

旧御杖小学校利活用事業 事業者募集要項

令和7年6月10日

奈良県 御杖村

一 目 次

第1	事業概要	1
1.	事業名	1
2.	事業の趣旨	1
第2	事業実施条件	1
1.	対象施設・敷地の条件・法規制等	1
2.	対象施設・敷地のその他の情報	2
3.	募集する事業形態等	3
（1）	事業形態	3
（2）	貸付条件	4
4.	事業のスケジュール	8
5.	応募のスケジュール	8
第3	応募資格要件	8
1.	応募者の構成等	8
2.	応募者の資格要件	9
3.	応募資格確認基準日	9
4.	応募者が応募資格を喪失した場合の取扱い	9
第4	応募手続き	10
1.	募集要項等の公表・閲覧	10
2.	現地説明会・見学会の開催	10
3.	募集要項等に対する質疑の受付	11
4.	応募資格審査の受付	11
5.	事業提案書の受付	11
6.	優先交渉者の選定（プレゼンテーション審査）の実施	12
7.	応募の辞退	12
第5	応募にあたっての留意事項	12
1.	募集要項の承諾	12
2.	複数提案の禁止	12
3.	応募書類等の変更の禁止	12
4.	応募費用の負担	12
5.	応募書類の取扱い・著作権等	12
6.	御杖村からの提示資料の取扱い	13
7.	提案内容の公表の禁止	13
8.	応募の失格に関する事項	13
9.	使用言語及び単位	13
第6	優先交渉者の選定方法	14
1.	選定方法	14

2. 選定委員会の設置	14
3. 審査内容	14
4. 優先交渉者の選定	14
5. 選定結果の通知	14
第7 契約手続きに関する事項	15
1. 基本協定の締結	15
2. 貸付に係る財産処分手続き	15
3. 賃貸借契約（仮契約）の締結	15
4. 議決	15
5. 契約上の地位	15
6. 事業計画の変更	15
7. 利活用事業者の費用負担	15
8. 保証金	16
9. 契約解除に関する事項	16
10. 契約満了又は解除による土地・建物の返還	17
11. 損害賠償	17
12. 借家人賠償責任保険	17
第8 事業上の留意事項	17
1. 関係機関との協議・許認可等	17
2. 地域説明会の開催	17
3. 近隣対策・地域住民への配慮	17
4. 建物の改修等に起因する周辺影響対策	18
第9 その他	18
様式・別紙資料集	19

第1 事業概要

1. 事業名

旧御杖小学校利活用事業

2. 事業の趣旨

御杖村では、令和3年8月に廃校となった旧御杖小学校の校舎とその敷地について、地域活性化に向けて民間の力で利活用をいただける事業者を広く募集します。

利活用事業者の募集にあたっては、公募型プロポーザル方式により事業提案を募り、優先交渉者（1者）及び次点者（1者）を選定し、必要な協議等が調べば旧御杖小学校の校舎とその敷地の貸付を行います。

第2 事業実施条件

1. 対象施設・敷地の条件・法規制等

（1）名称

旧御杖小学校（平成10年5月竣工・令和3年8月閉校）

（2）所在地

奈良県宇陀郡御杖村大字菅野47番地

（3）敷地面積

42,122㎡（うち屋外運動場8,841㎡） ※公簿（国土調査実施済）

（4）建築物の概要

① 校舎・屋内体育館

構 造：鉄筋コンクリート造

階 数：地上2階

建築面積：3,443㎡

床 面 積：4,531㎡

（うち校舎部3,284㎡）

（うち屋内体育館部1,247㎡）

② 屋外プール

構 造：ステンレス製

水 面 積：375㎡

（5）土地の権利状況

御杖村が所有 資料1「地籍図集成図」参照

地番 大字菅野2-18、2-21、2-24、63、67、113、114、116、119、120、132-1、139、3673

ア）土地のうち63、67、119については、事情により御杖村への所有権移転登記が完了していませんが、利活用事業に供することは可能です。これらの土地の面積については、敷地面積に含めていますが、貸付料の算定面積からは控除しています。

イ）土地のうち139は第三者を抵当権者とする抵当権が設定されていますが、休眠抵当権と考えら

れ、利活用事業に供することは可能です。

ウ) 国道用地の一部を敷地としている部分が存在しますが、この土地については、敷地の現状変更を伴わない範囲で利活用事業に供することは可能です。

エ) 敷地内の法定外公共物（里道・水路）については、令和 7 年度中に用途廃止を行う予定です。

(6) 建物の権利状況

御杖村が所有（建築基準法第 7 条第 3 項の規定に基づき検査済）

※未登記物件であり、令和 7 年度中に建物表題登記を行う予定です。

(7) 用途区域

都市計画区域外

(8) 条例等による規制

御杖村土砂等による土地の埋立等の規制に関する条例

御杖村地域開発指導要綱 等

※法令や条例等による規制・制約は募集要項に記載する限りではありませんので、応募者自らの責任において規制状況等を確認し、必要に応じて関係法令や条例等を所管する窓口にご相談等を行ってください。

