

佐野市学校跡地活用事業（旧氷室小学校）
公募型プロポーザル実施説明書

令和8年9月

佐野市

目次

1	募集の趣旨	1
2	業務名及び提案内容	1
	（1）業務名	1
	（2）提案内容	1
3	対象物件の概要	2
	（1）施設名称	2
	（2）対象地	2
	（3）敷地面積	2
	（4）主な施設	2
	（5）特記事項	2
4	土地・建物売買契約	2
	（1）売買物件の予定価格	2
	（2）売買物件の引き渡し	3
	（3）契約保証金	3
	（4）売買代金の支払い等	3
	（5）買戻し特約	3
	（6）費用負担	3
5	契約条件	3
	（1）公序良俗に反する使用の禁止	3
	（2）風俗営業等の禁止	3
	（3）実地調査等	3
	（4）契約の解除及び損害賠償	4
	（5）契約不適合責任	4
	（6）土壤汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等	4
	（7）埋蔵文化財包蔵地	4
	（8）アスベスト調査	4
	（9）施設賠償責任保険の加入	4
	（10）事業着手時期	4
	（11）転貸等の禁止	4
	（12）法令等の遵守	4
6	提案者に要求される資格	4
	（1）参加事業者の構成	4
	（2）参加事業者の制限	5
	（3）その他	5
7	候補者を特定するための評価基準等	5
	（1）評価体制	5
	（2）評価委員会の運営	5

（３）提案評価	5
（４） 基準点	6
（５） 評価項目	6
8 参加表明書の提出期限、場所及び方法	6
9 提案書の提出期限、場所及び方法	7
10 募集から提案採否決定までのスケジュール	7
11 プレゼンテーション及び質疑応答に関する事項	7
12 所管課	7

1 募集の趣旨

佐野市では、令和2年8月に定めた「あそ野学園義務教育学校及び葛生義務教育学校の開校に伴う学校跡地の個別活用方針」により、活用区分を「民間等施設としての活用」とし、民間事業者等により有効活用が期待できる学校跡地を選定しました。

今回の募集では、選定した学校跡地のひとつである旧氷室小学校（令和5年3月閉校）の跡地活用について、主として「学校跡地の特色や周辺の地域環境等を踏まえた活用方策の提案」を広く募集し、民間が有する事業ノウハウや創意工夫等をもとに、新たな起業の促進や雇用の創出等、地域活性化に貢献できる事業者を公募型プロポーザル方式により特定するものです。

2 業務名及び提案内容

（1）業務名

佐野市学校跡地活用事業（旧氷室小学校）

（2）提案内容

旧氷室小学校は「佐野市コンパクトシティ構想」の「集落ゾーン」に位置し、豊かな自然と調和した居住環境の形成と、地域コミュニティの維持・継承を担う象徴的な拠点です。

本プロポーザルでは、この地ならではの自然環境や地域資源を最大限に生かした「新たな生業（しごと）」の創出や、関係人口を呼び込む独自のビジネス展開など、民間ならではの活力による地域活性化策を期待しています。

そのうえで、長年地域の中心として多様な役割を果たしてきた学校の歩みを活かし、住民の日常的な集いや多世代交流の場としても機能するような、事業性と地域貢献を両立させた熱意ある利活用プランを求めます。

① 地域住民等への配慮

事業者は、事業実施にあたり、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の防止、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こととします。

また、事業開始にあたり地域住民等への事前説明会を必ず行うとともに、地域住民等からの要望を可能な限り事業内容に反映させることとし、誠実な対応を心掛け、円滑な事業の実施に努めることとします。

② 施設継続利用への協力

現在、当該施設については、下表のとおり市や地域住民、スポーツ団体等が一部利用していますので、今後の継続利用に対する協力についてご提案ください。

施設	利用目的	利用状況
体育館	①市内スポーツ団体利用 ②市内学校行事	①②年数回
校舎	—	
校庭	防災訓練（栃木県・佐野市） 各利用時における駐車場	数年に1度 随時

③ 地域防災への協力

現在、敷地北西部の一角に防災行政無線が設置されており、さらに校庭は栃木県のドクターヘリ離着陸場にも指定されています。地域防災への貢献として、防災行政無線等の今後の継続利用に対する協力についてご提案ください。

当該施設は一部が土砂災害警戒区域に位置し、積極的な避難所活用が難しい面がありますが、地域からは強い要望があります。そのため、民間主導の一時避難所としての活用提案を【任意】で求めます。提案にあたっては、費用や管理・開設体制を明確にした上で、事業者が実施可能な範囲での条件付き提案も可とします。

