

川俣町公有財産利活用事業（旧富田小学校） 提案要件書

1 事業の目的

本町では、統合され閉校となった小学校や閉園となった幼稚園等をはじめとする公有財産について有効な利活用を図っていくこととしている。このことに基づき、川俣町公有財産利活用事業（以下、「本事業」という。）に係る提案要件書（以下、「本要件書」という。）を定め、審査により、本事業の実施における町の方針に最も合致した事業者を選定し、共に事業の推進を図ることを目的とする。

2 本要件書の位置付け

本要件書は、未利用の公有財産の利活用により、地域及び町の活性化に繋がる事業を実施する事業者を選定するにあたって公表するものであり、本事業への提案を希望する事業者においては、本要件書の内容を踏まえて、審査に必要な応募書類等を提出することとする。

なお、本要件書に関する質問書に対する回答書に相違がある場合は、その回答書を優先する。

事業の優先交渉権者の決定にあたっては、提案事業の審査により選定し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とする。

優先交渉権者は、事業実施に関して、要件書に沿って内容の検討、協議を行い相互に有効かつ効果的な協定をもって契約に反映させるものとする。

3 利活用に係る物件の概要

(1) 施設名

旧富田小学校

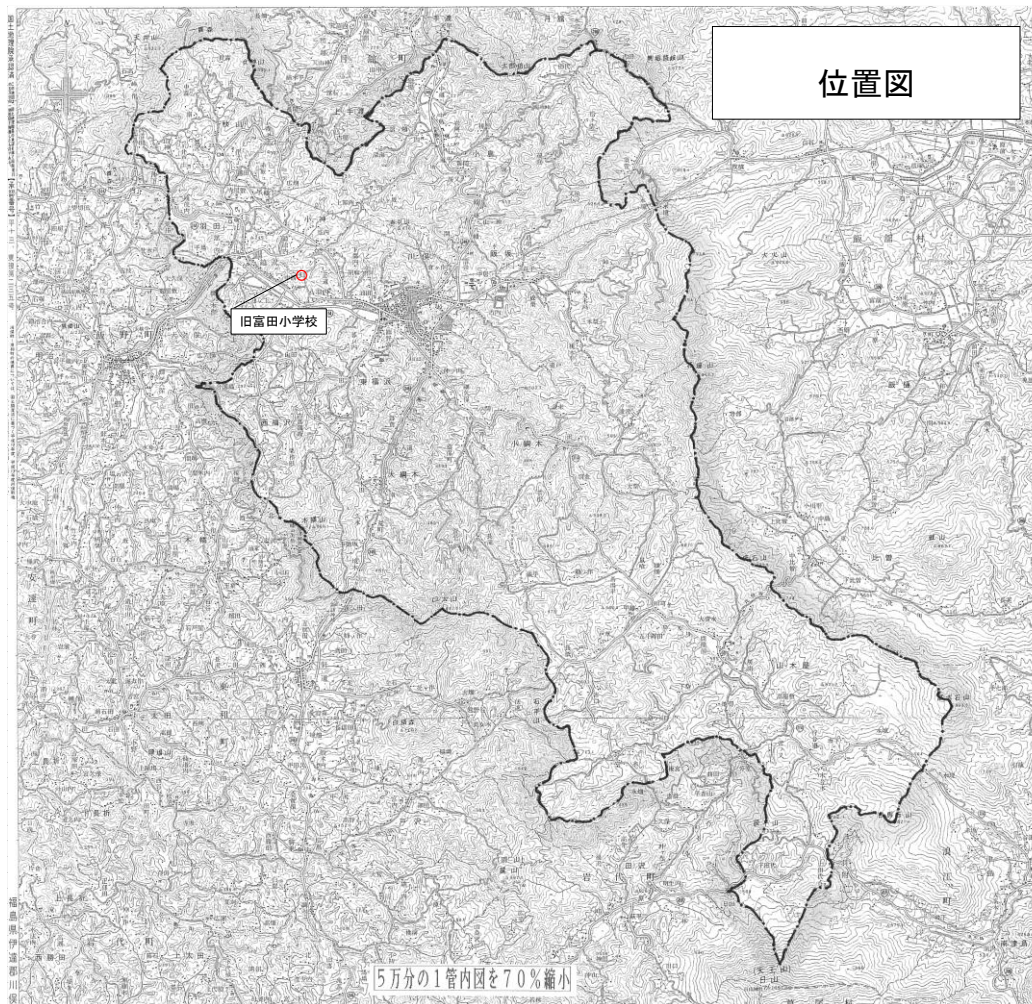
(2) 所在地

福島県伊達郡川俣町大字鶴沢字林山18番地

(3) 交通アクセス

JR 福島駅から車で約30分

JR 松川駅から車で約20分



(4) 土地

①対象面積 川俣町大字鶴沢字林山 18 番 外 39 筆 27,884 m²
(グラウンド含む)

