

釜戸中学校跡地利用 公募型プロポーザル 募集要項



瑞浪市経済部商工課

1 趣旨

瑞浪市では、「瑞浪市立中学校の統合・再編基本方針」に基づき、平成31年4月に瑞陵、日吉、釜戸中学校の3校を統合して、瑞浪北中学校の開校を予定しており、統廃合に併せ、釜戸中学校施設は用途廃止することとなっている。

この釜戸中学校施設（以下「本物件」という。）については、地域課題の解決や活性化を図ることを前提に、民間事業者（以下「事業者」という。）へ売却し、利活用を進める方針であり、その利活用については、事業者からの活用提案を公募し、活用事業者の選定を行うものである。

応募される方は、この募集要項の内容を十分把握したうえで、応募すること。

2 事務局（担当窓口）

瑞浪市経済部商工課（瑞浪市役所4階）

〒509-6195 岐阜県瑞浪市上平町1丁目1番地

電話 0572-68-9805（直通）

FAX 0572-68-9862

E-mail shoko@city.mizunami.lg.jp

3 本物件に関する事項

(1) 物件の概要

- ア 名称 釜戸中学校
イ 所在地 瑞浪市釜戸町3361番地の3
ウ 敷地面積 29,148.39㎡（実測面積）
エ 土地・建物詳細

【土地】

| 所在 | 地番 | 登記地目 | 登記面積（㎡） |
|-----------|--------------|------|-----------|
| | | 現況地目 | 実測面積（㎡） |
| 瑞浪市釜戸町字苧宿 | 3361番3の一部(※) | 学校用地 | 25,676.00 |
| | | 学校用地 | 25,370.92 |
| | 3361番4 | 学校用地 | 2,465.00 |
| | | 学校用地 | 2,465.44 |
| | 3361番6 | 学校用地 | 574.00 |
| | | 学校用地 | 574.39 |
| | 3363番32 | 学校用地 | 62.00 |
| | | 学校用地 | 62.87 |
| | 3378番7 | 墓地 | 220.00 |
| | | 学校用地 | 220.19 |
| | 3433番2 | 山林 | 444.00 |
| | | 学校用地 | 454.58 |

※3361番3については、筆内に市道部分等があるため分筆を予定している。

【建物】

| 名称 | 構造 | 延床面積 (㎡) | 建築年 |
|--------|-----------------|----------|--------|
| 校舎(※) | 鉄骨・鉄筋コンクリート造3階建 | 3,525.29 | 平成9年度 |
| 体育館 | 鉄骨・鉄筋コンクリート造平家建 | 1,344.07 | 平成11年度 |
| プロパン庫 | 鉄骨造2階建 | 36.96 | 平成9年度 |
| 屋外便所 | 鉄筋コンクリート造平家建 | 3.48 | 平成12年度 |
| 器具器材庫 | コンクリートブロック造平家建 | 23.25 | 昭和55年度 |
| 更衣室 | コンクリートブロック造平家建 | 68.90 | 昭和35年度 |
| プール附属室 | 鉄骨造平家建 | 83.20 | 昭和52年度 |

※校舎の屋根に、10kwの太陽光発電設備有（余剰売電）

上記に加え、プール、テニスコート、照明施設、物置、工作物、立木等有

(2) 土地利用規制等

- ア 都市計画区域 非線引都市計画区域
- イ 用途区域 用途指定なし
- ウ 防火規制 指定なし
- エ 建蔽率・容積率 60%・200%

(3) 特記事項

①埋蔵文化財

本物件は、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ない。

②土壌汚染

本物件は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域には指定されていない。

③土砂災害特別警戒区域

本物件のうち、北校舎及びビグラウンドの一部が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）に基づく、土砂災害特別警戒区域に指定されている（瑞浪市土砂災害ハザードマップNO.53参照）。

