

旧富多小学校跡地活用事業者提案競技
募集要項

令和2年8月

埼玉県春日部市

目次

第1	募集の趣旨等	1
(1)	募集の趣旨等	1
(2)	求める跡地活用事業提案	1
(3)	求める跡地活用事業者	2
第2	対象物件（土地・建物）の概要	2
(1)	土地の状況	2
(2)	建物等の状況	3
第3	売買契約による場合	3
(1)	対象物件の売却価格	3
(2)	売却条件	3
(3)	契約保証金	4
(4)	売買代金の支払等	4
(5)	買戻し特約	4
(6)	費用負担	4
第4	賃貸借契約による場合	5
(1)	対象物件の賃貸借料	5
(2)	賃貸借条件	5
(3)	契約保証金	5
(4)	賃貸借料の支払い方法	6
(5)	施設賠償責任保険の加入	6
(6)	費用負担	6
(7)	事業計画等の変更	6
(8)	契約満了時の留意事項	6
第5	契約手続き・条件等	7
(1)	契約の手続き等	7
(2)	契約の条件等	8
第6	参加資格条件等	11
(1)	参加事業者の構成	11
(2)	参加事業者の制限	11
(3)	その他	11
第7	募集の手続き等	12
(1)	スケジュール	12
(2)	各種手続き	13
第8	選定方法等	16
(1)	審査体制	16
(2)	審査委員会の運営	16
(3)	提案審査	16
(4)	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定と公表	17

(5) 失格事項.....	18
(6) 優先交渉権者決定後の提案内容等の詳細確認.....	18
第9 提出書類	19
(1) 参加表明に関する書類.....	19
(2) 事業提案に関する書類.....	21
第10 その他の注意事項	23
(1) 参加に当たっての注意事項.....	23
(2) その他の注意事項.....	23
第11 様式集（別添）	23
第12 物件調書（別添）	23
第13 参考資料（別添）	24
第14 問い合わせ先（事務局）	24

第1 募集の趣旨等

(1) 募集の趣旨等

① 地域の状況

旧富多小学校は、明治25年の開校以来、実に126年の間に4,344名もの卒業生を送り出した歴史と伝統のある学校であり、地域住民にとって愛着のある施設でもあります。

しかしながら、人口の減少や少子高齢化の一層の進展に伴う学校規模の適正化が求められるとともに、地域の児童・生徒数の減少による、より良い学校教育環境を望む地域からの具申書が提出され、庄和北部地域学校再編計画がまとめられました。これにより江戸川中学校、富多小学校、宝珠花小学校が閉校し、江戸川中学校敷地に小中一貫の義務教育学校である江戸川小中学校が平成31年4月に開校しました。

この地域は、大嵐の文化、町屋や蔵など歴史的な建築物、神明貝塚の遺跡などの資源が残っており、また、農業や農産物の栽培が盛んに行われています。さらに、田園風景や江戸川などの豊かな自然が残り、江戸川の河川敷ではサイクリングやジョギングを楽しむことができるレクリエーションの場として親しまれています。

こうした、地域の豊かな歴史・文化資源、田園・河川等の自然資源や農業などを活かした魅力とにぎわいの創出が期待されます。

② 募集の趣旨

庄和北部地域学校再編計画では、宝珠花小学校と富多小学校の両校の跡地活用について、「本市のまちづくりの視点から、より効率的な方法を多面的に検討する。また、地域の方々の活動の場としての利用など、地域の活性化・発展のために有効な活用方法についても検討する。」と定めています。

このため、跡地に係る情報を整理するとともに地域住民との意見交換を通じて理解を得ながら、「庄和北部地域学校施設跡地活用方針」を定め、旧富多小学校跡地については民間活用による有効活用を図る方向性を決めました。

この活用方針や本募集要項を踏まえ、公募型プロポーザル方式により、当該物件（土地・建物）を現状有姿のまま買受又は借受し、既存建物を有効活用するとともに民間企業等のノウハウやアイデアが活かされた事業提案によって、魅力ある地域づくりに貢献する事業者を募集することとします。

(2) 求める跡地活用事業提案

旧富多小学校跡地の既存建物を活かすとともに、本市のまちづくりに関する計画（第2次総合振興計画、都市計画マスタープラン、観光振興基本計画等）を踏まえた、地域の豊かな歴史・文化資源や、田園・河川等の自然資源等を活かした、主として「農業に関連する事業や観光的要素を含む事業」によって魅力とにぎわいを創出し、地域の環境を損なうことや公益を害するおそれがなく、様々な人が利用することで、地域の活性化にも資するような提案を求めます。

(3) 求める跡地活用事業者

事業実施が可能な企画力、資金力及び経営能力等を有し、本募集要項及び対象物件に関わる関係法令等の規制をすべて承知したうえで、「売買契約」又は「賃貸借契約」のいずれかにより、自ら長期に渡り提案事業を継続して行うことのできる法人とします。

また、現状有姿で買受又は借受した後、提案事業の実施に伴う改修、維持管理並びに修繕等を自ら行うことができる法人とします。

第2 対象物件（土地・建物）の概要

(1) 土地の状況

所在地	①春日部市神間字神間沼653番地1 ②春日部市神間字神間沼653番地13
公簿面積	① 16,801㎡ ② 511㎡
実測面積	① 16,801.08㎡ ② 511.46㎡
地目	学校用地
区域区分等	市街化調整区域、建蔽率60%、容積率100%
備考	① について ・市道9-1361号線には道路後退の必要な箇所（神間字神間沼653番地16）がありますが、公簿面積（実測面積）には含まれていません。 ・道路後退整備は市で行います。

