

# 旧三田ヶ谷小学校跡地利活用事業者募集要項

令和7年9月

羽生市

## 目次

第1	事業の目的及び背景	1
第2	事業内容に関する事項	1
1	募集要項の位置づけ	1
2	対象物件の概要	2
3	貸付の条件等	5
4	利活用上の制約	7
第3	プロポーザルに関する事項	9
1	応募者の資格	9
2	共同での応募	10
3	提案の条件	10
4	プロポーザルの手続等	11
5	申し込み手順	11
6	優先交渉権者の選定及び決定	15
第4	契約	16
1	契約の締結	16
2	賃貸借料の支払い	16
3	物件の引渡し	17
4	契約上の条件	17
5	公租公課	18
6	利用開始時期	18
第5	注意事項	18
第6	各種問い合わせ先	18

## 第1 事業の目的及び背景

羽生市では、令和7年3月31日に閉校となった旧三田ケ谷小学校及び旧村君小学校について、地域住民の意向把握、民間事業者への調査の結果を踏まえ、【まちづくりの方針との整合】、【地域の意向への配慮】、【民間事業者の利活用】、【財政健全化に資する】、【都市計画法等への留意】といった小学校跡地利活用基本方針における五つの基本的な考え方にに基づき、令和7年2月に「三田ケ谷小学校跡地活用計画」及び「村君小学校跡地活用計画」を策定しました。

本事業は、地域の活性化や施設の一層の有効活用を目的に、公募により、民間事業者のノウハウを生かした提案を求めるものです。

## 第2 事業内容に関する事項

### 1 募集要項の位置づけ

旧三田ケ谷小学校跡地利活用事業者募集要項（以下、「募集要項」という。）は、旧三田ケ谷小学校跡地の利活用を行う事業者を選定するに当たって公表するものであり、公募への参加を希望される事業者は、募集要項の内容を踏まえて、必要な応募書類を提出していただきます。

また、後述の審査基準書と様式集は、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、募集要項等と募集要項等に関する質問書に対する回答内容に相違がある場合は、回答内容を優先してください。

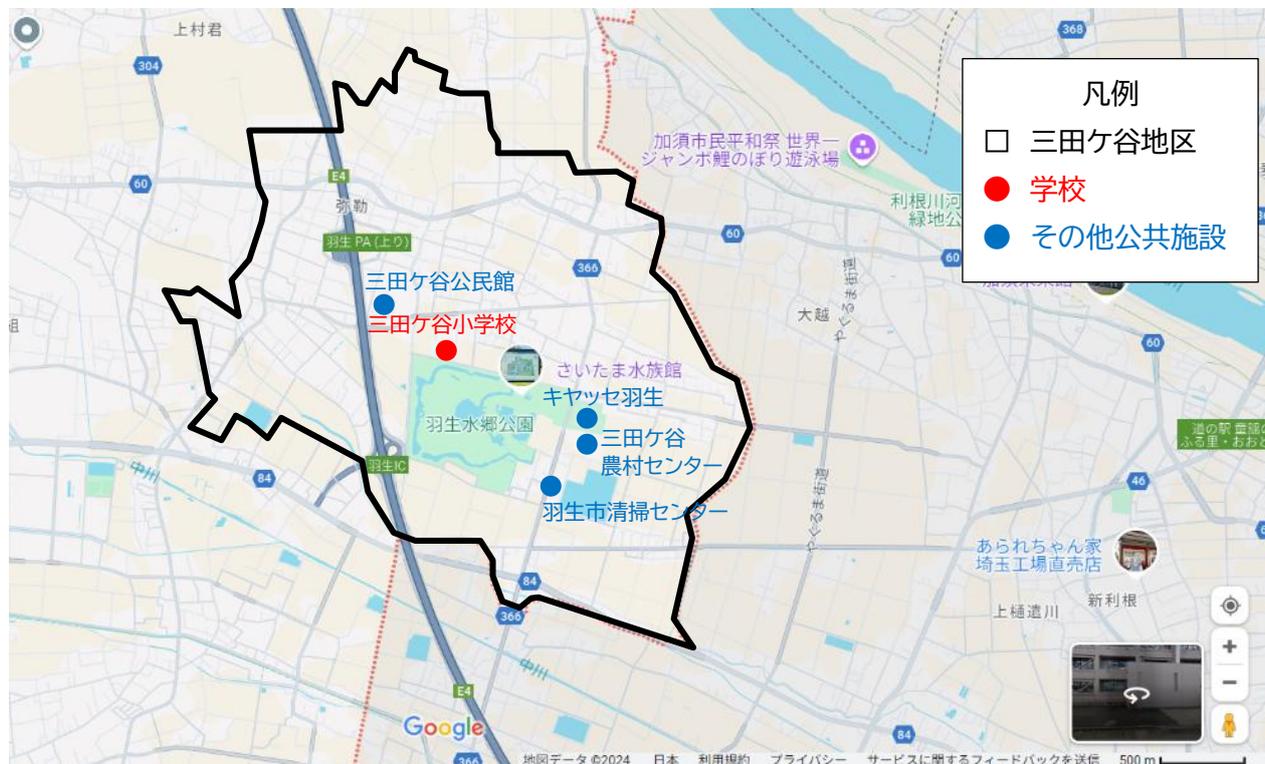
優先交渉権者の決定に当たっては、公募型プロポーザル方式により選定します。審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とし、次に優れた提案を行った者を次点交渉権者とします。

