

**館山市立旧富崎小学校跡地利用に係る
公共施設マネジメント民間提案制度
募集要項**

“海を一望する高台ロケーション”
新たな事業活動を行う方を公募！
(〆切 令和5年3月22日)

**千葉県館山市
令和5年3月**

(目 次)

1. 事業者募集の趣旨	1
2. 本募集要項の位置付け	1
3. 施設概要	1
(1) 施設名称及び所在地	(2) 施設の概要
(3) 建築物	(4) 建物配置図
(5) 校舎・体育館平面図	(6) 設備関係
(7) 維持管理費用	(8) 特記事項
(9) 利用状況	(10) 指定状況 (防災拠点)
4. 事業提案の条件	6
(1)・(2) 概要・事業分野	(3) 財産条件
(4) 地域住民への配慮	(5) 契約期間
(6) 事業者負担	
5. 参加資格	8
6. 応募スケジュール	9
7. 応募書類の提出	11
8. 提案審査会及び評価方法	12
9. 失格要件	14
10. 詳細協議	14
11. その他	14
12. 問合せ先 (事務局)	14

1 事業者募集の趣旨

館山市立旧富崎小学校（以下「旧富崎小学校」という。）は、地域児童の学びの場及び地域コミュニティの中心拠点として親しまれてきましたが、児童数の減少に伴い、平成24年に近隣の館山市立神戸小学校との統合により休校、平成29年に神戸小学校と館山市立房南中学校を一体とした小中一貫型の房南学園の開校に伴い、閉校となりました。

市では、地域産業の振興や移住定住、雇用創出、地域コミュニティの維持など地域活性化又は住民生活の向上に繋げるため、旧富崎小学校跡地を利活用する民間事業者（以下「事業者」という。）を、幅広く募集します。

2 本募集要項の位置付け

本募集要項は、旧富崎小学校跡地において事業を実施する事業者を選定するため必要となる事項を定めたものであり、参加を希望する事業者は、本募集要項に基づき応募書類等を提出することとします。

募集要項の別添資料は、募集要項と一体のもの（以下、これらを総称して「募集要項等」という。）とし、「募集要項等」と「募集要項等に関する質問書に対する回答書」の内容に相違がある場合は、「質問書に対する回答書」を優先します。

また、事業者の決定に関しては、市が設置する「民間提案制度審査会」（以下「提案審査会」という。）により、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。

優先交渉権者は、提案内容に基づき地域住民への事業説明会等を実施し、それらの意見を踏まえ、市と事業内容の協議を経て契約を締結することとします。

3 施設概要

(1) 施設名称及び所在地

- ① 名称 館山市立旧富崎小学校
- ② 所在地 館山市相浜282番地の1

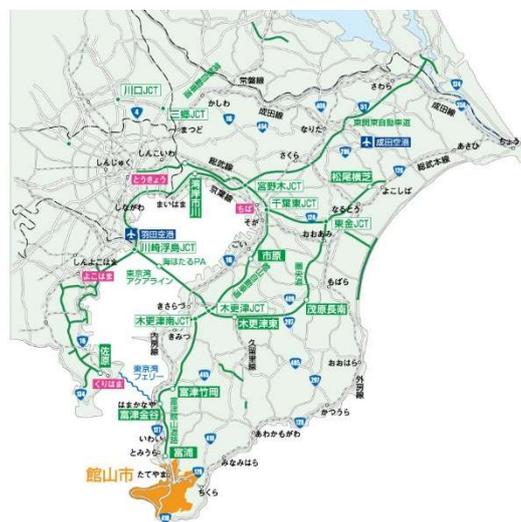
(2) 施設の概要

- ① 敷地面積 6,272 m²
(全て市有地／うち建物敷地 2,180 m²)
- ② 都市計画区域区分 用途地域指定なし
- ③ 接道 南東側 幅員 6.0m (市道) に接道

