

紫波町町有財産活用事業（長岡小学校）
実施方針
（素案）

令和3年 月

紫 波 町

目 次

内容

実施方針策定の目的	1
第1 事業の内容	1
1 事業の名称	1
2 事業の概要	1
3 事業の対象町有財産	1
4 事業の基本的な考え方	3
5 事業の誘導目標	4
第2 事業実施条件	5
1 事業実施に関する条件	5
2 町有財産の貸付け	6
3 事業手法	7
4 契約に関する条件	8
第3 事業予定者の決定	8
1 基本的な考え方	8
2 事業スケジュール	8
3 応募者の資格要件	8
4 提案審査に関する事項	9
5 審査結果の公表	9
6 著作権について	9
添付書類「位置図」	10

紫波町町有財産活用事業（長岡小学校）実施方針

実施方針策定の目的

町は、昨今の学校の小規模化に伴う諸課題に対応するため、紫波町立学校再編基本計画を策定し学校再編に取り組んでいます。

この学校再編により生じる空き校舎及びその敷地（以下、「空き校舎等」という。）について、有効かつ適正に活用・運用を図り、地域や町民、民間企業による持続的な活用を推進するため、その基本的な考え方を示した「紫波町学校跡地活用基本方針」（以下、「基本方針」という。）を令和3年3月に策定しました。

紫波町町有財産活用事業（長岡小学校）実施方針（以下、「実施方針」という。）は、空き校舎等がある長岡地区の地域特性やニーズ、民間市場の動向を捉えながら、より具体的な考え方を示し、民間事業者への空き校舎等の貸付などにより持続的な活用を推進し、もって「暮らし心地の良いまち」、「環境と福祉のまち」の実現に資することを目的とします。

