

**旧笠原小学校跡地  
利活用事業者募集要項**

**鴻巣市**

## — 目 次 —

<b>第 1</b>	<b>事業の目的及び背景</b> .....	<b>1</b>
<b>第 2</b>	<b>事業内容に関する事項</b> .....	<b>1</b>
1	募集要項の位置付け.....	1
2	対象物件の概要.....	2
3	貸付条件.....	8
4	利活用上の制約等.....	10
5	地域への貢献及び市への説明・報告等.....	12
6	その他.....	13
<b>第 3</b>	<b>契約に関する内容</b> .....	<b>14</b>
1	基本協定.....	14
2	建物賃貸借契約.....	14
3	契約の解除等.....	14
<b>第 4</b>	<b>その他</b> .....	<b>15</b>

## 第1 事業の目的及び背景

鴻巣市では、令和4年3月31日に閉校となった鴻巣市立笠原小学校について、令和3年度に実施した、地域住民へのアンケート及び懇談会、民間事業者へのアンケート及びヒアリング調査の結果を踏まえ、地域の意向を十分に配慮するとともに、経済性や継続性、地域の活性化という視点から跡地利活用の方向性を整理した「笠原小学校跡地利活用基本計画」を策定しました。

本事業は、当該計画に示す跡地の利活用イメージ『次世代へつなぐ 学校資源を有効活用した地域拠点の創出』に資する、鴻巣市及び笠原地域の活性化や施設の有効活用を目的とした、民間事業者のノウハウを活かした活用の提案を募集するものです。

## 第2 事業内容に関する事項

### 1 募集要項の位置付け

旧笠原小学校跡地利活用事業者募集要項（様式集を含む。以下「本募集要項」という。）は、旧笠原小学校跡地の利活用を行う事業者を選定するに当たって公表するものです。本公募への提案参加を希望される事業者は、「旧笠原小学校跡地利活用事業者募集実施要領」及び本募集要項（以下「募集要項等」という。）の内容を踏まえて、応募書類を提出していただくこととなります。

なお、募集要項等と質問書に対する市の回答に相違がある場合は、回答内容を優先してください。

## 2 対象物件の概要

### (1) 対象施設

旧笠原小学校（埼玉県鴻巣市笠原 1613 番地）

【対象施設位置図】



### (2) 敷地概要

敷地一覧表

地名地番	登記地目	面積（登記面積） ※1	備考
鴻巣市笠原字沼向 790-4	学校用地	62.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1566-3	学校用地	9.91 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1568-2	学校用地	23.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1574-3	公衆用道路	19.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1575-2	学校用地	161.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1575-4	雑種地	46.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1576-2	学校用地	49.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1577-2	学校用地	13.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1577-3	公衆用道路	16.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1579-2	学校用地	6.61 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1579-3	公衆用道路	39.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1580-1	学校用地	2,387.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1581-2	公衆用道路	19.00 m <sup>2</sup>	

鴻巣市笠原字沼向 1583-2	公衆用道路	16.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1594	田	79.00 m <sup>2</sup>	※2
鴻巣市笠原字沼向 1600-2	公衆用道路	13.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1602-2	公衆用道路	23.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1612-8	官有地	6.13 m <sup>2</sup>	※3
鴻巣市笠原字沼向 1613-1	学校用地	13,760.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1613-3	雑種地	109.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1619-2	学校用地	406.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市笠原字沼向 1620-3	学校用地	195.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市郷地字下郷地 947-4	学校用地	41.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市郷地字下郷地 948	学校用地	112.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市郷地字下郷地 948-2	学校用地	41.95 m <sup>2</sup>	※3
鴻巣市郷地字下郷地 948-3	学校用地	29.00 m <sup>2</sup>	
鴻巣市郷地字下郷地 947-13	学校用地	13.53 m <sup>2</sup>	※3
鴻巣市笠原字沼向 790-11	学校用地	201.31 m <sup>2</sup>	※3
鴻巣市笠原字沼向 948-5	学校用地	41.76 m <sup>2</sup>	※3
鴻巣市笠原字沼向 948-6	学校用地	107.14 m <sup>2</sup>	※3
	合計	18,045.34 m <sup>2</sup>	

※1 面積は登記面積につき、実測面積と異なります。

※2 3(3)参照

※3 令和5年度内登記完了予定筆

#### 敷地隣接道路

北側道路（主要地方道 77 号行田蓮田線）	道路現況：幅員約 12.5m
東側道路（市道 I-162 号線）	道路現況：幅員約 4.0m
南側道路（元荒川管理道路（ふるさと総合緑道））	道路現況：幅員約 2.2m

