

栃木市皆川中学校の廃校後の校舎等 利用事業者募集要項



栃木市 総合政策部 行財政改革推進課

目 次

第 1	概要	1
第 2	募集内容	1
第 3	基本事項	3
第 4	応募資格と提案条件	7
第 5	事業者選定プロセス	9
第 6	審査基準	18
第 7	基本協定と契約の締結	21
第 8	その他	23
第 9	問合せ窓口	26
	関係図面	別紙
	関係様式	別紙

第 1 概要

栃木市皆川中学校の廃校後の校舎等利用事業者募集要項（以下、「本要項」という。）は、令和 8 年 3 月末をもって閉校となる栃木市立皆川中学校の土地・建物を有効に利活用し、地域社会の活性化や新たな価値創造を促進する施設としてリニューアルするため、活用主体となる事業者を選定するための条件や手続きについて示したものです。

第 2 募集内容

1 対象施設

（1）施設の名称

栃木市立皆川中学校（以下、「皆川中」という。）

（2）土地の概要

ア 地番 栃木市皆川城内町 1856 番地外 21 筆
イ 面積 23,523 m²
ウ 接道状況 栃木県道 75 号栃木佐野線

（3）建物の概要

ア 施設竣工年（校舎／屋内運動場） 昭和 61 年建／平成 8 年建
イ 構造（校舎／屋内運動場） RC 造／S 造
ウ 階数（校舎／屋内運動場） 3 階／2 階
エ 延床面積（校舎／屋内運動場） 3,648.54 m²／1,161.29 m²
オ 耐震基準（校舎／屋内運動場） 新耐震／新耐震

（4）法令等に基づく制限

ア 都市計画 市街化調整区域
イ 景観計画 田園・農村的利用ゾーン
ウ 文化財保護 埋蔵文化財包蔵地非該当
エ 浸水想定 洪水浸水想定区域該当
オ 土砂災害 土砂災害警戒区域非該当

(5) 主要設備

設備名	設置状況
電気	高圧電力受電 キュービクル1基 設備容量 225kVA 受電電圧 6,600V
上水道	受水槽（揚水ポンプ） 材質：（2層）鋼板 有効容量 5.00 m ³
汚水処理	合併処理浄化槽 校舎：15 m ³ 体育館：12.37 m ³
雨水処理	雨水調整施設等無し 自然浸透処理＋放流 敷地内側溝から県道側溝へ放流
空調設備	普通教室、特別教室、職員室等にエアコン設置
消防設備	消火器具、屋内消火栓設備、自動火災報知設備、非常警報設備、避難器具設備、誘導灯、非常電源専用受電設備、防排煙制御設備
ガス	プロパンガス
給湯器	職員室、会議室、保健室

2 募集対象事業

栃木市皆川中学校の廃校後の校舎等利用事業者審査委員会（以下、「審査委員会」という。）が、地域貢献につながると認める事業を対象とします。

以下、地域貢献につながると思われる事業を例示します。

- ・ 地域活動、コミュニティ活動事業
- ・ 健康、スポーツ関連事業
- ・ 福祉関連事業
- ・ 環境保全活動事業
- ・ 農林水産関連事業
- ・ 観光関連事業
- ・ 教育、学習活動事業
- ・ 文化、芸術活動事業

第3 基本事項

1 基本事項

- (1) 長期間に亘り地域のシンボルとなってきた皆川中の利活用になるため、地域の活性化につながる実現可能、持続可能な事業計画をご提案ください。
- (2) 皆川中の貸付に関する提案を募集します。
- (3) 審査委員会の役割は市から諮問を受け、応募事業者の審査を行うものとします。
- (4) 市は審査委員会からの答申を踏まえ、応募事業者の交渉順位を決定し、最優先交渉権者（以下、交渉権者）を選定します。
- (5) 交渉権者選定後、応募事業者に速やかに通知を行うものとし、通知を受領した交渉権者は市と基本協定締結に向けた協議を行います。

