

盛岡市立繫小学校跡地活用事業者公募型プロポーザル実施要領

この公募型プロポーザルは、旧盛岡市立繫小学校校舎（以下「旧校舎」という。）を活用し、つなぎ地区の活性化に資する事業を行う事業者を選定するものです。

1 概要

(1) 目的

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、つなぎ地区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です。

今回募集する事業者には、地域、盛岡市（以下「本市」という。）との連携により、旧校舎を活用した、地域を活性化する事業を実施していただくとともに、地域が利用するスペースを確保していただきます。更に、繫小学校の体育館、校庭等の活用方針の検討を進め、新たな地域の拠点を形成することを事業の目的とします。

(2) 方針

繫小学校跡地活用に係る本市の方針は次のとおりです。

- ア まちのシンボリック的存在として跡地を活用することで、地域へ新たな刺激をもたらすこと。
- イ 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こと。
- ウ 多くの利用者呼び込み、国内外に向けて広く発信すること。

(3) 施設概要

資料1「繫小学校跡地の概要」のとおり

(4) 募集要件

事業内容の詳細は、本プロポーザルによって選定された優先交渉権者と提案内容に基づいて調整した上で決定します。ただし、次に掲げる内容を網羅してください。なお、立案に当たっては、これまでの本市と地域の取組等をまとめた、資料2「繫小学校跡地活用に向けたこれまでの取組等」を参考としてください。

ア 旧校舎内に本市が想定する程度の地域専用スペースを設けるとともに、その部分の管理・運営等を行うことに積極的な協力が得られること。

- ※ 本市が想定する程度の地域専用スペース：資料1「繫小学校跡地の概要」4及び6参照
- ※ 想定される管理・運営：利用・予約調整、鍵の開閉、光熱水費の支払い、清掃等
- ※ 想定される使われ方：地域の会議、サークル活動等

イ 本市の財政支出が伴わないこと。ただし、「1 概要 (6) 施設の整備及び維持管理の主な負担区分」により、市の負担と定めたものは除く。

ウ 概ね令和6年度内に提案に係る整備等を行い、令和7年度から運営を開始できること。

エ 災害発生時における地区住民の避難地及び避難所として、施設の開放に理解と積極的な協力が得られること。

オ 選挙時における投票所としての運営に協力が得られること。

カ 騒音や振動、臭気の発生、あるいはゴミの排出等により、周辺の住環境等に影響を及ぼさないこと。

キ 事業計画及び資金計画の策定に当たり、特に事業の安定性、継続性について配慮されていること。

ク 繫小学校跡地の土地、建物は本市が引き続き保有することから、旧校舎の活用にあたっては本市と賃貸借契約を締結した上で実施すること。

資料1「繫小学校跡地の概要」に示した旧校舎に係る賃料は、2,880,000円（年額、税抜き）以上とします。

※ 本件賃貸借契約に当たり、保証金（賃貸料年額に契約年数を乗じた金額の100分の5以上の額）を本市に納付する必要があります。

※ 契約期間中は事業計画に基づく利用に供することとし、事業計画に基づいて関係者等との貸付契約を締結する場合及び本市が承認した場合を除き、第三者への転貸及び賃借人の地位の譲渡はできません。

※ 賃貸借物件の引渡し後、当該物件に実測面積の相違、地中埋設物の存在などの瑕疵があり、契約に適合しないとしても、本市はその担保の責任を負いません。

※ 旧校舎は現状渡しとし、既存設備の修繕は事業者負担とします。

ケ 契約までに盛岡市内に事務所又は事業所を置くこと。（提案後に新たに法人を設立する場合は、提案者との同質性について確認をします。）

(5) 事業期間

事業の始期及び終期の設定は提案に委ねるものとし、契約期間は原則10年とし、運営状況等を判断した上で、更新するものとします。

(6) 施設の整備及び維持管理の主な負担区分

契約期間中の施設の整備及び維持管理の主な負担区分については、下表のとおり想定しています。

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	事業者
施設改修等のイニシャルコスト 提案事業の実施に係るもの		○
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	—	○

項 目	本 市	事業者
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）	○	—
貸付対象設備に関する修繕・更新等費用	—	○
光熱水費		
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	—	○

