

第 1 回 桜川市市有財産跡地等利活用審議会次第

日時：令和 7 年 1 1 月 1 2 日（水） 1 3 時 0 0 分

場所：桜川市役所大和庁舎 2 階 第 5 会議室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 議 事

（1）桜川市学校跡地利活用事業者募集要項（案）について

4 その他

5 閉 会

学校跡地利活用にかかるこれまでの経緯

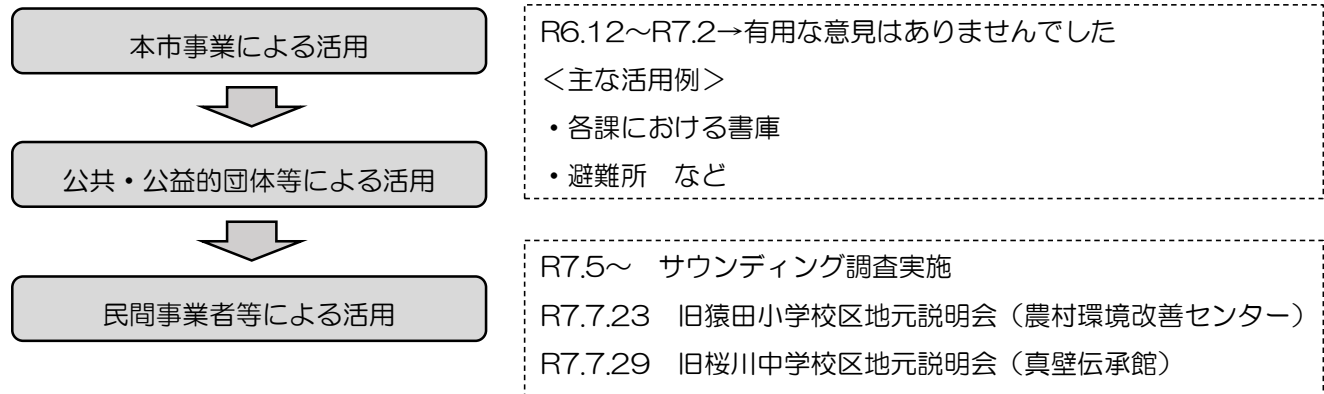
(1) 桜川市公共施設跡地等基本方針（平成 30 年策定）

①利活用の基本的な考え方

改修や運営などのコストに相当の経費を要することも十分考慮し、今後における人口減少、超高齢社会の進展及び公共施設の老朽化も念頭に、まちづくりを進める課題に適切に対応するため、最も有効な方策を厳選していく必要があります。

行政需要・市民ニーズの視点	行政計画などの整合性にも留意し、市民全体の利益につながる利活用
地域への配慮の視点	地域住民との関わりも深く、地域のシンボリック的存在
民間活用の視点	民間にできるものは民間に委ねて、財産の有効活用を図り市民に還元
財政健全化の視点	施設跡地の売却や有償貸付の検討及び借地の返還

②跡地利用における優先順位



(2) サウンディング調査結果

業種	対象施設	提案概要	事業方式	既存施設
スポーツマネジメント事業 スポーツ用品販売事業	旧桜川中学校	- 校舎、体育館、校庭、武道場を使ったスポーツ施設運営事業 - ペット関連事業 - 広告宣伝事業	指定管理者	全部再利用
防災関連事業	旧谷貝小学校	- 地域防災拠点機能の整備 - 仮設トイレの開発、製造拠点 - 工場、ショールーム併設 - プールなどを利用した養殖事業 - 地域雇用の創設	月額賃貸 (購入も視野)	再利用 (改修が必要な場所は改修を検討。また、グラウンドでテント倉庫などの増設も検討)
地域づくりのための支援事業	旧桜川中学校	各種分野の作家が利活用できる場を提供し、活動してもらう。	業務委託	一部再利用
建設業	旧桜川中学校 旧谷貝小学校	太陽光発電所	定期借地	【旧桜川中学校】 校舎：解体撤去 *体育館と武道場は残す 【旧谷貝小学校】 校舎：解体撤去 *体育館は残す
障がい者福祉事業 レストラン経営	旧桜川中学校	- 障がい者福祉事業施設や作業場としての利用 - ランチ、お弁当、地元の甘味の販売 - ワークショップや校庭を活用した運動会、キャンプ場経営 - 稲や野菜の栽培	条件次第で再検討	可能な限り利用

令和7年度

桜川市学校跡地利活用事業者募集要項（案）



令和7年11月

桜川市

1 目的

学校施設をはじめとする公共施設は、それぞれの設置目的を達成するため、市民の理解のもと各種制度に位置付けられて整備し、これまで維持、運営されてきた市民共通の貴重な財産であったことから、跡地の利活用に際し、地域の振興発展に寄与する事業者を幅広く募集することを目的とする。

今回の事業者募集については、民間活力を最大限に生かし、地域だけでなく市全体への地域貢献を目指すため、対象施設の利活用希望者（以下「事業者」という。）を募集し、優先交渉権者を選定するものである。

2 対象施設

対象施設は、旧桜川市立桜川中学校、旧桜川市立樺穂小学校、旧桜川市立谷貝小学校、旧桜川市立猿田小学校の4つの施設とする。

※施設詳細は、別添の物件調書を参照すること。

（1）旧桜川市立桜川中学校

施設現況

位置	桜川市真壁町亀熊570番地			
敷地面積	30,267 m ²			
区域区分	市街化調整区域（田園集落エリア）			
項目	校舎	体育館	柔剣道場	プール
建築年度	平成3年	昭和61年	平成7年	昭和58年
構造	RC	RC	S	S
階層	3	2	1	1
延床面積	4,373 m ²	1,334 m ²	484 m ²	
耐震診断	新耐震基準	新耐震基準	新耐震基準	—
備考	- 敷地の一部が借地となっている。 - 借地があるため、契約方式は、貸付（賃貸借契約）のみとする。 - 校舎の防火シャッターや受水槽は修繕が必要な場合がある。詳細については、桜川市教育委員会学校教育課に問い合わせること。 - 埋蔵文化財の包蔵地に該当するため、新たな地中配管、浄化槽設置、基礎敷設など掘削を伴う工事等を行う場合、発掘調査の実施が必要である。詳しくは、文化財課と協議すること。			

※学校施設台帳を基に記載。

(2) 旧桜川市立樺穂小学校

施設現況

位置	桜川市真壁町長岡 4 7 3 番地			
敷地面積	14,427 m ²			
区域区分	市街化調整区域（田園集落エリア）			
項目	北校舎	南校舎	体育館	プール
建築年度	昭和 46 年	昭和 55 年	昭和 47 年	昭和 42 年
構造	RC	RC	S	S
階層	2	2	1	1
延床面積	1,053 m ²	1,949 m ²	722 m ²	約 1,120 m ²
耐震診断	旧・未補強	旧・未補強	旧・補強済	—
備考	・敷地の一部が借地となっている。 ・借地があるため、契約方式は、貸付（賃貸借契約）のみとする。 ・埋蔵文化財の包蔵地には該当していない。			

※学校施設台帳を基に記載。

(3) 旧桜川市立谷貝小学校

施設現況

位置	桜川市真壁町下谷貝 1 1 4 6 番地 1		
敷地面積	16,015 m ²		
区域区分	市街化調整区域（田園集落エリア）		
項目	校舎	体育館	プール
建築年度	昭和 54 年	昭和 48 年	昭和 40 年
構造	RC	S	S
階層	2	2	1
延床面積	1,999 m ²	578 m ²	約 970 m ²
耐震診断	旧・未補強	旧・補強済	—
備考	・敷地すべてが市有地となっている。 ・契約方式は、貸付（賃貸借契約）又は譲渡（売買契約）とする。 ・旧谷貝小学校の正門（東側）から職員玄関（東側）までの間を、桜川市立真壁学園義務教育学校のスクールバス乗降及び保護者の送迎スペースとして使用している。今後の対応については、桜川市教育委員会 学校教育課と協議すること。 ・埋蔵文化財の包蔵地には該当していない。		

※学校施設台帳を基に記載。

(4) 旧桜川市立猿田小学校

施設現況

位置	桜川市猿田 4 1 3 番地 1	
敷地面積	12,393.34 m ²	
区域区分	市街化調整区域（田園集落エリア）	
項目	校舎	プール
建築年度	昭和 63 年	昭和 57 年
構造	RC	S
階層	3	1
延床面積	1,843 m ²	約 800 m ²
耐震診断	新耐震基準	—
備考	・敷地の一部が借地となっている。 ・借地があるため、契約方式は、貸付（賃貸借契約）のみとする。 ・体育館は、社会体育施設となっているため、対象外とする。 ・埋蔵文化財の包蔵地には該当していない。	

※学校施設台帳を基に記載。

(5) その他特記事項（全対象施設共通）

- ・すべての体育館において、災害時の避難場所として指定されている。
- ・市では、土壤汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査、アスベスト含有建材が使用されているかどうか調査等は未実施のため、各調査等が必要な場合は、事業者の負担と責任において行うこと。

3 公募要件

(1) 実施要件等

- ① 関係法令の手続きに際し建築士等有資格者を代理人に立てること。
- ② 地域の活性化と振興発展に貢献できる、次のいずれかに該当する事業であること。
 - ア) 産業の振興が図られる事業
 - イ) 福祉の増進が図られる事業
 - ウ) 雇用の創出が図られる事業
 - エ) 教育文化の振興が図られる事業
 - オ) その他住民サービスの向上に資する事業
- ③ 事業者は、自らが対象施設の維持管理をし、事業を運営する提案をし、実現性及び継続性があること。
- ④ 対象施設の土地及び建物については、原則として対象施設ごとに一体的に利活用すること。部分的な利活用を希望する場合は、別途協議とする。

- ⑤ 現状有姿での譲渡（売買契約）（旧桜川市立谷貝小学校のみ）又は貸付（賃貸借契約）（全施設対象）とする。また、建物及び敷地内にある遊具などの工作物等の修繕・撤去等の費用は事業者負担とする。
- ⑥ 敷地内の記念品や記念樹等は、敷地内へ残すこととする。移設・撤去等を希望する場合、費用は事業者負担とし、適切に処分すること。詳細については、桜川市教育委員会 学校教育課の協議を行うこと。
- ⑦ 審査の結果、優先交渉権者に選定された事業者は、契約締結までの間に当該学校区内の住民等を対象とした事業内容等の説明会を開催すること。また、説明会の開催日及び場所は、市と協議のうえ決定すること。
- ⑧ 都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）等の関連する法令、並びに条例等を遵守するものとし、提案事業の実施及び工事等の実施に当たっては、必要な手続等を事業者の責任及び費用負担で行うこと。
- ⑨ 地域の交流事業の推進に加え、防災対策への積極的な協力を行い、地域との連携を可能な限り図ること。学校施設は、桜川市地域防災計画に基づき、指定緊急避難場所とされており、敷地内には防災備蓄倉庫が設置されている。有事の際には、速やかに避難場所として開放すること。また、平常時においても、防災訓練等の実施に際し、桜川市および地域住民と連携して積極的に協力すること。さらに、避難場所としての機能を確実に維持するため、防災備蓄倉庫を含む防災関連設備の移設・撤去、その他防災に関わる取扱いについては、必ず桜川市総務部防災課と事前に協議すること。
- ⑩ 対象施設における建築物の建築（建築基準法第2条第13号に定めるもの）及び用途の変更については、対象施設が立地している土地が都市計画法に基づく市街化調整区域であるため、原則として都市計画法及び建築基準法の規程による手続きが必要となる。詳細については、桜川市建設部都市整備課と協議すること。
- ⑪ 排水処理については、合併浄化槽の設置や農業集落排水に接続済みだが、使用用途によっては制限される場合がある。詳細については、桜川市上下水道部下水道課に問い合わせること。
- ⑫ 関係法令に基づく許可及び協議、財産処分手続き等の進捗により、スケジュールに変更が生じる場合がある。

