

佐用町学校等跡地施設利活用事業者

募 集 要 項

(利神小学校)

令和4年1月

佐用町

《目次》

1 募集の名称	[1]
2 募集の目的	[1]
3 募集施設	[1]
4 特記事項	[1]
5 募集の流れ	[2]
6 跡地施設の利活用条件	[2]
7 跡地施設の使用条件	[4]
8 応募の資格	[4]
9 資料の配布	[5]
10 募集要項等に関する質問と現地案内について	[5]
11 応募に関する提出書類	[5]
12 事業者選定の方法等	[7]
13 審査項目について	[8]
14 契約の締結について	[9]
15 その他手続き等に関すること	[9]
16 参考資料（ランニングコスト）	[9]

1 募集の名称

募集の名称は、「佐用町学校等跡地施設利活用事業者募集」（以下「募集」という。）とします。

2 募集の目的

佐用町では、閉校となった小学校の校舎等の跡地施設の建物と土地及びその他付属施設（以下「跡地施設」という。）を有効に活用し、地域の振興と発展を前提とした事業を展開する事業者等（以下「事業者」という。）を幅広く募集します。跡地施設の利活用を希望する事業者からの提案を総合的に評価して事業者を選定するものです。

3 募集施設（小学校1施設）

施設名	所在地
利神小学校	〒679-5343 兵庫県佐用郡佐用町口長谷808番地

※グラウンドや体育館については、現在、地域や町の行事・社会体育等の活動の場として使用しています。また、体育館については、災害時等における町の指定避難所となっています。現段階において、グラウンド・体育館については、今後もこれまで同様に地域や町で使用していきたいと考えており、今回の募集については、校舎棟の利活用提案を中心に考えています。しかしながら、提案される利活用の事業内容が、本町の雇用促進や地域の活性化・振興発展等にかかなり大きく寄与すると認められる場合には、グラウンド・体育館の利活用提案についても町及び関係地域で検討させていただきます。以上のような現状・趣旨を踏まえ、グラウンド・体育館を含む利活用提案の場合には、校舎のみの利活用提案の場合よりも、相当程度選定の基準が高くなることをご理解のうえ、ご応募いただきますようお願い申し上げます。

4 特記事項

(1) 各種指定等

	指定避難所	土砂災害警戒区域等	浸水想定区域	崩壊土砂流出等危険区域	耐震診断	用途地域指定
利神小学校	体育館	区域外	区域外	区域外	受診済	

(2) 建物内の露出吹付け材におけるアスベスト含有量調査は実施しており、アスベストを含む施設はありません。

(3) 生活排水処理は、合併処理浄化槽で処理しています。

(4) 今回の公募手続きにおいては、宅地建物取引業法に規定する重要事項説明書等の書面は交付しません。

- (5) 対象地は、長期間にわたり小学校施設として利用していたため、化学物質等の含有の有無の確認のための化学的調査及び地盤沈下等の確認のための土地の物理的性状調査はしていません。

※ 記載は主な事項のみですので、詳細についてはお問い合わせください。

5 募集の流れ

- | | |
|-----------------------|--|
| (1) 提案書類の受付 | 令和4年1月14日(金)～3月25日(金)まで |
| (2) 質問 | 質問がある場合は随時お答えし、応募者に共通すると考えられるものについては、ホームページに回答を掲載します |
| (3) 施設内見学 | 見学希望がある場合は、日程調整し実施します |
| (4) 一次審査(書類) | 令和4年 4月中 |
| (5) 二次審査(ヒアリング) | 4月～5月頃 |
| (6) 交渉権者の決定 | // 5月以降 |
| (7) 交渉権者との協議 | // 5月以降 |
| (8) 契約書の締結(佐用町議会の議決後) | // 6月以降 |

