

盛岡市立つなぎ幼稚園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、旧盛岡市立つなぎ幼稚園の建物及び土地（以下「本物件」という。）を活用した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。

1 募集の趣旨

つなぎ幼稚園は、地域の幼児数減少等を受け、平成30年度末に惜しまれつつ閉園した。

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あり、盛岡市（以下「本市」という。）では、未活用の建物や土地の有効活用を進めている。

このことから、地域、本市との連携により、本物件を活用した地域活性化に資する事業を実施する事業者を募集する。

2 本物件の概要

資料1「つなぎ幼稚園跡地の概要」のとおり。

なお、本物件は埋蔵文化財包蔵地に所在するが、現時点において、埋蔵文化財に係る発掘調査等は実施していない。今後、掘削等を伴う事業を行う場合には、文化財保護法に基づき、事前に関係機関との協議を要する必要があるほか、届出又は調査等その他必要な措置を求められる可能性があることに留意すること。

3 募集要件

- (1) 本市の財政支出が伴わないこと。
- (2) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第1項に基づく普通財産の貸付けにより事業を行うことを原則とするが、売却による提案も可とする。
- (3) 概ね令和8年度内に提案する事業を開始できること。
- (4) 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 貸付条件

- (1) 貸付期間は、盛岡市財務規則第183条第1項に基づき、10年以内とする。なお、期間満了後においても、本市が支障がないと認める場合は、その期間を更新することができる。
- (2) 賃料の基準額は、本物件に係る建物及び底地部分について、440,024円（税込）とする。
なお、最終的な賃料は、提案された賃料及び事業内容から想定される本物件の占有面積等を総合的に評価した上で決定する。
- (3) 本物件は現状有姿にて建物及び土地を一括で貸付けることを原則とする。
- (4) 本物件の使用に係る費用は、全て事業者が負担すること。
※ 光熱水費の実績（H30年度）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。）

- ・施設改修等の費用（提案事業の実施に係るもの）
 - ・維持管理・保守費（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・汚泥くみ取り費、機械警備費等）
 - ・修繕等費（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）
- (5) 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。
- (6) 本物件は、企画提案書の使用目的どおりに使用することとし、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認めない。
- (7) 本物件の引渡し後において、実測面積の相違や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わない。
- (8) 老朽化等により建物の安全性が著しく損なわれるなど、本市が本物件の使用継続を不可能と判断した場合は、両者協議の上で、賃貸借契約は終了する。
- (9) 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。

5 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及び能力を有する法人（企業、NPO法人等）又は個人で、次の要件を全て満たすものとする。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する。

- (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（個人にあっては居住地）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について、滞納がないこと。
- (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されていないこと。
- (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。

6 スケジュール

内 容	日 程
実施要領公表	令和8年5月22日（金）
質疑受付	受付期間 令和8年5月25日（月）から令和8年6月10日（水）午後5時まで 回答期限 令和8年6月15日（月）（予定）
現地見学会	申込期間 令和8年5月25日（月）から令和8年6月10日（水）午後5時まで 実施予定 令和8年5月27日（水）から令和8年6月12日（金）の期間内で調整
提案書類提出	提出期間 令和8年5月25日（月）から令和8年6月17日（水）午後5時まで
プレゼンテーション・内容審査	令和8年6月30日（火）
審査結果の通知	令和8年7月初旬から中旬（予定）
詳細協議、契約締結	別途連絡

7 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
資料	
資料1	つなぎ幼稚園跡地の概要
資料2	光熱水費等の実績（H30）
資料3	平面図（室名抜き）
資料4	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すること。

8 現地見学

本物件について見学を実施するので、希望者は次のとおり申込を行うこと。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しない。

(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すること。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連絡すること。

(2) 申込期間

令和8年5月25日（月）から令和8年6月10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調整のうえ実施する。

9 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ない。

(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すること。なお、電話等での質疑応答は行わない。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連絡すること。

(3) 提出期間

令和8年5月25日（月）から令和8年6月10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する。

イ 質問に対する回答は、令和8年6月15日（月）までに行う。

10 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すること。

(1) 提出書類

次の書類について、正本1部と副本4部を提出すること。

提出書類	備考
様式1 企画提案提出書	
様式2 企画提案書	※ A3判(横向き・片面印刷)5枚以内で作成し、クリップ留めすること。(ホチキス留め不要)

	<p>※ ページ番号を付すこと。</p> <p>※ 提案内容について、「11 企画提案書の構成等」において該当する項目を明示すること。</p> <p>※ 図表等を除き、文字サイズは 11 ポイント以上とすること。</p> <p>※ 必要に応じて、資料 3 又は 4 を活用し、事業構想等を図示すること。</p>
様式 3 共同企業体構成表	共同企業体を構成する場合のみ提出。
様式 4 - 1 会社概要調書	<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・提出すること。</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。（国税及び地方税）</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）により提出すること。

※企画提案書については、書類提出のほか、データをメールに添付して担当部署へ提出すること。

(3) 提出期間

令和 8 年 5 月 25 日（月）から 令和 8 年 6 月 17 日（水）午後 5 時まで

11 企画提案書の構成等

企画提案書【様式 2】は、A 3 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、提案すること。

(1) 基本方針

跡地活用の基本的な方針について記載すること。

(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すること。なお、提案事業を実施した際に想定される本物件の使用範囲、1日当たりの利用者数等も記載すること。

(例) 使用範囲：園舎及び園庭の全範囲

1日当たりの利用者数：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すること。

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すること。

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すること。

オ 地域貢献・連携について

事業の実施により、地域がどのように活性化されるかについて、地域産業との親和性や連携等の視点も踏まえ、考え方を記載すること。

カ 事業の工程について

優先交渉権者決定後から事業期間の工程について記載すること。

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を踏まえ、記載すること。

(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すること。

イ 収支計画（管理運営）について

提案する事業期間（全期）における事業の収支計画を記載すること。

12 企画提案書の審査

提出された企画提案書の審査は、「つなぎ幼稚園跡地活用事業者公募型プロポーザル審査要領」に基づき実施する。

(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する。

(2) 審査項目

次に掲げる項目を審査する。なお、審査項目の詳細は、「つなぎ幼稚園跡地活用事業者公募型プロポーザル審査要領」を確認すること。

ア 基本理念・事業内容

- イ 地域貢献・連携
- ウ 資金計画
- エ 応募者の適格性

(3) 審査日程

令和8年7月初旬を予定

※ 実施日時等の詳細については参加者ごとに別途連絡する。

(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、公開とする。

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ない。

イ 説明者は、3名程度（パソコン操作者を含む）とする。

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う。

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うこと。

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ない。

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すること。

(5) 審査結果の通知

審査結果については、令和8年7月初旬から中旬に参加事業者全員に書面にて通知する。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する。

(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ない。また、審査結果に対する異議申し立ては受け付けない。

13 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。

イ 優先交渉権者は、事業の実施に当たって、地域住民に対して活用内容等の説明が必要と判断した場合は、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すること。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の対応については、別途協議する。

(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。事業に関わる施設改修等は契約後から行うことができる。

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る。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、契約を締結しない。

14 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、失格とする。

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。

15 その他

(1) 提出後の書類の差し替え及び再提出は認めない。

(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る。

(3) 提出書類は、いかなる理由があっても返還しない。

(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する。

(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）にて通知すること。

(6) 本プロポーザルに係る提出書類は、本事業における資料としてのみ活用する。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する。

16 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