



## 廃校(旧早瀬小学校)跡地活用に係る 事業者の募集について

この度、音戸地区を中心としたにぎわいや雇用創出を目的として、旧早瀬小学校の既存建物の解体撤去を前提とした跡地の利活用を可能とする企画力・技術力・事業遂行能力を有する事業者をつぎのとおり公募することとなりましたので、報告します。

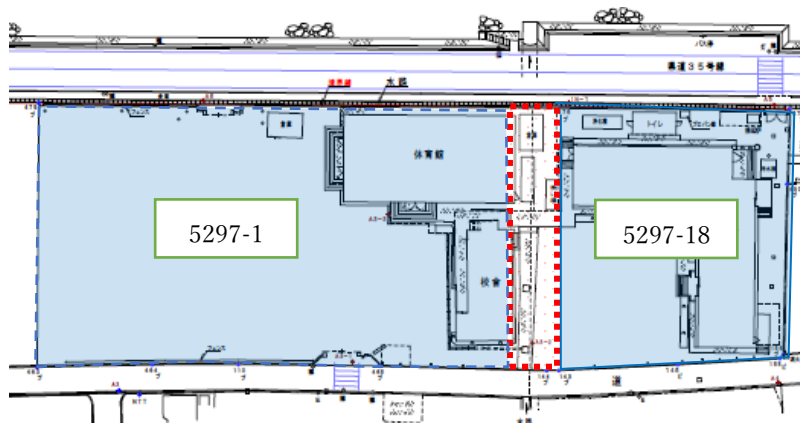
### 1 施設概要

#### (1) 土地

ア 地番 呉市音戸町早瀬1丁目5297番1, 5297番18

イ 面積 4,699.13㎡

#### (2) 建物 校舎, 一般事務所, 体育館, 倉庫 ほか



### 2 公募要件

#### (1) 申込資格

提案事業を自ら整備・運営できる十分な資力、経営能力および社会的信用を有する法人。

#### (2) 主な提案内容

ア 雇用とにぎわいの創出及び地域商業の活性化に資する事業であること。

イ 観光資源の創出と地域貢献に資する事業であること。

### 3 スケジュール

(1) 募集要項配布 令和2年7月29日(水)～9月11日(金)

(2) 応募書類受付 令和2年10月1日(木)～10月2日(金)

(3) 事業者決定 令和2年10月下旬(予定)

### 4 その他

詳しくは別添「募集要項」をご覧ください。

旧早瀬小学校跡地活用

公募型プロポーザル募集要項

呉市財務部管財課

## 目 次

1 趣 旨 .....	P 2
2 旧早瀬小学校の概要 .....	P 2
3 募集その他のスケジュール .....	P 5
4 応募者の資格 .....	P 6
5 募集要項の配布と現地見学会等 .....	P 7
6 応募申込み等について .....	P 8
7 事業者の選定について .....	P 12
8 売買契約に関すること .....	P 15
9 特記事項 .....	P 18

## 1 趣 旨

呉市においては、第4次呉市長期総合計画後期基本計画における重点戦略として、雇用の創出に向けた企業誘致やにぎわいの創出に向けた事業の実施による地域産業の活性化、観光資源の創出による地域の魅力アップなどを通じ、より一層の産業振興を図っていくこととしています。

特に、地域商業の活性化を図るため、島しょ部における出店支援や特産品の商品開発・PR活動を通じた地域ブランド化の推進、観光資源を活用した観光メニューの拡充や産業・体験型観光の推進による観光スポットの創出など様々な取組を行っていくこととしています。

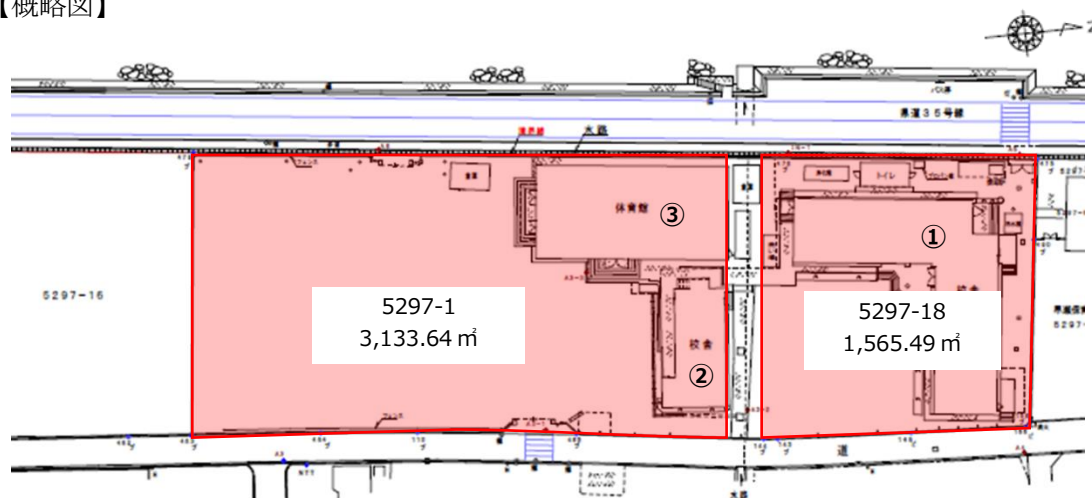
こうした中、「呉市立学校統合基本方針」に基づき平成23年4月に廃校となった呉市音戸町の旧早瀬小学校跡地について、民間事業者のノウハウや資金を活用する手法により、土地の一括売却にあわせ、老朽化した校舎、体育館等の解体撤去を条件とした跡地の利活用を可能とする企画力・技術力・事業遂行能力を有する事業者を公募することとしました。

また、事業者の選定に当たっては、応募者が募集要項に定める要件を満たしていることを前提として、競争性、公平性及び透明性を確保した上で、事業者から提案を受けた事業提案書の内容を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用しました。

