

旧千歳小学校・旧千歳幼稚園跡地利用事業者募集要項 (公募型プロポーザル方式による市有財産売却)



旧千歳小学校 正門



旧千歳小学校 校舎



旧千歳小学校 体育館



旧千歳幼稚園 園舎

◆現地見学会

令和6年12月18日(水)

◆現地見学会 参加申込期間

令和6年11月25日(月)～令和6年12月13日(金)

◆応募書類の受付期間

令和6年12月19日(木)～令和7年1月22日(水)



豊後大野市

目 次

No.	項 目	ページ
1	募集の趣旨等	1
2	売却物件に関する事項	2～4
3	売却条件	5～6
4	応募条件	7
5	優先交渉権者の決定方法	8～11
6	企画提案の応募書類	12～13
7	契約手続き等・その他	14
8	位置図・土地利用計画図	15
別添	各種様式	

1 募集の趣旨等

(1) 募集の趣旨

豊後大野市では、学校教育活動を地域住民が支えることで、地域も活性化され、その地域の活性化が更に学校を活性化させ「地域のわが学校」という意識を醸成し、各町から学校をなくさないという立場に立ち、地域とともにある学校をめざした小中一貫教育校の設置を進めています。

こうした中、令和6年4月の千歳小中学校開校に伴い閉校となった旧千歳小学校、及び園児の減少により同年3月に廃園となった旧千歳幼稚園の施設等の有効利用を図り、地域の活性化や市の発展に資するため、これら学校施設跡地等を全面的に利活用して事業を行う事業者を公募型プロポーザル方式により広く募集します。

本要項は、旧千歳小学校・旧千歳幼稚園の跡地を利用する事業内容及び優先交渉権者を選定するために必要な事項を定めたものです。

(2) 地域の状況

豊後大野市の北東部に位置する千歳町は、大野川やその支流となる茜川の豊かな水利を利用した水田と基盤整備された畑地が広がる自然豊かな地域です。また、千歳町には町の中心部を通る地域高規格道路「中九州横断道路」のインターチェンジがあり、都市間交流軸として交通の要衝となっています。さらに、市役所窓口と公民館が一体となった複合施設である千歳支所は、千歳インターチェンジ入口から車で1分の距離に位置し、千歳小中学校や千歳警察官駐在所が隣接しています。

2 売却物件に関する事項

(1) 物件の概要

【土地の状況】

<p>所在地 (地番)</p>	<p>【旧千歳小学校】 豊後大野市千歳町新殿字壺丁田 761 番地 1A 豊後大野市千歳町新殿字壺丁田 761 番地 5A 豊後大野市千歳町新殿字壺丁田 764 番地 4A 【旧千歳幼稚園】 豊後大野市千歳町新殿字壺丁田 770 番地 1</p> <p style="text-align: right;">〔※地番の「A」は 分筆前の仮の表示である。〕</p>			
<p>面積／地目</p>	<p>実測面積</p>	<p>13,019.79 m²</p>	<p>地目</p>	<p>学校用地</p>
<p>特記事項</p>	<p>【電気】 接続工事について：本物件に設置済のため不要です。 (千歳小学校は通電中、千歳幼稚園は休止中です。)</p> <p>【ガス】 別途契約が必要です。</p> <p>【給排水施設(上水道・下水道)】 接続工事について：本物件に設置済のため不要です。 旧千歳小学校の運動場には本市が管理している水源地(井戸)があります(プール側 他1ヶ所)。当該水源地は今後も本市が保有・管理をするため、売却物件の対象外とします。</p> <p>【浄化槽】 単独槽 120人槽</p> <p>【農業用水路】 旧千歳小学校の周囲を^{くつわいぜ}轡井堰の水路が流れています。また、学校用地からの排水が轡井堰の水路に流れ込んでいますので、水路を管理している轡井堰水路組合と連携を図ってください。</p> <p>【その他】 本市では、土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物の調査等は行っていません。応募に当たり事前の調査を希望される場合は、本市の承認を得たうえで、応募事業者の負担による調査は可能です。 本物件は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」に該当していません。 千歳小中学校屋内運動場の改修工事の進捗状況次第で、旧千歳小学校屋内運動場を令和7年4月中も千歳小中学校が利用する可能性があります。</p>			

