

**南相馬市旧八沢小学校及び旧八沢幼稚園
施設利活用公募型プロポーザル実施要領**

令和8年5月

南相馬市総務部公有財産管理課

【 目 次 】

1	本事業の目的	1
2	募集概要	1
	(1) 事業の内容	1
	(2) 未利用公共施設等の概要	1
	(3) 南相馬市の特徴	9
	(4) 鹿島区の特徴	9
	(5) 立地的特徴	9
	(6) その他注意事項	10
	(7) 利活用の態様	11
3	募集する事業等	14
	(1) 事業の概要	14
	(2) 事業提案の条件	14
	(3) 事業提案の内容	14
	(4) 排除する用途等	14
4	応募スケジュール	15
	(1) 募集等のスケジュール	15
	(2) 応募手続きの公表	16
	(3) 現地説明会	16
	(4) 質問受付及び回答	17
	(5) 参加申込及び企画提案書の提出	17
	(6) 1次審査プレゼンテーション日程通知	19
	(7) 地区住民への意見聴取	20
	(8) 地区住民説明会	20
5	応募資格	20
	(1) 応募者の構成等	20
	(2) 応募者の資格要件	20
6	譲渡（又は貸付）先候補者の審査・選定	21
	(1) 選定方法	21
	(2) 審査内容	21
	(3) 審査基準及び配点	22
	(4) 点数の付与方法	23
	(5) 最優秀選定者の選定方法	23
	(6) プレゼンテーション	24
	(7) 審査結果の通知	24
	(8) その他留意事項	24

7	契約	25
	(1) 契約の締結	25
	(2) 物件の引渡し	25
	(3) 事業報告及び実地調査	25
	譲渡	
	(3) 契約保証金	25
	(4) 譲渡に係る費用負担	25
	(5) 譲渡の禁止	26
	貸付	
	(6) 物件の貸付における利用事業者の費用負担	26
	(7) 原状回復及び返還	26
8	支援制度（補助金）	27
9	参考	28
10	問合せ先	28

1 本事業の目的

南相馬市では、将来の人口推計や財政状況を見据え、用途廃止となった公共施設等については、地域の活性化や雇用機会の確保など多様な地域ニーズや行政課題に的確に対応可能な民間事業者の活用を通じ、まちづくりを進めることとしています。

少子化等を背景に用途廃止となった旧八沢小学校及び旧八沢幼稚園の利活用にあたっては、このことに加え、施設が地域コミュニティの核として親しまれてきた施設であることを踏まえ、単なる価格競争による施設等の売払いなどではなく、民間事業者の施設利用に係る事業提案を広く募り、事業の実現性、地域課題の解決や地域貢献度などを総合的に評価し、事業者を選定する「公募型プロポーザル方式」を採用します。

公募型プロポーザル方式の審査においては、地域と事業者の協調が図られ、より良い提案を作り上げるため2段階審査を行います。

具体的には、1次審査を通過した事業者については、市が事業者作成のPR資料を地域に配布し意見集約を行い、事業者にフィードバックします。事業者は、地域の意見等を踏まえて提案を再検討し、2次審査に臨むこととします。

2 募集概要

(1) 事業の内容

本事業では、公募型プロポーザルにより選定された事業者が優先交渉権を有する者として、未利用公共施設等の土地及び建物の売買契約又は賃貸借契約を締結します。

(2) 未利用公共施設等の概要

A 旧八沢小学校

ア) 土地

所	在：鹿島区南屋形字北原32番1(仮)・32番2(仮)
地	目：学校用地(現況地目：宅地)
面	積：11,344㎡(実測面積：11,344.59㎡)
土地利用規制	：都市計画区域(線引きされていない区域)
建蔽率・容積率	：60%・200%

イ) 建 物 (未登記)

所 在 : 鹿島区南屋形字北原 3 2 番地の 1 (仮)

	①校 舎	②屋内運動場	③屋外プール
種 類	校 舎	体育館	更衣室・プール
構 造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
床面積	1 F : 995.00 m ² 2 F : 882.00 m ²	1 F : 974.05 m ² 2 F : 170.06 m ² 渡り廊下 : 21.86 m ²	更衣室外 : 64.00 m ² 屋外プール : 約 1,105 m ²
建築年	平成 1 7 年 3 月	平成 2 2 年 1 0 月	平成 1 0 年 3 月

○施設 (建物) 修繕履歴

施設名称	施設修繕年度	工事区分	修繕・改修内容	費用(千円)
校舎	平成 23年度	下水道設備	浄化槽設置工事(震災で農業集落排水施設が被災し、下水道が使用できなくなったことから)	14,910千円
校舎	平成 24年度	空調設備	空調設置工事(機械・電気工事は別発注) 鹿島小と併せて発注だったことから、直工費の割合で案分機械: 8,495,644円 電気:5,234,691円	13,730千円
校舎	平成 26年度	その他	二階木製テラス及びプール修繕工事 校舎2階木製テラス改修(ウッドデッキ材の張替)、プールサイド 吸水マット修繕、プール観覧席屋根鉄柱塗装	12,636千円
校舎	平成 27年度	その他	特別支援教室改修工事 木製学校間仕切壁等設置	6,782千円
屋内運動場	平成 29年度	その他	体育館外壁改修工事 Vカットシーリング、外部防水塗装修繕	2,840千円
プール専用附属棟	平成 30年度	その他	プールベンチ等改修工事 プールベンチ座面及び下地新設、プール北側フェンス更新	3,348千円
校舎	平成 30年度	電気設備	非常通報装置設置工事 鹿島小と併せて発注だったことから、直工費の割合で案分	4,309千円
校舎	令和 4年度	下水道設備	下水道接続工事(福島県沖地震により圧送ポンプが破損し浄化 槽で汚水を処理できなくなったことから)	671千円