## 2 旧早瀬小学校の概要

### (1) 物件の概要

#### 【概略図】



#### 【土地】

所在	地番	地目	実測面積
呉市音戸町早瀬1丁目	5297番1	宅地	3,133.64 m <sup>2</sup>
呉市音戸町早瀬1丁目	5297番18	宅地	1,565.49 m <sup>2</sup>

※ 上記二筆の土地の間には、普通河川（久保ヶ尻川：暗渠）が存在し、この水路は、この度の事業提案における売却の範囲には含まれません。

【建物】

区分	構造	延べ面積	棟番号	建築年月
①校舎	鉄筋コンクリート造3階建	1,356 m <sup>2</sup>	①	S55.3
②一般事務所	鉄筋コンクリート造2階建	264 m <sup>2</sup>	②	S43.2
③体育館	鉄骨造平屋建	373 m <sup>2</sup>	③	S49.3

【その他工作物等】

倉庫, 物置, 水飲み場, 水栓, ブロック塀, 門柱, 門扉, ネットフェンス, 防球ネット, ネット支柱, 鳥小屋, 焼却炉, 便所, 簡易トイレ, プロパン庫, 石碑, 掲示板, 花壇, 樹木等
------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 土地利用に関する規制等

都市計画区域	非線引(用途地域:なし) 建蔽率70%,容積率400%
防火地域・準防火地域	なし
景観計画区域	音戸・倉橋地域
宅地造成工事規制区域	なし
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策等の推進に関する法律(平成12年法律第57号)による区域	一部土砂災害警戒区域(未指定) 一部土砂災害危険箇所
開発行為	開発区域の面積が3,000 m <sup>2</sup> を超える場合は許可が必要
呉市屋外広告物条例(平成28年呉市条例第33号)	合計で10 m <sup>2</sup> を超える屋外広告物を設置する場合は許可が必要

(3) 接道及び供給施設

接道	幅員約8mの県道(敷地の西側)に接道 幅員約6mの市道(敷地の東側)に接道		
上水道	引込みあり(Φ40mm, Φ13mm)	電気	可
下水道	なし(合併浄化槽あり)	都市ガス	なし

#### (4) その他の事項

アスベスト	吹付材・吹付仕上塗材：なし（令和元年度調査済） ※ 非飛散性のもの（太平板・スレート等）は含有している場合があるため、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）等の関係法令に基づき適切に処分する必要があります。
ダイオキシン	なし（令和2年度調査済）
PCB	確認できる範囲で撤去済
地質・土質調査	未実施 ※ 開発行為，建築工事等を行う場合は，必要に応じて土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）等の関係法令に基づき適切な措置を講じる必要があります。
設備・家具・じゅう器	建物内には，設備，家具，じゅう器類が存置されており，処分の際は，廃棄物の処理及び清掃に関する法律及び特定家庭用機器再商品化法（平成10年法律第97号）等の関係法令に基づき適切に処分する必要があります。

#### (5) 建物の解体撤去

現存の各建物は，築後約50年経過しており，経年相当の物理的，機能的な劣化が認められます。事業者は，契約締結後1年以内に，事業者の負担と責任において，建物（基礎及び附帯設備を含む。）を解体撤去してください。

#### (6) 参考価格 35,700,000円

※不動産鑑定士による鑑定評価に基づき呉市が設定した金額

### 3 募集その他のスケジュール

募集その他のスケジュールは、次のとおりです。ただし、特別な事情がある場合は、変更となる場合があります。

募集要項の公告日	令和2年7月29日(水)
募集要項の配布期間	令和2年7月29日(水)から 令和2年9月11日(金)まで
現地見学会	令和2年9月2日(水)
質問受付期間	令和2年9月3日(木)から 令和2年9月16日(水)まで
質問回答期限	令和2年9月18日(金)
応募書類受付期間	令和2年10月1日(木)から 令和2年10月2日(金)まで
応募者の決定通知	令和2年10月19日(月)
選定委員会による事業者の選定	令和2年10月下旬頃
審査結果の通知・公表	令和2年10月下旬頃
売買契約締結	令和2年11月上旬頃
売買代金支払期限	令和2年12月上旬頃
売買物件の引渡し	令和2年12月下旬頃
事業者による工事着手	契約から1年以内に着手
事業者による操業開始	契約から3年以内に操業開始

## 4 応募者の資格

### (1) 応募者の資格要件

応募者は、提案事業を自ら整備し、運営できる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有する法人で、次に掲げる要件を満たすものとします。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号に規定する者に該当しないこと。

イ 呉市入札参加資格者指名停止要綱（平成9年4月1日実施）に基づく指名停止の措置又は指名停止に至らない事由に関する措置を受けていないこと。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく更生手続開始又は再生手続開始の申立てがなされていないこと。

エ 市税の滞納がないこと。

オ 呉市暴力団排除条例（平成24年呉市条例第1号）第2条第3号に規定する暴力団等である者又はその統制下にある者又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体として規制を受けていないこと。

### (2) 資格喪失の要件

応募者は、次に掲げる要件のいずれかに該当する場合は、審査を受ける資格、優先交渉権者又は次点交渉権者となる資格及び契約を締結する資格を喪失することとします。

ア 上記(1)の応募者の資格要件を満たさなくなった場合

イ 提出書類に虚偽の記載があった場合

ウ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障を来す行為があった場合

エ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

オ プレゼンテーション及びヒアリングに出席しなかった場合

カ その他呉市との信頼関係を損なった場合



## 5 募集要項の配布と現地見学会等

### (1) 募集要項の配布

- ア 配布期間：令和2年7月29日（水）～9月11日（金）
- イ 配布方法：呉市ホームページ (<http://www.city.kure.lg.jp/soshiki/24/>) からダウンロードしてください。（窓口での配布は行いません。）

