旧男沼小学校跡地等利活用事業者募集要項

目次

第１　事業の目的及び背景 1

第２　事業内容に関する事項 1
　１　募集要項の位置付け
　２　対象物件の概要
　３　貸付条件
　４　利活用上の制約等
　５　地域及び熊谷市への説明・報告等
　６　その他

第３　契約に関する内容 １２
　１　事前交渉について
　２　契約手続きの概要

第４　その他 １４

第１　事業の目的及び背景

熊谷市では、令和７年３月３１日に閉校となった旧男沼小学校について、地域住民の意向把握、民間事業者への調査の結果を踏まえ、行政需要への対応、民間事業者等の利活用、地域の意向の３つの基本的な考え方を総合的に判断し、令和８年５月に「旧男沼小学校跡地等利活用計画」を策定しました。

本事業は、施設の一層の有効利活用を目的に、公募により学校跡地等の利活用について、民間事業者のノウハウを活かした提案を求めるものです。

第２　事業内容に関する事項

１　募集要項の位置付け

旧男沼小学校跡地等利活用事業者募集要項（以下、「本募集要項」という。）は、旧男沼小学校跡地等の利活用を行う事業者を策定するに当たって公表するものであり、公募への参加を希望される事業者は、本募集要項の内容を踏まえて、必要な応募書類を提出していただくこととなります。

なお、本募集要項と本募集要項に関する質問書に対する回答内容に相違がある場合は、回答内容を優先して判断してください。

利活用の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、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ます。次に優れた提案を行った者を次点交渉権者とします。

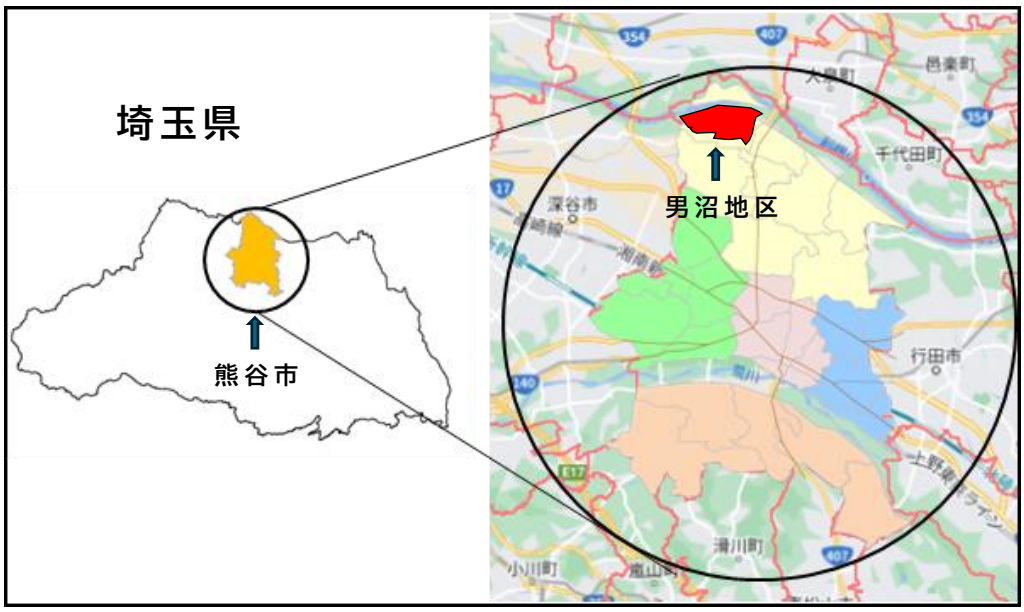
優先交渉権者は、提案内容に基づき、熊谷市と契約内容の交渉を行ったうえで、熊谷市との間で契約の締結のほか、必要な手続き等を経た後に事業に着手するものとします。優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、次点交渉権者と協議を行い、契約の締結に向けた協議を行います。

