

山元町旧坂元中学校
(山元町坂元字山作 1 番地)
利活用事業募集要項

令和 6 年 4 月
山元町

1 事業概要

(1) 件名 山元町旧坂元中学校(山元町坂元字山作1番地)利活用事業

(2) 目的

平成30年12月に策定した「山元町小・中学校再編方針」に基づき、令和3年3月末をもって、地域と共にあり続けた「山元町立坂元中学校」(以下「旧坂元中学校」という。)が閉校となりました。

町では、旧坂元中学校の施設及び敷地を起業家や新規事業者のための拠点(インキュベーション施設)として位置づけ、事業者による利活用を募集し、町の財産を有効活用しつつ、新たなビジネスの創出や雇用の拡大、農水産物直売所「やまもと夢いちごの郷」等の周辺施設との連携による相乗効果を生み出し、地域経済の活性化を図ります。

この取り組みを通じ、町内での起業や新規事業に挑戦できる環境作りを整えると共に、当該施設等に新たな価値を創出し、地域の活性化や持続可能なまちづくりを目指します。

(3) 実施方式 随時募集

(4) 契約期間 賃貸借契約締結後、原則10年間

※その後については、町と活用事業者との協議によるものとします。

2 貸付物件に関する事項

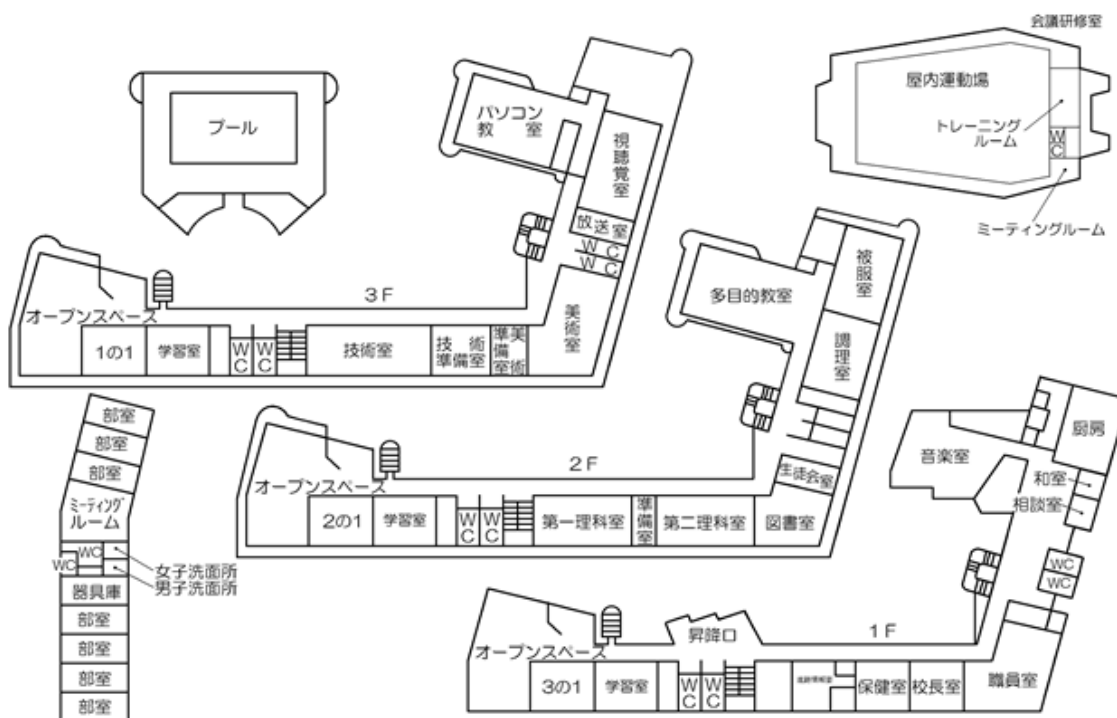
(1) 貸付物件の概要

旧坂元中学校				
所在地	宮城県亶理郡山元町坂元字山作1番地			
敷地面積	51,871 m ²			
校舎				
構造	RC造 3階建			
床面積	4,860 m ²			
建築年月	平成6年11月			
耐震基準	新耐震基準			
付属施設等				
名称	建築年月	構造	面積	備考
体育館	平成7年3月	RC造	1,199 m ²	
プール	平成7年12月	25m×6コース	175 m ²	水面積

