

那須塩原市有財産利活用民間提案制度 募集要項

(寺子小学校跡地の利活用及びひがしなす保育園跡地の利活用)

1 趣旨

那須塩原市（以下「市」という。）では、那須塩原市有財産民間提案制度実施要綱（以下、「実施要綱」という。）に基づき、民間活力の積極的な活用を推進することを目的として、市が民間事業者等から市が所有する土地及び建物（以下、「市有財産」という）の施設整備、利活用及び運営に関する効果的な提案を受け付けて、事業化を検討する制度である「那須塩原市有財産利活用民間提案制度」（以下、「本制度」という。）の運用をしています。

本制度により提案された内容は、知的財産として取り扱い、その情報及び内容を保護した上で、事業化が決定した際には、提案者と随意契約により契約を締結します。

本要項では、実施要綱第4条及び第5条に基づき、民間等が有する資本やノウハウを活用した民間事業者等を公正かつ適正に選定するために、本制度における公募型による提案募集等に必要な事項を定めます。

2 公募型提案の対象市有財産

公募型による民間提案制度により利活用の提案を期待する施設は、以下のとおりです。

項目	物件番号 1	物件番号 2
名称	旧寺子小学校	旧ひがしなす保育園
所在地	栃木県那須塩原市寺子 1146-2	栃木県那須塩原市東小屋189
敷地面積	22,472㎡	3,369.08㎡
用途地域	用途無指定	第1種住居地域

主要建物 概要	名称	校舎	園舎
	建築時期	平成4年	平成元年
	構造	R C造	木造
	階層	2階建て	平屋建て
	面積	1,424.96㎡	757.34㎡

※ その他の詳細は、物件調書を参照してください。

3 利活用の方針及び価格

土地・建物ともに原則、購入または賃貸とします。

募集に当たり、不動産鑑定評価に基づく「基準価格」を設定します。

売却又は賃貸価格は、提案された価格に基づき設定します。なお、提案された価格も審査の対象とし、事業内容を含めて総合的に審査・評価を実施します。提案価格が基準価格を下回る場合であっても、提案を受け付けます。

施設名	基準価格	
	売却	賃貸（年）
旧寺子小学校	5,160,000円	1,290,000円
旧ひがしなす保育園	33,000,000円	1,980,000円

※建物相当額に対し、別途消費税が課税されます。

4 提案の要件

(1) 提案内容の要件

① 提案内容は、2の対象市有財産の利活用に関するもので、次のいずれかの要件を満たすものとします。

(ア) 地域課題の解決につながるもの

(イ) まちの魅力や価値向上につながるもの

(ウ) 地域経済の好循環につながるもの

- ② 本市の新たな財源負担を伴わないこととします。ただし、提案事業を実施した結果、市に大きな財政効果や政策実現が見込まれる事業などについて本市が予算措置をすべきと判断した場合はこの限りではありません。
- ③ 土地に現存する建物や付帯設備等は、現状のまま全て一括で利活用することを条件とします。ただし、部分的な利活用については、提案内容を踏まえ、本市との協議を経て決定します。
- ④ 旧寺子小学校については、現在、災害時における避難所及び選挙投票所に指定されています。市では、避難所及び投票所を別の場所に移すことを検討していますが、避難所及び投票所として指定されている間は、避難所開設時及び選挙開催時におけるスペースの確保にご協力をお願いします。

(2) 提案者の資格要件と制限

① 提案者の資格要件

提案に当たっての資格要件は、次のとおりとします。

(ア) 提案者は、提案内容を実行できる意志と能力（運営力、財産力、ノウハウ、資金等）を有する民間企業、NPO法人等の法人、個人事業主とします。

(イ) 提案者は、単独又はグループ（複数の企業・団体等の共同体をいいます。）とし、グループで応募する場合には、参加表明時に提案者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担を明確にすることとします。

② 提案者の制限

次の要件のいずれかに該当する者は、提案者及び提案者の構成員になることができません。提案受付後においても同様の取扱いとします。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当するものでないこと。

