

久喜市立江面第二小学校跡地活用事業者
募集要項

令和4年2月

埼玉県久喜市

目 次

1 募集の目的等	1
2 対象物件の概要	2
3 募集概要	3
4 契約手続き・提案条件等	4
5 参加資格条件等	6
6 募集の手続き等	8
7 選定方法等	10
8 提出書類	11

1 募集の目的等

(1) 募集の目的

本市における児童生徒数は、少子高齢化の進行による影響で、ピーク時の昭和59年度と比較すると、令和元年度は概ね半数まで減少が進んでおり、一部の学校では、複式学級の編成が見込まれているほか、クラス替えができない単学級の編成となるなど、学校の小規模化が進んでいます。

こうした中、久喜市立江面第二小学校では、令和元年度の全校児童数が48人となっており、複式学級の編成基準に該当する学年も生じているなど小規模化が顕著となっていたところです。

このようなことから、本市教育委員会では、平成31年3月19日に、同校を久喜市立江面第一小学校と統合すること、統合による新たな学校の位置は江面第一小学校の位置とすることを決定し、令和3年4月1日に江面小学校として統合したところです。

また、本市では公共施設アセットマネジメントの取り組みを進めているところであり、原則として、用途を終えた施設については、公共施設として活用しないこと、追加的な施設整備費を投入しないこととしています。

一方で、学校施設は、その地域において様々な活動の中心的な機能を担ってきた経緯があり、地域で実施されている事業や地域での役割の継続性を含めた検討が必要と考えています。

そこで、久喜市立江面第二小学校跡地の活用について、広く民間事業者等からの提案を求めるものです。

(2) 求める跡地活用事業

久喜市立江面第二小学校跡地の既存建物を活用するとともに、本市のまちづくりに関する各種計画（久喜市総合振興計画、都市計画マスタープラン等）を踏まえた、地域の活性化にも資するような提案を求めます。

(3) 求める跡地活用事業者

事業実施が可能な企画力、経営状況等を有し、本募集要項及び対象物件に関わる関係法令等の規制をすべて承知した上で、売買契約により、自ら長期に渡り提案事業を継続して実施できる事業者とします。

また、現状有姿で買受した後、提案事業の実施に伴う改修、維持管理等を自ら行うことができる事業者とします。

2 対象物件の概要

(1) 土地の状況

所在地	① 埼玉県久喜市除堀 1380 ② 埼玉県久喜市原 315-1
公簿面積	① 8,029 m ² ② 1,443 m ²
地目	学校用地
区域区分等	市街化調整区域 (都市計画法第 34 条第 12 号の指定区域)

(2) 建物等の状況

【主たる建物】

物件の種類	構造	延床面積	建築年	改修等
管理・普通教室棟	RC 造 2 階建て	1,086 m ²	昭和 53 年	H27 大規模改造
特別教室棟	RC 造 2 階建て	906 m ²	昭和 62 年	
屋内運動場	S 造 2 階建て	712 m ²	昭和 57 年	

【付属建物及び工作物】

プール、プール専用付属室、体育小屋

(3) その他特記事項

- ・都市計画制限（区域区分や地区計画など）を変更する予定はありません。
- ・屋内運動場の一部に雨漏りが発生しています。
- ・汚水排水は、農業集落排水に接続しているため、プールの排水を含め、本市上下水道部と協議が必要になります。
- ・敷地に隣接する農地の一部において、接道がないことから、屋内運動場南側の敷地内を農耕車等が通行することを許可しています。売却後の取扱いについては、優先交渉権者と別途協議することとします。
- ・本募集要項に定めのない事項については、優先交渉権者と協議の上、決定することとします。

3 募集概要

(1) 提案条件

- ・ 売買契約とします。
- ・ 希望する買い受け額を様式1（事業提案様式）に記載してください。
- ・ 市が不動産鑑定を実施し、その評価額に不動産鑑定料を加えた額をもって売却価格とすることを原則とします。
- ・ 対象物件の引き渡しは売買代金の全額納入を確認した後に行います。
- ・ 対象物件の一部だけを買受ける提案はできません。
- ・ 対象物件は、現状有姿のまま事業者引き渡します。
- ・ 所有権移転の不動産登記は、市が登記の囑託を行います。
- ・ 建築物の新築、改築等又は用途変更を行う場合は、関係法令等への適合が必要になります。
- ・ 提案事業の履行にあたり原則として10年間は提案事業に基づく事業に供するものとします。
- ・ 事業者は、原則として10年間は、売買物件の第三者への所有権の移転や使用及び収益を目的とした権利の設定をしてはならないものとします。
- ・ 事業者は、契約及び履行に関して必要となる費用、不動産登記に要する登録免許税等の費用、対象物件の定着物その他引き渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用、対象物件の引き渡し時における不具合箇所の改修に関する費用、事業実施のために必要となる施設整備費用、施設の運営及び維持管理並びに必要となる修繕費用、所有権移転日以後の対象物件に関する公租公課を含む一切の費用を自ら負担するものとします。
- ・ その他、契約保証金、代金の支払、買戻し特約等については別に定めます。