※道路後退部分の位置や面積等については、別添「第12 物件調書（3）資料①現況図」及び「第13 参考資料（2）地積測量図」参照

(2) 建物等の状況

【主たる建物】

物件の種類	構造	延床面積	建築年月
校舎	R C造2階建	2,422.13 m ²	平成 6年1月
体育館	R C造2階建	1,224.65 m ²	平成 6年1月
プール付属室	補強C B造平屋建	65.59 m ²	昭和45年1月

【付属建物及び工作物】

物件の種類	構造等	面積等	備考
体育倉庫	木造	43.24 m ²	—
バックネット	ブロック+フェンス	W 10m×H 5m	—
藤棚	鉄骨造	W 21m×D 7m×H 2.5m	—
ポンプ室	プレハブ	3.3 m ²	校庭散水設備用
掲示板①	ステンレス製	W 1.5m×H 2m	ガラス引違戸
掲示板②	ステンレス製	W 2.1m×H 2m	ガラス引違戸

※詳細については、別添「第12 物件調書」参照

※対象物件の一部だけを「買い受ける」又は「借り受ける」提案はできません。

第3 売買契約による場合

(1) 対象物件の売却価格

売却価格 144,030,000 円

なお、市は売却価格を次のとおり算出しています。

<内訳>

・土地（不動産鑑定評価額）	107,730,000 円
・建物（不動産鑑定評価額）	33,000,000 円
消費税及び地方消費税	3,300,000 円

※土地の価格には、道路後退部分（神間字神間沼653番地16）は含まれていません。

(2) 売却条件

① 対象物件の引渡し及び所有権移転登記等

ア 対象物件の引渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行います。

- イ 対象物件は、現状有姿のまま事業者引き渡します。
- ウ 所有権移転の不動産登記は、市が登記の嘱託を行います。

② 用途指定及び譲渡等の制限

事業者は、対象物件の所有権移転後、以下の各項目を遵守のうえ、提案事業に基づく事業計画を履行してください。

- ア 提案事業は、本契約締結日から1年以内に着手し、3年以内に提案事業の用途による使用を開始しなければなりません。また、10年間は、提案事業に基づく事業に供しなければなりません。

なお、建築物の新築・改築・増築又は用途変更を行う場合は、関係法令等への適合が必要になります。

- イ 事業者は、原則として10年間は、売買物件の第三者への所有権の移転や使用及び収益を目的とした権利の設定をしてはいけません。

(3) 契約保証金

事業者は、本契約締結までに市が発行する納入通知書により売買代金の10%に相当する金額を契約保証金として納付してください。

なお、契約保証金は、無利息で売買代金に充当します。

(4) 売買代金の支払等

① 売買代金の納付

事業者は、本契約の締結後、市が発行する納入通知書により、納付済みの契約保証金額を除く売買代金を全額納付してください。

② 対象物件引渡し

売買代金の完納が市で確認された後、対象物件の所有権を移転し、対象物件を現状有姿のまま引渡すものとします。

(5) 買戻し特約

市は、対象物件等の適正な利用を担保するため、本契約締結日から10年間の買戻し特約の登記を行います。

(6) 費用負担

事業者は、次の費用を自らの負担により行うものとします。

- ① 契約及び履行に関して必要となる費用
- ② 不動産登記に要する登録免許税等の費用
- ③ 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用
- ④ 対象物件の引き渡し時における不具合箇所の改修に関する費用
- ⑤ 事業実施のために必要となる施設整備費用
- ⑥ 施設を運営する期間を通じ、施設の運営及び維持管理並びに必要な修繕費用
- ⑦ 所有権移転日以降の対象物件に関する公租公課を含む一切の費用

第4 賃貸借契約による場合

(1) 対象物件の賃貸借料

賃貸借料 月額 210,100円
(年額 2,521,200円)

なお、市は賃貸借料（月額）を次のとおり算出しています。

<内訳>

・不動産鑑定評価額（月額）	191,000円
消費税及び地方消費税	19,100円

(2) 賃貸借条件

① 賃貸借契約期間

賃貸借契約期間は原則5年としますが、契約期間終了後には更新できるものとします。そのため、事業者は長期間を想定した事業を提案してください。

なお、一度の契約期間は5年となりますが、市は永続的な事業運営と事業提案を求めており、提案された事業年数に応じた評価を行います。

※賃貸借契約期間は施設等の活用に必要な改修等に要する期間を含むものとします。

② 対象物件の引渡し

ア 対象物件の引渡し日については、市と事業者で協議のうえ決定します。

イ 対象物件は、現状有姿のまま事業者に引き渡します。定着物その他引渡し時に存する一切の動産等の撤去・廃棄等が必要な場合は、市の承諾を得てください。

③ 用途指定及び譲渡等の制限

事業者は、貸付期間中、以下の各項目を遵守のうえ、提案事業に基づく事業計画を履行してください。

ア 提案事業は、引渡し日から1年以内に着手し、3年以内に提案事業の用途による使用を開始しなければなりません。

なお、建築物の新築・改築・増築又は用途変更を行う場合は、関係法令等への適合が必要になります。

イ 事業者は市の承諾を得ないで、対象物件を第三者への転貸又は事業者が建設した建物その他の工作物に賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定することはできません。また、対象物件の賃借権を譲渡することはできません。