(イ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生又は破産法（平成16年法律第77号）に基づく破産の手続き中である者

(ウ) 那須塩原市暴力団排除条例（平成24年那須塩原市条例第3号）第2条に

規定する暴力団、暴力団員及び密接関係者

- (工) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者
- (才) 国税又は地方税を滞納している者
- (力) 政治活動や宗教活動を主な目的としている者
- (キ) 那須塩原市建設工事等指名停止基準（平成17年告示第143号）に基づく指名停止措置を受けている者
- (ク) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業を営む者（銀行法（昭和56年法律第59号）第2条第1項に規定する者を除く。）
- (ケ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、その他これらに類する営業を営む者
- (コ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に定める一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業及び特別管理産業廃棄物処理業を営む者
- (サ) その他、市長が適当でないと認める者

(3) 提案に当たっての条件等

提案に当たっての条件等は、次のとおりとします。

- ① 利活用事業に係る光熱水費等維持管理費用については、事業者の負担とするものとします。また、実費費用の算定のために計量機器等を設置する必要がある場合は、事業者の負担にて設置するものとします。
- ② 当該施設を利活用するに当たり、施設の改修等にかかる費用、施設内の使用しない物件（建物、工作物及び立木等）並びに備品の撤去並びに廃棄にかかる費用及び施設の引渡し時における不具合箇所の修繕等にかかる費用については、事業者の負担とするものとします。
- ③ 原則、売却の場合は所有権移転から10年間以上、賃貸の場合は5年間以上、提案事業を継続することとします。この期間において事業継続ができない場合は、市が買戻す場合があります。また、この期間内において、第三者に譲渡、

貸付けする場合は、必ず事前に市に協議することとします。

- ④ 提案事業は、本契約締結から１年以内に着手し、３年以内に提案事業の用途による使用を開始することとします。
- ④ 当該施設の部分的な活用（一部の部屋やエリアのみ）によって、事業者が活用しないスペースにおいて関係法令に適合するための整備・改修が求められることとなった場合の費用については、原則、事業者の負担とするものとします。
- ⑤ 当該施設の整備及び運営に当たっては、都市計画法、建築基準法及び消防法等の関連する法令、条例等を遵守し、また、改修等のために必要な各種法令等に基づく届出は、事業者が行うものとします。
- ⑥ 契約締結後、対象となる施設に数量の不足その他契約の内容に適合しないもの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又は契約の解除をすることができないものとします。
- ⑦ 事業提案の採択後、協定締結までの間に市と調整した上で、地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催し、施設設備の管理や運営等に当たっては、地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮してください。
- ⑨ 当該市有財産の利活用について、「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（平成１７年条例第７０号）」に該当する場合は、議会の議決を要するため、議決で承認されない場合は、当該提案は採用されませんので、あらかじめ御了承ください。
- ⑩ 賃貸の場合、利用事業者が当該市有財産を使用しなくなった場合は、原則、事業者の負担において原状に回復するものとします。
- ⑪ その他本提案募集要項に定めのない事項については、契約又は協議により定めるものとするものとします。

(4) 提案に関する留意事項

① 費用負担

提案に係る費用（提案書類の作成に係る費用を含む）については、すべて提案者の負担とします。

② 提出書類の取扱い、著作権等

- (ア) 提出書類の著作権は提案者に帰属しますが、提出書類は返却しません。また、提案者の書類及びその内容については、本提案審査のみに使用し、那須塩原市情報公開条例（平成20年条例第31号）及び個人情報の保護に関する法律施行条例（令和4年条例第37号）に基づき、適正に管理します。
- (イ) 提案書類の提出後の修正および変更は、原則認めません。ただし、特に市長が必要と認める場合は、この限りではありません。
- (ウ) 本要項に定める書類のほか、必要に応じ追加資料を求めることがあります。
- (エ) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等に基づいて保護される第三者の権利となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った提案者が負うものとしします。
- (オ) 審査に対する異議申し立てはできません。

