

**坪沼小学校跡施設利活用事業
事業者募集要項**

令和3年7月

仙台市

《 目 次 》

| | |
|-------------------------------------|----|
| 第1 事業者募集内容に関する事項 | 1 |
| 1. 事業者募集の趣旨及び内容 | |
| 2. 事業者募集スケジュール（予定） | |
| 3. 募集要項の公表、質問受付及び回答 | |
| 4. 現地見学会 | |
| 第2 定期建物賃貸借契約に関する事項 | 6 |
| 1. 賃料 | |
| 2. 定期建物賃貸借契約の形態 | |
| 3. 賃貸借面積 | |
| 4. 定期建物賃貸借契約に係る特約事項 | |
| 第3 応募の手続きに関する事項 | 9 |
| 1. 応募書類の提出 | |
| 2. 参加資格 | |
| 3. 事業提案の遵守事項・留意事項 | |
| 第4 審査に関する事項 | 14 |
| 1. 事業候補者の選定 | |
| 2. 審査基準 | |
| 3. 審査結果の通知及び公表 | |
| 4. 失格事項 | |
| 第5 事業候補者選定後の手続き等 | 16 |
| 1. 基本協定の締結 | |
| 2. 定期建物賃貸借契約 | |
| 第6 その他 | 18 |
| 1. 本募集に関する注意事項 | |
| 2. 関係資料 | |
| 3. 参考図書との貸与 | |
| 4. 問い合わせ先 | |

第1 事業者募集内容に関する事項

1. 事業者募集の趣旨及び内容

(1) 趣旨

仙台市（以下、「市」という。）では、「仙台市立小・中学校の一定規模確保に向けた方針及び過大規模校化への対応方針」において、学校跡施設の利活用について、地域の方々の意見や施設性能・施設ニーズも踏まえながら、賃貸等による営利目的等の事業による活用も含め検討することとしています。

また、「仙台市公共施設総合マネジメントプラン」において、公共施設について「現有施設活用の徹底」、「施設の質・量の適正化」、「民間活力導入・市民協働の推進」などを取組方策として掲げており、「現有施設活用の徹底」、「施設の質・量の適正化」の一環として、未利用・低利用の資産などの有効活用を図ることとしています。

本募集の対象となる坪沼小学校は、児童数の減少に伴い平成27年3月に他の小学校と統合したため閉校となりましたが、跡施設は引き続き使用可能と判断されることから、定期建物賃貸借契約により、利活用を行う事業者を募集します。

(2) 建物の概要 資料1 資料2

次のうち、校舎棟の一部（幼児学園教室）を除く部分を貸付対象とします。原則、(3)の土地も合わせた全体の貸付とします。（ただし、提案内容によっては、一部のみとすることも可能です。）

※合築しているコミュニティ・センター棟は貸付対象外です。

| | 所在地 | 種類 | 竣工年 | 構造 | 床面積 |
|--------------------------------------|---|----------------|-------|----------------------------------|-------------------------|
| 建物諸元 | 太白区坪沼 字長田中 9-1 | 校舎棟（幼児学園教室を除く） | 1999年 | 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造 (地階、1階、2階、R階) | 1,946.86 m ² |
| | | 給食棟 | | | 228.48 m ² |
| | | 体育館棟 | | | 933.35 m ² |
| | | プール棟 | | | 104.90 m ² |
| | | ごみ置場 | 1999年 | 軽量鉄骨造（平屋建） | 9.35 m ² |
| | | 屋外便所 | 2001年 | 鉄筋コンクリート造（平屋建） | 9.96 m ² |
| | | 屋外体育倉庫 | 2003年 | プレハブ造（平屋建） | 33.12 m ² |
| ※貸付対象外 | | | | | |
| コミュニティ・センター棟合築 542.51 m ² | | | | | |
| ライフラインの状況 | <p>(電気)</p> <p>引込方法：高压引込</p> <p>契約者：仙台市</p> <p>契約先：東北電力株式会社</p> <p>契約内容：業務用電力 52kW</p> <p>その他：併設のコミュニティ・センター分を含め1回線受電</p> <p>(ガス)</p> <p>種類：LPガス</p> <p>その他：学校とコミュニティ・センターは別系統。学校側は閉校時に閉栓し、以降未使用。</p> <p>(上水道)</p> <p>引込方法：受水槽給水方式</p> <p>契約者：仙台市</p> <p>契約先：仙台市水道局</p> <p>契約内容：給水管口径20mm</p> <p>その他：学校側で水質基準を満たしていないため、使用前に要調整。</p> <p>(下水道)</p> <p>なし（※小型合併処理浄化槽〔分離接触ばっ気方式〕を設置）</p> | | | | |