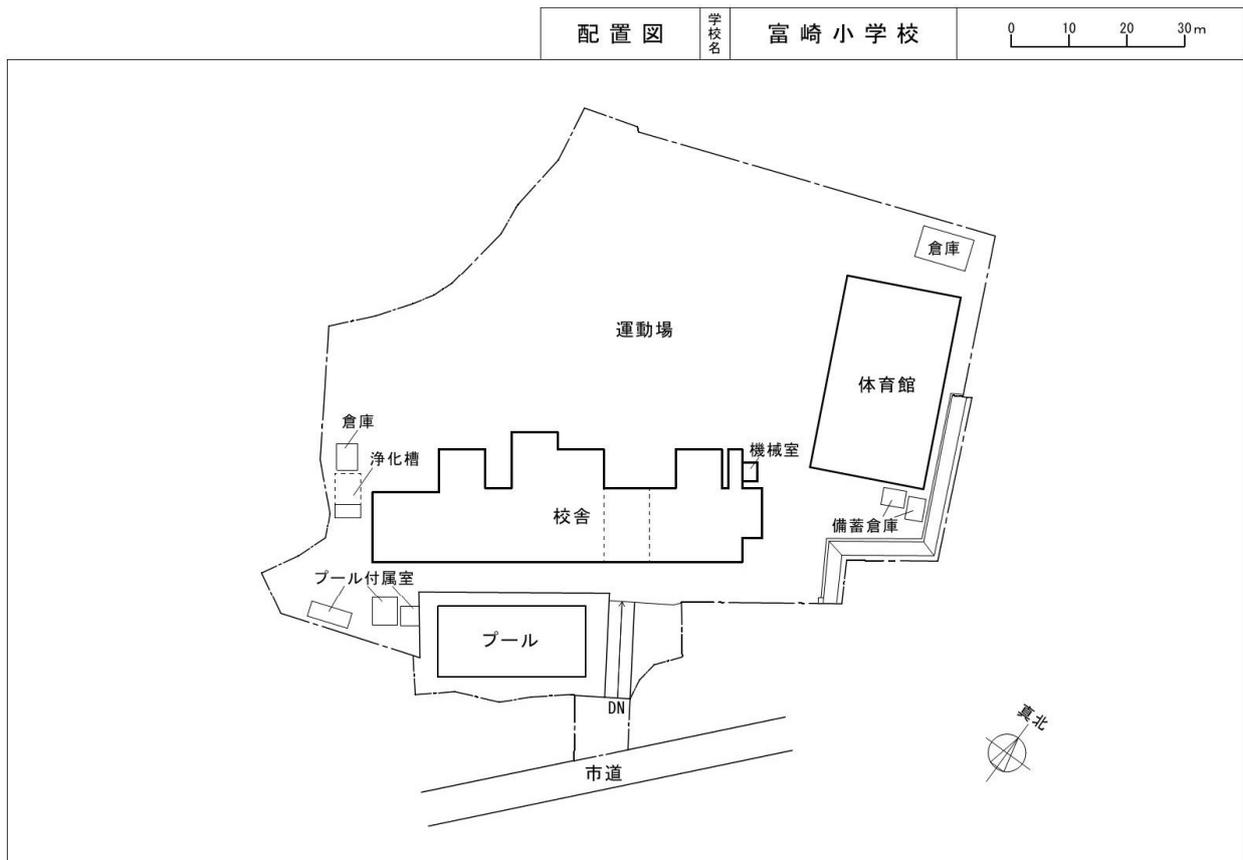
(3) 建築物 (主なもの)

区分	構造・階	延床面積	建床面積	建築年度	耐震性能	備考
校舎	RC造2階	2,002 m ²	990 m ²	S53年	旧耐震 (IS=0.50) H10診断	大規模改修実績無し
体育館	RC造平屋	680 m ²	680 m ²	S61年	新耐震	大規模改修実績無し
プール	25m×10m	—	—	S50年	—	