③ 失格事項

提案者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- (ア) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (イ) 審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (ウ) 本要項に定める手続きを遵守しない場合

5 スケジュール（予定）

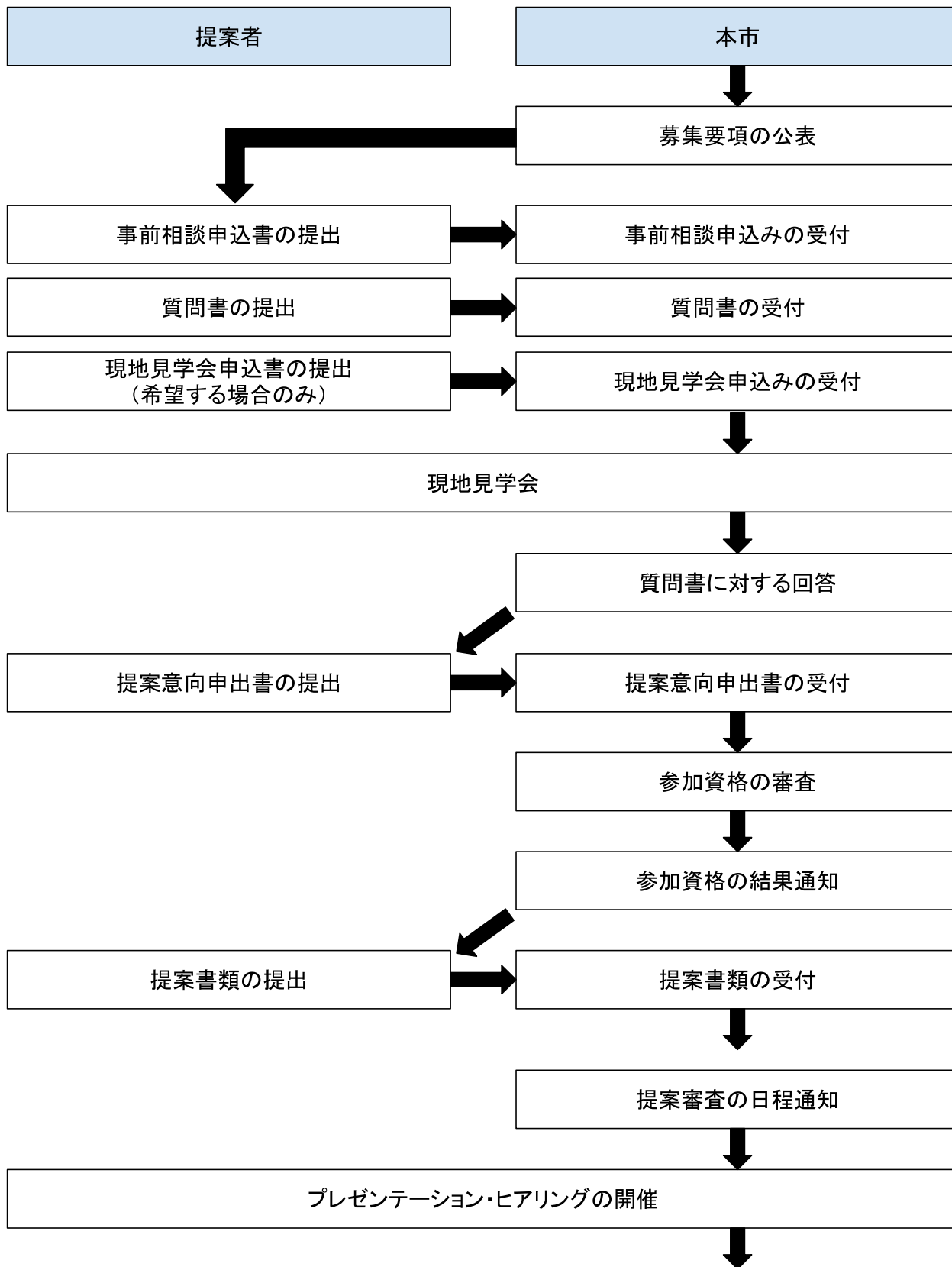
提案の募集及び審査等は次の日程で行います。提案状況や事業内容により変更となる場合があります。提案者が多数の場合には、書類審査により審査委員会に諮る提案を選別することがあります。