(3) 土地の概要 資料1 資料3 資料4

原則、(2)の建物も合わせた全体の貸付とします。(ただし、提案内容によっては、一部のみとすることも可能です。)

| | 所在地 | 地番 | 地目 | 現況 | 公簿地積 | 実測面積 |
|------|-----------|-----|------|------|----------------------|-------------------------|
| 土地諸元 | 太白区坪沼字長田北 | 1番1 | 学校用地 | 学校用地 | 5,419 m ² | 5,419.03 m ² |
| | 太白区坪沼字長田中 | 9番1 | 学校用地 | 学校用地 | 8,089 m ² | 8,089.51 m ² |
| | 太白区坪沼字長田北 | 2番5 | 田 | 畑 | 168 m ² | 168.69 m ² |

<法令等に基づく制限>

| 法令等の名称 | 規制区分 | 規制内容 |
|-----------|----------|--|
| 都市計画 | 都市計画区域 | 市街化調整区域 ※建築物の用途変更等をする場合は、原則として都市計画法に基づく許可申請等の手続きが必要となります。 |
| | 高度地区 | なし |
| | 防火指定 | なし |
| | 特別用途地区 | なし |
| | 地区計画等 | なし |
| | 高度利用地区 | なし |
| | 景観地区 | なし |
| | 風致地区 | なし |
| 建築基準法 | 建築規制 | 建ぺい率 60%/容積率 100% 道路斜線 1:1.25/隣地斜線 1:1.25+20m |
| | 建築協定 | なし |
| 駐車場附置義務条例 | | なし |
| 景観計画 | 区域ゾーン区分 | 山並み緑地ゾーン |
| | 景観重点区域 | なし |
| 屋外広告物条例 | | 第一種許可地域 |
| 文化財保護法 | 埋蔵文化財包蔵地 | なし |
| 下水道処理区域 | | なし |
| 土地利用調整条例 | | 適用を受ける場合あり |

※上記のほか、関係法令の適用を受ける場合がありますので、事業計画の立案に際しては、応募者において十分に検討を行ってください。

2. 事業者募集スケジュール（予定）

| | |
|---------------------------|-------------------------------------|
| 令和3年 7月26日 | 募集要項の公表 |
| 令和3年 7月28日 ～令和3年 8月6日 | 募集要項に関する質問受付期間 |
| 令和3年 8月4日 ～令和3年 8月18日 | 質問への回答を順次公表 |
| 令和3年 8月3・5日 | 現地見学会 |
| 令和3年 9月27日 ～令和3年 10月1日 | 応募書類の提出期間 |
| 令和3年 10月下旬 | 提案内容に関するヒアリング 事業候補者の決定・公表 |
| 令和3年 11月～ | 基本協定の締結 定期建物賃貸借契約の締結 利活用事業者決定 |

3. 募集要項の公表、質問受付及び回答

（1）募集要項の公表及び入手方法

- ① 期 間 令和3年7月26日（月）～
- ② 方 法 本市ホームページからダウンロードしてください。

（2）募集要項に関する質問受付及び回答

i. 質問受付

- ① 期 間 令和3年7月28日（水）～8月6日（金）
- ② 方 法 募集要項に関する質問書（様式2）を、第6 4. 問い合わせ先へ電子メールでのファイル添付により提出してください。件名は【坪沼小学校跡施設利活用事業に関する質問】としてください。なお、電子メール送信後、必ず電話にて到達していることの確認をしてください。
- ③ 対象者 事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ（これらに準ずる団体を含む。）

ii. 回答

- ① 期 間 令和3年8月4日（水）～8月18日（水）
- ② 方法等 事業者名は伏せとうえで、本市ホームページへ掲載します。質問に対する回答内容は、本要項、その他関係書類の修正とみなします。ただし、審査に支障をきたす質問及び本募集に関連がないと判断される質問の回答は行いません。

4. 現地見学会

現地見学会への参加は、事業候補者選定における評価の対象とはなりません。現地見学会へ参加しないことによって生じた損害等について、異議、苦情等を申し立てることはできません。

(1) 申込受付

- ① 期 間 令和3年7月26日（月）～30日（金）
- ② 方 法 現地見学会申込書（様式1）を、第6 4. 問い合わせ先へ電子メールでのファイル添付により提出してください。件名は【坪沼小学校跡施設利活用事業に関する現地見学会申込】としてください。
- ③ 対象者 事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループ（これらに準ずる団体を含む。）

(2) 現地見学会

- ① 実施予定日 令和3年8月3日（火）10:00～、13:00～、15:00～
令和3年8月5日（木）10:00～、13:00～、15:00～
- ② 方 法 本件用地を見学します。1事業者あたり最大5名です。1事業者あたり所要時間は1時間半程度～最大2時間とします。詳細は、見学会申込者あて電子メールで通知します。

第2 定期建物賃貸借契約に関する事項

1. 賃料

最低賃料は、年額 3,756,000 円（税抜き）です。

上記の価格は、貸付対象範囲すべて（資料 1）を賃貸借する場合の最低賃料です。原則、建物・土地全体の貸付ですが、一部のみの提案とする場合は、上記の価格を建物延べ床全体の面積で割った 1 m²あたりの単価に相当する額に、建物使用面積を乗じた額を最低賃料としてください。

