

亀岡市旧畑野小学校の利活用に関する 公募型プロポーザル実施要項

令和8年8月

亀 岡 市

亀岡市旧畑野小学校の利活用に関する公募型プロポーザル実施要項

＜ 目 次 ＞

1	目的	…	1
2	施設の概要		
3	応募者の資格要件		
	(1) 応募資格		
	(2) 共同事業体による参加		
4	公募要件	…	2
	(1) 基本事項		
	(2) 契約に関する事項	…	3
5	公募のスケジュール	…	4
6	実施要項の公表		
7	現地見学会		
8	質問に関する事項	…	5
9	参加申込書に関する事項		
10	参加資格審査結果通知		
11	提案書に関する事項	…	6
12	審査会に関する事項		
13	審査方法		
	(1) 審査会の構成		
	(2) 審査方法	…	7
	(3) 審査項目及び配点		
	(4) 優先交渉権者の決定	…	8
	(5) 審査結果の公表		
	(6) 禁止する施設		
14	地域説明会		
15	基本協定の締結		
16	賃貸借契約の締結		
17	契約の解除及び損害賠償	…	9
18	欠格事項		
19	その他		
20	問い合わせ先		
<別表>施設維持管理経費（参考）			10

亀岡市旧畑野小学校の利活用に関する公募型プロポーザル実施要項

1 目的

亀岡市では、育親中学校ブロックにおける義務教育学校「育親学園」の設置に伴い、青野小学校・畑野小学校・本梅小学校の3校が育親学園に統合され、令和6年3月をもって閉校となりました。

これらの施設については、教育施設としてはもとより、これまで地域活動における重要な役割を担ってきた施設であり、今後も地域との連携を図りながら有効活用していくことが求められています。

旧小学校の利活用については、利活用に意欲のある個人や民間事業者・団体等（以下、「事業者」という。）からの自由な発想に基づくアイデアや事業ノウハウを活かし、地域の活性化につながる事業計画を提案する事業者を広く募集するため、この度、旧畑野小学校を対象として公募型プロポーザル方式により事業者を選定するものです。

2 施設の概要

＜旧畑野小学校＞

所在地		京都府亀岡市畑野町千ヶ畑西山 5-1
校地面積		4,879 m ²
既存建物等	校舎	R C造地上2階建 2452 m ²
		昭和59年（耐震改修実施済）
	体育館	R C造地上1階建 680 m ²
		昭和59年（耐震改修実施済）
その他		屋外運動場、屋外プール

※現地及び諸規制等については、各自で確認をお願いします。

3 応募者の資格要件

（1）応募資格

応募者は、旧畑野小学校の土地・建物の利活用による実施主体となる意向を有する方。
※個人、団体を問いません。

また、応募者は、次に掲げる要件をすべて満たしていることとします。なお、複数の企業等で構成する共同事業体により応募する場合は、全ての構成事業者が次の要件を満たすこととします。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ② 会社更生法又は民事再生法に基づく更生・再生手続中の者でないこと。
- ③ 破産法に基づく破産手続中の者でないこと。
- ④ 法人税、消費税及び地方消費税又は市税を滞納している者でないこと。
- ⑤ 亀岡市暴力団排除条例に該当する者でないこと。
- ⑥ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。
- ⑦ その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

（2）共同事業体による参加

共同事業体により参加する場合は、次のとおりとします。

- ① 共同事業体は自主結成とすること。
- ② 共同事業体は意思決定の迅速化やリスク軽減、事業提案の相乗効果を高めるため、構成員数は3事業者以内とすること。
- ③ 運営形態は、構成員が一体となって履行する方式を原則とすること。
- ④ 代表する事業者を定め、代表事業者がその手続きを行うものとする。
- ⑤ 単独で応募する事業者は、他の共同事業体代表事業者又は構成事業者になることはできないものとし、複数の共同事業体において同時に代表事業者又は構成事業者になることもできないものとする。
- ⑥ 共同事業体により応募した後においては、当該共同事業体の代表事業者及び構成事業者の変更は認めない。

4 公募要件

旧畑野小学校の周辺地域は、豊かな自然に恵まれた地域であり、利活用は周辺環境との調和に配慮し、地域住民の利活用や地域に貢献できる提案を求めています。以下の項目を踏まえつつ、自由に提案してください。