※ 測量未実施のため、土地、建物面積が実際の面積とは一致しない可能性があります。

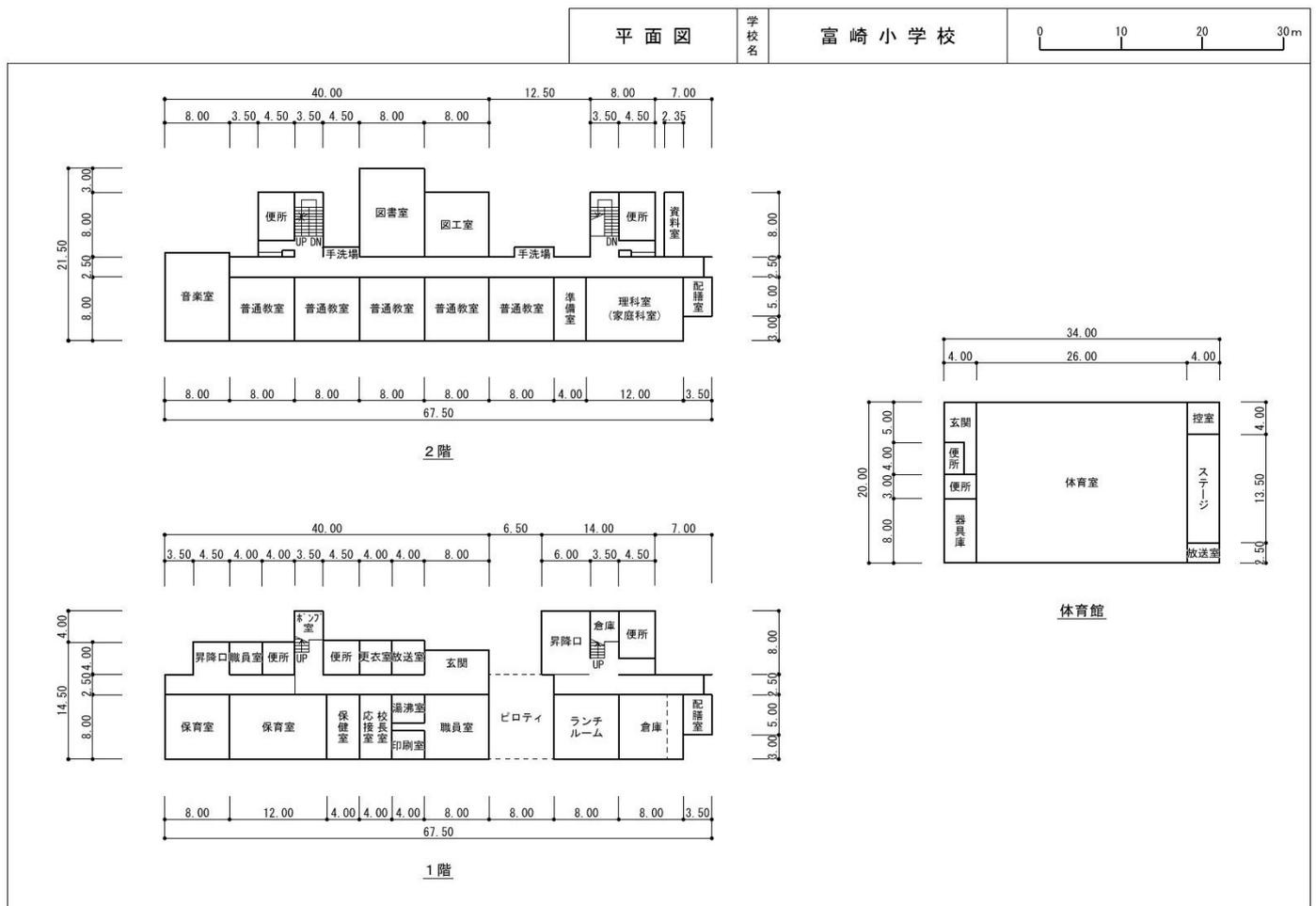


(4) 建物配置図



※2017年撮影

(5) 校舎・体育館 平面図



※2017年撮影

(6) 主な設備

分類	設置状況・規格等	動作確認	備考
電気設備	高圧電力・低圧電力	一部不良	高圧受変電設備の更新時期超過
上水道	高架水槽直結 1.2 m ³	不良 (フタ破損応急修理済)	
下水道	対象外エリア	—	
汚水処理	合併浄化槽 108 人槽 (校舎・体育館)	良 (一部故障有)	
	単独汲取り方式 (プール)	不明	
ガス	プロパンガス	撤去済	
給湯器	校舎 (給湯室) 1 基	故障	
消防設備	消火器 (有)	不明	
	屋内消火栓設備 (有)		
	自動火災報知設備 (有)		
	ガス漏れ警報設備 (無)		
	非常放送設備 (有)		
	誘導灯 (有)		
通信設備	電話回線 (有)	不明	
	FAX回線 (有)		
	TV回線 (有)		
機械警備	セコム	良好	

※ 平成 24 年 4 月より、約 10 年間施設全体の使用実績はありません。

※ 電気設備、給排水設備等が老朽化しており、現状のまま使用できない可能性があります。

※ 各設備については、関係法令に基づき事業者の責任により、再利用・改修・新設等を行うこと。

(7) 現在の維持管理費用 (令和 3 年度実績額)

分類	契約・委託業者等	維持経費	備考
電気料金	東京電力エナジーパートナー	411,000 円	
水道料金	三芳水道企業団	38,000 円	
通信費 (電信料)	ソフトバンク	25,000 円	
浄化槽 (清掃・点検)	(株) 安房環境衛生	657,000 円	清掃・維持管理
	(一財) 千葉県環境財団	16,000 円	法定検査
	(株) 飯塚	8,000 円	水質検査

分 類	契約・委託業者等	維持経費	備 考
受水槽清掃	(株) 安房環境衛生	44,000 円	