上記の価格は、地域住民の利用により事業者の使用が制限される場合を考慮して算出しています。

賃料は、3 か月ごとに、市が指定する期日・方法で納入していただきます。

賃料は、社会経済情勢の変動その他の理由により、賃料の額が実情にそぐわなくなると認められるときに、双方協議のうえ、改定できるものとします。

2. 定期建物賃貸借契約の形態

市と事業候補者とは、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約を締結します。契約の締結は、公正証書によることとします。賃貸借期間は 10 年（ただし、10 年よりも長い期間とする提案も可）としますが、賃貸借開始時期については、原則として改修工事等着手時期とし、提案のスケジュールに基づき協議により決定するものとします。

3. 賃貸借面積

賃貸借面積は、前記「第 1・1・（2）建物の概要」、「第 1・1・（3）土地の概要」に記載する面積とし、原則、建物・土地全体の貸付とします。（ただし、提案内容によっては、一部のみとすることも可能です。）

4. 定期建物賃貸借契約に係る特約事項

- ① 市は貸付物件を現況有姿で貸し付けます。定期建物賃貸借契約締結以降、貸付物件に種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものであることを発見しても、事業者は賃料の減額、損害賠償の請求又は定期建物賃貸借契約の解除若しくは追完請求をすることができないものとします。
- ② 定期建物賃貸借契約期間満了後、原則として、建物・土地とも契約前の状態に復し、市に返還することとします。ただし、市がその必要がないと認める場合はこの限りではありません。
- ③ 事業候補者は本契約締結日までに敷金・保証金として、賃料の 3 か月相当額を本市

が発行する納付通知書により納付するものとします(納付手数料は事業候補者の負担とします)。

- ④ 定期建物賃貸借契約を締結し、本事業の事業者と決定された場合、本件公募に際し事業提案に挙げた事業計画を、定期建物賃貸借契約にかかる契約期間内において遵守しなければなりません。ただし、やむを得ず事業計画の内容から変更して事業を行おうとするときは、変更を行うことについて、あらかじめ市の書面による事前の承諾を得ることとします。
- ⑤ 契約期間内において、本市は、事業者が下記(1)～(7)のいずれかの事由に該当するときは、催告することなく本件賃貸借契約を直ちに解除することができます。なお、下記(1)～(7)の事由により契約の解除を行う場合、事業者は損害が発生してもその賠償ないし補償、追加費用その他名目の如何を問わず、本市に何らの請求もすることができません。
 - (1) 賃料を納付期限までに支払わず、支払わないまま3か月が経過した場合
 - (2) 事業者が上記③に違反して、敷金・保証金を納付しなかった場合
 - (3) 本件賃貸借契約に違反した場合
 - (4) 破産、会社更生若しくは民事再生の手続きの開始その他債務整理手続きの申立て、または、解散を会社法その他の法令上権限のある機関で決議した場合、または、第三者(事業候補者の取締役会を含む)によって、これらの申立てがなされた場合
 - (5) 事業者が差押え、仮差押え、仮処分、競売の申立を受けた場合、又は公租公課を滞納して保全処分等を受けた場合
 - (6) 信用状態が著しく悪化しまたはそのおそれがあると認められる場合
 - (7) その他、本件賃貸借契約を継続し難い重大な背信行為があった場合
- ⑥ 上記⑤の事由により本市が本件賃貸借契約を解除した場合、事業者は、下記(1)～(4)に定める義務を履行しなければなりません。
 - (1) 年額賃料の2倍に相当する金額を違約金として本市の指定する期間内に支払わなければなりません。
 - (2) 解除から建物・土地の返還が完了する日までの期間に応じ、年額賃料を日割り計算した額を賃料相当損害金として支払わなければなりません。
 - (3) 建物・土地は、事業者の費用負担により、原則として契約前の状態に復し、本市が定める日までに返還しなければならない。
 - (4) 上記のほかに、本市に損害があるときは、事業者は損害を賠償しなければなりません。
- ⑦ 事業者は、やむを得ない事由により、本件賃貸借契約を継続することが不可能ないし著しく困難となった場合は、本市に対して、事業者の費用負担により、原則として建物・土地を契約前の状態に復し、返還することを条件として本件賃貸借契約の中途解約を申し入れることができます。事業者が本市に中途解約の申し入れをする

場合は、書面にてこれを行うものとします。本市は、本申し入れに対し、正当な事由があると認めるときは、本件賃貸借契約の中途解約を承諾し、書面によりその旨を通知するものとします。