6 跡地施設の利活用条件

- (1) 指定事業 跡地施設が地域の教育・文化・生活の中核的な公共施設であったことを踏まえ、公益を害するおそれのある用途で利用する事業でないこと、及び地域の活性化と振興発展に貢献できる事業であり、地域の要望に即した活用であること。
(次のいずれかに該当すれば可とします。ただし、太陽光発電所、資材置き場・倉庫等のみの利活用はできません)
- ア 跡地施設周辺地域又は本町の産業振興に資する事業
 - イ 跡地施設周辺地域又は本町の福祉の向上に資する事業
 - ウ 跡地施設周辺地域又は本町の雇用促進に資する事業
 - エ その他住民サービスの向上に資する事業
- (2) 町は、跡地施設に係る補修、維持管理、法令に基づく検査等は一切行いませんので、事業者の負担により実施してください。
- (3) 事業活動により発生した排水については、事業者が佐用町の規定に沿って処理したのち、合併処理浄化槽に接続するものとします。ただし必要に応じて、契約締結後に排水の水質に関する覚書等を締結する場合があります。
- (4) 建物の改築、新築又は取壊しをしようとするときは、計画段階で協議するものとし、建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条に基づく建築確認済証の写し、付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、建築計画概要書の写しその他町長が必要と認める書類を提出するものとする。
- (5) 工事施工を含む提案をしようとする場合にあつては、原則工事を実施する者が、本町の一般競争(指名競争)入札参加資格を有していること。また、佐用町建設工事入札参加者の資格格付及び選定に関する基準を定める規程により資格を有していると認められる者としてします。

- (6) 工事を実施する場合は、町内業者を優先的に採用してください。
- (7) 提案事業の実施及び工事の実施にあたって、国・県等の関係法令や条例、佐用町廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成17年条例第108号）、佐用町良好な環境の保護に関する条例（平成17年条例第111号）、佐用町水道水源保護条例（平成17年条例第112号）、佐用町公共下水道条例（平成17年条例第143号）、佐用町企業立地促進条例（平成17年条例第116号）等を遵守してください。
- (8) 事業者は、応募時に提出した提案書等により、契約を締結した日から概ね1年以内に事業を開始し、計画に基づく用途に10年間供しなければならないものとします。これに反した場合は、契約を解除し、契約時の状態に回復していただきます。なお、事業遂行にあたって、やむを得ない事情により、応募時に提出した事業計画案を変更する場合には、事前に文書により申請し、町長の承認を得るものとします。ただし、本事業者募集の趣旨を損なうような変更は認めません。また、各種申請等の手続前には、概要を示す書類を任意様式で提出してください。
- (9) 跡地施設の内外装改修、設備の改修等にかかる費用及び利活用目的による関係法令に対応した設備改修のための費用は、すべて事業者の負担とします。
- (10) 跡地施設に存在する建物、工作物、立木を使用しない場合の除去などに要する一切の費用は、事業者の負担とします。ただし、除去する場合は事前に協議するものとします。
- (11) 跡地施設に存在する使用しない備品の撤去及び廃棄については、事業者の負担とします。
- (12) 本町との使用貸借契約締結後、跡地施設に隠れた瑕疵があることを発見しても損害賠償の請求若しくはこの契約を解除することはできません。
- (13) 事業者となることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、事業者としての資格を取消し、使用貸借契約を解除します。
- (14) 事業者としての決定を受けられないことにおいて生じる一切の損害や賠償等について、町は責任を負いません。
- (15) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業の用には、使用できません。また、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の設置、営業も行うことができません。
- (16) 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）第2条第2号に定める暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員の活動のために利用するなど、公序良俗に反する利用はできません。
- (17) 土地および建物を廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に係る産業廃棄物処理業及び一般廃棄物処理業の事業の用に使用することはできません。
- (18) 事業者は、契約締結までの間に、地域住民を対象とした事業内容等の説明会への出席要請をした場合は、必ず出席してください。また、施設整備及び運営にあたっては、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してください。