消防設備点検	吉田防災(株)	48,000 円	
特殊建築物定期調査		—	対象外
電気工作物点検	(株) 渡邊電気サービス	126,000 円	

(8) 建築物等に関する特記事項

- ① アスベスト(石綿)は、レベル1に関して調査済みであり該当箇所は封じ込め処理をしています。レベル2、レベル3に関しては未調査です。
- ② PCB使用電気機器は該当ありませんが、施設の改修や維持管理を行う上で、万一、存在が確認された場合は、速やかに市へ報告すること。
- ③ 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物の調査等は未実施です。調査をする場合は、市の承認を受けた上で、事業者の費用負担により実施すること。
- ④ 旧富崎小学校は、埋蔵文化財包蔵地ではないため、文化財保護法第93条の規定による届出の必要はありません。
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条の規定による届出が必要となるため、直ちに工事を中止して、市教育委員会(生涯学習課文化財係 0470-22-3698)と協議すること。
- ⑤ 建物は、現在未登記物件です。

(9) 施設利用状況

- ① 校舎 利用なし (閉校時の状況のまま)
 - ② 運動場 地域住民利用あり(グラウンドゴルフ等のレク利用)
 - ③ 体育館 地域住民利用あり(剣道などスポーツ団体利用)
- ※ 選挙時の投票所には、指定されていません。

(1 0) 防災拠点としての指定状況

- ① 運動場 指定緊急避難場所
 - ② 体育館 指定避難所
- ※ 敷地内に防災備蓄倉庫(2棟)設置済み。
※ 体育館は海拔13.4mに位置しており、南海トラフ地震における津波浸水区域ではありません。

(留意点)

有事の際(災害時等)には、指定緊急避難場所及び指定避難所を速やかに開放すること。ただし、体育館を事業等で使用する場合には、代替施設が確保できるのであれば開放は必須ではありません。

