

国東市旧城崎中学校跡地施設利活用事業者

# 募 集 要 項

平成30年2月

国東市

## 《目次》

1	募集の名称	[ 1 ]
2	募集の目的	[ 1 ]
3	募集施設	[ 1 ]
4	特記事項	[ 2 ]
5	募集のスケジュール	[ 2 ]
6	跡地施設の利活用の諸条件	[ 3 ]
7	応募の資格	[ 5 ]
8	資料の配布	[ 5 ]
9	募集要項等に関する質問の受付と回答	[ 6 ]
10	現地説明について	[ 6 ]
11	応募に関する提出書類	[ 6 ]
12	事業者選定の方法等	[ 8 ]
13	審査項目について	[ 8 ]
14	契約の締結について	[ 9 ]
15	その他手続き等に関すること	[ 9 ]

# 国東市旧城崎中学校跡地施設利活用事業者募集要項

## 1 募集の名称

募集の名称は、「国東市旧城崎中学校跡地施設利活用事業者募集」（以下「募集」という。）とします。

## 2 募集の目的

国東市では、これまで旧城崎中学校を利活用していた企業の移転に伴い、跡地施設の建物等（以下「跡地施設」という。）を有効に活用し、地域の振興と発展を前提とした事業を展開する事業者等、以下「事業者」という。）を幅広く募集します。

## 3 募集施設

施設名：旧城崎中学校

所在地：〒873-0522

大分県国東市国東町岩屋310番地

### (1) 施設概要

建物構造延床面積及び竣工年/敷地面積

校舎 鉄筋コンクリート造 2階建 1,743.90㎡ 昭和58年（新耐震基準適合）

倉庫等 木造平屋建て 39.71㎡ 昭和63年（貸付対象外）

土地面積 学校敷地 全体約10,700㎡  
内、貸付範囲 約4,400㎡

### (2) 立地的特徴

- ・ 旧城崎中学校は国東市の中部に位置しています。
- ・ 国東市役所までは、車で10分程度、距離は約4.0kmです。
- ・ 国東市民病院までは、車で約30分程度、距離は15.6kmです。
- ・ 旧城崎中学校前にはバス停があり、国東バスターミナルを経由して大分駅まで行くことができる、大分交通が通っております。
- ・ 大分空港道路を経由して日出バイパス、大分自動車道へと繋がる道路までは、車で35分程度、距離は約17.5kmです。
- ・ 最寄りの空港は大分空港で、車で28分程度、距離は14.0kmです。

#### 4 特記事項

##### (1) 各種指定等

	土砂災害 警戒区域	浸水想定 区域	※土石流 危険区域	※溜池浸水 区域	新耐震 基準	用途地域 指定
旧城崎 中学校	区域外	区域外	区域内	区域内	対応	都市計画 区域外

※詳細は国東市ホームページ（災害ハザードマップ）より確認できます。

(2) 生活排水処理は、合併浄化槽で処理しておりますので、法令に基づく検査が必要となります。

飲料水等の上水道は、中田陰平水道組合に加入していただいたうえでの利用となります。（詳細は水道組合へお問い合わせください。）

(3) 今回の公募手続きにおいては、宅地建物取引業法に規定する重要事項説明書等の書面は交付しません。

(4) 対象地は、長期間にわたり学校施設として利用され、閉校後は平成 21 年 8 月から平成 29 年 8 月末まで製造業を行う企業へ貸付けを行っていましたが、化学物質等の含有の有無の確認のための化学的調査及び地盤沈下等の確認のための土地の物理的性状調査はしていません。

(5) 今回の募集において、審議委員会により決定した事業者は地元区（岩屋・中田・横手）への事業内容の説明を行い、区としての了承を得たうえで仮契約を締結し、直近の議会において建物の無償貸付けが承認されたことをもって本契約とします。

※ 記載は主な事項のみですので、詳細についてはお問い合わせください。

#### 5 募集のスケジュール

- |                 |   |
|-----------------|---|
| (1) 募集要項の公表（公告） | 平成 30 年 2 月 7 日（水）から                    |
| (2) 資料等の配布      | 平成 30 年 2 月 7 日（水）から                    |
| (3) 応募期限        | 平成 30 年 2 月 28 日（水）まで                   |
| (4) 質問書の受付期間    | 平成 30 年 2 月 7 日（水）から平成 30 年 2 月 14 日（水） |
| (5) 質問書の回答      | 平成 30 年 2 月 16 日（金）頃                    |
| (6) 審査基準表の公表    | 平成 30 年 2 月 16 日（金）                     |
| (7) 現地説明会       | 平成 30 年 2 月 20 日（火）頃                    |
| (8) 審議委員会の開催    | 平成 30 年 2 月 28 日（水）以降                   |
| (9) 仮契約書の締結     | 地元校区からの了承後                              |
| (10) 本契約の締結     | 議会承認後                                   |

