

旧仙石原中学校跡地活用事業

事業提案募集要項

平成 24 年 2 月

箱根町

目 次

第 1 旧仙石原中学校跡地活用事業の趣旨	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	1
(1) 敷地与条件・法規制等	1
(2) 既存施設の概要	2
(3) 利用現況	2
(4) 人口動向・観光入込客数について	2
(5) 交通の動向	2
第 4 事業概要	3
(1) 事業形態等	3
(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）	9
第 5 応募要件等	10
(1) 応募者の構成等	10
(2) 応募者の資格要件	10
第 6 応募手続き等	13
(1) 募集要項等の公表	13
(2) 事業者説明会及び現地見学会の開催	13
(3) 資料の閲覧	13
(4) 募集要項等に対する質疑の受付	14
(5) 事業提案書等の受付	14
(6) ヒアリング等の実施	14
第 7 応募に関する留意事項	15
(1) 募集要項の応諾	15
(2) 応募費用の負担	15
(3) 価格提案書の取扱い及び留意事項	15
(4) 本事業における費用負担	15
(5) 応募書類等の取扱い	16
(6) 本町からの提示資料の取扱い	16
(7) 複数提案の禁止	16
(8) 応募書類等の変更禁止	16
(9) 提案内容の公表の禁止	16
(10) 使用言語及び単位	16
(11) 応募の辞退	16
第 8 提案の審査及び選定に関する事項	17
(1) 審査方法	17
(2) 審査結果の通知及び公表	17
第 9 契約手続きに関する事項	18
(1) 契約手順	18

(2) 基本協定	18
(3) 使用貸借契約	18
(4) 賃貸借契約	18
(5) 定期借地権設定契約	18
(6) 事業代表企業等の契約上の地位	18
(7) 事業計画の変更	19
(8) 公租公課	19
(9) 保証金	19
(10) 損害賠償	19
(11) 解除に関する事項	19
(12) 借家人賠償責任保険	19
第10 事業上の注意点	20
(1) 関係機関の協議	20
(2) 地域住民への配慮	20
(3) 近隣対策	20
(4) 既存施設の改修及び施設建設に起因する周辺影響対策	20
(5) 災害時における避難所等の協力	20
添付資料 1 募集要項等に関する質疑書	
添付資料 2 貸付範囲図	
添付資料 3 配置図及び平面図	
添付資料 4 住民利用実績	

第1 旧仙石原中学校跡地活用事業の趣旨

本町では、少子化の進行等に伴い、町立小・中学校の統合によって平成20年3月に廃校となった旧仙石原中学校跡地の有効的な活用手法の検討を重ねてきた。

そこで、仙石原地域のほぼ中心に位置している旧仙石原中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の公募を行い、長期に亘り民間事業者等に貸し出すことで、旧仙石原中学校跡地を拠点とした、さらなる地域活性化を図ることを目的として、旧仙石原中学校跡地活用事業（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

本事業に係る事業提案募集要項（以下「募集要項」という。）は、本事業を実施するにあたり、その事業案を公募し、事業代表企業、構成企業から構成される事業者（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）、箱根町契約規則（昭和40年10月23日箱根町規則第15号）、関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）のほか、箱根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、本町及び事業代表企業の義務を定めるもの
- iii) 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) 敷地与条件・法規制等

- ① 事業予定地：箱根町仙石原 817-37 外 8 筆
- ② 敷地面積：31,544 m²（学校施設台帳面積）
- ③ 地域地区等：
 - i) 用途地域：第一種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）
 - ii) 防火地域：準防火地域
 - iii) 地区計画等：なし
 - iv) 自然公園法：富士箱根伊豆国立公園内、国立公園普通地域
 - v) 近隣状況：本事業予定地の北側は町道仙1号線（幅員8.0m～13.2m）に接しており、この道路を挟んで住宅や事務所、商店等が点在している。東側は町道仙15号線（幅員8.8m～12.3m）に接しており、この道路を挟んで会員制ホテルがある。西側は箱根湿生花園とバス停が隣接しており、南側はホテルや住宅が点在している。