4 事業提案の条件

譲渡及び貸付条件の詳細は、提案審査会による事業者の選定後に、市と事業者が協議の上決定します。

なお、基本的な市の考え方は以下のとおりです。

- (1) 事業者が、施設整備及び維持管理計画を立案し、自らの資金により事業運営を行う提案であること。
- (2) 事業分野に制限は設けませんが、地域産業の振興や移住定住、雇用創出、地域コミュニティの維持など地域活性化又は住民生活の向上に繋がる継続性が高いものとし、公序良俗に反するものは除きます。
- (3) 市が申請主体となる国や千葉県の交付金・補助金を活用した事業、市が業務委託を行う事業等は除きます。

(4) 財産条件

分類	譲渡	賃借
校舎	可（無償）	可（無償）
プール	可（無償）	可（無償）
体育館	不可（市所有）	可（原則有償）※
土地（施設内全部）	不可（市所有）	可（原則有償）※

※ 貸付基準額

分類	年額	月額
体育館（建物）	1,516,086 円	126,341 円
土地（施設敷地全部）	2,613,048 円	217,754 円
土地（校舎・運動場のみ）	2,329,752 円	194,146 円

(留意点)

市では、地域活性化又は住民生活の向上に繋がる幅広い提案を募るため、上記の基準額を下回る提案（無償を含む）も可能とします。

なお、上記の貸付基準額を下回る価格の場合は、「財産の交換譲与無償貸付等に関する条例（昭和43年3月15日館山市条例第12号）」に該当する場合を除き、地方自治法第96条の規定により、契約を締結する前に市議会での可決が必要となります。

(その他)

- ① 財産は、現状での引き渡しを基本とします。

- ② 土地に付属する定着物（体育館は除く）は、館山市と協議後、事業者の負担により取壊しも可能です。
- ③ 建物及び敷地全体の管理を行い、事業を実施すること。建物等の解体・更新、増築、改築等を行う場合は、事前に書面にて市と協議を行い、市の許可を得ること。
- ④ 新築、増築、改築等により有益費が発生した場合においても、市へ償還や建物買取請求、造作買取請求は出来ません。
- ⑤ 敷地内の記念碑や記念樹等は、敷地内へ残すこと。なお移設する場合は、市との協議を行い、その移設費用は事業者の負担となります。
- ⑥ 施設整備においては、建築基準法や消防法等の関連法令・条例等を遵守し、改修等のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うこと。
- ⑦ 優先交渉権獲得後の内覧時点で、旧富崎小学校の施設内にある物品は自由に使用可能です。なお、優先交渉権者が不要と判断した物品は、保管場所がない場合には原則市が廃棄します。
- ⑧ 貸付物件について契約不適合部分（「目的物が種類又は品質（状態）に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。）の存在が明らかになった場合でも、市は貸主としての契約不適合責任は負いません。

（５）地域住民への配慮

- ① 有事の際（災害時等）には、指定緊急避難場所（運動場）、指定避難所（体育館）を速やかに開放出来る事業提案とすること。ただし、体育館を事業等で使用する場合には、代替施設が確保できるのであれば開放は必須ではありません。
なお、契約期間中において、地域住民避難等への対応となる災害協定を市と締結すること。
- ② 優先交渉権者に選定された事業者は、地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催し、地域住民の意見等を聴取した上で、可能な限り事業計画への反映に努めること。
- ③ 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や周辺の住環境への影響に配慮すること。

（６）契約期間

- ① 契約締結日から最長２０年とします。
※ なお、２０年以降については、市が当該事業の状況（地域活性化・住民生活の向上）を判断した上で、事業者との協議により、公募によらず契約を更新することがあります。
- ② 事業者は、契約期間中に市が許可した場合を除き、第三者への施設譲渡、提案事業以外への用途変更をすることは出来ません。
- ③ 契約期間が終了したときは、事業者は速やかに建物等を原状回復し、返還すること。

