

# **相馬市 旧玉野小中学校校舎等 利活用事業事業者提案型公募要項**

平成31年4月  
(令和7年4月改訂)

## 目次

|                     |          |
|---------------------|----------|
| 1. 事業名称及び地域の概要..... | 2ページ     |
| (1) 事業名称            |          |
| (2) 地域の概要等          |          |
| 2. 対象施設及び留意事項.....  | 3ページ     |
| (1) 対象施設            |          |
| (2) 留意事項            |          |
| 3. 事業者提案の公募条件.....  | 4～6ページ   |
| (1) 基本事項            |          |
| (2) 貸付料等に関する事項      |          |
| (3) 建物及び土地に関する事項    |          |
| 4. 応募資格.....        | 6ページ     |
| 5. 応募の手順.....       | 6～9ページ   |
| (1) 公募受付・現地見学       |          |
| (2) 公募申し込み書類の提出     |          |
| (3) 一次審査の実施         |          |
| (4) 二次審査の実施         |          |
| (5) 地域説明会の実施        |          |
| (6) 契約の締結           |          |
| 6. その他の事項.....      | 9ページ     |
| 7. 担当窓口.....        | 9ページ     |
| 8. 図面.....          | 9ページ     |
| (別添) 図面1－配置図        |          |
| 図面2－旧玉野中学校平面図       |          |
| 様式集.....            | 10～16ページ |
| 様式1号 応募申込書          |          |
| 様式2号 応募資格申出書        |          |
| 様式3号 応募者の概要書        |          |
| 様式4号 事業提案書          |          |
| 様式5号 質問書            |          |

## 1. 事業名称及び地域の概要

### (1) 事業名称

相馬市旧玉野小中学校校舎等利活用事業（以下「本事業」）

### (2) 地域の概要等

相馬市（以下「市」）は、廃校後の玉野地区の振興を協議する旧玉野小中学校校舎等利活用検討協議会から対象施設の有効活用をしてほしいとの要望を受け、地域の特性を活かした事業または地域の活性化に資する事業を実施すること等を条件に、対象施設の利用を希望する事業者（以下「応募者」）を公募（事業者提案型）することとしました。本事業の対象となる旧玉野幼稚園、旧玉野小学校及び旧玉野中学校（以下「対象施設」）は、本市の西端に位置する玉野地区にあり、県都福島市と本市を結ぶ国道115号や東北中央自動車道相馬福島道路を通して福島市から東に約30kmの距離にあります。

玉野地区の人口は平成20年4月1日時点で503人でしたが、少子高齢化の進行、東日本大震災の影響などで、平成30年4月1日現在378人に減少し、対象施設は玉野地区唯一の学校教育施設でしたが、平成29年3月に閉校となりました。

現在は、プールは防火用水として、小学校校庭は毎年8月中旬、地区住民の夏祭り会場として利用されており、玉野地区のコミュニティを維持するために重要な役割を果たしています。

令和5年度、幼稚園園舎及び小学校校舎が本事業によりウィスキー蒸留施設として利活用を開始しておりますが、中学校校舎については未だ利活用方法が決まっておりません。



## 2. 対象施設及び留意事項

### (1) 対象施設

対象施設は、旧玉野中学校の建物及び敷地（屋外運動場を含む。）の全体です。対象施設の概要は以下のとおり。

※屋内運動場及びプール並びにその敷地は含みません。

#### 旧玉野中学校（以下「中学校」）

- (i) 所在地 : 福島県相馬市玉野字坂口4番地
- (ii) 敷地面積 : 9,287㎡（うち屋外運動場：6,028㎡）
- (iii) 用途地域 : 都市計画区域外
- (iv) 主要施設概要 : 表1のとおり

表1 施設概要

| 名 称       | 旧玉野中学校校舎      |
|-----------|---------------|
| 竣工年       | 昭和62年2月       |
| 階 数       | 3階            |
| 構 造       | 鉄筋コンクリート造     |
| 延床面積      | 1,679㎡        |
| 耐震基準・耐震診断 | 新耐震基準・耐震診断未実施 |

### (2) 留意事項

- ①光熱水費は利用事業者の負担となります。
- ②合併処理浄化槽は、旧幼稚園及び旧小学校施設と共用となります。
- ③電気及び電話の工事費用が必要となる場合は利用事業者の負担となります。
- ④屋内運動場及びプール（消防水利）の利用に必要な範囲で住民等が対象施設の敷地を通行・利用することがあります。
- ⑤対象施設敷地全体が、福島県の土砂災害警戒区域に指定されております。

なお、土砂災害警戒区域について、福島県のホームページで確認できます。

#### 福島県土砂災害警戒区域等の指定箇所

(URL : <http://www4.pref.fukushima.jp/sabou/newmain.html>)