(旧坂元中学校施設・敷地平面図)



(旧坂元中学校施設平面図)



(2) 交通アクセス

- ① JR 常磐線 坂元駅から徒歩 約6分 (500m)
- ② 常磐道山元南S I Cから車 約5分 (3.4km)



(国土地理院図)

(3) これまでの維持管理経費

- ① 令和元年度光熱水費 ※中学校運用時の実績
 - ア) 電 気：3, 1 2 8, 2 1 1 円
 - イ) 上下水：2, 0 2 5, 3 6 3 円 (プール使用含む。)
 - ウ) ガ ス： 8 7 8, 0 3 3 円

② 設備等に係る維持管理

閉校後の設備等の維持管理状況は以下の通りです。

- ア) 電 気：各配電盤までの通電を確認済
- イ) 上下水：簡易水道施設点検、貯水槽清掃を毎年実施
- ウ) ガ ス：停止中
- エ) 機械警備：導入済
- オ) 自家用電気工作物点検：毎年実施
- カ) 消防設備点検：毎年実施
- キ) プール点検：実施無し

③ 令和5年度維持管理経費（施設及び敷地全体）

ア) 電 気: 805,943円

イ) 上下水: 405,618円

ウ) その他施設管理経費: 1,211,278円

※簡易水道施設点検、貯水槽清掃、機械警備、自家用電気工作物点検、消防設備点検、灯油地下タンク点検等に係る費用

エ) 敷地内草刈等委託費: 929,843円

3 応募資格

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (2) 法人格を有する事業者、又は複数の法人によって構成される共同事業体であること。なお、賃貸借契約締結までに法人格を取得予定の個人・団体を含む。
- (3) 共同事業体として応募する場合は、代表者を設定することとし、共同事業体の構成員に応募資格を満たさない法人が含まれていないこと。
- (4) 国税及び地方税の滞納がない者であること。
- (5) 山元町入札契約に係る暴力団等排除措置要綱（平成20年山元町告示第64号）に該当しない者であること。

4 貸付条件等について

(1) 貸付条件等

① 貸付施設の範囲

貸付の範囲は、旧坂元中学校で使用していた施設及び敷地の一体的な貸付、またはその一部を部分的に貸付することが可能です。

② 貸付期間

貸付期間については、原則10年とします。ただし、町及び事業者のいずれからも特段の申出が無い場合は、施設等に係る賃貸借契約を更新することができるものとします。

③ 貸付料

賃貸料は、施設及び敷地を一体的に貸付する場合、年額1,921千円とします。また、施設及び敷地の一部を部分的に貸付する場合は、貸付面積に応じて貸付料を算定します。その場合の単価は下記の通りです。

貸付物件	建 物	土 地
単 価	105 円/m ²	32 円/m ²

ただし、事業者の提案事業内容が公益に資するものと認められる場合には、提案事業者の求める金額に基づいて減額又は無償での賃貸借契約に応じます。その場合、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条の規定により、契約締結前に山元町議会の議決を得ることが前提となります。

④ 施設等の修繕・改修等

施設の修繕、改修、増築、移設については、町との協議の上、事業者が自己の負担と責任において実施するものとします。

⑤ 原状回復義務

事業者は、賃貸借契約期間満了後、町が承認した部分を除き原則として、契約前の状態に復元し町へ返還することとします。

⑥ 水道光熱費等の取り扱い

貸付施設部分に係る水道光熱費及び施設に係る法定点検用等の維持管理経費については、事業者が負担するものとします。

⑦ 地域説明会の実施

【施設・敷地を一体的に利用する場合】

利活用事業者として選定された事業者には、地域の理解を得るため、地域住民に対する説明会を開催し、事業の説明と地域住民との意見交換を義務付けます。なお、説明会では事業概要のほか、地域との関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するものとし、地域住民からの意見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。

