

吉備中央町立竹荘中学校跡地活用に係る
事業者募集要項

令和5年11月

吉備中央町

目 次

1. 竹荘中学校跡地活用事業の趣旨.....	1
2. 本募集要項の位置づけ.....	1
3. 物件の概要.....	1
4. 利活用事業提案の諸条件.....	3
5. 事業形態.....	4
6. 利活用上の条件、制限等.....	6
7. 応募手続き.....	8
8. 審査に関する事項.....	11
9. その他.....	12

1. 竹荘中学校跡地活用事業の趣旨

当町では、平成 26 年 3 月末をもって閉校となった竹荘中学校の土地及び建物について、地域の活性化やコミュニティ機能の維持に資する活用を行うべきと考えており、現存する校舎や体育館を効果的に活用する事業者を幅広く募集することとした。

長年地域の方に親しまれてきた竹荘中学校の跡地を有効に活用し、地域のみならず、当町のまちづくり全体に貢献していただくことを期待している。

2. 本募集要項の位置づけ

本募集要項は、竹荘中学校跡地活用事業を実施する事業者を選定するにあたって公表するものであり、本事業への提案参加を希望される事業者においては、募集要項の内容を踏まえ、公募に必要な書類等を提出すること。

なお、「本募集要項」及び「本募集要項に関する質問書に対する回答書」に相違がある場合は、その回答書を優先する。

事業の優先交渉権者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式により選定し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とする。

優先交渉権者は、地元説明会を実施した後に当町との間で、賃貸借契約締結等、必要な手続きを行い事業に着手するものとする。

3. 物件の概要

(1) 名称

旧吉備中央町立竹荘中学校

(2) 所在地

岡山県加賀郡吉備中央町竹荘 791 番地

(3) 交通アクセス

岡山空港から車で約 30 分

岡山自動車道 賀陽 IC から車で約 15 分

JR 伯備線 備中高梁駅から車で約 30 分

(4) 土地

所在	岡山県加賀郡吉備中央町竹荘 791 番地
敷地面積	15,564 m ²
現況地目	学校用地
都市計画区域	都市計画区域外
用途地域	指定なし
建ぺい率	指定なし
容積率	指定なし
埋蔵文化財	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」には該当しないため、事前協議の必要性はないが、埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着手の遅延による開業等への影響が生じた場合は、別途協議を行うものとする。

(5) 建物

種別	構造	延床面積	建築年月
校舎	RC 造 3 階建	2,568.02 m ²	S58.3
体育館	S 造平屋建	865.00 m ²	S57.2
特別教室棟	S 造平屋建	170.00 m ²	S59.9
クラブハウス棟	S 造平屋建	157.00 m ²	S59.9

(6) 設備

電気	キュービクル式高圧受変電設備
給水設備	上水道
排水設備	合併処理浄化槽
ガス	プロパンガス

(7) 石綿及び PCB 使用電気機器の有無

過去に当町が行った調査では存在が確認されていないが、施設改修の際に万一存在が確認された場合、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で処置を行うこと。

4. 利活用事業提案の諸条件

(1) 参加資格要件

次に掲げる要件を全て満たす者とする。

- ① 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者であること。
- ② 国又は地方公共団体の指名停止又は指名除外の措置を受けていない団体等
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）、会社法（平成 17 年法律第 86 号）の各法に基づく手続き開始の申し立てがなされている団体等でないこと。
- ④ 手形交換所による取引処分を受けた日から 2 年間を経過しない者又は当該事業の入札前 6 か月以内に手形、小切手を不渡りした団体等でないこと。
- ⑤ 税（国税、岡山県税及び吉備中央町税。）を滞納していない団体等
- ⑥ 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条に定義する者）が、支配人、無限責任社員、取締役、監査役若しくはこれらに準ずべき地位に就任し、又は、実質的に経営等に関与していない団体等