- ⑥備え付けの机、椅子、ロッカーなどの備品は使用可能です。

### 3. 事業者提案の公募条件

#### (1) 基本事項

- ①中学校校舎全体を利用の単位とし、教室単位の利用は不可とします。詳細は、表2のとおり。

表2 利用区分

| 施設名          | 貸付の可否 | 備考                             |
|--------------|-------|--------------------------------|
| 旧玉野中学校       | ○     | 土地は建物と一体                       |
| 旧玉野中学校の教室の一部 | ×     | 一部設備を共有しており、教室ごとの維持費等の算定が困難なため |
| プール          | ×     | 防火水槽として使用するため                  |
| 屋内運動場（体育館）   | ×     | 老朽化のため                         |

- ②有償での貸付です。
- ③対象施設の優先交渉権者は、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、地域住民の意見等を十分に聴取したうえで可能な限り事業計画に反映してください。
- ④施設整備及び運営にあたっては、建築基準法や消防法等の関連する法令、相馬市環境基本条例、相馬市廃棄物の処理及び清掃に関する条例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利用事業者が行うものとします。
- ⑤市は、利活用の状況を確認するため、必要に応じて校舎等の使用状況を調査し、または利用事業者に必要な報告を求めることができるものとします。
- ⑥この要項に定めのない事項については、その都度市と利用事業者が協議して定めるものとします。

#### (2) 貸付料等に関する事項

貸付料は、市で算定した価格と同額以上の価格を提示してください。  
市で算定した価格は、表3のとおり。

表3 施設名及び年間貸付料

| 施設名    | 年間貸付料       | 備考    |
|--------|-------------|-------|
| 旧玉野中学校 | 3,535,314 円 | 敷地を含む |

### (3) 建物及び土地に関する事項

- ①現状有姿での貸付となります。
- ②貸付期間は、貸付の日から5年間（所要の改修期間を含む。）となります。  
 契約満了の際は、双方合意の上、更新できるものとします。
- ③以下の項目については利用事業者の負担とします。
- (i) 契約に要する費用
  - (ii) 対象施設の維持管理に要する費用（表4）
  - (iii) 対象施設の使用にあたり必要な改修にかかる費用
  - (iv) 利用期間中における破損等に係る修繕費用
  - (v) 貸付期間を満了した時及び契約期間途中に対象施設の使用を中止し、  
 市に返還する場合の原状回復にかかる費用（ただし、市が特に認めた場合を除く。）
- ※対象施設の内外装・設備等の改修をする場合は、必ず事前に市にご相談ください。

表4 年間維持管理の項目・費用・点検時期（参考：平成29年度の点検費用）

| 項 目                | 旧玉野中学校   | 点検時期 |
|--------------------|----------|------|
| 消防用施設等点検費          | 163,080円 | 年1回  |
| 污水处理施設維持管理費        | 268,628円 | 年1回  |
| 浄化槽汚泥引抜き手数料        | 38,934円  | 年1回  |
| 建築物・建築設備定期検査費用（機械） | 58,320円  | 年1回  |
| 建築物・建築設備定期検査費用（建築） | 90,720円  | 3年ごと |
| 建物保険               | 8,663円   |      |
| 火災保険               | 14,992円  |      |
| 合計                 | 643,337円 |      |

表5 平成28年度年間光熱水費（参考：学校として一年間教育活動をした実際額）

| 項 目          | 旧玉野中学校     |
|--------------|------------|
| 水道代（小中一体で契約） | 650,000円   |
| 暖房費（灯油代）     | 225,504円   |
| 電気代          | 1,023,024円 |

- ④次の行為を禁止します。
- (i) 賃借権を移転すること
  - (ii) 選定された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借による権利  
 又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利の設定をすること

⑤利用事業者の責めに帰すべき事由により利用者等の第三者に損害が生じた場合は、利用事業者が損害賠償を行うものとします。

⑥無断で施設の内外装・設備等を改修、または故意・過失により利用物件を損傷したときは、利用事業者は市に対し、損害賠償を行うものとします。

## 4. 応募資格

応募者は、次に掲げる資格基準を満たす者とします。

### 【資格基準】

- ①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（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当しないこと。
- ②会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づき更生手続開始の申し立てがなされている者または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申し立てがなされている者でないこと。
- ③相馬市建設工事請負業者等入札参加資格制限措置規則に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。
- ④国税、都道府県税または市町村税を滞納していないこと。
- ⑤法人または団体の役員等が、相馬市暴力団排除条例（平成24年条例第32号）第2条第2号に規定する暴力団員または同条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団関係者」という。）でない者及び役員等が、暴力団関係者及び反社会的勢力の者と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。
- ⑥政治活動または宗教活動を目的として利用しないこと。
- ⑦一つの応募に対して、一団体での応募となります。

