

# 学校跡施設利活用 事業提案者募集要項

令和2年6月

気仙沼市

## 第1 目 的

本市では、閉校となった小・中学校の跡施設について、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かして利活用を図り、地域の活性化につなげるため、譲渡又は貸付けによる学校跡施設利活用の事業提案者を募集します。

## 第2 対象施設

### 1 対象施設の概要 (※詳細は別紙「対象施設個表」のとおり)

| 施設名     | 所在地                 | 校舎竣工年                                | 校舎構造 | 耐震対策                           |
|---------|---------------------|--------------------------------------|------|--------------------------------|
| 旧浦島小学校  | 気仙沼市二ノ浜83番地2, 89番地1 | (特別教室棟)<br>昭和38年<br>(管理教室棟)<br>昭和51年 | S造   | (特別教室棟)<br>必要<br>(管理教室棟)<br>不要 |
| 旧小原木小学校 | 気仙沼市唐桑町岩井沢97番地3     | 昭和39年                                | RC造  | 不要                             |
| 旧馬籠小学校  | 気仙沼市本吉町小金山1番地1      | 昭和53年                                | RC造  | 不要                             |
| 旧小泉中学校  | 気仙沼市本吉町平貝123番地      | 平成10年                                | RC造  | 不要                             |

※旧浦島小学校の特別教室棟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利用いただく必要があります。

### 2 利活用の範囲

原則として建物及び土地のすべてとしますが、事業内容によっては施設の一部利用も可能です。ただし、旧小原木小学校の体育館、旧小泉中学校の校庭及びテニスコートについては対象外とします。

## 第3 事業提案に関する事項

### 1 基本事項

- (1) 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) 事業提案者の中から事業実施の候補者として選定されたもの（以下「優先交渉事業者」という）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、本市の協力の下、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。
- (3) 1施設に複数の事業実施者が入居する場合、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。
- (4) 施設整備及び運営に当たっては、建築基準法や消防法等の関連する法令、条例等を遵守するものとし、改修等のために必要な各種法令等に基づく届出は事業実施者が行うこと。

## 2 譲渡・貸付けに関する事項

対象となる建物及び土地について、譲渡又は貸付けのいずれかを提案してください。それぞれの条件は次のとおりです。

### (1) 譲渡を希望する場合

- ① 事業提案者において希望する価格を提案してください。ただし、原則として時価とします。
- ② 地方自治法の規定により、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、市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。
- ③ 土地や建物に係る譲渡の契約を締結する場合には、条例の規定により、価格や面積の要件において市議会の議決が必要となることがあります。
- ④ 次の項目については事業実施者（事業提案者）の負担とします。
  - ア 事業実施に際して必要な施設改修や備品購入等に係る費用
  - イ 契約に要する費用（所有権移転登記など登記に要する経費を含む）
  - ウ 土地の利活用に伴い、境界確定、分筆等が必要な場合に生じる測量等の費用
- ⑤ 所有権が移転した後も、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律施行令に定める期間中については、次の行為をすることはできません。ただし、提案した事業に反しない範囲において、真にやむを得ない理由があるものとして、事前に本市を通じて文部科学大臣に対し承認を得た場合は、この限りではありません。
  - ア 売買、贈与、交換等により所有権を移転すること
  - イ 地上権、担保、使用貸借による権利又は賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定すること
  - ウ 建物を解体すること
- ⑥ 現状有姿での引渡しとします。

### (2) 貸付けを希望する場合

- ① 次の参考価格をもとに、事業提案者において希望する価格を提案してください。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。

**【貸付けに係る参考価格】**

(単位：円／年)

| 施設名     | 賃借料     |         |           |
|---------|---------|---------|-----------|
|         | 校舎      | 体育館     | 校庭        |
| 旧浦島小学校  | 117,000 | 65,000  | 1,004,000 |
| 旧小原木小学校 | 120,000 | —       | 1,121,000 |
| 旧馬籠小学校  | 88,000  | 73,000  | 1,002,000 |
| 旧小泉中学校  | 254,000 | 239,000 | —         |

※参考価格の算出方法

借受面積 × 1 m<sup>2</sup>当たりの土地価格（相続税課税標準額） × 100 分の 4（行政財産（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価格は変動します。