2 貸付に関する事項

(1) 貸付範囲

土地：現状（工作物含む）のまま貸付します。

なお、運動場敷地を除外することも可能です。

建物：現状のまま一括して貸付します。

設備：現状有姿とし、除却、更新、維持に関する費用は事業者が見込んでください。

(2) 提案金額

賃借料は実現可能な金額を提案してください。

皆川中の参考金額（消費税込）は次のとおりです。

5,529,260 円／年（非営利目的かつ一括貸付）

6,556,660 円／年（営利目的かつ一括貸付）

4,213,660 円／年（非営利目的かつ運動場敷地除外）

4,912,160 円／年（営利目的かつ運動場敷地除外）

※不動産鑑定価格と行政財産使用料条例から算定

なお、交渉権者の提案金額が参考金額を下回る場合、市は議会に議案を提出する必要があります。議会の承認を得られない場合、交渉権者との契約は成立しません。

賃借料は提案金額を基に決定し、貸付期間中、賃借料の変更はしません。

(3) 建物の新築、増築、改築について

構造躯体に影響の無い、軽微な変更は事前に市の同意を得たうえで、事業者の負担により認める場合があります。

(4) 構造躯体の補修

貸付期間中に建物の構造躯体の補修が必要となった場合は、市が補修を実施します。

(5) 契約不適合責任

対象物件の引き渡しは現状有姿です。契約締結後、対象物件に数量の不足、隠れた構築物、その他隠れた瑕疵があることを発見した場合においても、貸付料（契約金額）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はできません。その他、対象物件に対し栃木市は一切の法的責任を負いません。

(6) 転貸の禁止

共同での申込や事前に市と協議をしたうえでの業務委託は可能ですが、理由の如何を問わず転貸は認めません。

(7) 貸付期間

貸付期間は10年程度を予定していますが、応募者の提案によるものとします。

貸付開始時期については基本協定締結後、協議により決定しますが、事業計画の中で希望する年数を1年以上10年以内の期間で記載してください。なお、定期賃貸借による契約を締結するため、定めた契約期間で契約は満了し、自動更新するということはありませんが、再契約することは可能です。

(8) 施設賠償責任保険の加入

提案事業の実施にあたり、事業者が故意又は過失等により市、又は第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負うことになるため、事業者は施設賠償責任保険に加入するものとします。

現在市が加入している損害補償保険金限度額

身体賠償 1名につき1億円（1事故につき10億円）

財物賠償 1事故につき2,000万円

※変更になる場合があります。

(9) 貸付期間満了後の原状回復

貸付期間満了後は原則として原状回復したうえで返還いただきます。

(10) 費用負担

契約事業者は、次の費用を負担するものとします。

ア 契約及び履行に関して必要となる費用

イ 設備の更新、撤去費用

ウ 提案した事業実施のために必要となる施設整備費用

エ 皆川中の返還時にかかる原状回復費用

3 その他特記事項

(1) アスベスト

令和元年度の調査により、トイレの天井材にアスベストの含有が確認されております。

全ての建築資材についての調査は行っておりませんので、他の建築資材にも使用されている可能性があります。

(2) P C B

受変電設備のコンデンサ、変圧器に PCB 含有がないことを確認済みです。

(3) 記念碑等

記念碑が 1 1 個、銅像が 1 個、石塔が 2 個ありますが現状維持とします。

(4) 埋蔵文化財包蔵地

該当ありません。

近隣に重要な埋蔵文化財があるため、地下を掘削する工事を行う際は、市職員の立会いに協力をお願いします。

(5) 同報系防災行政無線（防災スピーカー）

同報系防災行政無線（防災スピーカー）が設置されていますが、現状維持とします。

なお、電気料は市が負担します。

(6) 皆川中は、現在、市の災害時の避難所に指定されています。貸付期間

中、大きな災害が発生した場合は、施設の一部（例：屋内運動場等）

について、避難所として利用する可能性があるため、別途協議します。

(7) 屋根貸し事業（太陽光発電パネル）

屋根貸し事業として、市は太陽光発電パネル設置事業者に建物の屋根を

貸し付けていますが、現状維持とします。

(8) スクールバスの停留及び自転車駐輪場

廃校後、スクールバスの停留所及び自転車駐輪所として利用する可能性があるため、別途協議します。

(9) 皆川中の備品

皆川中に残る備品について、市内の他の学校で使用するものを除いたあと、市は交渉権者に残存備品の使用の有無を確認します。

そのうえで、市は、事業開始前に最終的な不用品を処分します。

(10) 現状把握している建物の破損

契約不適合責任に関しては前述のとおりですが、校舎の屋根の軒先の一部が破損しています。

屋根下地板の腐食については太陽光パネルが原因の雨漏りを改修済みで、雨漏りは確認されていません。

(11) 施設の譲渡

貸付期間中、条件が整えば、施設を譲渡することも可能とします。

第4 応募資格と提案条件

1 応募資格

本事業に応募することができる事業者は、皆川中の利用を希望する法人または、個人事業主（以下、「法人等」という。）のうち、次に掲げる資格基準を満たす法人等とします。なお、複数の法人等で構成されるグループ（以下、「共同事業体」という。）による応募の場合は、代表者を設定し書面にて定めるとともに、全ての構成員が資格基準を満たすものとします。