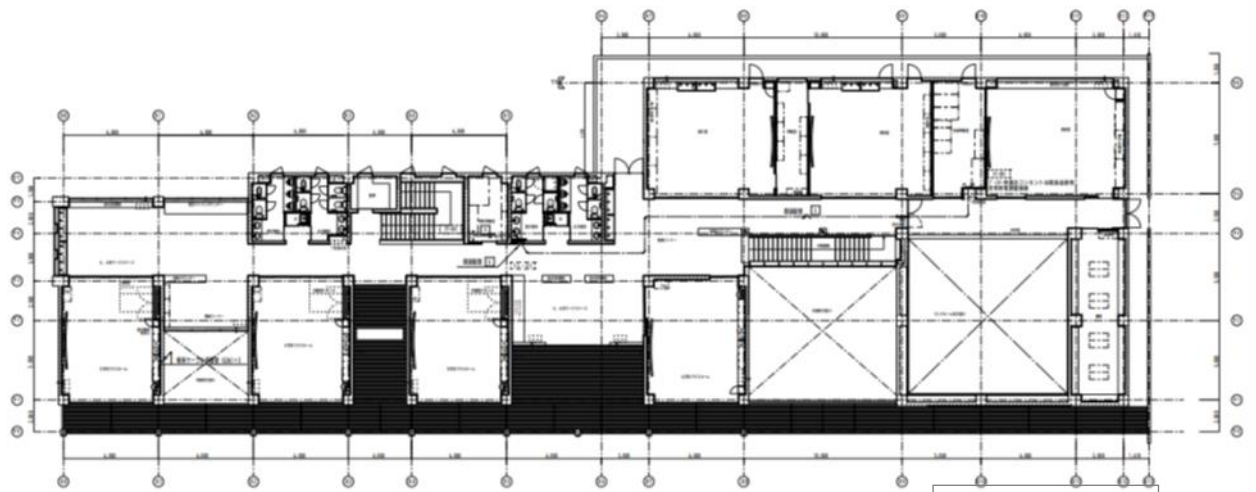
○位置図



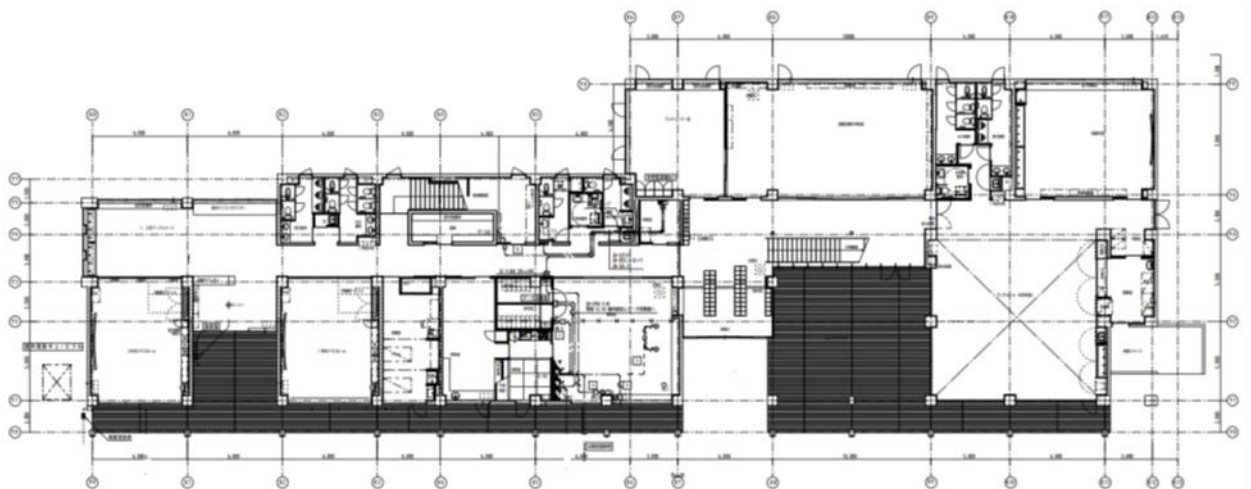
○施設配置図



①旧八沢小学校校舎

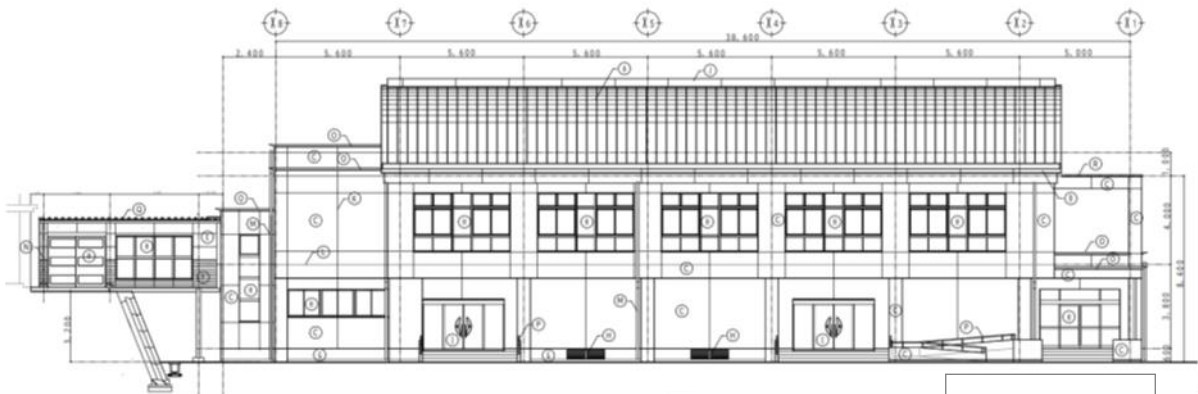


2階 平面図

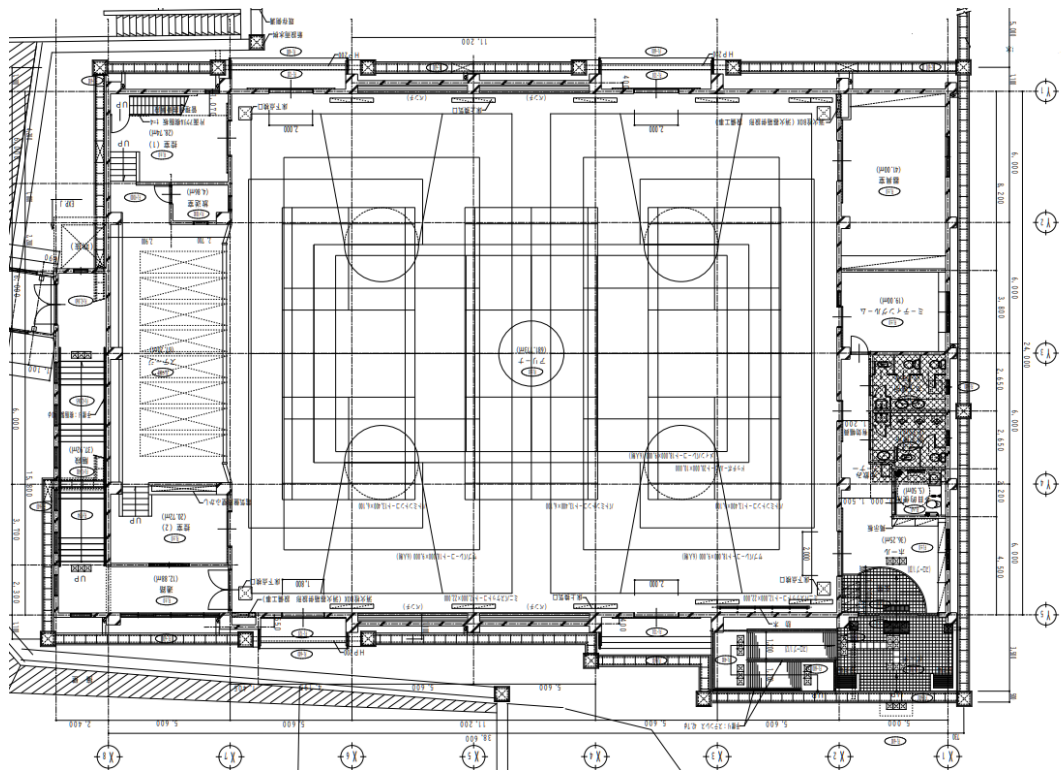


1階 平面図

②旧八沢小学校屋内運動場

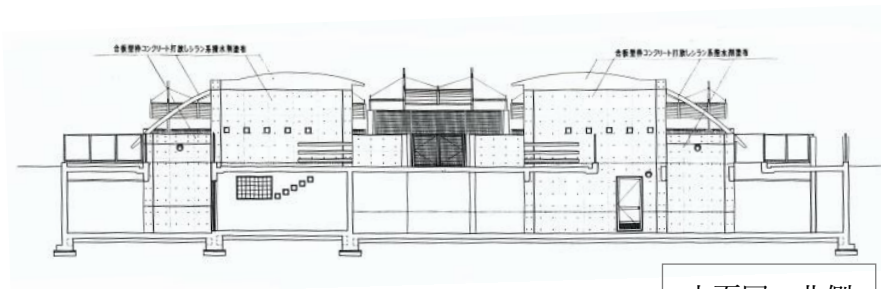


西側立面図

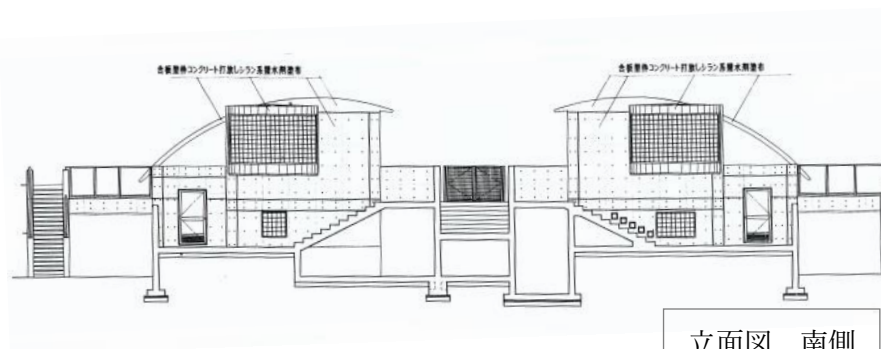


平面図

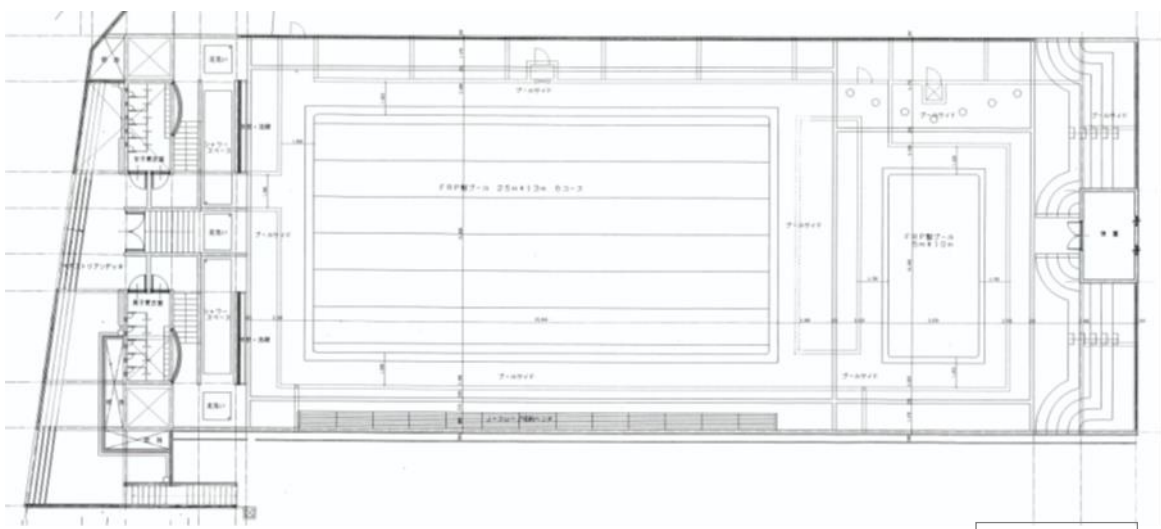
③屋外プール



立面図 北側



立面図 南側



平面図

B 旧八沢幼稚園

ア) 土地

所 在：鹿島区南屋形字北原34番1・32番3(仮)・
34番1先

地 目：学校用地(現況地目：宅地)

