

旧吉野小学校学校跡地利活用事業
募集要項

令和6年3月

吉野町

目 次

第 1 旧吉野小学校学校跡地利活用事業の趣旨	1
第 2 募集要項の位置づけ	1
第 3 事業予定地等に関する事項	2
(1) 敷地与条件・法規制等	2
(2) 既存校舎等の概要	2
(3) 利用現況	3
(4) 人口動向・観光入込客数について	3
(5) 交通の動向	3
(6) 避難所等の機能の維持	3
第 4 事業概要	5
(1) 事業形態等	5
(2) 事業スケジュール	9
(3) 募集・選定についての基本的な考え方	9
(4) 募集等のスケジュール（予定）	10
第 5 応募要件等	11
(1) 応募者の構成等	11
(2) 応募者の資格要件	11
第 6 応募手続き等	14
(1) 募集要項等の公表	14
(2) 事業者説明会及び現地見学会の開催	14
(3) 資料の配布	14
(4) 第 1 回募集要項等に対する質疑の受付	15
(5) 第 2 回募集要項等に対する質疑の受付	15
(6) 資格審査に関する書類の受付	15
(7) 事業提案書等の受付	15
(8) ヒアリング等の実施	16
第 7 応募に関する留意事項	17
(1) 募集要項の応諾	17
(2) 応募費用の負担	17
(3) 価格提案書の取扱い及び留意事項	17
(4) 本事業における事業者の費用負担	17
(5) 応募書類等の取扱い	18
(6) 本町からの提示資料の取扱い	18
(7) 複数提案の禁止	18
(8) 応募書類等の変更禁止	18
(9) 提案内容の公表の禁止	18
(10) 応募の無効又は失格に関する事項	18
(11) 使用言語及び単位	19
(12) 応募の辞退	19
第 8 提案の審査及び選定に関する事項	20
(1) 審査方法	20
(2) 審査結果の通知及び公表	20

第9 契約手続きに関する事項	21
(1) 契約手順	21
(2) 基本協定	21
(3) 使用貸借契約	21
(4) 賃貸借契約	21
(5) 定期借地権設定契約	21
(6) 代表企業等の契約上の地位	21
(7) 事業計画の変更	21
(8) 公租公課	22
(9) 保証金	22
(10) 損害賠償	22
(11) 解除に関する事項	22
(12) 借家人賠償責任保険	23
第10 事業上の注意点	23
(1) 関係機関との協議	23
(2) 地域住民への配慮	23
(3) 町内の小中学生への説明	23
(4) 近隣対策	23
(5) 既存校舎等の改修及び民間施設の建設に起因する周辺影響対策	23
(6) 災害時における避難所等の協力	23

様式

- 様式1 事業者説明会及び現地見学会参加申込書
- 様式2 募集要項等に関する質疑書
- 様式3 法第12条第5項に係る報告書作成、申請及び調査等に伴う費用

資料

- 資料1 公図等
- 資料2 地域における校舎及び運動場等の利用状況
- 資料3 旧吉野小学校利用状況
- 資料4 旧吉野小学校維持管理費（令和4年度）
- 資料5-1 吉野町地域防災計画（本編）※
- 資料5-2 吉野町地域防災計画（資料編）※
- 資料6 交通規制図
- 資料7 貸付範囲図
- 資料8 配置図及び平面図（PDF） ※（CADデータのみCD-Rで配布）
- 資料9-1 図面 - 既存校舎棟等 1 原設計（西棟・渡り廊下棟・東棟・玄関棟・管理棟）※
- 資料9-2 図面 - 既存校舎棟等 2 大規模改造（屋内運動場）※
- 資料9-3 図面 - 既存校舎棟等 3 大規模改造（西棟・渡り廊下棟・東棟）※
- 資料9-4 図面 - 既存校舎棟等 4 大規模改造（玄関棟・管理棟）※
- 資料9-5 図面 - 既存校舎棟等 5 改築（プール）※
- 資料10_耐震診断報告書(平成27年) ※
- 資料11 建築基準法第12条第5項に関する資料 ※
- 資料12-1 確認通知書 校舎棟（昭和42年6月6日）※
- 資料12-2 確認通知書 体育館（昭和43年2月22日）※
- 資料13 吉野町例規 ※

※資料5-1～資料5-2、資料8（CADデータ）、資料9-1～資料13は、希望者のみに電子データ（CD-R）で配布するので、希望者は吉野町政策戦略課公民連携室へ連絡すること。

なお、町ホームページでの公開・CD-R での配布を問わず、これらの資料は本事業への応募の検討のみに使用するものとし、その他の目的や用途に使用しないこと。

第1 旧吉野小学校学校跡地利活用事業の趣旨

吉野町（以下「本町」という。）では、少子化の進行等に伴い、吉野町立吉野小学校は令和4年3月に閉校となり、旧吉野小学校跡地の有効的な活用のための方針として、「吉野小学校・吉野北小学校学校跡地利活用方針」を定めた。

旧吉野小学校は、吉野川に隣接し、周辺には店舗や木材関連施設があり、利便性の高い場所にあり、鉄道駅から近く、吉野山への観光客も利用しやすい位置にある。用途地域としても幅広い用途で活用できる地域であることから、地域の活性化や交流の促進、町の財政負担軽減等を図るためにも、民間による学校跡地の利活用を推進する方針とする。

また、第5次吉野町総合計画（2021～2030）では、「地域活力創造地区」に位置付けられていることから、地域の賑わい創出や活性化、地域の利便性や魅力の向上、交流の促進等に資する利活用を前提とし、「吉野町に根を張り地域愛が感じられる提案」を期待する。

具体的な導入機能については、吉野町の地域の活性化や魅力の向上等を図り、民間の自由な発想、創意工夫を最大限に引き出すよう、多様な提案を期待する。ただし、災害時には避難所に指定されていることや、グラウンドは緊急時のドクターヘリのランデブーポイントとしても活用されていることを踏まえ、それらの機能については維持することとする。