(9) 土砂災害警戒区域等

敷地の大部分が、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されています。また、敷地の一部は同法に基づく土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されています。（洪水浸水想定区域、砂防指定地、急傾斜地崩壊危険区域、地すべり防止区域の指定はありません。）

※指定状況については、「奈良県災害リスク情報システム」で確認することができます。（URL：<https://www1.nara-saboinfo.jp>）

2. 対象施設・敷地のその他の情報

(1) 利用状況

現在、(4) 進入路の機能維持を除き、施設・敷地共に村民や民間団体等への開放は行っておらず、御杖村において維持管理を行っています。令和 4 年度～令和 6 度の年間維持管理費用については、資料 2「年間維持管理費用」を参照してください。

(2) アクセス

国道 369 号線に面しており、アクセスは大阪方面から車で 2 時間程度、名古屋方面から車で 2 時間 30 分程度

(3) インフラ

電 気：引き込み済（照明器具等の LED 化未済）

水 道：簡易水道（口径 40mm、ポンプ設備による加圧給水）

排 水：合併浄化槽による污水处理（35 人槽、年 4 回点検、年 1 回清掃）

ガ ス：LP ガス供給

(4) 進入路の機能維持

国道東方面から校舎裏にかけての進入路は、公共の通路として供しており、この進入路部分を利活

用事業に供することや、閉鎖することはできません。また、進入路の一部に御杖村の防災備蓄倉庫を設置しており、同様に当該設置場所を利活用事業に供することや、閉鎖することはできません。

(5) 防災・ドクターヘリポートの設置

屋外運動場の一部に防災及びドクターヘリポートを設置運用しており、当該設置箇所を利活用事業に供することや、閉鎖することはできません。また、屋外運動場の形状を変更する場合等、防災・ドクターヘリの離着陸に影響を及ぼす可能性のある行為を行おうとする場合は、防災ヘリにあっては奈良県防災航空隊、ドクターヘリにあってはドクターヘリ運航会社への事前確認が必要となります。

【参考】防災ヘリポート設置基準（抜粋）

- ・ 広さ37m×37mの平坦なスペースを確保
- ・ 離着陸地点のすぐ近くに高さ15m以上の障害物（樹木・建築物等）がないこと 等

【参考】ドクターヘリポート設置基準（抜粋）

- ・ 広さ35m×35mの平坦なスペースを確保
- ・ 離着陸地点のすぐ近くに高さ15m以上の障害物（樹木・建築物等）がないこと 等

(6) 四等三角点の設置

屋外運動場南東方向の法面に四等三角点が設置されています。公共事業や民間の測量等でこの四等三角点を使用する場合は、屋外運動場内に作業者が立ち入る必要がありますので、出入りに協力いただくことになります。また、利活用事業の実施にあたっては、四等三角点を適切に保全いただく必要があります。

(7) 伊勢本街道の保護

校舎東側の敷地に隣接する「伊勢本街道」は、国史跡に指定されており、利活用事業の実施にあたっては、伊勢本街道の保護に協力いただく必要があります。また、利活用事業において伊勢本街道の現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼす恐れのある行為はできません。

※史跡・名勝・天然記念物指定地、周知の埋蔵文化財包蔵地については、おおよそを「奈良県史跡地図 Web」で確認することができます。(URL : <https://www.pref.nara.jp/16771.htm>)

(8) 校舎天井テント膜の結露

校舎の天井にはテント膜が用いられています。冬期11月から3月にかけて、テント膜に昼夜の寒暖差が原因と考えられる結露が発生し、体育館や設備に水滴が落下します。この水滴により床板の一部に痛みが発生していることから、御杖村ではテント膜の結露を防ぐため、校舎内に大型除湿機6台を設置し、冬期の夜間に除湿機を稼働させています。電気代が高額であるのは、この大型除湿機の稼働によるものです。

3. 募集する事業形態等

(1) 事業形態

本事業においては、校舎、屋内体育館、屋外運動場、屋外プール等、施設及び敷地の一体的利活用を基本とします。ただし、敷地内で新たに民間施設を建設することは不可とします。

