

第1回旧城南中学校跡地利活用に係る龍ヶ崎市プロポーザル選定委員会

次 第

日 時：令和6年4月25日（木）

午後3時00分から午後5時00分まで（予定）

場 所：龍ヶ崎市役所附属棟1階 第3会議室

1 開 会

2 議 事 ※議事は変更となる場合があります。

- (1) 委員長及び副委員長の選任について
- (2) 公募型プロポーザル実施要領（案）について
- (3) 今後のスケジュールについて

3 その他

4 閉 会

旧城南中学校跡地活用事業

公募型プロポーザル実施要領(案)

(第2回)

令和6年5月

龍ヶ崎市

1 趣旨及び目的

龍ヶ崎市立城南中学校は、昭和 36 年に龍ヶ崎中学校と大宮中学校が統合して誕生した学校で、最大で1,000名近くの生徒が在籍し、多くの歴史と伝統を紡いできましたが、生徒数の減少（閉校当時155名）に伴い、令和4年3月末日をもって惜しまれながら閉校となりました。

龍ヶ崎市の人口は、ニュータウン開発などにより増加傾向にありましたが、2010年の80,334人をピークに減少傾向にあります。将来推計では2030年に72,000人、2045年に63,000人、2065年には51,000人まで人口が減少する見込みであり、少子高齢化社会への対応が喫緊の課題となっており、旧城南中学校が位置する「龍ヶ崎市街地」は、特にその傾向が顕著です。

少子高齢化の他に、働き方やライフスタイルの多様化、社会全体のデジタル化の進展などに対応するため、本市では市の最上位計画である「みらい創造ビジョン for2030」を策定し、まちづくりのキャッチフレーズとして“Qreation - とともに創るまち・龍ヶ崎”を掲げ、協働のまちづくり、納得性の高いまちづくり、住みよいまちづくりに向けて取り組んでいるところです。

旧城南中学校の跡地活用については、令和3年3月に定めた「龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針」に基づき、市として旧城南中学校の利活用方策を検討しましたが、公共用途での有効な跡地活用策を見出せませんでした。

そのため、地域との意見交換や民間事業者との対話により得られたアイデアや課題を整理し、民間事業者の企画力、経験、事業ノウハウ等を最大限に活かし、定住人口・交流人口の増加、周辺環境との調和、にぎわいの創出等に寄与する提案を広く募集するため、公募型プロポーザル方式により事業者を選定するものです。

2 対象物件

対象物件は次のとおりです。物件の詳細については、別紙「物件調書」を参照ください。

【土地】

所在地 茨城県龍ヶ崎市字光順田 1736 番 外 2 筆
面積 28,918.00 m²（実測面積：29,884.49 m²）
地目 学校用地
用途地域 市街化区域（第一種中高層住居専用地域）

【建物】

名称	建築年度	構造	階数	面積 (m ²)	耐震性
校舎	平成4年9月	RC造	3	6,734.01	○（新耐震基準）
体育館	平成9年3月	SRC造	3	2,989.38	○（新耐震基準）
プール付属棟	平成7年1月	RC造	1	125.00	○（新耐震基準）
プール	平成7年1月	RC造	—	—	○（新耐震基準）
自転車置場	平成9年7月	S造	1	262.08	○（新耐震基準）
合計				10,110.47	

3 跡地活用の考え方

市が考える旧城南中学校の跡地活用の考え方は以下のとおりです。

<必須事項>

- ア 敷地全体を活用した提案としてください。
- イ 現状有姿での**売買、貸付又はその両方を組み合わせた提案**（以下「**ハイブリッド提案**」という。）とします。**ただし、ハイブリッド提案の対象物件は土地になります。**
- ウ 現地確認や物件調書により、地下埋設物、老朽化の度合い、周辺環境等を把握した上で応募してください。
- エ 審査の結果、優先交渉権者となった方は、仮契約締結までの間に、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、要望等を事業計画に反映させるように努めてください。説明会の開催日時及び場所は、市と協議の上で決定します。
- オ 建築基準法や消防法等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、改修及び運営等のために必要な各種法令等に基づく届出は、すべて事業者が行ってください。
- カ 敷地南東に防災行政無線放送塔があり、周辺地域への防災情報の伝達手段として活用しているため、敷地内に防災行政無線放送塔を残置してください。また、土地利用上、防災行政無線放送塔の移設が必要になった場合は、事業者の費用負担により敷地内での移設を行ってください。詳細は龍ヶ崎市防災安全課にお問合せください。