（２）禁止用途

- ① 地域住民等の生活環境を著しく脅かすような活動のための用途
- ② 景観の阻害、騒音及び振動並びに悪臭の発生等、著しく環境に影響を悪化させるおそれのある用途
- ③ 政治的・宗教的用途
- ④ 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業及びこれらの業の利便を図るための用途

- ⑤ 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号に定める暴力団又はその他の反社会的団体及びそれらの行為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途

4 契約に関する事項

（1）契約方法及び提示金額等について

対象施設ごとに、「貸付（賃貸借契約）」又は「譲渡（売買契約）」とする。

対象施設	契約方法	土地の金額	建物の金額
旧桜川中学校	貸付	市と協議し決定	原則無償
旧樺穂小学校	貸付	市と協議し決定	原則無償
旧谷貝小学校	貸付	市と協議し決定	原則無償
	譲渡	市と協議し決定	市と協議し決定
旧猿田小学校	貸付	市と協議し決定	原則無償

※提案価格も審査の対象とし、事業内容を含めて総合的に審査・評価を実施する。

【参考】

対象施設	契約方法	固定資産税評価額（円）		
		土地	建物	合計
旧桜川中学校	貸付	145,504,242 円	482,672,255 円	628,176,497 円
旧樺穂小学校	貸付	91,424,526 円	218,226,300 円	309,650,826 円
旧谷貝小学校	貸付又は譲渡	84,078,750 円	155,601,068 円	239,679,818 円
旧猿田小学校	貸付	25,661,427 円	168,221,502 円	193,882,929 円

※土地の固定資産評価額は、登記簿の面積をもとに算出。

（2）貸付（賃貸借契約）に関する事項

① 事業の開始時期等

ア) 契約を締結した日から2年以内に提案書に基づく事業を開始しなければならない。

イ) 契約を締結した日から5年間は、提案書に基づく事業の用に供するものとし、協議のうえ、契約期間の更新もできるものとする。

※ただし、いずれの場合も、止むを得ない事由があるものとして事前に市の承諾を受けた場合はこの限りではない。

② 対象物件の引き渡し

ア) 対象物件の引き渡し日は、市と事業者が協議のうえ決定する。

イ) 物件は、現状有姿での引き渡しとする。また内装と一体となった家具、備品等をはじめ、敷地内にある遊具などの工作物等についても引き渡しの対象とする。

③ 契約保証金

事業者は、本契約締結日までに市が発行する納入通知書により、月額賃借料の6か月分に相当する金額を契約保証金として納入すること。なお、契約保証金は、契約満了後に、債権債務を相殺（未払いの賃貸借料、契約満了日までの損害金等の債務を控除した残金を返金する）したうえで、無利息で返還する。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れはできない。

④ 転貸等の禁止

提案書事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはならない。

⑤ 契約の締結

優先交渉権者が決定後、市は必要に応じて国庫補助金所管省庁に対し財産処分申請を行う。また、提案内容等をもとに、事業者と市との間で詳細協議を行う。

⑥ 賃貸借料の支払い方法

ア) 賃貸借料の協議

賃貸借料は、優先交渉権者決定後、本市との間で協議を行い、定めることとする。

イ) 賃貸借料の納付

賃貸借料の支払い方法や納付期限は、市と事業者で協議のうえ、決定する。

⑦ 契約不履行に対する措置

事業者が不正な手段により契約を締結した場合、又は契約を履行しないときは、契約を解除することができる。

⑧ 実地調査等

市は、契約の履行状況を確認するため、施設の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができる。

⑨ 契約不適合責任

契約締結後に、施設に隠れた瑕疵を発見したとしても、事業者は貸付料等の返還、若しくは損害賠償の請求を求めることができない。

⑩ 費用負担

事業者は、次の費用を負担するものとする。

- ア) 契約及び履行に関して必要となる費用
- イ) 対象物件の引渡し時における不具合箇所の修繕に関する費用
- ウ) 対象施設内の定着物その他引き渡し時に存する一切の動産撤去・廃棄等の費用
- エ) 事業実施のために必要となる施設整備費用
- オ) 施設運営及び維持管理に必要となる修繕費用及び法定点検等の費用
- カ) 事業実施ならびに施設維持保全に係る光熱水費
- キ) 対象物件返還時に係る原状回復費用
- ク) その他関係法令及び条例の手続に関して必要になる一切の費用

(3) 譲渡（売買契約）に関する事項

① 事業の開始時期等

- ア) 契約を締結した日から2年以内に提案書に基づく事業を開始しなければならない。
- イ) 契約を締結した日から10年間は、提案書に基づく事業の用に供さなければならない。
※ただし、いずれの場合も、止むを得ない事由があるものとして事前に市の承諾を受けた場合はこの限りではない。

② 売買物件の引き渡し

- ア) 売買物件の引き渡しは、売買代金の金額納入を確認した後に行う。
- イ) 物件は所有権移転の日における現状有姿での引き渡しとする。また内装と一体となった家具、備品等をはじめ、敷地内にある遊具などの工作物等についても引き渡しの対象とする。
- ウ) 土地及び建物における所有権移転等の不動産登記は、市が嘱託登記を行う。

③ 契約保証金

事業者は、売買代金の決定後、本契約締結日までに市が発行する納入通知書により、売買代金の10%に相当する金額を契約保証金として納入すること。なお、契約保証金は、無利息で売買代金に充当する。

④ 売買・転貸等の禁止

契約を締結した日から10年間は、次の行為を行ってはならない。

- ア) 売買、贈与、交換、出資等により施設の所有権等を第三者に移転すること。
- イ) 提案書事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利、又は賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定すること。

⑤ 契約の締結

優先交渉権者決定後、市は必要に応じて国庫補助金所管省庁に対し財産処分申請を行う。
また、提案内容等をもとに、事業者と市との間で詳細協議を行う。

必要に応じて、財産処分手続きの完了及び詳細協議の合意後、仮契約を締結して財産処分に関する議会の議決をもって本契約を締結する。（なお、仮契約は、2,000万円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い（土地については、1件5,000平方メートル以上のものに係るものに限る。）または不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。）

⑥ 売買代金

ア) 売買代金の協議

売買代金は、優先交渉権者決定後、本市との間で協議を行い、定めることとする。

イ) 売買代金の納付

事業者は、本契約締結後、市が発行する納入通知書により60日以内に納付済みの契約保証金を除く売買代金を全額納付すること。

⑦ 買戻し特約

市は、対象物件の適正な利用を担保するため、本契約締結日から10年間の買戻し特約の登記を行う。

⑧ 契約不履行に対する措置

事業者が不正な手段により契約を締結した場合、又は契約を履行しないときは、契約を解除することができる。

⑨ 実地調査等

市は、契約の履行状況を確認するため、施設の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができる。

⑩ 契約不適合責任

契約締結後に、施設に隠れた瑕疵を発見したとしても、事業者は売買代金等の返還、若しくは損害賠償の請求を求めることができない。

⑪ 費用負担

事業者は、次の費用を負担するものとする。

ア) 契約及び履行に関して必要となる費用

イ) 対象物件の引渡し時における不具合箇所の修繕に関する費用

ウ) 所有権移転登記に要する登録免許税等の費用

- エ) 対象施設内の定着物その他引き渡し時に存する一切の動産撤去・廃棄等の費用
- オ) 事業実施のために必要となる施設整備費用
- カ) 施設運営及び維持管理に必要となる修繕費用及び法定点検等の費用
- キ) 事業実施ならびに施設維持保全に係る光熱水費
- ク) 所有権移転日以降の対象となる土地及び建物に関する公租公課
- ケ) その他関係法令及び条例の手續に関して必要になる一切の費用

5. 応募の要件等

(1) 応募資格

利活用に関する事業者は、次に掲げる要件をすべて満たす法人（法人登記の手續中である者を含む）とする。ただし、同一事業者が複数の事業提案をすることはできない。

- 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者であること。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手續き開始の申立がなされている者でないこと。
- ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき更生手續き開始の申立がなされている者でないこと。
- ④ 税（国税・地方税）の滞納のない者であること。
- ⑤ 桜川市暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年桜川市条例第17号）に規定する暴力団及び暴力団員、並びに暴力団関係事業者でないこと。
- ⑥ 契約締結後、指定期日までに貸付料・売買代金等の支払が可能であること。
- ⑦ 事業の実施に必要な免許、知識、経験、資力、信用、技術的能力等を有すること。
- ⑧ 宗教活動及び政治活動を行う者でないこと。

※事業者が契約締結までに応募資格を有しなくなった場合、その時点で失格とします。

(2) 共同による応募

複数の事業者が共同で応募する場合は、(1)の応募資格のほか、次の要件をすべて満たさなければならない。

- ① 関係する事業者の中から代表者を1名選定すること。
- ② 関係する事業者が他の提案の構成員になっていないこと。
- ③ 関係する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

6. 応募の手續等

(1) スケジュール

項 目	日 程
募集要項の配布	令和7年12月1日（月）～令和8年1月30日（金）

質問受付	令和7年12月1日（月）～令和8年1月16日（金）
質問に対する最終回答	令和8年1月23日（金）
現地見学会	令和8年1月9日（金）まで受付 ※受付後、日程調整のうえ見学実施
応募書類受付	令和7年12月1日（月）～令和8年1月30日（金）
プレゼンテーション・ヒアリング	令和8年2月下旬予定
市有財産跡地等利活用検討委員会	令和8年3月予定 ※審議会において施設近隣住民の意見を聴くことが必要であると認めた場合
市長への答申	令和8年5月予定
優先交渉権者の決定	令和8年5月予定
詳細協議	令和8年6月予定 期間：本件に係る契約の締結日までの詳細協議
立地調整協議にかかる 手続（桜川市土地利用 基本条例にかかる手 続）	令和8年6月以降 ①立地調整協議の申出 ②関係機関協議 ③要配慮項目の評価等 ④説明会または戸別訪問 ⑤異議申立期間 ⑥都市計画審議会の議 ⑦協議書の作成 ⑧立地調整協議の成立 ※市街化調整区域にかかる立地行為を行う場合は、その計画の調整に関し、必要な協議を実施する。 ※立地調整協議の成立後、都市計画法に基づく許可申請及び建築確認申請を行うこと。
地元説明会	立地調整協議の手続の中で実施
仮契約締結	立地調整協議の成立後 ※議会の議決に付すべき契約を締結しようとするとき
本契約締結	立地調整協議の成立後

※このスケジュールは、進捗状況等により変更となる場合がある。

※優先交渉権者が決定した後、詳細協議と立地調整協議等にかかる手続は並行して行うこと。

(2) 募集要項等の配布

- ① 配布期間：令和7年12月1日（月）～令和8年1月30日（金）
土・日曜日、祝日を除く日の午前8時30分から午後5時15分まで
- ② 配布方法：桜川市公式ホームページにおいて同日から募集要項等を公表する。
※ホームページアドレス：<http://www.city.sakuragawa.ibaraki.jp/>
- ③ 配付書類：学校跡地利活用事業者募集要項

ア) 提出様式

- 様式1 応募申込書
- 様式2 構成員調書
- 様式3 誓約書
- 様式4 事業提案書
- 様式5 質問書
- 様式6 法人概要書
- 様式7 申立書
- 様式8 現地見学会参加申込書
- 様式9 応募辞退届

イ) 参考資料

- 物件調書

(3) 質問の受付及び回答

プレゼンテーションの参加に当たって質問事項がある場合は、質問書（様式5）を提出すること。なお、口頭による質問は受付ない。

- ① 受付期間：令和7年12月1日（月）～令和8年1月16日（金）
- ② 提出方法：担当窓口までファックス又は電子メールで提出
- ③ 回答方法：後日、ファックス又は電子メールで回答する。
※原則、桜川市公式ホームページで公開する。