#### 法規制

都市計画区域	市街化調整区域
容積率及び建ぺい率	容積率 200%/建ぺい率 60%
日影規制	日影規制あり（高さが 10m を超える建築物）
その他規制	家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食） ※対象施設のうち一部

(3) 主な建築物

建物一覧表

用途	構造	延床面積	建築年	備考
体育館	鉄骨造	753.29 m <sup>2</sup>	S52	H24年度 耐震・大規模改修済
校舎 (特別教室棟)	RC造	1,133.74 m <sup>2</sup>	S54	H23年度 耐震化済
校舎 (普通教室棟)	RC造	1,934.28 m <sup>2</sup>	H1	耐震改修不要
給食室	RC造	186.17 m <sup>2</sup>	H1	
プール	RC造	—	S59	
合計		4,007.48 m <sup>2</sup>		

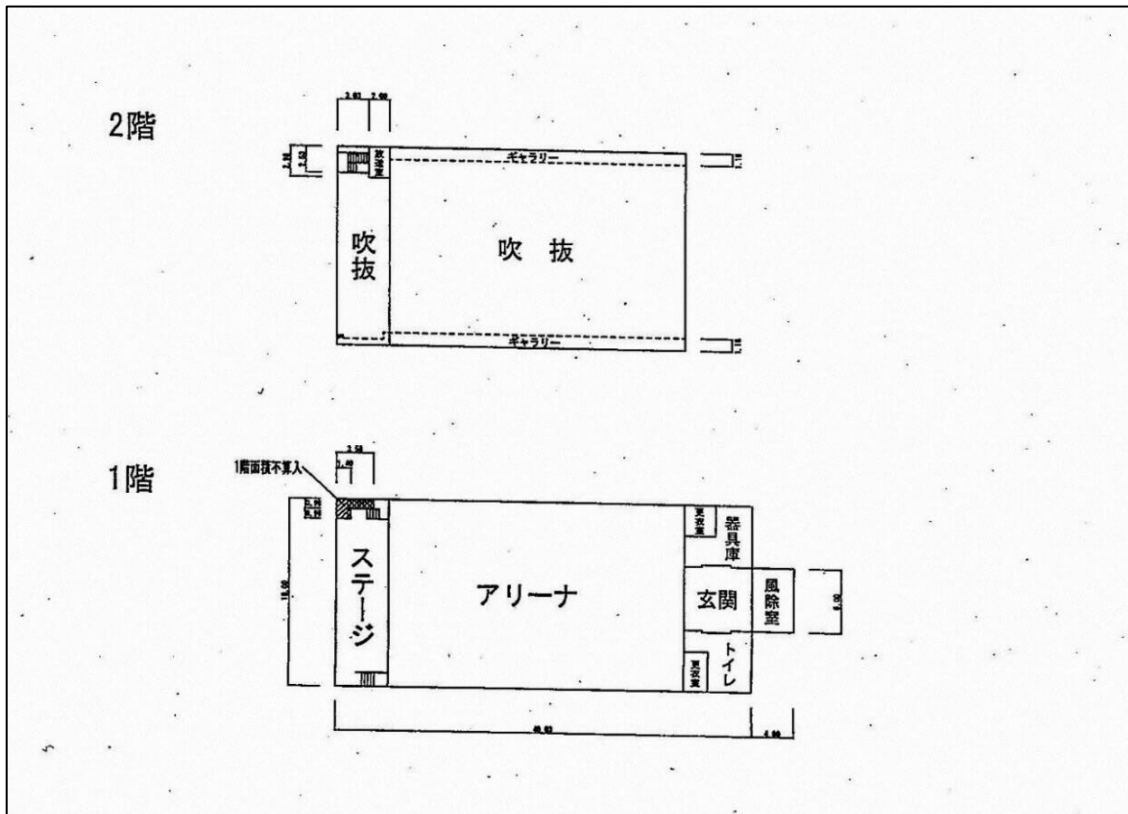