なお、市の承諾を得た場合は、市との協議事項や合意事項を第三者に継承させなければなりません。

(3) 契約保証金

事業者は、本契約締結までに市が発行する納入通知書により月額賃貸借料の12か月分に相当する金額を契約保証金として納付してください。

なお、契約保証金は、契約満了後に、債権債務を相殺（未払いの賃貸借料、契約満了日ま

での損害金等の債務を控除した残額を返還する。)したうえで、無利息で返還します。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れはできません。

(4) 賃貸借料の支払い方法

賃貸借料の支払い方法は、原則月払いとしますが、市と事業者で協議のうえ、決定します。

(5) 施設賠償責任保険の加入

提案事業の実施にあたり、事業者が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負うことになるため、事業者は、施設賠償責任保険に加入するものとします。

(6) 費用負担

事業者は、次の費用を自らの負担により行うものとします。

- ① 契約及び賃貸借料改定等による変更契約並びに履行に関して必要となる費用
- ② 対象物件の引き渡し時における不具合箇所の改修に関する費用
- ③ 事業実施のために必要となる施設整備費用
- ④ 施設を運営する期間を通じ、施設の運営及び維持管理並びに必要となる修繕費用
- ⑤ 対象物件返還時に係る原状回復費用

(7) 事業計画等の変更

事業者は、提出した事業計画内容を変更しようとするときや事業実施のために必要となる工事・修繕等を行うときは、関係法令等の適合を確認したうえで、市の承諾を得てください。

(8) 契約満了時の留意事項

- ① 市と事業者は、契約期間満了の6か月前までに、賃貸借契約の更新などに関して協議を行うこととします。
- ② 協議の結果、賃貸借契約を更新しない場合、事業者は市と協議のうえ、市が承諾した部分を除き、契約期間が満了するまでに、契約前の状態にしたうえで市に返還することとします。
- ③ 事業者は、原状回復の必要経費並びに有益費の償還等の請求を市に行うことはできません。

第5 契約手続き・条件等

(1) 契約の手続き等

① 契約の締結等

ア 仮契約の締結

提案内容等の詳細確認後、市からの決定通知を受けた優先交渉権者又は次点交渉権者は、市と仮契約を締結するものとします。

イ 本契約の締結

a 売買契約の場合

仮契約の締結後、開発行為等の許可（必要な場合）や市が申請する財産処分の文部科学省承認などの必要な手続きが完了し、春日部市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（平成17年条例第62号）第3条による当該議案が可決されたとき本契約を締結するものとします。

b 賃貸借契約の場合

仮契約の締結後、開発行為等の許可（必要な場合）や市が申請する財産処分の文部科学省承認などの必要な手続きが完了した後、本契約を締結するものとします。

ウ 仮契約の失効

開発行為等の許可（必要な場合）が得られない場合や、市議会において当該議案が否決された場合は、仮契約は失効します。この場合、市が指定する手続きにより、速やかに開発行為等の許可の取下等、必要な手続きを行わなければなりません。

② 公表及び異議等への対応

ア 優先交渉権者と仮契約を締結した場合、次点交渉権者に対して書面にて通知しますが、契約内容に対する質疑や異議には応じられません。

イ 本契約の締結後、事業者名、事業内容等の契約内容を市公式ホームページにおいて公表しますが、契約内容に対する質疑や異議には応じられません。

③ 重要事項説明等

今回の事業者募集の手続きにおいては、宅地建物取引業法（昭和27年法律第17号）に規定する重要事項説明書等の書面は交付しませんので、本募集要項の記載内容に留意してください。

④ 法令等の遵守・事業者の責務

提案事業を進めるにあたり、各種法令等の規定、本募集要項を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の手続きは、事業者自らの責任と負担で行うこととします。

⑤ 関係法令等への適合確認

当該土地は市街化調整区域内にあるため、都市計画法（昭和43年法律第100号）において建築できる建築物等の制限がかかります。

また、用途変更による建築基準法（昭和25年法律第201号）や消防法（昭和23年法律第186号）等への対応などが必要となりますので、事業者の責任において、事前に関係部署の窓口にご相談・確認するなど、各種法令や必要な要件等を全て満たせるように提案事業の検討を行ってください。

(参考) 春日部市における主な相談先

No.	主 な 内 容	相 談 先
1	道路の整備等に関する事	建設部 道路管理課
2	雨水流出抑制施設の整備等に関する事	建設部 河川課
3	景観法（平成16年法律第110号）に基づく行為に関する事	都市整備部 都市計画課
4	都市計画法（昭和43年法律第100号）に定める開発許可制度等に関する事	都市整備部 開発調整課
5	建築物の確認申請等に関する事	都市整備部 建築課
6	消防用設備等に関する事	消防本部 予防課

※ 新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、来庁の際は感染症防止対策を講じてお越しく下さい。

No.1～5 春日部市役所 本庁舎4階

所在地：春日部市中央六丁目2番地

No.6 春日部市消防本部 2階

所在地：春日部市谷原新田2097番地1

(2) 契約の条件等

① 施設の用途

「第1 募集の趣旨等」を理解し、求める跡地活用事業提案に則した内容であるとともに、当該土地が市街化調整区域内であることから都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）の基準を充たすほか、その他関係法令、条例等に基づく必要な許認可や手続きの要件を充足する用途とします。