2 資格基準

- （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）手形交換所における取引停止処分、主要取引先から取引停止等の事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- （３）会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく、再生手続開始の申立ての事実がある等、経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- （４）民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け支払いが不可能になった者でないこと、又は第三者の債権保全請求が常態となったと認められる者でないこと。
- （５）応募申込の期限の日から契約締結の時までに、栃木市競争入札参加資格者指名停止基準（平成 22 年）第 11 条の規定に基づく指名停止を受けていない者であること。
- （６）暴力団員による不当な行為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及び警察当局から排除要請がある者でないこと。
- （７）国税及び地方税（別途指定するもの）に滞納がないこと。
- （８）本市と締結した契約に関し、債務不履行等により、本市と係争中の者でないこと。
- （９）都市計画法上の制限、規制等の違反行為が本市内においてないこと。

(10) 本要項の内容を順守できること。

3 提案条件

- (1) 公序良俗に反していないこと
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律で定めている業種、業態にかかる事業でないこと
- (3) 都市計画法、建築基準法、消防法など用途に関する法令を満たす見込みのある提案であること
- (4) 騒音、悪臭、振動など周辺環境に悪影響を及ぼすことが無いよう関係法令で定める基準を超えない提案であること
- (5) 政治活動、宗教活動の用に供する事業でないこと
- (6) 暴力団が関与し、又は暴力団の便宜を供与するおそれのある事業でないこと
- (7) 犯罪行為又は犯罪行為に加担することとなるおそれのある事業でないこと
- (8) その他事業者の責任において関係法令を確認し、関係法令を遵守した内容の提案となっていること

(※) 本物件の建設されている地域は、市街化調整区域となっています。

市街化調整区域では、土地利用に一定の制限があり、実施する事業の内容が都市計画法に適合するかどうか、事前に確認する必要があります。本市の都市計画課への事前相談をお願いします。

なお、手続きの概要については、「栃木県開発許可事務の手引き」（栃木県 HP 掲載）をご確認ください。

(※) その他、応募資格と提案条件にご不明な点がございましたら、行財政改革推進課へご相談ください。

第5 事業者選定プロセス

1 審査の方針

市が定める応募資格のほか、事業の提案内容、賃貸借料について審査を行います。

2 事業者選定のスケジュール

実施内容	実施期間又は期日
募集要項の公表	令和7年10月10日（金）
事業説明会の開催	令和7年10月27日（月）
質問受付	令和7年10月28日（火） ～令和7年11月3日（月・祝）
質問回答	令和7年11月11日（火）
申込受付	令和7年11月12日（水） ～令和7年11月20日（木）
応募書類提出	令和7年12月15日（月） ～令和7年12月18日（木）
審査（プレゼンテーション・ヒアリング）	令和8年1月中旬
交渉権者の決定	令和8年2月中旬
基本協定に関する協議	令和8年2月下旬以降
基本協定の締結	令和8年5月
議会の承認	令和8年9月
事業開始	令和9年4月以降

※ 審査に関する日時は、応募書類提出後に通知いたします。

※ 令和7年度末に廃校となりますが、8年度は備品や不用品等の整理を行う期間となります。

※ 交渉権者の提案金額が、市が提示した参考金額を下回る場合、議会の承認が必要となります。その場合、令和8年9月議会に上程します。

- ※ 事業開始は目安です。未確定事項の着手、備品の片付けなどを行ったうえで引き渡します。
- ※ 上記スケジュールは予告なく変更となる可能性もありますのでご了承ください。

