

栗橋第一幼稚園跡地活用事業者
募集要項

令和6年9月

埼玉県久喜市

目次

1 募集の趣旨等.....	1
2 対象物件の概要.....	1
3 募集概要.....	2
4 契約手続き・提案条件等.....	3
5 参加資格条件等.....	4
6 募集の手続き等.....	6
7 選定方法等.....	7
8 提出書類.....	9

1 募集の趣旨等

(1) 募集の趣旨

栗橋第一幼稚園跡地(以下「本跡地」という。)は、公共施設用地として地元住民から寄贈された土地であり、栗橋第一幼稚園が平成18年に閉園した後、平成30年まで放課後児童クラブとして活用してきました。しかし、施設の老朽化もあり令和4年に解体工事を実施した後、地元自治会からの公園整備の要望も含め、跡地活用方法を検討してきました。

検討の結果本跡地は、公園を含めた公的利用の予定はないと判断したことから、未利用地は効率的な運用や売却等に努めるという本市の基本方針や、土地を所有しているだけで維持管理費が掛かることなどを考慮し、本跡地を民間事業者へ売却することとしました。

ただし、本跡地が長い間地域住民に親しまれてきたことを踏まえ、地域住民の安全・安心を確保し、地域貢献や地域活性化等に配慮することを条件に広く事業計画を募集するものです。

(2) 求める跡地活用事業

本市のまちづくりに関する各種計画(久喜市総合振興計画、都市計画マスタープラン等)を踏まえた、地域の活性化にも資するような提案を求めます。

(3) 求める跡地活用事業者

事業実施が可能な企画力、経営状況等を有し、本募集要項及び対象物件に関わる関係法令等の規制をすべて承知した上で、売買契約により、自ら長期に渡り提案事業を継続して実施できる民間事業者とします。

2 対象物件の概要

(1) 土地の状況

所在地	① 埼玉県久喜市間鎌字前新田 444-1 ② 埼玉県久喜市間鎌字前新田 444-2
公簿面積	① 2,329.05 m ² ② 973.30 m ²
地目	宅地
区域区分等	市街化調整区域(都市計画法第34条第12号の指定区域)

接面道路	市道栗橋426号線 認定幅員 3.2m～8.5m(敷地前面は 6.3m) 冠水履歴なし
地 勢	久喜市防災ハザードマップ浸水想定区域 浸水深3.0m～5.0m未満

(2)その他特記事項

- ・ 都市計画制限(区域区分や地区計画など)を変更する予定はありません。
- ・ 令和4年に本跡地の建物を解体・撤去した際、地下埋設物調査を実施しており、掘削深0.3m～3.0mで、建物基礎の下、園庭等11箇所を調査しました。調査の結果、土地北端部の地下約3mに別添図1及び図2のとおり浄化槽底板が残置されています。
- ・ 用地寄贈の経緯を記した石碑が本跡地にありますが、本市で撤去します。
- ・ 本募集要項に定めのない事項については、審査の結果最終的に選定された者(以下「優先交渉権者」という。)と協議の上、決定することとします。

3 募集概要

(1)最低売却価格

39,860,300円

【内訳】 39,628,200円 (令和5年9月26日時点の不動産鑑定評価)

232,100円 (令和5年6月19日付で発注した不動産鑑定業務委託料)

(2)募集条件

- ・ 売買契約とします。
- ・ 希望する買い受け額を「様式1(事業提案様式)」に記載してください。
- ・ 対象物件の引き渡しは売買代金の全額納入を確認した後にいきます。
- ・ 対象物件の一部だけを買受ける提案はできません。
- ・ 対象物件は、現状有姿のまま最終的に契約する事業者引き渡します。
- ・ 不動産登記法(明治32年法律第24号)を遵守し、各種登記は事業者の負担と責務において行ってください。
- ・ 所有権移転後、提案事業に速やかに着手してください。
- ・ 建築物の新築を行う場合は、関係法令等への適合が必要になります。
- ・ 提案事業の履行にあたり原則として10年間は提案事業に基づく事業に供するものとします。
- ・ 事業者は、原則として10年間は、売買物件の第三者への所有権の移転や使用及び収益を目的とした権利の設定をしてはならないものとします。

- ・ 事業者は、契約及び履行に関して必要となる費用、不動産登記に要する登録免許税等の費用、対象物件の定着物その他引き渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用、対象物件の引き渡し時における不具合箇所改修に関する費用、事業実施のために必要となる施設整備費用、施設の運営及び維持管理並びに必要となる修繕費用、所有権移転日以後の対象物件に関する公租公課を含む一切の費用を自ら負担するものとします。
- ・ その他、契約保証金、代金の支払、買戻し特約等については別に定めます。

4 契約手続き・提案条件等

(1) 契約の手続き等

①契約の締結

契約は、優先交渉権者の決定後、優先交渉権者との契約に向けた協議が整い次第、締結するものとします。

②公表及び異議等への対応

契約の締結後、事業者名、事業内容等を市ホームページにおいて公表しますが、契約内容に対する質疑や異議には応じません。

③重要事項説明等

今回の事業者募集の手続きにおいては、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)に規定する重要事項説明書等の書面は交付しませんので、本募集要項の記載内容に留意してください。

