紫波町町有財産活用事業(元紫波型エコハウスサポートセンター)事業者募集要項

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

(1)事業の概要

本事業は、町の計画等に沿った目指す町の将来の実現のため、対象町有財産を町から借り受ける希望者を提案により募集するものです。

(2)事業の対象町有財産

所在	岩手県紫波郡紫波町紫波中央駅前二丁目 3 番 31	
敷地面積	224.42 ㎡	
施設名称	元紫波型エコハウスサポートセンター	
建物	築 年 数	12 年(平成 26 年 新築)
	構　　造	木造合金メッキ鋼板葺き 2 階建て
	延床面積	122.58 ㎡ (1 階 61.29 ㎡、2 階 61.29 ㎡)
備考	地域熱供給型給湯システム、エアコン 2 台設置、第 1 種換気システム、地上波・衛星テレビアンテナ、駐車場(1 台分)	

3 活用の方法

(1)活用方法

活用方法については、以下の「ア 事業所としての活用」及び「イ 住居としての活用」を満たす、「店舗兼住居」としての活用を求めます。

なお、対象町有財産は原則として現状有姿のまま貸し付けるものとします。現地確認等を行い、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。

ア　事業所としての活用

事務所、物販店舗、飲食店等、事業所としての活用を求めます。事業所としての活用にあたっては、原則として、契約者本人または世帯員が主たる事業者であることを求めます。

事業の計画にあたっては、住宅地であることを考慮し、騒音、臭気、排気等に配慮した計画を策定してください。

イ　住居としての活用

契約希望者及び世帯員が常態的に生活をする、住居しての活用を求めます。

住居として活用することにあたり、住民票を本建物に異動してください。

(2)事業全体に関する条件

事業実施に関する条件

ア オガールデザインガイドライン、紫波町公民連携基本計画、紫波町第三次総合計画、都市計画マスタープラン、まち・ひと・しごと総合戦略、およびオガールエリアのコンセプト(環境共生・省エネルギー等)を踏まえた事業計画とすること。

イ 関係法令を遵守すること。

ウ 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。

エ 提案する事業は契約から1年以内に開始すること。事業開始前に、住居として使用することは妨げない。

オ 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。

カ オガールタウン日詰二十一区自治会及びオガール景観協定に加入すること。

キ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律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。

ク 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に定める風俗営業、性風俗関連特殊営業でないこと。

(3)町有財産活用事業に関する配慮事項

地域住民やコミュニティによる活用の希望・連携の可能性等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(※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を行うものとします)。

(4)貸付の期間

建物の貸付期間は、最長 50 年(50 年以内)とし、契約は定期借家契約とします。期間については、優先交渉権者との協議にて決定します。なお、貸付期間には、原則として、入居準備と原状回復のための期間を含むこととします。

(5)転貸等の禁止

貸付期間内に本物件の全部または一部を第三者に賃貸し、又は地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定することはできません。ただし、提案事業の履行による

場合又はやむを得ない事由により町の書面による承認を得た場合はこの限りではありません。

(6)貸付の金額

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。

(7)事業実施の範囲

事業実施にあたって必要な内装改修や設備の導入等は、事業者が行うものとします。

事業の実施にあたって、木造エコハウスとしての環境性能や資産価値に配慮しつつ、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。

なお、契約の期間満了時には、原則として原状に復元して返還しなければなりません。ただし、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。

(8)契約協議

優先交渉権者決定後、事業内容、契約等の具体的内容、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賃貸借契約等の必要な契約を締結します。

(9)契約保証金

契約保証金は以下の通りとします。なお、権利金(礼金)は徴収しません。

ア 貸付期間が 3 年を超えるとき 貸料の 6 月分に相当する額

イ 貸付期間が 3 年以内のとき 貸料の 3 月分に相当する額

(10)費用負担

賃料のほか、以下に掲げる費用は、事業者の負担とします。

ア 契約に要する費用

イ 提案内容に応じた本物件の改修工事にかかる費用

ウ 日常の維持管理(光熱水費、小規模修繕費や設備の更新など)にかかる費用

エ 原状回復にかかる費用

(11)実地調査等

町は、必要に応じて使用状況等を調査し、又は必要な報告若しくは資料の提出を求めることができることとします。

4 提案者の資格要件

(1)提案者の資格、構成等

提案者は、対象町有財産を借り受けて事業の実施及び住居として使用する、法人または個人とします。なお、事業の用途として使用する部分を法人として、住居として使用する部分を個人として契約することを妨げません。

(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。

ア 地方自治法施行令第 167 条の4の規定に該当しないこと。

イ 紫波町における指名停止処分等を受けていないこと。

ウ 経営不振の状態(破産手続開始の申立て、会社更生法・民事再生法に基づく手続開始の申立てがなされている場合等)でないこと。

エ 公租公課を滞納していないこと。

オ　紫波町暴力団排除条例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

(1)優先交渉権者の決定方法

ア　審査体制

提案者から提出された提案等は、町の職員で構成する審査委員会において審査し、最優秀提案者及び次点者を選定します。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。

イ　審査方法

提出書類による審査および必要に応じてヒアリングを実施し、評価項目の合計点により選定します。

ウ　評価基準

全体の計画、事業運営・経営に関する事項及び提案賃料等を含む総合的な評価（100点満点）を行い、60 点未満の提案は不採用とします。

(2)提案者の失格

資格要件を満たさなくなった場合や、提出書類に虚偽があった場合、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は失格とします。

(3)審査結果の通知及び公表

全ての提案者へ審査結果を書面で通知するとともに、町ホームページにおいて公表します。

(4)契約手続き等

ア　契約協議

審査結果公表後、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。

イ　賃貸借契約の締結

協議の終結後、地方自治法に基づく随意契約により、借地借家法に基づく定期借家契約を締結します。なお、契約締結時までに、月額賃料の一定期間分を契約保証金として納入していただきます。

ウ　契約不適合

事業者は、契約締結後に土壌汚染や地中埋設物、面積の不足等を発見しても、町に対して履行の追完や貸付料の減免、損害賠償等を請求することはできないものとします。

6　応募手続き等

(1)募集及び選定のスケジュール

ア　募集要項の公表・配布　令和8年 11 月 19 日(木)

イ　質問受付期限　令和8年 11 月 19 日(木)～令和8年 12 月 9 日(水)

ウ　質問回答期限　令和8年 12 月 11 日(金)

エ　現地見学会の参加希望　令和8年 11 月 23 日(月)から令和8年 12 月4日(金)

オ　参加意思表明の期限　令和8年 12 月 15 日(火)

カ　提案書受付期間　令和8年 11 月 19 日(木)から 12 月 15 日(火)17:00 必着

キ　審査会(ヒアリング実施):令和8年 12 月 18 日(金)(予定)

ク　審査結果の公表:令和8年 12 月 23 日(水)(予定)

(2)現地見学会への参加希望及び参考資料の提供

現地見学会は、提案を希望する者と個別に調整の上、実施いたします。

また、現地見学会に参加した者のうち、希望者に対して本施設の詳細な図面を配布します。

(2)募集の手続き

ア　配付・受付窓口　紫波町企画総務部財政課財産管理係

イ　提出書類　参加意思表明書、企画提案書および応募様式集一式

ウ　提出部数　正本1部および電子データ

(3)その他

ア　提案に係る経費はすべて提案者の負担とします。

イ　提出された提案書等は返却しません。

ウ　提案書等に虚偽の記載がある場合は提案を無効とします。

以　上