

吉備中央町立御北小学校・御北幼稚園の跡地活用に係る  
募集要項

令和8年5月

吉備中央町

## 目 次

1. 御北小学校・御北幼稚園の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 .....	2
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 .....	7
8. 審査に関する事項 .....	10
9. その他 .....	10

## 1. 御北小学校・御北幼稚園の跡地活用事業の趣旨

当町では、令和7年3月末をもって閉校となった御北小学校及び令和6年3月末をもって閉園となった御北幼稚園の土地及び建物について、地域の活性化及びコミュニティ機能の維持、加えて民間活力の事業運営による当町財政及び財産管理の健全化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、校庭等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。

長年の間、地域の方に親しまれてきた御北小学校・御北幼稚園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への貢献となる事業実施を期待している。

## 2. 本募集要項の位置づけ

本募集要項は、御北小学校・御北幼稚園の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、本募集要項の内容を踏まえ、各廃校施設の活用提案の公募に必要な書類等を提出すること。ただし、募集期間において、本募集要項に掲載の対象物件を公用、公共用又はその他町長が必要と認める事業に供する必要が生じた時は、その事業を優先することとし、当該物件における提案募集は打ち切られるものとする。

なお、「本募集要項」と「本募集要項に関する質問書に対する回答書」と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、事業計画等に関するプレゼンに対する審査会委員の審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とする。なお、審査会委員による審査の合計得点が最低基準得点に満たない場合は優先交渉権者とならない。

優先交渉権者は、地元説明会の開催等による地域住民の事業理解の醸成及び各種法令基準の遵守に係る以後の対応スケジュールを整理した後、当町との間で賃貸借契約締結等の必要な手続きを行った上で事業に着手するものとする。

### 3. 物件の概要

・御北小学校及び御北幼稚園跡地

名称	御北小学校・御北幼稚園跡地
所在地※代表地	岡山県加賀郡吉備中央町豊岡上 139-1 ほか
交通アクセス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岡山空港から車で約 40 分</li> <li>・岡山駅から車で約 60 分</li> <li>・岡山自動車道賀陽 IC から車で約 20 分</li> </ul>
敷地面積	13,670.79 m <sup>2</sup> （うち御北幼稚園跡地：1,643.00 m <sup>2</sup> ）
現況地目	学校用地ほか
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>●校舎 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築年月：平成 1 年 3 月</li> <li>・構造：RC 造 2 階建</li> <li>・延床面積：2,545 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>●体育館 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築年月：平成 15 年 12 月</li> <li>・構造：RC 造 2 階建</li> <li>・延床面積：1,017 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>●園舎 <ul style="list-style-type: none"> <li>・建築年月：平成 3 年 10 月、平成 10 年 2 月</li> <li>・構造：木造</li> <li>・延床面積：493 m<sup>2</sup></li> </ul> </li> <li>●その他（プール、プール更衣室）</li> </ul>
電気設備	キュービクル式高圧受変電設備
給排水設備	上水道及び農業集落排水処理施設
ガス設備	プロパンガス
都市計画区域	都市計画区域外
用途地域	指定なし
建ぺい率及び容積率	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影響が生じた場合は、別途協議を行うものとする。
その他	インフラ設備について、令和 8 年 4 月時点において必要最低限の稼働を維持している（御北幼稚園跡地部分を除く）。

## 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入札参加資格者に係る指名停止又は指名除外の措置を受けていない団体等であること。
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、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）及び会社法（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であること。
- 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であること。

