

民間事業者等による廃校利活用の基本方針

1 目的

統合により廃校となった小学校の校舎、体育館及びグラウンド等について、民間事業者等が利活用する場合の基本的な考え方を定めることを目的とする。

2 跡地活用の基本的な考え

跡地活用に当たっては、地域及び市の条件に即した売払いを基本とし、売払いが適当でない場合は貸付けを行うこととする。

3 民間事業者等による利活用の事業提案について

- (1) 公募型事業提案方式（公募型プロポーザル方式）により募集することを基本とする。
- (2) 上記(1)以外に、民間事業者等から利活用の提案を受けることができる。
- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合も、財産管理等審査会及び庁議の審議を経て、利活用の方法を決定する。

4 提案募集要項に記載する事項

公募型プロポーザル方式により募集を行う場合は、以下の項目を提案募集要項に記載する。

(1) 施設の概要

対象施設の概要を示す。（名称、所在地、竣工年月、構造、面積等）

(2) 施設の活用方法

売払いするのか、貸付けるのかを示す。

(3) 施設の売払いに関する事項

ア 提案を募集する施設の範囲、売払いの条件

(ア) 売払いの範囲（校舎、体育館、グラウンド等）は、施設ごとに判断する。

(イ) 売払いについては、地域事情や活用目的に照らし判断する。

(ウ) 売払いする場合は、施設の残存価格をもとに売払い価格の算定を行い、地域事情や活用目的に応じて額を決定する。

(4) 施設の貸付け等に関する事項

ア 提案を募集する施設の範囲、貸付けの条件

(ア) 貸付けの範囲（校舎、体育館、グラウンド等）は、施設ごとに判断する。

(イ) 貸付けについては、地域事情や活用目的に照らし判断する。

(ウ) 有料による貸付けを基本とする。賃貸料は、大崎市公有財産規則第 25 条に基づき算定を行うが、この算出額は企画内容等（事業内容や使用したい施設）が多岐にわたると予想されるため参考金額とし、具体の賃借料は施設ごとに定める。

イ 施設改修等の考え方

(ア) 改修等に当たっては、市は新たな設備投資等（経費を伴うもので維持補修等も含む）を行わない。ただし、地域住民をはじめ多くの市民の福祉向上

に寄与する事業である場合は、事業提案者と相談し対応する。

(イ) 既存の設備や備品等を活用する場合は、事業提案者の責任において作動環境を整備することを基本とする。

(ウ) 建築基準法の用途変更や消防法その他法令の対応は、事業提案者の責任において行う。

ウ 貸付期間等に関する事項

(ア) 貸付期間

貸付期間は、最長5年とする。

(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する。

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する。

c 賃貸料等の考え方

賃貸料等の納付時期は、事業提案者と協議して決定する。なお、光熱水費は事業提案者の負担とする。

(5) 事業提案者（事業実施者）に関すること（売払い、貸付け共通）

ア 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地は、大崎市内に限定しない。

(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とする。

(ウ) 複数の事業者の共同体による提案も可とする。

イ 事業提案者の除外

次に掲げる者は、事業提案者又はその構成員になることができない。

(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) 会社更生法に基づき、更生手続の開始申立てをしている者又は民事再生法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、固定資産税などの市税をはじめ国税、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

(6) 事業提案に関する条件（売払い、貸付け共通）

ア 基本的事項

(ア) 募集要項は、地域住民の意向を反映した内容とする。

(イ) 地域住民に弊害を及ぼす恐れのある提案はできない。

イ 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、地域活性化の充実を図る体制を整備すること。

ウ 地域への貢献

交流事業などの地域貢献事業について、提案を求めることができる。

エ 地域説明会の実施

(ア) 優先交渉権を得た事業提案者は、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。

(イ) 意見交換会では、貸付け（買取）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する。

(7) 応募に関する留意事項（売払い、貸付け共通）

ア 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する。

イ 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る。

ウ 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する。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する。

(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らない。

(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わない。

(エ) 応募書類等は一切返却を行わない。

(オ) 応募書類等提出後の内容変更及び追加は、原則として認めない。

ただし、やむを得ない事情があると審査委員会等が判断した場合には、内容変更及び追加を認めることができる。

(8) 優先交渉権者（事業実施者）の選定方法（売払い、貸付け共通）

ア 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、外部委員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。）を設置する。

(イ) 外部委員は、地域住民の代表者及び学識経験者で構成する。

(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ない。

(エ) 審査委員会は、提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。

イ 審査委員会の運営

審査委員会は、原則非公開とする。

ウ 優先交渉権者の決定等

- (ア) 市は、審査委員会の結果を受けて、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する。
- (イ) 市は、優先交渉権者との交渉が調わない場合又は優先交渉権者が下記工に示す資格を喪失した場合には、次点交渉権者と交渉する。この場合、当提案募集要項における優先交渉権者に関する規定は、次点交渉権者に適用する。

エ 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する。

- (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、信頼関係を損なった場合

(9) スケジュール及び応募方法

ア 提案募集スケジュール

事業提案者が十分な検討ができるよう、2カ月程度の募集期間を確保する。

イ 提案募集要項の公表

要項の公表については、ウェブサイト、市広報を含め、広く公表に努める。

ウ 提案募集要項に関する質問及び回答

質問の受付、それに対する回答を要項に掲載すること。

エ 市は、提案募集を行うに当たっては、現地説明会を開催し、施設の概要等の説明を行うこと。

(10) 契約に関する事項及び費用負担に関する事項

ア 契約の締結

契約締結に当たっては、事業提案者と市及び地域の代表者等との間で協議を行い、三者が合意した場合に締結する。（契約は、市と事業提案者で行うが、地域の代表者等から同意書の提出を求める）

また、適正な対価によらない貸付けの場合は、地域貢献や地域還元等の内容についての協定を締結すること。

イ 賃貸後の躯体等の改修及び修繕（貸付けの場合）

- (ア) 賃貸後、老朽化に伴う大規模な修繕並びに天災等による修繕は、事業提案者と協議して決定する。
- (イ) 事業提案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、事業提案者において対応すること。
- (ウ) 貸付時及び貸付期間中の内装の改修等については、事業提案者の負担とするが、事前に市と協議すること。

ウ 原状復旧義務（貸付けの場合）

(ア) 事業提案者は、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。

(イ) ただし、事業提案者が自ら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で返還することができる。なお、その場合における設備等の帰属は、市とする。

エ 転貸借（貸付けの場合）

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ない。（一部をテナントとして転貸することは可）

オ 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らない。

カ 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。

キ 損害賠償責任保険の加入

施設を使用するに当たり、事業提案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、事業提案者が賠償責任を負うことになるため、事業提案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。

(11) 付帯条件

ア 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ること。

イ 施設の活用は、地域活性化も目的の一つになるため、各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ること。

(12) その他

ア その他の留意事項

(ア) 最優秀提案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ないこと。

(イ) 提案した計画は、事業提案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ない。

(ウ) 最優秀提案者は、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ること。

(エ) 工事に伴う騒音や振動等による問題が生じた場合は、最優秀提案者の責任において適切に対応すること。