

石岡市学校跡地の利活用に関する 公募型プロポーザル実施要領

令和 7 年 12 月

1 目的

石岡市では、「石岡市立小中学校統合再編計画」に基づき、市内小中学校の再編を進めており、この度、高浜小学校・三村小学校・関川小学校の3校が南小学校に統合され、令和6年3月をもって閉校となりました。

これらの施設については、これまで地域活動における重要な役割を担ってきた施設であり、今後も地域との連携を図りながら有効活用していくことが求められています。

これらの廃校施設の今後の利活用について、民間事業者の皆様からの自由な発想に基づく利活用アイデアや事業ノウハウを活かした地域活性化に繋がる事業計画を提案する利活用事業者を広く募集するため、公募型プロポーザル方式により事業者を選定するものです。

2 施設の概要 ※詳細につきましては、別紙物件概要書をご覧ください。

(1) 旧高浜小学校

所在地		茨城県石岡市高浜 62 番地
校地面積		17,047.77 m ² ※一部共有名義の土地有 (124.00 m ²)
既存建物等	校舎	RC 造 3 階建 3,014 m ² 昭和 53 年築(耐震改修実施済)
	屋内運動場	S 造 2 階建 784 m ² 昭和 54 年築(耐震改修実施済)
	その他	プール 1,134 m ² ※同一敷地内に旧高浜幼稚園 (S 造平屋建 625 m ² 昭和 53 年築) 有り
用途地域		市街化区域 (第二種中高層住居専用地域)
アクセス		千代田石岡 IC から車で約 12 分、JR 高浜駅から車で約 3 分
閉校年月		令和 6 年 3 月

(2) 旧三村小学校

所在地		茨城県石岡市三村 1853 番地
校地面積		10,459.20 m ²
	校舎— 1	RC+S 造 3 階建 1,454 m ² 昭和 40 年築(耐震改修実施済)

既存建物等	校舎ー 2	S 造 3 階建 749 m ² 平成 15 年築(新耐震基準)
	体育館(2F) 屋内温水プール(1F)	S 造 2 階建 1,629 m ² 平成 5 年築(新耐震基準)
	その他	
用途地域		市街化調整区域
アクセス		千代田石岡 IC から車で約 11 分、JR 高浜駅から車で約 7 分
閉校年月		令和 6 年 3 月

(3) 旧関川小学校

所在地		茨城県石岡市石川 1153 番地
校地面積		14,520.00 m ²
既存建物等	校舎	RC 造 3 階建 1,876 m ² 昭和 59 年築(耐震改修実施済) ※防音校舎
	屋内運動場	S 造 2 階建 412 m ² 昭和 50 年築(耐震改修実施済)
	その他	屋内プール 1,075 m ²
用途地域		市街化調整区域
アクセス		千代田石岡 IC から車で約 14 分、JR 高浜駅から車で約 6 分
閉校年月		令和 6 年 3 月

3 プロポーザル参加対象者（応募資格）

(1) 参加資格

旧高浜小学校、旧三村小学校、旧関川小学校跡地の土地・建物の利活用による実施主体となる意向を有する民間企業、NPO 法人等の法人、各種団体等とします。（※法人を対象としており、個人及び個人事業主は応募できません。）

ただし、プロポーザルに参加しようとする者は、次に掲げる要件をすべて満たしていることとします。なお、複数の事業者で構成する共同事業体により参加する場合は、全ての事業者が次の要件を満たすこととします。

- ①地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
- ②石岡市暴力団排除条例（平成 23 年石岡市条例第 17 号）に該当する者でないこと。
- ③会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づ

く更生・再生手続中の者でないこと。

- ④石岡市建設工事等請負業者指名停止等措置要綱（平成 17 年石岡市訓令第 15 号）の規定による指名停止の措置を受けている者でないこと。
- ⑤法人税、消費税及び地方消費税又は市税を滞納している者でないこと。
- ⑥宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。