<要求事項>

- ア 定住人口や交流人口増加に結び付く提案、または人口流出抑制対策として効果的な提案としてください。
- イ 子ども子育て支援、若者の活躍支援、健康長寿社会づくりに向けた視点を踏まえた提案としてください。
- ウ 地域住民との交流や地域コミュニティ活動との連携により、「まち・人」が躍動する提案としてください。
- エ 近隣の街並みとの親和性や、事業展開による影響（プライバシー・騒音等）に配慮した提案としてください。
- オ 地域産業の振興や市民の雇用創出等による地域への経済波及効果について提案してください。また、地場産業の活用・育成の観点があれば提案ください。
- カ 土地及び建物を効率的・効果的に活用する提案としてください。
- キ ~~選挙時の投票所（年1回程度）や防災対策（災害時の避難所）等~~、災害時の避難所機能など、地域に向けた行政サービスの提供が必要な際に、市に協力できる事項があれば提案してください。
- ク 事業計画は具体的かつ実現可能な提案としてください。
- ケ 収支計画及び資金調達は確実性の高い、適正な提案としてください。
- コ 適切な業務体制が構築され、信頼性・安全性が確保された提案としてください。

<その他>

- ア 施設を事業者自ら取壊し、または増改築して利活用する提案も可能とします。

- イ 当該地の用途地域は「第一種中高層住居専用地域」となっていますが、周辺環境との調和を鑑み、提案内容によっては用途地域の変更協議に応じます。ただし、用途地域変更の手続きについては、関係機関や龍ヶ崎市都市計画審議会への諮問が必要となりますので、用途地域の変更を約束するものではありません。
- ウ テニスコート及びグラウンド部分に、以前に建っていた校舎等の杭が残置されています。
- エ 敷地北側の一部は、現況、接道する一般県道河内竜ヶ崎線の敷地となっています。詳細については、龍ヶ崎市管財課にお問合せください。
- オ 敷地北西の消防ホース乾燥塔及び体育館付近に設置している防災コンテナは、提案内容によっては、事業者の費用負担により撤去または移設することも可能です。詳細は龍ヶ崎市防災安全課にお問合せください。
- カ グラウンド内3箇所にて東京電力株式会社福島第一原子力発電所事故に起因する除去土壌を埋立しています。土地利用上、除去土壌移設の必要が生じた場合は、旧城南中学校敷地内に限り、移設することが可能です。また、移設費用等については、条件により公費負担となる場合があります。詳細は龍ヶ崎市生活環境課にお問合せください。
- キ 平成28年3月に建築物のアスベスト含有に関する調査（9箇所）を実施しており、調査結果として、一部建材（4箇所）にアスベストが含有していることが判明しています。建築物の改修や取壊しの際には十分配慮してください。

4 禁止用途

事業者は対象物件について、以下の用途での使用は禁止とします。

- ア 政治的用途および宗教的用途
- イ 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その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途
- ウ 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号に定める暴力団又は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など、公序良俗に反する用途
- エ その他、地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途

5 契約種別

契約種別は、売買契約、又は賃貸借契約のいずれかとなります。売買契約を希望する場合は「6 売買契約による場合」、賃貸借契約を希望する場合は「7 賃貸借契約による場合」を、ハイブリッド提案の場合はそれぞれを参照してください。

6 売買契約による場合

(1) 予定価格（最低価格）

226,000,000円（㎡当りの最低単価7,563円）

※物件は土地・建物となりますが、最低価格は土地価格から建物解体費相当額を控除した価格に設定しています。提案価格は土地・建物一体の価格となりますが、土地価格と建物価格の内訳を記載してください。

※ハイブリッド提案の場合、提案価格の㎡当りの単価は上記記載の最低単価以上としてください。

※契約時には建物にのみ消費税及び地方消費税相当額が加算されます。

※提案価格が予定価格又は最低単価（ハイブリッド提案の場合）を下回る場合は、審査の対象となりません。

(2) 物件の引き渡し

ア 物件の引き渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行います。

イ 物件は所有権移転の日における現状有姿での引き渡しとします。また、内装と一体となった家具、備品等をはじめ、敷地内にある工作物等についても引き渡しの対象とします。

ウ 土地の所有権移転等の不動産登記は、市が登記の嘱託を行います。また、建物については、現状未登記のため、提案内容により必要に応じて市が登記の嘱託を行います。

(3) 事業着手時期

ア 提案事業は、所有権移転の日から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、所有権移転の日から起算して10年間（以下、「指定期間」という。）は、事業計画を基に定められた用途に供しなければなりません。

イ 指定期間が終了するまでは、提案用途の変更及び売買物件の第三者への譲渡等を禁止します。ただし、事業計画に沿ったもので、市の承認を得た場合を除きます。

(4) 契約保証金

事業者は、仮契約締結後、本契約締結日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入してください。なお、契約保証金は、無利息で売買代金に充当します。

