

# 学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領

平成27年6月

京都市行財政局資産イノベーション推進室

# 目 次

<b>1</b>	<b>はじめに</b> .....	1
<b>2</b>	<b>活用対象跡地</b> .....	1
<b>3</b>	<b>活用対象事業</b> .....	1
	(1) 募集する事業	
	(2) 制限する事業	
<b>4</b>	<b>活用の条件等</b> .....	2
	(1) 土地	
	(2) 建物	
	(3) 施設周辺住民の自治活動その他の事項への配慮	
	(4) その他経費の負担	
<b>5</b>	<b>事前相談等</b> .....	4
	(1) 活用希望に係る事前相談	
	(2) 施設見学	
<b>6</b>	<b>事業者の登録</b> .....	5
	(1) 登録申請	
	(2) 登録事業者となる者の制限	
	(3) 登録の完了	
	(4) 登録内容の変更・確認等	
<b>7</b>	<b>地域の意向確認等</b> .....	7
	(1) 地域への情報提供等	
	(2) 地域意向の確認	
<b>8</b>	<b>事業者選定手続</b> .....	7
	(1) 要件	
	(2) 事業者選定手続開始に係る検討等	
	(3) 事業者選定手続の開始等の通知	
	(4) 公表（事業者選定手続の開始について）	
<b>9</b>	<b>プロポーザルの実施</b> .....	8
	(1) プロポーザル選定委員会の設置、募集要項等の策定	
	(2) 提案の提出、資格審査、提案審査	
	(3) 契約候補事業者の選定	
<b>10</b>	<b>契約候補事業者選定後の手続</b> .....	9
	(1) 基本協定書の締結	
	(2) 事前協議会への参加及び合意形成	
	(3) 契約金額の決定	
	(4) 契約締結	
	(5) 三者協議会の設置	
	(6) 貸付契約に関する留意点	
<b>11</b>	<b>その他</b> .....	11

## 1 はじめに

本市では、学校跡地において、これまでに高齢者福祉施設、こどもみらい館、芸術センター、国際マンガミュージアムなど、多種多様な施設を整備し、本市の発展や人口の都心回帰など都心地域の再生に資するとともに、教育、福祉はもとより、文化芸術都市・京都のブランド力の向上に大きく貢献する活用を行ってきました。

平成23年11月には、学校統合の進展や本格的な活用に至らなかった跡地の状況などに対応するため、市民の貴重な財産である学校跡地の更なる有効活用に向けて、新たに「学校跡地活用の今後の進め方の方針」（以下「方針」という。）を策定し、本市事業による活用に加え、公共的・公益的な団体による事業や民間事業による活用も可能としました。

そして、この方針に基づく具体的な取組の一つとして、「京都市資産有効活用基本方針」の理念の下、長期にわたり敷地を全面的に活用する事業を対象として、民間等事業者の皆様からの提案を広く募集しています。

本募集案内の記載事項に十分御留意のうえ、御提案いただきますようお願いいたします。

なお、本要領は活用時の標準的な手続き等を示したものであり、学校跡地ごとの具体的な活用条件等は公募時に公表する募集要項にてご確認ください。また、今後の検討によって他の方法で活用する場合や本市が新たな目的で活用する場合がありますので御了承ください。

## 2 活用対象跡地

閉校した学校のうち、本市が活用の対象に指定する土地（以下、「学校跡地」という。）

※ 具体的な活用対象跡地は、京都市のホームページ（京都市情報館）に掲載している「活用対象となる学校跡地の概要」を御参照ください。

## 3 活用対象事業

### （1）募集する事業

次に掲げる事項をいずれも満たす事業を対象とします。

- ア 本市の政策課題への対応に資するもので、かつ、地域の活性化につながること。
- イ 学校跡地の施設（土地及び敷地内に現存する建物その他の工作物並びに樹木及び遊具その他の物品をいう。）全てを対象とすること。