※ 光熱水費の実績（R3）は資料3のとおり

※ 貸付に当たり、学校用途から一般的な事務室程度への用途変更に必要な消防法対応に係る最低限の修繕は市が実施します。

2 参加資格要件

本プロポーザルに参加しようとする事業者は、「1 概要」に示した事業を自ら主体となって実行する意思と能力を有する法人（企業、NPO法人等）で、次の要件を全て満たすものとします。なお、複数の事業者が共同で応募する場合は、全ての事業者が次の要件を満たすものとします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 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ないこと。
- (3) 直近の2年度分の盛岡市に納付すべき法人市民税、固定資産税、都市計画税若しくは直近2事業年度分の法人税又は消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (4) 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ないこと。
- (5) 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」の規定に該当しないこと。

3 スケジュール

内 容	日 程
募集要領公表	令和6年2月14日（水）
質疑受付	受付期間 令和6年2月15日（木）から令和6年2月28日（水）午後5時まで 回答期限 令和6年3月4日（月）（予定）
現地見学会	申込期間 令和6年2月15日（木）から令和6年2月20日（火）午後5時まで 実施予定 令和6年2月21日（水）から令和6年2月23日（金）、令和6年2月26日（月）で調整
提案書類提出	提出期間 令和6年2月15日（木）から令和6年3月8日（金）午後5時まで
プレゼンテーション・内容審査	令和6年3月中旬
審査結果の通知	令和6年3月中旬から下旬（予定）
詳細協議、契約締結	別途連絡

4 配布書類と配布方法

(1) 配布書類

現地見学・質問	
様式A	現地見学申込書
様式B	質問書
企画提案書等提出書類	
様式1	企画提案書提出書
様式2	企画提案書
様式3	共同企業体構成表
様式4-1	会社概要調書
様式4-2	団体役員名簿
様式4-3	申立書
資料	
資料1	繫小学校跡地の概要
資料2	繫小学校跡地活用に向けたこれまでの取組等
資料3	光熱水費の実績（R3）
資料4	配置図
資料5	平面図（寸法・室名抜き）
資料6	平面図（寸法・室名入り）
資料7	施設内不具合等の状況一覧

(2) 配布方法

配布資料は、印刷物での配布は行わないため、盛岡市公式ホームページからダウンロードしてください。

5 現地見学

事業の対象施設について見学を実施しますので、希望者は次のとおり申込書を提出してください。なお、現地見学への参加の有無は、優先交渉権者選定時の審査に影響するものではありません。

(1) 申込方法

現地見学申込書（様式A）を電子メールにより担当部署へ提出してください。電子メール送信後2日以内（土日祝日を除く）に本市から返信がない場合は、電話により担当部署までご連絡ください。

(2) 申込期間

令和6年2月15日（木）から令和6年2月20日（火）午後5時まで

(3) 現地見学の実施方法

現地見学は、申し込みのあった事業者ごと個別に実施することとします。複数の事業者から申し込みがあった場合、担当部署において各事業者の実施日程を調整して決定します。

6 本プロポーザルに関する質問の受付及び回答

(1) 基本的事項

本プロポーザルに関する質問は、企画提案書等の作成及び提出に関する事項並びに事業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並びに提案内容に関する質問は受け付けません。

(2) 質問方法

質問事項がある場合は、質問書（様式B）に必要な事項を記載し、電子メールにより担当部署へ提出してください。電話等での質疑応答は行いませんので注意してください。電子メール送信後2日以内（土日祝日を除く）に本市から質問を受け付けた旨の返信がない場合は、電話により担当部署までご連絡ください。

(3) 提出期間

令和6年2月15日（木）から令和6年2月28日（水）午後5時まで

(4) 質問に対する回答

ア 質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、回答内容を盛岡市公式ホームページ上において質問事項とともに公表します。