【施設・敷地を部分的に利用する場合】

利活用事業者として選定された事業者には、地域説明会の実施を求めませんが、必要に応じ地域へ説明し、地域との融和を図り、理解を得るよう努めるものとします。

⑧ 停止条件について

施設等に係る賃貸借契約等については、地域住民からの理解及び議会の議決を得ることを前提としているため、これらのいずれも得られない場合は契約を締結しないものとします。

(2) 貸付施設及び提案事業に関する留意事項

① 募集提案内容について

事業提案にあたっては、「山元町地方創生総合戦略」（令和3年度～6年度）に掲げる基本目標のいずれかを考慮した事業内容とします。

※詳細は、町ホームページをご確認ください。

② 埋蔵文化財について

文化財保護法（昭和25年法律第214号）第93条に基づく「埋蔵文化財包蔵地」に該当します。従って、土木工事を行う場合、同条に基づく届け出が必要となる場合があります。

③ 敷地内の立木（記念樹）、校舎及び敷地内の記念碑等について

当該施設が卒業生や地域住民の思い出の場である事を十分に配慮し、事業実施にあたっては、敷地内の立木（記念樹）並びに校舎及び敷地内に存在する記念碑、記念物並びにその他備品について、やむを得ず移動等を検討する場合は、町との協議が必要となります。

④ 地域住民への配慮

旧坂元中学校が地域の中核となる学校施設であったことを踏まえ、地域コミュニティ及び地域活性化に繋がる利活用計画であるとともに、公序良俗に反せず住民からの理解が得られるよう、地域との融和に努めて頂きます。

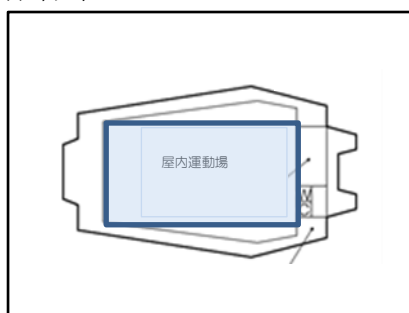
⑤ 地域防災への配慮

当該施設の一部は、山元町地域防災計画において災害時の避難所として指定しており、有事の際は避難所としての利用を優先します。よって、利活用事業者には、避難所としての機能維持や地域住民の避難行動について協力を求めます。

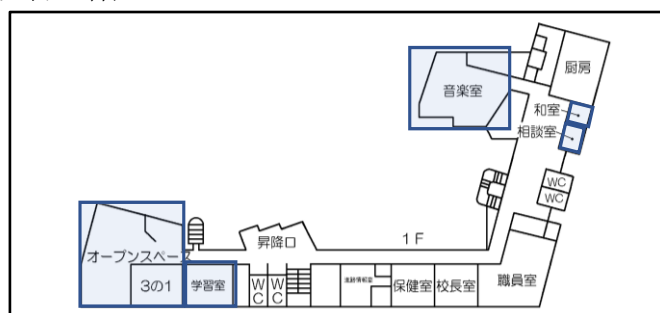
なお、避難所として施設を使用した場合は、その実績に応じ、別途協議の上、年間の貸付料から減額するものとします。

