吉田幼稚園跡地利用

事業者　募集要項

令和５年１１月

幸手市

目次

１　募集の趣旨 1

２　旧吉田幼稚園の概要 1

３　提案条件 2

４　応募の資格及び条件 4

５　質問受付について 6

６　現地見学会について 6

７　提出書類について 7

８　選考方法等について 8

９　契約・活用条件について 10

１０　今後のスケジュールについて 11

１１　連絡先及び問い合わせ先 11

１　募集の趣旨

旧吉田幼稚園は、市内唯一の公立幼稚園として、自然豊かな環境を活かした多様な教育活動を行ってきました。

しかし、開園から長い時間が経過し、社会情勢等に変化が生じてきたことから、平成 30 年９月 28 日の市議会定例会において、幸手市立学校設置条例の一部を改正する条例の可決により、廃園が決定しました。

廃園にあたり、貴重な資源を有効利用するため平成 30 年８月１日に庁内に幸手市立吉田幼稚園跡地利用検討プロジェクト・チームを設置し、跡地利用計画案の策定に関することや調査・研究に関することなど横断的に議論してきました。

その過程では、地域住民に対する配慮や都市計画法等の関係法令上の制限等の中において実現可能な事業であること、市の財政状況をはじめ社会情勢の変化など様々な事情を勘案した上で、跡地利用について検討してきました。

そして、令和５年９月に「吉田幼稚園跡地利用方針」を策定し、民間事業者を活用して公募型プロポーザル方式により事業者を選定（優先交渉権者）することとなりました。

２　旧吉田幼稚園の概要

（１）用　　途　　幼稚園
（２）所　　在　　幸手市大字惣新田字北杉山 1478 番
（３）地　　目　　学校用地
（４）登記簿面積　　8,815 ㎡
（５）区 域 区 分　　市街化調整区域内（農業振興地域内・既存集落外）
（６）建 物 情 報

建物名	建物用途	主体構造	建築年月	階数	床面積(㎡)	耐震	
						耐震基準	改修状況
園　舎	幼稚園	木　造	S.38.9	1	542.04	旧耐震	改修済
管理棟	事務所	木　造	S.38.9	1	298.28	旧耐震	未実施
会議室	集会所	木　造	S.38.9	1	242.82	旧耐震	未実施
倉　庫	倉　庫	木　造	S.38.9	1	104.74	旧耐震	未実施
倉　庫	防災倉庫	軽量鉄骨	H.18	1	18.60	－	－
合　計				－	1,206.48	－	－

※ 園舎は平成 29 年９月 28 日に補強工事済

３　提案条件

市では令和５年９月に策定した「吉田幼稚園跡地利用方針」において、民間事業者から広く活用案を募ることとしました。

しかし、旧吉田幼稚園は都市計画法による建築物の用途の制限をはじめとして様々な条件がありますので、民間のノウハウや運営力を活かした魅力ある跡地利用とする上で、以下の（１）～（７）に掲げる条件を満たすような事業計画としてください。

（１）建築物の用途について

旧吉田幼稚園は市街化調整区域（既存集落外）に位置しているため、建築物の用途に制限があります。建築物の「主たる用途」として、下記の①～③のいずれかの用途に該当するものとしてください。

これらの建築物の用途のいずれにも該当しないと認められた場合は、失格になることがあります。

①農林漁業の用に供する建築物（以下「農業系施設」という。）

②１ヘクタール未満の運動・レジャー施設の管理に必要な100㎡以内の建築物（以下「レジャー施設という」。）

※管理に必要な建築物とは、事務所、休憩室、物置又は便所とします。

③学校教育法第１条に規定する学校、同法第124条に規定する専修学校又は同法134条第１項に規定する各種学校の用に供する施設である建築物（「以下「教育系施設」」という。）

（２）建築物等の取り扱いについて

①旧吉田幼稚園の建築物について、園舎棟は平成29年度に耐震補強工事を実施していますが、それ以外の管理棟や会議室は未実施となっています。未耐震の建築物を利用する場合は建築基準法等の関係法令により耐震補強工事が必要となる場合がありますので、事業者で検討した上で提案をしてください。

②土地・建物の各不動産の所有権の取り扱いについて、必ず売買又は賃貸借の区分を事業計画に記載してください。

（３）法令等の遵守について

事業者は、都市計画法の外、関連する法令や条例等を遵守する事業計画としてください。

なお、優先交渉権者は、その決定通知後速やかに土地利用計画図等の詳細な資料を基に開発許可権者と調整を行ってください。

（４）地域住民等への配慮

事業者は、対象物件周辺の地域住民等の住環境に悪影響を及ぼす事業を行わないこととし、地域活動への協力、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よう努めてください。