民間事業者とは…

民間企業のみならず、地域の各種団体や組織、市民活動団体等を含めた民間で事業を行おうとする者のことを言います。

第1 事業の内容



1 事業の名称

町有財産活用事業（長岡小学校）

2 事業の概要

事業者は、対象町有財産を町から借り受け、本事業におけるまちづくりの誘導目標に従った町有財産活用事業を実施するものとします。

3 事業の対象町有財産

(1) 所在地：紫波町東長岡字竹洞 43 番地 外

(2) 事業対象敷地面積：15,183 m²

うち、建物敷地：3,927 m²
屋外運動場：9,798 m²
プール用地：760 m²
その他（駐車場）：698 m²

(3) 校舎の構造：鉄筋コンクリート造 2 階建て

(4) 校舎の床面積：1,787 m²

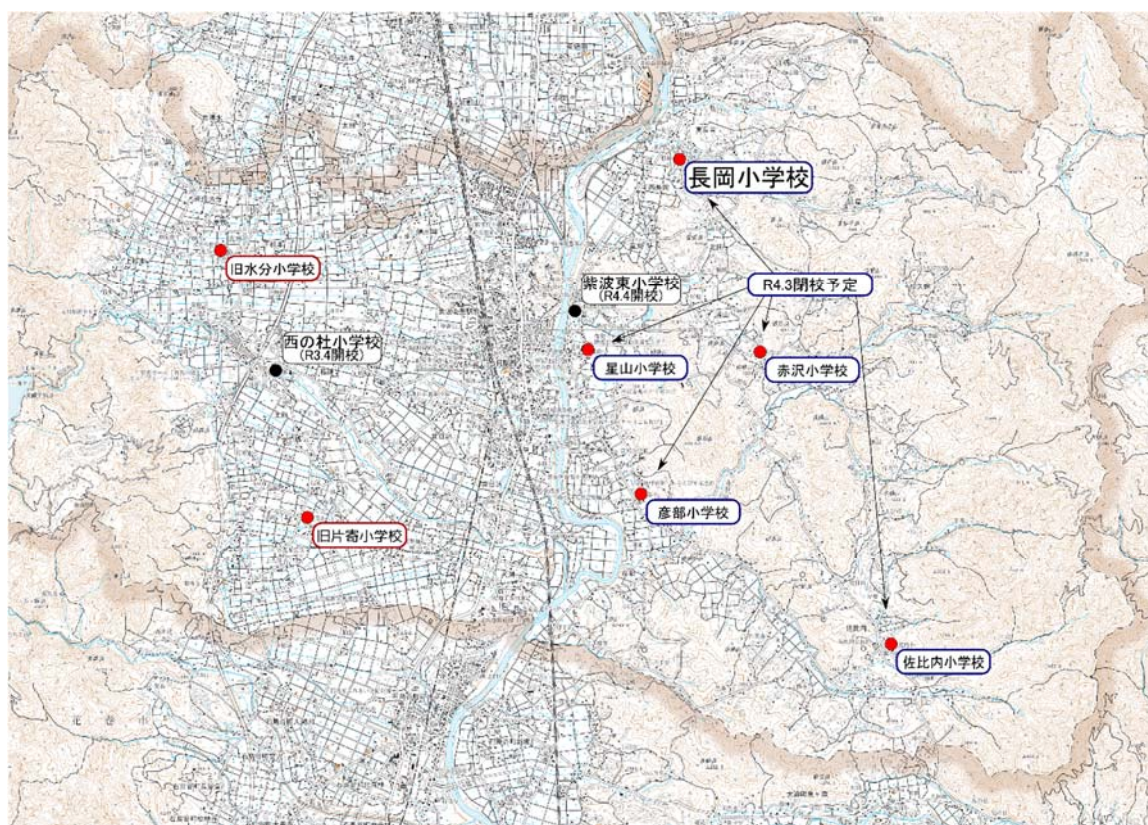
保有教室数：普通教室 5 室

理科室、音楽室、図画工作室、家庭科室、図書室、特別活動室 各 1 室

- (5) 校舎の築年数：昭和 59 年 1 月
- (6) 都市計画区域等：都市計画区域内（非線引き）
指定容積率 200%／建ぺい率 70%
- (7) 上下水道：公営水道／農業集落排水
- (8) 交通アクセス：東北自動車道 紫波 I C から約 10.2 km
東北本線 古館駅から約 6.2 km
- (9) 附属施設

名 称	建 築 年	構 造	面 積	備 考
プール専用付属室	昭和 52 年 7 月	木造平屋建て	54 m ²	
屋内運動場	平成 24 年 3 月	木造平屋建て	608 m ²	
プール	昭和 52 年	アルミ（塗装）	275 m ²	

■ 長岡小学校の位置



■ 地域特性

長岡地区は、北上川の左岸(東側)で北上高地の麓に位置し、盛岡市や矢巾町と隣接した交通アクセスの良い地域です。北上川に沿うように星山、彦部地区へ通ずる国道 456 号、赤沢・佐比内地区へ通ずる国道 396 号が通っています。

北上川周辺の平らな地形には水田が多く、北上高地の麓沿いでは日当たりの良いならかな土地を利用したりんごなどの果樹栽培が盛んです。長岡にあるりんご団地からは合わせて 1,000 トン以上のりんごが生産されています。

地区南部には、時期になると約 610 種 1,500 株以上のバラを楽しめる民間施設などがあります。

学校に隣接して農村公園（19,986 m²）、近隣には地区公民館、長岡児童館（休館中）があります。

4 事業の基本的な考え方

基本方針では、「暮らし心地の良いまち」、「環境と福祉のまち」の実現に向けた空き校舎等の活用につなげるために、民間事業者等による利活用の際の基本コンセプトを「産業の振興」と「人材の育成」とし、地域資源を活かし持続する産業と雇用を創り出し、未来を担う柔軟でしただたかな人材を育てる場として活用することとしています。

～基本方針からの抜粋～

空き校舎等の活用は、7つの空き校舎等を活用することにより、町の課題解決につなげ持続可能なエリアにしていくことが大切です。

第三次紫波町総合計画および紫波町都市計画マスタープランにおいて町が目指すまちづくりの将来像である「暮らし心地の良いまち」、「楽しく活力のある「環境と福祉のまち」」の実現に向けた空き校舎等の活用につなげるために、「5-1-(1) サウンディング（対話）型民間市場調査」において応募のあった提案内容を踏まえ、民間事業者等による利活用の基本コンセプトを「産業の振興」と「人材の育成」とします。

【産業の振興】

真に持続する地域を創り出すために必要なことは、まず地場産業を振興することです。それは、既存の地場産業を新しい時代に即した地場産業へとリノベーション※を行うこと及びエネルギー産業やオーガニック（有機的）な食産業、グリーンツーリズム※等の食農観光のような新しい産業を創り出すことです。これらを促進し、地域経済循環を生み出していくことにより、良質な雇用が生み出されます。

