

# 旧松本市立五常小学校校舎等活用事業プロポーザル募集要項

## 1 事業の趣旨

平成25年4月、松本市四賀地区の4小学校（中川、会田、錦部、五常）を統合した四賀小学校が新たに開校しました。

このことに伴い、既存4小学校はその役割を終えることとなりましたが、地域にとって学校とは学び舎であるだけでなく、そこに暮らす住民コミュニティの象徴的な施設でもあります。

長年教育の場だけではなく、そこに暮らす住民コミュニティの形成に寄与してきた歴史や自然に恵まれた環境であることを踏まえつつ、積極的に民間活力を導入し、地域活性化に繋がる活用事業の企画提案を公募型のプロポーザル方式により募集します。

## 2 提案募集の主催者

松本市

## 3 貸付物件

(1) 名称 旧松本市立五常小学校

(2) 所在地 松本市五常6387番地1

(3) 貸付募集対象施設

ア 校舎1階及び2階の教室（平成元年3月建設 RC造2階 1,889㎡）

イ グラウンド（3,984㎡）

※ 校舎（1階・2階）とグラウンドを一体的に活用し事業を実施すること。

(4) 対象施設の概要

ア 土地

地番	松本市五常6387番地1 外
敷地面積	7,367㎡（体育館、プール、給食室除く）
都市計画区域区分	都市計画区域外
接面道路の幅員及び構造	北側に幅員6mの県道の接道があります。 （片側歩道（学校側）あり。）
供給施設整備状況	電気、電話、上下水道（松本市上下水道局）、ガス（プロパン）
その他	体育館、給食室棟、プールは敷地面積に含まれていません。

イ 建物

種別	階数	延床面積	備考
①家庭科室及び準備室	1	94.15 m <sup>2</sup>	準備室 (28.0 m <sup>2</sup> )
②図工室及び準備室	1	84.0 m <sup>2</sup>	準備室 (28.0 m <sup>2</sup> )
③放送室	1	36.0 m <sup>2</sup>	
④保健室	1	60.0 m <sup>2</sup>	
⑤職員室	1	64.0 m <sup>2</sup>	
⑥給湯室	1	12.0 m <sup>2</sup>	
⑦印刷室	1	12.0 m <sup>2</sup>	
⑧校長室	1	36.0 m <sup>2</sup>	
⑨昇降口	1	127.25 m <sup>2</sup>	
⑩男子・女子トイレ	1	41.5 m <sup>2</sup>	同一面積
⑪1年教室	1	50.4 m <sup>2</sup>	
⑫2年教室	1	49.0 m <sup>2</sup>	
⑬3年教室	1	50.4 m <sup>2</sup>	
⑭音楽室及び準備室	2	94.15 m <sup>2</sup>	準備室 (28.0 m <sup>2</sup> )
⑮理科室及び準備室	2	84.0 m <sup>2</sup>	準備室 (28.0 m <sup>2</sup> )
⑯多目的ホール	2	128.03 m <sup>2</sup>	
⑰4年教室	2	50.4 m <sup>2</sup>	
⑱5年教室	2	49.0 m <sup>2</sup>	
⑲6年教室	2	50.4 m <sup>2</sup>	
⑳資料室	2	31.21 m <sup>2</sup>	
㉑物入れ	2	14.3 m <sup>2</sup>	
㉒階段室	2	29.4 m <sup>2</sup>	
㉓教材室	2	42.75 m <sup>2</sup>	
㉔図書館	2	89.9 m <sup>2</sup>	
その他 (廊下等)		506.62 m <sup>2</sup>	

※ 土地、建物面積は測量をしていないため、実際の面積とは一致しない場合があります。

※ 教室配置図は、別紙1のとおり

## ウ 設備

設備の現状は以下のとおりとなります。なお、詳細については現地確認やプロポーザル期間中に公開する図面等よりご確認ください。

- (ア) 幹線設備、電灯・コンセント設備、弱電・自火報設備、時計設備、放送設備等
- (イ) 給排水衛生設備、暖房設備、換気設備、給湯設備等
- (ウ) ガス設備（プロパンガス）※プロパンガスボンベなし
- (エ) 灯油タンク（ホームタンク型）
- (オ) 消防設備点検
- (カ) し尿浄化槽（合併分離接触ばっ気方式40人槽）
- (キ) 遊具、温室、飼育小屋、岩石園等
- (ク) インターネット回線：なし（光回線利用可能区域）

