

紫波町町有財産活用事業(元児童福祉施設)  
事業者募集要項

令和7年3月  
紫 波 町

# 目次

1. はじめに.....	1
2. 町有財産活用事業 .....	1
3. 活用の方法 .....	2
4. 提案者の資格要件.....	4
5. 優先交渉権者の決定方法.....	4
6. 契約手続き等.....	6
7. 応募手続き等.....	7
8. その他.....	8

## 1. はじめに

本町の財政状況は、少子高齢化や人口減少などに伴う税収の伸び悩みと社会保障費の増大などが見込まれる中で、これまで以上に厳しくなるものと想定されます。

また、高度経済成長期に集中的に整備された公共施設の老朽化が進んでいることもあり、既存施設の管理においては維持・更新だけではなく、再編統合や廃止など、今後、さらなる行財政改革を推進することが必要となっています。

町では、こうした状況を踏まえ、公共施設等の全体状況を把握し、中長期的な視点に立った維持管理と計画的な更新や長寿命化、人口構造や社会的ニーズの変化に応じた公共施設等の適正配置により、トータルコストの縮減や財政負担の平準化を図るための基本的な考え方として「紫波町公共施設等総合管理計画」を平成29年3月に策定しました。

「第三次紫波町総合計画」では、民間との対話を積極的に行い、公民連携手法を適切に活用しながら公共施設整備や地域課題の解決に取り組んでいくこととしており、未利用財産の民間活用を推進していくこととしています。また、「第2期紫波町まち・ひと・しごと創生総合戦略」でも、公共施設等の適正配置を進めると同時に、未利用財産について、PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)等の手法を用いて売却や貸付等を検討するなど、資産活用に民間活力の導入を図っていくこととしています。

本要項は、未活用となっている公有財産について、事業を実施する者の選定等に関する事項を定めるものです。

## 2. 町有財産活用事業

### 2-1. 事業の概要

事業者は、対象町有財産を町から購入もしくは借り受け、町の計画等に沿った目指す町の将来の実現のため、民間事業者のアイデアにより活用(整備、運営)するものとします。

### 2-2. 事業の対象町有財産

(1)水分こどもの家(紫波町吉水字中村66番地7)※令和7年3月末閉館予定

敷地面積:2,163.31㎡(園舎、園庭、その他)