① 事業提案の内容

事業形態については営利非営利の目的を問わず自由提案としますが、次の条件全てを満たして

ください。

ア) 対象施設及び敷地を一体的に利活用し、その継続性が高い内容であること

イ) 御杖村や地域の活性化に貢献する内容であること

② 排除する用途等

次の用途として使用することはできません。

ア) 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

イ) 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

ウ) 政治的用途、宗教的用途

エ) 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）貸付条件

① 全般の貸付条件

契約形態	賃貸借契約（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 601 条）
契約期間	契約締結日から 5 年以上 20 年以内 契約期間満了時には契約は終了し、利活用事業者が設置した設備、什器、備品等は撤去し、原状回復を行ったうえで御杖村へ返還するものとします。 契約期間の更新は行いませんが、利活用事業を継続するために新たに契約締結に向けた協議を行うことは可能とします。ただし、再度事業提案を募り、利活用事業者を選定することが適当と御杖村が判断する場合もあり、契約期間満了時における利活用事業者との再契約を確約するものではありません。
貸付範囲	資料 3 「貸付範囲図」を参照してください。
賃料	429,592 円／年を最低価格とし、応募者の提案によるものとします。なお、賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則 3 年ごとに協議して決定します。（支払い時には別途消費税及び地方消費税が加算されます。）
賃料の支払い方法	契約締結時点から支払うものとし、毎年 4 月に御杖村が指定する方法により、当該年度分の賃料を支払うものとします。
貸借等に関する事項	利活用事業者が施設・敷地の全部又は一部を第三者に転貸する

	ことは原則不可とします。ただし、真にやむを得ない理由により、校舎等建物の一部を第三者に転貸する場合は、事前に御杖村と協議のうえ、書面による承諾を得ることとします。
引渡し及び費用負担等	対象施設・敷地の貸付は現状有姿での引渡しとし、利活用事業の実施に必要な調査、許認可申請手続き、増改築、既存施設・設備の修繕、解体、処分等の費用及び一切の維持管理費用は利活用事業者の負担とします。 利活用事業の実施にあたっては、関連する各種法令等を遵守し、ライフサイクルコストの削減、環境負荷の逓低減、環境汚染の防止等に努め、予防保全を基本とした維持管理を行い、景観や地域防災・防犯にも十分配慮してください。
進入路の機能維持	国道東方面から校舎裏にかけての進入路は、常時通行人や車両の往来が可能となるようにしてください。また、この進入路部分を利活用事業に供することや、閉鎖することはできません。
防災・ドクターヘリポートの設置	防災及びドクターヘリが常時離着陸可能となるようにしてください。なお、防災・ドクターヘリの運行時間は午前 8 時 30 分から日没までであり、離着陸時の利活用事業者の立会いは不要です。 当該設置箇所を利活用事業に供することや、閉鎖することはできません。また、屋外運動場の形状を変更する場合等防災・ドクターヘリの離着陸に影響を及ぼす可能性のある行為を行おうとする場合は、それぞれのヘリ運航主体への事前確認が必要となります。
伊勢本街道の保護	校舎東側の敷地に隣接する「伊勢本街道」は、国史跡に指定されており、利活用事業の実施にあたっては、伊勢本街道の保護に協力いただく必要があります。また、利活用事業において伊勢本街道の現状を変更し、又はその保存に影響を及ぼすような行為は認めません。
所有権移転未登記地等の取扱い	第 2 事業実施条件 1. 対象施設・敷地の条件・法規制等 (5) 土地の権利状況で示したとおり、土地の一部について所有権移転未登記地、抵当権設定地が存在しますが、これらの土地については利活用事業に供することは可能とします。 利活用事業の実施にあたり、これらの土地の登記名義人や抵当権者又はその利害関係人との間で万が一紛争等が発生した場合については、全て御杖村の責任において対応処理します。また、発生した紛争等で利活用事業者に損害が発生した場合は、御杖村がその損害を賠償することとします。
敷地の一部となっている国道用地の取扱い	第 2 事業実施条件 1. 対象施設・敷地の条件・法規制等 (5) 土地の権利状況で示したとおり、国道用地の一部を敷地としてい

	る部分が存在しますが、この土地については利活用事業に供することは可能とし、この土地に係る紛争等発生時の取扱いについては「所有権移転未登記地等の取扱い」後段に示すとおりとします。
--	--

