

旧二島幼稚園貸付け事業に係る仕様書

1 事業名

旧二島幼稚園貸付け事業

2 事業概要

山口市が所有する旧二島幼稚園の土地及び同土地上に所在する建物、工作物等(以下「本施設」という。)について、利活用条件を付して貸し付けるもの。

3 本施設の概要

(1) 土地の概要

① 土地の内容

所在地	地番	山口市秋穂二島字北村 6174 番地 2	他 4 筆
地目	雑種地ほか(現況：宅地)		
面積	1,875.10 m ²		
都市計画区域	非線引き都市計画区域、用途地域の指定はない、山口市景観条例(一般地域)、特定用途制限地域、宅地造成等工事規制区域 建蔽率：60% 容積率：200%		
防火地域	防火地域区域外(22 条地域)		
道路状況	市道祢宜幸田線(幅員約 11.5m の両側歩道付舗装)沿い		
アクセス	J R 山陽本線「四辻」駅まで約 6km 山陽自動車道「山口南」I C まで約 6.5km		

② 土地の明細

所在地及び地番	地目	地籍(登記簿)
山口市秋穂二島字北村 6174 番地 2	雑種地 (現況：宅地)	1,553 m ²
山口市秋穂二島字北村 6174 番地 5	雑種地 (現況：宅地)	80 m ²
山口市秋穂二島字北村 6175 番地 7	雑種地 (現況：宅地)	205 m ²
山口市秋穂二島字北村 6175 番地 8	公衆用道路 (現況：宅地)	3.10 m ²
山口市秋穂二島字北村 6176 番地 2	公衆用道路 (現況：宅地)	34 m ²
		1,875.10 m ²

(2) 建物等の概要

① 園舎

建築年月日	平成5年度		
構造	木造一部鉄骨造（鉄骨部：テント屋根）平屋建		
用途	幼稚園		
建築面積	332.15 m ² (鉄骨部：54.64 m ²)	延床面積	326.49 m ² (鉄骨部：29.52 m ²)
基礎	鉄筋コンクリート布基礎		
外壁	漆喰調吹付仕上（腰壁：杉板張り）		
屋根	セメント洋瓦（鉄骨部：不燃テント）		
給排水設備	上水：水道 下水：合併処理浄化槽（21人槽）		
留意事項	築後約31年を経過しており、経年相応の摩擦・損耗等が認められる。		

② 倉庫・飼育小屋

建築年月日	平成5年度		
構造	木造平屋建		
用途	倉庫		
建築面積	16.2 m ²	延床面積	9.72 m ²
基礎	鉄筋コンクリート布基礎		
外壁	モルタルコテ押え VP 塗装（腰壁：杉板張り）		
屋根	ガルバリウム鋼板		
留意事項	築後約31年を経過しており、経年相応の摩擦・損耗等が認められる。		

③ プール

水槽	ステンレス水槽（4m×2.5m）
水深	水深：50cm～55cm

※ これは提案者が本施設の概要を把握するための参考資料である。提案者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行うこと。

4 貸付けの条件

(1) 貸付け用途

本施設は、「山口市農山村エリア居住促進計画」において「地域拠点形成促進区域」に位置していることから、貸付けの用途は、子育て・教育、医療・福祉、防災、交通、買い物など、日常生活に必要な機能の維持・確保に関する用途に限定する。

「山口市農山村エリア居住促進計画」における「地域拠点形成促進区域」

住宅建設等を促進しつつ、一定の人口が維持されることで、生活関連機能の維持・確保を図り、農山村エリアの全域において安心して住み続けられる地域拠点の形成につなげる区域。具体的には、地域交流センター（分館含む）や小学校等を中心としたおおむね半径500mの（上限1km）範囲及び主要なバス路線（日30本以上の運行頻度のバス路線）である幹線道路からおおむね500mの範囲。

(2) 禁止事項

- ア 公序良俗に反する使用
- イ 風俗営業等の使用
- ウ 宗教活動や政治活動を目的とした使用
- エ 騒音、ばい煙や悪臭等により、地域の生活環境に影響を及ぼす使用
- オ その他公益を害するおそれのある使用
- カ 転貸すること