7 跡地施設の使用条件

- (1) 土地、建物は原則無償貸与とします。(10年間を予定)
ただし、5年毎の契約更新となり、無償貸付には、佐用町議会による議決が必要となります。(議決を受けられない事において生じる一切の損害や賠償等について、町は責任を負いません) また、10年経過後は有償貸付となります。
- (2) 跡地施設の貸付範囲は、事業内容により別途協議とします。
- (3) 事業者は、使用貸借権(賃貸借権)を第3者へ譲渡又は移転することはできません。ただし、提案書に記載した用途に反しない範囲において、真にやむを得ない事由があるものとして、事前に町長の承諾を受けた場合は、この限りではありません。
- (4) 跡地施設の維持管理に伴う光熱水費や燃料費・設備点検・修繕費用・各種法令に基づく検査費用等は、事業者の負担とします。
- (5) 町は、契約の履行状況を確認するため、施設の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができます。

8 応募の資格

一次審査(書類)・二次審査(ヒアリング)において跡地施設の利活用を希望する事業者(以下「応募者」という。)を募集します。

(1) 応募者の資格

- ア 宗教活動・政治活動を行う事業者でないこと。
- イ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない法人であること。
- ウ 佐用町指名停止基準(平成26年基準第2号)に基づく指名停止を受けていないこと。
- エ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者(更生手続き開始の決定を受けている者を除く。)でないこと、又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき、再生手続き開始の申立てがなされている者(再生手続き開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。
- オ 佐用町暴力団排除条例(平成24年条例第1号)第2条に規定する暴力団又は暴力団員等に該当しない者であること。
- カ 地方公務員法(昭和25年法律第261号)第16条に該当する者でないこと。また法人にあっては役員を務めていないこと。
- キ 事業の実施に必要な免許、知識、経験(実績)、資力、信用、技術的能力等を有すること(審査の中で、事業遂行能力の視点から評価の対象とします)。

(2) 共同事業者による応募の場合

- ア 共同事業者とは、複数の企業が共同して事業を行う者で、代表企業その他の構成企業からなるものをいい、町長と事業契約を締結する相手方となり、提案した事業計画等に基づく事業の実施に連帯して責任を負う。なお、代表企業は、一法人企業でなければならず、構成員企業との調整を行うとともに町長との協議において窓口となるものとします。

イ 単独で応募した一つの企業は、他の共同事業者の構成員となることはできません。また、一つの企業は、複数の共同事業者の構成員になることはできません。上記(1)の応募者の資格は、共同事業総体で判断します。

(3) その他

ア 当該資格等の基準日は、原則令和3年8月1日現在とします。

イ 提案書等の提出日から交渉権者決定の日までの期間に、応募者が資格等条件を欠くこととなった場合、若しくは構成員の制限に抵触した場合は、失格とします。

9 資料の配布

応募する跡地施設の図面等が必要な場合は、利活用希望施設等を明記のうえ電子メールによりご連絡ください。

10 募集要項等に関する質問と現地案内について

(1) 募集要項等に関する質問がある場合は、質問書(様式第4号)に質問内容を入力した電子データを、下記アドレスへ送信していただくか、FAXにてお問い合わせください。

※質問がある場合は随時お答えし、応募者に共通すると考えられるものについては、ホームページで回答を掲載します

(事務局) 佐用町役場 企画防災課 まちづくり企画室

〒679-5380 兵庫県佐用郡佐用町佐用2611番地1

電話番号 0790-82-0664

FAX 0790-82-0492

電子メールアドレス kikaku@town.sayo.lg.jp

※お電話の受付時間は、午前9時から午後5時までとします。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

(2) 現地説明を希望される場合も、電子メールまたはお電話にてご連絡ください。

11 応募に関する提出書類

応募者は、令和4年3月25日(金)までに、下記の必要書類を町に提出してください。

(1) 提出場所(事務局) 佐用町役場 企画防災課 まちづくり企画室

〒679-5380 兵庫県佐用郡佐用町佐用2611番地1

電話番号 0790-82-0664

電子メールアドレス kikaku@town.sayo.lg.jp

※受付時間は、午前9時から午後5時までとします。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

(2) 提出書類は、郵送または持参により提出してください。

(3) 提出書類

① 提案書(様式第1号)及び主に下記ア～カについて記載された書類(任意様式)