(5) 売買代金の支払い等

事業者は、本契約締結後、60日以内に市が発行する納入通知書により、納付済みの契約保証金を除く売買代金を全額納付してください。

(6) 買戻し特約

市は、対象物等の適正な利用を担保するため、所有権移転の日から10年間の買戻し特約の登記を行います。

(7) 費用負担

事業者は、次の費用を負担するものとします。

ア 契約及び履行に関して必要となる費用

イ 土地の分筆登記費用、所有権移転登記に要する登録免許税等の費用

ウ 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産撤去・廃棄等の費用

エ 事業実施のために必要となる施設整備費用

オ 施設運営及び維持管理に必要となる修繕費用及び法定点検等の費用

カ 事業実施ならびに施設維持保全に係る光熱水費

キ 所有権移転日以降の対象物件に関する公租公課

(8) 契約不適合責任

契約締結後、引き渡された対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、対象物件の修補、代替物の引渡しもしくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求

又は契約の解除をすることができないものとします。

7 賃貸借契約による場合

(1) 予定価格（最低価格）

19,070,000 円／年【税抜き】（ m^2 当りの最低単価 639 円）

※物件は土地・建物となりますが、最低価格は土地価格に設定しています。建物の契約種別は「使用貸借契約」となりますので、価格提案は土地価格としてください。

※ハイブリッド提案の場合、提案価格の m^2 当りの単価は上記記載の最低単価以上としてください。

※予定価格には、消費税は含まれていません。契約時には消費税及び地方消費税相当額を加算することとなります。

※提案価格が予定価格又は最低単価（ハイブリッド提案の場合）を下回る場合は、審査の対象となりません。

(2) 契約期間

契約期間は貸付開始の日から 20 年間とします。なお、契約期間終了後には更新できるものとしますが、更新日から起算して 5 年を超えることはできません。また、契約期間に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。

(3) 契約内容

契約内容は次のとおりとなります。

土地：土地賃貸借契約（有償）

建物：建物使用貸借契約（無償）

(4) 物件の引渡し

物件は貸付開始の日における現状有姿での引き渡しとします。また、内装と一体となった家具、備品等をはじめ、敷地内にある工作物等についても引き渡しの対象とします。

(5) 事業着手時期

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 提案事業は貸付開始の日から 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となります。

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。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しなければなりません。

(6) 契約保証金

事業者は、仮契約締結後、本契約締結日までに市が発行する納入通知書により月額貸付料の 1 年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（未払いの貸付料、契約満了日までの損害金等の債務を控除した残金を返金する。）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。

(7) 貸付料の支払い等

貸付料の支払い等は、以下の各項目のとおりとなります。

ア 貸付料の納付

貸付料は、以下の納付期限までに、本市が発行する納入通知書により納付してください。

対象月	納付期限
4月～6月分	当該年度の4月末日
7月～9月分	当該年度の6月末日
10月～12月分	当該年度の9月末日
1月～3月分	当該年度の12月末日

イ 貸付料の改定

貸付料は、~~関係法令及び龍ヶ崎市行政財産使用料徴収条例（平成11年12月22日条例第34号）の改正並びに経済事情の変動、公租公課の増額、近隣の賃料との比較等により不相当となったとき等、または、近傍類似の物件の貸付料に比較して不相当となったとき等、~~必要があると認めるときは、本市と事業者間で貸付料等の協議を行います。

ウ 貸付料の発生

貸付料は、貸付開始の日から契約期間満了日までの期間で発生するものとします。なお、事業者の事業運営開始前の改修工事、運営終了後の原状回復についても契約期間中に行うものとし、当該期間中も貸付料が発生します。

(8) 貸付条件

ア 物件の転貸等

第三者への転貸は、本事業の趣旨・目的に相応しいと事前に本市が承認した場合に限り、可能とします。ただし、建築物等の全体を一括した転貸は禁止します。また、賃借権の譲渡、使用もしくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

イ 建築物の改修等

(ア) 事業者の活用用途によっては法令適合を図るための改修が必要となる場合があります。事業者が建築物等を活用するにあたっては、事業者の責任において調査を行い、必要に応じて改修を行ってください。

(イ) 活用にあたっての建築物等の改修については、本市と事前に協議し、必要な手続きを経ることにより可能です。その場合は、建築基準法や消防法等の関係法令を遵守してください。また、改修により外観デザインを変更する場合は、周辺環境・景観等にも配慮してください。

(ウ) 建築物等の改修や、用途変更等に伴う確認申請等の手続きが**必要となった場合は**~~については~~、事業者の責任において**にて**手続きを行ってください。

ウ 備品等の撤去について

内装と一体となった家具、備品等をはじめ、敷地内にある建物及び工作物等については、本市と協議の上、撤去・処分することを可能とします。

エ 物件の返還

契約期間満了時まで、事業者が改修工事を行った部分や新たに設置した工作物または備品等は、原則、原状回復の上、返還してください。

(9) 費用負担

事業者は、次の費用を負担するものとします。

ア 契約及び貸付料改定等による変更契約ならびに履行に関して必要となる費用

イ 対象物件の引き渡し時における不具合個所の修繕に関する費用

ウ 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産撤去・廃棄等の費用

エ 事業実施のために必要となる施設整備費用

- オ 施設運営及び維持管理に必要となる修繕費用及び法定点検等の費用
- カ 事業実施ならびに施設維持保全に係る光熱水費
- キ 対象物件返還時に係る原状回復費用

