

繫小学校跡地利活用事業者募集要項（案）

令和5年7月
盛岡市

目 次

I	総則	1
II	計画提案に求める条件	3
III	申込について	11
IV	提案書類作成要領	13
V	計画提案審査	15
VI	契約説明会	16
VII	契約の締結等	17

(添付資料)

- 資料 1 案内図・配置図・貸付範囲
- 資料 2 貸付料の参考価格
- 資料 3 建築設備の設置状況等について
- 資料 4 繫小学校跡地活用の手引き
- 資料 5 市が想定する校舎・屋内運動場のゾーニング
- 資料 6 つなぎ地区活動センター・つなぎ老人憩いの家の利用状況
- 資料 7 市有財産賃貸借契約書（案）※募集要領配布時には提示予定
- 資料 8 光熱水費等

【担当課】盛岡市財政部資産経営課

盛岡市内丸12番2号

盛岡市役所本館6階

電話 019-603-8007（直通）

Eメールアドレス sisankeiei@city.morioka.iwate.jp

I 総則

1 趣旨

繫小学校は、地域の児童数減少等を受け、令和3年度末に惜しまれつつ閉校となりました。

一方で、つなぎ地域は古くから温泉地として栄え、現在も周辺に観光施設が立地するなど、貴重な資源を活かした活性化が望まれる地域と考えています。

盛岡市では、このような状況を踏まえ、「盛岡市立繫小学校利活用の検討に向けたサウンディング型市場調査」や「旧盛岡市立繫小学校等トライアル・サウンディング」を実施し、様々なご意見、ご提案も頂いているところですが、この度、繫小学校校舎、屋内運動場及び校庭を貸付対象として、地域利用を想定する部分の管理を行いながら、多くの利用者や観光客等呼び込むことにより、新たな地域拠点形成を促す事業の実施事業者を募集します。

募集にあたっては、民間企業等のノウハウを活かした事業提案を広く求める公募型プロポーザル方式により、事業計画提案を募り、選考委員会にて優れた提案を選定します。なお、応募には、上述の「サウンディング型市場調査」、「トライアル・サウンディング」による提案をされたかどうかに関わらず参加可能です。

事業予定者による自由な発想と優れた経営ノウハウにより、当地の特色を活かし、学校跡地の活用を通じて地域の新たな拠点となり、まちの活性化につながることを期待しています。

2 募集事業の概要

(1) 募集する事業者

施設内に設ける地域専用スペース等の運営を行いながら、つなぎ地域の活性化、認知度向上につながる事業を行う事業者

(2) 貸付対象

貸付対象は、次のとおりです。詳しくは、別添資料-1「案内図・配置図・貸付範囲」を参照ください。

ア 土地

- ① 所在 盛岡市繫字館市114-1外
- ② 面積 5,209㎡（旧中学校及び旧幼稚園敷地は含まない）

イ 建物

次の建物のうち事業予定者が提案する範囲

施設名	構造・階数	延床面積	竣工年
小学校校舎	木造2階建	1,500㎡	2008年
屋内運動場	木造平家建	873㎡	2011年

(3) 契約方法

普通財産賃貸借契約（10年）

(4) 貸付料

ア 貸付料の参考価格

貸付料の参考価格は次のとおりとなります。校舎の参考価格は、一括で借り上げた場合の参考価格です。校舎内各室の貸付料は、別添資料-2「貸付料の参考価格」を参照ください。なお、確定した貸付料は募集要領配布時に提示します。

土地		個別対話の際にお示しします。	
校舎			
屋内運動場			

イ 貸付料について

貸付料は、契約日から令和12年3月31日までの期間について、貸付料の支援を検討しています。

(5) 都市計画による制限

区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
地区計画	なし
その他制限	22条指定区域、宅地造成工事規制区域

(6) 特記事項

ア 貸付対象地は埋蔵文化財包蔵地です。

イ 市において、土壌汚染及び地中障害物の調査は行っていません。

ウ 敷地内に存する遊具外柵、門扉、その他工作物等は貸付対象に含まれます。

エ 校舎及び屋内運動場内の主な設備については、別添資料ー2「建築設備の設置状況等について」を参照ください。

オ 校舎及び屋内運動場内の耐震性能・アスベスト・PCBの対応状況は次のとおりとなります。

耐震性能	新耐震基準
アスベスト	建築年度からアスベスト含有建材等はないものと判断している
PCB	建築年度からPCB含有設備がないことを確認済み

3 スケジュール

本事業は、以下の日程にて事業予定者の決定等を予定しています。

内 容	日 程
募集要領配布	令和5年9月1日（金）～令和5年10月16日（月）
現地説明会参加登録	令和5年9月1日（金）～令和5年9月15日（金）
現地説明会	令和5年9月20日（水）
質疑受付	令和5年9月1日（金）～令和5年9月22日（金）
質疑回答	令和5年9月下旬予定
提案書類受付期間	令和5年10月2日（月）～令和5年10月16日（月）
プレゼンテーション・内容審査	令和5年10月中旬～令和5年10月下旬
提案審査結果の通知	令和5年11月上旬予定
事業予定者決定日	令和5年11月中旬予定
基本協定の締結、契約の締結	別途連絡