なお、活用の検討にあたっては、旧校舎全棟の利用を基本と考えていますが、一部（分割）での活用提案も可能とします。

（1）基本事項

- ① 施設の維持管理、施設を活用した運営等にかかる経費については、事業者が負担することを前提に提案してください。維持管理経費については「別表」を参考にしてください。
- ② 原則、市に新たな財政支出又は維持経費の増加を伴わないこととします。
- ③ 収支計画については、資金調達的手段、金額等を具体的に記載してください。
- ④ 提案内容には「地域コミュニティの活性化」の具体的な効果を記載してください。
- ⑤ 事業実施においては、活用に係る開発条件や立地基準、建築行為等について、都市計画法、建築基準法その他各関係法令を遵守するものとし、事業者自身が必要な確認を行った上で、改修等のために必要な各種法令等に基づく届出は、利活用を行う事業者が行ってください。
- ⑥ 旧畑野小学校は、体育館・グラウンドを災害時の指定緊急避難場所、指定避難所として利用しています。災害時や避難所開設・運営訓練、防災訓練等を行う場合は施設を開放するほか、地域のコミュニティや住環境に配慮した提案としてください。
- ⑦ 敷地内にある貯水槽、消防水利（防火水槽、消火栓）及び消防水利としているプールについては、災害等の緊急時には開放するとともに、実施主体の許可を得ずとも市又は消防本部が活用できるようあらかじめ措置を講じてください。なお、消防水利として供することが困難である場合は、事前に消防本部と協議してください。
- ⑧ 体育館・グラウンドは、地域行事や社会体育団体等で利用されています。現在利用されている団体等について、継続使用が検討可能かどうか記載してください。
- ⑨ 本件の優先交渉権者は、決定後、速やかに市との基本協定締結に向けた協議を開始することとし、協議にあたり、提案した当初の事業計画について、事業内容の大幅な改変や長期にわたるスケジュールの延期等が認められる場合、市は優先交渉権者の資格を取り消すことができるものとします。なお、その際は、市は次点の提案者と協議

を行えるものとします。

- ⑩ 本件の優先交渉権者は、事業開始前に地域住民を対象とした事業内容等の説明会等を開催することとし、地域住民の意見を十分に聴取した上で、可能な限り事業計画への反映に努めるものとします。また、地域住民との良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮するよう努めるものとします。

- ⑪ 市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて校舎等の使用状況を調査し、又は事業者に必要な報告を求めることができることとします。

(2) 契約に関する事項

- ① 貸付料は、自らの事業計画及び資金計画に基づき、実現可能な金額（年額）を提案してください。

なお、当該施設の維持及び管理に係る経費については、令和7年度実績を別表に記載しますので、貸付料算定の参考としてください。

- ② 貸付期間は、契約締結後5年間とします。また、契約期間には、施設等の活用に必要な改修等に要する期間を含むものとします。ただし、応募者が施設の改修に要する費用の償却等を勘案し、5年以上の契約期間を必要とする場合は、その理由を明らかにしたうえで、必要な期間を提案してください。

- ③ 事業者は、賃貸借契約を終了する場合は、市と協議の上、市が承諾した部分を除き原状回復した上で、市に返還することとします。

- ④ 物件は、貸付け開始の日における現状有姿での引渡しとし、建物、工作物、設備及び内装と一体となった備品等についても引渡しの対象とします。ただし、それらの状態について、市は一切の責任を負いません。

- ⑤ 第三者への転貸は、本事業の趣旨・目的に相応しいと事前に市が承認した場合に限り可能とします。ただし、建物等の全体を一括した転貸は禁止します。また、賃借権の譲渡、使用若しくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

- ⑥ 契約締結後、建物及び設備の増改築、除却又は改修等を行う場合は、契約終了時の原状回復とあわせて事前に書面により市と協議し、承諾を得るものとします。その場合、建築基準法や消防法等の関係法令を遵守してください。

また、改修等により外観デザインを変更する場合は、周辺環境・景観等にも配慮してください。建物の改修や、用途変更等に伴う確認申請等の手続きが必要となった場合は、事業者の責任において手続きを行ってください。

