

令和8年度第1回旧星陽中学校の利活用に関する地域との意見交換会 次第

日時：令和8年8月25日（火） 午後7時～

場所：三木市立細川町公民館 1階 講座室

1 開 会

2 報告事項

- (1) 旧星陽中学校利活用事業者の募集結果について
- (2) 応募を検討した事業者からの主な意見について

3 確認事項

廃校利活用の基本的な考え方等について

4 協議事項

旧星陽中学校利活用事業者募集に係る募集条件の見直しについて

5 閉 会

<配付資料>

- ・令和8年度第1回旧星陽中学校の利活用に係る地域との意見交換会 資料
- ・旧星陽中学校利活用事業者募集要項
- ・旧星陽中学校の利活用に係る地域との意見交換会 名簿

令和 8 年度第 1 回旧星陽中学校の利活用に関する地域との意見交換会 資料

1 旧星陽中学校利活用事業者の募集結果について

- 令和8年4月1日(水)から6月30日(火)にかけて、標記事業者の募集を行った。
- 募集期間中、質問及び紹介等が15社あり、このうち4社は現地見学(計5回)を行った。
- 現地見学を行った事業者のうち3社については、具体的な事業計画の立案のための取引先との同行による現地見学、校舎の各箇所の詳細な寸法測量、公認会計士を交えた事業計画の立案など、応募に向けた具体的な検討を積極的に進めている様子であった。
- しかしながら、各社における最終的な検討の結果、応募には至らなかった。

募集条件

- 旧星陽中学校(築56年)*
- 賃貸借契約
- 貸付期間 10年
- 貸付面積(概算)
 - 土地 17,107m²
 - 建物 校舎 2,080m²
 - 体育館 684m²
 - その他 562m²
 - 合計 3,326m²
- 賃借料(最低価格)
665,000円(税抜き)

募集期間中の動向

- 質問及び紹介等 15社
- 現地見学 4社(5回)

- ↓
- 3社は、応募に向けた具体的な検討を進めた様子。

募集結果

- 応募なし

*R8年度時点



2 応募を検討した事業者からの主な意見について

- 応募を検討した事業者に応募に至らなかった理由を聴取したところ、主に次の意見が挙げられた。
 - 賃貸期間10年が長い。
 - 売買であれば応募しやすい。
 - 賃貸期間中は建築物を建築できない。
 - 校舎が外廊下の構造となっている。
- なお、各事業者から賃借料が高いという意見はなかった。

賃貸期間10年が長い

- これから新たに廃校を利活用して事業を進めようとする中で、利活用前の段階で今後10年間の事業継続を判断することは困難であった。
- 賃貸期間は数年程度とし、事業が軌道に乗れば売買できるスキームが望ましい。

売買であれば応募しやすい

- 何億円もの設備投資を予定している中で、設備投資先が賃貸物件であることは、やはり事業リスクが高いと判断した。
- 法律上、自治体からの貸与等に関する例外規定はあるものの、原則として自己所有物件とすることが求められており、これまで自己所有物件での運営しか経験したことがないため、賃貸の場合の事業スキームが立てにくい。

賃貸借期間中は建築物を建築できない

- 取引先からの受注が増え、既存の建物だけでは対応できない場合、現在の条件では新たな建築物を建築できないことから、取引先からの受注を断らざるを得なくなり、取引先との信頼関係に支障を来すおそれがある。

