

旧紫波郡役所活用提案募集要項

令和5年9月

紫波町 企画総務部 財政課

1 はじめに

本要項は、紫波町役場が平成 27 年 5 月に移転したことに伴い、遊休不動産となった旧紫波郡役所庁舎（以下「旧郡役所」という）の保存及び活用を計画的かつ効果的に進めるために、募集の趣旨や方法、スケジュールに関する町の考え方を示すものです。

2 募集の趣旨

紫波町では、市民との意見交換会や紫波町旧庁舎敷地活用検討委員会等の意見を踏まえ、日詰商店街地区のにぎわいの創出に寄与する開かれた場とするべく旧庁舎敷地の活用を進め、令和 3 年に事業用定期借地権設定により民間複合施設が整備されました。

隣接する敷地内には明治 31 年に建築され、町の歴史を刻む県指定文化財である旧郡役所が立地しています。同庁舎は老朽化が著しく、令和 4 年度に耐震化調査を実施したところ、耐震性を有していないことが明らかとなり耐震化改修が必要となりました。

そこで、文化財保存の主旨を踏まえながら、耐震化改修を進めることと併せ、持続可能な運営主体による維持管理を確立する必要があることから、民間事業者の企画・提案を募集し、活用に即した耐震化改修設計及び耐震化改修工事が望ましいことから事業提案を期待するものです。

3 旧郡役所の概要

(1) 土地・建物の概要

所在地	紫波町日詰字西裏 23 番地 1
敷地面積	346.27 m ²
地目	宅地
用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
建ぺい率	8/10（近隣商業地域）、6/10（第一種住居地域）
容積率	20/10
建築年	明治 31 年（昭和 38 年、減築及び現在地に曳家移転）
文化財指定	紫波町指定有形文化財（建造物）昭和 50 年 3 月 25 日指定 岩手県指定有形文化財（建造物）令和 3 年 4 月 9 日指定
構造・規模	木造 2 階建
延べ床面積（現況）	191.03 m ²
その他	電気設備：隣接建物より分岐 上水道設備：なし 下水道設備：なし（敷地内に公共枿あり）

※延床面積は現況の面積であり、今後関係者との協議により改修対象面積は変更となることがあります。

(2) 旧郡役所の歴史的価値

旧郡役所の歴史的価値はその意匠にあります。旧郡役所は明治 31 年に建築され、その建築様式は下見板系擬洋風建築意匠と呼ばれています。旧郡役所が建築される以前は、他の郡部における郡役所の意匠は和風の要素が強い印象でしたが、旧郡役所の建築以降、岩手県内において、下見板系擬洋風建築意匠の郡役所が見られるようになったことから、県内における下見板系擬洋風庁舎建築の先駆的存在であったことが推測されます。

4 事業者公募の概要

- (1) 名称 旧紫波郡役所活用提案
- (2) 方法 公募型プロポーザル
- (3) 主催者 紫波町（以下「当町」という。）
- (4) 本提案募集に係る日程等

① 公募開始	令和5年9月11日(月)
② 提案意思表明書提出	令和5年9月29日(金) 17時必着
③ 質疑受付期間	令和5年9月19日(火)～9月29日(金)
④ 質疑回答日	令和5年10月6日(金)
⑤ 審査書類提出期限	令和5年10月27日(金) 17時必着
⑥ 審査・ヒアリング	令和5年11月10日(金) 予定
⑦ 審査結果通知書交付	令和5年11月17日(金) 予定

5 最優秀者特定の流れ

- (1) 提案者は、旧紫波郡役所活用提案募集要項(以下「要項」という。)に基づき、提案の意思を表明し、提案資格を得るものとします。
- (2) 提案資格を得た者を対象に審査書類の提出及びヒアリングを行い、最も優れた提案を行なった者(以下「最優秀者」という。)及び次点者をそれぞれ特定します。

6 提案者に必要な資格に関する事項等

提案者は、本業務を適切に実施できる技術、知識、能力、実績、信用等を備えるとともに、次の条件をすべて満たすものとします。共同体においては、特記なき場合、そのすべての構成員が条件を満たすものとします。