### (2) 現地見学会の開催

- ア 開催日時：令和2年9月2日（水）午後2時から午後4時まで
- イ 開催場所：呉市音戸町早瀬1丁目8番15号（旧早瀬小学校跡地内）
- ウ 申込方法：呉市ホームページ (<http://www.city.kure.lg.jp/soshiki/24/>) から「現地見学会申込書」をダウンロードし、必要な事項を入力の上、E-mail にて [kanzai@city.kure.lg.jp](mailto:kanzai@city.kure.lg.jp) 宛てにファイルを添付して送信してください。  
※ 件名を「旧早瀬小学校現地見学会参加申込み」としてください。
- エ 申込期限：令和2年8月21日（金）午後5時まで
- オ 注意事項
  - (ア) 参加者は、1事業者につき5名以内とさせていただきます。
  - (イ) 現地見学会当日は、募集要項に関する質問は受け付けません。
  - (ウ) 募集要項に関する質問は、次の(3) 質問及び回答の方法により行ってください。

### (3) 質問の受付及び回答

- ア 受付期間：令和2年9月3日（木）～令和2年9月16日（水）午後5時まで
- イ 受付方法：呉市ホームページ (<http://www.city.kure.lg.jp/soshiki/24/>) から募集要項に関する「質問書」をダウンロードし、必要な事項を入力の上、E-mail にて [kanzai@city.kure.lg.jp](mailto:kanzai@city.kure.lg.jp) 宛てにファイルを添付して送信してください。※ 件名を「旧早瀬小学校プロポーザルに関する質問」としてください。
- ウ 公表方法：質問及び回答は、質問を受けて3日以内に、呉市のホームページに掲載します。なお、ホームページへの掲載をもって、募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足とします。

## 6 応募申込み等について

### (1) 応募申込み及び受付

応募者は、(2) の応募申込みに必要な書類を受付窓口に持参してください。なお、郵送、FAX及びメールによる受付は行いません。

ア 受付期間：令和2年10月1日（木）～令和2年10月2日（金）

午前9時から午後5時まで

イ 受付窓口：呉市役所財務部管財課（本庁舎5階）

〒737-8501 呉市中央四丁目1番6号

TEL：0823-25-3561

ウ 受付方法：応募者が持参した応募申込書に受付印を押し、その写しを渡します。

### (2) 応募申込みに必要な書類

応募者は、応募者の資格を確認するために必要な書類として、次表に掲げる書類（以下「応募書類」といいます。）を提出してください。

また、証明書については、令和2年4月1日以後に発行されたものを提出してください。

#### 【応募資格に関する書類】

定型書類	提出部数	証明書類等	提出部数
応募申込書（様式第1号）	1部	定款の写し	1部
事業概要書（様式第2号）	1部	法人登記履歴事項全部証明書	1部
役員等一覧表（様式第3号）	1部	印鑑証明書	1部
誓約書（様式第4号）	1部	市税の滞納がない旨の証明書	1部

#### 【事業提案に関する書類】

書類名称	提出部数
事業提案書（様式第5号）	10部
買取希望価格書（様式第6号）	1部

#### 【その他の書類】

書類名称	提出部数
情報非公開希望申出書（様式第7号）	1部

### (3) 事業提案書に記載する事項

事業提案書（様式第5号）には、次に掲げる事項について記載してください。

記 載 事 項		記 載 内 容
1	基本的事項	○ 事業の基本理念・跡地活用方針
2 事 業 計 画	(1) 施設整備計画	○ 土地利用計画，建築計画 ○ 工事施工体制・安全対策
	(2) 事業運営計画	○ 事業内容，事業運営体制，事業スケジュール ○ 施設利用者見込み，雇用計画 ○ 事業実施に要する許認可の取得状況
	(3) 雇用とにぎわいの創出	○ 雇用の創出についての提案 ○ 地域商業の活性化についての提案
	(4) 観光資源の創出・地域貢献	○ 観光資源の創出についての提案 ○ 地域貢献についての提案
3	資金計画及び収支計画	○ 事業開始までに要する費用と財源 ○ 事業開始後の収支計画

