岡山県総社市　旧維新小学校跡地の利活用事業

公募型プロポーザル募集要項

令和８年 11 月

岡山県総社市

目　　次

1　趣旨 …… 1

2　本募集要項の位置付け …… 1

3　対象施設の概要 …… 1

4　利活用事業提案の諸条件 …… 5

5　事業形態 …… 6

6　利活用上の条件，制限等 …… 7

7　応募手続 …… 8

8　審査に関する事項 …… 10

9　その他 …… 12

10 申込み・問い合わせ先 …… 12

１　趣旨

総社市立維新小学校については，総社市立昭和五つ星学園義務教育学校の開校に伴い，令和６年３月をもって閉校となった。

本施設については，これまで地域活動等における重要な役割を担ってきた施設であり，今後も地域の活性化につながる施設等として有効活用していくことが求められている。このたび，旧維新小学校（体育館及びプールを含む）の利活用を行うこととし，その利活用を担う事業者の選定に当たり，公募型プロポーザルを実施するものである。

２　本募集要項の位置付け

本募集要項は，旧維新小学校跡地の利活用事業を実施する事業者を選定するに当たって公表するもので，本事業への提案参加を希望される事業者においては，募集要項の内容を踏まえ，公募に必要な書類等を提出すること。

なお，本募集要項及び本募集要項に関する質問書に対する回答書に相違がある場合は，当該回答書を優先する。

事業の優先交渉権者の決定に当たっては，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する。

優先交渉権者は，提案内容に基づき，市と契約内容の交渉を行うとともに，地元説明会を実施し，本市との間で協定書及び契約の締結のほか必要な手続きを経た後に，事業に着手するものとする。

３　対象施設の概要

（1）名　称　　旧総社市立維新小学校（体育館及びプールを含む）

（2）所在地　　（小学校）総社市原２２２９番１
　　（プール）総社市原２２４２番１

（3）交通アクセス
　岡山空港から車で約５０分
　岡山自動車道　岡山総社 IC から車で約３５分
　JR 伯備線　美袋駅から車で約 10 分

（4）土地・所在等

所　　在	（小学校）総社市原２２２９番１ （プール）総社市原２２４２番１
敷地面積	（小学校）10,641 ㎡ （プール）　695 ㎡
現況地目	学校用地
都市計画区域	都市計画区域外
用途地域	指定なし
建ぺい率	指定なし
容積率	指定なし
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」には該当しないため，事前協議の必要性はないが，埋蔵文化財の発見に伴う調査等により，工事着手の遅延による開業等への影響が生じた場合は，別途協議を行うものとする。

（5）建物等

種　別	構　造	延床面積等	建築年月
校　舎	RC 造３階建	2,251 ㎡	H3.6
体育館	S 造平屋建・一部 RC 造	873 ㎡	H4.3
油　庫	ＣＢ造	6.5 ㎡	H4.3
プール	（工作物）	本プール　175 ㎡ （25×7，深さ 0.8～1m） 補助プール　24 ㎡ （6×4，深さ 0.6m）	S49.6
脱衣棟	ＣＢ造	14 ㎡	S49.7
機械室	木　造	17 ㎡	S49.6