【建物の状況】

既存建物の概要	校舎（教室棟）	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：鉄筋コンクリート造 ・階数：2階建て（22室） ・延床面積：1,600㎡ ・建築年：昭和52年度建設 ・平成24年度地震補強・大規模改造 ・平成29年度大規模改造（空調） ・外壁に塗装の剥げあり ・1階玄関前、昇降口にタイルの剥がれあり ・1階家庭科室、2階図書室、1階1年教室に大きなクラックあり ・2階理科準備室、2階音楽準備室、2階男子トイレ天井に雨漏りの跡あり ・2階屋上広場に草が生えており、防水層が劣化している可能性あり
	校舎（特別教室棟）	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：鉄骨造 ・階数：1階建て ・延床面積：534㎡ ・建築年：昭和52年度建設 ・基礎や柱にクラックあり
	屋内運動場（体育館）	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：鉄骨造 ・階数：1階建て ・延床面積：180㎡ ・建築年：昭和52年度建設 ・平成21年度耐震補強
	幼稚園舎	<ul style="list-style-type: none"> ・構造：木造 ・階数：1階建て ・延床面積：240㎡ ・建築年：昭和59年度建設
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫（18㎡、昭和52年度建設）
特記事項	<p>本市では、アスベスト調査は行っていません。応募に当たり事前の調査を希望される場合は、本市の承認を得たうえで、応募事業者の負担による調査は可能です。</p>	

【付帯設備(小学校)】

遊具	はん登棒 1 基、複合遊具 1 基、平行棒 1 基、4 連ブランコ 1 基、 3 連鉄棒 2 基、3 連低鉄棒 2 基、雲梯 1 基、ジャンプボード 1 基
その他	運動場、物置 2 台、放送設備

【付帯設備(幼稚園)】

遊具	3 連鉄棒 1 基、はん登棒 1 基、複合遊具 2 基、4 連ブランコ 1 基、 雲梯 1 基、回転遊具 1 基
その他	運動場、砂場、物置 4 台

3 売却条件

(1) 売却価格

本物件の売却価格は、次の価格とします。

売却価格 33,476,000 円

(2) 用途指定及び譲渡等の制限について

事業者は、売却物件の所有権移転後、次の各項目を遵守のうえ、提案した内容に基づく事業計画を履行してください。

- ① 提案した事業は、契約締結の日から起算して1年以内に開始し、事業開始の日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、事業計画に定められた用途（以下「指定用途」という。）に供しなければなりません。
- ② 指定期間が満了するまでは、原則として、指定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、事業計画の趣旨に沿ったもので、本市の承認を得た場合を除きます。

(3) 実地調査等

本市は、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の状況等に関して質問し、実地調査し、そ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、本市の調査に協力しなければなりません。

(4) 契約の解除及び損害賠償

本市は、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。また、事業者が、契約に定める義務を履行せず、本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。

(5) かし担保責任

契約締結後に、売買物件に隠れたかし（土壌汚染及び地中障害物を含む。）があることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができないものとします。

(6) 地域住民との良好な関係の構築

事業者は、事業実施に当たり、売買物件周辺の地域住民等の住環境に悪影響を及ぼす事業の防止、地域住民等との交流等に最善を尽くし、地域住民等と良好な関係を築くこととします。

