旧富崎小学校　体育館跡地
土地活用

公共施設マネジメント民間提案制度

募集要項

千葉県館山市

令和８年７月　当初

令和8年10月　変更

〈令和８年 10 月変更内容〉

令和８年７月に募集し、民間事業者１者より誓約書・参加申込書の提出（当初〆切：令和８年９月１８日）がありましたが、辞退の申し入れがありました。つきましては、改めて民間事業者を募集することとし、募集期間を延長します。なお、誓約書・参加申込書は随時、受付することとします。

各提出書類の期限等の詳細については、本募集要項の 10 ページをご確認ください。

（　目　次　）

（募集要項）
１．募集要項の位置付け　・・・ 2
２．事業概要、目的等　・・・ 2
３．対象物件　・・・ 5
４．参加資格　・・・ 6
５．提案に係る諸条件　・・・ 7
６．実施スケジュール　・・・ 10
７．提出書類　・・・ 12
８．提案審査会及び評価　・・・ 14
９．失格要件　・・・ 16
10．詳細協議　・・・ 16
11．その他　・・・ 17
12．提出・問合せ先　・・・ 17
13．様式集　・・・ 別冊

別添資料：案内図・配置図

１　募集要項の位置付け

募集要項（以下、「要項」という。）は、旧富崎小学校体育館跡地において、事業を実施する事業者を選定するために必要となる事項を定めたものであり、提案を希望する民間事業者又は団体（以下、「事業者」という。）は、要項に基づき提出書類を提出することとします。

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

事業者の決定に関しては、館山市（以下、「市」という。）が設置する「民間提案制度審査会」（以下、「提案審査会」という。）において、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。また、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、そこでの意見を踏まえ、市との事業内容等の詳細協議を経て契約を締結することとします。

事業者は契約締結後には、市と提案内容の状況等について、定期的に協議・報告を行い、情報の共有を図ることとします。

２　事業概要、目的等

（１）件名

旧富崎小学校体育館跡地 土地活用事業

（２）目的

「旧富崎小学校体育館跡地 土地活用事業」は、体育館及びプールの解体後の土地を有効活用し、事業者に貸付することで、地域経済の活性化、地域産業の振興、雇用促進等により、市の発展につなげることを目的として実施します。

（３）経緯

旧富崎小学校は、明治 7 年に開校して以来、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 4 月に休校し、平成 29 年 4 月の富崎小学校、神戸小学校と房南中学校を一体とした小中一貫校房南学園の開校により、平成 29 年 3 月に閉校となりました。

その後、令和４年度に、公共施設マネジメント民間提案制度を活用し、事業者の募集を行い、校舎棟においては令和５年度から民間事業者による利活用が開始され、地域雇用の推進や地域の活性化が図られています。