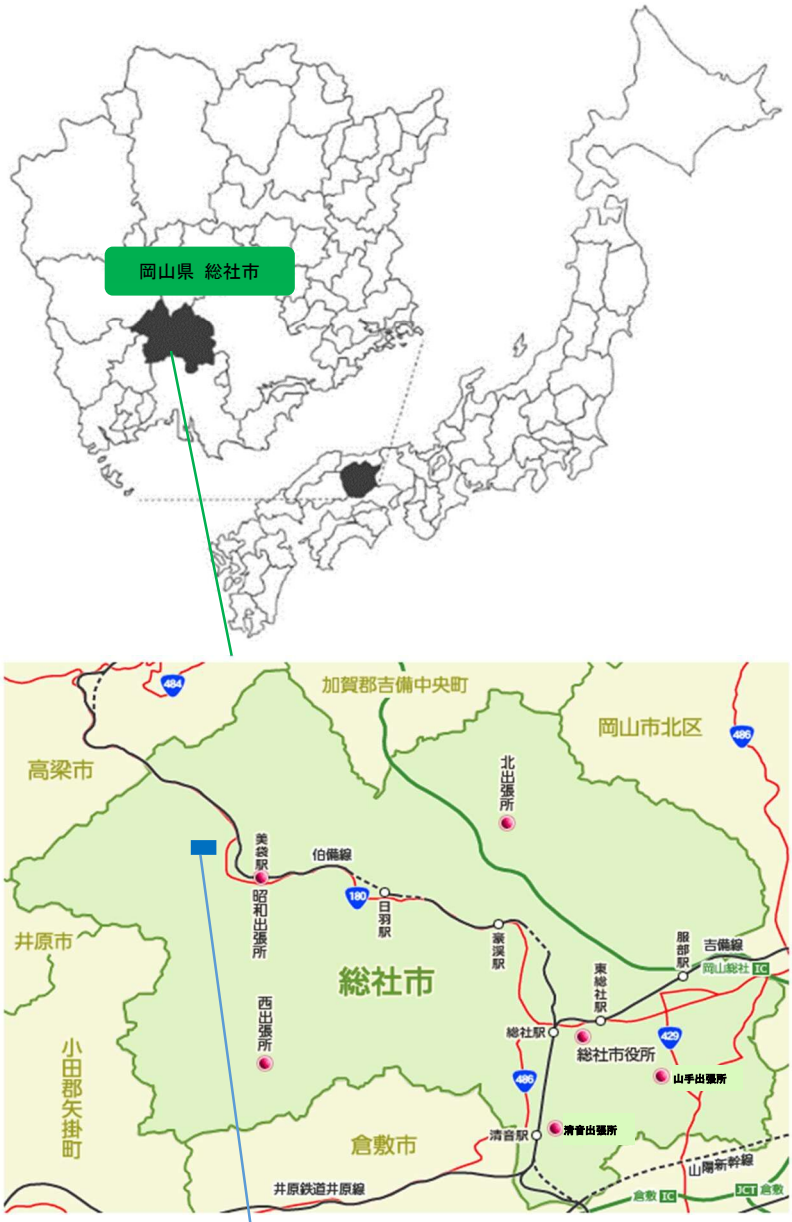
（6）設備

（校舎・体育館）	
電　気	キュービクル式高圧受変電設備
給水設備	上水道
排水設備	合併処理浄化槽
ガ　ス	プロパンガス
（プール）	
電　気	低圧電力
給水設備	上水道
排水設備	―
ガ　ス	―

（7）石綿及び PCB 使用電気機器の有無

過去に本市が行った調査では存在が確認されていないが，施設改修の際に万一存在が確認された場合，関係法令等を遵守し，事業者自らの責任と費用負担で処置を行うこと。

【位置図】（【配置図・平面図】は別紙参照）



4　利活用事業提案の諸条件

（1）参加資格要件

本プロポーザルに参加する事業者は，提案事業を自ら主体となって実行する意思と能力を有する民間企業・NPO 等の法人，個人事業主，各種団体等（以下「参加事業者」という。）とする。ただし，参加表明書類の提出期限の時点において，次のいずれかに該当する場合を除く。

① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する者
② 国又は地方公共団体の指名停止又は指名除外の措置を受けている者
③ 総社市事務事業からの暴力団等排除対策要綱(平成 25 年総社市告示第 35 号)第４条に該当する者
④ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号），民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく更生，再生又は破産の手続き中の者
⑤ 納期限の到来している国税，都道府県税及び市町村税の未納がある者
⑥ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者

なお，参加表明書類提出期限以後から契約満了までの間に①から⑥までのいずれかに該当していることが判明した場合は，失格又は契約解除とする。

（2）提案に関する条件

対象施設の利活用計画は，参加事業者の自由提案とするが，提案に当たっては，次に掲げる要件を全て満たすこと。

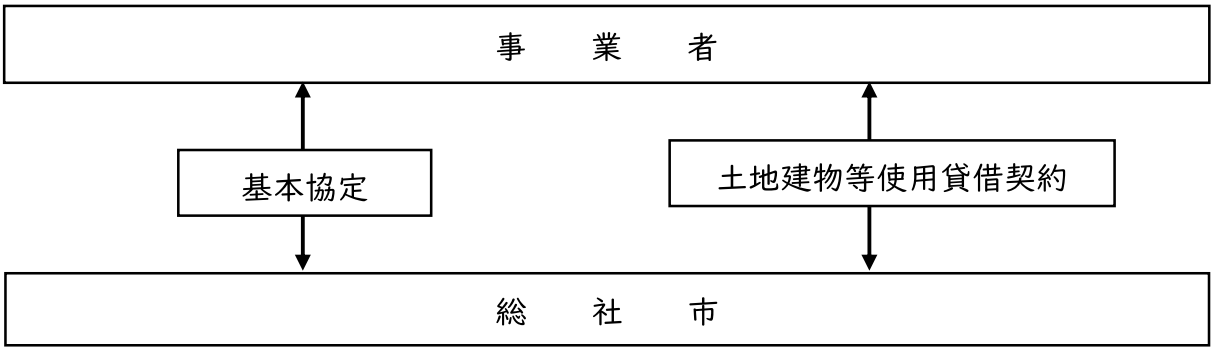
① 参加事業者が，施設の改修計画を立て，整備・維持管理し，事業を運営する提案であること。
　なお，原則として，改修や維持管理等に係る経費については，事業者負担とする（本要項 P6「5（2）貸付条件「事業者が負担する費用」参照)。
② 旧維新小学校（体育館及びプールを含む）の土地・建物等の全体を活用した提案であること。
③ 事業の継続性が高いこと。
④ 産業振興，福祉の向上，文化・教育の振興，健康増進，雇用促進，住民サービスの向上その他の地域活性化に資する事業であること。
⑤ 対象施設の改修，運営に当たっては，建築基準法及び消防法等の関係法令を遵守すること。
⑥ 地域の避難所，避難場所としての利用を可能とすること（総社市と災害発生時における避難所としての施設使用等に関する協定を締結すること)。