（２）共同事業体による参加

共同事業体により参加する場合は、次のとおりとします。

- ①共同事業体は自主結成とすること。
- ②共同事業体は意思決定の迅速化やリスク軽減、事業提案の相乗効果を高めるため、構成員数は３事業者以内とすること。
- ③運営形態は、構成員が一体となって履行する方式を原則とすること。
- ④代表する事業者を定め、代表事業者がその手続を行うものとすること。
- ⑤単独で参加する事業者は、他の共同事業体の代表事業者又は構成事業者になることはできないものとし、複数の共同事業体において同時に代表事業者又は構成事業者になることもできないものとすること。
- ⑥共同事業体により参加申込した後においては、当該共同事業体の代表事業者及び構成事業者の変更は、原則として認めない。

４ 公募要件

廃校跡地の周辺地域は、霞ヶ浦や恋瀬川といった水辺環境に恵まれた地域です。学校跡地の周辺環境との調和に配慮し、地域の方の利活用や地域に貢献できる提案を求めています。以下の項目を踏まえつつ、自由に提案してください。

なお、活用の検討に当たっては、土地・建物等について一体での活用を基本と考えていますが、一部（分割）での活用提案も可能とします。なお、その場合に残りのエリアについての提案等があれば併せて提案してください。

（１）基本事項

- ①施設の維持管理、施設を活用した運営等にかかる経費については、事業者が担う前提で提案してください。
- ②原則、市側に新たな財政支出又は維持経費の増加を伴わないこととしますが、提案内容等により、財政支出を検討する場合があります。
- ③収支計画については、資金調達の手段、金額等を具体的に明記してください。
- ④「行政経営の効率化」又は「住民サービスの向上」のいずれかの具体的な効果を記載してください。
- ⑤事業実施においては、活用に係る開発条件及び立地基準、建築行為等について、都市

計画法、建築基準法その他の関係法令を遵守するものとし、事業者自身が必要な確認を行った上で、改修等のために必要な各種法令等に基づく届出は、利活用を行う事業者（以下「事業者」という。）が行うものとしてください。

- ⑥旧高浜小学校の土地の用途地域は、第二種中高層住居専用地域となっています。周辺環境との調和を踏まえ、提案内容によっては、用途地域の変更協議に応じます。ただし、用途地域変更の手続については、関係機関や石岡市都市計画審議会への諮問が必要となりますので、用途地域の変更を約束するものではありません。
- ⑦旧関川小学校については、現在、災害時の避難施設として利用しています。災害時や避難所開設・運営訓練、防災訓練等を行う場合、防災倉庫等の入れ替え等を行う場合は施設を開放するほか、地域のコミュニティや住環境に配慮した提案としてください。また、旧高浜小学校、旧三村小学校についても、災害時には地域の方が活用できるように配慮した提案としてください。
- ⑧敷地内にある耐震性貯水槽、消防水利（防火水槽、消火栓）及び消防水利としているプールについては、災害等の緊急時には開放するとともに、実施主体の許可を得ずとも市又は消防本部が活用できるよう予め措置を講じてください。なお、消防水利として供することが困難である場合は、事前に消防本部と協議をしてください。
- ⑨各学校の体育館は、地域スポーツクラブ等で利用されています。現在利用している団体について継続利用が検討可能かどうか、どのような配慮ができるかを提案してください。
- ⑩本物件の優先交渉権者は、決定後、速やかに市との基本協定締結に向けた協議を開始することとし、協議に当たり、提案した当初の事業計画について、事業内容の大幅な改変や長期に渡るスケジュールの延期等が認められる場合、市は優先交渉権者の資格を取り消すことができるものとします。なお、その際は、市は次点の提案者と協議を行えるものとします。
- ⑪本物件の優先交渉権者は、事業開始前に地域住民を対象とした事業内容等の地域説明会等を開催することとし、地域住民の意見等を十分に聴取した上で、可能な限り事業計画への反映に努めるものとします。また、地域住民との良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮するよう努めるものとします。
- ⑫市は、契約の履行状況を確認するため、必要に応じて校舎等の使用状況を調査し、又は事業者に必要な報告を求めることができるものとします。

