

旧野路中切小学校（安浦町）の 公募型プロポーザルを実施します

この度、平成24年3月末で廃校となった安浦町所在の旧野路中切小学校について、地域の活性化や魅力あるまちづくりに貢献できる企画力と事業遂行能力を有する民間事業者を次のとおり「公募型プロポーザル」にて募集します。

1 対象物件（旧野路中切小学校）

所在	地番	地目	地積（㎡）	備考
安浦町大字中切字麻畠山	10028 番 2 外 13 筆	学校用地外	13,010.08	既存建物あり

2 スケジュール

募集要項配布	令和6年1月31日（水）～ 令和6年3月15日（金）
応募書類受付	令和6年3月18日（月）～ 令和6年3月19日（火）
選定委員会	令和6年5月上旬
売買契約締結	令和6年5月中旬

3 その他

詳しくは別添「募集要項」をご覧ください。

旧野路中切小学校活用
公募型プロポーザル募集要項

令和6年1月

呉市

目 次

1 趣 旨	P 1
2 事業の概要	P 1
3 募集その他のスケジュール	P 2
4 応募者の資格等	P 2
5 募集要項の配布等	P 3
6 応募申込み等について	P 4
7 事業者の選定について	P 7
8 売買契約に関すること	P 11
9 特記事項	P 13
別紙 物件調書	P 15

1 趣 旨

呉市では、未利用地の有効活用を促進するため、平成28年度より民間事業者から未利用地の有効活用の事業提案を求める「サウンディング型市場調査」を実施し、様々なご提案も頂いてきているところですが、この度、平成24年3月末で廃校となった安浦町所在の旧野路中切小学校について、地域の活性化や魅力あるまちづくりに貢献する事業者を募集することとしました。

募集に当たっては、土地及び既存建物を一括して売却することとし、民間事業者のノウハウを活かした事業提案を広く求めることとします。なお、応募に際しては、上述の「サウンディング型市場調査」による提案をされたかどうかにかかわらず参加可能ですので、皆様の積極的なご検討をお願いします。

事業者の選定に当たっては、応募者が本募集要項及び対象物件に関わる関係法令等の規制をすべて承知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、応募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 事業の概要

(1) 事業実施の条件

【基本的な考え方】

- ア 呉市は土地及び既存建物を現状有姿で一括売却することとします。
- イ 民間事業者は既存建物を再整備し、利活用するものとします。
- ウ 建物については、すべて民間事業者で管理・運営を行うものとします。
- エ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項第1号、2号及び4号又は第5項及び第11項に規定する営業の用途は禁止します。

【必須条件】提案は、以下のいずれかの内容を踏まえることを必須の条件とします。

- ア 地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献
- イ 子育て・教育・文化を具現化できる地域への貢献
- ウ 人々が集い交流できる地域への貢献
- エ 地域住民ニーズや地域課題への対応

(2) 事業対象物件の概要

ア 対象物件（旧野路中切小学校）

事業の対象物件は以下のとおりです。

詳細につきましては、物件調書（本募集要項P15～17）をご覧ください。

所在	地番	地目	地積（㎡）	備考
安浦町大字中切字麻島山	10028 番 2 外 13 筆	学校用地外	13,010.08	既存建物あり

イ 対象物件の参考価格

土地及び建物 14,900,000円（税抜） ※建物は別途消費税を課税

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6年1月31日（水）
募集要項の配布期間	令和6年1月31日（水）から 令和6年3月15日（金）まで
質問受付期間	令和6年1月31日（水）から 令和6年3月8日（金）まで
質問回答期限	令和6年3月15日（金）
応募書類受付期間	令和6年3月18日（月）から 令和6年3月19日（火）まで
応募者への委員会開催通知	令和6年3月下旬頃
委員会による優先交渉権者等の選定	令和6年5月上旬
選定結果等の通知・公表	令和6年5月上旬
売買契約締結	令和6年5月中旬
売買物件の引渡し	売買代金支払日

4 応募者の資格等

(1) 応募者の構成

応募者は、単体の法人又は複数の法人によって構成されるグループとします。

個人及び個人によって構成されるグループは応募できません。

グループによって応募する場合は、グループ内の各法人がグループ全体の構成を承知した上で、代表となる代表法人を定めて手続を行ってください。

代表法人以外の法人については、代表法人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。

同一法人が他グループへ参加することによる重複応募はできないものとします。

グループで参加する場合も、1応募者とみなし、一つの提案を行うものとします。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、次に掲げる要件を全て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）民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再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ない者又はその統制下にある者でないこと。
- カ 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。

