

学校跡地等（旧平米小学校及び旧横田小学校）
の利活用に係る公募型プロポーザル実施要領

令和6年7月

高岡市

1 公募の趣旨

高岡市では、学校再編により生じる学校跡地等について、「学校跡地及び建物等に係る活用方針」に基づき、民間事業者等による利活用を検討することとしており、これまでサウンディング型市場調査の実施等を通じて、利活用についての検討を進めてきました。

今回の公募は、サウンディング型市場調査の結果も踏まえて、民間事業者のノウハウや創意工夫等をもとに、地域の活性化に繋がる学校跡地等（旧平米小学校及び旧横田小学校）の利活用を進めるために実施するものです。

学校跡地等（旧平米小学校及び旧横田小学校）の利活用を希望する事業者においては、本実施要領の内容を踏まえて、利活用の提案について必要書類の提出等を行ってください。

旧平米小学校及び旧横田小学校のうち、どちらか一方だけに提案いただくことも可能です。

審査の結果、学校跡地等（旧平米小学校及び旧横田小学校）の利活用について、最も優れた提案を行った事業者をそれぞれの学校跡地等の譲渡の優先交渉権者とします。優先交渉権者は、地元説明会の実施や市と契約内容の協議を行ったうえで譲渡契約を締結するものとします。

2 対象物件の概要

各施設の位置図等については別紙 1、2 をご覧ください。

(1) 旧平米小学校

所在地	高岡市本町 12 番 1 号				
土地の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 面積…10,626 m² (うち 6,700 m²が本プロポーザルで利活用の提案をいただく範囲です。) ・ 接道状況 北東側：市道（幅員 8.1～8.8m）、北西側：市道（幅員 5.2、5.8m） 南東側：市道（幅員 8.4m） ・ 都市計画等による制限…近隣商業地域、準防火地域 				
建物等の概要		建築年度	延床面積	構造	耐震
	校舎①	S30	3,262 m ²	RC 造 3 階	H25 補強済
	校舎②	H13	773 m ²	RC 造 2 階	新耐震
	校舎③（雑庫）	S47	10 m ²	CB 造 1 階	—
	体育館	S34	735 m ²	RC 造 1 階	H26 補強済
	プール	S37	591 m ²	コンクリート造	—
	<ul style="list-style-type: none"> ※その他、プール付属室あり ※校舎①及び校舎③（雑庫）は市が解体します。 				
土地建物の権利状況	所有権…高岡市				
その他	<p>令和 4 年 3 月 31 日まで学校として使用</p> <p>本プロポーザルで利活用の提案をいただく範囲については別紙 1 をご確認ください。（土地及び建物の一部は、市が活用する予定です。）</p> <p>利活用の範囲（面積）は確定測量に伴い変動の可能性があります。</p>				

(2) 旧横田小学校

所在地	高岡市宮田町9番1号				
土地の概要	・面積…13,776 m ² ・接道状況 北東側：市道（幅員 6.1m）、南東側：国道（幅員 22.0m） ・都市計画等による制限…第1種中高層住居専用地域（校舎部分） 準工業地域（グラウンド部分） 準防火地域				
建物等の概要		建築年度	延床面積	構造	耐震
	校舎	S53	4,936 m ²	RC造4階	H24補強済
	体育館	S58	798 m ²	RC造1階	—
	プール	S40	628 m ²	コンクリート造	—
土地建物の権利状況	所有権…高岡市				
その他	令和6年3月31日まで学校として使用				

3 前提条件

本プロポーザルへの参加は、以下について十分に確認し、その内容について同意することが前提条件となります。

また、プロポーザル実施後に締結を予定している学校跡地等の譲渡契約においても、この前提条件に沿って契約を締結するものとします。

(1) 地元住民等への配慮

事業者は、学校跡地等の利活用の事業実施にあたり、周辺環境への配慮を最大限行ってください。また、事業開始にあたり地元住民等に対して、既存の建物や工作物等の取扱いも含めて、事前説明会を必ず行うとともに、地元住民等からの要望を可能な限り事業内容に反映させることとし、誠実な対応を心掛け、円滑な事業の実施に努めることとします。