(4) 現地見学会

現地見学会を下記のとおり実施するので、希望する場合は、事前に現地見学会参加申込書（様式8）を提出すること。

- ① 受付期間：令和8年1月9日（金）まで
- ② 実施日：受付後、日程調整のうえ見学実施
土・日曜日、祝日を除く日の午前9時00分から午後4時00分まで
- ③ 提出方法：担当窓口までファックス又は電子メールで提出
※申込書受理後、担当窓口より連絡する。

(5) 応募書類の受付

- ① 受付期間：令和7年12月1日（月）～令和8年1月30日（金）
- ② 提出方法：担当窓口まで持参又は郵送により提出
※持参の場合は、土・日曜日、祝日を除く日の午前8時30分から午後5時15分までの間に、郵送の場合は、「桜川市学校跡地利活用事業提案書類在中」と表記の上、書留、簡易書留、特定記録のいずれかで提出すること（1月30日必着）。

(6) 提出書類

- ① 応募申込書（様式1）
- ② 構成員調書（様式2） ※共同による応募の場合のみ提出すること。
- ③ 誓約書（様式3）
- ④ 事業提案書（様式4）
 - ア) 利活用に関する基本理念・方針
 - イ) 利活用の概要
 - 事業内容及び運営規模
 - 利活用に関するスケジュール
 - 施設利用計画図（任意様式提出可）
 - ウ) 運営体制
 - 運営形態及び人員配置・雇用方針
 - エ) 地域との関わりについての考え方
 - 地域との交流や連携
 - 地域防災への協力
 - 住環境及び環境負荷、安全等への配慮
 - その他良好な関係を続けていくための工夫など
 - オ) 資金計画書及び事業収支計算書
 - 事業費概算書
 - 資金調達計画書
 - 収支計画書 ※3年間分提出すること。
 - カ) 希望価格提案書
 - 希望形態
 - 希望購入・賃貸価格
- ⑤ 応募者関係書類
 - ア) 法人概要書（様式6）
 - イ) 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明で発行後3ヵ月以内のもの）
 - ウ) 印鑑登録証明書
 - エ) 納税証明書 ※納税義務がない場合は、申立書（様式7）を提出すること。

オ) 財務関係書類（直近実績３年分）

資金収支計算書、損益計算書、貸借対照表、財産目録等

※共同による応募の場合は、構成員すべて提出すること。

※新規法人設立の場合など、提出できない書類がある場合は、予め担当窓口まで連絡すること。

- ⑥ 提出書類は、A４サイズのファイルに綴じて、タイトルと事業者名を記入の上、正本１部、副本１５部を提出すること。

（７）応募の辞退

提出書類を提出した後に、応募を辞退する場合は、応募辞退届（様式９）により届け出ること。

７．審査の方法等

（１）審査方法

事業者から提出された申請書類等の審査及び事業提案書に基づくプレゼンテーション・ヒアリングを実施の上、最も評価の高いものを優先交渉権者として選考する。なお、応募が１件の場合でも同様の手続きとする。

（２）１次審査（書類審査）

１次審査は、市において事業者からの提出書類（共同による応募の場合は構成員すべて）を審査し、書類に不備がある場合には期限を定めて補正や追加提出等を指示する。

応募資格を有していないことを確認した場合には、提出書類を受理せず、申請を却下（書類を返還）する。

（３）２次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

１次審査を通過した事業者の提案書を対象に、桜川市市有財産跡地等利活用審議会（以下「審議会」という。）において、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

① 審査項目及び審査内容の概要

審査項目	審査基準	配点
ア．利活用に関する基本理念・方針	○当該事業への理解度、意欲性、将来性、施設利用の有効性など	２０
イ．利活用の概要	○事業内容の具体性、実現性、事業スケジュールの妥当性など	１０
ウ．運営体制	○事業運営の継続性とリスク管理の具体性など	２０

	○適正な人員の配置、雇用形態、新規雇用の創出など	
エ. 地域との関わりについての考え方	○地域との交流や連携内容など ○地域防災への協力内容など ○地域の安全・安心、住環境及び環境負荷低減への配慮など	2 5
オ. 資金計画書及び事業収支計画書	○資金調達の確実性、事業の採算性など ○財務の健全性、安定性など	1 5
カ. 希望価格提案書	○買取（借受）希望価格に応じた評価点	1 0
合計		1 0 0

- ② 提案内容の説明時間は20分以内、質疑応答時間は20分以内とする。
- ③ 提案内容の説明、質疑応答、審査等は非公開とする。
- ④ 各審議委員による配点基準の総合点の平均値をもって委員会の評価点とする。
- ⑤ 優先交渉権者の選考は、審査基準に基づく評価点が満点の6割以上を得たものの中から、各審議委員の評価点の平均が、最も高い提案者を優先事業者とします。評価点と同じ場合は、審議会の議決により決定した者を優先交渉権者とする。
- ⑥ 日程及び実施方法等の詳細は、別途通知する。

（４）留意事項

ア) プレゼンテーションの使用機材等

プレゼンテーションでは、パソコン等の使用を可能とする。モニター及びHDMIケーブルは市で用意するが、パソコン等は応募者が用意すること。

イ) プレゼンテーションの人員

プレゼンテーションに参加できる説明者は3名以内とする。

ウ) その他

当日は、資料の追加提出・配布はできないものとする。応募者から審査員に対しての質問はできない。また、他の応募者による傍聴も認めない。

（５）市有財産跡地等利活用検討委員会

優先交渉権者の決定にあたり、審議会において施設近隣住民の意見を聴くことが必要であると認めた場合は、その対象施設ごとに地域の代表者で組織する市有財産（施設名称）跡地等利活用検討委員会を設置し、意見を聞く。

（６）優先交渉権者の決定

審議会からの選考結果を受け、桜川市長が優先交渉権者を決定する。

（７）審査結果の通知等

審査結果については、応募者（１次審査を通過しなかった応募者を除く）に個別に書面で通知する。なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議については、一切応じないものとする。また、審査結果は、桜川市公式ホームページで公表する。

（８）優先交渉権者決定後の手続

優先交渉権者と市は、事業提案に基づいて協議を行い、本契約（賃貸借契約又は売買契約）を締結する。なお、市議会の議決を要する契約の場合は、本契約の前に仮契約を締結する。

８．留意事項

（１）応募書類の取り扱い

- ① 提出書類は、利活用事業者の選考審査や公正性、透明性、客観性の確保等に必要な限度において、これを公表することがある。
- ② 提出書類の著作権は事業者に帰属するが、前号の規定により公表する場合は、市が無償で利用できるものとする。
- ③ 提出書類の作成等に要する一切の経費は、事業者の負担とする。
- ④ 提出書類の返却はしない。

（２）応募の無効

次のいずれかに該当する場合、応募者は審査を受ける資格及び優先交渉権者となる資格を失い、応募の無効（失格）とする。なお、この場合において、応募者及び優先交渉権者に損害が発生しても、市では一切補償しない。

- ① 提出書類等を提出期限までに提出しなかった場合
- ② 本要項で示す応募資格を満たさなくなった場合
- ③ 本要項に定める事項に従わない場合
- ④ 提出書類に重大な不備又は虚偽の記載があった場合
- ⑤ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- ⑥ 他の応募事業者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障をきたす行為があった場合
- ⑦ プレゼンテーション審査を欠席した場合
- ⑧ 企画、資金調達、設計、工事並びに経営及び管理運営等の業務の遂行するあたって支障がある場合
- ⑨ 音信不通となった場合
- ⑩ 会社更生法の摘要を受けるなど、履行が困難と認められる状態に至ったとき
- ⑪ その他本市との信頼関係を著しく損なった場合

(3) 法令等の遵守

事業実施にあたっては、該当する関係法令や条例等を遵守すること。また、許可申請等が必要となる場合があるので、事前に各担当部署へ確認すること。

内容	担当課	電話番号
開発許可等に関する事	市都市整備課	0296-58-5111
文化財保護法に関する事	市文化財課	0296-23-8521
上水道に関する事	市水道課	0296-55-1111
下水道・農業集落排水に関する事	市下水道課	0296-55-1111
障がい福祉に関する事	市社会福祉課	0296-75-3126
高齢福祉に関する事	市高齢福祉課	0296-73-4511