(2) 既存施設の概要

- i) 建物延べ床面積：6,549 m²（校舎：3,850 m²、屋内運動場：1,402 m²、格技棟：1,297 m²）
- ii) 設置年度：校舎 昭和 59 年、屋内運動場 平成 3 年、格技棟 平成 3 年
- iii) 建物構造：全施設 RC 造
- iv) 建物階数：全施設 2 階
- v) 教室数等：普通教室 3 室、学習室 3 室、理科教室 1 室、家庭科教室 2 室、コンピューター室 1 室、技術科教室 2 室、美術教室 1 室、音楽室 1 室、図書室 1 室、視聴覚室 1 室、L.L 教室 1 室、特別活動室 1 室、その他（保健室、相談室、職員室、校長室、会議室、放送室、展示室、用務員室等）
- vi) なお、校舎、屋内運動場・格技場については、新耐震基準（1981 年建築基準法施行令改正）に則って設計・建設されている。

(3) 利用現況

旧仙石原中学校の土地利用現況について、中学校は廃校となり、校舎棟は、テレビ・映画等の撮影による利用以外は、現在使われないまま存置しており、屋内運動場・格技場及びグラウンドは地元住民等に開放している。

施設利用の状況について、平成 22 年度の旧仙石原中学校の年間利用件数は、屋内運動場 155 件、格技場 295 件、グラウンド 51 件であり、屋内運動場と格技場は町民団体により、主に夜間に利用されている。

(4) 人口動向・観光入込客数について

本事業予定地の仙石原地域の人口は、箱根町全体の人口 13,344 人（平成 22 年）の約 30%の約 4,000 人である。近年、人口推移は減少傾向であり、少子高齢化が進んでいる。

また、平成 17 年以降、箱根町全体の観光入込客数は増加し、平成 19 年・平成 20 年は 2 千万人を越えた。しかし、平成 21 年は、世界的な景気後退の影響及び円高の影響による外国人観光旅行者の落ち込みもあり、減少に転じたが、平成 22 年には再び 2 千万人を越える水準まで回復している。なお、本事業予定地西側にある箱根湿生花園には、毎年 22 万人以上の観光客が訪れている。

箱根町は国内有数の国際観光地であり、観光が箱根町の経済・財政状況にも大きく影響している。今後も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、本事業予定地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

本事業予定地は、仙石原地域の中心地に位置しており、周辺は景勝地の仙石原すすき草原や仙石原湿原、多くの美術館や高原温泉リゾート施設等がある。さらに、国道 138 号により御殿場方面からのアクセスがしやすい環境である。近隣には、高速バスや路線バスの停留所もあり、小田原方面と御殿場方面両方向からの集客が見込まれる地域である。

第4 事業概要

本事業は、旧仙石原中学校跡地において、校舎、屋内運動場・格技場、グラウンド等の利用、さらには新たな民間施設の設計・建設・維持管理・運営等、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。

本事業予定地が位置する仙石原地域は、すすき草原や箱根湿生花園に代表される自然環境・景観があるため、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。

校舎、屋内運動場・格技場については、内装及び外装の変更は可能であるが、増改築は認めないものとし、詳細については本町と協議することとする。また、事業期間が満了したとき又は契約の解除があった場合には、原状に戻して町に返還するものとする。なお、民間施設を新設する場合、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、関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）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。維持管理にかかる光熱水費は、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

本事業においては校舎、屋内運動場・格技場、グラウンドの一括利用を基本とする（詳細は添付資料2 貸付範囲図、添付資料3 配置図及び平面図によるものとする。）。

また、民間施設（新設する場合）は、町有地に事業用定期借地権を設定したうえで、事業者が設計、建設、工事監理、維持管理、運営を行うものとする。なお、民間施設は事業者が所有する。

表 旧仙石原中学校跡地の活用条件

	校舎、屋内運動場 ・格技場	グラウンド	民間施設 (新設する場合)
賃貸借等	校舎、屋内運動場・格技場	グラウンド部分の土地	民間施設部分の土地
設計、建設、工事 監理	—	—	民間施設
維持管理、運営	校舎、屋内運動場・格技場及び外構（設備含む）	グラウンド（設備含む）	民間施設とその部分の土地

