

湯梨浜町旧北溟中学校等の跡地利用 にかかる民間提案募集要項

令和5年(2023年)9月
鳥取県湯梨浜町

1 趣旨

平成31年3月に北溟中学校は東郷中学校と統合して閉校し、その後、社会体育施設として活用する北溟体育館以外の校舎等の施設は解体しました。これまで本町では、湯梨浜町学校跡地施設利用検討委員会による協議やサウンディング調査等を行い、校舎解体後の旧北溟中学校跡地の利活用について、検討等を進めてきましたが、改めて民間のみなさまのアイデアを取り入れ、今後の跡地利用を進めていく必要があると考え、民間企業、NPO等の法人・各種団体等（以下「民間企業等」という。）から広く当該跡地の利用計画のご提案をいただくため、民間提案募集を行うこととしました。本要項では当該用地の使用を希望する民間企業等の中から最も有効な活用が見込める民間企業等を公正かつ適正に選定するために、必要な事項を定めます。

2 制度概要

この制度は、民間企業等から当該跡地の利活用に関する提案を求め、地域の活性化や産業振興等につながる提案を選定し、本町との協議を経て実施するものです。

また提案自体を知的財産として捉え、提案が採用され、本町と協議が整った場合には提案者と契約を行い、必要な施設の設置、運営等の事業を実施していただきます。協議の過程において、提案者の独自のノウハウ等については公表の対象としません。

ただし、この制度は解除条件付きの制度であり、関係者との調整がつかない等の事由で提案内容が実現できなかった場合は、本件は事業化されません。

3 募集する提案

本町では当該用地を「にぎわいと活力を創出するエリア」として位置付け、①地域資源活用による産業振興②こども・子育て支援③持続可能な地域発展のいずれかに寄与する提案（複数項目に該当することが望ましい）を募集します。

ただし、次に掲げるものは提案の対象外とします。

- (1) 法令または条例に反するもの。
- (2) 公序良俗に反したり、ギャンブル性を有するなど青少年の健全育成の観点から不適切な活用方法であるもの。
- (3) 本町の新たな財政支出を伴うもの。ただし、本町の自治体経営にとって多大な貢献をする提案で本町が新規に予算設定をすべきと判断したもののついてはこの限りではない。

4 町の概要及び提案の対象

(1) 湯梨浜町の概要

湯梨浜町は鳥取県のほぼ中央に位置し、中部圏域の中心地である倉吉市まで約10km、県庁所在地の鳥取市から西に約35kmの位置にあります。

上質で豊富な湯量に恵まれた温泉資源、全国でも有数の産地である二十世紀梨、日本海に広がる白砂青松の海岸など、四季折々に移ろいゆく美しい自然環境に恵まれています。

充実した子育て支援等による移住定住を促進するとともに、本町発祥であるグラウンド・ゴルフの国際化などを進め、多くの全国大会を開催するなど、魅力と活気あふれるまちです。

(2) 対象物件

所在地	【旧北浜中学校用地】 湯梨浜町大字田後 745 番 はわい長瀬 819 番 1、821 番、826 番 4、834 番 【旧羽合体育館用地】 湯梨浜町はわい長瀬 836 番 1
土地面積	【旧北浜中学校用地】 47,737 m ² 利用可能面積 約 30,277 m ² <<2 区画 ①西側 21,834 m ² ②北浜体育館北側 8,443 m ² >> ※旧北浜中学校用地は「町立北浜体育館」を除く建物は解体済み。町立北浜体育館利用のためのスペースは約 4,510 m ² です。 また、北浜体育館の南側にたじりこども園（面積 約 8,800 m ² を予定）を建設します。 旧北浜中学校用地は、東西方向の中央付近に、南北に縦断する区画道路を整備する計画としています。 ※面積は目安であり、分筆登記後に確定します。 【旧羽合体育館用地】 3,083 m ² 利用可能面積 約 1,970 m ² ※北側部分約 1,113 m ² については消防団が利用するため、対象面積から除きます。 ※面積は目安であり、分筆登記後に確定します。
都市計画による制限	都市計画区域内 非線引き
上下水道	○上水道