以上より、旧吉野小学校跡地については、民間事業者等による専門的なノウハウと自由な発想により、地域との連携・発展に貢献する事業提案を公募し、長期にわたり民間事業者等に貸し出すことで、旧吉野小学校跡地を拠点とした更なる地域活性化を図ることを目的として、旧吉野小学校学校跡地利活用事業（以下「本事業」という。）を行うものとする。

第2 募集要項の位置づけ

本事業に係る募集要項（以下「募集要項」という。）は、民間事業者等から事業提案を公募し、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を決定するための手続きを示したものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、吉野町契約規則（平成8年9月吉野町規則第9号）、吉野町財産規則（平成3年3月吉野町規則第4号）及び関連する各種法令（施行令及び施行規則等も含む）のほか、本町が発注する調達契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する次の資料を含めて募集要項等と定義する。

- i) 事業者選定基準：応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの
- ii) 基本協定書(案)：本事業実施のための契約締結に向けた、本町及び本町と契約を締結する企業（以下、「代表企業」という。）の義務を定めるもの
- iii) 建物使用貸借契約書(案)：旧吉野小学校の校舎、屋内運動場等（以下、総称して「既存校舎等」という。）の貸付けに係る契約内容を定めるもの
- iv) 土地賃貸借契約書(案)：旧吉野小学校のグラウンドの貸付けに係る契約内容を定めるもの
- v) 事業用定期借地権設定契約書(案)：旧吉野小学校の土地全体の貸付けに係る契約内容を定めるもの（事業者が建物を新築する場合）
- vi) 様式集：応募者が提出する応募登録書類、事業提案書の様式（書式）等を示すもの

なお、募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

第3 事業予定地等に関する事項

(1) 敷地と条件・法規制等

旧吉野小学校が位置する地区は、「地域活力創造地区」として、町内外の人との交流拠点や地域の防災・安全の創出など、地域活力を創造・創出する地区に位置づけている。

- ① 事業予定地：奈良県吉野郡吉野町大字上市 2298（地番 2152-1、2164-1、2284-5）
（資料1参照）
- ② 敷地面積：18,467 m²
- ③ 地域地区等：
 - i) 用途地域：準工業地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
県立吉野川津風呂自然公園普通地域
※一定規模以上の工作物の新築・改築・増築には届出が必要
 - ii) 防火地域：なし
 - iii) 地区計画等：なし
 - iv) 近隣状況：吉野川に面している。
 - v) 敷地東側：都市計画道路 3.5.1 吉野下市線（吉野下市支線 1）
 - vi) 埋立・造成等：宅地造成規制区域外であるが、「吉野町土砂等による土地の埋立て等の規制に関する条例」（令和 4 年 12 月 9 日条例第 24 号）による規制区域である。
 - vii) 事業予定地内の法定外公共物（里道）については令和 6 年度中に用途廃止を行い、払下げを受ける予定である。

(2) 既存校舎等の概要

既存校舎等の概要は表 3-1 のとおりである。既存校舎等については、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）第 7 条第 5 項に基づく検査済証がないため、事業者は、国土交通省「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合調査のためのガイドライン」（平成 26 年 7 月）に則った調査を実施し、建築基準法第 12 条第 5 項に基づく報告を奈良県へ行い、事業者が利活用する用途に適合するよう、既存校舎等の改修を行わなければならない。

既存建築物の建築基準法の確認済状況は以下のとおりである。

- ・校舎：確認通知書 昭和 42 年 6 月 6 日（奈良県）
- ・屋内運動場：確認通知書 昭和 43 年 2 月 22 日（奈良県）

表 3-1 既存校舎等の概要

建物		建築年	階数／構造	経過年数 (2024年現在)	法定耐用年数※	床面積 (㎡)
校舎	西棟 (普通教室棟)	1968年3月 (耐震補強:2010年実施)	3階／ RC造	56年	8年超過 (RC:47年)	2,130
	渡り廊下棟	1968年3月 (耐震補強:2010年実施)	2階／ S造	56年	21年超過 (S:34年)	72
	東棟 (特別教室棟)	1967年12月 (耐震補強:1995年実施)	2階／ RC造	56年	9年超過 (RC:47年)	1,383
	管理棟	1968年3月	1階／ RC造	56年	8年超過 (RC:47年)	576
	玄関棟	1968年3月	1階／ RC造	56年	8年超過 (RC:47年)	188
屋内運動場		1968年6月 (耐震補強:1999年実施)	2階／ RC造	56年	8年超過 (RC:47年)	1,019
合計		屋内運動場を除く				4,349
		屋内運動場を含む				5,368

S造：鉄骨造 RC造：鉄筋コンクリート造 W造：木造

※法定耐用年数：S造の耐用年を34年、RC造の耐用年を47年、W造の耐用年を22年としたときの残り年数もしくは超過年数

(3) 利用現況

旧吉野小学校は閉校となり、校舎棟は現在使われないまま存置しているが、屋内運動場及びグラウンドは町民団体等に開放している。

令和3年度の旧吉野小学校の利用状況は、資料2、資料3を参照すること。また、令和4年度の維持管理費については資料4を参照すること。

(4) 人口動向・観光入込客数について

本町の人口は、約6,280人（令和5年4月現在）である。近年、人口は減少傾向であり、少子高齢化が進んでいる。

また、平成16年の世界遺産登録以降、本町全体の観光入込客数は増加し、年間110万人程度である。令和2年は、新型コロナウイルス感染症の拡大の影響により減少に転じたが、令和4年は回復傾向である。

本町は近畿地方でも有数の桜の名所がある観光地であり、観光が本町の経済・財政状況にも大きく影響している。今後も本町が成長し続けるためには観光客の受け入れが重要であり、事業予定地においても観光客の利用を含めた検討が必要である。