【避難所として使用する箇所】

○体育館



○校舎 1階



また、グラウンドはドクターヘリのランデブーポイントとして設定されていることから、グラウンドの利活用計画がある場合は町との協議が必要となります。

⑥ 環境対策への配慮

旧坂元中学校施設等の周辺環境の保全及び公害防止並びに騒音対策など、周辺住民からの理解が得られるよう努めて頂きます。

⑦ 雇用の確保への配慮

事業に伴い従業員等を雇用する場合は、町民を優先して採用するよう努めて頂きます。

⑧ 譲渡及び転貸借

事業者が賃貸借に係る権利を全部又は一部を第三者に譲渡することはできません。また、転貸しようとする場合は、町と協議し事前に書面による承諾を受けることとします。

⑨ 敷地内における留意事項

グラウンド南側に東日本大震災で発生した除染土壌を地下保管しており、周辺の放射線測定値は平均 0.046 μ sv(令和5年調査)です。

また、防災無線中継局等の施設が設置されていることから、当該施設は現状を維持して頂きます。

5 募集スケジュール等

実施期間等	実施内容
令和6年4月24日	募集要項の公表
令和6年4月24日以降	事前相談・現地見学 応募書類の受付
応募書類受理から1カ月以内	提案事業者によるプレゼンテーション及び審査
審査後2週間以内	審査結果通知発送、HP結果公表
利活用事業者決定後	①利活用に係る基本協定締結 ②地域住民への事業説明会の開催 ③施設等貸付（減額・無償の場合）に係る議案提案（地方自治法第96条第1項6号関係） 又は、有償貸付に係る基金条例設置議案提案 ④公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続き（2～3ヵ月程度の期間を要する） ⑤施設等に係る賃貸借契約の締結

6 応募書類の作成及び提出方法等

(1) 応募書類等について

項目	必要書類	提出部数等
応募資格に係る提出書類	I 様式1号-1 応募申込書	正1部 副1部
	II 様式1号-2 応募者概要・事業経歴書	
	III 様式1号-3 構成員表 (共同事業体による応募の場合のみ)	
	IV 法人登記事項証明書	
	V 納税証明書(法人税・法人事業税・消費税及び地方消費税)	
事業提案に係る提出書類	VI 様式2号-1 事業提案書	各2部
	VII 様式2号-2 施設利用概要図	
	VIII 様式2号-3 事業収支計画書 (初年度・5年度・10年度分)	

① 提出期間 随時受付

午前8時30分から午後5時00分まで
(土・日・祝日・閉庁日は除く)

② 提出場所 山元町企画財政課企画班

(相談先) 〒989-2292

宮城県亶理郡山元町浅生原字作田山32番地

TEL: 0223-37-1118

Mail: kikakuzaisei.k@town.miyagi-yamamoto.lg.jp

③ 提出方法 持参又は郵送

※応募書類の提出にあたっては、事前の相談及び現地を確認していることを必須要件とします。

※IVについては、法人格を有する事業者の場合のみ提出。Vについては本事業の実施にあたり法人格を取得予定の個人・団体の場合、母体となる団体や代表者個人について、当該書類を提出してください。

※共同事業体として応募する場合は、構成員全てのIV及びVを提出してください。

7 事業提案書の取り扱い

- (1) 著作権はそれぞれの提案事業者等に帰属するものとします。
- (2) 提出された事業提案書は非公開とします。
- (3) 事業者の選定作業に必要な範囲において、複製する場合があります。
- (4) 提出された事業提案書については返却しません。

8 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

- (1) 事業者選定にあたっては、プレゼンテーション及びヒアリングにより、事業内容等を審査します。
- ① 期 日 応募書類の受理から1カ月以内
 - ② 審査組織
 - 【施設・敷地を一体的に利用する場合】
町職員及び外部委員で組織する「山元町旧坂元中学校利活用事業プロポーザル審査委員会」
 - 【施設・敷地を部分的に利用する場合】
町職員で組織する「山元町持続可能なまちづくり推進本部専門部会」
 - ④ 内 容 上記の審査組織において審査・評価します。
事業提案書の内容について、30分以内で説明して頂きます。
また、事業提案終了後には30分程度審査員によるヒアリングを行います。なお、説明に必要な機材等は説明者に準備して頂きます。
また、スクリーン及びプロジェクターは町が準備します。
 - ⑤ 出席者 本提案に携わる責任者及び説明者は3名以内とします。
 - ⑥ その他 プレゼンテーション及びヒアリングは、提案事業者のノウハウ保護の観点から非公開とします。