	<p>給水については、各区画につき1箇所、下水道汚水桝の設置と併せて土地と道路の境界から1メートル以内の場所に給水管（口径20mm）を立ち上げるのみとします。町水道加入のための負担金、メーターボックスの設置、敷地内配管工事は、事業者負担によります。引込みのための給水管の口径を変更する場合は、設置のための差額を負担していただきます。</p> <p>※詳しくは、本町建設水道課にお問い合わせください。</p> <p>（TEL 0858-35-5328）</p> <p>○公共下水道</p> <p>町が、各区画と町道との境界から用地側1メートル以内に、原則1箇所公共汚水桝を設置します。下水道については、区域に加入済みです。</p> <p>※公共汚水桝を追加で設置したい場合等、詳しくは、本町建設水道課にお問い合わせください。</p> <p>（TEL 0858-35-5329）</p>
接道状況	<p>町道 北溟中学校東線 幅員6.5m</p> <p>町道 北溟中学校天神橋線 幅員9.0m</p> <p>用地内計画道路（町道） 南北方向 幅員9.0m</p> <p>北端東西方向7.5m又は5.0m</p> <p>※用地内を区切って通路を設置する場合は、原則事業者負担とします。</p>
災害危険度	洪水想定浸水深 0～0.5m未満
土地の傾斜	平地
土壌汚染	中学校として利用する以前に工場等が立地していた経緯はありません。
情報通信	<p>希望により、町がインターネットの利用と地元ケーブルテレビの視聴が可能となる光ケーブル線の施設内引込工事を行います。</p> <p>※インターネット及びケーブルテレビの利用の際は加入金及び利用料が必要となります。</p> <p>※インターネットサービスは10メガ、50メガ、100メガ、1ギガの4コースがあります。</p> <p>※詳しくは、本町デジタル・みらい戦略課にお問い合わせください。</p> <p>（TEL 0858-35-5306）</p>
アクセス	<p>国道179号（県道羽合東伯線との重用区間）「北溟中学校前（バス停）」を西へ約200m。</p> <p>現在、令和8年度供用開始を目指して、整備が進められている国道179号バイパス開通後は、はわいICから車で約5分。</p>
備考	①解体撤去した構造物（プール、町民体育館）の地下には埋設杭（RC外径φ300mm、長さ13～18m、杭頭はキャップ止め・GL-50～130cmに位置）があります。

	<p>②既存杭の存置にあたっては、湯梨浜町と鳥取県中部総合事務所と協議の上、杭の位置等の記録を保管する必要があります。(既存資料はお渡しします。)</p> <p>③杭の撤去や破砕等を行う場合に要する費用は、事業者負担とします。</p> <p>④杭の位置や、ボーリング調査結果の既存資料については、巻末または町ホームページに掲載します。</p> <p>⑤地目は、雑種地へ変更手続き中です。</p>
--	---

5 参加資格に関する事項

(1) 提案者の参加要件

この要項により提案を行う者は、提案内容の実施ができる能力（運営力、資力等）を有する民間企業等とします。

また提案者は単独またはグループ（複数の企業・団体等の共同体をいう）とし、グループで応募する場合は参加表明時に提案者の構成員をすべて明らかにし、各々の役割分担を明確にすることとします。

(2) 提案者の制限

提案の受付期間の最終日において、次の要件のいずれかに該当する場合は、提案者及び提案の構成員となることができません。

- ① 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当する企業等。
- ② 会社更生法に基づき更生手続開始の申し立てをしている企業等、または民事再生法に基づき、再生手続開始の申し立てをしている企業等。
- ③ 湯梨浜町暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員（以下、「暴力団等」という。）。また暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している企業等。
- ④ 湯梨浜町建設工事等入札参加資格者指名停止措置要綱に基づく指名停止の措置を受けているものまたは保留期間中の企業等。
- ⑤ 法人税、消費税、及び地方消費税並びに都道府県税及び市町村税を滞納している企業等。なお、本社等（本店等を含む）と異なる都道府県（もしくは市町村）に所在する支社等（支店、営業所等を含む）に委任して、提案をするときには、本社等及び支社等所在地のいずれかに滞納がある企業等。
- ⑥ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている企業等。