### (2) 提案に関する条件

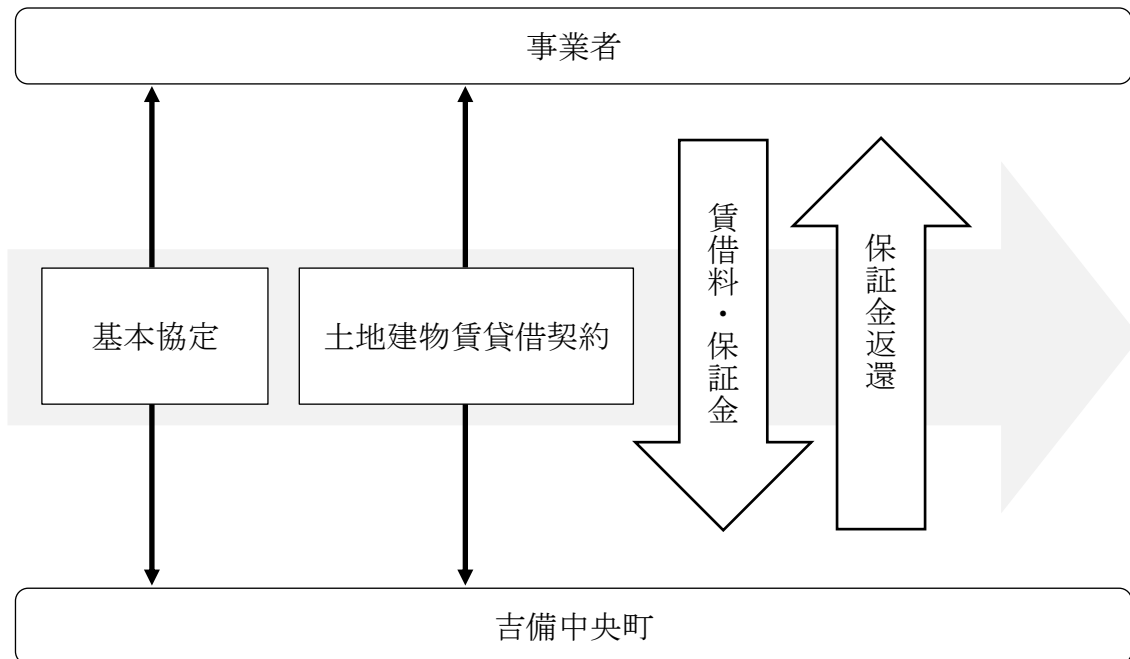
対象物件の活用計画は事業者の自由提案とするが、提案にあたっては、土地及び建物を含む物件全体を対象とするとともに、次に掲げる要件を全て満たすこと。なお、土地の形質変更や建物の解体撤去等による大規模な改修・新設を実施する提案も可能とするが、中長期的な視点を踏まえた持続可能性の高い計画設計とすること。

- ① 事業者が、必要に応じて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 資金計画を含めた事業の継続性が高いこと。
- ③ 「コミュニティ機能の維持」、「持続可能性の高い運営形態」、「地理的特性の利活用」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、地域内循環、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。
- ④ 事業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。
- ⑤ 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や条例等を遵守すること。

## 5. 事業形態

### (1) 事業スキーム

<優先交渉権獲得後の事業スキームのイメージ>



(2) 貸付条件

対象施設	原則、校舎や体育館等の建物及び敷地全体の土地について、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、当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 13,670.79 m <sup>2</sup> 、建物 4,125 m <sup>2</sup>
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、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。
貸付料基準額	211,000 円/月※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、当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。
契約保証金	契約期間に応じて、契約金額の100分の10以上に相当する契約保証金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。
貸付料及び保証金の支払方法	<p>&lt;貸付料&gt; 毎月又は毎年、当町が定める期日までに納付しなければならない。</p> <p>&lt;保証金&gt; 当町が定める期日までに納付しなければならない。</p>
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。
事業者が主に負担することが見込まれる費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・契約に要する費用</li> <li>・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</li> <li>・光熱水費及び維持管理費等に要する費用</li> <li>・建物保険料</li> <li>・原状回復に要する費用</li> </ul>

## 6. 利活用上の条件、制限等

### (1) 地域住民等との関係構築

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、地域住民からの要望聴取をはじめとした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、次点者と協定締結の交渉を行う。

ウ 協定上の地位の第三者への譲渡は不可とする。ただし、予め書面により、本募集要項に記載の審査会委員の協議の後、当町の承認を受けたときは、この限りではない。

#### 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き、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
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