（２）契約に関する事項

建物・設備等については、無償貸付とし、土地については、有償貸付とします。

※売買・譲渡等の希望がございましたら併せて提案してください。

- ①貸付期間は、契約締結後５年間とします。また、契約期間には、施設等の活用に必要な改修等に要する期間を含むものとします。市と事業者は、契約期間満了の６ヶ月前まで

に、賃貸借契約の更新若しくは譲渡等について協議を行うこととします。協議の結果、賃貸借契約を更新しない場合、事業者は市と協議の上、市が承諾した部分を除き原状回復した上で、市に返還することとします。

- ②貸付料については、自らの事業計画及び資金計画に基づき、実現可能な価格（年額）を提案してください。価格も審査対象とします。
- ③物件は、貸付開始の日における現状有姿での引き渡しとします。また、内装と一体となった備品等をはじめ、敷地内にある工作物等についても引き渡しの対象とします。
- ④第三者への転貸は、本事業の趣旨・目的に相応しいと事前に本市が承認した場合に限り、可能とします。ただし、建物等の全体を一括した転貸は禁止します。また、賃借権の譲渡、使用若しくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。
- ⑤契約締結後、建物の増改築、取壊し、改修又は用途変更を行う場合は、あらかじめ書面により市の承諾を得る必要があります。その場合は、建築基準法や消防法等の関係法令を遵守してください。また、改修等により外観デザインを変更する場合は、周辺環境・景観等にも配慮してください。建物の改修や、用途変更等に伴う確認申請等の手続が必要となった場合は、事業者の責任において手続を行ってください。
- ⑥契約期間満了時まで、事業者が改修等を行った箇所や新たに設置した工作物又は備品等は、原則、原状回復の上で、返還してください。ただし、建物を取壊した場合は、更地で土地を返還してください。
- ⑦事業者は、次の費用を負担するものとします。
 - ア 契約及び貸付料改定等による変更契約ならびに履行に関して必要となる費用
 - イ 対象物件の引き渡し時における不具合個所の修繕に関する費用
 - ウ 対象物件の定着物その他引渡し時に存する一切の動産撤去・廃棄等の費用
 - エ 事業実施のために必要となる施設整備費用
 - オ 施設運営及び維持管理に必要な修繕費用及び法定点検等の費用
 - カ 事業実施ならびに施設維持保全に係る光熱水費
 - キ 対象物件返還時に係る原状回復費用
- ⑧リスク分担については次のとおりとします。
 - ア 自然災害等不可抗力による施設への損害があった場合には、事業者が対応することとします。
 - イ 事業者の故意又は過失により施設への損害があった場合には、事業者が対応することとします。
 - ウ 事業者による土地及び建物に対する改修等については、工事内容に関するものを含めて、事業者でそのリスクを負担することとします。

5 公募のスケジュール（予定）

本業務に係る全体スケジュールは以下のとおりとします。

概要	日程
実施要領の公表	令和7年12月12日（金）
現地見学会受付	令和7年12月12日（金）～12月19日（金）午後5時まで
現地見学会	令和7年12月23日（火）～12月25日（木）
質問受付期限	令和7年12月26日（金）午後5時まで
質問回答	令和8年1月13日（火）
参加表明書提出期限	令和8年1月20日（火）午後5時まで
参加資格審査結果通知	令和8年1月28日（水）（予定）
提案書提出期限	令和8年2月5日（木）午後5時まで
プロポーザル審査会	令和8年2月中旬頃
審査結果の通知・公表	令和8年2月下旬頃
地域説明会	令和8年3月上旬頃
協定書（仮契約）締結	令和8年3月下旬頃
本契約に向けた協議	令和8年4月以降
本契約の締結 （議会の議決）	令和8年度以降