② 雨水貯留施設機能の維持

グラウンドは、雨水流出抑制施設として整備されているため、グラウンドの改変等を行う際には、埼玉県又は市と協議をし、届出が必要となる場合があります。

③ 公序良俗に反する使用の禁止

事業者は、対象物件を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がその活動のために利用する等公序良俗に反する用の使用を禁止します。

④ 風俗営業等の禁止

事業者は、対象物件を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、同条第13項に定める接客業務受託営業の用による使用を禁止します。

⑤ 実地調査等

市は、契約の履行に関し、必要があると認めるときは、事業者に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、実地を調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができ、事業者は、市の調査に協力しなければなりません。

⑥ 契約不適合責任の免責

事業者は、対象物件の引き渡し時における不具合箇所、数量の不足、隠れた構築物、その他契約の内容に適さないことを理由とした売却価格又は賃貸借料の減免及び減額並びに損害賠償の請求、追完請求及び契約の解除をすることはできません。

⑦ 埋蔵文化財

当該土地は、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しません。

⑧ 土壌汚染

ア 市において、土壌汚染調査、地盤調査、地中埋設物の調査等はありませんが、当該土地の地歴調査では、大正 8 年以降、地目は田及び学校用地となっていることを確認しています。

イ 当該土地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく指定区域に指定されていません。

⑨ PCB（ポリ塩化ビフェニル）含有物

トランス及びコンデンサー類等の電気設備のうち、ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法（平成 13 年法律第 65 号）に規定される廃棄物に該当するものについては、当該建物への設置は確認されていませんが、本契約締結後に発見した場合は直ちに市へ報告してください。また、プール付属室の建具に使用されているシーリング材の PCB 含有調査は行っていません。

なお、本契約締結後、施設の改修や維持管理を行ううえで、関係法令等により処理が必要なものについては、事業者自らの責任・費用負担により処理してください。

⑩ アスベスト

平成 17 年度に実施した文部科学省の方針に基づいたアスベスト調査では、飛散するおそれのあるアスベスト含有物は確認されていません。ただし、通常の使用状態では、危険性は低いと考えられるアスベスト含有建材（ボード類、床材及び保温材等）は、当時の調査対象となっていないので、建物の改修等を行う場合は、関係法令等に基づき、事業者自らの責任・費用負担により分析調査・処理してください。

⑪ 地域住民との良好な関係の構築

事業者は、事業実施にあたり、対象物件周辺の地域住民等の住環境に悪影響を及ぼすこと無く、地域住民等との交流等に最善を尽くし、地域住民等と良好な関係を築くこととします。

⑫ 地域住民の利用への対応と市への協力

旧富多小学校は、これまで通学していた児童の利用だけでなく、地域住民や地域団体の会合、スポーツ活動等の場として利用され、親しまれてきました。そして、災害発生時の避難場所や選挙の投票所としても位置付けられています。

こういった地域住民等による利用、避難場所や選挙の投票所として市が利用することへの協力について、どのような対応が図れるかを事業提案とともに必ず提案してください。併せて、上記の内容以外でも、地域等に貢献できそうな取組があれば、提案してください。

【参考提案例】

- ・市と覚書を結び、体育館やグラウンドを今後も避難場所（避難所）とする。
- ・地域住民の防災訓練の場所として提供する。
- ・実施事業に影響の無い範囲において、体育館やグラウンドを地域へ開放する。

など

(参考) 平成30年度までの主な利用

場 所	市	地 域
体育館（ミーティングルーム）	—	会合等
体育館（アリーナ）	避難場所（避難所） 選挙の投票所	スポーツ活動
グラウンド（運動場）	避難場所、防災倉庫	スポーツ活動

⑬ 周辺住民への説明等

提案事業を進めるうえで必要な周辺住民への説明及び対策については、事業者自らの責任と負担で適切に行うこととします。

なお、仮契約締結後、市が開催する地域説明会に出席を求める場合があります。

⑭ 施設の運営・管理費用

提案内容の事業化及び、対象物件を含めた施設の運営・管理に要する費用については、市は一切負担しないものとします。

⑮ 契約解除及び損害賠償

市は、本募集要項で定める参加資格を偽るなどの不正行為により、契約を締結したことが明らかになったとき、また、事業者が契約に定める義務を履行しないとき等は、契約を解除することができるものとします。

なお、事業者が市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

第6 参加資格条件等

(1) 参加事業者の構成

- ① 事業者は、単体の事業者又は複数の事業者（以下「共同事業者」という。）によって構成されるグループ（以下「グループ」という。）とします。
- ② グループによって本提案競技に参加しようとする場合は、グループ内の各事業者がグループ全体の構成を承知したうえで、代表となる代表事業者を定め、手続きを行ってください。
- ③ 代表事業者以外の共同事業者については、代表事業者が負担する一切の義務履行に関し、連帯してその責を負うものとします。
- ④ 同一事業者が複数のグループへの参加による重複応募はできないものとします。
- ⑤ グループで参加する場合も1事業者とみなし、一つの提案を行うものとします。

(2) 参加事業者の制限

事業者が次のいずれかに該当する場合は、参加できません。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者
- ② 春日部市契約規則（平成17年規則第126号）第15条の規定により、市の一般競争入札に参加させないこととされた者
- ③ 直近3年間の国税及び地方税又は市の使用料等に滞納がある者
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者（同法第199条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。）
- ⑤ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）
- ⑥ 次のいずれかに該当する者
 - ア 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」という。）
 - イ 自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が反社会的勢力である者
 - ウ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結する者
 - エ 自ら又は第三者を利用して、対象物件を反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供しようとする者
 - オ 対象物件の引き渡し完了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしようとする者
 - a 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - b 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為
- ⑦ 上記⑥に該当する者の、依頼を受けて応募しようとする者

