

**旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業
事業者募集要項**

令和7年7月

日高市

— 目 次 —

第 1	事業内容に関する事項	1
1	募集要項の位置付け	1
2	対象物件の概要	2
3	売却条件	14
4	活用上の制約等	16
5	地域及び本市への説明・報告等	18
6	問合せ先	18
第 2	契約に関する内容	18
1	事前交渉について	18
2	契約手続の概要	19
第 3	その他	20

第1 事業内容に関する事項

1 募集要項の位置付け

旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業事業者募集要項（以下「本募集要項」という。）は、旧武蔵台中学校及び旧高根中学校跡地を活用する事業者の選定に当たっての必要事項であり、本公募に応募する事業者は、本募集要項の内容を踏まえて、本公募に必要な応募書類を提出していただくこととなります。

また、本募集要項の参考資料（別添資料）は、本募集要項と一体のもの（以下これらを総称して「本募集要項等」という。）とします。

なお、本募集要項等とその質問書に対する回答内容に相違がある場合は、回答内容を優先して判断してください。

活用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を行います。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し、次に優れた提案を行った者を次点交渉権者とします。

優先交渉権者は、提案内容に基づき本市と契約内容の交渉を行った上で、本市との間で契約の締結のほか必要な手続等を経た後に、事業に着手するものとします。優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、次点交渉権者と、契約の締結に向けた協議を行います。

2 対象物件の概要

(1) 旧武蔵台中学校

ア 所在地

埼玉県日高市武蔵台六丁目150番地1



出典：国土地理院地図

イ 敷地概要

敷地一覧表

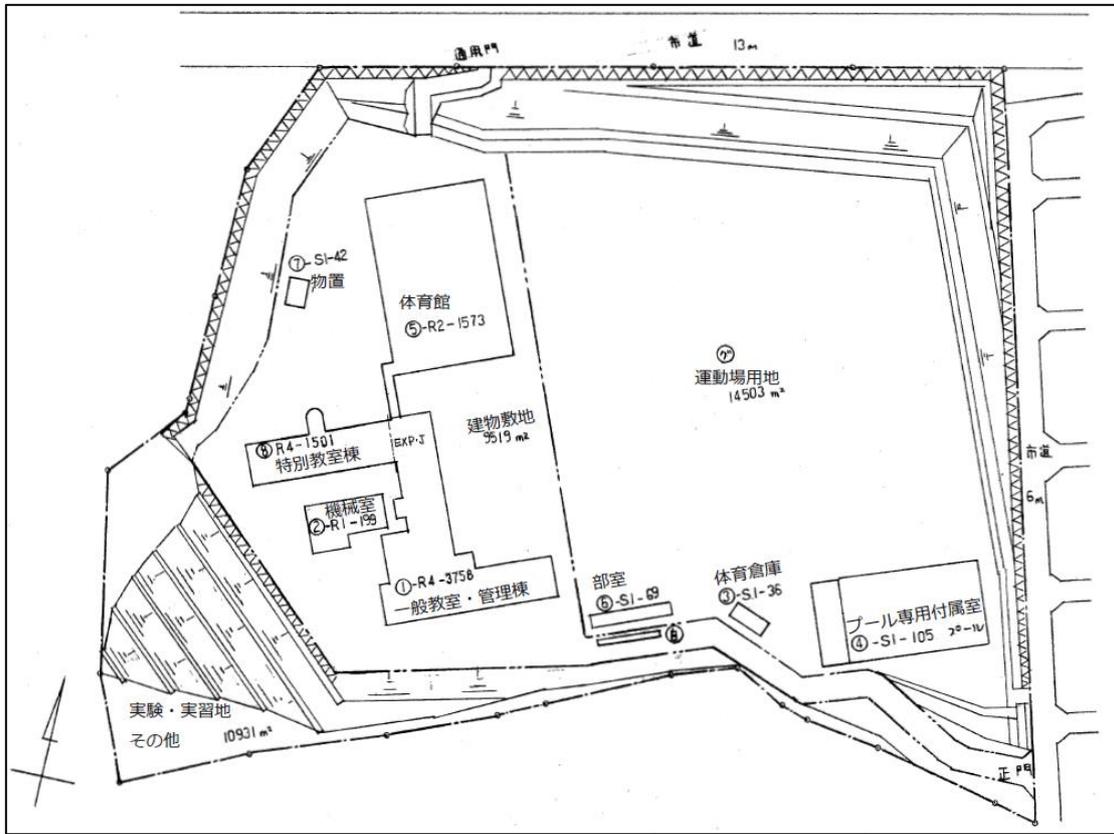
地名地番	登記地目	登記地積
日高市武蔵台六丁目150番1	学校用地	34,953 m ²
日高市大字横手字葛良久1037番244	学校用地	37 m ²
	合計	34,990 m ²