面 積：2,773m²(実測面積：2,773.3m²)

土地利用規制：都市計画区域(線引きされていない区域)

建蔽率・容積率：60%・200%

イ) 建物(未登記)

所 在：南相馬市鹿島区南屋形字北原32番地

種 類：園舎

構 造：鉄骨造

床 面 積：1階 385.00m²

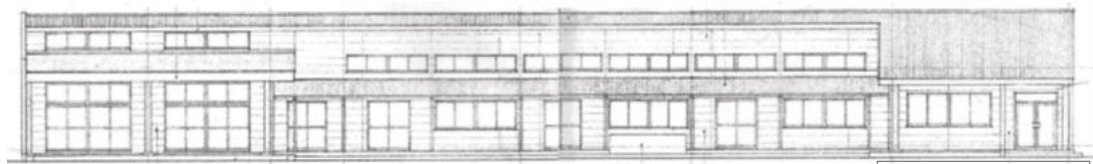
建 築 年：昭和57年3月

※施設(建物)修繕履歴

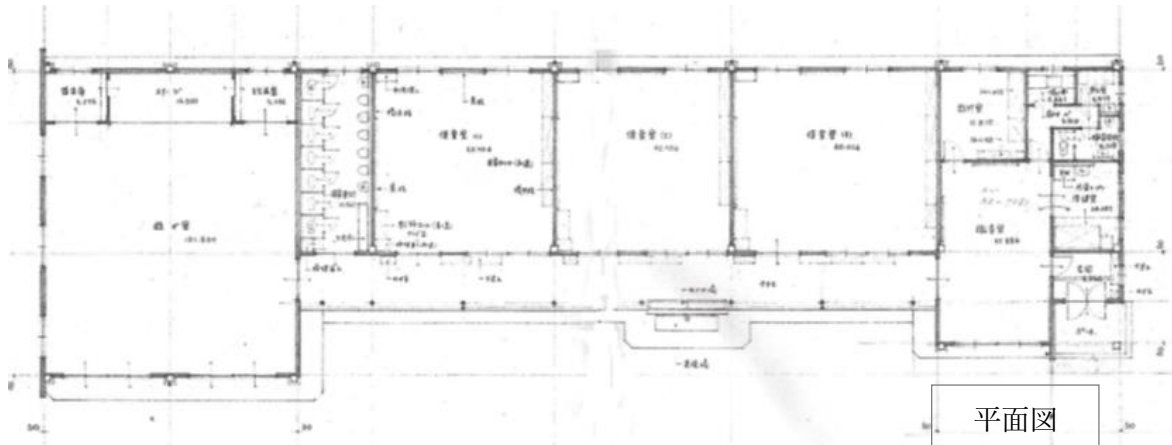
施設名称	施設修繕年度	工事区分	修繕・改修内容	費用(千円)
園舎	平成23年度	その他	遊戯室屋根改修工事	672千円
園舎	平成24年度	その他	通路庇 柱腐食部切断加工工事	343千円
園舎	平成25年度	空調設備	エアコン入替工事	843千円
園舎	平成26年度	その他	幼児用トイレブース修繕工事	991千円
園舎	平成27年度	下水道設備	施設排水修繕	492千円
園舎	平成28年度	水道設備	給湯室流し台取替修繕	136千円