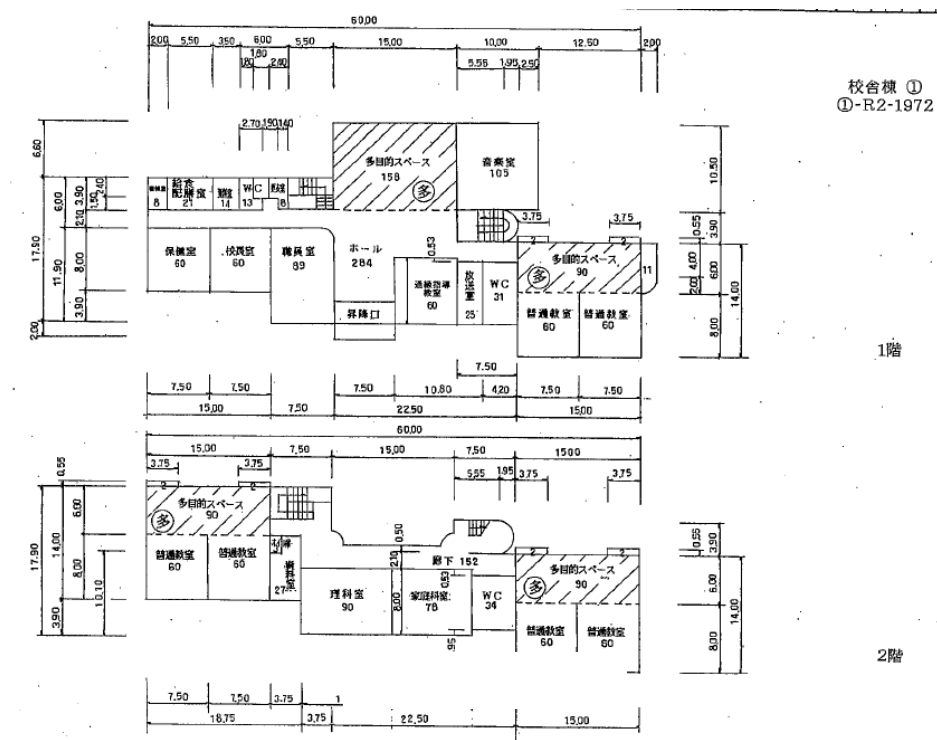
②概要

用途地域	都市計画区域（用途地域無指定）
接面道路状況	西側：7.3m（町道幅員）
埋設物	地下埋設物有り 合併浄化槽：校舎北側
埋蔵文化財	文化財保護法(昭和 25 年法律第 214 号)第 93 条に基づく 「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しないが、遺跡等が発見された場合には文化財保護法第 96 条に基づく届出が必要となる。
土壌汚染	・土壌汚染法（平成 14 年法律第 53 号）第 6 条に基づく 「要措置区域」及び同法第 11 条に基づく「形質変更時要届出区域」には指定されていない。 ・水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）に基づく特定施設には指定されていない。

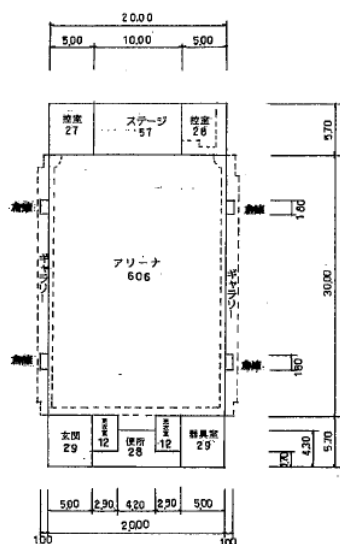


(5) 建物

種別	構造	階数	延床面積	建築年月日
校舎	RC	2	1972 m ²	平成元年 3 月
体育館	SRC	1	835 m ²	平成元年 3 月



屋内運動場 ②
②-S1-835



(6) 設備

名称	設置状況、規格等	備考
電気	既設配線使用可	
上水道	既設配管使用可	
污水处理	既設合併浄化槽使用可	型式：日光、容量 15,000 m ³ （75 人槽）
雨水処理	雨水調整施設等なし	事業者の責任において関係法令に基づいた設備を検討し設置してください。
ガス	プロパンガスのみ	都市ガスの供給無し
空調設備	既設設備使用可	
換気設備	既設設備使用可	
消防設備	既設設備使用可 ※動作は未確認	事業者の責任において関係法令に基づいた設備を検討し設置してください。
通信設備	既設設備使用可	
機械警備	なし	事業者の責任において、不法侵入等の防止策を講じてください。