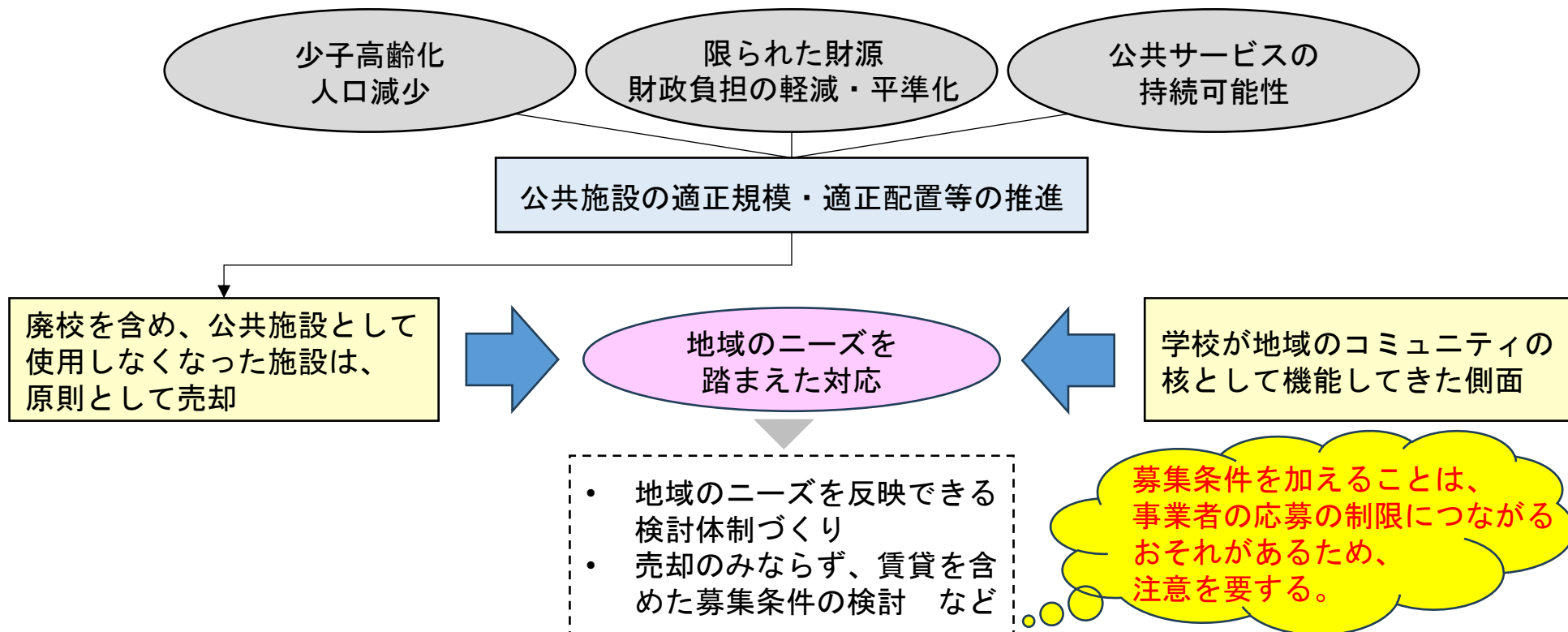
外廊下のため、改修費用等がかさむ

- 風雨をしのぐために、改修工事がかさんでしまう。また、セキュリティ面でも費用がかさむ可能性があり、内廊下の物件を探したほうがよいと判断した。

【備考】 ➢ 賃借料が高いという意見はなかった。

3 廃校利活用の基本的な考え方等について ～基本的な考え方～

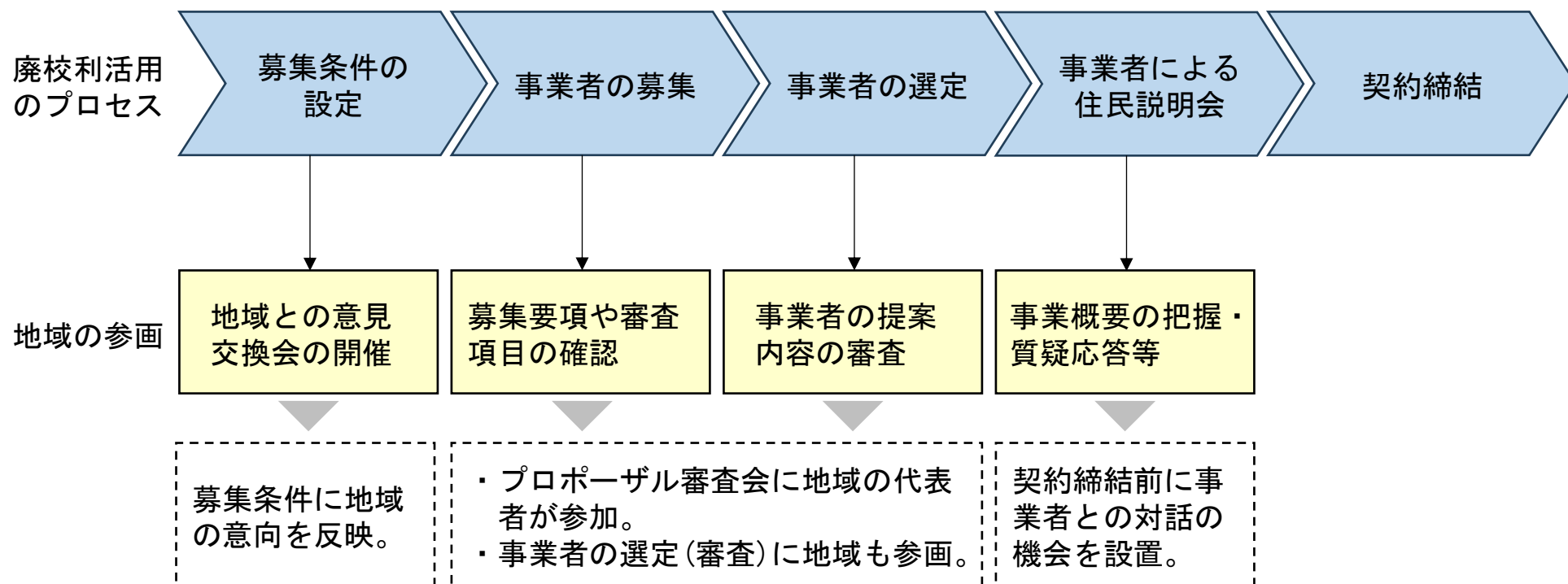
- 少子高齢化及び人口減少の進展に伴い、市政を取り巻く環境が厳しさを増す中、限られた財源の中で、将来にわたって質の高い公共サービスを提供し続けるためには、財政負担の軽減や平準化を図りながら、人口規模や市民ニーズに適合した公共施設等の適正規模・適正配置等を進めていく必要があることから、公共施設として使用しなくなったものについては、原則として売却し、財政負担の軽減等を図っていく必要がある。
- したがって、学校として使われなくなり、行政施設としても利用することのない「廃校」については、市としては、原則として売却が望ましいと考えている。
- しかしながら、これまで学校は、子どもの教育のみならず、地域コミュニティの核として機能してきた側面があることから、地域に与える影響を考慮し、一律に売却するのではなく、廃校利活用について地域と意見交換を行い、地域のニーズを踏まえて対応している。ただし、募集条件を加えることは事業者の応募の制限につながるおそれがあるため、注意を要する。



4 廃校利活用の基本的な考え方等について ～地域のニーズを踏まえた検討体制～

- ・ 廃校利活用に当たり、地域のニーズを踏まえて対応するため、次のような検討体制としている。
 - 募集条件の設定に当たり、地域との意見交換会を開催。
 - プロポーザル審査会の委員に地域の代表者が参加し、募集要項や審査項目を確認の上、事業者の選定に参画。
 - 市は、プロポーザル審査により選定された事業者と即座に契約するのではなく、「優先交渉権者」と位置付け、事業者による住民説明会を開催し、地域と事業者の対話の機会を設けた上で、事業者と契約。

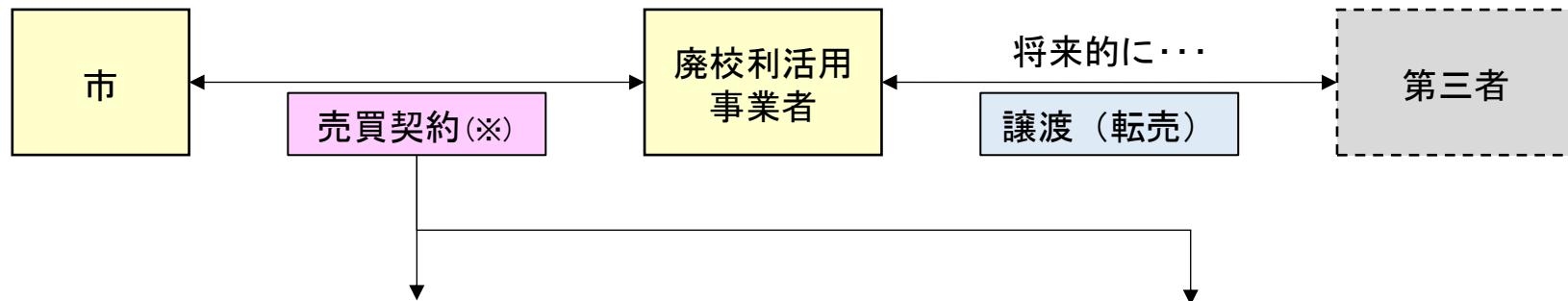
【検討体制】 ※売却・賃貸の募集条件にかかわらず、下図のような検討体制としている。



5 廃校利活用の基本的な考え方等について ～売却に関する補足説明～

- 売却する場合の売買契約書（様式）では、「5年間は、事業計画書の事業に供するために使用し、それ以外の目的に使用してはならない」「5年間は、第三者への譲渡をすることができない」などの制限を付している。
- また、将来的に物件を譲渡（転売）することとなった場合においても、いわゆる風営法及び廃棄物処理法等に規定される事業の用途に供することができないことを譲渡人に継承させなければならないと規定している。

【補足説明：売却する場合】



- 5年間は、事業計画書の事業に供するために使用し、それ以外の目的に使用してはならない。
- 5年間は、第三者への譲渡をすることができない。
- 風営法及び廃棄物処理法の事業の用途に供することはできない。
- 暴対法に規定される事務所や反社会的な活動など公序良俗に反する用途に供することはできない。