優先交渉権者は、提案内容に基づき、羽生市と契約内容の交渉を行ったうえで、契約の締結のほか、必要な手続き等を経た後に、事業に着手するものとします。優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、次点交渉権者と協議を行い、契約の締結に向けた協議を行います。

## 2 対象物件の概要

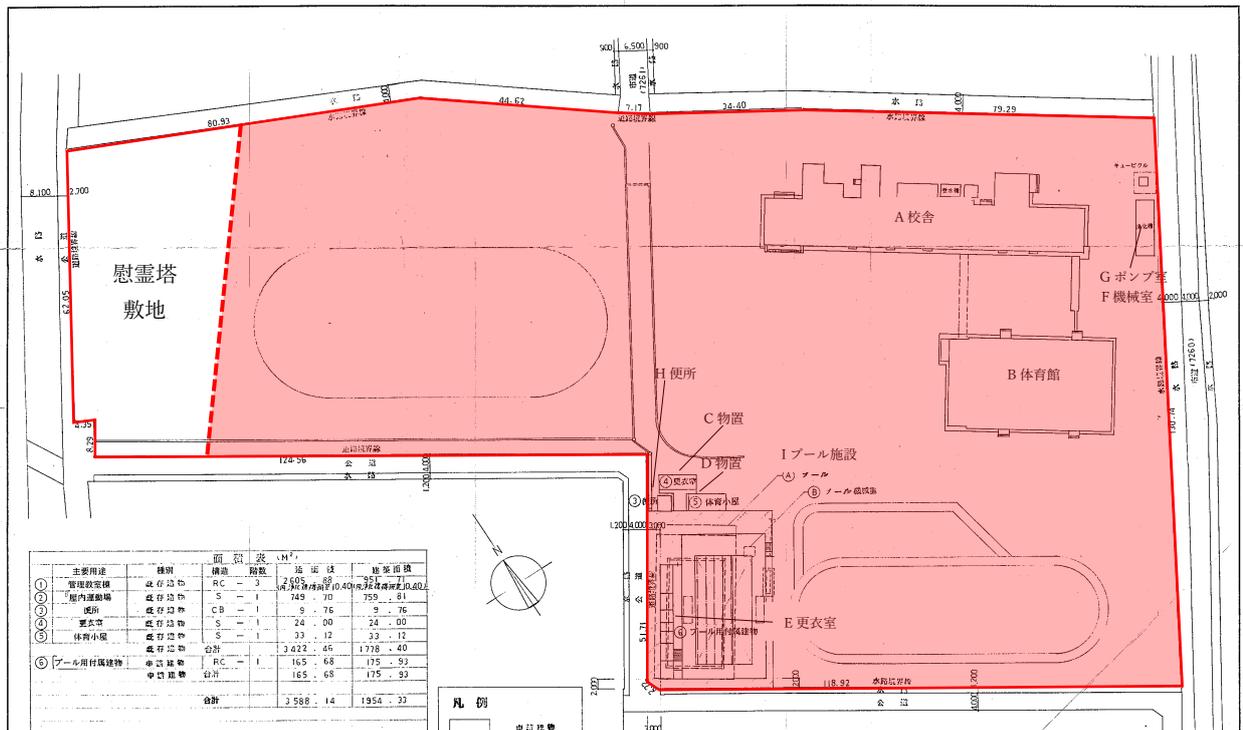
旧三田ケ谷小学校

(1) 所在地 埼玉県羽生市大字弥勒 8 7



(2) 敷地概要





地番	地目	登記地積 (㎡)
羽生市大字弥勒字才塚87番	学校用地	25,465
—	—	25,465㎡のうち 概測23,000㎡ (慰霊塔敷地2,465㎡を控除)

※三田ヶ谷小学校跡地の敷地全体が、洪水浸水想定区域 (0.5~5.0m未満) に指定されています。

### (3) 建物概要

#### 建物一覧表

	用途	構造・階層	建築年	延床面積 (㎡)
A	校舎	鉄筋コンクリート造・陸屋根3階建	昭和53年	2,595.47
B	体育館	鉄骨造・平屋建	昭和58年	749.70
C	物置	鉄骨造・平屋建	昭和62年	24.00
D	物置	鉄骨造・平屋建	昭和60年	33.00
E	更衣室	鉄筋コンクリート造・平屋建	平成13年	66.00
F	機械室	鉄筋コンクリート造・平屋建	昭和53年	10.00
G	ポンプ室	コンクリートブロック造・平屋建	昭和53年	7.00
H	便所	コンクリートブロック造・平屋建	昭和47年	10.00
I	プール施設	鉄筋コンクリート造	平成13年	—

(4) 敷地隣接道路

路線番号	道路現況