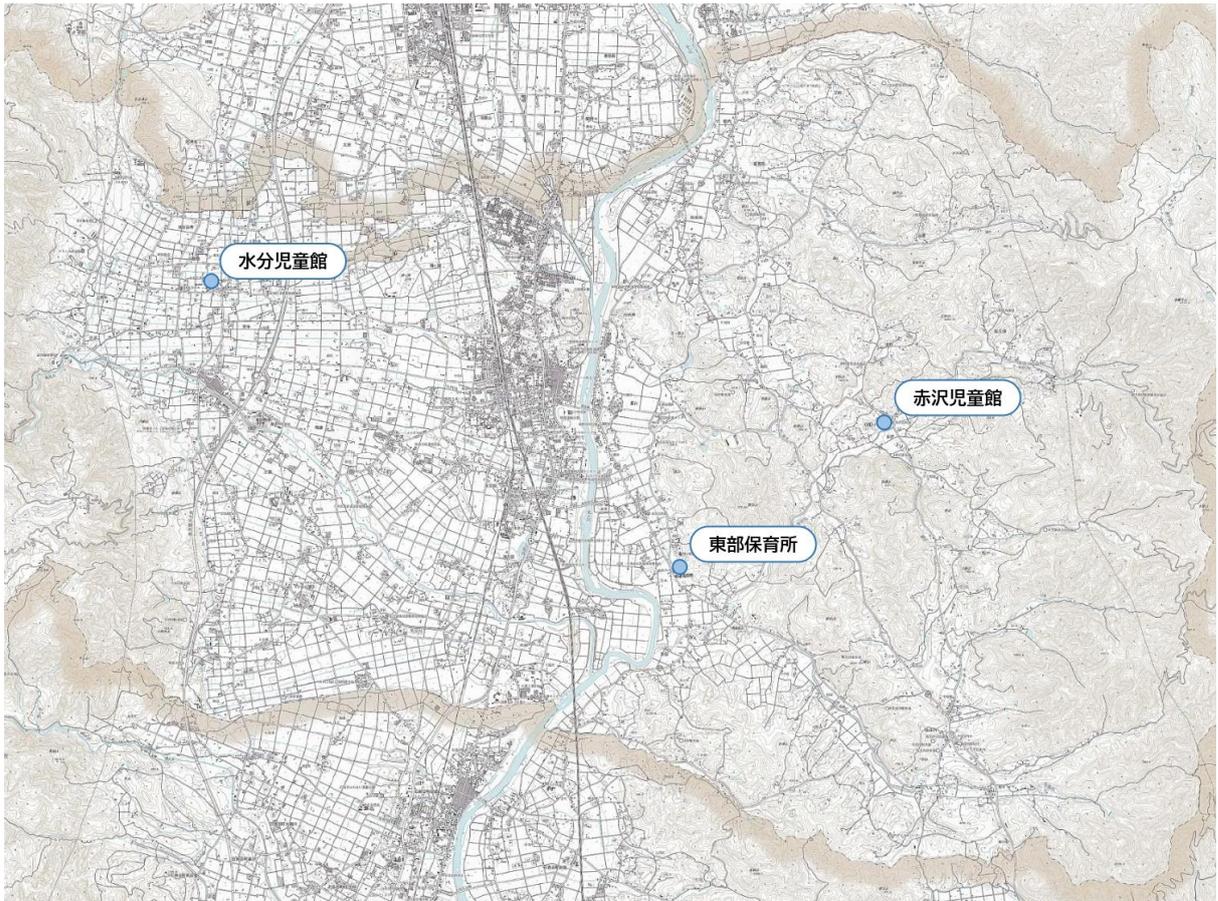
(2)旧東部保育所(紫波町彦部字暮坪176番地1)

敷地面積:1,647.67㎡(園舎、園庭)

(3)旧赤沢児童館(紫波町赤沢字駒場1番地1)

敷地面積:2,518.70㎡(園舎、園庭、その他)

## ■ 各施設の位置



### 3. 活用の方法

#### 3-1. 事業方法

- ①事業者が、対象町有財産を町から購入、もしくは借り受けて事業を行うものとします。なお、対象町有財産は原則として現状有姿のまま売却、貸し付けるものとします。現地確認等を行い、補助金等の制度の活用に関する調査を行ったうえで、実現可能な適正規模による企画提案となるよう努めてください。
- ②事業者は、公募(民間事業者の提案)により選定し、決定します。
- ③優先交渉権者決定後、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詳細協議を行い、その協議結果に基づき優先交渉権者との間で土地の売買、一般定期借地権又は事業用定期借地権設定契約等の必要な契約を締結します。

#### 3-2. 事業実施に関する条件

##### (1) 事業全体に関する条件

- ①紫波町総合計画、都市計画マスタープラン、まち・ひと・しごと総合戦略など、町の計画等を踏まえた事業計画とすること。
- ②関係法令を遵守すること。
- ③対象町有財産全体のあり方を考慮したうえでの事業計画とすること。
- ④地域の活性化や生活利便性の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を併せて実施することも可能とします。
- ⑤④の事業については、次の点を考慮すること。

ア:事前に関係団体との協議等が必要な業種については、事業者の責任において協議又は調整を行うこと。

イ:地域内の各種施設と相乗効果が期待できる事業計画であること。

ウ:雇用機会の拡大に寄与する業種等を誘導すること。

- ⑥提案する事業は契約から5年以内に開始することとし、全ての施設整備等の竣工の日から10年間は事業計画に定める用途に供すること。
- ⑦地域内の各種活動に協力するなど、地域住民や近隣事業者等との交流に最善を尽くし、良好な関係を築くこと。
- ⑧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等公序良俗に反する用に使用しないこと。
- ⑨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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業でないこと。