※ 上記期間内に応募の無かった場合は随時受付します。

## 6 跡地施設の利活用の諸条件

- (1) 指定事業 跡地施設が地域の教育・文化・生活の中核的な公共施設であったことを踏まえ、公益を害するおそれのある用途で利用する事業でないこと、及び地域の活性化と振興発展に貢献できる事業であること。（次のいずれかに該当すれば可としますが、太陽光発電所や資材置き場等のみの利活用はできません）
  - ア 跡地施設周辺地域又は本市の産業振興が図れる事業
  - イ 跡地施設周辺地域又は本市の雇用の創出が図れる事業
  - ウ その他住民サービスの向上に資する事業ただし、国東市の各種計画に変更の生じないものとします。
- (2) 国東市は、跡地施設を現状有姿のまま貸付けるものとし、施設の改修・補修等は一切行いません。
- (3) 事業活動により発生した排水については、事業者が関係法令の規定に沿って処理したのち、適正に排水するものとします。
- (4) 建物の改築、新築又は取壊しをしようとするときは、計画段階で協議するものとし、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 6 条に基づく建築確認済証の写し、付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、建築計画概要書の写しその他市長が必要と認める書類を提出するものとします。
- (5) 工事施工をしようとする場合にあっては、原則工事を実施する者が、国東市の一般競争（指名競争）入札参加資格を有していること。また、国東市建設工事入札参加者の資格格付及び選定に関する基準を定める規程により資格を有していると認められる者としてします。
- (6) 工事を実施する場合は、国東市内業者を優先的に採用してください。
- (7) 事業の実施及び工事の実施にあたって、国・県等の関係法令や条例、国東市廃棄物の処理及び清掃に関する条例（平成 18 年条例第 156 号）、国東市特定環境保全公共下水道条例（平成 18 年条例第 220 号）、国東市水道事業給水条例（平成 18 年条例第 170 号）、国東市公共下水道条例（平成 18 年条例第 219 号）、国東市産業振興条例（平成 18 年条例第 201 号）、国東市企業立地促進条例（平成 18 年条例第 41）等を遵守してください。
- (8) 事業者は、応募時に提出した申込書等により、賃貸借契約を締結した日から概ね 1 年以内に事業を開始し、計画に基づく用途に使用しなければならないものとします。これに反した場合は、賃貸借契約を解除し、契約時の状態に原型復旧していただきます。なお、事業遂行にあたって、やむを得ない事情により、応募時に提出した事業計画案を変更する場合には、事前に文書により申請し、市長の承認を得るものとします。ただし、本事業者募集の趣旨を損なうような変更は認めません。また、各種申請等の手続前には、概要を示す書類を任意様式で提出してください。
- (9) 跡地施設の内外装改修、設備の改修等にかかる費用及び利活用目的による関係法令に対応した設備改修のための費用は、すべて事業者の負担とします。ただし、改修等を行う場合は事前に協議するものとします。

- (10) 跡地施設に存在する使用しない備品の撤去及び廃棄については、事業者の負担とします。ただし、撤去及び廃棄を行う場合は事前に協議するものとします。
- (11) 国東市との賃貸借契約締結後、跡地施設に隠れた瑕疵があることを発見しても損害賠償の請求若しくはこの契約を解除することはできません。
- (12) 事業者となることが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、事業者としての資格を取消し、契約を解除します。
- (13) 事業者としての決定を受けられないことにおいて生じる一切の損害や賠償等について、国東市は責任を負いません。
- (14) 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の用に使用できません。また、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の設置、営業も行うことができません。
- (15) 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の活動のために利用するなど、公序良俗に反する利用はできません。
- (16) 土地及び建物を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）に係る産業廃棄物処理業及び一般廃棄物処理業の事業の用に使用することはできません。
- (17) 建物等の改変を行ったときは、本契約の終了若しくは解除と同時に原形復旧するものとします。ただし、国東市が原形復旧を免じた場合はその限りではありません。
- (18) 事業者は、賃貸借契約締結までの間に、国東市が地域住民を対象とした事業内容等の説明会への出席を要請した場合は、必ず出席してください。また、施設整備及び運営にあたっては、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。
- (19) 建物は無償、土地は有償（年間 480,000 円程度）での貸付とします。  
※建物、土地共に 10 年毎の契約更新となります。
- (20) 跡地施設の校舎及び土地の貸付範囲は、別添貸付範囲図のとおりとし、校舎及びその周辺（駐車部分含む）とします。
- (21) 跡地施設の維持管理に伴う光熱水費や燃料費、設備点検費用や修繕費用等は事業者の負担とします。
- (22) 事業者は、使用貸借権（賃貸借権）を第 3 者へ譲渡又は移転することはできません。ただし、申込書に記載した用途に反しない範囲において、真にやむを得ない事由があるものとして、事前に市長の承諾を受けた場合は、この限りではありません。
- (23) 国東市は、契約の履行状況を確認するため、校舎等の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができます。
- (24) 災害時の対応については国東市と協議を行い、可能な限り国東市の防災対策に協力をお願いします。