④法令等の遵守・事業者の責務

提案事業を進めるにあたり、各種法令等の規定、本募集要項を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の手続きは、事業者自らの責任と負担で行うこととします。

⑤関係法令等への適合確認

当該土地は、市街化調整区域内にあるため、都市計画法(昭和43年法律第100号)において建築できる建築物等の制限がかかります。

また、事業者の責任において事前に関係部署の窓口にご相談・確認するなど、各種法令や必要な要件等を全て満たせるよう、提案事業の検討を行ってください。

(2) 契約の条件等

①施設の用途

募集の目的等を理解し、求める跡地活用事業に即した内容であること。

②公序良俗に反する使用の禁止、風俗営業等の禁止

公序良俗に反する使用及び風俗営業等を禁止します。

③実地調査等

市は、契約の履行に関して必要があると認めるときは、事業者に対してその業務や資産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。

④地域住民との良好な関係の構築

本跡地が長い間地域住民に親しまれてきたことを踏まえ、地域住民が健やかに安心して生活できるとともに、敷地内に地域住民も利用可能な憩いの場となるようなスペースの設置や施設の一部を開放するなど、地域交流に繋がるような取組みを取り入れてください。また、住宅や小学校の通学路に面していることから、周辺環境に配慮してください。

⑤周辺住民への説明等

提案事業を進める上で必要な周辺住民への説明等については、事業者自らの責任と負担で実施してください。なお、優先交渉権者決定後、市が開催する説明会等に出席を求める場合があります。

⑥施設の運営・管理費用

提案内容の事業化及び施設の維持管理に要する経費については、市は一切負担しないものとします。

⑦契約解除及び損害賠償

市は、本募集により契約する事業者が、本募集要項で定める参加資格を偽るなどの不正行為により契約をしたことが明らかになったとき、また、契約に定める義務を履行しないとき等は、契約を解除することができるものとします。また、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 参加資格条件等

(1)参加事業者の構成

- ・ 事業者は、単体の事業者又は複数の事業者(以下「共同事業者」という。)によって構成されるグループ(以下「グループ」という。)とします。
- ・ グループによって提案する場合は、グループ内の各事業者がグループ全体の構成を承知した上で、代表となる代表事業者を定めて手続きを行ってください。
- ・ 代表事業者以外の共同事業者については、代表事業者が負担する一切の義務履行

に関し、連帯してその責を負うものとします。

- ・ 同一事業者が複数のグループへ参加することによる重複応募はできないものとします。
- ・ グループで参加する場合も1事業者とみなし、一つの提案を行うものとします。

(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。

- 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項の規定に該当する者
- ②直近3年間の国税及び地方税又は市の使用料等に滞納がある者
- ③会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者(同法第199条に規定する更生計画認可の決定を受けている者を除く。)
- ④民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者(同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。)
- ⑤次のいずれかに該当する者
 - ア 自らが、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準じる者又はその構成員(以下総称して「反社会的勢力」という。)
 - イ 自らの役員(業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準じる者という。)が反社会的勢力である者
 - ウ 反社会的勢力に自己の名義を利用させ、この契約を締結する者
 - エ 自ら又は第三者を利用して、対象物件を反社会的勢力の事務所その他活動の拠点に供しようとする者
 - オ 対象物件の引き渡し完了するまでの間に、自ら又は第三者を利用して、この契約に関して次の行為をしようとする者
 - (ア) 相手方に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる者
 - (イ) 偽計又は威力を用いて相手方の業務を妨害し又は信用を毀損する行為
- ⑥上記⑤に該当する者の依頼を受けて応募しようとする者
- ⑦久喜市の市有財産等に関する事務に従事する職員等

(3)その他

本契約までの期間に、参加資格条件等を欠くこととなった場合は、失格とします。

また、「様式1(事業提案様式)」の提出以降においてグループの構成を変更することは原則として認めません。

6 募集の手続き等

(1) 募集に関するスケジュール(予定)

日程(予定)	手続き等の内容
令和6年9月2日(月)	募集開始(市ホームページ掲載)
令和6年9月2日(月)～ 令和6年11月20日(水)	「様式1(事業提案様式)」他、必要書類の提出受付 (募集要項・事業提案様式は市ホームページに掲載)
令和6年9月2日(月)～ 令和6年9月13日(金)	質問事項の受付(回答は9月25日(水)に市ホームページに掲載を予定)
令和6年9月2日(月)～ 令和6年10月16日(水)	都市計画課へ都市計画法上、提案事業が実現可能か判断するための「相談票(様式3)」の提出
令和6年12月以降	審査(プレゼンテーション)の実施 優先交渉権者等の決定
令和7年1月以降	契約の締結

(2) 各種手続き

募集に関する手続きは、本要項の各項目をご覧ください。提出書類は直接持参するか、郵送とします。郵送する場合は、簡易書留等送達状況が分かるサービスを利用してください。提出は、受付期間内必着とします。