一方、体育館およびプールについては、老朽化等に伴う部材の飛散を防止し、地域の安全性を確保するために解体することとしております。

解体後の当該跡地を有効活用し、雇用創出をはじめとする更なる地域の活性化、市の発展へとつなげるため、事業者の公募を開始いたします。

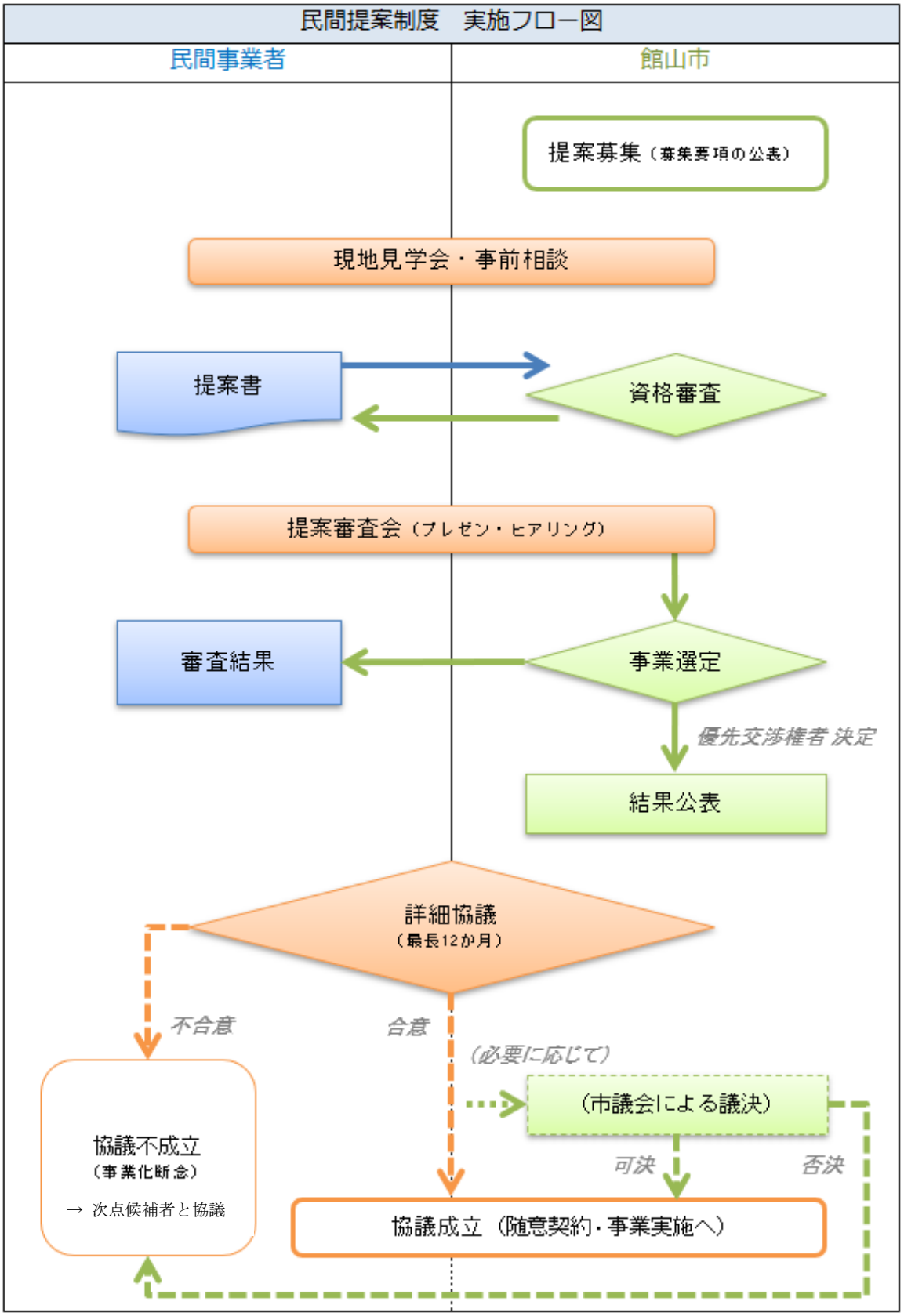
（４）優先交渉権者の選定方法等

公共施設マネジメント民間提案制度を活用し、１次審査（書類審査）及び２次審査（プレゼンテーション審査）を行い、最も優れた提案者を優先交渉権者として選定します。

なお、優先交渉権者との詳細協議を行うも契約に至らなかった場合は、次点候補者を交渉権者とし、協議を行うこととします。

※次項「民間提案制度　実施フロー図」参照

（５）「民間提案制度　実施フロー図」



※ 協議不成立となった場合は、「８　提案審査会及び評価」のとおり、次点候補者を交渉権者とします。

３　対象物件

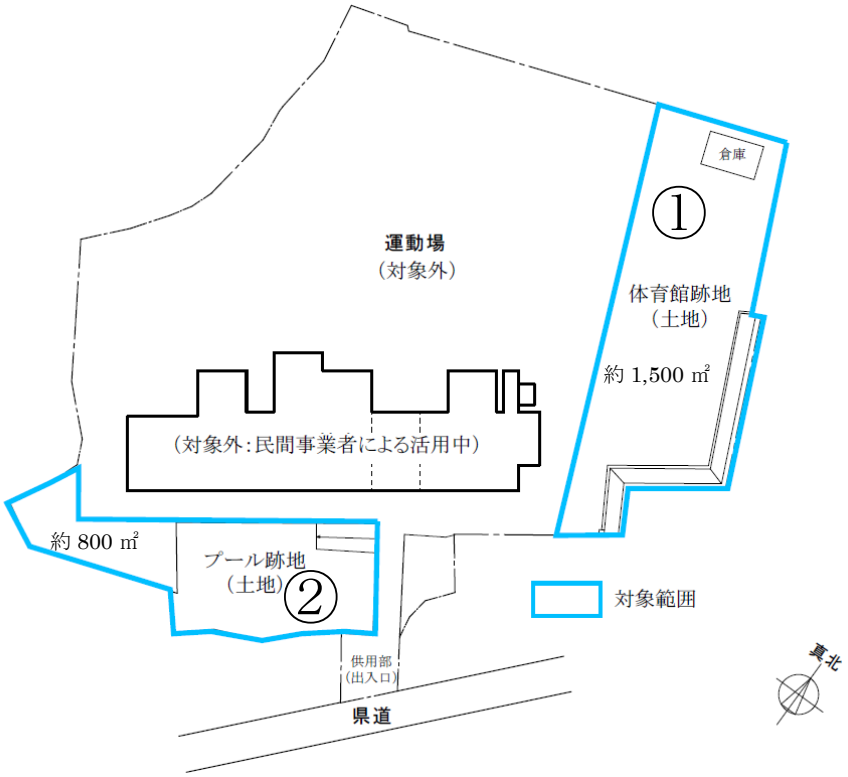
（１）対象物件：　土地

（２）所　　在：　館山市相浜２８２番地の１

（３）土地概要：

土地面積	①　体育館跡地　約 1,500 ㎡ ②　プール跡地　約 800 ㎡ ※下図の青枠部分
用途地域	指定なし（建蔽率　70%　容積率　200%）
接道	南東側校門前　県道布良港線　※幅員約５ｍ
災害リスク	津波浸水　最大浸水深　約 0.6m（出典：ちば情報マップ） ※避難場所の指定なし
備考	○既存の体育館・プール他は“令和８年度中の解体”（市施工）を予定する ・体育館の解体において土の締め固め、整地を実施する ・プール跡地については、砕石敷きとする ○土地面積は参考数値となります

（４）対象範囲：



※対象範囲内にある北側倉庫（解体予定なし）は、提案の対象外としますが、倉庫を含む周囲の土地については対象範囲に含めるものとします。

４　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

提案内容を実行する意思と能力（資格）を有する事業者とします。

また、グループで応募する場合は、提案時に全ての構成員を明らかにした上で、代表者を定め、各々の分野（役割分担）を明確に示してください。なお、同一事業者が複数のグループに参加することはできないものとします。

（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、次の事項を全て満たす必要があります。なお、書類審査における基準日は提案書類の受付日時点で判断することとします。

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（平成１４年法律第１５４号）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（平成１１年法律第２２５号）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 館山市において市税の滞納がない者

④ 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

⑤ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成３年法律第 77 号）に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと

⑥ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと

５　提案に係る諸条件

（１）基本的な事項

① 事業者が、事業計画及び施設整備・維持管理計画を立案し、自らの資金により運営・実行する提案であること

② 関係法令等（建築基準法、都市計画法、消防法、市条例等)、公序良俗に反しない提案であること

③ 計画の具体性及び実現可能性、継続性が明示された提案であること

④ 地域産業の振興や雇用促進等、地域活性化に寄与する提案であること

⑤ 事業者目線で本市の強み・弱み(課題)を捉え、それらを伸ばし・解消させ得る提案であること

⑥ 「３　対象物件（４）対象範囲」で示した体育館跡地及びプール跡地のいずれも活用するための提案をすること。なお、プール跡地については、駐車場としての使用も可とする。