※ 事業スケジュールは本募集要領（案）の公表時点のものであり、今後、変更になる可能性があります。

Ⅱ 計画提案に求める条件

1 基本的な考え方

利活用の基本的な考え方は以下のとおりです。計画提案にあたっては、各項目の考え方を踏まえるとともに、これまでの市と地域の取り組みなどをとりまとめた、別添資料－4「繫小学校跡地利活用の手引き」を参考としながら立案してください。

(1) 新たなシンボルとして再生

設置当初の社会的使命をひとまず終えた学校が、まちのシンボリック的存在として再生し、地域へ新たな刺激をもたらすことを目指します。

(2) 持続可能な運営のスキーム

温泉・観光スポットとの連携事業の提案を行うなど、社会の変化に対応しながら、まちの活動に伴走し、将来的には収益を地域へ再投資できる施設を目指します。

(3) 広く発信する事業展開

つながぎを知ってもらうために、多くの利用者呼び込み、とりわけ発信力の高い20～30代若年層・子育て世代をターゲットにしながら、国内外に向けて広く発信する事業展開を目指します。

2 利活用にあたり求める条件

利活用の提案にあたり、次の条件を設定します。詳細は、資料2「市が想定する校舎・屋内運動場のゾーニング」を参照ください。

(1) 前提となる条件

ア 地域専用スペースの設置（校舎）・運営

- ① 地域が集会、サークル活動などを行うスペースとして、1階普通教室2室と会議室を地域が専用を使用することを想定しています。提案に当たっては、市が想定するスペースを地域専用として確保するか、同等のスペースを地域専用として設けることとします。
- ② 事業予定者は地域専用スペースの利用受付や鍵の管理、施設の清掃、光熱水費等の支払いを行うこととします。
- ③ 活動時間は、少なくとも午前9時から午後9時までの間は利用可能なように配慮してください。

イ 地域優先利用の確保（屋内運動場）・運営

- ① 地域が利用する日にち、時間帯等を設けることとし、それ以外の時間帯は事業者の提案により活用することを想定しています。なお、地域が利用する日にち等の割合は協議によります。
- ② 災害時には避難所としての利用を想定しています。このことから、地域活動及び避難所機能の妨げとなる常設の構造物等は設置不可とします。
- ③ 事業予定者は、屋内運動場の利用受付や鍵の管理、施設の清掃、光熱水費等の支払いを行うこととします。
- ④ 地域団体が利用する際は無料としてください。
- ⑤ 地域団体以外の利用者からは料金を徴収して構いません。
- ⑥ 活動時間は、少なくとも午前9時から午後9時までの間は利用可能なように配慮してください。
- ⑦ 地域活動の各種用具のための収納スペースがあります。地域住民が収納スペースの開閉等ができるように配慮をしてください。
- ⑧ 地域団体が利用していない時間帯は事業予定者の利用が可能です。

※参考：資料－6「つながぎ地区活動センター・つながぎ老人憩いの家の利用状況」

(2) 望ましい条件

ア 常時開設している事業

地域拠点として、住民、観光客、利用者など誰もが日常的に立ち寄ることができることを目指すことから、常時開設している事業展開が望ましい。

イ オープンスペースの設置

上記を補完するスペースとして、オープンスペースの設置が望ましく、市では多目的室（吹き抜け）をオープンスペースとして想定しています。

3 貸付条件等

(1) 基本条件

ア 貸付の範囲

小学校校舎・屋内運動場（敷地含む）、校庭のうち、事業予定者が提案する部分を本市より借り受け、利活用を行うものとします。なお、校舎の地域専用スペース部分及び屋内運動場の借り受けは必須とします。

イ 貸付の方法

土地・建物等の貸付けは、「市有財産賃貸借契約書」により契約（以下、「本契約」という。）を行います。契約書の予定となる内容については、資料6「市有財産賃貸借契約書（案）」（以下、「契約書案」という。）を参照ください。 ※募集要領配布時には提示予定

ウ 契約期間

契約期間は10年間とします。契約の締結後に土地・建築物等を引渡します。改修工事等は、引渡し後より可能となります。

エ 貸付前の事前改修（校舎）

校舎の消防設備については、本市において非常用照明、誘導灯などの改修を予定しています。運営事業者の事業の内容によって、さらに消防設備の改修等が必要な場合は、運営事業者負担で整えてください。

(2) 土地の貸付条件

ア 貸付時の土地の状況

契約締結時点における現状有姿にて貸付けを行います。

イ 土地の転貸等

第三者への転貸は、本事業の趣旨に相応しいものとして事前に本市が承認した場合に限り、可能とします。また、賃借権の譲渡、使用もしくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

ウ 土地の契約不適合責任

土地の状況について、引渡し後に発見された契約不適合については、事業予定者の負担により対応することとし、本市では一切の責任を負いません。なお、この場合においても、貸付料等の価格の変更は行いません。

エ 土地の返還

契約期間満了時までには、新たに設置した工作物等については撤去し、原状回復の上、土地を返還してください。土地の返還に伴う撤去及び原状回復の費用について、事業予定者は本市に請求することはできません。