なお、地元住民等の意向を把握するため、審査を行う前に提案書の内容を地元住民等に対して、市又は選定委員から説明する場合があります。

(2) 禁止用途

以下の用途に使用することを禁止します。

- ① 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の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に供すること。
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（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らに類するものの用途に供すること。

(3) 現状有姿での引き渡し

対象物件（建物、工作物及び建物に付随する諸設備等の他、樹木や記念碑等を含みます。）は現状有姿での引き渡しとなります。

ただし、旧平米小学校については、校舎①及び校舎③（雑庫）を市で解体するため、引き渡し
の時期や解体の詳細な範囲等については事業者と市で協議するものとします。なお、旧平米
小学校の校舎①の解体に伴い、体育館の電気等が使えなくなるため、必要に応じて、事業者の
負担で対応してください。

(4) 登記

建物は全て未登記になります。必要に応じて、事業者の負担で行ってください。

(5) 土壌汚染調査、地盤調査、地中埋設物調査等

市では、土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等はありません。

なお、旧平米小学校及び旧横田小学校にはグラウンド排水のための暗渠があります。

アスベスト及びPCBについての市の調査結果は「6 公募手続き」記載の方法で請求可能です。

アスベストやPCB等については、新たに発見された場合も含めて、関係法令を遵守し、事業
者自らの責任と費用負担で処置を行ってください。

(6) 契約不適合責任

契約締結後に、対象物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないもの（土壌汚染及び地
中埋設物を含む。）があることを発見しても、譲渡額の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の
解除はできないものとします。

(7) 契約時期

契約時期は、優先交渉権者と市で協議を行い決定します。なお、契約締結にあたり、地方自
治法等の規定により、市議会の議決を要する場合があります。

(8) 法令等の遵守

事業実施にあたっては、該当する関係法令（都市計画法、建築基準法、消防法、文化財保護法
等）や条例等を遵守してください。また、許可申請等が必要になる場合がありますので、事前に
各担当部署へご確認ください。

(9) 実地調査等

市は、契約の履行に関し、必要があると認めるときは、事業者に対しその業務又は資産の状
況等に関して質問し、実地を調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができ、
事業者は、市の調査に協力しなければなりません。

(10) 契約の解除及び損害賠償

市は、事業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。事業者が、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、市は本要領で定める参加資格を偽る等の不正行為に
より契約を締結したことが明らかになったときは、契約を解除することができるものとします。

4 提案条件

本プロポーザルは、学校跡地等の利活用を行おうとする事業者からの提案を募るものです。

なお、旧平米小学校は一部を市が活用する予定であり、本プロポーザルで利活用の提案をいただく範囲については別紙1をご確認ください。

また、提案の区分及び最低提案価格については以下のとおりです。

(1) 提案区分

譲渡する土地及び建物等については、以下の2区分で事業者からの提案を受け付けます。

区分 A	既存の建物等の解体を伴わない提案
区分 B	既存の建物等の解体を伴う提案

(2) 最低提案価格

最低提案価格は以下のとおりです。ただし、マイナスの価格での提案は受け付けません。

なお、旧平米小学校、旧横田小学校ともに建物等の残存評価額は0円です。

建物等解体費については非公表とします。

① 旧平米小学校の最低提案価格

	積算の考え方（評価額は不動産鑑定）
区分 A の最低提案価格 96,254,000 円	土地評価額＋建物等の残存評価額 ＝96,254,000 円＋0 円
区分 B の最低提案価格 非公表	区分 A の最低提案価格－建物等解体費（※解体する建物等分のみ） ＝96,254,000 円－非公表

