

旧東小学校利活用事業 公募型プロポーザル募集要項

令和 7 年 1 0 月

茨城県 笠間市

目 次

1. 趣旨	・ ・ ・ ・ ・	1
2. 募集要項の位置づけ	・ ・ ・ ・ ・	1
3. 旧東小学校の概要	・ ・ ・ ・ ・	1～3
(1) 所在地		
(2) 敷地概要		
(3) 建物概要		
(4) 建物関係法令		
(5) 設備		
4. 公募条件	・ ・ ・ ・ ・	4～5
(1) 基本事項		
(2) 禁止用途		
(3) 土地及び建物に関する事項		
(4) 一部転貸に関する事項		
5. 応募事業者の参加資格	・ ・ ・ ・ ・	5
(1) 応募事業者の構成		
(2) 参加資格		
6. 事業者の募集	・ ・ ・ ・ ・	6～8
(1) スケジュール		
(2) 募集要項の公開		
(3) 現地見学		
(4) 質問の受付及び回答		
(5) 書類提出		
7. 審査	・ ・ ・ ・ ・	8～9
(1) 選定委員会の設置		
(2) 審査方法		
(3) プレゼンテーション審査		
(4) 審査項目及び配点		
(5) 審査結果の公表及び通知		
8. 優先交渉権者決定後の手続	・ ・ ・ ・ ・	9
(1) 地域説明会の実施		
(2) 事業協定の締結		
(3) 地域協定の締結		
(4) 契約の締結		
9. 留意事項	・ ・ ・ ・ ・	9～11
(1) 応募書類の取扱い		
(2) 応募の無効について		
(3) 実施要項等の承諾		
(4) 費用の負担		
(5) 手続きにおいて使用する言語、通貨及び単位		
(6) 地域住民等への配慮		
(7) 法令等の遵守		
(8) その他		
10. 問合せ先	・ ・ ・ ・ ・	11

1. 趣旨

笠間市では、「笠間市立学校適正規模・適正配置基本計画（平成22年10月策定）」及び「笠間市立小中学校適正配置実施計画（平成25年4月策定）」に基づく市立学校の適正配置に伴い閉校となった学校跡地について、「笠間市公有財産利活用検討会」における検討等を踏まえ、民間事業者による利活用を図ってきました。

今回の公募は、平成27年3月に閉校した旧東小学校について、地域振興及び地域活性化に資する利活用を図るため、中・長期的な視野に立った事業提案を幅広く公募し、本市と優先的に契約交渉を行う者（以下「優先交渉権者」という。）を選定するものです。

2. 募集要項の位置づけ

旧東小学校利活用事業公募型プロポーザル募集要項（以下、「募集要項」という。）は、旧東小学校の利活用を行う事業者を選定するに当たり公表するものであり、公募への参加を希望する事業者は、募集要項の内容を踏まえて、必要な応募書類を提出するものとします。

優先交渉権者の決定に当たっては、公募型プロポーザル方式により選定します。審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とし、次に優れた提案を行った者を次点交渉権者としします。