ウ 建物概要

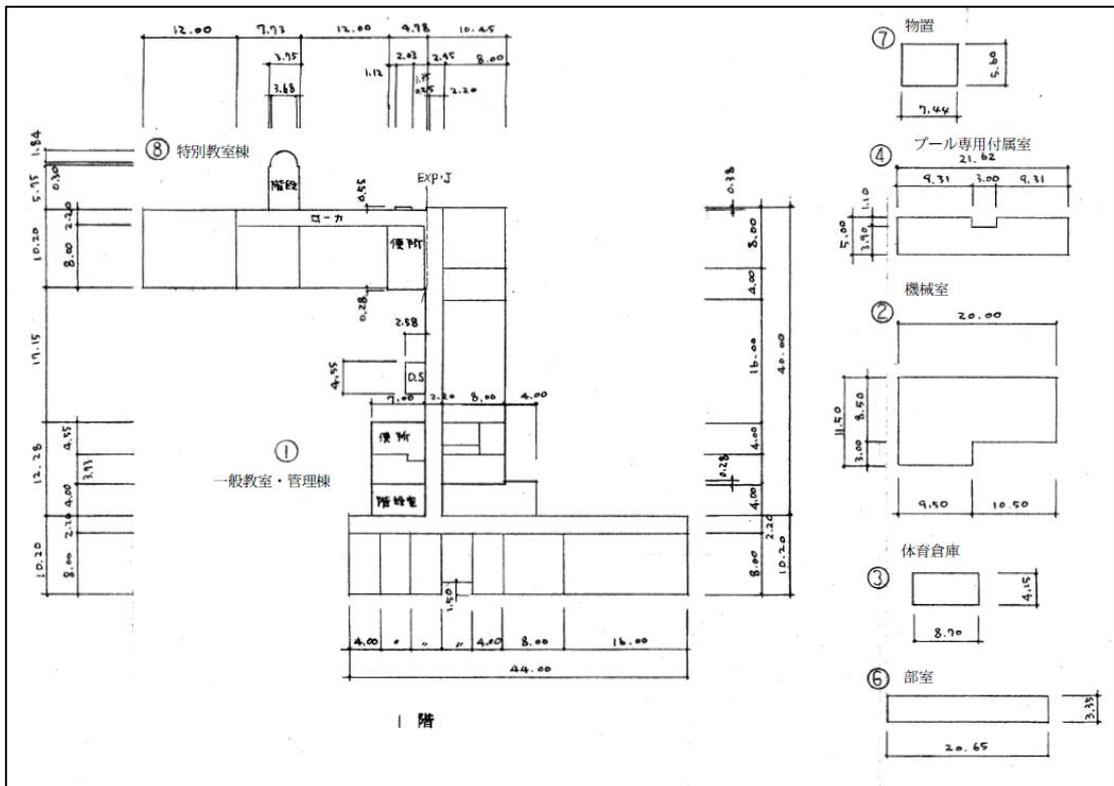
建物一覧表

建物名称	構造・階数	建設年月	延床面積
① 一般教室・管理棟	鉄筋コンクリート造・4階	平成元年3月	5,258.33 m ²
⑧ 特別教室棟	鉄筋コンクリート造・4階	平成元年3月	
② 機械室	鉄筋コンクリート造・1階	平成元年3月	198.50 m ²
③ 体育倉庫	鉄骨その他造・1階	平成元年3月	36.10 m ²
④ プール専用付属室	鉄骨その他造・1階	平成元年12月	104.80 m ²
⑤ 体育館	鉄骨鉄筋コンクリート造・2階	平成2年3月	1,572.58 m ²
⑥ 部室	鉄骨その他造・1階	平成2年11月	69.17 m ²
⑦ 物置	鉄骨その他造・1階	平成4年2月	41.66 m ²