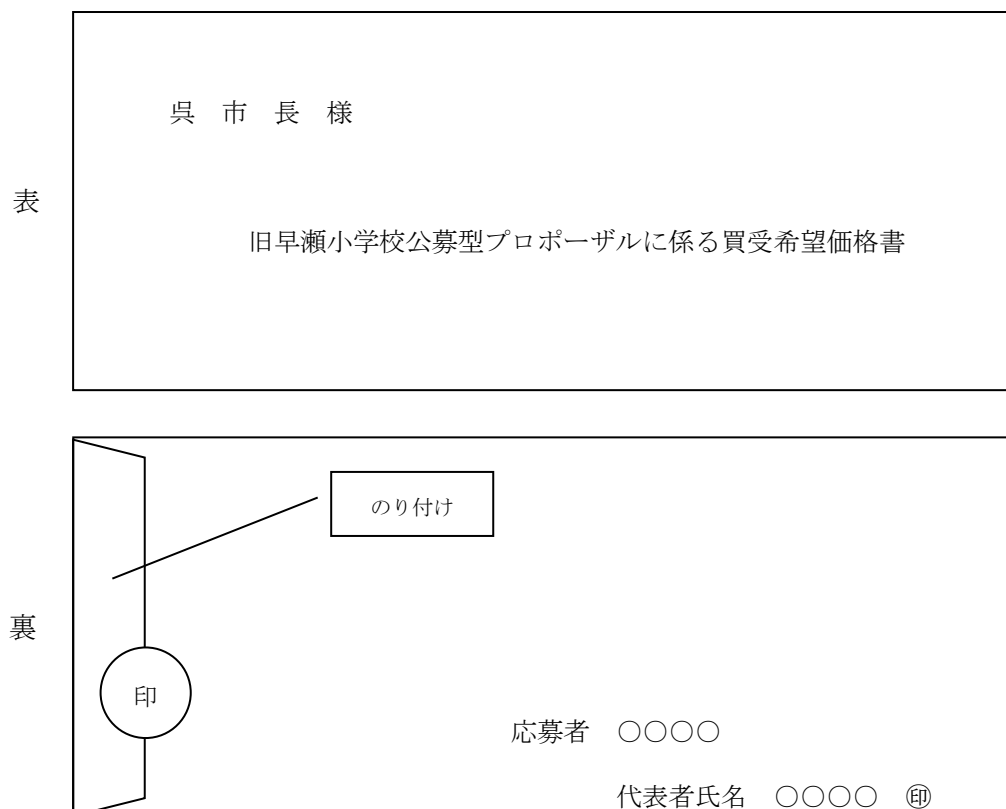
### (4) 事業提案書の体裁及び書式

- ア 事業提案書には、表紙及び目次を付けること。
- イ 用紙サイズはA4判を基本とし、A3判の書類がある場合はA4判の大きさに折り込んでください。なお、添付図面の縮尺は用紙サイズに合わせ適宜調整してください。
- ウ 事業提案書は、図表等を適宜活用して分かりやすいものとしてください。
- エ 本文中で使用する文字フォントの大きさは、10ポイント以上としてください。（図表内の文字は除く。）
- オ 事業計提案書には、会社名及び会社名を類推できる固有名詞、ロゴマーク等は一切記載しないでください。記載のある場合には、事務局で黒塗りをします。

### (5) 買受希望価格書について

- ア 本物件の参考価格は、不動産鑑定士による鑑定評価に基づき呉市が設定した金額で、35,700,000円とします。
- イ 鑑定評価において、本物件の土地利用については、建物の取壊し最有効と判断されており、参考価格は、土地の更地価格から建物の解体撤去費相当額を控除して算定した額です。
- ウ 買受希望価格は、必ずこの参考価格以上となるように設定してください。
- エ 買受希望価格書は、次の要領により提出してください。

買受希望価格書を封入した封筒（見本）



(6) 応募に関する留意事項

- ア 応募者からの応募書類の提出をもって、応募者は募集要項の記載内容及び条件について承諾したものとみなします。
- イ 同一の応募者が複数の提案をすることはできません。
- ウ 応募書類に使用する言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本円、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用としてください。
- エ 提出された応募書類は、呉市行政情報公開条例（平成11年条例第1号。以下「条例」といいます。）に基づく公開請求があった場合には、公開することにより、当該法人の権利、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの（条例第9条第2項第3号）を除き公開することとします。このため、提案内容に条例第9条第1項第3号に該当する部分がある場合は、事業提案書を提出する際に、非公開とする部分と具体的な理由を記載した情報非公開希望申出書（様式第7号）を提出してください。ただし、非公開の申出があった部分であっても、合理的な理由でないと判断する場合、公開することが公益上必要であると認める場合などは、公開することになります。
- オ 事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、事業提案書の一部について呉市が必要と認めるときは、呉市は無償で使用できることとします。
- カ 呉市が提供する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- キ 応募書類を提出した後、応募書類の差し替え、訂正及び再提出をすることは、できません。ただし、呉市から指示があった場合は除きます。

- ク 応募書類を提出した後、呉市が必要と認める場合は追加書類の提出を求めることがあります。
- ケ 応募書類は、返還しません。
- コ 応募者は、呉市との協議内容その他の応募に当たって知り得た情報について守秘義務を負うものとし、呉市の事前の承諾なくこれらの内容を第三者に提供することはできません。
- サ 応募者が、応募書類の提出から優先交渉権者決定までの間、提案内容を公表することを禁じます。
- シ 応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。
- ス 応募資格を満たさないと認められた応募者には、書面で通知します。
- セ 災害等（新型コロナウイルス等の感染症を含む。）の発生により、本公募に係る事務を適正に執行することができないおそれがあると判断した場合には、呉市は事務の一部又は全部を延期し、又は中止することがあります。この場合において、応募者は、本公募に要した一切の費用を呉市に対して請求することはできません。

#### (7) 応募申込み後の辞退

応募者は、応募申込み後に辞退する場合は、必ず（1）受付期間の最終日時までに、応募取下書（様式第8号）を受付窓口に提出してください。

## 7 事業者の選定について

### (1) 選定委員会の設置

応募者からの事業提案を審査するため、旧早瀬小学校跡地活用事業者選定委員会（以下「委員会」といいます。）を設置します。

### (2) 委員会の役割

- ア 委員会は、事業提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定するものとします。
- イ 応募者が1者の場合であっても、委員会は、その提案内容を審査し、選定すべき事業者であるかどうかを決定します。
- ウ 審査の結果、事業者が選定されない場合もあります。
- エ 委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産を保護する観点から非公開とします。

### (3) プレゼンテーション・ヒアリングの実施

委員会において、事業提案書の内容をより詳細に把握し、適切な事業者を選定するためプレゼンテーション及びヒアリングを行います。

- ア 委員会の開催日時等は、別途、応募者に書面で通知します。
- イ 時間は1提案者につき35分（プレゼンテーション15分以内、ヒアリング20分以内）程度とし、提案者ごとに順次個別に実施します。
- ウ 提案者の企業秘密及び知的財産を保護する観点から非公開とします。
- エ 応募者が1者である場合も、プレゼンテーション及びヒアリングは行います。
- オ プレゼンテーションは事業提案書に基づいたものとし、追加資料の配布は認めません。
- カ 審査において公正な判断を得るため、提案者が自社の商号・名称を発言することを禁止します。
- キ 入室は1提案者につき3名までとします。
- ク プレゼンテーションソフトを使用したプレゼンテーションも可能ですが、内容については提案者が提出した事業提案書に記載した内容を表現したものとし、新たな提案は認めません。
- ケ プロジェクターとスクリーンは呉市で準備しますが、パソコン等は持参してください。
- コ プレゼンテーション及びヒアリングに係る一切の費用は、提案者の負担とします。