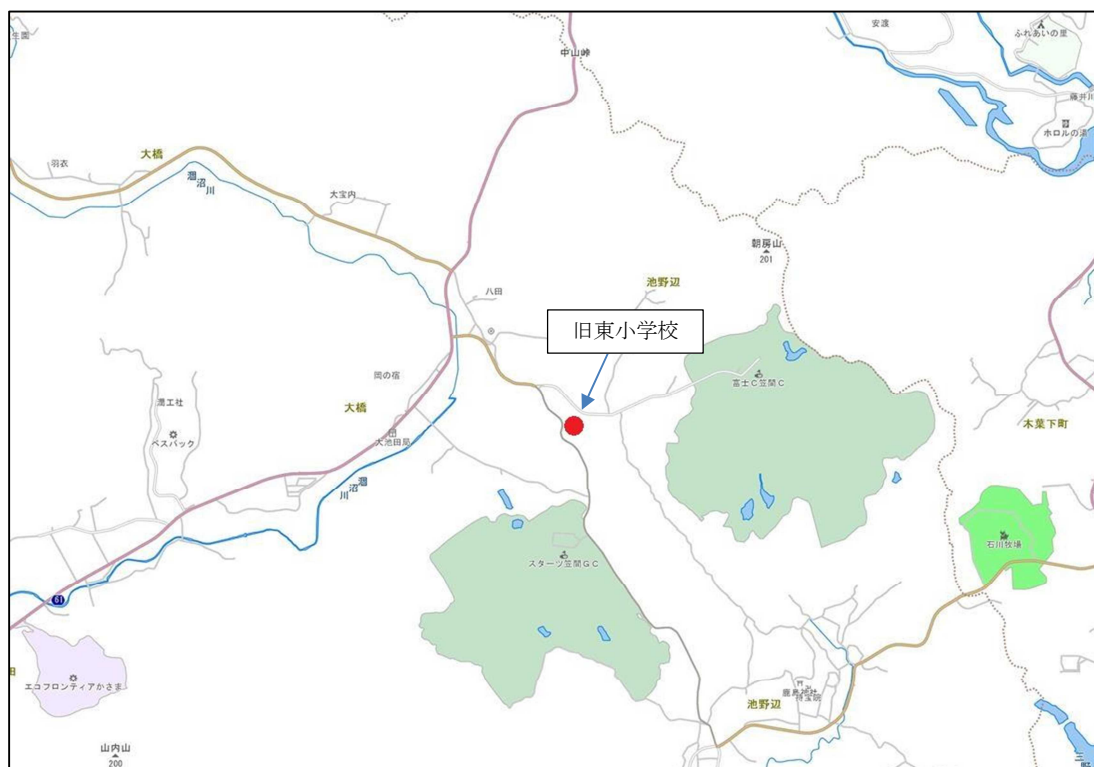
優先交渉権者は、提案内容に基づき、笠間市と協議を行った上で、協定の締結、賃貸借又は売買契約の締結のほか、必要な手続きを経た後に、事業に着手するものとします。

なお、優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、市は次点交渉権者との協議を行います。

3. 旧東小学校の概要

(1) 所在地

茨城県笠間市大橋1713番地1



(2) 敷地概要



(土地一覧)

所 在	登記地目	登記地積 (㎡)	所有者
笠間市大橋字氷室 1 7 0 9 番 2	宅地	1 9 , 7 4 6	笠間市
笠間市大橋字市坂 1 7 4 6 番 1	宅地	3 , 0 8 3	笠間市

※急傾斜地及び土石流区域外
※浸水想定区域外

(3) 建物概要

(配置図)



(建物一覧)

名 称	構 造	床面積 (㎡)	所有者	登 記	備 考
校舎	鉄筋コンクリート造3階建	1, 978	笠間市	未登記	配置図①
屋内運動場	鉄骨2階建	700	笠間市	未登記	配置図②
貯蔵庫	鉄骨造平屋建	5	笠間市	未登記	配置図③
プール付属室	鉄骨造平屋建	90	笠間市	未登記	配置図④
屋外倉庫	鉄骨造平屋建	15	笠間市	未登記	配置図⑤
屋外倉庫	鉄骨造平屋建	32	笠間市	未登記	配置図⑥
屋外物置	プレハブ	2	笠間市	未登記	配置図⑦
屋外トイレ	鉄骨造平屋建	22	笠間市	未登記	配置図⑧

※竣工年 昭和58年(屋内運動場のみ昭和59年)

(4) 建築関係法令

建物の用途の制限	区域区分		非線引き
	用途地区		無指定
建物の面積の限度	建ぺい率		60%
	容積率		200%
斜線規制	道路	適用距離	20m
		勾配	1.5
	隣地	立上り	20m
		勾配	1.25
	北側	立上り	制限なし
		勾配	制限なし
絶対高さ制限			制限なし
外壁後退距離			制限なし
日影規制			制限なし
防火・準防火地域			指定なし
避難所			指定あり

(5) 設備

設 備	状 況
電気	高圧電力
水道	市上水道
污水处理	合併処理浄化槽
雨水処理	側溝に放流
ガス	プロパンガス(利活用事業者にて契約)
消防設備	屋内消火栓、火災報知器
警備設備	機械警備(感知器)、監視カメラ
耐震	建築基準法改正以降