④既成建築物からの用途変更

建築物の用途を変更して使用する場合は、建築基準法（昭和25年法律第201号）上の用途変更の手続きが必要である。

⑤登記

土地については、分筆を行った後、地目を宅地に変更し、面積も実測面積と

した上で売却するものとする。建物については未登記の状態での引渡しとなる。

⑥上下水道管

本物件敷地内に埋設している上下水道の本管については、用途廃止後に撤去を予定しているため、敷地外本管からの引き込み管は事業者にて施工すること。

⑦防災行政無線屋外子局及び防災倉庫

本物件敷地内に設置している防災行政無線屋外子局（屋外スピーカー）及び防災倉庫については、敷地外へ移設する。ただし、防災行政無線屋外子局については、移設完了が物件の引渡し後まで及ぶ可能性があるため、その場合は、移設完了まで市が借地料を支払うものとする。

⑧消化栓及び消化ホース格納庫

本物件敷地内に設置している消化栓及び消火ホース格納庫については、敷地外へ移設する。

⑨物件の引渡し

本物件については、土地及び建物、工作物、立木等、敷地内にあるすべてのものを、所有権移転時における状態のまま一括して引き渡すものとする。

なお、引渡しの時期は、釜戸中学校閉校後の平成31年6月末頃となる。

⑩瑕疵担保責任

本物件のうち土地については、引渡し後に隠れた瑕疵がある場合は、市は瑕疵担保責任を負うものとする。ただし、その期間は、本物件引渡し後2年間とする。

4 本物件の基準売却価格

基準売却価格は不動産鑑定評価に基づく価格とする。

| | | |
|--------|----|--------------|
| 基準売却価格 | 土地 | 308,972,000円 |
| | 建物 | 無償譲渡 |
| | 総額 | 308,972,000円 |

※応募者は基準売却価格以上の価格を買取希望価格として提示すること。

なお、建物は無償譲渡とするため、買取希望価格には建物価格は含まれないものとする。

5 公募に当たっての条件等

(1) 事業提案に求める事項

①瑞浪市民の雇用が創出でき、地域の発展に寄与することができる事業であること。

②契約の締結日から1年以内に提案に係る施設等整備に着手し、3年以内に事業を開始すること。

(2) その他の条件

①既存建物の再利用に関する制限

本物件の建物の再利用は条件としない。

②譲渡等の禁止

既存建物のうち、校舎（屋根に設置の太陽光発電設備を含む）及び体育館を再利用する事業の場合は、所有権移転後も補助事業等により取得した財産（校舎及び体育館）の処分制限期間（昭和60年文部省告示第28号）に規定する期間中については、次の行為をしてはならない。

ただし、事前に本市を通じて文部科学大臣に対し承認を得た場合は、この限りではない。

ア 売買、贈与、交換等により所有権を移転すること

イ 地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権を設定すること

ウ 当初の目的（提案した事業内容）とは異なる用途で活用すること

エ 校舎及び体育館を取り壊すこと

なお、取得後、処分制限期間内に**有償**で第三者に譲渡・貸与等をする場合は、文部科学省に対し、財産処分承認の手続きを行うだけでなく、承認の条件として、本市を通じて国庫納付金の支払いを行うか、市が行う学校施設整備のための基金積立に必要な金額（国庫納付金相当額）の支払いを行わなければならない。

また、建物を再利用する事業内容で文部科学省から承認を得た後に、処分制限期間内に取り壊しや第三者に**無償譲渡**を行う場合も、再度、財産処分承認の手続きが必要である。ただし、その場合は、国庫納付金の支払い等は必要ない。

【対象施設の処分制限期間等】

| 名称 | 取得年 | 処分制限期間 (取得後) | 国庫納付金 必要年限 | 基金積立 必要年限 |
|---------|-------|-----------------|---------------|--------------|
| 校舎 | 平成9年 | 60年 | 経過済 | 平成69年度 |
| 体育館 | 平成11年 | 60年 | 経過済 | 平成71年度 |
| 太陽光発電設備 | 平成22年 | 17年 | 平成32年度 | 平成39年度 |

