

旧修斉小学校利活用事業公募型プロポーザル実施要領

1. 事業の趣旨

学校は、地域住民の貴重な財産であり、地域コミュニティを形成する上で重要な役割を果たしてきました。そのため、廃校となった施設の有効活用については、地域の課題解決や経済の活性化など、地域の様々な期待やニーズに応えていくことが求められています。

よって、遊休施設となっている廃校の解消と民間事業者の地域に密着した事業展開による地域活力の再生を図るため、創意工夫によるアイデアを広く募集するプロポーザル方式を採用します。

2. 対象物件の概要

(1) 土地

所在	地番	地目		地積
		登記	現況	
弘前市大字 十面沢字赤坂	1 番 1	宅地 雑種地	宅地 雑種地 山林	27,482.56 m ²
	1 番 9			70.56 m ²
	19 番 1			163.91 m ²
	20 番			2,383.00 m ²
計 4 筆		地積合計		30,100.03 m ²

※用途地域等：都市計画区域外

※地積は、用地確定測量の結果により若干変動する可能性があります。

(2) 建物（未登記）

①普通教室棟・管理棟・特別教室外

所在	弘前市大字 十面沢字赤坂 1 番地 1
家屋番号	なし（未登記）
種類	校舎
構造	木造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建
床面積	910.15 m ²
建築年	昭和 31 年 5 月新築外
その他	耐震診断未診断

②管理棟教室棟外

所在	弘前市大字 十面沢字赤坂 1 番地 1
家屋番号	なし（未登記）
種類	校舎

構造	木造・鉄筋コンクリート造・鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建
床面積	751.14 m ²
建築年	昭和40年7月新築外
その他	耐震診断結果：Is値=0.60、CT×SD値=0.62（H21年実施）

③屋内運動場

所在	弘前市大字 十面沢字赤坂 1番地 1
家屋番号	なし（未登記）
種類	体育館
構造	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
床面積	708.00 m ²
建築年	昭和60年3月新築
その他	新耐震基準

④プール附属室

所在	弘前市大字 十面沢字赤坂 1番地 1
家屋番号	なし（未登記）
種類	機械室、更衣室・便所
構造	木造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建
床面積	27.72 m ²
建築年	昭和53年8月新築外
その他	旧耐震基準

⑤その他

設備等：消火設備（自動火災報知設備・感知器）、水洗トイレ（浄化槽）、機械警備
 工作物等：校門、プール、バックネット、記念碑、防災行政無線等

(3) 立地的特徴

弘前市北部に位置し、最寄駅のJR五能線「陸奥森田駅」まで北方へ約5.2km。
 JR奥羽本線「弘前駅」まで南東方へ約22km。
 最寄り商業施設「さとちょう森田店」まで北方約6.5km。
 東北自動車道浪岡ICまで約28km、大鰐弘前ICまで約31km。
 青森市、青森空港まで約37km。

(4) その他注意事項など

- ①物件の引き渡しは現状有姿のままで行いますので、必ず応募者ご自身で、事前に諸規制について調査確認を行ってください。
- ②物件の活用に関し、隣接土地所有者域住民等と調整が生じた場合は全て買受（借受）人において行っていただきます。
- ③本件土地の土壌汚染調査は行っていません。
- ④本件は、埋蔵文化財包蔵地（赤坂遺跡・散布地）に指定されているため、開発行為等に着手する前に教育委員会文化財課との協議が必要となります。

- ⑤建築物を建築する際に地盤改良工事が必要になった場合の費用等は買受（借受）人の負担とします。
- ⑥各種供給処理施設（電気・上下水道等）の利用に当たっては、各供給機関と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、買受（借受）人の負担において行ってください。
- ⑦本件土地において工事等を行うにあたり、近隣住民に対し、丁寧な対応を心がけ、工事着手前に工事説明を必ず行ってください。また、工事等に伴う騒音、振動埃等及び建築物を建設したこと起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、買受（借受）人の責任において対応してください。
- ⑧本件建物内の石綿（アスベスト）吹付材については、平成17年度及び平成21年度に使用実態調査を実施し、使用していないことを確認しています。ただし、石綿含有建築材料を使用している可能性がありますので、解体・改修等の作業を行う際には、あらかじめ石綿の使用の有無を調査する必要があります。