### （2）制限する事業

次のいずれかに該当する事業については、提案を行うことができません。

活用が可能な事業の種類についても、概ね次のような制限を設けるほか、具体的な活用の決定までに、学校跡地ごとにさらに別の種類の事業についても制限を設けることがあります。

- ア 対象となる学校跡地の施設の一部のみを活用しようとする事業
- イ 使用期間について10年未満を予定している事業
- ウ 「方針」に違反すると認められる事業
- エ 借り受けた土地について、他の者へその地位を譲渡し、若しくは転貸し、又は地上権、担保権その他の使用若しくは収益を目的とする権利を設定しようとする事業。ただし、本市が承認した場合を除く。

- オ 本市の施策遂行上支障となると認められる事業
- カ 公序良俗に反する事業
- キ 犯罪行為又は犯罪行為に加担することとなるおそれのある事業
- ク 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）が関与し、又は暴力団に便宜を供与するおそれが大きいと認められる事業
- ケ 対象となる学校跡地の周辺住民に係る公共の福祉を著しく害すると認められる事業
- コ 特定の政治活動又は宗教活動の用に供する事業
- サ 前各号のほか学校跡地の活用として適当でないと認められる事業

## 4 活用の条件等

活用に当たっては、次の条件を遵守していただくこととします。

### (1) 土地

#### ア 定期借地権の設定

活用は、本市と事業者の間で、対象とする学校跡地の土地について、貸付契約を締結して実施することとします。

貸付契約は、借地借家法第22条（定期借地権）又は第23条（事業用定期借地権）に基づく定期借地権を設定するものとします。ただし、学校跡地の状況や案件の内容その他の事情により他の方法によることがあります。

なお、原則として、土地の売却は行いません。

#### イ 契約期間

10年以上80年以内の期間とし、京都市公有財産及び物品条例その他の関連する規定の制限の範囲内で、学校跡地ごとに事業者からの提案の状況等を踏まえて定めることとします。

#### ウ 貸付料等

京都市公有財産及び物品条例その他の関連する規定に基づき、貸付料を徴収します。また、契約の締結に当たっては、貸付料のほか保証金の納付が必要になります。

※ 貸付料は、貸付契約の締結後も、適宜、適正な価格に改定するための方策を講じます。

※ 貸付料は、地域等への配慮事項の遵守その他の事業者の責に帰さない事由により、貸付けの対象となった学校跡地の施設の一部について事業者の利用が著しく困難であると認められるときは、上記の貸付料に係る事業者の負担について軽減することがあります。

### (2) 建物

対象とする学校跡地に現存する施設のうち、本市が所有する施設（土地を除く。）については、除却又は事業者に適正な価格で譲渡することとします。ただし、施設の一部には、歴史上又は建築史上の価値があるものが含まれている場合があります。

保存の必要性、具体的な保存方法等については、事業者、本市及び地域住民との協議によるほか、必要に応じて学識経験者の意見聴取等の手続を経た上で、価値の有無とその程度、技術的な課題、必要経費等を総合的に勘案して決定していくこととなります。

なお、建物を保存することとなった場合、当該建物について貸付けを行う等、他の方法に

よることがあります。

#### **ア 建物の除却について**

活用に当たって、建物を除却することとなった場合は、除却に要する経費は原則として事業者の負担とします。

#### **イ 建物を現状保存する場合の活用の方法**

対象跡地の敷地内の建物の全部又は一部について、事業者の活用の内容、建物の歴史的価値等に鑑み、除却又は譲渡を行わず可能な限り現状を維持、保存することとした場合の当該建物（以下「保存建物」という。）の活用は、対象跡地の状況等に応じ、次のいずれかの方法によることができるものとします。

- (ア) 借地借家法第38条の規定による定期建物賃貸借とする方法
- (イ) 前号のほか、対象跡地の事情等に鑑み、最適と考えられる方法

### **(3) 施設周辺住民の自治活動その他の事項への配慮**

学校跡地の活用に当たっては、次の事項に関して十分な配慮等を求めるほか、学校跡地ごとに、さらに別の事項について配慮を求めることがあります。これに伴い生じる、事業者が行う施設の整備、維持管理に必要な経費は原則として事業者の負担となります。