(5) 交通の動向

事業予定地は、近鉄吉野線により大阪方面からアクセスしやすい環境である。

(6) 避難所等の機能の維持

グラウンドは緊急時のドクターヘリの発着場及び一時避難場所として活用しており、今後も活用されることとなる。屋内運動場は指定避難所兼指定緊急避難場所となっている

るが、事業予定地に別途同等の指定避難所兼指定緊急避難場所の機能を確保する場合は、屋内運動場は必ずしもその機能を維持する必要はない。

吉野町地域防災計画については、資料 5-1、資料 5-2 を参照すること。資料 5-2 に記載のうち、【5 交通・輸送に関する資料】5-1 臨時場外離着陸場、【7. 遺体の処理に関する資料】7-1 災害時遺体収容所に関する記載については、事業提案内容によっては旧吉野小学校部分の削除及び変更は可能である。また、各項目での旧吉野小学校に係る収容想定人数は現在の建築物等の状況で割り当ててあり、提案内容に応じて変更することは可能である。

【参考】ドクターヘリランデブーポイント設置基準（目安）

- ・ 防災対応基準
 - ・ 広さ 35×35m（平坦なスペース）を確保
（芝、コンクリート、アスファルトが望ましい）
 - ・ 着陸地点に電線等が横切っていないこと
 - ・ 着陸地点のすぐ近くに高さ 15m以上の物件（木・建造物）が無いこと
- ※学校敷地内に民間施設の新築・既存校舎等の解体・グラウンドの形状変更等を実施する場合は、ドクターヘリ運行会社への事前確認が必要となる。ドクターヘリ運行会社の連絡先については吉野町 政策戦略課公民連携室に問い合わせること。

第4 事業概要

本事業は、旧吉野小学校跡地において、既存校舎等及びグラウンドの利用、さらには事業者が新たな民間施設を新築する場合は、その設計・建設・維持管理・運営等も含めて、事業者の自由な提案により、地域活性化に資する活用を図ることを目的としている。

事業予定地が位置する地域は、吉野山や吉野川に代表される豊かな自然環境があるため、それらを保全することとし、景観を阻害しない用途・機能とすることが望まれる。

既存校舎等については、内装及び外装の変更は可能であるが、詳細については本町と協議することとする。また、契約期間が満了したとき又は契約の解除があった場合には、事業者が設置した設備、什器・備品等を撤去した上で、本町に返還するものとする。なお、民間施設を新設する場合は、事業者は、設計段階において、民間施設の外観や外構等で周辺環境に影響を及ぼす内容について、本町と協議することとする。

また、関連する各種法令を遵守のうえ、ライフサイクルコストの削減、環境負荷の低減、環境汚染の発生防止等に努め、予防保全を基本とした維持管理を行うこととする。その際、維持管理計画書の作成・更新を行うとともに、毎年3月末までに、維持管理報告書を提出することとする。なお、本事業にかかる一切の光熱水費は、事業者が実費を負担するものとする。

(1) 事業形態等

① 事業形態等

本事業においては既存校舎等及びグラウンドの一括利用を基本とする（資料7、資料8参照）。

また、民間施設を新築する場合は、事業予定地全体に事業用定期借地権を設定したうえで、事業者が既存校舎等及びグラウンドに加え、民間施設を含めた事業予定地全体を適切に維持管理、運営するものとする。

表 4-1 事業予定地の活用条件

		民間施設を新設しない場合	民間施設を新設する場合
賃貸借等の条件	校舎	使用貸借契約（無償） ※附属する土地を含む。	使用貸借契約（無償） 定期借地権設定契約（有償）
	屋内運動場	使用貸借契約（無償） ※附属する土地を含む。	使用貸借契約（無償） 定期借地権設定契約（有償）
	グラウンド	建物所有を目的としない 土地賃貸借契約（有償）	定期借地権設定契約（有償）
	民間施設	—	定期借地権設定契約（有償）
業務内容		既存校舎等を含めた事業予定地全体の維持管理、運営	既存校舎等及び民間施設を含めた事業予定地全体の維持管理、運営

事業予定地の活用の用途は自由提案とするが、次の用途として使用することはできないものとする。

- i) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途。
- ii) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- iii) 以下の団体等による利用。

- a 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。以下「暴対法」という。）第 2 条に規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
- b 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
- c 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。

② 校舎の貸付条件

校舎の貸付条件については、以下のとおりとする。

- i) 敷地条件：普通財産。
- ii) 形態：使用貸借（民法第 593 条）。
- iii) 使用貸借期間：契約締結日から 10 年以上 30 年未満（建築物の築年数を踏まえて事業者で提案すること）。使用貸借期間満了時には、使用貸借契約は終了し、事業者が設置した設備、什器・備品等は撤去した上で本町へ返還するものとする（事業着手時の状態へ原状回復することは不要）。ただし、事業者の提案内容によっては、事業者の費用負担により校舎を解体・撤去することができる。
- iv) 賃料：無償。
- v) 建物の貸借等に関する事項：代表企業が校舎の全部又は一部を第三者に転貸することは原則不可とする。ただし、真にやむを得ない理由により、校舎の一部を第三者に転貸する場合は、事前に書面により本町の承諾を得なければならない。
- vi) 改修・増改築・減築：内装及び外装の変更、増改築及び減築は可とする。なお、事業者が活用する用途に適合するよう、建築基準法第 12 条第 5 項に基づき、校舎の調査及び改修を行わなければならない。
- vii) 建物及び外構の維持管理：校舎及び建築設備等の保守管理、清掃、植栽管理、保安警備、各種修繕・更新を行うこととする。
- viii) 校舎内にある建築と一体化した備品（黒板等）は残置するが、それ以外の移動可能な什器・備品については町にて撤去・処分する。ただし、事業者が利用したい什器・備品がある場合は、町による撤去・処分の対象外とし、事業者が継続して利用することは可能である。
- ix) 記念碑類（健康の像・卒業記念碑・日時計）は残置もしくは敷地内の町民が供覧できる場所へ可能な限り移築・集積すること。
その他、正門付近の工作物、旗ポール、フェンス、什器・備品の取り扱い（使用、処分、存置）については、事業者の提案によるものとする。樹木等の植栽については事業者の提案により伐採を希望する場合は、本町と協議することとする。
- x) 上水：水道管の腐食により水に錆が混じり、飲料水として使用できない状態であり、また令和 4 年 4 月以降から使用しておらず、腐食の進行が予想されるため、水道を利用する場合は、事業者の費用負担において新たに引き込むこと。給水装置工事の設計及び施工は、吉野町水道事業給水条例第 12 条の指定給水装置工事事業者規定により、管理者又は給水装置工事を施工することを業とする者で管理者が指定した「指定給水装置工事事業者」が行うこととなっている。また、水道工事を実施する場合には、工事前に、給水装置工事設計審査・完了時には完了検査が必要である。
水道の給水口径：50mm（引込本管口径 75mm）