２　対象物件の概要

旧男沼小学校

⑴　所在地

埼玉県熊谷市妻沼台１３７番地１





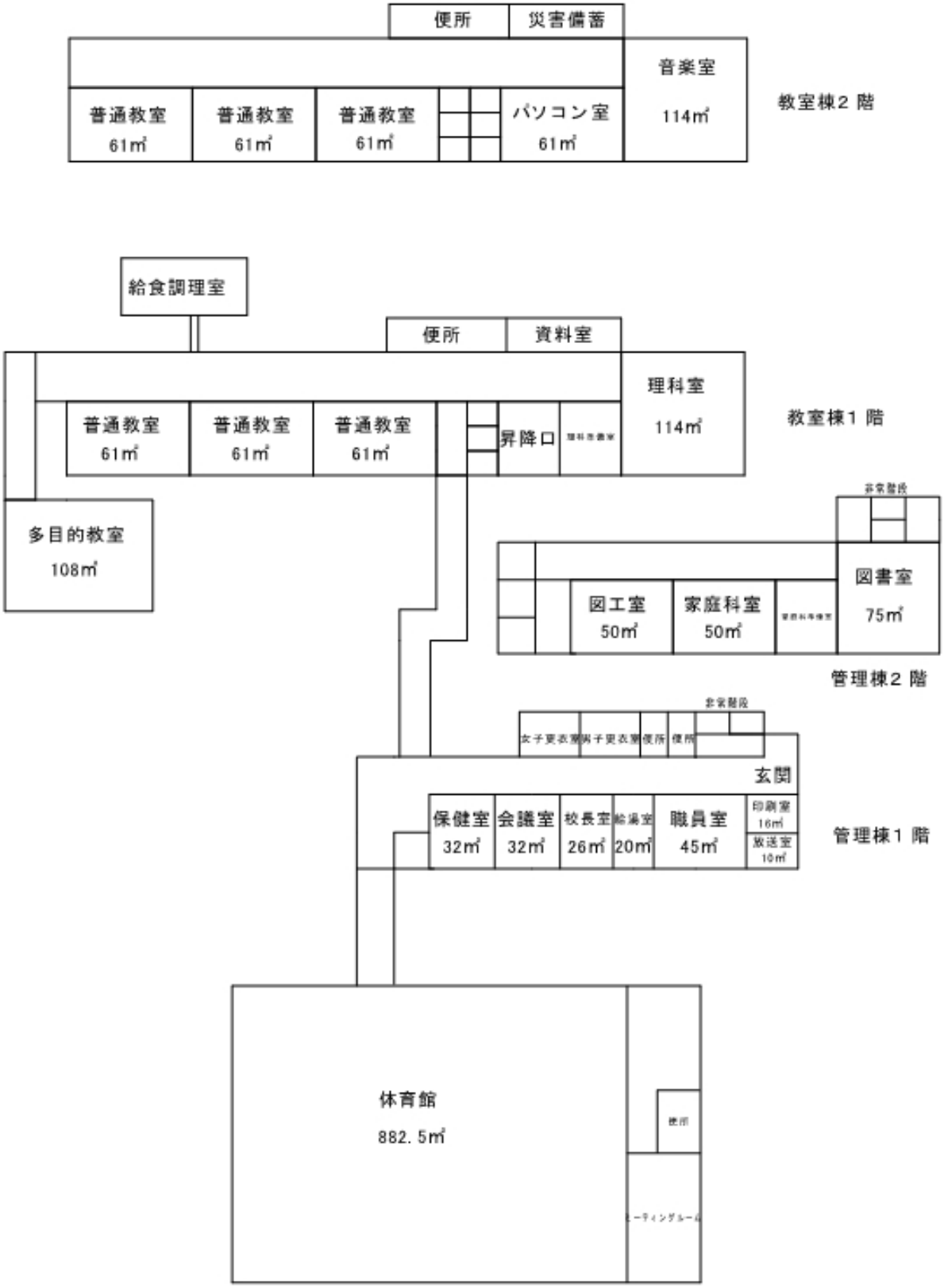
⑵　敷地概要

地名地番	登記地目	登記地積（㎡）
熊谷市妻沼台 137-1	学校用地	13,585

⑶　建物概要

建物一覧表

建物名称	構造・階層	建築年月	延床面積（㎡）
教室棟	鉄筋コンクリート造・２階	昭和 57 年 12 月	1091.44
管理棟	鉄筋コンクリート造・２階	平成 5 年 2 月	564.57
多目的室	鉄骨造・平屋	平成 14 年 3 月	108.00
焼き物小屋	鉄骨造・平屋	平成 6 年 10 月	9.72
屋外便所	鉄骨造・平屋	昭和 61 年 9 月	20.25
プール付属室	鉄筋コンクリート造・平屋	平成 9 年 8 月	87.00
給食室	鉄骨造・平屋	平成 3 年 3 月	70.00
体育館	鉄筋コンクリート造・平屋	平成 29 年 3 月	882.50
		合計	2833.48