次の義務を書面により譲渡人（第三者）に継承させなければならない。

- 風営法及び廃棄物処理法の事業の用途に供することができないこと。
- 暴対法に規定される事務所や反社会的な活動など公序良俗に反する用途に供することができないこと。

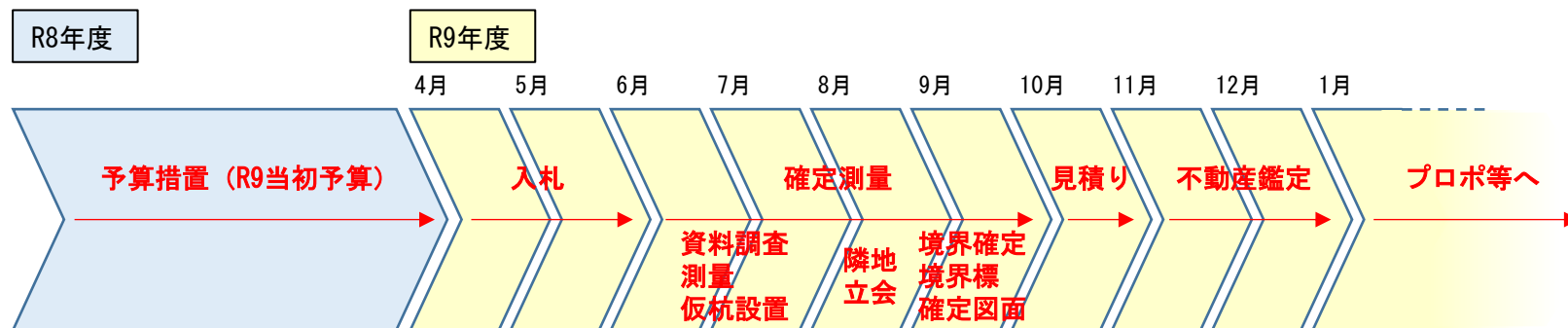
※ 市が事業者と賃貸借契約書を締結する際、併せて締結する売買予約契約書に添付する売買契約書（様式）。

6 旧星陽中学校利活用事業者募集に係る募集条件の見直しについて ～売却の留意点～

- 売却を募集条件とする場合、まずは確定測量により境界確定や確定測量図の作成を行った上で、あらためて売買のための不動産鑑定を行う必要がある。
- このため、必要な予算を措置した上で、令和9年度に確定測量及び不動産鑑定を実施し、公募する運びとなる。

売却の場合の留意点

➤ 予算措置を行った上で、令和9年度に確定測量及び不動産鑑定を実施し、公募。



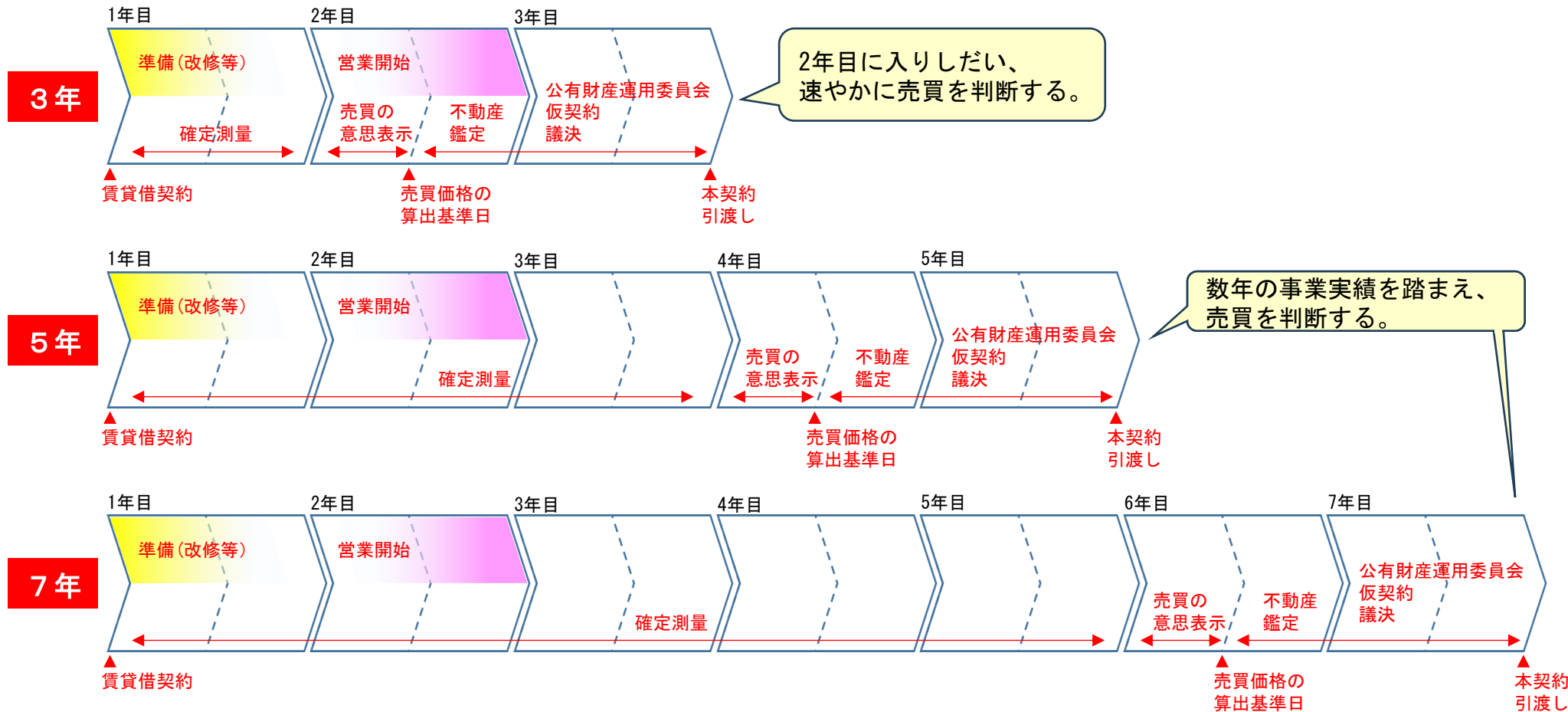
※ 隣地との境界確定が円滑に進んだ場合のスケジュールイメージ。

7 旧星陽中学校利活用事業者募集に係る募集条件の見直しについて ～賃貸期間の留意点～

- 賃貸期間を短縮して募集する場合における賃貸期間の年数に応じたイメージ図を下記のとおり示す。
- 賃貸期間終了後の売買に備えた諸手続きに要する期間を考慮し、賃貸期間を検討する必要がある。