③事業者の費用負担

次に掲げる費用は、事業者の負担とする。

ア 応募書類作成に関する費用

イ 契約に要する費用

ウ 所有権移転登記に関する費用（登録免許税等）

エ 本物件の改修、除却などの工事、形状変更及びそれに伴う一切の費用

オ 公租公課（不動産取得税、固定資産税等）

6 応募者の資格

(1) 応募者の構成

応募者は、法人とし、単独又は複数の事業者によって構成された共同事業者（以下「共同事業者」という。）とする。なお、共同事業者を構成する者は、単独で応募することはできない。また、他の応募している共同事業者の構成員になることもできない。

(2) 応募者の資格要件

応募者の資格要件については、以下の①から④のすべてを満たすこととする。

なお、共同事業者による応募の場合、①から③は共同事業者総体で満たすこととし、④はすべての構成員が満たすこととする。

①本募集要項の内容を遵守し、提案した計画を、自ら適切に実施できること。

②提案した計画の実施（建設及び管理、運営等）に必要な免許、知識、経験、資力、信用及び技術的能力を有すること。

③売買契約に示す期日までに売買代金の支払いが可能であること。

④次のいずれの項目にも該当しないこと。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

イ 会社更生法（平成14年法律第154号）による更生手続き開始の申立て又は民時再生法（平成11年法律第225号）による再生手続き開始の申立てがなされている者（手続き開始の決定後の者は除く）等、経営状況が著しく不健全な者

ウ 瑞浪市暴力団排除条例（平成24年条例第25号）に規定する暴力団又は暴力団員等である者

エ 瑞浪市から瑞浪市競争入札参加資格停止措置要領（平成20年訓令第12号）及に基づく資格停止措置を受けている者

オ 直近2年間で国税及び地方税（県税・市町村税）を滞納している者

(3) 共同事業者による応募の場合

共同事業者は、代表事業者を定めることとし、代表事業者は構成員との調整を行うとともに、本市との協議において窓口となること。

また、優先交渉権者となった場合には、代表事業者を含む構成員全員が、本市と締結する売買契約の相手方となり、提案した計画の実施について連帯して責任を負うものとする。

7 募集スケジュール

| | |
|---------|-------------------------------|
| 募集要項の配布 | 平成30年7月2日(月) ～ 平成30年10月31日(水) |
| 図面の閲覧 | 平成30年7月2日(月) ～ 平成30年10月31日(水) |
| 現地見学会 | 平成30年8月11日(土・祝)、平成30年9月25日(火) |

| | |
|------------------------|-----------------------------|
| 質問受付 | 平成30年7月2日(月)～平成30年9月28日(金) |
| 応募書類受付 | 平成30年7月2日(月)～平成30年10月31日(水) |
| 一次審査(書類審査) | 平成30年11月上旬頃 |
| 二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング) | 平成30年11月下旬頃 |
| 選定結果通知 | 平成30年11月下旬頃 |
| 仮契約 | 平成31年4月上旬頃 |
| 財産処分に係る議会議決及び本契約 | 平成31年6月下旬 |
| 売買代金の支払い・所有権移転登記 | 平成31年6月末 |
| 物件の引渡し | 平成31年6月末 |

(1) 募集要項の配布

募集要項は随時事務局にて配布する。

また、瑞浪市ホームページにて募集要項の公表を行う(様式集のダウンロードも可)。

配布期間 平成30年7月2日(月)～平成30年10月31日(水)
 時間 8時30分～17時00分まで
 ※但し、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとする。

(2) 図面の閲覧

建物等の図面(設計図又は竣工図)等の閲覧ができるものとする。

閲覧期間 平成30年7月2日(月)～平成30年10月31日(水)
 時間 8時30分～17時00分まで
 ※但し、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとする。

