

旧菖蒲川小学校施設利活用事業 に関する募集要領 (公募型プロポーザル)



令和 3 年 5 月

青森県鶴田町

〈目次〉

1. 趣旨	1
趣旨	1
2. 対象物件の概要	1
(1) 土地	1
(2) 建物	1
(3) 各供給施設及び排水施設の整備状況	2
(4) 立地的特徴	2
(5) 特記事項	2
3. スケジュール	3
4. 応募資格	3
5. 譲渡価格	4
(1) 譲渡価格	4
(2) その他	4
6. 対象物件の条件	4
(1) 譲渡について	4
(2) 譲渡等の禁止	4
(3) 実地調査等	5
(4) 瑕疵担保責任	5
(5) 地域への協力等	5
(6) 法令などの遵守	5
(7) 災害時における避難場所の指定について	5
(8) 法定外公共物について	5
(9) 固定資産税（建物分）に対する補助について	5
(10) その他	5
7. 応募書類について	5
(1) 提出書類	5
(2) 留意事項	6
(3) 個人情報の取り扱い	7
8. 応募の手続き	7
(1) 募集要領の配布	7

(2) 募集要領の説明及び現地説明会	7
(3) 募集要領に関する質問の受付	7
(4) 応募書類の受付	7
9. 廃校施設利用者の選定	8
(1) 選定の方法	8
(2) 選定の基準	8
(3) 選定結果の通知	8
10. 廃校施設利用者の決定及び契約	9
(1) 廃校施設利用者の決定	9
(2) 契約保証金	9
(3) 費用の負担	9
11. 問い合わせ先	9

〈添付書類〉

様式集

旧菖蒲川小学校施設利活用事業に関する募集要領

1. 趣旨

鶴田町（以下「町」とする。）では、令和2年3月に管内小学校の統廃合に伴い閉校となった旧菖蒲川小学校の校舎、土地等（以下「廃校施設」という。）の利活用について、産業の振興、雇用の創出、地域の活性化に寄与する事業者等を広く募集します。

廃校施設の利活用を希望する事業者等から、事業内容を提案していただき譲渡するものです。

2. 対象物件の概要

(1) 土地

所在	地番	地目		地積
		登記	現況	
鶴田町大字菖蒲川字一本柳	71番地1	学校用地	学校用地	16,680㎡
計1筆	地積合計			16,680㎡

※用途地域等：都市計画区域・無指定

※今回売却するのは、位置図中の（A）部分です。その他は町が分筆登記する予定です。

※地積は、用地確定測量の結果により若干変動する可能性があります。

(2) 建物（未登記）

種別	項目	
①校舎棟	種類	校舎
	構造	鉄筋コンクリート造2階建
	床面積	2,186.278㎡
	建築年	昭和56年3月築
	その他	
②屋内運動場	種類	体育館
	構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺き平屋建
	床面積	842.376㎡
	建築年	昭和54年3月築
	その他	平成21年度耐震診断、平成23年度耐震補強済
③プール附属室	種類	機械室、更衣室、便所
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺き平屋建
	床面積	39.03㎡
	建築年	昭和56年7月
	その他	
④物置	種類	物置（校庭）
	構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺き平屋建
	床面積	19.87㎡
	建築年	昭和57年5月
	その他	

⑤その他

設備等：消防設備（自動火災報知設備・感知器）、水洗トイレ

工作物等：校門、フェンス、バックネット、プール、遊具、焼却炉、校舎外の機械室等

(3) 各供給施設及び排水施設の整備状況

各供給施設等	整備状況等
上水道	有
下水道	有（下水道接続済）
雨水	側溝等
ガス	プロパンガス
電気	キュービクル1基
灯油	屋外用灯油タンク使用。（地下タンク（5,000ℓ）埋設。※H30休止届出済）
暖房設備	F F 式石油ファンヒーター（各室）
通信設備	インターネット回線、電話回線