イ 質問に対する回答は、令和6年3月4日（月）までに行います。

7 企画提案書等の提出

参加事業者は次のとおり企画提案書等を提出してください。

(1) 提出書類

提出書類	提出部数	備考
様式1 企画提案提出書	1部	
様式2 企画提案書	正本1部 データ ※メールに添付して提出してください。容量が大きくて添付不可の場合は別途連絡願います。	<p>※ A3判(横・片面印刷)5枚以内に横書きで作成し、部単位でクリップ留めしてください。(ホチキス留め不要)</p> <p>※ ページ番号を付してください。</p> <p>※ 提案内容について、「8 企画提案書の構成等」において該当する項目を明示してください。</p> <p>※ 図表等を除き、文字サイズは11ポイント以上としてください。</p> <p>※ 必要に応じて、資料4から6を活用し、事業構想等を図示してください。</p>
様式3 共同企業体構成表	1部	共同企業体を構成する場合のみ提出してください。
様式4 -1 会社概要調書	1部	<p>共同企業体を構成する場合、全ての事業者について作成・提出してください。</p> <p>添付書類</p> <p>① 法人登記履歴事項全部証明書(発行後3か月以内のもの)</p> <p>② 印鑑証明書(発行後3か月以内のもの)</p> <p>③ 定款の写し</p> <p>④ 財務諸表(直近3期分)</p> <p>⑤ 団体役員名簿(様式4-2)</p> <p>⑥ 申立書(様式4-3)</p> <p>⑦ 納税証明書又はその写し</p> <p>※ 直近の2年度分の盛岡市に納付すべき法人市民税、固定資産税、都市計画税並びに直近2事業年度分の法人税又は消費税及び地方消費税に係るもの。</p> <p>※ 各々の納税義務がない場合はその旨及びその理由を記載した申立書(様式4-3)</p>