- ⑦ 契約終了時まで、事業者が改修等を行った箇所や新たに設置した工作物又は備品等は、設置時における市との原状回復に係る協議の内容を遵守してください。

なお、市との協議により現状のまま返還する工作物又は備品等について、事業者は市に対して買取り又は改修に要した費用の補償等を求めることはできません。

- ⑧ 事業者は、次の費用を負担するものとします。

ア 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産撤去・廃棄等の費用

イ 対象物件引渡し時における不具合箇所の修繕に関する費用

ウ 事業実施のために必要となる施設整備費用

エ 施設運営及び維持管理に必要な修繕費用及び法定点検等の費用

オ 事業実施並びに施設維持保全にかかる光熱水費

カ 契約及び貸付料改定等による変更契約並びに履行に関して必要となる費用

キ 対象物件返却時にかかる原状回復費用

⑨ 契約期間中のリスク負担については次のとおりとします。

ア 自然災害等不可抗力により施設に損害が生じた場合は事業者が対応することとします。

イ 事業者の故意又は過失により施設に損害があった場合は、事業者が対応することとします。

ウ 事業者による土地及び建物等の改修等については、工事内容に関するものを含め、事業者がそのリスクを負担するものとします。

5 公募のスケジュール

概 要	日 程
実施要項の公表	令和8年8月5日（水）
現地見学会の受付	令和8年8月5日（水）～8月21日（金）午後4時30分
現地見学会	令和8年9月1日（火）・9月2日（水）
質問受付期限	令和8年9月11日（金）午後4時30分
質問回答	令和8年9月25日（金）
参加申込書提出期限	令和8年10月2日（金）午後4時30分
参加資格審査結果通知	令和8年10月16日（金）
提案書提出期限	令和8年10月23日（金）午後4時30分
審 査 会	令和8年11月上旬
審査結果の通知・公表	令和8年11月中旬
地域説明会	令和8年12月上旬
基本協定の締結	令和9年1月中旬
契約締結・引渡し	令和9年4～6月頃

6 実施要項の公表

- (1) 配布開始 令和8年8月5日（水）から
- (2) 配布場所 市ホームページからダウンロードしてください。
(URL) <https://www.city.kameoka.kyoto.jp/soshiki/38/27827.html>

7 現地見学会

- (1) 日 時 令和8年9月1日（火）・2日（水）（午前9時～午後4時）
※各日、上記日程の中で調整させていただきます。
- (2) 場 所 旧畑野小学校（亀岡市畑野町千ヶ畑西山5－1）
※現地集合、現地解散
- (3) 申込方法 電子メールによる（zaisan-kanri@city.kameoka.lg.jp）
※送信後、電話にてメールの到達を確認してください。
- (4) 提出書類 現地見学会参加申込書（様式第1号）
- (5) 提 出 先 亀岡市財産管理課（電話：0771－25－5160）
- (6) 申込期限 令和8年8月21日（金）
- (7) 注意事項 ・上記日程で都合がつかない場合は、別途相談してください。

- ・参加申込後、申込書記載の担当者様宛に、実施日時の連絡をいたします。
- ・参加人数は5人以内としてください。
- ・現地見学会の参加有無による審査への影響はありません。

8 質問に関する事項

本要項に関する質問は、参加申込書、提案書並びに提案書の作成又は提出に関する事項に限り受付けます。評価及び審査に関する質問は受付けません。

- (1) 提出書類 質問書（様式第2号）
- (2) 提出先 亀岡市財産管理課（電話：0771-25-5160）
- (3) 提出方法 電子メールによる（zaisan-kanri@city.kameoka.lg.jp）
※送信後、電話でメールの到達を確認してください。
- (4) 提出期限 令和8年9月11日（金）午後4時30分
- (5) 回答日 令和8年9月25日（金）

※質問書に対する回答は、市ホームページで公表することとし、質問者に対して直接の個別回答は行いません。また、回答には質問書提出者の名称は記載しません。

9 参加申込書に関する事項

- (1) 提出書類
 - ① 参加申込書（様式第3号）
※共同事業体で申込む場合は、別途共同事業体に関する調書（様式第4号）を添付してください。
 - ② [法人の場合] 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）
[個人の場合] 住民票
 - ③ 役員等調書（様式第5号） ※法人・団体のみ
 - ④ 印鑑登録証明書
 - ⑤ 納税証明書
 - ⑥ 会社概要書（様式第6号） ※法人・団体のみ
 - ⑦ 支店（営業所）の場合、本社の委任状