3. 対象物件の条件

土地・建物を一括して、現状有姿による有償譲渡または有償貸付とします。
譲渡（貸付）予定日は、平成30年7月（予定）。
ただし、弘前市議会の議決時期等により前後します。

【譲渡を希望する場合】

最低譲渡価格：43,047,426円（税抜）

（内訳）土地：30,747,426円

建物：12,300,000円（税抜）

※譲渡希望価格調書の記載額が最低譲渡価格を下回った場合は失格とします。

【貸付を希望する場合】

貸付料（月額） 756,508円（税込）

（内訳）土地：239,520円

建物：516,988円（税込）

※弘前市行政財産使用料徴収条例に基づき算定した額を準用した貸付料です。

実際の貸付料は、事業実施候補者との協議によります。

なお、希望する貸付料（月額）は、実施する事業計画及び資金計画に基づき、支払可能な貸付料を、貸付を希望する期間（年単位）と共に提案してください。

4. 事業実施の条件

本事業の実施にあたっては、次に掲げる事項を条件とします。

※応募者（共同企業体の場合は、代表者及びその構成員）自らが実施できる事業であることとします。

(1) 地域の活性化と振興発展に貢献できる、次のいずれかに該当する事業である
こととします。

- ①産業の振興が図られる事業
- ②福祉の増進が図られる事業
- ③雇用の創出が図られる事業
- ④教育文化の振興が図られる事業
- ⑤その他住民サービスの向上に資する事業

※ただし、資材置き場等のみの利活用は対象としません。

(2) 事業開始時期等

【譲渡を希望する場合】

- ①所有権移転の日から3年以内に企画提案書に記載された事業を開始してください。
- ②所有権移転の日から10年間は、企画提案書に記載された事業の用に供してください。

※ただし、いずれの場合も、止むを得ない事由があるものとして事前に市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。

【貸付を希望する場合】

- ①貸付期間は、提案された期間を基に事業実施候補者と協議により決定します。また、貸付期間満了後の再契約も可能ですので、短期的・暫定的な利用ではなく、中長期的に安定した事業を実施してください。なお、貸付期間が終了したときは、対象物件を原則原状に回復して市に引き渡すこととします。
- ②対象物件の引渡し後、1年以内に企画提案書に記載された事業を開始してください。

※ただし、止むを得ない事由があるものとして事前に市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。

- ③現状有姿で引き渡すことから、実施する事業内容に応じて必要となる一切の経費は、事業者の負担とします。
- ④貸付期間中の土地、建物及びその他の設備の維持管理や経年劣化、故障、破損等に伴う設備の更新に必要な経費は、基本的に事業者の負担とします。建物等を維持するための冬期間の除排雪、屋根の雪下ろし等も事業者において行ってください。

(3) 譲渡等の禁止

譲渡を希望する場合は、所有権移転の日から10年間は、次の行為を行ってははいけません。

- ①売買、贈与、交換、出資等により校舎等の所有権を第三者に移転してはいけません。
- ②企画提案書に記載された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借に
る権利、または賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定してはいけ

せん。

(4) 実施調査等

市は、契約の履行状況を確認するため、譲渡を希望する場合は、所有権移転の日から 10 年間、貸付を希望する場合は、貸付期間の間、校舎等の使用状況を調査し、または事業者から必要な報告を求めることができることとします。

(5) 契約不履行に対する措置

事業者が不正な手段により契約を締結した場合または契約を履行できないと市長が判断した場合には、契約を解除することがあります。なお、契約を解除した場合には、事由に応じて売買（貸付）代金の 100 分の 10 または 100 分の 30 に相当する金額の違約金支払義務が発生します。この場合において、市長が必要と認める場合、譲渡を希望する場合は、校舎等の全部または一部を当該事業者から買い戻すことができることとします。

