

小美玉市立旧玉里北小学校跡地利活用に関する 民間提案制度募集要項

令和8年8月

目 次

1. 事業者募集の趣旨	1
2. 本募集要項の位置づけ	1
3. 「小美玉市公共施設等に関する民間提案制度」の概要	1
4. 施設概要	2
5. 提案の条件	7
6. 参加資格	9
7. 提案の応募	10
8. 提案の方法	11
9. 提案の審査方法	13
10. 失格要件	15
11. 審査後の流れ	15
12. その他	15

問合せ先（事務局）

小美玉市役所 財務部 管財課

〒319-0192 茨城県小美玉市堅倉 835 番地

TEL：0299-48-1111（内線番号 1247）FAX：0299-48-1199

e-mail:kanzai@city.omitama.lg.jp

1. 事業者募集の趣旨

小美玉市立旧玉里北小学校(以下「本物件」という。)は、玉里小学校、玉里東小学校、玉里中学校との統合による小中一貫の義務教育学校「玉里学園義務教育学校」の設立に伴い、令和3年3月に閉校いたしました。

また、小美玉市では、長期的な視点で更新や統廃合などを計画的に行うことにより、財政負担の軽減・平準化と、公共施設等の最適な配置を図るため、令和3年3月に「小美玉市公共施設等総合管理計画改訂版」と「小美玉市公共施設建築物系個別施設計画」を策定しました。これらの計画では、今後も安定した住民サービスを提供するため、公共施設等の跡地や遊休地を売却、賃借等を行い、資産の長期的かつ安定的な運用を行うこととしており、公共施設等の統廃合後の跡地等、未利用公有財産の有効活用が課題となっております。

本物件の廃校後の有効活用について、検討を重ねてまいりましたが、人口減少時代を迎え、市財政が厳しいなか、長期的に安定した財政投資が困難であるとの結論に至り、「小美玉市公共施設等に関する民間提案制度実施要綱」に基づき、本物件を利活用する民間事業者を募集します。

2. 本募集要項の位置づけ

本募集要項は、本物件において事業を実施する事業者を選定するため必要となる事項を定め、参加を希望する事業者は、本募集要項に基づき応募書類等を提出することとします。

また、事業者の決定に関しては、市が設置する「小美玉市公共施設等に関する民間提案審査委員会」(以下「審査委員会」という。)により、最も優れた提案を行った者を最優秀提案者とします。最優秀提案者は、提案内容に基づき地域住民への事業説明会等を実施し、それらの意見を踏まえ、市と事業内容の協議を経て随意契約を締結することとします。ただし、協議が成立した場合でも、当該提案が議会で承認されない等の事由により事業が実施できなくなった場合には事業化されません。

3. 「小美玉市公共施設等に関する民間提案制度」の概要

国は、公共施設の活用に関し民間のアイデアを取り入れるため、平成23年度に民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(PFI法)を改正し、民間事業者が施設整備や運営を提案できる「民間提案制度」を導入しました。この制度は、民間による新しい事業提案を促し、提案の検討と結果通知を義務化しています。しかし、手続きが複雑で、利用しづらい面があるため、本市では独自に「小美玉市公共施設等に関する民間提案制度」を制定しました。この制度は、未利用公有財産の有効活用を目的とし、地域振興や市民サービス向上、財政負担の軽減につながる公益性の高いアイデアを民間から募集し、選定された提案に基づき財産を譲渡・貸付するものです。提案内容は知的財産として保護され、提案者の権利やノウハウに配慮します。