4 契約手続き・提案条件等

(1) 契約の手続き等

①仮契約の締結

提案内容等の詳細確認後、市からの決定通知を受けた優先交渉権者は、市と仮契約を締結するものとします。

②本契約の締結

仮契約の締結後、議会の議決等、必要な手続きが完了した後、本契約を締結するものとします。

③仮契約の失効

市議会における議案の否決又は必要な許可等が得られない場合は、仮契約は失効します。

④公表及び異議等への対応

仮契約及び本契約の締結後、事業者名、事業内容等を市ホームページにおいて公表しますが、契約内容に対する質疑や異議には応じられません。

⑤重要事項説明等

今回の事業者募集の手続きにおいては、宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 17 号）に規定する重要事項説明書等の書面は交付しませんので、本募集要項の記載内容に留意してください。

⑥法令等の遵守・事業者の責務

提案事業を進めるにあたり、各種法令等の規定、本募集要項を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の手続きは、事業者自らの責任と負担で行うこととします。

⑦関係法令等への適合確認

当該土地は、市街化調整区域内にあるため、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）において建築できる建築物等の制限がかかります。

また、用途変更による建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）や消防法（昭和 23 年法律第 186 号）等への対応などが必要となりますので、事業者の責任において、事前に関係部署の窓口にご相談・確認するなど、各種法令や必要な要件等を全て満たせるよう、提案事業の検討を行ってください。

(2) 契約の条件等

①施設の用途

募集の目的等を理解し、求める跡地活用事業に即した内容であること。

②公序良俗に反する使用の禁止、風俗営業等の禁止

公序良俗に反する使用及び風俗営業等を禁止します。

③実地調査等

市は、契約の履行に関して必要があると認めるときは、事業者に対してその業務や資産状況等に関して質問し、実地を調査し、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、事業者は市の調査に協力しなければなりません。

④地域住民との良好な関係の構築

旧江面第二小学校の校舎や屋内運動場は、災害発生時の避難所や選挙の投票所としても位置付けられています。また、校庭及び屋内運動場は地域コミュニティでの活用やスポーツ活動等の場として利用されてきました。提案事業には、これらの継続的な利用が可能か記載してください。

【提案概要記載事項】

- ・避難所、投票所としての継続利用についての可否
- ・地域コミュニティの活用、スポーツの場としての開放の可否
(利用可能な時間や場所があれば具体的に記載してください。)

⑤周辺住民への説明等

提案事業を進める上で必要な周辺住民への説明等については、事業者自らの責任と負担で実施してください。なお、優先交渉権者決定後、市が開催する説明会等に出席を求める場合があります。

⑥施設の運営・管理費用

提案内容の事業化及び施設の維持管理に要する経費については、市は一切負担しないものとします。

⑦契約解除及び損害賠償

市は、本募集要項で定める参加資格を偽るなどの不正行為により契約をしたことが明らかになったとき、また、事業者が契約に定める義務を履行しない時等は、契約を解除することができるものとします。また、事業者が市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

5 参加資格条件等

(1) 参加事業者の構成

- ・事業者は、単体の事業者又は複数の事業者（以下「共同事業者」という。）によって構成されるグループ（以下「グループ」という。）とします。
- ・グループによって提案する場合は、グループ内の各事業者がグループ全体の構成を承知した上で、代表となる代表事業者を定めて手続きを行ってください。
- ・代表事業者以外の共同事業者については、代表事業者が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責を負うものとします。
- ・同一事業者が複数のグループへ参加することによる重複応募はできないものとします。
- ・グループで参加する場合も1事業者とみなし、一つの提案を行うものとします。

(2) 参加事業者の制限

事業者が次のいずれかに該当する場合は、参加できません。

- 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項の規定に該当する者
- ②直近3年間の国税及び地方税又は市の使用料等に滞納がある者
- ③会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者（同法第199条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。）
- ④民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）
- ⑤次のいずれかに該当する者
 - ア 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準じる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）
 - イ 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準じる者という。）が反社会的勢力である者
 - ウ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結する者
 - エ 自ら又は第三者を利用して、対象物件を反社会的勢力の事務所その他活動の拠点に供しようとする者
 - オ 対象物件の引き渡し完了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしようとする者
 - (ア) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる者

- (イ) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し又は信用を毀損する行為
- ⑥上記⑤に該当する者の依頼を受けて応募しようとする者
- ⑦久喜市の市有財産等に関する事務に従事する職員等