賃貸から売買への移行のイメージ

※ 賃貸借契約の締結後、仮に、事業開始の準備から営業開始までに1～2年程度を要した場合。



旧星陽中学校利活用事業者募集要項

令和 8 年 4 月

三木市

目 次

1	旧星陽中学校跡地活用の趣旨	1
2	本募集要項の位置付け	1
3	物件の概要	1
	(1) 名称	
	(2) 所在地	
	(3) 交通アクセス	
	(4) 土地	
	(5) 建物	
	(6) 設備	
	(7) 防災拠点としての指定状況	
	(8) 石綿の有無	
	(9) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況	
4	利活用事業提案の諸条件	5
	(1) 参加資格要件	
	(2) 提案に関する条件	
	(3) 貸付条件	
5	利活用上の制約等	8
	(1) 既存施設の改修等に係る事前協議	
	(2) 転貸の禁止	
	(3) 原状回復の義務	
	(4) 地域住民等との関係	
	(6) 法的制限等	
	(7) その他	
	(8) 契約に関する事項	
6	応募の手続	12
	(1) 募集要項の配布	
	(2) スケジュール	
	(3) 提出書類	
	(4) 現地見学等	
	(5) 質問及び回答	
	(6) プロポーザル参加申込の提出期限	
	(7) 応募書類の編綴	
	(8) 応募書類の提出方法	
	(9) 応募書類に使用する言語等について	

(10) 応募書類の差替えについて	
(11) 応募書類の返却について	
(12) その他	
7 審査に関する事項	15
(1) 審査方法	
(2) 実施方法	
(3) 審査結果の公表	
8 地域説明会	16
9 失格事項	16
10 辞退について	17
11 その他	17
12 事務局・問合せ先	17

1 旧星陽中学校跡地活用の趣旨

本市では令和4年3月末をもって閉校となった旧星陽中学校の土地・建物を有効に活用し、地域の活性化を図るため、現存する校舎や校庭を効果的に活用する事業者を幅広く募集します。

2 本募集要項の位置付け

本募集要項は、旧星陽中学校跡地活用事業を実施する事業者を選定するにあたって公表するものであり、本事業への提案参加を希望する事業者においては、本募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な応募書類等を提出していただくこととなります。

募集要項の別添資料は、募集要項と一体のもの（以下、これらを総称して「募集要項等」という。）とします。

なお、本募集要項等と本募集要項等に関する質問書に対する回答書に相違がある場合は、その回答書を優先します。

事業の優先交渉権者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式により選定し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。

優先交渉権者は、地域説明会等を実施した後に市との間で、賃貸借契約の締結等、必要な手続きを行い、事業に着手するものとします。

3 物件の概要

(1) 名称

旧星陽中学校

(2) 所在地

三木市細川町豊地 215 番地

(3) 交通アクセス

山陽自動車道三木東 IC より北西へ約 5 k m



(4) 土地

①対象面積

公簿面積 17,107 m²のうち、P3【建物配置図】で示す赤線範囲内

②概要

用途地域	指定なし（都市計画区域外）
接面道路状況	南側道路：約 7m 県道
埋蔵文化財	文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 93 条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しません。ただし、遺跡などが発見された場合には文化財保護法第 96 条に基づく届出が必要となります。
周辺環境	南側道路対面に学校施設(豊地小学校)があります。

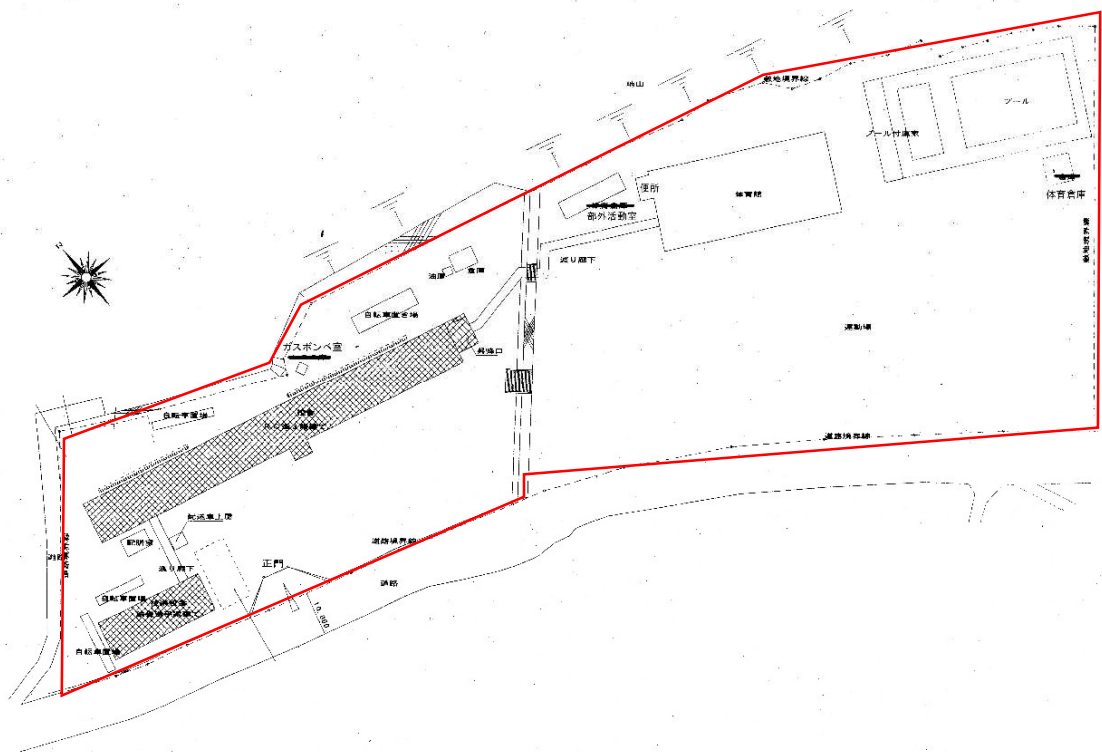
(5) 建物

種別	構造	階数	延床面積	建築年月
校舎	RC	3	2,080 m ²	昭和 45 年竣工
昇降口	S	1	39 m ²	昭和 46 年竣工
技術校舎	S	1	232 m ²	昭和 46 年竣工
体育館	S	1	684 m ²	昭和 47 年竣工
体育倉庫	CB	1	38 m ²	平成元年竣工
部外活動室	CB	1	75 m ²	昭和 53 年竣工
便所	CB	1	34 m ²	昭和 58 年竣工
倉庫	S	1	19 m ²	昭和 45 年竣工
ガスボンベ室	CB	1	4.8 m ²	昭和 45 年竣工
プール付属家	CB	1	96 m ²	平成 6 年竣工
配膳室	S	1	24 m ²	平成 21 年竣工