(6) 瑕疵担保責任

契約締結後に、校舎等に隠れた瑕疵を発見したとしても、事業者は売買（貸付）代金の返還、若しくは損害賠償の請求を求めることができないこととします。

(7) 地域への協力等

- ①買受（借受）候補者に選ばれた事業者は、契約締結までの間に地域住民を対象とした事業内容等の説明会を開催してください。
- ②施設整備及び運営にあたっては、地域住民との交流や防災対策への協力など、地域連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や、周辺の住環境及び環境負荷、安全確保等に十分配慮してください。
- ③本物件が小学校であった事を残す記念碑は、現状または移設等により保存することを基本とします。
- ④防災行政無線については、譲渡・貸付の対象外となりますので、譲渡・貸付後も設置を継続していただくこととなります。ただし、管理については弘前市で行います。

(8) 法令等の遵守

施設整備及び運営にあたっては、建築基準法や消防等の法令を遵守するとともに、その他必要な法令、条例等の手続きを行ってください。

5. 参加資格

プロポーザルに参加できる者（提案者となろうとする者）は、次に掲げる事項を満たす事業者（個人または法人）とします。ただし、同一事業者が複数の事業提案をすることはできません。

(1) 参加資格について

- ①本契約締結後、指定期日までに売買（貸付）代金の支払いが可能であること。
- ②地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に

該当しないこと。

- ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）または破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者でないこと。
- ④国税及び地方税を滞納していないこと。
- ⑤暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号、第 6 号または暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過していない者が経営、運営に関係していないこと。
- ⑥無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条第 1 項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員となっている者ではないこと。
- ⑦弘前市建設業者等指名停止要領に掲げる指名停止要件に該当していないこと。

(2) 共同による応募

複数の事業者が共同で応募するためには、(1) の参加資格のほか、次の条件をすべて満たさなければなりません。

- ①関係する事業者の中から代表者を 1 名選定すること。
- ②関係する事業者が他の提案に係る構成員になっていないこと。
- ③関係する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

6. 現地視察

希望者は、下記により現地視察することができます。

(1) 視察可能期間

平成 29 年 11 月 29 日（水）から平成 29 年 12 月 7 日（木）の期間のうち、午前 9 時から午後 3 時までとします。（土曜、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日（以下「祝日」）を除く。）

(2) 申込方法

視察希望日の 6 日前までに、現地視察申込書（様式 1）を、持参、郵送、ファクスまたは電子メールにより提出してください。

(3) 現地視察日時の通知

現地視察申込書を受付後、現地視察日時を決定し通知します。

7. 質問の受付及び回答

- (1) 提出期限：平成 29 年 12 月 8 日（金）午後 4 時までとします。

（土曜、日曜日及び祝日を除く。）

- (2) 提出方法

質問書（様式 2）により、持参、郵送、ファクスまたは電子メールにて提出してください。郵送の場合は必着。

質問書の受付の確認は、必要に応じ提出者において行ってください。

(3) 回答方法

質問受付期間終了後 1 週間を目途に市ホームページに掲載します。ただし、質問及び回答内容が質問者の利益等を害するおそれがあるものについては、質問者へ直接ファクスまたは電子メールにより回答します。

8. 参加表明手続

(1) 提出書類

①参加申込書（様式 3） 1 部

②譲渡（借受）希望価格調書（様式 4） 1 部

③応募者の確認に関する書類 各 1 部

※共同による応募の場合は、構成員となる事業者についても提出

ア. 個人の場合

I. 住民票

II. 印鑑登録証明書

III. 身分証明書

IV. 納税証明書（未納がないことが確認できるもの）

直近年度の国税（所得税、消費税及び地方消費税）、市税（市県民税及び固定資産税

イ. 法人の場合

I. 法人登記簿謄本または履歴(現在)事項全部証明書（発行後 3 カ月以内）

II. 印鑑登録証明書

III. 財務諸表等（過去 3 期分）

IV. 納税証明書（未納がないことが確認できるもの）

直近年度の国税（法人税、消費税及び地方消費税）、市税（法人市民税及び固定資産税

※国税（法人税と消費税及び地方消費税、「その 3 の 3」とします）

※ただし、新規に法人を設立した場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合には、予め担当者に連絡してください。