#### **ア 自治活動への配慮**

本市では、小学校区が自治単位として非常に大きな役割を担い、学校がその拠点となったことから、教育のみならず学区の自治活動の中心としての役割を今に至るまで果たしてきました。そのため、自治活動拠点としての機能については最大限の配慮を求めます。

##### **(ア) 地域住民の設置した施設**

学校跡地の敷地内には、消防分団詰所、消防器具庫、自治会館等の地域の自治活動の用に供される施設が設置されている場合があります。これらの用地は学校跡地に含まれますが、建物などは地域住民の負担で整備されています。そのため、これらの施設の取扱いについては、事業者の具体的計画を踏まえて地域住民と協議を行い、貸付契約の対象に含めるか否かを決定することになります。

##### **(イ) 学校施設を利用した自治活動への配慮**

地域住民が自ら整備した施設のほか、学校跡地のグラウンド、体育館などは、地域住民の運動の場として、また、教室などの校舎の一部は自治活動としての集会等に利用されています。活用に当たっては、これらの自治活動にできる限り配慮してください。

##### **※ 自治活動の拠点としての主な機能**

- ・ 教室、屋内体操場等を利用した選挙における投票所としての機能
- ・ 教室等を利用した集会等の実施場所としての機能
- ・ グラウンド等を利用した運動会その他のスポーツ活動の実施場所としての機能
- ・ グラウンド等を利用した祭りその他のイベント会場としての機能

#### **イ 周辺地域の良好な環境の維持**

学校跡地の活用は、地域住民の生活に大きな影響を及ぼし得るため、事業者は、法令を遵守するだけでなく、周辺環境への影響に最大限配慮してください。

#### **ウ 周辺住民との円滑な関係の構築**

学校跡地の活用は、事業者と地域が共生し、共に新たな価値を創出する「まちづくり」

の契機となるものです。事業者は、地域の一員として、長期的かつ良好な信頼関係を築くため、公募及び事業者選定以降も具体的な提案を行ってください。

## エ 避難所、貯水槽その他の防災上の機能

ほとんどの学校跡地は避難所の指定を受け、又は貯水槽その他の防災上の設備が設置されています。防災上の機能の維持の観点から、活用後も継続して避難所等の防災上の機能を有することが求められます。

## オ 他の公共団体等による使用

現在、校舎内の教室等を京都市や他の公共的団体等が使用している場合があります。

これらは、活用に先立ってその使用を中止することになりますが、調整等のため一定の期間を設ける場合があります。また、派出所等、学校跡地の敷地の一部に他の公共団体の建物が設置されている場合があります、このような建物の取扱いについては、地域住民の設置した施設と同様となります。

## カ 新たな雇用の創出、市内事業者の活用

事業の実施に当たっては、新たな雇用の創出に資するよう努めてください。また、施設の整備・運営等に当たっては、可能な限り京都市内の事業者を活用するなど、地域経済に貢献するよう努めてください。

## キ 本市施策遂行への協力

## ク その他案件ごと又は施設ごとに本市が指定する事項

### (4) その他経費の負担

建物の耐震改修や、建替え等の施設整備、事業実施、施設運営等に係る一切の経費は、原則として事業者の負担とします。

## 5 事前相談等

### (1) 活用希望に係る事前相談

学校跡地は、それぞれ施設や周辺地域の状況、地域住民の学校跡地への関わり方などが相違に異なっていることから、提案は、これらの事情を十分に勘案した上で作成していただく必要があります。そのため、事前に次の方法によって本市に相談してください。

#### ア 相談窓口

京都市行財政局資産イノベーション推進室

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

電話：075-222-4119

FAX：075-212-9253

e-mail：shisankanri@city.kyoto.lg.jp

#### イ 方法

原則、面談に限ります。

#### ウ 受付時間等

平日（京都市の休日を定める条例第1条第1項各号に規定する休日を除く日をいう。）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。

