

**旧有住中学校利活用に係る
公募型プロポーザル実施要領**

令和7年12月 住田町

目 次

1	趣旨	2
2	対象となる施設の名称、所在地等	2
3	本事業の実施要件	2
4	参加資格に関する事項	3
5	プロポーザルのスケジュール	4
6	募集から契約までの主な手順	4
7	損害賠償、不可抗力、施設修繕等について	10
8	その他の事項について	11
9	担当課（問い合わせ先）	11

1 趣旨

この「旧有住中学校利活用に係る公募型プロポーザル実施要領」（以下「実施要領」という。）は、旧有住中学校の利活用を図るため、公募型プロポーザルとして、法人または個人から産業の振興、雇用の創出、地域活性化に寄与する事業者を広く募集するものです。

本要領では、住田町（以下「町」という。）が旧有住中学校利活用事業（以下「本事業」という。）のため、優先交渉権者を公正かつ適正に決定することを目的として、必要な事項を定めます。

2 対象となる施設の名称、所在地等

- | | |
|-----------|---------------------|
| (1) 施設名 | 旧有住中学校 |
| (2) 所在地 | 岩手県気仙郡住田町上有住字櫃割12番地 |
| (3) 施設の概要 | 別紙1「旧有住中学校物件概要」のとおり |

3 本事業の実施要件

本事業は、施設の敷地及び建物等（校舎、体育館等）を効果的に利活用することにより、産業の振興及び雇用の創出とともに、地域コミュニティの活性化や賑わいの創出など、地域振興につなげることを目的とし、以下に掲げる事項を実施要件とします。

ア 対象となる施設の貸付によって実施するものとし、産業振興・地域経済活性化に資する事業や地域コミュニティの活性化、賑わいの創出、地域振興への寄与が見込まれるものであること。

イ 本事業の施設全体（敷地、建物（校舎、体育館等）、付属する工作物）を活用すること。

ウ 施設及び施設周辺環境の特色を活かしつつ保全することを基本とした利活用を図ること。

エ 施設等の貸付後、速やかに本事業に基づき提案した事業（以下「提案事業」という。）に着手し、概ね5年以内に事業計画に基づく施設全体の使用を開始すること。

オ 本プロポーザルに参加する事業者等（本事業に伴い締結した契約等における当該事業者の地位を承継することについて本町が適当と認める者を含む。）が自ら提案事業を実施すること。ただし、施設の一部において他の事業者等が実施する場合は、町との協議により可否を決定するものとする。

カ 雇用創出のため、雇用保険の対象となる従業員を最低1名は配置すること。

キ 騒音や振動、臭気の発生、あるいはゴミの排出等により周辺地域の住環境等に影響を及ぼさないこと。

ク 提案事業の安定的かつ継続的な実施を念頭に策定された事業計画及び資金計画に基づくものであること。

ケ 事業者は自らの責任において、計画や工事の内容等に関する住民説明などを適切に行うとともに、円滑な事業の実施に努めること。

コ 事業実施にあたっては、該当する関係法令（都市計画法、建築基準法、消防法、

文化財保護法等)や条例等を遵守すること。また、許可申請等が必要になる場合があるため事前に担当部署へ確認すること。

サ 町及び事業者の基本的なリスク分担の考え方は、「別紙2 リスク分担表」に記載のとおり。本事業は、最も適切かつ低廉にリスクを管理できる主体がリスクを負担することにより事業の効率及び効果を最大化することを目指すものである。

4 参加資格に関する事項

(1) 応募者の資格

本プロポーザルに参加する事業者は、日本国内に事務所、事業所または住所を有し、提案事業を自ら主体となって実行する意思と能力を有する法人(企業、NPO法人等)又は個人で、参加申込書の提出期限(令和8年2月16日(月))の時点において次の要件を全て満たすものとします。なお、複数の法人又は個人が共同で応募する場合は、全ての法人又は個人が次の要件を満たすものとします。

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。

イ 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をしている者若しくは再生手続開始の申立てがされている者(民事再生法第33条第1項に規定する再生手続開始の決定を受けた者を除く。)又は会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続開始の申立てをしている者若しくは更生手続開始の申立てがされている者(会社更生法第41条第1項に規定する更生手続開始の決定を受けた者を除く。)でないこと。

ウ 事業者の代表者、役員(執行役員を含む。)又は支店若しくは営業所を代表する者等、その経営に関与する者が、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6号に規定する暴力団員又は暴力団(同法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)若しくは暴力団員と密接な関係を有している者でないこと。