※その他、建築基準法や消防法等、必要な法令にも留意すること。

(4) その他

本要項に定めのない事項については、契約書あるいは協議により定めるものとする。

9. 担当窓口（本要項に関する問い合わせ、受付・提出先）

桜川市総務部財政課管財契約グループ

〒309-1293

桜川市羽田1023番地

TEL：0296-58-5111（内線1223）

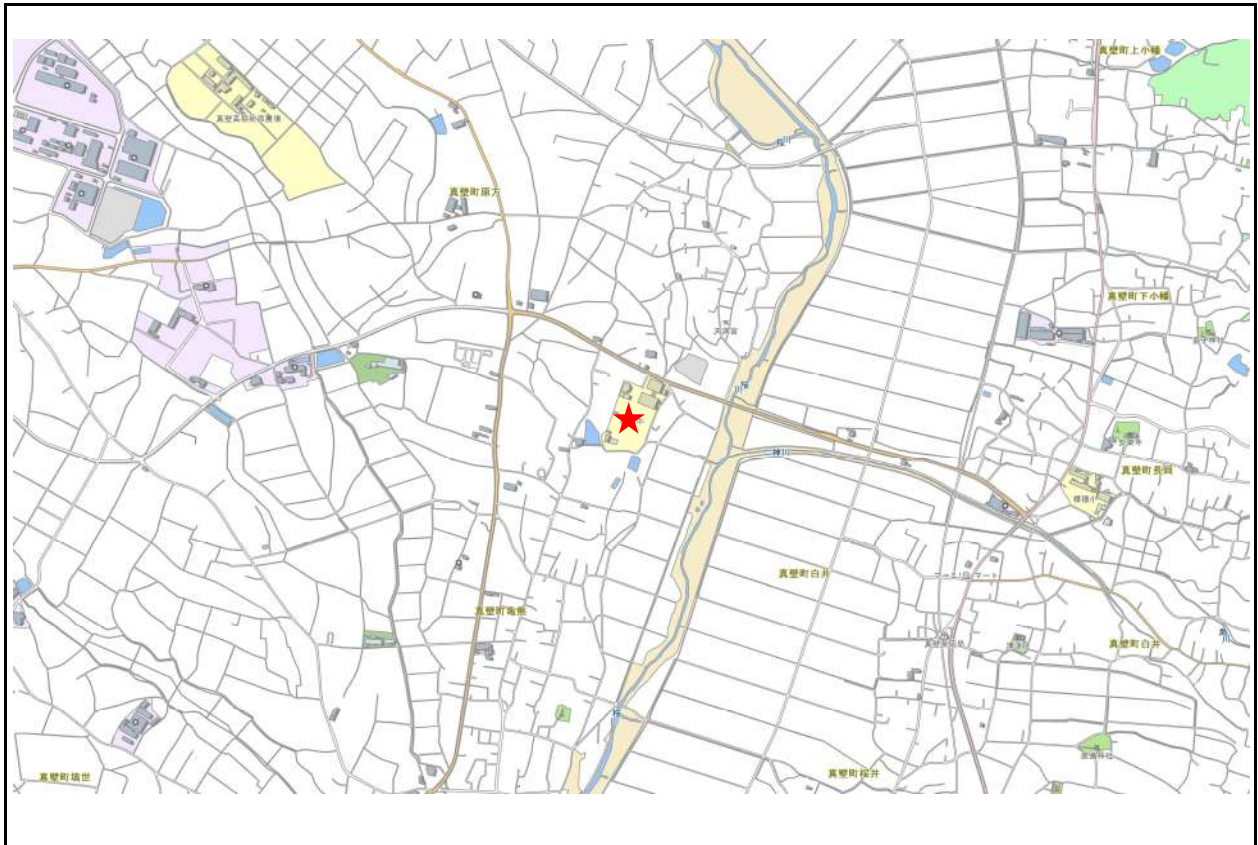
FAX：0296-58-5115

E-mail：zaiseika_s@city.sakuragawa.lg.jp

旧桜川中学校 物件調書

土地に関する情報				
地名地番	桜川市真壁町亀熊558番地3、558番地6、559番地1、561番地、562番地1、563番地1、567番地6、569番地、570番地1、570番地2、572番地1、572番地5、573番地3、574番地7			
地 目	公 簿	学校用地 外	現 況	学校用地
敷地面積	公 簿	30,267㎡	実 測	
接道状況	敷地の北方向に幅10.8mの県道、南方向5.0m、東方向に3.4m、西方向に5.3mの市道が接している。			
法令等に基づく制限	区域区分	市街化調整区域	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他			
特記事項	・用途地域の指定はないが、敷地が田園集落真壁第3地区計画(田園集落エリア)と(幹線道路沿道エリア)に跨っており、敷地の過半以上は田園集落エリアに属する。同地区計画の建築制限が適用される。 ・校舎敷地の一部(570番地1)、屋内運動場の一部(558番地3、558番地6、559番地1、561番地、562番地1)は民有地を借地しているため、借用地の賃借契約は桜川市、所有者、借受者の3者による契約とする。			
建物に関する情報				
建築年(主な建物)	校舎:平成3年築、屋内運動場:昭和61年築、プール専用付属室:昭和58年築、武道場:平成7年、焼物作業所:昭和63年築、屋外便所:平成5年			
建築面積	校舎:4,373㎡、屋内運動場:1,334㎡、プール専用付属室:169㎡ 武道場:484㎡、焼物作業所:40㎡、屋外便所:26㎡			
床面積	校舎:4,373㎡ 普通教室70.4㎡×4+71.6×2=424.8㎡ 特別教室:理科・音楽・美術・技術・家庭・図書、特別活動、教育相談 8室:1,380㎡ 多目的スペース2室:539㎡ その他教室:校長室、職員室、保健室、放送室、会議室、学習室、多目的ルーム 計6室:651.6㎡、その他:準備室、配膳室、更衣、印刷、湯沸、倉庫5室、トイレ:7箇所 屋内運動場:1,334㎡ 体育室:1,044㎡、ステージ(倉庫・ポンプ室付):145㎡、 その他:器具庫45㎡、管理室12.5㎡、ホール、更衣室、便所 柔剣道場:484㎡ 剣道場・柔道場:405.52㎡、更衣室2室:27㎡、教官室:7.5㎡、便所 プール専用付属室:169㎡ 男子更衣室、女子更衣室、機械室、倉庫、管理室			
構造等	校舎:鉄筋コンクリート造、屋内運動場:鉄筋コンクリート造、プール専用付属室:鉄骨造 武道場:鉄骨造、焼物作業所:鉄骨造、屋外便所:鉄骨造			
特記事項	・校内ネットワーク整備(R2) ・空調設備設置(家庭科室:R5、普通教室:H30、校長室・職員室:H3) ・屋内運動場は、緊急避難場所として指定があるため、災害時は優先して使用するものとする。			
その他資料(情報)				
供給施設の状況	名称	接続	事業所等	電話番号
	電 気	可	電力小売事業者	
	上水道	可	桜川市上下水道部水道課	0296-58-5111
	下水道	可	(合併浄化槽)	
	ガ ス	可	プロパンガス業社	
交通機関	バ ス	東(1.4km)ヤマザクラGO 長岡 バス停		
	鉄 道	JR大和駅(7.0km)		
公共施設等	市役所等	南(3.0km)桜川市役所 真壁庁舎	郵便局	南(3.2km)真壁郵便局
	小 学 校	南(4.8km)真壁学園義務教育学校	病 院	北(7.8km)桜川地域医療センター
	中 学 校	南(4.8km)真壁学園義務教育学校	交 番	南東(2.8km)桜川警察署
近隣の状況	国道50号より県道を南方面に8kmほど行った農村地域で、谷貝小学校と樺穂小学校の真ん中に位置する。学校の周りは、水田に囲まれており、桜川が流れる。学校の東側には工業団地が、西側には筑波山を望むことができる。			

位置図



区域図



外観写真



全景

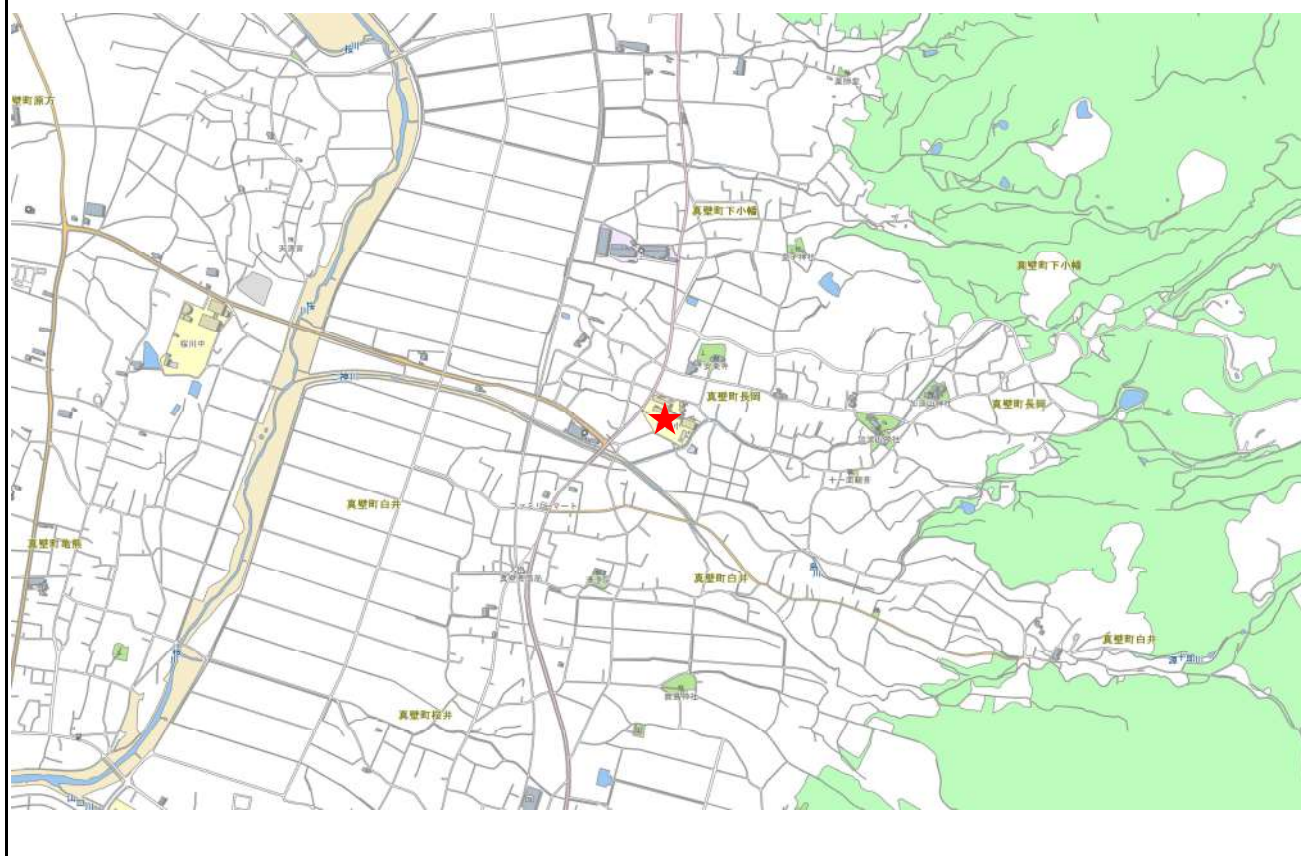


校舎

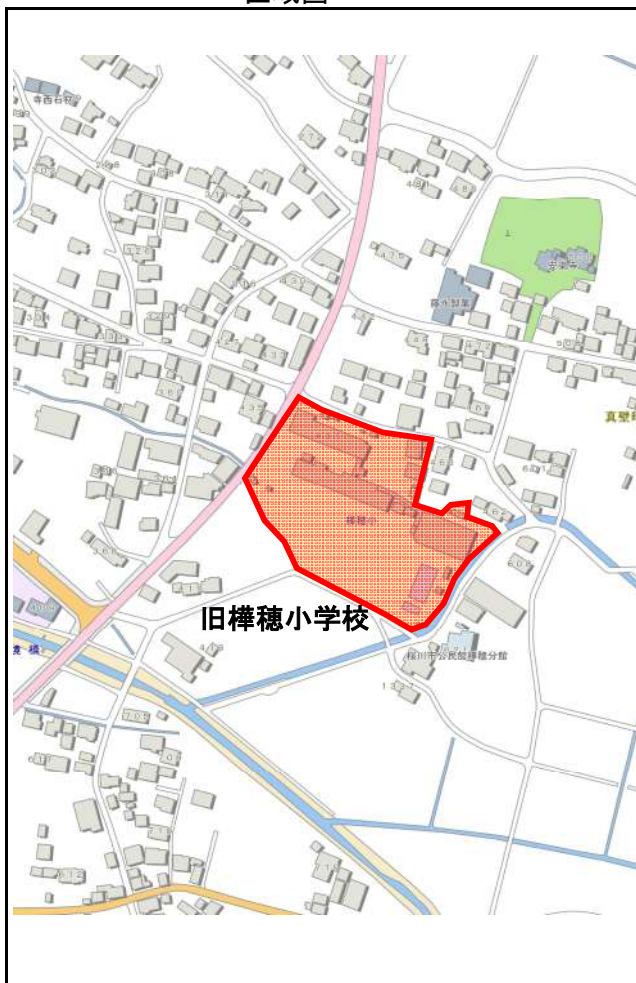
旧樺穂小学校 物件調査

土地に関する情報				
地名地番	桜川市真壁町長岡436番地1、437番地1、437番地2、437番地3、445番地、453番地、454番地、455番地、456番地、457番地1、465番地、609番地1、611番地			
地 目	公 簿	学校用地 外	現 況	学校用地
敷地面積	公 簿	14,427㎡	実 測	
接道状況	敷地の西方向に幅8.0mの県道、東方向に4.0m、南方向に4.3m、北方向に4.0mの市道が接している。			
法令等に基づく制限	区域区分	市街化調整区域	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他			
特記事項	・用途地域の指定はないが、敷地が田園集落樺穂地区計画(田園集落エリア)と(幹線道路沿道エリア)に跨っており、敷地の過半以上は田園集落エリアに属する。同地区計画の建築制限が適用される。 ・校舎敷地の一部(437番地1、437番地2、437番地3、445番地、454番地、455番地、465番地)は民有地を借地しているため、借用地の賃借契約は桜川市、所有者、借受者の3者による契約とする。			
建物に関する情報				
建築年(主な建物)	北校舎:昭和46年築、南校舎:昭和55年築、屋内運動場:昭和47年築、 プール専用付属室(機械室含):昭和42年築、倉庫:昭和56年築、便所:昭和47年築、 便所兼倉庫:平成25年築(便所14㎡、倉庫22㎡)			
建築面積	北校舎:1,053㎡、南校舎:1,949㎡、屋内運動場722㎡、 プール専用付属室18㎡(機械室13㎡)、倉庫:39㎡、便所:24㎡、便所兼倉庫:36㎡			
床面積	校舎:3,002㎡ 普通教室60.00㎡×5+63.75㎡×4=555.00㎡ 特別教室:理科、生活科、音楽、家庭、外国語、図書、特別活動 10室:739.80㎡ その他教室:校長室、職員室、保健室、放送室、学習室2室、会議室、学童保育室 8室:470.625㎡ その他:配膳室2室、更衣、印刷、湯沸 5室:103.875㎡ トイレ:4箇所 屋内運動場:722㎡ 競技場:570㎡、ステージ(控含):76㎡、その他:器具置場・放送管理:52㎡			
構造等	北校舎:鉄筋コンクリート造、南校舎:鉄筋コンクリート造、屋内運動場:鉄骨造、 プール専用付属室:鉄骨造、倉庫:鉄骨造、便所:鉄骨造、便所兼倉庫:鉄骨造			
特記事項	・校内ネットワーク整備(R2) ・空調設備設置(音楽室:R5、普通教室:H30、校長室・職員室:設置年不明) ・屋内運動場地震補強(H22) ・屋内運動場は、緊急避難場所として指定があるため、災害時は優先して使用するものとする。			
その他資料(情報)				
供給施設の状況	名称	接続	事業所等	電話番号
	電 気	可	電力小売事業者	
	上水道	可	桜川市上下水道部水道課	0296-58-5111
	下水道	可	(合併浄化槽)	
	ガ ス	可	プロパンガス業社	
交通機関	バ ス	南西(0.1km)ヤマザクラGO 長岡 バス停		
	鉄 道	JR岩瀬駅(8.4km)		
公共施設等	市役所等	南西(3.1km)桜川市役所 真壁庁舎	郵便局	南西(3.3km)真壁郵便局
	小 学 校	南西(4.2km)真壁学園義務教育学校	病 院	北西(9.2km)桜川地域医療センター
	中 学 校	南西(4.2km)真壁学園義務教育学校	交 番	南西(4.3km)桜川警察署
近隣の状況	国道50号より県道を南方面に7kmほど行った農村地域で、周りは水田に囲まれている。学校の東には加波山、南には筑波山を望むことができ、頂上までのハイキングコースも整備されている。			