北側道路（市道7261号線）	幅員約4.0m～5.5m (建築基準法42条1項1号道路)

(5) 建築関係法令

建物の用途の制限	区域区分	市街化調整区域
建物の面積の限度	建ぺい率	60%
	容積率	200%
建物の高さの制限	道路斜線制限	∠1.5
	隣地斜線制限	31m+∠2.5
	北側斜線制限	なし
日影による高さの制限	規制を受ける中高層建築物	高さ10m超
	規制される日影時間	5h、3h
	日影を測定する平面	4.0m
工場立地法 ※特定工場の場合	生産施設面積率	30～65%（業種による）
	緑地面積率	20%以上
	環境施設面積率	25%以上
その他	建築協定	なし
	地区計画	なし
	都市計画施設	なし
	景観条例	あり（協定なし）

(6) 設備

設備	状況
電気	高圧電力
水道	市営水道
汚水処理	合併浄化槽
雨水処理	側溝に放流
ガス	プロパンガス（現在は供給停止）
給湯器	あり
空調設備	普通教室及び職員室、校長室、パソコン室に設置
換気設備	換気扇（家庭科室、トイレ）
消防設備	屋内消火栓、火災報知器等
警備設備	継続実施

耐震補強	校舎：平成10年度（1998年度）に実施 体育館：新耐震基準につき不要
------	--

※詳細は、現地又は図面により確認してください。

(7) 石綿の有無

調査未実施のため不明です。

(8) PCB

調査の結果、PCB使用電気機器はありませんでした。

(9) 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

土壌汚染調査、地下埋設物の調査は未実施です。地盤調査は昭和59年及び平成13年に実施しています。地盤調査結果書類の閲覧については随時受け付けますので、閲覧希望の際はご連絡ください。