(2) 提出期限

平成 29 年 12 月 18 日（月）午後 4 時まで（必着）

(3) 提出方法

持参または郵送により提出してください。持参の場合の受付時間は、午前 9 時から午後 4 時までとします。（土曜、日曜日及び祝日を除く。）

なお、郵送で提出する場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる

方法としてください。参加申込書の受付の確認は、必要に応じ提出者において行ってください。

(4) 参加資格の通知

参加資格審査の結果は、参加表明者にファクスまたは電子メールで通知します。

9. 企画提案書等の作成及び提出

(1) 提出書類・必要部数

①企画提案書提出届（様式 5） 1 部

②企画提案書等 正本 1 部、副本 9 部

ア. 次の事項を記載した企画提案書（任意様式）

I. 利活用に関する基本理念・方針

II. 利活用の概要

○事業内容及び運営規模

○利活用に関するスケジュール

○施設利用計画図

III. 運営体制

○運営形態及び人員配置・雇用方針

IV. 資金計画書及び事業収支計算書

○事業費概算書

○資金調達計画書

○収支計画書（3年間分）

※ただし、3年未満の貸付を希望する場合は、貸付を希望する期間。

V. 地域との関わりについての考え方

○地域との交流や連携

○地域防災への協力

○住環境及び環境負荷、安全等への配慮

○その他良好な関係を続けていくための工夫など

イ. 会社概要（様式 6）

※共同による応募の場合は、構成員となる事業者についても提出

(2) 提出期限等

①提出期限：平成 30 年 1 月 12 日（金）午後 4 時まで（必着）

②提出場所：弘前市役所財務部財産管理課

③提出方法

持参または郵送によります。なお、郵送で提出する場合は、受け取り日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。

10. 審査方法

プロポーザルの審査は以下のとおりとします。

- (1) 審査（書類審査、プレゼンテーション及びヒアリング等による審査）
提出された企画提案書を下記 11（1）～（6）で示す審査基準に基づいて審査するとともに、企画提案についてのプレゼンテーション及びヒアリングを実施し基準点を満たした者の中から、各委員の評価点合計が最高得点者を事業実施候補者、第 2 位の得点者を次点として特定します。
基準点は 60 点とし、応募者が 1 者のみの場合も審査を実施します。基準点を下回った場合は失格とします。
審査の結果、最高点を取得した提案者が 2 者以上ある場合は、譲渡（借受）希望価格が高い者を事業実施候補者とし、さらに同額の場合は抽選で決定します。
なお、応募者の中に譲渡希望者と借受希望者がいる場合、譲渡希望者の審査結果を優先します。
審査は、参加意思表明書の受付順に実施します。
実施日：平成 30 年 1 月下旬【予定】
※決定後、応募者に別途通知します。

- (2) 審査結果の通知
審査結果は、審査を実施した応募者全員に対し文書で通知するとともに、市のホームページで事業実施候補者名とその評価点を公表します。

11. 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査します。

- (1) 利活用に関する基本理念・方針【10 点】
○企画提案のコンセプトが明確で、事業内容及び事業実施条件に合致するか
- (2) 利活用の概要【25 点】
○実現性の高い説得力のあるものとなっているか
○計画的なスケジュールとなっているか
○事業活動が、既存の景観を損なうものでないか
- (3) 運営体制【20 点】
○事業運営の継続性とリスク管理が具体的であるか
○適切な人員の配置、雇用計画があるか
- (4) 資金計画及び事業収支計画【20 点】
○長期的な経営が期待できる資金計画・財務状況となっているか
○根拠が明確になっている事業収支計画となっているか
- (5) 地域との関わり【15 点】
○地域住民との交流や連携、地域防災へ協力が意欲的となっているか
○住環境及び環境負荷、安全等へ配慮されているか
- (6) 価格について【10 点】
○譲渡希望価格・借受希望価格の提案価格