② 校舎等（建物）の貸付条件

財産区分	普通財産
増改築・改修・解体	増改築及び一部分に限る解体、内装及び外装の変更は可能とします。なお、利活用事業者が事業形態に適合するよう、各種法令に基づく必要な調査及び改修を行わなければなりません。ただし、これらの行為を行おうとするときは、事前に御杖村と協議のうえ、書面による承認を得ることを条件とします。
備品等の残置・撤去	校舎等建物と一体化した備品（黒板、荷物棚等）は残置しますが、それ以外の移動可能な什器・備品は御杖村が撤去・処分します。ただし、利活用事業者が備品等を自由に使用又は撤去・処分することは可能とし、この場合、御杖村はこれら備品等の修繕や撤去・処分に係る費用負担は行いません。ただし、これらの行為を行おうとするときは、事前に御杖村と協議のうえ、承認を得ることを条件とします。
電気設備	引き込まれており、使用できます。
水道設備	簡易水道が引き込まれており、使用できます。なお、給水は給水ポンプ設備を設置し、受水槽から加圧給水を行っています。 閉校後、手洗いやトイレを使用していませんので、経年劣化老や凍結に伴う破損により、部品の交換や配管の修理が必要な箇所が多数生じることが想定されます。また、冬期は水道設備の凍結対策が必須となります。
冷暖房設備	暖房設備として油炊温水ボイラー（温水循環）設備が竣工当初より設置されていますが、これらの設備を使用したのは開校後 1～2 年程度で、以降使用されておらず、御杖村においても整備点検や動作確認を行っていないことから、現在も使用が可能かは不明です。 各普通教室、職員室及び会議室には別途ルームエアコンを設置していますが、閉校後使用しておらず、動作確認も行っていない。
防火設備	毎年の保守点検では正常に作動していますが、火災受信機の老朽化による機器更新の必要性が指摘されています。
屋外プール	閉校後は使用せず、整備点検や動作確認を行っていないことから、現在も使用が可能かは不明です。
その他設備	上記に示した以外の設備類については、閉校後は使用せず、整

	備点検や動作確認を行っていないことから、正常に使用が可能かは不明で、必要に応じて修繕や交換等を行っていただく必要が想定されます。
--	--

③ 土地の貸付条件

財産区分	普通財産
設備等の設置	校舎等建物の利活用にあたり、敷地内に設置が必要不可欠となる設備の設置は可能としますが、建物の所有を目的とした民間施設の新築は不可とします。なお、以下に敷地に設置可能な設備等を例示します。 (例示) ・小規模な倉庫や物置 ・プレハブ小屋 ・貯蔵槽 ・ビニールハウス ・テント及びタープ 等
設備類の残置・撤去	バックネット、砂場、アスレチック遊具類等の設備の取扱いについては応募者の提案によるものとし、利活用事業者が自由に使用又は撤去・処分することも可能とします。この場合、御杖村はこれら設備の修繕や撤去・処分に係る費用負担は行いません。
樹木の伐採	樹木の伐採は利活用事業者の費用負担により可能としますが、事前に御杖村と協議のうえ、承認を得ることを条件とします。
地下埋設物	地下埋設物調査は行っていない。通常想定される規模の配管、杭・基礎等の埋設物については、契約上の契約不適合責任の除外事項とし、利活用事業者が撤去等の対策を講じてください。
土壌汚染	敷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」に該当しません。
埋蔵文化財	敷地は周知の文化財包蔵地ではありませんが、利活用事業における開発面積が10,000㎡を超える場合には、「奈良県における開発事業に伴う埋蔵文化財の取扱い基準」に基づく遺跡有無確認踏査が必要となります。
下流域への配慮	敷地は周辺地域の最上流域に位置し、敷地への雨水は水路や調整池を通して河川への排水となっています。敷地下流域では河川流水を生活用水や農業用水として利用している住民がいることから、利活用事業の実施にあたっては、排水を汚濁汚染させたり、土砂や廃棄物等が流出したりすることのないよう、細心の注意を払ってください。

4. 事業のスケジュール

(1) 優先交渉者の選定

令和8年2月 中旬

(2) 基本協定の締結

令和8年3月 頃

(3) 賃貸借契約（仮契約）の締結

令和8年8月 頃。ただし、御杖村村議会での議決が要件となります。

(4) 御杖村議会議決

令和8年9月 御杖村議会定例会。仮契約は、御杖村議会による議決を得たときに本契約としての効力が生じます。

5. 応募のスケジュール

日程	内容
令和7年6月10日（火）	募集要項等の公表
令和7年6月25日（水）	現地説明会・見学会の開催
令和7年7月10日（木）	募集要項等に対する質疑の受付締切
令和7年7月 下旬	質疑に対する回答
令和7年8月22日（金）	応募資格審査の提出期日
令和7年9月 中旬	応募資格審査の結果通知
令和7年11月21日（金）	事業提案書の提出期日
令和8年1月 下旬	プレゼンテーション審査の実施
令和8年2月 中旬	優先交渉者の選定及び公表並びに選定結果通知

第3 応募資格要件

1. 応募者の構成等

(1) 単独の法人（以下「単独応募者」という。）又は、複数の法人（以下「構成員」という。）で構成される共同事業体（以下「共同事業体」という。）とし、法人格を有しない団体及び個人の応募は不可とします。