なお、外構等において既存設備等に改修を加えた内容について、工事等実施前及び返還時より当該原状回復に要する相当期間前に本市から承認を得た場合には、原状回復は不要とします。

当該原状回復の費用、造作の買い取り並びに必要な経費及び有益費の償還等について、事業予定者は本市に請求することはできません。

なお、原状回復されない場合は、本市が承認した場合を除き、当該回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことにより生じる損害について事業予定者は賠償責任を負うこととします。

(3) 建築物等の貸付条件

ア 貸付時の建築物等の状況

契約締結時点における現状有姿にて貸付けを行います。内装と一体となった家具、物品等を始め、敷地内にある工作物についても貸付けの対象とします。

イ 建築物等の転貸等

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、建築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、使用もしくは収益を目的とする権利の設定は禁止します。

ウ 建築物等の契約不適合責任

既存の建築物等の状況について、引渡し後に発見された契約不適合については、事業予定者の負担により対応することとし、本市では一切の責任を負いません。なお、この場合においても、貸付料等の価格の変更は行いません。

エ 建築物等の改修等

利活用にあたっての建築物等の改修は、本市と事前に協議し、必要な手続きを経ることにより可能です。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。当該改修にかかる費用は事業予定者の負担とします。

建築物等の改修や用途変更等により必要となる確認申請等の手続きは、事業予定者にて行ってください。詳しくは、本募集要領 8 頁「4 施設整備用の条件」をご確認ください。

オ 備品等の撤去

貸付時点における内装と一体となった家具、備品等を始め、敷地内にある遊具、外柵、工作物については、本市と協議の上、撤去・処分することを可能とします。その場合の撤去・処分費用は事業予定者の負担とします。

建築物等の返還契約期間満了時まで、事業予定者が改修工事を行った部分について、原則、原状回復の上、返還してください。事業予定者が貸付後に新たに設置した備品等の建築物等に定着していない部分については、撤去した上で返還してください。

ただし、上記による場合のほか、建築物等に定着している内装、外装、設備等について、事業開始に伴う工事等実施前及び建築物等の返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに事前に本市より承認を得た場合には、原状回復は不要とします。

当該原状回復の費用、造作の買取並びに必要な経費及び有益費の償還等について、事業予定者は本市に請求することはできません。

なお、原状回復されない場合は、本市が承認した場合を除き、当該回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことにより生じる損害について事業予定者は賠償責任を負うこととします。

(4) 貸付料

ア 貸付料の価格

資料 1 「貸付料の参考価格」を参照ください。なお、契約日から令和 12 年 3 月 31 日までは、貸付料は実質かかりません。(補助等を実施予定)

イ 貸付料の納付

貸付料は本市が指定する納付期限までに、納付してください。(3 カ月分を前払とする予定)

ウ 貸付料の改定

貸付料は、関係法令の改正並びに経済情勢の変動があったときなど、必要があると認めるときは、本市から貸付料の改定を請求します。

エ 貸付料の発生

貸付料は、契約締結日以降の貸付始期から発生し、契約期間満了日まで発生するものとし、事業予定者の事業運営開始前の改修工事、運営終了後の原状回復についても契約期間中に行うものとし、当該期間中も貸付料が発生します。

(5) 維持管理等の主な負担区分

契約期間中の維持管理等の主な負担区分については、下表のとおりとします。なお、記載がないものについては、都度協議により負担区分を定めるものとします。

項 目	本 市	事業予定者
維持管理・保守費用		
建築物・建築設備定期点検	○	—
電気設備定期点検	○	—
消防設備定期点検	○	—
空調設備、エレベーター保守点検	○	—
ごみ処理費	—	○
警備費	—	○
その他保守、管理費	○	○
修繕等費用		
土地建築物等に関する修繕等費用 (うち外壁改修・屋上防水改修費用)	— ○	○ —
外構等に関する修繕等費用	—	○
貸付対象設備に関する修繕・更新等費用	—	○
水道光熱費		
電気料金	—	○
水道料金	—	○
ガス料金	—	○
損害保険料		
建物火災保険	○	—
設備、備品に関する火災保険	—	○
その他、第三者賠償等保険等	—	○
地域関係		
自治会費等	—	○

ア 電気主任技術者の選任

自家用電気工作物の管理にあたっては、事業予定者において、電気主任技術者を選任、配置し、保安規程を定め経済産業省へ届け出るとともに、自家用電気工作物の工事、維持、及び運用に関する保安の監督にかかる業務を実施してください。電気主任技術者については、本市及び経済産業省の承認を得て第三者委託することも可能です。必ずしも常駐でなくても可としますが、適切に設備の維持保全業務を実施できる体制としてください。

イ 給水設備

小学校校舎及び屋内運動場には、受水槽からポンプ圧送することにより給水しております。

ウ 消防設備

現在設置されている設備は、学校施設としての消防設備であるため、事業予定者の利活用内容に応じて新たに設置いただく必要があります。消防設備の設置にあたっては、消防所への届出が必要となりますので、事業予定者において確認してください。新規に設置した消防設備の法定点検等は、別途協議とします。