なお、追加調査は、羽生市の承認を受けたうえで、活用事業者の費用負担により実施可能です。

### 3 貸付の条件等

(1) 事業スキーム

土地：事業用定期借地契約

建物：建物定期賃貸借契約

(2) 運営スキーム

本事業の運営スキームは、事業者（複数の事業者の共同体も可）による敷地全体の一括利用とします。ただし、事前に羽生市の承認のもと第三者に転貸することができます。

(3) 事業（貸付）期間

事業（貸付）期間は、貸付開始日から20年とします。

(4) 予定価格（最低貸付価格）

月額：285,000円（土地、建物の一括貸付け）

年額：3,420,000円（参考）

予定価格（最低貸付価格）には建物に係る消費税及び地方消費税相当額を含みます。

#### (5) 貸付の条件

賃貸借した物件は、下記①、②のいずれか又は両方により取り扱うこととしますが、いずれの場合も都市計画法や建築基準法、消防法等の関係法令を遵守し、事業者において必要な手続き及び費用負担を行うものとします。

- ① 賃貸借建物を再利用すること
- ② 賃貸物件の敷地内に、新たな建物を建築すること

#### (6) 引き渡し条件

現況での引き渡しを基本とします。

#### (7) 事業完了後の取り扱い

事業期間終了に先立ち、羽生市と協議の上、原則、下記①、②、③のいずれかを選択していただきます。

- ① 原状回復をし、羽生市に返却をする。
  - (ア) 既存建物は、羽生市が提案事業者の利用状況を勘案して原状回復を求める項目についてのみ回復するものとします。
  - (イ) 敷地内に、新たな建物を建築した場合は、除却するものとします。
- ② 原状回復をせず、土地及び既存建物を羽生市から買い上げる。
  - ※買い上げ時の現状有姿で、代金完納後、所有権移転するものとします。
- ③ 本契約の期間満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結する。

#### (8) 活用事業者の費用負担

- ア 契約に要する費用
- イ 事業実施のために必要となる施設整備、改修に必要な費用
- ウ 一切の修繕費用
- エ 光熱水費及び通信費（初年度は引き渡し日以降）
- オ 各種検査等に係る費用（簡易専用水道検査、貯水槽水質検査、浄化槽法定検査、消防設備保守点検、電気保安管理業務等）
- カ 各種清掃等に係る費用（建物の清掃、高圧受変電設備清掃、貯水槽清掃、浄化槽管理清掃、草刈等）
- キ 機械警備に係る費用
- ク 敷地内の樹木等の維持管理に要する費用（近隣住民への迷惑が生じないよう適切に維持管理すること）
- ケ 活用事業者が設置した新たな工作物その他引き渡し時に存在する一切の動産の撤去及び廃棄物の処分費用（ただし、羽生市が撤去及び廃棄不要としたものを除く）
- コ 原状回復に係る費用（ただし、前記3貸付の条件（7）による）

#### (9) 損害賠償保険への加入

事業実施に当たり、活用事業者が故意又は過失などにより、羽生市又は第三者へ損害を与えた場合は、活用事業者が損害賠償を負うこととなるため、活用事業者は損害賠償責任保険に加入するものとします。

なお、契約締結に当たり保険に加入したことを証する書面の写しを羽生市へ提出してください。(保険の年次更新の際も同様に速やかに羽生市へ写しを提出してください。)

### 4 利活用上の制約

#### (1) 防災協定について

事業者は市と防災協定を締結し、地震・台風その他の災害が発生し、又は発生する恐れのある場合においては、市の防災活動に協力してください。

なお、防災協定の具体的な内容等については、別で協議するものとします。

#### (2) 建物の新築等について

敷地内への建物の建築が可能です。

市では、市街化を促進するおそれがなく、かつ、地域活性化を図る目的で市内の公共施設を活用する場合において、市街化調整区域における使用用途の変更に対して条件を付して可能とするよう「羽生市都市計画法に基づく開発許可等の基準に関する条例」を改正しています。

また、既存施設の改修及び敷地内への工作物の設置を行う場合は、事前に羽生市と協議してください。

#### (3) 地域住民等との関係

活用事業者は、下記に記載する内容を遵守してください。

- ① 埼玉県景観条例(平成19年条例第46号)等に基づき、良好な景観の形成に努めること。
- ② 地域環境に与える影響(日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等)に十分配慮すること。
- ③ 事業実施に当たっての事前説明等、地域住民等に対しては誠実に対応し、円滑な関係の構築を図ること。

