

旧小糸小学校利活用事業 事業者募集要項



令和5年8月

君津市

目 次

1	旧小糸小学校利活用事業の趣旨	1
2	本募集要項の位置付け	1
3	物件の概要	1
4	参加資格要件	1
5	募集する提案内容	2
6	契約方法及び価格	3
	(1) 財産の契約方法	
	(2) 最低売却価格	
	(3) 売却価格の決定方法	
	(4) 最低貸付価格（年額）	
	(5) 貸付価格の決定方法	
7	利活用上の留意事項	4
8	法令上の制限等	7
9	応募のスケジュール	7
	(1) 募集要項等の配布	
	(2) 募集及び選定に関するスケジュール（予定）	
	(3) 優先交渉権者決定後のスケジュール（予定）	
	(4) 現地見学会	
	(5) マッチング	
	(6) 質問及び回答	
	(7) 函面等の資料	
10	応募書類に関する事項	10
	(1) 応募書類及び提出期限	
	(2) 応募書類の提出方法	
	(3) 応募書類等の差替え	
	(4) 応募書類等に使用する言語等	
	(5) 応募書類等の返却	
	(6) その他	
11	審査に関する事項	12
	(1) 審査方法	
	(2) 資格審査	
	(3) 事業内容審査	
	(4) 優先交渉権者の選定	
	(5) 応募者が1者のみの取扱い	
	(6) 失格事項	
12	契約に関する事項	14
13	地域説明会	15
14	辞退について	15

1 5	その他	1 5
1 6	事務局・問合せ先	1 6

1 旧小糸小学校利活用事業の趣旨

君津市では、当初の役割を終えた公共施設が増えていることから、いわゆる空き公共施設の利活用等を進めています。

こうした中、市内小中学校の統合により令和3年4月から空き公共施設となった旧小糸小学校を有効活用することで地域活性化を図るため、民間事業者等（以下「利活用事業者」という。）へ売却又は貸付けを行うこととしました。

なお、公共施設の「質・量・財政負担」の最適化の観点から、貸付による活用よりも売却による活用を優遇することとしています（2ページ及び13ページ参照）。

2 本募集要項の位置付け

本募集要項は、旧小糸小学校の利活用事業者に係る参加資格要件や利活用上の条件などをまとめたものです。

本募集への提案参加を希望される利活用事業者においては、本募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な応募書類を提出していただくこととなります。

募集要項の別添資料は、募集要項と一体のもの（以下これらを総称して「募集要項等」という。）とします。

なお、本募集要項等とこれに関する質問書に対する回答書に相違がある場合は、回答書を優先します。

3 物件の概要

物件調書等に記載のとおりです。なお、物件調書等の内容は、公募開始時点のものです。契約締結時点で内容に変更がある場合は、修正させていただきます。

4 参加資格要件

募集要項等の公表から契約締結までの期間において、次に掲げる要件を全て満たすこと。

- (1) 法人格を有する単体の事業者又は複数の事業者によって構成されるグループ（複数の者が共同して事業を行う場合で、代表事業者及びその構成員からなるもの。）であること。
- (2) 君津市建設工事請負業者等指名措置要領及び君津市入札契約に係る暴力団対策措置要綱による指名停止措置を受けていないこと。
- (3) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (4) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）から同条第6号に規定する者その他反

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等、公序良俗に反する用に供する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。）に該当しないこと。

- (5) 本募集要項の条件に沿って、物件を購入し、又は借り受け、事業を運営できる資金力、企画力、技術力及び経営能力等を有し、かつ、提案事業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団体又は複数の団体からなるグループであること。
- (6) 法人設立から4年以上経過している（決算書一式が3期分用意できる）こと。
- (7) 地方自治法施行令第167条の4の規定のほか、次の事項に該当しないこと。
 - ア 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は本募集要項の公表日前6か月以内に手形若しくは小切手を不渡りした者
 - イ 会社更生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
 - ウ 民事再生法の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- (8) 応募した一つの事業者の役員が、応募した別の事業者の役員を現に兼ねていないこと（会社の一方が更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社である場合を除く。）。ただし、グループによる参加の場合は、グループ構成員内で兼ねることを可とします。
- (9) 応募した一つの事業者の役員が、応募した別の事業者の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を現に兼ねてないこと。ただし、グループによる参加の場合は、グループ構成員内で兼ねることを可とします。
- (10) グループによる参加の場合は、全ての事業者について上記「参加資格要件」の(1)から(9)までを満たすこと。なお、構成員との調整を行い市との手続を行う者（代表事業者）を定めてください。