避難所，避難場所の範囲	収容見込人数
体育館及び校舎 1 階カゴノ木ホール	約 200 人

※災害の規模及び期間により，提供可能な他の部屋等の利用をお願いすることもある。
※避難所，避難場所の駐車場として「運動場」の使用も想定している。
※「体育館，校舎 1 階カゴノ木ホール及び運動場」については，避難所，避難場所機能が喪失される改修等は認めない。

5　事業形態

（１）事業スキーム（イメージ）



（２）貸付条件

対象施設	旧維新小学校（体育館及びプールを含む） ※土地も含めて一括貸付とする。 ※校舎及び体育館以外の付属建物等の撤去又は樹木の伐採（以下「撤去等」という。）を行う場合は，プロポーザルの提案に含めること。
契約の種類	土地建物等使用貸借契約
貸付期間	使用貸借契約締結日から 10 年間とする。ただし，市及び事業者のいずれからも特段の申出がない場合は，契約を更新できるものとし，以後同様とする。なお，契約締結日から 10 年を経過する時点で，双方合意の上，対象施設を譲渡することができる。
貸付面積	本要項　P2「３ 対象施設の概要（4）・(5)」に記載のとおり。
貸付料	無償とする。 ただし，地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号の規定による議決事項となるため，市議会の議決を経た後に確定する。
引渡し	原則として，現状引渡しとする。
契約不適合責任	使用貸借契約締結後に，貸付物件に本契約に適合しない状態を発見しても，履行の補完又は損害賠償の請求をすることができない。
事業者が負担する費用	①契約に要する経費 ②建物等の修繕，更新，改修に係る工事や用途変更に係る経費 ③撤去等に係る経費（事業者負担分） ただし，プールを除く校舎及び体育館については，全部を解体・撤去することは認めない。 ④光熱水費及び建物等の維持管理費等に要する経費 ⑤建物等保険料 ⑥敷地内の維持管理に要する経費 ⑦原状回復に要する経費 ただし，事業者が行った修繕，改修等が施設の価値向上または維持に資する等，市が原状回復の必要がないと認めるときはこの限りではない。

6　利活用上の条件，制限等

（１）地域住民等との関係について

次に掲げる要件を遵守すること。

①　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。

②　事業実施にあたっての事前説明等，地域住民に対しては誠実に対応し，円滑な関係性を構築すること。

（２）契約等に関する事項

次に掲げる要件を遵守すること。

①　基本協定

ア　本市及び事業者双方の協議事項，権利義務等に関する基本的事項を定めることを目的に，本市と優先交渉権者との間で基本協定を締結すること。

イ　協定上の地位を第三者に譲渡することはできない。

②土地建物等使用貸借契約

ア　基本協定締結後，土地建物等使用貸借契約を締結すること。

イ　貸付料は無償とするが，地方自治法第 96 条第１項第６号の規定による議決事項となるため，市議会の議決をもって確定する。

（３）諸手続に関するお問い合わせ先

内　　容	担当窓口	電話番号
本事業に関すること	総社市教育委員会教育部教育総務課	0866-92-8353
建築基準法に関すること	総社市建設部建築住宅課	0866-92-8289
消防法に関すること	総社市消防本部予防課	0866-92-8343
水道に関すること	総社市環境水道部上水道課	0866-92-8329
埋蔵文化財に関すること	総社市産業部文化財課	0866-92-8363
総社市防災ハザードマップに関すること	総社市総務部危機管理課	0866-92-8599
土地建物等使用貸借契約に関すること	総社市教育委員会教育部教育総務課	0866-92-8353