(7) 地域活動に伴う施設の開放及び利用の状況

現在、地域住民で組織する団体等に対して施設開放は行っていない。従って利用の状況もない。

(8) 「川俣町地域防災計画」における防災拠点としての指定状況

災害対策基本法第 49 条の 7 により指定される指定避難所及び同法第 49 条の 4 で指定される指定緊急避難場所となっている。

(9) ドクターヘリ臨時離発着場の指定状況

現在、指定されていない。

(10) 石綿（アスベスト含有）の有無

石綿の使用については不明のため、改修を行う際には調査を推奨。

(11) PCB 使用電気機器の有無

PCB 使用電気機器の設置はされていない。

4 提案する事業に関して付する条件

本事業への提案にあたり定める条件は次のとおりとする。

- (1) 応募者が、施設の改修計画を立て、整備・維持管理し、事業を運営すること。
- (2) 近隣施設との相乗効果が見込め、地域コミュニティの推進及び地域活性化に資する事業であること。
- (3) 事業の継続性が高いこと。
- (4) 本施設が立地する地域の状況、環境及び近隣住民に十分配慮すること。
- (5) 施設利活用計画策定及び運営にあたっては、環境、福祉、防災、防犯等に考慮した計画であること。
- (6) 事業所の開所及び施設の改修・運営にあたっては都市計画法や建築基準法、消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。
- (7) 当町の利活用の方針及び地域住民の意見を反映した事業計画を策定すること。

5 貸付条件

区分	内容
貸付者（所有者）	川俣町
対象施設	校舎、体育館及びその敷地
契約の種類	賃貸借契約
貸付期間	貸借契約締結から5年以上
貸付面積	土地：27,884 m ² 建物：①校舎 1,971.64 m ² （延床面積） ②体育館 846.41 m ² （延床面積）
貸付対象面積	上記貸付面積の全てとする。 （一部（部分）貸付は不可とする。）
貸付料	原則有償となるが、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第4条に該当する事業である場合、無償貸付又は減額貸付が可能となる。
引き渡しの状況	現況の引き渡しを基本とする。
施設整備時の設計図書と現況との相違による不適合責任	事業者が貸付物件について施設整備時の設計図書と現況に相違があり不適合の存在が明らかになった場合であっても、町は貸主としての不適合による責任を負わないものとする。
貸付契約において事業者が負担する費用	①契約に関する費用 ②建物等の修繕、更新、改修に係る工事や用途変更に要する費用 ③光熱水費及び調整池を含む施設の維持管理費等に要する費用（初年度においては引き渡し日以降） ④法令又は条例で定められている各種検査、点検に要する費用 ⑤建物保険料 ⑥事業期間中における破損等に要する修繕費用 ⑦敷地内の樹木伐採や除草等の維持管理に要する費用 ⑧原状回復に要する費用

6 利活用上の制約等

(1) 既存施設の改修等に係る事前協議

既存施設の改修並びに敷地内への新たな建物又は工作物の設置を行う場合は、事前に町と協議すること。また、事業実施にあたり、物置、フェンス等の軽微な建物及び工作物が必要な場合も同様とする。

(2) 地域住民との関係

応募者は、下記に記載する内容を遵守すること。

- ①本施設が立地する地域の状況、環境及び近隣住民に十分配慮すること。
- ②地域環境に与える影響（日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気、景観、交通渋滞等）に十分配慮すること。
- ③事業実施にあたっての事前説明等、地域住民等に対しては誠実に対応し、円滑な事業環境の構築を図ること。

