

つなぎ地区活動センター跡地利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、旧つなぎ地区活動センターの建物及び土地（以下「本物件」という。）を活用し、事業を行う事業者を選定することを目的として実施するものです。

1 募集の趣旨

つなぎ地区活動センターは、地域の集会機能を旧繫小学校へ移転し、令和7年3月31日をもって廃止となりました。

廃止施設については、譲渡又は解体を行う方針としておりますが、盛岡市（以下「本市」という。）では、市有財産の有効活用を進めていることから、本物件を活用し事業を行う事業者を募集します。

本物件は、市街化調整区域に位置していることから、都市計画法等に基づく許可を受けられる事業内容であることを募集要件とし、民間事業者等の企画・提案を募集し、有効かつ適正な利活用が見込める事業者をプロポーザル方式により選定します。

2 貸付物件

資料1「つなぎ地区活動センター跡地の概要」のとおり

3 契約形態

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第1項による普通財産の貸付けとする。
- (2) 契約期間は、協議により決定する（最大10年間とする）。
- (3) 最低賃料 年額 1,838,394円（税込）

4 募集要件

- (1) 都市計画法等に基づき許可を受けられる見込みの事業内容であること。

※ 提案する事業内容の実施が可能であるか、事前に盛岡市都市整備部都市計画課に協議した上で、都市計画課協議記録書【様式5】を応募書類と併せて提出する必要があります。

※ 優先交渉権者となった事業者は、本市との賃貸借契約前に盛岡市開発審査会（令和7年10月予定）の議決を経た上で都市計画法の許可を受ける必要があります。なお、許可申請に係る申請手数料、必要書類の作成等に係る費用については、事業者負担とします。

- (2) 本市の財政支出が伴わないこと。
- (3) 騒音や振動、臭気の発生、あるいはごみの排出等により、周辺の住環境等に影響を及ぼさないこと。
- (4) 概ね令和7年度内に提案に係る整備等を行い、事業を開始できること。
※ 契約期間中は事業計画に基づく利用に供することとし、第三者への転貸及び賃借人の地位の譲渡はできません。

5 貸付条件

- (1) 本物件は現状有姿にて土地及び建物を一括で貸付けるものとする。
- (2) 本物件の既存設備等の修繕、維持管理、清掃等は事業者負担により行うこと。
- (3) 光熱水費や事業に関わる費用、消耗品の交換、破損部分の復旧費は、全て事業者負担とすること。
 - ※ 光熱水費の実績（R 6）は資料 2 のとおり
 - ※ 想定される費用の一例（全て事業者負担となります。）
 - ・施設改修等費用（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、ごみ処理費、浄化槽の法定検査・定期点検・汚泥くみ取り費、機械警備費等）
 - ・修繕等費用（土地・建築物等に関する修繕等費用、設備に関する修繕・更新等費用、用途変更に伴う消防法対応に係る消防設備の修繕等）
 - ・光熱水費（電気料金、水道料金、ガス料金、灯油代等）
 - ・損害保険料（建物火災保険、設備・備品に関する火災保険、第三者賠償保険等）
 - ・地域関係（町内会費等）
- (4) 間取りの変更、設備の設置・変更、模様替え等を行う場合は、あらかじめ書面により本市に協議し、本市の承諾を得てから行うこと。
- (5) 事業者は、本物件を企画提案書に記載した使用目的どおりに使用すること。
- (6) 資料 3 「外観・外構写真」⑥に記載のガードレール外側の部分は現状のまま道路として使用すること。
- (7) 老朽化等により建物の安全性が著しく損なわれるなど、本物件の使用継続が不可能と本市が判断した場合は、両者協議の上で、賃貸借契約は終了とする。
- (8) 本物件の契約に当たり、保証金（契約賃料年額に契約年数を乗じた金額の100分の 5 以上の額）を本市に納付すること。

6 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、提案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）又は個人で、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 年度分の法人所在地（個人にあつては居住地）の市町村税及び直近 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。

7 スケジュール

内 容	日 程
募集要領公表	令和7年7月8日（火）
質疑受付	受付期間 令和7年7月9日（水）から令和7年7月18日（金）午後5時まで 回答期限 令和7年7月25日（金）（予定）
現地見学会	申込期間 令和7年7月9日（水）から令和7年7月16日（水）午後5時まで 実施予定 令和7年7月14日（月）から令和7年7月18日（金）の期間内で調整
提案書類提出	提出期間 令和7年7月9日（水）から令和7年8月5日（火）午後5時まで
プレゼンテーション・内容審査	令和7年8月中旬
審査結果の通知	令和7年8月下旬
（優先交渉権者となった場合） 都市計画課への許可申請	令和7年8月29日（金）まで （次回申請期限 令和7年10月31日（金）まで）
盛岡市開発審査会	令和7年10月8日（水）（予定） （次回開催日 令和7年12月3日（水）（予定））
詳細協議、契約締結	別途連絡

