

旧鹿島台第二小学校廃校施設利活用事業  
公募型プロポーザル実施要領

令和6年2月

大崎市

## 目 次

1	基本的な考え方	2 ページ
2	対象施設と留意事項	
	(1) 対象施設の位置	2 ページ
	(2) 施設の貸付等に関する事項	2 ページ
3	事業提案に関する条件	
	(1) 基本事項	4 ページ
4	事業提案者（事業実施者）に関すること	
	(1) 事業提案者（事業実施者）の資格	4 ページ
	(2) 事業提案者の除外	4 ページ
5	スケジュール及び申し込み方法	
	(1) スケジュール	5 ページ
	(2) 事業提案に関する質問及び回答	5 ページ
	(3) 提案書類の提出	5 ページ
	(4) 事業提案に関する提出書類詳細	6 ページ
	(5) 辞退届の提出	6 ページ
6	応募に関する留意事項	
	(1) 費用の負担	7 ページ
	(2) 市が提供する資料等の取扱い	7 ページ
	(3) 応募申込書、その他提出書類の取扱い	7 ページ
7	優先交渉権者（事業実施者）選定方法	
	(1) 審査委員会の設置	7 ページ
	(2) 審査委員会の運営	7 ページ
	(3) 審査項目	7 ページ
	(4) 審査方法	8 ページ
	(5) 優先交渉権者の決定等	8 ページ
	(6) 審査結果	8 ページ
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	8 ページ
	(2) 賃貸後の躯体等の改修及び修繕	8 ページ
	(3) 原状復旧義務	9 ページ
	(4) 転貸借	9 ページ
	(5) 公序良俗に反する使用の禁止	9 ページ
	(6) 法令等の遵守	9 ページ
	(7) 損害賠償責任保険の加入	9 ページ
9	付帯条件	9 ページ
10	その他	9 ページ
	様式集（別冊）	11 ページ～
	鹿島台第二小学校図面（別冊）	26 ページ～

## 1 基本的な考え方

大崎市内小中学校の統廃合に伴う再編により、旧鹿島台第二小学校については平成28年3月をもって、廃校となりました。

廃校施設の利活用について、地域活性化及び政策推進への貢献など、多角的な視点による検討のため、大崎市では、旧鹿島台第二小学校利活用地域検討委員会を設置し、「旧鹿島台第二小学校利活用プロジェクト」の取りまとめを行いました。

その中では、1. 地域の人たちが集まる場としての活用、2. 他地域の人との交流の場としての活用、3. 営む人のための活用、4. みんなの広場、として活用方法の提言をいただき、廃校施設の利活用の可能性を把握することが出来ました。

本件は、これまでの検討経過を受け、地域住民にとって最も身近でシンボリックな存在でもある廃校施設を活用し、「地域内外の人たちが集まる機能」を持ち、地域活性化につながる事業計画を民間事業者（以下、事業者）から幅広く募集し、審査の結果、選定された事業者への貸付により利活用を図ります。

地域内外の交流・親交を促進し、廃校施設の利活用により、地域の活性化につなげていきます。

## 2 対象施設と留意事項

### (1) 対象施設の位置

ア 名称 旧大崎市立鹿島台第二小学校

イ 所在地 大崎市鹿島台大迫字寺沢40-1

ウ アクセス等 県道 大衡鹿島台線沿

JR東北本線 鹿島台駅から車で約10分（約6km）

東北縦貫道 大和ICから車で約30分（約20km）

エ 貸付対象土地の概要及び面積

校舎、体育館、校庭、プール（別紙図面のとおり）

約 14,000㎡

オ 貸付対象建物の概要及び面積

(ア) 施設面積等

a 校舎 RC造2階建 昭和60年3月築 2,092㎡（延床面積）

給食下処理室 9.9㎡増築 2,101.9㎡（延床面積）

b 体育館 鉄骨1階 平成15年12月築 912㎡（延床面積）

c 校庭 約6,000㎡

d プール 25m×10m 約550㎡

e その他 通路・植栽等 約4,500㎡

(イ) 閉校年 平成28年3月末

### (2) 施設の貸付け等に関する事項

対象施設は事業者への貸付けにより、利活用を図ります。なお、詳細については以下のとおりとなります。

ア 提案を募集する施設の範囲

(ア) 施設の貸付けの範囲は校舎，体育館，校庭，プールとします。(敷地内にある第二幼稚園(休園中)は含みません。)