ただし、市の許可を得て行った改修等の工事に関して、市は現状回復を要求しません。また、市に対して建物買取請求、造作買取請求、必要費、有益費の償還請求を行うことはできません。

(7) 事業者が負担する費用

提案事業の実施に伴う全ての費用は、事業者が負担すること。

その他、特記事項は以下のとおりです。

- ① 詳細協議及び契約に要する経費
- ② 建物等の新築、増築、改築等に係る工事や用途変更・開発審査に係る費用及び関係法令に適合させるために必要な工事や各届出に係る費用
- ③ 施設の維持管理費等に要する費用（初年度分は引渡日以降）
- ④ 建物保険料
- ⑤ 事業期間中における設備不良、破損等に係る修繕費用
- ⑥ 敷地に存在する樹木等の維持管理に要する費用
- ⑦ その他、事業期間中に生じる全ての費用

※ 事業者の申し出により契約を解除する場合、事業者が建物等に投じた費用の全てを、市に請求することは出来ません。

5 参加資格

本事業提案に参加できる者は、次の要件を全て満たす者とします。

(1) 提案できる事業者の条件

事業者は、提案内容を実行する意思と能力（資格）を有する法人又はその他の団体とします。

なお、グループで応募する場合は、提案時に全構成員を明らかにし、各々の役割分担を明確にすること。

(2) 参加資格要件

事業者（グループで応募する場合は全構成員）は、次の事項をすべて満たす必要があります。なお、資格要件は全て公募開始日時点とします。

- ① 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定及び次のいずれにも該当しない者
 - ア 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年を経過しない者
 - イ 6か月以内に手形又は小切手の不渡りを出した者
 - ウ 会社更生法上の更生手続開始の申立て、同法に基づく裁判所による更生手続開始決定がされていない者
 - エ 民事再生法上の再生手続開始の申立て、同法に基づく裁判所による再生手続開始決定がされていない者
- ② 館山市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止措置を受けて

いない者

- ③ 館山市入札契約に係る暴力団対策措置要綱に定める暴力団排除措置要件に該当しない者
- ④ 国税、都道府県税及び市区町村税の滞納がない者
- ⑤ 健康保険、厚生年金保険、雇用保険等の加入義務を遵守している者

6 応募スケジュール

(1) 募集要項等の配布

市事務局の窓口での配布及び市ホームページからのダウンロードによる

(<https://www.city.tateyama.chiba.jp/gyouzai/page100057.html>)

- 配布期間：令和5年3月1日（水）～令和5年3月22日（水）
午前8時30分～午後5時まで（※土・日曜日及び祝日を除く）
- 配布場所：館山市役所行革財政課（市役所本庁2階）

(2) 事業募集及び選定スケジュール

No.	内容	期間
1	本募集要項の公表	令和5年3月1日
2	現地見学申込の受付・現地見学	令和5年3月1日～令和5年3月17日の間随時
3	事前相談申込書・質問書の受付	令和5年3月1日～令和5年3月15日
4	質問書の回答	随時回答（最終：令和5年3月17日）
5	提案書の受付	令和5年3月1日～令和5年3月22日
6	提案審査（提案審査会） ※プレゼンテーション・ヒアリング	令和5年3月29日 ※別途、事業者へ通知
7	審査結果の通知・公表	令和5年4月上旬
8	詳細協議（事業化に向けた協議）	令和5年4月中旬～最大で12カ月
9	詳細協議結果の公表	契約締結後

(3) 現地見学会

現地見学は随時受付とし、日時については市と調整し決定する。

(注意事項)

- ・ 現地見学は、応募についての必須条件ではありませんが、現状を的確に把握し、提案事業に反映するためにも実施願います。

(4) 質問及び回答

本募集要項に関して不明な点がある場合は、「事前相談申込書・質問書【様式8】」

を提出すること。

- ① 受付期間：令和5年3月1日～令和5年3月15日
- ② 受付方法：質問書をEメールにて市事務局へ提出
- ③ 回 答：随時市ホームページにて公表

(留意点)