位置図



区域図



外観写真



全景

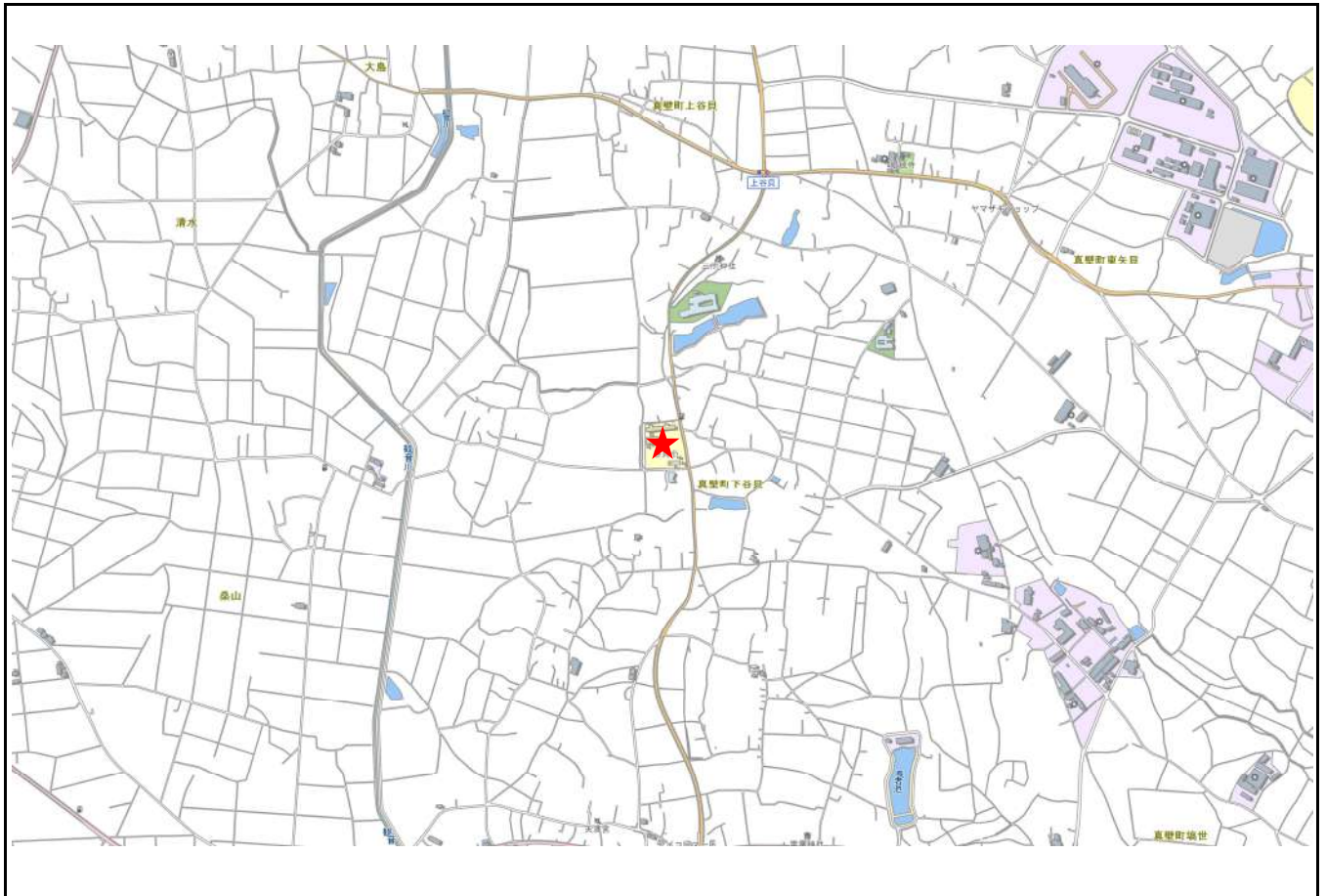


校舎

旧谷貝小学校 物件調書

土地に関する情報				
地名地番	桜川市真壁町下谷貝1146番地1			
地 目	公 簿	学校用地	現 況	学校用地
敷地面積	公 簿	16,015.00㎡	実 測	
接道状況	敷地の西方向に幅4.8mの市道、東方向に6.5mの県道、南方向に5.7mの市道が接している。			
法令等に基づく制限	区域区分	市街化調整区域	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他			
特記事項	・用途地域の指定はないが、敷地が田園集落谷貝地区計画(田園集落エリア)と(幹線道路沿道エリア)に跨っており、敷地の過半以上は田園集落エリアに属する。同地区計画の建築制限が適用される。 ・敷地すべてが市所有となっている。			
建物に関する情報				
建築年(主な建物)	校舎:昭和54年築、屋内運動場:昭和48年築、プール専用付属室(機械室含):昭和40年築、倉庫:昭和56年築、便所1:昭和48年築、便所2:平成26年築、器具庫:昭和54年築			
建築面積	校舎:1,999㎡、屋内運動場:578㎡、プール専用付属室:16㎡(他機械室10㎡)、倉庫:38㎡、便所1:21㎡、便所2:21㎡、器具庫:27㎡			
床面積	校舎:1,999㎡ 普通教室63.75㎡×7=446.25㎡ 特別教室:理科・音楽・家庭科・外国語・図書・特別活動・教育相談 7室:510.7㎡ その他教室:校長室、職員室、保健室、放送室、学童保育室 5室:223.125㎡ その他:コンテナプール2室、更衣、印刷、湯沸 5室:103.95㎡ トイレ:4箇所 屋内運動場:578㎡ 競技場:442㎡、ステージ:68㎡、その他:器具庫・更衣室・放送室:51.6㎡			
構造等	校舎:鉄筋コンクリート造2階建、屋内運動場:鉄骨造、プール専用付属室:鉄骨造 倉庫:鉄骨造、便所1:鉄骨造、便所2:鉄骨造、器具庫:木造			
特記事項	・校内ネットワーク整備(R2) ・空調設備設置(理科室:R5、普通教室:H30、校長室・職員室:設置年不明) ・屋内運動場地震補強(H22) ・屋内運動場は、緊急避難場所として指定があるため、災害時は優先して使用するものとする。			
その他資料(情報)				
供給施設の状況	名称	接続	事業所等	電話番号
	電 気	可	電力小売業者	
	上水道	可	桜川市上下水道部水道課	0296-58-5111
	下水道	可	(農業集落排水)	
	ガ ス	可	プロパンガス業者	
交通機関	バ ス	南東(4.2km)ヤマザクラGO 桜川市役所真壁庁舎 バス停		
	鉄 道	JR新治駅(5.5km)		
公共施設等	市役所等	南東(4.2km)桜川市役所 真壁庁舎	郵便局	南東(4.4km)真壁郵便局
	小 学 校	南東(4.9km)真壁学園義務教育学校	病 院	北(7.2km)桜川地域医療センター
	中 学 校	南東(4.9km)真壁学園義務教育学校	交 番	南東(2.8km)桜川警察署
近隣の状況	国道50号より県道を南方面に8kmほど行った農村地域で、すぐ西に行くと、筑西市方面に繋がる。学校の東側には、石材団地が広がっている。			