※利活用の範囲（面積）は確定測量に伴い変動の可能性があるため、面積が変動した場合は、面積の増減割合に応じて譲渡額を調整します。

② 旧横田小学校の最低提案価格

	積算の考え方（評価額は不動産鑑定）
区分 A の最低提案価格 543,000,000 円	土地評価額＋建物等の残存評価額 ＝543,000,000 円＋0 円
区分 B の最低提案価格 非公表	区分 A の最低提案価格－建物等解体費（※解体する建物等分のみ） ＝543,000,000 円－非公表

5 プロポーザル参加資格等

(1) 参加資格

本プロポーザルに参加資格を有する者は、法人格を有する民間事業者等とし、グループで参加することも可とします。グループで参加する場合は、参加事業者の構成員全てを明らかにし、代表となる者を定めることとします。

(2) 参加事業者の制限

事業者が次のいずれかに該当する場合は参加できません。

また、「6 公募手続き」に記載の現地見学会に参加しなかった場合は、本プロポーザルの参加資格を失うものとします。

① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

- ② 参加申込書提出時点で、高岡市建設工事等指名停止基準に基づく指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 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又は高岡市暴力団排除条例第 2 条に該当する者
- ⑤ 国税、地方税を滞納している者
- ⑥ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

6 公募手続き

(1) スケジュール

実施要領の公表	令和 6 年 7 月 26 日（金）
現地見学会の参加申込期限	令和 6 年 8 月 9 日（金）
現地見学会	令和 6 年 8 月 19 日（月）～ 8 月 30 日（金）
質問受付	令和 6 年 8 月 19 日（月）～ 8 月 30 日（金）
資料の請求等期限	令和 6 年 8 月 23 日（金）
図面の閲覧期間	令和 6 年 8 月 19 日（月）～ 8 月 30 日（金）
質問回答最終日	令和 6 年 9 月 10 日（火）
参加表明書の受付期限	令和 6 年 9 月 30 日（月）
提案書類受付期間	令和 6 年 10 月 21 日（月）～ 10 月 31 日（木）
プレゼンテーション（審査）	令和 6 年 11 月中旬
優先交渉権者の決定	令和 6 年 11 月下旬
地元説明会	令和 6 年 12 月中
仮契約の締結（※議決不要の場合は本契約）	令和 7 年 1 月中
（必要に応じて）市議会の議決・本契約の締結	令和 7 年 3 月下旬

(2) 手続き

① 資料の請求等

ア 資料の請求

下記の資料について、請求される場合は、令和 6 年 8 月 23 日（金）までに、「11 問合せ先(担当課)」あてに「(様式 1) 資料請求書兼誓約書」を電子メールにて送付ください。本市より、資料データを「(様式 1) 資料請求書」に記載された送付先アドレスに送付します。

- ・旧平米小学校アスベスト及び PCB 等調査報告書一式
- ・旧平米小学校図面一式その 1
- ・旧平米小学校図面一式その 2
- ・旧横田小学校アスベスト及び PCB 等調査報告書一式
- ・旧横田小学校図面一式

イ 図面の閲覧

別紙 3 の図面の閲覧を希望される場合は、令和 6 年 8 月 23 日（金）までに、「11 問合せ先(担当課)」あてに「(様式 2) 図面閲覧申込書」を電子メールにて送付ください。受付後、閲覧日等を電子メールで通知します。

なお、閲覧図面の持ち出しは不可としますが、図面を汚損、破損しない方法であれば、

本プロポーザルへの参加目的に限り、転写、写真撮影等を認めるものとします。(コピーは不可です)

ウ 注意事項

現地見学会の参加申込期限までに申込を行っていない、もしくは現地見学会に参加しなかった者からの資料の請求等は不可とします。

② 現地見学会【必須】

ア 申込方法

令和6年8月9日(金)正午までに、「11 問合せ先(担当課)」あてに「(様式3) 現地見学会参加申込書」を電子メールに添付して送信してください。

※メール送信後、電話にて到着確認を行ってください。

イ 注意事項

参加者は1事業者または1グループにつき3名以内とします。

本プロポーザルに参加する者は、事業提案を行う対象物件の現地見学会への参加を必須とし、現地見学会に参加しなかった場合は、本プロポーザルの参加資格を失うものとします。なお、現地見学会は個別に実施するものとし、申込期限後に市から日程の案内をさせていただきます。