便所
災害備蓄
音楽室
114㎡
普通教室
61㎡
普通教室
61㎡
普通教室
61㎡
パソコン室
61㎡
教室棟2 階
給食調理室
便所
資料室
理科室
114㎡
普通教室
61㎡
普通教室
61㎡
普通教室
61㎡
昇降口
教室棟1 階
多目的教室
108㎡
図書室
75㎡
図工室
50㎡
家庭科室
50㎡
管理棟2 階
玄関
保健室
32㎡
会議室
32㎡
校長室
26㎡
職員室
45㎡
印刷室
16㎡
放送室
10㎡
管理棟1 階
体育館
882.5㎡

⑷　敷地隣接道路

北側道路　市道第 2072 号線	幅員　3.4～10.9 ㎡
東側道路　市道第 2076 号線	幅員　3.3～4.1m
南側道路　県道第 276 号新堀尾島線	幅員　5.9～6.2m

⑸　法規制

区域区分	市街化調整区域
容積率及び建ぺい率	容積率 200%/建ぺい率 60%
日影規制	日影規制あり（高さ 10m超え）
その他規制	利根川の洪水浸水想定区域 浸水想定深 0.5～3.0m

⑹　設備

設備	状況
電気	高圧電力
水道	市営水道
汚水処理	農業集落排水
ガス	プロパンガス
給湯器	あり
空調設備	普通教室、理科室、パソコンルーム、音楽室、図書室、多目的室、保健室、校長室、職員室、体育館ミーティングルーム
換気設備	換気扇
消防設備	屋内消火栓、火災報知器
警備設備	継続実施
耐震補強	全棟新耐震基準での建設

※詳細は現地説明会により確認してください。

⑺　現在のスポーツ団体等利用状況

校庭及び体育館は、地域の競技団体等に向けて地域開放を行っており、地域住民のスポーツ活動の場となっています。利活用に当たって地域開放が可能な場合、令和９年度以降の本利活用における地域住民

等への施設貸出しの可能性についてご提案ください。

また、競技団体の利用状況は以下のとおりです。

競技団体	体育館・校庭	利用回数/月	団体数
バレーボール	体育館	２０回/月	３団体
ソフトボール	校庭	４回/月	１団体
野球	校庭	４回/月	１団体

⑻　石綿の有無

調査未実施のため不明。

⑼　PCB 使用電気機器の有無

調査の結果、PCB 使用電気機器はありませんでした。

⑽　土壌汚染調査、地下埋設物調査等

土壌汚染調査、地下埋設物の調査は未実施です。

なお、調査を希望する場合は、熊谷市の承認を受けたうえで、利活用事業者の費用負担により実施していただくことは可能です。

土壌汚染リスクについては、熊谷市の負担で対応することとし、汚染土の除去等に伴う工事遅延の負担については、利活用事業者が負うこととします。

⑾　水道管等について

公募開始時点で教室棟の給水管（北側道路からの給水）は老朽化が激しく、複数の場所から漏水が確認されています。そのため教室棟については新たな水道管を配備する必要があります。

⑿　プールについて

幅広い提案を受けるために現在プールを残しています。利活用事業者との協議のうえ、特段必要がない場合に、市の負担により除却する可能性があります。

3　貸付条件

⑴　事業スキーム

土地付定期建物賃貸借契約

⑵　運営スキーム

本事業の運営スキームは、事業者（複数の事業者の共同体も可）による敷地全体の一括利用とします。ただし、事前に熊谷市の承認のもと第三者に転貸することができます。

なお、賃借権の第三者への譲渡は認めません。

⑶　事業（貸付）期間

事業（貸付）期間は、貸付開始日から５年以上とし、応募者の提案により設定します。

⑷　貸付料

応募者の提案により設定します。次の⑸最低貸付額より高い貸付料の提案をしてください。

⑸　予定価格（最低貸付価格）

年間２，２４０，０００円（土地、建物の一括貸付け）

予定価格（最低貸付価格）には建物に係る消費税及び地方消費税相当額を含みます。

⑹　引き渡し条件

現況での引き渡しを基本とします。

また、旧男沼小学校内にある物品は、防災関連備品を除き、利活用事業者が自由に使用できるものとします。

⑺　事業完了後の取り扱い

事業期間終了に先立ち、原状回復の取り扱いについて熊谷市と協議するものとし、協議において熊谷市が提案事業者の利用状況を勘案して現状復旧を求める項目についてのみ回復し、事業期間終了後速やか

に建物等を返還するものとします。

また、熊谷市と協議の上、本契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約を締結することができるものとします。