(2) 共同事業体は、応募手続きを行う者を代表応募者として定めてください。単独応募者の場合は、当該者をもって代表応募者とします。なお、共同事業体の構成員は、他の共同事業者の構成員となり又は単独で応募を行うことはできません。また、共同事業体は、応募書類等の提出時に、構成員それぞれが担当する役割を定めてください。

(3) 応募書類等の提出後は、共同事業体の構成を変更又は追加することはできません。ただし、やむを得ない事由により、構成員の変更又は追加する場合で、御杖村が承諾した場合に限りこれを認めますが、この場合であっても代表応募者の変更は認めません。

2. 応募者の資格要件

応募者は、次に掲げる全ての要件を満たしてください。また、共同事業体による応募の場合は、全ての構成員が全ての要件を満たしてください。

- ① 利活用事業の対象となる施設・敷地の活用及び利活用事業の運営に必要な資格、資金力及び信用を有し、事業計画を確実に実施できること。
- ② 御杖村と締結する基本協定及び契約の内容を遵守できること。
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- ④ 国又は地方公共団体がそれぞれ定める規程に基づく入札参加停止措置を受けていないこと。
- ⑤ 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定に基づく営業停止を受けていないこと。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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。
- ⑨ 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。
- ⑩ 直近1年間に国税・地方税を滞納していないこと。
- ⑪ 過去において、以下の行為をしていないこと。
 - ア) 御杖村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
 - イ) 御杖村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者
 - ウ) 御杖村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
 - エ) 御杖村の監督又は検査（地方自治法第234条の2第1項の規定に基づくもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者
 - オ) 御杖村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
- ⑫ 暴対法第2条第2号に規定する暴力団に該当する者でないこと。
- ⑬ 御杖村暴力団排除条例（平成23年御杖村条例第15号）の規定より制限される者でないこと。
- ⑭ 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。

3. 応募資格確認基準日

応募資格の確認基準日は、第4 応募手続き 4. 応募資格審査の受付に定める応募資格審査に関する書類の提出日とします。

4. 応募者が応募資格を喪失した場合の取扱い

- (1) 優先交渉者選定までに応募資格を喪失した場合

失格とします。また、共同事業体の構成員が応募資格要件を欠くこととなった場合も同様とします。

(2) 基本協定締結までに応募資格を喪失した場合

基本協定の締結はできないものとし、御杖村は、次点者を優先交渉者として基本協定締結に向けた協議を行います。また、共同事業体の構成員が応募資格要件を欠くこととなった場合も同様とします。

(3) 契約締結までに応募資格を喪失した場合

基本協定を解除するものとし、御杖村は、次点者を優先交渉者として基本協定締結に向けた協議を行います。また、共同事業体の構成員が応募資格要件を欠くこととなった場合も同様とします。

第4 応募手続き

1. 募集要項等の公表・閲覧

募集要項等の書類は、御杖村ホームページ上で公表し、紙媒体での配布は行いません。

(URL:https://www.vill.mitsue.nara.jp/kurashi/annai/seisakusuishinka/kyuunitueshougakkou_rikatuyoujigyou/3151.html)

施設配置図等は、資料4「配置図・平面図」を参照してください。なお、建築・設備図面等の図書は電子化しておりませんので、閲覧（図面等の写真撮影可）を希望する場合は御杖村政策推進課までお問い合わせください。

2. 現地説明会・見学会の開催

応募を検討する事業者を対象に、現地説明会・見学会を下記のとおり開催します。

(1) 開催日程

令和7年6月25日（水）13時30分から16時30分まで

(2) 開催会場

旧御杖小学校（奈良県宇陀郡御杖村大字菅野47番地）※現地集合、現地解散

(3) 参加申込方法

令和7年6月19日（木）までに、様式1「現地説明会・見学会参加申込書」を御杖村政策推進課宛て電子メールで提出し申し込んでください。なお、メール件名は、【旧御杖小学校 現地説明会・見学会参加申込書】としてください。

(4) その他

- ・参加は、1事業者につき2名までとします。なお、参加は任意であり、優先交渉者の選定における評価の対象となりません。

- ・現地説明会・見学会では、募集要項等の内容に関する質疑応答を行いませんので、質問は3. 募集要項等に対する質疑の受付によるものとしてください。

- ・現地説明会・見学会開催以降も現地見学を希望する場合は個別に対応しますので、希望する事業者は御杖村政策推進課までお問い合わせください。なお、4. 応募資格審査の受付期日後は、応募資格審査書類を提出しなかった事業者の現地見学を受け付けません。

3. 募集要項等に対する質疑の受付

募集要項等の内容に対する質疑を下記のとおり受け付けます。

(1) 受付期間

募集要項等の公表日から令和 7 年 7 月 10 日（木）正午まで

(2) 提出方法

様式 2「質疑書」を御杖村政策推進課宛で電子メールで提出してください。なお、メール件名は、
【旧御杖小学校 質疑書】としてください。原則として電話や口頭での質疑は受け付けません。