※ 延床面積は竣工図等に基づくものであり、実測と異なる場合があります。

※ 用途は閉校前の名称となります。

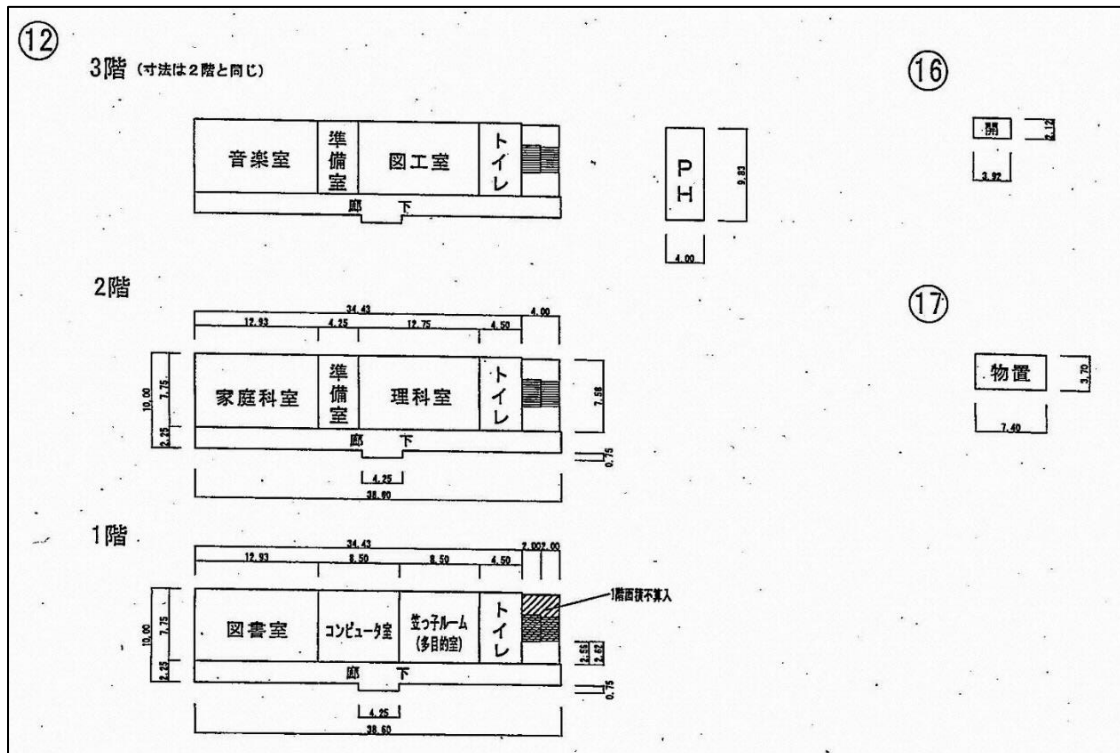
【建物配置図】



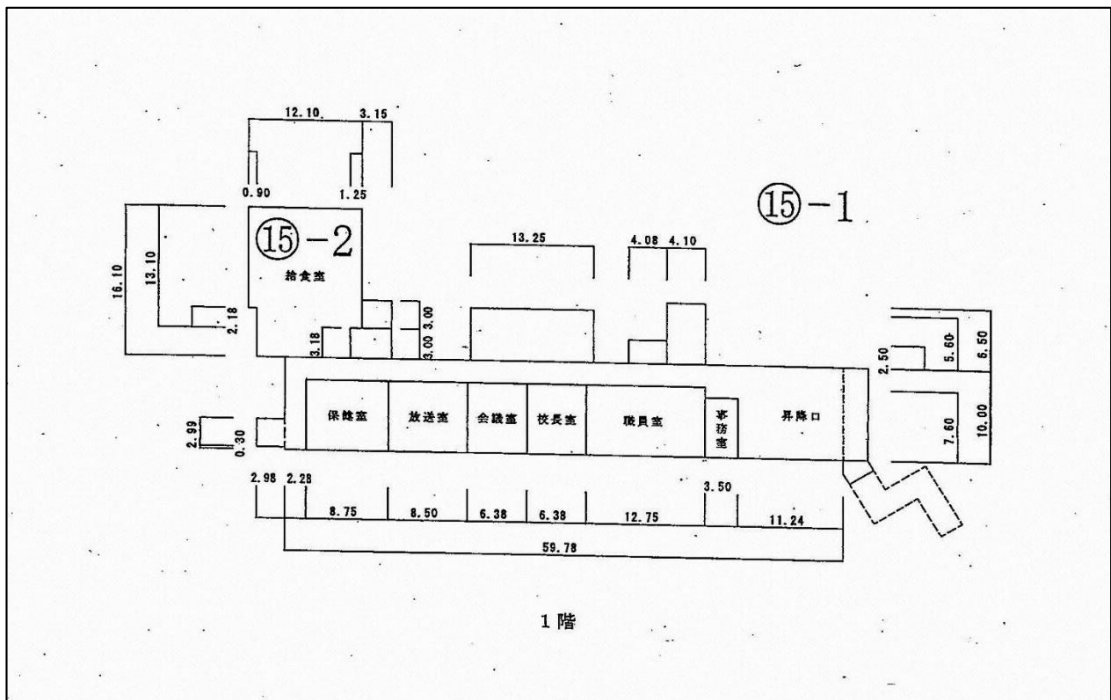
【学校図面（体育館平面図）】



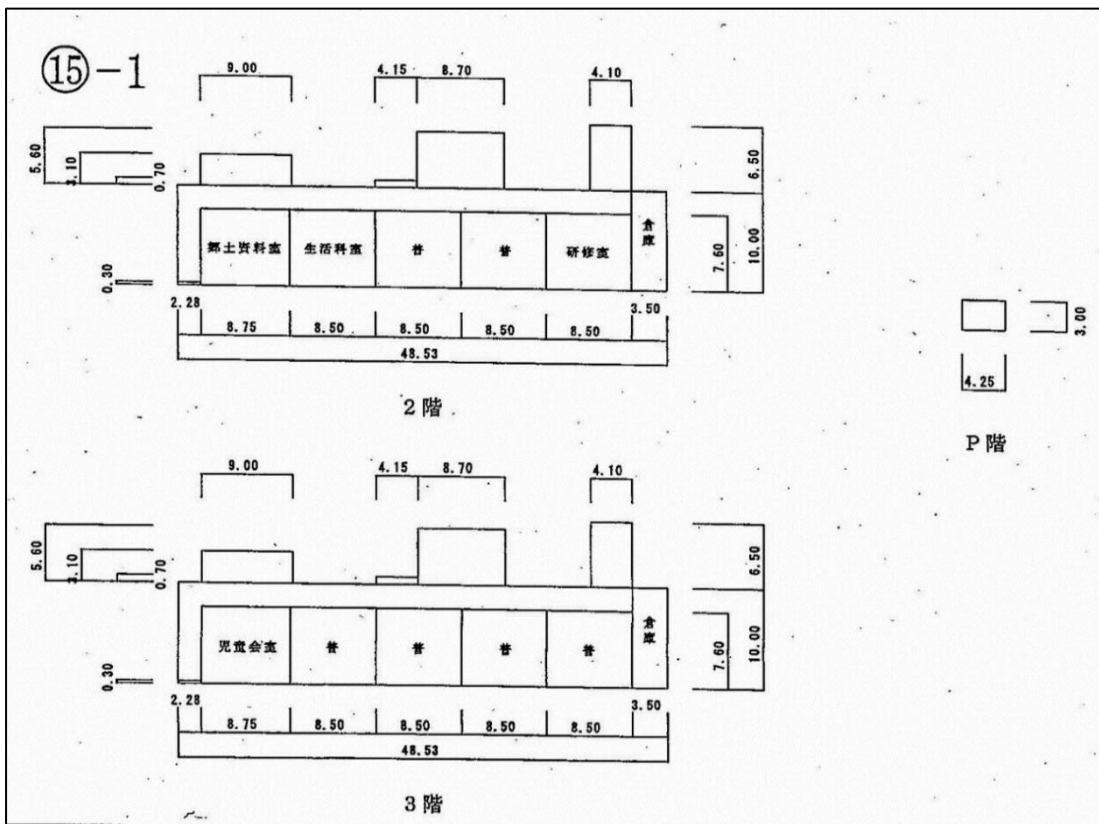
【学校図面（校舎：特別教室1～3階平面図）】



【学校図面（校舎：普通教室1階平面図）】

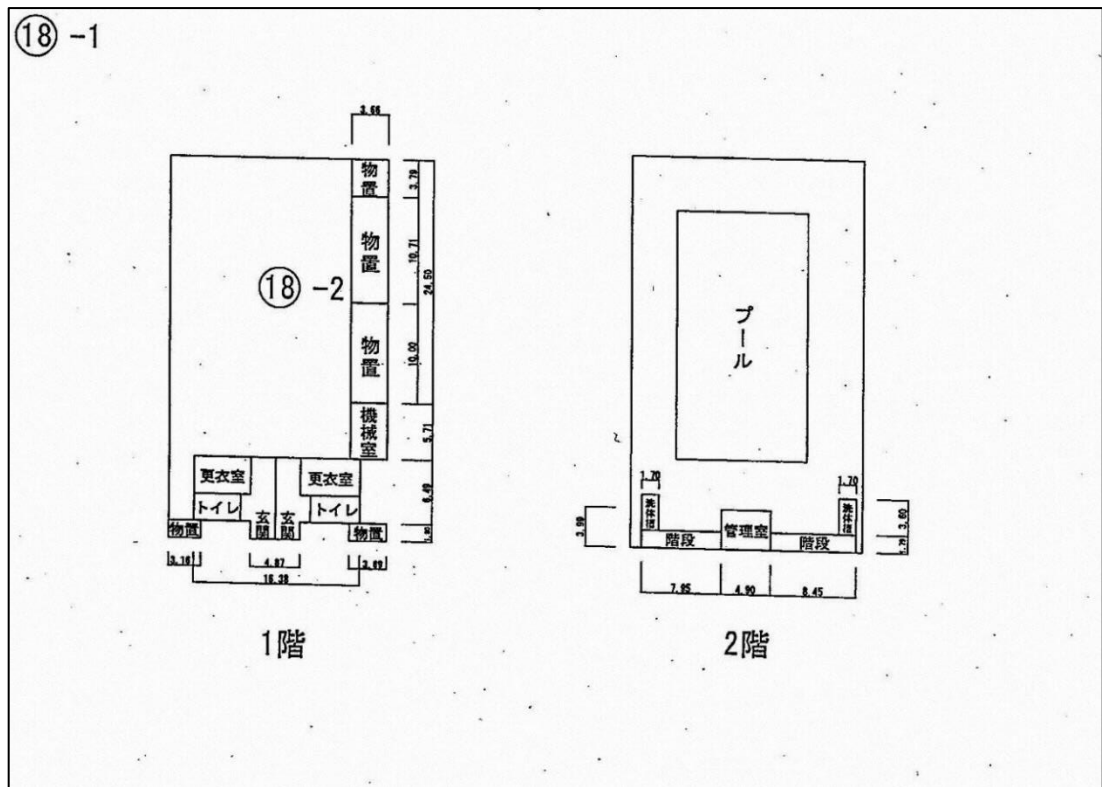


【学校図面（校舎：普通教室2，3階平面図）】





【学校図面（プール平面図）】



(4) 設備

設備	状況
電気	<p>高压電力</p> <p>詳細は、現地又は図面により確認してください。</p>
水道	<p>市営水道</p> <p>詳細は、現地又は図面により確認してください。</p>
汚水処理	<p>合併浄化槽 2 単独浄化槽 2</p> <p>詳細は、現地又は図面により確認してください。</p>