8 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
様式5	都市計画課協議記録書
資料	

資料 1	つなぎ地区活動センター跡地の概要
資料 2	光熱水費等の実績（R 6）
資料 3	外観・外構写真
資料 4	平面図（室名抜き）
資料 5	平面図（室名入り）

(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。

9 現地見学

本物件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7年7月9日（水）から令和7年7月16日（水）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に個別に実施します。日程は個別に調整します。

10 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7年7月9日（水）から令和7年7月18日（金）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7年7月25日（金）までに行います。

11 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。	※ A3判(横向き・片面印刷)5枚以内で作成し、クリップ留めしてください。(ホチキス留め不要) ※ ページ番号を付してください。 ※ 提案内容について、「12 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。 ※ 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。 ※ 必要に応じて、資料4又は5を活用し、事業構想等を図示してください。
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	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。 添付書類 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) ② 印鑑証明書(発行後3か月以内のもの) ③ 定款の写し ④ 財務諸表(直近3期分) ⑤ 団体役員名簿(様式4-2) ⑥ 申立書(様式4-3) ⑦ 納税証明書又はその写し ※ 直近の2年度分の法人所在地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。 ※ 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)
様式5 都市計画課協議記録書	1部	都市計画法等に基づき許可を受けられる見込みの事業内容であるか、事前に都市計画課に協議の

		上、記録書を提出してください。 【事前協議先】 盛岡市役所 都南分庁舎 2階 (盛岡市津志田 14-37-2) 都市計画課 宅地開発係 (TEL: 019-601-2117) ※ 事前に電話連絡の上、来庁予約をしてください。 ※ 事前協議の際は事業計画書を1部持参してください。様式は任意ですが、内容は「12 企画提案書の構成等 (2) 事業計画」を参考に作成してください。
--	--	---

(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。

※ 企画提案書については、正本の提出のほか、データをメールに添付して担当部署へ提出してください。

(3) 提出期間

令和7年7月9日（水）から令和7年8月5日（火）午後5時まで

12 企画提案書の構成等

企画提案書【様式2】は、A3判(横向き・片面印刷)5枚以内とし、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

跡地利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。

事業を実施した際、本物件に出入りする1日当たりの人数及び内訳も記載してください。

(例：従業員〇名、利用者〇名など)

イ 賃料及び貸付希望期間について

提案する賃料（年額、税込）及び貸付希望期間を記載してください。

なお、最低賃料は年額1,838,394円（税込）、貸付期間は最大10年間となります。

ウ 事業実績について

提案内容に係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。

エ 改修計画等について

事業の実施に当たり、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。

オ 地域との連携・貢献について

地域行事への協力や町内会との連携など地域との良好な関係を構築していく視点から、その内容について記載してください。

カ 事業実施準備の工程について

優先交渉権者決定後から事業実施までの工程について記載してください。

なお、優先交渉権者となった事業者は、本市との賃貸借契約前に盛岡市開発審査会（令和7年10月予定）の議決を経た上で都市計画法の許可を受ける必要があります。

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、事業の継続性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

事業の実施に当たり、見込まれる費用（建物改修費、備品購入費、人件費、諸経費等）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。

13 企画提案書の審査

提出された企画提案書の審査は、「つなぎ地区活動センター跡地利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

提案書類、プレゼンテーション及びヒアリングに基づき審査を行い、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、「つなぎ地区活動センター跡地利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 資金計画

エ 応募者の適格性及び対応

オ 提案賃料

(3) 審査日程

令和7年8月中旬を予定

※ 実施日時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。

ただし、本プロポーザル参加者は他の参加者のプレゼンテーション及びヒアリングを見学することはできません。

- イ 説明者は、3名以内（パソコン操作者を含む）とします。
- ウ プレゼンテーションは、事前に提出した企画提案書の内容に沿って15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

審査結果については、令和7年8月下旬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。

14 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。
- イ 優先交渉権者は、本市との賃貸借契約前に盛岡市開発審査会（令和7年10月予定）において開発許可を受ける必要があります。許可申請に係る申請手数料等の費用は優先交渉権者の負担とします。

(2) 賃貸借契約の締結

前項の調整がつき次第、本市と契約の手続きを行うものとします。賃貸借契約は、盛岡市開発審査会における開発許可後に行います。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、調整がつか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) 賃貸借契約の更新

本物件に係る契約期間終了時、本市と賃借人の両者協議の上で、契約を更新する可能性があります。

なお、契約更新の際に、契約金額が変更となる可能性があります。また、契約更新の際には、賃借人に優先交渉権があります。

15 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「6 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。

16 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、担当部署あてに理由を明記した文書（様式任意）にて通知してください。

(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。

17 問い合わせ先・担当部署

〒020-8530 盛岡市内丸12-2 盛岡市市民協働推進課地域活動係

TEL: 019-626-7500 E-mail: kyodo@city.morioka.iwate.jp