## (2) 町有財産活用事業に関する配慮事項

- ①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。
- ②地域団体等による活用の希望がある場合については、その意向を可能な限り汲み取ること。

※ これらの配慮事項については、対象町有財産を借り受けて事業を実施する場合に限り、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。

## 3-3. 貸付の期間

- ①新たに建物を建築し活用事業を行おう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、事業者の提案をもとに協議によって決定します。
- ②建物の貸付期間は、最長50年(50年以内)とします。

## 3-4. 売却及び貸付の金額

- ①提案のあった額をもとに、優先交渉権者との協議により決定します。
- ②貸付の場合については、紫波町遊休財産活用促進条例(令和3年紫波町条例第14号)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、財産価格に100分の1.4を乗じて得られた額を下限に減額することができます。

また、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。

## 3-5. 事業実施の範囲

### (1)建物及び敷地の整備等

事業実施にあたって必要な建物の改修や建設、敷地の造成等は、基本的に事業者が行うものとします。ただし、所有者として改修が必要となる場合は、町は事業者との協議によりその整備等について費用負担も含めて検討を行います。

### (2)建物等の維持管理

事業者は、事業の実施にあたって、事業者の創意工夫に基づき、維持、運営その他関連業務を行うこととします。

### (3)建物等の返還

事業者は、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。ただし、再契約を締結する場合や、協議により町が承認した場合はこの限りではありません。

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。この場合も、協議により町が承認した場合はこの限りではありません。

## 4. 提案者の資格要件

### 4-1. 提案者の資格、構成等

提案者は、対象町有財産を購入、もしくは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、資格、構成は次のとおりとします。

- ①提案者は、提案した事業の継続した運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者(法人にあっては日本国内で法人登録をしている法人)又はそれらの者で構成される共同提案者(以下「グループ」という。)であること。
- ②グループで提案する場合は、構成員の中から代表提案者を定め、手続きを行うこととします。
- ③グループの構成員が、他のグループに重複参加することはできません。
- ④グループで提案する場合も1提案者と見なし、1つの提案を行うものとします。  
※応募書類提出以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めません。

### 4-2. 提案者・構成員の制限

提案者及びその構成員となる者は、次の要件を満たしていなければなりません。

- 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公租公課を滞納していないこと。
- ⑤紫波町暴力団排除条例(平成24年条例第30号)第2条第3号に規定する暴力団員等に該当する者でないこと。

## 5. 優先交渉権者の決定方法

### 5-1. 優先交渉権者の決定方法

#### (1)審査体制

提案者から提出された提案等は、審査委員会において審査し、最優秀提案者及び次順位の者(以下「次点者」という。)を選定します。町は、審査委員会の選定結果を受けて、優先交渉権者及び次点者を決定します。

なお、審査委員会の審査委員は、町の副町長、産業部長、建設部長、企画総務部長、教育部長及び有識者3名を予定しています。

#### (2)審査方法

- ①提案事項について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審査します。
- ②適格審査で不適と評価された提案者は失格とします。
- ③各評価項目の評点の合計により、最優秀提案者及び次点者を選定します。
- ④町は、提案内容の概要を公表して町民等から意見を聴取し、寄せられた意見は審査の参考とします。

(3)ヒアリングの実施

- ①提案者ヒアリングは、令和7年5月15日(木)を予定しています。正式決定後、電子メールで通知します。なお、グループで提案する場合、代表提案者に通知します。
- ②提案者ヒアリングにおいて、提出された提案書類に基づいて内容の説明をしていただき、審査員からの質疑に対応していただきます。なお、ヒアリングの当日、追加資料を用いた説明などは認めません。

(4)審査項目

- ①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提案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。
- ②審査委員会は、評価基準にもとづき提出書類により110点満点で審査し、得点により最優秀提案者及び次点者を選定します。
- ③評価点が66点未満となる提案は、不採用とします。