6 事業提案募集の条件

- (1) 当該対象用地は購入または賃貸借のいずれかとします。

賃貸借の場合、提案内容の期間は10年以上とし、最長で40年とします。
(それ以降の使用にあたっては、原則、今回と同様の手続により使用者を決定する予定です。)

また、使用期間中に用途変更を行う場合は、町と協議し、承認を得るものとします。

(2) 売買基準価格

- ・旧北溟中学校用地（体育館・こども園予定地を除く）

①西側 21,834 m²を見込む 金 275,108,400 円程度

※購入希望面積 1 m²あたり 12,600 円

②北溟体育館北側 8,443 m²を見込む 金 84,430,000 円程度

※購入希望面積 1 m²あたり 10,000 円

- ・羽合体育館用地 1,970 m²を見込む 金 19,700,000 円程度

※購入希望面積 1 m²あたり 10,000 円

(3) 貸付基準価格【年額】

- ・旧北溟中学校用地（体育館・こども園予定地を除く）

①西側 21,834 m²

※借用希望面積 1 m²あたり 516 円（年額）

②北溟体育館北側 8,443 m²

※借用希望面積 1 m²あたり 408 円（年額）

- ・羽合体育館用地 1,970 m²

※借用希望面積 1 m²あたり 408 円（年額）

町との協議、町の承諾を得た上で、転貸借を可とします。

- (4) 契約保証金は売買の場合は売買代金の100分の10以上とします。

賃貸借の場合は賃貸借期間全体の貸付料の100分の10以上としますが、貸付料の1年分を上限とします。

- (5) 2頁(2)対象物件の土地面積にある区画毎の使用を原則としますが、旧北溟中学校用地①西側の区画は、南北で均等に2分割したうちの1区画のみを使用する提案も受け付けます。

- (6) 対象用地については更地の状態での引き渡しになりますので、必要な施設の設置、建設、事業の運営等は全て使用事業者が行うこととします。なお、事業内容が公共性を有するものである場合等は、施設設置、事業の運営等に

対する町の支援等を検討します。

- (7) 対象用地の整備にあたっては、関連する法令、条例等を遵守するものとします。また建物の建設等のために必要な各種法令等に基づく届出は使用事業者が行うものとします。
- (8) 町立北溟体育館を存置するとともに、体育館南側には「たじりこども園」の移転を計画しており、これらの施設運営に支障のない活用方法の提案とします。
- (9) 事業化に向けた協議の開始後から契約締結までの間に、必要に応じて地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催し、施設整備、運営等にあたっては、交流や連携を大切にするなど、地域住民との良好な信頼関係の構築や、周辺の住環境への影響に配慮してください。
- (10) 対象用地の取扱いについては議会の議決を要する場合があります。
この場合において、議会で承認されない場合、当該提案は採用されません。
- (11) 本町は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて使用状況等を調査し、または必要な報告を求めることができるものとします。この場合において、事業者は正当な理由がない限り、現地調査を拒否することはできません。
- (12) 町の事情により、本民間提案募集の一部又は全部を中止若しくは変更する場合がありますのでご了承ください。