【人材の育成】

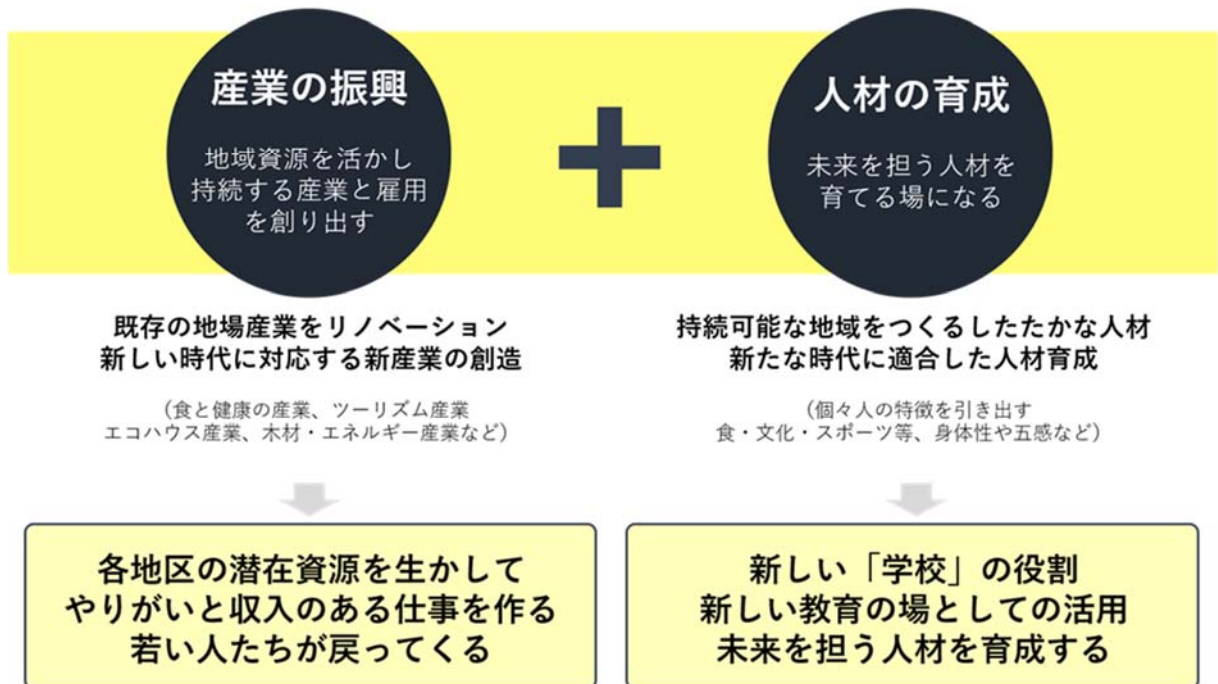
加えて、持続可能な町を創るために中長期的に必要なことは、人材の育成です。様々な分野において、パブリックマインド※を持った地域の担い手を育成する必要があります。持続可能な地域を創り出せるしたたかな人材を育成するため、空き校舎等を新たな時代に適合した人材育成の場に変えていくことが必要です。小学校は、これまで子どもたちの義務教育の場としての役割を果たしてきました。その役割を終えた空き校舎等は今後も、その歴史を尊重して人材育成の場として活用することが望まれます。

※ リノベーション：用途や機能を変更して性能を向上させたり付加価値を与えたりすること

※ グリーンツーリズム：農山漁村地域において、自然・文化・人との交流を楽しむ潜在的余暇活動

※ パブリックマインド：公共心。公共のためを思う心。社会一般の利益を図ろうとする精神。

町の目指すまちづくりの将来像である
「暮らし心地の良いまち」「環境と福祉のまち」の実現に向けて



本事業は、次の方針の下に、紫波町が町有財産活用を実施する者（以下「事業者」という。）の選定を行い、その事業者が長岡小学校の空き校舎等を借り受け、この方針に基づいた事業を持続的に実施することで、「暮らし心地の良いまち」、「環境と福祉のまち」の実現に資することを目的とします。

「地方を創生する自立型人材を育成する」

社会の一員として、自分で考え 地域を愛し 地域を活かし 自分もみんなも共に楽しい生き方を地方創生の現場で実践を通して学び、持続するまちを創り出す術を身につける「学校」とすることを活用の方針とします。

その学校のコンセプトを「農と食」とし、自然体験や農業体験などの実地を取り入れた、社会に開かれた教育課程による、地方を創生する自立型の人材を育成する場とします。

学校の敷地だけではなく、長岡地域全体を学び舎とし、地元の関連事業者と関わりを持ちながら行うことで、地域の農業振興に繋がる、地域を担う新たな学校としての活用を期待します。