なお、本業務を受注した者及びその者と一定の資本関係(会社法(平成17年法律第86号)第2条第4号の規定による親会社と子会社及び親会社を同じくする子会社の関係)又は人的関係(一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合)のある者は、本業務にかかる工事の施工業者として参加できません。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当しない者であること。
- (2) 紫波町またはその隣接市町内に本支社又は本支店を有する者。共同体においては、その者からの出資比率が過半数を超えていること。

7 設計者に必要な資格に関する事項等

活用に即した耐震化改修とするため、提案者は「6 提案者に必要な資格に関する事項等」に掲げた事項とともに次の事項も併せて満たす設計者と協議の上、提案を行うものとします。

- (1) 建築士法(昭和52年法律第202号)第23条の規定による一級建築士事務所の登録を受けていること。共同体においては、その事務所を含むこと。
- (2) 建築士法に基づく一級建築士の免許を有する者を担当技術者として配置し、当該設計業務に従事させることができること。共同体においては、構成員のいずれかにおいて、それができること。ただし設計業務にあたって、当初に配置された担当技術者は原則として変更できません。

8 提案者に対する制限

次の者は、本プロポーザルに提案できません。また、提案者は次の者から本プロポーザルに関し、直接又は間接的に支援を受けることはできません。

- (1) 当町職員及び同居家族
- (2) 会社更生法に基づく更生手続き開始の申し立て又は民事再生法に基づく民事再生手続き開始の申し立てが成されている者

- (3) 団体の役員等に破産者又は禁固刑以上の刑に処されている者がいる者
- (4) 団体の役員等が次の各号のいずれかに該当する者、又は、次の各号に掲げる者が、その経営に実質的に関与している者
 - ア 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
 - イ 暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）
 - ウ 暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者
 - エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団又は暴力団員を利用するなどしている者
 - オ 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - カ 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - キ 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれらを利用している者
- (5) 国税又は地方税を滞納している者
- (6) 宗教活動又は政治活動を目的とする者

9 提案の方法等

(1) 提案

提案者は、提案要項に基づき提案の意思を表明し、提案資格を得るものとします。なお、提案に係る手数料は無料とします。

(2) 提案要項の請求方法等

提案要項及び提出様式は、ホームページより直接ダウンロードするか、事務局で直接受け取ること。

(3) 提案申し込み

提案者は、前記4（4）②に定める日時までに提案の申し込みを行ってください。

(4) 提案数の制限

提出する提案書類等は、1提案者につき1案とします。共同体の構成企業について、複数の提案者における重複は不可です。

(5) 提案意思表示の方法

次のものに必要事項を記入し、「プロポーザル提案意思表示書」と明記した封筒に入れて、事務局まで持参または書留扱いの郵送（期限までに配達されたものに限る。）で提出してください。なお、当町は郵送中の事故に伴う損害に関して一切の責任を負いません。

- ①提案意思表示書（様式第1－1号）
- ②共同体の場合は、共同体協定書（様式任意）の写し（出資比率が分かること。）
- ③国税納税証明書（納税証明書「その3の3」。写し可。）
- ④市町村税完納証明書（町民税に関しては原本。その他は写し可。）
- ⑤暴力団排除に関する誓約書（様式第1－2号。共同体の場合は全構成員分。）
- ⑥登記事項証明書（共同体の場合は全構成員分。写し可。）
- ⑦推薦設計者の一級建築士事務所登録証明書の写し
- ⑧直近2期における貸借対照表及び損益計算書（共同体の場合は代表構成員分）

(6) 提案資格決定通知

プロポーザル提案資格決定通知書の交付提案者には、プロポーザル提案資格決定通知書を交付します。

10 質疑応答

本プロポーザルに関する質疑応答は、提案者が前記4（4）③に定める期間中に次により行うものとします。

なお、質疑に対する回答内容は、本提案要項の追加または修正として、提案要項の一部と同様に取り扱うものとします。

(1) 質疑方法

質疑書（様式第2号）により、提案者からの電子メール（事務局 E-mail）でのみ受け付けます。なお、質疑者へは受信確認の電子メールを返信するものとし、返信のなかった質疑は受け付けしたものとみなしません。また、当町は、電子メールの送受信に起因するトラブルについては一切の責任を負いません。