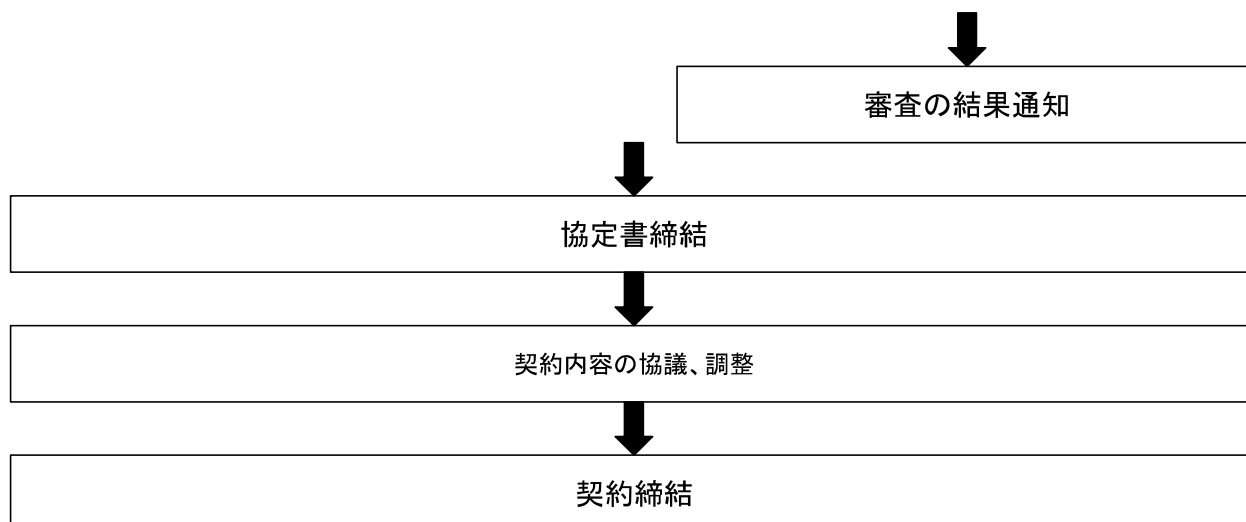
項番	内容	日程
1	募集要項の公表	令和7年2月3日（月）
2	事前相談の受付 提案書に係る質問書の受付	令和7年2月3日（月） ～2月17日（月）

3	現地見学会 ① 旧寺子小学校 ② 旧ひがしなす保育園	受付期間 令和7年2月3日(月) ～2月10日(月) 実施日 ① 令和7年2月13日(木) ② 令和7年2月14日(金)
4	提案意向申出書の受付	令和7年2月3日(月) ～3月4日(火)
5	参加資格の確認～結果通知	令和7年3月7日(金)頃
6	提案書類の受付	参加資格結果通知後 ～令和7年3月19日(水)
7	プレゼンテーション・ヒアリングの開催	令和7年4月上旬
8	審査結果通知書の送付・公表	令和7年4月下旬
9	協定書締結、事業化に向けた協議 契約内容の協議、調整	調整事項による
10	地域住民説明会の実施	令和7年5月中旬 ※詳細は別途調整
11	契約締結	協議成立時 ※議決が必要な場合は議決の時

6 公募に係る手続

《手続きフロー図》





(1) 募集要項、関係資料の公表

募集要項等について、那須塩原市ホームページで公表します。なお、対象市有財産の利活用を検討するに当たり、提供を希望する資料等（施設図面、維持管理費等）がございましたら、事務局まで御連絡ください。可能な範囲で御提供いたします。