4. 公募条件

(1) 基本事項

- ① 地域振興及び地域活性化に資する事業を公募対象とします。
- ② 本事業は、事業者自らが施設を維持・管理・運営するものとし、第三者に一括して委任しないものとします。
- ③ 原則として賃貸での提案としますが、内容により売却での提案も可とします。
- ④ 提案内容については、短期的・暫定的なものではなく、利用開始から最低10年間の事業継続を想定するものとします。ただし、市との賃貸借契約を締結する場合は、笠間市財務規則に基づき最長5年ごとの更新とします。
- ⑤ 提案にあたっては、現在の設備を可能な限り活用するものとします。
- ⑥ 優先交渉権者は、市との契約締結までの間に地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催することとし、地域住民の意見等を十分に聴取したうえで可能な限り事業計画への反映に努めるものとします。また、地域住民との交流や連携を図り、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮するものとします。
- ⑦ 施設整備及び運営にあたっては、周辺にあたる影響（住宅地等への圧迫感・プライバシー・日照・騒音・悪臭等）及びユニバーサルデザインに配慮した提案とします。また、建築基準法や消防法等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、改修等のために必要な各種法令等に基づく許可申請及び届出は事業者が行うものとします。
- ⑧ 旧東小学校は笠間市地域防災計画において避難所として指定されていることから、避難所としての機能を維持または代替機能を有するものとします。
- ⑨ 当市は、優先交渉権者が事業を開始した後も、必要に応じて状況を調査し、または必要な報告を求めることができるものとします。

(2) 禁止用途

- ① 風俗営業等の規制及び業務適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業施設その他これらに類する用途
- ② 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構成員がその活動のために利用する用途
- ③ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）第2条に規定する廃棄物を処理するための用途
- ④ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、近隣環境を損なうおそれのある用途
- ⑤ 政治的用途・宗教的用途
- ⑥ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用途

(3) 土地及び建物に関する事項

- ① 土地及び建物の賃借料は年額1,950,000円（消費税込み）を最低価格とし、いずれも現状での引き渡しとします。
- ② 賃借料は毎年度末までに笠間市に納入します。ただし賃貸期間が1年に満たない場合は日割りによって精算するものとします。
- ③ 賃貸借、売却いずれの場合においても、希望価格を事業提案書に明記するものとします。なお、価格は消費税込みとします。
- ④ 敷地内の残置物は、現況での引き渡しを原則としますが、個別の取り扱いについては優先交渉権者の決定後、残置物の所有者（前利活用事業者）と協議して決定するものとします。

(4) 一部転貸に関する事項

- ① 校舎の一部及び体育館については、市の指定する団体（以下、「転貸先」という。）

に対し転貸していただく場合があります。その場合は、優先交渉権者と転貸先との間で賃貸借契約または使用貸借契約を締結するものとします。

- ② 一部転貸が可能な場合は、その旨を事業提案書に明記し、優先交渉権者の決定後に転貸先及び市と協議を行うものとします。
- ③ 一部転貸が困難な場合は、事業提案書にその旨を明記するものとします。
- ④ ①による転貸先以外への転貸を独自に検討している場合は、その内容について事業提案書に明記するものとします。

5. 応募事業者の参加資格

(1) 応募事業者の構成

- ① 応募事業者は、法人格を有する団体または複数の団体からなるグループとします。ただし、当市と本契約を締結するまでに法人格を取得予定の場合に限り、個人の応募も可とします。
- ② 複数の団体等からなるグループとして応募する場合は、代表の団体を設定することとし、この代表団体は法人格を有するものとします。
- ③ 参加資格を満たさない団体等が含まれるグループは応募不可とします。
- ④ 同一の団体等が複数のグループに属して応募すること及び別途単独で応募することは不可とします。