4. 土地の概要

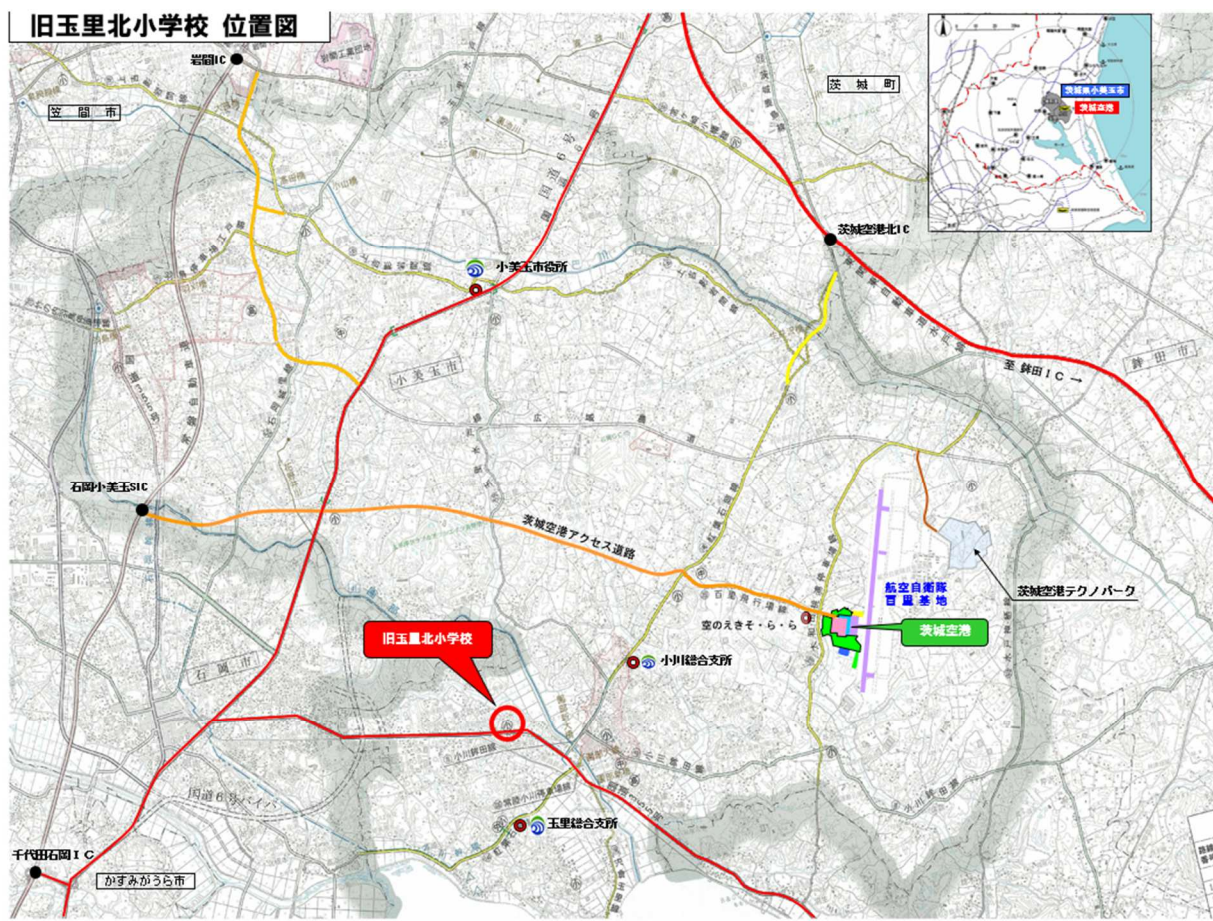
(1) 土地の表示

番号	所在	地番	公簿地目	公簿地積 (㎡)
1	小美玉市栗又四ケ字八幡	979-2	学校敷地	1,199
2	小美玉市栗又四ケ字八幡後	980-1	畑	585
3	小美玉市栗又四ケ字八幡後	981	学校敷地	3,091
4	小美玉市栗又四ケ字熊ヶ谷	984	学校敷地	156
5	小美玉市栗又四ケ字八幡後	985	畑	33
6	小美玉市栗又四ケ字八幡後	986-1	宅地	324.68
7	小美玉市栗又四ケ字八幡後	986-2	宅地	103.27
8	小美玉市栗又四ケ字八幡後	986-3	宅地	1,088.95
9	小美玉市栗又四ケ字八幡後	986-4	原野	75
10	小美玉市栗又四ケ字八幡	996	学校敷地	799
11	小美玉市栗又四ケ字八幡	997-1	学校用地	632
12	小美玉市栗又四ケ字八幡	997-2	畑	381
13	小美玉市栗又四ケ字八幡免	998	田	383
14	小美玉市栗又四ケ字熊ヶ谷	999	畑	115
15	小美玉市栗又四ケ字八幡免	1002	田	154
16	小美玉市栗又四ケ字八幡免	1003	田	250
17	小美玉市栗又四ケ字八幡免	1005	学校用地	442
18	小美玉市栗又四ケ字八幡免	1007	学校用地	278
19	小美玉市栗又四ケ字岩屋前	1010-1	学校用地	337
20	小美玉市栗又四ケ字栗又四ケ	2366-2	田	3,165
合 計				13,591.90