(2) 事前相談

① 事前相談（必須）

対象市有財産の利活用を希望する事業者は、事務局と必ず事前相談を行うものとしします。「事前相談申込書」（様式A）に必要事項を記入の上、直接持参又は郵送、メール等によりお申し込みください。事務局において実施方法及び日程を調整の上、後日連絡します。また、事前相談の段階で提案の受付を行わない場合もありますので、あらかじめ御了承ください。

※ 事前相談の時点では、提案書等を提出する必要はありません。

※ オンラインでの事前相談も可能です。

② 現地見学会

提案の検討に当たり、現地見学会を4スケジュール項番3のとおり行います。見学会への参加を希望する場合は、「現地見学会申込書」（様式B）に必要事項を記入し、令和7年2月10日(月)までに、電子メール等により事務局に

提出してください。なお、現地見学会は、施設管理者及び利用者に迷惑を及ぼさないことなど、施設運営に支障をきたさない範囲で行うこととします。

※ 現地見学会の参加の有無は、提案審査に影響しません。

③ 提案に係る質問

提案に係る質問がある場合は、「質問書」（様式C）に記入し、令和7年2月17日(月)までに、電子メール等により事務局に提出してください。質問に対する回答は、内容を市ホームページで公表します。ただし、提案内容に関する内容については、提案内容の知的財産の保護のため、質疑者あてに個別に回答します。

(3) 提案意向申出書の提出

(2)①の事前相談において、事務局が提案を受け付けると判断した場合は、事務局からの指示を受け、次のとおり「市有財産利活用民間提案制度提案申出書（様式第1号）」及び次の書類を令和7年3月4日(火)までに、郵送又は持参により事務局に提出してください。

【提出書類】

提出書類	特記事項
市有財産民間提案制度提案意向申出書（様式第1号）	
誓約書（様式D）	
事業者等の概要（任意様式）	パンフレット等でも可
法人登記簿謄本 個人の場合は、住民票	提出日より3か月以内に発行されたもの
事業者の事業報告書類（任意様式）	直近3年度分
事業者の収支決算書（任意様式）	直近3年度分

事業者の決算関係書類（任意様式）	直近３年度分の財務諸表（貸借対照表、財産目録、損益計算書等） ※個人の場合、決算書類は不要ですが、個人事業主として事業所得の申告を行っている場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書等の付属書類 過去３年分
国及び地方税の納税証明書	未納がないことを証明するもの ・法人税及び地方消費税については国税通則法施行規則第９号様式その３の３ ・法人事業税、法人住民税については本店所在地のもの ※いずれも提出日より３か月以内に発行されたもの

(4) 参加資格の審査

市は、提出いただいた書類をもとに、提案資格を満たす事業者（以下「提案資格者」という。）であるかを確認した上で、「市有財産利活用民間提案制度参加資格確認結果通知書（様式第２号）」により通知します。

(5) 提案書類の提出

(4)の結果、提案資格者と認められた場合、提案資格者は、令和７年３月１９日（水）までに、次のとおり「市有財産利活用民間提案制度提案書（様式第３号）」及び次の書類を提出してください。

【提出書類】

提出書類	特記事項
市有財産利活用民間提案制度提案書（様式第３号）	提案書の添付書類 ・利用希望箇所を示した図面 ・工事図面（工事を必要とする場合のみ、施設内の計画が分かるもの）
補足資料（任意様式）	提案書を補足する資料がある場合は添付
これまでの事業の実績が分	提案事業者がこれまでに営んできた事業の実績

かる書類（任意様式）	（提案する事業と同様の事業の実績、類似事業の実績、その他の事業の実績）
------------	-------------------------------------

【特記事項】

- ・ 提出書類は、各1部ずつ提出してください。
- ・ 提出書類は、原則、電子データで提出してください。なお、データ形式はMicrosoft社Powerpoint又はAdobe社PDFとします。
- ・ 書類提出後に辞退する場合は、参加辞退届（様式E）を提出してください。