(3) その他

本契約締結までの期間に、参加資格条件等を欠くこととなった場合は、失格とします。また、参加表明書の提出以降におけるグループの構成の変更は、原則として認めません。

第7 募集の手続き等

(1) スケジュール

日 程 (予 定)	手 続 内 容	
令和2年 8月 1日 (土)	—	募集要項の公表
令和2年 8月 3日 (月) から 令和2年 9月17日 (木) まで	①	募集要項の窓口配布
令和2年 8月 4日 (火) から 令和2年 9月17日 (木) まで	②	竣工図書等の閲覧
令和2年 8月 3日 (月) から 令和2年 8月18日 (火) まで	③	現地見学会受付
令和2年 8月21日 (金)		現地見学会
令和2年 8月11日 (火) から 令和2年 8月28日 (金) まで	④	質問事項の受付
令和2年 9月 2日 (水) 頃		質問事項への回答
令和2年 9月 3日 (木) から 令和2年 9月17日 (木) まで	⑤	参加表明書類の受付
令和2年10月12日 (月) から 令和2年10月30日 (金) まで	⑥	提案書類の受付
令和2年 11月中旬頃	⑦	春日部市旧富多小学校跡地活用提案審査委員会 (プレゼンテーション) の開催
令和2年 11月下旬頃	—	優先交渉権者等の決定
令和2年 12月上旬頃	—	提案内容等の協議
令和2年 12月下旬頃	—	事業予定者の決定、仮契約の締結
令和2年 12月下旬頃	—	事業予定者：開発許可申請等 市：文部科学省手続開始
令和3年 1月以降	—	市議会による議決 (必要な場合)
	—	本契約の締結

注：新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点やその他の事由により、受付期間や各種手続き方法等を変更することがあります。また、来庁の際は感染症防止対策を講じてお越しくください。

(2) 各種手続き

募集に関する手続きは各項目を参照ください。提出書類を郵送する場合は、配達証明付書留郵便とし、事前に郵送提出の旨を事務局へ電話連絡してください。提出は、受付期間内に**必着**とします。

事務局：春日部市役所 総合政策部 公共施設事業調整課

住所：〒344-8577 春日部市中央六丁目6番地11（第三別館2階）

電話：048-736-1111（内線 7675、7676）

**受付時間帯：各種手続き対象期間のうち、土、日、祝日を除く平日
午前9時から正午及び午後1時から午後4時までとします。**

① 募集要項の窓口配布

配布	期間	令和2年8月 3日（月） ～ 令和2年9月17日（木）
	場所	事務局
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・市公式ホームページからダウンロードが可能です。 ・郵送による配布は行いません。 	

② 竣工図書等の閲覧

対象物件に関する下記の竣工図書等を閲覧できます。

なお、本提案競技以外への図書等の使用は禁止します。

申込	期限	閲覧を希望する日の前日正午まで ※閉庁日を除く
	方法	電子メール 件名「旧富多小学校跡地活用閲覧申込【事業者名】」 送信後、受付時間内に事務局へ必ず受信確認の電話を行ってください。
	書類	「誓約書兼閲覧申込書」〔様式1-1〕
閲覧	期間	令和2年8月 4日（火） ～ 令和2年9月17日（木）
	日時	日程調整後、事務局から申し込み者あてに電子メールで通知します。
	方法	<ul style="list-style-type: none"> ・事務局で指定した閲覧日時、場所で閲覧してください。 ・閲覧図書等の持ち出しは不可としますが、図書等を汚損、破損しない方法であれば、転写、写真撮影などは可能です。
	図書	<ul style="list-style-type: none"> ・校舎改築工事（建築工事）竣工図（意匠図・構造図） ・校舎改築工事（機械設備工事）施工図 ・校舎改築工事（電気設備工事）施工図 ・体育館改築工事（機械設備工事）竣工図 ・体育館改築工事（電気設備工事）竣工図 ・体育館改築工事（建築工事）施工図 ・外構工事 竣工図
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・閲覧日当日は、押印した「誓約書兼閲覧申込書」〔様式1-1〕と、来庁者の名刺を持参し、事務局までお越しください。 	

③ 現地見学会の開催

事業者を対象に、次のとおり現地見学会を開催します。

なお、募集要項の配布は行いませんので、各自持参してください。また、現地での質問は原則受け付けませんので、下記「④質問事項の受付及び回答」を参照ください。

開催	日時	令和2年8月21日（金）午前10時00分～（雨天決行）
	場所	旧富多小学校（春日部市神間字神間沼653番地1）
申込	期間	令和2年8月3日（月）～令和2年8月18日（火）
	方法	電子メール 件名「旧富多小学校跡地活用現地見学会申込【事業者名】」 送信後、受付時間内に事務局へ必ず受信確認の電話を行ってください。
	書類	「現地見学会参加申込書」〔様式1-2〕
辞退	期限	令和2年8月20日（木）午後4時まで
	方法	電子メール 件名「旧富多小学校跡地活用現地見学会辞退【事業者名】」 送信後、受付時間内に事務局へ必ず受信確認の電話を行ってください。
	書類	「現地見学会参加辞退届」〔様式1-3〕
備考		<ul style="list-style-type: none"> ・参加人数は1事業者につき3名以内とします。 ・申込みが多数の場合は、実施回数を増やすこともあります。 ・申込みがない場合については中止します。