#### エ 日時の指定

面談の前に、あらかじめ電話等で担当者に事前相談のため日程調整を希望する旨を伝え、

指定された日時に相談窓口へお越しください。

## (2) 施設見学

### ア 事前申込み

施設の見学を希望する場合は、事前にお申し出ください。事前連絡がない場合、施設見学はできませんのであらかじめ御了承ください。

### イ 見学日時の指定

見学日時は、本市が指定します。

### ウ 見学の注意事項

- (ア) 施設見学の際は、本市の指示に従ってください。
- (イ) 駐車場等の設備がありませんので、公共交通機関を利用してお越しください。
- (ウ) 見学者数については、事前にお申し出ください。
- (エ) 各施設において、見学の際に他の者の利用が行われている場合には、施設の全てを御覧いただくことができないことがありますので、あらかじめ御了承ください。

## 6 事業者の登録

活用を希望する事業者の登録制度を設けています。当該登録が、事業者選定手続の参加要件となるため、活用を希望する場合は、必ず登録をお願いします。

登録された情報は、今後の活用に向けた取組において参考にします。

なお、登録された情報は、原則、非公開とします。

### (1) 登録申請

活用を希望される場合は、次の書類すべてを提出してください。

#### ア 登録申請書

- ※ 複数の事業者での共同提案も可能です。代表となる者が登録申請書を提出してください。
- ※ 「学校跡地の名称」と「事業種別」は、重複して登録することができます。

#### イ 財務諸表

- ※ 提出日の直前2事業年度分の決算報告書（貸借対照表及び損益計算書を含むもの）を提出してください。

#### ウ 法人の組織、体制、活動等の実績を示す書類

- ※ 特定目的会社（SPC）等を設立する場合は、参加する事業者相互の関係性を示した概略図も添付してください。

### (2) 登録事業者となる者の制限

次のいずれかに該当する者は、登録を行うことができません。

なお、共同提案者等が次のオ〜クに該当する場合も同様とします。

ア 個人又は法人格を有しない団体

イ 学校跡地における事業の推進に当たり、必要な人材、組織、体制又は財政その他の準備が整わないおそれが大きいと認められる者

ウ 学校跡地における事業の推進に当たり、必要な資格、許可その他の法令上の要件が整わないおそれが大きいと認められる者

エ 法人としての活動を開始して2年を経過しない者

※ 特定目的会社（SPC）等の手法を活用し、新たに法人設置を予定している場合は、事前に本市に御相談ください。

オ 公租公課、損害賠償その他の本市に対する金銭債務について、未納のある者

カ 京都市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団員等又は暴力団密接関係者

キ 次のいずれかに該当する者

（ア）京都市契約事務規則第4条第2項に規定する一般競争入札有資格者名簿又は同規則第22条第2項に規定する指名競争入札有資格者名簿に登載されている法人にあっては、京都市競争入札等取扱要綱第29条第1項に規定する競争入札参加停止の措置を受けている者

（イ）私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条に違反するとして同法第7条に規定する排除措置命令若しくは第7条の2第1項に規定する課徴金納付命令を受け（同条第4項ただし書き又は第10項の規定により課徴金の納付を命じないとされた場合を含む。）、又は同法第8条に違反するとして同法第8条の2に規定する排除措置命令を受けた日から2年を経過しない者（法人の代表者が該当する場合を含む。）

（ウ）法人の代表者、役員又は使用人が、刑法第96条の6又は第198条の規定に違反するとして公訴を提起された日から2年を経過しない者（無罪が確定した場合を除く。）

ク 前各項目のほか、事業主体として適当でないと認められる者

### **(3) 登録の完了**

提出のあったすべての書類について記載内容を確認した結果、書類に不備等がなく、登録事業者となる者の制限に該当しないと認められるときには、「登録の完了」となります。

登録が完了した事業者には、本市からその旨を通知します。

※ 書類に不備等がある場合には、再提出を求めます。

※ 提出を受けた書類については、返却しませんので、あらかじめ御了承ください。

※ 登録の完了後、事業計画、地域への配慮事項等について、必要な資料の提出を求めます。

### **(4) 登録内容の変更・確認等**

#### **ア 登録内容の変更、辞退**

登録後、事業者の都合により登録内容に変更が生じた場合は、再度、登録申請書を提出してください。また、登録を取り下げる場合については、本市に対し、書面でその旨を御連絡ください。