【提出先】

（事務局）

〒325-8501 栃木県那須塩原市共壘社108番地2

那須塩原市 企画部 企画政策課 資産活用担当

電話：0287-62-7315

e-mail：kikakuseisaku@city.nasushiobara.tochigi.jp

7 提案内容の審査・選定（特定者の決定）

（1）書類審査の実施

提案者から提出された提案書類について、内容が提案要件を満たしているか事務局において書類審査を行います。書類審査の結果、これらの要件を満たしていることが確認された提案を有効提案とし、提案者に対して電子メールで通知します。後日、提案審査の日程等を別途通知します。なお、審査に対する異議の申し立ては受け付けません。

（2）提案審査（プレゼンテーション及びヒアリング）の実施

書類審査によって有効提案と認められた場合、提案の受付から約1か月を目安にプレゼンテーションを行い、内容をもとに那須塩原市公共施設等利活用検討委員会（以下、「委員会」という。）において審査を行い、その採否を判断します。なお、採択となった場合、提案者は、利活用を行う候補者（以下「特定者」という。）となります。

① 提案審査の方法

審査の具体的方法は、次のとおりです。

- (ア) 事前に提出した提案概要書及び提案書を基に、提案者が行うプレゼンテーションを行うことで審査します。
- (イ) プレゼンテーションの際に配布する資料は、原則として提案者から事前に提出された提案書等の提出書類のみとし、それ以外の資料を使用する場合は、事前に事務局と調整することとします。なお、提出書類の内容を要約した範囲のプレゼン用資料を使用することも可能です。
- (ウ) プレゼンテーションでは、事業計画（スケジュール、資金計画、関係法令等の遵守等）、実施体制、事業内容、地域への貢献についてを必須説明事項とします。
- (エ) 審査は非公開で、提案者・案件毎に個別で行います。
- (オ) 提案者側のプレゼンテーションへの出席者は3名までとします。
- (カ) 審査の目安時間は、プレゼンテーション20分程度、質疑応答（ヒアリング）20分程度とします。

② 提案審査の着目点

提案審査は、次に示す評価基準に基づき、公平かつ公正に審査を行います、事務局において以下の基準により点数評価し、その合計点数の平均点が最も上位の者を利活用事業者として特定します。最上位の点数の者が複数ある場合には、「公益性・公共性」及び「地域経済の活性化」の合計点数が高い者を上位とし、同点の場合はくじ引きによって決定します。事務局の審査を経て、委員会において特定者として事業者を特定します。

評価項目	評価基準	審査の視点
事業の実現性、継続性	○事業計画の実現可能性 ○組織体制 ○経営状況	・ 事業実施可能なスケジュールになっているか ・ 事業計画に具体性があり、実現性が高い提案であるか ・ 事業実施の人員は十分か ・ 財務諸表等から経営状況は妥当か（安定性があるか、財務の健全性）

実績	○実績	・ 事業の実績があるか （廃校利活用をした同様の事業の実績、類似事業の実績、その他の事業の実績）
提案内容	○公益性・公共性	・ 市民ニーズや地域特有の課題に応じた提案であるか （例）若者、子育て世代の魅力向上、定住人口の確保 ・ 公共サービスの充実が図れる提案内容となっているか （例）子供から高齢者まで誰もが暮らしやすい地域社会構築
	○地域経済の活性化	・ 地域経済の成長に資する提案であるか （例）地域の雇用と所得の確保・発展
	○地域との調和性・貢献性	・ 周辺の環境に配慮がなされているか ・ 地域貢献がなされる事業か ・ 地域と積極的に関わろうとする姿勢が見られるか
	○独創性	・ 独自の発想やノウハウ、技術、行政だけでは生み出せない付加価値があるか
提案額	○提案額	