7 スケジュール

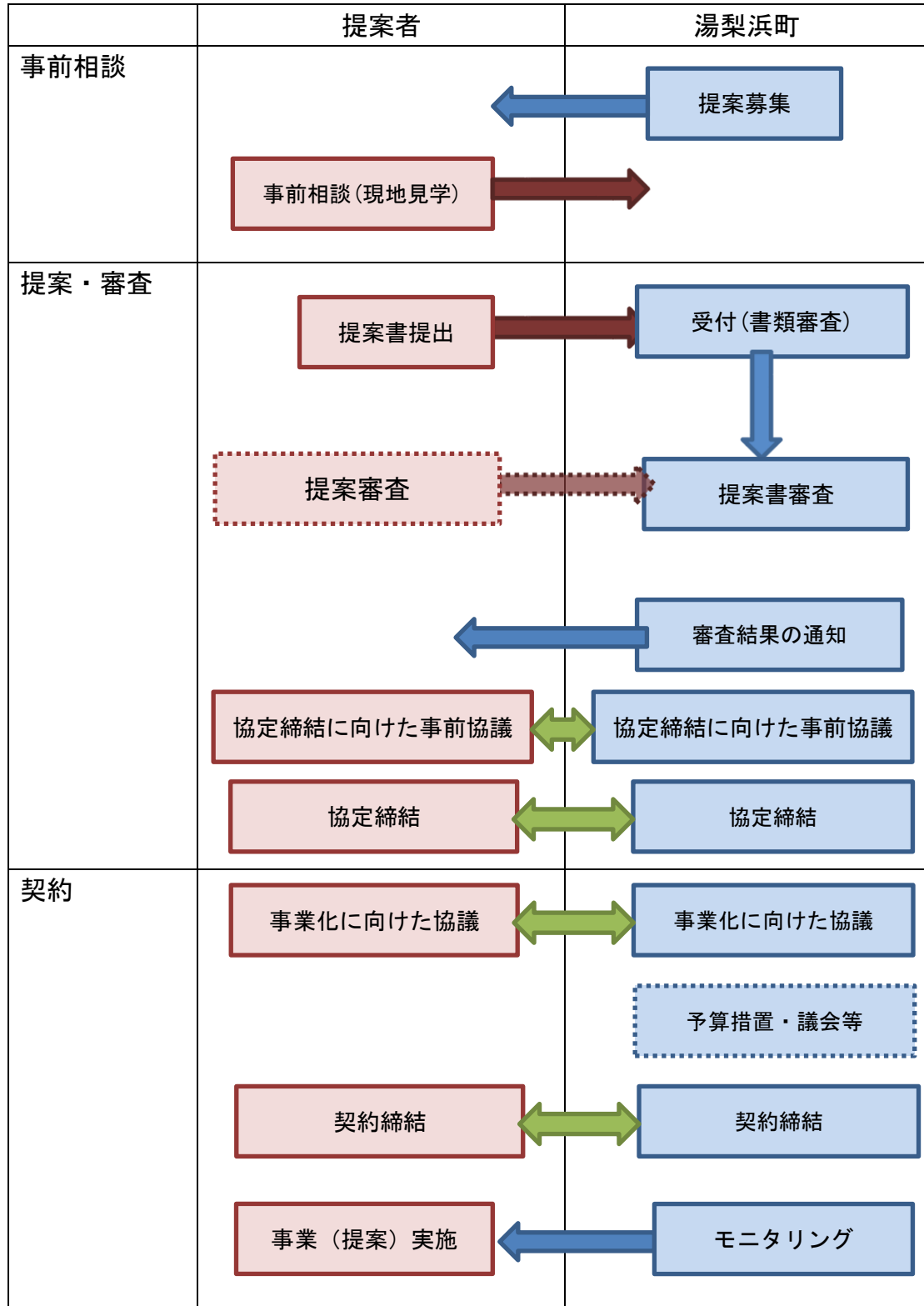
提案の募集及び審査等は次の日程で行います。各項目における期間をご確認の上、ご提案ください。

なお、スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

募集要項の公表	令和5年9月5日（火）
現地調査及び事前相談（質疑）の受付	令和5年9月5日（火）～令和5年12月25日（月）
提案書類の受付	令和6年1月5日（金）～令和6年1月25日（木） （必着）
書類審査（参加資格審査）	令和6年1月下旬
プレゼンテーション審査	令和6年2月中旬
審査結果の通知	令和6年2月下旬
協定の締結	令和6年4月下旬
事業化に向けた協議	令和6年4月下旬～5月
予算措置等議会議決	令和6年6月
契約の締結	令和6年6月

事業実施（工事着手）	令和6年7月～
------------	---------

具体的な提案募集の流れ



(1) 現地調査及び事前相談（質疑）

(ア) 現地調査

- ① 提案書類作成のため現地調査を受け付けます。現地調査ご希望の場合は事前にその旨を申し出てください。

(イ) 事前相談（質疑）

- ① 事前相談を希望する場合は、前記「7 スケジュール」の期間中に「様式3 事前相談・質問書」をご記入の上、メールでの提出をお願いします。回答は、面談（オンライン含む）もしくはメールで行います。
- ② 相談の内容が個別案件に関わるものでなく、本制度全般に関する事項の場合は、湯梨浜町のホームページで回答内容を公表する場合があります。
- ③ 面談後の質疑については、メールやファクシミリにて回答します。