(10) 契約満了時の留意事項

- ア 市と事業者は、契約期間満了の6ヶ月前までに、賃貸借契約の更新もしくは譲渡等について協議を行うこととします。
- イ 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原状復旧したうえで市に返還することとします。

(11) 契約不適合責任

契約締結後、引き渡された対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、対象物件の修補、代替物の引渡しもしくは不足分の引渡しによる履行の追完請求、賃料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

(12) その他

- ア 自然災害等不可抗力による施設への損害
自然災害等不可抗力による施設への損害があった場合には、事業者が対応することとします。
- イ 故意又は過失による施設への損害
事業者の故意又は過失により施設への損害があった場合には、事業者が対応することとします。
- ウ 土地・建築物等に対する改修
事業者による土地及び建築物等に対する改修等については、工事内容に関するものを含めて、事業者でそのリスクを負担することとします。

8 応募資格

応募できる事業者は、次に掲げる条件すべてを満たす法人又は個人とします。なお、本契約締結までの間に各項に定める参加資格の要件を満たさなくなった場合は、資格を失い、失格とします。

- (1) 応募できる方は、法人又は個人とします。なお、複数の事業者等が共同して応募する場合（以下「共同事業体」という。）は、その中から代表者を選定し、代表者が窓口になることとします。ただし、単独で応募された法人は、他の共同企業体の構成員になることはできません。また、同一の法人が複数の共同企業体の構成員になることはできません。
- (2) 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（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当しない者であること。
- (3) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者、又は破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産手続き開始の申し立てが行われている者でないこと。
- (4) 政令第167条の4第2項の規定に基づく龍ヶ崎市の入札制限を受けていない者であること。
- (5) 龍ヶ崎市契約事務等に関する規程（平成6年告示第7号）第37条に基づく指名停止等の措置を受けていない者であること。

- (6) 国税、都道府県税、又は市町村税を滞納していない者であること。
- (7) 龍ヶ崎市暴力団排除条例(平成 23 年龍ヶ崎市条例第 23 号)第 2 条第 1 号から第 3 号までに規定する者、又は次に掲げる者でないこと。
 - ア 暴力団員が、事業主又は役員となっている者
 - イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者
 - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
 - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約を締結している者
 - オ 暴力団又は暴力団員に、経済上の利益や便宜を供与している者
 - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
- (8) 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 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業並びに暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所及び無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 5 条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供する者でないこと。
- (9) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)第 2 条に規定する廃棄物を処理するための用に供する者でないこと。

9 失格事項

次のいずれかに該当する場合、事業者は、審査を受ける資格及び優先交渉権者となる資格を失い、失格とします。なお、この場合において、事業者及び優先交渉権者に損害が発生しても、当市では一切補償しないものとします。

- (1) 契約に違反した場合
- (2) 本要領で示す応募資格を満たさなくなった場合
- (3) 本要領に定める事項に従わないとき
- (4) 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- (5) 宗教活動や政治活動を ~~主たる~~ 目的とした事業を提案した場合
- (6) 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- (7) 他の事業者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- (8) プレゼンテーション・ヒアリング審査を欠席した場合
- (9) 企画、資金調達、設計、工事並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するにあたって支障がある場合
- (10) 音信不通となった場合
- (11) その他本市との信頼関係を損なった場合

内 容	日 程
①実施要領の配布（参加申込期間）	令和6年5月8日（水）～7月31日（水）
②現地見学会（1回目）	令和6年5月30日（木）10:00～現地
③質問の受付期間（1回目）	令和6年5月8日（水）～6月5日（水）
④質問に対する回答（1回目）	令和6年6月13日（木）予定
⑤資格審査結果通知書発送	令和6年8月中旬
⑥現地見学会（2回目）	令和6年8月26日（月）10:00～現地
⑦質問の受付期間（2回目）	資格審査結果通知日～8月30日（金）
⑧質問に対する回答（2回目）	令和6年9月5日（木）予定
⑨企画提案書の提出	令和6年9月17日（火）～9月26日（木）
⑩プレゼンテーション・ヒアリング	令和6年10月中旬
⑪優先交渉権者の決定	令和6年10月下旬
⑫地域説明会	令和6年12月上旬
⑬仮契約の締結	令和7年1月上旬
⑭財産処分の申請・承認	優先交渉権者の決定～4ヵ月程度
⑮本契約の締結（市議会の議決）	令和7年3月中旬