(4) 立地的特徴

鶴田町南東部に位置し、最寄駅のＪＲ五能線「鶴泊駅」まで東方へ約1.1km。

最寄り商業施設「マエダストア鶴田店」まで北方へ約1.0km。

東北自動車道浪岡ＩＣまで約21.3km。

津軽自動車道つがる柏ＩＣまで約9.7km。

津軽自動車道五所川原東ＩＣまで約10.3km。

青森空港まで約26.7km。

(5) 特記事項

① 浸水想定区域

譲渡物件については、一級河川岩木川が氾濫した場合に0.5m～3.0mの水深が想定される浸水想定区域にあります。

② 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ません。

③ 土壤汚染

土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）に基づく要措置区域・形質変更時届出区域には指定されていません。

④ 法令等の遵守

施設整備及び運営にあたっては、建築基準法や消防等の法令を遵守するとともに、その他必要な法令、条例等の手続きを行ってください。

⑤ アスベスト

本件建物については、天井にヒル石吹付がなされている箇所がありますが、専門機関による調査では、その使用は認められません。

⑥ ドクターヘリランデブーポイントの指定について

旧菖蒲川小学校は、ドクターヘリランデブーポイントに指定されています。

※ 買受者の希望により、必要に応じて指定を解除することができます。

3. スケジュール（下記スケジュールはあくまでも予定であり、状況によって変更する場合があります。）

	項目	期日・期間
①	提案書の配布	令和3年5月28日（金）～6月25日（金）
②	現地説明会	令和3年6月中旬
③	質問の受付	令和3年5月28日（金）～6月18日（金）
④	質問の回答	随時
⑤	提案書の受付締切	令和3年7月2日（金）
⑥	検討委員会（審査）※	令和3年7月下旬
⑦	候補者の決定	令和3年7月下旬
⑧	仮契約の締結	令和3年8月上旬
⑨	契約保証金の納付	仮契約締結時に納付していただきます。
⑩	国庫補助金所管省庁に対する財産処分申請	令和3年8月中旬
⑪	譲渡契約の締結	令和3年12月中旬（※財産処分承認の時期により前後します。）
⑫	売買代金の納入	本契約締結の日から30日以内

※必要に応じてプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

4. 応募資格

個人又は法人で、以下の条件に該当しない者。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号、以下「施行令」という。）第167条の4の規定に該当しない者であること、及び破産者で復権を得ないもの。
- (2) 施行令第167条の4第2項各号のいずれかに該当すると認められたとき、その事実があった後3年を経過していない者。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者。
- (4) 国税、都道府県税及び市町村税を滞納している者。
- (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）第2条第2号に規定する暴力団又は暴力団関係者。
- (6) 宗教活動、政治活動に利用する目的の者。

5. 譲渡価格

(1) 譲渡価格

土地及び建物については、不動産鑑定に基づく、最低制限価格以上の価格を買取希望価格として提示すること。

区 分	最低制限価格等	備 考
建 物	0 円(税抜)	現状のまま譲渡（付属設備も含む）します。
土 地	10,976,000 円	16,680㎡
計	10,976,000 円	

※買取希望価格に消費税は含まず記載していただき、契約時に消費税を加算します。

(2) その他

現況有姿での一括譲渡が原則ですので、廃校施設の改修・改築等にかかる費用、維持管理費用、使用しない物件（建物、立木等）の撤去等の費用及び使用しない備品の撤去及び廃棄費用等、譲渡後の廃校施設に係る全ての費用について、買受者の負担とします。

6. 対象物件の条件

校舎等の利活用に当たっては、次の事項を条件とします。

(1) 譲渡について

- ① 物件の引き渡しは土地・建物を一括して、現状有姿による有償譲渡とします。
- ② 譲渡予定日は、令和3年12月以降（予定）となります。

(2) 譲渡等の禁止

所有権移転の日から10年間は次の行為を行ってはならないこと。

- ① 売買、贈与、交換、出資等により校舎等の所有権を第三者に移転すること。
- ② 計画書に記載した用途に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権、その他の使用収益を目的とする権利を設定すること。

(3) 実地調査等

町は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて校舎等の使用状況を調査し、又は買受者から報告を求めることができる。

(4) 瑕疵担保責任

契約締結後に、校舎等に隠れた瑕疵を発見したとしても、買受者は売買代金の返還若しくは損害賠償の請求を求めることができないこと。

(5) 地域への協力等

- ① 施設整備及び運営に当たっては、地域住民との連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境等への影響に配慮すること。
- ② 本件土地において工事等を行うに当たり、近隣住民に対し、丁寧な対応を心がけ、工事着工前に工事説明を必ず行うこと。
- ③ 物件の活用に関し、隣接土地所有者等と調整が生じた場合は、すべて買受人において行うこと。