(3) その他

本契約までの期間に、参加資格条件等を欠くこととなった場合は、失格とします。また、様式1（事業提案様式）の提出以降においてグループの構成を変更することは原則として認めません。

6 募集の手続き等

(1) 募集に関するスケジュール（予定）

日程（予定）	手続き等の内容
令和4年2月1日（火）	募集開始（廃校プロジェクト掲載、市ホームページ掲載）
令和4年2月1日（火）～ 令和4年3月2日（水）	様式1（事業提案様式）他、必要書類の提出受付（募集要項・事業提案様式は市ホームページに掲載）
令和4年2月2日（水）～ 令和4年2月15日（火）	質問事項の受付（回答は2月21日（月）に市ホームページに掲載を予定）
令和4年3月	優先交渉権者等の決定
令和4年3月～4月	提案内容に関する詳細協議
令和4年5月	仮契約の締結
令和4年6月以降	市議会による議決
令和4年7月以降	本契約の締結

(2) 各種手続き

募集に関する手続きは、本要項の各項目をご覧ください。提出書類は直接持参するか、郵送とします。郵送する場合は、簡易書留等送達状況が分かるサービスを利用してください。提出は、受付期間内必着とします。

事務局：久喜市財政部アセットマネジメント推進課 管理・計画係

住所：〒346-8501 久喜市下早見85-3

電話番号：0480-22-1111（内線2462・2463）

E-mail：asset@city.kuki.lg.jp

受付期間：令和4年2月1日（火）～令和4年3月2日（水）

（土・日・祝日を除く午前9時から正午及び午後1時から午後5時）

(3) 竣工図書等の確認及び現地確認

竣工図書等の確認及び現地確認を希望する場合は事前にご連絡ください。日程調整等対応します。

(4) 質問の受付・回答

本提案募集に関する質問がある場合は、令和4年2月2日(水)から2月15日(火)の期間に、上記(2)に記載されているアドレスに電子メールにて送付してください。

送信後、受付時間内に事務局あてに受信確認の連絡をしてください。

質問に対する回答は、市ホームページに掲載します。なお、質問を行った事業者名等は公表しません。

7 選定方法等

(1) 審査体制

本市の副市長及び部長級職員で構成される「久喜市アセットマネジメント推進本部」において、審査を行います。

(2) 提案審査

提出書類等の審査を行い、優先交渉権者を選定します。なお、参加事業者が1者のみの場合でも審査を行います。

提案の評価は、希望する買い受け額、実施事業の内容、地域貢献度、事業運営の継続性、その他必要と認められる事項により行います。

(3) 優先交渉権者の決定と公表

「久喜市アセットマネジメント推進本部」の選定結果を受けて、優先交渉権者を決定します。審査結果については、審査を受けた（代表）事業者あてに書面で通知します。

また、審査結果を市ホームページにおいて公表しますが、質疑や異議については応じられません。

(4) 優先交渉権者決定後の提案内容等の詳細確認

優先交渉権者と市との間で、主に次の事項について詳細確認を行います。

- ・ 提案内容
- ・ 売買代金の支払い方法等
- ・ 関係法令等への適合確認
- ・ その他必要と認められる事項

なお、優先交渉権者と協議が整わない場合は、上記提案審査における次点事業者と協議を行えるものとします。

8 提出書類

(1) 提出書類

提出書類は原則 A4 サイズとし、ファイルにまとめる又は2穴紐綴じなどにより提出してください。また、項目ごとにインデックス等を付してください。

番号	提出書類	提出部数
1	様式1（事業提案様式）	正本 1部 副本 5部
2	事業概要についての別添資料 ・様式任意	正本 1部 副本 5部
3	法人等の概要書 ・様式任意 ・事業者の概要や事業実績の分かるもの ・本件提案事業と類似の事業実績が分かるものがある場合は添付してください ※グループの場合は、全共同事業者分を提出してください。	正本 1部 副本 5部
4	法人等の予算関係書類 ・直近1年間の事業計画書、資金収支予算書又はこれに準じる書類 ※グループの場合は、全共同事業者分を提出してください。	正本 1部 副本 5部

(2) 書類提出に関する留意事項

- ・書類の提出など、本募集にかかる費用は、すべて事業者の負担とします。
- ・提出書類の受理後、事業者の求めによる書類の変更、差し替え、再提出及び返却はできません。
- ・提出書類の著作権は事業者に帰属しますが、本募集における公表及び市が必要と認めるときは、協議のうえ、市は事業提案書類の全部又は一部を使用できるものとします。
- ・情報公開の請求があった場合は、久喜市情報公開条例（平成 22 年条例第 12 号）に基づき提出書類を公開します。