## 5. 応募の手順

全体スケジュールは表6のとおりです。

表6 全体スケジュール

| 内容               | 日程（予定）            |
|------------------|-------------------|
| ①応募受付（現地見学を含む）   | 随時受付              |
| ②一次審査（書類審査）      | 応募申込書受付から2週間以内    |
| ③一次審査決定通知送付      | 応募申込書受付から3週間以内に送付 |
| ④二次審査（プレゼンテーション） | 一次審査決定から2週間以内に開催  |
| ⑤二次審査決定通知送付      | 二次審査後、2週間以内に送付    |
| ⑥地域説明会の開催        | 二次審査決定から一月以内に開催   |
| ⑦契約までの協議         | 相談のうえ決定する         |
| ⑧契約締結            | 協議が整い次第           |

※契約締結後、協議の上、引き渡し日を決定します。

## (1) 公募受付・現地見学

- ①受付・見学 随時  
(土日祝日を除く)
- ②受付・見学時間 午前10時から午後4時まで
- ③受付窓口 相馬市企画政策部企画政策課企画政策係  
(電話0244-37-2132)

※見学を希望する方は、事前にご連絡ください。

## (2) 公募申し込み書類の提出

- ①提出書類
  - (i) 応募申込書(様式1号)
  - (ii) 応募資格申出書(様式2号)
  - (iii) 応募者の概要書(様式3号)
  - (iv) 事業提案書(様式4号)
  - (v) 収支計画書
  - (vi) 定款(写し)
  - (vii) 法人登記簿謄本(提出日3ヶ月以内に発行されたもの。原本)
  - (viii) 団体等の事業前年度を含む過去3ヶ年における事業報告書(写し)
  - (ix) 団体等の事業前年度を含む過去3ヶ年における収支(損益)計算書(写し)
  - (x) 団体等の事業前年度を含む過去3ヶ年における貸借対照表及び財産目録(写し)
  - (xi) 国税及び地方税の納税証明書(原本)  
(過年度分を含めて未納がないことを証明するもの)

※(iv)のみ10部、その他の提出書類は、1部ずつ提出してください。

※(viii)～(x)の提出書類について、設立後3年に満たない団体等は、この限りではありません。

- ②提出方法 提出書類を持参又は郵送により提出してください。

- ③提出先 〒976-8601 福島県相馬市中村字北町63-3  
相馬市企画政策部企画政策課企画政策係

## (3) 一次審査の実施

- ①選考方法  
別添の相馬市旧玉野小中学校校舎等利活用事業事業者提案型公募に係る審査要項(以下「審査要項」)に基づき、一次審査は書類審査となります。

## ②一次審査結果の通知

応募申込書受付から3週間以内に、普通郵便により発送します。

## ③応募辞退届の提出

応募登録後、辞退する場合は、書面にて辞退届（任意様式）を提出するもの  
とします。

# （４）二次審査の実施

## ①選考方法

別添の審査要項に基づき、二次審査は下記の内容でプレゼンテーション方式  
により実施します。

◎日 時：別に調整し決定（一次審査決定から2週間以内に開催）

◎会 場：市が指定する場所

◎内 容：事業提案書の説明（30分以内）  
質疑応答（10分程度）

◎出席者：3名以内

◎その他：パソコン等は持参してください。

電源及びプロジェクター、スクリーンは市が準備します。

## ②審査項目

審査項目は次のとおりです。

### （i）事業内容

- ・地域特性を活かした内容であるか
- ・地域活性化に貢献しているか

### （ii）事業実施者

- ・提案者の組織力
- ・事業の推進体制
- ・提案事業の経験、実績など

## ③二次審査結果（優先交渉権者の選定）通知

二次審査による結果を踏まえ、優先交渉権者を選定します。

なお、審査の結果によっては、優先交渉権者なしとする場合もあります。

# （５）地域説明会の実施

優先交渉権者は、賃貸借契約を締結するまでの間に市と共に地域説明会を実施す  
ることとします。

# （６）契約の締結

相馬市と優先交渉権者が双方合意に達した場合、本契約を締結します。協議の結

果双方合意に至らなかった場合、それまでの検討に要した費用等について、市では一切補償いたしません。

## 6. その他の事項

- (1) 市が提示する書類及び資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。
- (2) 本事業への参加費用、その他費用については、すべて応募者の負担とします。
- (3) 企画提案書等の提出後、これに係る一切の修正等は認めません。
- (4) 提出書類等は、返却しません。
- (5) 提出書類等に記載された個人情報、本選考に関する事務においてのみ使用し、それ以外には使用しません。
- (6) 提出書類等は、本選考に係る情報公開請求があった場合には、相馬市情報公開条例の規定に基づき、応募者の承諾を得ずに提出書類等を公開する場合があります。
- (7) 審査等に必要な場合、提出書類を市が複製できるものとします。
- (8) 選考結果及びその審議の内容に関し、応募者からの照会には一切応じません。
- (9) 本事業の説明会は、実施しないものとします。
- (10) 本要項に定めがない事項については、当事者間での協議の上、決定します。