◎状況によりスケジュールに変更が生じる可能性があります。予めご了承ください。

6 実施要領の公表

- （1）配布開始：令和7年12月12日（金）から
- （2）配布場所：市ホームページからダウンロードしてください。

URL:https://www.city.ishioka.lg.jp/shigoto_sangyo_machi/hacchu/proposal/page012320.html

7 現地見学会

- (1) 日 時：令和7年12月23日（火）（午前9時～午後5時）
12月24日（水）（午前9時～午後5時）
12月25日（木）（午前9時～午後5時）
※各日とも午前9時～午後5時の間で調整させていただきます。
- (2) 場 所：旧高浜小学校（石岡市高浜 62 番地）
旧三村小学校（石岡市三村 1853 番地）
旧関川小学校（石岡市石川 1153 番地）
※現地集合、現地解散
- (3) 提出書類：現地見学会参加申込書（様式第1号）
- (4) 提 出 先：〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目1番地1
石岡市役所 政策企画課
- (5) 提出方法：電子メールによる
【提出先メールアドレス】 kikaku@city.ishioka.lg.jp
※送信後は、必ず電話で受信確認を行ってください。
- (6) 提出期限：令和7年12月19日（金）午後5時まで
- (7) 注意事項：・上記日程で都合がつかず、参加を希望される場合は別途ご相談ください。
・現地見学会への参加申し込みをいただいた事業者のご担当者様宛てに、実施日時についてご連絡いたします。
・参加人数は最大5名以内としてください。
・現地見学会の参加有無による審査への影響はありません。

8 質問に関する事項

本要領に関する質問は、参加証明書及び提案書及び提案書の作成や提出に関する事項に限ることとし、評価及び審査に関する質問の受付はいたしません。

- (1) 提出書類：質問書（様式第2号）
- (2) 提出期限：令和7年12月26日（金）午後5時まで（必着）
- (3) 提 出 先：〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目1番地1
石岡市役所 政策企画課
- (4) 提出方法：電子メールによる
【提出先メールアドレス】 kikaku@city.ishioka.lg.jp
- (5) 回答期限：令和8年1月13日（火）

※質問書に対する回答は、市ホームページで公表することとし、質問者に対して直接の個別回答は行いません。また、回答には質問書提出者の名称は記載しません。

9 参加表明書に関する事項

(1) 提出書類：①参加表明書兼誓約書（様式第3号）

※共同企業体で参加する場合は、共同事業体構成調書（様式第4号）を添付してください。

②法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）

③印鑑登録証明書

④納税証明書

⑤直近3年分の決算書等（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準ずる書類）

⑥会社概要書（様式第5号）※

※法人登記簿謄本、印鑑登録証明書、納税証明書は発行日から3か月以内のものとしてください。

※グループでの応募の場合は、全ての団体が②～⑥の書類を提出してください。

(2) 提出部数：各1部

(3) 提出先：〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目1番地1
石岡市役所 政策企画課

(4) 提出方法：持参又は郵送

※郵送の場合には提出期限必着とします。

(5) 提出期限：令和8年1月20日（火）午後5時まで（必着）

9 参加資格審査・書類審査結果通知

参加申し込みを行った事業者のうち、参加資格を有すると認められた事業者に対し、令和8年1月中旬を目途に「参加資格結果通知書」を電子メール及び郵送にて送付いたします。