エ 空調設備

既設設備を利活用いただくことは可能です。新設の際は市へ事前に協議してください。

オ 建築物等の修繕

建築物の外壁改修工事及び屋上防水改修工事については本市が実施しますが、それ以外の建築物、設備等の修繕については、事業予定者の責任において実施の上、その費用を負担するものとします。

本市が行う外壁改修工事及び屋上防水改修工事の実施時期は、事業予定者と協議の上、決定します。また、事業予定者が本市による当該改修工事の支障となる設備を設置していた場合は、事業予定者による設備等の一時撤去、保管及び再設置を行ってください。

なお、本市が行う当該改修工事に関し、事業予定者に対する休業補償は行いません。

カ 水道光熱費

水道光熱費は事業予定者の負担とします。また、本募集要領4頁「2利活用にあたり求める条件(1)前提となる条件」のとおり、地域において使用を予定しているスペースにかかる水道光熱費についても、事業予定者にて負担とするものとします。

なお、別添に記載の契約先は本市契約先であり、事業予定者において契約先を選定してください。(過去の光熱水費の実績：資料8「光熱水費等」)

(6) 本市及び事業予定者間における費用等にかかるリスク負担の考え方

契約期間における本市及び事業予定者間のリスク負担は、以下の方針により対応するものとします。なお、記載がないものについては、都度協議により負担区分を定めるものとします。

ア 関連法令等の変更

関連法令等に変更があり、事業の運営に影響を及ぼす場合には、影響する内容に鑑みて、双方協議の上、対応します。

イ 事業における第三者への損害

事業の実施により事業予定者が第三者に損害を与えた場合には、事業予定者の負担にて対応を行うこととします。

ウ 資金調達

資金調達に関するリスクについて、本市は一切責任を負いません。

エ 自然災害等不可抗力による施設への損害

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、その損害を与える事業への影響を踏まえて双方協議の上、対応を行うこととします。

なお、損害が軽微であり、事業に影響ないと本市が判断した場合には、本市では対応は行いません。また、損害が著しく、事業の継続が困難または再開に時間を要すると本市が判断した場合には、事業を中止とします。

オ 隠れた瑕疵等による損害

貸付後における貸付物件の瑕疵による事業予定者及び第三者への損害、事業の遅延、事業の中止等について、本市は一切責任を負いません。また、契約期間終了後においても、事業予定者に起因する瑕疵による本市、事業予定者及び第三者への損害については、事業予定者がその責任を負うものとします。

カ 故意又は過失による施設への損害

事業予定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、事業予定者が対応することとします。

キ 土地・建築物等に対する改修

事業予定者による土地及び建築物等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、事業予定者でそのリスクを負担することとします。

4 施設整備等の条件

(1) 共通

全ての範囲において、建築物の建築を行うことはできません。なお、施設の整備にあたっては、工事中の近隣住民への配慮や、外観デザインについて周辺環境や景観への配慮を行ってください。

(2) 校庭部分

遊具等の撤去については、事前に本市の承認を得て行うことができます。災害時には指定緊急避難所として避難できるようにしてください。

(3) 建物部分

ア 校舎等の建築物

本市と事前に協議し、必要な手続きのもと、事業内容に応じて必要となる改修等を行うことができます。

なお、災害時に避難所として開放する屋内運動場は、当該避難所に必要なスペースが確保できる範囲内で、可動式の家具・什器の設置は可能です。

イ 記念碑及び敷地内の立木（桜等）

記念碑や既存立木（桜等）については、利活用事業の実施にあたり、移設・伐採・移植などを予定する場合には、事前に本市と協議してください。

ウ 外構

門扉、外柵等の外構の改修、撤去については、事前に本市と協議してください。

エ 設備、備品の新設・増設

本市と事前に協議の上、事業内容に応じて必要となる設備、備品の新設・増設を行うことができます。

オ 屋外広告物

屋外広告物の設置にあたっては盛岡市屋外広告物条例等関係法令を遵守し、必要な手続き等をとってください。

(4) 確認申請

現在の施設は建築基準法上、「学校」の用途であるため、学校以外の特殊建築物に用途変更する場合は、建築基準法に基づく確認申請が必要となりますので、事業予定者において、必要な手続きを行った上で、改修工事を実施してください。確認申請に要する費用（申請手数料含む）は、事業予定者の負担とします。確認申請の提出は本市建築主事あてとします。

(5) 土地利用等の規制

貸付対象地において、提案に沿った施設利活用がなされることが必要です。関連法令及び本市の条例、規則、要綱、要領等（以下「法令等」という。）により土地利用上様々な規制があるため、事業予定者にて確認の上、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、原則として計画提案前に行ってください。

問合せ先

問合せ先	電話番号	想定される問合せ内容
都市整備部都市計画課※ 盛岡市津志田 14-37-2 都南分庁舎 2階	019-601-2117	開発許可の要否
都市整備部建築指導課 盛岡市津志田 14-37-2 都南分庁舎 2階	019-601-9054	用途規制、建蔽率・容積率の制限、高さ制限、日影規制の有無、接道
教育委員会事務局歴史文化課 盛岡市津志田 14-37-2 都南分庁舎 3階	019-639-9067	埋蔵文化財

