

旧小中学校施設利活用事業提案書

募集要項

《公募型プロポーザル方式による事業者の募集》

平成30年7月

気仙沼市教育委員会

【 目 次 】

第 1	事業提案書募集の目的	1
第 2	対象施設に関する事項	1
1	対象施設の概要	1
2	利活用の範囲	1
3	留意事項	1
第 3	事業提案者（事業実施者）の資格	3
1	資格等に関する留意事項	3
第 4	事業提案に関する条件	3
1	基本的事項	3
2	施設の有効活用	3
3	地域説明会（意見交換会）の実施	3
第 5	応募に関する留意事項	4
1	費用負担	4
2	市教委が提供する資料等の取扱い	4
3	応募申込書、その他提案者から提出された書類等の取扱い	4
第 6	事業実施者（優先交渉事業者）の選定方法	4
1	審査委員会の設置	4
2	審査委員会の運営	4
3	優先交渉事業者の決定	5
4	資格の喪失	5
5	審査方針及び審査方法	5
6	審査結果	5
第 7	スケジュール及び応募方法	6
1	応募スケジュール	6
2	募集要項の公表方法等	7
3	施設及び募集要項等に関する質問及び回答	7
4	応募申込及び受付	7
5	事業提案書等の提出	7

第8	契約に関する事項及び費用負担に関する事項	9
1	契約の締結	9
2	原状回復義務	9
3	転貸借の禁止	9
4	公序良俗に反する使用の禁止	9
5	法令等の遵守	10
6	損害賠償責任保険の加入	10
第9	付帯条件	10
第10	問い合わせ先（担当事務局）	10

■ 募集要項様式

【様式第1号】	応募申込書	11
【様式第2号】	応募者概要・事業経歴書	12
【様式第3号】	構成員票	13
【様式第4号】	暴力団排除に関する誓約書兼同意書	14
【様式第5号】	名簿（役員等一覧表）	15
【様式第6号】	事業計画統括書	16
【様式第7号】	利活用事業計画書	17
	（様式第7号参考）施設利活用概要図	21
【様式第8号】	事業収支計画書	22
【様式第9号】	質問送信票	24
【様式第10号】	応募取下げ書	25

第1 事業提案書募集の目的

気仙沼市教育委員会（以下「市教委」という）では、学校の統合によって閉校となった旧小中学校施設を有効に活用するため、地域の意向やニーズに十分配慮しながら、民間事業者等の活力やノウハウを積極的に活用することで地域の活性化を図ることを目的に、今回、貸付け又は譲渡による施設利活用事業の提案（プロポーザル）を広く募集し、優先交渉事業者を選定します。

第2 対象施設に関する事項

1 対象施設の概要

(1) 対象施設（旧小中学校4校）※詳細は別紙「対象施設個表」のとおり

- ① 旧浦島小学校 気仙沼市二ノ浜83番地2
- ② 旧白山小学校 気仙沼市上東側根245番地
- ③ 旧馬籠小学校 気仙沼市本吉町小金山1番地1
- ④ 旧小泉中学校 気仙沼市本吉町平貝123番地

(2) 関係図面の閲覧等

対象施設に係る図面（平面図等）及び敷地周辺の見取図を気仙沼市のホームページで閲覧できます（市教委窓口でも配布しています。）。

【閲覧・配布期間】平成30年7月6日（金）から平成30年7月31日（火）まで
（窓口での配布は、土・日曜日及び祝日を除き、時間は午前9時から午後5時まで）

(3) 施設の耐震状況

- ① 旧浦島小学校 昭和38年建築の木造校舎（耐震工事未実施）
- ② 旧白山小学校 昭和50年建築のRC造校舎（耐震基準クリア）
- ③ 旧馬籠小学校 昭和53年建築のRC造校舎（耐震基準クリア）
- ④ 旧小泉中学校 平成10年建築のRC造校舎（耐震基準クリア）

※旧浦島小学校校舎は耐震基準を満たしていないため、原則として事業実施者が耐震性を満たすよう耐震工事を施したうえで活用いただく必要があります。

2 利活用の範囲

原則として旧小中学校で使用していた建物及び土地のすべてとします。ただし、旧小泉中学校の校庭及びテニスコートについては、当該部分を除いた校舎等とします。なお、事業内容によっては施設の一部利用も可能ですが、その場合は市教委と別途協議・調整が必要です。