(イ) 施設(校庭も含む)の貸付けは有料を基本とします。

#### イ 施設改修等の考え方

(ア) 施設の活用にあたっては，市は新たに設備投資等を行いません。

(イ) 既存の設備や備品等の活用は可としますが，作動状況は事業提案者の責任において行うことを基本とします。

#### ウ 貸付期間に関する事項

(ア) 貸付期間は5年を超えないこととします。ただし，投資的経費が多額で利益を得るのに十分な期間が必要な場合など，長期で使用しなければならない十分な理由がある場合は，理由書を提出してください。

(イ) 更新の考え方

a 貸付期間を更新する場合は，1年前に申請することを基本とします。

b 貸付期間を更新しない場合は，原状復旧の上，返還することを基本とします。

c 賃借料等の考え方

賃借料等の納付時期は，事業提案者と協議して決定します。なお，光熱水費は事業提案者の負担とします。

#### エ 費用負担の考え方

(ア) 以下の費用は，原則，全て事業者側の負担とします。

a 施設改修(設備設置や備品購入等も含む)に係る費用

b 破損している付帯設備修繕に係る費用

c 施設内に存在する事業者が使用しない工作物，立木等の除去などに要する一切の費用(除去する場合は事前に協議するものとする)

d 利用期間中における破損等に係る修繕費用

e 貸付期間満了時及び施設等の使用を中止する場合の原状回復費用

f 建物火災保険料

g 光熱水費その他の維持管理費用

#### オ 法令順守

事業実施にあたっては，都市計画法，建築基準法，消防法，文化財保護法その他の関係法令及び条例等を遵守し，法令及び条例等に基づく届出は事業者自ら行うものとします。

#### カ 工事時の大崎市内業者の優先

施設改修に必要な工事を実施する場合は，大崎市内業者を優先的に採用してください。

#### キ 瑕疵担保

市との契約締結後，施設内に隠れた瑕疵があることを発見した場合，すみやかに通知しなければ当該瑕疵の修補又は損害賠償の請求をすることができません。ただし，市がその瑕疵があることを知っていたときはこの限りではありません。

#### ク 解除

事業者となること又は事業を継続することが著しく不相当と認められる事情が生じた場合は，事業者としての資格を取消し，契約を解除します。この際，事業者が要した一切の費用は，市に請求できないものとします。

### 3 事業提案に関する条件

#### (1) 基本事項

ア 事業提案は地域住民の意向を反映した内容とします。

イ 地域住民に弊害を及ぼす恐れのある提案はできません。

ウ 施設の有効活用

転貸等で複数の者が施設を活用する場合は、運営協議会等を設置するなど、地域との協議体制を整備することとします。

エ 地域への貢献

地域の交流事業や地域のコミュニティスペースの確保等の地域貢献事業について、地域から提案をすることができるものとします。

オ 災害時の取扱いについて

体育館は、災害時、指定避難所となっておりますので、市が避難所開設の際は優先して使用します。校庭は避難者の駐車場として使用します。

カ 貸付価格

「貸付提案価格書（様式第10号）」にて提案された価格を基に定めることとします。

貸付提案価格は、契約期間全体の収支見込みによる年間の貸付価格を算定してください。

今回の事業提案の募集では、地域貢献など提案内容を重視して優先交渉権者を選定することとします。このため、市の基準価格の公表は行いませんので、事業提案者において希望する価格を提案してください。

キ 地域説明会の実施

(ア) 事業提案者が優先交渉権を得た場合は、さらによりよい企画内容とするため、また地域の理解を得るため、地域住民との意見交換会を開催することとします。

(イ) 意見交換会では、貸付けスペースで行う事業概要のほか、地域とのかかわりや貢献に関する事項、地域の住環境への影響等について説明を行うこととし、その際に出される意見等を十分に聴取した上で、可能な限り事業計画への反映に努めるものとします。

### 4 事業提案者（事業実施者）に関すること

#### (1) 事業提案者（事業実施者）の資格

ア 事業提案者の所在地又は住所は、大崎市内に限定しません。

イ 事業提案者は、提案した計画の実施（開発・建設及び管理・運営等）に必要な免許・知識・経験資力・信用及び技術等の能力を有するものを配置できるものとします。

ウ 複数の事業者の共同体による提案も可とします。

#### (2) 事業提案者の除外

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4（一般競争入札の参加者の資格）の規定に該当する者

イ 大崎市の指名停止措置を受けている者

ウ 会社更生法（昭和22年法律第172号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続の開始申立てをしている者

- エ 法人（個人）住民税，固定資産税などの地方税をはじめ国税，県税等を滞納している者  
 オ 大崎市入札契約暴力団排除措置規則（平成25年規則第39号）第4条各号に規定する暴力団その他の反社会団体である者，又はそれらの構成員が行う活動への関与が認められる者