・「体育館跡地のみ」、「プール跡地のみ」をどちらか一方の提案は対象外とするため、留意すること

・貸付範囲は、原則「３　対象物件（４）対象範囲」のとおりとするが、最終かつ具体的な貸付範囲や利用制限等の詳細は、詳細協議を経て決定することとする

⑦ 土地の貸付に係る希望額【様式５】を提案すること

・土地の譲渡は不可とする

・希望する金額（月額）を提案すること【様式５】

・無償を希望する場合は「０円」と記載すること【様式５】

・最終的な金額は、詳細協議を経て決定することとする

⑧ 施設及び設備等の整備を要する場合は、整備時期及び期間、整備内容の概要を提案資料【様式３】に示すこと

⑨ 上下水道、電気、ガス等のインフラは当該対象範囲にはなく、必要な場合は事業者が再整備すること。再整備の方法については、詳細協議を経て決定することとする

⑩ 事業者は、市が承認した場合を除き、第三者への転貸や契約に関する地位の譲渡、権利の設定、提案事業以外への用途変更をすることはできない

⑪ 市は、必要な事項について、定期的な事業報告や協議並びに調査を求める場合がある

（２）期間

希望する貸付期間を示すこと【様式６】

・貸付期間は詳細協議を経て決定することとする

・貸付期間満了時には、当該貸付期間や提案事業の達成状況等を踏まえ、市と事業者による協議の上、更新は可とする

（4）リスク分担表

分類	内容	分担	
		事業者	市
① 事業開始時の整備	施設の新築等の整備	○	―
② 土地・施設運営	施設案内、利用促進に係る情報発信	○	協力
	地域との連携	○	協力
③ 土地・施設管理	消耗品、光熱水費類、施設清掃、巡回警備、構築物等保守点検、樹木管理、草刈、廃棄物等の処理、各種調査、各種法定点検等	○	―
	施設、設備、工作物、物品等に係る修繕・改修・更新等に要する費用	○	承認
	新築、増築、改築、一部解体等に要する費用	○	承認
	各種届出・申請等の手続き等に要する費用	○	―
④ 損害賠償責任保険等	事業者が事業実施等に伴い使用する建物や設備等に要する保険、損害賠償責任保険等の加入に要する費用（※１）	○	―
⑤ 原状回復	契約満了等に伴う施設の原状回復に要する費用（※２）	○	―

(※１)提案にあたっては、市又は第三者からの損害賠償、提案事業継続に対応できる適切な賠償資力を確保すること

(※２)貸付期間の満了等に伴い貸付物件を市に返還する際は、次に掲げるものを除き、事業者の負担により原状回復すること

・事業者からの申し出に対して市が承認し、回復不要としたもの

・その他、市が現状のまま返還することを認めた場合

(その他事業者が負担する費用)

・優先交渉権者選定後の詳細協議及び契約に要する経費

・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種届出、申請等に係る費用

・その他、事業期間中に生じる全ての費用

(注意事項)

・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できない

・事業者は、市に対して造作の買取り並びに必要経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできない

・上記に記載のない内容については、詳細協議において取り決めることとする

（５）地域住民への配慮

・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説明会等を実施し、地域住民の意見等を聴取した上で、事業計画への反映に努めること
・騒音や振動等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。ただし、事業開始にあたり、騒音・振動等が発生する工事を想定している場合は、別途協議による
・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最大限配慮すること

（６）その他条件

・対象物件は、現状有姿での引き渡しとする
・敷地内に存置されている記念碑、記念樹等については、原則、ありのまま保存することとする
・契約締結後、対象物件について、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った場合でも、市は契約不適合責任を負わない。事業者は、契約締結後に市に対して追完請求権、代金減額請求権、貸付料の返還若しくは減免、損害賠償請求権、解除権、及びその他法的請求権を行使しないものとする