5 利活用上の制約等

(1) 生活環境配慮について

事業予定者は騒音や振動、景観、悪臭等による影響を最大限抑制するなど、近隣周辺的生活環境に十分配慮してください。

(2) 禁止用途について

事業予定者は貸付対象施設について、以下の用途での使用は禁止とします。

ア 政治的用途および宗教的用途

イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第1項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用途

ウ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の反社会的団体、及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途

エ その他、地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のための用途

(3) 選挙時の使用について

繫小学校は、選挙時には会議室部分を投票所として使用しています。閉校後も引き続き投票所として使用しますので、事業予定者による利活用にあたっては、投票日前日及び当日は当該スペースを本市に無償で提供するとともに、投票所としての運営ができるように配慮してください。また、投票日当日は、施設内でのイベント等の実施は行わないものとし、他者に貸付けしていた場合は、事業予定者の負担においてキャンセル等の対応をしてください。

なお、選挙公示日等以降、選挙期日前日までに開催される個人演説会会場としての施設の提供については、盛岡市選挙管理委員会と調整の上、決定します。上記の場合において、事業予定者に対する休業補償は行いません。

(4) 避難所等

繫小学校は以下に示す防災機能を担っています。閉校後においても、事業予定者による利活用にあたっては、災害時には地域住民の避難施設として屋内運動場を指定避難所に、屋内運動場及び校庭を指定緊急避難場所に使用するものとします。なお、災害の規模等によっては、それ以外にも感染症対策や要配慮者の避難スペース確保のため、貸付対象地の必要なスペースを避難施設として使用します。事業予定者は速やかに開設・運営できるように努めるものとし、具体的な運営方法については、別途、本市、地域及び事業予定者との協議により決定します。また、事業予定者は避難所指定にあたり、指定にかかる同意書を本市に提出してください。

避難所開設期間については、本市と事業予定者の協議により決定します。避難所としての開設期間中の貸付料や維持管理費用については、基本的に本市の負担としますが、具体的な補填対象については、協議の上決定します。

なお、上記避難所開設にあたり、本市による事業予定者に対する休業補償は行いません。また、災害時に避難所となるスペースにかかる日常的な運営・維持は事業予定者の負担とします。法令等の変更により、避難所に必要な設備等を契約期間中新たに本市で設置する場合があります。

ア 指定避難所

避難した住民等が災害の危険がなくなるまで一定期間滞在する施設のことで、利活用にあたっては、災害時に避難場所として利用できるよう、当該避難所に必要なスペースが確保できる範囲内で、可動式の家具・什器の設置のみ可能です。日常の使用に特に制約はありませんが、これらを踏まえた運営の想定が必要です。

イ 指定緊急避難場所

洪水、地震、大規模な火事等の災害から、一時的に命を守るために緊急的に避難する場所であり、屋内運動場及び校庭が指定されています。

日常の使用に特に制約はありませんが、災害時には多くの住民等が避難します。利活用にあたっては、これらを踏まえた運営の想定が必要です。

6 地域及び本市への説明・報告等

(1) 運営開始前の地域説明会の開催

事業予定者は運営開始までに、本市と協議の上、事業予定者の主催により地域住民を対象とした説明会を開催し、利活用内容等について説明してください。

(2) 利活用状況のモニタリング

事業予定者による事業が、提案内容のとおり運営されていることを確認するため、事業予定者は運営開始前に本市と協議の上、定期的に本市に報告書を提出してください。

Ⅲ 申込について

1 応募資格

本募集要領4頁「Ⅱ. 計画提案に求める条件」で示す条件により事業を実施する意思のある法人等で、次に掲げる要件のいずれにも該当しない者に限り、応募資格を有するものとします。

なお、複数の法人からなる共同体による共同提案の応募についても可能とします。その場合には、予め代表者を定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続きを行ってください。共同提案による応募の場合には、全ての法人が当該要件に該当しないことが必要となります。

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に該当するもの
- ・ 盛岡市競争入札参加資格者に対する指名停止基準による指名停止を現に受けているもの
- ・ 公募開始時点において、納期が到来している地方税及び国税に係る徴収金（法人税、法人事業税、法人市民税、固定資産税・都市計画税[土地、建物]、固定資産税[償却資産]）及び消費税、地方消費税の滞納があるもの
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立てがあるもの又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがあるもの
- ・ 盛岡市暴力団排除条例（平成27年条例第9号）第9条第1項の「暴力団員等」の規定に該当するもの
- ・ 経営不振の状態である団体（会社更生法に基づき更生手続開始の申立てを行い、裁判所から再生計画が認可されていないとき、もしくは民事更生法に基づき更生手続開始の申立てを行い裁判所から再生計画が認可されていないとき等）