(3) 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します。

- ア 上記（2）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う行為があった場合

5 募集要項の配布等

(1) 募集要項の配布

- ア 配布期間：令和6年1月31日（水）～令和6年3月15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) 質問の受付及び回答

- ア 受付期間：令和6年1月31日（水）～令和6年3月8日（金）
- 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 宛てに送信してください。
※ 件名を「公募型プロポーザルに関する質問」としてください。
- ウ 公表方法：回答は、質問を受けた日から7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。

(3) 現地見学

現地見学については、以下の期間内であれば随時受け付けますので、直接管財課へご連絡ください。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。

見学可能期間：令和6年1月31日（水）～令和6年3月8日（金）

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郵送又は持参してください。
なお、ファックス及びメールによる受付は行いません。

ア 受付期間：令和6年3月18日（月）～ 令和6年3月19日（火）（必着）
午前9時から午後5時まで（午後0時から1時を除く）

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4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。
郵送された場合は、受付印を押しした応募申込書の写しを返送します。

(2) 応募申込みに必要な書類

応募者は、応募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。

【応募資格に関する書類】

定型書類	部数	証明書類等	部数
応募申込書（様式第1号）	1部	定款の写し	1部
法人概要書（様式第2号）（※1）	1部	登記履歴事項全部証明書（※2）	1部
役員等一覧表（様式第3号）	1部	法人の印鑑証明書（※2）	1部
誓約書（様式第4号）	1部	市税滞納のない証明書（※2）	1部

（※1）直近3期分の財務諸表（貸借対照表，損益計算書，事業報告書）を添付

（※2）申込受付日から起算して3か月以内のもの。

【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
買受希望価格書（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，活用方針
2 事 業 計 画	(1) 施設整備計画	○土地利用計画，建物改修計画
	(2) 事業運営計画	○事業計画の内容，スケジュール ○運営体制等
	(3) 必須条件について	○地域への貢献や地域課題への対応についての具体的な提案（※必ず，以下のいずれかの内容を踏まえること） ア「地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献」 イ「子育て・教育・文化を具現化できる地域への貢献」 ウ「人々が集い交流できる地域への貢献」 エ「地域住民ニーズや地域課題への対応」
	(4) 地域への配慮	○地域住民との関わり方 ○地域に根ざした旧小学校としての役割
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てください。

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 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することとします。

カ 事業提案書には、会社法人名及び会社法人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、2(2)イに示したとおり、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、14,900,000円(税抜)とします。
- イ 買受希望価格は、必ずこの参考価格以上の額で提案をしてください。
- ウ 買受希望価格は、税抜きの額を記載してください。
- 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)

表	<p>呉市長様</p> <p>旧野路中切小学校活用 公募型プロポーザルに係る買受希望価格書</p>
裏	<div style="border: 1px solid black; width: 100px; height: 20px; margin-left: 100px; margin-bottom: 10px;">のり付け</div> <div style="display: flex; align-items: center;"><div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; margin-right: 10px; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">印</div><div style="margin-left: 100px;"><p>応募者 <u>法人名(代表法人名)</u> ○○○○○</p><p><u>代表者</u> ○○○○○</p></div></div>

(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 提出された応募書類は、呉市情報公開条例(平成11年呉市条例第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、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1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、非公開を希望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、合理的な理由が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。

- エ 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。
- オ 呉市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- カ 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を除きます。
- キ 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。
- ク 応募書類は、返還しません。
- ケ 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。
- コ 優先交渉権者が決定され、選定結果が公表されるまでは、応募者が提案内容を公表することを禁じます。
- サ 応募に係る一切の費用は、応募者の負担とします。
- シ 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。
- ス 災害等の発生により、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、必ず(1)ア 受付期間の最終日時（必着）までに、応募取下書（様式第8号）を受付窓口に郵送又は持参してください。

7 事業者の選定について

(1) 委員会の設置

応募者からの事業提案を審査するため、旧野路中切小学校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 委員会の会議は、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。
- エ 審査の結果、最優秀提案者及び次点提案者が選定されない場合もあります。