- ⑧ 上記⑦の事由により本件賃貸借契約が中途解約された場合、事業者は、下記（１）～（３）に定める義務を履行しなければなりません。
- （１）建物・土地は、事業者の費用負担により、原則として契約前の状態に復し、本市が定める日までに返還しなければならない。
 - （２）建物・土地を返還するまでの期間、事業者は本市に対し、年額賃料を日割り計算した金額を賃料相当損害金として支払わなければならない。
 - （３）上記のほか、本市に損害があるときは、事業者は損害を賠償しなければならない。
- ⑨ 上記⑤⑦の事由により、本件賃貸借契約が解除又は中途解約されたにもかかわらず、本市が定める日までに建物・土地が返還されない場合には、本市は催告することなく又事業者の同意を得ることなく、建物・土地を契約前の状態に復すことができます。なお、要した費用は本市が定める方法により事業者が支払わなければならないとします。
- ⑩ 本件賃貸借契約に定める義務に違反した場合には本市に損害があるときは、本市は賠償を請求することができます。
- ⑪ 賃貸借契約期間中、本市は必要があると認められるときは、事業者の業務または本件建物等を实地に調査することができ、また、事業者の事業状況について報告を求めることができます。事業者は正当な理由がなく、この調査を拒み、妨害してはなりません。
- ⑫ 事業者は賃借権の全部又は一部を第三者に譲渡することはできません。転貸しようとするときは、市の書面による事前の承諾を得るとともに、転借人に、市と事業者の協議事項や合意事項を転貸借の条件として継承することとします。
- ⑬ 賃貸借上建物の増改築・用途の変更等は、事業者が本市に対して、書面にて申し入れを行うものとし、本市が当該申し入れを承諾し、書面によりその旨を通知した場合に限り、これを認めるものとします。
- ⑭ 本件用地において土壌汚染の原因となる行為を行った場合は、本市へその行為の概要、汚染状況等を報告し、事業者の費用負担において本市が求める措置を講じなければならないとします。

第3 応募の手続きに関する事項

1. 応募書類の提出

応募者は、次の書類を提出のうえ、参加資格・事業提案の審査を受けるものとします。

(1) 応募者の参加資格に係る提出書類 各1部

① (様式3) 参加表明書

② (様式4) 応募団体の概要

※必要事項が網羅されていれば、パンフレット等の代用可

③ (様式5) 誓約書

④ (様式6) 仙台市税の納付状況の確認に関する同意書

⑤ 法人登記事項証明書 (原本)

※履歴事項全部証明書。申込日前30日以内に交付されたもの。

⑥ 納税証明書 (法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税)

※直近のもの

※④～⑥については、法人組織の場合のみ提出。法人組織を立ち上げる予定の団体の場合は、母体となる団体や代表者個人について、該当書類を提出してください。

※グループの場合は④～⑥について、グループ構成員全てについて提出してください。

※上記のほか、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。

(2) 事業提案に係る提出書類 各8部 ※⑤ (様式11) 見積書は1部

① (様式7) 事業提案書 A4判縦・1枚

② (様式8) 事業提案内容書 A4判縦・2枚以内

・「自然とこころの癒しの場づくり」を基本理念とした事業の概要を記載してください。

③ (様式9) 地域貢献概要書 A4判縦・1枚

・本事業を通じた地域活性化等の地域活動に関する提案、地域経済への貢献などについて記載してください。

④ (様式10) レイアウト計画書 A3判横・5枚以内

・事業内容を説明する敷地全体レイアウト図、建物レイアウト図 (各階平面プラン) を記載してください。

・その他レイアウト構成を説明するために必要な事項 (鳥瞰イメージ、写真イメージ等) があれば記載してください。

⑤ (様式11) 見積書

⑥ (様式12) 開業までのスケジュール A4判横・1枚

・施設改修等の設計期間、工事期間、各種申請に要する予定期間等、開業までのスケジュールを記載してください。

⑦ (様式13) 事業年度ごとの収支計画 A4判横

・契約期間中の施設改修等費用、事業運営費用等に係る収支計画を記載してください。

・賃貸借期間（提案期間）分作成してください。

⑧（様式14）資金計画 A4判縦・1枚

⑨（様式15）運営管理計画 A4判縦・2枚以内

下記の項目をすべて記載してください。

・事業の実施体制

・事業運営の考え方（営業日、営業時間を含む）、地元組織との調整のために設置する協議会運営の考え方、事業内容等

・広報計画

・施設の維持管理の考え方、維持管理の内容等

・賃貸借期間終了までの中長期的な維持管理・運営の考え方

⑩（様式16）事業実績調書 A4判縦・1枚

・類似事業の運営実績、地域連携・地域貢献等の実績がある場合、当該事業の概要、スキーム、運営期間等を記載してください。その他特に実績としてアピールしたい点があれば記載してください。

・参考資料があれば、別紙で添付してください。

⑪ 財務状況に関する資料（直近事業年度3期分）

※貸借対照表、損益計算書、事業報告書など経営実績がわかるもの。設立から3年を経過していない場合は、設立からの経過年数分。

※企業等からの出資を受けて法人組織を立ち上げる予定の団体については、出資元となる企業等について、該当書類を提出してください。

※グループの場合は⑪に関して、グループ構成員全てについて提出すること。

※事業提案書の提出にあたっては、提案する建築計画を実現するために遵守すべき各種法令や宮城県・仙台市が定めた条例、要綱等による手続きをよく確認し、本件用地において実現可能な事業提案となるよう精査してください。

