

旧清水西河内小学校活用事業 民間事業者募集要項

令和6年11月

静岡市

目次

1 募集の趣旨等.....	1
(1)事業名	1
(2)趣旨	1
(3)募集の背景.....	1
2 貸付物件の概要.....	2
(1)土地概要	2
(2)建物概要.....	3
3 貸付範囲・貸付期間・貸付料.....	5
(1)貸付範囲	5
(2)貸付期間.....	5
(3)貸付料.....	5
4 プロポーザルに関する事項.....	7
(1)応募者の資格要件	7
(2)提案の条件	7
(3)地方創生への高い効果が期待される事業について.....	8
(4)留意事項.....	8
(5)応募手続き	10
5 審査に関する事項.....	15
(1)審査体制等	15
(2)審査基準等.....	16
(3)審査手順.....	17
6 契約等に関する事項.....	19
(1)基本協定の締結	19
(2)貸付契約の締結	20
(3)貸付料.....	20
(4)貸付物件の引き渡し.....	20
(5)契約不適合責任.....	21
(6)費用負担について.....	21
(7)返還時の取扱い	21
(8)契約保証金.....	21
(9)事業計画.....	22
(10)契約の解除	22
(11)契約の中途解約.....	23

(12)原状回復の特例	23
(13)損害賠償	23
(14)リスク負担の考え方	23
(15)調査	24
(16)転貸	24
(17)禁止事項	25
(18)用途変更等	25
(19)土壌汚染	25
7 その他の事項	26
(1)本募集に関する注意事項	26
(2)関連資料.....	26
(3)参考図書の提供	27
(4)問い合わせ先	27

1 募集の趣旨等

(1)事業名

旧清水西河内小学校活用事業

(2)趣旨

本要項は、令和4年3月末をもって閉校となった旧清水西河内小学校の土地・建物を有効活用し、広域からの集客を実現するとともに、地域活性化を担う機能を有する施設としてリニューアルするため、活用主体となる事業者を選定するための条件や手続きについて示したものです。

本事業は、市と選定された民間事業者が貸付契約を締結し、民間事業者が旧清水西河内小学校の土地及び建物(以下、個別に又は総称して「貸付物件」という。)を借り受け、提案する事業の実施に必要となる改修設計及び改修工事、運営を実施するものです。

(3)募集の背景

旧清水西河内小学校は、明治7年(1874年)に起雲寺において「積善舎」を設立したことが始まりであり、学校教育以外にも、地域における防災機能や地域活動の拠点として、重要な役割を果たしてきました。

しかしながら、少子化に伴う児童・生徒数の減少により、令和4年3月末をもって閉校し、令和4年4月から旧清水中河内小学校、旧清水和田島小学校及び旧両河内中学校と統合し、両河内小中学校に再編されました。

旧清水西河内小学校は、清流興津川沿いに立地し、自然豊かな環境にあり、周辺には、清水森林公園、黒川キャンプ場、市営温泉やませみの湯など集客力ある施設が立地しており、ハイシーズンには多くの来訪者で賑わう環境にあります。

さらに、旧清水西河内小学校が属する両河内地域は、自治会によるまちづくりの取組や今後整備が予定されている両河内スマート IC(仮称)などにより交流人口の拡大が期待される地域でもあります。

そのため、旧清水西河内小学校を拠点に当該地域の活性化を図ることを目指し、旧和田島自然の家の後継施設として検討が進められてきました。

しかしながら、今後の児童生徒数の減少を鑑みると、自然の家としての機能だけでは、将来的な施設の運営に支障が出る懸念があることから、令和5年度より、施設の活用について再検討を行い、「旧清水西河内小学校活用方針(資料1)」を作成し、民間事業者と連携し、地域活性化に資する、持続可能な活用を図ることとしました。

2 貸付物件の概要

(1)土地概要

① 地番等

地番	静岡県静岡市清水区西里 143 番ほか
公簿面積	11,037.05 m ²
接道状況	東:なし 西:なし 南:幅員約4mの市道に接道 北:なし

② 法令等に基づく制限

法令等の名称	規制区分	規制内容
都市計画	用途地域	都市計画区域外
	高度地区	なし
	防火指定	なし
	特別用途地区	なし
	地区計画等	なし
	高度利用地区	なし
	景観地区	なし
	風致地区	なし
	駐車場整備地区	なし
建築基準法	建築規制	なし
	建築協定	なし
駐車場附置義務条例		なし
景観計画	区域ゾーン区分	自然景観ゾーン
	景観重点区域	なし
文化財保護法	埋蔵文化財調査	文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しません。
土砂災害防止法	土砂災害(特別)警戒区域	「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」に一部指定されています。詳細は、土砂災害(特別)警戒区域図(資料2)のとおり。

(2)建物概要

① 所在地等

所在地	静岡県静岡市清水区西里143番地
旧名称	清水西河内小学校
建築年	校舎:平成8年 11 月竣工 体育館:平成8年 11 月竣工
構造	校舎:RC 造 体育館:RC 造、一部 SRC 造 プール付属室:S 造 屋外トイレ:RC 造 機械室等:RC 造
規模	地上3階建
耐震性能	校舎:Ⅰa 体育館:Ⅰa
建築面積	2,328 ㎡
延床面積※	3,592 ㎡
	校舎
	2,266㎡
	体育館
	1,199㎡
	プール付属室
	19㎡
	屋外トイレ
	51㎡
	機械室等
	57㎡
調査・点検の実施状況	・アスベスト含有調査結果(資料3) ・消防設備点検結果(資料4) ・特殊建築物定期点検結果(資料5)