9 事業提案書の審査及び評価

(1) 審査項目及び基準

審査項目及び基準は次のとおりです。

プレゼンテーション及びヒアリングを経て、事業提案者に対し評価基準に基づいた評価を行い、適当な場合に利活用事業者として選定します。

審査項目		審査基準
事業 内容 評価	施設等利活用 内容	<ul style="list-style-type: none"> ・活用事業全体として、地域特性を活かした内容であるか ・時代背景や今後の社会的ニーズ（SDGs等）、住民意向等を配慮した内容であるか ・「山元町地方創生総合戦略」の基本目標のいずれかに沿った内容となっているか ・環境対策への配慮について考慮された内容であるか ・貸付を希望する施設及び土地について有効に活用される内容であるか
	地域貢献の内容	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的に地域住民を雇用する事業内容であるか ・地域住民あるいは町民を対象とした相互交流の内容が、長期的に地域と良好な関係を築いていく内容であるか ・地域住民の安全、安心等、地域防災に配慮した内容であるか ・将来的に地元事業者が参画する事業提案であるか ・町全体への経済波及効果が見込める内容であるか

具体性、 確実性 評価	事業スケジュール等の具体性・確実性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業開始までのスケジュール及び実施体制の妥当性・具体性 ・事業開始に必要な改修資金計画の妥当性 ・事業開始までに必要な申請等の手続きの見通しの妥当性
	事業運営の確実性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業開始後の収支計画の妥当性 ・事業提案者の組織の経営状況が健全かどうか（従業員数・資本金等） ・提案事業の経験、実績の有無
総合評価		<ul style="list-style-type: none"> ・事業に対する理解度、熱意は十分か ・プレゼンテーションの内容、ヒアリングへの対応は適切か
事業提案者が基本貸借料から減額又は無償での貸付を希望する場合		<ul style="list-style-type: none"> ・提案事業内容が「公益に資するもの」（例：社会福祉の増進、環境の保全、教育及び文化の向上、人材や地域資源の活用、観光による経済効果の創出など地域活性化等の公益を生むもの）に該当するか

(2) 選定結果通知等

審査結果は、審査後2週間程度を目安に文書で通知すると共に、町ホームページに掲載し、事業者名等を公表します。

(3) 失格となる場合

次のいずれかに該当することが判明した場合には、失格となります。

- ① 応募資格を満たさない場合。
- ② 共同事業体の構成員が離脱した場合。
- ③ 応募資格書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合。
- 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。
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）による更生手続開始又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされた等、経営状態が著しく不健全であると認められる場合。
- ⑥ その他、審査組織において不適切と認められた場合。

10 基本協定等の締結について

- (1) 審査により選定された利活用事業者と、後日、条件面等について協議し、利活用に係る基本協定を締結します。
- (2) 利活用事業者の選定から基本協定締結までの間に失格要件に該当した場合は、協定締結を行わないものとします。
- (3) 利活用事業者と本事業の基本協定が成立しない場合は、施設等貸付に係る貸借契約についても契約しないものとします。
- (4) 事業者から提案された企画内容は可能な限り尊重しますが、町から企画内容の具体的な実施方法の提案や協議を依頼する場合があります。

- (5) 応募時点において法人格の取得を予定していた個人・団体が、賃貸借契約締結時までには法人格を取得出来ない場合は、賃貸借契約を締結しないものとします。
- (6) 協定締結後、普通財産貸付けに関する町議会の議決や学校施設に関する文部科学省への財産処分申請等の承認等の各種手続きが完了した後に、町と事業者は施設等に係る賃貸借契約を締結するものとします。
- (7) 賃貸借契約締結後、事業者が事業提案した内容及び契約に定める義務を履行しない場合には、契約を解除できるものとします。また、共同事業体の構成員に追加・離脱が生じた場合、町との協議により、構成員を変更することができるものとします。

11 その他

- (1) 応募に係る提出書類の作成及び提出に係る費用については、参加者の負担とします。
- (2) 本要項に定めのない事項及び疑義のあるときは、町及び事業提案者の双方で協議の上決定するものとします。