2 提案書類の受付等

(1) 募集要領等の配付（希望者のみ）

次のとおり、図面等の資料を貸出します。希望者は、下記電子メール宛ご連絡ください。

- 期間 令和5年9月1日（金）～令和5年10月16日（月）
- ※ただし、土・日曜日及び国民の祝日等閉庁日を除く
- 場所 〒020-8530 盛岡市内丸12-2 盛岡市役所資産経営課
- 内容 現況配置図、現況各階平面図、建設当時の建築・設備の発注図面（参考図）等
- E-mailアドレス sisankeiei@city.morioka.iwate.jp（資産経営課）
- 電子メール件名 「旧繫小学校利活用 関係資料申込」としてください。

(2) 現地説明会

次のとおり現地説明会を開催します。

- 調査期間 令和5年9月20日（水）
- E-mailアドレス sisankeiei@city.morioka.iwate.jp（資産経営課）
- 電子メール件名 「旧繫小学校利活用 現地説明会申込」としてください

(3) 質疑書の受付

本プロポーザルに関する質疑は、本市の各窓口及び電話・FAXではお答えできませんので、必ず「様式3 質疑書」に必要事項を記入して、電子メールで送付してください。

- 受付期間 令和5年9月1日（金）～令和5年9月22日（金）午後5時まで
- E-mailアドレス sisankeiei@city.morioka.iwate.jp（資産経営課）
- 電子メール件名 「旧繫小学校利活用 質疑書送付」としてください

(4) 質疑書の回答

ア 質疑書に対する回答は盛岡市役所ホームページで公表することとし、質疑書提出者に対して直接の個別回答は行いません。

イ 回答にあたっては質疑書提出者の名称は記載しません。

- ウ 本事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、その他意見の表明等と解されるものについて回答は行いません。
- エ 回答については、質疑書受け付け次第順次公表します。なお、令和5年9月下旬に最終の更新を予定しています。

(5) 提案書類の受付

本募集要領4頁「Ⅱ計画提案に求める条件」を十分踏まえた上で本募集要領13頁「Ⅳ提案書類作成要領」の内容に従って所定の書類等を整え、次の手順で提出してください。

書類等に虚偽の記載が確認された場合や、提案書類受付以降に応募資格がないことが判明した場合は、提案書類の受付を取り消します。書類等の提出後は、その追加・修正を一切認めません。また、提出された書類等は、いかなる理由でも返却しません。

本市が提案書類の受付に際し取得する個人情報等は、本事業のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、盛岡市個人情報保護条例（平成7年盛岡市条例第11号）により制限されています。

○受付期間 令和5年10月2日（月）～10月16日（月）必着

○受付時間 午前9時～午後5時

○提出先 〒020-8530 盛岡市内丸12-2 盛岡市役所資産経営課

○提出方法

提案書類の提出にあたっては、提案に必要な書類（提出書類の有無をチェックした「提出書類チェック票」（様式5）を含む）を、漏れなく提出先に持参または送付により提出してください。なお、送付後には、追跡調査を行うなど、提案書類が受付期間内に確実に到着していることを応募申込者において確認してください。

○提出部数 正本1部、副本3部、提案書類をPDFデータで収めたCD-R1枚

IV 提案書類作成要領

次の各項目に基づいて提案書類等を作成してください。なお、書類の作成にあたっては、本プロポーザルの趣旨を理解し、本募集要領5頁「Ⅱ. 計画提案に求める条件」を十分に踏まえたものとしてください。

提案書類（質疑を含む）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。

文字サイズは、最小9ポイント程度とし、レイアウト等を工夫し読みやすいものとしてください。

計画提案書は、様式2-1から様式2-8の順番に仕切紙等により分け、フラットファイル（A4サイズ）等に綴じ提出してください。なお、仕切紙等には様式番号を明記したインデックスを付してください。

1 応募申込書（様式1）

複数の法人からなる共同体による共同提案で応募する場合は、代表事業者を定め、応募申込書（様式1）に加えて、応募申込書（別紙）（様式1-2）にすべての事業者が記名押印したものを提出してください。

2 計画提案書（様式2-1～様式2-8）

(1) 全体計画に関すること（様式2-1）

ア 「繫小学校跡地利活用の手引き」等を踏まえ、本物件の利活用方針や提案事業のコンセプトについて包括的に記載してください。

(2) 施設の利活用計画、用途に関すること（様式2-2）

ア 「現況各階平面図」を基本に、施設の利活用計画を記載してください。

イ 各室の具体的な利活用用途（業種、業態等）の内容を平面図に記載してください。

(3) 地域コミュニティの機能に関すること（様式2-3）

ア 小学校はこれまで地域住民にとって愛着があり、地域コミュニティの場として重要で大切な役割を果たしてきたことを踏まえ、地域コミュニティ機能として、どのように地域貢献できるのかを具体的に記載してください。