※上記のほか、必要に応じて追加書類の提出を求められます。

※②～④、⑥～⑩については、応募者が特定できる表現は記載しないでください。

(3) 提出期間 令和3年9月27日（月）～10月1日（金）
土日祝日を除く各日午前9時から午後5時まで（持参の場合）

(4) 提出方法 第64. 問い合わせ先へ持参または郵送（郵送の場合は、配達証明付郵便に限り、提出期間最終日まで必着とします。）で提出してください。

(5) ヒアリング 事業提案について、令和3年10月下旬にヒアリングの実施を予定しています。詳細は、応募書類受付後、通知します。

2. 参加資格

応募者は、本件建物および土地を定期建物賃貸借契約により借り受け、事業を運営する単一事業者（法人組織、または法人組織を立ち上げる予定の団体）又は複数の事業者で構成されたグループとし、次に掲げる要件を全て満たすものとします。

（1）基本的な要件

- ① 法人組織、または法人組織を立ち上げる予定の団体であること。
- ② 不動産の賃貸借に係る契約を締結する能力について、法令上の制限を受けていないこと。
- ③ 法人組織、または法人組織を立ち上げる予定の団体の役員に破産者で復権を得ていない者、法律行為を行う能力を有しない者、又は禁固以上の刑に処されている者がいないこと。
- ④ 過去 2 年間、本市が実施した市有財産の売払いについて、当選者、落札者及び買受人としての地位を失ったことがないこと。
- ⑤ 法人の市民税及び事業所税に係る市長に対する申告（当該申告の義務を有する者に限る。）を行い、かつ、本市の市税を滞納していないこと。併せて、法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ⑥ 仙台市入札契約暴力団等排除要綱（平成 20 年 10 月 31 日市長決裁）別表に掲げている措置要件に該当していないこと。
- ⑦ 一の団体について、複数のグループに所属して応募していない、若しくは一のグループに所属しながら別途単独で応募していないこと。
- ⑧ 複数の団体からなるグループとして応募する場合は、グループの代表となる団体を設定することとし、グループの構成員に本資格要件を満たさない団体が含まれていないこと。

3. 事業提案の遵守事項・留意事項

（1）事業提案にあたっての遵守事項

- ① 坪沼小学校跡施設は、利活用の基本理念である『自然とこころの癒しの場づくり¹』という方針を踏まえて活用を図ってください。
- ② 貸付対象物件と合築のコミュニティ・センターは、引き続き市が管理し、地域住民のために供用します。敷地内の駐車場は、コミュニティ・センター利用者との共用となりますので、利用者への配慮をお願いします。
- ③ 貸付対象物件のうち、校舎棟にある幼児学園教室は、地域住民の利用に供する予

¹利活用の基本理念である『自然とこころの癒しの場づくり』については、下記を参考としてください。

・地域の自然環境、歴史、文化を体験することにより、人間が本来持っている能力を呼び覚まし、互いに理解し助ける価値を知り、社会に役立つ人間形成を図る舞台として跡施設を利活用することが望ましい。
・坪沼地区が持つ「農」的資源を媒介として、社会や環境との関わり（＝労働・遊び・生活・創作等）を通じ、「人間・生命・知恵・文化」を習い、「精神性・協調性・親和性」を養う場とすることを目指す。

定です。幼児学園教室の利用にあたり必要な部分（外構など）は、地域住民との共用となります。

- ④ 貸付対象範囲のうち、体育館（器具庫を含む）、グラウンド（屋外体育倉庫を含む）、駐車場は、地域住民が地域のイベント等のために利用（資料5）を希望する場合は、基本協定の締結後、事業者と地域住民とで事前に調整のうえ、地域住民に無償で使用する機会を提供してください。
- ⑤ 貸付対象物件のうち、体育館は坪沼地区の指定避難所に、校庭はドクターヘリのランデブーポイントに指定されており、貸付後もこれらの機能を継続することとします。
- ⑥ 事業者と地域住民との間で体育館、校庭並びに駐車場等の共用利用等について事前に調整等を行うため、基本協定の締結後、協議会を設置し、事業者の事業活動、地域住民によるコミュニティ活動双方の円滑な実施に努めてください。
- ⑦ 事業実施のために必要となる施設整備については、事業者の負担により行うものとし、なお、施設整備に活用できる可能性がある補助制度として、「廃校施設等の活用に当たり利用可能な補助制度（文部科学省ホームページ掲載：https://www.mext.go.jp/content/20210323-mxt_kouhou02-100003126_1.pdf）」記載のものがありません。事業者がこれらの補助金の活用を希望する場合は、市も協力します。
- ⑧ 開業時に必要となる設備の点検・修繕等は事業者の負担により行うものとし、
- ⑨ 施設の運営及び維持管理（必要な修繕を含む）については、賃貸借期間を通じ、事業者の負担により行うものとし、
- ⑩ 貸付対象物件のうち一部のみを借り受ける場合は、有償貸付の範囲外の部分について、市は事業者が無償の管理業務（施設の巡視、軽易な清掃、管理物件の使用に必要な小修繕、不具合発見時の市への連絡等）を委託し、事業者はこれを受託することとします（資料6）。