⑻　利活用事業者の費用負担

ア　契約に要する費用

イ　事業実施の為に必要となる施設整備、改修に必要となる費用

ウ　一切の修繕費用

エ　光熱水費及び通信費（初年度は引き渡し日以降）

オ　各種検査等にかかる費用

カ　各種清掃等にかかる費用

キ　機械警備に係る費用

ク　建物火災保険料（市が火災保険に加入し、建物相当分をお支払いいただきます。）

ケ　敷地内の樹木等の維持管理に要する費用（近隣住民へ迷惑が生じないよう適切に維持管理すること）

コ　利活用事業者が設置した新たな工作物その他引渡し時に存しない動産の撤去及び廃棄物の処分費用（ただし、熊谷市が撤去及び廃棄不要としたものを除く）

サ　原状回復に係る費用

⑼　損害賠償責任保険への加入

事業実施に当たり、利活用事業者が故意又は過失などにより、熊谷市又は第三者へ損害を与えた場合は、利活用事業者が損害賠償を負うことになるため、利活用事業者は損害賠償責任保険に加入するものとします。

なお、契約締結に当たり保険に加入したことを証明する書面の写しを熊谷市へ提出してください

また、保険の年次更新の際も同様に速やかに提出してください。

4　利活用上の制約等

⑴　指定避難所

旧男沼小学校は、「熊谷市地域防災計画」に基づき、指定避難所として位置づけられています。そのため、現在は教室棟２階資料室を防災備蓄倉庫として熊谷市が占有しています。倉庫の具体的な場所や避難所開設に当たっての具体的な運営方法については、別途、熊谷市及び利活用事業者との協議により決定します。

また、大規模災害発生時に熊谷市が避難所を開設する判断をした場合、当該施設を避難所として一般開放することになりますので、利活用事業者は速やかに避難所を開設・運営できるよう協力してください。

なお、避難所の開設及び運営に係る費用は、熊谷市が負担することとしますが、その他関連経費等の負担の詳細については、熊谷市及び利活用事業者との協議により決定し、熊谷市は事業休業に伴う補償等については負担しません。

⑵　既存施設の改修等に係る事前協議

既存施設の改修や敷地内に新たに建物の建築する場合は、事前に熊谷市と協議してください。

なお、いずれの場合も都市計画法や建築基準法、消防法等の関係法令を遵守し、事業者の費用負担において行うものとします。

⑶　地域住民等との関係

利活用事業者は、以下に記載する内容を順守してください。

ア　熊谷市景観条例等に基づき、良好な景観の形成に努めること。

イ　地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に十分配慮すること。

ウ　事業実施に当たっての事前説明等、地域住民等に対しては誠実に対応し、円滑な関係の構築を図ること。

⑷　土地建物利用等の規制

ア　都市計画法、建築基準法、消防法、その他各種法令等の制限

関係法令及び埼玉県・熊谷市の条例等（以下、「法令等」という。）により土地建物の利用上様々な規制があるため、応募者にて確認の上、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は原則として事業提案前に行ってください。

イ　構造上の制限

壁や床スラブに開口を設ける等、本施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事を行うことはできません。ただし、構造上の問題を生じさせない場合においては、その限りではありませんので、施行内容について事前に熊谷市と協議してください。

なお、構造工事に起因する事故等のリスクについては、利活用事業者の負担による対応といたします。

ウ　供給処理

改修を行う場合は事前に熊谷市と協議してください。

設備	状況
上水道	建築物の用途変更に際して、水道工事を行う場合は利活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。
汚水処理	校舎、体育館の汚水処理については農業集落排水処理施設により処理をしています。建築物の用途変更に際しては、事業用途や排水量の変更内容によっては、排水設備の変更・増設等が必要となる場合があります。その場合の手続き及び工事については、利活用事業者自らの責任と費用負担により行っていただく必要がありますので、下水道課へご相談ください。
電気、電話及び光回線	追加で電気、電話及び光回線の引き込みが必要となる場合は、供給事業者と協議の上、利活用事業者自らの責任と費用負担により行ってくださ

	い。
ガス	火器の使用に関しては消防法の届け出について熊谷市消防本部に相談してください。当該施設は、都市ガスの供給エリア外に立地しています。プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議の上、利活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。その他ガスに関して不明な点は、ガス事業者に確認してください。

エ　埋蔵文化財調査

埋蔵文化財包蔵地ではありません。ただし、遺跡などが発見された場合には文化財保護法第９６条に基づく届出が必要となります。

なお、埋蔵文化財発掘調査に関する費用は、事業者負担にて対応してください。また、それに起因する工期の変更に関する直接的な損害についても、事業者負担にて対応してください。