◎状況により日程がスケジュールに変更が生じる可能性があります。予めご了承ください。



※公募開始から本契約締結までにかかる期間は概ね11ヶ月を見込んでいます。

①実施要領の配布（参加申込期間）

（1）配布期間

令和6年5月8日（水）～7月31日（水）＜土・日・祝日を除く＞

（2）配布時間

午前8時30分から午後5時15分まで

（3）配布場所

龍ヶ崎市役所管財課再生戦略グループ

（4）応募書類

●参加表明に関する書類

ア 参加申込書兼誓約書（様式第1号）

※共同企業体で参加する場合は、事業者の構成調書（様式第2号）を添付してください。

イ 応募資格確認表（様式第3号）

＜添付書類＞

- ・法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）又は住民票
- ・印鑑登録証明書

- ・納税証明書（国、茨城県、龍ヶ崎市）
＜未納または滞納がない旨の記載がある証明書＞
 - 国 …納税証明書「その3の3」を提出
 - 茨城県 …納税証明書「様式第40号の4（イ）」を提出
 - 龍ヶ崎市…納税証明書（様式第4号）を提出
- ・直近3期分の決算書
（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準ずる書類）
- ウ 事業者概要調書（様式第5号）
＜添付書類＞
 - ・会社概要が分かる資料（パンフレット等）
- 応募書類の提出方法
- ア 提出期限
令和6年7月31日（水）＜午後5時必着＞
※提出期限後に書類が到着した場合は無効とします。
- イ 編纂方法
A4 片面とし、書類ごとにインデックスを付け、フラットファイル等に綴じて提出ください。
- ウ 提出方法
持参又は郵送
※持参の際は、担当者へ事前連絡し日程調整の上来庁ください。
※郵送の場合には提出期限内必着とし、書留郵便に限ります。
- エ 提出部数
1部
- オ 提出場所
〒301-8611
茨城県龍ヶ崎市 3710 番地
龍ヶ崎市役所管財課再生戦略グループ

②⑥現地見学会

（1）開催日時

1回目：令和6年5月30日（木）10:00～

2回目：令和6年8月26日（月）10:00～

（2）場所

旧城南中学校（住所：茨城県龍ヶ崎市字光順田 1736 番地）

（3）申込方法

現地見学会参加希望の旨を記載いただき、開催日の2日前までに電子メールでご連絡ください（様式なし）。

【メールアドレス】 kanzai@city.ryugasaki.lg.jp

（4）注意事項

- ・協力企業等の参加も可能です。
- ・施設内の見学・設備状況の確認を行うことは可能ですが、構造的に撤去が可能な壁の箇所などの個別質問には回答しません。
- ・現地見学会の参加有無による、審査への影響は一切ありません。

③⑦質問の受付

(1) 受付期間

1回目：令和6年5月8日（水）～令和6年6月5日（水）

※令和6年6月5日（水）午後5時必着

2回目：資格審査結果通知日～令和6年8月30日（金）

※令和6年8月30日（水）午後5時必着

(2) 提出書類

質問書（様式第6号）によるものとします。

(3) 提出方法

電子メールでのみ受付をします。

【提出先メールアドレス】 kanzai@city.ryugasaki.lg.jp

④⑧質問に対する回答

質問書に対する回答は龍ヶ崎市役所公式ホームページで公表することとし、質問者に対して直接の個別回答は行いません。また、回答には質問書提出者の名称は記載しません。

なお、本事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、その他意見の表明等と解されるものについての回答は行いません。

1回目：質問書回答予定日：令和6年6月13日（木）

2回目：質問書回答予定日：令和6年9月5日（木）

⑤資格審査結果通知書発送

参加申込を行った事業者のうち、参加資格を有すると認められた事業者に対して8月中旬を目途に「参加資格結果通知書」を郵送します。

なお、参加資格結果通知書の発送と合わせて、**プレゼンテーション・ヒアリング**日もお知らせします。

⑨企画提案書の提出

(1) 企画提案書の提出資格

企画提案書の提出は参加資格結果通知書を受領した事業者だけが参加できます。

(2) 企画提案書に記載する内容

実施要領P2・P3「3跡地活用の考え方」に基づき、以下の内容を簡潔に記載してください。

ア 企画提案書（様式第7号）※添付書類は任意様式

【全体評価】

本事業への応募動機、利活用の概要、コンセプトを具体的に記載してください。また、事業の特色、市にもたらす効果やメリット、事業者のセールスポイントなどについても具体的に記載してください。

【提案内容に関する評価】

(ア) 定住・交流人口

定住人口や交流人口増加に結び付く提案、または人口流出抑制対策として効果的な提案内容を記載してください。

(イ) 子育て・健康

子ども子育て支援、若者の活躍支援、健康長寿社会づくりに向けた視点を踏

まえた提案内容を記載してください。

(ウ) にぎわいの創出

地域住民との交流や地域コミュニティ活動との連携により、「まち・人」が躍動する提案内容を記載してください。

(エ) 周辺環境との調和

近隣の街並みとの親和性や事業展開による影響（プライバシー・騒音など）について記載してください。

(オ) 経済波及効果

地域産業の振興や市民の雇用創出等による地域への経済波及効果について記載してください。また、地場産業の活用・育成の観点があれば合わせて記載してください。

(カ) 施設利用レイアウト

土地及び建物を効率的・効果的に活用する提案内容を記載してください。記載内容は、図面・イラスト等を使用して分かりやすく表現してください。縮尺は求めません。

(キ) 行政への協力

~~選挙時の投票所（年1回程度）や防災対策（災害時の避難所）等、災害時の避難所機能等~~、地域に向けた行政サービスの提供が必要な際に、市に協力できる事項があれば提案してください。