#### (4) 審査項目

委員会は、事業提案に係る次に掲げる審査項目について審査します。

##### 【審査項目・ウェイト・配点】

審査項目	内 容	評 価 点	ウ ェ ィ ト	配 点
1 基本理念・跡地活用方針	・事業の基本理念，跡地活用方針が募集の趣旨に合致し，明確に示されているか。	5	×3	15
2 施設整備計画の実現性	・施設整備計画の内容に実現性があり，工事施工に伴う安全対策に配慮されているか。	5	×3	15
3 事業計画の実行性	・事業計画の内容と実際の運営体制，事業スケジュールが適切に設定されているか。	5	×3	15
4 雇用とにぎわいの創出	・雇用の創出及び地域商業の活性化に対する取組について検討されているか。	5	×3	15
5 観光資源の創出・地域貢献	・観光資源の創出及び地域貢献に対する取組について検討されているか。	5	×3	15
6 資金計画・収支計画	・事業実施に係る当初の資金計画及び将来的な収支計画が適切であるか。	5	×2	10
7 提案のPR・ヒアリング	・プレゼンテーションにおける説得力と的確な質疑応答がみられるか。	5	×1	5
8 買受希望価格	・買受希望価格が，他の事業者と比較して高額であるか。	5	×2	10
合 計				100

##### 【委員の評価点】

評 価		評価点
A	非常に優れている	5
B	優れている	4
C	普通	3
D	やや不十分	2
E	不十分	1

## (5) 審査方法

ア 委員会は、全ての提案者へのヒアリングが終了した後、各事業提案について審査項目ごとの審査を行い、各委員の評価を総合して最優秀提案者及び次点提案者を決定することとします。

イ 各委員が審査項目ごとに5段階評価を行い、評価点にウェイトを乗じた審査項目ごとの配点を合計したものが、提案者の点数となります。ただし、審査項目のうち、買受希望価格の評価点については、次の式によることとします。この場合には、点数に小数点第1位未満の端数があるときは、当該端数を四捨五入し、小数点第1位までの点数とします。

$$\text{評価点} = 3 + \frac{(\text{買取希望価格} - \text{参考価格}) \times 2}{(\text{最高買取希望価格} - \text{参考価格}) + 1}$$

ウ 審査項目8「買受希望価格」を除く7項目の過半が、「D やや不十分」以下の場合は失格とします。

エ 得点が同じ提案者が2者以上の場合は、審査項目4「雇用とにぎわいの創出」及び5「観光資源の創出・地域貢献」の合計点が最も高い者を上位とし、当該合計点も同じである場合は、委員会の判断によることとします。

## (6) 優先交渉権者等の決定

ア 呉市は、委員会において選定された最優秀提案者を優先交渉権者と、次点提案者を次点交渉権者として決定することとします。

イ 優先交渉権者との交渉が整わなかった場合又は優先交渉権者が資格を喪失した場合は、次点交渉権者と交渉します。この場合、募集要項等における優先交渉権者に関する規定は、次点交渉権者に適用します。

## (7) 選定結果の通知

審査対象となった全ての応募者に、審査結果を書面により通知しますが、審査結果に関する問合せには一切応じません。

## (8) 選定結果等の公表

優先交渉権者と次点交渉権者については、事業者名及び採点結果を呉市のホームページで公表します。



## 8 売買契約に関すること

### (1) 契約の相手方

2 (1)の土地（以下「売買物件」といいます。）は、この募集要項に基づいて応募した事業者の中から、委員会において最優秀提案者として選定された後、呉市が優先交渉権者と決定した事業者に売却することとします。

### (2) 売却の条件

事業者は、売買物件の引渡しを受けた後、別に呉市が指定する日までに敷地内の建築物（附帯設備を含む。）を自己の負担と責任において解体撤去しなければなりません。

### (3) 売買契約の締結等

- ア 売買契約は、呉市が別に定める様式の「市有財産売買契約書」により行います。
- イ 契約締結の日時その他契約に必要な事項は、別途、書面により通知します。
- ウ 売買契約書に貼付する収入印紙，所有権移転登記に必要な登録免許税等，契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は，事業者の負担です。

### (4) 契約保証金

事業者は、売買契約締結時に売買代金の10パーセントに相当する金額以上の契約保証金を呉市が発行する納入通知書により、呉市指定金融機関等で納付してください。

なお、契約保証金は、事業者から申出があったときは売買代金に充当することができます。

### (5) 売買代金の納付

事業者は、売買代金（事業者から申出があつて契約保証金を売買代金に充当するときは、売買代金から納付済の契約保証金の額を差し引いた残金）を契約締結の日から1か月以内に、呉市が発行する納入通知書により、呉市指定金融機関等で一括して納付してください。

### (6) 登記手続

売買物件の所有権移転登記は、呉市が嘱託登記により行いますので、事業者は、契約締結の際にあらかじめ登記手続に必要な次の書類を提出してください。

- ア 登記嘱託請求書
- イ 登録免許税相当額の現金領収書（原本）

その他登記手続に必要な事項については、契約締結時に説明します。

### (7) 所有権移転及び売買物件の引渡し

- ア 売買物件の所有権は、事業者が売買代金を呉市に全額納付したときに移転します。

イ 売買物件の引渡しについては、売買物件の所有権が移転したときに、引渡しがあったものとみなします。

ウ 売買物件の引渡しに当たっては、工作物（建物は除く。）、立木等、敷地内にある全ての物を、事業者に対して現状のまま引き渡すこととします。

#### (8) 契約不適合責任

事業者は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないものであるときは、引渡しの日から2年以内に呉市に通知したものに限り、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができます。

#### (9) 危険負担

契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が天災地変その他の呉市又は事業者のいずれの責めに帰することのできない事由により滅失し、又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、契約の履行が不可能となったときは、互いに書面により相手方に通知して、契約を解除することができます。