(3) 本施設の引渡し

本施設は一括で貸付けることとし、一部のみを貸付けることはしない。

- ア 土地
現状（工作物等を含む。）のまま貸し付ける。
- イ 建物等
現状のまま貸し付ける。

(4) 最低貸付け金額

年額114万円（消費税及び地方消費税を含む。）

- ア 賃借人は、月割による金額を、当月の末日までに毎月支払わなければならない。
- イ 1箇月に満たない期間の賃料は、日割り計算により算定する。
- ウ 光熱水費及び施設の維持管理費等に要する費用については、賃借人において契約し、負担すること。

(5) 貸付期間

契約締結日から最長3年間

- ア 貸付け開始時期については、事前に協議することとし、提案事業の準備期間も貸付期間に含めるものとする。
- イ 令和8年度末日までに提案事業の用途に使用すること。
- ウ 提案事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市と協議すること。
- エ 契約期間満了後も継続して本施設の利活用を希望する場合、市との協議の上、貸付けの再契約又は若しくは買い取りをすることができるものとする。

(6) 契約保証金

- ア 契約保証金は契約金額の100分の10とする。
- イ 賃借人は契約締結日までに契約保証金を一括して支払うものとする。
- ウ 契約保証金については、契約期間満了時に、本施設の原状回復を確認の上、利息を付さずに返還する。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、契約保証金は市に帰属する。

(7) 利活用方法

ア 建物

- ・ 市は、賃借人が本施設の建物の内装、外装の変更・改修及び新たな建物を建築する提案を認めることとする。ただし、貸付期間が満了した場合又は契約の解除があった場合には、賃借人は原状に回復して市に返還するものとする。なお、市との協議の上、本施設を買い取る場合はこの限りでない。
- ・ 賃借人は、増築した建物の買取り及び造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできない。

建物の新築及び改修工事等における遵守事項

- ・ 建築物の新築及び改修工事等の手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。
- ・ 施設への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- ・ 作業期間中は、施設の周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保に配慮すること。
- ・ 作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。
- ・ 建築物の新築及び改修工事等を業者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

イ 留意事項

- ・ 貸付期間内は、提案事業以外の用途に活用しないこと。
- ・ 貸付期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守するとともに、あらかじめ市と協議の上、承認を得ること。
- ・ 本施設は、善良な管理者の注意をもって「秩序ある管理運営」を確保すること。
- ・ 本施設の利活用の提案にあたっては、「3 本施設の概要」等を十分に把握した上で行うこと。
- ・ 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続は、賃借人の責任において行うこと。
- ・ 事業の着手にあたっては、開発要件等の審査が必要な場合があるため、賃借人の責任において、事前に十分な確認をすること。

(8) 瑕疵担保

賃借人は、本施設の貸付け契約締結後、本施設に数量の不足又は隠れた瑕疵(土壌汚染、地盤沈下、地下埋設等の隠れた瑕疵)のあることを発見しても、損害賠償の請求又は本契約の解除をすることはできない。

(9) 修繕の取扱い

提案事業の実施にあたって、施設の運営及び使用にかかる施設機能を維持するために必要な修繕及び賃借人の管理上における瑕疵及び賃借人の責任に帰すべき事由によるものは、賃借人が負担するものとする。なお、その他の修繕については、市が計上する修繕費予算の範囲内により行うものとする。

(10) 地域への説明等

ア 住民説明会

賃借人は、本施設の引渡し後、3か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について住民説明会を開催すること。また、工事が必要な場合においては、建築計画等の近隣住民への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、賃借人の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たるものとする。

イ 相隣関係

賃借人は、本施設の維持管理に係る隣接地との問題が生じた場合は、自己の責任と費用負担で処理するものとする。この場合において、賃借人は、市に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

また、賃借人は、本施設の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めること。

(11) 賠償責任

提案事業の実施にあたっては、賃借人が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、賃借人が賠償責任を負うことになるため、賃借人は、既存施設の使用等に係るリスクに対応して適切な範囲で保険に加入すること。

5 添付書類

別添① 位置図

別添② 建物の配置図・平面図・立面図

別添③ 土地の全部事項証明書

別添④ 地積測量図

別添⑤ 公図

※ 建物の詳細図面はデータ量が大きいため、参加資格確認結果通知書とともに別途送付する。