なお、参加資格結果通知書の発送と合わせて、プレゼンテーション・ヒアリングの日程もお知らせいたします。

10 提案書に関する事項

- (1) 提出書類：提案書（様式第 6 号）
- (2) 提出部数：提案書：10 部（正本 1 部、副本 9 部）
この他、当該提案書の電子データが保存されている CD-R 等を 1 枚提出してください。
※副本は、事業者名やロゴ等の事業者が特定できる情報は削除してください。
- (3) 提出先：〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目 1 番地 1
石岡市役所 政策企画課
- (4) 提出方法：持参又は郵送
※郵送の場合には提出期限必着とします。
- (5) 提出期限：令和 8 年 2 月 5 日（木）午後 5 時まで（必着）
- (6) 応募の辞退
提案書を提出後、辞退する場合は、参加辞退届（様式第 7 号）を提出してください。
- (7) その他留意事項
 - ①提案書は、12 審査方法 の審査基準に沿って作成してください。
 - ②提出書類は、日本工業規格 A4 縦型左綴じ、両面印刷とします。
 - ③文字は 12 ポイント以上とし、各ページにページの表記をしてください。
 - ④提案書の枚数は 15 ページ以内とします。（表紙・目次等を含む。）
 - ⑤上記の部数をそれぞれ 1 部ずつフラットファイルで綴じてください。
 - ⑥提出書類は、理由の如何を問わず返却はいたしません。※各校、4 件以上の提案があった場合は、一次審査を行う場合があります。
一次審査については、12 審査方法 の審査基準中、事業計画に関する評価（計 80 点）、価格に関する評価（計 30 点）を基に評価します。

11 プロポーザル審査会に関する事項

石岡市廃校跡地の利活用に関する公募型プロポーザル実施要領に基づき審査会を開催し、優先交渉権者を特定します。

- (1) 日 時：令和 8 年 2 月中旬
- (2) 場 所：石岡市役所 本庁舎 会議室（予定）
- (3) 出席者：5 名以内
- (4) 内 容：企画提案に関する説明は 15 分、質疑 10 分
また、上記で提出した書類以外の資料は使用しないでください。

- (5) その他：① 参加表明者が1名であってもプロポーザル審査は実施します。
- ② 参加表明者は、表明者名を公表しないこととします。
- ③ 使用機器等については、パソコンを持参し使用することができます。(プロジェクター、スクリーンは当市で準備いたします。)
- ④ プレゼンテーションに使用する資料は、提案書のみ(プロジェクター等を使用した拡大映像での説明可)とします。提案書提出時に提出していない新たな資料の提出及び修正は不可とします。ただし、明らかな誤りであって、その修正を市が認めた場合、又は本事業の公正な実施に支障の恐れがある場合等で市からの指示があったものについては、この限りではありません。
- ⑤ 欠席又は遅刻した者は、失格とします。

12 審査方法

(1) 選定審査会

選定に係る審査は、市職員で構成される選定審査会(以下「審査会」という。)を設置します。なお、審査会は非公開とします。

(2) 審査方法

審査会により書類審査及びプレゼンテーションを実施し、提案の審査をします。

①審査対象

提案書類及びヒアリング

②評価点

提案書類及びヒアリング終了後、審査基準(別紙2)に基づき点数化(満点を220とする。)して評価を行い、各審査委員の評価結果を集計し、その評価点の合計を「審査会の評価点」とします。

③審査項目及び配点

審査項目及び配点は次のとおりです。

【審査基準】

評価項目	評価内容		配点
全体評価 (計10点)	事業者の意欲	・明確な応募動機があるか ・活用意欲の高い提案であるか	10
事業概要に関する評価 (計100点)	利活用の概要	・企画提案のコンセプトが明確か ・事業者のノウハウが発揮された提案か	40
	周辺環境との調和	・周辺環境との調和や、地域との連携が見込める提案か	30

	地域社会への貢献	・地域社会への貢献や地域産業への活性化に繋がる提案か	30
事業計画に関する評価 (計 80 点)	事業計画	・事業計画の実現性や継続性があるか ・事業開始までのスケジュールは実現性があるか	30
	資金計画	・資金計画の実現性や継続性があるか	30
	事業実施体制	・適切な業務体制が確保されているか ・人員の確保や役割分担は明確か	20
価格に関する評価 (計 30 点)	提案価格	・提案価格、積算根拠は具体的か ・市側に新たな財政支出又は維持経費の増加は無い、又は少ないものか	30
合 計			220