※市の公有資産台帳の面積

② 主要設備概要

項目	設置状況・規格等
電気設備	高圧受電方式 容量:125kVA 電圧:6,600V
ガス	プロパンガス
水道	井戸水 受水槽:FRP 有効水量 5,400ℓ 高架水槽:SUS 有効数量 2,700ℓ
排水	合併処理浄化槽 分離接触ばっ気方式 35人槽
消防設備	学校用途に適合した設置状況
空調設備	一部居室 GHP マルチエアコン、ガス FF 式床置型暖房機あり 普通教室 EHP マルチエアコンは移設済み(配管のみ残置)
トイレ	水洗(和式・洋式)
エレベーター	なし
機械警備	なし

駐車場	50台(体育館前16台・グラウンド側(簡易舗装)34台)
グラウンド	約4,000㎡(約50m×約80m) 小型夜間照明4基
プール	25mプール
その他	炭焼き窯

③ 改修等履歴

年度	内容
平成6年度	西河内小学校校舎建設地地質調査業務委託
平成6年度	西河内小学校合併浄化槽設置工事
平成7年度	西河内小学校校舎・体育館改築工事
平成7年度	西河内小学校校舎・体育館電気設備工事
平成7年度	西河内小学校校舎・体育館衛生設備工事
平成7年度	西河内小学校校舎・体育館空調設備工事
平成7年度	西河内小学校校舎・体育館実習台設置工事
平成8年度	西河内小学校外構整備工事
平成8年度	西河内小学校校舎・体育館電気設備工事
平成8年度	西河内小学校校舎・体育館外構衛生設備工事
平成18年度	清水西河内小学校外1校プールろ過機取替工事
平成24年度	清水西河内小学校北校舎屋上防水改修工事
令和元年度	清水西河内小学校 普通教室空調設備設置修繕
令和2年度	図書室空調設備設置工事

3 貸付範囲・貸付期間・貸付料

(1)貸付範囲

① 土地

現状(工作物等を含む)のまま貸付けます。なお、建物を新築することはできません。

② 建物

現状のまま一括して貸付けます。なお、建物については、内装、外装を変更する提案も認めます。

(2)貸付期間

貸付期間は10年以上を予定していますが(ただし、静岡市財産管理規則を改正する必要あり。)、応募者の提案によるものとします。貸付開始時期については、貸付契約締結時に協議することとします。

(3)貸付料

貸付料は、市が定める基準金額を基に、応募者が提案するものとします。

なお、貸付料は、下記②に該当する場合には、基準金額を下回る金額を提案することができます。

ただし、国の交付金であるデジタル田園都市国家構想交付金を財源とした静岡市からの補助金(以下「補助金」という。)の活用を提案する場合は、建物貸付料に加算金額を設定します。加算金額については、免除又は減額の対象外です。

① 基準金額

建物:47,219,337円/年(税抜)

土地: 1,981,732円/年(税抜)

※基準金額は、近傍土地の固定資産税評価等を基に算定した金額です。

② 免除又は減額

貸付料は、提案事業が次のア～ウに該当する場合は、基準金額を下回る金額を提案することができます。

基準金額を下回る提案をする場合は、施設活用内容概要書(様式12)に次のア～ウに関する取組内容について記載してください。なお、基準金額の免除又は減額の決定については、提案事業の内容等により市が判断します。

ア オクシズの振興を目的とした事業であること

イ 市の施策と合致する事業であること

ウ 地元住民と連携して取り組む事業であること

③ 貸付料に関する加算金額(年額)

加算金額は、補助金(4(3)参照)の活用提案金額及び提案貸付期間により、変動します。補助金の活用を提案する場合は、400,000 千円未満とし、加算金額は、次の算式により算

出した金額となります。

なお、加算金額は建物貸付料に加算するものとします。

加算金額(年額) = 補助金活用提案金額 × 1/4 ÷ 貸付期間

※1円未満の端数が生じた場合は、1円未満の額を切り捨てます。

(参考:貸付期間が15年間の場合の貸付料加算金額(年額)の算出例)

提案貸付期間	補助金活用提案金額	加算金額(年額)
15 年	300,000 千円	5,000 千円
	150,000 千円	2,500 千円
	60,000 千円	1,000 千円
	30,000 千円	500 千円

④ 貸付料提案金額

ア 補助金の活用を提案しない場合、貸付料提案金額は、次のいずれかの金額(年額)となります。

(ア) 基準金額(基準金額を超える金額も可)

(イ) 基準額を下回る金額

イ 補助金の活用を提案する場合、貸付料提案金額は、次のいずれかの金額(年額)となります。

(ア) 基準金額(基準金額を超える金額も可) + 加算金額

(イ) 基準額を下回る金額 + 加算金額

4 プロポーザルに関する事項

(1) 応募者の資格要件

本事業に参加する者は、貸付物件を貸付契約により借り受け、事業を運営する単一事業者（法人組織、又は法人組織を立ち上げる予定の団体）又は複数の事業者等で構成されたグループ（以下「応募者」という。）とし、次に掲げる①～⑤の要件を満たす必要があります。なお、複数の事業者等で構成されたグループとして応募する場合は、代表事業者を設定するものとし、代表事業者は法人格を有するものとします。また、次に掲げる①～⑤の要件を満たさない事業者等が含まれるグループは応募不可とします。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の4の規定に該当しない者であること。
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ③ 静岡市の市民税及び固定資産税並びに消費税及び地方消費税の未納がないこと
- ④ 暴力団員等（静岡市暴力団排除条例（平成 25 年静岡市条例第 11 号）第2条第3号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第2号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有するものであるおそれがあると市長が認める者でないこと。
- ⑤ 参加表明書類提出時に静岡市入札参加停止等措置要綱（平成 24 年4月1日施行）による入札参加停止措置の期間中である者でないこと。