給水口径を増加する場合（消防設備等の整備により給水能力の向上が必要な場合）：口径 75mm、給水分担金 5,590 千円（吉野町水道事業給水条例参照）、新設の場合：吉野町水道事業の施設分担金に関する規程（500m²以上の寮・事務所等参照）

- xi) 下水：公共下水道供用開始区域内であるが接続しておらず（令和元年に宅内公共マス設置に伴い受益者負担金支払済）、浄化槽を設置している。また、マンホールポンプ設備を設置している（新明和水中ポンプ 2 台、ポンプ能力：吐出し量 0.168m³/min）。排水設備の新設等の工事は、規則で定めるところにより登録された排水設備指定工事店でなければ行うことはできないため、留意すること。（吉野町下水道条例第 6 条 排水設備指定工事店に関する規則 参照）
- xii) 電気：引き込まれており使用できる。

③ 屋内運動場の貸付条件

屋内運動場の貸付条件については、以下のとおりとする。

- i) 敷地条件：普通財産。
- ii) 形態：使用貸借（民法第 593 条）。
- iii) 使用貸借期間：契約締結日から 10 年以上 30 年未満（建築物の築年数を踏まえて事業者で提案すること。また、校舎の使用貸借期間と同一とすること）。使用貸借期間満了時には、使用貸借契約は終了し、原状回復は必ずしも行う必要はないが、現在の避難所機能と同等の機能を有した上で本町へ返還するものとする。ただし、事業予定地に別途同等の指定避難所兼指定緊急避難場所の機能を確保している場合はこの限りではない。
- iv) 賃料：無償。
- v) 建物の貸借等に関する事項：代表企業が屋内運動場の全部又は一部を第三者に転貸することは原則不可とする。ただし、真にやむを得ない理由により、屋内運動場の全部又は一部を第三者に転貸する場合は、事前に書面により本町の承諾を得なければならない。
- vi) 改修・増改築：内装及び外装の変更、増改築は可とする。なお、事業者が活用する用途に適合するよう、建築基準法第 12 条第 5 項に基づき、屋内運動場の調査及び改修を行わなければならない。
- vii) 建物及び外構の維持管理：屋内運動場及び建築設備等の保守管理、体育器具等の保守点検、清掃、植栽管理、保安警備、各種修繕・更新を行うこととする。災害時には避難所として利用するため、適切に維持管理すること（事業予定地に別途同等の指定避難所兼指定緊急避難場所の機能を確保する場合は、屋内運動場は必ずしもその機能を維持する必要はない）。なお、本町は防災のための備蓄品を屋内運動場に保管しているが（保管場所の変更は可能）、その維持管理については、本町が実施するものとする。
- viii) 地域開放：屋内運動場は、閉校後も町民団体等が資料 2 のとおり無償で継続して利用している。よって、事業者の責任のもとに事業運営等の支障のない範囲で屋内運動場を開放することが望ましい。その場合の利用可能日時については、事業者の提案によるものとするが、町民団体等による従前どおりの利用の場合は、料金は無償とすること（合宿等の長期的な利用については有料とすることは可能とする）。ただし、町外の一般の利用料金の設定については、事業者の提案によるものとする。

④ グラウンドの貸付条件

グラウンドの貸付条件については、以下のとおりとする。

- i) 敷地条件：普通財産。
- ii) 形態：(建物所有を目的としない) 賃貸借契約（民法第 601 条）。
- iii) 賃貸借期間：契約締結日から 10 年以上 30 年未満（校舎の使用貸借期間と同一とすること。）。また、賃貸借期間満了時には、賃貸借契約は終了し、原状回復した上で本町へ返還するものとする。
- iv) 賃貸借面積：グラウンドの面積分（8,587 m²）（資料 7）を貸し付ける。
- v) 賃料：事業者の提案によるものとする。ただし、1,068,000 円/年（令和 4 年度）を最低価格とする。賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として 3 年ごとに協議により決定する。
- vi) 賃料の支払い方法：賃料の支払いは、契約締結時点から行うものとし、毎年 4 月に本町が定める方法により当該年度分の賃料を支払うものとする。ただし、令和 6 年度のみ令和 7 年 3 月末までに支払うものとする。
- vii) グラウンドの貸借等に関する事項：代表企業がグラウンドの全部又は一部を第三者に転貸することは原則不可とする。ただし、真にやむを得ない理由により、グラウンドの全部又は一部を第三者に転貸する場合は、事前に書面により本町の承諾を得なければならない。
- viii) グラウンドの維持管理：グラウンド表土等の保守管理、植栽管理、害虫防除、各種修繕・更新を行うこととする。
 なお、バックネット、サッカーゴールについては存置することが望ましい、バスケットゴール、鉄棒、砂場、遊具類、廃材等の取り扱い（使用、処分、存置）については、事業者の提案によるものとする。
- ix) 地域開放：グラウンドは、閉校後も町民団体等が資料 2 のとおり無償で継続して利用している。よって、事業者の責任のもとに事業運営等に支障のない範囲でグラウンドを開放することが望ましい。その場合の利用可能日時については、事業者の提案によるものとするが、町民団体等による従前どおりの利用の場合は、料金は無償とすること（合宿等の長期的な利用については有料とすることは可能とする）。ただし、町外の一般の利用料金の設定については、事業者の提案によるものとする。
 なお、緊急時にドクターヘリが発着できるようにすること。