位置図



区域図



外観写真



全景

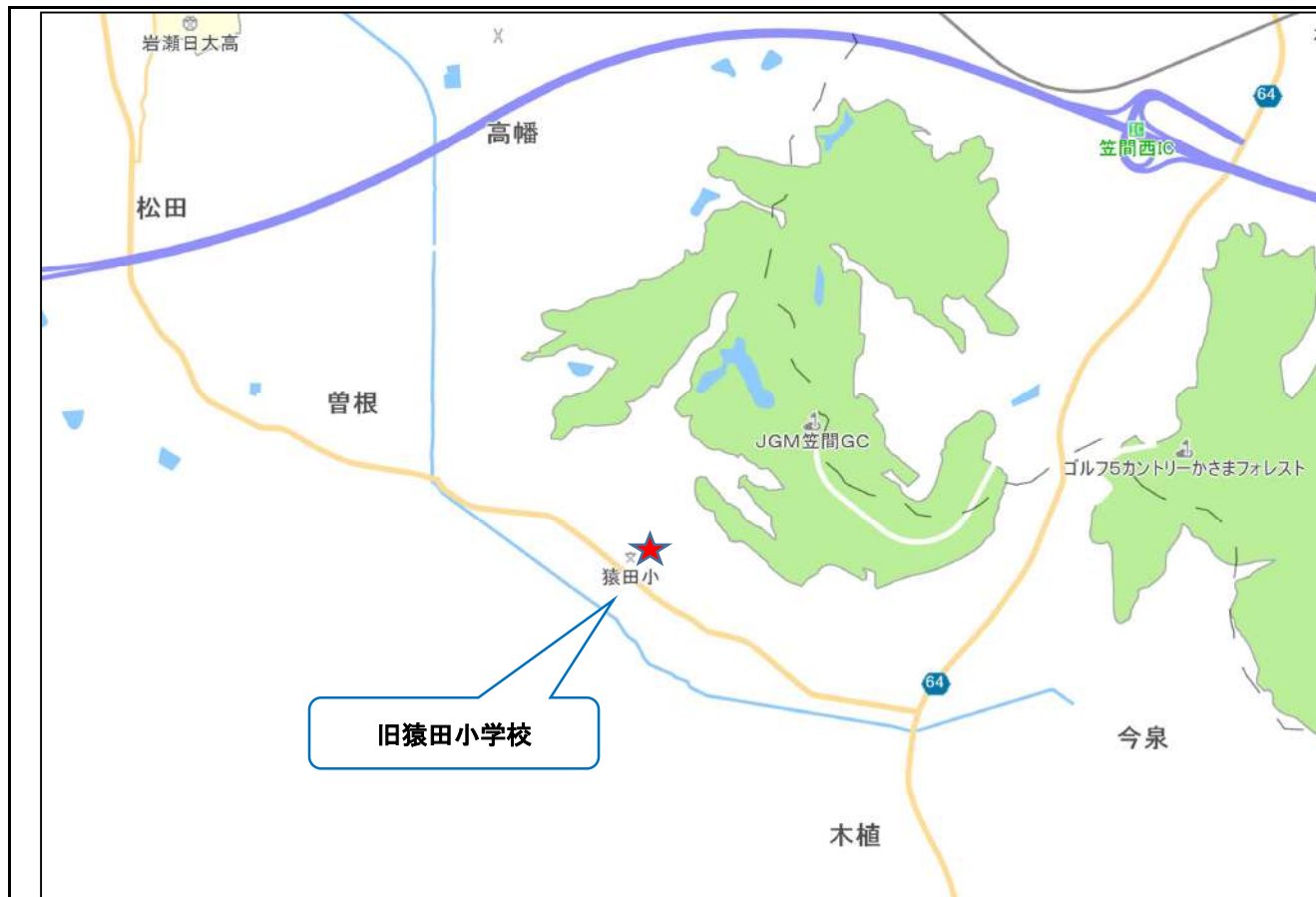


校舎

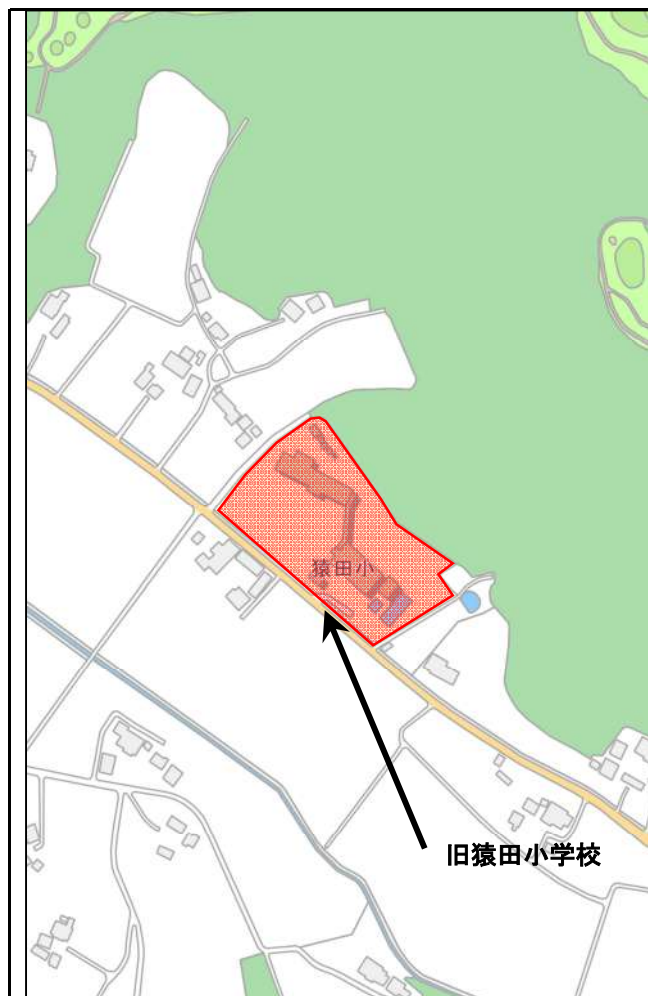
旧猿田小学校 物件調書

土地に関する情報				
地名地番	桜川市猿田413番地1、414番地1、414番地3、414番地7、428番地1、430番地1			
地 目	公 簿	学校用地	現 況	学校用地
敷地面積	公 簿	12,393.34㎡	実 測	
接道状況	敷地の南方向に幅7.6mの県道、西方向に3.0mの市道が接している。			
法令等に基づく制限	区域区分	市街化調整区域	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%	容積率	200%
	その他	土砂災害警戒区域		
特記事項	・用途地域の指定はないが、敷地面積の過半が田園集落猿田地区計画(田園集落エリア)に属することから、同地区計画の建築制限が適用される。 ・校舎敷地の一部(414番地3、414番地7)、屋内運動場の一部・プール(428番地1、430番地1)は民有地を借地しているため、借用地の貸借契約は桜川市、所有者、借受者の3者による契約とする。			
建物に関する情報				
建築年(主な建物)	校舎:昭和63年築、屋内運動場:昭和55年築、プール専用付属室:昭和57年築、倉庫:昭和63年築			
建築面積	校舎1,843.00㎡、屋内運動場691.00㎡、プール専用付属室100.00㎡、倉庫52.00㎡			
床面積	校舎1,843.00㎡ (普通教室54.00㎡×4、特別教室:理科・音楽・図工・家庭・コンピューター・図書・資料 7室計696.21㎡、その他教室:学習・職員・校長・会議・保健・放送 6室計244.80㎡、その他:印刷・湯沸・更衣・資料・配膳3室 7室計106.61㎡、トイレ4箇所) 屋内運動場691.00㎡ (競技場430.92㎡、ステージ50.93㎡、その他:用具入・更衣2・控室2 5室計50.44㎡、トイレ1箇所、2階:放送・予備 2室計38.63㎡、ギャラリー72.50㎡) プール専用付属室100.00㎡ (更衣2・監視・用具・機械・シャワー・トイレ・ホール 計100.00㎡)			
構造等	校舎:鉄筋コンクリート造3階建、屋内運動場:鉄骨造、プール専用付属室:鉄骨造、倉庫:鉄骨造			
特記事項	・空調設備設置(普通教室:H30年度3室、R2年度1室、職員室・校長室:設置年不明) ・屋内運動場地震補強、照明設備改修工事(H23年度) ・屋内運動場は、緊急避難場所として指定があるため、災害時は優先して使用するものとする。 ・屋内運動場は、体育施設として夜間時の利用があり、継続して使用するものとする。			
その他資料(情報)				
供給施設の状況	名称	接続	事業所等	電話番号
	電 気	可	電力小売事業者	
	上水道	可	桜川市上下水道部水道課	0296-58-5111
	下水道	可	(合併浄化槽)	
	ガ ス	可	プロパンガス業社	
交通機関	バ ス	なし		
	鉄 道	JR羽黒駅 (3.5km)		
公共施設等	市役所等	西(6.7km)桜川市役所 岩瀬庁舎	郵便局	北(3.3km)東那珂郵便局
	小 学 校	北西(3.1km)羽黒小学校	病 院	西(11.0km)桜川地域医療センター
	中 学 校	北西(5.2km)岩瀬東中学校	交 番	北(2.0km)羽黒駐在所
近隣の状況	国道50号より県道を南方面へ3kmほど行った農山村地域で、ここから北関東自動車道笠間IC方面又は石岡市方面に繋がる。旧校舎から南西方向に燕山を臨み、北東方面直近に笠間ゴルフクラブが位置する。			

位置図



区域図



外観写真



全景



校舎

様式 1

応募申込書

令和 7 年（2025 年） 月 日

桜川市長 様

（事業者：共同による場合は代表法人）

所在地

法人名称

代表者職・氏名 ㊟

（代理人職氏名）

所在地

法人名称

代表者職・氏名 ㊟

桜川市学校跡地利活用事業者募集要項に基づき、旧〇〇学校跡地施設を利活用したいので、必要書類を添えて応募します。

【共同による場合は代表法人を含めた構成員数】

法人

※共同でない場合は記入不要

【本件に関する担当者（共同による応募の場合は代表法人の担当者）】

所属部署・職名			
担当者氏名			
TEL		FAX	
E-mail			

構成員調書

今般の応募に関する構成員及びそれぞれの役割は、下記のとおりです。

代表法人	法人名称	
	役割	
構成員	所在地	〒
	法人名称	
	代表者職・氏名	(印)
	役割	
構成員	所在地	〒
	法人名称	
	代表者職・氏名	(印)
	役割	
構成員	所在地	〒
	法人名称	
	代表者職・氏名	(印)
	役割	

※当様式は、共同による応募の場合のみ提出してください。

誓 約 書

令和 7 年（2025 年） 月 日

桜川市長 様

今般の応募に関し、事業者として桜川市学校跡地利活用事業者募集要項に基づく応募資格の要件をすべて満たしていること及び提出書類の内容に虚偽のないことを誓約します。
なお、事実と相違があった場合は、失格及び応募無効とされても異議はありません。

代表法人	法人名称	
	代表者職・氏名	⑩
構成員	法人名称	
	代表者職・氏名	⑩
構成員	法人名称	
	代表者・職氏名	⑩
構成員	法人名称	
	代表者職・氏名	⑩

様式 4

事業提案書

ア．利活用に関する基本理念・方針

※跡地施設の利活用に関する基本理念・方針について、募集要項の趣旨及び提案の条件等を踏まえて記載すること。

イ．利活用の概要

○事業内容及び運営規模

※具体的な事業内容、土地・建物等の利用方法など記載すること。

○利活用に関するスケジュール

※契約締結から施設利活用までの具体的なスケジュールを記載すること（準備内容・期間、工事内容・期間、各種手続内容・期間など、事業開始までに見込まれる事項）。なお、別表等の作成による提出も可とする。

※関係法令及び関係機関との調整状況などを記載すること。

イ．利活用の概要

○施設利用計画図

※土地、建物等の利用計画（建物や工作物の新增設含む）が把握できる内容で作成すること。なお、任意様式による提出も可とする。

ウ．運営体制

○運営形態及び人員配置・雇用方針

※管理運営方法、組織体制、人員配置（職種・職務内容）、人材育成・確保、地元雇用の考え方について記載すること。

エ. 地域との関わりについての考え方

○地域との交流や連携

※地域との交流や連携に関する取り組みや考え方について記載すること。

○地域防災への協力

※地域防災への協力内容について記載すること。

エ. 地域との関わりについての考え方

○住環境及び環境負荷、安全等への配慮

※周辺の住環境・景観、環境負荷、安全・安心等への配慮に関する取り組みや考え方について記載すること。

○その他良好な関係を続けていくための工夫など

※長期的に地域との良好な関係を築いていくための工夫など、具体的に考えているものがあれば記載すること。

オ. 資金計画書及び事業収支計画書

○事業費概算書

※事業開始までの必要な資金額について計上すること。

[illegible]

○資金調達計画書

※必要に応じて項目を追加すること。

項目	金額（千円）	備考
合計		

オ. 資金計画書及び事業収支計画書

○収支計画書（収入）

※事業開始後、3年間分作成すること。

(年度)

項目	金額（千円）	備考
合計		

○収支計画書（支出）

※事業開始後、3年間分作成すること。

(年度)

項目	金額（千円）	備考
合計		

カ．希望価格提案書

○希望形態（いずれかに○をつけること。）

- ① 土地、建物すべて購入
② 土地、建物の一部を購入（具体的に記入すること。）

()

- ③ 土地、建物すべて賃貸
④ 土地、建物の一部を賃貸（具体的に記入すること。）

()

○希望購入・賃貸価格

土地	円
建物	円
合計	円

様式 5

質 問 書

令和 7 年（2025 年） 月 日

桜川市長 様

事業者 所在地
 法人名称
 代表者職・氏名
担当者 所属部署・職名
 氏名
 TEL
 FAX
 E-mail

桜川市学校跡地利活用事業者募集要項に関して、下記のとおり質問します。

質問事項	質問内容

※質問事項には、募集要項のページ番号と項目を記入すること。

※質問項目が複数ある場合は、番号を付けること。

様式6

法人概要書

令和 7 年（2025 年） 月 日現在

法 人 名 称				
所 在 地	〒			
代 表 者 職 ・ 氏 名				
設 立 年 月 日	年 月 日			
資 本 金				
従 業 員 数				
主 な 事 業 内 容				
主 な 実 績				
類似施設の運営実績				
財 政 状 況 (直近3年分)		令和 年	令和 年	令和 年
	総 収 入			
	総 支 出			
	当期損益			
	累積損益			
備 考				

様式 7

申 立 書

令和 7 年（2025 年） 月 日

桜川市長 様

事業者

所在地

法人名称

代表者職・氏名

⑨

桜川市学校跡地利活用事業者募集要項に基づく提出書類に関して、下記の税の納税義務がないことを申し立てします。

☐ _____税の納税義務がない。

理由：

☐ _____税の納税義務がない。

理由：

☐ _____税の納税義務がない。

理由：

様式 8

現地見学会参加申込書

令和 7 年（2025 年） 月 日

桜川市長 様

申込担当者
所在地
法人名称
所属部署・職名
氏名
TEL
FAX
E-mail

桜川市学校跡地利活用事業者募集要項に係る現地見学会に参加したいので、下記のとおり申込みします。

【申込施設】

旧 _____ 学校

【参加者】

法人名称	所属部署・職名	氏名

※見学会の日程は調整いたします。

様式 9

応募辞退届

令和 7 年（2025 年） 月 日

桜川市長 様

（事業者：共同による場合は代表法人）

所在地

法人名称

代表者職・氏名

⑨

桜川市学校跡地利活用事業者募集要項に基づき、旧〇〇学校跡地施設を利活用するため、令和 年 月 日付けで応募申込しましたが、下記理由により辞退しますので届出します。