雨水処理	<p>詳細は、現地又は図面により確認してください。</p>
ガス	<p>プロパンガス（ガスボンベは撤去）</p> <p>詳細は、現地又は図面により確認してください。</p>
給湯器	<p>あり</p> <p>詳細は、現地又は図面により確認してください。</p>
空調設備	<p>普通教室棟：19 部屋中 11 部屋にエアコン設置（教室 6 部屋）</p> <p>特別教室棟：9 部屋中 3 部屋にエアコン設置（PC 室、図書室、音楽室）</p> <p>全て平成 26 年 7 月設置</p> <p>詳細は、現地又は図面により確認してください。</p>
換気設備	<p>換気扇</p> <p>詳細は、現地又は図面により確認してください。</p>

消防設備	屋内消火栓、火災報知機等 詳細は、現地又は図面により確認してください。
通信設備	普通教室・理科室等に Wi-Fi 設備を設置 詳細は、現地又は図面により確認してください。
警備設備	あり 詳細は、現地又は図面により確認してください。

※ 現地と各図面が異なる場合は、現地在優先となります。

### 3 貸付条件

#### (1) 契約形態

建物賃貸借契約（定期建物賃貸借契約）

#### (2) 敷地利用

本事業の運営は、事業者（複数の事業者の共同体による運営も可）による敷地全体の一括利用とします。ただし、事前に市の承認のもと、第三者に転貸することができません。なお、全部の転貸は認めません。

また、賃借権の第三者への譲渡は認めません。

#### (3) 事業（貸付）期間

貸付開始日から10年間

契約期間が満了する6月前までに、市と事業者は再度の契約に係る協議を行うことができるものとします。

なお、現在、体育館部分の敷地の一筆が、「鴻巣市」と「所有者が死亡し法定相続人が相続放棄」された共有物となっており、相続財産清算人の申立による持分移転を調整しています。

契約締結時までに「所有権移転登記が未完了」かつ「相続財産清算人による契約実施承諾」が取り付けられない場合、民法第252条第4項第3号に基づき「3年間」での契約締結とし、契約終了後、「7年間」の再契約締結を予定します。

