

花園中学校跡地活用事業  
公募型プロポーザル募集要項

令和元年8月  
和歌山県かつらぎ町

## 1. 花園中学校跡地活用事業の趣旨等

### 1-1 趣旨

旧花園中学校は平成 24 年 3 月の閉校以来、体育館や運動場は一時的にスポーツ団体の練習等に使用されることがありますが、遊休資産として現在に至っています。

かつらぎ町（以下「本町」という。）では、花園中学校跡地（以下「本物件」という。）について、地域産業の振興や雇用につながる事業所の誘致など民間による有効活用を図るため、公募型プロポーザルによる貸付を行います。

提案にあたっては、この趣旨をご理解の上、周辺の地域環境に十分配慮するとともに、まちづくりにも貢献し、本物件の有効活用を図れるよう、本要項の内容を十分把握した上で、応募してください。

### 1-2 土地等貸付方式の区分等

#### (1) 貸付方式

後述のかつらぎ町公有財産利活用審査委員会（以下「審査会」という。）による審査を受けて優先交渉権者として決定された事業者にかつらぎ町公有財産管理規程（昭和 60 年かつらぎ町規程第 6 号）に基づき、本物件を貸付ける方式です。

貸付料については、希望する年額を提示いただきます。

#### (2) 参考

土地の固定資産税相当額（年額）	336,400円
建物の固定資産税相当額（年額）	931,400円
建物災害共済保険料	69,802円

（建物の保険は本町が加入します。）

### 1-3 募集要項の位置づけ

本事業に係る公募型プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）は、事業案を公募し、事業者を決定するための手続きを示したものです。

また、募集要項は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、かつらぎ町財務規則等、関連の各種法令等に関するものの他に、応募者が遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する資料を含めて募集要項等といいます。

### 1-4 担当窓口

和歌山県伊都郡かつらぎ町 企画公室 管財契約係  
〒649-7192 和歌山県伊都郡かつらぎ町大字丁ノ町 2160 番地  
TEL 0736-22-0300 FAX 0736-22-6432  
E-mail koushitsu-keiyaku@town.katsuragi.wakayama.jp

## 2. 本物件に関する事項

### 2-1 物件の概要

#### (1) 名称及び所在地

名 称 花園中学校跡地

所在地 和歌山県伊都郡かつらぎ町大字花園北寺189番地

#### (2) 土地の概要

所 在	地番	地目	面積 (㎡)
かつらぎ町大字花園北寺	190番	学校用地	12,982
かつらぎ町大字花園北寺	346番3	学校用地	4,287

#### (3) 土地の面積

各地番の筆界については、地籍調査により確定済みです。

ただし、花園北寺189番10(雑種地66㎡)は対象外となります。

(地震観測施設用地として地震計が設置されており、点検業者が学校用地を通過して出入りすることがあります。)

#### (4) 土地についての特記事項

##### イ) 埋蔵文化財

本物件は、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」には該当しないため、事前協議の必要はありません。

#### (5) 建物の概要

建物名称	階数	構造	延床面積 (㎡)	建築年	備考
校舎	2階建	鉄筋コンクリート造	1,162.00	昭和63年	塔屋あり
体育館	平屋建	鉄筋コンクリート造	548.68	昭和63年	
金木工室	平屋建	鉄筋コンクリート造	63.00	昭和63年	
器具庫	平屋建	鉄骨造	29.43	昭和63年	

##### イ) 飲料用貯水槽

原水槽(屋外)