(3) 質疑に対する回答

回答は、令和 7 年 7 月下旬に御杖村ホームページ上で公表します。

(4) 質疑に対する回答の優先

募集要項等と質疑に対する回答に相違がある場合は、質疑に対する回答を優先します。また、募集要項等に記載のない内容については、質疑に対する回答をもって募集要項等への追加又は修正とします。

4. 応募資格審査の受付

事業提案書の受付前に、応募に関しての資格審査を下記のとおり行いますので、様式 3「応募書」に示す書類を提出してください。なお、受付期間内に資格審査書類を提出しなかった場合は、事業提案書を提出することはできません。

(1) 受付期間

募集要項等の公表日から令和 7 年 8 月 22 日（金）まで。ただし、土曜日・日曜日・祝日を除く開庁日の 8 時 30 分から 17 時 15 分までとします。

(2) 提出方法

事前に提出日時を連絡したうえ、持参にて提出してください。持参以外の方法は受け付けません。

(3) 提出部数

正本 1 部、副本 1 部の計 2 部及び電子データ（CD-R）

(4) 提出先

御杖村政策推進課

(5) 応募資格審査の結果通知

御杖村は提出のあった応募資格審査書類を確認し、令和 7 年 9 月中旬にその結果を書面により通知します。なお、資格審査により応募資格要件を満たさないと判断された場合は、事業提案書を提出することはできません。

5. 事業提案書の受付

応募資格要件を満たすと判断された事業者は、様式 6「事業提案書」に示す書類を提出してください。

(1) 受付期間

応募資格審査の結果通知日から令和 7 年 11 月 21 日（金）まで。ただし、土曜日・日曜日・祝日を除く開庁日の 8 時 30 分から 17 時 15 分までとします。

(2) 提出方法

事前に提出日時を連絡したうえ、持参にて提出してください。持参以外の方法は受け付けません。

(3) 提出部数

正本 1 部、副本 9 部の計 10 部及び電子データ (CD-R)

(4) 提出先

御杖村政策推進課

6. 優先交渉者の選定（プレゼンテーション審査）の実施

事業提案書を提出した応募者を対象に、第 6 優先交渉者の選定方法のとおり、プレゼンテーション審査による優先交渉者の選定を行います。

7. 応募の辞退

事業提案書の提出後からプレゼンテーション審査の実施日の前日までであれば、応募を辞退することができますので、応募を辞退する場合は、様式 5 「応募辞退届」を提出してください。

第 5 応募にあたっての留意事項

1. 募集要項の承諾

応募者は、事業提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容及び条件を承諾したものとみなします。なお、本募集要項等と、本募集要項等の公表前に御杖村が公表した旧御杖小学校の利活用に係る資料等との間に相違がある場合は、本募集要項等に記載の内容を優先します。

2. 複数提案の禁止

同一の応募者は、複数の事業提案をすることはできません。

3. 応募書類等の変更の禁止

応募書類等は提出後に変更はできないものとします。ただし、応募書類等に疑義があり、御杖村が補正を求めた場合又は御杖村からの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ありません。

4. 応募費用の負担

応募に係る費用は全て応募者の負担とします。

5. 応募書類の取扱い・著作権等

(1) 著作権

応募者から提出された応募書類等の著作権は、応募者に帰属します。ただし、優先交渉者の選定、公表、展示、その他御杖村が必要と認める用途に用いる場合、御杖村はこれを複製し無償で使用できるものとします。

優先交渉者として選定された応募者の応募書類等は、その一部又は全部を御杖村は将来にわたって無償で利用できるものとし、優先交渉者として選定されなかった応募者の応募書類等の一部についても、優先交渉者の選定結果の公表に必要な範囲で御杖村は将来にわたって無償で利用できるものとし、提出のあった応募書類等は返却しません。

(2) 特許権等

応募者の事業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、その提案を行った応募者が負うものとし、ます。

6. 御杖村からの提示資料の取扱い

御杖村が提示、公表する資料は、応募に係る事業提案の検討以外の目的で使用することはできません。

7. 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者選定までの間、自らの事業提案内容を公表及び宣伝することはできないものとし、ます。

8. 応募の失格に関する事項

応募者が次のいずれかに該当する場合は失格とし、ます。

- (1) 応募書又は事業提案書に虚偽の記載があった場合
- (2) 事業提案書に重大な不備や不足があった場合
- (3) 事業提案書の内容が判然としない場合
- (4) 事業提案書の受付期日までに事業提案書を提出しなかった場合
- (5) 事業者選定の公平性を害する行為があった場合
- (6) 御杖村が提示する賃料の単価年額を下回る賃料を提示した場合
- (7) 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応募があった場合
- (8) その他募集要項に違反すると認められる場合