また、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。なお、20 年以上の使用貸借を希望する場合は 20 年間での契約とし、事業期間満了時点の 2 年前から更新協議に入ることとする。
- iv) 賃料：無償。
- v) 建物の貸借等に関する事項：事業代表企業が本件建物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、本件建物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ものとする。
- vi) 改修・増改築：内装及び外装の変更は可とするが、増改築は不可とする。
- vii) 建物及び外構の維持管理：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。
 なお、池、正門、記念碑は存置することとする。その他、正門付近の工作物、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原則として存置することとするが、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。

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（校舎の使用貸借期間と同一とする。）。なお、20 年以上の使用貸借を希望する場合は 20 年間での契約とし、事業期間満了時点の 2 年前から更新協議に入ることとする。
- iv) 賃料：無償。
- v) 建物の貸借等に関する事項：事業代表企業が本件建物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、本件建物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ものとする。
- vi) 改修・増改築：内装及び外装の変更は可とするが、増改築は不可とする。
- vii) 建物及び外構の維持管理：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。

viii) 施設利用：旧仙石原中学校の屋内運動場は、廃校後も町民団体等の利用を継続しており、屋内運動場の施設使用において、事業者の責任のもとに事業運営等の支障のない範囲で施設開放（町民団体等の利用）を行うものとする。なお、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。

また、町内の町民団体等の利用については、利用料金を徴収しないものとするが、町外の一般の利用料金の設定については、事業者の提案に任せるものとする。

なお、施設開放の現状及び施設の利用料金は以下のとおりである。

○施設開放の現状（平成 22 年度）

利用回数				利用率			
	午前	午後	夜間		午前	午後	夜間
月	3	4	0	月	6%	8%	0%
火	2	3	42	火	4%	6%	81%
水	1	1	0	水	2%	2%	0%
木	3	4	2	木	6%	8%	4%
金	3	3	12	金	6%	6%	23%
土	3	15	27	土	6%	29%	52%
日	13	7	7	日	25%	13%	13%
年合計	28	37	90	年合計	8%	10%	25%
うち町内	0	0	88	うち町内	0%	0%	24%

午前：午前 9 時から午後 0 時まで

午後：午後 0 時から午後 5 時まで

夜間：午後 5 時から午後 9 時 30 分まで

（詳細は添付資料 4 住民利用実績によるものとする。）

○施設の利用料金

利用時間	利用料金
午前：午前 9 時から午後 0 時まで	800 円
午後：午後 0 時から午後 5 時まで	1,200 円
夜間：午後 5 時から午後 9 時 30 分まで	2,500 円

④ 格技場の貸付条件

格技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（校舎の使用貸借期間と同一とする。）。なお、20 年以上の使用貸借を希望する場合は 20 年間での契約とし、事業期間満了時点の 2 年前から更新協議に入るものとする。
- iv) 賃料：無償。
- v) 建物の貸借等に関する事項：事業代表企業が本件建物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、本件建物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ものとする。
- vi) 改修・増改築：内装及び外装の変更は可とするが、増改築は不可とする。
- vii) 建物及び外構の維持管理：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・更新を行うものとする。

viii) 施設利用：旧仙石原中学校の格技場は、廃校後も町民団体等の利用を継続している。よって、格技場の施設使用において、事業者の責任のもとに事業運営等の支障のない範囲で施設開放（町民団体等の利用）を行うものとする。なお、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。

また、町内の町民団体等の利用については、利用料金を徴収しないものとするが、町外の一般の利用料金の設定については、事業者の提案に任せるとする。

なお、施設開放の現状及び施設の利用料金は以下のとおりである。

○施設開放の現状（平成 22 年度）

利用回数				利用率			
	午前	午後	夜間		午前	午後	夜間
月	2	5	41	月	4%	10%	79%
火	1	3	21	火	2%	6%	40%
水	0	6	43	水	0%	12%	83%
木	1	3	26	木	2%	6%	49%
金	0	1	44	金	0%	2%	85%
土	5	42	35	土	10%	81%	67%
日	6	8	2	日	12%	15%	4%
年合計	15	68	212	年合計	4%	19%	58%
うち町内	2	57	212	うち町内	1%	16%	58%