高架水槽

##### ロ) 浄化槽

単独処理40人槽

ハ) 防災拠点としての指定状況

建物・広場が避難所に指定されています。

ホ) 維持管理費（維持管理費は事業者の負担となります。）

平成 29 年度光熱水費等（職員不在、使用時のみ鍵貸出）

電気代 502,794 円

水道代 井戸水使用

ガス代 使用していない

その他保守点検等 298,833 円

内訳： 受水槽清掃業務 86,400 円

消防設備保守点検 82,080 円

浄化槽保守点検 36,960 円

浄化槽清掃業務 87,393 円

浄化槽法定検査 6,000 円

ヘ) 修繕費等

物件の修繕や改修に要する費用は事業者の負担で行ってください。

(6) 付属工作物等

門扉、フェンス等付属する工作物及び什器・備品の取り扱い（使用・処分・存置）は使用、存置した場合、土地建物の賃貸契約期間中の管理は事業者が行うものとします。

なお、管理及び処分に係る費用は事業者の負担とします。

また、樹木等の植栽についても、土地建物の賃貸契約期間中の管理は事業者が行うものとします。なお、賃貸借期間中に伐採を行う場合は、本町と協議することとします。

(7) 登記

建物は未登記物件です。

(8) 本町主催事業による使用

町事業（主にかつらぎ町夏まつり「星空のつどい」、毎年8月15日）開催時の来場者の臨時駐車場として、またイベント等に本町が使用することに協力してください。この場合は事前に事業者と相談させていただきます。

2-2 物件に係る土地利用規制等

(1) 都市計画区域外です。

(2) 住宅専用、風俗営業、公序良俗に反する活動、廃棄物処理、娯楽及び遊技の用途のほか、町長が適当でないとして指定する用途に供することはできません。

(3) 土地の形状を変更し、または建物・構築物を設置することはできません。なお、軽微な変更については、本町と協議し承認を得て行うものとします。

### 3. 応募手続きに関する事項

#### 3-1 募集方式

本物件については、事業者からの跡地活用事業についての企画提案（プロポーザル）を公募します。

#### 3-2 応募資格に関する事項

##### (1) 応募者の構成

- イ) 応募者は、単独の事業者、又は複数の事業者によって構成された共同事業者（以下「共同事業者」という。）とします。
- ロ) 共同事業者を構成する事業者は、単独では応募することができません。また、他の応募している共同事業者の構成員となることもできません。
- ハ) 応募受付期間終了後、共同事業者の構成員の変更および追加は、原則として認めません。

##### (2) 応募者の資格要件

以下のイ) からハ) に掲げるすべての要件を満たすこととします。なお、共同事業者による応募の場合、イ)、ロ) は共同事業者の総体で満たすこととし、ハ) は全ての構成員が満たすこととします。

- イ) 提案した計画を、自ら適切に実施することができること。
- ロ) 提案した計画の実施に必要な免許、知識、資力、信用及び技術的能力を有すること。
- ハ) 次のいずれの項目にも該当しないこと。
  - ・ 契約を締結する能力を有しない者（成年被後見人等）
  - ・ 破産者で復権を得ていない者
  - ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者
  - ・ 国税及び地方税の滞納がある者
  - ・ かつらぎ町暴力団排除条例(平成23年かつらぎ町条例第21号。以下「暴力団排除条例」という。) 第2条第2号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
  - ・ 法人その他の団体で、その役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいい、相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、当該団体に対し業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者を含む。）のうちに暴力団員に該当する者があるもの
  - ・ 暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者
  - ・ 不正の利益を得る目的、他人に危害を加える目的その他の不正の目的で暴力団又は暴力団員を利用している者
  - ・ 暴力団若しくは暴力団員の威力を利用し、又は暴力団の活動若しくは運営に

協力する目的で、暴力団員又は暴力団員が指定した者に対し、相当の反対給付を受けないで金品その他の財産上の利益を供与した者

- ・ 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に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定する営業等に供する用途である場合
- ・ 宗教活動や政治活動を目的とした用途である場合
- ・ 公益を害するおそれのある用途である場合
- ・ その他地域住民の理解が得られない用途である場合