(3) 事業提案の審査

- 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 委員会において、応募者ごとに順次、事業提案に係るプレゼンテーション及びヒ

アリングを実施します。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングは、応募者が1者である場合も実施します。

エ 応募者1者当たりの提案時間は30分（プレゼンテーション15分以内、ヒアリング15分以内）程度とします。

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、応募者が自らの商号・名称を発言することを禁止します。

キ 入室は応募者1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、内容については応募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、応募者負担とします。

(4) 審査項目

委員会は、事業提案に係る次項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	ウェイト	配点
1 基本的事項	・事業の基本理念、廃校の活用方針が募集の趣旨を理解し、明確に示されているか。	5	× 2	10
2 施設整備計画	・施設整備計画の内容に実現性があるか。	5	× 1	5
3 事業運営計画	・事業計画の内容とスケジュール、運営体制等が適切に設定されているか。	5	× 1	5
4 必須条件	ア「地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献」 イ「子育て・教育・文化を具現化できる地域への貢献」 ウ「人々が集い交流できる地域への貢献」 エ「地域住民ニーズや地域課題への対応」 必須条件のいずれかを踏まえているか。また、地域への貢献や地域課題への対応について、どの程度検討されているか。	5	× 6	30
5 地域への配慮	・住民との関わり方をどう考慮しているか。 ・長年地域に根ざした学校として活用されてきた趣旨を踏まえた提案であるか。	5	× 4	20
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	× 1	5
7 提案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、他の応募者と比較して高額であるか。	5	× 4	20
合 計				100

【委員の評価点】

評 価	評価点
非常に優れている	5
優れている	4
普通	3
やや不十分	2
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、提案者の得点となります。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。

$$\text{評価点} = \frac{\text{提案者の買受希望価格}}{\text{提案者の中で最も高い買受希望価格}} \times 5$$

- ウ 審査項目8「買受希望価格」以外で5項目以上が「やや不十分（評価点2点）」以下の場合は失格とします。
- エ 得点と同じ提案者が2者以上の場合は、審査項目4「必須条件」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。ただし、各委員の得点の平均が60点未満である場合は、優先交渉権者又は次点交渉権者として選定しないものとします。
- イ 応募者が1者であった場合も、上記審査方法に従って審査を行い、各委員の得点の平均が60点以上であれば、優先交渉権者とするものとします。
- ウ 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、法人名（代表法人名）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(2)アの物件（以下「売買物件」という。）は、この募集要項に基づいて応募した者の中から、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します。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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、事業者に対して現状のまま引渡します。

(7) 契約不適合責任

呉市は、引渡された売買物件について一切の契約不適合責任を負わないものとし、事業者は呉市に対して、種類、品質又は数量が本契約に適合しないことを理由として

履行の追完，代金の減額，損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

(8) 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るものとします。

この場合において，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。

(9) 事業計画の変更

事業者は，(10) 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。

(10) 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。

(11) 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。

(12) 違約金

事業者は，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 正当な理由なく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
- ウ 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
- エ 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

(13) 契約の解除

- ア 呉市は、事業者（その役員等含む。）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) 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、雑草の草刈、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・ガス供給施設については、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 売買物件に係る地盤・地耐力調査、磁気探査並びに地下埋設物、防空壕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 建物の増改築に当たり、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。

(2) 関係法令の遵守

- ア 事業の計画・設計・実施に当たっては、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 この募集要項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、実際に建物の増改築等をする場合は、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。

(3) その他

ア 呉市は、事業者がこの募集要項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・実施段階及び事業開始後においても、地域住民や地域団体、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 電 話：0823-25-3561 Eメール：kanzai@city.kure.lg.jp

物件調書

物件名（旧野路中切小学校）

土地	所在		地目	地積 (㎡)
	安浦町大字内平字峠44-2		雑種地	549.21
	安浦町大字内平字峠44-5		雑種地	21.85
	安浦町大字内平字渋峠10008-5		学校用地	1,631.11
	安浦町大字内平字渋峠10008-6		学校用地	3.74
	安浦町大字内平字渋峠10009-9		学校用地	3,225.95
	安浦町大字中切字西麻畠371-1		雑種地	779.58
	安浦町大字中切字西麻畠371-3		雑種地	59.69
	安浦町大字中切字西麻畠330-2		学校用地	664.23
	安浦町大字中切字西麻畠332-3		学校用地	304.32
	安浦町大字中切字麻畠山10028-2		学校用地	4,323.70
	安浦町大字中切字麻畠山10029-4		学校用地	394.99
	安浦町大字中切字麻畠山10030-3		学校用地	328.46
	安浦町大字中切字麻畠山10038-4		山林	364.22
	安浦町大字中切字麻畠山10039-1		山林	359.03
合計			13,010.08	