3 対象物件の概要

(1) 施設名称

旧氷室小学校（佐野市水木町 51 番地）【別紙 1 参照】

(2) 対象地

佐野市水木町字礪川原 51 番外（都市計画区域外）

(3) 敷地面積

19,479.43 m²

(4) 主な施設

名称	建築年次	構造	階数	面積(m ²)	耐震
校舎	昭和 54 年	R C 造	2	2,158.23	改修不要
体育館	昭和 48 年	S 造	1	626.66	改修不要
校庭				10,784.00	

(5) 特記事項

- ① 国有地（法定外公共物）部分は、市が国から取得し対象地に加えるため、売買代金に含まれています。【別紙 2 参照】
- ② 敷地北東側境界から敷地北側 40m、敷地南側 50mの範囲が土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）に、また、敷地北東境界から南方向の境界に沿った約 120m においては、土砂災害特別警戒区域（通称：レッドゾーン）に該当しています。【別紙 5 参照】
- ③ 建物は全て未登記になります。必要に応じて購入者の負担で行ってください。
- ④ 対象物件の詳細については、物件調書等をご確認ください。【別紙 3・4・6 参照】

4 土地・建物売買契約

(1) 売買物件の予定価格

参加事業者から提出された提案書に記載された提案価格が、予定価格未満の金額である場合は無効とし、当該応募事業者は失格とします。

予定価格	内訳	備考
12,297,000 円(税込)	土地 8,722,000 円 建物 3,575,000 円(税込)	

(2) 売買物件の引き渡し

- ① 売買物件の引き渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行います。
- ② 売買物件は、現状有姿のまま事業者引き渡します。
- ③ 土地の所有権移転の不動産登記は、市が登記の嘱託を行います。

(3) 契約保証金

事業者は、契約締結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してください。

なお、契約保証金は、無利息で売買代金に充当します。

(4) 売買代金の支払い等

事業者は、契約の締結後、60日以内に市が発行する納入通知書により、納付済みの契約保証金を除く売買代金を全額納付してください。

(5) 買戻し特約

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

(6) 費用負担

事業者は、次の費用を自らの負担により行うものとします。

- ① 契約履行に関して必要となる費用
- ② 所有権移転登記に要する登録免許税等の費用
- ③ 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用
- ④ 対象物件の引き渡し時における不具合個所の改修に関する費用
- ⑤ 事業実施のために必要となる施設整備費用
- ⑥ 所有権移転日以降の対象物件に関する公租公課を含む一切の費用

5 契約条件

(1) 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。

(2) 風俗営業等の禁止

事業者は、売買物件を風俗営業等の規則及び業務の適性化等に関する法律（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の用に使用してはなりません。

(3) 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。

(4) 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、市は本説明書で定める参加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。

(5) 契約不適合責任

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、履行の追完の請求、売買価格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。

(6) 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ありません。

(7) 埋蔵文化財包蔵地

当跡地は埋蔵文化財の包蔵地に該当していません。

(8) アスベスト調査

当該物件の建物については、平成 17 年度にアスベスト含有調査を実施した結果、飛散するおそれのあるアスベスト含有建材は確認されておりません。

(9) 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。

(10) 事業着手時期

事業者は、対象物件の引き渡し後、適正な維持管理を行うとともに、事業提案書に記載された事業を引渡し日から 1 年以内に着手し、3 年以内に開始してください。

(11) 転貸等の禁止

事業者は、市の承諾を得ないで対象物件を第三者へ転貸または事業者が建設した建物その他の工作物に賃借権その他使用または収益を目的とする権利を設定することはできません。

なお、市の承諾を得た場合は、市との協議事項や合意事項を第三者に継承しなければなりません。

(12) 法令等の遵守

事業実施にあたっては、該当する関係法令（都市計画法、建築基準法、消防法、文化財保護法等）や条例等を遵守してください。また、許可申請等が必要になる場合がありますので、事前に各担当部署へご確認ください。

6 提案者に要求される資格

(1) 参加事業者の構成

① 参加事業者は、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。

- ② グループで本事業に参加しようとする場合は、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うえで、代表となる代表事業者を定め手続きを行ってください。
- ③ 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。
- ④ 同一事業者が複数のグループへの参加による重複応募はできないものとします。
- ⑤ 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

- 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
- ② 佐野市競争入札参加資格者指名停止要綱に基づく指名停止を受けていない者
- 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者、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者。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者を除く。
- ④ 佐野市暴力団排除条例（平成23年佐野市条例第16号）に基づく入札参加除外を受けていないこと。
- ⑤ 国税、地方税の滞納がない者