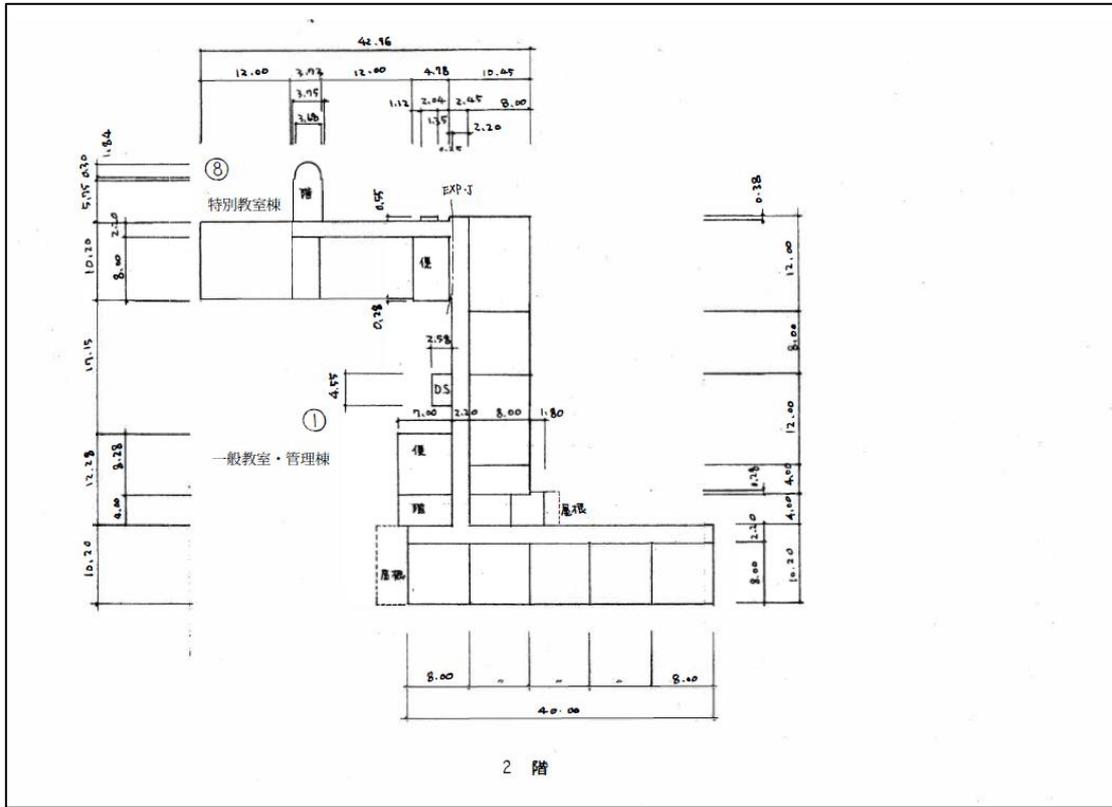
図：旧武蔵台中学校（全体配置図）



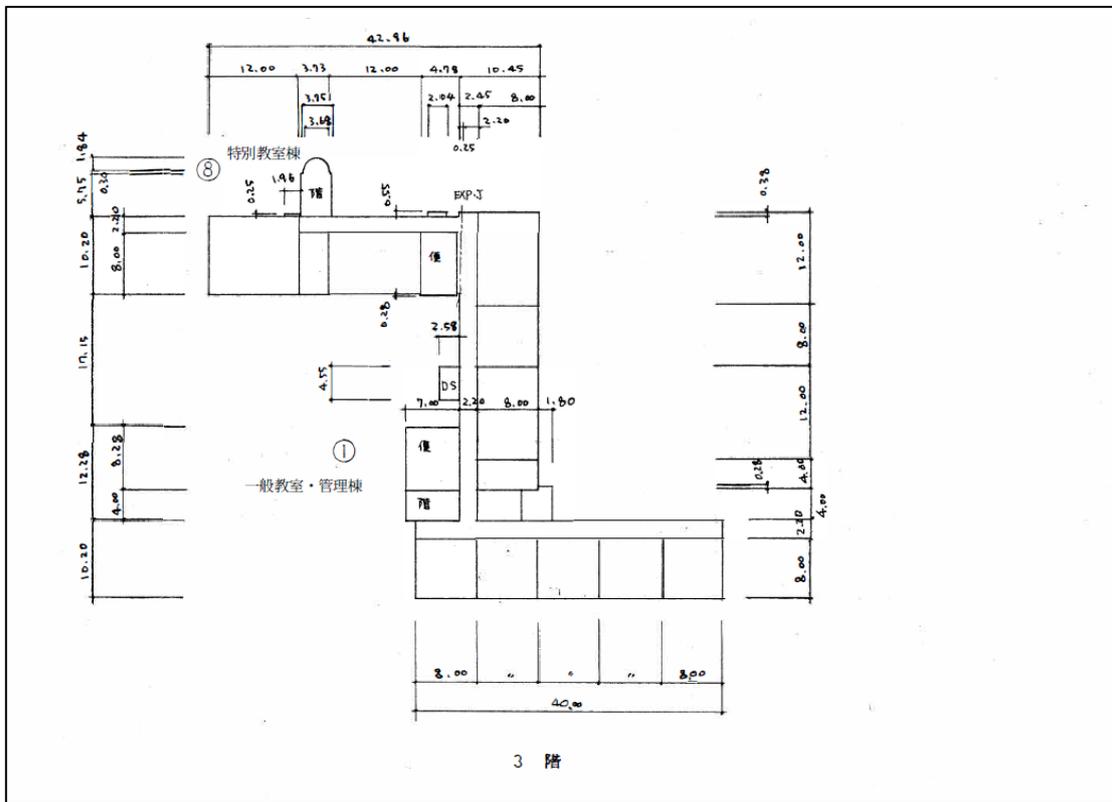
図：旧武蔵台中学校（1階）



図：旧武蔵台中学校（2階）



図：旧武蔵台中学校（3階）



エ 敷地隣接道路

北側道路（市道幹線 56 号）	道路現況：幅員約 12.25m から 18.66m
東側道路（市道 A1277 号線）	道路現況：幅員約 6m から 11.8m

オ 法規制

区域区分	市街化区域
用途地域	第一種中高層住居専用地域
容積率及び建蔽率	容積率 150%/建蔽率 60%
地区計画	武蔵台団地地区地区計画 公共公益施設地区 G 地区
その他規制	土砂災害特別警戒区域（校舎の一部対象） 土砂災害警戒区域（校舎、体育館の一部、グラウンドの全 面対象）

本施設が立地する地域の法規制は上表のとおりであり、計画内容により、使用用途の制限や開発行為の協議等が必要となりますので、事業実施にあたっては、関係機関に十分な確認を行ってください。

また、本施設の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されていることから、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制されていますので、事業実施にあたっては、関係機関に十分な確認を行ってください。

カ 設備

設備	状況
電気	高圧電力
水道	市営水道
汚水処理	公共下水
雨水処理	水路に放流
ガス	都市ガス
空調設備	普通教室を中心に設置済み（GHP）
消防設備	屋内消火栓、火災報知器等
通信設備	普通教室・理科室等に Wi-Fi 設備を設置
耐震補強	校舎は平成元年に建築のため不要。 体育館は平成 2 年に建築のため不要。

※詳細は、現地又は図面により確認してください。

※設備関係は機械本体が古く廃校後、使用していないため故障している可能性があります。

キ 石綿の有無

石綿等の使用の有無についての調査は建物の一部に対し、平成 20 年に実施しており、調査結果として、一部建材に石綿が含有されていることが判明しています。なお、その他部分についても石綿が含有されている可能性があります。

建築物の改修や解体の際には、必要に応じて調査等を行い、法令遵守による対応を行ってください。

ク PCB使用電気機器の有無

調査の結果、PCB使用電気機器はありませんでした。

ケ 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には、文化財保護法第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は、事業者の負担にて対応してください。また、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も、事業者の負担にて対応してください。