(3) 共同事業者による応募の場合

共同事業者で応募する場合は、事業予定者決定後に新法人を設立することとし、契約は新法人が行うこととします。

また、応募および事業提案にあたっては、必ず代表事業者を選任し、その代表事業者が窓口となって手続きを行って下さい。

### 3-3 募集スケジュール

募集要項の公表	令和元年8月1日（木）～
募集要項の配布	令和元年8月1日（木）～
現地見学	令和元年8月1日（木）以降随時（但し、事前申込制）
質問受付	令和元年8月1日（木）～
質問回答	質問受付から2週間後
応募書類受付	令和元年8月20日（火）～
審査会による選定	応募書類受付から3週間程度
賃貸借契約締結	学校施設国庫補助金の財産処分申請の許可後 （優先交渉権者決定から6か月から8か月後）
住民説明会	賃貸借契約から貸付開始または引渡し日までの間
物件貸付開始または引渡し日	学校施設国庫補助金の財産処分申請の許可後

※学校施設国庫補助金の財産処分申請が必要になるため、貸付開始時期については事業者の決定から6か月～8か月を要します。

### 3-4 募集要項の配布

### (1) 配布方法

本募集要項は随時担当窓口で配布します。

また、かつらぎ町ホームページにて本募集要項の公表を行います。

なお、郵送による配布は行いません。

### (2) 配布期間

令和元年8月1日(木)～

ただし、土日祝日を除きます。

配布時間については8時30分から17時15分までとします。

## 3-5 現地見学会

### (1) 事前申込

現地見学の希望者は希望日の1週間前までに担当窓口にご連絡してください。

### (2) 現地見学の内容

カメラおよびビデオカメラ等による撮影は認めます。

なお、現地見学当日は、本プロポーザル募集に関する質問は受け付けません。

質問は、3-6に示す方法で対応します。

## 3-6 質問及び回答

### (1) 質問受付期間

令和元年8月1日(木)～

### (2) 質問受付方法

「花園中学校跡地活用事業公募型プロポーザル募集に係る質問書」【様式1】に記載の上、担当窓口あてにE-mailまたはFAXで提出してください。

E-mailにより提出する場合は、件名を「花園中学校跡地活用事業公募型プロポーザル募集に係る質問(●●●)」(●●●は事業者名)とし、ファイルを添付して送付してください。

### (3) 質問に対する回答

質問に対する回答は、質問受付から2週間までにE-mailまたはFAXにて回答します。

なお、かつらぎ町ホームページにおいても質問及び回答を掲載します。その際、質問を行った法人名は公表しません。

かつらぎ町ホームページ掲載の回答をもって、本募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足とします。