## 7 応募の資格

一般公募型方式において跡地施設の利活用を希望する事業者（以下「応募者」という。）を募集するに当たり、下記の募集資格要件を満たしていること及び提出書類内容に虚偽がないことを誓約していただくため、誓約書（様式5）を提出してください。

### (1) 応募者の資格

- ア 宗教活動・政治活動を行う事業者でないこと。
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当しない法人であること。
- ウ 法人及びその代表者が国税及び地方税の滞納がないこと。
- エ 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立てがなされている者（更生手続き開始の決定を受けている者を除く。）でないこと、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき、再生手続き開始の申立てがなされている者（再生手続き開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- オ 国東市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 17 号）第 2 条に規定する暴力団又は暴力団員等に該当しない者であること。
- カ 国東市指名停止基準（平成 18 年告示第 6 号）に基づく指名停止を受けていないこと。

### (2) 共同事業者による応募の場合

- ア 共同事業者とは、複数の企業が共同して事業を行う者で、代表企業その他の構成企業からなるものをいい、市長と賃貸借契約を締結する相手方となり、申込書に記載した利用計画等に基づく事業の実施に連帯して責任を負います。なお、代表企業は、一法人企業でなければならず、構成員企業との調整を行うとともに市長との協議において窓口になるものとします。
- イ 単独で応募した一つの企業は、他の共同事業者の構成員となることはできません。また、一つの企業は、複数の共同事業者の構成員になることはできません。上記(1)の応募者の資格は、共同事業者総体で判断します。

### (3) その他

- ア 当該資格等の基準日は、公告日現在とします。

## 8 資料の配布

応募する跡地施設の図面等が必要な場合は、電子メールによりご連絡ください。

## 9 募集要項等に関する質問の受付と回答

応募者は、以下のとおり募集要項等に関する質問をすることができます。

- (1) 受付期間は、平成 30 年 2 月 7 日（水）から平成 30 年 2 月 14 日（水）の午前 9 時から午後 5 時までとします。
- (2) 提出方法は、質問書（様式 3）に質問内容を入力した電子データを、必ず電子メールで下記アドレスへ送信してください。

（事務局）国東市役所 財政課 財産活用係 （市役所 3 階）

〒 8 7 3 - 0 5 0 3 大分県国東市国東町鶴川 1 4 9 番地

電話番号 0 9 7 8 - 7 2 - 5 1 6 5

電子メールアドレス [zaisankatuyou@city.kunisaki.lg.jp](mailto:zaisankatuyou@city.kunisaki.lg.jp)

※ 口頭、電話、ファクシミリ等による質問は、受け付けません。

- (3) 質問に対する回答の時期は、平成 30 年 2 月 16 日（金）頃を予定しており、電子メールにより応募者全員に行うものとします。なお、質問に対する回答をもって、本実施要項の補完、追加、修正とします。
- (4) 募集に参加しようとする者でないことが明らかである者からの質問や、関連事項以外の質問については回答しません。

## 10 現地説明会について

応募にあたり、現地説明を希望される場合は、現地見学会参加申込書（様式 4）に必要事項を入力の上、電子メールにてご連絡ください。日程調整の上別途ご案内いたします。

現地説明は平成 30 年 2 月 20 日（火）頃とさせていただきます。

※ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

## 11 応募に関する提出書類

応募者は、指定する日までに、応募申込書（様式 1）に下記の必要書類を添えて国東市に提出してください。

- (1) 受付期間 平成 30 年 2 月 7 日（水）から平成 30 年 2 月 28 日（水）  
※受付時間は、午前 9 時から午後 5 時までとします。ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。
- (2) 提出場所（事務局）国東市役所 財政課 財産活用係 （市役所 3 階）  
〒 8 7 3 - 0 5 0 3 大分県国東市国東町鶴川 1 4 9 番地  
電話番号 0 9 7 8 - 7 2 - 5 1 6 5  
電子メールアドレス [zaisankatuyou@city.kunisaki.lg.jp](mailto:zaisankatuyou@city.kunisaki.lg.jp)