(2) 参加資格

- ① 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当していない者及び同条第2項の規定に基づく笠間市の入札参加制限を受けていない者であること。
- 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）に基づく民事再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- ③ 応募申込書の提出日に官公庁から指名停止措置を受けていない者であること。
- ④ 国税及び地方税を滞納していないこと。
- ⑤ 笠間市暴力団排除条例（平成23年笠間市条例第26号）第2条第1号若しくは第3号に規定する者又は次に掲げる者でないこと。
 - ア 暴力団員が、事業主又は役員となっている者
 - イ 暴力団員以外の者が代表取締役を務めているが、実質的には暴力団員がその運営を支配している者
 - ウ 暴力団員であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用している者
 - エ 暴力団員であることを知りながら、その者と下請契約、資材、原材料等の購入契約を締結している者
 - オ 暴力団又は暴力団員に経済上の利益や便宜を供与している者
 - カ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会通念上ふさわしくない交際を有するなど社会的に非難されるべき関係を有している者
- ⑥ 次のいずれにも該当しない者であること。
 - ア 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする団体
 - イ 特定の公職者（候補者を含む）又は政党を推薦し、支持し、又は反対することを目的とする団体

6. 事業者の募集

(1) スケジュール

日程	内容
令和7年10月22日から 令和7年11月12日まで	公告・募集要項の公開
令和7年10月22日から 令和7年10月29日まで	質問書の受付
令和7年10月22日から 令和7年11月12日まで	応募書類の受付
令和7年11月26日	プレゼンテーション審査
令和7年12月中	優先交渉権者の決定 評価結果の通知
令和8年3月末まで	地域説明会の実施 事業協定・地域協定の締結 賃貸借契約又は売買契約の締結
令和8年4月1日から	事業の開始

※上記スケジュールは変更となる場合があります。

(2) 募集要項の公開

- ① 公開期間 令和7年10月22日（水）から11月12日（水）まで
- ② 公開場所 笠間市公式ホームページ
※印刷物の配布は行いません。

(3) 現地見学

- ① 見学期間 令和7年10月22日（水）から令和7年11月11日（火）まで
各日午前8時45分から午後5時まで（土日祝日を除く）
- ② 申込期限 令和7年11月10日（月） 午後5時まで
- ③ 申込方法 電話による申込み
- ④ 申込先 笠間市 企画政策課 政策推進室
TEL 0296-77-1101（内線558）
- ⑤ 留意事項 現地見学の参加の有無は、選定に一切影響しないものとします。

(4) 質問の受付及び回答

- ① 受付期間 令和7年10月22日（水）から10月29日（水）まで
各日午前8時45分から午後5時まで（土日祝日を除く）
- ② 提出方法 質問書（様式第6号）に必要事項等を記載の上、電子メールで提出してください。なお、電子メール送信後は必ず電話にて受信の確認を行ってください。
- ③ 提出先 笠間市 企画政策課 政策推進室
メールアドレス project-s■city.kasama.lg.jp
（■を@に置き換えて送信してください）
- ④ 回答方法 令和7年11月5日（水）までに市のホームページにおいて公表するものとし、質問に対する回答をもって、募集要項の補完・追加・修正を行った

ものとしします。

- ⑤ 留意事項
- ・質問を行った団体名については公表しません。
 - ・意見の表明と解されるものについては、回答しません。
 - ・質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係る事項等、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものと市が認めたものについては、個別に回答するものとしします。