12. 日程

実施要領等の公開	平成 29 年 11 月 13 日
現地視察の受付	平成 29 年 11 月 13 日 ～ 平成 29 年 12 月 1 日まで
現地視察期間	平成 29 年 11 月 29 日 ～ 平成 29 年 12 月 7 日まで
質問書受付締切	平成 29 年 12 月 8 日（午後 4 時まで）
参加申込書受付締切	平成 29 年 12 月 18 日（午後 4 時まで）
企画提案書等受付締切	平成 30 年 1 月 12 日（午後 4 時まで）
審査 （プレゼンテーション）	平成 30 年 1 月下旬（予定）
結果通知及び公表	平成 30 年 2 月上旬（予定）
譲渡（貸付）予定日	平成 30 年 7 月（予定）

※上記日程は予定であり、変更になる場合があります。

※売買（貸借）契約及び引渡し時期は、候補者との協議によります。

13. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

- (1) 参加資格要件を満たしていない場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 実施要領等で示された、提出期限、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合
- (4) 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合

14. 契約

【共通事項】

- (1) 候補者特定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとします。なお、その際には、特定された者はあらかじめ見積書を提出するものとします。
- (2) 契約締結と同時に、契約金額の 100 分の 10 以上に当たる契約保証金を納付していただきます。
- (3) 候補者特定後、市は国庫補助金所管省庁に対し財産処分申請を行い、また、企画提案内容等を基に、事業者と市との間で詳細協議を行います。財産処分手続きの完了及び詳細協議の合意後、仮契約を締結します。

【譲渡を希望する場合】

- (1) 議会の議決を要する財産処分（2,000 万円以上）に該当するため、議会の議決を経てから本契約を締結します。ただし、議会の議決を得られなかった場合、本件は提案を募集したことに留まります。

(2) 土地・建物を譲渡する場合、譲渡価格のほか、次の諸経費も事業者負担とします。

- ①契約書の作成に要する費用
- ②事業者の希望に基づく分筆にかかる費用
- ③登録免許税、不動産取得税、固定資産税
- ④建物に係る消費税等

(3) 本契約締結後、事業者は市が指定する期日までに、売買代金を市に支払うものとします。所有権移転登記（買戻特約登記を含む）及び物件の引渡しは、当該支払完了後に行うものとします。

【貸付を希望する場合】

- (1) 事業実施候補者を決定後、貸付期間等、契約に関する必要な手続き及び協議を行います。
- (2) 議会の議決を要する貸付に該当する場合は、議会の議決を経てから本契約を締結します。ただし、議会の議決を得られなかった場合、本件は提案を募集したことに留まります。

15. その他留意事項

- (1) 提出期限以降における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、提案を失格とします。
- (3) 提出書類は返却しないとともに、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
- (5) 企画提案書の著作権は応募者に帰属しますが、選定結果の公表やその他必要な場合において、市が無償で使用できるものとします。なお、提出された企画提案書等について、弘前市情報公開条例（平成 18 年弘前市条例第 19 号）の規定による請求があった場合は、企画提案書等を作成した方に対し、意見書を提出する機会を与えるものとします。なお、本プロポーザルの候補者特定前において、決定に影響がでるおそれがある情報については決定後の開示とします。
- (6) 参加申込書を提出した後に応募を辞退する場合は、書面（任意様式）で届け出てください。

16. 担当部署（提出・問合せ先）

〒036-8551 弘前市大字上白銀町 1-1

弘前市財務部財産管理課ファシリティマネジメント担当 安田・村上

電話 0172 (40) 7111 ファクス 0172 (35) 1353 (代表)

電子メール zaisankanri@city.hirosaki.lg.jp