3 説明会の開催

(1) 日時

令和7年10月27日（月）14時00分から

(2) 会場

栃木市役所本庁舎3階 正庁A

(3) 申込方法

令和7年10月22日（水）までに説明会申込書（様式第1号）を事務局あてにメールで提出してください。

件名は【皆川中利用事業（説明会）】としてください。

(4) 注意事項

説明会には本要項を持参してください。

4 質問受付

(1) 期間

令和7年10月28日（火）から令和7年11月3日（月・祝）まで

(2) 方法

質問書（様式第2号）に質問及び必要事項を記入の上、事務局あてにメールで提出してください。

件名は【皆川中利用事業（質問）】としてください。

電話又は口頭による質問は受付できませんのでご注意ください。

また、単なる意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがあります。

(3) 回答

質問に対する回答は、令和7年11月11日（火）までに、質問と回答を併記したうえで市ホームページにて公表します。

質問内容について、公表に支障のある内容についてはご注意ください。

また、質問への回答をもって、本要項の追加又は修正といたします。

5 申込受付

(1) 期間

令和 7 年 11 月 12 日（水）から 11 月 20 日（木）まで

(2) 方法

応募申込書（様式第 3-1 号）に必要事項を記入の上、事務局あてにメールで提出してください。

件名は【皆川中利用事業（申込）】としてください。

申込受付はメールのみとなりますのでご注意ください。

(3) 注意事項

- ・共同事業体での申込の場合は構成員調書（様式第 3-2 号）を併せて提出してください。
- ・申込をされた事業者の方が応募書類を提出できます。

6 応募受付

(1) 期間

令和 7 年 12 月 15 日（月）から令和 7 年 12 月 18 日（木）まで

※受付時間は午前 9 時から午後 4 時の間とします。

(2) 方法

下記応募書類一覧表に記載の書類を持参もしくは郵送で提出してください。

持参の場合、提出時に書類の確認をするため、提出者が重なる場合、お待ちいただくことがあります。事前連絡をいただいた方を優先的に受付します。

郵送の場合は、配達証明付書留郵便とし、令和 7 年 12 月 18 日（木）必着とします。

なお、書類に不足や不備があった際は、別途期間を定めて追加提出を求める場合があります。提出の際は本要項を熟読のうえ、提出物チェックシート（様式第 4 号）を確認してから提出してください。

(3) 応募書類一覧表

応募書類	様式番号
1 提出物チェックシート	様式第 4 号

2 応募資格審査・実績確認書類	
① 事業者概要書兼提案事業実績報告書	様式第 5-1 号
② 事業者の概要のわかるパンフレット等（任意提出）	
③ 定款、規約その他これらに類する書類	
④ 法人登記履歴事項全部証明書 もしくは個人事業主の身分証明書	
⑤ 法人印鑑証明書 もしくは個人事業主の印鑑証明書	
⑥ 納税証明書（国税、栃木県税、栃木市税）	
⑦ 決算書類（財務諸表）直近 3 カ年分及び 直近年度の確定申告書の写し	
⑧ 廃校利活用事業実績書	様式第 5-2 号
3 企画提案書類	
① 事業計画書表紙（任意様式）	
② 提案趣旨（任意様式）	
③ 事業スキーム（任意様式）	
④ 事業スケジュール（任意様式）	
⑤ 収支計画（任意様式可）	様式第 6 号
⑥ 地域協働に関する計画書（任意様式）	
⑦ 施設管理計画（任意様式）	
⑧ 土地利用計画図（任意様式）	
⑨ 校舎等利用計画図（任意様式）	
⑩ 賃貸借希望価格書	様式第 7 号

（４）応募書類の作成

ア 全般的事項

(ア) 応募用紙の規格

応募書類一式は日本工業規格 A 版 4 列を基本とし、A3 版は A4 版サイズに折込みをしてください。

(イ) 綴り方

原本は綴じずにダブルクリップで簡易に止めた状態で提出、副本は縦方向長辺をホッチキスで上下 2 か所止めをして提出ください。

副本について、分量が多く、ホッチキスで止まらない場合はフラットファイル等で提出いただいても結構です。

(ウ) 綴る順番とページ付番

上記応募書類一覧の順とし、チェックシートにはページを付番せず、事業者概要書兼提案事業実績報告書（様式第 5-1 号）を 1 ページとして、全体に通しでページを付番してください。

※プレゼンテーションのときに委員に説明する際や、委員からの質疑応答が円滑に行うためのページ付番です。会社紹介用のパンフレットで既にページが付番されているなど、付番が難しい場合は該当箇所のページを飛ばしても構いません。