施設外観





南側 立面図



平面図

C その他

○設備等

各設備については、令和7年12月に開催したサウンディング型市場調査の現地説明会時に一部使用していますが、物件の引渡しまで各設備が正常に機能することについて保証することはできません。

太陽光発電設備の一部に故障箇所があり、使用できない状態です。使用するためには、修繕を行う必要があります。

プールのろ過装置が取り外されていますので、使用する際は、新たに設置する必要があります。

園舎の屋根材はアスベスト含有の形成板（レベル3）になります。現状でアスベストが飛散するような状況にはありません。

○七千石用水路

校舎敷地内に農業用水路（七千石用水路）が敷設（暗渠）され、現在も使用されています。なお、今後も農業用水路として市が管理しますので、行政財産使用許可手続きを行って頂くことで、当該水路分を含め、施設の活用を頂けます。

○防災関係

平成22年1月に旧八沢小学校校舎北側の土地が土砂災害防止法に基づく「土砂災害特別警戒区域」に指定され、住宅宅地分譲や災害時要援護者関連施設（社会福祉施設、学校、医療施設）の立地を目的とした土地の区画形質を変更する開発は、安全確保のための県知事の許可が必要となります。

○留意事項

施設の用途を変更する場合は建築確認の用途変更等の手続きが必要になります。また、3,000 m²以上の敷地において、土地の区画形質の変更を行う場合は開発協議が必要となります。

(3) 南相馬市の特徴

- ア) 自然環境と気象：夏は涼しく、冬は温暖な穏やかな気候に恵まれています。太平洋に面しており、海や山が近く、四季折々の自然を楽しむことができます。特に、北泉海岸や烏崎海岸はサーフィンの名所として知られ、年間を通じて良好な波のコンディションが魅力です。
- イ) 観光・文化：千年以上の歴史を持つ国指定重要無形民俗文化財「相馬野馬追」は、馬を使った神事で、毎年5月末の土・日・月に開催され、全国各地から多くの観光客が訪れ、甲冑を纏った騎馬武者の様子は壮観で地域の文化を象徴しています。
- ウ) 歴史・復興：東日本大震災や原発事故の影響を受けましたが、復興に向け「100年のまちづくり」を目指し、新産業（ロケット産業・宇宙産業）の集積や若手企業家の支援に取り組み、こどもの医療費無料化等に子育て支援、移住者受入れ支援策を充実させ、住みたい田舎ベストランキング第1位を受賞しました。

(4) 鹿島区の特徴

南相馬市の北部に位置し、清流・真野川が潤す自然豊かなエリアです。「相馬野馬追」の舞台の一つとなっており、地域には千年以上の歴史を誇る由緒ある神社仏閣が点在するなど、歴史と伝統が息づいています。また、常磐自動車道「南相馬鹿島スマート IC」やJR常磐線「鹿島駅」を有し、仙台圏や首都圏への広域アクセスにも優れている地域です。

(5) 立地的特徴

- 南相馬市北東部に位置し、最寄り駅のJR常磐線鹿島駅から約2.8 km(以下道路距離)
- 常磐自動車道相馬鹿島 SIC から約6.1 km
- 最寄りの商業施設(ダイユーエイト鹿島店)まで西方約2.4 km
- 仙台空港まで(常磐自動車道経由)約60 km
- 福島ロボットテストフィールドまで南方約12.7 km

(7) 利活用の態様

ア) 利活用（譲渡又は貸付）の方法

土地	有償譲渡（又は有償貸付）※1（条例による奨励措置）
建物	有償譲渡（又は有償貸付）※1（条例による奨励措置）
備品等	引渡し時点で施設に有する備品及び消耗品の全てを現状有姿で無償譲渡します。
その他	貸付とする場合の期間は原則10年とし、契約を更新する場合は新たな契約とします。

※1 南相馬市未利用公共施設利活用促進条例に基づく奨励措置

		経過期間		経過期間	
		1年～3年	4年～10年		11年目以降
貸付	無償貸付	【減額貸付／固定資産税相当額】		【減額貸付／固定資産税相当額の2倍】	
		貸付料			貸付料
		建物：評価額×1.4%			建物：評価額×2.8%
		土地：評価額×1.4%			土地：評価額×2.8%
		【参考： これまでの貸付料】		【建物の無償譲渡】	
		貸付料			
		建物：評価額×6.0%		【土地の減額譲渡】	
		土地：評価額×4.0%			
譲渡	【建物の減額譲渡】		評価額の10分の1の価格		
	※土地の減額譲渡はありません		評価額の10分の1の価格		

イ) 譲渡（又は貸付）額

譲渡契約（又は賃貸借）の金額は、下記の最低売買価格（又は最低貸付価格）以上で事業者が提案した価格（提案価格）を基に南相馬市未利用公共施設利活用促進条例（以下「条例」という。）を適用して算定した価格とします。

なお、貸付は貸付開始から36月分は無償貸付とし、無償貸付以降の貸付料は、提案された価格を基に条例で算定した価格との比率による貸付料を算定します。

【提案価格】

- ・下記の最低売買価格、最低賃貸借価格は、条例の適用がない場合の本来の価格となります。
- ・公募型プロポーザルにおける事業者の提案価格は、譲渡の場合、下記の最低売買価格、賃貸の場合、最低賃貸借価格以上の提案とします。
- ・最低賃貸借価格は、通常、市が土地建物を賃貸借する場合の金額として、財産評価額に土地は4/100、建物は6/100を乗じた金額を表示しています。

最低売買価格 (提案価格)	土地	旧小学校：21,055,557円
		旧幼稚園：5,147,243円
	建物	旧小学校校舎：61,000,000円
		旧小学校体育館：64,000,000円
旧小学校更衣室・便所・機械室(プール)：1,000,000円		
	旧幼稚園園舎：0円	
最低賃貸借価格 (提案価格)	土地	旧小学校：1,763,435円/年
		旧幼稚園：443,727円/年
	建物	旧小学校校舎：16,334,404円/年
		旧小学校体育館：10,917,536円/年
旧小学校更衣室・便所・機械室(プール)：507,594円/年		
	旧幼稚園園舎：881,195円/年	

【実際の譲渡価格】

○即時譲渡・賃貸から10年以内の譲渡価格

- ・条例の適用により、建物の価格が提案価格の1/10になります。(土地の減額措置はありません。)

最低売買価格 (実譲渡価格)	土地	旧小学校：21,055,557円
		旧幼稚園：5,147,243円
	建物	旧小学校校舎：6,100,000円
		旧小学校体育館：6,400,000円
旧小学校更衣室・便所・機械室(プール)：100,000円		
	旧幼稚園園舎：0円	