事務局：久喜市 総合政策部 アセットマネジメント推進課 管理・計画係
住所：〒346-8501 久喜市下早見85-3
電話番号：0480-22-1111(内線 2462・2463)
E-mail：asset@city.kuki.lg.jp
受付期間：令和6年9月2日(月)～令和6年11月20日(水)
(土・日・祝日を除く午前9時から正午及び午後1時から午後5時)

(3) 現地確認

現地確認を希望する場合は事前にご連絡ください。日程調整等対応します。

(4)質問の受付・回答

本提案募集に関する質問がある場合は、令和6年9月2日(月)から6年9月13日(金)の期間に、上記(2)に記載されているアドレスに電子メールにて送付してください。送信後、受付時間内に事務局あてに受信確認の連絡をしてください。

質問に対する回答は、9月25日(水)に市ホームページに掲載します。なお、質問を行った事業者名等は公表しません。

7 選定方法等

(1)審査体制

本市の副市長及び部長級職員で組織される「久喜市アセットマネジメント推進本部」において、審査を行います。

(2)提案審査

提出書類に基づく参加事業者のプレゼンテーションにより審査を行い、優先交渉権者を選定します。詳細については、書類提出後に通知します。なお、参加事業者が1者のみの場合でも審査を行います。審査は、下の採点表に基づき行います。

▶ 審査採点表

審査項目	評価の視点	配点
(1)事業のコンセプト	人口減少や少子高齢化等といった本市の抱える課題を鑑み、提案事業が社会や地域のニーズを踏まえたコンセプトとなっているか	10点
(2)法人等の概要	法人等の実績や事業計画、資金収支予算は、提案事業の実現に期待できるか	10点
(3)地域への貢献	かつて幼稚園等として利用されてきた経緯を踏まえ、地域の交流促進等に資する提案がなされているか	15点
(4)安全な交通環境の確保	小学校の通学路に面していることを踏まえ、提案内容の実施による周辺の交通環境に与える影響を考慮し、十分な安全対策を講じているか	10点
(5)地域の住環境・周辺環境への配慮	騒音対策や緑化、景観、環境美化、防災等に対する地域の住民生活・周辺環境に対する配慮・貢献がなされているか	10点

(6)環境負荷低減の取組み	脱炭素やリサイクル推進の観点から、環境負荷低減に関する取組みがなされているか	10点
(7)ユニバーサルデザインへの配慮	バリアフリーやユニバーサルデザインへの配慮がなされているか	5点
(8)施工計画	契約後速やかに施工に着手し、地域への周知・対応が適切におこなわれるか	5点
(9)地元企業の活用	建物の建築や外構工事の施工にあたり、地元企業の活用がなされるか	10点
(10)売買契約の金額	売買契約の金額により、市の歳入増または財政負担の軽減に繋がるか	15点
(合計)		100点

優先交渉権者は、アセットマネジメント推進本部の本部員の平均点が一番高い提案事業者とします。

平均点が60点に満たない提案は失格とします。

同点の場合、金額が高い方を上位とします。

(3)優先交渉権者の決定と公表

「久喜市アセットマネジメント推進本部」の選定結果を受けて、優先交渉権者を決定します。審査結果については、審査を受けた(代表)事業者あてに書面で通知します。

また、審査結果を市ホームページにおいて公表しますが、質疑や異議については応じません。

(4)優先交渉権者決定後の提案内容等の詳細確認

優先交渉権者と市との間で、主に次の事項について詳細確認を行います。

- ・ 提案内容
- ・ 売買代金の支払い方法等
- ・ その他必要と認められる事項

なお、優先交渉権者と協議が整わない場合は、上記提案審査における次点事業者と協議を行えるものとします。

8 提出書類

(1) 提出書類

提出書類は原則 A4サイズとし、ファイルにまとめる又は2穴紐綴じなどにより提出してください。また、項目ごとにインデックス等を付してください。

番号	提出書類	提出部数
1	様式1(事業提案様式)	正本 1部 副本 7部
2	様式2(誓約書様式)	正本 1部 副本 7部
3	事業概要についての別添資料 ・ 様式任意	正本 1部 副本 7部
4	都市計画課に提出した相談票に対する回答書の写し	正本 1部 副本 7部
5	法人等の概要書 ・ 様式任意 ・ 事業者の概要や事業実績の分かるもの ・ 本件提案事業と類似の事業実績が分かるものがある場合は添付してください ※グループの場合は、全共同事業者分を提出してください。	正本 1部 副本 7部
6	法人等の予算関係書類 ・ 直近1年間の事業計画書、資金収支予算書又はこれに準じる書類 ※グループの場合は、全共同事業者分を提出してください。	正本 1部 副本 7部

(2) 書類提出に関する留意事項

- ・ 書類の提出など、本募集にかかる費用は、すべて事業者の負担とします。
- ・ 提出書類の受理後、事業者の求めによる書類の変更、差し替え、再提出及び返却はできません。
- ・ 提出書類の著作権は事業者に帰属しますが、本募集における公表及び市が必要と認めるときは、協議のうえ、市は事業提案書類の全部又は一部を使用できるものとします。
- ・ 情報公開の請求があった場合は、久喜市情報公開条例(平成22年条例第12号)に基づき提出書類を公開します。