また、駐車場や、残りの敷地を利用する場合についても、別途相談に応じます。

※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。

- ② 契約期間は5年間とします。契約期間が満了する際は、双方合意のうえ更新できるものとします。
- ③ 地方自治法等の規定により、貸付けは適正な対価（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、市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。
- ④ 次の項目については事業実施者（事業提案者）の負担とします。
  - ア 事業実施に際して必要な施設改修や備品購入等に係る費用。ただし、施設改修に当たっては、事前に本市と協議のうえ承認を得るものとします。
  - イ 施設の維持管理に係る費用（施設の維持補修費や、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
  - ウ 契約に要する費用
  - エ 契約期間が満了したとき、又は契約の解除等により施設等の使用を中止する場合の原状回復費用。ただし、本市が特に認めた場合は、この限りではありません。
- ⑤ 契約期間中は、次の行為をすることはできません。ただし、提案した事業に反しない範囲において、真にやむを得ない理由があるものとして、事前に本市の承諾を受けた場合は、この限りではありません。
  - ア 賃借権の譲渡及び転貸
  - イ 提案した事業に反することとなる地上権、担保、使用貸借による権利又は賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定すること
- ⑥ 事業実施者が故意又は過失などにより本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、契約期間における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。
- ⑦ 現状有姿での貸付けとします。

## 第4 募集に関する事項

### 1 応募資格

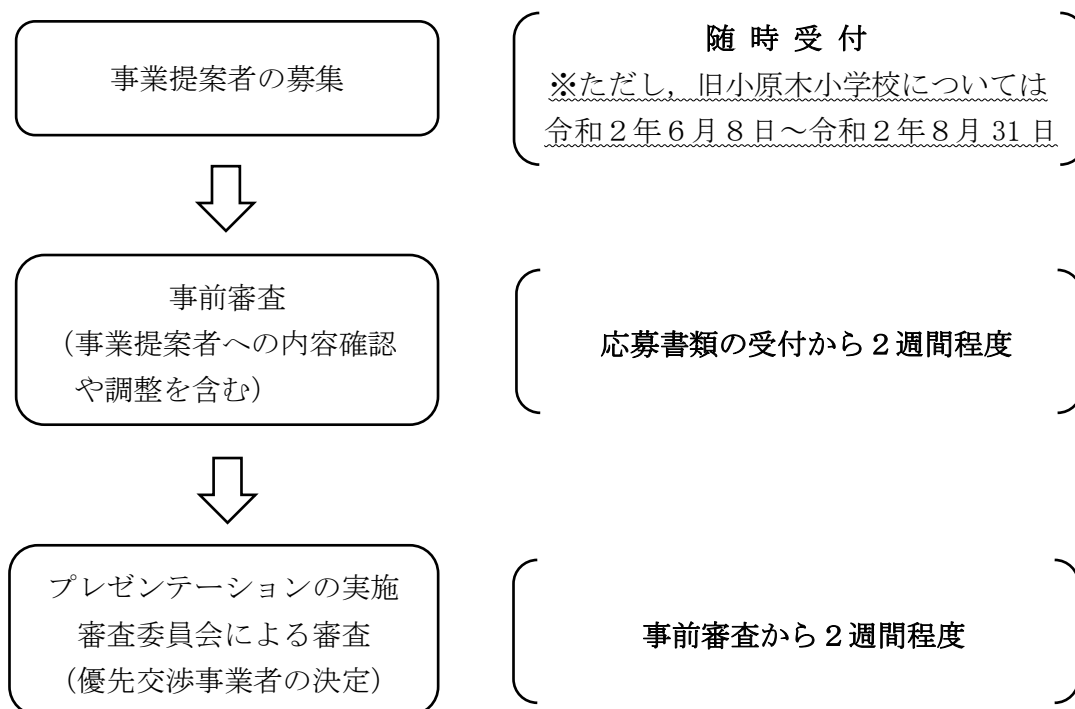
法人格を有する企業又は団体（以下「法人」という）、単独の法人又は複数の法人によって構成された共同事業体（以下「共同事業体」という）、グループ（各種団体等）又は個人とします。ただし、次の各号に該当するものは応募をすることができません。

- (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）第1項の規定に該当するもの。
- (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) 宗教活動・政治活動のために利用しようとするもの。
- (5) 国税及び地方税を滞納しているもの。
- (6) 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。

※事業提案者の資格要件について、本市から関係機関に照会する場合があります。

### 2 スケジュール

募集のスケジュールは次のとおり予定しています。ただし、書類及び質問等の受付については、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に基づく祝日を除き、午前9時から午後5時までとします。