○建物の全部について10年を超えて借受けた後に譲渡の場合の譲渡価格

・条例の適用により、土地の価格が1/10、建物は無償になります。

最低売買価格 (実譲渡価格)	土 地	旧 小 学 校：2, 1 0 5, 5 5 5円
		旧 幼 稚 園： 5 1 4, 7 2 4円
	建 物	旧小学校校舎： 0円
		旧小学校体育館： 0円
		旧小学校更衣室・便所・機械室(プール)：0円
		旧幼稚園園舎： 0円

【実際の賃貸借価格】

○貸付開始から36月の間の賃貸借価格

・条例の適用により無償になります。

○37月以降120月までの賃貸借価格

・条例の適用により財産評価額に1.4/100を乗じた金額になります。

最低賃貸借価格 (実賃貸借価格)	土 地	旧 小 学 校： 6 1 7, 2 0 1円/年
		旧 幼 稚 園： 1 5 5, 3 0 2円/年
	建 物	旧小学校校舎：3, 8 1 1, 3 6 1円/年
		旧小学校体育館：2, 5 4 7, 4 2 5円/年
		旧小学校更衣室・便所・機械室(プール)：1 1 8, 4 3 8円/年
		旧幼稚園園舎： 2 0 5, 6 1 2円/年

○120月を超えた賃貸借価格

・条例の適用により財産評価額に2.8/100を乗じた金額になります。

最低賃貸借価格 (実賃貸借価格)	土 地	旧 小 学 校： 1, 2 3 4, 4 0 4円/年
		旧 幼 稚 園： 3 1 0, 6 0 7円/年
	建 物	旧小学校校舎： 7, 6 2 2, 7 2 2円/年
		旧小学校体育館： 5, 0 9 4, 8 5 0円/年
		旧小学校更衣室・便所・機械室(プール)：2 3 6, 8 7 7円/年
		旧幼稚園園舎： 4 1 1, 2 2 4円/年

※建物の売買及び賃貸には、別途消費税及び地方消費税が課されます。

3 募集する事業等

(1) 事業の概要

本事業においては、校舎、体育館、屋外プール、園舎等の「全施設の利活用」かつ「譲渡」を最優先とします。なお、各施設単独の提案及び貸付けの提案も可とします。

(2) 事業提案の条件

未利用公共施設等は、これまで子ども達の学びの場であるとともに、スポーツ振興や伝統文化の継承等、地域コミュニティの核として、地域との関わりが極めて高い施設であったことを踏まえ、本施設の利活用にあたっては、地域振興への寄与及び地域住民の理解を考慮しつつ、本市が掲げる100年のまちづくりにつながるものであることを条件にします。具体的には、地域産業振興、地域福祉の増進、文化・観光振興、子育て・教育等を通じた、地域の活性化、地域経済の振興や雇用の確保に加え、市外からの来訪者を惹きつけ、新たな人の流れを生み出す「交流人口の拡大」につながる事業提案をイメージしています。

(3) 事業提案の内容

事業提案については、営利又は非営利の目的を問わず、自由提案とします。ただし、次の全ての条件を満たしている必要があります。

- ア) 未利用公共施設等を利用し10年以上の事業が継続される内容であること。
- イ) 未利用公共施設等を活用することで、地域の課題に対応し、活性化につながる内容であること。
- ウ) 未利用公共施設等を活用することで、地元の雇用の確保、拡大につながる内容であること。

(4) 排除する用途等

①排除する用途

次の用途として未利用公共施設等を使用することはできません。

- ア) 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途
- イ) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲住民に迷惑を及ぼす可能性のある用途
- ウ) 政治的用途、宗教的用途

②事業者の要件

以下のいずれかに該当する団体等による利用はできません。

- a) 市税等の滞納がある者

- b) 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 条に規定する風俗営業を営む法人等
- c) 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若しくは同条第 6 号に規定する暴力団員が役員等となっている法人等又はそれらのものと関係を有する法人等
- d) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成 11 年法律第 147 号)第 5 条に規定する観察処分の決定を受けた団体又は当該団体の役職員若しくは構成員
- e) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づき更生手続開始の申立てがされている者又は民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づき再生手続開始の申立てがされている者

4 応募スケジュール

(1) 募集等のスケジュール

募集のスケジュールは次のとおりです。

	項 目	予定期間等
1	公募型プロポーザル実施要領の公表 (募集期間)	令和 8 年 5 月 15 日 (金) ~ 令和 8 年 7 月 15 日 (水)
2	現地説明会	令和 8 年 5 月 28 日 (木)
3	質問受付期限	令和 8 年 6 月 30 日 (火)
4	質問に対する回答	令和 8 年 7 月 3 日 (金)
5	応募申込書受付期限 事業提案書提出期限	令和 8 年 7 月 15 日 (水)
6	1 次審査プレゼンテーション日程通知	令和 8 年 7 月 17 日 (金)
7	1 次審査 (プレゼンテーション①)	令和 8 年 7 月 22 日 (水)
8	地区住民への意見集約	令和 8 年 7 月 23 日 (木) ~ 7 月 28 日 (火)
9	意見の候補者へのフィードバック	令和 8 年 7 月 31 日 (金)
10	2 次審査 (プレゼンテーション②)	令和 8 年 8 月 10 日 (月)
11	優先交渉者選定 (公表・結果通知)	令和 8 年 8 月中旬
12	仮契約書締結	令和 8 年 8 月中旬以降
13	地区住民説明会	令和 8 年 8 月下旬
14	本契約の成立	令和 8 年 9 月下旬 (財産処分に関する議会議決後)
15	物件引渡し	令和 8 年 10 月以降

(2) 応募手続きの公表

①公募型プロポーザル実施要領の公表

公募型プロポーザル実施要領及びその他関連する公表資料は市のホームページにて、公表し、窓口等での配布は行いません。

②資料（電子データ）の公表

次に示す資料を市のホームページで公表します。提案を検討する際の参考資料としてください。

- 資料① 建物概要図
- 資料② 既存建築物の現況写真等
- 資料③ 建物平面図
- 資料④ 上水道位置図
- 資料⑤ 下水道位置図
- 資料⑥ 公図
- 資料⑦ 地積測量図
- 資料⑧ 登記簿

※公表期間 令和8年5月15日（金）～令和8年7月15日（水）

※資料は、企画提案書作成を行うことを目的に公表するものであり、それ以外の目的で使用しないでください。

(3) 現地説明会

○申込

申込期限	令和8年5月26日（火）正午まで
申込先	南相馬市総務部公有財産管理課 (E-mail: koyuzaisan@city.minamisoma.lg.jp) 様式1 現地説明会参加申込書に必要事項を記入し、上記メールへ申し込みしてください。

○現地説明会

日時	令和8年5月28日（木）13:30～15:00 予定
場所	旧八沢小学校校舎（集合13:25）
その他	1事業者につき3名以内の参加を上限とします。 駐車場は、幼稚園西側をご利用ください。