#### (4) 土地建物利用等の規制

- ① 都市計画法、建築基準法、消防法、その他各種法令等の制限

関係法令及び埼玉県、羽生市の条例等(以下、「法令等」という。)により土地建物の利用上、様々な規制があるため、応募者にて確認の上、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は原則として事業提案前に行ってください。

## ② 供給処理

設備	状況
上水道	水道工事を行う場合は、活用事業者の責任と費用負担により行ってください。
下水道	汚水処理は合併浄化槽により処理をしています。事業用途や汚水処理量に応じた合併浄化槽の増設等、活用事業者の責任と費用負担により行ってください。
電気	電気の引き込みが追加で必要となる場合は、供給事業者と協議の上、活用事業者の責任と費用負担により行ってください。
ガス	火気の使用に関しては、消防法の届け出について羽生市消防本部に相談してください。ガスの使用については、ガス事業者と協議の上、活用事業者の責任と費用負担により行ってください。

## ③ 地中障害物等

事業の支障となる地中障害物等が存在した場合は、関係法令等を遵守し、活用事業者の責任と費用負担で撤去することとします。

## ④ 埋蔵文化財

埋蔵文化財の包蔵地に該当していません。ただし、建築工事等を行うに当たって遺跡などが発見された場合には、文化財保護法第96条に基づく届け出が必要となります。なお、埋蔵文化財発掘調査に関する費用は、事業者負担にて対応してください。また、それに起因する工期の変更に関する直接的な損害についても、事業者負担にて対応してください。

### (5) 地域及び羽生市への説明・報告等

#### ① 地元説明会の開催

後述の基本協定締結後、事業着手前に、地域住民等への説明会を開催し、旧三田ヶ谷小学校跡地の活用内容等について説明してください。

#### ② 実地調査

羽生市は必要に応じて、施設内に立ち入り、利用事業者からその利用状況について報告又は資料の提出を求めるものとします。この調査について活用事業者は理由の如何を問わず、拒むことはできません。

### (6) 既存建築物等の改修又は建設工事における遵守事項

① 既存建築物等の改修又は建設工事手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。

② 旧施設への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出に当たっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対

する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。

- ③ 作業期間中は、旧施設の周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保及び、プライバシーの確保に配慮すること。
- ④ 周辺住民等に対し、できるだけ早い時期に、住民説明やチラシの配布等により改修又は建設工事に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。
- ⑤ 改修又は建設工事を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

### 第3 プロポーザルに関する事項

#### 1 応募者の資格

次の要件を全て満たしている日本国内で法人登録をしている法人とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。
- (2) 法人税、消費税及び地方消費税並びに市町村税を滞納していないこと。
- (3) 市における建設工事等又は物品買入等に係る指名に関する規定に基づき、指名停止の条件に該当しない者であること。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (5) 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。）若しくは同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。）でないこと。
  - ① 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
  - ② 募集に付する市有地を暴力団の事務所又はその敷地その他これらに類する目的で使用しようとする者
  - ③ 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
  - ④ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
  - ⑤ 暴力団等に対して資金等を提供し、若しくは便宜を供与するなど、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくはこれに関与している者

- ⑥ 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
- ⑦ 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (6) 無差別大量殺人を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員でないこと。
- (7) 前記（1）から（6）までのいずれかに該当する者の依頼を受けて応募しようとする者でないこと。
- (8) 前記（1）から（6）までのいずれかに該当する者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人、支配人その他の使用人として使用した者でないこと。
- (9) 地方自治法第238条の3第1項に規定する公有財産に関する事務に従事する市の職員でないこと。
- (10) その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

## 2 共同での応募

共同事業者として複数の法人が共同して応募することもできます。この場合は、次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者の名称を設定し、共同事業者の代表となる法人（以下「代表事業者」という。）を定めてください。優先交渉権者の選定後の協議は代表事業者と行います。なお、代表事業者の変更は、原則として認めません。
- (2) 共同事業者を構成する法人のいずれかが、上記1の要件を満たしていない場合は、応募することができません。
- (3) 契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とします。
- (4) 同一事業者が複数の共同事業者の構成員を兼ねることはできません。