(7) 物件の引渡し

本物件については、すべて現状有姿での引渡しになります。

(8) その他

事業の運営等に当たっては、法令等を遵守してください。関係法令の適合に関しては、関係各課等への事前相談を必ず行ってください。

4 応募条件

(1) 応募事業者の資格等

応募事業者の資格、構成等は、次のとおりとします。

- ① 応募事業者は、日本国内で法人登記をしている法人で、提案した事業の継続した運営ができる資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する事業者または複数の事業者で構成される共同事業者（以下「共同事業者」という。）とします。
- ② 共同事業者で応募する場合は、構成員の中から代表事業者を定め、手続きを行うこととします。また、その場合は、代表事業者が売買物件を買い受けることとします。
- ③ 共同事業者を構成する者は、単独で応募することはできません。また、他の応募している共同事業者の構成員になることもできません。
- ④ 売買契約に示す期日までに売買代金の支払いが可能であることとします。

(2) 応募事業者・構成員の制限等

次のいずれかに該当する者は、応募事業者またはその構成員になることができません。

- 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 市町村税（当該市町村税にかかる徴収金を含む）、都道府県税、国税を滞納している者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）等に基づく更生または再生手続きを行っている事業者
- 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及び警察等捜査機関から排除要請がある者

(3) 事業提案に求める事項

次のいずれにも該当するものとします。

- ① 「豊後大野市都市計画マスタープラン」や「第2期豊後大野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」を参照し、豊後大野市の課題解決に繋がるもの。

◆各リンク先

「豊後大野市都市計画マスタープラン」<https://www.bungo-ohno.jp/docs/2022033000046/>

「第2期豊後大野市まち・ひと・しごと創生総合戦略」<https://www.bungo-ohno.jp/docs/2021041400077/>

- ② 旧千歳小学校・旧千歳幼稚園の周辺環境との調和を図り、地域の活性化や市の発展に繋がるもの。
- ③ 豊後大野市民の新たな雇用の創出や市内事業者の活用など、地域経済への波及効果が期待され、地域の賑わい創出に繋がるもの。

5 優先交渉権者の決定方法

次のとおり、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定します。

(1) 選定スケジュール（予定）

- | | |
|---------------|---------------------|
| ① 募集要項の公表 | 令和6年11月25日（月） |
| ② 現地見学会 | 令和6年12月18日（水） |
| ③ 質問受付期限 | 令和6年12月25日（水） |
| ④ 質問に対する回答 | 令和7年1月8日（水）までに回答 |
| ⑤ 応募書類の受付期限 | 令和7年1月22日（水） |
| ⑥ 審査及びヒアリング | 令和7年2月7日（金）予定 ※別途通知 |
| ⑦ 選定結果通知 | 令和7年2月中旬 |
| ⑧ 仮契約締結 | 令和7年2月下旬 |
| ⑨ 本契約締結（議決後） | 令和7年3月中 |
| ⑩ 所有権移転登記・引渡し | 令和7年3月中 |

※スケジュールについては、変更になる可能性があります。

(2) 募集要項の配布

- ①配布方法 事務局にて配布します。また、豊後大野市ホームページ（以下「本市ホームページ」という。）においても公表します。なお、郵送による配布は行いません。

（本市ホームページ URL：<https://www.bungo-ohno.jp/article/2024112100043/>）

- ②配布期間 令和6年11月25日（月）～ 令和7年1月22日（水）
※ 土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時

(3) 現地見学会の開催

- ① 日 時 令和6年12月18日（水） 10時30分から
- ② 場 所 旧千歳小学校駐車場（豊後大野市千歳町新殿761番地1）
千歳インターチェンジ降りて2分
- ③ 申込方法 下記リンク先の電子サービスにて、必要項目を入力し、お申し込みください。

【申込締切：令和6年12月13日（金）午後5時まで】

◆リンク先：<https://logofrm.jp/form/AYsS/744005>



- ④ 留意事項
- ・本見学会への参加は任意です。なお、参加により、公募において何らかの優位性が付与されるものではありません。
 - ・参加人数は、1事業者につき5名までとします。
 - ・先行の公平性を担保するため、当日は質問の受付は行いません。質問がある場合は「(4) 質問の受付及び回答」記載の方法にて行ってください。
 - ・現地見学会申し込み送信後は入力したメールアドレスに受付確認メールが送信されますので、ご確認をお願いします。受付確認メールが届かない場合は、事務局に電話にてご連絡ください。
 - ・カメラ等による撮影を認めますが、本公募に係る検討以外の目的による使用及びSNSやホームページ等への掲載を禁止します。