(3) 現地見学会の開催

①日時及び集合場所

第1回 平成30年8月11日(土・祝) 10時00分から
 第2回 平成30年9月25日(火) 10時00分から
 瑞浪市釜戸町3361番地の3 釜戸中学校正門前

②内容

釜戸中学校の見学(開校中であることを配慮し、学校側の許可も得られれば、カメラ及びビデオカメラ等での撮影も可とする)。

なお、本公募に関する質問については、7(4)に示す方法により対応するため、本見学会において質問は受け付けない。

③参加申込

事前申込制とする。参加を希望する場合は、法人名、代表者氏名、連絡先、参加希望人数を明記の上、事務局あてにFAXまたはE-mailで、各見学会開催日の一週間前までに申し込むこと。

(4) 本プロポーザル募集に関する質問及び回答

本プロポーザル募集への応募を予定する者あるいは応募を検討する者から、本プロポーザル募集に関する質問を受け付ける。

①質問受付期間

平成30年7月2日(月)～平成30年9月28日(金)

②質問受付方法

本プロポーザル募集に関する質問については、「質問書」【様式7号】に記入の上、事務局あてにFAXまたはE-mailで提出すること(電話による質問は受け付けない)。

③質問に対する回答

質問に対する回答は、瑞浪市ホームページ上で公開する。

(5) 応募申込受付

①応募方法

応募者は、事前に来庁日時を事務局に電話にて連絡の上、応募書類を事務局まで持参すること(郵送による応募は認めない)。

②受付期間

平成30年7月2日(月)～平成30年10月31日(水)

8時30分～17時00分まで

※但し、土曜日、日曜日及び祝日を除くものとする。

(6) 応募書類の提出

応募者は、次の書類を各10部(原本1部、複写9部)提出すること。

なお、提出された書類は、返却しないものとする。

ア 応募申込書【様式1号】

イ 構成員調書【様式2号】※共同事業者による応募の場合

ウ 事業計画書【様式3号】

エ 資金計画書【様式4号】

オ 買取希望価格調書【様式5号】

カ 事業者概要・事業経歴書【様式6号】

キ 添付書類 下記のとおり

○法人登記履歴事項全部証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

○印鑑証明書(発行後3ヶ月以内のもの)

○定款(写)

- 最近3期分の決算書類の写し（貸借対照表、損益計算書、勘定科目明細）
- 国税及び地方税（県税・市町村税）の完納証明書

※共同事業者で応募する場合、「カ 事業者概要・事業経歴書」と添付書類については、代表事業者及びその他の構成員すべての分を提出すること。

(7) 応募に関する留意事項

①応募者の複数提案の禁止

応募は、一応募者につき一提案とする。

②使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨は円を使用すること。

③著作権の取扱い

応募書類の著作権は応募者に帰属する。

ただし、本市は、審査結果の公表等に必要な場合は無償で使用できるものとする。

④応募申込後の辞退

応募申込後に辞退する場合は、応募取下書【様式8号】にて事務局に提出すること。

8 事業者の選定

(1) 審査会の設置

応募者の提案の審査については、瑞浪市学校跡地利用事業者募集プロポーザル審査委員会（以下「審査会」という。）において非公開にて行う。

審査会は提案の審査を行い、「釜戸中学校跡地」について最優秀提案者及び次点提案者を選定する。

なお、審査の結果、「最優秀提案者及び次点提案者なし」又は「次点提案者なし」とする場合がある。

また、審査会の組織及び運営については、瑞浪市プロポーザル審査委員会規則（平成28年規則第40号）によるものとする。

(2) 優先交渉権者の決定

本市は、審査会の選定を受けて、最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定する。

なお、優先交渉権者との交渉が整わない場合又は優先交渉権者が資格を喪失した場合には、次点交渉権者と交渉する。この場合、本募集要項における優先交渉権者に関する規定は、次点交渉権者に適用する。