## 3-7 応募申込及び受付

### (1) 応募方法

応募者は事前に来庁時間を電話連絡の上、応募書類を担当窓口まで持参してください。（郵送不可）

受付の際、応募書類の記載事項等について確認を行うため、応募書類の記載内容を説明できる方が申込に来てください。

(2) 受付期間

令和元年8月20日（火）～

ただし、土日祝日を除きます。

受付時間については8時30分から17時15分までとします。

(3) 応募書類の受理

応募書類の受理にあたって、担当窓口で3-8に示す応募申込書【様式2-1】に受付印を押し、受付番号を記載の上、応募書類を持参した方にその写しを交付します。

3-8 提案書の提出

応募書類等は以下のとおり提出するものとします。なお、各様式の記載方法、内容等については、各様式の注記を参照してください。

(1) 応募申込書【様式2-1】

イ) 公募型プロポーザル応募申込書 6部

(2) 事業計画提案書【様式2-2】

イ) 事業提案書6部

※プレゼンテーションについては、この事業提案書を使用して行うこととし、当日追加資料の配布は認めません。

ロ) 土地及び施設（建物）の利用計画図等 6部

ハ) 決算関係書類の写し（直近3事業年度分） 1部

財産目録、貸借対照表、損益計算書等

(3) その他の提出書類

イ) 法人登記履歴事項全部証明書 1部

※発行後3か月以内の原本を提出してください。

ロ) 印鑑証明書 1部

※「代表者の印」等法務局に届出された印鑑の証明書で、発行後3か月以内の原本を提出してください。

二) 定款 6部

ホ) 納税を証明する書類等 各1部

・ 地方税：納税証明書

・ 法人税、消費税及び地方消費税：納税証明書（原本に限る）

※発行後3か月以内の原本を提出してください。



※納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式3】を提出してください。

(4) 応募書類に関する留意事項

イ) 提出書類については、各様式によるものとします。

ロ) 押印が必要となる書類については、一部を原本として押印されたものを提出し、残りは押印後の複写で可とします。

ハ) 応募者に対して、4-1に示す審査会の判断により、追加資料を求める場合があります。

3-9 応募に関する留意事項

(1) 応募者の複数提案の禁止

1 応募者につき1提案とします。

(2) 費用の負担

応募に必要な書類の作成、提出書類の取得等、一切の費用は応募者の負担とします。

(3) 使用言語および単位

提案に際して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計測法（平成4年法律第51号）に定めるもの、使用する通貨は円とします。

(4) 本町が提供する資料等の取扱い

本町が提供する資料等は、本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

(5) 応募申込書、その他応募者から提出された書類の取扱い

イ) 応募申込書、その他応募者から提出された書類（以下「応募書類」という。）の著作権は応募者に帰属します。

ロ) 応募書類等の内容等については、審査結果の公表において、本町が必要と認める範囲で公表できるものとします。ただし、応募書類等に関して本町が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位その他応募者の権利利益を害すると認められる等の理由により機密を要するものを除きます。

ハ) 応募書類等は一切返却しません。

二) 応募書類等提出後は、誤字の訂正等を除き、内容の変更及び追加は原則として認めません。

(6) 応募申込後の辞退

応募申込後に辞退する場合は、「応募取下書」【様式4】を提出してください。

**4. 事業者の選定に関する事項**

#### 4-1 審査会の設置

応募者の提案の審査については、かつらぎ町公有財産利活用審査委員会（以下「審査会」という。）において行います。

審査会は、提案の審査を行い、その提案が本要項で示す本事業の趣旨に照らし、契約に値する提案であるかを審議します。

審査の結果、「契約に値する提案ではない。」とする場合があります。

#### 4-2 審査会の運営

審査会は、応募者の企業秘密および知的財産等を保護する観点から非公開とし、また議事内容についても非公開とします。

#### 4-3 優先交渉権者の決定等

本町は、審査会における選定を受けて、契約に値する提案であると審査された応募者を優先交渉権者として決定します。

#### 4-4 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合は、応募者は、審査を受ける資格、優先交渉権者となる資格及び契約を締結する資格を喪失するものとします。

イ) 3-2 (2) の応募者の資格要件を満たさなくなった場合。

ロ) 提出書類等に不備又は虚偽の記載があった場合。

ハ) 提案内容の実現に必要な法令等による許認可が得られなかった場合。

ニ) 公正な審査に影響を与える等、手続きの執行に支障をきたす行為があった場合。

ホ) その他信頼関係を損なった場合。

#### 4-5 審査項目等

応募された提案内容等については、次の審査項目に基づき審査を行います。

なお、本要項に規定する条件に合致しない提案又は資格を喪失した者の提案については、審査の対象としません。

##### (1) 審査項目

イ) 企画提案書等の内容

ロ) プレゼンテーションの内容

ハ) 質疑応答の対応

ニ) 本物件の希望賃貸金額

##### (2) 審査の評価基準

評価項目	評価基準
事業の有効度	施設を有効に活用しているか
事業の実現性、継続性	①事業の実績があるか
	②安定性があるか（財務の健全性）
	③事業の採算性があるか
	④事業運営の体制、継続性があるか（5年以上継続可能か否か）
地域との調和性	周辺環境に配慮がなされているか
地域への貢献度	①地域の雇用を生み出せるか
	②周辺地域に波及効果が見込めるか
	③地域資源の活用が見込めるか
貸付金額	貸付料が妥当か

### （3）審査方法

審査会において応募者からのプレゼンテーションおよび応募者へのヒアリングを行います。その後、各提案について審査項目ごとの評価を行い、各委員の評価を総合して「契約に値する提案であるか否か」を決定します。