【校舎見取り図】



【建物配置図】



(6) 設備

名称	設置状況、規格等	備考
電気	従量電灯 B、低圧電力	詳細は現地により確認してください。
上水道	三木市上水道	詳細は現地により確認してください。
汚水処理	公共下水道	詳細は現地により確認してください。 なお、プールの排水については施設南側の河川に排水される仕組みになっていますので、プールの用途変更等については対策が必要な場合があります。
雨水処理	雨水調整施設等なし	
ガス	プロパンガス（ボンベは撤去済み）	詳細は現地により確認してください。（手続き必要）
空調設備	各教室に設置	詳細は現地により確認してください。（点検必要）
換気設備	各教室に設置	詳細は現地により確認してください。
消防設備	消火器等	廃校後に実施した消防設備点検の結果、消火器具と誘導灯及び誘導標識に不良があります。 詳細はお問い合わせください。
通信設備	電話回線、インターネット回線なし	手続き及び工事が必要です。
機械警備	なし	必要な場合は、新規契約が必要です。

(7) 防災拠点としての指定状況

旧星陽中学校は、指定緊急避難場所及び指定避難所に指定されています。

(8) 石綿の有無

吹付け石綿については除去しておりますが、施設全体の調査は実施していません。

(9) 土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定状況

敷地内において土砂災害警戒区域・土砂災害特別警戒区域の指定はありません。

4 利活用事業提案の諸条件

(1) 参加資格要件

参加資格要件は次のとおりとします。

- ①優先交渉権者を決定する日までに、三木市建設工事等請負業者指名停止措置要領及び三木市建設工事等暴力団排除措置要綱の規定による指名停止措置または指名除外措置を受けていない者。
- ②三木市暴力団排除条例（平成 24 年三木市条例第 1 号）第 2 条第 1 号で規定する暴力団、同条例第 2 条第 2 号で規定する暴力団員、同条例第 2 条第 3 号で規定する暴力団密接関係者でないこと。
- ③宗教活動又は政治活動を主たる目的とする者ではないこと。
- ④本募集要項の募集開始の日現在において、国税、都道府県税及び市区町村税を滞納していない者。
- ⑤地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定のほか、次の事項に該当しない者。
 - (ア) 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過しない者、又は優先交渉権者を決定する前 6 か月以内に手形、小切手を不渡りにした者。
 - (イ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続終結の決定がされていない者。
 - (ウ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続終結の決定がされていない者。
- ⑥応募者は、事業者として土地・建物の賃貸借を行う者で、提案施設の事業期間中に継続した運営ができる十分な経営能力と優れた企画力を有する法人（以下、「応募法人」という。）若しくは複数の法人で構成されるグループ（以下、「応募グループ」という。）又は本事業の実施にあたり法人格を取得する予定の団体であること。
- ⑦応募グループで申し込む場合には、代表となる法人を定めること。
- ⑧一つの法人が複数の応募をすることはできない。応募グループの場合も一法人とみなし、一つの提案を行うものとする。
- ⑨応募法人及び応募グループの構成員又は協力企業は、本事業に係る他の応募グループの構成員又は協力企業になることはできない。

(2) 提案に関する条件

提案に関する条件は次のとおりとします。

- ①応募者が、施設の改修計画を立て、整備・維持管理し、事業を運営する提案であること。
- ②事業の継続性が高いこと。
- ③産業振興や福祉の向上、雇用促進、その他住民サービスの向上等、地域活性化に資する事業であること。
- ④特定の政治活動又は宗教活動の用に供する事業でないこと。
- ⑤「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条に規定される風俗営業等の用途に供する事業でないこと。
- ⑥「廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137条）」第2条に規定される廃棄物の処理等の用途に供する事業でないこと。
- ⑦近隣の住宅や学校施設に十分配慮すること。
- ⑧施設計画及び運営に関して、環境、福祉、防災、防犯等に配慮した計画であること。
- ⑨事業所の開所及び施設の改修・運営にあたっては、都市計画法や建築基準法、消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。

(3) 貸付条件

区分	内容
貸付者（所有権者）	三木市
対象施設	「3 物件の概要」に記載の土地及び建物
契約の種類	土地：賃貸借契約 建物：賃貸借契約
事業の実施	提案した事業は貸付開始日から1年以内に着手すること。また、提案内容に基づく用途に供するものとし、提案内容に含まれていない事業を実施することは認めません。
貸付期間	貸付期間は、貸付開始日から10年間とします。ただし、期間満了の際、当事者協議の上、引き続き更新又は土地建物等（時価）を買い取れるもの※とし、以後も同様とします。 ※本物件の賃貸借契約を締結する際に、あわせて売買予約契約を締結します。
貸付面積	土地：17,107 m ² のうち、P3【建物配置図】で示す赤線範囲内 建物：3,325.8 m ²
貸付対象面積	上記貸付面積の全部とします。一部（部分）貸付は不可とします。

区分	内容
貸付料	建物及び土地は、有償貸付とします。賃貸借料は、不動産鑑定士の算定による不動産意見価格を最低価格（土地＋建物 賃貸借料最低額 665,000 円 /月(別途消費税及び地方消費税)とし、各事業者が希望する価格を「借受希望価格書（様式第 8 号）」にて提案できるものとします。
契約保証金	契約保証金は、賃貸借料 1 2 か月分の額とし、契約締結までに一括して支払ってください。 なお、契約保証金は、貸付期間満了後に、債権債務を相殺（未払いの賃貸借料、契約満了日までの損害金等の債務を控除した残額を返還）した上で、無利息で返還します。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めません。
引き渡しの状況	現況での引き渡しとします。
契約不適合責任	貸付物件について契約不適合部分（「目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと」をいう。以下同じ。）の存在が明らかになった場合であっても、市は貸主としての契約不適合責任は負いません。
貸付契約において事業者が負担する費用	事業者が建物等に投じた費用の一切を市に請求することは出来ないものとします。 ①契約に要する費用 ②建物等の修繕（小規模のみならず、大規模修繕（主要構造部（建築基準法（昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号）第 2 条第 5 号に規定する「主要構造部」をいう。以下同じ。）の修繕をいう。）も含む）、改修に係る工事や用途変更に係る費用 ③光熱水費及び通信費（初年度は引き渡し日以降） ④各種検査及び点検等にかかる費用（簡易専用水道検査、貯水槽水質検査、浄化槽法定検査、消防設備保守点検、電気保安管理業務等） ⑤各種清掃等にかかる費用（建物の清掃、高圧受変電設備清掃、貯水槽清掃、浄化槽管理清掃、草刈等） ⑥機械警備に係る費用 ⑦建物保険料、損害賠償保険料 ⑧事業期間中における備品等の破損等に係る修繕費用 ⑨開発申請に要する費用 ⑩敷地内（法面含む）の樹木等の維持管理に要する費用 ⑪原状回復に係る費用

5 利活用上の制約等

(1) 既存施設の改修等に係る事前協議

既存施設の改修並びに敷地内への新たな工作物等の設置を行う場合は、事前に市と協議してください。また、物件の修繕や改修等により付加設置したものに關する有益費償還請求権、造作買取請求権、留置権、その他一切の権利は認められません。