※ 電気設備、機械設備及び消防設備等は、閉校後の利用がないため、施設の規模にあった使い方をする際には、メンテナンスが必要になる可能性があります。

## 4 活用の条件等

### (1) 募集する事業

ア 本事業は、単に校舎を事業者に貸し付けるだけではなく、その効果として「**地域住民や子どもたちとの交流が促進されるなど、四賀地区の活性化につながる**」といった事業であることとします。

イ 従って、その事業が単なる倉庫や書庫、地域と何ら関わりのないものである場合の提案は、参加表明をすることができません。

### (2) 特記事項

ア 貸付けする校舎及びグラウンドを、一体的に活用し事業を実施することとします。

イ 指定避難所について

(ア) 校舎は引き続き市の指定避難所となるため、災害発生時は、避難所として開放することを条件とします。

(イ) 特に、給食室はその設備、備品について避難所施設として使用する場合があります。

(ウ) 市が必要と認める場合には、市の指示に従い、避難所の開設の協力を求めます。

(エ) 詳細については、市との協議により決定します。

### (3) 事業実施の条件

ア 現状の躯体、設備を活用することとし、後利用を目的とした工事等は、活用事業者が行うものとします。

イ 活用事業者が改修工事を実施する際は、事前に市及び関係機関と改修工事に関する協議、調整をしてください。

ウ 音楽等、近隣に音が漏れる可能性のある事業は、必要に応じて防音対策を行う等、騒音等のクレームが出ないように配慮してください。

エ 工事等の実施にあたっては関係法令等の確認及び関係機関の指導を受けたうえ、実施してください。

オ 建物の構造及び躯体に重大な影響を与えるような工事は認めません。

カ 事業開始後の天災地変等による損害に対しては、市は一切賠償を行わないこととします。

(3) 維持管理等について

ア 建物（校舎）全体に係る改修工事、電気、水道など施設インフラに係る工事、建築基準法適合工事（関係規定を含む）は、活用事業者の負担とします。

また、必要な法定点検についても活用事業者の負担とします。

イ 事業実施に係る光熱水費、修繕等の維持管理に係る経費については、活用事業者の負担とします。

ウ 土地、建物及びその他の設備の維持管理や経年劣化、故障、破損等に伴う設備の更新に必要な経費は、活用事業者の負担とします。

(5) 契約不適合責任について

活用事業者は、契約締結後、提案募集物件に数量の不足等、契約内容に適合しないことを発見しても、貸付料減額の請求、損害賠償の請求、契約の解除又は瑕疵修補の請求をすることができません。

(6) 原状回復義務について

ア 活用事業者は、契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、借り受けた施設を借り受ける前の状態に復元し、松本市に返還することとします。

イ ただし、活用事業者が自らの負担により、施設設備の改修等を行った場合、施設の取り壊しに係る契約満了の場合などについては、松本市の承認を得た上で、変更後の状態で返還することができることとします。

(7) 事業報告について

活用事業者は、各年度末に市への事業報告をすることとします。

また、活用事業や施設の維持管理方法について、市が随時、現地を確認します。

(8) その他留意事項等について

ア 物件の引き渡しは現状有姿のままで行いますので、必ず応募者ご自身で、事前に諸規制について調査確認を行ってください。

イ 物件の活用に関し、隣接土地所有地域住民等と調整が生じた場合は全て活用事業者において行っていただきます。

ウ アスベスト及びPCB使用電気機器

令和2年度に多目的ホール天井裏の鉄骨耐火被覆材について、アスベスト含有の調査を実施した結果、不検出でした。

ただし、軒天部分などアスベスト含有の建築部材を使用している可能性はありますので、解体・改修等の作業を行う場合は、留意してください。

なお、PCB含有の調査は未実施です。

エ 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物の調査等は未実施です。応募にあたり事前調査を希望される場合は、本市の承認を受けたうえで、応募事業者の費用負担により調査を実施していただくことは可能です。

