

佐野市学校跡地活用事業（旧野上小学校）
公募型プロポーザル実施説明書

令和8年7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) 対象施設	2
	(4) 特記事項	2
4	財産の契約方法	2
	(1) 土地	2
	(2) 建物	2
5	土地賃貸借契約	2
	(1) 契約形態	2
	(2) 存続期間	2
	(3) 賃貸借料	3
	(4) 対象物件の貸付	3
	(5) 契約保証金	3
	(6) 賃貸借料の支払い方法	3
	(7) 費用負担	3
	(8) 事業計画等の変更	3
6	建物譲渡契約	3
	(1) 譲渡価格	3
	(2) 物件の引き渡し	3
	(3) 用途指定及び譲渡等の制限について	4
	(4) 費用負担	4
7	契約条件	4
	(1) 公序良俗に反する使用の禁止	4
	(2) 風俗営業等の禁止	4
	(3) 実地調査等	4
	(4) 契約の解除及び損害賠償	4
	(5) 契約不適合責任	4
	(6) 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等	5
	(7) 埋蔵文化財包蔵地	5
	(8) アスベスト調査	5
	(9) 施設賠償責任保険の加入	5
	(10) 事業着手時期	5
	(11) 転貸等の禁止	5

(12) 事業計画等の変更	5
(13) 契約満了時の留意事項	5
(14) 解体準備金の確保	5
(15) 法令等の遵守	5
8 提案者に要求される資格	5
(1) 参加事業者の構成	5
(2) 参加事業者の制限	6
(3) その他	6
9 候補者を特定するための評価基準等	6
(1) 評価体制	6
(2) 評価委員会の運営	6
(3) 提案評価	6
(4) 基準点	7
(5) 評価項目	7
10 参加表明書の提出期限、場所及び方法	7
11 提案書の提出期限、場所及び方法	8
12 募集から提案採否決定までのスケジュール	8
13 プレゼンテーション及び質疑応答に関する事項	8
14 所管課	8

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野上小学校（平成25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候補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（旧野上小学校）

（2）提案内容

旧野上小学校は「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

校庭については、下表のとおり、体育館利用時の駐車場として市や地域住民、スポーツ団体等が一部利用していますが、今後の継続利用に対する協力についてご提案ください。

利用目的	利用状況
①投票所駐車場（市） ②地域イベント等駐車場（地元町会【自治会】等） ③体育館利用者駐車場（スポーツ団体等）	①各選挙実施時 ②年数回程度 ③随時使用

③ 地域防災への協力

旧野上小学校は、校舎、体育館が市の指定避難所、校舎屋上が防災行政無線の設置場所となっており、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、市指定避難所や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。

3 対象物件の概要

(1) 施設名称

旧野上小学校（佐野市長谷場町 499 番地）【別紙 1 参照】

(2) 対象地

佐野市長谷場町字柿曾内 499 番外（都市計画区域外）

(3) 対象施設

① 校舎 鉄筋コンクリート造 3 階、昭和 56 年築、延床面積 1,776 ㎡、旧耐震基準
（各階床面積：1 階 745 ㎡、2 階 590 ㎡、3 階 416 ㎡、屋上 25 ㎡）【別紙 2 参照】

② 敷地 校舎敷地部分 約 2,300 ㎡、校庭利用可能部分 約 3,000 ㎡【別紙 3 参照】

(4) 特記事項

① 旧耐震基準で建設された校舎は、耐震診断によって公立学校施設としての耐震性不足が判明していますが、耐震補強工事は実施していません。校舎を使用する場合には、必要に応じ事業者の負担により使用目的に応じた耐震補強工事を実施してください。

② 敷地全体が土砂災害警戒区域（通称：イエローゾーン）の指定を受けています。
【別紙 4 参照】

③ 対象物件の詳細については、【別紙 5】物件調書をご確認ください。

4 財産の契約方法

(1) 土地

賃貸借契約（事業用定期借地権設定契約）

(2) 建物

譲渡契約（無償譲渡）

※建物の無償譲渡については市議会の議決を経て確定します。

5 土地賃貸借契約

(1) 契約形態

借地借家法第 23 条に基づく事業用定期借地権設定契約とし、公正証書により締結します。

(2) 存続期間

貸付開始日から 10 年以上、30 年未満とし、事業者からの提案に基づき市と協議のうえ決定します。なお、事業用定期借地権の性質上、存続期間にかかわらず以下の条件が適用されます。