（７）注意事項

・土壌汚染、地下埋設物調査等の調査は未実施
・各種調査、土壌改良及び埋設物除却等に係る費用は事業者の負担とし、必要となる調査、工作物の設置、建物の新築等の整備、安全性の確保については、市と協議の上、自らの負担と責任において行うこと
・当該土地は、埋蔵文化財を包蔵する土地には該当しない。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（博物館学芸係 TEL0470-23-5212）と協議すること
・市は貸付範囲内の立木の伐採、雑草の草刈、切り株の除去、フェンス等の工作物の撤去は行わない
・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や提案事業以外への用途変更をすることはできない
・貸付の契約期間が終了したときは、事業者は速やかに原状回復し、返還すること
※事業者からの申し出に対して市が承認し、回復不要としたものは、市は現状回復を要求しない
※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ない
・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最大限配慮すること

６　実施スケジュール

（１）要項等の配布

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/kikaku/page100400.html）

（２）事業募集及び選定スケジュール

No.	内容	時期
1	要項等の公表	令和８年７月31日　当初 令和８年10月19日　変更
2	現地見学会受付	随時、受付します
3	現地見学会	２現地見学会受付後、別途、連絡します
4	事前相談、質問受付	随時、受付します
5	質問回答	随時回答（最終：優先交渉権者が選定される迄）
6	**誓約書・参加申込書の提出期限**	随時、受付します（最終：優先交渉権者が選定される迄）
7	**各種書類の提出期限**	**６誓約書・参加申込書の受付後、連絡します ※１カ月後を目安とします**
8	書類審査の結果・通知	７各種書類の提出後、１カ月以内を目安に通知します
9	提案審査（提案審査会） ※プレゼンテーション・質疑	８書類審査の結果・通知時に開催日時の連絡をします ※書類審査通過者のみ
10	審査結果の通知・公表	９提案審査（提案審査会）開催後、公表します
11	詳細協議（事業化に向けた協議）	（最長12か月間）
12	契約締結	協議合意に至った後 （市議会の議決が必要な場合は、議決後）
13	詳細協議結果の公表	契約締結後

（注意事項）

・現地見学会の申込受付【任意】

現地見学は必須条件ではありませんが、現状を的確に把握し提案に反映するため、積極的にご参加願います。なお、見学時は、解体作業中のため、見学の制限がありますので、ご承知おきください。

受付方法：「12　提出・問合せ先」のメールアドレスへ送信【様式なし】

・事前相談【任意】

アイデア保護等の観点から公表に支障のある内容等について、個別相談の場を設けることを目的としています。

受付方法：「12　提出・問合せ先」のメールアドレスへ送信【様式７】

方　　法：Web ミーティング又は対面

※事前相談は、１事業者当たり２回までとする

・質問受付と回答【任意】

受付方法：「12　提出・問合せ先」のメールアドレスへ送信【様式８】

回　　答：随時、市ホームページにて公表

(https://www.city.tateyama.chiba.jp/kikaku/page100400.html)

7　提出書類

（1）提出書類と期限等

提出書類は、指定の様式、部数、期限に基づき提出してください。

提出書類	部数	期限
【様式１】誓約書・参加申込書	１部	随時受付
【様式２】事業者概要書 ※その他市が必要と認める場合、上記以外の書類等の提出を求める場合があります。 【様式３】企画提案書 【様式４】資金計画書 【様式５】借受希望価格書 【様式６】借受希望期間提示書 （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事業者紹介パンフレット等 ③市税の納税証明書等 ※市税完納証明書 ※上記①・③は発行後３か月以内の原本 ※但し、館山市に納めるべき税がない場合は、その旨を明記した書類（任意様式）を提出すること ④決算書（直近３期分の財務三表）	１部 １部 １部 １部 １部 １部 １部 １部 １部 １部	**６誓約書・参加申込書の受付後、連絡します** **※１カ月後を目安とします**

（2）提出方法

提出書類は電子データ（ＰＤＦ）とし、期限までに「12　提出・問合せ先」のメールアドレスまでメール送付してください。【様式１】誓約書・参加申込書については押印の上（電子印可）、ＰＤＦをメール送付してください。