コ 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物の調査等は未実施です。

なお、調査を希望する場合は、本市の承認を受けた上で、事業者の費用負担により実施していただくことは可能です。

サ 施設敷地内にある工作物について

施設敷地内には本市の使用許可を受けた上で、電柱等の工作物が設置されています。事業を行うにあたり、工作物は基本的に現状のままとし、やむを得ない理由により工作物の移動が必要となる場合は本市又は工作物の設置者と協議を行ってください。

- ・電柱（東京電力柱4本、NTT柱6本）
- ・防犯灯（共架9個）
- ・道路反射鏡（単独1箇所）

(2) 旧高根中学校

ア 所在地

埼玉県日高市大字女影 1 1 8 0 番地



出典：国土地理院地図

イ 敷地概要

敷地一覧表

地名地番	登記地目	登記地積
日高市大字女影字上旅屋 1 1 6 7 番	学校用地	1,900 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 6 8 番	学校用地	5,671 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 6 9 番	池沼	985 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 0 番 3	学校用地	495 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 4 番 2	学校用地	219 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 5 番	学校用地	2,071 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 6 番 1	学校用地	4,433 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 7 番	学校用地	5,077 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 8 番 1	学校用地	849 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 8 番 2	学校用地	841 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 8 番 3	学校用地	847 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 9 番	学校用地	889 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 7 9 番 2	学校用地	311 m ²

日高市大字女影字上旅屋 1 1 8 0 番	学校用地	3,538 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 8 0 番 2	学校用地	193 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 8 1 番	学校用地	1,860 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 8 2 番	学校用地	1,027 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 8 2 番 2	学校用地	350 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 9 0 番	池沼	621 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 9 1 番	学校用地	89 m ²
日高市大字女影字上旅屋 1 1 9 2 番 1	学校用地	3,265 m ²
地番不明	白地	130 m ²
	合計	35,661 m ²