オ 付属物等

五常小学校の記念碑など付属物については、現状のままとしてください。

また、防災行政無線については、貸付後も設置を継続していただくこととなります。ただし、管理については、松本市で行います。

カ 地元の事業等（地域の運動会など）で当該敷地を利用したい旨の申し出があった場合は、双方協議のうえ調整できるものとします。

キ グラウンドの敷地内には通路があり、地域住民が利用していることから、引続き通路として確保できるよう配慮してください。

## 5 応募資格等

本事業プロポーザルに応募できる条件は、次のとおりとします。

- (1) 直近1年間の市町村税、消費税及び地方消費税の滞納が無いこと。
- (2) 松本市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止要領及び松本市製造の請負、物件の供給等入札参加資格者に係る指名停止要領に掲げる指名停止要件に該当していないこと。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者（更生計画の許可の決定を受けた者及び再生計画の許可の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- (4) 失格  
申請者が次の要件に該当する場合は、失格とします。
  - ア 募集要項に定めた要件が備わっていないとき。
  - イ 提出書類に虚偽又は不正があったとき。
  - ウ 本件選定審査委員会委員、本件業務に従事する本市職員に対し、本件応募について個別に接触したとき。
  - エ 松本市暴力団排除条例（平成24年条例第3号）第2条に掲げる暴力団又は暴力団員及びそれらの利益となる活動を行う者
  - オ 未成年の方
  - カ その他市長が適当でないと認めたとき。
- (5) 事業実施に際し必要な資格・認可等の取得  
事業実施に際し法令等で定められている資格や許認可等については、事業開始までに取得することを提案書の中で明示すること。
- (6) 建築基準法、消防法等、建築基準関係法令の遵守  
現状の施設及び設備において、建築基準法、消防法等、建築基準関係法令で定める基準に適合する事業内容であること。

## 6 応募対象外事業

次に該当する事業の応募は受け付けません。また後日該当することが判明した場合は、その受付を遡って取り消します。

- (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7月10日法律第122号）第2条に該当する事業
- (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1項第2号に規定する団体が営む事業
- (3) 宗教または政治を主たる活動とする団体が営む事業
- (4) 上記の他、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

## 7 活用事業候補者決定までのスケジュール

募集要項配付	令和3年5月28日（金）～6月14日（月） 午前9時～午後5時まで
施設見学会	令和3年6月4日（金）～8日（火）の閉庁日を除くいずれかの日 ※ 申込みをいただいたところで調整します。 ※ <u>この他にも必要に応じ対応しますので、ご希望がありましたら、ご連絡ください。</u>
(施設見学会事前申込み)	令和3年6月3日（木）午後5時まで
質問受付	令和3年6月11日（金）～6月14日（月） 午前9時～午後5時まで
質問に対する回答	令和3年6月16日（水）
参加表明書提出期限	令和3年6月18日（金）午後5時まで
活用提案書受付期間	令和3年6月18日（金）～6月23日（水） 午前9時～午後5時まで ※ <u>閉庁日にご提出される場合は、事前にご連絡をお願いします。</u>
審査委員会の開催	令和3年6月29日（火）午前 ※時間等の詳細は、後日お知らせします。