(2) その他

- ①建築物等はすべて解体撤去し、更地になっています。
- ②都市計画区域区分：非線引都市計画区域
- ③用途地域：指定なし（指定建ぺい率：60%、指定容積率：200%）
- ④西側市道（幅員 最小 5.1m 最大 8.3m）に接続

(3) 位置図、公図写



公図写



(4) 写真

①



②



③



④



⑤



⑥



⑦



⑧



(5) その他の特記事項

- ①土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物の調査等は未実施です。提案事業を実施するにあたり必要な調査及び処置については、全て買受事業者の責任において実施してください。
- ②本物件の一部に、文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）に基づく埋蔵文化財（岩屋遺跡・桜久保遺跡）の包蔵地が含まれますので、土木工事を行う場合は、事前に教育委員会生涯学習課と協議をお願いします。

※事前相談・問合せ先：小美玉市教育委員会生涯学習センターコスモス(0299-26-9111)

- ③雨水排水処理については、浸透方式は許可にならないため、放流先の確保が必要となります。（石岡台地土地改良区、小美玉市道路維持課との協議をお願いします）

※事前相談・問合せ先：石岡台地土地改良区管理課(0299-22-2010)

小美玉市都市建設部道路維持課(0299-48-1111)

(6) 利用状況

地域住民やスポーツクラブ等における利用実績はなく、市において維持管理を行っています。

5. 提案の条件

土地の譲渡条件の詳細は、審査委員会による選定後、市と提案者が協議の上決定します。なお、基本的な市の考え方は以下のとおりです。

- (1) 提案者が、施設整備及び維持管理計画を立案し、自らの資金により事業運営を行う提案であることとします。
- (2) 事業分野に制限は設けませんが、地域産業の振興や移住定住、雇用創出、地域活性化又は住民生活の向上に繋がり、さらに、事業の継続性が高く公序良俗に反しないものとしてします。
- (3) 市が業務委託を行う事業等は除きます。

(4) 提案基準価格

○土地：82,600,000円

※提案基準価格は令和8年3月19日時点の鑑定評価額に基づき算定したものです。

※本物件の売却にあたっては、応募者から提出された提案価格が提案基準価格を下回る提案は失格とします。

【留意点】

- ① 敷地内の土留め、門扉等の構造物は、敷地内へ残すこととします。なお、市と協議のうえ、事業者の負担により移設や取壊しも可能です。
- ② 施設整備においては、建築基準法や消防法等の関連法令・条例等を遵守し、新築等のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行っていただきます。

(5) 地域住民への配慮

- ①最優秀提案者に選定された提案者は、地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催し、地域住民の意見等を聴取した上で、可能な限り事業計画への反映に努めてください。

②地域住民との交流や連携を大切に、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。

(6) 用途指定期間（買戻し特約）

本物件の所有権移転日から起算して10年間（以下「用途指定期間」という。）は事業提案書等に記載した内容に従い、本物件を利用しなければなりません。なお、事業を実施するうえで提案内容を変更する必要がある場合は、必ず事前に本市と協議し承諾を得てください。

また、本契約締結日から10年間の買戻し特約の登記をします。下記及び契約で定める買戻し権行使事由が発生した場合は、契約物件の買戻しを行い、この際の買戻し金額は、売買代金及び買受者が負担した本契約の費用とし、売買代金等には利息は付さないものとします。買戻しの手続きについて買受者はすべて市の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は買受者の負担とします。また、買受者は契約物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに契約物件にかかる公租公課は、これを市に請求できないものとします。

〈買戻し権行使事由〉

- ・市との協議を経ずに、用途指定期間に事業提案書等に記載した内容と異なる事業を実施したとき。
- ・所有権移転から1年以内に事業に着手しないとき、または、6か月以上、正当な理由なく未利用となったとき。（地震等の災害や許認可遅延等、自己の責に帰すべき事由によらない場合を除く。）
- ・5（7）譲渡等の禁止に反したとき。
- ・公序良俗に反する用途等（風俗営業等、反社会的勢力が関与する用途、騒音や悪臭等、周辺環境を著しく害する用途 等）に供したとき。
- ・関係法令に違反し、許認可の取消し、停止その他これに類する処分を受け、又は市からの是正要請を受けても一定期間内に是正されないとき。