また、事業者は、契約が解除されるまでの間、売買代金の支払を拒むことができます。

#### (10) 事業計画の変更

事業者は、(11) に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により事業計画を変更しようとする場合は、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって呉市に申請し、その承認を得なければなりません。

#### (11) 用途指定等

呉市は、売買物件について、次のとおり用途指定をします。

ア 事業者は、売買物件を事業計画に基づく事業の用途（以下「指定用途」といいます。）に自ら供さなければなりません。

イ 事業者は、売買物件の引渡しから3年を経過する日（以下「指定期日」といいます。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければなりません。

ウ 事業者は、売買物件を指定期日の翌日から10年間（以下「指定期間」といいます。）指定用途に供さなければなりません。

#### (12) 権利の設定等の禁止

事業者は、売買契約締結の日から指定期間満了の日まで、呉市の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は売買物件について、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはなりません。

### (13) 違約金

ア 事業者は、イに該当する場合を除き、次に掲げる事由に応じ、呉市に対して違約金を支払わなければなりません。

(ア) 指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は指定期間中に指定用途に供さなくなったとき…売買代金の100分の10に相当する額

(イ) 指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は権利の設定若しくは所有権の移転をしたとき…売買代金の100分の30に相当する額

イ 呉市が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更又は解除を認めるとき…売買代金の100分の10に相当する額の違約金を支払わなければなりません。

ウ 正当な理由なく実地調査を拒み、妨げ、又は忌避したとき…売買代金の100分の10に相当する額の違約金を支払わなければなりません。

エ 解体期限までに撤去物件を解体撤去しなかったとき…呉市が算定した建物の解体撤去費相当額の違約金を支払わなければなりません。

### (14) 契約の解除

ア 呉市は、事業者（事業者が法人である場合はその役員等）が「市有財産売買契約書」に定める義務を履行しないときは、契約を解除できることとします。

イ 呉市は、事業者の役員等が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6号に規定する暴力団員であるとき、その他「市有財産売買契約書」に定める暴力団に関する要件に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、契約を解除できることとします。この場合、呉市は、事業者に生じた損害について何ら賠償し、又は補償することを要しないこととし、事業者は、呉市に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければなりません。

## 9 特記事項

### (1) 普通河川（久保ヶ尻川）の取扱いについて

- ア 売買物件内には、普通河川（久保ヶ尻川：暗渠<sup>きょ</sup>）が存在し、この河川及び管理幅部分（呉市音戸町早瀬一丁目 5297 番 17）は、この度の事業提案における売却の範囲には含まれません。
- イ 現況の河川構造物については、一般的な土木構造物としての構造基準を満たすものではありません。
- ウ 河川及び管理幅部分には駐車場や構造物等を設置することはできませんが、歩行者については、暗渠構造となっていますので、通行することは可能です（占用許可は要しない）。なお、敷地の一体的な利用を図るため、河川及び管理幅部分に車両通行を計画する場合は、河川管理者（呉市土木総務課及び音戸倉橋土木出張所。以下同じ。）と事前に十分協議をしてください。
- エ 河川管理上必要な進入口を確保してください。

### (2) 建物の解体撤去について

- ア 売買物件の敷地内にある校舎、一般事務所、体育館及び本市が指定する工作物（河川管理幅部分に存する基礎構造物を含む。）は、売買物件の引渡し後、事業者の負担と責任において、呉市が指定する日までに解体撤去してください。
- イ 事業者は、建物等の解体撤去に当たっては、河川構造物の保全・維持に十分留意してください。河川構造物に破損等の影響のおそれがある場合は、河川管理者と十分協議をし、万が一、河川構造物が損傷し、又は損壊した場合は、事業者の負担と責任において、原状回復してください。
- ウ 売却の範囲外である河川（管理幅を含む。）上にある倉庫及び鳥小屋は、呉市が解体撤去します。また、売買物件内にある石碑・石造は、呉市が移設します。

### (3) 売買物件引渡し時の留意事項

- ア 売買物件の引渡しにおいては、立木の伐採、雑草の草刈、切株の除去及び建築物（設備、内装、外構等を含む。）、電柱、支線、フェンス、木柵、囲障、擁壁、井戸その他、地上・地下・空中工作物の補修・修繕・改修・移設・撤去に係る調整及び費用負担については、所有権等権利の帰属主体を問わず、呉市では対応しませんので事業者で対応してください。
- イ 上下水道及び電気供給施設の引込みが可能である場合に、既存の埋設管等の補修や新たに敷地内への引込みを要することがありますが、補修や引込み工事の実施、これらに必要な費用負担、供給処理施設への負担金の支出等は、建築関係機関及び供給処理施設の管理者等にお問合せの上、事業者で対応してください。
- ウ 売却物件に係る地盤・地耐力調査、磁気探査並びに地下埋設物、防空ごう及び土壌汚染に関する調査は、呉市は行ってはいませんが、事業者の負担において、当該調査を行うことは

できますので、その場合は、事前に呉市に申し出てください。

エ 建築物の建築に当たり、杭打ち、地盤改良等の措置が必要となることも想定されますが、売買物件については、地盤・地耐力が保証されているものではありません。呉市がそれらの措置を講じたり、それらに係る費用を負担したりすることはできませんので、事業者で対応してください。

オ 売買物件の敷地内（地中及び建物内も含む。）にごみ・がれき・碎石等が存在する場合がありますが、撤去、処分及びその費用負担については、事業者で対応してください。

#### (4) 関係法令の遵守

ア 事業の計画・設計・実施に当たっては、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成 12 年法律第 57 号）その他の法令並びに広島県及び呉市の条例、規則等（以下「法令等」といいます。）を遵守することはもとより、関係機関からの指導等についても、必ずこれを遵守してください。