午前：午前 9 時から午後 0 時まで

午後：午後 0 時から午後 5 時まで

夜間：午後 5 時から午後 9 時 30 分まで

○施設の利用料金

利用時間	利用料金
午前：午前 9 時から午後 0 時まで	800 円
午後：午後 0 時から午後 5 時まで	1,200 円
夜間：午後 5 時から午後 9 時 30 分まで	2,500 円

⑤ 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（校舎の使用貸借期間と同一とする。）。また、賃貸借期間満了時には、当該敷地の賃貸借は終了する。なお、20 年以上の賃貸借を希望する場合は 20 年間での契約とし、事業期間満了時点の 2 年前から更新協議に入ることとする。
- iv) 賃貸借面積：グラウンドの面積分（17,248.09 m²）（詳細は添付資料 2 貸付範囲図によるものとする。）を貸し付ける。
- v) 賃料：事業者の提案によるものとする。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 年ごとに協議をして決定する。
- vi) 賃料の支払い方法：賃料の支払いは、契約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、平成 24 年度のみ 9 月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：事業代表企業が本件土地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、本件土地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ものとする。
- viii) グラウンドの維持管理：グラウンド表土や夜間照明設備等の保守管理、植栽管理、害虫防除、各種修繕・更新を行うこととする。なお、グラウンド自体が湿地帯で水はけが悪いため、現状では定期的に砂入れを行っている。ただし、防災無線の中継基地、防火水槽、ゴミ置き場、防災倉庫の維持管理については、本町が実施するものとする。
 なお、旗ポール、バックネット、サッカーゴールについては存置することとし、テニスコート（支柱、ネット、フェンス）、鉄棒、砂場、バスケットゴール、焼却炉、中学校用温室、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) 改修・施設利用等：旧仙石原中学校のグラウンドは、廃校後も町民団体等の利用を継続している。よって、グラウンドの利用において、事業者の責任のもとに事業運営等に支障のない範囲で施設開放（町民団体等の利用）を行うものとする。なお、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。
 また、町内の町民団体等の利用については、利用料金を徴収しないものとするが、町外の一般の利用料金の設定については、事業者の提案に任せるものとする。
 なお、施設開放の現状及び施設の利用料金は以下のとおりである。

○施設開放の現状（平成 22 年度）

利用回数				利用率			
	午前	午後	夜間		午前	午後	夜間
月	1	0	5	月	2%	0%	14%
火	0	0	4	火	0%	0%	11%
水	0	0	8	水	0%	0%	24%
木	0	0	2	木	0%	0%	6%
金	2	2	8	金	4%	4%	23%
土	4	5	4	土	8%	10%	11%
日	3	2	1	日	6%	4%	3%
年合計	10	9	32	年合計	3%	2%	13%
うち町内	0	2	32	うち町内	0%	1%	13%

午前：午前 9 時から午後 0 時まで

午後：午後 0 時から午後 5 時まで

夜間：午後 5 時から午後 9 時 30 分まで

○施設の利用料金

区分	利用時間	利用料金
グラウンド	午前：午前 9 時から午後 0 時まで	1,000 円
	午後：午後 0 時から午後 5 時まで	1,000 円
	夜間：午後 5 時から午後 9 時 30 分まで	1,000 円
夜間照明施設*	夜間：午後 6 時から午後 9 時 30 分まで	8,000 円

※なお、12 月～3 月の冬季は利用できない。

⑥ 民間施設を新設する部分の貸付条件

新設する民間施設部分の土地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（借地権設定の境界線については事業者の提案によるものとし、敷地の分筆のための測量は事業者が実施する。）。
- 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（校舎の使用貸借期間と同一とする。）。なお、20年以上の賃貸借を希望する場合は20年間での契約とし、事業期間満了時点の2年前から更新協議に入ることにする。
- iv) 定期借地権設定可能範囲：添付資料2 貸付範囲図によるものとする。
- v) 賃料：事業者の提案によるものとする。ただし、箱根町財産規則及び普通財産貸付料算定基準に基づき算定した単価年額2,212円/㎡（平成23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年ごとに協議をして決定する。
- vi) 賃料の支払い方法：賃料の支払いは、土地引渡し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、平成24年度のみ9月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、事業敷地の本町への返還が原則となる。
- 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：事業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ものとする。