※必要に応じて、買受者の事業内容等を踏まえ、市と買受候補者で協議の上、売買契約において買い戻し特約に関する事項を定めることがあります。

(7) 譲渡等の禁止

用途指定期間内に、本物件の所有権、地上権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転はできません。ただし、やむを得ない事由により事前に本市の承諾を得た場合は、この限りではありません。

(8) 費用負担

次に掲げる費用は、買受事業者の負担とします。

- ①本物件に係る提案及び契約に関する費用
- ②本物件の所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）
- ③本物件への新築等に係る工事や開発審査に係る費用及び関係法令に適合させるために必要な工事や各届出に係る一切の費用
- ④公租公課（不動産取得税、固定資産税、消費税等）

※固定資産税は「小美玉市産業活動の活性化及び雇用機会の創出に関する条例（平成 30 年条例第 2 号）」に基づき 5 年度分の固定資産税が免除される場合があります。

⑤その他、事業期間中に生じる全ての費用

※事業者の申し出により契約を解除する場合、提案者が建物等に投じた費用の全てを、市に請求することは出来ません。

6. 参加資格

（１）提案者の条件

本事業提案に参加できる者は、次の要件を全て満たす者としします。

①提案者は、提案内容を実行する意思と能力（運営力、資金力、実績等）を有する法人（企業、NPO 法人等）とし、個人は提案者となることはできません。

②提案者は、単独又は共同体（複数の企業等により構成されたもの）とし、共同体で応募する場合には、参加表明時に提案者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担を明確にすることとします。

③提案者は、事業化に向け必要となる市その他の関係機関等との協議、調整等を適切に実施する能力を有し、諸条件に変更が生じた場合等において柔軟な対応ができる者であることとします。

（２）参加資格要件

提案者は、次の要件のいずれかに該当する者は、提案者及び提案者の構成員になることができません。なお、資格要件は全て公募開始日時点とします。

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（法人及びその他団体にあっては、その代表者又はその役員を含む。以下同じ。）

②会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続開始、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生手続開始若しくは破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づく破産手続開始の申立てをしている者又は申立てがなされている者及びこれらの手続中である者

③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若しくは同条第 6 号に規定する暴力団員及び同法第 32 条第 1 項に規定する暴力団関係者又は売払財産を暴力団の事務所又は活動の用に供しようとする者

④無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象となっている団体若しくはその構成員又は売払財産を当該団体の事務所又は活動の用に供しようとする者

⑤国税及び地方税の滞納がある者

⑥市又は国、独立行政法人等、他の地方公共団体若しくは地方独立行政法人から指名停止措置を受けている者

⑦政治活動や宗教活動を主な目的としている者

⑧その他市長が適当でないと認める者

7. 提案の応募

(1) 提案募集及び応募スケジュール

スケジュールは、以下のとおりとします。ただし、各日程は都合等に合わせて適宜調整できるものとします。

内容	日程
募集要項の公表	令和8年 9月14日(月)～随時
現地見学・事前相談(質問)受付期間	令和8年 9月14日(月)～随時
現地見学・事前相談(質問)実施期間	令和8年 9月15日(火)～随時
提出書類受付	令和8年10月 1日(木)～随時 ※提案者から応募があった際は、30日間の受付期間を設けた後、一定期間、募集を停止します。
参加資格審査・書類審査結果通知	令和8年10月中旬頃～随時
提案審査(プレゼンテーション)	令和8年10月下旬頃～随時
審査結果の通知・公表	令和8年11月上旬頃～随時

(2) 募集要項の公表

市ホームページからダウンロードしてください。書面での交付は行っておりません。

※URL：<https://www.city.omitama.lg.jp/0929/info-0000012339-0.html>

(3) 現地見学

- ・現地見学を希望する場合は、事務局までお問合せのうえ、日程調整をします。
- ・本見学会は任意です。参加により、公募において何らかの優位性が付与されるものではありません。ただし、不参加の場合でも現状有姿の確認はされたものとします。
- ・カメラ等による撮影を認めますが、本公募に係る検討以外の目的による使用及びSNSやホームページ等への掲載を禁止します。

(4) 事前相談(質問)及び回答

- ・募集要項に関して不明な点がある場合は、下記申請フォームにてご質問ください。
- ・事前相談(質問)に対する回答は随時市ホームページで公開します。
- ・回答の公表をもって、募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足とします。
- ・質問の際は、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ご注意ください。
- ・質問者の所属氏名等は公表しません。また、単なる意見の表明と解されるものについては、回答しません。