5 事業の誘導目標

町有財産活用事業（長岡小学校）の誘導目標は次のとおりとします。

（１） 地方を創生する自立型人材を育成する場

- ① 社会の一員として、自分で考え、地域を愛し、地域を活かし、自分もみんなも共に楽しい生き方を、地方創生の現場で実践を通じた学びを提供する
 - ② 技能教科（技術家庭、体育、音楽、美術）に加え、自然体験や農業体験などの実地を取り入れた、社会に開かれた教育課程による、自立型の人材を育成する
- （２） 長岡地区の資源を活用した、産業の振興につながる場
- ① 対象地及び対象施設だけではなく、地域資源や地域の事業者と関わりを持ち、地域の振興に寄与する
 - ② 地域の農業と農村の価値を高め、担い手の育成に寄与する

第２ 事業実施条件

１ 事業実施に関する条件

（１） 事業全体に関する条件

- ① 第１－４に示した「事業の基本的な考え方」を踏まえた提案内容とすること。
- ② 関係法令を遵守すること。
- ③ 紫波町総合計画を踏まえた計画とすること。
- ④ 紫波町都市計画マスタープランを踏まえた計画とすること。
- ⑤ 紫波町学校跡地活用基本方針を踏まえた計画とすること。
- ⑥ 地域における清掃活動、環境美化の向上に関する活動に協力すること。

（２） 町有財産活用事業に関する条件

- ① 第１－５に示した事業の誘導目標を踏まえた提案内容とすること。
- ② 対象地及び対象施設全体を考慮した、事業計画とすること。
- ③ 誘導目標の達成のための事業のほか、地域の利便性向上に寄与する商業やサービス施設又は交流人口の増加や新たな雇用創出に寄与する事業の導入を推奨する。
- ④ 定住促進のため、賃貸住宅等を整備することも可能とする。ただし、町の 2021 環境・循環基本計画の趣旨を踏まえ、環境に配慮した住宅性能とすること。

（３） 町有財産活用事業に関する配慮事項

- ① 屋内運動場や屋外運動場について、これまでの利用団体等が利用できるよう配慮すること。ただし、事業の用に供する場合を除く。
- ② 避難所や避難場所としての機能（指定）について配慮すること。
- ③ 地域団体等による活用の希望がある場合については、その活用について配慮すること。

※ これらの配慮事項については、事業実施にあたりその余剰部分や余剰時間において、実現が可能か協議、検討をお願いしようとするものです。

2 町有財産の貸付け

(1) 町有財産活用事業対象土地

- ア 所在地：紫波町東長岡字竹洞 43 番、10 番 1、168 番
- イ 面積：建物(校舎)敷地 (10-1、43 の一部) 約 3,927 m²
屋外運動場 (43 の一部、168 の一部) 約 9,798 m²
プール用地 (43 の一部) 約 760 m²
駐車場 (168 の一部) 約 698 m²
- ウ 用途地域：都市計画区域内 (非線引き)
- エ 建ぺい率／容積率：70％／200％
- オ 日影規制：あり (高さが 10m を超える建築物)
- カ 高さ規制／外壁後退：なし
- キ 斜線制限：道路斜線制限 (適用距離 20m/勾配 1.5)
隣地斜線制限 (適用高さ 31m/勾配 2.5)

(2) 町有財産活用事業対象建物

■校舎

- ア 所在地：紫波町東長岡字竹洞 43 番地
- イ 延床面積：1,787 m² (延床)
(普通教室 5 室、理科室、音楽室、図画工作室、家庭科室、図書室、特別活動室 各 1 室)

ウ 構造：鉄筋コンクリート造 2 階建て

エ 建築年：昭和 59 年 1 月

■屋内運動場

ア 所在地：紫波町東長岡字竹洞 43 番地

イ 面積：608 m²

ウ 構造：木造平屋建て

エ 建築年：平成 24 年 3 月

■その他附属建築物等

名 称	建 築 年	構 造	面 積	備 考
プール専用付属室	昭和 52 年 7 月	木造平屋建て	54 m ²	
プール	昭和 52 年	アルミ (塗装)	275 m ²	

(3) 貸付期間

- ① 建物の貸付期間は、50 年以内とします。
- ② 建物を活用せず土地を活用事業の対象とする場合の土地の貸付期間は、50 年未満とします。ただし、提案に住居等を含む場合には原則として 50 年とします。
なお、建設及び解体工事期間については、事業者の提案により協議によって決定します。