プレゼンテーションについては、提案書を使用して行うことし、当日追加資料の配布は認めません。

審査会の開催日時等については、別途通知します。

### （4）審査結果の公表

本町は、優先交渉権者の決定後、優先交渉権者を公表するものとします。

また、審査結果については、本契約後に公表します。

### （5）審査結果の通知

審査結果については、各応募者に書面により通知します。なお、結果に関する問い合わせおよび疑義については、一切応じません。

## 5. 契約に関する事項

### 5-1 契約の締結

本町と優先交渉権者は詳細を協議、調整したうえで、学校施設国庫補助金の財産処分申請の許可後速やかに契約（以下「本契約」という。）を締結していただきます。

- （1）契約を締結する際には、印鑑証明書、印鑑登録印、代表者事項証明書（法人の場合）、住民票（個人の場合）が必要です。

## 5-2 契約保証金

- (1) 契約保証金の額は、貸付料（年額）に相当する額とし、この契約保証金は貸付期間が満了した時に返還します。また、この契約保証金については、町長が指定する日までに納付するものとします。
- (2) 契約保証金は違反金として没収することもあります。また、賃借料の滞納があった場合、その弁済に契約保証金を充てることができるものとします。
- (3) 契約保証金には利息を付しません。
- (4) 譲渡および転貸  
本契約で発生した権利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。ただし、転貸については、事前に本町の承諾を受けた場合は、この限りではありません。
- (5) 法令等の遵守  
建物の修繕や改修及び運営にあつたつては、建築基準法及び消防法等の関係法令、条例等を遵守するものとします。
- (6) 契約終了時の取扱い  
契約を締結した場合において、契約終了の際には、原則として期間を定め、その期間内に原状に回復して町に返還するものとします。  
ただし、町が現状のまま返還することを承認した部分についてはこの限りではありませんが、この際には所有物件の買取りや有益費の返還等の請求を行うことはできません。
- (7) その他  
この要項に定めのない事項については、町と優先交渉権者が協議の上定めるものとします。