※事前相談(質問) 申請フォーム：<https://logoform.jp/form/nfRZ/1594297>

8. 提案の方法

(1) 提出書類

提案者が提出する書類及び提出部数は、次のとおりです。各様式については、市ホームページからダウンロードできます。

名称	書式等	提出方法
参加申込書兼誓約書	様式第1号	申請フォーム、郵送、持参
提案者に関する基本事項	様式第2号	
提案書	様式第3号 ※提案書に添付する書類については、任意様式とし、A4サイズ、表紙と目次を含め15ページ以内とします。	
直近3年間の財務諸表	賃借対照表、損益計算書等、提案者の経営状況等が分かる書類	
紹介パンフレット等	提案者である法人等について分かるもの	
商業、法人登記簿謄本又は登記事項証明書(履歴事項全部証明書)	交付から3か月以内のもの	郵送、持参
国税及び地方税の納税証明書	過年度分も含め未納がないことを証明するもので交付から3か月以内のもの	

(2) 提出書類の受付

①提案者は、提出書類を受付期間内に下記申請フォーム及び事務局まで郵送又は持参により提出することとします。

②提出書類の受付期間は令和8年10月1日(木)から開始し、随時、受付します。なお、提案者から応募があった際は、30日間の受付期間を設けた後、一定期間、募集を停止します。

③持参により提出する場合の提出時間は、市役所開庁日(平日)の午前9時から午後4時までとし土日祝日は受付できません。郵送の場合は事務局まで連絡してください。

※参加申込フォーム：<https://logoform.jp/form/nfRZ/1594466>

(3) 提案書については、以下の点に留意した上で作成してください。

項目	内容
事業の名称	・ 事業内容を端的に表現する事業名称
事業概要	・ 提案事業の内容 ・ 事業スキーム、手法 ・ 利活用者が持つノウハウ ・ 利用形態、現状、一部解体、建て替え
スケジュール、事業期間	・ 事業計画、提案事業を開始するまでのスケジュール

	・ 事業を希望する年数、時期
事業収支計画	・ 概算事業費（物件購入価格、事業期間総額、内訳） ・ 事業資金の調達方法
地域の活性化等	・ 地域振興、地域活性化につながる事 ・ 社会貢献、地域連携活動（実績及び内容、件数等）
過去の実績	・ 提案に関連する事業のこれまでの実績等 ・ 廃校跡地利活用の類似事例、実績等

（４）提出書類の取扱い

- ①提出された提案書類等の著作権は提案者に帰属するものとします。
- ②提案書類等の内容等は、審査結果の公表において提案者が特定されない範囲かつ本市が必要と認める範囲で公表できるものとします。ただし、下記④の内容は除きます。
- ③契約候補者の提案書類は、本市が必要と認める範囲で契約候補者の同意を要することなく使用できるものとします。ただし、下記④の内容は除きます。
- ④提案書類に関して本市が知り得た事項のうち、提案者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害すると認められるなどの理由により、秘密を要すると応募者から申出のあった事項については、その内容を他に漏らさないものとします。
- ⑤本市は、提案書類の取扱い及び保管にあたっては十分注意しますが、不測の事態により生じた損害等については責任を負いません。
- ⑥提案書類の利用について、第三者から権利侵害の訴えその他の紛争が生じたときは、提案者は、自己の費用及び責任においてこれを解決するものとします。
- ⑦提案書類の内容は公にすることにより提案者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害することのないよう慎重に扱うものとし、原則として上記②・③以外はホームページ等での公表はしないものとします。ただし、小美玉市情報公開条例(平成 18 年条例第 10 号)に基づき開示請求があったときは、非開示情報を除いて、開示請求者に開示します。
- ⑧提出された書類は一切、返却しません。
- ⑨誤字等を除き、提案書類提出後の内容変更は原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があると本市が判断した場合には内容変更及び追加を認めることがあります。

（５）その他

- ①添付ファイルは 1 ファイル 10MB までとします。なお、10MB を超える場合は、大容量ファイル送信サービス（ギガファイル便、ファイアストレージ等）を用いてください。ただし、オンラインストレージはセキュリティ上対応不可のため注意してください。
- ② 1 提案者につき 1 提案とします。
- ③提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨は円を使用してください。
- ④本市が提供する資料等は、提案に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