(2) 提案に関する条件

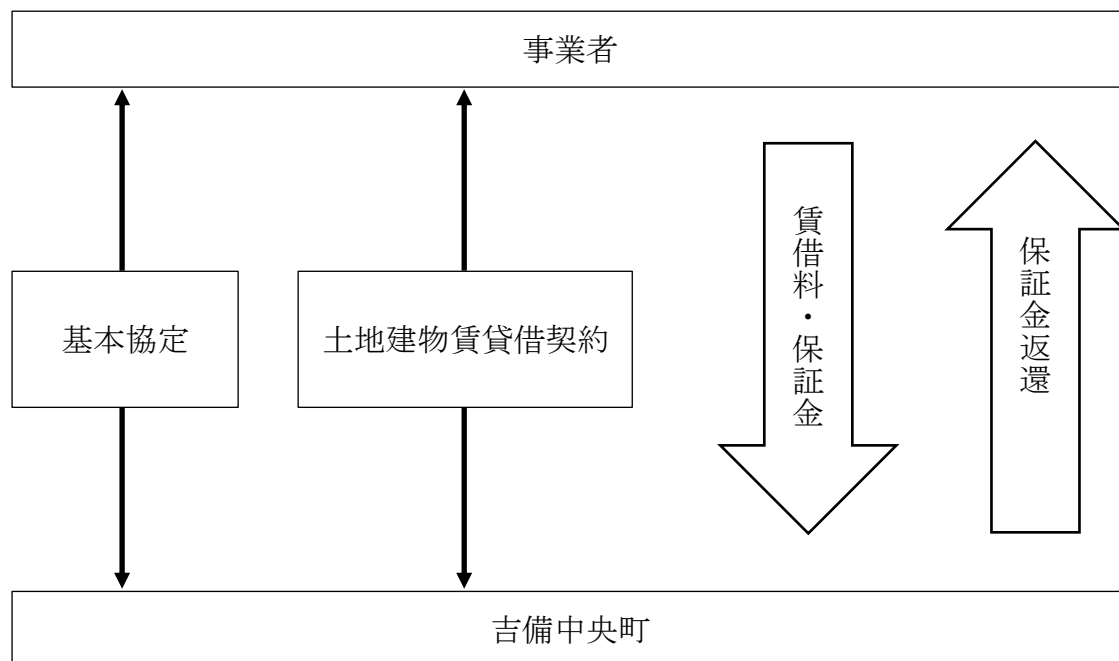
対象物件の活用計画は事業者の自由提案とするが、提案にあたっては、対象物件全体を対象とするとともに、次に掲げる要件をすべて満たすこと。

- ① 事業者が、施設の改修計画を立て、整備・維持管理し、事業を運営する提案であること。
- ② 現存する校舎や体育館及び敷地全体を活用した提案であること。
- ③ 事業の継続性が高いこと。
- ④ 「コミュニティ形成」、「居住」、「宿泊」に着目しつつ、スポーツの振興、健康増進、産業振興、福祉の向上、雇用促進、その他住民サービスの向上等、地域活性化に資する事業であること。
- ⑤ 施設計画及び運営に関して、環境、福祉、防災、防犯等に配慮した計画であること。
- ⑥ 事業所の開設及び施設の改修・運営にあたっては、建築基準法及び消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。

5. 事業形態

(1) 事業スキーム

<事業スキームのイメージ>



(2) 貸付条件

対象施設	原則、校舎、体育館、特別教室棟、クラブハウス棟及び土地について、一括貸付とする。
契約の種類	土地建物賃貸借契約
契約期間	契約締結日から10年までとする。ただし、町及び事業者のいずれからの特段の申し出が無い場合は、契約を更新することができるものとし、以後同様とする。
貸付面積	土地：15,564 m ² 建物：3,760.02 m ²
月額貸付料	事業者が提案する価格を基に定める。ただし、事業者の提案価格が、町が定めた貸付料基準額を下回った場合は、条例の適用を受ける場合を除くほか、地方自治法第96条第1項第6号の規定により、町議会で議決される事項となるため、事業者選定以降に開催する町議会の議決を経なければならない。
貸付料基準額	300,000円（月額）※別途消費税及び地方消費税
貸付料の改定	契約期間中の貸付料の変更は行わないものとする。ただし、貸付料が土地の価格の上昇若しくは下落その他経済事情の変動により、又は、周辺の建物の貸付料等に比較して著しく乖離した場合には、町と事業者双方の協議により将来に向かって見直しを行うことができる。
保証金	月額貸付料の6か月相当額分を納付しなければならない。賃貸借契約終了後に債権債務を相殺の上、無利息で返還する。なお、貸付料が改定された場合においても保証金額の変更は行わない。
貸付料及び保証金の支払方法	<貸付料> 毎月又は毎年、町が定める期日までに納付しなければならない。 <保証金> 町が定める期日までに納付しなければならない。
引き渡し	現状引き渡しとする。
契約不適合責任	契約締結後に、本物件に種類、品質、数量に関して本契約の内容に適合しない状態を発見しても、履行の補完、又は損害賠償の請求をすることができない。
事業者が負担する費用	①契約に要する費用 ②建物等の修繕、更新、改修に係る工事や用途変更に係る費用 ③光熱水費及び建物の維持管理費等に要する費用 ④建物保険料 ⑤敷地内の維持管理に要する費用 ⑥原状回復に要する費用