※ 共同事業体で申込む場合は、全ての団体が②～⑦の書類を提出してください。
- (2) 提出先 〒621-8501 亀岡市安町野々神8番地
亀岡市財産管理課 旧小学校利活用担当
- (3) 提出方法 持参又は郵送
※郵送の場合には提出期限必着とします。
- (4) 提出期限 令和8年10月2日（金）午後4時30分（必着）
- (5) その他 提出書類が確認でき次第、プレゼンテーション・ヒヤリングの日時をお知らせします。

10 参加資格審査結果通知

参加申込みを行った事業者のうち、参加資格を有すると認められた事業者には、令和8年10月下旬を目途に「参加資格審査結果通知書」（様式第7号）を電子メール及び郵送で送付します。

なお、参加資格結果通知書の発送と合わせて、プレゼンテーションの日程をお知らせします。

11 提案書に関する事項

- (1) 提出書類 ① 提案書（様式第8号）
- (2) 提出部数 ② 提案書 10部（正本1部、副本9部）
※この他、当該提案書の電子データが保存されているCD-R等を1枚提出してください。
- (3) 提出先 〒621-8501 亀岡市安町野々神8番地
亀岡市財産管理課 旧小学校利活用担当
- (4) 提出方法 持参又は郵送
※郵送の場合には提出期限必着とします。
- (5) 提出期限 令和8年10月23日（金）午後4時30分（必着）
- (6) 応募の取消し 提案書の提出後、応募を取り止める場合は、取消届（様式第9号）を速やかに提出してください。
- (6) その他 ① 提案書は、本要項記載の審査基準に沿って作成してください。
② 提案書は、提案内容を簡潔にわかりやすく、表紙（様式第8号）を含め15ページ以内で作成してください。
③ 提出書類は、A4版縦型用紙に横書き、左綴じ両面印刷で作成し、各ページにページ番号を記載してください。
④ 一旦受付けた書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。

12 審査会に関する事項

- (1) 日時 令和8年11月上旬
- (2) 場所 亀岡市役所内
- (3) 内容 ① 提案者の概要説明（5分）
② 提案内容の説明（15分）
③ 質疑（10分）
- (4) その他 ① 会場への入場は3名以内としてください。
② 提案内容の説明は、事前に提出した提案書を用いることとし、新たな資料等の配布・使用は認めません。
③ 当日は、プロジェクター及びスクリーンで提案書を拡大投影し、提案内容を説明することができます。拡大投影を希望する提案者は、パソコンを持参してください。

13 審査方法

選定に係る審査は、市職員等で構成する審査会が行います。なお、審査会及び議事事項は非公開とします。

(1) 審査会の構成

審査会の構成は、次のとおりとします。

① 委員長

- ② 副委員長
③ 委員その他委員長が必要と認める者 5 名以内

(2) 審査方法

審査会により書類審査及びプレゼンテーションを実施し、提案の審査をします。

- ① 審査対象 提案書及びヒヤリング
② 評価点 提案書類及びヒヤリング終了後、審査基準に基づき提案評価項目を点数化し、各審査委員の評価結果を集計します。その評価点の合計に客観的評価項目を加えて「審査会の評価点」とします。

(3) 審査項目及び配点

評価項目及び配点は次のとおりです。

< 提案評価 >

評価項目	評価内容		配点
提案者に関する評価 (計 10 点)	提案者の意欲	・ 応募の動機 ・ 利活用に対する意欲	10
事業概要に関する評価 (計 80 点)	利活用の内容	・ 提案のコンセプトが明確か ・ 提案者のノウハウが活かせる提案か	40
	周辺環境との調和	・ 周辺環境との調和や地域との連携が見込める提案か	20
	地域社会への貢献	・ 地域社会への貢献や地域の活性化に繋がる提案か	20
事業計画に関する評価 (計 50 点)	事業計画	・ 事業計画の実現性や継続性はあるか ・ 事業開始までのスケジュールは現実的か	20
	資金計画	・ 資金計画の実現性や継続性はあるか	20
	実施体制	・ 適切な業務体制が確保されているか ・ 人員の確保や役割分担は明確か	10
価格に関する評価 (計 30 点)	価格提案	・ 価格の妥当性、積算根拠の具体性 ・ 市の新たな支出は無いか	30
合 計			170

< 客観的評価 >

評価項目	評価内容		配点
客 観 的 評 価 (計 30 点)	実 績	提案内容と同種・同類の業務実績はあるか	5
	実施体制	亀岡市内に本店、支店、営業所があるか (市内本店 5 点、市内に支店・営業所 3 点)	5
	価 格 点	$\text{価格点の満点 (20 点)} \times \frac{\text{(自社の提案価格)}}{\text{(提案価格のうち最高価格)}}$	20
客観的評価 合計			30