登録内容の変更及び登録削除の手続が完了した後、本市からその旨を通知します。

#### **イ 登録の取消し**

登録後、登録事業者に虚偽の事実が判明する等、登録事業者として著しく不相当と認められる事情が生じた場合は、登録を取り消すことがあります。

なお、その場合、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

#### **ウ 登録内容の確認**

本市は、登録事業者に対し、登録内容の確認を行うことがあります。登録内容に変更が生じている場合や、登録の取下げを希望される場合は、アに定める手続きを行ってください。

## 7 地域の意向確認等

### (1) 地域への情報提供等

登録された情報に基づき、本市施策との整合性を確認したうえで、地域住民を代表する団体（京都市地域コミュニティ活性化推進条例第2条第3号に規定する地域自治を担う住民組織、以下「自治連合会等」という。）に対して、登録された情報のうち事業者が活用を希望する事業種別や提案内容の概要等をお知らせすることがあります。

※ 本市施策との整合性を確認するため、登録された事業者には、提案内容の概要等がわかる資料を求めます。

### (2) 地域意向の確認

当該跡地での活用についての地域住民の理解を得るため、自治連合会等との協議を行います。

※ 自治連合会等との協議に当たり、登録された事業者に対して、資料を求めることがあります。

## 8 事業者選定手続

学校跡地の活用に向けて事業者選定手続に進むのは、次の要件をいずれも満たすこととなった場合とします。

### (1) 要件

- ア 登録事業者から学校跡地において実現可能性の高い活用の提案があること。
- イ 活用しようとする学校跡地の地域住民の理解を得られる見込みがあること。
- ウ 本市施策の実現に資する活用が見込まれること。

### (2) 事業選定手続開始に係る検討等

事業者選定手続を開始するか否かについては、主に次の事項を審査することにより、前述（1）の3要件を満たしているか否かを確認し、事業者選定手続に着手することの可否、着手時期等について検討します。また、本市は、必要に応じて、事業者選定手続開始に先立ち、対象とする学校跡地において実現すべき活用方針の策定や、事業者サウンディングを実施することがあります。

- ア 対象とする学校跡地の施設状況、周辺環境、地元住民の意向等
- イ 将来にわたる本市の施策遂行への影響
- ウ 登録事業者の意思、資格、能力等
- エ 対象とする学校跡地における提案内容の実現可能性
- オ 地域活性化への寄与等のメリット及び周辺環境等への悪影響等のデメリット

### (3) 事業者選定手続の開始等の通知

事業者選定手続を開始する場合には、事前に登録事業者に対して通知します。

#### (4) 公表（事業者選定手続の開始について）

事業者選定手続を開始することについて、公表前に登録事業者にお知らせしたうえで、活用の対象となる「学校跡地の名称」、活用の方向性、「登録事業者を対象として事業者選定手続を開始すること」等について公表します。

- ※ 事業者選定プロポーザル（以下「プロポーザル」という。）への参加は、プロポーザルの募集開始時点における登録事業者に限ります。
- ※ 事業者登録には1週間程度時間を要する場合がありますので、余裕を持って申請してください。

## 9 プロポーザルの実施

事業者選定手続の開始を決定した学校跡地について、活用する事業者を決めるため、登録事業者を対象として、プロポーザルの手続を実施することとなります。

なお、プロポーザルを実施する場合の手続は、学校跡地ごと、事業の内容等によりそれぞれ定めますが、概ね次の(1)～(3)の手続により契約候補事業者を選定します。

### (1) 選定委員会の設置、募集要項等の策定

- ※ 選定委員会は、必要な専門知識を有する学識経験者のほか、地域の代表者等で構成します。
- ※ 選定委員会委員に対する接触（直接、間接を問わない）を禁止します。接触の事実が認められた場合、プロポーザルへの参加資格を取り消すことがあります。