応募辞退理由：

跡地利活用提案審査表(案)

施設名		提案者		審査員氏名	
審査項目		審査基準		配点	評価
ア	利活用に関する基本理念・方針	○提案した計画が、当該施設を利用するにあたり地域の活性化や振興発展の貢献といった基本理念に当てはまるかどうか。 ○提案した計画が、将来性を期待できるものであるか。		20	A B C D E F
イ	利活用の概要	○提案した計画は、実施体制や資金計画などから判断して具体的で、実現性の高いものであるか。 ○事業スケジュールは、関係法令の時間の時間を踏まえており、無理のないものであるか。		10	A B C D E F
ウ	運営体制	○応募者が提案事業を遂行及び継続するにふさわしい体制を有しているか。 ○リスク管理が十分であるか。 ○これまでの提案事業内容と同種の事業をしてきた実績は十分なものであるか。		20	A B C D E F
エ	地域との関わりについての考え方	○地域の住環境等への配慮がなされており、将来にわたり、周辺住民との円滑な関係構築のための方策を講じているか。 ○提案した計画が、地域の活性化や振興発展に貢献(地域のにぎわいの創出、新たな雇用の創出、福祉の増進や教育文化の振興)が図られる事業であるか。 ○指定緊急避難場所の対応など、地域防災への協力は可能となっているか。		25	A B C D E F
オ	資金計画書及び事業収支計画書	○長期(3年)収支計画等から安定性があるか。 ○資金調達計画に確実性が見込まれるか。 ○事業の採算性が見込まれるか。 ○応募者の総資産額、利益剰余金などにより経営状況は十分安定しているか。		15	A B C D E F
カ	希望価格提案書	○買取(借受)希望価格に応じた評価点		10	A B C D E F
合計				100	

【評価の基準】

①応募者の状況、活用計画の内容、プレゼンテーション及びヒアリングの評価点を次により算出します。

各項目ごとにA～Fの評価をつけ、配点に対応する係数を乗じて算出します。

A:特に優れている B:優れている C:普通 D:やや不十分 E:不十分 F:不良

評価点計算方法

A:配点×1.0 B:配点×0.8 C:配点×0.6 D:配点×0.4 E:配点×0.2 F:配点×0(点数無し)

各審査委員の評価点はを項目ごとで合計し、それを審査員の人数で除した点数(平均点)を、その項目の評価点とします。

②審査による失格要件は以下のとおりです。

・各審査員の評価点の平均が6割に満たない場合

・評価項目いずれかにおいて、審査委員が一人でも「F:不良」と評価した場合

○桜川市市有財産跡地等利活用審議会設置要綱

平成30年3月23日

告示第36号

(目的及び設置)

第1条 桜川市が保有する公共施設の跡地において用途が定められていない土地及び建物（次条において「公共施設跡地等」という。）について、有効的な活用を検討するため、桜川市市有財産跡地等利活用審議会（以下「審議会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 審議会は、次に掲げることを所掌する。

- (1) 公共施設跡地等の利活用に関する事項。
- (2) 公共施設跡地等の事業提案の選考に関する事項。
- (3) 桜川市市有財産跡地等利活用検討委員会の設置に関する事項。
- (4) 前号に掲げるもののほか、審議会が必要と認める事項。

(組織)

第3条 審議会の委員は15名以内で組織する。

- 2 委員は、桜川市議会の議員、桜川市における区の区長、市内団体の代表者及び学識経験を有する者、市職員のうちから市長が委嘱する。
- 3 審議会は、会長1名、副会長1名を置き、委員の互選とする。
- 4 会長は、会務を掌理し、会議の議長となる。
- 5 副会長は、会長を補佐し会長に事故があるときは、その職務を代理する。

(平30告示134・一部改正)

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から、第2条に定める審議会の所掌事項が終了するまでの期間とする。

(会議)

第5条 審議会の会議は、会長が招集し、会議を主宰する。

- 2 審議会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて意見を聴くことができる。

(幹事会)

第6条 審議会に第2条の所掌事務に関する具体的な調査・検討作業を行うため、幹事会を置く。

- 2 幹事会は、市長が任命する関係職員をもって組織する。
- 3 幹事会に代表幹事を置き、財政課長の職にある者をもって充てる。
- 4 幹事会は、代表幹事が必要に応じて招集し、議長となり会議を掌理する。

(庶務)

第7条 審議会の庶務は、総務部財政課において処理する。

(補足)

第8条 この要綱に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、会長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

附 則 (平成30年告示第134号)

この告示は、公布の日から施行する。

○桜川市市有財産跡地等利活用検討委員会設置要綱

平成30年3月23日

告示第37号

(目的及び設置)

第1条 桜川市が保有する公共施設の跡地において用途が定められていない土地及び建物（次条において「公共施設跡地等」という。）について、地域に与える影響等を踏まえたうえでの跡地活用を検討するため、公共施設跡地等となる対象施設ごとに、桜川市市有財産跡地等利活用検討委員会（以下「委員会」という。）を置く。

(所掌事務)

第2条 委員会は、次に掲げることを所掌する。

- (1) 公共施設跡地等の利活用方法の検討に関する事項。
- (2) 前号に掲げるもののほか、委員会が必要と認める事項。

(組織)

第3条 委員会の委員は12名以内で組織する。

- 2 委員は、桜川市議会の議員、桜川市における区の区長、市内団体の代表者のうちから市長が委嘱する。
- 3 委員会は、委員長1名、副委員長1名を置き、委員の互選とする。
- 4 委員長は、会務を掌理し、会議の議長となる。
- 5 副委員長は、委員長を補佐し委員長に事故があるときは、その職務を代理する。

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱又は任命の日から、第2条に定める委員会の所掌事項が終了するまでの期間とする。

(会議)

第5条 委員会の会議は、委員長が招集し、会議を主宰する。

- 2 委員会は、必要があると認めるときは、関係者の出席を求めて意見を聴くことができる。

(庶務)

第6条 委員会の庶務は、総務部財政課において処理する。

(補足)

第7条 この要綱に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この訓令は、平成30年4月1日から施行する。

桜川市公共施設跡地等利用基本方針



平成30年2月

桜 川 市

目 次

1 基本方針策定の目的	1
2 公共施設の現状と課題	2
3 利活用の基本的考え方	3
4 跡地利用における優先順位	5
5 利活用の検討手続き	6
6 特殊事情等の対応	9

1 基本方針策定の目的

桜川市では、人口急増期に行政サービスの充実を図るために多くの公共施設を整備してきました。これらの公共建築物は整備から数十年が経過し、改修及び建て替えの時期を迎えており、今後は多額の更新費用が必要になることが想定されます。また、人口減少や少子高齢化による社会情勢の変化に伴い、多様化する住民ニーズへの対応が求められており、各施設の統廃合による施設の再編とそれにより廃止となる施設（市有財産）の活用が課題となっております。

保育所・幼稚園においても施設の老朽化が進んでおり、少子化の影響で子ども数が減少しているため、施設の再編を行い平成28年4月に認定こども園3園を開園しました。また、平成30年4月から真壁小学校・紫尾小学校は桃山中学校の敷地に統合し、桃山中学校と一緒に桜川市初の小中一貫教育校桜川市立桃山学園が開校します。

このことにより、利用が決まっていない真壁小学校、紫尾小学校、旧やまと保育所及び旧岩瀬北部保育所の跡地等の利活用について、平成29年9月1日から10月31日までの2カ月間において、市有財産の民間活用に関するアイデア募集をしました。その結果、幅広い提案があったことから跡地利用を決定するためのルール作りの必要性を認識しました。

市では、今後の持続可能なまちづくりの推進を図り、市民全体の貴重な財産を有効に利用するため、施設跡地の利用等の方策を早期に示すことが求められているとの認識のもと、今回「桜川市公共施設跡地等※利用基本方針」を作成することとしました。

※公共施設跡地等：市が保有する公共施設の跡地その他の市が保有する用途が定められていない土地及び建物

2 公共施設の現状と課題

(1) 桜川市の公共施設の現状

桜川市の公共施設の整備状況を建築年度別に延床面積でみると、昭和46年（1971年）から平成5年（1993年）にかけて整備が集中しています。

旧耐震基準が適用されていた時期である昭和55年（1980年）以前に整備された施設は、施設全体の約44.3%にのぼります。従って、施設の安心・安全の観点から課題を有した施設を抱えていると言えます。

本市では「桜川市公共施設等総合管理計画」を策定し、施設の長寿命化を進めるとともに、統廃合や複合化を検討していくこととしています。これらの進捗に合わせ、さらに施設跡地が発生することが想定されます。

(2) 暫定利用上の課題

- 残された施設・設備をそのまま利用して、安価で運用でき、かつ二重投資を避けることができる利点がある反面、施設の安全管理や建物設備、消防施設等の機能維持等の課題があります。
- 施設・設備の規模、機能と暫定利用の内容が一致せず、光熱水費をはじめとする運営コストは相当の割高となり、費用対効果の課題があります。また、使用料等受益者負担について、ほかの公共施設との均衡が取りにくい課題があります。
- 暫定利用は恒久的利用時には廃止となるので、利用が不安定です。また、暫定利用が長期にわたりかつ利用対象が限定されているような場合、占有的な利用状況や、利用者の既得意識を生むこともあり、市民のための恒久的利用への障害になることが懸念されます。
- 用途地域による建築制限や既存施設の建築時の許可の内容等により利用が困難な場合があります。

3 利活用の基本的考え方

学校施設をはじめとする公共施設は、それぞれの設置目的を達成するため、市民の理解のもと各種制度に位置付けられて整備し、これまで維持、運営されてきた市民共通の貴重な財産です。したがって、これらの施設がその機能を終え、施設跡地となった場合には、「施設が余ったから何かに使う」という発想ではなく、改修や運営などのコストに相当の経費を要することも十分考慮し、今後における人口減少、超高齢社会の進展及び公共施設の老朽化も念頭に、まちづくりを進める課題に適切に対応するため、最も有効な方策を厳選していく必要があります。そのため、次の視点を定めます。

①行政需要・市民ニーズの視点

多様化・高度化する市民ニーズを考慮するとともに、中長期的な視野で、求められる行政需要に適切に対応し、将来を見通した活用を図ります。そして、施設跡地は桜川市民共有の財産であることから、総合計画をはじめ各種行政計画などとの整合性にも十分留意し、市民全体の利益につながる利活用を進めます。

② 地域への配慮の視点

学校施設などは、特に地域住民との関わりも深く、愛着があるとともに、地域のシンボリック的存在となってきました。こうした機能を果たしてきた経緯を踏まえ、利活用に当たっては地域全体の意向を配慮するよう努めます。

③ 民間活用の視点

行政需要に対応した利活用を行う場合においても、市が直接実施しなくても、民間にできるものは民間に委ねて、結果として市民の利益に還元できるよう努めます。また、貸付や交換、売却など多様な選択肢により、財産の有効活用を進めるとともに、土地利用については、まちづくりの方向性に沿ったものとなるよう可能な限り誘導します。

④ 財政健全化の視点

桜川市の平成29年度における一般会計の歳入予算では、歳入の約4分の1を地方交付税に依存しております。地方交付税の多くを占める普通交付税交付金は、合併特例法による優遇措置が段階的に縮減され、平成33年度にはこの優遇措置がなくなります。