※現地説明会の参加は、応募の必須条件ではありません。

(4) 質問受付及び回答

○応募者から市への質問受付

受付期限	令和8年6月30日(火)正午まで
提出先	南相馬市総務部公有財産管理課 (E-mail: koyuzaisan@city.minamisoma.lg.jp) 様式2質問書により、上記メールへ提出してください。電話等口頭による問い合わせには対応いたしません。

○市からの回答

回答期限	令和8年7月3日(金)
回答方法	質問書が送付されたメールアドレス宛に回答します。また、質問した応募者の企画提案のノウハウ等の権利、若しくは競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、質問及び回答を市のホームページで公表いたします。 回答の公表をもって、実施要領等の補完、追加又は修正といたします。

(5) 参加申込及び企画提案書の提出

本プロポーザルへの参加にあたっては、次のとおり必要書類を提出してください。

【参加申込書類】

	提出書類	提出部数
1	公募型プロポーザル参加申込書(様式3)	1部
2	事業者概要(様式4)	
3	事業者(法人)の履歴事項全部証明書	
4	事業者の定款(写)(※団体の場合は、会則、構成員名簿等)	
5	事業者の役員名簿(様式6)	
6	印鑑証明書(※団体の場合は、代表者の印鑑証明書)	
7	事業者の直近3カ年の決算関係書類(貸借対照表、損益計算書、法人税申告書。※団体の場合は、直近3カ年の総会資料、収支内訳書、その他団体の経営状況等を説明する書類)	
8	誓約書(様式5)	
9	譲渡(借受)希望価格調書(様式7)	
10	納税証明書(直近年度の国税(所得税、消費税及び地方消費税)、地方税(法人住民税・固定資産税)※団体の場合は、代表者の納税証明書)	各1部
11	企業パンフレット	13部

※共同応募の場合は、構成員となる事業者についても提出してください。

【企画提案書類】

	提出書類	提出部数
12	企画提案書（鑑）（様式 8）	正本 1 部 副本 12 部
13	事業計画書（様式 9） ア. 法人の概要 （名称・所在地・基本理念・基本方針・活動・法人の特徴） イ. 譲渡又は賃貸借の形態とその理由 ウ. 施設で実施する事業概要 事業コンセプト・事業概要（施設活用・改修等）・事業スケジュール ※施設の規模や構造などを考慮した提案としてください。 エ. 市の利活用に関する考えへの対応等 ○地域経済の活性化、地域経済の振興や地域雇用の確保等に関する施設利活用との関わりや効果等について ○市外からの集客や、交流人口・関係人口の拡大に向けた取組及び波及効果について ○中長期的な事業展望について オ. 施設活用と施設修繕の計画 カ. 利活用事業の実施体制 ○組織体制・人員配置・雇用方針・人材育成 ○事業への会社の関わり（人材・資金・業務支援・リスク管理） ○市内企業との連携体制 キ. 地域との関わり方 ○地域との交流・連携 ○環境負荷、安全等への配慮等 ク. 共同体での場合 ○利活用事業における共同体の役割と責任及び事業収支等に係る損益に関する対応方針	
14	資金計画書及び事業収支計画書（10年分）（様式 10・11） ○事業費概算書 ○資金調達計画 ○収支計画	
15	各施設の利用意向確認表（参考） ○対象となる各施設（小学校校舎、屋内運動場、屋外プール、幼稚園舎等）について、利用意向等を明記すること。 ・利用要否：「利用必須」・「利用可能」・「不要」 ・利用時季・頻度 ・利用時間帯：午前、午後、夜間	
16	地元説明用 PR 資料(任意様式・A4 サイズ 2 枚以内 ※提出必須)	13 部

【提出期限等】

提出期限	令和8年7月15日（水）午後5時必着
提出先	〒975-8686 福島県南相馬市原町区本町二丁目27番地 南相馬市総務部公有財産管理課
提出方法	持参または郵送による。
失格事項	<ul style="list-style-type: none"> ・提出期限に遅れて提出書類を提出した者 ・提出書類に虚偽の記載をした者（共同事業体の構成員が虚偽記載した場合も同様に失格事項に該当します）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・参加申込後に辞退する場合は辞退届（様式12）を提出してください。 ・提案は1事業者につき1つまでとします。 ・提出された企画提案書及び関係書類の返却は行いません。 ・書類の作成及び提出に要する経費は、全て参加者の負担とします。 ・提出期間終了後、参加者の都合による企画提案書及び関係書類の差替え及び再提出は出来ないものとします。ただし、市が必要と認めた場合は、この限りではありません。 ・プレゼンテーション時はスクリーンを使用します。プレゼンテーション資料を別に用意する場合は、事業計画書の内容が網羅された資料をご用意の上、企画提案書及び関係書類に併せて提出してください。 ・書類の提出時には、紙資料の外、全ての応募書類（プレゼンテーション資料を含む）の電子データ（PDFファイル）を電子メール等で提出してください。 ・1次審査を通過しなかった事業者のPR資料は意見聴取のための資料配布は行いません。 ・2次審査における修正提案資料等は、令和8年8月7日（金）までに電子メール等で電子データを提出し、当日、紙資料（13部）を持参してください。

（6）1次審査プレゼンテーション日程通知

参加申込をした事業者の提出資料を確認し、令和8年7月17日（金）までにプレゼンテーションの実施日程等を通知します。

また、並行して参加申込の受理日を基準に参加資格の確認を行います。

※審査後に応募資格を満たさないことが判明した場合には、全ての決定は取り消しとなります。

(7) 地区住民への意見聴取

地域住民への意見聴取は、地域と事業者の協調が図られ、より良い提案を作り上げるため実施するものです。

市は、1次審査を通過した上位候補者の『地元説明用PR資料（参考様式）』を地元（行政区等）に配布し、意見を集約します。収集した意見は審査委員の意見と合わせ、候補者へフィードバックします。（令和8年7月31日予定）

候補者は、意見を基に、事業計画を再検討の上、2次審査の提案を行います。（2次審査 書類提出：令和8年8月7日(金) プレゼンテーション：令和8年8月10日(月)）

(8) 地区住民説明会

令和8年8月下旬に地区住民を対象とした説明会を開催します。

説明会での主な内容は次のとおりです。

- ①会社等の概要
- ②施設利活用事業の概要
- ③質疑応答

なお、説明会の日時については、当該企業担当者と調整の上決定します。（説明会に係る旅費等の費用は、当該企業の負担となります。）

5 応募資格

(1) 応募者の構成等

- 公募型プロポーザルへの参加は、①単独の法人若しくは団体（以下「単独応募者」という。）又は②複数の法人（以下「構成員」という。）で構成される共同事業体（以下「共同事業体」という。）とし、個人の応募は不可とします。
- 共同事業体は、応募手続きを行う者を代表応募者として定めてください。単独応募者の場合は、当該者をもって代表応募者とします。