## 8 応募方法

### (1) 募集要項の配布

#### ア 配付期間

令和3年5月28日（金）から令和3年6月14日（月）まで  
（窓口での配付は、土・日曜日、祝日を除く午前9時から午後5時まで）

#### イ 配布場所

〒390-8620 松本市丸の内3番7号（本庁舎2階）

松本市 総合戦略局 総合戦略室

電話 0263-34-3274 Fax 0263-34-3201

※ 募集要領については、松本市のホームページからもダウンロードできます。

《URL》 <http://www.city.matsumoto.nagano.jp/>

### (2) 参加表明書の提出

応募者は参加表明書を提出するものとします。参加表明書及び辞退書の様式は**別紙2（様式第1、2号）**に示すとおりとします。

#### ア 受領期間

令和3年6月18日（金）午後5時まで  
郵送又は持参による。郵送の場合は必着のこと。

#### イ 提出方法

1部を持参又は郵送（書留郵便に限る。）すること。

#### ウ 提出先

〒390-8620 松本市丸の内3番7号 本庁舎2階

松本市総合戦略局総合戦略室 担当：臼井

電話 0263-34-3274 Fax 0263-34-3201

### (3) 提出図書

次の書類について、正本1部、副本12部（複写可）を提出してください。

#### ア 参加表明書

(ア) **(別紙2：様式第1号)** 参加表明書（※副本12部）

(イ) **(別紙2：様式第3号)** 事業者の過去10年間の事業実績

#### イ 活用提案書

(ア) **(別紙3：様式第1号)** 活用提案書

(イ) **(別紙3：様式第2号)** 活用事業計画総括表

(ウ) **(別紙3：様式第3号)** 事業者代表者（事業担当者）の経歴等

#### ウ 活用提案の活用概要（運営事業提案書）

(ア) 事業概要及び活用プラン

(イ) 事業運営方法

(ウ) 教室の改修工事等計画

(エ) 維持管理計画

(オ) 事業収支計画

(カ) 運営体制

(キ) 資金計画（イニシャル、ランニング）

(ク) 事業スケジュール

(ケ) 事業に必要な資格、許認可の取得予定計画

#### エ 4-1)に該当することを証する書類

(ア) 市町村税に関し未納がないことを証する証明書

(イ) 消費税及び地方消費税課税業者にあつては、消費税及び地方消費税の未納がないことを証する証明書

※ 両面コピーとし、ページ番号をつけてください。

※ 提出書類の種類ごとに見出し（インデックス）を付けてください。

※ 文字サイズは、10ポイント以上としてください。

※ 事業の概要説明と特徴等を踏まえ、事業の着眼点や実施方針を簡潔に記載してください。

※ 活用提案書の無効

提出書類について、この書面及び別添の書式に示された条件に適合しない場合は無効とすることがあります。

### (4) 施設見学会

次のとおり施設見学会を開催します。出席の場合は申し込みが必要です。

ア 日時 令和3年6月4日（金）から8日（火）の閉庁日を除くいずれかの日  
※ 申込みをいただいたところで調整します。

イ 場所 旧松本市立五常小学校

ウ 申込方法 令和3年6月3日までに、電話、FAX又は電子メールにより、松本市総合戦略局 総合戦略室 担当 臼井 まで「団体等の名称」「代表者」「参加人数」を明示してお申し込みください。

エ 連絡先 電話：0263-34-3274 FAX：0263-35-2030

Eメール：[seisaku@city.matsumoto.lg.jp](mailto:seisaku@city.matsumoto.lg.jp)

※ 上記の日程以外でも、必要に応じて対応しますので、ご希望がありましたらご連絡ください。

(5) 募集要項に関する質問及び回答

募集要項等の質問を次のとおり受け付けます。(様式：別紙4)

- ア 受付期間 令和3年6月11日(金)から令和3年6月14日(月)まで
- イ 受付時間 午前9時から午後5時までとし、必ず送付後に電話で確認をしてください。
- ウ 受付方法 別添様式に必要事項を記載のうえ、電子メールにて送付してください。
- エ 回答方法 期間中受付をした全質問に対する回答を電子メールにて送付します。なお、質問者名は公表しません。
- オ 回答日 令和3年6月16日(水)

(6) 活用提案書の提出

- ア 受付期間 令和3年6月18日(金)から令和3年6月23日(水)まで  
(閉庁日にご提出される場合は、事前にご連絡をお願いします。)
- イ 受付時間 午前9時から午後5時まで
- ウ 提出先 〒390-8620 松本市丸の内3番7号 本庁舎2階  
電話：0263-34-3274 FAX：0263-35-2030  
Eメール：[seisaku@city.matsumoto.lg.jp](mailto:seisaku@city.matsumoto.lg.jp)

エ その他

- (ア) 提出書類は、必ず受付場所まで持参してください。(郵送、FAX、電子メール等による提出は不可)
- (イ) 提出図書の内容について、面接により聞き取りを行う場合があります。
- (ウ) 受付期間後の提出図書に関する変更及び追加は認めません。
- (エ) 提出図書のほかに、必要に応じて追加書類の提出を求めることがあります。

## 9 提出図書の取扱い

(1) 提出図書の著作権

本市が提示する書類の著作権は、松本市に帰属し、応募者の提出する書類の著作権は、応募者に帰属します。

(2) 情報公開等

受付期間の経過後は、応募をした全ての事業者名を公開します。提出図書は、松本市情報公開条例(平成13年条例第72号)に基づき公開することがあります。

(3) 第三者の著作権

提案書の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法に認められた場合を除き、当該第三者に承諾を得ておいてください。第三者の著作物の使用の責は、使用した参加者に全て帰するものとします。

(4) 提出書類の使用

市は、本プロポーザルの提案に関する事項の公表、展示、その他市が必要と認めるときに、提案書が無償で使用することができるものとします。

また、提案書に含まれる第三者の著作物の公表、展示等に関しては、使用した参加者が当該第三者に承諾を得ておいてください。

## 10 審査

### (1) 審査委員会

活用事業候補者等の選定審査は、市内委員及び四賀地区から選出された委員により組織された審査委員会にて行います。

### (2) 審査項目

提案内容は、本事業募集要項に基づいたものとします。よって優れた事業収支計画であっても、本事業の条件等にそぐわない場合は採用せず、あくまでも以下の事項を総合的に判断するものとします。

ア 同種又は類似事業の実績内容

イ 運営能力及び提案内容の実現性

ウ 提案内容の採算性（持続性）

エ 提案内容のクオリティ

オ 地域住民や子どもたちとの交流が促進されるなど、四賀地区の活性化につながる提案

カ 事業への取組み意欲

キ 借受希望価格

### (3) 審査基準

ア 評価項目ごとの評価を数値化したものを各評価項目のウェイトに乗じて得た数値の合計値により評価を行います。市で定めた基準値以上の評価となった場合、活用事業候補者として特定します。