市の財政健全化を図るために、民間事業所等へ施設跡地の売却や有償貸付を

行うことについても検討します。また、借地している土地は、跡地における事業展開の必然性が特に認められない限り、原則所有者に土地の返還を行うものとしします。

利活用について具体的に検討を進める場合は、次の事項に配慮する必要があります。

【配慮事項 1 施設の水準・有効性・経済性】

利活用施設を良好な管理・保全状況に保ち続け、効果的かつ効率的な施設サービスを図り、納税者に納得の得られるコストで改修、運営し、非効率・不公平とならないよう検討します。

【配慮事項 2 地域防災】

地域の防災上施設の果たす役割を十分踏まえ、その機能が損なわれないよう努めます。

【配慮事項 3 国庫補助金等の精算及び活用】

学校施設など整備時に国庫補助金等を活用した場合、精算内容などの調査を踏まえ対応します。また、改修等新たな施設整備を伴う場合は、可能な限り国庫補助金など特定財源の活用を図ります。

【配慮事項 4 用途地域・建築制限】

既存施設の建物用途や建築許可等の内容を踏まえ、次の施設利用の制約等の確認を進めます。

【配慮事項 5 暫定利用の検討】

施設跡地の利活用については、恒久的な活用が図られるまでに財源対策も含め、相応の時間を要することが想定されます。一方、新たな行政需要が生じた段階で活用できるよう備えること(将来のまちづくりのための担保用地)もあり、暫定利用の可能性も踏まえ検討します。

4 跡地利用における優先順位

跡地利用にあたっての優先順位は、前述「3利活用の基本的な考え方」を踏まえた上で、(1)本市事業、(2)公共的・公益的な団体による事業、(3)民間事業の順とします。

(1) 本市事業による活用

対象地において、市が行政目的で活用(転用)することが検討される場合は、事業展開の可能性を優先して検討します。

(2) 公共・公益的団体等による活用

他の公共団体や、福祉・教育施設など公益的な事業を民間事業者等が行う要望があれば、これら事業展開による活用を検討します。

地域活動を支える地域コミュニティの場として、地域が施設の利活用、維持管理、運営など事業計画等の提示により、施設跡地の利活用の要望があったときは、利活用内容を精査したうえで検討します。

(3) 民間事業者等による活用

公共・公益的な活用が見込まれない跡地については、売却や有償貸付を基本として、民間事業者等による活用を検討します。

民間事業者等を活用した跡地利用については、市域全体の課題解決や市の重要施策の実現に寄与することに加え、地元の意向も尊重して、事業者等の健全性、事業内容の安定性・継続性とともにより市や地域に与える影響などを考慮した上での活用とします。

5 利活用の検討手続き

個別の施設跡地の利活用を検討する場合には、上記の基本的な考えにしたがい、次のように進めます。

(1) 検討体制

施設跡地の民間等での利活用を進めようとする場合は、跡地の利活用方法を「市有財産跡地等利活用審議会」（以下、「審議会」という。）を組織して、民間活用の提案をもとに跡地利用の事業選考を行います。

審議会において、施設近隣住民の意見を聴くことが必要であると認めた場合は、その対象施設ごとに地域の代表者で組織する「市有財産（施設名称）跡地等利活用検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）を設置します。検討委員会では、民間事業提案を地域の意向を踏まえて有効活用策を検討します。

また、地域では地域住民が主体となった跡地利活用において議論が行われるよう促します。この地域組織と市の関係部署が相互に連携しつつ、協働により跡地等の利活用の検討を進めます。

(2) 検討手続きと進め方

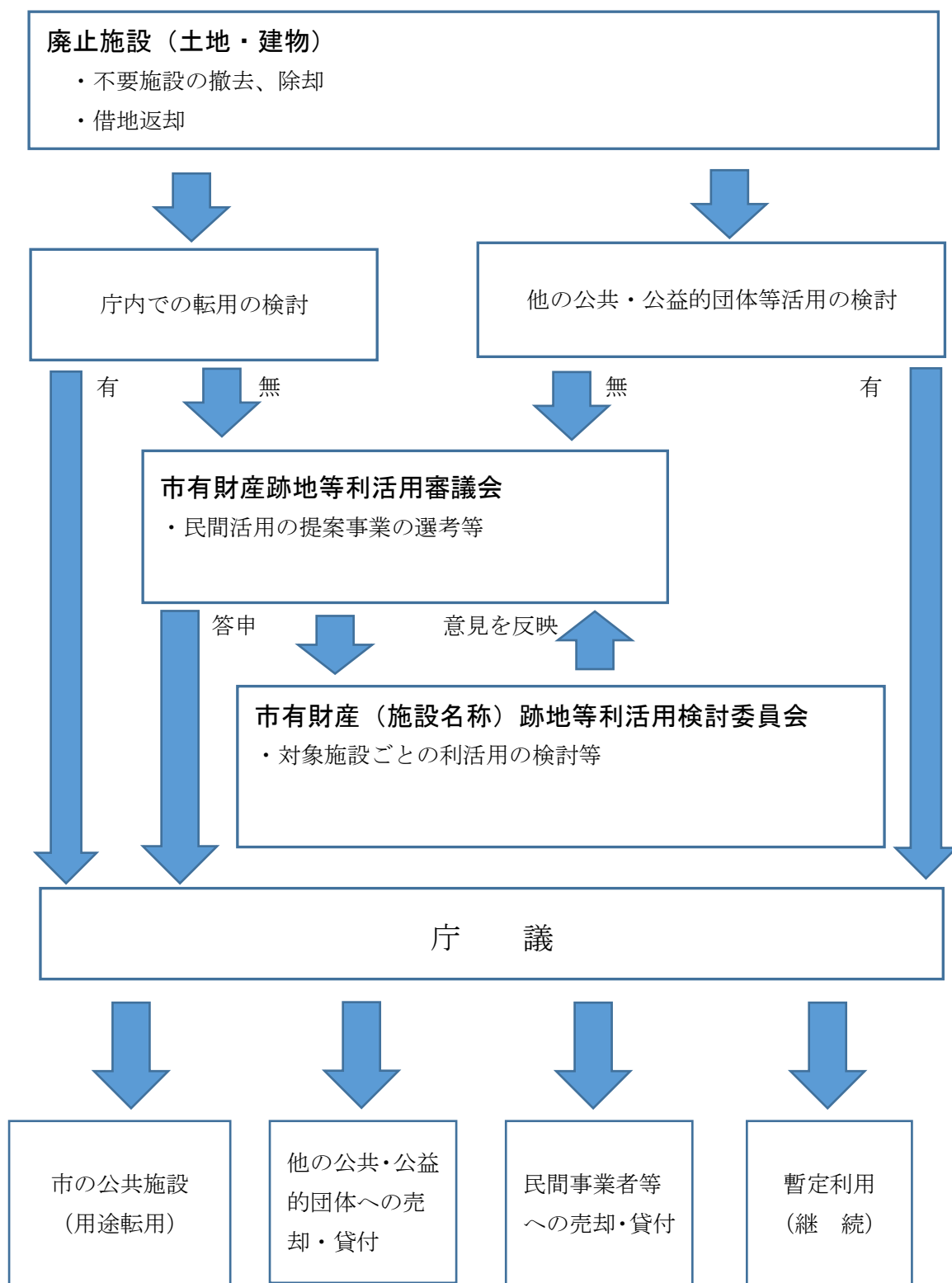
- ① 市による活用（転用）又は公共・公益的団体等による活用を検討し、その必要性がないと認めた場合には、民間事業者等での活用を進めます。
- ② 本基本方針に基づいて、個々の廃止施設ごとに「市有財産（施設名称）跡地活用者募集要項」を作成して、担い手による事業提案の一般公募をします。
- ③ 審議会において、提出された事業提案を総合的に審査検討したうえで事業者（担い手）を選考します。必要に応じて、地域の代表者で組織する検討委員会に意見を求め、その意見を参考に事業者の選考をします。
- ④ 検討委員会を設置する場合、検討委員会では事業提案を基本に跡地利用について検討します。
- ⑤ 必要に応じて、関係審議会や近隣住民への事業説明会を開催します。

- ⑥ 審議会の答申や事業者等の健全性、事業内容の安定性・継続性を考慮しながら、庁議※にて最終決定をします。

※庁議：桜川市の行政運営の基本方針及び重要事項を審議し、行政の適正かつ効率的な執行を図るため、市長、副市長、教育長、各部長等で構成されている組織。

- ⑦ 提案者がいない場合には、新たな行政需要が生じた段階で活用できるよう備え、暫定利用を庁内で検討します。

利活用の検討手続きフロー



6 特殊事情等の対応

特定の公共施設跡地等の利活用について、地域的に対策が求められるなど特殊事情が生じた場合等は、本方針の過程を経ることなく検討することとします。

第1回桜川市市有財産跡地等利活用審議会 会議録

日時：令和7年11月12日（水）午後1時から
場所：桜川市役所大和庁舎2階 第5会議室

○審議会副会長の互選

例年、区長会連合会会長に担っていただいているがよろしいでしょうか

→異議なし

○質疑

- ・利活用検討委員会の設置について、委員会で出た意見は審議会で確認してから、最終的に審議会で優先交渉者を決めるのか。また利活用検討委員会の構成員のイメージはありますか。
→お見込みの通りです。構成員については、審議会設置要綱第2条第3項に記載があり、該当する施設の地域の議員や区長、地区の方を想定しています。
- ・募集要項を確定すると、各施設の追加募集条件はつかない予定ですか
また優先交渉者が決まったら、協議して追加することはありますか。現状提案内容が分からないので、提案によって協議しますか（※旧耐震の建物や土砂災害警戒区域の建物があるため）
→今回はこの要綱で統一して案内します。事業内容によって関連する法規制等が変わってくるのが想定されますので、法規制等をクリアすることを契約の条件としています。個別具体的内容は特段記載をしておらず、協議することとしています。
- ・4校ともゼロベースから募集をかけるのではなく、サウンディング調査で提案があった事業者に対して、要項を策定し募集するイメージでよろしいでしょうか
→サウンディング調査は、これから募集を進めていく上で、対象となる学校にどのような魅力があるかや利活用の方法があるのかといった調査であり、その中でいただいたご意見をもとに要項を策定しています。サウンディング調査に参加いただいた事業者の方に、募集開始のご案内は行いますが、サウンディング調査の参加による優劣はなく、フラットな状態で募集を進めていきます。
- ・平成30年2月に作られた利活用検討手続きフローは変わっていますか。また、地域の反応を見る機会という事は解決されていますか。
→フローは以前と変わっていません。過去に検討委員会を開いていませんが、必要に応じて開きます。
- ・市民団体でも参入は可能ですか
→他の事業者と同様に事業計画等が必要となりますが、受け付けないことはないです。
- ・検討委員会では事業者が説明する場ではなく、提出のあった書類をもとに地域の方の意見を聞くという認識でよろしいですか。
→どちらも考えられます。関係者の出席を求めて意見を聞くこともできます。
- ・サウンディング調査の結果について、ペット関連事業について教えてください。
→市が体育館などを整備して、指定管理制度であれば請け負えるという内容です。今回の募集要項とは乖離がある提案です。
- ・プールを活用した養殖について、具体的な話しはありますか。
→利活用案の話しをいただいただけで、具体的な内容はなかったです。
- ・4校の内2校にしか提案がなかったことについて思案はありますか。
→桜川中は施設が新しく新耐震であり、谷貝小は借地がないことが有利に働いたかと思います。

- ・事務局よりご説明があった要項案で跡地利活用手続きを進めてよろしいでしょうか。
→異議なし

○その他

- ・冒頭で財政健全化の視点や耐震化の話もあり、提案によっては取り壊しの視野や自分で建ててもらうこともあるのか。
→お見込みの通りです。借地がありますので再度募集するか、解体するのかは審議会で相談できればと思います。
- ・学校の体育館が非常時の防災拠点機能となっているので、それをどう残すか残さないかは審議会で議論するでよいでしょうか。
→消防団の詰所の話もあるので、募集結果を見て今後の対応を進めたいと思います。
- ・過去に募集を行った紫尾小と真壁小の現状について、教えていただければと思います。
→2つとも順調に継続されています。