9. 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、通貨単位は日本円とし、ます。

第 6 優先交渉者の選定方法

1. 選定方法

優先交渉者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、旧御杖小学校の施設及び敷地の利活用について、利活用計画、事業コンセプト、資金計画、地域活性化に資する事項等、応募者の幅広い能力やノウハウを総合的に評価し、優先交渉者を選定するものとします。

2. 選定委員会の設置

御杖村は、優先交渉者を選定するため、旧御杖小学校利活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置し、事業提案書を提出した応募者の審査を行います。

優先交渉者選定までの間に応募者が選定委員会の委員に接触を求めること、又は第三者をしてこれを行わせる、あるいは応募者の宣伝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の不利にするよう働きかけること、又は第三者をしてこれらを行わせることを禁止します。これらの行為が明らかになった場合、その応募者は失格とします。

3. 審査内容

審査は、事業提案書を提出した応募者を対象に、対面によるプレゼンテーション及びヒアリングで行います。審査の基準は、別紙 1「優先交渉者選定基準」に定めるものとし、プレゼンテーション及びヒアリング日程等の詳細は、応募者に個別に通知します。

4. 優先交渉者の選定

選定委員会は、優先交渉者選定基準に基づき、優先交渉者 1 者及び次点者 1 者を選定します。

御杖村は、優先交渉者選定後に基本協定締結に向けた交渉を開始しますが、交渉の結果、優先交渉者との基本協定締結に至らないことが確定した場合は、次点者との交渉に移行します。なお、次点者としての権利は、御杖村と優先交渉者との基本協定の締結をもって消失します。

一方で、選定委員会が、優先交渉者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉者を選定しないことがあります。

5. 選定結果の通知

選定結果は、優先交渉者及び次点者選定後、速やかに全ての応募者に文書で通知するとともに、御杖村ホームページ上で公表します。なお、選定結果に対する異議申し立ては一切受け付けません。

第 7 契約手続きに関する事項

1. 基本協定の締結

御杖村は、利活用事業の実施に関する基本的な事項を定めた基本協定を優先交渉者と締結します。基本協定書の内容は別紙 2「基本協定書（案）」のとおりとし、優先交渉者には、利活用事業者としての速やかなる合意と締結を求めます。

2. 貸付に係る財産処分手続き

旧御杖小学校は、国庫補助を受けて整備していることから、これら施設・敷地の貸付にあたっては文部科学大臣の承認を受ける必要があります。この承認手続きには 3 ヶ月程度を要しますので、賃貸借契約の締結は承認後となります。

3. 賃貸借契約（仮契約）の締結

御杖村と利活用事業者は、基本協定に基づき賃貸借に係る仮契約を締結します。賃貸借契約の内容は、別紙 3「賃貸借仮契約書（案）」のとおりとします。

本事業における旧御杖小学校の施設・敷地の貸付は、適正な対価によらない財産処分であることから、賃貸借契約の締結にあたっては、地方自治法（昭和 26 年法律第 67 号）第 96 条の規定に基づき、御杖村議会での議決が必要となります。仮契約は、御杖村議会による議決を得たときに本契約としての効力が生じます。

4. 議決

御杖村と利活用事業者による賃貸借契約に係る仮契約の締結後、御杖村は、御杖村議会での議決を得ます。

5. 契約上の地位

御杖村の事前の承諾がある場合を除き、利活用事業者は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡し又は担保提供し若しくはその他の方法により処分できないものとします。

6. 事業計画の変更

御杖村の事前の承諾がある場合を除き、利活用事業者は、事業計画の変更を行うことはできません。

7. 利活用事業者の費用負担

旧御杖小学校の施設・敷地は現状有姿引渡しであり、利活用事業における利活用事業者の費用負担については、以下のとおりとします。ただし、第 2 事業実施条件 3. 募集する事業形態等（2）貸付条件 ① 全般の貸付条件に示す進入路及び防災・ドクターヘリポートの維持管理費用を除きます。

- ① 利活用事業実施に必要な調査、許認可申請等手続費用
- ② 施設の増改築
- ③ 施設・敷地の改修・修繕・更新・解体等に係る費用
- ④ 設備・残置物の撤去・処分費用（御杖村が処分する什器・備品を除く）

- ⑤ 利活用事業運営費
- ⑥ 光熱水費
- ⑦ 通信費
- ⑧ 賃料及び保証金
- ⑨ 施設・設備維持管理及び保守点検費
- ⑩ 保安警備費
- ⑪ 清掃費用
- ⑫ 草刈・樹木伐採剪定費用
- ⑬ 保険料
- ⑭ 契約に関する費用
- ⑮ 利活用事業終了時における原状回復に係る費用（通常の使用に伴う損耗を除く）