(2) 転貸の禁止

本物件の全部を転貸することは認められません。ただし、一部分の転貸については可能です。提案内容に転貸部分がある場合は明示してください。

(3) 原状回復の義務

本物件を返還する際は、物件内に設置した造作・設備等を撤去し、物件の変更箇所及び物件に生じた汚損、損傷箇所をすべて修復して、物件を引き渡し当初の原状に戻してください。ただし、市と協議の上、市が承認した場合はこの限りではありません。

(4) 地域住民等との関係

応募者は、下記に記載する内容を遵守してください。

- ①近隣の住宅に十分配慮すること。
- ②兵庫県景観条例及び規則に基づき、良好な景観の形成に努めること。
- ③地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に十分配慮すること。
- ④事業実施に当たっての事前説明等、地域住民等に対しては誠実に対応し、円滑な環境の構築を図ること。

(5) 避難所及び地域利用

旧星陽中学校は現在、校舎及び体育館が指定避難所に指定されています。避難所の継続については、必ず維持すべきものとは位置付けていませんが、【様式 6】企画提案書（その 2）に利活用案の提案の中で避難所としての利用が可能な範囲を記載してください。

また、地域利用についての提案がある場合についても、利用可能な範囲を記載してください（任意）。ただし、市は地域利用に係る施設管理及び利用者との調整や費用負担はしません。

なお、避難所として提供が可能な場合は、別途、災害時における避難所開設に係る協定等（人員配置や費用負担など）を締結させていただきます。

(6) 法的制限等

①都市計画法上の制限

旧星陽中学校は都市計画区域外です。

②構造上の制限

壁や床スラブに開口を設ける等、本施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事を行うことはできません。ただし、構造上の問題を生じさせない場合においては、その限りではありませんので、施工内容について事前に市と協議してください。

③供給処理

下記の（ア）～（エ）について、改修を行う場合は事前に市と協議してください。

（ア）上水

建築物の用途変更の際して、水道工事を行う場合は事業者自らの責任により行ってください。

また、工事内容と計画使用量に変更になる場合は、市への協議または申請が必要です。

（イ）下水

施設の污水处理については公共下水道により処理をしています。建築物の用途変更の際しては、事業用途や污水处理量に応じた増設等を、事業者の責任により行っていただく必要があります。なお、プールの排水については施設南側の河川に排水される仕組みになっていますので、プールの用途変更等については対策が必要な場合があります。

また、工事内容と計画使用量に変更になる場合は、市への協議または申請が必要です。

（ウ）電気及び電話

追加で電気及び電話の引き込みが必要となる場合は、事業者自らの責任により行ってください。

（エ）ガス

火気の使用に関しては、三木市消防本部に相談してください。本施設は、都市ガスの供給エリア外に立地しています。プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議の上、事業者の責任により行ってください。その他ガスに関して不明な点は、ガス事業者に確認してください。

④地中障害物等

事業の支障となる地中障害物等が存在した場合は、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任で撤去することとします。

⑤埋蔵文化財調査

文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 93 条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しません。ただし、遺跡などが発見された場合には文化財保護法第 96 条に基づく届出が必要となります。

⑥石綿及び P C B の処置

石綿について、校舎等の全体の調査は実施していません。改修を行う際には、検体を採取し、石綿含有の有無について調査を実施してください。

P C B 使用電気機器の設置状況調査は未実施です。P C B 使用電気機器が発見された場合は、速やかに市へ報告してください。

⑦看板等の設置や景観への配慮について

看板等を設置する場合、あるいは既存建物の外観の変更を行う場合は、兵庫県屋外広告物条例、兵庫県景観条例に適合する必要があります。

なお、施工前に市と協議してください。

(7) その他

①敷地内の立木及び記念碑について

敷地内の記念樹や記念碑をなるべく残すような活用方法とし、移設や撤去を行う場合は市と事前に協議してください。

なお、移設費用等及び原状回復費用は事業者負担していただきます。

②敷地内の国土交通省の雨量観測所について

敷地内に国土交通省の雨量観測所が設置されており、月 1 回程度、国土交通省（同省から委託を受けた事業者）が観測データの確認のため敷地内に立ち入ることがあります。

③その他

関係法令や条例等による制約は、本要項に記載する限りではありません。特に、建築基準法に基づく用途変更にあたっては、法令に沿った設備投資が必要となる場合があります。事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口に相談・確認していただき、適法となるように提案事業の検討を行ってください。

(8) 契約に関する事項

市と事業者が締結する基本協定及び土地・建物の貸付けに係る契約の主な内容を以下に記載します。

①基本協定

(ア) 市は、市及び事業者の双方の協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者と基本協定を締結します。

(イ) 応募法人が優先交渉権者に選定された場合は、当該応募法人を契約当事者とします。

応募グループが優先交渉権者に選定された場合は、代表する法人を契約当事者

とします。

- (ウ) 優先交渉権者決定の翌日から1か月以内に事業計画書を提出してください。事業計画書は、企画提案に基づき、活用事業の基本方針、事業運営計画、事業実施スケジュール、施設計画等を定めたものです。
- (エ) 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者と協定締結の交渉を行います。
- (オ) 基本協定を締結後、優先交渉権者は市が開催する地域説明会に出席し、事業概要等の説明を行い、地域住民の理解を得ることとします。
- (カ) 協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。
- (キ) 基本協定書により、市及び事業者は、協議を行い、募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて合意により本事業の実施に関し、必要な事項（以下、「追加合意事項」という。）を定めることができます。なお、追加合意事項は市及び事業者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとします。
- (ク) 基本協定の締結は本契約を約束するものではありません。基本協定締結後の地域住民への説明会を経て、地域住民の理解も得られた上で、市と最終調整のもと契約します。

②土地・建物の貸付けに係る契約及び売買予約契約

- (ア) 市は、事業者による手続等の完了後、応募書類内容、基本協定、基本協定書に基づく追加合意事項に基づき速やかに、事業者と土地・建物の貸付けに係る契約及び売買予約契約を締結するものとします。
- (イ) 優先交渉者と土地・建物の貸付けに係る契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

③契約の解除等

(ア) 事業者の債務不履行等による場合

市が次の事由に該当すると認めるときは基本協定を解除し、土地・建物の貸付けに係る契約及び売買予約契約を締結しない、又は既に締結したこれらの契約を解除することができるものとします。

- (a) 事業者が資格を偽る等不正な行為により本対象地を借り受けたとき。
- (b) 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。
- (c) 事業者が破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申し立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。
- (d) 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分 of 申立てを受けたとき。

なお、(a)～(d)により市が基本協定及び土地・建物の貸付けに係る契約及び売買予約契約の締結を解除し、市に損害が生じたときは、事業者はその損害を賠償しなければならない。

(イ) 不可抗力又は法令改正による場合

不可抗力又は法令改正により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認めるときは基本協定を解除し、土地・建物の貸付けに係る契約及び売買予約契約を締結しない、又は既に締結したこれらの契約を解除することができるものとします。