(3) 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合、応募者は、審査を受ける資格、優先交渉権者、

次点交渉権者となる資格及び所有権移転契約を締結する資格を喪失するものとする。

なお、共同事業者の場合、才は共同事業者総体として判断する。

- ア 6(2)の資格要件を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ウ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- エ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- オ 企画、資金調達、設計、建設及び工事管理並びに経営及び管理運営等の業務遂行するにあたって支障がある場合
- カ その他信頼関係を損なった場合

(4) 審査項目

応募された提案の内容について、次の項目に基づき審査を行う。

なお、本募集要項に規定する条件に合致しない提案又は資格を喪失した者の提案については、審査の対象としない。

①業務実績

応募者が提案事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか。また、これまで提案事業内容と同種の事業を実施してきた実績は十分なものか等。

②財務・経営状況

応募者の総資産額、累積余剰金、経営状況は十分安定しているものか等。

③計画の実現性

提案した計画は、実施体制や資金計画、関係法令等に基づく、実現性の高いものであるか。また、長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか等。

④地域との良好な関係の構築

将来にわたり、周辺住民との円滑な関係構築のための方策を講じているか。また、地域の住環境等への配慮はなされているか等。

⑤地域経済への貢献度

提案した計画が、地域のにぎわいの創出、新たな雇用の創出（高齢者雇用も含む）、市内事業者の活用につながるものであるか。また、公共交通機関（JR釜戸駅等）の利用は見込まれるか等。

⑥価格評価

基準売却価格に対する買取希望価格の差額はどのくらいか。

⑦プレゼンテーション及びヒアリング（二次審査のみ）

説明に説得力があるか、質疑に対する受け答えは妥当か等。

※配点等については、別表の審査基準表を参照のこと。

(5) 審査方法

①一次審査（書類選考）

応募者が6者以上の場合に、提出書類による書類審査を行い、5者を選定する。審査結果は、応募者全員に対し通知する。なお、応募者が5者以下の場合には、書類審査を実施しない。

二次審査の対象となった応募者については、二次審査の実施時間等の詳細を通知する。

②二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

審査会において、各応募者からのプレゼンテーション及び各応募者へのヒアリングを行う。その後、各提案について、8（4）に示す審査項目ごとの評価を行い、最優秀提案者及び次点提案者を決定する。

プレゼンテーションについて、スクリーン、プロジェクター及び電源は本市で用意するが、その他機器は提案者が用意すること。なお、追加資料の配布は認めない。

プレゼンテーション及びヒアリングの時間については、次のとおりとする。

○プレゼンテーション 15分以内

○ヒアリング 15分以内 合計30分以内

(6) 審査結果の通知

審査結果については、各応募者に書面により通知する。

なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議については一切受け付けない。

9 売買契約

(1) 契約の締結

釜戸中学校跡地の優先交渉権者は、市との間で仮契約する。仮契約は瑞浪市議会の議決及び文部科学省の承認を経て本契約となる。

なお、議会の議決及び文部科学省の承認が得られない場合は、当該仮契約は失効するが、市はこれによって生じた損害賠償は行わない。

(2) 売買代金の支払い

買受事業者は、本契約成立と同時に売買代金を全額納付しなければならない。

(3) 所有権の移転

売買代金を完納したときに所有権が移転し、物件を現況のまま引渡しをなされたものとする。

なお、所有権移転の登記は本市が囑託で行うが、登記に要する登録免許税等の諸費用は買受事業者の負担とする。

(4) 買戻しの特約

所有権移転登記の日から10年間は、買受事業者が契約内容に違反した場合、市が本物件を買い戻すことができるものとする。

10 その他

(1) その他注意事項

- ①買受事業者を選定されたことにより、建築確認や各種許認可等の審査が免除されるものではない。計画実施の可否については、関係各課等に確認の上、申請すること。
- ②買受事業者は自らの責任において、計画や工事の内容などについて住民説明等を必要に応じて適切に行い、円滑な事業の実施に努めること。
- ③本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従うこと。