③ 質問

ア 質問の受付

質問の受付は令和6年8月19日(月)から8月30日(金)正午までに、「11 問合せ先(担当課)」あてに「(様式4) 質問書」を電子メールに添付して送信してください。質問に必要な資料等がある場合は、添付してください。

※メール送信後、電話にて到着確認を行ってください。

イ 質問に対する回答

回答は令和6年9月10日(火)までに市ホームページへ随時掲載します。回答の公表をもって本公募要領を修正又は追加したものと取り扱います。また、質問事業者が特定できる内容が含まれる場合は、部分的に編集したうえで掲載し、質問を行った参加事業者名は公表しません。

④ 参加表明書【必須】

ア 参加表明書の受付

公募の趣旨や前提条件等を確認し、必要書類を作成のうえ、令和6年9月30日(月)正午までに、「11 問合せ先(担当課)」あてに「(様式5-1) 参加表明書」を電子メールに添付して送信してください。参加表明書の提出をもって本プロポーザルへの正式な申し込みとなります。

※メール送信後、電話にて到着確認を行ってください。

イ 注意事項

グループで参加する場合は、「(様式5-2) 構成員調書」、「(様式5-3) 委任状」及び「印鑑証明書」を提出してください。

事業提案を予定する場合は、必ず参加表明書を提出してください。

参加表明後に提案を辞退する場合は、その旨を記載した書面(任意様式)を提出してください。なお、すでに提出された書類は返却しません。

⑤ 提案書類【必須】

ア 提案書類の受付

参加表明をした事業者は、令和6年10月21日(月)から10月31日(木)正午までに、下記の書類を「11 問合せ先(担当課)」あてに持参又は郵送で提出してください。なお、郵送事故については責任を負いません。

提出部数は、正本1部、副本10部(副本は正本の写しで可)とし、左綴じファイル1冊にまとめ、紙媒体で提出してください。(A3は、片袖折りとしてください。)

- ・(様式6) 提案書
- ・(様式7) 買受希望価格書
- ・法人登記簿謄本
- ・納税証明書(国税及び地方税に滞納がない旨の記載がある証明書)
- ・直近3期分の決算書
(貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準じる書類)
- ・会社概要がわかる資料(パンフレット等)

イ 注意事項

参加表明書の提出がない場合は、提案書類を受け付けません。

旧平米小学校及び旧横田小学校の両方に提案される場合は、それぞれの分を別に作成し、提出してください。

グループで参加する場合は、グループの構成事業者全てについて、「法人登記簿謄本」、「納税証明書」、「直近3期分の決算書」、「会社概要がわかる資料」を提出してください。

⑥ プレゼンテーション(審査)【必須】

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定のため、参加事業者による提案内容に関するプレゼンテーションを対面により行います。

開催日時：令和6年11月中旬

※詳細については、後日各自に通知します。

使用可能備品：モニター(HDMI接続) ※PCは用意しません。

時間配分：提案内容の説明20分以内、質疑等20分以内

備考：当日の追加資料配布はできません。

使用可能備品以外の必要物は各自で準備してください。

出席者は1事業者又は1グループにつき3名以内とします。

7 審査及び評価

事業提案書類及びプレゼンテーションにより審査を行います。評価については選定委員会にて行い、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定をします。なお、参加事業者が1者のみの場合でも審査を行います。

(1) 審査及び評価

① 審査基準と採点

選定委員会において、下記審査項目に従い、提案内容(提案書類及びプレゼンテーションの内容)を評価します。各事業者の評価点数は、各選定委員の点数を合算したものとします。