(ウ) 公用・公共用に供する場合※

賃貸借の期間中であっても、市、国又は他の地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供する必要が生じたときは、この契約を解除することができるものとします。

※旧星陽中学校について、廃校施設の整備方針の中で行政目的での使用はしないとしていることから、現時点では公用・公共用に供することは想定していません。

6 応募の手続

(1) 募集要項の配布

本要項は令和8年4月1日（水）から本市ホームページ（<https://www.city.miki.lg.jp/>）でダウンロードできます。

(2) スケジュール

内容	日程
募集要項等の配布 (ホームページからダウンロード)	令和8年4月1日（水）～
現地見学	随時※日程調整の上、実施日を決定します。
質問書の受付	令和8年4月1日（水）～ 令和8年6月16日（火）
プロポーザル参加申込	令和8年4月1日（水）～ 令和8年6月30日（火）
審査（プレゼンテーション審査）	令和8年7月中旬
優先交渉権者の決定通知発送	令和8年8月上旬

(3) 提出書類

提出書類	提出部数	提出期限
①説明会・現地見学への参加申し込み		
【様式1】現地見学参加申込書	1部	随時
②参考図面等の貸与		
【様式2】参考図面等貸与申請書	1部	随時
③プロポーザルへの参加申し込み（応募の参加表明）		
【様式3】参加表明書	1部	6月30日（火）

④提案書類		
【様式4】事業者概要書 添付書類 ・ 定款、規約、会則その他これらに類する書類の写し ・ 団体等紹介パンフレット等 ・ 県税、市税、法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（発行後3か月以内の原本） ・ 法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内の原本） ・ 決算書（直近3期分の財務三表※）の写し ※ただし、キャッシュフロー計算書については作成している場合のみ写しを添付。 【様式5】企画提案書（その1） 【様式6】企画提案書（その2） 【様式7】資金計画書 【様式8】借受希望価格書	各 15 部 CD-R 1 枚 グループ応募の場合、 【様式4】 について各事業者分の書類	6 月 30 日（火）
⑤提案書類（プレゼンテーション資料）		
【様式自由】プレゼンテーション資料 （プロジェクトを使用する場合はスライド資料と同じ内容のものとします。）	15 部 CD-R 1 枚	6 月 30 日（火）

（4）現地見学等

①現地見学の実施について

現地見学については希望があれば随時実施します。

申し込みは、「現地見学参加申込書【様式1】」に必要事項を記入し、事務局（kikakuseisaku@city.miki.lg.jp）に電子メールでお申し込みください。

日程調整の上、実施しますので必ずしも希望の日時に実施できるわけではないことをご了承ください。現地見学は任意参加とし、現地集合・現地解散とします。

②図面等の貸与及び複写について

設計技術者向けの参考図面等の貸与について、随時受け付けします。「参考図面等貸与申請書【様式2】」に記載された条件に同意のうえ、必要事項を記入し、事務局へ提出してください。図面等は、1部しかないものが大半となりますので、貸与した日の翌開庁日17時までに返却してください。なお、図面等の複写については、本事業への活用に限り認めます。

(5) 質問及び回答

①書面による質疑応答

令和8年4月1日(水)～6月16日(火) 17時までを質問受付期間とします。質問書【様式9】による質問のみ受け付けます。質問書は、電子メールで事務局へ送付してください。電話や窓口での質疑には応じられませんので、ご了承ください。

②質問に対する回答の方法

質問に対する回答は令和8年6月23日(火)までに本市ホームページで公表します。回答の公表をもって、本要項の修正又は追加として、本要項と同様に扱うものとします。受付期間中であっても、整理できたものから随時公表する予定です。

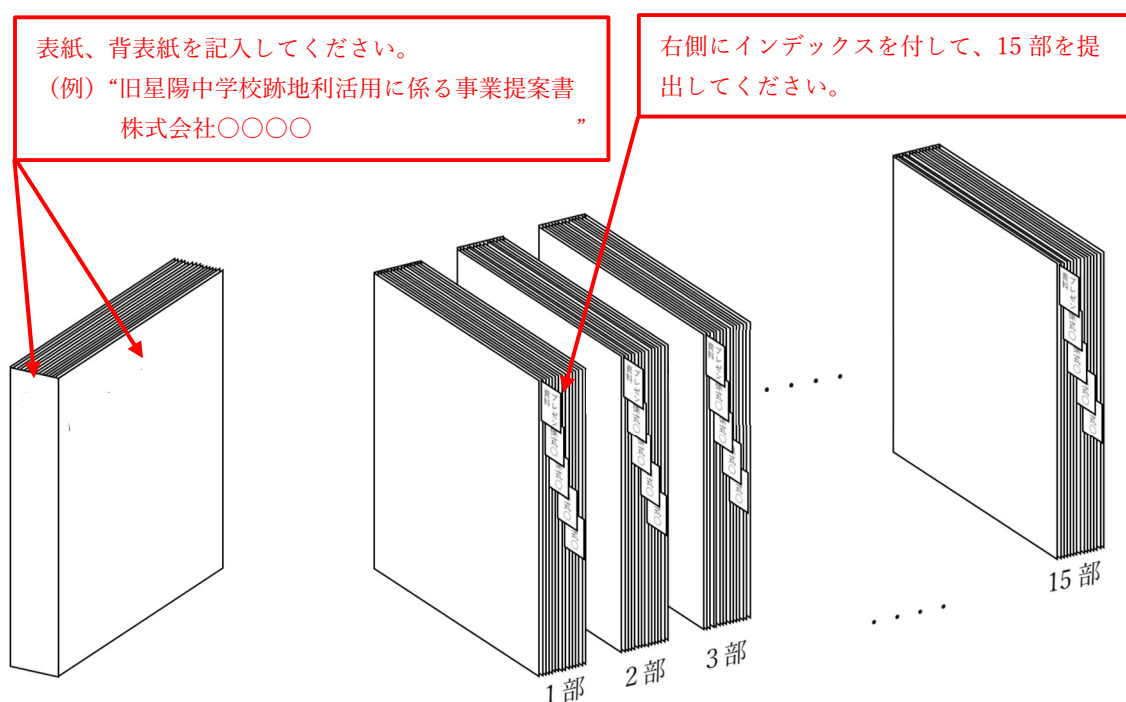
なお、質問は原文のまま公表しますので、アイディア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。質問者の所属氏名等は公表しません。また、単なる意見の表明と解されるものについては回答しないことがあります。

(6) プロポーザル参加申込の提出期限

参加申込の提出期限は6月30日(火) 17時(必着)です。その他必要と認める場合には、上記以外の書類等の提出を求める場合があります。

(7) 応募書類の編綴

提案書類はプレゼンテーション資料を一番手前に、その後ろに【様式4】～【様式8】の順番でファイルに綴じてください。ファイルは1部ずつ右側にインデックス(「プレゼンテーション資料」、「様式4」～「様式8」)を付して15部を提出してください。