【業務実施に関する評価】

(ア) 事業スケジュール

事業開始から10年間の事業計画を記載してください。

(イ) 収支計画

収支計画書については、積算根拠等を明確にした上で、収入計画及び支出計画を作成し、収支差額を記載してください。また、資金の調達先等についても記載してください。

(ウ) 業務実施体制

事業の運営形態（営業時間・休日等）、人員配置（職種、人員等）、災害等の緊急時における対応等を記載してください。

イ 希望価格書（売却希望の場合は様式 8-1 号、貸付希望の場合は様式 8-2 号、ハイブリッド提案の場合は様式 8-1 号と様式 8-2 号）

(3) 企画提案書の提出方法

ア 提出期限期間

令和 6 年 9 月 17 日（火）～令和 6 年 9 月 26 日（木）

※令和 6 年 9 月 26 日（木）午後 5 時必着とし、提出期限後に書類が到着した場合は無効とします。

イ 提出方法

持参又は郵送（土曜日、日曜日及び祝日を除く午前 9 時から午後 5 時まで）

※郵送の場合には提出期限内必着とし、書留郵便に限ります。

ウ 資料の綴じ方

(1) 表紙及び背表紙を付け、事業者名を記入してください。

(2) 全体の目次を付けてください。

(3) 資料の綴じる順番は、ア 企画提案書に記載する項目順としてください。

(4) 全体を 1 冊に綴じてください。

(5) 資料はA4サイズに統一し、図面等でA3サイズの資料を使用する場合は、3つ折りにして折りたたんで綴じてください。

(6) 企画提案書は計30ページ以内としてください。

エ 提出部数

各10部（正本1部 副本9部（正本の写し））

オ 提出場所

〒301-8611

茨城県龍ケ崎市 3710 番地

龍ケ崎市役所管財課再生戦略グループ

(4) 提出された企画提案書等の取扱い

ア 提出された企画提案書等は、本要領に基づく公募型プロポーザルを通じた契約の相手方としての優先交渉権者の選定以外の目的では使用しません。ただし、公文書開示請求があった場合は、龍ケ崎市情報公開条例に基づき取り扱うこととします。

イ 提出のあった企画提案書等は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがあります。

ウ 提出された企画提案書等の返却はしません。

エ 企画提案書等の著作権は、企画提案書を提出した事業者に帰属します。

オ 企画提案書等に含まれる著作権・特許権など法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた損害賠償責任等は事業者が負います。

⑩プレゼンテーション・ヒアリング

(1) 審査実施日等

事業者に対して、市が指定する日時でヒアリング審査を実施します。

ア 実施日

令和6年10月中旬

※プレゼンテーション・ヒアリングの日時や場所の詳細については、別途通知します。

イ 実施場所

龍ケ崎市役所

ウ 実施方法

事業者によるプレゼンテーション及び選定委員のヒアリングにより実施します。

内 容	時 間
企画提案書の内容説明（プレゼンテーション）	20分
質疑応答（ヒアリング）	20分

(2) 審査方法

優先交渉権者を選定するための審査は、市が設置する選定委員会に諮り決定します。事業提案に対する全審査委員の評価点の平均（以下「評価点」という。）が、最も高い事業者を優先交渉権者とします。なお、事業提案者が1者の場合であっても審査を実施します。

ただし、別表 評価基準A. 提案評価合計点数が60点未満の場合は、優先交渉権

者として選定しません。

ア 審査項目

別表 評価基準を参照

(3) 留意事項

ア プレゼンテーションの機材等

プレゼンテーションでは、パソコン等の使用を可能とします。モニター及び HDMI ケーブルは市で用意しますが、パソコン等は事業者が用意してください。

(HDMI 以外で接続を希望する事業者は、変換アダプターを用意してください。)

イ 時間配分

時間配分は、上表のとおり、企画提案書の説明時間 20 分と質疑応答の 20 分の計 40 分となります。パソコンの設置準備時間は、プレゼンテーションの時間から除くものとします。なお、プレゼンテーション・ヒアリング時間の延長は認めません。

ウ 参加人員

プレゼンテーション・ヒアリングに参加できる説明者は 3 名以内とします。

エ その他

- ・当日は、資料の追加提出・配布はできないものとします。
- ・事業者から審査員に対しての質問は認めません。
- ・プレゼンテーションは非公開とし、また、他の事業者による傍聴は認めません。