(6) 法令などの遵守

施設整備及び運営に当たっては、関係法令等を遵守すること。

(7) 災害時における避難場所の指定について

旧菖蒲川小学校は、旧菖蒲川小学区の災害時の避難場所として指定されています。

災害発生時には、当該施設の屋内運動場を避難場所として使用させていただく場合があります。

(8) 町所有分の分筆登記について

旧菖蒲川小学校敷地内に存在するポンプ小屋、防災行政無線アンテナ及び公衆用道路部分については、町が分筆登記手続きを行います。

(9) 固定資産税（建物分）に対する補助について

当該施設は、固定資産税がおよそ290万円ほど課税される予定で、このうち建物分は約270万円です。町では、買受者の負担を軽減し、健全な経営での事業継続をしていただくため、固定資産税相当額のうち建物分について、取得した翌年から10年間、次のとおり補助します。

区 分	補助率
1～5年目	100%
6～10年目	80%

(10) その他

公の秩序又は、善良な風俗を乱すおそれ、又はこれに類する用に供する施設として利用しないこと。

7. 応募書類について

(1) 提出書類

申込みをする場合は、次の書類を提出してください。なお、必要に応じて追加資料の提出を求める場合があります。

- ① 応募申込書（様式1または1-2）
- ② 施設の管理運営計画書（様式2）

- ③ 3年間の収支計画書（様式3）
- ④ 施設整備計画書（任意様式）
- ⑤ 申請者（法人）の概要に関する書類（様式4または4－2）

〈添付書類〉

共同による応募の場合は、構成員となる事業者についても提出してください。

個人の場合	ア 住民票
	イ 印鑑登録証明書
	ウ 身分証明書
	エ 直近の納税証明書 ※
法人の場合	ア 定款〈写し〉
	イ 法人登記簿謄本又は履歴事項全部証明書 〈発行後3ヶ月以内のもの〉
	ウ 直近の納税証明書 ※
	エ 印鑑証明書（法人）
	オ 法人の概要及び役員構成等
	カ 役員及び施設従事予定者の履歴書
	キ 法人等の財務状況に関する書類

※ 下記の未納がないことを確認できるもの。

国税	法人税、消費税及び地方消費税、所得税
都道府県税	法人都道府県民税、法人事業税、都道府県民税
市区町村税	法人市区町村民税、市区町村民税、固定資産税、国民健康保険税

- ⑥ 買取希望価格調書（様式5）
- ⑦ 宣誓書（様式6）

(2) 留意事項等

- ① 応募期限経過後の書類の差し替えは認めません。
- ② 次に該当する場合、応募は無効とします。
 - ア 応募書類に虚偽の記載がある場合
 - イ 応募書類を提出期間内に提出しなかった場合
 - ウ 応募書類に記名押印がない場合
- ③ 応募書類は、次のとおり取り扱います。
 - ア 応募書類は、理由を問わず返却しません。
 - イ 応募書類は選定作業に必要な範囲で複製することがあります。
 - ウ 応募書類の記載内容についての著作権は、応募者に帰属しますが、廃校施設利用者の決定の公表、その他町が必要と認めるときは、町は応募書類の内容を無償で使用できるものとします。
 - エ 応募書類については、鶴田町情報公開条例の定めるところにより、公開される場合があります。
- ④ 応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。

- ⑤ 応募後にやむを得ない事情により、応募を取りやめなければならなくなった場合は、辞退届（様式9）を提出してください。

(3) 個人情報の取り扱い

応募書類などに記載されている個人情報については、廃校利用者選定作業以外には使用しません。

8. 応募の手続き

(1) 募集要領の配布

- ① 配布時期 令和3年5月28日（金）～6月25日（金）（土・日・祝日は除きます）
- ② 配布時間 午前8時30分から午後5時まで
- ③ 配布場所 鶴田町役場総務課財務班
※鶴田町ホームページからもダウンロードできます。
(<http://www.town.tsuruta.lg.jp/>)