(8) 応募書類の提出方法

担当窓口（三木市役所本庁4階企画政策課企画政策係）まで持参又は郵送とします。郵送する場合は配達証明付書留郵便とし、受付期限までに必着とします。郵送の場合には事前に郵送提出の旨を市担当まで連絡してください。

(9) 応募書類に使用する言語等について

使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位としてください。

(10) 応募書類の差替えについて

応募書類提出後の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があると市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることがあります。

(11) 応募書類の返却について

提出された応募書類等は、返却しないものとします。

(12) その他

①応募者の複数提案の禁止

一応募者につき一提案とします。

②費用の負担

応募に必要な書類の作成、提出書類の取得等、一切の費用は応募者の負担とします。

③本市が提供する資料等の取扱い

本市が提供する資料等は、本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。

④応募書類、その他応募者から提出された書類の取扱い

応募書類、その他応募者から提出された書類（以下、「応募書類等」という。）の著作権は応募者に帰属するものとし、応募書類等の内容等については、審査結果の公表において、本市が必要と認める範囲で公表できるものとします。ただし、応募書類等に関して本市が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位その他応募者の権利利益を害すると認められる等の理由により機密を要するものを除きます。

7 審査に関する事項

(1) 審査方法

プレゼンテーションによる審査を行います。

提案事業の評価は、選定審査会が行います。提案者のプレゼンテーションについて、各審査会委員が別紙「審査項目一覧」に基づいて点数評価したものを合計し、以下のア及びイのいずれも満たす者を優先交渉権者とし、ア及びウのいずれも満たす者を次点交渉権者とします。

(ア) 合計得点が、以下の式を満たしている者。

$$\text{合計得点} \geq \text{評価項目の合計点} \times \text{審査会委員の人数} \times 60/100$$

(イ) 合計得点が最も高い者。

(ウ) 合計得点が二番目に高い者。

また、評価の結果、上述の優先交渉権者又は次点交渉権者の要件に該当する者が複数あった場合には、選定審査会の協議により、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。

なお、選定審査会において、提出された提案が適格でないと判断した場合には、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

(2) 実施方法

プレゼンテーションの実施方法等については、次のとおりとします。

(ア) プレゼンテーションは提出した応募書類または応募書類提出時に合わせて提出したデータに基づき実施する。

(イ) プレゼンテーションの時間は、1 応募者あたり 15 分程度とする。

(ウ) プレゼンテーションの実施終了後、30 分程度の質疑応答時間を設ける。

(エ) プレゼンテーション会場への入場者は、3 名以内とする。

(オ) プレゼンテーションに必要となるスクリーン、プロジェクタの機器類は、本市で用意する。

(3) 審査結果の公表

審査結果については、市のホームページで公表するほか、プレゼンテーション審査の参加者に対して、郵送で通知します。

なお、評価の経緯及び結果についての異議の申し立ては受け付けません。

8 地域説明会

優先交渉権者は、後日、提案事業の内容について地域住民等への説明会を開催するものとします。開催日時及び場所等については、市と協議を行うこととします。

9 失格事項

次のいずれかに該当する場合には失格となることがあります。

- (1) 提出書類等が本要項の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- (2) 虚偽の内容が記載されている場合
- (3) その他、本要項に違反すると認められた場合

- (4) 選考の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合

10 辞退について

「参加表明書【様式3】」の提出後に辞退する場合は、「参加辞退届【様式10】」に辞退の理由を明記し、令和8年7月7日（火）（必着）までに事務局に提出してください。提出方法は、持参又は郵送とします。

11 その他

- (1) 本事業提案への参加に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- (2) 提案事業等の内容については、公表する場合があります。
- (3) 市の総合計画や統計資料など市政に関する各種資料については、市のホームページ（<https://www.city.miki.lg.jp/>）などをご活用ください。
- (4) 優先交渉権者等に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- (5) 本要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

12 事務局・問合せ先

三木市 総合政策部 企画政策課 企画政策係

〒673-0492 三木市上の丸町 10-30

TEL：0794-89-2314 FAX：0794-82-9755

E-mail：kikakuseisaku@city.miki.lg.jp

旧星陽中学校利活用に係る事業者選定 審査項目一覧

分類	審査項目		採点の参考とする事項等
提案事業のコンセプトと内容	事業の趣旨が適切か	・事業の目的が募集の趣旨に合致しているか。	応募書類【様式5】1
	事業の運営方法は適切か	・1年を通しての営業日、営業時間、定休日等は適切か。 ・事業の実施体制は適切か。運営上十分な人数の従業員が配置される予定か。	応募書類【様式5】2
	土地・建物全体が有効に活用されているか	・想定している施設の使用方法是土地・建物全体が有効活用される内容になっているか。 ・改修が必要な場合には、適切な改修内容となっているか。法令上の課題等について認識しており、解決へ向けた対応策が十分検討されているか。	応募書類【様式5】3
	地域活性化に資するものとなっているか	・提案事業によって地域資源の有効活用、産業振興、雇用創出等、地域活性化が見込めるか。 ・地域活性化に資する具体的かつ効果的な取組が検討されているか。	応募書類【様式6】1
	地域社会との調和	・提案事業を実施する上で、地域社会との調和について配慮されているか。 ・地域との交流や連携、地域活動に協力的な取組が提案されているか。 ・地域利用や避難所としての提供は可能か。	応募書類【様式6】2
	周辺環境への配慮	・提案事業を実施する上で、近隣の住宅や学校施設等への影響、日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等、周辺環境への配慮がなされているか。	応募書類【様式6】3
事業計画と施設の維持管理計画	事業スケジュールが適切か	・事業開始までの準備スケジュールについて十分検討されており、具体的かつ確実性が高いものとなっているか。 ・法令で定められている手続等について十分考慮された計画となっているか。	応募書類【様式6】5
	安定的な収支計画になっているか	・当初の資金計画、資金調達計画が十分検討されており、具体的かつ実現可能な計画になっているか。 ・安定的な事業運営をしていくための収支計画について、十分検討されており、具体的かつ実現可能な計画になっているか。	応募書類【様式7】
	想定されるリスクを認識し、その対応策が適切か	・想定されるリスクを認識しており、その対応策も適切か。	応募書類【様式6】4
	施設の維持管理の確実性	・日常的な修繕等、施設を効率的、効果的に維持管理を行う提案がなされているか。 ・中長期的な視点から効率的、効果的に維持管理を行う提案がなされているか。	応募書類【様式5】4
経営状況の等	現在の法人としての経営状況は健全か	・現在の法人としての経営状況は健全か。	応募書類【様式4】、決算書類、納税証明書
	類似事業の実績はあるか	・これまでに類似の事業実績があるか。今回の提案に生かすことができるか。	応募書類【様式5】1（7）
借受希望価格	借受希望価格	満点 ×（自社の提案価格/提案価格のうち最高価格） ※小数点第1位を四捨五入。	応募書類【様式8】