④ 質問事項の受付及び回答

本提案競技に関する質問を次のとおり受け付けます。受け付けた質問は、市の回答とともに市公式ホームページへの掲載により公表します。

受付	期間	令和2年8月11日（火）～令和2年8月28日（金）
	方法	電子メール 件名「旧富多小学校跡地活用質問【事業者名】」 送信後、受付時間内に事務局へ必ず受信確認の電話を行ってください。
	書類	「質問書」〔様式1-4〕
回答	方法	春日部市公式ホームページへ掲載
	日にち	令和2年9月2日（水）頃
備考		<ul style="list-style-type: none"> ・質問に対する回答は、本募集要項を補完するものとしします。 ・意見の表明と解されるものなどについては回答しないことがあります。 ・質問を行った事業者名等は公表しません。 ・回答の公表が遅れる場合は、市公式ホームページにてお知らせします。

⑤ 参加表明書類の受付【必須】

募集の趣旨、契約条件、参加資格条件等を確認し、必要書類を作成のうえ、次のとおり提出してください。提出書類を基に、外部の専門家等への照会、意見の聴取を行います。

なお、参加表明書類に不備がある場合、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。

受付	期間	令和2年9月 3日（木） ～ 令和2年9月17日（木）
	場所	事務局
	方法	受付時間内に直接持参又は配達証明付書留郵便による郵送
	書類	参加表明書類一式（P19・20参照）
備考	事業提案を予定する場合は、必ず参加表明書類を提出ください。	

⑥ 事業提案書類の受付【必須】

参加表明をした事業者は、必要書類を作成のうえ、次のとおり提出してください。

なお、事業提案書類に不備がある場合、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。

受付	期間	令和2年10月12日（月） ～ 令和2年10月30日（金）
	場所	事務局
	方法	受付時間内に直接持参又は配達証明付書留郵便による郵送
	書類	事業提案書類一式（P21・22参照）
備考	参加表明書類を提出せず、事業提案書類の受付はできません。	

⑦ プレゼンテーションの開催【必須】

優先交渉権者及び次点交渉権者を選定するために、事業者による提案内容に関するプレゼンテーションを行います。なお、プレゼンテーション時にパソコンを使用される場合は、持参してください。

開催日時等	令和2年11月 中旬頃 ※詳細については、後日、各(代表)事業者あてに通知します。
市で用意する備品	・プロジェクター（接続：VGA端子、HDMI端子） ・スクリーン
時間配分の目安	・プレゼンテーションでの説明 20分 ・審査委員会委員による質疑 20分
備考	・出席者は1事業者につき3名以内とします。 ・プレゼンテーション当日において、追加の補足説明資料等の配付はできません。 ・プレゼンテーションに際して、パネル等を使用する場合は、事業者にて用意してください。 ・参加事業者数によっては、時間を短縮する場合があります。

※ 参加表明書類提出後に辞退する場合は、速やかに参加辞退届〔様式8〕を事務局に持参又は郵送してください。なお、提出された書類は返却しません。

第8 選定方法等

(1) 審査体制

提案内容の審査を行うため、識見を有する者、地元経済界代表者、地域住民代表者、市職員で構成する春日部市旧富多小学校跡地活用提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）委員7名において審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。

(2) 審査委員会の運営

審査委員会の委員名については、公正な審査に影響を与える行為を防止するため非公開とします。また、事業者のアイデア及びノウハウ保護の観点から、提案審査内容及び議事内容も、非公開とします。

(3) 提案審査

上記の審査委員会において提案内容の審査を行います。なお、参加事業者が1者のみの場合でも審査を行います。

また、参加事業者が多数となった場合は、事前に提案内容や参加資格条件等の確認を行い、プレゼンテーションに参加する事業者を選定する場合があります。

① 審査基準内容と採点

審査委員会において、審査項目（P 17 参照）に従い、提案内容（事業提案書類やプレゼンテーションの内容）を審査します。審査委員1人あたりの持ち点を125点とし、審査委員7人の各評価点を合計し、審査得点（875点満点）を算出します。

② 審査方法

審査項目に従い、原則、下記A～Eの5段階で評価し、配点に対応する係数を乗じて算出します。

A：特に優れている（配点×1.0） B：優れている（配点×0.75）
C：普通（配点×0.5） D：やや不十分（配点×0.25） E：不十分（配点×0）

※ 算出の際は、小数点第2位までを求めます。

※ 4. 契約種別の項目において、売買契約を選択した場合のみ評価されます。

※ 賃貸借契約で事業提案した場合、提案した年数に応じた評価となり、長期の事業運営を想定した提案の方が高評価となります。

以上の審査方法で算出した、各審査委員の点数の合計を審査得点とします。審査得点が満点（875点）の6割（525点）に満たない場合は失格とします。

提案評価内訳

審査項目		審査基準	配点	
大項目	小項目			
提案 評価	1. 事業概要等 (50点)	求める事業との整合性	①「農業に関連する事業や観光的要素を含む事業」提案になっているか ②自然環境等を活かしているか ③周辺環境と調和しているか ④地域資源や観光資源の活用によるにぎわいの創出に繋がる提案となっているか	20
		既存施設の有効活用	①敷地全体の活用が図られているか ②既存施設を有効活用しているか	15
		提案力 事業の将来性	①魅力的な提案となっているか ②事業の目的や展望が明確になっているか	15
	2. 地域貢献等 (35点)	地域の活性化	①市内外から多くの方が利用できる提案となっているか ②地域資源が活かされた提案となっているか	15
		地域住民への貢献	地域住民に対して有益となる具体的で優れた提案がされているか	10
		市への協力	避難場所や投票所といった市との協力について積極的な提案がされているか	10
	3. 事業運営等 (30点)	事業の継続性、実現性	①長期的な事業運営を想定すると共に、その意欲があるか ②事業計画や資金計画などが適切に検討されているか	20
		スケジュール	事業開始までのスケジュールが具体的かつ現実的か	10
	4. 契約種別 (10点)	契約内容	売買契約を希望しているか	10
	配点計			125