(3) 提出書類は、郵送または持参により提出してください。ただし、郵送の場合も午後5時までに必着とします。

(4) 申込書に添付する書類は、ア～キのとおりで任意様式としますが、次の事項を必ず記載してください。

ア 利活用に係る基本理念・方針

イ 利活用の概要

- ・事業実施方法（創意工夫等）及び運営規模
- ・工事内容及び開設までのスケジュール
- ・地域経済効果や地域振興、活性化などの地域貢献計画

ウ 運営体制

- ・運営形態（営業時間、休日など）
- ・人員配置（配置職種や人数など）
- ・雇用方針（地域雇用の創出や確保方法など）

エ 事業収支計画書及び資金計画書（10年間）

オ 事業経歴書（過去3年の業績や事業内容、事業実績など）

※ただし、新規に法人を設立する場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合は、当該書類を省略できるものとします。

カ 地域との関わりや環境への配慮等に関する考え方

- ・地域住民との交流や連携等（会議室等の開放や地域住民を交えた行事など）及び自然豊かな環境への配慮（環境負荷低減）について、具体的に考えていることを記載してください。

キ 納税・完納証明書

- ・国税納税証明書（写し可：法人税と消費税及び地方消費税に未納がないことの証明。）
- ・市税完納証明（原本のみ）

(5) 応募にあたっての留意事項

ア 提出書類に虚偽の記載があった場合は失格とします。

イ 提出書類は、応募者の選考審査や公正性・透明性・客観性の確保等に必要な限度において、これを公表することがあります。

ウ 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、前号の規定により公表する場合は、国東市が無償で使用できるものとします。

エ 国東市において提出書類を審査し、不備がないものとして受理した提出書類は返却しません。

オ 提出書類の作成等に要する一切の経費は、応募者の負担とします。

カ 著しく信義に反する行為があった場合は失格とします。

キ 上記に掲げるもののほか、本募集要項に違反すると認められる場合は、失格とします。

## 12 事業者選定の方法等

- (1) 応募者から応募申込書の提出があったときは、国東市公有財産審議委員会において審査を行い、書類に不備がある場合には、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。また、書類の内容を確認し、跡地施設の利活用条件及び使用条件を満たしていないことが明らかである場合は、その旨に応募者に連絡し、提出書類を受理せず、申請を却下（書類を返還）するものとします。
- (2) 地域住民等からの意見聴取等地域に及ぼす影響度や審査の困難性を考慮し、あらかじめ地域住民等の意向を把握する必要があると市長が認めるときは、応募者からの申込内容について公表又は説明し、これに対する意見等を求めることができるものとします。
- (3) 審査は、応募者から提出された申込書の内容について以下のことを審査します。
  - ア 地域活性化への貢献度、事業内容、事業者としての適格性（資力・信用）などを総合的に審査します。
  - イ 審査の結果に対する質問又は異議については、一切受け付けしません。
  - ウ 国東市は、審査の結果について、応募者の申込書を用いて市議会及び地域関係者へ報告・説明を実施します。
- (4) 審査結果等の通知 審査結果は、応募者全員（ただし、共同企業体による応募の場合はその代表者に限ります。）に通知します。
- (5) その他
  - ア 本実施要項に定めるもののほか、必要な事項については国東市の指示に従ってください。なお、応募等に必要な様式については、国東市ホームページに掲載します。

## 13 審査項目について

申込書等の審査は資格審査のほか、以下の8項目の採点により行います。

- (1) 実施体制・工程
- (2) 創意工夫
- (3) 雇用創出
- (4) 経済効果
- (5) 地域貢献
- (6) 事業の確実性、安定性
- (7) 地域住民への対応と地域の理解
- (8) 環境配慮（自然・農地・建物等）

#### 14 契約の締結について

- (1) 跡地施設に係る市長と事業者の契約は、本要項2ページ「4特記事項(5)」に既述のとおりとし、建物・土地共に市有財産賃貸借契約書とします。

#### 15 その他手続等に関する事

- (1) 国東市において情報公開等の必要があると判断した場合は、応募書類等の全部又は一部を応募者の承諾を得て無償で使用できるものとします。
- (2) 国東市が提供する資料について応募者が応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。