#### (4) 貸付料

応募者の提案により設定します。次の(5)貸付料基準額より低い貸付料の提案も可とします。ただし、無償の貸付はできません。

なお、土地・建物面積が実測の結果異なっていた場合であっても、変更は行いません。

#### (5) 貸付料基準額（年額）

貸付料基準額：2,196,000円（土地・建物代の総額）

※参考 月額：183,000円

※別途消費税及び地方消費税

#### (6) 引渡条件

現況での引渡を基本とします。なお、旧笠原小学校内にある物品は、防災関連備品を除き、活用事業者が自由に使用できるものとします。

(7) 契約不適合責任

市は貸主として、契約締結後の一切の契約不適合責任を負いません。

(8) 契約満了時の留意事項

事業者は、原則として契約期間が満了するまでに、自己の負担において、施設を契約前の状態に回復して返還するものとします。ただし、市と協議の上、現状のまま返還することを市が承諾した場合は、この限りではありません。

(9) 停止条件

① 貸付料基準額よりも低い価格で貸し付けることについては、議会の議決が必要になることから、貸付料の確定及び契約については議決後となります。なお、議会で議決が得られないときは、契約を締結することはできません。

② 都市計画法第34条第1号から第13号までの規定による開発行為及び建築行為を行う場合以外は、同条第14号に基づく埼玉県開発審査会に付議する必要があります。当該審査会にて建築物の用途変更の許可が認められない場合は、契約を締結することはできません。

(10) 水害に対する避難情報が出された場合の対応

隣接する元荒川の家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸侵食）に本事業の対象物件の一部が指定されていることから、市が高齢者等避難情報の発出及び他の公共施設の閉鎖を決定した場合には、直ちに事業を中止し施設を閉鎖してください。また、元荒川の溢水による氾濫の恐れがあるなど、対象物件の安全確保を図ることができない場合は、早期に避難してください。

これらの避難情報が解除になり、対象物件の安全が確認できるまでの間は事業再開できません。

(11) 活用事業者の費用負担

ア 契約に要する費用

イ 事業実施のために必要となる施設整備、改修に必要な費用（各種申請等の手続に係る費用等を含む。）

ウ 修繕を含めた、貸付物件の維持管理に必要な費用（光熱水費等を含む。）

エ 各種保険料

オ 活用事業者が設置した新たな工作物その他引渡し時に存する一切の動産の撤去及び廃棄物の費用（ただし、市が撤去及び廃棄不要としたものを除く。）

カ 原状回復に係る費用（ただし、3貸付条件(8)による。）

(12) 損害賠償責任保険への加入

事業実施に当たり、活用事業者が故意、過失等により、市又は第三者へ損害を与えた場合は、活用事業者が損害賠償を負うこととなるため、活用事業者は損害賠償責任保険に加入するものとします。なお、契約締結に当たり、保険に加入したことを証する書面の写しを市へ提出してください（保険の年次更新の際も同様に速やかに市へ写しを提出してください。）。

#### 【補足事項】

本物件については、全国市長会が加入市を被保険者とする市民総合賠償保険及び、公益社団法人全国市有物件災害共済会が運営する建物総合損害共済の加入物件であり、貸付開始以降も継続して加入します。ただし、市に対する賠償責任や災害に係る損害等に適用するものであって、活用事業者の事業には適用できません。

#### 4 利活用上の制約等

##### (1) 指定避難所

旧笠原小学校は、「鴻巣市地域防災計画」に基づき、指定避難所として位置付けられています。

避難所開設に当たっての具体的な運営方法及び備蓄物その他点検に係る当該施設への立入りについては、別途、市との協議により決定します。

また、大規模災害発生時に市が避難所を開設する判断をした場合、普通教室、特別教室及び体育館を避難所として一般開放することになりますので、活用事業者は速やかに避難所を開設・運営できるよう協力してください。

なお、避難所の開設及び運営に係る費用は、市が負担することとしますが、その他関連経費等の負担の詳細については、市及び活用事業者との協議により決定し、市は事業休業に伴う補償等については負担しません。

※過去に旧笠原小学校で避難所を開設した実績はありません。

##### (2) 上水道水質監視装置について

敷地内に市が設置する「上水道水質監視装置」があります。(P4 建物配置図参照)

当該施設については、今後とも当該場所に設置されることを前提とし、管理者が定期的に立ち入ることを容認していただきます。

立入方法等の詳細については、活用事業者との協議により決定します。

##### (3) 建築物の新築等について

敷地内への建築物の新築、改築又は増築は認められません。(既存施設の改修等は除く。)