## 3 提案の条件

提案は次の要件を満たす内容としてください。

- (1) 募集の趣旨に合致するものであること。
- (2) 地域の活性化が期待できるものであること。
- (3) 具体的な計画を伴った実現可能なものであること。
- (4) 建築及び開発に関する法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した計画であること。
- (5) 地域の景観に配慮した計画であること。
- (6) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
- (7) 公益を害するおそれのある計画でないこと。
- (8) 騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならないこと。

#### 4 プロポーザルの手続等

スケジュール項目	日程
募集要項等の公開	令和7年 9月 1日（月）から 令和7年11月10日（月）まで
申込みの受付	令和7年11月 4日（火）から 令和7年11月10日（月）まで
質問書の受付	令和7年 9月12日（金）から 令和7年10月14日（火）まで
質問書の回答	受付以降順次公表（一週間を目安に回答）
プレゼンテーション審査	令和7年12月10日（水）
優先交渉権者決定	令和7年12月15日（月）
基本協定の締結	令和8年 1月下旬
本契約、引き渡し	令和8年 3月下旬

#### 5 申込み手順

市ホームページ記載の下記書類により申し込んでください。

##### ●関係書類等（市ホームページで公開）

- ①旧三田ケ谷小学校跡地利活用事業者募集要項
- ②旧三田ケ谷小学校跡地利活用に係る公募型プロポーザル様式集
- ③旧三田ケ谷小学校跡地利活用に係る公募型プロポーザル審査基準書

・入手可能期間：令和7年9月1日（月）から令和7年11月10日（月）まで

・入手方法：羽生市ホームページからダウンロードしてください。

##### （1）申込みの受付

申込みは、本要項を十分に踏まえた上で、各種関係法令等を遵守した計画を、下記の提出書類の内容等に従って所定の書類を整え、受付期間中に下記に示した提出先に直接持参により提出してください。ファックス、メール等による受付や受付時間外の受付は、一切行いません。

また、書類の提出後は、内容の追加や修正を一切認めないものとし、提出書類は返却しません。

受付期間：令和7年11月4日（火）から令和7年11月10日（月）まで  
 平日の午前9時から午後4時まで（正午から午後1時までを除く）  
 提出方法：財政課財産管理係へ持参してください。

（2）申込みに係る提出書類一覧

①応募に関する申込書提出部数：各1部

書類名	内容等	様式
応募申込書	—	様式1
構成員調書	・複数の法人が共同応募する場合は、代表事業者以外の共同応募者毎に提出	様式2

②希望価格書提出部数：1部

書類名	内容等	様式
希望価格書	・借受希望金額を記載 ・希望金額が最低基準価格に満たない場合は無効	様式3

③計画提案書提出部数：各部（正本1部、副本10部）

書類名	内容等	様式
提案概要書	・施設を整備するにあたり、コンセプトや進め方を記載 ・A4判1枚（両面可）で作成	様式4又は任意様式
施設配置計画図	・配置計画図を作成 ・A4判1枚（両面可）で作成	様式5又は任意様式
実施計画書	・施設において実施する事業や提供するサービス等の詳細 ・施設の安定した運営が可能であることを明らかにする資金収支計画について、融資等の資金調達方法を含めて詳細に記載 ・設計施工等の関係機関協議や各種申請手続など、供用開始までのスケジュールを記載 ・施設の保全や設備機器の更新など、維持管理計画について具体的に記載 ・施設の整備に係る設計者や施工者、維持管理のアフターサービス、施設における業務の提供体制等、本事業を遂行する実施体制を記載 ・A4判5枚以内（両面可）で作成	様式6又は任意様式

④応募者に関する資料提出部数：各1部

書類名	内容等	様式
誓約書	・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	様式7
法人の印鑑登録証明書	・発行後3か月以内のもの（原本） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
法人の登記事項証明書 又は登記簿謄本	・発行後3か月以内のもの（原本） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
定款	・最新のもの（写） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
役員名簿	・最新のもの（写） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
財務諸表	・法人の令和7年度の予算書及び過去2か年（令和5年度～令和6年度）の決算書類（写） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
事業説明書	・法人の令和7年度の事業計画書及び過去2か年（令和5年度～令和6年度）の事業報告書（写） ・パンフレット等もあれば添付 ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
納税証明書等	・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出 ・発行後6か月以内のもの（原本）	