(2) 提案の条件

- ① 本要項に合致し、具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。
- ② 貸付物件等の既存施設や地域資源等を活かし、地域の活性化や発展が期待できる提案であること。
- ③ 地域との連携や地域活動への協力等を考慮した、地域コミュニティの活性化が期待できる提案であること。
- ④ 地域における雇用の創出が期待できる事業内容であること。
- ⑤ 避難所など防災機能を継承可能な事業内容であること。
- ⑥ 応募者が事業実施に必要となる改修に係る計画を立案した上で、改修工事を実施し、施設の維持管理、運営を行う事業であること。
- ⑦ 騒音、ばい煙や悪臭等により、地域の生活環境に影響を及ぼす恐れのある提案でないこと。
- ⑧ 関係法令を遵守した事業内容であること。
- ⑨ デジタル技術の持続的な事業への活用及びその普及等を推進するための取組を行う事業であること。（補助金（4（3）参照）の活用を提案する場合に限る。）

(3) 地方創生への高い効果が期待される事業について

地方創生への高い効果が期待される事業について、応募者は、提案する事業の実施に必要な改修工事等に対し、国の交付金であるデジタル田園都市国家構想交付金を財源とした静岡市からの補助金の活用を提案することができます。

補助金の金額は次に示すとおり予定しています。対象となる改修工事等の内容については、資料6「デジタル田園都市国家構想交付金拠点整備タイプ 制度概要」を確認してください。（資料6は、令和6年4月時点の内容であり、今後変更となる可能性があります。）

なお、補助金の活用を提案した応募者が優先交渉権者に選定された後、補助金にかかる予算が静岡市議会の議決を得られなかった場合、又は本市が国からデジタル田園都市国家構想交付金の事業採択を受けられなかった場合、本事業を中止する場合があります。

金額：400,000 千円未満

(4) 留意事項

① 過去の旧清水西河内小学校の1年間における維持管理費は次のとおりです。

ア 閉校前(令和2年度):3,406 千円

(ア)電気料:1,040 千円

(イ)プロパンガス料:587 千円

(ウ)保守点検関係:1,779 千円

(浄化槽保守点検・清掃・法定点検、簡易専用水道法定検査、貯水槽清掃、水処理設備保守点検、電気設備保守点検、消防設備保守点検、空調設備保守点検、特殊建築物12条点検、機械警備等)

※保守点検関係については、学校施設一括契約のため、学校数で按分した金額です。

イ 閉校後(令和5年度):1,606 千円

(ア)電気料:531 千円

(イ)プロパンガス料:0千円(使用無し)

(ウ)保守点検関係:1,075 千円

(浄化槽保守点検・清掃・法定点検、貯水槽清掃、電気設備保守点検、消防設備保守点検等)

② 電気料金、ガス料金及び各種維持管理費の費用負担は、次のとおり取り扱います。

ア 電気料金

選定された民間事業者が供給会社と契約のうえ、調達、支払を行うものとします。

イ ガス料金

選定された民間事業者が供給会社と契約のうえ、調達、支払を行うものとします。

ウ 各種維持管理費

選定された民間事業者の負担とします。

- ③ 貸付物件内にある物品は、防災関連備品を除き、選定された民間事業者が自由に使用できるものとします。
- ④ 貸付物件は、次表のとおり地震緊急避難場所（一次避難地）・指定避難所に指定されています。また、施設内に必要な備蓄品を保管しており、本事業開始後も、事業に影響の無い範囲で避難場所・避難所として利用します。災害発生時等の避難対応について、選定された民間事業者は協力するものとします。

なお、備蓄品の定期交換等は市が対応します。

区分	指定箇所
地震緊急避難場所（一次避難地）	グラウンド
指定避難所	体育館、校舎1階（会議室・家庭科室・図工室） 2階（ホール・音楽室・談話室・図書室・多目的教室） 3階（ホール）

※地震緊急避難場所・・・地震発生後の不安や混乱を防ぎ、避難・情報伝達・応急救護などを行うための身近な空間（公園や校庭など）

※指定避難所・・・災害の危険性があり避難した住民等を災害の危険性がなくなるまで必要な期間滞在させ、または災害により家に戻れなくなった住民等が臨時的に生活するための施設

- ⑤ 貸付物件は、令和6年5月から令和7年3月までの期間、体育館を暫定利用として一般開放しています。本事業に係る改修工事の着手前までに、暫定利用を終了します。
- ⑥ 開業時に必要となる各種手続きについて選定された民間事業者の責任で適正に行うものとします。
- ⑦ 開業時及び開業後に必要となる設備の点検・修繕等は選定された民間事業者の負担により行うものとします。
- ⑧ 選定された民間事業者は、令和7年1月以降に基本協定、令和7年4月以降に貸付契約を締結し、同契約締結後に改修工事に着手し、令和8年3月までに完了するものとします。また、令和8年7月末日までに提案事業の用途に供するものとします。
- ⑨ 貸付期間内に、提案事業以外の用途に供することを不可とします。なお、貸付期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議のうえ、承認を得るものとします。
- ⑩ 既存の立木や銅像、石碑等について、本事業の実施にあたり伐採や移植、移設などを予定する場合には、市と協議するものとします。
- ⑪ 本事業の実施により、周辺住民等と問題が生じた場合は、選定された民間事業者の自己の責任と費用負担にて、誠意をもって適切に処理するものとします。この場合、市に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申し立てすることはできないものとします。
- ⑫ 貸付物件の改修工事等を行う場合、次の事項を遵守するものとします。