### (2) 提案の提出、資格審査、提案審査

#### 資格審査

契約候補事業者を選定するに当たり、登録事業者としての制限等に該当しないことの確認を行います。概ね次のア～キの書類を提出いただくこととなります。

ア 登記事項証明書（履歴事項全部証明書に限る）又は登記簿謄本

- ※ 提出日の前3箇月以内に発行されたものに限りします。

イ 法人の組織、体制、活動等の実績を示す書類

- ※ 特定目的会社（SPC）等を設立する場合は、参加する事業者相互の関係性を示した概略図も添付してください。
- ※ 共同提案者が不明の場合、プロポーザルへ参加できませんので、御注意ください。

ウ 納税証明書

（ア）法人税及び消費税（提出日の直前1事業年度の納税に係る証明書）

（イ）法人市民税及び固定資産税（提出日の直前1事業年度確定申告分の納税証明書）

- ※ 法人市民税については京都市内に事業所等のある場合に、固定資産税については京都市内に固定資産のある場合に限りします。

エ 財務諸表（提出日の直前2事業年度の各年度の決算報告書）

- ※ 貸借対照表及び損益計算書を含むものに限りします。

オ 印鑑証明書（提出日の前3箇月以内に発行されたもの）

カ 京都市暴力団排除条例施行規則第4条に規定する誓約書

- ※ 法人の代表者、役員及び使用人（京都市暴力団排除条例施行規則第2条に規定する使

用人をいう。)を記載してください。

キ 公租公課、損害賠償その他の金銭債務の支払いについて滞納がない旨の誓約書

### **提案審査**

審査項目、審査基準及び提出書類等の詳細については、学校跡地ごとに設置する選定委員会において定めることとなります。

なお、必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングを行う場合があります。

※ 事業者選定手続の解消過程において、本市が聴取した地元意見等をプロポーザル参加事業者に伝え、提案内容への反映を促すことで提案内容の熟度を高めていく「競争的交渉」を、必要に応じて実施します。

※ 施設整備計画や運営方法等についても提案いただくこととなりますが、地域住民の自治活動等の配慮の内容を含め、プロポーザルの手続で候補者を絞り込み、貸付契約の締結前に、その候補者と本市、自治連合会等との三者による協議の場を設け、三者の合意を得たうえで確定することとなります。そのため、計画等については変更をお願いすることがありますので、御了承ください。

### **(3) 契約候補事業者の選定**

プロポーザルの結果、選定委員会から最も高い評価を受けた事業者を契約候補事業者として選定します。その後、事業化に向けた本市及び自治連合会等との合意形成のための協議（事前協議会）に参加していただくこととなります。

## **10 契約候補事業者選定後の手続**

### **(1) 基本協定書の締結**

契約候補事業者となった者と本市との間で、概ね次の事項を記載した基本協定書を締結します。

ア 契約候補事業者は、貸付契約の締結までの手続において独占的に本市及び自治連合会等との協議に参加することができること。

イ 契約候補事業者は、本市及び自治連合会等との三者による事前協議会において合意を得たときは、合意内容の履行を条件として契約の相手方となること。

ウ 契約候補事業者は、具体的な活用の計画案の提示、必要な資料の調製、プレゼンテーションの実施その他合意を得るために必要な作業を自らの負担により行わなければならないこと。

エ 次に掲げる場合は、基本協定は解消されること。

(ア) あらかじめ設定した期限までに、貸付契約の内容について三者の合意を得られなかったとき、又は本市若しくは契約候補事業者が合意を得る見込みがないと判断するとき。