また、優先交渉権者は契約締結前に必ず地域住民等への事前説明会を行い、要望があった場合には、可能な限り事業計画に反映させるなど、誠実な対応を心掛け、円滑な事業の実施に努めてください。

（参考）旧吉田幼稚園は、避難場所に指定されているほか、現在、地域住民のイベント等で一時利用されています。

①定　期（日曜日）　地域スポーツ（園庭・外トイレを使用）

②不定期（休　日）　イベント利用（園庭又は園舎を使用）

（５）資金計画（事業費）について

事業の実施に要する収支について年度別の資金計画書を作成してください。

このとき、対象物件の売買価格又は賃貸借料について、現時点で計上する必要はありません。また、市から事業費補助等の予定はありませんが、現状有姿による売買契約又は賃貸借契約となるため、事業者において下記のような費用負担が必要になる場合があります。

（参考）

①不動産登記に要する登録免許税等の費用

②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

③対象物件の引き渡し時における不具合箇所の改修に関する費用

④事業実施のために必要となる施設整備費用

⑤施設運営及び維持管理並びに必要となる修繕費用

（６）実施期間について

事業の実施期間は、５年以上としてください。

この期間内は、原則として、売買又は賃貸借いずれの場合においても用途の変更及び第三者への譲渡等を禁止します。ただし、市の承認を得た場合を除きます。

（７）事業計画の変更について

事業計画について、原則として、提案後の変更は認められません。しかし、やむを得ない事情により事業開始後に変更が生じる場合は、事前に市及び関係機関等と十分に協議を行うこととします。

４　応募の資格及び条件

（１）応募者の資格について

応募の資格は申請時において、次の①～⑦の要件を満たす個人事業主又は法人その他の団体（以下「法人等」という。）とします。申請から本契約締結までの期間に、個人事業主又は法人等又はその代表者が下記のいずれかを満たさなくなった場合には、優先交渉権者としての資格を失うものとします。

なお、下記④に限り従業員が満たさなくなった場合においても優先交渉事業者としての資格を失うものとします。

①地方自治法施行令（昭和22 年政令第16 号）第167 条の４の規定に該当しないこと。

②幸手市建設工事等の契約に係る指名停止等の措置要綱に基づく指名停止措置中でないこと。

③会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により更生手続き開始の申し立てがなされていないこと、又は民事再生法（平成11 年法律第225 号）の規定により再生手続き開始の申し立てがなされていないこと。

（ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた場合は除く。）

④暴力団（暴力団員による不当な行為等の防止に関する法律第２条第２号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から５年を経過しない者の統制下にないこと。

⑤地方自治法第92条の２（議員兼業の禁止）、第142条（長の兼任禁止、同条項を準用する場合を含む）又は、第180条の５（委員会及び委員の設置・委員の事業禁止等）の規定に抵触しないこと。

⑥法人税、法人事業税、法人市町村民税、消費税及び地方消税等の滞納がないこと。

⑦その他市長が必要と認める事項。

（２）複数の個人事業主又は法人等でグループを構成して申請する場合について

複数の法人等でグループを構成して申請する場合は、代表する個人又は法人等を選出し、市との連絡については代表する法人等が行うこととし、次の①～③の条件を満たす必要があります。

また、プロポーザル申込書の提出日以降におけるグループ構成の変更は、原則として認められません。

なお、構成員のいずれかが上記（１）に該当しない場合は、優先交渉事業者としての資格を失うものとします。

①１つのグループの構成団体は、他のグループの構成団体となり、又は単独で申請を行うことはできません。

②グループで応募する場合は、各構成団体は第三者と締結する契約等に基づき当該グループで負担する債務の履行等について、グループ全体として責任を負うものとします。

③グループの目的や運営に係る事項について、各構成団体が合意した旨を記載した書面（協定書等）を別途提出してください。

（３）その他

この募集に関し、申請者及びその関係者が検討委員と接触することを禁止します。接触の事実が認められた場合は、失格になることがあります。

5　質問受付について

募集要項の内容等に関する質問を次のとおり受け付けます。

①受付期間　令和５年 11 月 20 日（月）から令和５年 12 月６日（水）まで

②受付方法　電子メールにて、件名を「質問：吉田幼稚園跡地利用について【事業者名】」とし、質問内容を本文に記載のうえ、政策課に送信してください。政策課（seisaku@city.satte.lg.jp）

③回答方法　質問事項を取りまとめ、12月13日（水）までに随時、幸手市のホームページにて回答します。　なお、質問内容によっては回答できない場合がございますので御了承ください。