5 募集する提案内容

事業計画は応募者の自由としますが、産業振興や雇用の創出など、地域活性化に資する提案を募集します。ただし、次の各号に該当する提案は、評価時に特に優遇します。

- (1) 建物及び土地の購入を希望する提案
- (2) 事業計画に不要な建物を除却する提案
- (3) 地域への施設開放やイベントの実施など、地域コミュニティ活動の推進に資する提案

6 契約方法及び価格

(1) 財産の契約方法

契約方法は表のとおりです。

対象物件	契約方法	
	売却	貸付
建物（建物敷地含む。）	土地建物売買契約	使用貸借契約
校庭		賃貸借契約

本募集要項は、次の事項について、契約締結前に君津市議会で可決されることを前提とした公募となります。そのため否決となった場合、契約を締結することはできません。

ア 契約金額が2,000万円以上となる売却

【根拠】

地方自治法第96条第1項第8号

議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例第3条

イ 建物の無償貸付

【根拠】

地方自治法第96条第1項第6号

(2) 最低売却価格

土地：69,300,000円

建物：26,400,000円（内消費税相当額2,400,000円）

とします。

【様式9】購入希望価格書には、土地、建物共に最低売却価格以上の金額を記入してください。

(3) 売却価格の決定方法

ア 建物

優先交渉権者の希望価格を踏まえ、協議することとします。

イ 土地

優先交渉権者の希望価格を踏まえ、測量後に協議することとします。

(4) 最低貸付価格（年額）

土地：1,112,400円

建物：無償

【様式10】借受希望価格書には、最低貸付価格（年額）以上の金額を記入してください。

(5) 貸付価格の決定方法

優先交渉権者の希望価格を踏まえ、協議することとします。

7 利活用上の留意事項

< 共通事項 >

- (1) 契約締結日から2年以内に事業計画に基づく利活用（以下「指定用途」という。）を開始してください。
- (2) 利活用開始日から10年以上は事業計画に基づく用途に供してください。
なお、利活用開始日から10年以内に別の用途に供したときは、契約書に定める買戻権の行使や違約金の発生等、利活用事業者にとって不利益な状況となります。
- (3) 利活用事業者の負担により建物及び敷地全体の維持管理及び利活用を行ってください。
- (4) 樹木の伐採、土地の造成（区画形質の変更）等を行うときは、市と事前に協議をしてください。
- (5) 都市計画法、建築基準法、文化財保護法、消防法、千葉県屋外広告物条例、君津市景観条例など関係法令、条例等を遵守してください。
- (6) 事業実施に当たっての事前説明など、地域住民に対しては誠実に対応し、円滑な環境を構築してください。
- (7) 災害が発生し、又は発生するおそれがある場合は、指定緊急避難場所及び指定避難所として一般開放することとし、詳細については別途、市と協定を締結してください。なお、平常時であっても、必要に応じて職員等が立ち入ることがあるため、利活用事業者は、駐車スペースの確保等に協力してください。
- (8) 石像、記念碑等は、現在の位置に存置することを原則としますが、移設が必要な場合は、市と事前に協議の上、移設することができます。ただし、移設場所は敷地内とし、移設費用及び原状回復費用は利活用事業者の負担とさせていただきます。
- (9) 利活用開始後も防犯灯を使用する予定ですが、灯具の移設、撤去等が必要な場合には、君津市市民活動支援課（0439-56-1225）と協議してください。
- (10) 利活用開始後も選挙ポスター掲示場を設置する予定ですが、移設等が必要な場合は、君津市選挙管理委員会事務局（0439-56-1341）と協議してください。
- (11) 電気、プロパンガス及び上水道の使用については、利活用事業者が、各供給事業者と協議の上、自らの責任と費用負担により行ってください。
- (12) プールが消防水利に指定されていますが、消防水利の取扱いについては、君津市消防本部消防総務課（0439-53-1903）と協議してください。
- (13) 利活用事業者は、優先交渉権獲得後に市と共に、現状の確認、環境の確認を行うものとします。利活用事業者は、本物件における種類、品質（状態）