（3）留意事項

- ① 応募は、1法人（共同事業者）につき1案に限ります。
- ② 提出書類は、受付期間内のみ受付します。受付期間内に提出がない場合は、応募がなかったものとして取扱います。
- ③ 受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。
- ④ 応募に必要な費用は、応募者の負担となります。また、提出書類に含まれる特許権、

実用新案権、意匠権、商標権その他法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

- ⑤ 委員、本件業務に従事する市職員及び市関係者に対して、所定の方法（質問書による質問、開発許可基準の確認等）以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められたときは、失格とします。
- ⑥ 提出された書類は返却しません。
- ⑦ 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式任意）を羽生市企画財務部財政課財産管理係へ持参又は郵送してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。
- ⑧ 提出書類に虚偽がある場合、応募を無効とし所要の措置を講じることがあります。
- ⑨ 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、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。
- ⑩ 市の配布する実施要項等は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。
- ⑪ 提出書類は、羽生市情報公開条例の規定に基づく開示請求により、個人に関する情報等の非公開とすべき部分を除き公開されることがあります。このため、事業計画書等の作成にあたっては、公開の対象になることを前提に内容を記載してください。また優先交渉権者に決定した場合、事業計画書及び関係資料については、個人情報に係る部分を除き、市ホームページへの掲載により公表する場合があります。
- ⑫ 借受希望金額は、月額を、税込価格で記載してください。
- ⑬ 借受希望金額に記入する金額は、算用数字ではっきりと記入し、金額の前には必ず「金」又は「¥」を付けてください。金額を訂正した場合は、無効となります。
- ⑭ 提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

#### （4）質問書の受付

本事業に関する質疑は、質問書に必要事項を記入し、受付期間中に電子メールにて送信してください。件名は「質問書送付」としてください。電子メール以外や期間外の受付は一切行いません。

受付期間：令和7年9月12日（金）から令和7年10月14日（火）午後5時まで

提出方法：質問書（様式9）を電子メールにより提出してください。

※受付期間外の質問には、原則として回答しません。

※質問書以外の方法（口頭、電話、FAX等）による質問は受け付けません。

※共同での応募の場合、代表事業者以外の個別の構成員からの質問は受け付けません。

代表事業者が質問を取りまとめて質問書を提出することとします。

### (5) 質問書への回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、受付以降順次、市のホームページ上に公表します。回答内容は、本募集要項の追加又は修正とみなします。

また、提出者の名称及び独自のノウハウと判断した部分に関しては公表しないものとし、ます。なお、意見の表明と解されるものについては回答しません。

## 6 優先交渉権者の選定及び決定

### (1) 選定方法

市が設置する旧三田ヶ谷小学校跡地利活用事業者選定委員会（以下、「委員会」という。）において、優先交渉権者の決定を行います。

### (2) 審査内容

選定委員会は、提出された提案書及びプレゼンテーションの内容について、別紙「旧三田ヶ谷小学校跡地利活用に係る公募型プロポーザル審査基準書」に基づき審査を実施します。最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とし、次に優れた提案を行った者を次点交渉権者とします。

なお、応募者が1者のみの場合であっても、参加資格を有する者であれば審査するものとし、企画内容審査の平均点が基準点（222点）以上であれば、優先交渉権者に選定します。

### (3) 失格となる者

応募者が以下に該当する場合は失格とし、選定委員会での審査・評価は行いません。

- ① 価格提案が市の定める予定価格（最低貸付価格）未満の場合
- ② 応募者が資格要件を満たさなくなった場合
- ③ 提出書類に虚偽又は不備があった場合
- ④ 契約の履行が困難と認められる場合
- ⑤ 応募者が個別に委員と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合
- ⑥ その他選定委員会が不適格と認めた場合

### (4) 審査結果の公表

審査結果については、羽生市ホームページで公表する予定です。

公表内容は、優先交渉権者の事業者名及び提案概要書等の一部又は全部並びに参加事業者全者の評価点です。なお、応募者は選定結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできません。