⑤ 民間施設を新築する場合の貸付条件

民間施設を新築する場合の貸付条件については、以下のとおりとする。

- i) 敷地条件：普通財産。
- ii) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成 3 年 10 月 4 日法律第 90 号）第 23 条）。
- iii) 賃貸借期間：公正証書締結日から 10 年以上 30 年未満（校舎の使用貸借期間と同一とすること。）。
- iv) 定期借地権の設定範囲：民間施設を新築する場合は、既存校舎等及びグラウンドを含め、事業予定地全体に事業用定期借地権を設定するものとする。
- v) 賃料：事業者の提案によるものとする。ただし、2,568,000 円/年（令和 4 年度）を最低価格とする。賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として 3 年ごとに協議により決定する。
- vi) 賃料の支払い方法：賃料の支払いは、契約締結時点から行うものとし、毎年 4 月に本町が定める方法により当該年度分の賃料を支払うものとする。ただし、契約締結年のみ翌年 3 月末までに支払うものとする。
- vii) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第 23 条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業予定地を本町へ返還することとする。

- viii) 建物の賃貸借等に関する事項：事業者が建物の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により本町の承諾を得ること。
- ix) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸に関する事項：代表企業が当該建物及び借地権（賃借権）の全部又は一部を第三者に譲渡・転貸することは原則不可とする。ただし、真にやむを得ない理由により、当該建物の全部又は一部を第三者に譲渡・転貸する場合は、事前に書面により本町の承諾を得なければならない。
 また、当該第三者に対し、当該建物が定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該定期借地権は定期借地権設定契約の終了時に消滅することを書面で約定すること。
- x) 権利制限等に関する事項：新設した民間施設について、事業者が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本町の承諾を得ること。
 - a 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
 - b 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
 - c 建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。
 なお、協議により事業者が、本町に施設の所有権を移転することとなった場合、a で設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権とすること。
- xi) 土壌汚染等：当事業用地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 5 条に規定する「指定区域」に該当しない。万が一、土壌汚染が発覚した場合は本町で対応するものとする。
- xii) 地中障害物等：通常想定される規模の埋設物等については、契約上の契約不適合責任の除外事項とし、事業者が撤去等の対策を講じること。
 また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担すること。
 埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

(2) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは概ね次のとおりとする。

- i) 募集要項等の公表：令和 6 年 3 月
- ii) 優先交渉権者決定：令和 6 年 9 月下旬頃
- iii) 基本協定締結：令和 6 年 10 月下旬頃
- iv) 使用貸借契約、賃貸借契約（必要に応じて定期借地権設定契約）締結：建築基準法第 12 条第 5 項に基づく改修工事着工日の属する月又は令和 7 年 11 月の早い方の月

(3) 募集・選定についての基本的な考え方

事業者の募集・選定の詳細については、事業者選定基準に示すが、基本的な考え方は、次のとおりとする。

- i) 応募者は、「第 5 応募者の資格要件」に記載する資格要件を全て備えていること。

- ii) 応募者は、様式集に記載する書類（以下「応募書類等」という。）を全て提出すること。
- iii) 本町は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。
- iv) 本町は、応募者から提出された事業提案書等に基づき、「旧吉野小学校学校跡地利活用事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」が審査を行い、最終的に優先交渉権者を1者決定する。ただし、事業者選定委員会が、該当者がいないと判断した場合、あるいは、本町が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合等には、優先交渉権者を決定しないことがある。

(4) 募集等のスケジュール（予定）

募集等のスケジュールは以下のとおりとする。

日程	内容
令和6年3月25日（月）	募集要項等の公表
令和6年4月5日（金）	事業者説明会及び現地説明会等の開催
令和6年4月12日（金）	第1回募集要項等に対する質疑の受付締切
令和6年5月上旬頃	第1回質疑書に対する回答
令和6年5月24日（金）	第2回募集要項等に対する質疑の受付締切
令和6年6月7日（金）	資格審査に関する書類の提出期限
令和6年6月中旬頃	第2回質疑書に対する回答
令和6年6月下旬頃	資格審査結果の通知
令和6年7月12日（金）	事業提案書等の提出期限
令和6年9月上旬頃	提案審査及びヒアリング等
令和6年9月下旬頃	優先交渉権者の決定及び公表
令和6年10月下旬頃	基本協定の締結
建築基準法第12条第5項に基づく改修工事着工日の属する月又は令和7年11月の早い方の月	契約等の締結

第5 応募要件等

(1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、事業概要に含まれる内容を実施する単体企業又は複数の企業により構成される応募グループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- ② 応募グループは、この事業内容を実施する企業（以下、「構成企業」という。）から構成するものとする。
- ③ 応募グループは、構成企業のうち事業者が実施する各事業内容について全体の統括を行う代表企業を定めるものとする。単体企業の場合には当該企業をもって代表企業とする。
- ④ 代表企業は、応募書類等提出時に、設計、建設、工事監理、維持管理、運営を担当する構成企業を定めるものとする。
- ⑤ 応募書類等の提出後は、応募者の構成を変更又は追加することを、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情により応募者の変更又は追加をする場合で、本町が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めない。
- ⑥ 単体企業又は一つの応募グループに属している代表企業もしくは構成企業は、他の応募グループに参加することはできない。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、次に掲げる資格要件を満たすこと。なお、資格要件の確認基準日は資格審査に関する書類の受付日とし、基本協定締結までの期間に応募者（役割ごとの資格要件については構成企業のみ）が下記の資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

- ① 応募者の応募資格要件
 - i) 本町・吉野地域の状況及び特性を理解し、深い地域愛があること。
 - ii) 本事業において、既存校舎等の活用及び経営に必要な資格、資力及び信用等を有するものであること。
 - iii) 必要に応じて、各種関係法令等に適合して、自ら民間施設を建設し、それが完了した後、民間施設部分について継続して自ら営業することができる者、又は第三者に営業を行わせることができる者であること。
 - iv) 既存校舎等を活用した経営、民間施設の建設及び経営に係る資金計画が適切であり、かつ、その計画を確実に実施できる者であること。
 - v) 本町と締結する基本協定等の契約を遵守できる者であること。
- ② 事業実施に係る共通の資格要件
 - i) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
 - ii) 吉野町入札参加資格を有していること。（資格を有していない場合は事前に公民連携室へ問い合わせること）
 - iii) 吉野町建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領（平成21年2月施行）に基づく資格停止措置を受けている者でないこと。
 - iv) 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止を受けていないこと。
 - v) 破産法（平成16年法律第75号）第30条に基づく破産手続き開始の決定がなされていないこと。