イ 地域住民及び地域団体等との連携方法について記載してください。

ウ 活用事業による周辺エリアとの繋がりによる地域活性化や周辺エリアへの波及効果について記載してください。

エ 提案内容は、他の様式に記載されている内容と重複しても構いません。

(4) つなぎ地域の発信に関すること（様式2-4）

ア 発信する内容や頻度、媒体を記入してください。

(5) 事業運営計画（様式2-5）

ア 提案事業を円滑に実施するための体制及び仕組みを記載してください。

イ 本市や地域への窓口体制や管理人等の常駐体制を含む、実施体制を記載してください。

ウ 施設の日常的な維持管理の方法や実施体制について記載してください。

エ 施設の防犯に関する対策について記載してください。

オ 施設の開館日や開館時間を記載するとともに、閉館日や開館時間外の管理体制について記載してください。

カ 運営開始から事業終了までの10年間の事業見通しや、継続的な改善の取り組みについて記載してください。

キ 事業運営中に生じる事故等不測の事態に対する、リスクマネジメントについての考え方を記載してください。

ク 地域住民専用のスペース及び屋内運動場の地域利用にかかる管理運営方法を記載してください。

ケ 屋内運動場の事業者としての利活用方法を記載してください。

(6) 施設改修計画（様式2-6）

ア 提案事業の実施にあたり必要となる、施設の改修、改装内容について記載してください。

イ 改修場所される具体的な場所を平面図に記載してください。

ウ 改修等にあたっては関連法令等への適合にも留意してください。

(7) 資金計画（様式2-7）

ア 初期投資に伴う資金計画、運営期間（10年間）の収支計画を記載してください。

イ 費目欄に記載の内容については、適宜、追加してください。

(8) 運営開始までのスケジュール（様式2-8）

ア 施設の引き渡しから運営開始までのスケジュールについて記載してください。

イ 法令及び条例に基づく手続きを含む工程表を記入してください。

(3) 応募申込者に関する資料 各1部

ア 印鑑証明書（発行後3ヵ月以内のものに限ります。）
イ 役員等名簿（様式4）※提出された役員名簿等に基づき、Ⅲ-1 応募資格オの該当の有無について、盛岡東警察署へ照会します。
ウ 登記事項証明書又は登記簿謄本（発行後3ヵ月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれかに限ります。）
エ 定款又は寄付行為（最新のもの）
オ 会社案内等（会社概要、会社経歴書）
カ 事業報告書（応募申込者の事業内容及び提案内容の類似事業や関連事業の事業実績がわかるもので最新のもの）（パンフレット等も可、様式不問）
キ 過去3期間の決算書（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書（作成している場合））※過去3期間分が無い場合は、過去3期間以内の全てのものとします。
ク 国税及び地方税の未納がないことの証明書（申請の日以前3ヶ月以内のもの） ※税過去1期間の法人税・法人事業税、消費税及び地方消費税などの納税証明書

(4) 提出にあたっての注意事項

ア 「提出書類チェック票」（様式5）により提出書類の確認をした上で提出してください。

イ 申込みは1者につき1つに限ります。また、共同提案で申込を行う場合にも、1者が2以上の申込に共同事業者として参加することはできません。

ウ 応募申込者が本プロポーザルに要した費用は、すべて応募申込者の負担とします。

V 計画提案審査

1 審査方法

応募申込者が本プロポーザルに参加する資格を有していることを確認した上で、提出された計画提案書の内容について、選定会議（非公開）において行います。

審査は適格審査及び提案審査により行い、適格審査において要件を満たさないと判断された応募申込者は、この時点で失格となります。

審査方法は原則として提出書類に基づく書面審査及びプレゼンテーション審査により、下記2に定める評価項目について、趣旨の理解度や、有効性などの観点から評価を行います。なお、プレゼンテーション審査の日程、会場は、応募申込者に別途通知します。

2 評価項目

計画提案書の評価項目は次のとおりです。

(1) 適格審査

審査内容
ア 提案の趣旨が適切か
イ 貸付対象地全体における利活用計画となっているか
ウ 施設整備等の条件を満たした利活用計画となっているか
エ 関連法令の規定並びに本市関係各課との事前協議の内容に対して不適格箇所が無い

(2) 提案審査

項目(配点)	提案に求める条件	評価項目	提出書類
A. 全体計画 (30点)	<ul style="list-style-type: none"> 提案のコンセプト 周辺エリアを含む活性化 小学校の利活用計画 	<ul style="list-style-type: none"> 「繫小学校跡地活用の手引き」を理解した利活用方針 周辺エリアも含めた地域活性化の視点 	様式 2-1 様式 2-2 様式 2-3 様式 2-4 様式 2-5
B. 地域貢献 (35点)	[地域交流の創出] (25点) <ul style="list-style-type: none"> 地域との連携 地域交流の促進 	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民、地域団体等と連携した、地域貢献に資する提案 地域活動の運営の仕組み、体制 	様式 2-1 様式 2-2 様式 2-3 様式 2-4 様式 2-5
	[発信] (10点) <ul style="list-style-type: none"> 発信事業 	<ul style="list-style-type: none"> 発信活動 	
C. 実現性 (30点)	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュール 事業の確実性・実施力 事業の継続性・安全性 	<ul style="list-style-type: none"> 事業スケジュールの実現性 事業実施の体制や仕組み 資金計画 経営の安定性 類似事業の実績 	様式 2-5 様式 2-6 様式 2-7 様式 2-8 事業報告書 書決算書
D. 加算点 (5点)	<ul style="list-style-type: none"> その他特筆すべき内容 	<ul style="list-style-type: none"> 事業効果や魅力をより高めるもの 創意工夫等により、提案に求める条件以上に地域貢献が果たせるもの等 	