(5) 書類提出

- ① 提出期間 令和7年10月22日(水)から令和7年11月12日(水)まで
各日午前8時45分から午後5時まで(土日祝日を除く)
- ② 提出場所 笠間市 企画政策課 政策推進室
- ③ 提出方法 電子メール、郵送若しくは持参
- ・電子メールの場合は、必ず送信後に電話にて受信の確認を行ってください。
 - ・郵送の場合は、配達日時が確認できる方法とし、提出期間内に必着とします。その場合、事前に郵送提出の旨を電話連絡してください。
 - ・持参の場合は、事前に電話連絡し持参予定日時を調整してください。
- ④ 提出書類
- ア 応募申込書(様式1号。グループ応募の場合は様式2号)
- イ 事業提案書(様式3号)(※任意様式も可)
- ウ 参考・補足資料(※任意様式)
- エ 応募資格申出書(様式4号)
- オ 応募者の概要書(様式5号)
- カ 定款(写し)
- キ 団体等の事業前年度における事業報告書(写し)
- ク 団体等の事業前年度及び前々年度の収支(損益)計算書(写し)
- ケ 団体等の事業前年度及び前々年度の貸借対照表及び財産目録(写し)
- コ 本社所在地における国税の納税証明書(その3の3)及び地方税(都道府県税並びに市町村税)の未納がないことを証明する納税証明書(原本)
- ※グループとして応募する場合は、エ～コについてはすべての団体等の分を提出するものとしします。
- ⑤ 提出部数 紙媒体の場合は1部、電子メールの場合は提出書類を1ファイルにまとめたPDFデータを提出。
- ⑥ 留意事項
- ・用紙はA4判を基本としますが、「イ 事業提案書」及び「ウ 参考・補足資料」については必要に応じA3版の使用も可とします。
 - ・「イ 事業提案書」には、以下の事項を記載するものとしします。
 - 地域活性化に資する提案であること
 - まちづくりへの貢献に関すること
 - 内容の実現性・継続性に関すること(事業収支計画を含む)
 - 地域との連携・協働に関すること
 - ・事業実施にあたり、市の支援を求める場合は、提案内容に求める支援の内容を記載してください。
 - ・提出された書類は、返却しません。
 - ・提出後の修正等は認めません。ただし、明らかな誤りであって、その修正を市が認めた場合又は本事業の公正な実施に支障の恐れがある場合等で市からの指示があったものについては、この限りではありません。
 - ・同一応募者による複数の提案は認めません。
 - ・笠間市議会及び旧東小学校周辺の住民に対し、提案者名を伏せた上で

提案概要について情報提供する場合があります。

- ・提出書類等に記載された個人情報、本選考に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しません。

7. 審査

(1) 選定委員会の設置

市は、学校跡地等利活用事業候補者公募選定委員会（以下、「選定委員会」という。）を設置し、事業提案に係る審査を行います。なお、選定委員会の審査は非公開とします。

(2) 審査方法

選定委員会は、審査基準に従い、参加資格確認を通過した応募事業者より提出された事業提案書類及びプレゼンテーション審査によって、総合的に審査・評価を行います。

市は、選定委員会による採点の結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。

なお、全ての事業提案が、あらかじめ設定する最低点に満たない場合、優先交渉権者なしとなる場合があります。

(3) プレゼンテーション審査

提案内容について、プレゼンテーション審査を行います。なお、応募事業者が1者のみの場合であっても原則として審査を行います。

- ① 実施日 令和7年11月26日（水） 午前10時00分から
- ② 実施場所 笠間市役所 本所（笠間市中央三丁目2番1号）
- ③ 実施内容 事業内容の説明 15分以内
質疑応答 15分以内
- ④ 使用機器 ノートパソコンを持参し、使用することを可能とします。なお、プロジェクター、HDMIケーブル及びスクリーンは市で用意します。
- ⑤ 当日資料 事前に提出した事業提案書のみとし、追加資料の提出は不可とします。

(4) 審査項目及び配点

審査項目及び配点は以下のとおりです。

審査項目	審査基準	配点
地域活性化に資する提案であること	地域に人が増え、課題の解決や地域活動の活発化が図られるなどの効果がもたらされる内容であるか。	20点
まちづくりへの貢献に関すること	市の施策等の方針や取組みに合致し、地域に好影響となる内容であるか。	20点
内容の継続性に関すること （事業収支計画を含む）	実現可能な収支及び体制であるか。	10点
内容の継続性に関すること （事業収支計画を含む）	長期的・恒常的に実施できる収支計画や体制であるか。	20点
地域との連携・協働に関すること	地域との交流、地域の方々も参加できる内容であるか。	20点
価格に関すること	提案された金額によって段階的に評価する。	10点

(5) 審査結果の公表及び通知

笠間市公式ホームページにおいて優先交渉権者の事業者名、提案概要、審査結果等を公表することとします。

また、全ての応募事業者（応募グループの場合は、代表事業者のみ）に対し、審査結果及び点数を文書で通知します。ただし、各審査項目の点数及び評価値を算出するための計算式等は、公表及び通知しません。

なお、当該結果に対する応募者からの照会及び異議は、一切受け付けません。

8. 優先交渉権者決定後の手続

(1) 地域説明会の実施

優先交渉権者は地域説明会を実施し、地域住民の十分な理解を得るものとします。また、地域住民の意見等を可能な限り聴取し、可能な限り事業計画への反映に努めるものとします。