又は数量の一切の契約不適合を受忍するものであり、契約締結後に、市に対して履行追完請求、代金減額請求、契約解除、損害賠償等の契約不適合責任の追求その他の法的請求ができないものとします。

- (14) 契約の履行に関し、必要があると市が認めるときは、利活用事業者の業務又は資産の状況等について質問し、実地に調査し、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るものとし、利活用事業者はその調査に協力しなければなりません。
- (15) 本物件を暴力団その他の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等公序良俗に反する用に使用してはなりません。
- (16) 本物件を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又は同条第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途に使用してはなりません。
- (17) 本物件を政治的用途や宗教的用途に使用することはできません。
- (18) 本物件は現況有姿で引き渡すものとします。

<売却の場合>

- (1) 優先交渉権者決定後に用地測量を行い、必要に応じて分筆等を行い、地積更正により正式な敷地の売却面積を確定します。
- (2) 防災行政無線及び防災倉庫の維持管理のため、必要な区域を分筆し、売却対象から除外します。このため、優先交渉権者決定後、売買契約締結時には、地積の変更がある見込みです。
- (3) 忠霊塔の維持管理のため、必要な区域を分筆し、売却対象から除外します。このため、優先交渉権者決定後、売買契約締結時には、地積の変更がある見込みです。
- (4) 東京電力パワーグリッド株式会社の電柱や東日本電信電話株式会社の電話柱については、売買契約締結後、利活用事業者が同社と当該工作物の設置について協議してください。
- (5) 本物件の引渡し時期は、売買代金が全額納付され、所有権が移転した時となります。
- (6) 所有権移転登記は、利活用事業者からの所有権移転登記の請求に基づき、市が登記嘱託を行います。また、売買契約の中で、契約締結日から2年以内に指定用途に供しない場合又は指定用途とは異なる内容の利活用をした場合等に市が本物件を買い戻すことができる旨の買戻特約を付し、売買による所有権移転登記と同時に買戻特約の付記登記をいたします。
なお、不動産登記に要する登録免許税等の費用は利活用事業者の負担となります。
- (7) 所有権移転日から10年以内に本物件に地上権、質権、使用貸借権若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をし、又は本物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはなりません。

<貸付の場合>

- (1) 防災行政無線の維持管理のため職員等が立ち入ることがあるため、利活用事業者は、駐車スペースの確保等に協力してください。
- (2) 忠霊塔の維持管理のため遺族会会員等が立ち入ることがあるため、利活用事業者は、駐車スペースの確保や美化作業の実施に協力してください。
- (3) 東京電力パワーグリッド株式会社の電柱や東日本電信電話株式会社の電話柱については、引き続き市がこれらの事業者と貸付契約を締結することとします。
- (4) 事前に書面により協議し、市の承認を得た場合には、新築、解体、増築、改築、改修等による利活用もできます。ただし、その費用は、全て事業者の負担とし、新築、増築、改築、改修等により有益費等が発生した場合においても、市へ償還や建物買取請求、造作買取請求はできないこととします。
- (5) 壁や床スラブに開口を設けるなど、本施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事を行うことはできません。ただし、構造上の問題を生じさせない場合においては、この限りではありません。
- (6) 転貸を行う場合は、書面により市の事前承諾を得るものとし、転貸した場合の用途は、原則、地域活性化に資するものとしてください。また、転貸する場合においても、施設全体の管理は転貸先の事業者ではなく、市と契約した事業者が行ってください。
- (7) 契約期間は10年以上20年以内とし、事業者の提案を基に定めます。
- (8) 契約期間が終了したときは、市の負担額が著しく増加しない場合を除き、事業者は速やかに建物を原状に回復して返還してください。なお、市は不要な原状回復は要求しません。ただし、建物買取請求、造作買取請求、必要費又は有益費の償還請求を行うことはできません。
- (9) 利活用事業者は、市の承認を得ないで、建物の全部又は一部を第三者に賃貸し、又は賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定することはできません。
- (10) 貸付契約において事業者が負担する費用は次のとおりです。
 - ア 契約に要する費用
 - イ 土地、建物及び工作物等の修繕、更新、改修等に係る費用
 - ウ 事業遂行のために必要な各種調査費用
 - エ 光熱水費・通信費（初年度分は引渡日以降）
 - オ 施設の維持管理費等に要する費用
 - カ 建物等に対する損害保険料
 - キ 敷地内の樹木等の維持管理に要する費用
 - ク 原状回復に係る費用
 - ケ その他適正な利活用事業に必要なとなる費用