※施設見学を希望する場合は事務局（P.8参照）へ連絡し、日程等を調整してください。

### 3 応募方法等

(1) 募集要項の公表場所

- ① 気仙沼市総務部財政課公共施設総合管理室  
〒988-8501 気仙沼市八日町一丁目1番1号
- ② 気仙沼市のホームページに掲載

(2) 募集期間

随時受付

ただし、旧小原木小学校については、令和2年6月8日～令和2年8月31日

(3) 応募方法

- ① 持参又は郵送による応募とします。  
(持参の場合) 土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に基づく祝日を除き、  
午前9時から午後5時まで  
(郵送の場合) 受付期間最終日必着
- ② 提出場所 気仙沼市総務部財政課公共施設総合管理室  
〒988-8501 気仙沼市八日町一丁目1番1号
- ③ 提出部数 正本1部、副本1部

(4) 応募書類 (パンフレットを除き、日本工業規格A4縦型で統一すること。)

| No. | 提出書類一覧                               |
|-----|--------------------------------------|
| 1   | 応募申込書 (様式1)                          |
| 2   | 応募者概要・事業経歴書 (様式2)                    |
| 3   | 事業計画書 (様式3)                          |
| 4   | 事業収支計画書 (様式4)                        |
| 5   | 暴力団排除に関する誓約書兼同意書 (様式5)               |
| 6   | 名簿 (役員等一覧表) (様式6)                    |
| 7   | 構成員票 (様式7) ※共同事業体やグループ (各種団体等) の場合のみ |
| 8   | 国税及び地方税の納税証明書 (発行後3か月以内の原本)          |
| 9   | 法人登記履歴事項全部証明書 (発行後3か月以内の原本)          |
| 10  | 定款, 規約, 会則等その他これらに類する書類の写し           |
| 11  | 法人の案内書等 (パンフレット可)                    |

| No. | 提出書類一覧   |
|-----|--|
| 12  | 法人等の経営状況を説明する書類<br>① 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。<br>② 前3事業年度の事業報告又はこれらに相当する書類。<br>③ 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。<br>④ 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。<br>⑤ 個人や各種団体の場合は、代表者に係る上記①～④に類する書類。<br>※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。<br>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。 |

※ 法人等の場合：上記表No.1～12のすべて  
 個人の場合：上記表No.1～6, 8及び12

## 第5 審査に関する事項

### 1 審査委員会の設置

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な応じ有識者）及び本市職員により構成する「気仙沼市立学校等跡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) 審査委員会は、提案事業の内容等を審査し優先交渉事業者及び次点交渉事業者を選定します。なお、応募の多寡にかかわらず、審査の結果、優先交渉事業者及び次点交渉事業者を選定しない場合があります。
- (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、優先交渉事業者又は次点交渉事業者となる資格を喪失します。

- (1) 「第4 募集に関する事項 1 応募資格」の各号に該当する場合。
- (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) 他の事業提案者の妨害や、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、各事業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、優先交渉事業者及び次点交渉事業者を選定します。なお、事業提案者が1者であっても審査委員会を開催します。

※事業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。事前審査を通過しなかった事業提案者については、その旨を通知します。

## 6 審査結果

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

## 第6 その他の事項

- 1 応募に必要な一切の費用は、事業提案者の負担とします。
- 2 本市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 応募書類の著作権は事業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、本市が無償で使用できることとします。
- 4 応募書類等に関して本市が知り得た事項のうち、事業提案者の権利、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、秘密を要すると事業提案者から申し出のあった事項については非公表としますが、その他については公表して差し支えないものとします。

- 5 本市は、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。
- 6 提出された応募書類等は返却しません。
- 7 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、本市が、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。
- 8 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。
- 9 次のいずれかに該当する場合、本市は、優先交渉事業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、この場合において、優先交渉事業者及び次点候補者に生じる損害の賠償等に関する本市への請求は一切できないものとします。
  - (1) 本募集要項で示す応募資格等の条件を満たさなくなった場合。
  - (2) 提案した事業計画や、地域等の意見を反映させた事業内容を履行しない場合。
  - (3) 提案した事業計画について、大幅な改変や長期にわたるスケジュールの延期等が認められる場合。
  - (4) 対象施設を継続して使用することが著しく不適當であると認められる場合。
  - (5) 施設面の不具合等から施設の利用が困難となった場合。

## 第7 問合せ先（事務局）

気仙沼市総務部財政課公共施設総合管理室

住 所：〒988-8501 気仙沼市八日町一丁目1番1号

電 話：0226-22-6600（内線236）

FAX：0226-22-9790

E-mail：[kokyohisetsu@kesenuma.miyagi.jp](mailto:kokyohisetsu@kesenuma.miyagi.jp)