なお、説明会の開催方法については、市及び地域住民と協議の上決定するものとします。

(2) 連携協定の締結

優先交渉権者と市は、事業提案に基づいて協議を行い、双方の合意に基づき事業協定を締結するものとします。

この場合において優先交渉権者は、市及び市が求める関係者等との協議・調整を行うことを了承するものとします。

(3) 地域協定の締結

優先交渉権者は、周辺環境の保全及び地域との連携を図るため、市及び行政区と地域協定を締結するものとします。

(4) 契約の締結

優先交渉権者と市は、協議に基づき双方が合意に達した場合、賃貸借契約または売買契約を締結します。

なお、協議の結果、契約の締結が困難であると市が判断した場合は、市は次点の優先交渉権者と協議を行うことができるものとします。

また、市議会の議決を要する契約の場合は、仮契約を締結し、市議会の議決を経て本契約を締結します。市議会の議決を得るまでには、一定期間を要するとともに、承認が得られない場合は、本契約を締結することができないものとします。

契約を締結できない場合において、それまでの検討に要した費用等について、市では一切補償しないものとします。

9. 留意事項

(1) 応募書類の取扱い

① 著作権

事業提案書の著作権は、応募事業者に帰属します。また、応募事業者の事業提案書は、優先交渉権者を選定する目的以外には使用しません。ただし、市は本事業に関する報告等のため、市が必要とする場合には、応募事業者に確認を得たうえで無償にて使用できるものとします。

② 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工業材料、施工方法及び維持管理方法

等を使用することにより生じる責任は、原則として応募事業者が負うこととします。

③ 情報公開

提出書類等は、原則として公開しません。ただし、笠間市情報公開条例（平成18年条例第246号）に基づく情報公開請求があった場合には、応募事業者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、応募事業者の提案内容等について公開することがあります。

（２）応募の無効について

市は、応募事業者が次のいずれかに該当すると認められるときは、当該応募を取消すことができるものとし、応募事業者は、本公募への参加資格を失うものとし、なお、この場合、応募事業者に損害が発生しても、市は一切補償しないものとし、

- ① 提出書類等を提出期限までに提出しなかったとき
- ② 本要項で示す参加資格を満たさなくなったとき
- ③ 本要項に定める事項に従わないとき
- ④ 提出書類に重大な不備又は虚偽の記載があったとき
- ⑤ 公正な審査に影響を与える行為があったとき
- 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とき
- ⑦ プレゼンテーション審査を欠席したとき
- 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を遂行するに当たって支障があると認められたとき
- ⑨ その他本市との信頼関係を著しく損なったとき

（３）実施要項等の承諾

応募事業者は、事業提案書の提出をもって当該公募に係る要項等の記載内容を承諾したものとみなします。

（４）費用の負担

応募及びプレゼンテーション審査に係る費用の負担は、応募事業者の負担とします。

（５）手続において使用する言語、通貨及び単位

日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限ります。

（６）地域住民等への配慮

- ① 優先交渉権者は、事業実施に当たり、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。
- ② 優先交渉権者は、事業開始に当たり地域住民等への事前説明会を行うとともに、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、十分な理解を得たうえで、円滑な事業の実施に努めることとします。
- ③ 優先交渉権者は、事業開始後は地域住民等に対し定期的な事業報告を行うものとします。

（７）法令等の遵守

事業実施に当たっては、該当する関係法令（建築基準法、都市計画法、消防法、文化財保護法等）や条例等を遵守するものとし、

(8) その他

- ① 市が応募者に対し提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- ② 理由の如何を問わず、事業実施に至らなかった場合は、優先交渉権者がそれまで負担した費用等について市では一切の負担又は補償を行いません。
- ③ 本要項に定めがない事項については、当事者間での協議のうえ、決定します。

10. 問合せ先

笠間市 政策企画部 企画政策課 政策推進室

〒309-1792 茨城県笠間市中央三丁目2番1号

電話 0296-77-1101 (内線558)

メールアドレス project-s■city.kasama.lg.jp

(■を@に置き換えて送信してください)