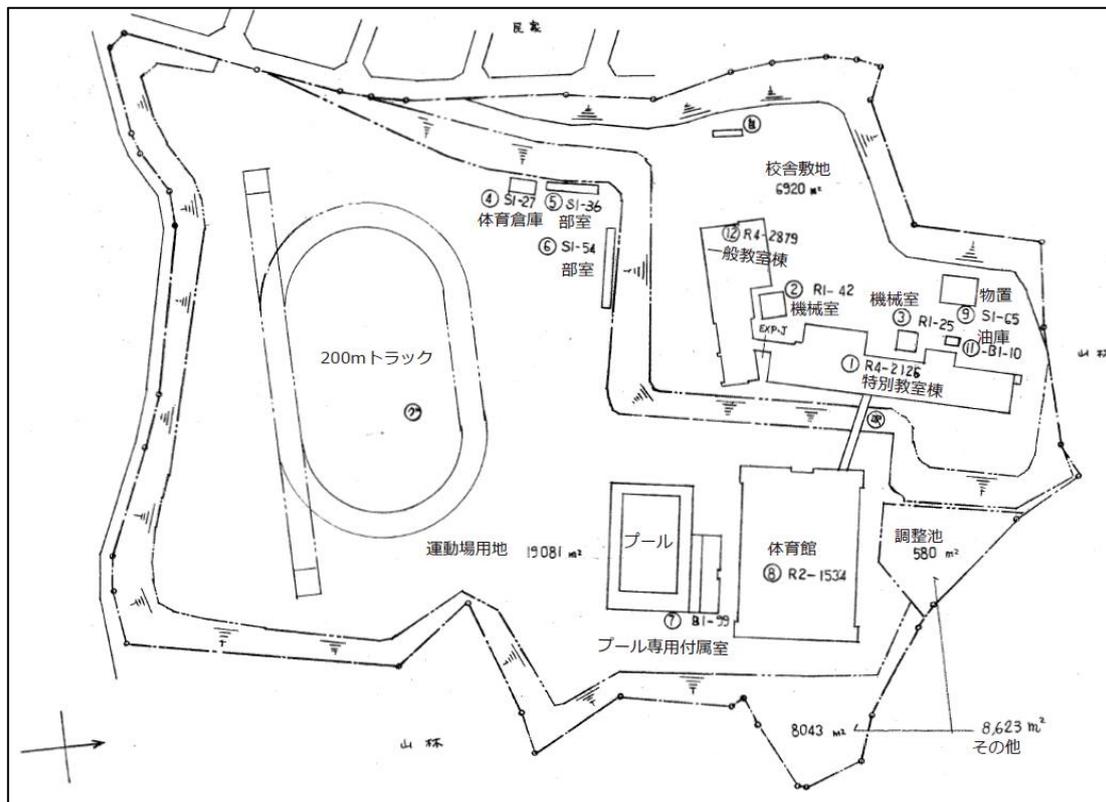
※未登記の土地（1筆）がありますが、本市が引渡しまでに登記手続を行います。

ウ 建物概要

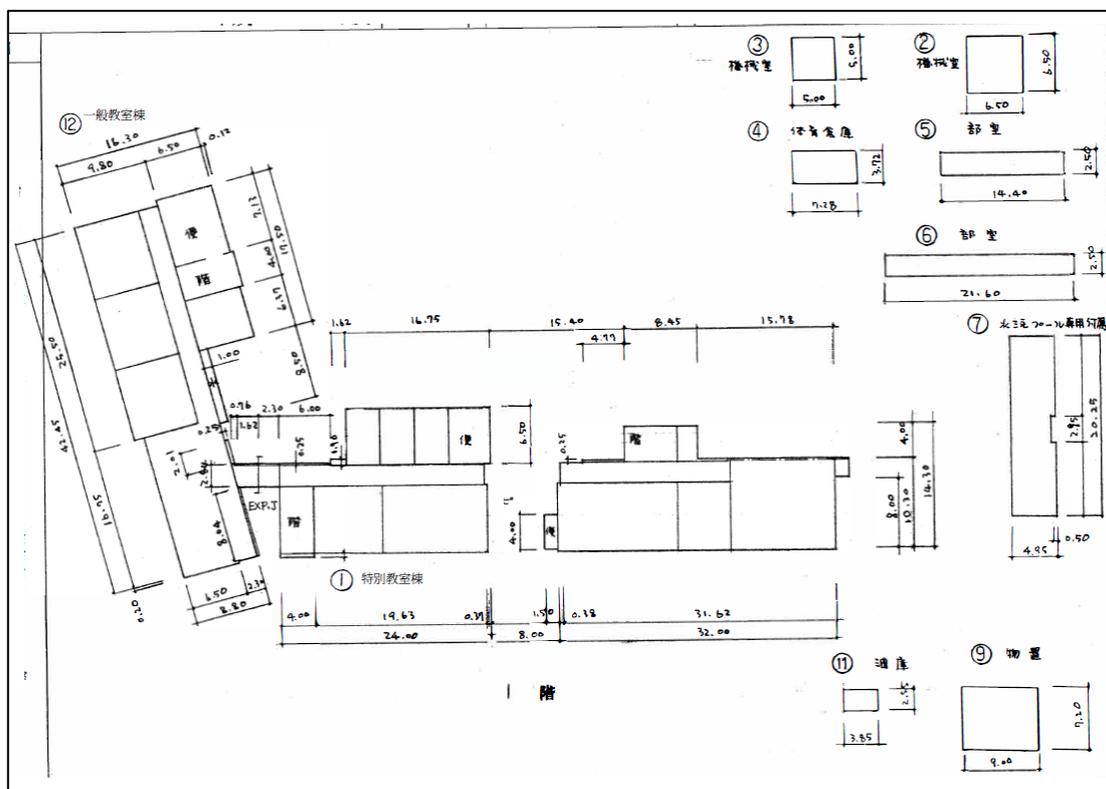
建物一覧表

建物名称	構造・階数	建設年月	延床面積
① 特別教室棟	鉄筋コンクリート造・4階	昭和58年3月	5,005.08m ²
⑫ 一般教室棟	鉄筋コンクリート造・4階	昭和58年3月	
② 機械室	鉄筋コンクリート造・1階	昭和58年3月	42.25m ²
③ 機械室	鉄筋コンクリート造・1階	昭和58年3月	25.00m ²
④ 体育倉庫	鉄骨その他造・1階	昭和58年3月	27.08m ²
⑤ 部室	鉄骨その他造・1階	昭和58年3月	36.00m ²
⑥ 部室	鉄骨その他造・1階	昭和58年3月	54.00m ²
⑦ プール専用付属室	鉄骨その他造・1階	昭和59年3月	98.76m ²
⑧ 体育館	鉄筋コンクリート造・2階	昭和59年3月	1,533.56m ²
⑨ 物置	鉄骨その他造・1階	昭和62年3月	64.80m ²
⑪ 油庫	鉄骨その他造・1階	平成5年12月	約10m ²