(2) 提出方法

担当部署へ持参又は郵送(提出期限内必着)により提出してください。

(3) 提出期間

令和6年2月15日（木）から令和6年3月8日（金）午後5時まで

8 企画提案書の構成等

企画提案書は、以下の事項について簡潔に記載し提案してください。

(1) 基本方針

跡地活用の基本的な方針について記載してください。

(2) 事業計画

ア 事業の概要について

「(1)基本方針」を踏まえ、提案事業の概要を記載してください。

イ 事業実施体制及び事業実績について

(1)及び(2)アを踏まえ、事業の実施体制（主体、協力事業者を含む）及び提案内容に類似する自らの事業実績があれば実績の概要を記載してください。

ウ 改修計画等について

事業の実施にあたり、既存施設の改修、新たな設備の設置、備品の搬入等が必要な場合は、その内容について記載してください。

エ 地域との連携・貢献について

「1 概要(4)募集要件」に記載した事項を踏まえ、地域との良好な関係を構築していく視点から記載してください。

オ 地域経済への貢献について

事業の執行により、地域経済への貢献が期待される分野（市内事業者の活用、雇用創出等）に対する考え方について記載してください。

カ 優先交渉権者選定後（3月下旬予定）から事業期間終了までの事業工程について

提案の内容に沿って、契約締結前の詳細協議から事業期間終了までの工程について記載してください。

キ 計画の安定性及び継続性について

事業実施体制、資金計画、関係法令との適合性、事業進捗に係るリスク管理の視点から記載してください。

(3) 財務

ア 初期投資計画について

事業の実施にあたり、見込まれる建物建築（改修）費、物件取得費、人件費・経費等について、資金調達方法も含めて記載してください。

イ 収支計画（管理運営）について

提案する事業期間（全期）における、事業の管理運営に係る収支計画を記載してください。

9 企画提案書の審査

提出された企画提案書の審査は、「盛岡市立繫小学校跡地活用事業者公募型プロポーザル審査要領」に基づき実施します。

(1) 審査方法

ア 一次審査（書類審査）

参加者が3者を超える場合は提案書類による書類審査を実施し、二次審査の対象となる3者を選定します。

イ 二次審査（書類審査及びプレゼンテーション等による審査）

プレゼンテーション・ヒアリングによる審査を行い、優先交渉権者及び次点者を選定します。

(2) 審査基準

次に掲げる項目を審査します。なお、審査基準の詳細は、「盛岡市立繫小学校跡地活用事業者公募型プロポーザル審査要領」を確認してください。

ア 事業の内容

イ 地域貢献・連携

ウ エリアの活性化

エ 資金計画

オ 応募者の適格性・実績及び対応

(3) 審査日程

令和6年3月中旬を予定

※ 実施時間等の詳細については参加者ごとに別途連絡します。

(4) プレゼンテーション及びヒアリングの実施方法

ア プレゼンテーション及びヒアリングは個別に実施し、公開とします。

イ 説明者は、4人程度（パソコン操作者を含む）とします。

ウ パワーポイント等を用いて20分以内で説明するものとし、説明に対して30分程度のヒアリングを行います。

エ プレゼンテーション及びヒアリングは、事業契約を締結した場合に事業の総括責任者及び事業責任者となる方を中心に行ってください。

オ プレゼンテーションで使用する資料は、提出書類（企画提案書等）に記載した内容に基づくものとし、新たな内容の資料提示は認めません。

カ プロジェクター、ケーブル（HDMI・VGA）及びスクリーンが必要な場合は事前に本市へ連絡してください。

(5) 審査結果の通知

一次審査結果は、令和6年3月12日（火）までに通知します。二次審査結果については、令和6年3月末までに参加事業者全員に書面にて通知します。審査結果の公表に当たっては、盛岡市公式ホームページにおいて、優先交渉権者及び次点者の事業者名、参加事業者全員の評価点のみ公表し、優先交渉権者及び次点者以外の事業者名等は公表しないこととします。

(6) その他

審査の経緯及び審査内容に関する問い合わせには応じません。また、審査結果に対する異議申し立ては受け付けません。

10 調整及び契約等の締結

(1) 契約等の締結前の調整

ア 優先交渉権者は、企画提案書の内容等に基づき、事業の諸条件について、本市と詳細について調整するものとします。費用は優先交渉権者の負担とします。

イ 優先交渉権者は、本市と調整の上、優先交渉権者の主催により地域住民を対象とした説明会を開催し、活用内容等について説明してください。説明会の結果、提案内容の範囲を超える調整が必要となった場合は、対応について別途協議とします。

(2) 賃貸借契約の締結

前項の調整が整い次第、本市と契約の手続きを行うものとします。賃貸借契約は、旧校舎の財産処分に係る手続きの完了後に行います。事業に関わる施設改修等は契約後から行うことができます。

なお、調整が整わない場合においては、次点者と調整の上、契約を締結する場合があります。また、契約締結までの間に、優先交渉権者や次点者が本実施要項の参加資格を満たさなくなった場合は、契約を締結しません。

(3) 事業実施に係る協定の締結

事業の内容については、本市と事業者で提案内容の詳細を確認し、実施内容を定めた上で、本市と協定を締結するものとします。

11 失格事項

(1) 参加事業者の行為に関する事項

ア 本プロポーザルの手続きの過程で「2 参加資格要件」に抵触することが明らかになったとき。

イ 企画提案書等の審査に出席しなかったとき。

ウ 次のいずれかの行為をしたとき。

① 審査委員に対して、直接・間接を問わず故意に接触を求めること。

② 他の参加事業者と応募内容又はその意図について相談すること。

③ 優先交渉権者の選定終了までに、他の参加事業者に対して応募内容を意図的に開示すること。

エ 本市が不適格と認めたとき。

(2) 提出書類に関する事項

参加事業者が書類を提出するに当たり次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

ア 書類の提出方法、提出先及び提出期限が本要領に適合していないとき。

イ 書類に虚偽の記載をしたとき。

ウ 本市が不適格と認めたとき。

12 その他

- (1) 提出後の書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、当該書類を無効とするとともに、入札参加資格停止措置を講じることがあります。
- (3) 提出書類は、いかなる理由があっても返還しません。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明、審査等に係る費用は参加事業者の負担とします。
- (5) 本プロポーザルへの参加を取り下げる場合は、事由発生後速やかに文書（様式任意）で通知してください。
- (6) 本プロポーザルに係る提出書類は、優先交渉権者及び次点者を選定するための審査及び事業の契約締結前の詳細協議の資料としてのみ活用することとします。提案内容は事業者の知的財産として捉え、盛岡市情報公開条例（平成12年12月26日条例第51号）第7条第3号アの規定のとおり、事業者の競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められる情報の開示請求には応じないものとします。

13 問い合わせ先・担当部署

〒020-8530 盛岡市内丸12-2 盛岡市財政部資産経営課

TEL: 019-603-8007 E-mail: sisankeiei@city.morioka.iwate.jp