主な建物	種別	構造（建築年月）	延床面積 (㎡)
	①校舎	鉄筋コンクリート造3階建 (S57.3)	1,533.48
	②体育館	鉄筋コンクリート造平家建 (S61.2)	531.20
	③校舎 (※)	鉄筋コンクリート造平家建 (H3.3)	231.99
	④倉庫	鉄筋コンクリート造平家建 (H3.3)	8.00

(※) ③校舎については、プール・更衣室等になります。

接面道路の幅員	西側 市所有地を経由し、市道中切原畑線（幅員10m）に接道		
用途地域	<ul style="list-style-type: none"> ・都市計画区域 ・区域区分 ・用途地域 ・防火・準防火地域 ・その他の都市計画決定事項 ・宅地造成工事規制区域 ・造成宅地防災区域 ・景観計画区域 ・土砂災害防止法による指定 ・津波災害警戒区域 ・高潮浸水想定区域 ・呉市屋外広告物条例 	<ul style="list-style-type: none"> 川尻安浦都市計画区域 非線引き区域 なし（建蔽率70%、容積率400%） 指定なし なし 区域内 指定なし 呉・川尻・安浦地域 土砂災害警戒区域（一部イエローゾーン） 土砂災害特別警戒区域（一部レッドゾーン） 区域外 区域外 屋外広告物を設置する場合は許可が必要 （ただし、合計で10㎡以下の自己看板を除く） 	
供給施設等の引込みの可否	上水道	可（引込管有）※分担金不要：使用前に呉市上下水道局と協議必要	
	下水道	なし	
	電気	可	
	都市ガス	不可	

<p>近接交通機関 及び公共施設等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・交通機関・・・JR安登駅（約2.5km） ・最寄バス停・・・生活バス内平バス停（約500m） ・行政機関・・・呉市安浦市民センター（約3.5km）
<p>参考事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・本物件は現状有姿のまま引渡します。 ・本物件は平成24年3月末まで呉市立の小学校として使用していました。 ・建物は経年劣化が認められ、使用するには設備更新及び内外装の一部改修等の追加投資が必要になります。 ・建物内外の電気・給排水等の附属設備は長期間使用していないため、動作保証はできません。 ・建物内外には、家具・ゴミ類等が存置されており、処分に際しては、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）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してください。 ・建物のアスベスト及びPCBの有無について、調査は実施していません。 ・地質、土質調査については未実施です。増改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。 ・浄化槽（分離接触ばっ気型・50人槽）については、休止後に最終清掃を実施済ですが、長期間使用していないため、再開する場合の動作保証はできません。浄化槽法により、浄化槽管理者変更報告書の提出が必要になります。また、浄化槽使用においては、浄化槽使用再開報告書の提出が必要です。（詳しくは呉市環境試験センターへお問い合わせください。） ・本物件には内平テレビ共同受信施設組合所有の電柱が所在しており、当該敷地については、地域住民の文化並びにスポーツ振興及び福祉の増進を目的とし、無償にて貸付をしていただく必要があります。 ・本物件が小学校であったことを残す記念碑等については、現状または移設等により保存していただく必要があります。なお、移設する場合は原則として敷地内とし、移設費用及び原状回復費用は事業者の負担とします。 ・本物件には中国電力の本柱が2本、支線が3条あります。 ・本物件までの進入路については、呉市上下水道局所管の敷地のため、別途使用許可を得る必要があります。 ・本物件の使用に関わる夜間照明灯の一部が隣接する呉市上下水道局の敷地に所在しているため、敷地について別途使用許可を得る必要があります。 ・本物件の参考価格は、本調書に記載する条件を減価要因として考慮し評価しています。 ・建物には消費税がかかります。買取価格に対する消費税相当額は参考価格の内訳（土地60.3%・建物39.7%）により按分した建物の金額より算出します。
<p>位置図</p>	

外観写真



(校舎)



(体育館)

建物配置図