イ 法令等に基づく各種規制については、必ず事前に関係機関に確認するとともに、専門的な知識を必要とする場合は、専門家に相談するなど事業者で対応してください。

ウ この募集要領に記載されている内容は、あくまで作成時点におけるものであり、将来的な法令等の施行・改正に伴って生じる新たな規制等に対し、将来にわたって本内容を保証するものではありません。したがって、売買物件の買受け後、実際に建物の建築等をする場合は、当該時点における法令等に基づく各種規制について、再度、事業者で確認してください。

#### (5) その他

ア 呉市は、事業者がこの募集要領に定める事項を遵守しない場合に生じた一切の紛争について、事業者からの苦情、異議申立て又は損害賠償の請求等に応じることはできません。

イ 事業の準備・計画・実施段階及び操業開始後においても、地元住民や地元自治会、関係者及び関係団体との協議・調整を十分に行ってください。

#### ○ 問合せ先

呉市役所財務部管財課（本庁舎 5 階）

〒737-8501 呉市中央四丁目 1 番 6 号

TEL : 0823-25-3561 / FAX : 0823-25-9820

E-mail : [kanzai@city.kure.lg.jp](mailto:kanzai@city.kure.lg.jp)

## 様式集 一覧

1	様式第 1 号	応募申込書	
2	様式第 2 号	事業概要書	
3	様式第 3 号	役員等一覧	
4	様式第 4 号	誓約書	
5	様式第 5 号	事業提案書	
6	様式第 6 号	買受希望価格書	
7	様式第 7 号	情報非公開希望申出書	
8	様式第 8 号	応募取下書	
9	サンプル	工程表	
10	サンプル	資金計画書	
11	サンプル	収支計画書	
12	その他	見学会申込書	
13	その他	プロポーザル募集に関する質問書	

様式第1号

令和 年 月 日

呉市長様

所在地

法人名

代表者名

㊞  
(印鑑証明印)

応募申込書

旧早瀬小学校跡地活用公募型プロポーザル募集要項に基づき、必要書類を添えて応募します。

応募者	
部署名	
電話番号	
FAX番号	
E-mail	
担当者名	

様式第2号

2 事業概要書（事業体制／事業実績／財務・経営状況）

事業者名			
所在地（本店）			
代表者役職・氏名			
支店等店舗数			
設立年月日			
資本金の額	金 万円		
従業員数	総数 人	役員数	人（うち非常勤 人）
		従業員数	人（うち非常勤 人）
事業規模（年商等）			
主な事業内容			
主な事業実績			
事業の特徴			
財務・経営状況	○ 直近3か年の貸借対照表及び損益計算書の写しを添付してください。		



様式第3号

役員等一覧

令和 年 月 日

呉市長様

所在地

法人名

代表者名

㊤  
(印鑑証明印)

役職名	(振り仮名) 氏名	性別	住所	生年月日

- ※ 商業登記簿等に記載されている役員全員（代表者を含む。）を記載してください。
- ※ 支店・営業所がある場合は、支店長・営業所長についても記載してください。
- ※ 応募資格確認のため、本書類に記載のある情報を警察当局に提供します。  
また、本書類の提出があったものについては、当該情報提供について無条件で同意されたものとみなします。

誓 約 書

令和 年 月 日

呉 市 長 様

所 在 地

法 人 名

代 表 者 名

㊞

(印鑑証明印)

当社は、旧早瀬小学校跡地活用公募型プロポーザルに係る応募申込みに当たり、呉市契約規則その他関係法令を遵守するとともに、本プロポーザルに係る募集要項の記載内容及び条件について承諾の上、次に掲げる事項について誓約します。

- 1 当社は、本プロポーザルの応募申込書その他の書類において、虚偽の記載をしていません。
- 2 当社は、本プロポーザルの募集要項に定める応募者の資格要件を全て満たし、資格喪失に当たる要件のいずれにも該当していません。
- 3 当社は、本プロポーザルの応募に関する全ての手続において、不正な手段を用いていません。
- 4 当社は、以上の事項について事実と相違したことにより、本プロポーザルの応募に係る手続を留保され、又は資格を取り消されても、呉市に対し何らの異議を申し立てません。
- 5 当社は、本プロポーザルの応募に当たり、呉市が暴力団等を排除することを目的として、当社の法人名及び代表者、役員等の氏名、振り仮名、住所、性別、生年月日等について、警察当局に情報提供することについて無条件で同意します。

## 事業提案書

### 1 基本的事項

#### (1) 基本理念

○ 本事業提案における事業計画の基本理念・事業目的を記載してください。

#### (2) 跡地活用の方針

○ 本事業提案における事業者の跡地活用の方針を記載してください。

## 2 事業計画

### (1) 施設整備計画

#### ア 土地利用計画

・次の事項を記載してください。

- ① 敷地面積
- ② 建築面積・延べ面積
- ③ 建蔽率・容積率等
- ④ 駐車場面積・台数
- ⑤ 車両・歩行者の動線計画

※土地利用計画図を添付してください。

※事業完了（施設完成）時をイメージしたパース図を添付してください。

※任意様式で別紙「土地利用計画書」とすることもできます。

#### イ 建築計画

・次の事項を記載してください。

- ① 建物用途
- ② 構造・規模・階数
- ③ 建築面積・延べ面積
- ④ 建蔽率・容積率
- ⑤ 外装・内装仕上
- ⑥ 景観に対する配慮

※予定建築物ごとに記載してください。

※予定建築物の建築図面（配置図，平面図，立面図）を添付してください。

※任意様式で別紙「建築計画書」とすることもできます。

#### ウ 工事施工体制・安全対策

・工事施工時の施工体制及び安全対策について記載してください。

・解体工事についても記載してください。

・敷地内の河川（暗渠）の保全・復旧対策について記載してください。

※任意様式で別紙「工事施工体制表」とすることもできます。

(2) 事業運営計画

ア 事業内容

- ・具体的な事業内容を記載してください。
- ※その他，特にアピールする点があれば記載してください。
- ※任意様式で別紙－「事業内容」とすることもできます。

イ 事業運営体制

- ・事業運営していく上での組織・監理体制を記載してください。
- ※周辺環境に影響を及ぼす場合は，その対策方法を記載してください。
- ※大型車両等の進入がある場合は，その交通安全対策を記載してください。
- ※その他，特にアピールする点があれば記載してください。
- ※任意様式で別紙－「事業運営体制表」とすることもできます。