- ア 貸付物件の改修工事、修繕等の手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。
- イ 貸付物件への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- ウ 作業期間中は、貸付物件の周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保に配慮すること。
- エ 作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。
- オ 改修工事等を第三者に請け負わせる場合には、当該第三者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

(5)応募手続き

① 応募選定のスケジュール

事項	時期
募集要項等の公表	令和6年11月8日(金)
現地見学	令和6年11月11日(月)～令和6年11月15日(金)
質問の受付期間	令和6年11月13日(水)～令和6年11月15日(金)
質問に対する回答	令和6年11月19日(火)
参加表明書類の受付期間	令和6年11月20日(水)～令和6年11月22日(金)
参加資格確認の通知	令和6年11月27日(水)
提案書類の受付期間	令和6年12月9日(月)～令和6年12月12日(木)
プレゼンテーション	令和6年12月17日(火)
優先交渉権者等の決定	令和6年12月25日(水)
基本協定の締結	令和7年1月以降
貸付契約の締結	令和7年4月以降

② 現地見学の実施について

貸付物件の現地見学をご希望の場合、以下のとおり申込ください。

日時	日程調整の上、実施期間中に随時実施します。現地集合・解散とします。
申込方法	様式1 現地見学申込書を電子メールにより提出してください。
申込先	静岡市 社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室 E-mail asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp
申込期限	令和6年11月8日(金)午前9時～令和6年11月14日(木)午後5時
実施期間	令和6年11月11日(月)～令和6年11月15日(金)の間で随時実施
留意事項	・現地見学の実施は、本事業への参加の必須条件ではありません。

	・日程については、電子メールでご連絡します。 ・日程調整の結果、ご希望の日時で実施できない場合もありますのであらかじめご了承ください。
--	--

③ 募集要項に対する質問の受付

募集要項に対して質疑がある場合、以下のとおり質問書を提出してください。

受付期間	令和6年11月13日(水)午前9時～令和6年11月15日(金)午後5時
提出方法	様式2 質問書を電子メールにより提出してください。
提出先	静岡市 社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室 E-mail asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp
回答	令和6年11月19日(火)に市ホームページにて公表します。 質問者の名称を伏せた上で、提出された全ての質問に対する回答を公開します。
留意事項	原則として、電話や口頭での質問受付は行いません。

④ 参加表明書類の受付

参加表明書類の受付を以下のとおり行います。

受付期間	令和6年11月20日(水) 午前9時～令和6年11月22日(金) 午後5時
提出方法	次の参加表明書類を持参又は郵送により提出してください。 【参加表明書類】 ア 様式3 参加表明書 イ 様式4 委任状(グループでの応募の場合) ウ 様式5 事業者概要書 ※必要事項が網羅されている場合、パンフレット等で代用可 エ 様式6 誓約書 オ 法人登記事項証明書 ※履歴事項全部証明書。発行後3か月以内の原本。 カ 納税証明書(法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税) ※発効後3か月以内の原本。直近事業年度のもの キ 様式7 暴力団排除に関する誓約書兼同意書 ク 様式8 参加表明書類一覧表(チェックリスト) ※オ、カについては、法人組織の場合のみ提出。法人組織を立ち上げる予定の団体の場合は、母体となる団体や代表者個人について、該当書類を提出してください。 ※イについて、グループでの参加の場合のみ提出してください。構成事業者全てについて提出してください。

	※ウ〜クについて、グループでの参加の場合は、グループ構成員(代表事業者、構成事業者)全てについて提出してください。 ※上記のほか、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。
提出先	〒420-8602 静岡県静岡市葵区追手町5-1 静岡市 社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室
審査結果の通知	参加要件の審査結果は、令和6年11月27日(水)に電子メールにより通知するとともに、通知書を郵送します。

⑤ 提案書類の受付

上記④の結果、参加が認められた応募者は、次のとおり提案書類を提出してください。

受付期間	令和6年12月9日(月) 午前9時～令和6年12月12日(木) 午後5時
提出方法	次の提案書類を持参又は郵送により提出してください。 【提案書類】 ア 様式9 事業提案書 イ 様式10 事業計画書 ・事業方針、事業期間全体のスケジュール、事業実施体制、リスク対応、資金計画等について記載してください。 ウ 様式11 事業年度ごとの収支計画書 ・契約期間中の事業運営費用、施設改修等費用等に係る収支計画を記載してください。 ・貸付期間(提案期間)分を作成してください。 エ 様式12 施設活用内容概要書 ・施設の活用内容について記載してください。 オ 様式13 設計・改修工事計画書 ・設計の考え方、ポイントについて記載してください。 ・改修工事の工程等について記載してください。 カ 様式14 レイアウト計画書 ・事業内容を説明する敷地全体レイアウト図、施設レイアウト図(各階平面プラン)や動線計画等を記載してください。 ・その他レイアウト構成を説明するために必要な事項(鳥瞰イメージ、写真イメージ等)があれば記載してください。 キ 様式15 維持管理・運営計画書 ・維持管理に関する計画や修繕について記載してください。 ・営業日、営業時間、利用料金、プロモーション、事業期間終了までの中長期的な考え方などについて記載してください。 ク 様式16 貸付料提案調書