- ・関係法令や条例等による制約は、本募集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相談すること。
- ・石綿及びPCB使用電気機器の有無について、施設改修等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。
- ・その他、事業実施に際した管理義務や禁止事項等について、別途当町との協議の上で、賃貸借契約等により整理するものとする。

## 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)	令和8年5月18日(月)から
事業者向け現地見学会	令和8年7月1日(水) 午前10時～正午まで
質問書の提出期限	令和8年7月15日(水) 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8年8月5日(水) 午後5時まで
プレゼンテーション審査	令和8年8月26日(水)
優先交渉権者の決定通知	令和8年8月下旬～9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8年7月1日(水) 午前10時から正午まで
集合場所	岡山県加賀郡吉備中央町豊岡上139-1 ※駐車場にて集合
提出書類	参加を申し込む場合は、令和8年6月26日(金)正午までに「現地見学会参加申込書【様式1】」を町企画課担当窓口(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。なお、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8年7月15日(水)午後5時まで
提出書類	「質問書【様式2】」を町企画課担当窓口 (kikaku@town.kibichuo.lg.jp) にメールで提出すること。
回答方法	提案の受付期間中、順次当町公式HPにて公表する。回答の公表をもって、本募集要項の修正又は追加として扱うものとする。
留意事項	アイディ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。なお、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8年8月5日(水)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8年8月5日(水)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	事業の基本的な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
条件に資する提案の内容	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、土地及び建物を含む物件全体を対象とするとともに、次に掲げる要件を全て満たすこと。なお、土地の形質変更や建物の解体撤去等の大規模な改修・新設を実施する提案も可能とするが、中長期的な視点を踏まえた持続可能性の高い計画設計とすること。 ①事業者が、必要に応じて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資金計画を含めた事業の継続性が高いこと。 ③「コミュニティ機能の維持」、「持続可能性の高い運営形態」、「地理的特性の利活用」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、地域内循環、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。

	④事業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。 ⑤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や条例等を遵守すること。
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、各種法令等の遵守に係る手続きを含めて記載
事業体制計画	事業者及び各構成員、その他協力者の役割や関係性に係る体制図を記載
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	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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の概要書（最新の定款を含む事業者の概要）</li> <li>・直近の決算書（法令等により作成されたもの）</li> <li>・納税証明書（国税、県税、町税）</li> </ul>
法人登記簿謄本	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在事項全部証明書（最新のもの）</li> </ul>
類似事業運営実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> </ul>
借受希望価格書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・借受希望価格書【様式4】</li> </ul>

③ 複数提案の禁止

1 事業者につき 1 提案とする。

④ 提出された書類等の取り扱い

事業者から提出された書類等の返却は原則行わず、提出書類等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、吉備中央町プロポーザル方式実施要綱に基づいて取り扱うものとする。

⑤ 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。事前審査となる場合の審査結果については、令和 8 年 8 月 19 日（水）までに対象者へ通知する。

## 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、吉備中央町立御北小学校・御北幼稚園の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 $\geq$ 最低基準得点（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（130点 $\times$ 6名 $\times$ 0.5）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、提出した書類又はデータに基づき、令和8年8月26日（水）に実施し、実施時間及び場所は別途通知する。

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、優先交渉権者の情報は、吉備中央町プロポーザル方式実施要綱に基づいて取り扱い、当町公式HP等にて公表する。

### (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、当町と協議の上で決定するものとする。

(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 その他、本募集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の確認については、当町公式 HP を活用すること。

(4) 情報公開

本募集、事業者提出書類及び審査結果等に至る情報公開基準は、吉備中央町プロポーザル方式実施要綱に基づいて取り扱うものとする。

(5) 留意事項

本募集期間において、本募集要項に掲載の対象物件を公用、公共用又はその他町長が必要と認める事業に供する必要が生じた時は、その事業を優先することとし、当該物件における提案募集は打ち切られるものとする。

(6) 事務局・お問合せ先

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