① 契約は更新しません。

② 建物の再築による存続期間の延長はしません。

③ 建物の買取請求権は認めません。

(3) 賃貸借料

参加事業者から提出された事業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。

月額賃貸借料（予定価格）	（年額）	備考
4,500 円	(54,000 円)	佐野市行政財産使用料条例第2条 (営利目的)に基づき算出

上記賃貸借料は不動産鑑定価格をベースに算出しています。

(4) 対象物件の貸付

- ① 対象物件の貸付日については、市と事業者が協議のうえ決定します。
- ② 対象物件は、現状有姿のまま事業者に貸し付けます。定着物その他貸付時に存する一切の動産等の撤去・廃棄等が必要な場合は、市の承諾を得てください。

(5) 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賃貸借料の12ヶ月分に相当する金額を契約保証金として納付してください。

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、無利息で返還します。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れはできません。

(6) 賃貸借料の支払い方法

賃貸借料の支払い方法は、原則月払いとしますが、市と事業者で協議のうえ決定します。

(7) 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 対象物件の定着物その他貸付時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用
- ③ 対象物件の貸付時における不具合個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 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
- ⑥ 事業用定期借地期間満了時、貸付土地に存在する建築物及び工作物等を撤去する費用

(8) 事業計画等の変更

事業者は、提出した事業計画内容を変更しようとするときや事業実施のために必要となる工事・修繕等を行うときは、関係法令等の適合を確認したうえで、市の承諾を得てください。

6 建物譲渡契約

(1) 譲渡価格

建物の譲渡は「無償譲渡」とします。

(2) 物件の引き渡し

- ① 譲渡物件の引渡し日については、市と事業者が協議のうえ決定します。
- ② 譲渡物件は、現状有姿のまま事業者に引き渡します。

③ 譲渡建物は未登記になりますが、譲渡後に市が登記の嘱託を行います。

(3) 用途指定及び譲渡等の制限について

① 譲渡物件は、本契約締結日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、市が承認した場合を除き、原則として事業計画を基に定められた用途（以下「指定用途」という。）に供しなければなりません。

② 指定期間が終了するまでは、原則として、指定用途の変更及び譲渡物件の第三者への譲渡等を禁止します。ただし、事業計画に沿ったもので、市の承認を得た場合を除きます。

(4) 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 譲渡物件の引き渡し時における不具合個所の修繕に関する費用
- ④ 譲渡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
- ⑤ 事業実施のために必要となる施設整備費用
- ⑥ 施設の運営期間を通じ、施設運営及び維持管理並びに必要となる修繕費用
- ⑦ 事業用定期借地期間満了時、譲渡物件を撤去する費用

7 契約条件

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

事業者は、対象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、対象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、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。

(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

当該物件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

当該物件については、平成 21 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あるが、基準値（0.1%）未満と確認されております。

(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、当該物件の貸付期間中、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譲渡・貸付日から 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) 事業計画等の変更

事業者は、提出した事業計画内容を変更しようとするときや事業実施のために必要となる工事・修繕等を行うときは、関係法令等の適合を確認したうえで、市の承諾を得てください。

(13) 契約満了時の留意事項

事業用定期借地期間満了時には、貸付物件に存在する建築物及び工作物等を撤去し、土地を更地で返還することとし、撤去期間は貸付期間に含むものとします。

(14) 解体準備金の確保

事業者は、契約の存続期間満了時における建物等の除却費用に充当するための解体準備金を積み立て、期間満了に先立って十分な金額を確保するものとします。

(15) 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。

8 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

本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。

9 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、事業者のアイディ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、提案内容の評価します。

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9（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、提案価格が高い者
 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、かつ合計評価点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 (2 0 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 (4 0 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 (4 0 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（建物撤去に関 する資金計画含む）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 的で実現性があるか	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。

10 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8月10日(月) 午後5時
 (2) 提出場所 14 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。

11 提案書の提出期限、場所及び方法

- (1) 提出期限 令和8年9月25日(金) 午後5時
- (2) 提出場所 14 所管課に同じ
- (3) 提出方法 10 (3) に同じ

12 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	7月15日(水)
参加表明書の提出期限	8月10日(月)
提案資格確認結果及び提案書の提出要請の通知	8月下旬
提案書の提出期限	9月25日(金)
プレゼンテーション及び質疑応答	10月16日(金)（予定）
特定・非特定結果の通知	10月30日(金)（予定）

13 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10月16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。

14 所管課

佐野市 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