## 5 スケジュール及び申し込み方法

- (1) スケジュールは以下のとおりです。

日 程	概 要
令和6年2月26日（月）～4月12日（金）	募集期間
令和6年2月26日（月）～3月29日（金）	質問受付期間
令和6年3月 7日（木） 10時30分	現地見学会及び事業者説明会
令和6年4月19日（金）	審査委員会の実施
令和6年4月19日（金）	優先交渉権者の決定
令和6年5月10日（金）以降	地域説明会の実施

- (2) 事業提案に関する質問及び回答

### ア 質問方法

別紙質問書（様式第2号）に質問事項を記載の上，下記の宛先に郵送若しくはメールにて受け付けます。電話又は口頭による質問は受付できませんのでご注意ください。

#### (ア) 郵送先

〒989-4103 大崎市鹿島台平渡字上戸下26-2  
 大崎市鹿島台総合支所 地域振興課

#### (イ) メールアドレス

Mail : [k-chiiki@city.osaki.miyagi.jp](mailto:k-chiiki@city.osaki.miyagi.jp)

### イ 質問に対する回答の方法

質問に対する回答は，市ウェブサイト上で公表します。

また，回答の公表をもって，本要領の修正又は追加として，本要領と同様に扱うものとします。

### ウ 質問の公表に係る留意事項

質問は原文のまま公表しますので，公表に支障のある内容についてはご注意ください。

- (3) 提案書類の提出

### ア 提出期間

令和6年2月26日（月）～4月12日（金）まで  
 午前9時から午後5時まで（必着，土・日・祝日・閉庁日を除く）

### イ 提出方法

持参又は郵送により提出してください。

### ウ 提出先

〒989-4103 大崎市鹿島台平渡字上戸下26-2  
 大崎市鹿島台総合支所 地域振興課

(4) 事業提案に関する提出書類詳細

次に掲げる各書類を13部（1部原本，12部写し）提出してください。

共同体として提出する場合は，書類の申請書には代表者名を記入し，共同体の構成員の住所，氏名，代表者氏名を別紙にとりまとめて提出してください。

書類は，A4版縦方向長辺（A3版はA4版に折込み）とし，A4版フラットファイルに左綴じし，項目ごとに仕切り紙を挟んで，仕切り紙に見出しを付けてください。

正本と副本の記載内容が異なることのないように注意してください。

提出書類への押印は，全て法人印鑑証明書と同一のものとしてください。

ア 応募者の概要書（様式第3号）（設立年月日，資本金，従業員数，主たる業務内容，事業経歴及び実績，主要取引先）※他に概要を示す書類・パンフレット等（任意提出）

イ 誓約書（様式第4号）

ウ 定款，規約その他これらに類する書類（写し）

エ 法人登記簿謄本（提出日3カ月以内に発行されたもの。原本）

オ 法人印鑑証明書（提出日3カ月以内に発行されたもの。原本）

カ 国税及び地方税の納税証明書（提出日3カ月以内に発行されたものの原本。過年度分を含めて未納がないことを証明するもの。）

※ 本店等所在の自治体及び税務署で交付されたもの

キ 団体等の直近3期分の事業報告書（写し）

ク 団体等の直近3期分の決算書類（損益計算書，貸借対照表，勘定科目内訳明細書，財産目録その他の法人の財務状況を明らかにする書類）

ケ 旧鹿島台第二小学校廃校利活用（貸付）応募申込書（様式第5号又は様式第6号）及び各号～提出書類一覧～に記載の書類（様式第7号，様式第8号，様式第9号，様式第10号，参考・補足資料）

コ 各種書類の提出締め切り日等は次のとおりです。

様式番号	提出書類名	提出日締め切り
様式第 1 号	現地見学会参加申込書	令和6年3月 4日（月）
様式第 2 号	質問書	令和6年3月29日（金）
様式第 3 号	応募者の概要書	令和6年4月12日（金）
様式第 4 号	誓約書	
様式第 5 号	応募申込書（法人単体用）	
様式第 6 号	応募申込書（法人共同体用）	
様式第 7 号	事業提案書	
様式第 8 号	資金計画書	
様式第 9 号	収支計画書	
様式第10号	貸付提案価格書	
様式第11号	辞退届（法人単体用）	優先交渉権者決定まで
様式第12号	辞退届（法人共同体用）	

(5) 辞退届の提出

応募を辞退する場合は、書面にて辞退届（様式第11号又は様式第12号）を提出するものとします。

## 6 応募に関する留意事項

### (1) 費用の負担

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) 市が提供する資料等の取扱い

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) 応募申込書、その他事業提案者から提出された書類の取扱い