(3) その他

契約締結までの期間に参加資格条件等を欠くことになった場合は、失格とします。参加表明書の提出以降におけるグループ構成の変更は、原則として認めません。

7 候補者を特定するための評価基準等

(1) 評価体制

提案内容の評価を行うため、佐野市学校跡地活用事業評価委員会（以下「評価委員会」という。）を設置し、評価委員会において候補者及び次点者を特定します。

(2) 評価委員会の運営

評価委員会の委員名については、公正な評価に影響を与える行為を防止するため非公開とします。また、事業者のアイデア及びノウハウ保護の観点から、提案評価内容及び議事内容も、非公開とします。

(3) 提案評価

上記の評価委員会において提案内容の評価を行います。なお、参加事業者が1者のみの場合でも評価を行います。

① 評価基準内容と採点

評価委員会において、以下に示す評価項目に従い、提案内容を評価します。

各提案者の評価点数は、各評価委員の点数を合算し、平均した点数とします。

② 評価の得点による特定

評価の結果、評価点数が7（4）の基準点を満たし、最も評価点数の高い事業者を候補者とし、次順位の事業者を次点者に特定します。

ただし、最も高い評価点数を獲得した事業者が複数の場合（同点の場合）は、次のアからウの選考過程により最終順位を確定し、候補者とします。

- ア 評価項目大項目のうち「地域貢献等」と「事業運営等」の合計点数が高い者
 イ アに該当する者が複数ある場合は、提案価格の高い者
 ウ 上記によりがたい場合は、評価委員会の協議により決定した者

(4) 基準点

各小項目で6割以上の得点を有し、かつ評価点数の70点以上とします。

(5) 評価項目

評価項目			評価基準	配点
大項目		小項目		
提案 評価	1 事業概要等 (20点)	①基本方針及び事業概要	提案する事業の基本方針、事業概要等が募集趣旨に合致するものであるか	10
		②既存施設の有効活用	敷地全体の活用が図られ、既存施設を有効活用しているか	10
	2 地域貢献等 (40点)	①地域の活性化	雇用機会の創出をはじめ、地域経済の活性化に寄与する提案となっているか	10
		②地域資源の活用	地域資源が活かされた提案となっているか	5
		③地域防災への協力	市指定避難所や防災行政無線の継続使用等、地域防災への貢献が提案されているか	10
		④地域住民等への理解、協力	地域活動等への理解、協力について、積極的な提案がなされているか	15
	3 事業運営等 (40点)	①事業の継続性及び実現性	長期的な事業運営を想定すると共に、意欲があるか	10
		②事業計画及び資金計画	事業計画や資金計画等が適切に検討されているか	15
		③スケジュール	事業開始までのスケジュールが具体的に実現性があるか	15
配点計				100

※小数点第1位を四捨五入し、整数による評価点とします。

8 参加表明書の提出期限、場所及び方法

- (1) 提出期限 令和8年10月9日(金) 午後5時
 (2) 提出場所 12 所管課に同じ
 (3) 提出方法 持参又は郵送。なお、郵送の場合は、「書留」、「簡易書留」、「特定記録」のいずれかの方法によるものとし、メール便は不可とします。持参による場合は、佐野市の休日を定める条例(平成17年佐野市条例第2号)に規定する休日

(以下「休日」という。)を除く、午前8時30分から午後5時(正午から午後1時までを除く。)までに提出してください。

9 提案書の提出期限、場所及び方法

- (1) 提出期限 令和8年11月20日(金) 午後5時
- (2) 提出場所 12 所管課に同じ
- (3) 提出方法 8 (3) に同じ

10 募集から提案採否決定までのスケジュール

手続内容	実施予定日(令和8年度)
実施手続き開始の公告、説明書の交付	9月1日(火)
参加表明書の提出期限	10月9日(金)
提案資格確認結果及び提案書の提出要請の通知	10月中旬
提案書の提出期限	11月20日(金)
プレゼンテーション及び質疑応答	11月27日(金)(予定)
特定・非特定結果の通知	12月4日(金)(予定)

11 プレゼンテーション及び質疑応答に関する事項

- (1) 日時 令和8年11月27日(金)(予定)
- (2) 場所 佐野市役所 会議室
日時、場所の確定事項は、提案書の提出要請通知に合わせてお知らせします。
- (3) 方法
 - ① 提出した提案書により1事業者 40分(提案内容説明(20分) 質疑(20分))とします。なお、提案事業者数によっては時間を変更する場合があります。
 - ② 提出した事業提案書以外の資料を用いることはできません。
 - ③ プレゼンテーションは、非公開とします。
 - ④ プレゼンテーションの実施方法は、自由形式とします。所管課では、会場にプロジェクター、スクリーンを準備します。

12 所管課

佐野市役所 総合政策部 財産マネジメント課 施設マネジメント係
〒327-8501 佐野市高砂町1番地
TEL:0283-20-3050 / e-mail: smanagement@city.sano.lg.jp