## 6. その他

### 6-1 その他留意事項

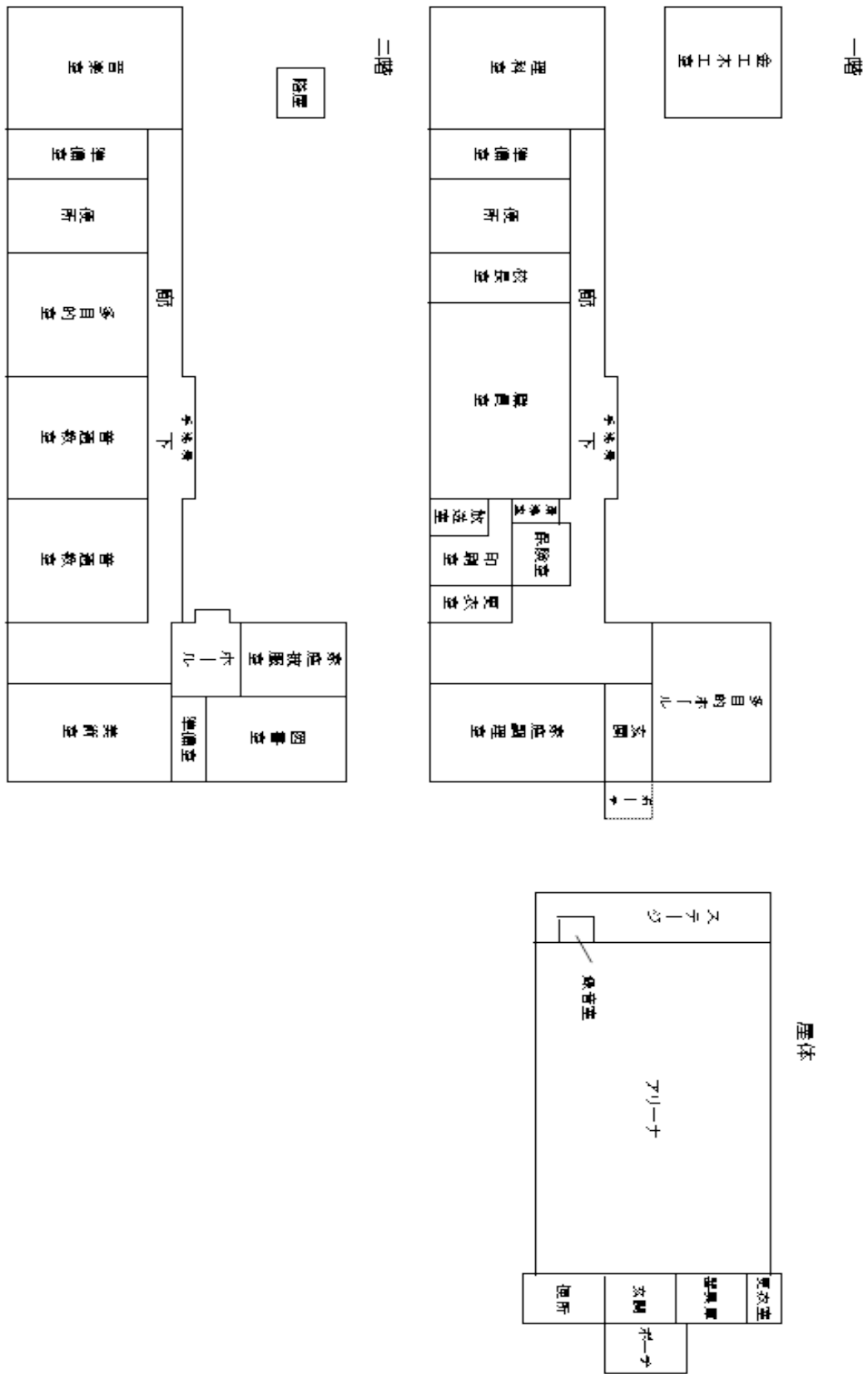
- (1) 本公募型プロポーザルに応募しようとする者は、本募集要項に記載された事項について十分に熟知しておいてください。
- (2) 事業者は、契約から貸付開始または引渡しまでの期間で、事業内容等について地域住民への説明会を開催するものとします。開催日時及び場所等については町と協議の上で決定してください。

- (3) 本事業の事業者であることにより、建築確認申請等の各種許認可申請が免除されるものではありません。また、提案した計画は事業者の責任と負担により実施すべきものであり、本町が各種許認可等にあたって特別な計らいをするものではありません。したがって、計画実施の可否については、事前に関係機関、関係課に十分確認のうえ、申請してください。
- (4) 事業者は自らの責任において、計画や工事の内容などについて、住民説明等を必要に応じ適切に行い、円滑な事業実施に努めてください。  
また、工事等に伴う騒音や振動等の問題が生じた場合は、事業者の責任において適切に対応してください。
- (5) 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、本町の指示に従ってください。

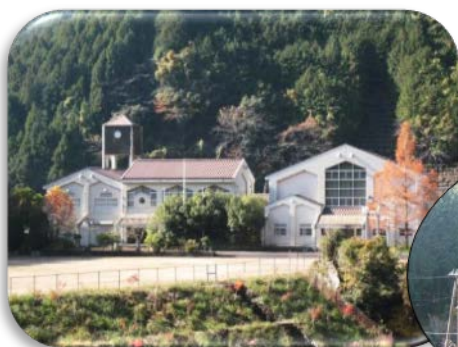
#### 6-2 様式集

- 【様式1】公募型プロポーザルに関する質問書
- 【様式2-1】公募型プロポーザル応募申込書
- 【様式2-2】事業計画提案書
- 【様式3】納税義務に関する申立書
- 【様式4】応募取下書

間取り図



関西国際空港まで		外環状線 大野町北まで		京奈和自動車道 かつらぎ西ICまで	
所要時間	距離	所要時間	距離	所要時間	距離
1時間29分	76.4km	1時間9分	46.3km	53分	31.6km



## 交通アクセス