(4) 質問の受付及び回答

募集要項等について質問がある場合は、下記リンク先の電子サービスにて、質問を受け付けています。なお、口頭や電話等での質問は原則受付できません。

【質問受付期限：令和6年12月25日（水）午後5時まで】

◆リンク先 <https://logoform.jp/form/AYsS/744622>



なお、質問についての回答は、令和7年1月8日（水）までに、他の事業者から受けた質問の回答も含め、一斉に電子メールで送信します。回答の公表をもって、本募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足とします。

(5) 応募書類の提出

本募集要項「6 企画提案の応募書類」に定める書類を、提出してください。

- ① 受付期間 令和6年12月19日（木）～令和7年1月22日（水）
午前8時30分から午後5時まで
※ただし、土、日、祝日を除きます。
- ② 提出方法 応募事業者は、事前に来庁日時を事務局に電話にて連絡のうえ、事務局まで必ず持参により提出してください。
※郵送、FAX、電子メールでの提出は受け付けません。

(6) 審査の方法等

豊後大野市旧千歳小学校・旧千歳幼稚園跡地利用事業者募集プロポーザル委員会（以下「委員会」という。）において、応募書類の審査、プレゼンテーション及びヒアリングによる審査を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。

なお、審査の結果、「選定すべき優先交渉権者（または次点交渉権者）なし」とする場合があります。

(7) 評価項目及び配点等

応募された提案の内容について、次の項目に基づき審査を行います。

審査項目	審査の観点	配点
基本理念・基本方針	千歳地域の現状や特性等を十分考慮したものになっているか。また、将来にわたり、周辺住民との円滑な関係構築のための方策を講じているか。	10
事業内容・活用内容	地域に受け入れられやすい事業であり、周辺の住環境に配慮したものになっているか。	15
業務実績等	提案した事業を遂行するにふさわしい体制を有しているか。また、これまで提案事業内容と同種の事業を実施してきた実績は十分なものか。	10
地域経済への貢献度	提案した計画が、地域のにぎわいの創出、新たな雇用の創出、市内事業者の活用につながるものであるか	15
事業の継続性	地域と長期的かつ良好な関係を築くための工夫がなされているか。用途指定期間に限らず、可能な限り長く事業を実施できるか。	15
管理運営	提案した計画は、管理運営体制や事業収支計画等に基づいた安定性のあるものか。また、実施体制や資金計画、関係法令等に基づく実現性の高いものか。	15
財務・経営状況	提案事業継続のために必要な財政基盤が整っているか。また、経営状況は十分安定しているものか。	10
プレゼンテーション及びヒアリング	説明に説得力があるか、質疑に対する受け答えは妥当であるか。	10

(8) 審査及びヒアリングの実施

委員会は、令和7年2月7日(金)を予定しています。正式決定後、通知します。共同事業者で応募の場合、代表事業者に通知します。

なお、委員会では、応募申込時に提出された書類のみに基づき内容を説明していただきます。

(9) 審査結果の通知

審査結果については、各応募事業者に書面で通知します。また、本市ホームページにて公表します。審査内容に関する問い合わせや異議には応じません。

(10) 応募資格の喪失

次のいずれかに該当することが判明した場合、本市はその時点で当該応募者の応募資格を喪失させます。

- ① 応募書類等に虚偽の記載があった場合
- ② 企画、資金調達、設計、建設及び工事監理並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するに当たって支障がある場合
- ③ 応募に当たり、審査委員会の委員又は事務局に属する職員から、協力等を受けていることが判明した場合
- ④ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障を来たす行為があった場合
- ⑤ その他公正な審査に影響を与える行為があるなど信頼関係を損なった場合