② 審査の評価点による選定

審査の結果、最も評価点数の高い事業者を優先交渉権者とし、次順位の事業者を次点交渉権者に選定します。

なお、複数の事業者が同点の評価点数となった場合は、選定委員会の協議により最終順位を確定します。

③ 基準点

各選定委員の点数の平均点が60点未満(満点の6割未満)の事業者は優先交渉権者及び次点交渉権者として選定しません。

④ 審査項目及び配点

審査項目		審査基準	配点
大項目	小項目		
1	事業概要等	①基本方針及び事業概要 提案する事業の基本方針、事業概要等が公募の趣旨に合致するものであるか	10
2	地域貢献等	①地域の活性化 人口増や生活利便性の向上等、地域の活性化が期待できるか	10
		②地域への協力 地域活動や地域防災への協力が提案されているか	20
		③周辺環境への配慮 周辺の生活環境(騒音や振動、臭気等)や地域の景観への配慮がされているか	10
3	実現性等	①事業の実績 提案事業に関する実績が十分にあるか	10
		②事業の実現性及び継続性 実施体制や事業スケジュール、資金計画が適切に検討されており、実現性が高く、長期的な継続が期待できる提案となっているか	10
		③経営の安定性 経営状況が健全であり、安定して事業を継続できるか	10
4	提案価格	①提案価格 以下の計算式により算定する。 (提案価格÷すべての応募者のうち最も高い提案価格)×20 ※小数点以下を四捨五入する。	20
合計			100

(2) 選定結果の通知

選定結果は、本プロポーザル参加事業者（グループの場合は代表のみ。途中辞退者を除く。）に電子メールにて通知します。また、選考結果を市のホームページで公表します。（優先交渉権者以外の提案者名は公表しません。）

なお、選定に対する一切の問い合わせ及び異議申し立ては受け付けません。

8 優先交渉権者選定後の手続き等

(1) 地元説明会

優先交渉権者は、提案事業の内容について地元住民への説明会を開催することとし、地元住民の意見等を聴取したうえで可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。

説明会の開催日時及び場所等については、市と協議を行うこととします。

また、必要に応じて市が地元住民等に対し説明会を行う場合において、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。

(2) 仮契約及び契約の締結

優先交渉権者は、必ず提案書記載の事業を実施するものとし、地元説明会の実施及び市と事業内容などの詳細や施設等の引渡時期、契約に関する事項等について協議を行い、合意後、契約を締結するものとし、ただし、契約締結にあたり、地方自治法等の規定により、市議会の議決を要する場合においては仮契約を締結し、市議会の議決を得られた後に、契約を締結します。なお、市議会で議決を得られなかった場合において、市は一切の責任を負いません。

また、契約を締結できない場合は、次点交渉権者と交渉を行うこととします。

(3) 物件の引き渡し

学校跡地等の引き渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行います。

土地の所有権移転の不動産登記は、事業者の負担で行っていただきます。

9 失格事項

参加事業者が次のいずれかに該当した場合は、本プロポーザルにおいて失格となる場合があります。

(1) 提出書類等が本要領の記載方法及び提出方法等に適合しない場合

(2) 提出書類等に虚偽の記載があった場合

(3) その他、本要領の定めに反した場合

(4) 本プロポーザルに関して不正あるいは公平さに影響を与える行為があった場合

10 その他

(1) この提案に必要な経費は、すべて参加事業者の負担とします。

(2) 提出された提案書類等は、原則として返却しません。なお、提出書類の著作権等の取り扱いについては、参加事業者に帰属するものとし、本市は審査等この事業に関し必要と認められる用途について、提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとし、

(3) 提出された提案書類等については、高岡市情報公開条例に基づき情報公開の対象となります。従って、提出される書類において、法人に関する情報（いわゆる企業秘密等に該当するもの）にはその旨を明記してください。

- (4) 本市から提示する各種資料については、本プロポーザル以外に使用することを禁止します。
- (5) 優先交渉権者等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、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- (6) 本プロポーザルにおける評価結果は公表します。また、提案事業等の内容については、市ホームページ等で公表する場合があります。
- (7) 本要領に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

11 問合せ先（担当課）

高岡市未来政策部未来課
〒933-8601 富山県高岡市広小路 7-50
電話 0766-20-1320
E-mail mirai@city.takaoka.lg.jp