④連絡事項　受付期間終了までに、事務連絡事項等を行う必要が生じた場合には、ホームページに掲示します。

6　現地見学会について

（１）開催日時

令和５年11月30日（木）午後１時30分～午後３時30分（雨天決行）

（２）場　　所

旧吉田幼稚園（埼玉県幸手市大字惣新田字北杉山1478番地）

（３）申込方法

電子メールの件名を「吉田幼稚園跡地利用現地見学会申込【事業者名】」とし、「現地見学会参加申込書」（別紙１）を添付して送信してください。

（４）申込期間

令和５年11月20日（月）～令和５年11月28日（火）

（５）辞　　退

現地見学会の申込後に辞退することとなった場合には、令和５年11月29（水）午後５時までに電子メールで件名「吉田幼稚園跡地利用現地見学会【辞退・事業者名】」とし、送信してください。

（６）備　　考

①参加人数は１事業者につき３名以内とします。

②申込みが多数の場合は、実施回数を増やすことがあります。

③申込みがない場合は開催いたしません。

④プロポーザルに関する説明又は質問受付は行いません。

7　提出書類について

（１）申請関係書類

①プロポーザル申込書（様式第５号）

②事業者に関する説明書（様式第１号）

※事業者の概要や事業実績分かるものがある場合は添付してください。

③提案内容に関する資料（様式任意）

④事業計画書（様式任意）

※土地利用計画図を添付してください。

⑤資金計画書（様式任意）

⑥滞納していないことを証明する書類（法人税納税証明書及び消費税納税証明書等）

⑦誓約書（別紙２）

※グループで申請する場合に添付

（２）提出部数

正本１部、副本８部

※幸手市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

（３）提出方法

持参又は郵送による提出とします。

幸手市役所　本庁舎２階　総合政策部　政策課

〒340-0192　埼玉県幸手市東４丁目６番８号　（代）0480-43-1111

（４）提出期間

令和５年11月20日（月）～令和５年12月15日（金）

（午前９時～午後５時、ただし、土曜日・日曜日・祝日を除く）

※郵送による提出の場合は、提出期間内に必着としてください。

※未着・延滞等の場合は、原因の如何を問わず市では責任を負いません。

（５）留意事項

①提出書類は、原則として全てＡ４判（用紙の向き：縦、文字方向：横書き）で作成の上、縦型ファイル等により左綴じで提出してください。

②提出書類における金額の計上については、全て消費税及び地方消費税を含んだ金額としてください。

③著作権の帰属等は、申請者に帰属します。ただし、市は事業者選定において必要な場合は、応募書類等の内容を無償で使用できるものとします。ただし、提出書類は理由の如何を問わず返却しません。

④幸手市に対し情報公開請求があった場合及び議会等から公開を求められた場合には、透明性の確保のため、幸手市情報公開条例（平成11年条例第24号）に基づき、提出書類を公開する場合があります。

⑤プロポーザル選定の申込にかかる費用は、すべて事業者負担とします。

⑥申請書類を提出した後に辞退する場合には、令和５年12月18日（月）までに「辞退届」（別紙３）を提出してください。

８　選考方法等について

（１）選定方法

①提案内容の審査は、吉田幼稚園跡地利用事業者プロポーザル選定委員会においてプレゼンテーション審査を行い、評価点の合計が60％以上の者から優先交渉権者及び次点者を選定します。

ただし、応募者が多数の場合には、提出書類等による第１次審査を行う場合もあります。

②プレゼンテーション審査

開　催　日　時	令和５年12月25日（月） ※詳細については、後日、各事業者あてに連絡します。
使用可能備品	プロジェクター、スクリーン
時　間　配　分 （　目　安　）	プレゼンテーション（提案内容の説明）20分、 質疑応答10分、合計30分
備　　考	企業又は団体の代表者を含め３人まで出席できます。

③プレゼンテーション審査（第１次審査も含む）の結果は、採否に関わらず全員に郵送等でお知らせします。

④選定委員会の委員名については、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、非公開とします。

（２）審査項目

番号	評価項目	評価事項
１	会社の業務経歴等	（１）過去の同種又は類似の実績、資格等の適切性
２	事業内容	（１）都市計画法の外、各法令及び各種計画等を遵守しているか
		（２）地域住民等に配慮された計画であるか
３	事業計画	（１）事業計画に実現性はあるか
		（２）事業計画及び資金計画が適切であるか
		（３）事業の実施体制は確保されているか
		（４）事業のスケジュールが妥当であるか
		（５）民間事業者のノウハウ・運営力を活かしており、計画に継続性があるか