6. 利活用上の条件、制限等

(1) 地域住民等との関係について

次に掲げる要件を遵守すること。

- ① 岡山県景観条例及び同規則に基づき、周囲の景観に大きな影響を与えないデザインとすること。
- ② 地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に十分配慮すること。
- ③ 事業実施にあたっての事前説明等、地域住民に対しては誠実に対応し、円滑な関係性を構築すること。

(2) 契約等に関する事項

次に掲げる要件を遵守すること。

① 基本協定

- ア 当町及び事業者双方の協議事項、権利義務等に関する基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者と基本協定を締結すること。
- イ 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者と協定締結の交渉を行う。
- ウ 協定上の地位を第三者に譲渡することはできない。

② 土地建物賃貸借契約

- ア 基本協定締結後、土地建物賃貸借契約を締結すること。
- イ 事業者の提案価格が、当町が定めた貸付料基準額を下回った場合は、条例の適用を受ける場合を除くほか、地方自治法第96条第1項第6号の規定により、町議会で議決される事項となるため、事業者選定以降に開催する町議会の議決を経なければならない。

(3) 諸手続きに関するお問い合わせ先

内容	担当窓口	電話番号
本事業に関すること	吉備中央町企画課	0866-54-1314
開発に関すること	吉備中央町企画課	0866-54-1314
建築基準法に関すること	岡山県備前県民局 建設部管理課	086-233-9847
景観法に関すること	岡山県備前県民局 地域政策部環境課	086-233-9806
河川法に関すること	岡山県備前県民局 管理課	086-233-9877
消防法に関すること	岡山市西消防署 吉備中央出張所	0867-34-0119
水道に関すること	吉備中央町水道課	0866-56-7134
浄化槽に関すること	吉備中央町水道課	0866-56-7134
埋蔵文化財に関すること	吉備中央町教育委員会事務局	0866-56-9191
土地建物賃貸借契約に関すること	吉備中央町総務課	0866-54-1313

(4) その他留意事項

関係法令や条例等による制約は、本要項に記載する限りではない。
事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口にご相談すること。

7. 応募手続き

(1) スケジュール

内容	日程
募集要項等の配布 (当町公式 HP からダウンロードのみ)	令和5年11月2日(木) から
事業者向け現地見学会	令和5年12月20日(水) 午後1時30分から午後3時まで
質問書の提出期限	令和6年1月26日(金) 午後5時まで
プロポーザル参加申込書、 提案書、借受希望価格書の提出期限	令和6年2月9日(金) 午後5時まで
プレゼンテーション審査	令和6年2月29日(木)
優先交渉権者の決定通知	令和6年3月中旬

※各日程は、事務の都合により変更する場合があります。

(2) 事業者向け現地見学会

日 時：令和5年12月20日(水) 午後1時30分から午後3時まで

集合場所：吉備中央町役場賀陽庁舎1階ロビー（吉備中央町豊野1-2）

賀陽庁舎駐車場に駐車すること。

提出書類：参加を申し込む場合は、令和5年12月18日(月) 正午までに「現地見学会参加申込書【様式1】」を町企画課(kikaku@town.kibichuo.lg.jp)にメールで提出すること。

留意事項：現地見学会は任意参加とする。

施設内の撮影は認めるが、個人情報等プライバシーに関する情報は撮影不可とする。

(3) 質問及び回答

提出期限：令和6年1月26日(金) 午後5時まで

提出書類：「質問書【様式2】」を町企画課(kikaku@town.kibichuo.lg.jp)にメールで提出すること。

回答方法：受付期間中、整理できたものから当町公式HPで公表する。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する。