④提案者の特定

審査の結果、審査会の評価点の最も高いものを優先交渉権者として特定します。
 なお、点数が同点となった場合には、委員の過半数で決し、可否同数の場合は、委員長が決するところによります。ただし、審査会の評価点が満点の 6 割に満たない場合は、特定しないものとします。

(3) 審査委員

審査委員の構成は、次のとおりとします。

①委員長

②委員その他委員長が必要と認める者 6 名以内

(4) 会議

①審査会の会議は、委員長が招集する。

②審査会には、提案者の出席を求め、提案内容の説明等をさせることができる。

③委員長は、必要があるときは、委員及び提案者以外の者の出席を求め、意見を聞くことができる。

④委員長は、簡易な事項又は急を要する事項については、会議に代えて書面により委員の意見を求めることができる。

(5) 審査結果の公表

①審査委員会が特定した最も適した提案者を優先交渉権者とし、応募者全員に審査結果を通知します。

②審査結果については、プロポーザル審査の終了後に、選定された応募者名及び提案概要書等の一部又は全部を市ホームページで公表します。

なお、選定結果についての異議申立、選定の経緯についての問い合わせには応じません。

13 地域説明会

優先交渉権者は、提案事業の内容について、決定後、速やかに、地域説明会等を実施することとします。開催日時及び場所等については、市と協議の上、行うこととします。

14 協定書（仮契約）の締結

地域説明会の実施により地域住民の理解が得られ、かつ協議を進めた結果、石岡市及び優先交渉権者双方の合意に達した場合は、協定書（仮契約）を締結し、契約の締結に向けて協議することとします。なお、協議が整わない場合は、次点の提案者と協議を行うこととします。

15 本契約の締結（市議会の議決）

仮契約の締結及び財産処分に係る手続が完了した後に、必要に応じて市議会の議決を経て本契約を締結するものとします。市議会の議決を得るまでには、一定期間を要することがあるとともに、承認が得られない場合は、本契約を締結することができないものとします。また、本契約を締結できない場合においては、それまでの検討に要した費用等について、当市では一切補償しないものとします。

16 契約の解除及び損害賠償

市は、事業者が契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに契約を解除することができるものとします。その際、事業者が契約に定める義務を履行せず、市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。また、市は、優先交渉権者が本要領で定める参加資格を偽る等の不正をしながら契約を締結したことが明らかになったとき、契約を解除することができるものとします。

17 欠格事項

参加表明者が次のいずれかに該当する場合は、審査を受ける資格及び優先交渉権者となる資格を失い、失格とします。なお、この場合において、事業者及び優先交渉権者に損害が発生しても、当市では一切補償しないものとします。

- （１）参加資格があると確認された者であっても、契約締結前に、「３ プロポーザル参加対象者（応募資格）」の各項目いずれかに該当することが判明したとき。
- （２）提出書類に虚偽の記載があったとき。
- （３）公平な審査を阻害する行為があったとき。

- (4) 本要領に定める手続以外の方法により、審査会又は関係者にプロポーザルに対する援助を直接又は間接的に求めたとき。
- (5) 企画、資金調達、設計、工事並びに経営及び管理運営等の業務を遂行するに当たって支障があるとき。
- (6) その他本要領に違反すると認められるとき。

18 その他

- (1) 本プロポーザルに係る費用は、参加者の負担とします。
- (2) 提出された書類は、返却いたしません。
- (3) 提出書類等に記載された個人情報、本事業に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しません。
- (4) 本要項に定めがない事項については、市と事業者で協議の上決定します。

19 問い合わせ先

ご質問等がある場合は、お手数ですが以下の連絡先にお問い合わせください。

〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目1番地1
石岡市役所 政策企画課
TEL：0299-23-7277（直通）
FAX：0299-22-5276
Eメール：kikaku@city.ishioka.lg.jp