## 7. 担当窓口

相馬市 企画政策部 企画政策課 企画政策係  
〒976-8601 福島県相馬市中村字北町63-3  
T E L 0244-37-2132 (直通) F A X 0244-35-4196  
Mail : k-kikaku@city.soma.lg.jp

## 8. 図面

(別添)

図面 1 ー 配置図

図面 2 ー 旧玉野中学校平面図

# 様式集

様式 1 号 応募申込書

様式 2 号 応募資格申出書

様式 3 号 応募者の概要書

様式 4 号 事業提案書

様式 5 号 質問書

様式 1 号

令和      年      月      日

相馬市長 立谷 秀清 様

## 応募申込書

「相馬市 旧玉野小中学校校舎等利活用事業 事業者提案型公募要項」に従い、必要書類を添えて応募を申し込みます。

1. 商号又は名称

2. 住所（所在地）

3. 代表者職氏名

㊞

4. 担当責任者の連絡先

担当者部署

職・氏名

電話番号

メールアドレス

5. 事業提案書（別添様式 4 号）

様式 2 号

令和      年      月      日

相馬市長 立谷 秀清 様

## 応募資格申出書

以下の資格基準をすべて満たすことを申し出ます。

住所（所在地）

商号又は名称

代表者職氏名

印

| 資格基準 |                                                                                                                                    | 確認欄                      |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| (1)  | 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（同令第167条の11第1項において準用する場合を含む。）の規定に該当しないこと。                                                           | <input type="checkbox"/> |
| (2)  | 会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づき更生手続き開始の申し立てがなされている者または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申し立てがなされている者でないこと。（再生手続き開始決定がなされ、競争参加資格の再認定を受けた者を除く。） | <input type="checkbox"/> |
| (3)  | 相馬市建設工事請負業者指名停止等措置要綱に基づく指名停止等の措置を受けていないこと。                                                                                         | <input type="checkbox"/> |
| (4)  | 国税、都道府県税または市区町村税を滞納していない者。                                                                                                         | <input type="checkbox"/> |
| (5)  | 役員等が、相馬市暴力団排除条例（平成24年条例第32号）第2条第2号に規定する暴力団員または同条第3号に規定する暴力団員等（以下「暴力団関係者」という。）でない者及び役員等が、暴力団関係者及び反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。    | <input type="checkbox"/> |
| (6)  | 政治活動または宗教活動を目的として利用しないこと。                                                                                                          | <input type="checkbox"/> |
| (7)  | 提出された書類の記載事項が虚偽でないこと。                                                                                                              | <input type="checkbox"/> |

※各号に該当する場合は、確認欄の中の「□」に「✓」を記入してください。

※応募の確認については、契約締結前に改めて確認し、必要に応じ関係書面による提出を求めることがあります。

様式 3 号

## 応募者の概要書

|           |  |
|-----------|--|
| 商号又は名称    |  |
| 設立年月日     |  |
| 資本金       |  |
| 従業員数      |  |
| 主たる業務内容   |  |
| 事業・活動の特色等 |  |
| その他特記事項   |  |

※ 1 枚で収まらない場合は、改行して複数枚として提出しても構いません。

様式 4 号

## 事業提案書

応募者名（商号又は名称）： \_\_\_\_\_

### 1. 対象施設の利用計画

|                   |     |
|-------------------|-----|
| 利用希望の対象施設         | 中学校 |
| 用途                |     |
| 希望貸付価格（年間）        | 円   |
| 事業概要<br>（コンセプトなど） |     |

## 2. 事業内容

| 説明項目       | 内容 |
|------------|----|
| ①地域活性化への貢献 |    |
| ②地域ニーズの反映  |    |
| ③事業の推進体制   |    |
| ④事業スケジュール  |    |
| ⑤提案事業の実績   |    |

※ 1枚で収まらない場合は、改行して複数枚として提出しても構いません。

様式 5 号

## 質問書

令和      年      月      日

住所： \_\_\_\_\_

応募者名： \_\_\_\_\_  
(商号または名称)

電話： \_\_\_\_\_

FAX： \_\_\_\_\_

Mail： \_\_\_\_\_

担当者： \_\_\_\_\_

【質問箇所】 ページ数と項番を必ず記入してください。

【質問の内容】

※質問書は、担当窓口へ郵送、FAX、メールいずれかで送付してください。