イ 複数の事業者の参加表明があり、かつ両事業者ともに基準値をクリアしている場合は、優位に評価された者を特定することとします。評価の合計が同点となった場合には、◎評価の多い者を優先して扱います。

◎＝特に優れている、○＝優れている、△＝多少問題あり、×＝問題あり

### (4) 審査方法

ア 審査委員会において提出図書による書類審査及びプレゼンテーションによる審査を行うこととします。

イ プレゼンテーションでは、提出図書の内容を審査委員に説明し、同委員の質問に回答するものとします。

ウ プレゼンテーションの時間、場所等の詳細については、該当申請者に対して書面で通知しますが、概ね1事業者につき、プレゼンテーション20分、質疑応答10分の計30分を予定しています。

エ 審査委員会では、五常小学校の後利用プロポーザルについて地域への貢献度、技術力、経験、創造性等について総合的に審査を行い点数化します。最も評価点（各委員の評価点の合計）が高いものを優先交渉権者、次に高いものを次点者として選定します。

オ 審査結果については、提出図書を提出した応募者全員に対して通知します。

## 11 契約の締結等について

### (1) 契約の締結について

- ア 審査委員会による審査の結果、優先交渉権者となった者と契約に係る手続き等について協議を行い、合意後、契約を締結するものとします。
- イ 期限までに契約を締結できない場合、優先交渉権者に代わって次点者と協議を行い、契約を締結できるものとします。

### (2) 契約期間等について

- ア 契約の日から5年間とし、双方の協議により更新できるものとします。
- イ 事業開始期日は、契約締結後、施設の準備が整い次第としますが、双方協議のうえ調整できるものとします。
- ウ 貸付料は、事業開始時より生じるものとし、工事期間中の賃借料は免除します。

### (4) 貸付料の額について

- ア 松本市財務規則第188条で定める額を基準としますが、事業者の提案による借受希望価格をもって、随意契約を締結します。（別表1、2参照）
- イ 借受希望価格は、審査項目の対象となります。

### (5) その他

- ア 契約締結時までに、参加資格に該当しなくなった場合は契約しないこととし、この場合、市は一切の損害賠償を負わないこととします。
- イ 契約金額によって議決を要する場合は、議決を経てから本契約を締結することとなります。

## 12 その他・留意事項

### (1) 申請の辞退

申請受付後に辞退する場合は、辞退届（別紙2（様式第2号））を提出してください。

### (2) 申請に関する費用負担

提案書等の作成費、旅費、その他本事業プロポーザルに関して要した一切の経費は、参加者の負担とします。

### (3) 校舎設計図の閲覧

校舎の設計図は次のとおり閲覧できます。

- ア 閲覧場所 教育部学校教育課（大手事務所4階）
- イ 閲覧時間 令和3年5月28日（金）から令和3年6月23日（水）  
午前9時から午後5時まで
- ウ 閲覧図書 五常小学校改築工事設計図

## 13 問合せ先

〒390-8620 松本市丸の内3番7号 本庁舎2階  
電話：0263-34-3274 FAX：0263-35-2030  
Eメール：[seisaku@city.matsumoto.lg.jp](mailto:seisaku@city.matsumoto.lg.jp)

松本市総合戦略局総合戦略室 担当 室長 近藤 潔  
次長補佐 臼井 美保

別表 1

用途区分	貸付区分	年間の貸付料の算定方法
非営利用	土地	土地の固定資産税課税標準相当額×3%
	建物	(建物の固定資産評価額×6%×消費税率) + (貸付建物底地の固定資産税課税標準相当額×3%)
	建物及び敷地	(建物の固定資産評価額×6%×消費税率) + (土地の固定資産税課税標準相当額×3%)
営利用	土地	土地の固定資産税課税標準相当額×4%
	建物	(建物の固定資産評価額×6%×消費税率) + (貸付建物底地の固定資産税課税標準相当額×4%)
	建物及び敷地	(建物の固定資産評価額×6%×消費税率) + (土地の固定資産税課税標準相当額×4%)

※ 松本市財産貸付事務取扱要領 別表 1 (第 6 条関係)

別表 2

## 基準貸付料 (年額)

用途区分	貸付区分	基準貸付料
非営利用	建 物	8,072,247 円
	土 地	550,756 円
	合 計	8,623,003 円
営利用	建 物	8,072,247 円
	土 地	734,342 円
	合 計	8,806,589 円