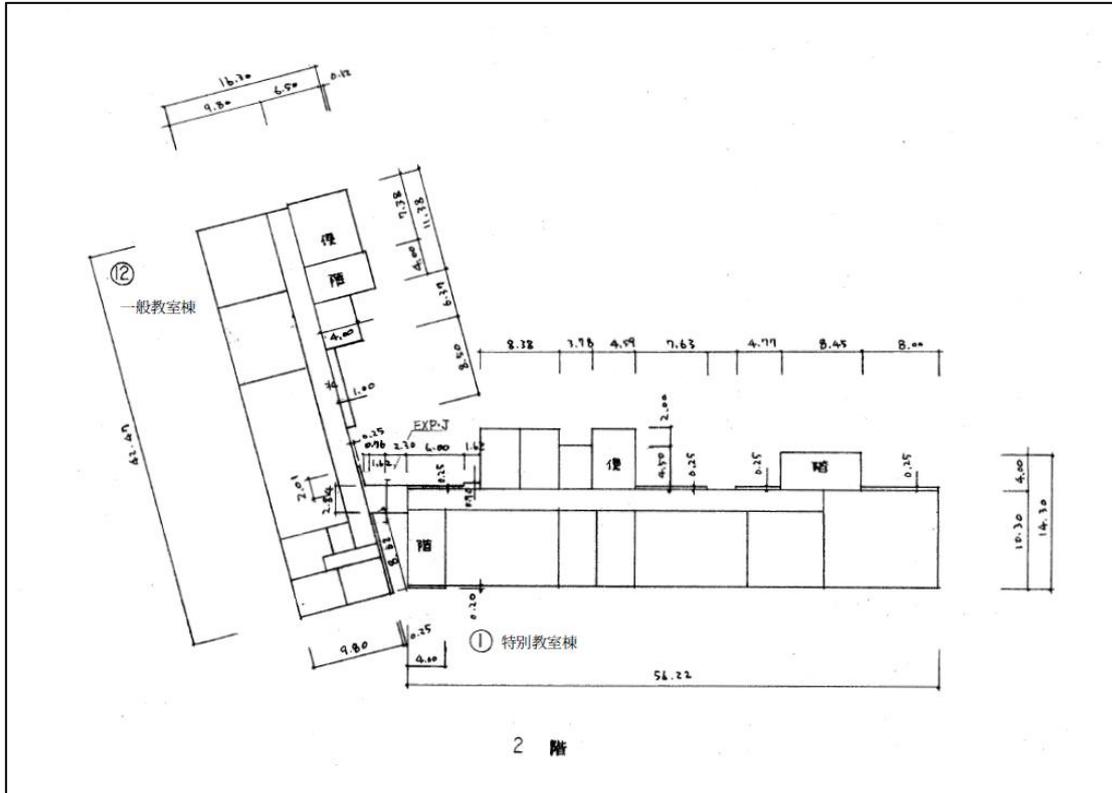
図：旧高根中学校（全体配置図）



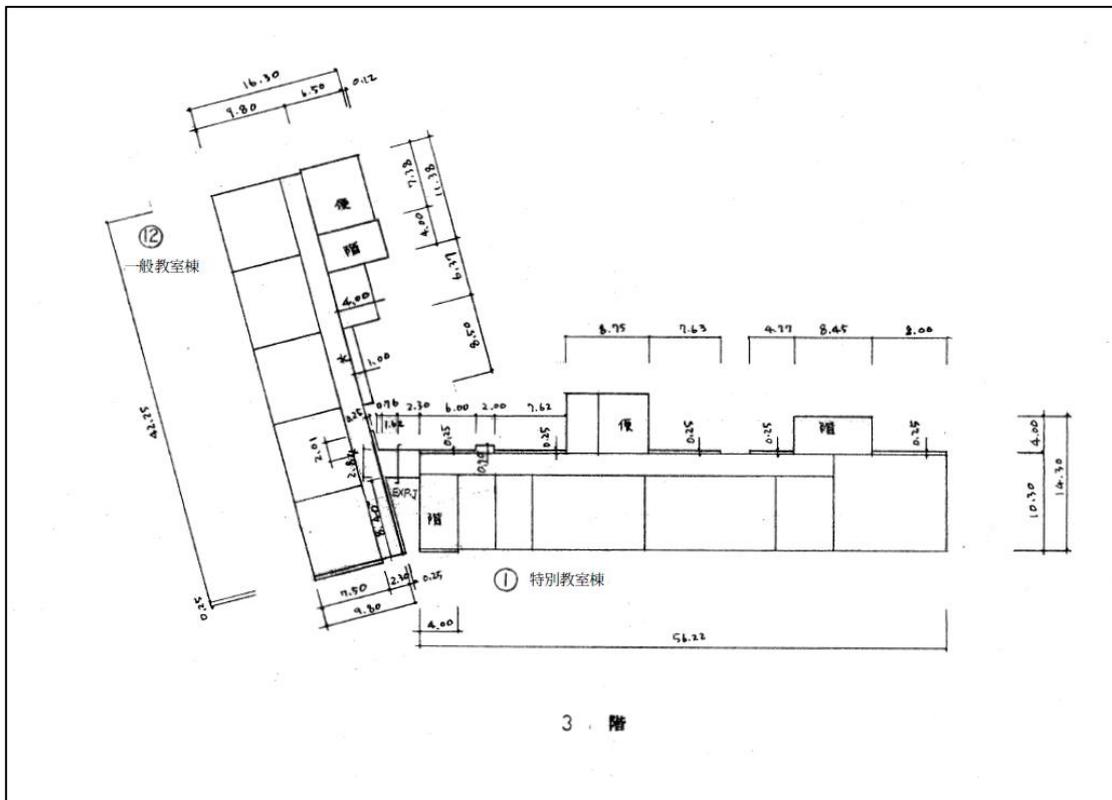
図：旧高根中学校（1階）



図：旧高根中学校（2階）



図：旧高根中学校（3階）



エ 敷地隣接道路

西側道路（市道 C881 号線）	道路現況：幅員約 5.08m から 10.46m
南側道路（市道 C871 号線）	道路現況：幅員約 4.82m から 8.34m

オ 法規制

区域区分	市街化調整区域
容積率及び建蔽率	容積率 200%/建蔽率 60%
その他規制	土砂災害特別警戒区域（校舎西側駐車場の一部対象） 土砂災害警戒区域（校舎西側駐車場の一部対象）

本施設が立地する地域の法規制は上表のとおりであり、計画内容により、使用用途の制限や開発行為の協議等が必要となりますので、事業実施にあたっては、関係機関に十分な確認を行ってください。

また、本施設の一部が土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に指定されていることから、一定の開発行為の制限や居室を有する建築物の構造が規制されていますので、事業実施にあたっては、関係機関に十分な確認を行ってください。

カ 設備

設備	状況
電気	高压電力
水道	市営水道
汚水処理	合併処理浄化槽
雨水処理	水路に放流
ガス	都市ガス
空調設備	普通教室を中心に設置済み（GHP）
消防設備	屋内消火栓、火災報知器等
通信設備	普通教室・理科室等に Wi-Fi 設備を設置
耐震補強	校舎は昭和 58 年に建築のため不要。 体育館は昭和 59 年に建築のため不要。

※詳細は、現地又は図面により確認してください。

※設備関係は機械本体が古く廃校後、使用していないため故障している可能性があります。

キ 石綿の有無

石綿等の使用の有無についての調査は、建物の一部に対して平成 17 年に実施しており、調査結果として、一部建材に石綿が含有されていることが判明しています。なお、その他部分についても石綿が含有されている可能性があります。建築物の改修や解体の際には、必要に応じて調査等を行い、法令遵守による対応を行ってください。