- ・ 回答の公表をもって、本要項の修正又は追加として、本要項と同様に扱うものとします。
- ・ 質問の際は、アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容について注意すること。
- ・ 質問者の所属氏名等は公表しません。また、単なる意見の表明と解されるものについては、回答しません。

(5) 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、随時受け付けます。
- ・ 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上、必要事項を記入し、市事務局までEメール、郵送又は持参により提出すること。
- ・ 図面等の部数が1部のみであるため、利用後は速やかに返却すること。なお、図面等の複写は、本事業への活用に限定します。
- ・ 図面等の取扱いについて十分に注意すること。

7 応募書類の提出

(1) 提出書類と期限等

提出書類は、下記指定の様式に基づき提出すること。

提出書類	部数	期限
ア 参考図面等の貸与		
【様式2】参考図面等貸与申請書	1部	随時
イ 提案書類		
【様式3】誓約書・参加申込書 【様式4】事業者概要書 【様式5】企画提案書 【様式6】資金計画書 【様式7】借受希望価格書 (事業補足資料) ・任意様式 ※ 企画提案事業の内容を補足するための資料であり、提出は任意とします。 (添付書類) ①法人登記履歴事項全部証明書 ※ 法人以外の団体の場合は、規約、会則等その他これらに類する書類 ②団体等紹介パンフレット等 ③国税、都道府県税、市区町村税の納税証明書等 (ア) 法人税並びに消費税及び地方消費税 (イ) 都道府県税の完納証明書 (ウ) 市区町村税完納証明書 ※ 上記①・③は発行後3か月以内の原本 ④決算書(直近3期分の財務三表)	(様式類) 12部 (補足資料) 12部 (添付書類) 1部	令和5年 3月22日
ウ その他		
【様式8】事前相談申込書・質問書	1部	随時

(2) 提案書類の提出方法

市事務局(館山市行革財政課)まで持参又は郵送

※ 郵送の場合、配達証明付書留郵便とし、受付期限までに提出すること。

※ 郵送の場合、事前に郵送提出の旨を市事務局まで電話連絡すること。

(3) 応募書類の差替えについて

- ・ 応募書類等提出後の内容変更及び差替えは、原則認めません。
- ※ やむを得ない事情があると市が判断した場合は、内容変更及び差替えを認めることもあります。

(4) 応募書類の返却

- ・ 提出された応募書類等は、返却しません。

(5) その他

① 費用負担

- ・ 書類の作成など、応募に必要な一切の費用は事業者の負担とします。

② 市が提供する資料等の取扱い

- ・ 市が提供する資料等は、本応募に係る検討以外の目的外の使用を禁じます。

③ 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へ帰属するものとし、それらの内容等は、審査結果の公表時など、市が公益上必要と認める範囲での公表とします。
- ・ ただし、応募書類等に関して市が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位、その他応募者の権利利益を害すると認められる等の理由により機密を要するものは除きます。

8 提案審査会及び評価方法

(1) 提案審査会

委員会の委員は、有識者2名・地域代表2名・市職員7名を予定しています。

(2) 参加資格審査（書類審査）

本募集要項に基づき、参加条件に対する適合の可否について書類審査を行います。参加条件は、前述の「4 事業提案の条件」「5 参加資格」に記載のある条件とし、市事務局で審査します。

(3) 提案審査（提案審査会）

書類審査を通過した事業者の提案について、提案審査会にてプレゼンテーション審査を実施します。

開催日時：令和5年3月29日（午後）

開催場所：館山市役所本庁2階会議室

所要時間：30分（提案説明15分、質疑応答15分）

- ・ パソコンを持参し使用可能（プロジェクター・スクリーンは市が準備）

- ・ 出席者は、5人以内とします。

- ・ プレゼンテーション用に使用するデータは、プレゼンテーションを円滑に進めるため、応募書類の内容を簡潔にまとめたものでも構わない。

(評価基準)