(イ) 契約候補事業者又は本市の都合により活用の手続が継続できないこととなったとき。

(ウ) 基本協定の解消について本市と契約事業者が合意したとき。

(エ) 契約候補事業者が「6(2) 登録事業者となる者の制限」に該当する等、プロポーザルの手続において定める資格を失ったと認められるとき。

(オ) その他やむを得ない事由が発生したとき。

※ 基本協定を解消したときは、解消された基本協定に係る契約候補事業者次に評価の高かった者を契約候補事業者とすることがあります。

この場合においては、新たな基本協定を締結し、改めて事前協議会における協議を開始することとします。また、当該新たな基本協定が解消されたときも同様とします。

オ その他手続に必要な事項

## (2) 事前協議会への参加及び合意形成

基本協定書に基づき、概ね次の事項について本市及び地域との間で事業者の具体的な提案をもとに意見を調整し、具体的な活用計画等を策定するため、本市及び自治連合会等との三者による事前協議会を設置します。

契約候補事業者となった者は、これに参加し、合意形成に向け、必要な資料の作成、説明、交渉等を行っていただくこととします。また、本協議の結果を踏まえ、合意形成を図るために必要な活用計画の修正・改善を求めることがあります。

※ 契約候補事業者の他に関係者がある場合は、必要に応じ、事前協議会への出席、協議への参加を求めることがあります。

※ 事前協議会では、本市及び自治連合会等のほか、必要に応じて学識経験者等の他の者の意見聴取等を行うことがあります。

ア 施設整備の内容及び工事等の施工の方法

イ 事業の運営の内容

ウ 地域への配慮事項の具体化の方法、内容

エ スケジュール

## (3) 契約金額の決定

契約金額については、原則として、不動産鑑定評価額を参考に最低価格を定め、事業者から提案される貸付希望価格から、地元利用等に供する部分について減額を行い、決定することとします。

※ 減額に係る詳細については、「学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準」をご覧ください。

## (4) 契約締結

計画の内容、契約金額等の契約の内容について合意に達したときは、速やかに契約（定期借地権設定の場合の定期借地権設定合意書を含む。）を締結します。

※ 契約候補事業者の他に関係者がある場合は、本市、契約候補事業者、及び関係者との間で覚書等を締結し、運営の条件、次号に規定する三者協議会への参加等を約定することとします。

## (5) 三者協議会の設置

契約締結後、契約期間の終了までの間は、施設整備、運営方法等について常時協議するため、契約事業者において、本市及び自治連合会等との三者により構成する三者協議会を設けていただくこととします。また、契約事業者の他に関係者がある場合は、三者協議会への参加を義務付けることがあります。

なお、三者協議会の設置、運営に係る経費は、契約事業者の負担とします。

## (6) 貸付契約に関する留意点

### ア 配慮事項等の履行

施設周辺住民の自治活動その他の事項への配慮については、具体的な対応を契約書に記載し、履行を求めることがあります。また、事前協議会での合意事項及び三者協議会の設置、運営については、貸付契約において約定し、契約事業者に確実な履行を求めるものとします。

### イ 保証金の納入等

定期借地権又は事業用定期借地権を設定する貸付契約を締結する場合は、契約の対象となる学校跡地の貸付料の年額の2倍に相当する金額を保証金として納入してください。また、契約期間満了時における建物等の除却に必要な費用に充当するための解体準備金を積み立て、期間満了に先立って十分な金額を確保してください。

## 11 その他

本要領において別に定めることとされている事項及び本要領の施行に関し必要な事項は、行財政局財政担当局長が定めます。

附 則（平成27年6月15日決定）

本要領は、平成27年6月15日から適用する。

附 則（平成28年1月13日決定）

本要領は、平成28年1月13日から適用する。

附 則（平成30年3月30日決定）

本要領は、平成30年4月1日から適用する。

附 則（令和2年3月31日決定）

本要領は、令和2年4月1日から適用する。

附 則（令和3年3月31日決定）

本要領は、令和3年4月1日から適用する。

附 則（令和3年11月19日決定）

本要領は、令和3年11月22日から適用する。

附 則（令和6年2月21日決定）

本要領は、令和6年2月21日から適用する。

附 則（令和7年3月31日決定）

本要領は、令和7年3月31日から適用する。

附 則（令和8年3月31日決定）

本要領は、令和8年4月1日から適用する。