3 留意事項

(1) 事業提案者は、提案に当たり、対象となる建物及び土地について、貸付けを希望するか又は譲渡を希望するかを明示してください。

- (2) 建物及び土地の貸付け又は譲渡の価格は、事業提案者において希望する価格を提案してください。貸付けの場合は、次の参考価格をもとに、希望価格を設定してください。事業内容の公共性、公益性等の観点から、参考価格を下回った価格での提案でも構いません。譲渡の場合は、原則として時価とします。

○貸付けに関する参考価格（賃借料）

（単位：円／年）

施設名	賃借料 ①+②+③+④	左の内訳			
		校舎 ①	体育館 ②	校庭 ③	その他 (駐車場等) ④
旧浦島小学校	1,710,000	125,000	70,000	1,067,000	448,000
旧白山小学校	1,360,000	195,000	82,000	745,000	338,000
旧馬籠小学校	1,770,000	108,000	90,000	1,232,000	340,000
旧小泉中学校	1,780,000	270,000	254,000	—	1,256,000

※参考価格（建物及び土地のすべてを借受けた場合）の算出方法

借受面積×1㎡当たりの土地価格（相続税課税標準額）×100分の4（土地の目的外使用に準ずる）

※一部利用の場合は面積按分とするなど、利活用の範囲によって変動します。

※具体的な賃借料については、事業内容の公共性、公益性、提案価格等を参考に、改めて優先交渉事業者と協議し決定します。

- (3) 契約期間は5年間とします。期間を更新する場合にあつては、貸付けから譲渡へ変更するなど、内容の変更を含めて協議することも可能とします。
- (4) 地方自治法等の規定により、貸付けや譲渡は適正な対価（時価）によることとされていますが、当該金額より希望価格が下回る場合であっても、議会の議決を得ることにより契約価格とすることができます。
- (5) 土地や建物に係る譲渡の契約を締結する場合には、価格や面積の要件において議会の議決が必要となる場合があります。
- (6) 事業実施者が旧小中学校を利活用するに当たり、気仙沼市（所有者）が新たに設備投資等（経費を伴うもので維持補修等も含まれます。）を行うことは、原則としてありません。
- (7) 事業実施に際し、施設の改修が必要な場合は、事前に市教委と協議することとし、改修や備品購入等の経費については、事業実施者の負担とします。
- (8) 施設の維持管理に係る経費（機械警備、浄化槽保守点検、電気設備保安点検、消防設備点検等）及び事業に係る光熱水費については、事業実施者の負担とします。
- (9) 用途変更による建築基準法や消防法等への対応など、事業実施に際しては、適用される関係法令を遵守してください。

第3 事業提案者（事業実施者）の資格

1 資格等に関する留意事項

- (1) 提案した事業計画を、自ら適切に実施できるものであること。
 - (2) 提案した事業の実施に必要な免許、許認可、知識、経験、技術、資力、信用等を有するものであること。
 - (3) 法人格を有する企業又は団体（以下「法人」という）、単独の法人又は複数の法人によって構成された共同事業体（以下「共同事業体」という）、グループ（各種団体等）及び個人であること。
 - (4) 提案者（組織の場合はその代表者又は役員）は次の各号に該当しないものであること。
 - ① 地方自治法施行令第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の各号に掲げるもの。
 - ② 気仙沼市の指名停止措置を受けているもの。
 - ③ 会社更生法に基づく更生手続き開始の申立てがなされているもの又は民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされているもの。
 - ④ 法人（個人）住民税、固定資産税などの市税をはじめ、国税県税等を滞納しているもの。
 - ⑤ 気仙沼市暴力団排除条例（平成25年6月28日条例第39号）第2条第2号に規定する暴力団その他の反社会的団体であるもの又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められるもの。
- ※提案者の資格要件については、市教委から関係機関に照会する場合があります。

第4 事業提案に関する条件

1 基本的事項

地元雇用の創出や、地域住民間の交流機会の拡大を図るなど、地域の活性化につながるような事業提案であること。また、水質汚濁、土壌大気汚染、騒音、悪臭等の公害が発生するなど、住民生活の安定を損なう事業ではないこと。

2 施設の有効活用

1 施設に複数の借受け者が入居する場合、施設管理協議会を設置することとし、その運営、協議に必ず参加すること。なお、この協議会は、施設管理についての協議のほか、入居者の連携、地域振興等に関する事項についても協議すること。

3 地域説明会（意見交換会）の実施

優先交渉事業者に選定されたものは、地域の理解とより良い事業展開のため、地域住民への説明会（意見交換会）を開催することとし、気仙沼市の協力の下、事業の概要や地域との関わり、住環境への影響等について説明し、十分な理解を得たうえで事業を進めること。