	・希望する貸付料等を記載してください。 ケ 様式17 事業実績調書 ・廃校の活用実績がある場合、当該事業の概要、スキーム、運営期間等を記載してください。 ・活用事業の主たる事業者又は構成事業者かについても記載してください。 コ 財務状況に関する資料(直近3期分) ※貸借対照表、損益計算書、事業報告書等の経営実績がわかるもの。設立から3年を経過していない場合は、設立からの経過分。 ※企業等からの出資を受けて法人組織を立ち上げる予定の団体については、出資元となる企業等について、該当書類を提出してください。 ※グループでの参加の場合は、コに関して、グループ構成員(代表事業者、構成事業者)全てについて提出してください。 サ 様式18 提案書類一覧表(チェックリスト) ※提案書類の提出にあたっては、提案する建築計画を実現するために遵守すべき各種法令や静岡県・静岡市が定めた条例、規則、要綱等による手続きを確認し、本件用地・施設において実現可能な事業提案となるよう精査してください。 ※上記のほか、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。
提出先	〒420-8602 静岡県静岡市葵区追手町5-1 静岡市 社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室
提出部数	1部、提案書類内容をPDFで収めたデータ CD1枚

⑥ プレゼンテーションの実施

次のとおり、最優秀提案者及び次点者(以下「最優秀提案者等」という。)を選定する旧清水西河内小学校活用事業者選定審査委員会(以下「審査委員会」という。)に対し、応募者によるプレゼンテーションを行います。

実施日	令和6年12月17日(火)
実施方法	ア プレゼンテーション時間 20分間 イ 審査委員会によるヒアリング 20分間
留意事項	審査の詳細については、令和6年12月13日(金)までに、電子メールにより応募者へ通知します。

⑦ 優先交渉権者等の決定

審査委員会による審査の結果に基づき、市は優先交渉権者及び次点者（以下、「優先交渉権者等」という。）を決定し、結果等について以下のとおり通知します。

通知日	令和6年12月 25日(水)
留意事項	・選定結果については、電子メール及び書面により、全ての応募者へ通知します。 ・応募者は、選定結果についての異議申立、選定の経緯を問い合わせることはできません。 ・選定結果については、優先交渉権者の名称、提案概要等を市ホームページで公表します。優先交渉権者に決定した者は、提案の概要書を速やかに作成し、市へ提出してください。

⑧ 基本協定及び貸付契約の締結

令和7年1月以降に基本協定、令和7年4月以降に貸付契約を市と優先交渉権者との間で締結します。

5 審査に関する事項

(1)審査体制等

① 審査体制

応募者の事業提案を審査し、最優秀提案者等を選定するため、審査委員会を設置します。
なお、審査委員会は非公開とします。

② 最優秀提案者等の選定

提出書類及びヒアリング等を踏まえ、審査委員会が後述する審査基準に基づいて各応募者を審査し、当該審査結果を基に、最も得点が高い応募者を最優秀提案者等として選定します。

得点が同点となった場合には、貸付料提案金額(補助金の活用を提案した場合の加算金額を除いた額。以下同じ。)の得点が高い者を上位とします。なお、貸付料提案金額が同価の場合は、くじ引きにて順位を決定します。

また、得点が次点の応募者を次点者とし、最優秀提案者が何らかの理由により失格等となった場合、次点者が繰り上がり最優秀提案者となります。

③ 優先交渉権者等の決定

審査委員会による審査の結果に基づき、市は優先交渉権者等を決定します。

(2) 審査基準等

① 評価項目等

評価項目	審査の視点	配点
ア 事業計画	事業計画(実施方針、スケジュール、実施体制、リスク対応、資金計画等)に具体性があり、実現性が高い提案となっているか。	10
	地域を活性化する集客機能について提案しているか。	10
	地域(地域の住民、団体等)と連携した活動、地域経済への貢献、地域雇用の促進について提案しているか。	10
	魅力的な地域の拠点施設となる提案となっているか。	10
	将来的な事業の発展や拡大が期待できる提案となっているか。	10
	本市事業との連携が可能な提案となっているか。	5
	避難所など防災機能としての利用について提案しているか。	5
イ 設計・改修工事計画	周辺の景観や自然環境に配慮した実現性の高い提案となっているか。	5
	利用者及び施設管理者が使いやすく、管理上支障のない計画となっているか。	5
	関連する工事の工程は適正であり、令和8年3月 31 日までに完了する提案となっているか。	5
	改修工事期間中の安全の確保等について、具体的な提案をしているか。	5
ウ 維持管理・運営計画	建物及び設備の定期点検等は、計画的な実施を提案しているか。	5
	日常的な保守管理、修繕、植栽外構等の保守管理、清掃等は、計画的な実施を提案しているか。	5
	運営方針(目標値(利用者数等)、営業日、営業時間、利用料金、プロモーション等)は具体的であり、実現性の高い提案となっているか。	5
	事業期間終了までの施設運営における中長期的な考え方・取組を提案しているか。	5
エ 貸付料提案金額	基準金額(土地と建物の基準金額の合計)を0点とし、基準金額から10%増額するごとに1点加算し、10%減額するごとに1点減点する。 ※評価の対象は、3(3)③の補助金の活用を提案した場合の加算価格を除いた額とします。 ※得点は、-10点から10点で評価します。	10
オ 事業実績	廃校活用に関する実績を有しているか。	10
合計		120

② 採点方法について

上記①評価項目(エ及びオを除く)は、各審査の視点の配点に次表の評価係数を乗じて得た値で採点します。ア～ウの各審査委員の採点を平均したもの(小数点第3位切り捨て)を得点とし、エ及びオの得点を合算して合計点を算出します。