審査項目	審査の視点	配点
制度・法令適合性	・ 公共施設マネジメントに寄与し、事業者独自のノウハウ、アイデアがあるか ・ 事業実施に当たり支障となる項目（法令）は無いか	(10点)
実現性・継続性	・ 提案内容の事業実績（法人財務諸表含む） ・ 事業開始までのスケジュールの具体性・実現性 ・ 事業年次計画の適正性・継続性	(30点)
住民生活の向上	・ 市民サービスの向上に繋がる提案であるか ・ 地域コミュニティの維持に繋がる提案であるか	(20点)
地域（経済）の活性化	・ 地域産業の振興への実現性及び継続性 ・ 新たな雇用創出への実現性及び継続性 ・ その他地域活性化に繋がる実現性及び継続性	(30点)
行財政運営への貢献	・ 賃借料(建物・土地)提案金額の基準額に対する割合により算出 ・ 評価点 = 提案金額 / 貸付基準額 × 6点 (小数点四捨五入)(上限値 10点)	(10点) 自動計算

(評価方法)

- ・ 各委員の合計点数の平均点が、最も高い事業者を優先交渉権者とします。
- ・ 次に合計点の平均点が高い者を次点候補者に選定します。
- ・ 「自動計算項目」を除いた点数について、選定委員の平均点が 54 点（平均的な提案）以下の場合、優先交渉権者及び次点候補者に選定しません。
- ・ 最高得点者が複数となった場合、提案審査会委員の協議により優先交渉権者を決定します。
- ・ 本要項 4 及び 5 に反していると判断した場合、採点対象とせず不採用とします。

(4) 審査結果の公表

提案事業の評価結果は、市ホームページで公表するほか、応募者に対して郵送にて通知します。グループで応募した場合は、代表となる事業者に通知します。公表する内容は次のとおりです。

- ① 優先交渉権者：事業者名称・事業内容・評価点
- ② その他：評価点

なお、評価結果についての異議申し立てには応じません。

(5) 応募者が 1 者の場合の取り扱い

応募者が 1 者のみであった場合も、優先交渉権者を決定するための審査を実施します。

9 失格要件

次の条件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、本募集要項の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- ② 虚偽の内容が記載されている場合
- ③ 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
- ④ 契約締結までの間に、5（2）参加資格要件を満たさなくなった場合
- ⑤ その他、本募集要項に違反すると認められた場合

10 詳細協議

- (1) 市と優先交渉権者は、提案事業の事業化に向け、協力して推進することとします。
- (2) 詳細協議の結果は、提案審査会の承認をもって合意・協議成立とします。
ただし、貸付基準額を下回る価格で契約を結ぶ場合、提案審査会の承認後、市議会の議決（可決）をもって協議成立とします。
- (3) 詳細協議の期間は、選定事業公表後、最大12カ月とします。
ただし、市が必要と認めた場合は、協議を継続する場合があります。
- (4) 詳細協議の結果は、市ホームページ等で公表します。公表する内容は次のとおりです。
 - ① 合意（契約）事業：事業者名称・事業名・事業内容
 - ② 不合意事業：事業者名称・事業名

11 その他

- (1) 本事業提案への参加に必要な費用は、全て応募者の負担となります。
- (2) 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・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上、適切に対応すること。
- (3) 現状有姿で、建物、工作部等（擁壁、樹木、街灯等）を含めた土地活用とする契約となります。事業者は、本物件に含まれる建物、工作物及び建物に附帯する諸設備等が現状のままの契約となることを十分に理解し、これを使用する場合において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとします。
- (4) 本募集要項に定めのない事項については、当事者間での協議により、決定します。

12 問合せ先（事務局）

館山市 総務部 行革財政課（公共施設再編等推進室）

〒294-8601 千葉県館山市北条1-1-45-1

TEL：0470（22）3235（直通） FAX：0470（23）3115

E-mail：gyouzai@city.tateyama.chiba.jp