※任意様式はパワーポイントを使用するなど、わかりやすいもので提出してく

ださい

- ア 利活用に係る基本理念・方針
- イ 利活用の概要
 - ・事業内容及び運営規模
 - ・工事内容及び開設までのスケジュール
 - ・施設利用レイアウト図
- ウ 運営体制
 - ・運営形態（営業時間、休日など）
 - ・人員配置（配置職種や人数など）
 - ・雇用方針（必要人員の確保方法など）
- エ 事業収支計画書及び資金計画書（10年間）
- オ 事業経歴書（過去3年の業績や事業内容、事業実績など）
- カ 地域への貢献に関する考え方

② 下記ア又はイの書類

- ア 個人の場合
 - ・住民票
 - ・身分証明書（写）＊免許書の写しなど
 - ・納税証明書（市町村税）
 - ・貸借対照表及び損益計算書（既に事業を行っている場合）
 - ・誓約書（様式第3号）
- イ 法人の場合
 - ・法人登記簿謄本（履歴事項全部証明で発行後3か月以内のもの）
 - ・直近の決算の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税の納税証明書
 - ・財務関係書類一式
 - ・誓約書（様式第3号）
 - ・会社概要が分かる資料（パンフレット等）

③ 事業者の構成調書（様式2号）

※共同事業者による応募の場合

(4) 提出書類は、(3) ①及び②③を順にA4サイズにとじて、正本1部と電子データ（CD又はDVD）1部を提出してください。電子データについては、PDF形式で提出してください。

(5) 応募にあたっての留意事項

- ア 提出書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。
- イ 提出書類は、応募者の選考審査や公正性・透明性・客観性の確保等に必要限度において、これを公表することがあります。
- ウ 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、前号の規定により公表する場合は、町が無償で使用できるものとします。

- エ 町において提出書類を審査し、不備がないものとして受理した提出書類は、一次審査（書類）・二次審査（ヒアリング）実施後においても返却しません。
- オ 提出書類の作成等に要する一切の経費は、応募者の負担とします。
- カ 著しく信義に反する行為があった場合は失格とします。
- キ 上記に掲げるもののほか、本募集要項に違反すると認められる場合は、失格とします。
- ク 書類の提出後、本応募を辞退しようとする場合は、応募辞退届（様式第5号）を提出してください。

12 事業者選定の方法等

- (1) 書類確認 応募者から書類の提出があったときは、企画防災課において書類の確認を行い、書類に不備がある場合には、期間を定めて補正や追加提出等をお願いする場合があります。また、応募者の提出した提案書等の内容を確認し、跡地施設の利活用条件及び使用条件を満たしていないことが明らかである場合は、その旨を応募者に連絡し、提出書類を受理せず、申請を却下（書類を返還）するものとします。なお、審査に必要な事項等を事前に確認する必要がある場合は、企画防災課等により、応募者に対する事前ヒアリングを行うこともあります。
- (2) 地域住民等からの意見聴取等 地域に及ぼす影響度や審査の困難性などを考慮し、あらかじめ地域住民等の意向を把握する必要があると町長が認めたときは、応募者からの提案内容を公表又は説明し、これに対する意見等を求めることができるものとします。
- (3) 一次審査（書類）の実施 ご応募いただいた内容を基に書類選考を行います。
二次審査（ヒアリング）の実施 一次審査通過者には、以下のとおりヒアリング（非公開。以下同じ。）を実施します。
- ア ヒアリングの実施日
一次審査通過者には、一次審査（書類）選定結果通知書兼二次審査（ヒアリング）参加要請書（様式第6号）を通知します。
- イ 一次審査通過者は、あらかじめ指定した日時、場所に参集し、選考委員会において提案書等に基づき提案説明を行ってください（パワーポイントの使用可）。その後、審査委員等からの質疑に応じていただきます。提案説明は20分、質疑応答は20分を予定しています。
- ウ ヒアリングの実施場所
佐用町役場を予定
- (4) 選定について