（3） 決定方法

優先交渉権者と協議が整い、かつ地域住民等への配慮が十分になされていると認められた場合には、「公有財産取得・処分等審査委員会」等の必要な手続きを経た上で、契約手続きとなります。

ただし、優先交渉権者について、市との協議が整わない場合又は地域住民等への配慮が十分になされていないと認められた場合には資格を失い、次点者と協議を行うこととなります。

9　契約・活用条件について

（1）売買代金又は賃貸借料について

売買代金又は賃貸借料については、優先交渉権者と市との協議により決定することとし、これらの価格の決定に当たっては、市と協議のうえ、事業者の負担により不動産鑑定士等に評価を行わせるものとします。

なお、公簿面積による現状有姿での売買又は賃貸借となるため、契約締結後に公簿面積と実測面積との間に差異が生じた場合等でも、原則として、異議申し立てや売買代金または賃貸借料の増減の請求は行わないものとします。

（2）契約不適合責任（瑕疵担保責任）

契約締結後に、対象物件に数量の不足その他契約の内容に適合しないもの（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（賃貸借料）の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除はできないものとします。

（3）公序良俗に反する使用の禁止

事業者は、売買物件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号に定める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。

（4）実地調査等

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又は資産の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。

（5）土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

市では、土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査の調査等は行いません。

（6）埋蔵文化財包蔵地

対象地は、埋蔵文化財の包蔵地に該当していません。

（7）契約の解除及び損害賠償

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。事業者が、契約に定める義務を履行せず、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。

また、市は本募集要項で定める応募者の資格を偽る等の不正行為により契約を締結したことが明らかになったとき、契約を解除することができるものとします。

（8）費用負担について

事業者において、上記３提案条件の（5）の①～⑤に掲げる費用に加え、契約及び履行に関して必要となる一切の費用を負担するものとします。

１０　今後のスケジュールについて

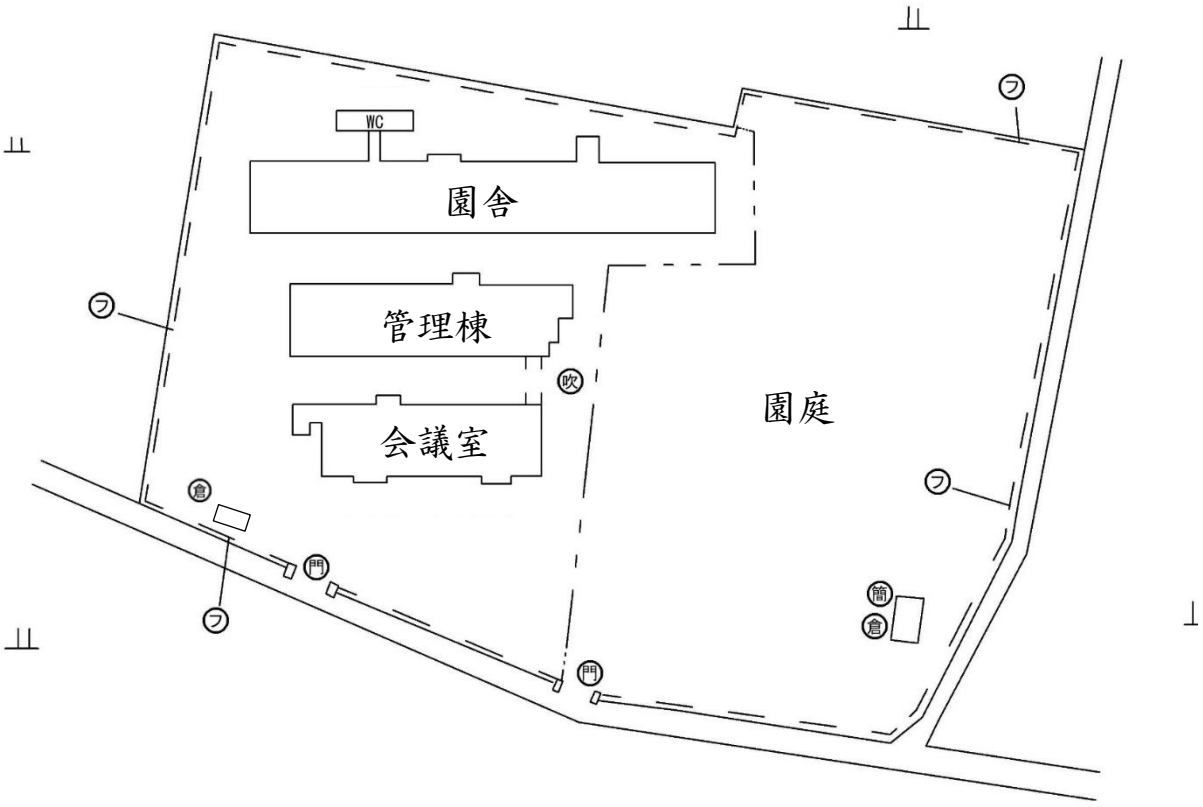
日　　程（予定）	内　　容
令和５年11月20日（月）から 令和５年12月15日（金）まで	募集要項の配布期間
令和５年11月20日（月）から 令和５年12月15日（金）まで	申請書類の受付期間
令和５年11月20日（月）から 令和５年12月６日（水）まで	質問事項の受付期間
令和５年12月13日（水）	質問事項の回答
令和５年11月20日（月）から 令和５年11月28日（火）まで	現地見学会の申込受付期間
令和５年11月30日（木）	現地見学会 (募集に関する説明はありません)
令和５年12月25日（月）	プレゼンテーション審査
令和５年12月下旬から 令和６年１月上旬頃	優先交渉権の決定通知
令和６年２月中旬頃	優先交渉権者による住民説明会 （市主催）
令和６年３月以降	契約に関する手続き