### (3)雇用と賑わいの創出

#### ア 雇用の創出についての提案

- ・雇用創出に向けた具体的な提案について記載してください。
  - ・各種助成制度の活用・本社機能の移転・設備投資計画など
- ※提案事業の独自性・アピールポイントがあれば自由に記載してください。

#### イ 地域商業の活性化についての提案

- ・地域商業の活性化についての具体的な提案を記載してください。
  - ・活性化に向けた出店計画・新商品の開発・PR活動・地域ブランド化など
- ※提案事業の独自性・アピールポイントがあれば自由に記載してください。

(4) 観光資源の創出・地域貢献

ア 観光資源の創出についての提案

- ・観光資源の創出についての具体的な提案を記載してください。
  - ・食・海などをテーマにした観光メニューの開発など
  - ・産業観光・体験型観光などを通じた新たな観光スポットの発掘など
- ※提案事業の独自性・アピールポイントがあれば自由に記載してください。

イ 地域貢献についての提案

- ・地域貢献についての具体的な提案を記載してください。
  - ・地元，地域行事への積極的な協力など
  - ・地域防災に向けた協力体制の構築など
- ※提案事業の独自性・アピールポイントがあれば自由に記載してください。



### 3 資金計画及び収支計画

#### (1) 資金計画

※任意様式で別紙「資金計画書」とすることもできますが  
できるだけサンプルの様式を使用してください。

(2) 収支計画

※任意様式で別紙「収支計画書」とすることもできますが、  
できるだけサンプルの様式を使用してください。



情報非公開希望申出書

令和 年 月 日

呉市長様

所在地

法人名

代表者名

㊞

(印鑑証明印)

旧早瀬小学校跡地活用公募型プロポーザル募集要項に基づき提出する応募書類について、呉市行政情報公開条例に基づく公開請求があった場合に、公開することにより当社の権利、競争上の地位その他正当な利益が害されるため、非公開を申し出る部分及び正当な利益が害される具体的な理由は次のとおりです。

非公開を希望する部分	利害が害される具体的な理由
※ ページ，箇所等を示してください。 事業提案書等にアンダーラインや枠囲い等でマークしたものを添付してもかまいません。	※ 権利，競争上又は事業運営上の地位その他の正当な利害が害されると認めるに足りる合理的な理由を具体的に記載してください。

応募取下書

令和 年 月 日

呉市長様

所在地

法人名

代表者名

㊞

(印鑑証明印)

令和 年 月 日付けで応募した旧早瀬小学校跡地活用公募型プロポーザルに係る応募を取り下げます。



## ■ 資金計画書

### ○ 事業開始までに要する費用（概算）

項 目	金 額 (千円)	備 考
① 土地取得費		
② 建築工事費		
③ 付帯工事費		
設備工事費		
外構工事費		
解体工事費		
④ 設計・管理費		
⑤ 公租公課		
⑥ その他費用		
合 計 (A)		

### ○ 財源内訳（概算）

項 目	金 額 (千円)	備 考
① 自己資金		
② 借入金		
H銀行		
K信用金庫		
③ 補助金		
④ その他財源		
合 計 (B)		

※ 借入金は、借入先ごとに記載してください。

※ 合計額(A)と(B)を同額となるようにしてください。

※ 必要に応じて項目・行数を調整してください。

※ この表は サンプルです。事業の実施状況により必要事項を追加・変更してください。

■ 収支計画書

区 分		1 年目	2 年目	3 年目	4 年目～6 年目 〈3 年間合計〉	7 年目～ 〈残期間合計〉	
収 支 計 画	収 入	(7)売上収入〈※1〉					
		(イ)その他収入					
		計					
	支 出	(7)人件費					
		(イ)物件費					
		(ウ)土地賃借料					
		(エ)減価償却費					
		(オ)支払利息					
		(カ)諸税					
		(キ)その他支出					
	計						
	税引き前利益（又は欠損金）						
	課税対象額						
	税引き後利益（又は欠損金）						
税引き後利益累計（又は繰越欠損金）							
前期繰越資金							
資 金 需 要	(7)借入金返済						
	(イ)運転資金借入金返済						
	(ウ)設備等更新費						
	(エ)その他						
	計						
資 金 調 達	(7)内部留保〈※2〉						
	(イ)運転資金借入						
	(ウ)その他						
	計						
次期繰越資金							
残 高	(7)借入金						
	(イ)運転資金借入						

○その他、アピールポイント
---------------

〈注1〉本事業を、単一の法人による単一の事業と仮定して記入してください。

〈注2〉算定期間は、本契約締結の日からとします。

〈※1〉「売上収入」については、算出根拠を別途提出してください。（様式任意）

〈※2〉「内部留保」は、「税引き後利益（又は欠損金）」に「減価償却費」を加算した額とします。



令和 年 月 日

呉 市 長 様

所 在 地

法 人 名

代 表 者 名

㊞

### 見 学 会 申 込 書

旧早瀬小学校跡地活用公募型プロポーザル募集要項に基づき、現地見学会参加を申し込みます。

部署	
電話番号	
FAX番号	
E-mail	
担当者氏名	

参加者		部署	氏名
	1		
	2		
	3		
	4		
	5		

## プロポーザル募集に関する質問書

所在地		部署名	
法人名		電話番号	
		FAX番号	
代表者名		E-mail	
		担当者名	

	資料名称	ページ	質問内容
1			
2			
3			
4			
5			

※ 資料名称及びページは、必ず記入してください。

※ 行数が足りない場合は、必要に応じて追加してください。