9. 提案の審査方法

（１）参加資格審査・書類審査〈一次審査〉

本募集要項に基づき、参加条件に対する適合の可否について書類審査を行います。参加条件は、前述の「４．提案の条件」、「５．参加資格」に記載のある条件とし、事務局で審査します。一次審査後、電子メールにより一次審査の実施及び審査結果、プレゼンテーションの実施日程等を通知します。

（２）提案審査（プレゼンテーション）〈二次審査〉

書類審査を通過した提案者について、審査委員会にてプレゼンテーション審査を実施します。審査委員会は「小美玉市公共施設等に関する民間提案制度実施要綱」に基づき、提案内容の審査を行い選定します。なお、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容も非公開とします。

①開催日時、場所

- ・日時：令和８年１０月下旬頃から随時
- ・場所：小美玉市役所 本庁

※開催日時、場所は決定次第、一次審査通過者へ通知します。

②提案内容の説明

- ・提案内容のプレゼンテーション：１５分
- ・審査委員によるヒアリング：１５分

③出席者

- ・５名以内

④その他

- ・パソコンを持参し使用可能（プロジェクター、スクリーンは市が準備）
- ・当日の資料は、提案書提出時の資料（提案書添付書類）を使用してください。

（３）審査基準（多角的に公益性を評価します）

審査項目	審査の視点	点数
事業遂行体制及び信頼性 （公益性評価）	・ 持続可能な事業計画であるか。 ・ 資金計画が適切に計画されているか。 ・ 提案内容の運営が可能な組織体制を有しているか。 ・ 経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか。	20
提案内容の実現性	・ 資金調達方法等が適切であるか。 ・ 事業開始までのスケジュールが具体的で妥当性があるか。 ・ 類似事業等の実績を有しているか。 ・ 各種法令に適合しているか、支障となる事項はないか。	30
提案内容の独自性	・ 公共施設マネジメントに寄与し、事業者独自のノウハウ、アイデアがあるか。 ・ 独自性のある創意工夫のなされた提案がなされているか。	20
市施策への貢献度 （公益性評価）	・ 本市のまちづくりへの波及効果が期待できるか。 ・ 提案価格、固定資産税等の市の財政貢献に寄与できるか。	10
地域の活性化	・ 地域振興につながる提案であるか。（地元雇用、定住人口、	20

(公益性評価)	交流人口等の増加、地元産品活用、地元企業との連携等) ・地域の住環境等に影響がないか。 ・地域との交流や連携を大切にしているか。 ・地域の理解を得られる提案であるか。	
---------	--	--

(4) 提案者が1者の場合の取り扱い

提案者が1者のみでも、採用提案者を決定するための審査を実施します。

(5) 審査方法

- ・1者の提案があった場合には、各委員の合計点で1人あたりの平均点が70点以上を獲得した提案を採用します。
- ・2者以上の提案があった場合には、最高得点者で、かつ各委員の合計点で1人あたりの平均点が70点以上を獲得した提案を最優秀提案者とし採用します。

(6) 審査結果の公表

- ・審査結果は、市ホームページで公表するほか提案者に対して電子メールにて通知します。
- ・グループで応募した場合は、代表となる提案者に通知します。
- ・公表する内容は次のとおりです。

①採用提案者：事業者名称・事業内容・評価点

②その他：評価点

なお、評価結果についての異議申し立てには応じません。

10. 失格要件

次の条件のいずれかに該当する場合は、失格となる場合があります。

- 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。
- ④契約締結までの間に、6(2)参加資格要件を満たさなくなった場合。
- ⑤その他、本募集要項に違反すると認められた場合。

11. 審査後の流れ

- ①採用提案者と基本協定（仮契約）を締結します。
- ②採用提案者は、基本協定（仮契約）締結から契約締結までの期間に、市と協議の上、地域住民（旧玉里北小学校区内の地域）を対象とした事業内容等説明会を開催します。
- ③事業化に向けた協議が成立した場合は、事業化を決定し、市と契約（随意契約）を締結します。ただし、公有財産の処分に関する議会の議決を経た上での契約となりますので、議会の承認を得られない場合は事業化できません。

12. その他

- ①採用提案者に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令・条例等の適用については、提案者自らの責任で関係機関に確認の上、適切に対応してください。
- ②現状有姿で引き渡しとなります。採用提案者は、本物件に含まれる工作物等が現状のままの契約となることを十分に理解し、これを使用する場合において、必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとします。
- ③本募集要項に定めのない事項については、当事者間での協議により決定します。