(2) 質疑回答

質疑に係る回答は、質疑者の名称等を伏せたうえ、一括して質疑回答書としてまとめ、全ての提案者に対し前記4（4）④に定める日に電子メールで送信します。

11 提出書類等

提案者は、以下の本プロポーザルに対する参加資格、提案等を記載し提出してください。

(1) 審査書類の提出

審査書類（様式第3号並びに提案書本体）については、提案資格決定通知書の交付を受けた者が、前記4（4）⑤に定める日時までに提出すること。

(2) 提出書類の作成要領

- ① 提出書類数は各6部とします。ただし、印刷物と併せてデータにより提出してください。（ファイルフォーマットはPDF又はマイクロソフトオフィス2016以降で扱えるものに限りします。）
- ② 文章等は読みやすいように配慮してください。
- ③ 使用する言語は日本語、単位は日本の標準時及び計量法、通貨は日本円とします。
- ④ 書類を提出する際は、クリップ留めとしてください。
- ⑤ 提案に係る書類は、様式の範囲内において、簡易なスケッチ、グラフ及び模式図等の貼り込みは可能とします。
- ⑥ 賃料について、希望額を算定の内訳が分かるように作成してください。様式は任意とします。

(3) 提出方法

提出書類を一括にして封筒に入れ、事務局まで持参または書留扱いの郵送（期限までに配達されたものに限る。）で提出してください。なお、当町は郵送中の事故に伴う損害に関しては一切の責任を負いません。

(4) 再提出等

提出した審査書類の再提出、差替え及び修正は認めません。

(5) 提出後の扱い

提出された書類、資料は返却しません。

12 審査

提案者は、自身の提案を説明するためのプレゼンテーションを行っていただきます。また、提案に対するヒアリングも行います。審査は前記4（4）⑥に定める日時に次のとおり実施するものとし、場所や時間等詳細事項は後日通知します。

(1) 実施方法

- ① 各提案者3名までの出席を認めます。
- ② プレゼンテーション及び説明は提案書に記載した内容の範囲内とし、記載内容を逸脱したり、追加または補足資料等を加えたりした説明は不可とします。
- ③ ヒアリングの内容は、審査委員からの質疑とします。
- ④ 説明の際にプロジェクターを使用することができます。プロジェクターは事務局で準備しますが、PCは持参してください。

- (2) 費用負担
提案に係る費用に関しては、すべて提案者負担となります。

13 審査の方法及び審査結果の公表

(1) 選考委員会

本事業提案の審査は、旧紫波郡役所活用事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）を設置し審査を実施します。

(2) 審査項目及び配点

本プロポーザル提案課題、評価項目及び配点は別表のとおりとします。選考委員会の審査結果を受け、評価が最も高い提案者を最優秀者として第1位契約候補者、次点の提案者を第2位契約候補者として当町が選定しますが、過半数の委員が50%未満の採点をした場合は契約候補者として選定しない場合があります。また、提案者が一者であっても審査は実施します。

(3) 審査結果の通知

選考委員会において審査した結果については、審査結果通知書により提案者に通知します。

なお、審査結果についての異議申し立ては認めません。

(4) 審査結果の公表

審査結果は、ホームページにおいて公表します。また提案内容については公表する場合があります。

14 提案事業者決定後の流れ

当町は、まず第1位契約候補者と協議のうえ以下（1）耐震化改修設計業務委託（2）耐震化改修工事を発注する予定です。

ただし、各契約は、都度町が個別に契約するものとし、各段階における調整状況等によっては、次段階の契約を行わない場合があります。

なお、第1位契約候補者が、賃貸借契約開始までの期間内に地方自治法施行令第167条の4第1項若しくは第2項に規定する者に該当することとなった場合、または当町から指名停止措置を受けることとなった場合には、その者とは契約を締結しません。この場合は、第2位契約候補者と賃貸借契約の協議を行います。

(1) 耐震化改修設計業務

竣工までに必要な設計業務一切を提案者が推薦する設計者へ町が委託します。完了期限については提案者との間で協議するものとします。

設計にあたっては、「重要文化財（建造物）耐震診断・耐震補強の手引（改訂版）平成29年3月」を準用することとします。

(2) 耐震化改修工事

耐震改修工事として耐震補強工事（基礎、土台、補強壁及び屋根等）、内装工事、電気設備工事、給排水衛生設備工事、防災防犯工事、換気冷暖房設備工事、情報通信設備工事等については、予算の範囲内において、町が発注します。