(5)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	町有地開発のコンセプト評価	計画全体の考え方について評価	30
		活用方針に対する考え方と関連性について評価	
		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)	
	配慮事項に関する提案の評価	配慮事項について評価 (※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)	5
	全体に関する計画の提案の評価	敷地の土地利用計画に関する評価	20
		施設の配置、動線計画に関する評価	
		意匠など建築計画について評価	
地域との関係性、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評価	20
		施設整備の工程計画について評価	
		施設の運営・維持管理について評価	
		施設の修繕及び施設除去計画に関する提案	
	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評価	20
		事業収支計画について評価	

	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評価	5
総合的な評価	総合的な評価	総合的な評価(提案賃料に対する評価を含む)	10
合計			110

## 5-2. 提案者の失格

契約の相手方として決定するまでに提案者が、次のいずれかに該当する場合には失格とします。

- ①「4. 提案者の資格要件」を満たさなくなった場合
- ②提出書類に虚偽又は不備があった場合
- ③契約の履行が困難と認められるに至った場合
- ④提案者が個別に審査委員会の委員と接触を持つなど、審査の公平性を害する行為があった場合
- ⑤その他審査委員会で、本事業の遂行に相応しくないと認められた場合

## 5-3. 審査結果の通知及び公表

### (1) 審査結果の通知

全ての提案者へ審査結果を書面で通知します。

### (2) 結果の公表

審査結果については、町ホームページにおいて公表します。

## 6. 契約手続き等

### 6-1. 優先交渉権者との協議

審査結果の公表後、町と優先交渉権者は事業実施に向けた基本的事項に関する協議・調整を行います。

優先交渉権者は、公募を実施した結果、協議の相手方として最適な者を選定するものであり、契約を締結するまでは契約関係は生じません。

なお、優先交渉権者と協議が整わない場合、又は優先交渉権者が契約締結するまでの間に失格要件に該当した場合、次点者と協議するものとします。

### 6-2. 事業計画書の提出

優先交渉権者は、提出した事業提案書(以下「提案書」という。)に基づき、町との協議・調整を経て、選定後1年以内に当敷地における具体的な工事内容や事業運営について記載した事業計画書(以下「事業計画書」という。)を町に提出してください。

事業計画書の内容が提案書の内容と異なる場合、優先交渉権者は変更の内容及びその必要性を詳細に記載した変更承認申請書をあらかじめ町に提出し、町の承認を受けてください。(面積等の軽微な変更はこの限りではありません。)

変更の承認にあたっては、必要に応じ審査委員会の意見を聴取したうえで、承認をするか否か決定しますが、コンセプトや事業計画が当初の提案書から一貫性を欠く変更は認められません。

### 6-3. 賃貸借等の契約の締結

優先交渉権者と協議・調整が整えば事業者として、地方自治法第234条に定める随意契約の方法により、借地借家法(平成3年法律第90号)に基づく定期借家契約(第38条)一般定期借地権(第22条)又は事業用定期借地権設定契約(第23条)等を締結することとします。なお、定期借地権設定契約の場合、契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。)及び建物の築造による存続期間の延長はなく、また、事業者は借地借家法第13条の規定による建物の買取りを請求することはできません。借地の権利は賃借権とします。

なお、契約締結時までには月額賃料の12か月分を契約保証金として納入していただきます。

### 6-4. 不履行等に関する措置

#### (1) 実地調査等

町は、契約の履行に関し、必要があると認められるときは、事業者に対しその業務又は資産の状況等に関して質問し、実地に調査し、又は所要の報告もしくは資料の提出を求めることが出来るものとしてします。

#### (2) 違約金

町は、事業者が借地借家等の契約に規定する内容に義務違反があった場合、違約金を請求することができるものとしてします。事業者は、町からの請求があった場合、これを支払わなければなりません。

#### (3) 契約の解除及び損害賠償

町は、事業者が借地借家等の契約に定める義務を履行しないときは、催告なしに当該契約を解除することができるものとしてします。また、事業者が契約に定める義務を履行せず、町に損害を与えたときは、事業者はその損害を賠償しなければなりません。

### 6-5. 契約不適合

事業者は、賃貸借等の契約締結後に、土壌汚染、地中埋設物、目的物件面積の不足その他契約の内容に適合しないものがあることを発見しても、目的物件の修補、代替物の引き渡し若しくは不足分の引き渡しによる履行の追完、貸付料の減免又は損害賠償を町へ請求することができないものとしてします。