③ 審査の得点による選定

審査の結果、審査得点の最も高い事業者を優先交渉権者とし、次順位の事業者を次点交渉権者に選定します。

なお、審査得点が高点となった場合は、審査委員会において順位を決定します。

(4) 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定と公表

① 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定

審査委員会からの選定結果を受け、市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

② 公表及び異議等への対応

審査結果の概要等については、審査を受けた（代表）事業者あてに書面にて通知します。
あわせて、市公式ホームページにおいて審査結果を公表しますが、質疑や異議については応じられません。

(5) 失格事項

- ① 本募集要項に違反すると認められる場合
- ② 提案事業の内容が前記「第1 募集の趣旨等」から逸脱していると認められる場合
- ③ 提出書類に虚偽の記載をした場合
- ④ 必要な書類を提出しなかった場合
- ⑤ その他、不正な行為を行ったと認められる場合

(6) 優先交渉権者決定後の提案内容等の詳細確認

優先交渉権者と市との間で、主に次の事項について詳細確認を行います。

なお、優先交渉権者と協議が整わない場合、次点交渉権者と協議するものとします。

- ・ 提案内容
- ・ 売買代金又は賃貸借料の支払い方法等
- ・ 関係法令等への適合確認
- ・ その他必要と思われる事項

第9 提出書類

(1) 参加表明に関する書類

参加表明書類は、所定の様式（様式集参照）により作成し、下表 No. 1～13 のとおり必要書類を揃えてA4サイズのファイル左側に、2穴綴じにして提出してください。

また、参加表明書類については、目次を作成するとともに、項目ごとにインデックス等を付してファイリングしてください。

なお、必要部数は下表のとおり正本1部、副本2部（副本は複写可）とします。

No.	提出書類一覧	提出部数
—	表紙〔様式2〕 ・A4ファイル表紙に貼付 ・様式に記載のある、 正 と 副 は内容に応じて一方の文字を削除し、参加表明書類に <input checked="" type="checkbox"/> を入れ使用してください。	正本1部 副本2部
1	チェックシート（参加表明書類一式）〔様式3〕	正本1部 副本2部
2	参加表明書〔様式4-1〕	正本1部 副本2部
3	共同事業者届出書〔様式4-2〕 ・グループの場合に提出 （事業提案書類の提出の際に、写しが必要となります）	正本1部 副本2部
4	誓約書兼資格要件事前確認書〔様式4-3〕	正本1部 副本2部
5	誓約書兼調査同意書〔様式4-4〕 ・グループの場合は、全ての事業者が同意書に押印してください。	正本1部 副本2部
6	参加事業者役員一覧〔様式4-5〕	正本1部 副本2部
7	印鑑登録証明書（原本） 注1 ・3か月以内に発行されたものを添付	正本1部 副本2部

次頁に提出書類8～13掲載

No.	提出書類一覧	提出部数
8	国税、都道府県税、市町村税に関する納税証明書（過去3か年分） 注1 ・ 国税＝法人税、消費税及び地方消費税（納税証明その3） ・ 都道府県税＝法人都道府県民税、法人事業税 ・ 市町村税＝法人市町村民税、固定資産税及び都市計画税、事業所税 ※課税されていない場合は、その理由を提出してください。 （任意様式）	正本1部 副本2部
9	法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）（原本） 注1 ・ 3か月以内に発行されたものを添付	正本1部 副本2部
10	法人定款 注1	正本1部 副本2部
11	法人概要書（任意様式、案内パンフレット等可） 注1 ・ 参加事業者の概要、事業実績等が分かるもの ・ 提案事業と類似の事業実績等が分かるものがある場合には、併せて添付してください。	正本1部 副本2部
12	法人等の決算関係書類（過去3か年分の事業報告書、収支計算書、正味財産増減計算書、貸借対照表及び財産目録又はこれに準ずる書類） 注1	正本1部 副本2部
13	法人等の予算関係書類（直近1か年分の事業計画書、資金収支予算書又はこれに準ずる書類） 注1	正本1部 副本2部

注1 グループの場合は、全共同事業者についても提出してください。

(2) 事業提案に関する書類

事業提案書類は、所定の様式（様式集参照）により作成し、下表 No. 1～8 のとおり必要書類を揃えて A4 サイズのファイル左側に、2 穴綴じにして提出してください。

また、事業提案書類については、目次を作成するとともに、項目ごとにインデックス等を付してファイリングしてください。

なお、必要部数は下表のとおり正本 1 部、副本 1 部、及び審査用 8 部（副本及び審査用は複写可）としますが、審査用の書類には事業者名や事業者名を類推できるブランド名、ロゴマーク等を一切表示しないでください。