（４）その他留意事項

関係法令による制約は，本要項に記載する限りではない。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のうえ，関係法令を遵守すること。

7　応募手続

（１）スケジュール

内　　容	日　　程
募集要項の公表	令和８年 11 月 13 日（金）
現地見学会の参加申込期限	令和８年 11 月 27 日（金）午後５時まで
現地見学会の開催	令和８年 12 月７日（月）～15 日（火）まで（土曜日，日曜日を除く）の間で開催
質問事項の受付期限	令和８年 12 月 18 日（金）午後５時まで
プロポーザル参加申込書の提出期限	令和９年１月８日（金）午後５時まで
提案書の提出期限	令和９年１月 25 日（月）午後５時まで
プレゼンテーション審査	令和９年２月４日（木）
優先交渉権者の決定通知	令和９年２月中旬

※ 各日程は，事務の都合により変更する場合がある。その場合は，総社市ホームページで公表する。

（２）現地見学会

① 日時・場所

日　時：令和８年 12 月７日（月）～15 日（火）まで（土曜日，日曜日を除く）の間で開催

場　所：旧維新小学校（体育館及びプールを含む）（※ 現地集合・現地解散）

② 申込方法

「現地見学会参加申込書」（様式１）に必要事項を記入し，「１０ 問い合わせ先」に記載のアドレスあて電子メールで提出するとともに，記載の電話番号あて受信確認を行うこと。

申込期限：令和８年 11 月 27 日（金）午後５時まで

③ その他

・現地見学会への参加申込みをした参加事業者の担当者あて，実施日時等について電子メールにて連絡する。

・１参加事業者につき，参加人数は５名以内とする。

（３）質問事項の受付

本プロポーザルに関する質問がある場合は，「質問書」（様式２）に質問事項等を記載し，「１０ 問い合わせ先」に記載のアドレスあて電子メールで提出すること。

質問者には電子メールにより回答するとともに，総社市ホームページにて質問事項及び回答を随時公表する（質問者名は非公表とする。）。

受付期限：令和８年 12 月 18 日（金）午後５時まで

（４）プロポーザル参加申込書等の提出

① プロポーザル参加申込書

ア 提出期限：令和９年１月８日（金）午後５時まで

イ 提出書類：「プロポーザル参加申込書」（様式３）を本市教育委員会教育部教育総務課へ提出すること。（郵送可）

ウ 提出部数：１部

② 提案書等

ア 提出期限：令和９年１月 25 日（月）午後５時まで

イ 提出書類：「提案書」（様式４），「事業収支計画等調書」（様式５），「事業者の経営状況等調書」（様式６）及び「誓約書」（様式７）を本市教育委員会教育部教育総務課へ提出すること。（郵送可）

ウ 提出部数：正本１部，副本９部

エ その他：「提案書」，「事業収支計画等調書」及び「事業者の経営状況調書」には，次に示す項目を記載・添付すること。

記載項目	主な記載内容等
事業目的	事業の基本的方針やコンセプトを記載
事業内容	事業の取組内容を具体的に記載
土地，建物等の活用	土地，建物等の活用方法を具体的に記載
地域の活性化に資する提案	産業振興，福祉の向上，文化・教育の振興，健康増進，雇用促進，住民サービスの向上その他の地域活性化に資する事項及び地域連携についての取組み，地域の活動等に対する施設の貸出の有無を記載
事業スケジュール	事業開始までのスケジュールについて，各種法手続きを含めて記載
事業運営計画	年間の施設運営日，運営時間等について具体的に記載
事業体制計画	事業者，各構成員，その他協力者の役割や関わり方等，体制図を記載 ※実施事業において，必要とされる資格や雇用人数等については，関係機関に事前に確認しておくこと。
類似事業運営実績	提案事業と同種又は類似の事業運営実績があれば記載（パンフレット等があれば添付すること。）
事業収支計画	使用貸借期間中の事業収支計画を記載（投資，資金調達等を含む。）
事業者の経営状況	・事業者の概要書（会社概要） ・直近の決算書 ・完納証明書（国税，都道府県税，市町村税）
定款	・定款（最新のもの。要原本証明） ※ 法人格のない団体等の場合は，団体等の規約
法人登記簿謄本 等	現在事項全部証明書（発行後３か月以内のもの） ※ 個人事業主の場合は，身分証明書（本籍地の市町村長が証明するもの；発行後３か月以内のもの） ※ 法人格のない団体等の場合は，代表者の身分証明書（本籍地の市町村長が証明するもの；発行後３か月以内のもの）