3 審査基準

(1) 適格審査の審査内容において不備が無い

(2) 評価項目「B 地域貢献」において、配点の7割以上の評価を得ている

4 事業予定者の決定

選定会議において、提案内容が本市の求める条件を満たした上で本件利活用にふさわしい、最も優秀な計画の提案をした者を事業予定者として決定します。

応募申込者が1者であっても、書面審査及びプレゼンテーション審査を行い、選定会議において事業者としての適格性や提案内容の評価を行い、事業予定者を決定します。

5 審査結果の通知

提案審査の結果については、令和5年11月上旬までに提案書類の申込者全員（提案書類の申込者が共同企業体の場合はその代表事業者のみ）に対し「提案審査結果通知書」により通知します。

令和5年11月15日（水）午後5時までに、通知がない場合は、令和5年10月1日（金）午後5時までに、盛岡市資産経営課まで電話（019-603-8007：電話連絡の受付時間は平日の午前9時30分から正午、午後1時から午後5時まで）にてお問い合わせください。

VI. 契約説明会

契約説明会には、事業予定者の代表者又は代理人が必ず出席してください。正当な理由がなく、契約説明会に出席しない場合は、事業予定者の資格を取り消します。

1 日程等

令和5年11月中旬予定

※時間、会議室は別途通知します。

2 提出書類等（当日持参するもの）

- (1) 計画提案審査結果通知書
- (2) 委任状（本市所定様式、代理人により参加する場合のみ）
- (3) 実印（代理人により参加する場合は、委任状の「受任者」欄に押印した印鑑）

3 結果・経過の公表

- (1) 契約説明会後の問合せに対しては、事業予定者名を回答するとともに、本市ホームページにおいて、事業予定者名を掲載します。
- (2) 事業予定者の計画提案書の一部若しくは全部を本市ホームページで公表します。
- (3) 令和5年11月下旬以降に、本市ホームページにおいて事業予定者選定の経過調書を公表します。

Ⅶ. 契約の締結等

1 基本協定の締結

事業予定者の決定後、事業者として提案内容の確実かつ誠実な履行を担保するため、本市と事業予定者の間で「繫小学校跡地利活用事業に関する基本協定書」を事業予定者決定後速やかに締結します。基本協定の予定となる内容については、別紙1「繫小学校跡地利活用事業に関する基本協定書（案）（以下、「協定書案」という。）を参照してください。※募集要領配布時には提示予定

2 運営開始前の説明会の開催

事業予定者決定後、本市と協議の上、地域住民を対象とした説明会を事業予定者の主催により開催してください。

3 契約の締結

- (1) 基本協定締結後、本市と事業予定者の間で「市有財産賃貸借契約書」を締結します。
- (2) 本契約の締結にあたっての契約書の予定となる内容については別紙5の契約書案（※調整中）を参照してください。
- (3) 本契約に際して、本募集要領及び物件調書に記載の内容を確認し、必ず遵守してください。
- (4) 貸付対象地について、応募時と契約締結時の現況が異なる場合は、契約締結時の現況を優先します。その場合、いかなる場合も本市は一切の責任を負いません。

4 契約締結の時期

建築物等及び工作物等にかかる本市による改修・撤去工事が完了後、契約を締結します。

5 違約金

事業予定者が本契約の義務に違反したとき、又は事業予定者の責により基本協定が解除となった場合は、協定書案及び契約書案のとおり、違約金を本市に対して支払うものとします。

6 連帯保証人

- (1) 連帯保証人は、賃借人と連帯して本契約から生ずる一切の債務履行の責任を負わなければなりません。
- (2) 連帯保証人は、次の下記の資格を有し、かつ、本市が承諾する者でなければなりません。
 - ア 盛岡市内又は近隣市町村に住所又は事務所を有すること。
 - イ 貸付料年額の5倍以上の年間所得又は固定資産を有すること。
- (3) 帯保証人が上記に掲げる資格を失ったとき、若しくは死亡、解散したとき、又は本市が変更の必要があると認めたときは、事業予定者は速やかに本市が承諾する連帯保証人を新たに立てなければなりません。

7 事業者決定の取り消し

事業予定者が事業運営の放棄、提出書類の重大な虚偽等、事業者として相応しくないと判断されるときは、事業予定者の決定を取り消すことがあります。なお、取り消しにより事業予定者及び第三者に損害が生じた場合は、事業予定者がその責任を負うものとします。

8 契約の解除

- (1) 事業予定者が、本プロポーザルにおいて不正な行為を行ったことが判明した場合は、その契約を解除することがあります。
- (2) 契約を解除した場合において、本市及び第三者に損害が生じたときは、事業予定者がその責任を負うものとします。

9 運営開始時からの事業内容等の変更

事業予定者決定後、契約期間中も含めて、提案内容に関する事項について法制度の変更などやむを得ない事由により提案事業の変更を行う場合には、事前に本市の承認を得る必要があります。

10 その他

本募集要領に定めのない事項については、事業予定者決定後、本市と都度協議を行い定めるものとします。