(3) 法的制限等

①都市計画法上の制限

都市計画区域（用途地域無指定）で可能である事業内容であること。

②建築基準法等の遵守

用途変更や大規模な改修の実施にあたっては、関係法令等を遵守し実施すること。

③構造上の制限

本施設の構造に重大な影響を与えるような改造工事は実施しないこと。ただし、構造上の問題を生じさせない場合においては、施工内容を町と協議し、合意のうえ実施すること。

④供給処理

下記の(ア)から(エ)について改修を行う場合は事前に町と協議することとし、事業者自らの責任と費用負担により行うこととする。

(ア) 上水道

建築物の用途変更に際しての水道工事等

(イ) 浄化槽

建築物の用途変更に際して、浄化槽を新たに設置する場合等

(ウ) 電気及び電話

電気及び電話の引き込みが新たに必要となる場合等

(エ) ガス

新たにガスの使用をする場合等

※火気の使用に関しては、消防法の届けについて伊達地方消防組合消防本部に相談すること。また、当町は都市ガスの供給がないことから、プロパンガスの使用についてはガス供給事業者と協議のうえ実施すること。

⑤地中障害物等

事業の支障となる地中障害物等が存在した場合は、関係法令等を遵守し、事業所自らの責任と費用負担により行うこと。

⑥埋蔵文化財調査

文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）第 93 条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しないが、遺跡などが発見された場合には、必要に応じて文化財保護法第 96 条に基づく届出を提出すること。

⑦石綿（アスベスト含有）の有無

石綿の使用については不明のため、改修を行う際には調査を推奨。

⑧看板等の設置や景観への配慮

看板等を設置する場合、あるいは既存建物の外観の変更を行う場合は、施工前に町と協議し、その可否について判断し行うこと。

（４）その他

①敷地内の立木等について

敷地内の記念碑や記念樹をなるべく残すような活用方法とし、移設する際には町と事前に協議し、可否について判断し行うこと。

②その他

関係法令や条例等による制約は、本要件書に記載する限りではないため、事業所自らの責任において、適宜、関係法令を所管する窓口にご相談・確認を行い適法となるように提案する事業の検討をおこなうこと。

（５）契約に関する事項

町と事業者が締結する基本協定及び物件の貸付に関する契約の主な内容は次のとおりとする。

①基本協定

（ア）町は、町及び事業者の双方協議事項、権利義務等についての基本的事項を定めることを目的に、優先交渉権者と基本協定を締結し、当該契約をもって、本事業の実施事業者（以下、「事業者」という。）となるものとする。

（イ）優先交渉権者に選定された応募事業者を契約当事者とする。

応募グループが優先交渉権者に選定された場合は、提案する事業を目的として応募したグループが新たに設立する法人等を契約当事者とする。

（ウ）優先交渉権者と基本協定を締結できない場合は、次点交渉権者と交渉を行う。

（エ）優先交渉権者は事業実施に関しての検討、見直しを行い、基本協定締結に向けて、町が開催する地域説明会に出席し、事業概要等の説明を行い、地域住民の理解を得るものとする。

- (オ) 協定上の地位を第三者に譲渡することはできないものとする。
- (カ) 基本協定書により、町及び事業者は協議を行い、本要件書並びに提案する事業の趣旨に反しない限りにおいて、合意により本事業の実施に関し、必要な事項（以下、「追加合意事項」という。）を定めることができる。なお、追加合意事項は町及び事業者が作成する文書によらなければその効力が発生しないものとする。

②土地及び建物の貸付けに係る契約

- (ア) 町は事業者による手続き等の完了後、応募書類内容、基本協定、基本協定書に基づき追加合意事項に基づき速やかに、事業者と物件の貸付けに係る契約を締結するものとする。
- (イ) 原則有償となるが、財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第 4 条に該当する事業である場合、無償貸付又は減額貸付が可能となる。
- (ウ) 優先交渉権者と契約を締結できない場合は、本要件書 6 の（５）の①についても不成立とみなし、同項目の協定も含めて、次点交渉権者との交渉を実施することとする。

③契約の解除

(ア) 事業者の債務不履行等による場合

町が次の事由に該当すると認めるときは、基本協定を解除し、物件の貸付契約を締結しない。また、既に締結していた場合これらの契約を解除することができるものとする。

- (a) 事業者が資格を偽る等不正な行為により本対象物件を借り受けたとき。
- (b) 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。
- (c) 事業者が破産手続開始、民事再生手続開始、特別清算開始、会社更生手続開始若しくはこれに類する法的倒産処理手続の申し立てを受け、又はこれらを自ら申し立てたとき。
- (d) 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の立てを受けたとき。

なお、(a) ～ (d) により町が基本協定及び物件の貸付けに係る契約締結を解除し、町に損害が生じたときは、事業者はその損害を賠償しなければならない。

(イ) 不可抗力又は法令改正による場合

不可抗力又は法令改正により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認めるときは基本協定を解除し、物件の貸付けに係る契約を締結しない、または既に締結していた場合これらの契約を解除できるものとする。