③ 提出書類の返却について

提出された書類は，返却しないものとする。

④ 複数提案の禁止

１参加事業者につき１提案とする。

⑤ 提出された書類の取扱い

参加事業者から提出された書類の著作権は参加事業者に帰属するものとし，審査結果の公表については，本市が必要と認める範囲で公表できるものとする。ただし，提出書類に関して本市が知り得た事項のうち，参加事業者の権利，競争上の地位その他の権利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く。

⑥ その他

提出後，記載内容等が十分に確認できない場合には，プレゼンテーション実施までの間に，資料の追加や差し替えを依頼することがある。

また，申請書類を提出した後に辞退する場合には，速やかに教育総務課まで申し出ること。

８　審査に関する事項

（１）審査方法

最も適した優先交渉権者を厳正かつ公正に決定するため，旧維新小学校跡地利活用事業者選定審査会（以下「審査会」という。）を設置し，審査会委員が提出された応募書類を審査する。

（２）プレゼンテーションの実施

① プレゼンテーションは，令和９年２月４日（木）に実施することとし，実施時間及び場所は別途通知する。

② プレゼンテーションは，提出した書類又はデータに基づき実施する。

③ プレゼンテーションの時間は，１参加事業者当たり 20 分以内とし，その後 20 分程度の質疑応答時間を設ける。

④ プレゼンテーション会場への入場者は３名以内とする。

⑤ プレゼンテーションに必要となる HDMI ケーブル，スクリーン，プロジェクターは本市で用意する。これ以外に必要な機器，道具など（PC 等を含む。）は，参加事業者において準備することとする。

（３）選定方法

① 次の「審査基準」に基づく評価点（各委員の評価の平均点）が 120 点満点中 60 点以上の者のうち，最も高い者を優先交渉権者とし，次に評価点が高い者を次点交渉権者として選定する。

（すべての参加事業者が 60 点に満たない場合は「優先交渉権者なし」とする。）

② 参加事業者が１者の場合も審査を行う。

③ 審査会は非公開とし，審査内容に係る質問や意見，異議申し立ては一切受け付けない。

【審査基準】

審　　査　　項　　目	配　点
1　産業振興，福祉の向上，文化・教育の振興，健康増進，雇用促進，住民サービスの向上その他の地域活性化に資するような提案であるか。また，地域連携ができる取組みが含まれているか。	20
2　地域との交流や地域が実施する行事やイベント等の際に施設を貸し出すなどの提案はあるか。	5
3　土地・建物が有効的に活用されているか。 （校舎の各フロア，体育館及びプール等の具体的な利活用内容など）	10
4　事業開始までのスケジュールは適切か。	10
5　運営方針・運営計画（施設整備計画を含む。）が，具体的かつ実現可能なものとなっており，運営継続のための経営上の工夫がなされているか。	15
6　組織体制や人員体制など，管理運営体制が適切に構築されているか。	15
7　収支計画書は，現実的な収入見込みがあり，持続可能なものか。 （財政状況は健全か）	20
8　提案したものについて，事業の経験（実績）はあるか。また，今後の在り方について適切な提案となっているか。	15
9　市の補助金に依存しない自主財源型の提案となっているか。 【補助金の対象及び補助割合等】 小学校及びプール敷地内の付属建物等の撤去（プールを除く校舎及び体育館については，全部を解体・撤去することは認めない）及び樹木の伐採に係る経費の２分の１以内とし，100 万円を限度とする。 【配点割合】 ◆市の補助金に依存しない自主財源型の提案となっている…10 点 ◆市の補助金に依存しない自主財源型の提案となっていない （補助見込額による配点） ※「補助見込額」については，対象となる事業費（概算）から算出しますので，提案書の様式５「事業収支計画等調書」（資金計画の項目及び金額）に必ず記載してください。 ・ １円以上 25 万円未満　…8 点 ・25 万円以上 50 万円未満　…6 点 ・50 万円以上 75 万円未満　…4 点 ・75 万円以上 100 万円以下　…2 点	10
合　　計	120

（４）審査結果の公表

審査の結果は，全ての参加事業者に書面にて通知する。なお，審査結果に基づく優先交渉権者の情報は，本市ホームページに公表する。

９　その他

（１）地元説明会

優先交渉権者は，後日，提案事業の内容について地元住民等への説明会を開催するものとする。開催日時及び場所等については，本市と協議を行う。

（２）失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格となる。

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る場合
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　申込み・問い合わせ先

〒719-1192　岡山県総社市中央一丁目１番１号
総社市教育委員会　教育部　教育総務課
TEL：0866-92-8353　　FAX：0866-92-8397
e-mail：ed-soumu@city.soja.okayama.jp