(エ) 提出部数

原本 1 部、副本 9 部の合計 10 部とします。

なお、副本について、証明書等は写しで結構です。

(オ) グループでの申込

グループで申込をする場合、「2 応募資格審査・実績確認書類」は、全ての構成員に係る書類を提出してください。

(カ) 押印

応募書類に押印する印鑑は、「2-⑤法人印鑑証明書」と同一のものとしてください。

法人の場合は代表者の実印ではありませんのでご注意ください。

(キ) プレゼンテーション

プレゼンテーションは、申出がなければ提出した応募書類を使って行うこととします。

応募書類のほかに、概要版をスクリーンに投影してのプレゼンテーションも可能ですが、準備の都合がありますので、スクリーン

を使用してのプレゼンテーションを希望する場合は応募申込書（様式第 3-1 号）のチェック欄の「プロジェクターの利用を希望する」にチェックしてください。

※スクリーン、プロジェクター、HDMI ケーブルは市で用意します。

スクリーンを使用する場合は HDMI ケーブル対応の PC を持参してください。

※Wi-Fi はありませんので、必要な場合はご自身でご用意ください。

（ク）その他

必須事項ではありませんが、資料を見やすくできるよう、インデックスを添付することを推奨します。

イ 応募資格審査・実績確認書類に関する特記事項

（ア）「2-④法人登記履歴事項全部証明書」

証明年月日が申込書提出日から 3 か月以内のものに限ります。

個人事業主は代表者の身分証明書（代表者の本籍地の役所で発行するもの）を提出

（イ）「2-⑤法人印鑑証明書」

証明年月日が申込書提出日から 3 か月以内のものに限ります。

個人事業主は代表者の印鑑証明書を提出してください。

（ウ）「2-⑥納税証明書」

最近期の次の書類を提出してください。

- ・所管の税務署で発行する法人税（個人事業主は所得税）、消費税及び地方消費税の納税証明書
- ・栃木県の県税事務所で発行する納税証明書
- ・栃木市で発行する市税完納証明書

なお、個人事業主は代表者の証明書を提出してください。

（エ）「2-⑦決算書類、確定申告書の写し」

申請母体となる法人等の直近 3 期分の貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュフロー計算書等の財務書類を提出してください。

また、直近年度の確定申告書の写しを提出してください。

(オ)「2－⑧廃校利活用事業実績書」

廃校利活用に関する実績を記載していただく書類ですが、廃校利活用の実績がない場合は、病院などの学校に類似する施設の利活用に関する実績、または、参考にした廃校利活用のモデルケースを記載してください。

ウ 企画提案書類に関する特記事項

(ア)「3－①事業計画書表紙」

様式は任意としますが、表題を「栃木市皆川中学校の廃校後の利用事業」とし、申込事業者名を必ず記載してください。

(イ)「3－②提案趣旨」

様式は任意としますが、提案の趣旨として、事業の基本的な考え方、事業のコンセプト、事業の方向性などを記載してください。

(ウ)「3－③事業スキーム」

様式は任意としますが、具体的な事業スキーム、事業内容に対する人員体制、組織的な対応、集客や誘客に対するアプローチ、生産・販売を行う場合は販路などを記載してください。