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、契約上の瑕疵担保除外事項とし、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) 事業者募集： 平成 24 年 2 月
- ii) 優先交渉権者決定： 平成 24 年 6 月末
- iii) 基本協定締結： 平成 24 年 8 月
- 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： 平成 24 年 9 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、P. 10「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、「旧仙石原中学校跡地活用事業事業者選定委員会（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
平成 24 年 2 月 6 日（月）	募集要項等の公表
平成 24 年 2 月 17 日（金）	事業者説明会及び現地説明会等の開催
平成 24 年 2 月 6 日（月） ～2 月 29 日（水）	募集要項等に対する質疑の受付
平成 24 年 2 月 6 日（月） ～5 月 9 日（水）	資料の閲覧
平成 24 年 3 月中旬	質疑書に対する回答
平成 24 年 5 月 10 日（木） ～5 月 16 日（水）	事業提案書等の受付
平成 24 年 6 月末	優先交渉権者の決定
平成 24 年 8 月	基本協定の締結
平成 24 年 9 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い、本町と契約を締結する企業（以下、「事業代表企業」という。）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「事業代表企業」とする。
- ④ 事業代表企業は、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ものとする。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事業代表企業の変更は認めないものとする。
- ⑥ 単体企業又は一つの応募グループに属している事業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ものとする。

(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応募登録受付日とし、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) 本事業において、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。
 - ii) 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。
 - iii) 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。
 - iv) 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) 箱根町競争入札参加有資格者指名停止要領に基づく指名停止期間中の者でないこと。
 - iii) 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。
 - iv) 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。

- v) 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。
- vi) 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。
- vii) 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。
- viii) 最近 1 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- ix) 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連合したもの。
 - 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。
- x) 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。
- xi) 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。
- xii) 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 学校跡地利活用事業 旧仙石原中学校跡地活用事業者募集支援業務委託
 - (a) 株式会社 建設技術研究所
 - (b) 株式会社 日比谷マネージメント
 - (c) シリウス総合法律事務所
 - (d) 株式会社 学校文化施設研究所
 - (e) 永井公認会計士事務所
 - 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。
- xiii) 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 xii) 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、平成24年2月6日（月）に箱根町ホームページ上に公表するとともに、箱根町企画課窓口で配布する。

(URL : <http://www.town.hakone.kanagawa.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、本事業予定地に場所を移動し、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：平成24年2月6日（月）から2月15日（水）の午後5時までとする。
- ii) 受付方法：箱根町ホームページにある指定用紙「参加申込書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：kikaku-t@town.hakone.kanagawa.jp）で提出すること。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。

① 事業者説明会

- i) 日時：平成24年2月17日（金）午前10時から
- ii) 会場：箱根町役場 本庁舎4階第1～3会議室
※参加の際、募集要項等を持参すること。

② 事業予定地見学会

- i) 日時：平成24年2月17日（金）午後1時から
- ii) 待ち合わせ場所：事業予定地正門前

(3) 資料の閲覧

校舎図面等の資料等の閲覧を、次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に以下の連絡先に連絡すること。

- i) 閲覧期間：平成24年2月6日（月）から5月9日（水）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) 閲覧場所：箱根町企画観光部企画課
- iii) 連絡先： TEL 0460-85-9560（直通） FAX 0460-85-7577
E-mail : kikaku-t@town.hakone.kanagawa.jp
- iv) 資料の貸し出し：閲覧の結果、必要に応じ資料の貸し出しを行うので、閲覧当日その旨を申し出ること。なお、貸し出しできる日は当日とは限らないので注意すること。

(4) 募集要項等に対する質疑の受付

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：平成 24 年 2 月 6 日（月）から 2 月 29 日（水）の午後 5 時までとする。
- ii) 受付方法：添付資料 1「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：kikaku-t@town.hakone.kanagawa.jp）で提出すること。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：平成 24 年 3 月中旬に箱根町ホームページにおいて公表する予定である。