評価	評価内容	評価係数
A	特に優れている	1.00
B	優れている	0.75
C	普通	0.50
D	やや不十分	0.25
E	不十分	0.00

③ 最低得点について

応募者の得点の合計点が7割(84点)に満たなかった場合は、最優秀提案者等を選定しないものとします。

(3)審査手順

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により、次のとおり行うものとします。

① 資格審査

事務局により、提出された提案書類について本要項に記載された資格要件を満たしているか等を確認し、資格を有するかどうかについて審査します。

② 提案審査

ア 書類審査

審査委員会が書類審査を行い、提案内容について評価します。

イ プレゼンテーション

提案書類に基づくプレゼンテーションと審査委員会によるヒアリングを次のとおり実施します。

(ア)所要時間は、応募者からのプレゼンテーション20分、ヒアリング20分の計40分程度とします。

(イ)プレゼンテーションは、提出した提案書類により行うこととし、追加の資料等は認めません。

(ウ)プレゼンテーションに要する応募者の費用は、全て応募者の負担とします。

(エ)プレゼンテーションを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。

(オ)プレゼンテーションに出席できる者は、5名以内とします。

(カ)プレゼンテーションは、提案書類を用いて実施することとし、プロジェクターやスクリー

ン等は使用しないこととします。

③ 審査結果の通知及び公表

審査結果は、応募者に文書で通知するとともに、結果概要（優先交渉権者の名称、優先交渉権者の提案概要等）について、市ホームページで公開します。

優先交渉権者は、提案概要の作成をお願いします。

④ 失格事項

資格審査における応募者の資格要件を有さない場合のほか、提出された提案書類について、次のいずれかの事項に該当する場合は失格とします。

ア 提出期限までに提案書類が提出されなかった場合

イ 提案書類に虚偽の記載等があった場合

ウ 提案書類に重大な不備・不足があった場合

エ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合

オ 本要項に違反すると認められる場合

カ 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合

キ 提案書類の内容に重大な問題点があるなど、審査委員会が失格と判断した場合

ク その他不正行為があった場合

⑤ その他

市から提案内容に関し、確認の連絡をする場合があります。

6 契約等に関する事項

(1)基本協定の締結

優先交渉権者は、市と協議の上、事業計画を策定し、貸付契約の締結に向けた基本的な合意事項や事業計画等に関する基本協定を締結します。

なお、基本協定書の案は、(資料11)に示すとおりです。基本協定内容については、市と優先交渉権者が協議し、決定するものとします。

① 事業計画の策定

事業計画は、優先交渉権者が提案した計画に基づき、活用事業の基本方針、事業運営計画、事業実施スケジュール、施設計画等を定めたものとします。

② 事業計画協議書の提出

優先交渉権者は、優先交渉権者決定の翌日から1か月以内に事業計画協議書(事業計画の基本事項、協議事項、課題等を整理したもの。)を提出するものとします。

③ 工事の設計協議

優先交渉権者は、提案に基づき、建物の改修等に係る設計を行ってください。設計は、優先交渉権者の責任において、基本協定の締結前であっても着手可能とします。ただし、補助金(4(3)参照)の活用を提案する場合、補助金の交付決定前に着手した業務については、補助金の対象外となりますので、ご注意ください。また、設計内容について市関係部署と十分に協議を行ってください。

また、申請書類作成等に係る費用は、優先交渉権者の負担とします。

④ 基本協定の締結

優先交渉権者は、事業計画協議書の提出後、市が指定する期日までに、市と基本協定を締結するものとします。

⑤ 地域説明会

基本協定の締結後、地域住民を対象とした地域説明会を開催し、事業内容について説明していただきます。地域説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を構築していくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。紛争等が生じた場合は、優先交渉権者の責任と負担において対応、解決しなければなりません。

その他、必要に応じて市が地域住民等に対し説明会を行う場合、市から同席を求められた際は、説明会に参加し自らが行う事業について必要な説明を行ってください。

⑥ 優先交渉権者決定の取消

前記②の期日までに、優先交渉権者の責めに帰すべき事由により、事業計画協議書が提出されない場合、市は、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。

⑦ 費用負担

事業計画協議書の作成、基本協定の締結に要する費用は、優先交渉権者の負担とします。

(2) 貸付契約の締結

建物については、借地借家法(平成3年法律第90号)第38条に規定する定期建物賃貸借契約を、土地については、民法(明治29年法律第89号)第601条に規定する賃貸借契約(建物の所有を目的としない)を締結することを予定しています。契約の締結をもって、優先交渉権者は、選定事業者となります。

定期建物賃貸借契約は、公正証書によるものとし、公正証書作成等に関する費用は全て優先交渉権者の負担とします。

貸付期間は優先交渉権者が提案した期間とします。貸付開始時期については、原則として改修工事等の着手時期とし、提案のスケジュールに基づき協議により決定するものとします。

なお、契約書の案は、(資料12)及び(資料13)に示すとおりです。契約内容については、市と優先交渉権者が協議し、決定するものとします。

また、貸付契約の形態については、土地・建物ともに有償での貸付を想定した形態であり、無償での提案をした事業者が優先交渉権者となった場合には、契約の形態について協議し、決定するものとします。

(3) 貸付料

① 貸付料

貸付料は、選定事業者が提案した金額を基に定めることとします。

② 貸付料の支払い

貸付料は、3か月ごとに、市が指定する期日・方法で納入するものとします。

③ 貸付料の改定

貸付料は、3年ごとに見直しを行います。また、急激な社会情勢の変動その他の理由により、金額が実情にそぐわなくなったと認められるときは、市と選定事業者は、双方協議の上、改定できるものとします。

(4) 貸付物件の引き渡し

市は、貸付契約の締結後、貸付期間初日に貸付物件を現状有姿で引き渡します。設備等の状態確認については、工事図面図書や現地立ち合いにて、選定事業者による確認を原則とし、市で使用可否の判断はしないものとします。

(5)契約不適合責任

貸付物件について契約不適合部分(目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと)の存在が明らかになった場合であっても、市は貸主としての契約不適合責任は負いません。