１１　連絡先及び問い合わせ先

〒340－0192　埼玉県幸手市東４丁目６番８号
幸手市役所　総合政策部　政策課
電　話　0480－43－1111　内線242
ＦＡＸ　0480－43－7088
E-mail　seisaku@city.satte.lg.jp

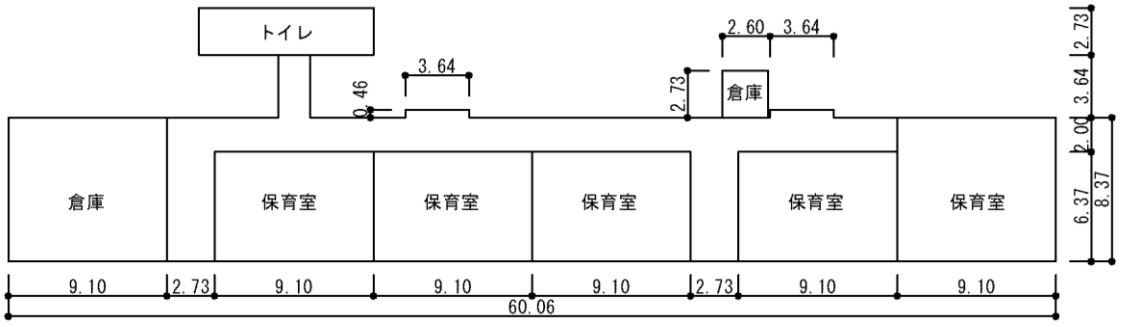
【参考資料】

（１）配置図　敷地面積 8,815 ㎡（登記上）

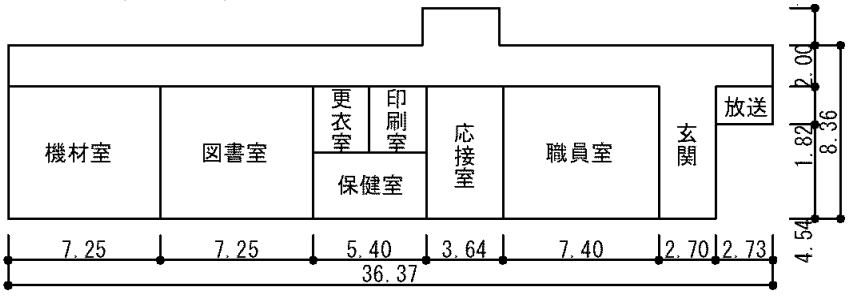
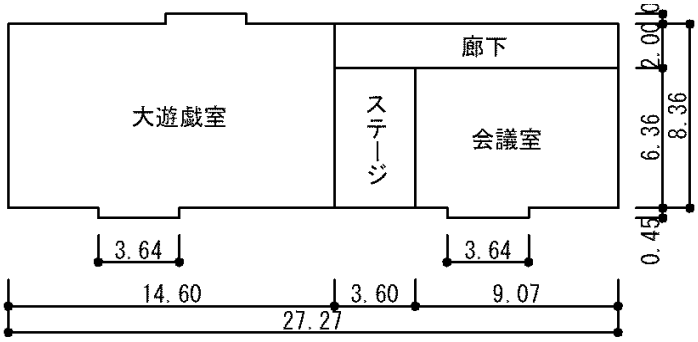


（２）各棟平面図

①園舎（542.04 ㎡）耐震補強実施済



②管理棟（事務所）298.28 ㎡



③会議室（集会所）242.82 ㎡