No.	提出書類一覧	提出部数
—	表紙〔様式 2〕 ・ A4 ファイル表紙に貼付 ・ 審査用の書類には表紙を貼り付けないでください。 ・ 様式に記載のある、 正 と 副 は内容に応じて一方の文字を削除し、事業提案書類に <input checked="" type="checkbox"/> を入れ使用してください。	正本 1 部 副本 1 部
1	チェックシート（事業提案書類一式）〔様式 5〕	正本 1 部 副本 1 部
2	事業提案書類届出書〔様式 6〕	正本 1 部 副本 1 部
3	共同事業者届出書の <u>写し</u> ・ グループの場合に提出 （参加表明書類を提出した際の〔様式 4－2〕写し）	正本 1 部 副本 1 部
4	事業提案概要書〔様式 7〕 ・ 提案競技における基本方針を記載項目ごとに記入してください。 ・ 都市計画法第 34 条各号いずれかの立地基準何号に該当するのか、建築基準法上の該当用途が何になるのか、その他、関係する法規制項目についても記入してください。 ・ 希望契約方法を選択してください。 ・ 地域貢献についても記入してください。	正本 1 部 副本 1 部 審査用 8 部
5	事業説明書（任意様式） ・ 事業計画の基本的な考え方（募集の趣旨・求める跡地活用事業提案との整合性、各種法令等の制限、事業趣意説明、事業概要、事業ビジョン等）について記入してください。 ・ A3 横サイズ（片面刷り、4 枚以内）、A4 縦サイズでも可	正本 1 部 副本 1 部 審査用 8 部

次頁に提出書類 6～8 掲載

No.	提出書類一覧	提出部数
6	施設概要説明書（任意様式） <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設や敷地全体の有効活用、魅力とにぎわいの創出、地域の活性化について具体的に、利用計画図や平面図などにより内容を表現してください。 ・A3横サイズ（片面刷り、10枚以内）、A4縦サイズでも可 	正本1部 副本1部 審査用8部
7	完成予想図（任意様式） <ul style="list-style-type: none"> ・完成時の施設等がイメージできるものを作成してください。 ・A3横サイズ（片面刷り、2枚以内）、A4縦サイズでも可 	正本1部 副本1部 審査用8部
8	事業体制説明書（任意様式） <ul style="list-style-type: none"> ・事業推進体制、実施スケジュール、事業収支計画、資金調達計画について記載してください。 ・A3横サイズ（片面刷り、4枚以内）、A4縦サイズでも可 	正本1部 副本1部 審査用8部

第 1 0 その他の注意事項

(1) 参加に当たっての注意事項

- ① 本提案競技において使用する言語は日本語とし、通貨単位は円とします。
- ② 本提案競技への参加、書類の提出及びプレゼンテーションにかかる費用については、すべて事業者の負担とします。
- ③ 提出書類受理後、事業者の求めによる書類の変更、差し替え、再提出及び返却はできません。
- ④ 事業提案書の著作権は事業者に帰属しますが、本提案競技における公表及び市が必要と認めるときには、協議のうえ、市は事業提案書の全部又は一部を使用できるものとします。
- ⑤ 提出書類について、情報公開の請求があった場合は、春日部市情報公開条例（平成 17 年条例第 16 号）第 6 条に定める非公開情報（個人に関する情報や応募者の正当な利益を害するおそれのある情報等）を除き公開します。

(2) その他の注意事項

- ① 事業提案においては、関係部署や関係者との事前準備や調査、協議等を十分に行ってください。
- ② 本募集要項の記載事項と現況が異なる場合には、現況を優先します。
- ③ 対象物件の引き渡し後、除草等の維持管理及びその費用等については、すべて事業者の負担とします。
- ④ 当該土地内及び上空又は隣接地等に電柱、支線等がある場合の移設・撤去等の可否等の取扱いについては、各事業管理者にお問い合わせください。

第 1 1 様式集（別添）

第 1 2 物件調書（別添）

(1) 物件調書

(2) 建物調書

(3) 資料

- ① 現況図：A 4 サイズ S=NO SCALE
- ② 雨水流出抑制施設資料
- ③ 春日部市デジタル防災行政無線システム リーフレット
- ④ 主な付属物及び工作物、占有物位置図

第 1 3 参考資料（別添）

参考資料について、最新の情報ではない場合があります。

- (1) 案内図：A 4 サイズ S = NO SCALE
- (2) 地積測量図：B 4 サイズ S = 1/1000, 1/500
- (3) 旧富多小学校配置図：A 4 サイズ S = 1/1200
- (4) 旧富多小学校平面図：A 4 サイズ S = 1/600
- (5) 設備点検関係書類

第 1 4 問い合わせ先（事務局）

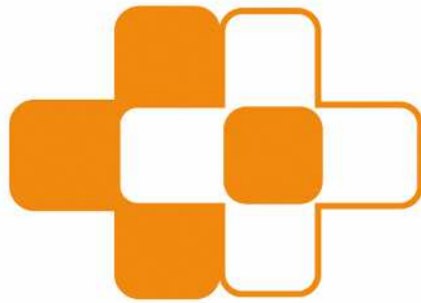
春日部市役所 総合政策部 公共施設事業調整課

住 所： 〒344-8577 春日部市中央六丁目 6 番地 1 1（第三別館 2 階）

電 話： 048-736-1111（内線 7675、7676）

Eメール： kokyo@city.kasukabe.lg.jp

HPアドレス： http://www.city.kasukabe.lg.jp/shisei/shisaku/kakushu/management/tomita_teianboshu.html



+1のあるまち
kasukabe