## 第4 契約

### 1 契約の締結

#### (1) 基本協定

- ① 羽生市は、優先交渉権者と実施する事業内容、双方の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、基本協定を締結します。
- ② 優先交渉権者（法人又は共同事業体の代表となる法人）を契約当事者とします。
- ③ 優先交渉権者と基本協定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 協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。
- ⑤ 基本協定書により、羽生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、追加合意事項は羽生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。

#### (2) 賃貸借契約

- ① 羽生市は、優先交渉権者による手続等の完了後、応募書類内容、基本協定、基本協定書に基づく追加合意事項に基づき速やかに、優先交渉権者と土地・建物の賃貸借契約を締結するものとします。

なお、契約の形態は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約及び第23条に基づく事業用定期借地契約となります。

- ② 優先交渉権者と土地・建物の賃貸借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。
- ③ 次点交渉権者の地位は、賃貸物件の引渡しをもって消滅するものとします。
- ④ 賃貸借契約締結後、速やかに本契約に係る公正証書を作成します。作成に係る費用はすべて借受者に負担していただきます。契約書に貼付する収入印紙及び契約の締結に関して必要な費用は、借受者の負担とします。

### 2 賃貸借料の支払い

市が発行する納入通知書により下記の指定期日までにお支払いしていただきます。

期間	納入期限
毎年4月1日から6月30日までの賃料	7月31日
毎年7月1日から9月30日までの賃料	10月31日
毎年10月1日から12月31日までの賃料	1月31日
毎年1月1日から3月31日までの賃料	4月30日

### 3 物件の引渡し

- (1) 賃貸物件は、現状有姿のまま引渡しとなります。
- (2) 引き渡しに係る諸費用は、借受者の負担とします。

### 4 契約上の条件

#### (1) 公序良俗に反する使用の禁止

- ① 借受者は、賃貸物件及び賃貸物件上に建設した建物（以下「賃貸物件等」という。）を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がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。
- ② 借受者は、賃貸物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記①の定めに反する使用をさせてはならない。

#### (2) 用途指定等の制限

借受者は、提案事業の用途を変更してはいけない。なお、提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議しなければならない。また、事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市へ書面により協議しなければならない。

#### (3) 実地調査

上記（1）、（2）について、市が必要と認めるときは実地調査を行い、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、それに対し借受者は協力しなければならない。

#### (4) 契約不適合責任

借受者は、賃貸物件の賃貸借契約締結後、賃借物件に数量の不足、その他契約の内容に適合しないことを発見しても賃貸借料減免若しくは損害賠償請求又は契約解除をすることができない。

#### (5) 相隣関係

借受者は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理するものとする。この場合、借受者は、市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

#### (6) 契約の解除

借受者が契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ契約を解除することができる。

## 5 公租公課

賃貸物件の引渡し後に発生した公租公課等は、借受者の負担とします。

## 6 利用開始時期

優先交渉権者として決定した後も、引き渡しまでの間は手続きに一定期間を要しますのでご了承ください。

## 第5 注意事項

- 1 事業の運営に関する法人市県民税、法人税、固定資産税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認してください。これらの税金は、すべて借受者の負担となります。
- 2 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは、借受者の責任において行ってください。
- 3 事業の実施にあたっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、借受者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たるものとします。
- 4 借受者は、旧施設の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めてください。

## 第6 各種問い合わせ先

No.	内容	部署	連絡先
1	本事業全般に関すること	財政課 財産管理係 企業誘致推進課 企業誘致係	048-561-1121(内 375) (内 272)
2	開発許可に関すること	まちづくり政策課 開発指導係	048-561-1121(内 263)
3	建築基準法に関すること	まちづくり政策課 建築係	048-561-1121(内 262)
4	景観に関すること	まちづくり政策課 都市計画係	048-561-1121(内 265)
5	消防法に関すること	消防本部 予防課	048-565-1234
6	水道施設に関すること	水道課 工務係	048-561-0969

関係法令や条例等による制約は、募集要項等に記載する限りではありません。

応募者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口にご相談・確認していただき、適法となるように提案事業の検討を行ってください。