## 7. 応募手続き等

### 7-1. 募集及び選定のスケジュール

募集開始	令和7年3月25日(火)
質問期間	令和7年3月25日(火)～令和7年4月18日(金)
質問回答の期限	令和7年4月23日(水)
参加表明の期限	令和7年4月25日(金)
提案書受付期間	令和7年3月25日(火)～令和7年4月30日(水)17:00 必着
意見聴取	令和7年5月1日(木)

※審査の参考とするため、提案内容の概要を公表し町民等から意見を聴取します。

審査会 令和7年5月15日(木)(予定)

※提案者ヒアリングを含む

審査結果の公表 令和7年5月22日(木)(予定)

※日程は現時点での予定であり、変更となる場合があります。

### 7-2. 募集の手続き

#### (1)事業者募集要項等の配布

事業者募集要項等は、紫波町企画総務部財政課(以下「財政課」という。)にて令和7年3月25日(火)から令和7年4月25日(金)まで配布します。配布は土、日、祝日を除く開庁日のみとし、配布時間は午前9時から午後5時までとします。

本募集要項については、町ホームページからもダウンロードできます。町ホームページ(<https://www.town.shiwa.iwate.jp/>)から「紫波町町有財産活用事業(元児童福祉施設)について」をご確認下さい。

#### (2)参加意思表示の受付

提案を希望する法人等は、令和7年4月25日(金)までに、財政課まで紫波町町有財産活用事業(元児童福祉施設)事業者募集参加意思表示書(様式1)により必要書類を添えて申し込むものとします。ただし、これにより応募を義務付けるものではありません。

受付は土、日、祝日を除く開庁日のみとし、受付時間は午前9時から午後5時までとします。

#### (3)提案募集要項等への質問

提案募集要項等に対する質問がある場合は、令和7年4月18日(金)までに、紫波町町有財産活用事業(元児童福祉施設)(様式2)を用い、電子メール(joho@town.shiwa.iwate.jp)又は持参で問い合わせることとします。手続きなどに関する質問は、随時受け付けます。

#### (4)質問に対する回答

提出された質問に対する回答は、令和7年4月23日(水)までに公表します。

#### (5)提案書の提出

①提案書の提出は、令和7年4月30日(水)までに提案書類一式を、財政課まで持参又は郵送することとします。持参の場合は、土、日、祝日を除く開庁日のみとし、時間は午前9時から午後5時までとします。郵送の場合は、提案書提出期限までに到着しないときは無効とみなします。

②提案書様式等は、別冊応募様式集を参照してください。提出部数は6部(カラー印刷可。A4版に折り込んで左とじ)とし、他にPDFに変換されたファイルを提出することとします。

#### ③提出先

紫波町企画総務部財政課財産管理係  
郵便番号:028-3392  
住所:紫波町紫波中央駅前二丁目3番地1  
電話:019-672-2111(内線 2333)

## 8. その他

①提案に係る経費は、すべて提案者の負担とします。

②町は、提案書を受け付けた時点で、提案書を提出した法人名、グループ名を公表することができるものとします。

③提案書の著作権は、それぞれの提案者に帰属しますが、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使用できるものとします。ただし、内容を公表するときは、提案者に協議のうえ、行うこととします。

④町が配布する資料等は、本件公募に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。

⑤提出された提案書等は返却しません。

⑥提案書等に虚偽の記載のある場合は、提案を無効とするとともに、虚偽の記載をしたものについて、所要の措置を講ずることがあります。

⑦同一の提案者が提出できる提案書等は1案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、全ての提案を無効とします。

⑧提案者は、提案に当たり、審査委員及び委員が属する企業、団体の関与者と本事業に関して接触しないよう配慮してください。

- ⑨優先交渉権者は、町と事業協議を行った後に定期借地権設定契約等を締結することになりますが、契約等の協議に際して、本募集要項により提出された提案内容が守られないと判断された場合は、優先交渉権を取り消されることを了承したうえで、提案書を提出してください。