(エ)「3－④事業スケジュール」

様式は任意としますが、事業スケジュールをガントチャートで表記してください。

期間は、事業の準備期間から事業開始後1年以上10年以内のスケジュールを記載してください。

その際、関係機関や市役所関係課との調整が発生する場合は、そのスケジュールを記載してください。

リフォームを伴う計画の場合は、その点も記載してください。

(オ)「3－⑤収支計画」

収支計画は様式第6号を使用しても、様式を任意としても問題ありませんが、事業の準備期間から事業開始後1年以上10年以内の計画を記載してください。

様式第6号を使う場合、勘定科目や期間など、自らの計画に合わせ、加除してください。

(カ)「3－⑥地域協働に関する計画書」

様式は任意としますが、地域の行事との関わり方に関する考えや

具体的な計画、地域の賑わい創出に繋がる計画、地域からの雇用に関する計画、地域の特産品などの活用に関する計画などを記載してください。

なお、ここでいう地域は中学校区を基本としますが、雇用と特産品の活用は、地域の定義を栃木市全域に広げることとします。

(キ)「3-⑦施設管理計画」

様式は任意としますが、施設の清掃や設備の管理だけでなく、除草や樹木管理などに関する具体的な計画を記載してください。

その際、業者委託を考えている項目については具体的に記載してください。

計画する事業が騒音、悪臭、振動など周辺地域に及ぼす影響がある場合はその対策について記載してください。

また、公共事業などの遂行状況について、これまでの実施履歴を記載してください。

(ク)「3-⑧土地利用計画図」

様式は任意としますが、対象施設の施設配置をイラスト、図、写真を使い明記してください。

(ケ)「3-⑨校舎等利用計画図」

様式は任意としますが、対象施設の建物について、各階の平面図を用いてレイアウト図を記載してください。

また、事業実施のため必要となるリフォームがある場合は、予定箇所がわかるように記載してください。

(コ)「3-⑩賃貸借希望価格書」

様式第7号を必ず使用してください。

(5) その他留意事項

ア 禁止事項

(ア) 審査委員会委員に対し、本企画提案について直接・間接を問わず接触を禁じます。

(イ) 企画提案については、1法人等につき1提案とします。複数の提案はできません。

イ 応募の辞退

応募を辞退する場合は、応募辞退届（様式第8号）に必要事項を記入

の上、事務局まで持参又は郵送により提出してください。

郵送の場合は、事前に連絡してください。

ウ その他

(ア) 応募書類は返却しません。

(イ) 応募書類の著作権は応募者に帰属します。

ただし、市は、本事業に関する公表時及びその他市が必要と判断した場合には、応募書類の全部又は一部を無償で利用できるものとしします。

また、本事業にかかる情報公開制度の運用に当たっては事業者選定にかかる透明性や公平性の確保を図るとともに、適正な処理に努めなければならないため、栃木市情報公開条例（平成２２年栃木市条例第２０号）に基づき、次の文書を情報公開の対象とします。

- a 交渉権者となった事業者の応募書類一式
- b 審査委員会の答申書
- c 交渉権者となった事業者の項目別審査得点

なお、申請者数、交渉権者となった事業者名がわかる選定結果、交渉権者となった事業者の審査得点については情報公開請求によらず、市ホームページ上で公開します。

(ウ) 応募書類の提出に関して必要となる費用は応募者の負担とします。

(エ) 応募書類の提出から交渉権者の決定に至る過程で、他の事業者の応募内容等に関する問い合わせには、一切応じないものとします。

(オ) 応募書類の内容等については、審査結果の公表において、市が必要と認める範囲で公表できるものとします。

第6 審査基準

1 審査体制

審査は、審査委員会にて行います。

また、審査委員会の委員について、公正な審査に影響を与える行為を防止する目的から、事前公表は行いません。

2 提案に関するプレゼンテーションの実施

各法人等のプレゼンテーションの持ち時間及びプレゼンテーションの具体的な日程については、応募書類の受理後、改めて通知します。

3 評価

(1) 評価項目、評価の視点、配点について

応募された提案の審査は、次の評価項目に基づき行うものとします。

評価項目			評価の視点	配点
事業内容	事業計画	事業スキーム	・提案された事業スキームが具体的で現実的 ・組織的な対応ができるスキームになっているか ・集客や誘客、利用者に対するアプローチが示されているか ・生産及び販売を行う場合、販路などの見通しが立っているか	15点
		収支計画	・事業スキームと整合を図れているか ・収支計画の数値に根拠があるか ・資金確保が示されているか ・コスト管理、コスト計算、収支バランスが取れているか ・人件費の積算が適切か	15点
		事業スケジュール	・事業開始までのスケジュールが具体的で現実的 ・事業開始後のスケジュールが具体的で現実的	5点
	地域との親和性	地域との協働及び連動	・地域の行事などを協働して開催する ・地域の賑わいの創出につながる ・魅力的な事業となっている	10点
		地域経済への影響※	・地域住民の雇用につながる ・地域の特産品等を活用する ・その他、市に対する貢献	10点

	管理体制	施設全般の管理体制	・清掃、除草、樹木管理、ごみ処理など具体的な対処方法が提案されているか	5 点
		施設の安全管理や維持管理	・施設の安全管理に関する計画、維持管理に関する具体的な提案がされているか	5 点
		事業実施履歴	・公共事業などの受注者となり、適正に業務を行っているか	5 点
実績	事業実績		・これまでに廃校又は、学校に類似する施設を利活用した自らの実績 ・利活用に関する調査、研究の実績 ・今回提案した事業実績の件数	5 点
	財務状況		・直近 3 カ年の経常収支比率 ・財務諸表から見れる収益性、安全性、将来性が同業種と比較して良好か	5 点
価格	提案金額		提案金額／最高提案金額×20 点	20 点