8. 保証金

利活用事業者が御杖村に支払う保証金は、月額賃料の24ヶ月相当額とし、賃貸借契約締結時に支払うものとします。なお、利活用事業者の責めに帰すべき事由により契約期間終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します。また、契約期間終了後の保証金の返還時には利息を付さないものとします。

9. 契約解除に関する事項

（1）基本協定締結後から賃貸借契約締結までの間

御杖村及び優先交渉者いずれの責にも帰さない事由により、賃貸借契約の締結に至らなかった場合は、御杖村と優先交渉者の協議により、基本協定を解除することができものとします。この場合、御杖村及び優先交渉者が利活用事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とし、相互に債権債務関係が生じないものとします。

（2）賃貸借契約締結以降

賃貸借契約解除に関する事項は次のとおりとします。詳細は、別紙3「賃貸借仮契約書（案）」にて示します。

- ① 御杖村又は利活用事業者のいずれか一方が利活用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賃貸借契約を解除することができます。なお、契約に違反したことで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します。
- ② 利活用事業者が利活用事業を実施するうえで必要な法令等の許認可等を得られなかった場合は、御杖村は賃貸借契約を解除することができます。
- ③ 不可抗力、その他、真にやむを得ない理由により、利活用事業の実施又は運営が困難となったために、利活用事業を中止する場合は、6ヶ月前までにその理由を付した書面をもって御杖村の承諾を得たうえで、賃貸借契約を解除することができます。この場合、利活用事業者は自己の費用負担をもって、施設及び敷地の原状回復を行ったうえで御杖村へ返還するものとします。

10. 契約満了又は解除による土地・建物の返還

賃貸借契約の期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、利活用事業者は、通常の使用に伴い生じた損耗を除き、自己の費用負担をもって施設及び敷地の原状回復を行ったうえで御杖村に返還してください。

賃貸借契約期間の更新は行いませんが、利活用事業を継続するために新たに契約の締結に向けた協議を行うことは可能とします。ただし、再度事業提案を募り、利活用事業者を選定することが適当と御杖村が判断する場合もあり、契約期間満了時における利活用事業者との再契約を確約するものではありません。

11. 損害賠償

利活用事業者は、利活用事業の実施に際し、御杖村又は第三者に損害を与えた場合は、御杖村又は第三者が被った損害を賠償するものとします。なお、利活用事業者は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、利活用事業の期間中、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りません。

12. 借家人賠償責任保険

利活用事業者は、利活用事業期間中、自らの判断により加入する保険のほか、自らの責任及び費用において、必ず借家人賠償責任保険を付保しなければなりません。

御杖村は、校舎等建物部分については、全国自治協会建物災害共済保険に加入しますが、利活用事業者が既存の建物に新たな設備等を設ける場合、その新設部分については当該保険の対象とはなりません。

第 8 事業上の留意事項

1. 関係機関との協議・許認可等

利活用事業を実施するうえでの関係法令や条例等の適用については、事業者自らの責任で確認し、関係機関と適切に協議を行い遵守し、必要な許認可を得てください。応募時における提案内容の審査は、御杖村が関係法令等に係る適否について関係機関に確認し、具体的に判断したうえで審査するものではありません。

2. 地域説明会の開催

利活用事業の実施に先立ち、基本協定締結時に地域住民へ利活用事業の内容を説明する機会を御杖村との共催により設けてください。

3. 近隣対策・地域住民への配慮

利活用事業を実施するうえでの近隣住民への周知や説明対応については、事業者において誠意と責任をもって行い、トラブルの未然防止につなげてください。

4. 建物の改修等に起因する周辺影響対策

校舎等の改修や利活用事業の運営に起因する周辺への影響が生じた場合は、利活用事業者が責任を持って対応してください。

第 9 その他

【本件の担当課】

御杖村政策推進課（旧御杖小学校利活用担当）

〒633-1302 奈良県宇陀郡御杖村大字菅野368番地

電 話：0745-95-2001（内線240・241）

メール：seisaku@vill.mitsue.lg.jp

様式・別紙資料集

様式 1	現地説明会・見学会参加申込書
様式 2	質疑書
様式 3	応募書
様式 4－1	応募者の構成表
様式 4－2	委任状
様式 5	応募辞退届
様式 6	事業提案書
様式 7	賃料等価格提案書

別紙 1	優先交渉者選定基準
別紙 2	基本協定書（案）
別紙 3	賃貸借仮契約書（案）

資料 1	地籍図集成図
資料 2	年間維持管理費用
資料 3	貸付範囲図
資料 4	配置図・平面図