(4) 優先交渉権者の決定

審査の結果、評点の最も高い者を優先交渉権者に決定します。ただし、最も高い評点が630点未満であった場合、審査結果は「対象者なし」とします。

(5) 審査結果の公表

- ① 審査会が決定した提案者を優先交渉権者とし、「決定通知書」(様式第10号)を送付します。また、その他の応募者には、優先交渉権者の事業者名及び提案内容(表題のみ)を通知します。なお、評点その他、選定の経緯等については公表しません。
- ② 審査結果については、優先交渉権者の氏名(団体名)及び提案内容(概要)を市ホームページにて公表します。
- ③ 審査結果に対する異議申立及び審査に係る問い合わせは一切受けません。

(6) 禁止する施設

審査にあたり、以下の施設の提案は認めません。

- ① 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5条に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設
- ② 暴力団員等による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2項に規定する暴力団その他の反社会的団体及びその構成員の活動のために利用するなど、公序良俗に反する施設
- ③ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- ④ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設
- ⑤ 居住施設

14 地域説明会

優先交渉権者は、提案事業の内容について、決定後、速やかに地域説明会を開催することとします。開催日時や場所等については、亀岡市が窓口となり各地元自治会と調整します。

15 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、地域説明会の開催により地域住民の理解を得られた後、市と優先交渉権者は、速やかに提案書類等の内容及び双方の協力義務について協議し、基本協定を締結することとします。この際、提案内容等の変更は認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更として市が認めた場合はこの限りではありません。

なお、協議が不調となった場合は、次点の提案者を交渉権者として協議することとします。

16 賃貸借契約の締結

基本協定締結ののち、市と事業者は施設の使用に係る具体的な事項について協議し、普通財産の貸付に関する契約(賃貸借契約)を締結するものとします。

17 契約の解除及び損害賠償

事業者が契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除することができます。その際、事業者が契約に定める義務を履行せず、市に損害を与えたときは、その損害を賠償するものとします。また、市は、優先交渉権者が本要項で定める応募資格を偽る等の不正をしながら契約を締結したことが判明したときは、直ちに契約を解除することができるものとします。

18 欠格事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は、審査を受ける資格及び優先交渉権者となる資格を失い、失格とします。なお、この場合において、事業者及び優先交渉権者に損害が発生しても、市では一切補償しないものとします。

- (1) 契約締結前に、「3 応募者の資格要件（応募資格）」の各項目のいずれかに該当することが判明したとき。
- (2) 提出書類に虚偽の記載があったとき。
- (3) 公平な審査を阻害する行為があったとき。
- (4) 本要項に定める手続き以外の方法により、審査会又は関係者にプロポーザルに対する援助を直接又は間接的に求めたとき。
- (5) その他本要項に違反すると認められたとき。

19 その他

- (1) 本プロポーザルに係る費用は、参加者の負担とします。
- (2) 提出された書類は返却いたしません。
- (3) 提出書類等に記載された個人情報、本プロポーザルに関する事務においてのみ使用し、その他には使用しません。
- (4) 本要項に定めのない事項は、市と事業者で協議の上、決定することとします。

20 問い合わせ先

亀岡市 会計管理室 財産管理課
〒621-8501 亀岡市安町野々神8番地
電 話：0771-25-5160（平日 9:00～16:30）
E-mail：zaisan-kanri@city.kameoka.lg.jp

<別表>施設維持管理経費（参考額）

項 目		金 額	備 考
必須	浄化槽法定検査	9,200	法定検査（年１回）
必須	浄化槽汚泥引抜清掃	165,000	法定点検（年１回）
必須	浄化槽維持管理	170,928	法定点検（年４回）
必須	火災保険料	34,229	建物共済（年額）
必須	電気保安業務	218,460	
必須	受水槽高架水槽清掃	60,143	
必須	消防施設点検	48,231	
必須	テレビアンテナ負担金	2,400	共聴アンテナ
任意	学校緑化整備	47,826	樹木剪定等
任意	施設管理業務	688,758	敷地草刈り等
任意	施設機械警備	334,908	セコム警備
計		1,780,083	
		1,780,000	（千円止）

※金額は令和７年度実績

※別途、電気代、水道代等が必要