8 法令上の制限等

関係法令や条例等による制約は、本募集要項に記載する限りではありません。利活用事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口に相談・確認していただき、適法となるように提案内容の検討を行ってください。

主な問合せ先

No.	内容	担当課	電話番号
1	開発許可に関して	君津市建設部 建設計画課	0439-56-1345
2	建築基準法に関して 建物規模により問合せ先が異なります。まずは君津市にお問い合わせください。	君津市建設部 建築課（小規模） 千葉県君津土木事務所 建築宅地課（大規模）	0439-56-1142 0438-25-5137
3	景観に関して	君津市建設部 公園緑地課	0439-56-1282
4	文化財に関して	君津市教育委員会 生涯学習文化課	0439-29-7815
5	消防法に関して	君津市消防本部 予防課	0439-53-1906
6	水道施設に関して 内容により連絡先が異なります	かずさ水道広域連合企業団 工務課（給水） 浄水課（公道上の漏水、修繕）	0438-38-4609 0438-23-0743
7	浄化槽に関して 内容により連絡先が異なります	君津市経済環境部 環境衛生課 （浄化槽の清掃） 千葉県君津地域振興事務所 地域環境保全課（設置、廃止、休止）	0439-56-1227 0438-23-2285

9 応募のスケジュール

(1) 募集要項等の配布

令和5年8月31日（木）から11月10日（金）まで、事務局の窓口で配布するほか、市ホームページからもダウンロードできます。

(2) 募集及び選定に関するスケジュール（予定）

内容	日程
現地見学会の参加受付期間	令和5年8月31日（木）から 令和5年9月22日（金）まで
現地見学会	令和5年 9月27日（水） 令和5年10月11日（水）
質問書の受付	令和5年 8月31日（木）から 令和5年10月18日（水）まで
質問書に対する回答	令和5年10月31日（火）まで

参加申込書等の受付期間	令和5年 8月31日(木)から 令和5年11月10日(金)まで
第1次審査(資格審査) ※審査については12ページ以降を参照	令和5年11月中
提案書等の受付期間	第1次審査結果通知日から 令和6年 1月31日(水)まで
第2次審査(事業内容審査) ※審査については12ページ以降を参照	令和6年2月中

※各日程は、都合により変更する場合があります。

※書類を持参する場合、提出期間(土日、祝日を除く。)の午前8時30分から午後5時15分までに事務局へお持ちください。

(3) 優先交渉権者決定後のスケジュール(予定)

ア 売却の場合

内 容	日 程	実施主体	
		市	優先交渉権者
契約に向けた覚書の締結	令和6年3月頃	○	○
地域説明	令和6年4月頃	○	○
確定測量・売却敷地の確定	令和6年度以降	○	
売買価格の協議・決定	令和6年度以降	○	
財産処分に係る君津市議会の議決	令和6年度以降	○	
売買契約の締結	令和6年度以降	○	○
売買代金の支払い所有権移転 物件の引き渡し	令和6年度以降	○	○
事業の開始	契約締結日から2 年以内		○

※物件隣接地との敷地境界が確定次第、売却手続を進めます。そのため、境界確定に時間を要する場合は、上記スケジュールが変更となる可能性があります。なお、境界確定の遅れによって優先交渉権者に費用が発生した場合においても、市はその費用を負担しません。

また、境界確定等に期間を要する場合など、売却条件が整うまでの間、優先交渉権者の希望により、一時的な貸付による事業の実施も可能です。希望する場合、別途、書面により市の承諾を得てください。

イ 貸付の場合

内 容	日 程	実施主体	
		市	優先交渉権者
契約に向けた覚書の締結	令和6年3月頃	○	○
地域説明	令和6年4月頃	○	○
財産処分に係る君津市議会の議決	令和6年6月頃	○	
貸付契約の締結	令和6年6月頃	○	○
物件の引き渡し	令和6年7月頃	○	○
事業の開始	契約締結日から2年以内		○