ク PCB 使用電気機器の有無

調査の結果、P C B使用電気機器はありませんでした。

ケ 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には、文化財保護法第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は、事業者の負担にて対応してください。また、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も、事業者の負担にて対応してください。

コ 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物の調査等は未実施です。

なお、調査を希望する場合は、本市の承認を受けた上で、事業者の費用負担により実施していただくことは可能です。

サ 施設敷地内にある工作物について

施設敷地内には本市の使用許可を受けた上で、電柱等の工作物が設置されています。事業を行うにあたり、工作物は基本的に現状のままとし、やむを得ない理由により工作物の移動が必要となる場合は本市又は工作物の設置者と協議を行ってください。

- ・電柱（東京電力柱1本、NTT柱6本）
- ・防犯灯（共架6個、独立1個）
- ・道路反射鏡（共架2箇所）

3 売却条件

(1) 契約種別

土地建物売買契約

(2) 活用方法

活用方法については、事業者（複数の事業者によるグループも可）による敷地全体の一括利用を原則とします。ただし、事前に本市の承認のもと第三者に貸し出すことができます。

なお、既存建物の改築や増築は可能ですが、校舎を除却し建物を新築する活用方法は不可とします。

(3) 参考価格（税抜）

ア 旧武蔵台中学校

384,500,000円（土地及び建物）

イ 旧高根中学校

303,300,000円（土地及び建物）

※参考価格は令和7年6月1日時点での不動産鑑定評価に基づいた価格です。

※事業者にご提案していただく希望価格は土地・建物一体の価格となりますが、希望価格書【様式7】へは土地価格と建物価格の内訳をあわせて記載してください。

※契約時には建物のみ消費税及び地方消費税相当額が加算されます。

※希望価格が参考価格を下回る提案も可能ですが、価格審査の対象となるので留意してください。ただし、0円の希望価格は不可とします。

(4) 引渡し条件

ア 物件の引渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に行います。

イ 敷地面積は登記簿上の面積です。本市では用地確定測量は行わないため、必要な場合は事業者の負担で行ってください。また、事業者側で測量を行い、地積に増減があっても、売買価格は変更しません。なお、旧高根中学校について、未登記の土地（1筆）がありますが、本市が引渡しまでに登記手続を行います。

ウ 物件は所有権移転の日における現状有姿での引渡しとします。また、学校施設内にある備品等をはじめ、敷地内にある工作物等についても引渡しの対象となります。

エ 土地の所有権移転等の不動産登記は、本市が登記の嘱託を行います。また、建物については現在未登記のため、本市が登記の嘱託を行います。

(5) 事業着手時期

本契約の成立の日から起算して5年以内に提案事業の用途による使用を開始しなければなりません。

(6) 用途指定期間

ア 本契約の成立の日から起算して10年間（以下「用途指定期間」という。）は、提案事業の用途による使用をしなければなりません。ただし、事業実施上の理由等により提案内容を変更する必要がある場合は、本市と協議の上、その承諾を得なければなりません。

イ 用途指定期間が終了するまでの間は、売買物件の第三者への譲渡等を禁止します。ただし、事業計画に沿ったもので、本市の承認を得た場合を除きます。

(7) 買戻し特約

本市は、対象施設の適正な利用を担保するため、本契約の成立の日から10年間の買戻し特約（民法（明治29年法律第89号）第579条）の登記を行います。なお、「旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業土地建物売買仮契約書（案）」は、7月下旬公開を予定しているので買戻し特約の内容について参照してください。

(8) 事業者の費用負担

ア 契約及び履行に関して必要となる費用

- イ 所有権移転登記に要する登録免許税等の費用
 - 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 用地確定測量を行う場合の測量費用
 - オ 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等を行う場合の調査費用
 - カ 事業実施のために必要となる施設整備費用
 - キ 施設運営及び維持管理に必要となる修繕費用及び法定点検等の費用
 - ク 事業実施ならびに施設維持保全に係る光熱水費
 - ケ 所有権移転日以降の対象物件に関する公租公課
- (9) 契約不適合責任

契約締結後、引き渡された対象物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、対象物件の修補、代替物の引渡し又は不足分の引渡しによる履行の追完請求、売買代金の減免又は損害賠償の請求若しくは契約の解除をすることができないものとします。

4 活用上の制約等

(1) 指定避難所

旧武蔵台中学校及び旧高根中学校は、「日高市地域防災計画」に基づき、指定避難所として位置付けられています。

本事業における指定避難所の取扱いは以下のとおりとします。

- ア 提案事業において指定避難所の継続に協力が得られる場合は、その内容に応じて本市と協定を締結するものとし、詳細は別途協議を行い決定します。
- イ 提案事業において指定避難所の継続に協力が得られない場合は、本市が指定避難所の指定を変更・廃止の手続を行うものとします。

(2) 地域住民等との関係

事業者は、下記に示す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）等に基づき、良好な景観の形成に努めること。
- イ 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。
- ウ 事業実施に当たっての事前説明等、地域住民等に対して誠実に対応し、円滑な関係の構築を図ること。

(3) 土地建物利用等の規制

ア 都市計画法、建築基準法、消防法、その他各種法令等の制限

関係法令並びに埼玉県及び本市の条例等（以下「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、事業者にて確認の上、提案内容は法令等を遵守できるものとしてください。また、その確認は必ず企画提案書等の提