- vi) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- vii) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 41 条の規定に基づく更生手続開始の決定又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 33 条の規定に基づく再生手続開始の決定の事実がないこと。
- viii) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
- ix) 直近 1 年間に国税・地方税を滞納していないこと。
- x) 過去において、以下の行為をしていないこと。
 - a 本町との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
 - b 本町が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために談合したもの。
 - c 本町と事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
 - d 本町の監督又は検査（地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者。
 - e 本町との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
- xi) 次に規定する暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力行為の常習者又はそのおそれのある者でないこと。
 - a 暴力団とは、暴対法第 2 条第 2 号に規定する団体。
 - b 暴力団員とは、暴力団の構成員。
 - c 暴力団準構成員とは、暴力団以外の者であって暴力団の周辺にあり、これと交わりを持つ次のいずれかに該当する者。
 - (a) 暴力団の威力を背景に、暴対法第 2 条第 1 号に規定する暴力的不法行為等を行うおそれのある者。
 - (b) 暴力団又は暴力団員に対し、資金、武器等の供給を行う等、暴力団の維持、運営に協力し、又は関与する者。
- xii) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- xiii) 次に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。
 - a 学校跡地利活用アドバイザー業務委託
 - (a) 株式会社 建設技術研究所
 - (b) シリウス総合法律事務所
 - (c) 大和不動産鑑定株式会社
 - (d) 株式会社福本設計
 - b 上記 a の業務に関与した者の関連会社で次に該当する者

- (a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有する者又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者。
 - (b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有する者又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者。
 - (c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。
- xiv) 本募集に係る事業者選定委員会の委員本人又は委員が属する企業及びその関連会社でないこと（関連会社の定義は、前出 xiii) b を準用する。）。

第6 応募手続き等

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、令和6年3月25日（月）に本町ホームページ上に公表する。

(URL : <https://www.town.yoshino.nara.jp>)

(2) 事業者説明会及び現地見学会の開催

事業者説明会を次のとおり開催する。また、事業者説明会の終了後、事業予定地に移動し、希望者を対象として現地見学会を行う。なお、会場の都合上、下記①～②について、事前に以下のとおりに申し込むこと。

- i) 受付期間：令和6年3月25日（月）から4月3日（水）正午までとする。
- ii) 受付方法：様式1「事業者説明会及び現地見学会参加申込書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：seisaku@town.yoshino.lg.jp）へタイトル【旧吉野小学校跡地利活用】事業者説明会及び現地見学会の申込として提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けられないものとする。

① 事業者説明会

- i) 日時：令和6年4月5日（金）午前10時00分から10時30分まで
- ii) 会場：吉野町中央公民館 5階 閲覧室
(奈良県吉野郡吉野町大字上市133番地)
※参加の際、募集要項等を持参すること。
※1事業者2名までとする。
※車での来庁の場合、河川敷駐車場へ駐車すること。

② 事業予定地見学会

- i) 日時：令和6年4月5日（金）午前11時から正午まで
- ii) 集合場所：旧吉野小学校正門前
(奈良県吉野郡吉野町大字上市2298)

※事業予定地見学会の開催以後にも見学を希望する場合には、可能な限り対応するので、希望者は吉野町政策戦略課公民連携室へ問い合わせのうえ、日程調整すること。(令和6年6月7日（金）正午までに資格審査に関する書類の提出が無かった者は、以降見学することができない。)

(3) 資料の配布

校舎図面等の資料等のうち、資料5-1・5-2、資料8（CADデータ）、資料9-1～13の配布（CD-R）を希望するものは、以下の連絡先に連絡すること。

- i) 配布期間：募集要項等の公表の日から令和6年6月7日（金）まで（土曜日及び日曜日、祝祭日を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ii) 配布場所：吉野町政策戦略課公民連携室
- iii) 連絡先： TEL 0746-32-3081（代表）
E-mail : seisaku@town.yoshino.lg.jp

(4) 第1回募集要項等に対する質疑の受付

第1回募集要項等の内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

- i) 受付期間：募集要項等の公表の日から令和6年4月12日（金）正午までとする。
- ii) 受付方法：様式2「募集要項等に関する質疑書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：seisaku@town.yoshino.lg.jp）へタイトル【旧吉野小学校跡地利活用】第1回募集要項等の内容に関する質問⁶として提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- iii) 回答：令和6年5月上旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。

(5) 第2回募集要項等に対する質疑の受付

第2回募集要項等の内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

- i) 受付期間：第1回質問への回答の日から令和6年5月24日（金）正午までとする。
- ii) 受付方法：様式2「募集要項等に関する質疑書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：seisaku@town.yoshino.lg.jp）へタイトル【旧吉野小学校跡地利活用】第2回募集要項等の内容に関する質問⁶として提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- iii) 回答：令和6年6月中旬に本町ホームページにおいて公表する予定である。

(6) 資格審査に関する書類の受付

資格審査に関する書類の受付を次のとおり行う。提出書類の詳細については様式集に示すとおりとする。資格審査に関する書類を受付期間に提出しなかった場合は、本事業に応募することはできない。

- i) 受付期間：募集要項等の公表の日から令和6年6月7日（金）正午までとする。（開庁日に限る）
- ii) 提出場所：吉野町政策戦略課公民連携室
- iii) 提出方法：事前に連絡のうえ、持参すること。
- iv) 提出部数：正本1部及び副本1部を提出すること。