(4) 現地見学会

現地見学会は、令和5年9月27日（水）及び10月11日（水）のいずれも午前10時30分から実施します。旧小糸小学校の敷地・建物をご覧いただけます。現地集合・現地解散です。

参加申込みは、令和5年8月31日（木）から9月22日（金）までに、【様式1】現地見学会参加申込書に必要事項を記入し、事務局へメールでご提出ください。

なお、カメラによる撮影は可能ですが、個人情報等プライバシーに関する情報にご配慮ください。

(5) マッチング

旧小糸小学校は、令和4年度にサウンディング型市場調査を実施した際、校舎を単独事業者で使い切ることが難しいとの意見があったことから、施設の有効活用の観点から、グループ提案がしやすくなるよう、現地見学会参加者の情報を提供の同意を得た事業者に限り希望者に提供します。

令和5年8月31日（木）から10月20日（金）までに、【様式2】同意書兼誓約書に必要事項を記入し、事務局へメールでご提出ください。

(6) 質問及び回答

ア 現地見学会での質問

現地見学会で質問の時間を設けます。ただし、即時回答しかねる質問については、【様式3】質問書により受け付け、後日回答します。

イ 書面による質問

令和5年8月31日（木）から10月18日（水）までを質問受付期間とし【様式3】質問書による質問のみ受け付けます。質問書は、事務局へ

メールでご提出ください。なお、電話や窓口での質疑には応じられませんので、ご了承ください。

ウ 質問に対する回答の方法

現地見学での質問も含め、質問に対する回答は市ホームページで公表します。回答の公表をもって、本募集要項が修正し、又は追加されたものとして、本募集要項と同様に扱うものとします。受付期間中であっても、整理できたものから随時公表する予定です。ただし、アイデア保護等の観点から、質問内容が提出者独自の提案に関わると判断されるものについては、該当者のみに回答します。また、単なる意見の表明と解されるものについては、回答しないことがあります。

(7) 図面等の資料

設計技術者向けの参考図面等を貸与します。受付期間は募集要項の配布開始日から提案書の受付終了日までとし、貸与期間は申請書を提出した日の翌日から起算して3日間（土日、祝日を除く。）とします。なお、資料の貸与及び返却場所は事務局となります。

貸与希望の利活用事業者は、【様式4】参考図面等貸与申請書に記載した条件に同意の上、必要事項を記入し、事務局へ提出してください。参考図面等は、1部しかありませんので、取扱いに注意し、貸与期間を遵守し、速やかに返却してください。

なお、参考図面等の複写については、本物件の利活用に限り認めるものとします。

10 応募書類に関する事項

(1) 応募書類及び提出期限

ア 1次審査（資格審査）用

令和5年8月31日（木）から11月10日（金）まで ※必着

(ア) 参加申込書（様式5又は様式6）

※購入・借受けの希望件数は、ホームページで公表します。

(イ) 会社・法人の登記事項証明書

(ウ) 印鑑証明書

(エ) 法人定款の写し

(オ) 税金の滞納がないことを証明する書類1点以上（直近1か年分）

（例）地方税（法人住民税、固定資産税等）納税証明書

国税（法人税並びに消費税及び地方消費税等）納税証明書

(カ) 応募者概要書（様式7）

(キ) 事業者間の契約書又は協定書の写し※グループ応募のみ

イ 2次審査（事業内容審査）用

1次審査結果通知日から令和6年1月31日（水）まで ※必着

(ア) 提案書等申込書（様式8）

※提案書等申込書には、決算書一式（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、株主資本等変動計算書を3期分）を添付し、提出してください。