その他の賃貸借契約後に必要な設備設置工事、備品及び消耗品等の物品については、事業者負担とします。詳細については、当町と協議し決定することになります。

また、施工にあたっては町が指定する文化財の専門家の指導を受けながら行うものとします。なお、施工期間は提案者との間で協議するものとします。

15 貸付条件

(1) 契約期間

事業提案によりますが、最長 15 年間とします。借地借家法第 38 条に規定する定期建物賃貸借契約により貸付けするものとし、賃貸借期間満了により契約は終了します。ただし、その時点で町が旧郡役所に対し行政目的を設定し使用する予定が無ければ、貸主及び借主は、協議の上、契約の期間の満了の日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約（以下「再契約」という。）を締結することを妨げません。

契約が終了する日までに貸主借主間に再契約が成立しない場合においては、契約は終了し、契約終了日までに借主は本物件を原則として契約開始時の状態に還元し貸主に明け渡すものとし、

(2) 賃料

事業提案書記載の希望賃料によりますが、賃貸借開始時点での建物、土地の適正な評価額から算出される賃料を下回る場合、紫波町議会における議決を経た上で、契約が成立するものであることに留意してください。

(3) 貸付け開始時の状態

本物件は、改修工事完了状態のまま貸し付けます。

(4) 維持管理実施者

本物件の維持管理、清掃等は借主により行うものとし、

(5) 維持管理費

光熱水費、事業に関わる費用、消耗品の交換は全て借主の負担とします。破損部分の復旧費も借主負担としますが、建物構造に係る基礎、土台、構造壁、柱、梁、屋根等については協議によるものとし、

(6) 使用目的

借主は、本物件を提案書に記載した使用目的どおりに使用しなければなりません。指定文化財であることを認識し、品位のある活用を行うものとし、

(7) 貸付け開始後の改修等

外観の変更をすることはできません。間取りの変更、設備の設置・変更、模様替え等は、貸主の書面による事前の承諾を必要とします。

(8) 事業費用

本利活用に関して町からの補助金等の支出はありません。

16 禁止する用途等

- (1) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用に供すること。
- (2) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に定める暴力団又はその他の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など、公序良俗に反する用途に使用すること。
- (3) 政治的・宗教的用途に使用すること。
- (4) 近隣住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供すること。
- (5) 悪臭、騒音、粉塵、振動、調理による多量の煙の排気、土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に使用すること。
- (6) 住居及び宿泊の用途に使用すること。
- (7) 指定文化財の価値と品位を損なう用途に使用すること。

17 参考資料等

事業提案の参考資料として希望により以下の資料を貸付いたします。

- ①平成 29 年度 旧紫波郡役所庁舎建造物保存・活用検討報告書

②平成 29 年度 旧紫波郡役所庁舎建造物状況調査報告書

③令和 4 年度 旧紫波郡役所庁舎耐震診断・概略補強計画策定業務報告書

18 提出先・問い合わせ先

〒028-3392

岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目 3 番地 1

紫波町企画総務部財政課

TEL : 019-672-2111 FAX : 019-672-2311

E-mail : zaimu@town.shiwa.iwate.jp

WebPage : <http://www.town.shiwa.iwate.jp/>

別表 評価基準

	評価項目	評価細項目	配点
全体計画・技術的な事項に関する評価	町有地活用事業の評価	計画全体の考え方についての評価	30
		文化財保存に対する考え方についての評価	
		事業内容に関する評価 (地域活性化、生活利便性向上、交流人口増加、雇用創出等)	
	全体に関する計画の提案の評価	建物利用計画に関する評価	30
		耐震改修計画についての評価	
		周辺施設との関係性、関連性についての評価	
事業運営・経営的な事項に関する評価	施設の運営及び維持管理計画の評価	事業体制、役割分担の考え方についての評価	20
		工程計画についての評価	
		施設の修繕等に関する提案	
	事業収支計画など財務的な評価	資金計画、資金調達計画についての評価	20
		事業収支計画についての評価	
事業リスクの分析とその対策の評価	事業リスクの分析とその対策についての評価	10	
総合的な評価	総合的な評価 (提案価格に対する評価を含む)	10	
合 計			120