第5 応募に関する留意事項

1 費用負担

応募に必要な一切の費用は、提案者の負担とします。

2 市教委が提供する資料等の取扱い

市教委が提供する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

3 応募申込書、その他提案者から提出された書類等の取扱い

(1) 応募申込書、その他提案者から提出された書類（以下「応募書類等」という）の著作権は提案者に帰属しますが、選定に係る事務等に必要な場合は、市教委が無償で使用できることとします。

(2) 応募書類等に関して市教委が知り得た事項のうち、提案者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害すると認められるなどの理由により、秘密を要すると提案者から申し出のあった事項については部外秘としますが、その他については公表して差し支えないものとします。

(3) 市教委は、応募書類等の取扱いについて、不測の事態により生じた損害等については責任を負いません。

(4) 提出された応募書類等は返却しません。

(5) 提出された応募書類等の内容変更及び追加は原則として認めません。ただし、市教委が、やむを得ない事情があると判断した場合には認めることがあります。

(6) 応募書類等の内容については、気仙沼市情報公開条例（平成18年3月31日条例第12号）の規定に基づき公開される場合があります。

(7) 申込後に辞退する場合は、「応募取下げ書」【様式第10号】を提出願います。

第6 事業実施者（優先交渉事業者）の選定方法

1 審査委員会の設置

(1) 応募された提案者の中から優先交渉事業者を選定するため、外部委員（地域の代表者並びに必要に応じ有識者）及び気仙沼市職員により構成する「旧小中学校施設利活用事業公募提案審査委員会」（以下「審査委員会」という）を設置します。

(2) 審査委員会は、提案事業の内容等を審査し最優秀提案者及び次点提案者を選定します。なお、応募の多寡にかかわらず審査の結果、最優秀提案者及び次点提案者を選定しない場合があります。

2 審査委員会の運営

(1) 審査委員会については、事業提案者のアイデア及びノウハウ保護の観点から、非公開とします。

(2) プレゼンテーションを実施した後に、審査委員会からの要請により、後日、再度説明していただく場合があります。

3 優先交渉事業者の決定

- (1) 市教委は、審査委員会の結果を受けて、最優秀提案者を優先交渉事業者、次点提案者を次点交渉事業者として決定します。
- (2) 優先交渉事業者との交渉が整わない場合又は優先交渉事業者が次項4「資格の喪失」に該当する場合は、次点交渉事業者と交渉します。この場合、本募集要項における優先交渉事業者に関する規定は次点交渉事業者に適用します。

4 資格の喪失

次のいずれかに該当する提案者は、審査を受ける資格、優先交渉事業者・次点交渉事業者となる資格を喪失します。

- (1) 第3「事業提案者（事業実施者）の資格」1（4）に該当する場合。
- (2) 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合。
- (3) 公正な審査に影響を与える行為があった場合。
- (4) 他の提案者の妨害や手続きの遂行に支障をきたす行為があった場合。
- (5) 事業実施に必要な免許、許認可、知識、経験、技術、資力、信用等を有していない場合。
- (6) その他信頼関係を損なった場合。

5 審査方針及び審査方法

(1) 審査方針

- ① 新産業や地域雇用の場を創出し、地域経済の活性化につながるものであること。
- ② 新たな賑わいの場を創出し、交流人口の増加や地域住民間の交流機会の拡大を図り、地域コミュニティの活性化につながるものであること。
- ③ 地域福祉の向上・充実など、地域の課題解決につながるものであること。
- ④ 提案内容に持続性及び実行性が見込まれ、積極的な事業展開や将来性が期待できるものであること。

(2) 審査方法

審査委員会において、各提案者からのプレゼンテーション（20分程度を想定）及び質疑応答を行います。その後、審査委員が各提案内容について審査し、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。なお、提案者が1者であっても審査委員会を開催します。

※提案者の多寡にかかわらず、審査委員会の開催前に事務局にて事前審査を行います。その結果、事前審査を通過しなかった提案者についてはその旨を通知します。

6 審査結果

(1) 審査結果の通知

審査結果については、各提案者（事前審査を通過しなかった提案者を除く。）に書面により通知します。なお、審査結果に関する問い合わせ及び異議については一切受け付けません。

(2) 審査結果の公表

5 「審査方針及び審査方法」(2)による選定後、優先交渉事業者を決定し公表します。公表の方法は、市のホームページ等により行います。なお、優先交渉事業者の詳細については公表しません。また、事業実施者の名称等の詳細については、契約後に公表いたします。