※ 地域経済への影響について、ここでの「地域」は、皆川地域を優先しつつ、栃木市全域を「地域」の範囲と定義します。

(2) 価格点の算出方法

提案金額が 0 円の場合は価格点が 0 点になりますのでご注意ください。

(3) 合計点の算出

事業内容及び実績に対する合計審査得点に（価格点×出席審査委員数）を加えた点数を合計点とします。

(4) 最低提案点数及び失格

ア 価格点を除く合計審査得点が満点の 6 割を最低提案点数とし、最低提案点数を獲得できない場合、交渉権者になりません。

イ 事業内容にかかる評価項目で半数以上の委員から 0 点を採点された項目がある場合は合計審査得点が最低提案点数を獲得していても失格となります。

4 優先順位の決定

優先順位は、原則、合計点の高低による序列としますが、合計点が最上位でも最低提案点数を満たしていなければ、失格となり、順位は付きません。

なお、合計点が同点の場合は以下の順に優先していきます。

- ・優先順位 1 位：事業内容の点数の高低
- ・優先順位 2 位：実績の点数の高低

これら全て同点の場合、審査委員会は事業内容を総合的に勘案し優先順位を決定します。

5 交渉権者の決定

審査委員会による審査結果に基づき、市は交渉権にかかる優先順位を決定します。ただし、交渉権者との協議が整わなかった場合、次順位のものを交渉権者とし、以降、交渉権を繰り下げます。

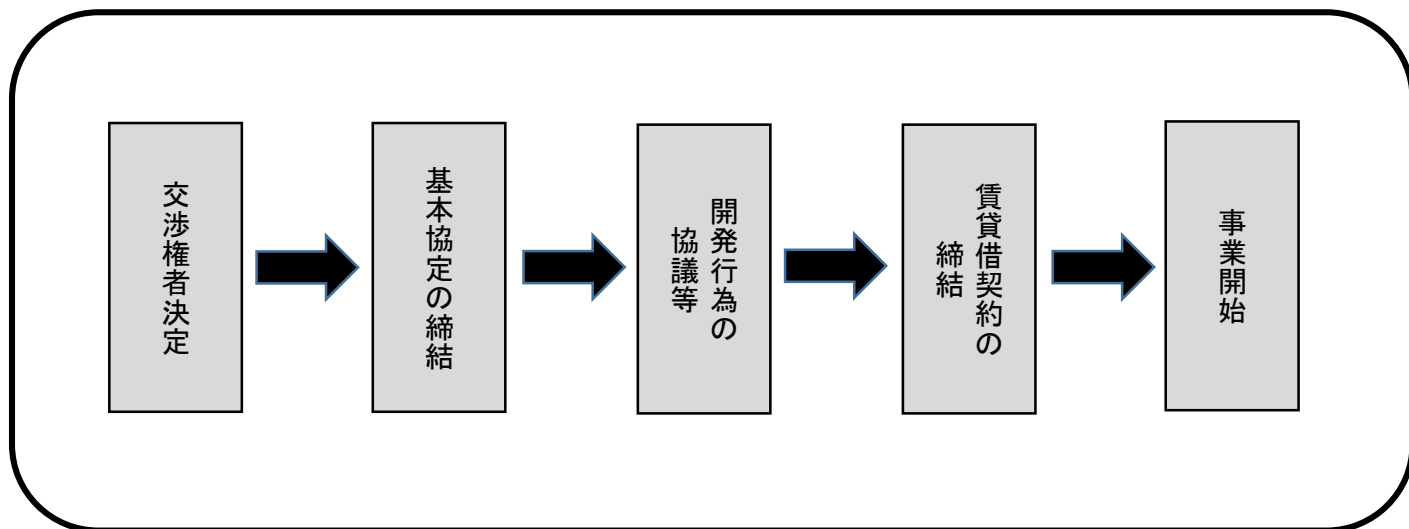
6 資格の喪失

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、交渉権者となる資格を喪失するものとします。

- ア 応募資格を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ウ 公正な審査に影響を与える行為があった場合
- エ 他の応募者の提案を妨害する等、手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合
- オ 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を遂行するにあたって支障がある場合
- カ その他、市との信頼関係を損なった場合