なお、共同事業体の構成員は、他の共同事業体の構成員となり又は単独で応募を行うことはできません。また、共同事業体は、応募書類等の提出時に、構成員それぞれが担当する役割を定めてください。
- 応募書類等の提出後は、共同事業体の構成を変更又は追加することはできません。ただし、やむを得ない事由により、構成員の変更又は追加する場合で、市が承諾した場合に限りこれを認めますが、この場合であっても代表応募者の変更は認めません。

(2) 応募者の資格要件

応募者は、次に掲げる全ての要件を満たしてください。また、共同事業

体による応募の場合は、全ての構成員が全ての要件を満たしてください。

- ① 利活用事業の対象となる施設・敷地の活用及び利活用事業の運営に必要な資格、資金力及び信用を有し、条例第1条に規定する目的を達成でき、事業計画を確実に実施できること。
- ② 市税等の滞納がないこと。
- ③ 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条に規定する風俗営業を営む法人等でないこと。
- ④ 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若しくは同条第6号に規定する暴力団員が役員等となっている法人等又はそれらのものと関係を有する法人等でないこと。
- ⑤ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)第5条に規定する観察処分を受けた団体又は当該団体の役職員若しくは構成員でないこと。
- ⑥ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てがされている者又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続開始の申立てがされている者でないこと。
- ⑦ 利用事業を10年以上継続して実施する法人等であること。

6 譲渡（又は貸付）先候補者の審査・選定

譲渡（又は貸付）先候補者の審査・選定は、南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行います。

（1）選定方法

譲渡（又は貸付）先候補者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、旧八沢小学校及び旧八沢幼稚園の利活用にあたって、事業コンセプト、利活用計画・資金計画、地域活性化に資する事項、応募者の幅広い見識や能力、ノウハウ、事業実現可能性等を総合的に評価し、譲渡（又は貸付）先候補者を選定します。1次審査を行い、その後、上位候補者（2社程度）による2次審査を行い決定します。

（2）審査内容

1次審査は、事業提案書を提出した応募者を対象に、対面によるプレゼンテーション及びヒアリングで行います。日程等の詳細は、応募者に個別に通知します。

2次審査は、地元意見及び審査委員意見を踏まえ、事業者が再検討した事業提案について、対面によるプレゼンテーション及びヒアリングにより審査を行います。

(3) 審査基準及び配点

1次審査においては、以下の審査基準に基づき審査します。

審査項目	審査の視点	配点 基準
① 事業コンセプト		
基本理念・方針	<ul style="list-style-type: none"> 基本理念、方針が南相馬市の施策（第三次総合計画等）と整合しているか。 企画提案のコンセプトが明確で、事業内容と合致しているか。 	20
② 事業計画		
事業計画の内容	<ul style="list-style-type: none"> 事業内容が具体的かつ実現可能性の高いものか。 	105
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 契約から事業開始までの計画が整理され、懸念事項に対する対応が検討されているか。 法令における手続きが理解され、懸念事項に対する対応が検討されているか。 	
人員配置・ 運営体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業に対して適正な人員を確保している（する見込みがある）か。 	
	<ul style="list-style-type: none"> 事業及び施設等の管理・運営の継続性とリスク管理が具体的に なっているか。 	
施設活用	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設を十分に（無駄なく有効に）活用できる内容か。 事業内容に対して改修の規模や内容は適切か。 	
収支計画・ 資金計画	<ul style="list-style-type: none"> 初期投資（改修費）及び運転資金の調達が可能か。 収支シミュレーションは現実的で、長期的な（10年以上の）経営が見込まれるか。 収支の積算と事業計画等の整合性が図られているか。 	
③ 運営体制		
経営状態	<ul style="list-style-type: none"> 組織としての経営状態（事業運営や財務状況など）は適切か。 	15
④ 地域貢献		
地域活性化	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民が利用できるスペースや機能が企画提案書にあり、事業との整合が図られているか。 近隣の行事やイベントへの協力や住民との連携体制が構築され、その実現性があるものか。 	100
地域経済への 効果	<ul style="list-style-type: none"> 地域の雇用機会の創出が期待できるものとなっているか。 市内事業者との連携は見込まれるか。 市内産品・資材の活用は見込まれるか。（産品等のPRも含む） 交流人口を増やす要素があるか。 	

環境負荷	<ul style="list-style-type: none"> ・住環境や環境負荷、安全等に配慮されているか。 ・稼働後の苦情対応等の体制は検討されているか。 	
⑤ 価格【事務局審査】		
価格提案	<ul style="list-style-type: none"> ・提案価格は市の設定する最低価格以上とし、採点は以下のとおりとします。 ・譲渡の採点 (配点：10点) × (提案価格 ÷ 最高提案価格) ・貸付の採点 (配点：5点) × (提案価格 ÷ 最高提案価格) 	10
⑥ 基礎的要件【事務局審査】		
失格要件	<ul style="list-style-type: none"> ・応募資格要件を満たしているか。 	—
⑦ 合計		250

(4) 点数の付与方法

内容審査は、審査の視点に基づき、5段階評価で得点を付与します。

(5) 最優秀選定者の選定方法

本公募においては、「全施設の利活用」かつ「譲渡」で提案した候補者を最優先選定者として選定する次の優先選定ルールを適用します。

また、最優秀選定者の選定の条件は、候補者の審査合計点の平均点数が6割以上(満点250点のうち、150点以上。)とし、これに達する候補者がいない場合は最優秀選定者の候補者として選定されません。

ア) 優先選定ルール

第1順位で最優秀選定者がいない場合は、次の第2順位で最優秀選定者を選定し、この順位で最優秀選定者がいない場合は、次の順位で選考します。

第1順位 「全施設の利活用」かつ「譲渡」の提案

第2順位 「全施設の利活用」かつ「貸付け」の提案

第3順位 「一部施設の利活用」かつ「譲渡」の提案

第4順位 「一部施設の利活用」かつ「貸付け」の提案

※「全施設」とは校舎、体育館、屋外プール、園舎及び敷地の全てをいい、「一部施設」とはこれらの施設のうちいずれかの利用を指します。

イ) 最優秀選定者が複数となった場合

最優秀選定者となる候補者が複数となった場合は、審査項目の地域貢献の合計得点が高い候補者を最優秀選定者とします。

ウ) 次点候補者の繰上げ選定

最優秀選定者が未利用公共施設の譲受（又は借受け）を辞退した場合や、資格要件を満たさないことが判明し、選定が取り消しとなった場合は、次点候補者を最優秀選定者として繰上げ選定をします。

(6) プレゼンテーション

事業者による提案内容のプレゼンテーションを次のとおり行います。

《1次審査》

日 時	令和8年7月22日（水） ※時間等の詳細事項は、受付期間終了後に別途通知します。
場 所	南相馬市役所北庁舎2階 会議室2 (控室：南相馬市役所北庁舎2階 会議スペース)
留意事項	<ul style="list-style-type: none">・1事業者につき、4名以内の参加とします。・プレゼンテーションはスクリーンを使用します・プレゼンテーションは提出された企画提案書を使用して行うものとし、追加の補足資料等の配布及び投影はできません。・市において、スクリーン・プロジェクターを準備します。 (HDMI ケーブルを用意しますので、PCは持参してください。)・PCの操作は事業者において行うこととします。・プレゼンテーションは、30分以内、質疑応答を30分程度とし、全体で60分程度とします。