(3) 決定の取消等

次のいずれかに該当する場合、最優秀候補者及び次点候補者の資格を取り消すことができます。また、貸借契約をはじめ、すべての契約を解除することができるものとします。この場合においては、提案者に生じる損害の賠償等に関する当市への請求は一切できないこととします。

- ① 契約に違反したとき。
- ② 本募集要項で示す申込資格等を満たさなくなったとき。
- ③ 当初提出した事業計画又は地域等の意見により事業化が決定した内容を履行しないとき。
- ④ 本募集要項に定める事項に従わないとき。
- ⑤ その他提案者が当該物件を継続して使用することが著しく不相当であると認められるとき。
- ⑥ 施設面（主に躯体的な問題）の不具合等から施設の利用が困難となったとき。

第7 スケジュール及び応募方法

1 応募スケジュール

No.	期 間	内 容
1	平成30年7月6日～7月31日	募集要項の公表（配布） 施設・要項への質問受付，回答
2	平成30年7月中旬 (2週間程度の期間中随時)	現地施設見学会開催（※要事前予約）
3	平成30年8月1日～8月31日	事業提案書募集
4	平成30年9月上旬	事前審査（提案者との調整・確認含む）
5	平成30年9月中旬	プレゼンテーション 審査委員会による審査（優先交渉事業者の決定）
6	平成30年10月	優先交渉事業者と地域等との調整・確認

※施設見学を希望する場合は、事前に市教委へ連絡し日程等を調整してください。

※応募の締め切りは8月31日（金）

2 募集要項の公表方法等

(1) 募集要項の公表方法

募集要項は気仙沼市のホームページで公表しますので、要項及び応募申込書等の様式はダウンロードしてください。なお、市教委窓口でも配布を行っています。

(2) 募集要項の配布期間

公表（配布）期間は平成30年7月6日（金）から平成30年7月31日（火）まで（窓口での配布は、土・日曜日及び祝日を除き、時間は午前9時から午後5時まで）原則として郵送による配布は行いません。

3 施設及び募集要項等に関する質問及び回答

本プロポーザル募集に応募を予定している提案者からの質問を受け付けます。

(1) 質問の受付期間

平成30年7月6日（金）から平成30年7月31日（火）まで

(2) 質問の受付方法

質問送信票【様式第9号】に記入の上、市教委あてに提出してください。

（FAX又はメールでも可）

(3) 質問に対する回答

随時ホームページで回答（公表）します。最終の回答は、平成30年7月31日（火）を予定しています。なお、質問者の名称等は公表しません。

4 応募申込及び受付

(1) 応募方法

提案者は、応募書類を市教委窓口までお持ちください（郵送可）。

(2) 受付期間

平成30年8月1日（水）から平成30年8月31日（金）まで

（持参の場合）土・日曜日及び祝日を除き、時間は午前9時から午後5時まで

（郵送の場合）8月31日（金）午後5時 市教委到着分まで

5 事業提案書等の提出

応募書類は、次のものを15部提出してください（部数表記のある書類はその部数）。

(1) 応募申込書関係

I 応募申込書【様式第1号】

II 応募者概要・事業経歴書【様式第2号】

III 構成員票（共同事業体やグループ（各種団体等）の場合のみ）【様式第3号】

（その他の付属書類）

① 法人登記履歴事項全部証明書（発行後3か月以内の原本） 1部

② 定款（コピー可）

③ 法人の案内書等（パンフレット可）

④ 法人の経営状況を説明できる書類等

ア 前3事業年度の会社法に定める計算書類一式（貸借対照表・損益計算書・

株主資本等変動計算書)及び付属明細書又はこれらに相当する書類。

イ 前3事業年度の事業報告又はこれらに相当する書類。

ウ 現事業年度もしくは翌事業年度の収支予算書又はこれらに類する書類。

エ 有価証券報告書(上場企業のみ)又はこれらに相当する書類。

⑤ 個人や各種団体の場合は、代表者にかかる上記④に類する書類。

※個人の場合は過去3年分の所得証明書(原本)を提出してください。ただし、確定申告書を提出している場合は、過去3年分の申告書の写し及び収支内訳書等の提出に代えることができます。