※キャッシュフロー計算書を作成している場合は、キャッシュフロー計算書についても添付し、提出してください。

(イ) 購入希望価格書（様式9）又は借受希望価格書（様式10）

(ウ) 遊休資産利活用実績調書（様式11）

※遊休財産を利活用した実績が分かる資料を提出してください。

（例）自治体の遊休財産利活用に係る契約書の写し

民間企業の遊休財産利活用に係る契約書の写し

利活用後の施設の概要が分かる資料（様式任意）

(エ) 資金計画書（様式12）

(オ) 利活用提案書（様式13）

(カ) プレゼンテーション出席者報告書（様式14）

(2) 応募書類の提出方法

応募書類を(ア)から順にファイルに綴じて事務局へ持参又は郵送してください。提出する部数は別途お知らせします。

また、郵送する場合は配達証明付書留郵便とし、受付期限までに**必着**としてください。なお、事前に郵送提出の旨を事務局へ連絡をお願いします。

(3) 応募書類等の差替え

応募書類その他応募者から提出された書類（以下「応募書類等」という。）の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、借受け希望を購入希望に変更する場合その他やむを得ない事情があると市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

(4) 応募書類等に使用する言語等

使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法に定める単位としてください。

また、市と応募者との連絡調整も日本語で行います。

(5) 応募書類等の返却

提出された応募書類等は、返却いたしません。

(6) その他

ア 応募者の複数提案の禁止

1 応募者につき1提案としてください。※親会社と子会社の関係にある場合、親会社を同じくする子会社同士の関係の場合も1つの事業者とみなすものとします。

イ 費用の負担

応募に必要な書類の作成、提出書類の取得、優先交渉権者決定後の地域説明会等一切の費用は応募者の負担とします。

ウ 市が提供する資料等の取扱い

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。

エ 応募者から提出された書類の取扱い

応募書類等の著作権は応募者に帰属するものとしますが、選定、公表その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で使用できるものとします。

1 1 審査に関する事項

(1) 審査方法

最適な優先交渉権者を選定するため、応募受付後、資格審査及び事業内容審査を実施します。審査は、職員、市民、外部有識者等で構成される組織（以下「委員会」という。）において行います。なお、審査の過程で、市が応募者へヒアリング等を行う場合があります。

(2) 資格審査

応募者が参加資格要件に抵触していないか審査します。

(3) 事業内容審査

20分程度のプレゼンテーションを委員会に対し行っていただき、その後、20分程度の質疑応答を行います。出席できる人数は1団体につき最大3名までとします。

応募者は、プレゼンテーション用のデータを事前に事務局へ提出いただくとともに、当日は、当該データが入ったパソコン等を持参してください。プレゼンテーション会場の備品は Windows に対応したものとなっております。それ以外の製品を使用する場合は、変換ケーブル等必要な機器を持参してください。

配点は、200点満点（事業内容審査点180点満点、価格審査点10点満点、その他10点満点）とし、提出された応募書類やプレゼンテーションの内容等をもとに委員会の委員が「別紙 審査項目表」に基づき審査します。事業内容審査点は、「別紙 審査項目表」の小項目ごとの委員の平均点の合計点とします。小項目ごとの平均点で小数点以下の数値を生じた場合は、小数点第2位を四捨五入します。

審査の結果は全ての応募者（グループで応募した場合は、代表となる法人）に書面で通知し、市ホームページ上でも優先交渉権者の名称等を公表します。ただし、委員会委員ごとの審査結果は非公表とします。

(4) 優先交渉権者の選定

事業内容審査点と価格審査点の合計点数が最も高い者を優先交渉権者とし、次点提案を行った者を次点交渉権者とします。ただし、優先交渉権者及び次点交渉権者は、事業内容審査点（180点満点）において、120点（以下「最低基準点」という。）以上の点数を得なければなりません。

また、売却希望事業者と貸付希望事業者が競合した場合は、売却希望事業者を優先とし、貸付希望事業者が売却希望事業者よりも得点が高い場合でも、売却希望事業者が最低基準点以上である場合は売却希望事業者を優先交渉権者として選定します。

※売却希望と貸付希望の取扱いイメージは下記のとおりです。

事業者名	活用条件	得点	⇒	選定結果
A事業者	売却希望	140点		<u>優先交渉権者</u>
B事業者	貸付希望	160点		次点交渉権者

第2次審査の結果、活用条件と得点者が全く同じ事業者が2者以上になった場合は、第2次審査の「事業計画の実現性」の点数が高い者を、その点数が同点の場合は「事業全体のコンセプト」の点数がより高い者を優先交渉権者と選定します。