(3) 審査結果通知書の送付

市は、審査結果について、審査された全ての提案者に書面にて通知します。また、採用となった提案は、「提案事業名、提案事業者名・提案事業概要」を市の

ホームページで公表します。なお、不採択となった（特定者とならなかった）提案については、公表しません。

8 特定者と事業の詳細協議

(1) 協定の締結

特定者は、提案内容の事業化に向けて、市との間で協定書（様式 F）を締結します。なお、協定締結前に、事務局及び施設所管課とともに、地域への説明を行うものとしします。

(2) 事業化に向けた協議及び協議における留意事項

- ① 市と特定者は、協定の締結後、提案内容を基に事業化に向けた協議、必要手続きや調整など、具体的な事業フレームを構築します。
- ② 特定者の選定をもって、特定者の提案内容をすべて承認するものではありません。市と特定者との協議において、必要な範囲内において提案書の項目の追加・変更または削除を行った上で契約できるものとしします。
- ③ 特定者は、提案内容の事業化に向けて、必要な調査・検討を行うこととし、協議にかかる費用は特定者の負担としします。
- ④ 協議の期間は、原則として提案内容が協議対象となってから 1 年以内とししますが、市と特定者が協議し、合意した場合は、協議期間を延長できるものとしします。
- ⑤ 協議の結果、協議が成立（双方が合意）し、契約に至った場合、特定者を事業実施者としします。双方が合意に至らなかった場合又は契約に至らなかった場合は、提案内容は事業化されず、協定を解除します。その場合、特定者が事業準備のために生じた費用は特定者の負担としします。
- ⑥ 本制度は解除条件付きの制度であり、特定者との協議が成立した場合においても、市において予算措置が必要となる場合や契約額が基準額を下回る場合等、当該事業について市議会での議決が得られない等の理由により、提案の事業が実施できなくなった場合、本件は事業化されません。

9 契約締結

特定者及び市は、協議完了後に契約を締結するものとしします。ただし、協議の結

果、特定者が提案事業を実施できないと認めるときは、契約を締結しません。

(1) 契約締結

協議の成立後、提案事業の事業実施について、随意契約により契約を締結します。なお、契約類型については、事業案件ごとに適切なものとします。なお、市議会の議決が必要な場合は、この契約は仮契約とし、市議会の議決を得たうえで、本契約として効力を生じ、確定します。本契約として確定しなかった場合でも、市は損害賠償の責任を負わないものとします。

(2) 契約締結の時期

- ① 市議会の議決が必要な場合は、議決後
- ② 市議会の議決が必要ない場合は、8 詳細協議による事業化決定後

(3) 事業化の公表

事業化（協議成立）の公表時期は、(2)の契約締結の時期に同様とし、市ホームページにて案件名、提案事業者名及び事業概要を公表します。なお、事業化できなかった場合においても、案件名、提案事業者名、事業化に至らなかった理由を公表するものとします。

(4) 事業の実施

契約締結後、特定者は、事業実施者として提案事業を実施します。

10 損害賠償、不可抗力、施設修繕等について

賃貸の場合における事故等による損害賠償、不可抗力（天災等）による当該施設の施設修繕等の費用負担についての基本的な考え方は、次のとおりとします。

(1) 損害賠償について

- ① 利用事業者が故意又は過失により利用物件を損傷したときは、その利用事業者は、市に対し損害賠償を行うこと。
- ② 利用事業者の責めに帰すべき事由により利用者等の第三者に損害が生じた場合は、その利用事業者が損害賠償を行うこと。

(2) 不可抗力による損害について

- ① 不可抗力による損害事故が発生したときは、利用事業者が速やかに市に通知すること。
- ② 不可抗力か否かの判断や費用負担は、利用事業者と市との間で協議を行い、

決定すること。

11 募集要項に係る担当部署

(事務局)

那須塩原市 企画部 企画政策課 資産活用担当

〒325-8501 那須塩原市共墾社108番地2 本庁舎3階

TEL : 0287-62-7315

FAX : 0287-62-7220

E-mail : kikakuseisaku@city.nasushiobara.tochigi.jp

HP URL : <https://www.city.nasushiobara.tochigi.jp/>