⑥ 地方税・国税の納税証明書(原本) 1部

※納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書(任意様式)を提出。

⑦ 暴力団排除に関する誓約書兼同意書【様式第4号】及び名簿(役員等一覧表)【様式第5号】 各1部

(2) 事業計画書関係

I 事業計画統括書【様式第6号】

II 利活用事業計画書【様式第7号】

① 基本事項

ア 基本理念

提案にあたっての基本理念、コンセプト等を記載します。

イ 利活用の方針及び事業内容

利活用方針及び事業内容を具体的に記載します。

② 事業を実施することによる地域へのメリット

③ 地域への配慮

ア 地域防災や地域活動に対する考え方や方針を記載します。

イ 地域住民の参画を考えていれば記載します。

ウ 地域との連携や貢献する事業内容である場合に記載します。

④ これまでの実績

現在運営している類似事業や将来の地域貢献活動及び事業実施によるメリット、セールスポイントがあれば記載します。更に、長期的に地域と良好な関係を築いていくための工夫などがあれば記載します。

⑤ 事業スケジュール・管理運営方法

ア 契約締結以降の施設改修の設計期間、工事期間、各種届出の手続きに要する予定期間、事業開始時期等に係るスケジュールを記載します(任意様式可)。

イ 事業の管理運営の体制について、具体的に記載します。また、中・長期的な管理運営の考え方についても記載します。

■施設利活用概要図(様式第7号参考)

施設の利活用内容・規模・用途別階層別床面積表等について記載します。

(3) 事業収支計画書【様式第8号】

① 事業費概算書

事業開始までの必要な資金額を計上します。

② 資金調達計画書

事業費の調達計画を記載します。

③ 収支計画

初年度からの収支計画（5年分）及び収支に係る特記事項について記載します。

（4）応募書類に関する留意事項

① 提案者に対して、審査委員会等の判断により、追加資料の提出を求める場合があります。

② 押印が必要となる提出書類で提出部数が複数の場合、1部は押印されたもの（原本）とし、残りは押印を含んだ複写で可とします。

③ 原本1部、その他（複写等）14部を様式順にそれぞれまとめて提出します。また、提出部数が1部のものは原本に綴じます。

④ 提出書類は、審査の過程で必要に応じて市教委で複写して使用するもので、複写しやすい仕様としてください。具体的には、次の点に留意願います（提出部数が1部とされているものを除く。）。

ア 提出書類は、ホチキス留めをしないでください（必要によりクリップ等でまとめる。ファイルに綴る場合は、1部ごとにA4サイズのファイル1冊とし、提出部数が1部のものは原本に綴る。）。

イ すべて片面印刷としてください（既存パンフレット等は除く。）。

⑤ **【様式第1号】～【様式第8号】**については、応募申込書を1ページ目として、総ページ数と当該ページ数を各ページの下部中央に記載します（例：1／8）。

第8 契約に関する事項及び費用負担に関する事項

1 契約の締結

貸付け又は譲渡に係る契約は、優先交渉事業者と気仙沼市双方が合意した場合締結します。

2 原状回復義務

貸付けの場合、事業実施者は、契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、施設を借り受ける前の状態に復元し、気仙沼市に返還していただきます。ただし、事業実施者が自らの負担により施設設備の改修等を行った場合、施設を取り壊すよりも現状のまま返還した方が双方においてメリットが多いと気仙沼市が判断する場合などは、回復することなく現状のままで返還することができます。なお、その場合における設備等の帰属は気仙沼市とします。

3 転貸借の禁止

貸付けの場合、事業実施者は当該物件を転貸することはできません。

4 公序良俗に反する使用の禁止

事業実施者は、将来にわたって気仙沼市暴力団排除条例（平成25年6月28日条例

第39号)第2条第2号に規定する暴力団,その他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等公序良俗に反する用に使用し,又は使用させてはなりません。

5 法令等の遵守

本物件の整備及び運営に当たっては,関連する法令・条例等を遵守してください。

6 損害賠償責任保険の加入

貸付けの場合,本物件を使用するに当たり,事業実施者が故意又は過失などにより気仙沼市又は第三者に損害を与えた場合は,事業実施者が賠償責任を負うことになるため,事業実施者は,契約期間中の法律上の賠償責任を補償する損害賠償責任保険に加入してください。なお,保険に加入したことを証する書面の写しを提出してください。

第9 付帯条件

- (1) 雇用がある場合は,原則として地元住民を優先的に採用すること。
- (2) 地域活性化を目的とした利活用事業であることから,社会貢献活動として地域行事等に積極的に参加すること。

第10 問い合わせ先(担当事務局)

気仙沼市教育委員会教育総務課 〒988-8502

住 所: 宮城県気仙沼市魚市場前1番1号

TEL: 0226-22-3440 (直通)

FAX: 0226-23-0943

E-mail: kyosomu@kesenuma.miyagi.jp