留意事項：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は質問しないこと。

質問者の所属氏名等は公表しない。

(4) プロポーザル参加申込書等の提出

① プロポーザル参加申込書

提出期限：令和6年2月9日（金）午後5時まで

提出書類：「プロポーザル参加申込書【様式3】」を町企画課へ提出すること。（郵送可）

提出部数：1部

② 提案書

提出期限：令和6年2月9日（金）午後5時まで

提出書類：「提案書【任意様式】」を町企画課へ提出すること。（郵送可）

提出部数：正本1部、副本8部

提案書には、以下に示す項目を記載及び添付すること。

記載項目	主な記載内容
事業目的	事業の基本的方針やコンセプトを記載
事業内容	事業の取組内容を具体的に記載
地域の活性化に資する提案	「コミュニティ形成」、「居住」、「宿泊」に着目しつつ、スポーツの振興、健康増進、産業振興、福祉の向上、雇用促進、その他住民サービスの向上等、地域の活性化に資する事項を記載
土地、建物の活用	土地、建物の活用方法を具体的に記載
事業スケジュール	事業開始までのスケジュールを、各種法手続きを含めて記載
事業体制計画	事業者、各構成員、その他協力者の役割や関わり方等、体制図を記載
事業運営計画	年間の施設運営日、運営時間等について具体的に記載
事業収支計画	賃貸借期間中の事業収支計画を記載 (投資、資金調達等含む)
事業者の経営状況	・事業者の概要書（会社概要） ・直近の決算書（法令等により作成されたもの） ・納税証明書（国税、県税、町税）
定款	・定款（最新のもの）
法人登記簿謄本	・現在事項全部証明書（最新のもの）
類似事業運営実績	・提案事業と同種若しくは類似の事業運営実績があれば記載（パンフレット等があれば添付）
借受希望価格書	・借受希望価格書【様式4】

③ 提出書類の返却について

提出された書類等は返却しないものとする。

④ 複数提案の禁止

1 事業者につき 1 提案とする。

⑤ 提出された書類の取り扱い

事業者から提出された書類の著作権は事業者に帰属するものとし、審査結果の公表については、当町が必要と認める範囲で公表できるものとする。ただし、提出書類に関して当町が知り得た事項のうち、事業者の権利、競争上の地位その他の権利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を除く。

⑥ 事前審査

3 事業者を超える提案があった場合には、提出のあった書類等について、「8. 審査に関する事項（1）審査方法」により事前審査を行い、内容が優れた 3 事業者を本審査の対象とする。

事前審査の結果については、令和 6 年 2 月 22 日（木）までに通知する。

8. 審査に関する事項

(1) 審査方法

最も適した優先交渉権者を厳正かつ公正に決定するため、吉備中央町立竹荘中学校跡地活用事業者選定審査会（以下、「審査会」という。）を設置し、審査会委員が提出された書類について、別紙1「審査項目一覧」に基づき、採点を行う。さらに以下①及び②のいずれも満たす事業者を優先交渉権者として選定する。ただし、最高得点者が2者以上になった場合は、審査会委員の協議により優先交渉権者を選定する。

① 合計得点が、以下の式を満たしている事業者

合計得点 \geq 評価項目の合計点（130点） \times 審査会委員の人数 \times 0.5

例）審査会委員が6名の場合

390点未満となった事業者は、優先交渉権者とならない。

② 合計得点が最も高い事業者

(2) プレゼンテーション審査

① プレゼンテーションは、令和6年2月29日（木）に実施し、実施時間及び場所は別途通知する。

① プレゼンテーションは、提出した書類又はデータに基づき実施する。

② プレゼンテーションの時間は、1事業者あたり20分以内とし、その後10分程度の質疑応答時間を設ける。

③ プレゼンテーション会場への入場者は3名以内とする。

④ プレゼンテーションに必要なパソコン、HDMIケーブル、スクリーン、プロジェクターの機器は当町で用意する。ただし、事業者がパソコンを持参することは差し支えない。

(3) 審査結果の公表

審査の結果は、全ての事業者に書面にて通知する。なお、審査結果に基づく優先交渉権者の情報は当町公式HPに公表する。

(4) 提案事業者が1者のみの場合の取り扱い

提案事業者が1者のみであった場合においても、プレゼンテーション審査を実施する。

9. その他

(1) 地元説明会

優先交渉権者は、後日、提案事業の内容について地元住民等への説明会を開催するものとする。開催日時及び場所等については、当町と協議を行う。

(2) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格となる。

- ① 提出書類等が本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 その他、本要項に違反すると認められた場合
- ④ 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

(3) 各種計画

当町の総合計画や統計資料等、町政に関する各種資料については、当町公式 HP を活用すること。

(4) 事務局・お問い合わせ先

吉備中央町企画課

〒716-1192 岡山県加賀郡吉備中央町豊野 1 番地 2

TEL : 0866-54-1314 (直通)

E-Mail : kikaku@town.kibichuo.lg.jp