ア 応募申込書、その他事業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、事業提案者に帰属することとします。ただし、市が本件の選定に係る事務等に必要な場合は、市は書類の著作権を無償で使用できるものとします。

イ 応募書類等に関して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出のあった事項については、その内容を他に漏らしてはなりません。

ウ 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。

エ 応募書類等は一切返却をしません。

オ 応募書類等提出後の内容変更及び追加は、原則として認めません。ただし、やむを得ない事情があると市等が判断した場合には、内容変更及び追加を認めることとします。

## 7 優先交渉権者（事業実施者）の選定方法

### (1) 審査委員会の設置

(ア) 優れた提案内容を応募した事業提案者を選定するため、有識者及び大崎市職員により構成する「廃校施設利活用事業公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置します。

(イ) 外部委員は、地域住民の代表者及び学識経験者で構成します。

(ウ) 委員名は、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、審査結果の公表まで明らかにしません。

### (2) 審査委員会の運営

審査委員会は、原則非公開とします。

### (3) 審査項目

【事業遂行能力：25点】

ア 過去の実績 5点

イ 事業者能力 15点

ウ 提案価格 5点



【事業計画の評価：75点】

ア	地域の人たちが集まる場としての活用方法	15点
イ	他地域の人との交流の場としての活用方法	15点
ウ	営む人のための活用方法	15点
エ	みんなの広場として活用方法	15点
オ	総合的評価	15点

(4) 審査方法

審査委員会において、提案内容、提案者の実施体制、貸付価格等、定量的事項及び定説的事項の面から総合的に評価し審査します。

なお、審査に当たっては、事業提案者から提案内容のプレゼンテーション及び提案内容に関するヒアリングを実施します。

(5) 優先交渉権者の決定等

審査委員会は、提案の審査を行い、最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定します。

(6) 審査結果

ア 審査結果の通知

審査結果については、各応募者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ないこととします。

イ 審査結果の公表

(5)による決定後、公表します。

ウ 資格の喪失

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

(ア) 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合

(イ) 公正な審査に影響を与える行為があった場合

(ウ) 他の事業提案者の妨害をするなど、手続きの遂行に支障を来す行為があった場合

(エ) 企画、資金調達、設計、建設、工事監理、経営及び管理運営等の当該業務を遂行するに当たり支障があると認められる場合

(オ) その他、市との信頼関係を損なった場合

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

契約締結に当たっては、事業実施者と市及び地域の代表者等との間で協議をした上で締結します。

(2) 貸貸後の躯体等の改修及び修繕

ア 事業実施者が設置した備品等が天災等に起因して故障した場合などは、事業実施者にお

いて対応します。

イ 貸付時及び貸付期間中の内装の改修等については、事業実施者の負担とするが、事前に市と協議してください。

(3) 原状復旧義務

ア 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、借り受けた施設を借り受ける前の状態に復元し、市に返還することを基本とします。

イ 事業実施者の負担により施設設備の改修等を行った場合は、施設を取り壊すよりも、現状のまま返還したほうが双方においてメリットが多いと判断される場合などは、回復することなく現状のまま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、市とします。

(4) 転貸借

事業提案者は、当該借受物件の全部を転貸することはできません。(一部をテナントとして転貸することは可)

(5) 公序良俗に反する使用の禁止

事業提案者は、将来にわたって、大崎市入札契約暴力団排除措置規則に規定する暴力団、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。

(6) 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、条例等を遵守することとします。

(7) 損害賠償責任保険の加入

施設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、事業実施者は借受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することとします。

## 9 付帯条件

(1) 雇用がある場合は、地元住民を優先的に採用するように努めてください。

(2) 施設の活用は、地域活性化に配慮し他の施設や地域住民等と連携し、地域発展のため協調した各種事業に取り組むよう努めてください。

(3) 体育館は、地域の団体で使用しております。使用时以外には、貸し出しをお願いします。

## 10 その他

(1) その他の留意事項

ア 事業実施者に選定されたことにより、建築確認や各種許認可等の審査が免除されるもの

ではありません。

イ 施設の改修等は、事業実施者の責任と負担により実施すべきものであり、市が建築確認や各種許認可等について特別な計らいをするものではありません。

ウ 事業実施者は、自らの責任において、計画や工事の内容などについて住民説明等を必要に応じて適切に行い、円滑な事業の実施に努めてください。

エ 工事に伴う騒音や振動等による問題が生じた場合は、事業実施者の責任において適切に対応してください。

オ 文部科学省の承認

廃校施設の活用であるため、契約の始期は文部科学省の承認後となることに留意してください。