（３）提出書類の差替えについて

提出後の内容変更及び差替えは、原則、認めません。

（４）その他

（費用負担）

書類の作成等、応募に必要な一切の費用は事業者の負担とします。

（市が提供する資料等の取扱い）

市が提供する資料等は、本応募以外の目的外の使用を禁じます。

（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に帰属するものとしますが、市が公益上必要と認める範囲（優先交渉権者となった者の提案概要等）で公表します。

ただし、応募書類等に関して市が知り得た事項のうち、応募者の権利や競争上の地位、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

（１）書類審査

本要項に基づき、参加条件の適合の可否について書類審査を行います。

・提案審査会への参加資格の有無については、E-Mail にて通知します。また、参加資格を有する事業者には、併せて時間・場所を通知します。

（２）提案審査（提案審査会）

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

・審査時間は 45 分間とします（提案説明 20 分、質疑応答 25 分を目安とします）

・出席者は３人以内とします

・説明用モニター使用可（プレゼンテーション資料投影）

※使用する場合、HDMI 接続が可能なパソコンを持参してください。HDMI ケーブル及びモニターは、事務局が準備します

・プレゼンテーション資料は、審査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いません

・ 審査会の委員は、有識者・地域代表・市職員を予定しています

（評価基準：100 点満点）

審査項目	審査の視点	配点
制度・法令等適合性	・提案内容は、公共施設マネジメント(遊休財産の活用)に寄与し、事業者独自のノウハウ、アイデアがあるか ・事業実施にあたり支障となる項目（法令等）は無いか	20 点
実現性・継続性	・類似事業の実績（法人財務諸表含む） ・収益性を含む事業計画（スケジュール）の具体性・実現性	20 点
市民生活の向上	・市民サービスの向上や地域住民の幸福度に寄与する提案か ・隣接する校舎棟や運動場での活動（ペタンク、グラウンドゴルフ等）に支障となる項目はないか	20 点
地域（経済）の活性化	・地域産業の振興や新たな雇用創出に寄与する提案か ・地域課題（弱み）を適切に捉え、その解消に寄与する提案か ・地域住民や地域産業との関わり方について、事業者独自のノウハウ、アイディアがあるか ・借受希望価格に基づき採点（自動計算）	40 点

（評価方法）

・各委員の点数の平均点が、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
・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
・各委員の点数の平均点が 60 点を下回った場合、失格とします

（３）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とともに、提案審査参加者に対しては、当該 URL を E-Mail にて通知します。また、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。

・優先交渉権者：事業者名、事業名称、評価点
・優先交渉権者以外：評価点

評価結果についての異議申し立てには応じません。

（４）応募者が１者のみであった場合の取扱い

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。

・提出書類等が、本要項に適合しない場合
・虚偽の内容が記載されている場合
・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
・契約締結日時点で、「４　参加資格」を満たさなくなった場合
・その他、本要項に違反すると認められた場合

10　詳細協議

（１）協力体制

市と優先交渉権者は、提案事業の事業化に向けて互いに協力することとします。

（２）協議内容

次の事項について協議することとします。

・提出書類の精査
・市民説明会等のスケジュール及び説明資料について
・提案事業等に関するスケジュールについて
・契約書の内容について
・提案内容に応じた関係法令等について
・その他市が必要と判断した事項

（３）詳細協議の期間

詳細協議の期間は、審査結果公表後、最長 12 か月間とします。ただし、市が必要と認めた場合は、協議を延長する場合があります。

（４）詳細協議の結果公表

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。

・合意（契約）事業：事業者名・事業名称・事業概要

11　その他

・本事業提案への参加及び優先交渉権者選定後の詳細協議期間に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
・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とします。
・事業者は、対象範囲内の土地や工作物（擁壁等）については、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こととします。
・本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　提出・問合せ先

館山市総務企画部資産経営課（公共施設再編係）
〒294－8601　千葉県館山市北条１１４５－１
TEL：0470（22）3296（直通）
E-mail：shisan-keiei@city.tateyama.chiba.jp