オ　看板等の設置や景観への配慮について

看板等を設置する場合、あるいは既存建物の外観の変更を行う場合は、熊谷市屋外広告物条例、熊谷市景観条例に適合する必要があります。

５　地域及び熊谷市への説明・報告等

⑴　運営開始前の地元説明会の開催

基本協定を締結後、事業着手前に地域住民等への説明会を市が主催して開催しますので参加し、利活用事業等内容について説明してください。

⑵　運用状況のモニタリング

利活用事業者による事業が、提案内容のとおりに運営されていることを確認するため、運用状況のモニタリングを実施します。モニタリング事項については、運営開始前に熊谷市と協議し確認します。利活用事業者は必要な資料の提供などモニタリングに協力してください。

⑶　実地調査

近隣住民から苦情があった場合等において、熊谷市は必要に応じて施設内に立ち入り、利活用事業者からその利用状況について報告又は資料の提出を求めるものとします。この調査について利活用事業者は理由の如何を問わず、拒むことはできません。

6　その他

⑴　地域からの意見について

本学校跡地等の利活用について、地域からは以下の意見が出ています。事業提案は以下の内容に配慮したものとしてください。

ア　地域コミュニティの場を作ってほしい。

イ　地域雇用を生み出してほしい。

ウ　公害等を発生させないでほしい。

⑵　敷地内の立木や記念碑について

敷地内の記念碑や記念樹をなるべく残すような利活用方法とし、移設する場合は熊谷市と事前に協議してください。なお、病害虫の被害や老朽化等により倒木・倒壊の危険があると判断される場合は、熊谷市と協議の上、適切な処置を行ってください。

⑶　問合せ先について

No.	内容	部署	電話番号
1	本事業の総合的事項に関する内容	施設マネジメント課	048-524-1116
2	開発許可に関する内容	開発審査課	0493-39-4817
3	建築基準法に関する内容	建築審査課	0493-39-4809
4	景観に関する内容	都市計画課	0493-39-4814
5	消防法に関する内容	消防本部　予防課	048-501-0118
6	水道施設に関する内容	水道課	048-520-4135
7	農業集落排水に関する内容	下水道課	048-524-1111

関係法令や条例等による制約は、募集要項に記載する限りではありません。応募者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口に相談・確認していただき、適法となるように提案事業の検討を行ってください。

第３　契約に関する内容

１　事前交渉について

選定された優先交渉権者と熊谷市は、協定締結に向けて事業内容や各条件について交渉を行います。

２　契約手続きの概要

熊谷市と優先交渉権者は、基本協定及び土地付定期建物賃貸借契約を締結します。

⑴　基本協定

ア　熊谷市は、優先交渉権者と実施する事業内容、双方の権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、基本協定を締結します。

イ　優先交渉権者（応募法人又は共同事業体の代表となる法人）を契約当事者とします。

ウ　優先交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

エ　協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

オ　基本協定書により、熊谷市及び優先交渉権者は協議を行い、募集要項及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関し必要な事項（以下、「追加合意事項」という。）を定めることができます。なお、追加合意事項は熊谷市及び優先交渉権者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。

⑵　土地付定期建物賃貸借契約

ア　熊谷市は、優先交渉権者による手続等の完了後、応募書類内容、基本協定、基本協定書に基づく追加合意事項に基づき速やかに、優

先交渉権者と土地建物の賃貸借契約を締結するものとします。

なお、契約の形態は、借地借家法（平成３年法律第９０号）第３８条に基づく土地付定期建物賃貸借契約となります。

イ　優先交渉権者と賃貸借契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

ウ　次点交渉権者の地位は、賃貸物件の引き渡しをもって消滅するものとします。

⑶　契約の解除等

ア　事業者の債務不履行等による場合

次の(ア)から(ウ)の事由に該当すると認められるときは、熊谷市は基本協定を解除し、契約を締結しない、又はすでに締結した契約を解除することができるものとします。

これに伴い、熊谷市に損害が生じたときは、利活用事業者はその損害を賠償するものとします。

（ア）　事業者が資格を偽るなど不正な行為により本体招致を借り受けたとき。

（イ）　事業者が契約に定める義務を履行しないとき。

（ウ）　事業者が破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

イ　不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ、又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、熊谷市と利活用事業者は協議の上、事業を終了又は契約を解除することができます。

この場合、当該自体の発生時点における施工状況及び事業実施状況を鑑み、熊谷市と利活用事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

第４　その他

１　優先交渉権者等に選定された場合でも、各種許認可等の審査は別途必

要です。関係法令、条例等の適用については、利活用事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。

2　校庭等を含めた跡地利活用とする契約となります。

3　熊谷市が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。

4　募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、熊谷市の指示に従ってください。