##### (4) 既存施設の改修等に係る事前協議

既存施設の改修及び敷地内への工作物の設置を行う場合は、事前に市と協議してください。

##### (5) 地域住民等への配慮

活用事業者は、下記に記載する内容を遵守してください。

ア 埼玉県景観条例(平成19年埼玉県条例第46号)その他の法令に基づき、良好な景観の形成に努めること。

イ 周辺環境に与える影響に十分配慮すること。

ウ 事業の実施に当たっての事前説明等、地域住民等に対しては誠実に対応するとともに、円滑な関係の構築を図ること。

## (6) 土地建物利用等の規制

### ア 関係法令等の遵守

関連法令及び埼玉県・鴻巣市の条例等（以下「関係法令等」という。）により土地建物の利用上様々な規制があるため、応募者にて確認の上、提案内容は関係法令等を遵守できるものとしてください。また、確認は原則として事業提案前に行ってください。

### イ 構造上の制限

壁や床スラブに開口を設けるなど、本施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事を行うことはできません。ただし、構造上の問題を生じさせない場合においては、この限りではありませんので、施工内容について事前に市と協議してください。

なお、活用事業者が実施した工事に起因する事故等のリスクについては、活用事業者の負担による対応とします。

### ウ 供給処理

#### (ア) 上水道

建築物の用途変更に際して、水道工事を行う場合は活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

#### (イ) 下水道

校舎、体育館の汚水処理については合併処理浄化槽により処理をしています。建築物の用途変更に際しては、事業用途や汚水処理量に応じた合併浄化槽の増設等、活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

#### (ウ) 電気及び電話

追加で電気及び電話の引込みが必要となる場合は、供給事業者と協議の上、活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

#### (エ) ガス

火気の使用に関しては、消防法の届けについて埼玉県央広域消防本部に相談してください。本施設は、都市ガスの供給エリア外に立地しています。プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議の上、活用事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

### エ 地中障害物等

事業の支障となる地中障害物等が存在した場合は、関係法令等を遵守し、活用事業者自らの責任と費用負担で撤去することとします。

### オ 埋蔵文化財調査

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」には該当しません。ただし、遺跡などが発見された場合は、同法第96条に基づく届出が必要となります。

なお、埋蔵文化財発掘調査に関する費用及びそれに起因する工期の変更に関する直接的な損害については、事業者負担にて対応してください。

カ 看板等の設置や景観への配慮について

看板等を設置する場合又は既存建物の外観の変更を行う場合は、関係法令等を遵守してください。

## 5 地域への貢献及び市への説明・報告等

### (1) スポーツ団体の施設利用への対応

校庭及び体育館は、以下のとおり、地域のスポーツ団体が利用しています。募集に際し、スポーツ団体等への施設開放は必須条件ではありませんが、地域住民への開放が可能な場合は、評価の対象とします。

【旧笠原小学校開放利用状況（令和4年度）】

スポーツ団体	体育館・校庭	平均利用回数/月
野球	校庭・体育館	8回
バスケットボール	体育館	10回
剣道	体育館	3回
バレーボール	体育館	5回
グラウンドゴルフ	校庭	6回
総合型スポーツクラブ	体育館	5回

### (2) 旧笠原小学校跡地利活用実行委員会への対応

笠原地域のコミュニティ活動を推進するとともに、笠原地域の魅力を市内外に発信するため、当該地域在住の方により「旧笠原小学校跡地利活用実行委員会」が組織されており、旧笠原小学校跡地を利活用したイベントが年に2回程度行われています。事業の実施に当たっては、当該実行委員会と定期的に打合せを行っていただくなど、実行委員会の活動に協力してください。

※活動状況は、市ホームページや旧笠原小学校跡地利活用実行委員会のインスタグラムを御参照ください。

### (3) 運営開始前の地元説明会の開催

基本協定締結後、建物賃貸借契約締結前に、提案事業の内容について地域住民等への説明会を実施していただきます。

なお、開催日時及び場所等については、市と協議し、決定することとします。

### (4) 運営状況のモニタリング

活用事業者による事業が、提案内容のとおり運営されていることを確認するため、モニタリングを実施します。モニタリング事項については、運営開始前に市と協議し、決定します。活用事業者は必要な資料の提供などモニタリングに協力してください。

### (5) 実地調査

市は必要に応じて、施設内に立ち入り、活用事業者の利用状況について報告又は資料の提出を求めることができるものとします。なお、活用事業者はこの調査を拒むことはできません。

## 6 その他

### (1) 敷地内の記念碑や立ち木について

敷地内の記念碑や立ち木をなるべく残すような活用方法とし、移設する場合は市と協議してください。

### (2) 問合せ先について

関係法令等による規制や申請等の手続は、募集要項等に記載する限りではありません。また、優先交渉権者等に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。応募者の責任において、適宜、関係法令等を所管する窓口にご相談・確認の上、適法となるように提案事業の検討を行ってください。