《2次審査》

日 時	令和8年8月10日（月）
場 所	南相馬市役所本庁舎3階 第1会議室 (控室：南相馬市役所本庁舎3階 議会図書室)
留意事項	1次審査通過事業者に別途お知らせします。

※2次審査の審査基準は別途定めます。

(7) 審査結果の通知

審査結果は、審査を実施した応募者全員に対して文書で通知するとともに、市のホームページに最優秀選定者を公表いたします。

(8) その他留意事項

審査委員会委員及び市の関係者に対して、便宜の提供等を目的とした接触を禁じることとし、この事実が認められた場合は、当該参加者は失格とし、最優秀選定者に選定された後にこの事実が確認された場合は選定を取り消します。

7 契約

(1) 契約の締結

事業実施候補者選定後、契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに契約の手続きを行うものとします。なお、契約締結にあたっては、事業実施候補者はあらかじめ譲渡（又は貸付）に係る見積書を提出して頂きます。

また、合意後に南相馬市議会での承認議決を前提とした「土地・建物譲渡仮契約書」を締結します。貸付については、「土地・建物賃貸借契約書」を締結します。

(2) 物件の引渡し

譲渡（又は貸付）の契約締結後に権利の発生に合わせ、物件を現状有姿のまま引渡します。

(3) 事業報告及び実地調査

市は、事業者が実施する事業や地域貢献の状況を確認するため、事業開始後、毎年度、事業報告及び収支状況に関する書類の提出を求めるものとします。また、事業の適正な運営状況等の確認のため、必要に応じ実地調査を行うことができるものとし、事業者はこれに協力するものとします。これらの事項については、契約書において定めるものとします。

譲 渡

(4) 契約保証金

譲渡仮契約の締結と同時に、契約金額の100分の10以上に当たる契約保証金を納付していただきます。

- 契約保証金は、譲渡代金の一部に充当することができます。
- 譲渡代金の支払いが行われずに契約が解除された場合、契約保証金は返還いたしません。

(5) 譲渡に係る費用負担

土地及び建物を譲渡する場合、譲渡価格のほか、次の諸費用は事業者の負担となります。

- 契約書作成に係る印紙費用
- 登録免許税・不動産取得税・固定資産税
- 建物譲渡にかかる消費税等
- 所有権移転登記及び物件の引渡しは、当該売買代金支払い完了後に嘱託登記により行い、これに係る費用は発生しません。

(6) 譲渡の禁止

譲渡を希望する者は、当該土地・建物に係る所有権移転の日から10年間売買・贈与・交換・出資等による第三者に所有権を移転する行為は認めません。売買物件に買戻特約（契約時から10年間）登記をします。

貸 付

(7) 物件の貸付における利用事業者の費用負担

物件の貸付における利用事業者が負担する費用は次のとおりとします。

- ①利活用事業の実施に必要な調査・許認可申請等手続き費用
- ②施設の増改築
- ③施設・敷地・構築物等の改修・修繕・解体等に係る費用
- ④設備・残置物の撤去・処分費用
- ⑤利活用事業運営費
- ⑥光熱水費
- ⑦通信費
- ⑧施設・設備維持管理及び保守点検費
- ⑨保安警備・清掃費（草刈・樹木伐採剪定費用含む）
- ⑩損害保険料（市有建物の火災損害保険は市が継続加入します）
- ⑪施設等原状回復に係る費用

(8) 原状回復及び返還

賃貸契約の解除又は満了により契約が終了する場合は、事業者が原状に戻し市に返還するものとします。ただし、市との協議の上、市の承認を得た場合はこの限りではありません。なお、事業者は事業者が設置した建物の買取り及び造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還等を市に請求することはできません。

8 支援制度（補助金）

市では未利用公共施設の利活用により、地域経済の活性化や雇用機会の確保を図るため、未利用公共施設等を利用して事業を行う法人等に対して、南相馬市未利用公共施設等利活用促進施設整備等補助金交付要綱により、補助金を交付することができることとしています。

施設等改修・機器購入等への支援

【施設改修等支援事業補助金】

■補助対象経費 施設の改修費・機械・機器等の購入費用

■補助率・補助限度額

利用区分	補助率	補助限度額
譲渡の場合	2 / 3 以内	施設取壊費用想定額の 2 分 1 以内の額
貸付の場合	1 / 2 以内	施設維持管理経費の 10 年分の想定額

■補助対象期間 最初の補助申請の年度から 5 年度間

固定資産税相当額への支援

【租税軽減支援事業補助金】

■補助対象経費 当該施設の利用に係る固定資産税相当額（償却資産を除く）

■補助上限額

■補助率 定額（譲渡により土地・建物を取得した場合のみ適用）

■補助対象期間 最初の補助申請の年度から 3 年度間

※未利用公共施設等利活用促進施設整備等補助金交付要綱により補助

※本補助金については、市議会の予算の議決をもって実施することとなります

○旧八沢小学校及び幼稚園に係る施設改修等支援事業補助金の補助限度額の想定金額

あくまで現時点での想定金額となります。補助金を活用する場合は、収支計画の目安としてください。

《施設改修等支援事業補助金の補助限度額の想定金額》

	譲渡の場合の補助限度額	貸付の場合の補助限度額
施設改修等支援事業補助金	12,300 万円	3,100 万円
（内 訳）旧小学校校舎	4,900 万円	1,650 万円
旧小学校体育館	3,200 万円	1,000 万円
旧小学校プール	2,400 万円	50 万円
旧幼稚園園舎	1,800 万円	400 万円

《補助のイメージ》

施設全体を一括譲渡し、改修費が 1.8 億円の場合

改修費用 1.8 億円 × 補助率 2/3 = 補助金額 1.2 億円

※施設ごとに補助限度額の内訳を表示していますが、複数の施設を利用する場合は補助限度額の合計を一部の施設に使用することができます。

例) 小学校校舎、体育館、プールを一括で譲渡する場合は、補助限度額 10,500 万円を校舎改修のみに使用することができます。

9 参考

固定資産税及び不動産取得税（想定額）

固定資産税額及び不動産取得税額の想定額は以下のとおりです。

○固定資産税及び不動産取得税（想定額）（単位：万円）

	区分	固定資産税額※	不動産取得税額
旧小学校	校舎	143	410
	体育館	88	250
	プール	5	14
	敷地	43	130
旧幼稚園	園舎	10	28
	敷地	11	33

※ 校舎及び体育館の太陽光発電設備や、プールのうち建物と見なされない部分を事業に使用する場合は、償却資産の申告の対象となり、別途固定資産税が課税されます。（固定資産税想定額：太陽光発電設備 8 万円程度、プール 2 万円程度）

10 問合せ先

南相馬市総務部公有財産管理課 【担当：早坂・松浦】

住所 975-8686 福島県南相馬市原町区本町二丁目 27 番地

電話 0244-24-5405

FAX 0244-24-5214

E-mail koyuzaisan@city.minamisoma.lg.jp