市は事業者にこれらの管理業務の対価を支払わない代わりに、地域との交流イベント等、事業者の営利活動以外の用途で、有償貸付の範囲外の部分を無償で使用できる権利を付与することとします。

（2）事業提案にあたっての留意事項

- ① プール等の工作物もありますが、解体せずに、維持することとします。
- ② 過去の坪沼小学校の維持管理費は以下のとおりです。

【閉校前（平成25年度）】

電気料：年4,332千円／水道料：年324千円（※プール分含まず）／
建築物・建築設備保守点検等一式：約3,469千円

（※複数施設まとめた発注であるため、按分した参考値）

【閉校後（令和2年度）】

電気料：年 1,546 千円／水道料：年 10 千円／

建築物・建築設備保守点検等一式：約 3,213 千円※コミュニティ・センター分を含む

※エレベーター・エアコン等一部設備を使用不可にしているため点検を行っていないものあり。

- ③ 既存の立木や銅像等については、地域住民にとって思い入れのあるものです。本事業の実施にあたり、伐採や移植、移設などを予定する場合には、基本協定の締結までに市と協議してください。
- ④ 災害時に備えるため、市による指定避難所となる体育館等への太陽光発電・蓄電池設備の導入を検討していますので、詳細は市と事業者で協議のうえ決定することとします。
- ⑤ 施設は、市街化調整区域内にあります。市街化調整区域内での建築及び開発行為は、都市計画法等の関係法令により規制されています。用途変更等を行う場合は、仙台市開発審査会に付議する必要があります。応募にあたっては、公募期間中に仙台市都市整備局建築宅地部開発調整課に必ず事前相談を行ってください。
- ⑥ 電気料金、ガス料金、上水道料金、浄化槽の維持管理費の費用負担は、次のとおり取り扱うことを想定しています。なお、詳細は市と事業者で協議のうえ決定します。

ア 電気料金：（事業初年度）市が現行の契約を継続し、貸付対象範囲分も含めて一旦全額を市が支払ったのち、市から事業者へ事業者負担金を請求します。基本料金は学校分とコミュニティ・センター分の面積按分、従量料金は実際の使用量で按分とします。市から事業者への請求時期、支払い方法等については別途協議のうえ定めます。（2 年目以降）市と事業者で協議して定めることとします。

イ ガス料金：学校部分で使用するガスについては、事業者が供給会社と契約のうえ、調達、支払いを行うこととします。コミュニティ・センターで使用するガスについては、現行同様市が調達、支払いを行います。

ウ 上水道料金：電気料金と同様とします。

エ 浄化槽の維持管理費：事業者の負担とします。

- ⑦ **資料7**に掲載した既存の物品については、無償で貸与可能です。物品の貸与を希望する場合は、具体的な活用計画について市と協議のうえ決定し、定期建物賃貸借契約とは別途、物品使用貸借契約（**資料8**）を締結することとします。貸与物品は、現況有姿での引渡しとなります。使用に伴い、消耗品の補充、修繕、更新（既存物品の廃棄を含む）等を要する場合は、事業者の負担において行ってください。事業者が借り受けて使用した給食室の物品については、事業期間終了後、原則として事業者の負担により処分してください。

第4 審査に関する事項

1. 事業候補者の選定

(1) 審査体制

応募者の参加資格・事業提案を審査し、事業候補者を選定するため、「仙台市坪沼小学校跡施設利活用事業に係る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。

(2) 事業候補者の選定

提出書類及びヒアリング等を踏まえ、審査委員会が審査基準に基づいて各応募者を審査し、当該審査結果を基に、最も総合評価点が高い応募者を事業候補者として決定します。また、複数の応募があった場合には、総合評価点が次点の応募者を次点者とします。

(3) 総合評価点の構成

総合評価点は事業提案評価点と価格評価点により構成されます。

$$\text{総合評価点 (100 点)} = \text{事業提案評価点 (70 点)} + \text{価格評価点 (30 点)}$$

2. 審査基準

(1) 事業提案評価

・評価項目及び配点は、下表のとおりとします。

| 評価項目 | | 評価の視点 | 配点 |
|----------------------|--------------------|---|----|
| 事業内容 | 跡施設利活用の内容 | ・ 基本理念「自然とこころの癒しの場づくり」に沿っているか ・ 地域特性を活かしているか ・ 本市事業との連携や貢献について配慮されているか | 20 |
| | 地域貢献の内容 | ・ 地域活動に積極的に協力する取組みや、地域との連携に関する取組みが提案されているか ・ 地域経済への貢献について配慮されているか ・ 地元事業者が参画する事業提案であるか | 20 |
| 計画の 具体性・ 実現可能性 | 事業計画の具体性・ 実現可能性 | ・ 事業計画（事業内容、事業スケジュール、事業実施体制等）に具体性があり、事業候補者の事業実績等を踏まえた実現可能性が高い提案になっているか ・ 事業開始までに必要な申請手続き等に見通しが立っているか | 15 |
| | 資金計画の具体性・ 継続性 | ・ 事業に係る資金計画が適正に行われているか ・ 事業候補者の財務状況等を踏まえた継続性が高い提案になっているか | 15 |
| 合計 | | | 70 |