第7 基本協定と契約の締結

1 交渉権者決定から事業開始までのフロー



2 基本協定の締結

交渉権者決定後、市と交渉権者は、募集要項、提案内容及び提案金額に基づき、基本協定書の締結に向けて、協議をします。

3 開発行為の協議等

提案内容により、交渉権者は開発行為の協議等を行っていただきます。

4 賃貸借契約の締結

基本協定に基づき協議を進めた結果、栃木市・交渉権者双方合意に達した場合、賃貸借契約を締結します。なお、協議の結果双方合意に至らなかった場合、それまでの検討や準備に要した費用について、市では一切補償いたしません。

(1) 賃貸借期間

貸付の起算日については、市と交渉権者で協議して決定します。

貸付期間は提案内容に沿ったものとなります。

(2) 賃貸借価格

交渉権者が賃貸借希望価格書（様式第7号）に記した金額となります。

貸付期間中、価格の見直しは行いません。

(3) 貸付方法

定期賃貸借とします。

なお、貸付期間満了後に契約の自動更新は行いませんが、市が貸付期間満了後に皆川中の利用に関する募集を行った場合、今回の利用事業者が申込をし、改めて交渉権者となることは可能です。

5 事業開始

賃貸借契約締結で決めた事業開始日より事業開始となります。

第8 その他

1 リスク分担表

市と事業者のリスク分担表は次の通りです。

項目	内容	対応者	
		栃木市	事業者
関係法令等の変更	法制度の新設・変更に関するもの		○
税制度の変更	一般的な税制変更		○
物価・金利の変動	物価及び金利の変動による費用負担の増加		○
不可抗力リスク	自然災害等、貸主及び事業者の両方の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象によるリスク（施設）	協議事項	
	自然災害等、貸主及び事業者の両方の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象によるリスク（設備）		○
既存の施設の損傷に係る修繕	貸主の責めに帰すべき事由によるリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるリスク		○
	経年劣化等によるもので、既存施設の躯体に重大な支障が生じた場合	○	
	経年劣化等によるもので、上記以外のもの		○
施設に付随した既存の設備等の損傷に係る修繕	貸主の責めに帰すべき事由によるリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるリスク		○
	経年劣化等によるもので、既存施設に固着する設備等に重大な支障が生じた場合		○
	経年劣化等によるもので、上記以外のもの		○
既存の施設・設備等の盗難、破損、落書きなど	事業者の管理上の瑕疵により発生したリスク		○
	上記以外の場合のリスク	協議事項	
事業の実施	事業実施に必要な建物の原状変更(撤去、改修等)		○
	事業実施に直接的に要する経費(物品購入費等)		○

	事業実施に間接的に要する経費（維持管理費等）		○
	事業実施に必要な各種届出等		○
事業の中断・中止	貸主の責めに帰すべき事由によるリスク	○	
	事業者の責めに帰すべき事由によるリスク		○
	上記以外の場合のリスク	協議事項	
第三者への損害賠償	事業者が行う事業に起因する事故、施設の劣化など維持管理の不備による事故に関するリスク		○
利用者、周辺住民への対応及びトラブルによるもの	事業者が行う事業に起因し発生したリスク		○
	専用駐車場管理に起因し発生したリスク		○
退去時の原状回復リスク	管理施設の原状回復に関するリスク		○
	設置施設の撤去に伴う諸費用及び諸手続に関するリスク		○

※事業者が修繕等を行う場合、市に対する着手前の状況説明が必須です。

2 維持管理費用

参考 to 令和 6 年度の維持管理費用を掲載します。

項目	皆川中
電気料	3,980,472 円
水道料	383,320 円
ガス代	18,005 円
小破修繕費	2,550,900 円
貯水槽清掃業務委託	113,300 円
機械警備業務委託	442,755 円
自家用電気工作物保安管理委託	255,574 円
簡易専用水道管理検査委託	8,000 円

プール用ろ過装置保守点検委託	26,400 円
浄化槽保守管理業務委託	783,200 円
浄化槽清掃業務委託	410,784 円
浄化槽法定 11 条検査業務委託	6,600 円
消防設備保守点検費	135,614 円
防火設備定期点検業務委託	203,280 円
市有建築物定期点検業務委託	185,428 円
合計	9,503,632 円

※除草作業費、樹木管理費は学校技能員が対応しているため委託費はありません

第9 問合せ窓口（各書類の提出先）

事務局：栃木市役所総合政策部行財政改革推進課

〒328-8686 栃木県栃木市万町9－25

TEL 0282-21-2344

Mail gyoukaku@city.tochigi.lg.jp