(4) 貸付金額

- ① 提案のあった額をもとに、事業予定者との協議により決定します。
- ② 紫波町遊休財産活用促進条例（令和4年4月1日施行）に基づく奨励措置の適用事業に認定された事業は、認定により決定された額とします。

～奨励措置の内容～

紫波町まち・ひと・しごと創生総合戦略に関連する事業や地域の課題の解決に資する事業で、地域の振興及び雇用の創出に資する事業と認定された場合、その賃料を最大1.4%まで減額することができます。

加えて、建物の適正な維持管理を行い、その費用のすべてを負担するときは、建物賃料を無償とすることができます。

3 事業手法

(1) 基本協定の締結

- ① 公募プロポーザルにより、事業予定者を選定します。
- ② 紫波町及び事業予定者と協議のうえ、事業実施に係る基本協定を締結します。

(2) 定期借家等に関する契約の締結

紫波町は、基本協定に基づき、事業予定者との間で、定期借家契約、一般定期借地権又は事業用定期借地権設定契約を締結します。

(3) 建物及び敷地の整備等

- ① 事業者が建物を利用するにあたっての改修を行うこととします。
- ② 事業実施にあたって敷地の造成が必要な場合は、事業者が行うこととします。

(4) 建物等の整備、維持管理

事業者は、町有財産活用事業の実施にあたって、事業者の創意工夫に基づき、自らの資金負担により設置する施設等の設計、建設、維持、運営その他関連業務を行うこととします。

(5) 建物等の返還

事業者は、定期借家契約の期間満了時には、原状に復元して返還しなければなりません。ただし、再契約を締結する場合や、協議により承認した場合はこの限りではありません。

また、定期借地権設定契約の期間満了時には、原則として事業のために自ら建築した建物を解体し、更地にして返還しなければなりません。この場合も、協議により承認した場合はこの限りではありません。

4 契約に関する条件

基本協定、定期借家又は定期借地権設定の契約については次の条件を想定しています。

紫波町は、事業予定者と事業内容、定期借家等の具体的内容、費用の負担等に関して協議を行い、この協議の結果に基づき基本協定を締結します。基本協定締結後、基本協定の規定に基づき、定期借家契約等を締結するものとします。

第3 事業予定者の決定

1 基本的な考え方

- (1) 町有財産活用事業の実施を希望する法人又は団体（以下「法人等」という。）を公募します。
- (2) 事業予定者は、最も優れた提案を行った法人等を選定し決定します。

2 事業スケジュール

本事業は、以下のスケジュールを予定しています。なお、詳細については、募集要項等に示します。

「実施方針」の公表	令和3年7月上旬
「募集要項」等の公表	令和3年7月上旬
質問書の受付	令和3年7月上旬～中旬
質問書への回答書の公表	令和3年7月下旬
参加意思表明期限	令和3年7月下旬
提案書受付	令和3年7月上旬～令和3年8月上旬
提案内容に関する意見聴取	令和3年8月上旬
提案内容審査	令和3年8月中旬
事業予定者の選定及び審査結果の公表	令和3年8月下旬

3 応募者の資格要件

(1) 基本的要件

応募者は、対象町有財産を借り受けて事業を実施し、事業期間中安定して対象町有財産の管理等を遂行できる、企画力、技術力及び経営能力を有する法人等とします。

(2) 応募者の構成

応募者は、設計、建設、管理業務などの経験を有する者又は、それらの者で構成されるグループとし、グループの構成員は、他の応募者グループに重複参加できません。詳細は募集要項に示します。

(3) 構成員の制限

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。

- ② 紫波町建設工事等指名競争入札の実施等に関する要綱（令和3年紫波町告示第78号）第31の規定により指名停止処分を受けていないこと。
- ③ 経営不振の状態（会社の整理を始めたとき、会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがなされたとき、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更正手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- ④ 過去1年間に事業税その他税の滞納をしていないこと。
- ⑤ 紫波町暴力団排除条例（平成24年条例第30号）第2条第1号から第4号に該当する者でないこと。

（4） 参加資格要件の基準日

提案書の受付け時点とします。

4 提案審査に関する事項

（1） 審査体制

審査は、外部委員を含む審査委員会を設置のうえ、実施します。

（2） 審査方法

- ① 審査は、原則として提出書類に基づいて行い、整備段階のみならず管理運営段階の要素も含め、提案内容を総合的に判断します。
- ② 審査方法の詳細については、募集要項等に示します。