- ・各審査項目について、原則次に示す5段階評価により採点します。

| 評価 | 内容 | 得点 |
|----|--------------|---------|
| A | 提案が特に優れている | 配点×1.00 |
| B | 提案が優れている | 配点×0.75 |
| C | 提案が標準的である | 配点×0.50 |
| D | 提案が不十分である | 配点×0.25 |
| E | 提案が極めて不十分である | 配点×0.00 |

- ・事業提案評価点の合計が配点の3割(21点)未満の場合、当該応募者は選定しません。

(2) 価格評価

- ・賃料提案価格(年額・税抜き)をもとに評価します。
- ・価格評価の採点方法は、下表のとおりとします

| 評価項目 | 採点方法 | 配点 |
|--------|---|----|
| 賃料提案価格 | $\frac{\text{当該応募者の賃料提案価格}}{\text{最高賃料提案価格}} \times 30 \text{ 点}$ | 30 |

- ・賃料提案価格が、「第2-1. 賃料」で示している最低賃料の価格未満の場合には、当該応募者は選定しません。また、一部のみを借り受ける提案の場合は、賃料提案価格が、「第2-1. 賃料」で示している最低賃料の価格を建物延べ床全体の面積で割った1㎡単価に相当する額に、建物使用面積を乗じた価格未満の場合には、当該応募者は選定しません。

3. 審査結果の通知及び公表

審査結果は、応募者に文書により通知するとともに、結果概要(事業候補者、次点者、事業候補者の提案概要、審査講評等)については、ホームページで公表します。

4. 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ① 提出書類に虚偽の記載等、不正の行為をした場合
- ② 審査の公平性を害する行為を行った場合
- ③ 公募開始の日から事業候補者の選定が終了するまでの間、事業候補者選定に関して、自らまたは第三者を用いて審査委員会委員に接触した場合
- ④ その他、募集要項に定める手続き、方法等を遵守しなかった場合

第5 事業候補者選定後の手続き等

1. 基本協定の締結

(1) 事業計画の策定

事業候補者は、市と協議のうえ事業計画を策定し、定期建物賃貸借契約の締結に向けた基本的な合意事項や事業計画等に関する基本協定（資料9）を締結します。

事業計画は、事業候補者が提案した計画に基づき、活用事業の基本方針、事業運営計画、事業実施スケジュール、施設計画等を定めたものとします。

(2) 事業計画協議書の提出

事業候補者決定の翌日から1か月以内に事業計画協議書（事業計画の基本的事項、協議項目、課題等を整理したもの。）を提出してください。

(3) 事業者工事の設計協議

事業候補者は、提案に基づき、施設の改修等に係る設計を行ってください。設計は、事業候補者の責任において、基本協定の締結前であっても着手可能とします。なお、市関係部署と十分に協議を行ってください。

また、申請書類作成等に係る費用は事業候補者の負担とします。

(4) 基本協定の締結

事業計画協議書の提出後速やかに、市と基本協定の締結を行い、その後定期建物賃貸借契約を締結するものとします。

(5) 地域説明会

基本協定の締結後、地域住民を対象とした地域説明会を開催し、事業内容について説明していただきます。地域説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。紛争等が生じた場合は、事業候補者の責任と負担において対応、解決しなければなりません。

その他、必要に応じて市が地域住民等に対し説明会を行う場合、市から同席を求められた際は、説明会に参加し自らが行う事業について必要な説明を行ってください。

(6) 事業候補者決定の取消

前記(2)の期日までに、事業候補者の責めに帰すべき事由により、事業計画協議書の提出がなされない場合、市は、事業候補者の決定を取り消すことがあります。

(7) 費用負担

事業計画協議書及び基本協定書の作成に要する費用は、事業候補者の負担とします。

2. 定期建物賃貸借契約

(1) 定期建物賃借契約の締結

事業候補者は、施設の改修等工事着手前までに、市と公正証書による定期建物賃借契約（資料10）を締結することとします。

定期建物賃借契約の締結をもって、事業候補者を本事業の事業者として決定します。

なお、事業候補者の辞退、その他事業候補者の事情により契約が締結できない場合は、次点者と協議を行うものとします。

契約にあたっての留意事項は、以下のとおりです。

- ① 賃借契約は本市指定の契約様式により、公正証書を作成し、公証人役場において締結します。
- ② 公正証書作成に係る一切の費用及び定期建物賃借契約書に貼付する収入印紙の費用は、事業候補者の負担とします。
- ③ 賃借契約締結時には、印鑑（代表者印）、法人の登記事項証明書及び定款又は寄付行為等の写しが必要となります。ただし、応募書類提出時に提出済のもので、その内容に変更がないものについては、再度提出する必要はありません。
- ④ 事業候補者が当該契約から生じる権利義務を第三者に譲渡し、又は担保に提供することはできません。