(5) 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。

- i) 受付期間：平成 24 年 5 月 10 日（木）から 5 月 16 日（水）までの土曜日及び日曜日、祝祭日を除く午前 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) 提出場所：箱根町企画観光部企画課
- iii) 提出方法：持参すること。

(6) 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年ごとに協議をして決定する。

(4) 本事業における費用負担

事業者の本事業における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) 貸借する施設の改修工事・設備の修繕・更新に関する費用
- ii) 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
- iii) 施設運営費
- iv) 維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）
- v) 光熱水費
- vi) 賃料及び保証金
- vii) 公正証書作成費用
- viii) 民間施設所有に係る公租公課
- ix) 保険料
- x) 事業終了時に係る登記に必要な費用
- xi) 事業終了時における原状復旧費（改修部分）及び施設除去費（新規民間施設整備部分）
- xii) 敷地分筆等に関する敷地測量等費用等（詳細は基本協定書（案）第25条参照）

- ・ 平成22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570万円を支出している。
- ・ 一方、屋内運動場・格技場・グラウンドが地元住民等により利用され、また、テレビ・映画の撮影等の利用により、平成22年度において年間約180万円の収入を得ている。

(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することはできないものとする。

(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ものとする。

(8) 応募書類等の変更禁止

応募書類等の変更はできないものとする。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) 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ものとする。

(11) 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ものとする。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、学識経験者等で構成される「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により、自らを有利に又は他社を不利にするように働きかけること、又は、第三者をしてこれら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。

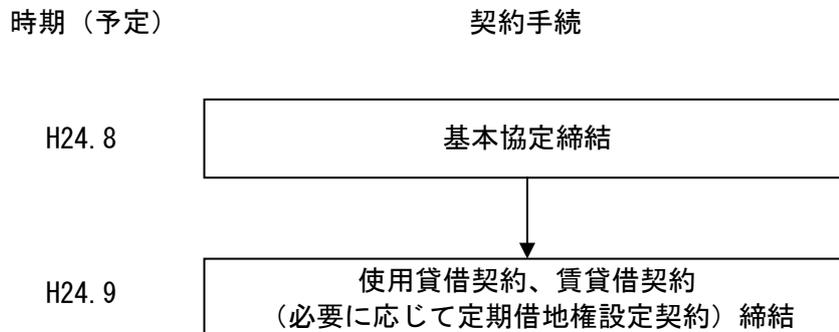
(2) 審査結果の通知及び公表

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、箱根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、本事業実施に向けた協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項を定めた基本協定を事業代表企業と締結する。

事業者と本町は、契約の締結に関する基本協定締結に際し、基本協定書（案）の内容について、誤字脱字等軽微なもの以外は変更しないものとし、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、使用開始までに事業代表企業と校舎、屋内運動場・格技場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、使用開始までに事業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、賃貸借期間は校舎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、事業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、賃貸借期間は校舎の使用貸借期間と同一とする。

(6) 事業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、事業代表企業は、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ものとする。

(7) 事業計画の変更

事業代表企業は、本町の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

(8) 公租公課

民間施設に係る公租公課は事業代表企業が負担するものとする。

(9) 保証金

事業代表企業が本町に支払う保証金は500万円以上とし、使用貸借契約、賃貸借契約締結時に支払うものとする。また、民間施設を新設する場合、事業代表企業は本町に、別途月額賃料の24ヶ月分相当額の保証金を、定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。

なお、事業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ものとする。

(11) 解除に関する事項

本町、事業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ものとする。

この場合、事業代表企業は自己の費用をもって、本件建物及び本件土地を原状に復して本町に返還するものとする。また、民間施設を新設した場合、事業代表企業は自己の費用をもって本件土地に存する建物、その他事業代表企業が本件土地に付属させた物を収去し、本件土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ものとする。

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) 関係機関の協議

関係法令、条例等の適用については、事業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、基本協定締結前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) 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、事業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。

(4) 既存施設の改修及び施設建設に起因する周辺影響対策

既存施設の改修及び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）について、実際に施設の改修及び建設に起因して影響が生じた場合は、事業代表企業が責任を持って対応するものとする。

(5) 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、グラウンド、屋内運動場・格技場については、避難場所・施設としての利用を必須要件とし、本町と事業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、本町と事業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。