(2) 募集要領の説明及び現地説明会

- ① 日 時 令和3年6月中旬 午後2時から午後4時まで
- ② 場 所 青森県北津軽郡鶴田町大字菖蒲川字一本柳71番地1
旧菖蒲川小学校
- ③ 参加人数 各応募者3名以内とします。
- ④ 内 容 募集要領等の説明及び施設見学
- ⑤ 申込方法 希望する場合は、申込書（様式7）に必要事項を記入の上、メール又はFAXにより申し込んでください。
- ⑥ 申 込 先 鶴田町役場総務課財務班

(3) 募集要領に関する質問の受付

質問に係る回答は、FAX若しくはメールで随時行います。

なお、個人情報に関するものについては、お答えできません。

- ① 受付期間 令和3年5月28日（金）から令和3年6月18日（金）
- ② 受付時間 午前8時30分から午後5時
- ③ 受付方法 質問書（様式8）に質問内容を記入の上、メール又はFAXにより下記の宛先まで送信してください。（必着）
- ④ 提 出 先 鶴田町役場総務課財務班

(4) 応募書類の受付

- ① 応募期限 令和3年7月2日（金）
※必着となりますので、事前確認を受けて提出してください。
- ② 受付時間 午前8時30分から午後5時（土・日・祝日は除きます）
- ③ 応募方法 持参又は郵送（郵送の場合は7月2日（金）午後5時までに必着のこと。）

④ 応募先

〒038-3595

青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字早瀬200番地1

鶴田町役場総務課財務班

電話 0173-22-2111

⑤ 応募書類

正本として、「7. 応募書類」の「(1) 提出書類」に掲げる①から⑦までの書類（ページを入れたもの）を1部と、副本として②から⑤までの書類（ページを入れたもの）を7部それぞれ提出してください。

なお、提出書類は、原則として日本工業規格A列4とし、ファイル等に綴じて提出してください。

9. 廃校施設利用者の選定

(1) 選定の方法

- ① 跡地利用者の選定に当たっては、廃校施設利活用推進委員会において応募書類を審査します。
- ② 応募者に対し、必要に応じてヒアリングを行う場合があります。
- ③ 総合評価を行い、廃校施設利用者を選定します。

(2) 選定の基準

審 査 項 目	内 容
利活用に関する基本理念・基本方針	企画提案のコンセプトが明確で、事業内容及び事業実施条件に合致するか
利活用の概要	(1) 実現性の高い説得力のあるものとなっているか (2) 計画的なスケジュールとなっているか (3) 事業活動が、既存の景観を損なうものでないか
運営体制	(1) 事業運営の継続性とリスク管理が具体的であるか (2) 適切な人員の配置、雇用計画があるか
資金計画及び事業収支計画	(1) 長期的な経営が期待できる資金計画財務状況となっているか (2) 根拠が明確になっている事業収支計画となっているか
地域との関わり	(1) 地域住民との交流や連携、地域防災への協力が意欲的となっているか (2) 住環境及び環境負荷、安全等へ配慮されているか
その他	鶴田町内に本社（店）若しくは事務所を置く事業者（個人）であるか
売買価格	買取希望金額が妥当か

(3) 選定結果の通知

選定の結果については、すべての応募者に通知します。ただし、詳細な選定内容については、お答えしかねます。

10. 廃校施設利用者の決定及び契約

(1) 廃校施設利用者の決定

廃校施設候補者の決定後に仮契約を締結し、町は国庫補助金所管省庁に対し財産処分申請を行います。財産処分手続きの完了後、本契約に移行します。

(2) 契約保証金

契約保証金については、仮契約時に譲渡代金の100分の5以上の額を納付すること。
この契約保証金は、譲渡代金の納付時に該当譲渡代金に充当します。

(3) 費用の負担

所有権移転登記の手続きは町で行いますが、登録免許税や契約締結にかかる諸費用等は、廃校施設利用者の負担とします。

11. 問い合わせ先

〒038-3595

青森県北津軽郡鶴田町大字鶴田字早瀬200番地1

鶴田町役場総務課財務班

電話 0173-22-2111

FAX 0173-22-6007

E-mail : zaisei@town.tsuruta.lg.jp