(7) 事業提案書等の受付

事業提案書等の受付を次のとおり行う。提出書類の詳細については様式集に示すとおりとする。本事業に応募する場合は、事業提案書等を受付期間に提出することとする。

- i) 受付期間：募集要項等の公表の日から令和6年7月12日（金）正午までとする。（開庁日に限る）
- ii) 提出場所：吉野町政策戦略課公民連携室
- iii) 提出方法：事前に連絡のうえ、持参すること。
- iv) 提出部数：正本1部及び副本8部を提出すること。

(8) ヒアリング等の実施

本町は、事業提案書等の内容に関するヒアリング等を令和6年9月上旬頃に実施する予定である。詳細については、該当者に別途通知する。

第7 応募に関する留意事項

(1) 募集要項の応諾

応募者は、応募書類等の提出をもって、本募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

(2) 応募費用の負担

応募に関して必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 価格提案書の取扱い及び留意事項

価格提案は、賃料（事業者が賃貸借期間を通じて本町に毎年1回支払う金額）で構成され、詳細については事業者選定基準に示す。

また、賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごとに協議により決定する。

(4) 本事業における事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担については、以下のとおりとする。また、現状有姿での引渡し（現況渡し）とし、必要に応じて、事業者が設備の更新及び修繕等を行う。

- i) 貸借する既存校舎等の建築基準法第12条第5項に係る調査、報告書作成、申請及び是正工事に係る設計・工事費
（これらに要する費用のうち、8,400万円（税込）を上限に本町は費用を負担するが、それを超える費用については事業者の負担とする。なお、本町が費用を負担するにあたって、事業者は様式3「法第12条第5項に係る報告書作成、申請及び調査等に伴う費用」及び明細書等を提出するものとし、様式3及び明細書等の提出がない場合は、本町は費用を負担しない。）
- ii) 貸借する既存校舎等及びグラウンドの改修・修繕・更新等に関する費用（事業者が大規模修繕を実施する場合には、その費用を含む）
- iii) 民間施設の設計・建設に関する費用（民間施設を新設する場合）
 - a 施設の調査・設計費
 - b 施設の建設費
 - c 施設の工事監理費
 - d 施設の申請及び登記に係る費用
- iv) 運営費
- v) 維持管理費
- vi) 光熱水費
- vii) 賃料及び保証金
- viii) 公正証書作成費用
- ix) 民間施設所有に係る公租公課
- x) 保険料
- xi) 事業終了時に係る登記に必要な費用
- xii) 事業終了時における原状復旧費（既存校舎等の改修部分）及び解体・撤去費（民間施設を整備する場合及び事業者提案により校舎を解体・撤去する場合）

- ・ 令和4年度において、維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）、光熱水費として、年間約220万円を支出している（資料4参照）。

(5) 応募書類等の取扱い

① 著作権

応募者から提出された応募書類等の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本町は、公表、展示、その他本事業に関し、本町が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の応募書類等の一部又は全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の応募書類等の一部についても優先交渉権者の選定結果の公表に必要な範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された応募書類等は返却しないものとする。

② 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他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事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

(6) 本町からの提示資料の取扱い

本町が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはならない。

(7) 複数提案の禁止

同一の応募者は、複数の提案をすることはできない。

(8) 応募書類等の変更禁止

応募書類等の変更はできない。ただし、疑義等があり本町が補正を求めた場合、本町からの改善要請に基づき応募書類等の一部を差し替える場合は、この限りではない。

(9) 提案内容の公表の禁止

応募者は、応募書類等の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

(10) 応募の無効又は失格に関する事項

- 募集要項に示した応募者の備えるべき応募資格のない者の提出した応募書類
- 事業名及び提案価格のない応募書類
- 応募者氏名及び押印のない又は判然としない応募書類
- 事業名に誤りのある応募書類
- 提案価格の記載が不明確な応募書類
- 提案価格を訂正した応募書類
- 1つの公募について同一の者からの2以上の応募書類
- 応募書類の受付期間までに到達しなかった応募書類
- 公正な価格を害し、又は不正な利益を得るために明らかに連合したと認められる者の提出した応募書類

- x) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和 22 年法律第 54 号)に違反し、価格又はその他の点に関し、明らかに公正な競争を不法に阻害したと認められる者の提出した応募書類
- xi) 本町が提示する賃料の単価年額を下回る賃料を提示した応募書類
- xii) その他公募に関する条件に違反した応募書類

(11) 使用言語及び単位

応募に関して、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用する。

(12) 応募の辞退

応募者は、本町による審査結果についての通知を受け取る前であれば、応募を辞退することができる。応募を辞退する場合には、応募辞退届を提出すること。

第8 提案の審査及び選定に関する事項

(1) 審査方法

本町は、事業者選定委員会を設置し、事業者選定基準に基づいて審査する。

優先交渉権者の決定までの間に、本事業に関して応募者が事業者選定委員会の委員に接触を求め、また第三者をしてこれを行わせる、あるいは応募者のPR書類等を提出すること等により、自らを有利に又は他の応募者を不利にするように働きかけること、又は、第三者をしてこれを行わせることを禁止する。そのような行為が明らかになった場合、該当する応募者は失格とする。

[敬称略]

	氏名	所属
委員	櫻井 靖久	阪南大学 経済学部経済学科 准教授
委員	寺川 政司	近畿大学 建築学部建築学科 准教授
委員	杉中 泰則	奈良県 政策参与(危機管理担当)
委員	福田 富夫	吉野町区長連合会 会長
委員	森脇 登志男	吉野町 協働のまち推進課 課長