6 企画提案の応募書類

企画提案書類は次のとおりです。必要書類を揃えて提出してください。

(1) 応募事業者に関する書類

書類名	説明	備考
1) 応募申込書	○様式に従い記載してください。	様式1
2) 構成員表	○共同事業者で応募する場合のみ	様式2
3) 基本事項資料	○最新のを提出してください。 ○共同事業者で応募する場合は、すべての構成員のものを提出してください。	—
(ア) 応募事業者概要書	○様式に従い記載してください。	様式3
(イ) 法人登記事項証明書	○交付から3か月以内のもの	—
(ウ) 印鑑証明書	○交付から3か月以内のもの	—
(エ) 定款	○写し	—
(オ) 決算書	○直近3期分のもの ○貸借対照表、損益計算書、勘定科目明細 等	—
(カ) 完納証明書	○最近期のもの ○国税及び地方税（県税・市町村税）	—
(キ) 誓約書	○様式に従い記載してください。	様式4
4) 企画提案書	○様式に従い記載してください。	様式5
5) その他資料	○会社案内パンフレット 等	任意

(2) 提出部数

正本1部（製本なし）

副本9部（複写可）

※様式1～4は、A3横方向短辺綴じ、

提出書類3）(イ)～(カ)はA4サイズで統一して作成してください。

(3) 企画提案に係る留意事項

- ① 一応募事業者につき、一提案とします。
- ② 提出された応募書類は返却しません。
- ③ 応募に係る費用は、すべて応募事業者の負担とします。
- ④ 次のいずれかに該当する提案は無効とします。
 - ・提出方法、提出先、提案書受付期間に適合しないもの。
 - ・参加資格を満たさない者から提出されたもの。
 - ・記載すべき事項の全部または一部が記載されていないもの。
 - ・記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。
 - ・虚偽の内容が記載されているもの。
- ⑤ 提案に際して使用する言語は日本語、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、通貨単位は円を使用してください。
- ⑥ 応募者は、審査委員会の委員及び事務局に属する職員から、協力、助言等（以下「協力等」という。）を受けることは一切できません。
- ⑦ 応募書類その他応募事業者から提出された書類（以下「応募書類等」という。）の著作権は応募事業者に帰属します。
- ⑧ 応募書類等に関して本市が知り得た事項のうち、審査結果の公表等で必要とするものを除き、原則としてその内容を他に漏らさないものとします。なお、応募事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するなどを理由として非公表を希望するものについては、事前に申し出てください。
- ⑨ 応募書類等を提出した後の内容変更及び追加は、原則として認めません。
- ⑩ 応募申込後に応募を取り下げの場合は、書面にて申し出てください。（様式は任意）

7 契約手続き等・その他

(1) 売買契約の締結

優先交渉権者と本市との協議・調整が整った後、仮契約を締結します。その後、豊後大野市議会の議決を経て、本契約となります。

なお、議会の議決が得られない場合は、当該仮契約は失効しますが、本市はこれによって生じた損失補償は行わないものとします。

(2) 売買代金の納付

売買代金は、売買契約書に示す期日までに納付してください。

(3) 所有権移転

所有権移転登記については、売買代金の納付後、本市が行います。

登録免許税及びその他契約に関して必要となる一切の費用は、買受事業者の負担とします。

(4) その他注意事項

- ① 買受事業者に選定されたことにより、建築確認や各種許認可等の審査が免除されるものではありません。事業の実施にあたっては、関係各課等に確認のうえ、行ってください。
- ② 買受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て適切に行い、円滑な事業の実施に努めてください。
- ③ 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。

8 位置図・土地利用計画図

(1) 位置図

■大分県における豊後大野市の位置



■豊後大野市における千歳地域の位置



(2) 土地利用計画図



お問い合わせ先

【事務局】

豊後大野市教育委員会 学校教育課 教育総務係

〒879-7198 豊後大野市三重町市場1200番地

電 話:0974-22-1001(代表) (内線:2202, 2204)

FAX:0974-22-6828

E-mail:bo240010@city.bungoono.lg.jp