(6)費用負担について

提案事業の履行にあたって、光熱水費及び施設の維持・保全に係る点検等について、選定事業者は次表に基づき費用を負担するものとします。

費用負担の内容	負担者		備考
	市	選定事業者	
事業実施のために必要な改装や設備に関する費用		○	
光熱水費		○	選定事業者が供給会社と契約のうえ、調達、支払を行うものとします。
法令に基づいて実施する施設及び設備の保守点検等の費用		○	
日常において発生する修繕		○	
建物等の保全に必要な大規模修繕及び躯体等に発生した修繕	△	△	大規模な修繕が見込まれる場合は、市と選定事業者の間で協議するものとします。

(7)返還時の取扱い

貸付契約期間満了までに、原則として、土地・建物とも契約前の状態に復し、市に返還するものとします。ただし、市がその必要がないと認める場合はこの限りではありません。

(8)契約保証金

選定事業者は、定期建物賃貸借契約締結日までに市が発行する納入通知書により、建物賃付料(年額)の100分の10に相当する金額を契約保証金として納付するものとしますが、市と選定事業者が締結する定期建物賃貸借契約が静岡市契約規則第35条第1項各号のいずれかに該当すると市が認める場合には、契約保証金の全部又は一部を免除とします。

なお、契約保証金は、契約満了後に、債権債務を相殺(未払いの賃付料、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)した上で、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。

(9)事業計画

選定事業者は、本件公募に際し事業提案に掲げた事業計画を、契約期間内において遵守しなければなりません。ただし、やむを得ず事業計画の内容から変更して事業を行おうとするときは、変更を行うことについて、あらかじめ市の書面による事前承諾を得るものとします。

(10)契約の解除

契約期間内において、市は、選定事業者が次の①～⑩のいずれかの事由に該当するときは、催告することなく貸付契約を直ちに解除することができます。なお、次の①～⑨の事由により契約の解除を行う場合、選定事業者は損害が発生してもその賠償ないし補償、追加費用その他名目の如何を問わず、市に何らかの請求もすることができません。

- ① 選定事業者の責めに帰すべき事由により契約の履行が不能になった場合
- ② 選定事業者が破産、会社更生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続きについて申立(自己申立を含む)がなされた場合
- ③ 選定事業者が正当な理由なく本事業を放棄したと市が認めた場合
- ④ 選定事業者が次に掲げるものに該当する場合
 - ア 役員等が暴力団員等又は暴力団員の配偶者であると認められるもの
 - イ 暴力団(静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるもの
 - ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用するなどしたと認められるもの
 - エ 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるもの
 - オ 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるもの
- ⑤ 選定事業者が、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)第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明した場合
- ⑥ 選定事業者又はその役員若しくは使用人に、基本協定又は本事業を継続しがたい背信行為があった場合
- ⑦ 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張する場合
- ⑧ 本要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は本要項に定める資格要件を欠いていたことが判明した場合(ただし、これに対応する手当を行い、市の承諾を得た場合を除く。)

- ⑨ 貸付契約に規定する義務に違反した場合
- ⑩ 貸付物件を国、市その他の公共団体において公用若しくは公共用に、又は市の企業若しくは公益事業の用に供する必要が生じた場合

(11)契約の中途解約

選定事業者は、やむを得ない事由により、貸付契約を継続することが不可能ないし著しく困難となった場合は、市に対して、選定事業者の費用負担により、原則として土地・建物を契約前の状態に復し、返還することを条件として貸付契約の中途解約を申し入れることができます。選定事業者が市に中途解約の申し入れをする場合には、書面にてこれを行うものとします。市は、申し入れに対し、正当な事由があると認められるときは、貸付契約の中途解約を承諾し、書面によりその旨を通知するものとします。

上記の事由により貸付契約が中途解約された場合、選定事業者は、次の①～③に定める義務を履行しなければなりません。

- ① 土地・建物は、選定事業者の費用負担により、原則として契約前の状態に復し、市が定める日までに返還しなければなりません。
- ② 土地・建物を返還するまでの期間、選定事業者は市に対し、貸付料を日割り計算した金額を貸付料相当損害金として支払わなければなりません。
- ③ 上記のほか、市に損害（市によるデジタル田園都市国家構想交付金の国への返還を含む。以下同じ。）があるときは、選定事業者は損害を賠償しなければなりません。

(12)原状回復の特例

上記(10)(11)の事由により、貸付契約が解除又は中途解約されたにもかかわらず、市が定める日までに土地・建物が返還されない場合には、市は催告することなく又選定事業者の同意を得ることなく、土地・建物を契約前の状態に復すことができます。

なお、要した費用は市が定める方法により選定事業者が支払わなければなりません。

(13)損害賠償

貸付契約に定める義務に違反した場合には市に損害があるときは、市は選定事業者に対して賠償を請求することができます。

(14)リスク負担の考え方

契約期間におけるリスク負担について、次表に示すとおり対応するものとします。また、次表にない事項については、市と選定事業者の間で協議し決定するものとします。

リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
		市	選定事業者	

基本的な考え方	市の責めに帰すべき事由により発生した費用負担	○		
	選定事業者の責めに帰すべき事由により発生した費用負担		○	
不可抗力	不可抗力(市または選定事業者のいずれの責めに帰すことの出来ない自然的または人為的な現象)に伴う費用負担	△	△	市と選定事業者の間で協議するものとします。
	関係法令等の変更により発生した費用負担	△	△	
災害発生時等	災害発生時等における避難所運営等の費用負担	○		
施設・設備の損傷等	日常において発生する修繕		○	
	建物等の保全に必要な大規模修繕及び躯体等に発生した修繕	△	△	市と選定事業者の間で協議するものとします。