※所属機関の役職に付く者への委員の依頼の場合にあつては、異動・変更があつた場合には後任者を委員とする場合がある。

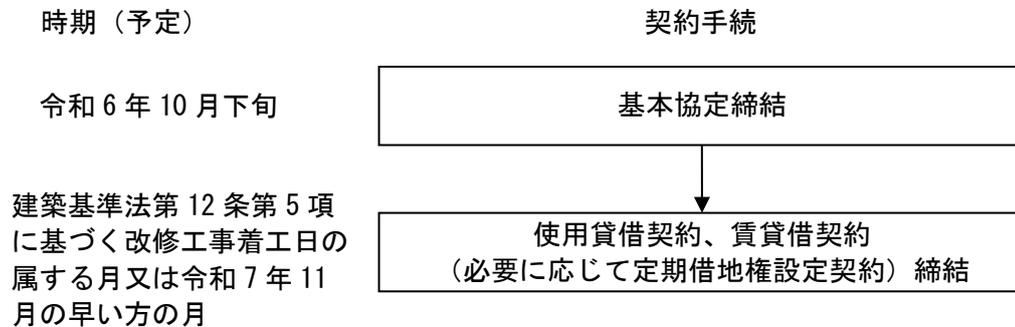
(2) 審査結果の通知及び公表

本町は、応募書類等に係る審査の結果について、各応募者に対して、決定時点において文書で通知するとともに、本町ホームページにて公表する。

第9 契約手続きに関する事項

(1) 契約手順

契約の手続きとして以下の流れを想定している。



(2) 基本協定

本町は、本事業の実施に関する基本的な事項を定めた基本協定を代表企業と締結する。基本協定書（案）の内容について、誤字・脱字等の軽微なもの以外は変更しないものとし、本町と事業者は、速やかに合意するものとする。

(3) 使用貸借契約

本町は、基本協定に基づき、使用開始までに代表企業と既存校舎等の貸借を目的とする使用貸借（民法第593条）契約を締結する。

(4) 賃貸借契約

本町は、基本協定に基づき、使用開始までに代表企業とグラウンドの貸借を目的とする（建物所有を目的としない）賃貸借（民法第601条）契約を締結する。なお、賃貸借期間は既存校舎等の使用貸借期間と同一とする。

(5) 定期借地権設定契約

本町は、必要に応じて基本協定に基づき建設工事着工までに、代表企業と民間施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権（借地借家法第23条）設定契約を締結する。

本契約に基づく賃借人への土地の引渡しは公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過する日を終期とする。なお、賃貸借期間は既存校舎等の使用貸借期間と同一とする。

(6) 代表企業等の契約上の地位

本町の事前の承諾がある場合を除き、代表企業は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できない。

(7) 事業計画の変更

代表企業は、本町の承諾なく、事業計画の変更を行うことはできない。

(8) 公租公課

民間施設に係る公租公課は代表企業が負担する。

(9) 保証金

代表企業が本町に支払う保証金は月額賃料の24か月分相当額とし、使用貸借契約、賃貸借契約（民間施設を新設する場合は定期借地権設定契約）締結時に支払うものとする。

なお、代表企業の責めに帰すべき事由により事業期間満了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。また、契約等終了後の保証金の返還には利息を付さないものとする。

(10) 損害賠償

事業者は、本事業に関し、事業者の責めに帰すべき事由により、本町又は第三者に損害を与えた場合には、本町又は第三者が被った損害を賠償するものとする。なお、事業者は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならない。

(11) 解除に関する事項

- ① 基本協定締結後から使用貸借契約、賃貸借契約（必要に応じて定期借地権設定契約）締結前までの間：

建築基準法第12条第5項に基づく調査を行った結果、技術面・費用面で事業者による既存校舎等の活用が難しいことが判明した場合には、本町と事業者の協議により基本協定を解除することができる。なお、この場合については、基本協定書第12条を適用するものとする。

- ② 使用貸借契約、賃貸借契約（必要に応じて定期借地権設定契約）締結以降：

本町、代表企業のいずれか一方が本事業に係る契約に違反したときは、その相手方は、いつでもその契約を解除することができ、契約違反者は、その相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとする。

また、不可抗力、その他、真にやむを得ない理由により、運営が困難となったために、事業を中止する場合は、6か月前までにその理由を付した書面をもって本町の承諾を得たうえで、事業の中止等することができる。

この場合、代表企業は自己の費用をもって、既存校舎等及びグラウンドを原状に復して本町に返還するものとする（屋内運動場については、原状回復は必ずしも行う必要はないが、現在の避難所機能と同等の機能を有した上で本町へ返還すること。ただし、事業予定地に別途同等の指定避難所兼指定緊急避難場所の機能を確保している場合はこの限りではない。）。また、民間施設を新設した場合、代表企業は自己の費用をもって、代表企業が事業予定地に建築した建物及び付属させた工作物を収去し、事業予定地を原状に復して本町に返還するものとする。

なお、違約金については、基本協定書（案）第11条及び第14条を参照すること。

(12) 借家人賠償責任保険

事業者は、事業期間中、事業者の判断により自ら加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、借家人賠償責任保険を必ず付保しなければならない。

なお、躯体部分については、本町が全国自治協会建物災害共済に加入することとする。ただし、事業者が既存施設に新たな施設・設備を設ける場合は、その新設部分については、全国自治協会建物災害共済の対象とはならない。

第10 事業上の注意点

(1) 関係機関との協議

関係法令、条例等の適用については、代表企業自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守すること。また、民間施設の設置に関するその他の手続きについても関係機関と十分に協議し、遵守すること。

なお、応募時における本町の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関の担当部署等と確認のうえ審査するものではない。

(2) 地域住民への配慮

事業実施に先立ち、基本協定締結後に地域住民との対話を行う機会を設け、事業内容についても柔軟に対応すること。

(3) 町内の小中学生への説明

事業実施に先立ち、基本協定締結後に町内の小学生、中学生に対して提案内容を分かりやすく説明する機会を設けること。

(4) 近隣対策

本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明対応等については、代表企業において誠意をもって行い、責任をもって対応すること。

(5) 既存校舎等の改修及び民間施設の建設に起因する周辺影響対策

既存校舎等の改修及び民間施設を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）が生じた場合は、代表企業が責任を持って対応するものとする。

(6) 災害時における避難所等の協力

大規模な災害が発生した場合、屋内運動場及びグラウンドについては、避難場所・避難施設としての利用を必須要件とし、本町と代表企業が覚書を締結することとする。

また、校舎については、本町と代表企業が協定を締結し、本町が避難者のための避難所等を必要と判断した場合に、避難所としての支援協力を要請する。