(2) 提案書の提出

別紙提案書及び添付書類を上記受付期間内に湯梨浜町まちづくり企画課までご提出ください。（郵送での提出も可）

【提出書類】

名称	留意事項
湯梨浜町旧北溟中学校等跡地利用民間提案概要書（様式第1号）	
誓約書（様式第2号）	
国税及び地方税（都道府県税、市町村税）の納税証明書	令和3年度から令和5年度において未納がないことを証明するもの
最近3年間の財務諸表	貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書等

なお、審査を行うに当たり、必要な書類等の追加提出をお願いする場合があります。

(3) 審査

(ア) 書類審査

提案者から提出された資格審査書類について、参加資格を満たしているか、また提案書類の内容が提案要件を満たしているか、まちづくり企画課において

書類審査を行います。

審査の結果、双方の要件を満たしていることが確認された提案を有効提案とし、提案者に対して文書または電子メールで通知します。後日、提案審査の日程を別途通知します。

(イ) 提案審査

- ① 提案内容の審査については、有効提案についてプレゼンテーション及びヒアリングにより実施します。審査の結果、採用となった提案については、事業計画に関する基本協定の締結に向けた事前協議対象案件とし、提案した事業者を交渉権者とします。

審査の結果区分	
採用	協議対象提案として事業計画に関する基本協定の締結に向けて、事前協議に入るもの
不採用	事業化に適さないと判断されたもの、現時点では実現が困難なもの等

② プレゼンテーション及びヒアリングの実施概要

一団体当たりの説明時間は30分以内とし、プレゼンテーション後、20分程度審査委員会によるヒアリングを実施します。

- ※ 審査は提案者ごとに個別に行います。
- ※ 提案者側の審査への出席者数は3名以内とします。
- ※ 審査は非公開とします。

【必須説明事項】

- ※ 事業計画（事業目的・内容・スケジュール・資金計画・収支計画・関係法令の遵守等）について
- ※ 実施体制（組織体制、経営状況）について
- ※ 地域への貢献（本要項の1ページ「3 募集する提案」に記載する項目に寄与すること）について

なお、上記以外の事項については、提案者へ個別に通知します。

(ウ) 提案審査の視点

提案審査は、次の視点を踏まえて、実施します。

審査の視点		
1	地域活性化 こども・子育て支援 産業振興 経済貢献	<ul style="list-style-type: none">・ 本町が募集する提案として示す項目への貢献度・ 地域の立地特性や資源を生かし、その潜在能力が最大限発揮できる提案内容か・ 地域の活性化が図られる提案内容か
2	独創性 将来性 地域貢献	<ul style="list-style-type: none">・ 提案事業者独自のアイデアや工夫があり、付加価値として、町の強みを活かし、他市町村との差別化を打ち出すことができるか・ 公民連携を進めることにより、地域の課題を克服できるか・ 地域社会に積極的に貢献する姿勢が見られるか・ 周辺的生活環境に配慮された計画か
3	実現性 継続性 安定性	<ul style="list-style-type: none">・ 事業を安定的に実施できる資金力、技術力、信用力、人材等を確保できるか・ 提案の確実な履行が可能か・ 事業計画・収支計画の具体性があり、継続性が高い提案内容か

8 事業化に向けた協議

(1) 事業計画に関する基本協定締結に向けた事前協議

交渉権者となった事業者には、必要に応じて経営状況等が詳細に分かる書類を提出していただき、資金や事業などの事業計画の実現性や法令遵守等について確認作業を重ねた後に、協定を締結します。協議の内容によっては、協定の締結に至らない場合もあります。