(15)調査

貸付契約期間中、市は必要があると認められるときは、選定事業者の業務または貸付物件を実地に調査することができ、また、選定事業者による次の報告書の提出をはじめとして、選定事業者の事業状況について報告を求めることができます。選定事業者は正当な理由なく、この調査を拒み、妨害してはなりません。

① 設計業務報告書

・設計図書等改修計画が確認できる資料(工事着工前に提出するものとする)

② 改修工事業務報告書

・施工状況の報告

・施工図等改修工事の完成状況が確認できる資料

③ 維持管理・運営業務報告書

・利用者数、来場者数

・重大な事故、利用者対応に関する報告

・施設の大規模な修繕、保守作業等の記録

・会計報告(売上、費用等)

(16)転貸

選定事業者は、賃借権の全部または一部を第三者に譲渡することはできません。転貸しようとするときは、市の書面による事前承諾を得るとともに、転借人に、市と選定事業者の協議事項や合意事項を転貸借の条件として継承するものとします。

(17)禁止事項

① 公序良俗に反する使用の禁止

ア 選定事業者は、貸付物件等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号に規定する暴力団その他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に使用できないものとします。

イ 選定事業者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定め反する使用をさせてはならないものとします。

② 風俗営業等の禁止

ア 選定事業者は、貸付物件等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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用できないものとします。

イ 選定事業者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定め反する使用をさせてはならないものとします。

③ 政治活動又は宗教活動に供する使用の禁止

選定事業者は、貸付物件等を政治活動又は宗教活動の用に供する事業に使用できないものとします。

(18)用途変更等

建物の用途変更等は、選定事業者が市に対して、書面にて申し入れを行うものとし、市が申し入れを承諾し、書面によりその旨を通知した場合に限り、これを認めるものとします。

(19)土壌汚染

貸付物件等において土壌汚染の原因となる行為を行った場合は、市にその行為の概要、汚染状況等を報告し、選定事業者の費用負担において市が求める措置を講じなければなりません。

7 その他の事項

(1)本募集に関する注意事項

- ① 応募、契約に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- ② グループでの提案の場合、応募後における代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。ただし、市がやむを得ないと判断した場合、変更を認める場合があります。
- ③ 応募者が、2以上の応募書類を提出した場合は、いずれの応募も無効とします。
- ④ 提出書類は、提出後の内容変更を認めません。
- ⑤ 応募に関して使用する言語は日本語とし、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、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とします。
- ⑥ 募集にあたり配付する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはなりません。
- ⑦ 提出書類を提出後、辞退する場合には、速やかに市に申し出るものとします。
- ⑧ 提出書類は返却しません。
- ⑨ 書類提出後、市の判断で補足資料等の提出を求める場合があります。
- ⑩ 事業提案は、応募者の責任において実現可能な内容としてください。
- ⑪ 市及び第三者が所有する土地、又は建築物に無断で侵入し、調査等を行うことを不可とします。
- ⑫ 本募集に関する訴訟の提起等は、静岡地方裁判所に行うものとします。
- ⑬ 応募者が1者の場合においても、本募集は成立するものとします。
- ⑭ 提出物の著作権はすべて応募者が保有します。ただし、市は提案審査、市議会、報道機関等への情報提供及び本市広告媒体での掲載のために無償で利用できるものとします。
- ⑮ 提出物は静岡市情報公開条例に定める公文書となりますので、同条例に基づく情報公開の請求により請求者に対し開示される場合があります。

(2)関連資料

- 資料1 旧清水西河内小学校活用方針
- 資料2 土砂災害(特別)警戒区域図
- 資料3 アスベスト含有調査結果
- 資料4 消防設備点検結果
- 資料5 特殊建築物定期点検結果
- 資料6 デジタル田園都市国家構想交付金拠点整備タイプ 制度概要(令和6年4月時点)
- 資料7 校舎・体育館諸室面積表
- 資料8 公図写
- 資料9 両河内まちづくりビジョン
- 資料10 周辺施設等利用者数データ
- 資料11 基本協定書(案)
- 資料12 定期建物賃貸借契約書(案)

資料13 土地賃貸借契約書(案)

資料14 貸付範囲図

(3)参考図書の提供

事業内容の検討等のための参考資料として、以下の図面をデータで提供しますので、必要な場合は、問い合わせ先へご連絡ください。

① 現校舎・体育館建築に関する資料

平成6年度 西河内小学校合併処理浄化槽設置工事 設計図

平成7年度 西河内小学校校舎・体育館改築工事 設計図

平成7年度 西河内小学校校舎・体育館電気設備工事 設計図

平成7年度 西河内小学校校舎・体育館衛生設備工事 設計図

平成7年度 西河内小学校校舎・体育館空調設備工事 設計図

平成8年度 西河内小学校外構整備工事 設計図

② 和田島自然の家移転検討時に作成した資料(用途変更に関する参考資料)

旧清水西河内小学校(新自然の家移転整備)建築改修工事 設計図

旧清水西河内小学校(新自然の家移転整備)改修衛生工事 設計図

旧清水西河内小学校(新自然の家移転整備)改修空調工事 設計図

旧清水西河内小学校(新自然の家移転整備)電気設備改修工事 設計図

旧清水西河内小学校(新自然の家移転整備)昇降機改修工事 設計図

(4)問い合わせ先

静岡市 総合政策局 社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室

〒420-8602 静岡市葵区追手町5-1 静岡市役所 静岡庁舎 新館 9階

電話 054-221-1167 FAX 054-221-1295

E-mail: asset-suishin@city.shizuoka.lg.jp