⑪優先交渉権者の選定決定

優先交渉権者の選定結果は、全ての事業者に文書により選定又は非選定の結果を通知し、ホームページにて全ての事業者の評価点を公表します。ただし、優先交渉権者以外の事業者名については掲載しません。また、事業者のアイデア及びノウハウ保護の観点から、審議内容等は非公開とします。

⑫地域説明会

優先交渉権者の決定後、近隣住民等を対象に地域説明会を実施してください。実施場所や開催方法等は市と協議の上で決定します。

⑬仮契約の締結

地域説明会の実施により地域住民の理解が得られ、かつ協議を進めた結果、龍ヶ崎市及び優先交渉権者双方の合意に達した場合は、龍ヶ崎市が定める所定の様式により仮契約を締結します。また、事前に、優先交渉権者から提示を受けた譲渡希望金額または貸付希望金額を下回らない範囲で、内容について合意のうえ、見積書の徴取を行います。

⑭財産処分の申請・承認

優先交渉権者の決定後、市が文部科学省に財産処分申請書を提出し、財産処分に係る手続き（4 ヶ月程度）を行います。財産処分手続きが完了した後、市と優先交渉権者の間で、本契約を締結します。

⑮本契約の締結（市議会の議決）

仮契約の締結及び財産処分に係る手続きが完了した後、市議会の議決を経て本

契約を締結するものとします。市議会の議決を得るまでには、一定期間を要することがあるとともに、承認が得られない場合は、本契約を締結することができないものとします。また、本契約を締結できない場合においては、それまでの検討に要した費用等について、当市では一切補償しないものとします。

11 契約の解除及び損害賠償

市は、優先交渉権者が契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除することができるものとします。その際、優先交渉権者が契約に定める義務を履行せず、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。

また、市は、~~活用事業者優先交渉権者~~が本要領で定める参加資格を偽る等の不正をしながら契約を締結したことが明らかになったとき、契約を解除することができるものとします。

12 その他の事項

- (1) 参加申込書の提出後に辞退する場合は、参加辞退届（様式9号）により届け出るものとします。
- (2) 本公募への参加費用、その他費用については、すべて事業者の負担とします。
- (3) 提出書類等は、一切返却しないこととします。また、龍ヶ崎市が合理的な理由があると認めた場合を除き、これに係る一切の修正等は認めません。
- (4) 事業者は、本要領のほか、「物件調書」に記載された事項について十分に熟知してください。
- (5) 本公募に係る物件は、学校として利用されなくなった施設の跡地活用であり、閉校後2年以上経過していることから、事業者の責任により、現地見学会に参加するなど、物件の状況をよく確認した上で応募してください。
- (6) その他必要な事項については、龍ヶ崎市の指示に従ってください。

13 担当窓口

龍ヶ崎市総務部管財課再生戦略グループ

〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市 3710 番地

【電話】 0297-64-1111（内線 475）

【FAX】 0297-60-1583

【Mail】 kanzai@city.ryugasaki.lg.jp

【評価基準】

評価項目	評価内容		配点
全体評価	事業者の意欲	明確かつ適切な応募動機があるか、また活用意欲の高い提案であるか。	5点
	利活用の概要	企画提案のコンセプトが明確で、事業者のノウハウが十分に発揮された、的確性の高い提案であるか。	10点
小計			15点
提案内容に関する評価	定住・交流人口	定住・交流人口増加に結び付く提案であるか。または流出抑制対策として効果的な提案であるか。	10点
	子育て・健康	子ども・子育て支援、若者の活躍支援、健康長寿社会づくりに向けた視点を踏まえた提案であるか。	10点
	にぎわいの創出	地域住民との交流や地域コミュニティ活動等との連携により、「まち・人」が躍動する提案であるか。	10点
	周辺環境との調和	近隣の街並みとの親和性や事業展開による影響（プライバシー・騒音）に配慮した提案であるか。	10点
	経済波及効果	地域産業の振興や市民の雇用創出等による地域への経済波及効果が期待できるか。また、地場産業の活用意向はあるか。	10点
	活用レイアウト	土地及び建物を効率的・効果的に活用する提案であるか。	10点
	行政への協力	災害時の避難所機能など、地域に向けた行政サービスの必要が生じた際に協力できる事項があるか。	5点
小計			65点
業務実施に関する評価	事業スケジュール	事業計画は具体的かつ、実現可能なものか。	5点
	収支計画・資金計画	収支計画は積算根拠等が明確か。また、必要な資金計画・調達の方法は、確実性がある適正な内容であるか。	10点
	業務実施体制	適切な業務体制が構築され、信頼性・安全性が確保されているか。また、事業に係る経験・知識が十分であるか。	5点
小計			20点
A. 提案評価合計			100点
価格評価	価格点は、売却と貸付それぞれの最低価格を基準額とし、希望価格により段階的に価格点を評価する。		30点
B. 価格評価合計			30点
評価点合計 (A+B)			130点