出の前に行ってください。

イ 供給処理設備の取扱い

以下の設備の改修を行う場合は、下記に留意し行ってください。

設備	状況
上水道	水道工事を行う場合は、事業者自らの責任と費用負担・申請手続等により行ってください。
下水道	【旧武蔵台中学校】 公共下水道に接続しています。下水道工事を行う場合は、事業者自らの責任と費用負担・申請手続等により行ってください。 【旧高根中学校】 校舎、体育館の汚水については、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て合併処理浄化槽の増設や公共下水道への接続などが必要になる可能性がありますので、事業者自らの責任により、費用負担及び申請手続等を行ってください。
電気及び電話	事業用途により電気及び電話の引き込みに変更等が必要な場合は、供給事業者と協議の上、事業者自らの責任と費用負担により行ってください。
ガス	本施設は、都市ガスの供給エリア内に立地しています。ガスを使用する場合は、ガス事業者と協議の上、事業者自らの責任と費用負担により行ってください。その他ガスに関して不明な点は、ガス事業者に確認してください。 あわせて、火気の使用に関しては、消防法の届出について飯能日高消防署に相談してください。

ウ 土壌汚染

調査の結果、土壌汚染が認められた場合には、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で撤去することとします。

エ 地盤改良

地盤改良が必要となった場合は、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で行うものとします。

オ 地下埋設物

事業の支障となる地下埋設物が、万一、存在した場合は、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で撤去することとします。

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、あるいは既存建物の外観の変更を行う場合は、埼玉県屋外広告物条例（昭和50年埼玉県条例第42号）、埼玉県景観条例に適合する必要があります。

5 地域及び本市への説明・報告等

(1) 地元説明会の開催

基本協定締結後から土地建物売買仮契約締結までの間に、本市の主権により、提案事業の内容に関する地域住民等への説明会を開催しますので、事業者はこれに参加してください。

なお、開催は令和7年12月上旬頃を予定していますが、日時及び場所等については、本市と協議の上、決定することとします。

(2) 実地調査

事業開始後、本市は、必要に応じて施設内に立ち入り、事業者からそ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。この調査について事業者は理由の如何を問わず、拒むことはできないものとします。

6 問合せ先

No.	内容	部署	電話番号
1	本事業に関する内容全般	総合政策部 財政課 (施設管理担当)	042-989-2111
	開発行為に関する内容		
	建築基準法に関する内容		
	景観に関する内容		
2	文化財に関する内容	教育部 生涯学習課 (文化財担当)	042-985-0290
3	上水道に関する内容	上・下水道部 水道課 (整備維持担当)	042-989-2363
4	公共下水道に関する内容	上・下水道部 下水道課 (工務担当)	042-989-2771
5	合併処理浄化槽に関する内容	市民生活部 環境課 (生活環境担当)	042-989-2111
6	消防法に関する内容	飯能日高消防署	042-973-9119

関係法令や条例等による制約は、本募集要項等に記載する限りではありません。事業実施にあたっては、応募者の責任において、適宜、関係法令を所管する関係機関で相談・確認を行い、適法となるように行ってください。

第2 契約に関する内容

1 事前交渉について

選定された優先交渉権者と本市は、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。

2 契約手続の概要

本市と優先交渉権者は、基本協定、土地建物売買仮契約を締結します。

(1) 基本協定

ア 本市は、優先交渉権者を相手方とし、その実施する事業内容、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（「旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業に係る基本協定書(案)」参照。）を締結します。

イ 応募者（応募法人又は共同事業体の代表となる法人）を契約当事者とします。

ウ 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。

エ 協定上の地位を第三者に譲渡することはできません。

オ 基本協定に基づき本市及び優先交渉権者は協議を行い、本募集要項等及び提案事業の趣旨に反しない範囲において、双方の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、本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) 文部科学省への財産処分手続

ア 優先交渉権者決定後、本市が文部科学省に財産処分申請書を提出し、財産処分に係る手続を行います。

イ 財産処分に係る手続に当たっては、優先交渉権者も関係書類の作成等に協力していただきます。

(3) 土地建物売買仮契約の締結

ア 本市は、基本協定を締結し、地元説明会により地域住民から一定の理解を得られた後、優先交渉権者と土地建物売買仮契約を締結するものとします。

なお、「旧武蔵台中学校・旧高根中学校跡地活用事業土地建物売買仮契約書(案)」は、7月下旬公開を予定しているので参照してください。

イ 優先交渉権者は、土地建物売買仮契約締結後、本市が発行する納入通知書により記載する期日までに売買代金の10%に相当する金額を契約保証金として納入してください。なお、契約保証金は、無利息で売買代金に充当します。

(4) 本契約の成立

ア 土地建物売買仮契約の締結及び財産処分に係る手続が完了した後に、日高市議会の議決を得て本契約が成立するものとします。

イ 市議会の議決を得られない場合は、本契約が成立しないものとします。また、本契約が成立しない場合においては、それまでに事業の検討に要した費用等についても、本市では一切補償しないものとします。

ウ 本契約成立後60日以内に、本市が発行する納入通知書により納付済みの契約保証金を除いた売買代金を全額納付してください。

第3 その他

- 1 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。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認の上、適切に対応してください。
- 2 選定委員会の委員に対して、本公募に関する不必要な接触を禁止します。接触の事実が認められた場合は失格となることがあります。
- 3 現状有姿での引渡しとなります。
- 4 本市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- 5 提案事業等の内容については、公表する場合があります。
- 6 本募集要項等に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従ってください。
- 7 本市の総合計画や統計資料など市政に関する各種資料については、本市ホームページ(<https://www.city.hidaka.lg.jp>) などによりご確認ください。