なお、審査における経緯及び結果についての異議申し立ては一切受け付けません。

(5) 応募者が1者のみの取扱い

応募者が1者のみであった場合も審査を行います。

(6) 失格事項

応募者が以下の項目に該当した場合は失格とします。

ア 事業内容審査点が120点未満の場合

イ 事業内容審査において小項目ごとの委員の平均点が項目基準点以下のとき。

ウ 提案書等申込書に、3期分の決算書一式が添付されていないとき。

エ 1つの事業者が複数の提案をした場合

※親会社と子会社の関係にある場合、親会社を同じくする子会社同士の関係の場合も1つの事業者とみなすものとします。

オ 応募書類の内容に重大な不備や虚偽の記載が認められた場合や、市のヒアリング等の審査において虚偽の説明等を行った場合

カ 参加資格のない者又は参加資格の取り消された者が応募した場合

キ 応募書類の提出後、応募書類が本募集要項記載の要件を満たさないことが確認された場合

ク 市民の疑惑や不信を招くような行為があったと市長が認める場合

- ケ 応募の採否の働きかけを行う等の目的で応募者又はその関係者が市の職員又は委員会委員その他関係者に対し、直接、間接を問わず、連絡を求め、又は接触した場合
- コ その他利活用事業者としてふさわしくないと認められた場合

1 2 契約に関する事項

(1) 契約締結に向けた流れ

市及び優先交渉権者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者と覚書を締結します。

覚書締結後、君津市議会の議決（可決）を得た上で、売却の場合は土地建物売買契約、貸付の場合は土地賃貸借契約・建物使用貸借契約を締結します。

(2) 覚書

ア 優先交渉権者（応募法人又はグループの代表となる法人）を契約当事者とします。

イ 優先交渉権者と覚書を締結できない場合は、次点交渉権者と覚書締結の交渉を行います。

ウ 覚書上の地位を第三者に譲渡することはできません。

エ 覚書により、市及び優先交渉権者は、協議を行い、募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関し、必要な事項（以下「追加合意事項」という。）を定めることができます。なお、追加合意事項は市及び優先交渉権者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

(3) 契約

ア 市は、覚書に基づく手続等の完了後、速やかに、優先交渉権者と契約を締結するものとします。

イ 優先交渉権者と契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

(4) 契約等の解除等

ア 事業者の債務不履行等による場合

次の a～d の事由に該当すると認められるときは、市は覚書を解除し契約を締結しません。又は既に締結した覚書又は契約を解除します。なお、a～d により市が覚書及び契約締結を解除し、市に損害が発生したときは、事業者がその損害を賠償するものとします。

a 資格を偽るなど不正な行為により購入し、又は借り受けたとき。

b 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。

- c 事業者が破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。
 - d 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けたとき。
- イ 不可抗力又は法令変更による場合
- 不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、事業者は市と協議の上、事業を終了又は解除することができます。この場合、当該事態の発生時点における施工状況及び事業実施状況等に鑑み、市と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

1 3 地域説明会

覚書締結後、利活用事業者は市と共に提案事業の内容について地域住民等への説明会を開催してください。なお、開催日時及び場所等については、市と協議してください。

1 4 辞退について

【様式5又は様式6】参加申込書を提出した後に参加を辞退する場合は、【様式15又は様式16】参加辞退届に辞退の理由を明記し、覚書締結前までに提出してください。なお、提出方法は、持参又は郵送とします。

1 5 その他

- (1) 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、利活用事業者自らの責任で関係機関に確認の上、適切に対応してください。
- (2) 本募集要項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。
- (3) 君津市情報公開条例に基づき、本募集に係る行政文書の開示請求があった場合は、提出書類を開示する場合があります。
- (4) 本募集は、旧小糸小学校の利活用に係る優先交渉権者を決定するものであり、旧小糸小学校の利活用に係る契約相手方を決定するものではありません。
- (5) 物件は、現況有姿で引き渡すものとします。
- (6) 本募集は、最終的な契約条件を保証するものではなく、契約に際しては、別途、契約内容を詳細に協議することとします。

16 事務局・問合せ先

君津市企画政策部公共施設マネジメント課
〒299-1192 君津市久保2丁目13番1号 君津市役所6階
TEL：0439-56-1374（直通）
FAX：0439-56-1628
E-mail：koukyou@city.kimitsu.lg.jp