一次審査（書類）は、副町長、企画防災課長、関係する所属課長、まちづくり企画室長、担当で応募者から提案された内容を審査します。

二次審査（ヒアリング）は、町が設置する地域活性化支援会議をもって選定委員会にあてるものとし、一次審査通過者から提案された内容を審査します。

ア 地域活性化支援会議の委員は、副町長、企画防災課長、総務課長、健康福祉課長、高年介護課長、農林振興課長、商工観光課長、教育委員会教育課長、教

育委員会生涯学習課長、各支所長で構成し、提案書の内容等に応じて適宜学識経験者・アドバイザー・地域関係者を加えることができますものとしします。

イ 選定は地域活性化への貢献度、事業内容、事業者としての適格性（資力・信用）などを総合的に審査した上で、事業者を選定するものとしします。

ウ 審査及び選定の結果に対する質問又は異議については、一切受付しないものとしします。

エ 審査の結果、妥当な事業者がいないと判断したときは、事業者を選定しません。

(5) 事業者決定の方法 事業者の決定方法は、以下のとおり選定委員会における委員合議の審査による採点結果に基づき決定します。

ア 委員は、各応募者へのヒアリング実施時に、応募者それぞれについて、提案書等、提案内容及びヒアリングの内容を踏まえ、審査項目の審査を委員それぞれにおいて行い、採点します。委員が採点した点数を集計し、応募者ごとの合計点数を算出し、町長を含めた協議により事業者1社（以下「交渉権者」という。）を決定します。なお、全ての応募者の提案内容が、本町の産業振興・福祉の向上・雇用促進等に一定程度寄与することが見込めないと判断した場合、交渉権者を選定しない場合も有ります。

(6) 一次審査、二次審査の選考結果等の通知 一次審査（書類）選考結果は、応募者全員（ただし、共同企業体による応募の場合はその代表者に限ります。）に、一次審査（書類）選定結果通知書兼二次審査（ヒアリング）参加要請書（様式第6号）又は一次審査（書類）非選定結果通知書（様式第7号）、二次審査（ヒアリング）参加者には、二次審査（ヒアリング）選定結果通知書（様式第8号）又は二次審査（ヒアリング）非選定結果通知書（様式第9号）により通知します。なお、町ホームページにおいて、決定した交渉権者の名称等を公表することがあります。

(7) 交渉権者との契約 町は、交渉権者と事業内容等の詳細について協議し、地方自治法第96条第1項第6号の規定による佐用町議会の議決後、契約を締結します。

(8) その他

ア 本実施要項に定めるもののほか、必要な事項については町の指示に従ってください。なお、応募等に必要な様式については、町ホームページに掲載します。

13 審査項目について

提案書等の審査は、資格審査のほか事業内容、地域貢献度、業務の確実性、創意工夫等の採点により行います。

- (1) 実施体制・工程
- (2) 地域住民への対応と地域の理解
- (3) 環境配慮（自然・農地・建物等）
- (4) 雇用創出
- (5) 経済効果
- (6) 地域貢献

- (7) 創意工夫
- (8) 事業の確実性、安定性

14 契約の締結について

跡地施設に係る町長と事業者の契約は、使用貸借（賃貸借）とします。

15 その他手続等に関する事

- (1) 提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本町において情報公開等の必要がある場合は、応募書類等の全部又は一部を応募者の承諾を得て無償で使用できるものとします。
- (2) 町が提供する資料について応募者が応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

16 参考資料（ランニングコスト）

令和元年度光熱水費等支払額（小学校として稼働期）

NO	光熱水費等	金額（年間）	備考
1	電気代	1, 150, 000	
2	水道料	350, 000	
3	ガス使用料	50, 000	
4	下水道使用料	400, 000	年間保守契約
5	電気保安業務委託料	90, 000	年間保守契約
6	消防設備保守点検委託料	50, 000	年間保守契約
7	特定建築物定期報告委託料	200, 000	年間保守契約
8	防火設備定期点検報告委託料	50, 000	年間保守契約
合計		2, 340, 000	