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協議を行い、合意後、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、失格となる場合があります。

- (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

香取市総務企画部財政課

〒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