【採点基準】

非常に優れている	5点
優れている	4点
普通	3点
劣っている	2点
非常に劣っている	1点
評価なし	0点

- ※1 配点が10点の項目については採点基準を2倍にて算出とする。
 ※2 価格点については、評価内容に記載の計算方法により算出する。

当初

【第2回】旧城南中学校跡地活用公募型プロポーザル 実施スケジュール

R6.4.25作成

令和6年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	備考
	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	
7月	参加申込期間(5/8~7/31)																				参加申込期間終了日	5/8~7/31 参加申込期間										
8月	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	8月上旬 資格審査 8月中旬 資格審査結果通知書発送 8月中旬 プレゼン・ヒアリング日時の確定 ~8/30 質問受付(第2回) 8/26 現地見学会(第2回)
	資格審査						資格審査結果通知書発送						プレゼン・ヒアリング日時の確定(選定委員会委員調整)						②質問の受付期間(資格審査結果通知書受理日~8/30)						現地見学会(第2回)							
9月	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	9/5 質問回答(第2回)※予定 9/17~9/26 企画提案書受付期間 9月下旬 応募者にプレゼン・ヒアリング日時を伝達	
	②質問の回答(9/5予定)						企画提案書受付期間(9/17~9/26)										事務局で企画提案書の内容確認 応募者にプレゼンテーション日時を伝達															

当初

【第2回】旧城南中学校跡地活用公募型プロポーザル 実施スケジュール

R6.4.25作成

令和6年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	備考
10月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	<p>10月上旬 企画提案書を委員に送達</p> <p>10月中旬 プレゼンテーション(優先交渉権者の選定)※予定</p> <p>10月中旬 契約審査会(優先交渉権者の決定)※予定</p> <p>10月下旬 提案者全社に結果通知を送付</p> <p>10月下旬 審査結果広報</p> <p>10月下旬~優先交渉権者との協議</p>
11月	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	<p>10月下旬~優先交渉権者との協議</p> <p>11月上旬~住民説明会に向けた調整</p> <p>11月下旬~仮契約書締結に向けた協議</p> <p>11月上旬~文科省財産処分手続き</p>	
12月	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	<p>10月下旬~優先交渉権者との協議</p> <p>12月上旬 住民説明会※予定</p> <p>12月中旬 全員協議会※予定</p> <p>11月下旬~仮契約書締結に向けた協議</p> <p>12月中旬 見積り合せ(金額の確定)※予定</p> <p>11月上旬~文科省財産処分手続き</p>

選定委員に企画提案書を送達

プレゼンテーションに向けた準備

プレゼンテーション

選定委員会の評価・意見まとめ

契約審査会

提案者全社に結果通知を送付

優先交渉権者との協議

HPでの審査結果広報

優先交渉権者との協議

住民説明会に向けた調整

仮契約書締結に向けた協議

文科省財産処分手続き

住民説明会

全員協議会(活用方法について)

仮契約書締結に向けた協議

起工

見積り合せ執行期間

見積り合せ

文科省財産処分手続き

当初

【第2回】旧城南中学校跡地活用公募型プロポーザル 実施スケジュール

R6.4.25作成

令和7年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	備考
1月	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	<p>優先交渉権者との協議</p> <p>仮契約書締結に向けた協議</p> <p>仮契約の締結</p> <p>契約保証金の納入(本契約締結日までに)</p> <p>建物保存登記、所有権移転登記の準備</p> <p>文科省財産処分手続き</p> <p>10月下旬～ 優先交渉権者との協議 11月下旬～ 仮契約書締結に向けた協議 1月上旬 仮契約の締結※予定 1月中旬～契約保証金の納入 1月中旬～建物保存登記、所有権移転登記準備 11月上旬～文科省財産処分手続き</p>
2月	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金			<p>優先交渉権者との協議</p> <p>議案の提出</p> <p>契約保証金の納入(本契約締結日までに)</p> <p>建物保存登記、所有権移転登記の準備</p> <p>文科省財産処分手続き</p> <p>10月下旬～ 優先交渉権者との協議 1月中旬～契約保証金の納入 1月中旬～建物保存登記、所有権移転登記準備 11月上旬～文科省財産処分手続き 2月中旬 議案(本契約)の提出</p>	
3月	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	火	水	木	金	土	日	月	<p>優先交渉権者との協議</p> <p>本契約の締結(市議会の議決)</p> <p>建物保存登記、所有権移転登記の準備</p> <p>文科省財産処分手続き</p> <p>10月下旬～ 優先交渉権者との協議 1月中旬～契約保証金の納入 1月中旬～建物保存登記、所有権移転登記準備 11月上旬～文科省財産処分手続き 3月中旬 本契約の締結(市議会の議決) ※予定</p>