No.	内容	部署	電話番号
1	本事業の総合的事項に関する内容	鴻巣市総合政策課企画担当	048-541-1321 (内線 2236)
2	都市計画法の開発許可等に関する内容	鴻巣市建築住宅課開発審査担当	048-541-1321 (内線 3266)
3	建築基準法に関する内容	鴻巣市建築住宅課建築審査担当 又は 埼玉県越谷建築安全センター杉戸駐在	鴻巣市建築住宅課建築審査担当 048-541-1321 (内線 3265) 埼玉県越谷建築安全センター杉戸駐在 0480-34-2385
4	景観に関する内容	鴻巣市建築住宅課建築審査担当	048-541-1321 (内線 3265)
5	消防法に関する内容	埼玉県央広域消防本部	048-597-3301
6	水道に関する内容	鴻巣市水道課・経營業務課	施設：鴻巣市水道課施設担当 048-541-1321 (内線 3146) 料金：経營業務課料金担当 048-577-8131
7	屋外広告物に関する内容	鴻巣市建築住宅課建築審査担当	048-541-1321 (内線 3265)

### 第3 契約に関する内容

市と優先交渉権者は、事業の実施に先立ち、基本協定及び建物賃貸借契約を締結します。

#### 1 基本協定

ア 市と優先交渉権者は、実施する事業内容、双方の権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、基本協定を締結します。

イ 市と優先交渉権者は、協定締結に向けて事業内容や各条件について交渉を行います。

ウ 応募者（応募法人又は共同事業体の代表となる法人）を締結当事者とします。

エ 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者と交渉を行います。

オ 協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

カ 基本協定書により、市及び優先交渉権者は協議し、募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない限りにおいて、合意により本事業の実施に関し必要な事項（以下「追加合意事項」という。）を定めることができます。なお、追加合意事項は市及び優先交渉権者が作成する文書によらなければ、その効力が発生しないものとします。

#### 2 建物賃貸借契約

ア 市は、優先交渉権者による手続等の完了後、応募書類内容、基本協定、基本協定に基づく追加合意事項に基づき速やかに、優先交渉権者と建物の貸付けに係る契約を締結するものとします。なお、契約の形態は、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に基づく定期建物賃貸借契約となります。

イ 貸付料基準額よりも低い価格で貸し付ける場合は、議会の議決が必要になることから、貸付料の確定及び契約については議決後となります。

ウ 都市計画法第34条第14号に基づく埼玉県開発審査会に付議する場合、当該審査会にて使用用途の変更の許可が認められない場合は、契約を締結することはできません。

エ 優先交渉権者と建物の貸付けに係る契約を締結できない場合は、次点交渉権者との交渉を行います。

#### 3 契約の解除等

ア 活用事業者の債務不履行等による場合

次の(ア)～(エ)の事由に該当すると認められるときは、市は基本協定を解除し、契約を締結しない、又は締結した契約を解除することができるものとします。

この場合において、市に損害が生じたときは、活用事業者はその損害を賠償するものとします。

(ア) 活用事業者が資格を偽る等不正な行為により当該施設を借り受けたとき。

(イ) 活用事業者が契約に定める義務を履行しないとき。

(ウ) 活用事業者が破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申立てを受け、又はこれを自ら申



し立てたとき。

(エ) 営業譲渡の決議がされたとき又は強制執行の申立て、競売申立て若しくは仮処分  
の申立てを受けたとき。

イ 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力等の市及び活用事業者双方の責めに帰すことができない事由により事業  
の継続が困難であると認められる場合は、市と活用事業者は協議の上、事業の終了又  
は契約の解除をすることができることとします。

この場合における当該施設の取扱い等については、市と活用事業者の協議により  
決定します。

#### 第4 その他

(1) 募集要項等に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってくださ  
い。

(2) 鴻巣市の総合振興計画や統計資料など市政に関する各種資料については、市ホーム  
ページ(<https://www.city.kunosu.saitama.jp>)などを御活用ください。

(3) 参考図面等一覧 (<https://www.city.kunosu.saitama.jp/page/17499.html>)

ア 現況敷地図

イ 既存道路図

ウ 既存建物図面

エ インフラ関係図

オ 地質調査

カ アスベスト調査報告書

キ 避難施設関連資料

ク ハザードマップ

ケ 笠原小学校跡地利活用基本計画