（3） 審査項目

基本的事項、活用事業の内容、事業の運営体制及び事業収支計画などの財務的な評価並びに事業者が紫波町に支払う貸付料等について、総合的に審査を行う予定です。詳細については募集要項等に示します。

5 審査結果の公表

審査結果については、その概要を公表します。

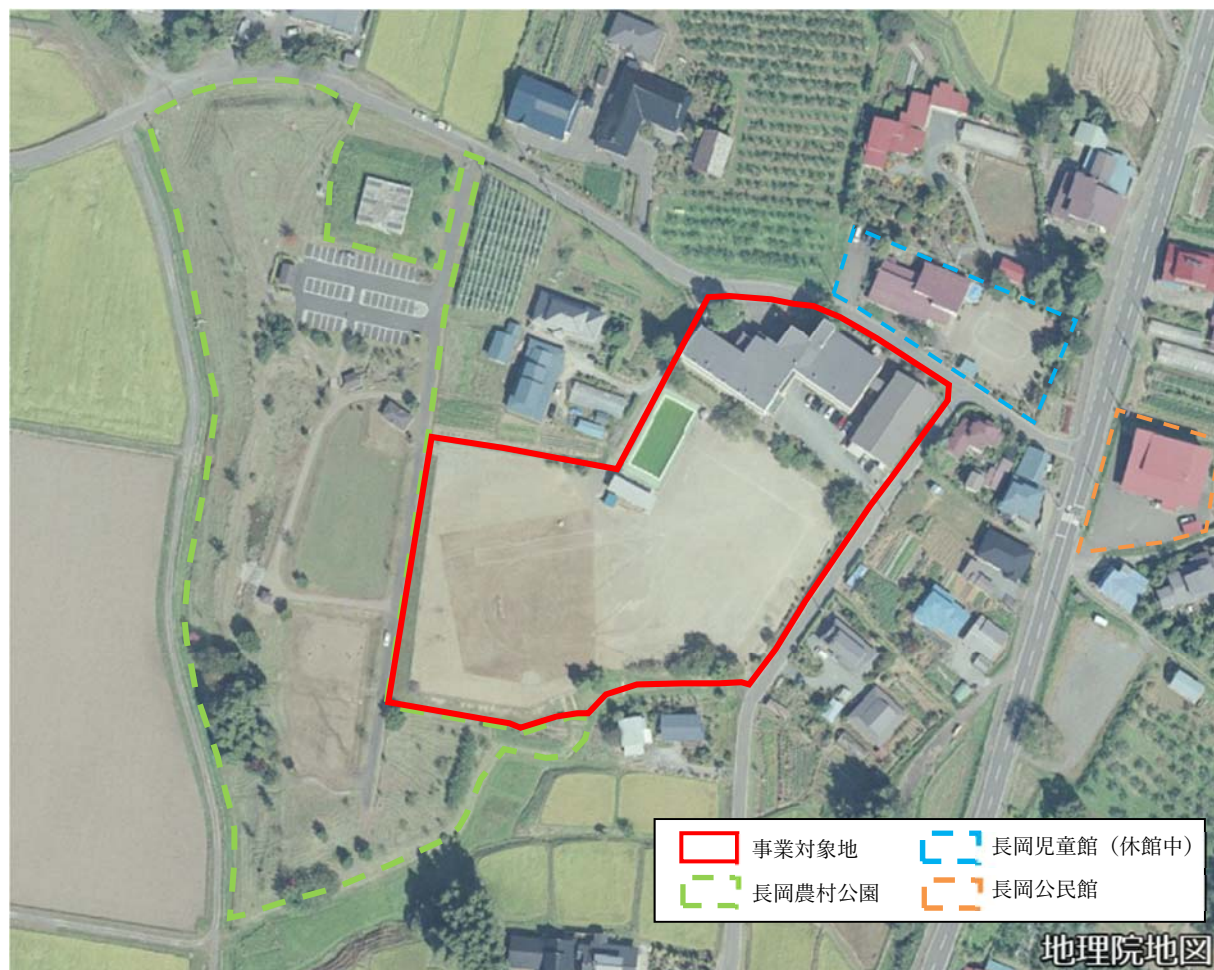
6 著作権について

応募図書の著作権は、応募者に帰属しますが、公表、展示、その他紫波町が必要とするときは、紫波町はこれを無償で利用できるものとします。

なお、提案内容を公表する場合は、提案者に協議のうえ、行うこととします。

添付書類「位置図」

別添 1 長岡小学校の位置図



別添 2 長岡小学校 拡大図