(2) 事業フレームの構築（事業化に向けた協議）

協定締結後は、交渉権者と湯梨浜町は、提案内容を基に事業化に向けて協力し、詳細協議や必要な手続等を行い、事業フレームを作成します。

協議及び関係者との調整の結果、協議が成立（双方が合意）に至った場合、必要に応じた町議会の議決等を経て、交渉権者を契約事業者とします。

(3) 協議における留意事項

- (ア) 協議は、原則として交渉権者が行った提案の範囲内で行うものとしませんが、提案内容によっては本町の公共サービスとの一部連携について、協議をさせていただく場合がございます。
- (イ) 協議の結果は湯梨浜町ホームページで公表します。合意に至った場合は「案件名・事業者名・提案概要」を、合意に至らなかった場合は「案件名・提案概要・合意に至らなかった理由」を公表します。
- (ウ) 本制度は解除条件付きの制度です。交渉権者と協議が成立した場合においても、予算案件等が議会で承認されなかった等の事由により、提案の事業化が実施できなくなった場合には事業化されません。ただし、実施できなくなった事由が解消したときは、交渉権者と協議の上、事業化を図ります。
- (エ) 協議の結果、合意に至らなかった場合(協議が整わなかった場合)は、提案内容は事業化されず、協定を解除します。その際、交渉権者が協議の過程で負担した費用やリスク等については、湯梨浜町は責任を負いません。
- (オ) 事業概要や協議の経過等については必要に応じて議会等へ報告することがあります。ただし交渉権者の独自のノウハウ等が含まれている内容については公表の対象としません。

9 契約・事業実施

交渉権者と湯梨浜町は、協議成立等の後、提案事業の実施について随意契約を締結します。契約締結後、事業者は責任を持って提案内容(当該事業)を実施します。

10 契約の解除等

契約の解除等についての基本的な考え方は次のとおりとします。

(1) 事業者等の債務不履行等による場合

次のアからエの事由に該当すると認められるときは、湯梨浜町は協定を解除し、又は契約を締結しない、もしく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。

なお、アからエにより湯梨浜町が協定及び契約を解除し、湯梨浜町に損害が生じたときは、事業者は湯梨浜町に対し損害賠償することとします。

ア 資格を偽るなど不正な行為により、事業を実施したとき

- イ 事業者が契約に定める義務を履行しないとき
- ウ 事業者が破産手続開始、民事再生法手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始もしくはこれに類する法的倒産処理手続の申立を受け、またはこれを自ら申立をしたとき
- エ 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立、競売申立、仮処分の申立を受けたとき

(2) 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力（天災、感染症又はテロ等の人災）、政府又は官公庁による規制、命令、要請または法令変更等によるやむを得ない理由により、長期にわたる事業停止等が生じた場合または事業実施に過大な追加費用が発生するなど、事業の継続が困難であると認められる場合に、湯梨浜町は事業を終了または解除することができます。

不可抗力か否かの判断等は湯梨浜町と事業者の間で協議を行い、決定することとします。

1 1 その他の事項

- (1) 本提案制度に係る経費は、すべて事業者負担とします。
- (2) 提出された書類は一切返却しません。
- (3) 提案書類に係る著作権は提案者に帰属します。
- (4) 提案書類の提出後の修正及び変更は、原則認めません。ただし、特に町長が必要と認める場合は、この限りではありません。
- (5) 提案書類は、提案の審査以外使用しません。それ以外の目的で使用する場合は、当該事業者の了解を得た上で行います。
- (6) 事業の提案に記載された内容及び個人情報、本提案審査のみに使用し、個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）及び湯梨浜町情報公開条例（平成 16 年条例第 7 号）に基づき、適正に管理します。
- (7) 審査に対する不服申立はできません。
- (8) なお、当該用地利活用に係る支援制度については、別途公表される「鳥取県湯梨浜町企業立地ガイド（旧北浜中学校跡地）」でご確認ください。

本件に係る担当課（問い合わせ先）

湯梨浜町まちづくり企画課 政策企画係

〒682-0723 鳥取県東伯郡湯梨浜町大字久留 19 番地 1

電話： 0858-35-5304、5305

ファクシミリ： 0858-35-3697

電子メール： ykikaku@yurihama.jp

湯梨浜町ホームページ <https://www.yurihama.jp>