(2) 賃料

賃料は、見積書（様式11）により記載された金額とします。

(3) 引渡し

敷金・保証金の支払及び定期建物賃借契約の締結後、協議のうえ定める日に事業者へ引き渡すものとします。なお、契約締結後、引渡しまでの間に本件用地に変動が生じても、引渡日の現状のまま引渡しをするものとします。

第6 その他

1. 本募集に関する注意事項

- ① 応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- ② 応募者（グループを構成する企業を含む）は、他のグループに属することはできません。
- ③ グループでの提案の場合、応募後における代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。ただし、やむを得ないと判断した場合、変更を認める場合があります。
- ④ 応募者が、2以上の応募書類を提出した場合は、いずれの応募も無効とします。
- ⑤ 公募開始の日から事業候補者の選定が終了するまでの間、応募者は、事業候補者選定に関して、自らまたは第三者を用いて選定委員会委員に接触してはなりません。接触の事実が認められた場合には、失格とします。
- ⑥ 提出書類は、提出後の内容変更を認めません。
- ⑦ 応募に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とします。
- ⑧ 配布する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはなりません。
- ⑨ 提出書類を提出後、辞退する場合は速やかに本市に申し出てください。
- ⑩ 提出書類は返却しません。
- ⑪ 書類提出後、本市の判断で補足資料等の提出を求める場合があります。
- ⑫ 事業提案は、応募者の責任において実現可能な内容としてください。
- ⑬ 本市及び第三者が所有する土地、又は建物に無断で侵入し、調査等行わないでください。
- ⑭ 本募集に関する第一審の訴えは、仙台地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とします。
- ⑮ 提出物の著作権はすべて応募者が保有します。ただし、本市は提案審査、市議会、報道機関等への情報提供及び本市広告媒体での掲載のために無償で使用できるものとします。
- ⑯ 提出書類は仙台市情報公開条例（平成12年仙台市条例第80号）第2条第2号に定める公文書になりますので、同条例に基づく情報公開の請求により請求者に対し開示される場合があります。

2. 関係資料

- 資料1 建物・土地概要
- 資料2 貸付対象建物諸室面積表
- 資料3 公図
- 資料4 地積測量図

- **資料5** 地元組織による利用例
- **資料6** 管理業務委託契約書（案）及び仕様書（案）
- **資料7** 貸与物品一覧表
- **資料8** 物品使用貸借契約書（案）
- **資料9** 基本協定書（案）
- **資料10** 定期建物賃貸借契約書（案）

3. 参考図書の貸与

事業内容の検討等のための参考資料として、以下の図面を PDF 形式のデータで貸与します。空の記録媒体（CD-R 又は DVD-R）をご準備のうえ、参考図書電子データ貸与申請書兼誓約書（様式 17-1）とともに、第 6 4. 問い合わせ先へ持参または郵送してください。

参考図書の貸与に係る費用は、資料の借用者の負担とします。

- ① 坪沼小学校増改築工事意匠図（1999 年度完成）
- ② 坪沼小学校増改築電気（強電）設備工事（1999 年度完成）
- ③ 坪沼小学校増改築電気（弱電）設備工事（1999 年度完成）
- ④ 坪沼小学校増改築エレベーター設備工事（1999 年度完成）
- ⑤ 坪沼小学校増改築外構電気設備工事（1999 年度完成）
- ⑥ 坪沼小学校増改築空気調和設備工事（1999 年度完成）
- ⑦ 坪沼小学校増改築給排水衛生設備工事（1999 年度完成）
- ⑧ 坪沼小学校増改築浄化槽設置工事（1999 年度完成）
- ⑨ 坪沼小学校増改築外構その他電気設備工事（2000 年度完成）
- ⑩ 坪沼小学校増改築外構その他工事（2001 年度完成）
- ⑪ 坪沼小学校屋外照明新設電気設備工事（2001 年度完成）
- ⑫ 坪沼小学校屋外倉庫新築工事（2002 年度完成）

なお、使用期限が到来したときには、参考図書電子データ等廃棄完了報告書（様式 17-2）により市に報告してください。

4. 問い合わせ先

仙台市財政局財政部財政企画課

（担当）公共施設総合調整係 佐々木 菅生

郵便番号：980-8671

住 所：宮城県仙台市青葉区国分町三丁目 7 番 1 号

電 話：022-214-8068

E-mail：zai003005@city.sendai.jp