なお、町は、事業者の役員等が、暴力団員等であるかどうかを警察本部に照会する場合があること。

エ 参加資格確認申請書類の提出の日から委託候補者を選定するまでの期間に、町から一般委託契約に係る入札に参加できない措置を受けていない者であること。

オ エに規定する期間に、町から町営建設工事、建設関連業務及び物品購入等に係る指名停止又は文書警告に伴う非指名を受けていない者であること。

カ 納期限の到来している国税、都道府県税及び市町村税の未納がないこと。

キ 宗教活動又は政治活動を主たる目的としている者でないこと。

ク 本町との協議、調整等に十分な能力を有し、契約等の締結及び提案事業の実施、諸条件の変更等について、柔軟な対応ができる者であること。

ケ 単独で企画提案した参加者は、共同提案の構成員となることはできないこと。

(2) 失格事項

プロポーザルに参加申込をした者で、契約締結までに下記の事項に該当することが判明した場合は失格とします。

- ア 「（１）応募者の資格」を満たしていない場合、または満たさなくなった場合。
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合、または提出書類に不備があった場合。
- ウ 本要項で示された提出期日・提出場所・提出方法・書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合。
- エ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合。
- オ 審査会を正当な理由なく欠席した場合。
- カ その他本町が不適格と認めた場合。

5 プロポーザルのスケジュール

項番	内容	日程
1	実施要領等の公表	令和7年12月19日（金）
2	現地見学会申込提出期限	令和8年1月28日（水）午後5時
3	現地見学会の開催	令和8年1月30日（金）午後2時
4	質問書の提出期限	令和8年2月6日（金）午後5時
5	質問書への回答期限	令和8年2月10日（火）
6	参加申込書提出期限	令和8年2月24日（火）午後5時
7	参加資格確認結果通知	令和8年2月27日（金）予定
8	企画提案書の提出期限	令和8年3月11日（水）午後5時
9	審査会（プレゼンテーション及びヒアリング）	令和8年3月19日（木）（予定）
10	優先交渉権者の決定（審査結果の通知）	令和8年3月26日（水）頃
11	住民説明会・協議	令和8年5月中旬以降
12	契約	令和8年8月以降協議が整い次第

6 募集から契約までの主な手順

（１）配布方法及び配布書類

ア 配布方法

別紙及び様式は印刷物での配布は行わないため、住田町公式ホームページ (<https://www.town.sumita.iwate.jp>) からダウンロードしてください。

イ 配布書類

- ① 旧有住中学校利活用に係る公募型プロポーザル募集要領
- ② 別紙1 旧有住中学校物件概要
- ③ 別紙2 リスク分担表
- ④ 様式1 現地見学会参加申込書
- ⑤ 様式2 質問書
- ⑥ 様式3 住田町プロポーザル参加申込書
- ⑦ 様式4 事業者概要調書
- ⑧ 様式5 共同企業体構成表

- ⑨ 様式6 企画提案提出書
- ⑩ 様式7 企画提案書
- ⑪ 参考資料1 旧有住中学校配置図・平面図

(2) 現地見学会

ア 日時

令和8年1月30日（金） 午後2時～ 1時間程度

イ 場所

旧有住中学校（現地集合、現地解散）

ウ 申込期限

令和8年1月28日（水）午後5時まで

エ 申込方法

参加希望者は、現地見学参加申込書（様式1）に必要事項を記入し、電子メールにより担当部署に提出してください。

オ その他

- ・1者につき3名以内とします。
- ・現地見学会への参加は任意であり、参加の有無は優先交渉権者選定時の審査に影響はありません。ただし、参加されない場合は現状有姿の確認はされたものとします。
- ・現地見学会は、参加申込した事業者合同で行います。
- ・カメラ等による撮影は許可しますが、本公募に係る検討以外の目的による使用及びSNSやホームページ等への掲載を禁止します。
- ・現地見学時に施設情報以外の質問は受け付けません。
- ・開催日に参加することができない場合でも、外観のみの見学は随時可能です。

(3) 質問書の受付及び回答

ア 質問書の提出期限

令和8年2月6日（金）午後5時まで

イ 提出方法

質問の内容を簡潔にまとめて質問書（様式2）に記入し、電子メールにより担当部署宛に提出してください。

本プロポーザルに関する質問は、住田町プロポーザル参加申込書（様式3）、企画提案書（様式7）等の作成及び提出に関する質問並びに本事業に関する事項に限ることとし、個別の提案内容の評価に直接関わる質問や、他の応募者の提案内容を探るような質問は受け付けません。なお、質問書（様式2）に対する回答は、本募集要項に追加又は修正したものとして取り扱います。

※ 電話、口頭等による質問は受け付けません。

※ 質問書を提出した際には、電話にて電子メールの送達確認をしてください。
（平日8時30分から午後5時まで）

ウ 回答

令和8年2月10日（火）予定

回答については、原則、町ホームページにおいて公表します。また、意見表明と解されるもの等及び個人情報に関するもの、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものについては回答しません。

（４）参加申込書の提出

本プロポーザルに参加する場合には、下記のとおり「住田町プロポーザル参加申込書」（様式3）を提出してください。

提出いただいた書類を基に、資格を満たす事業者等であるかを確認したうえで、令和8年2月27日（金）を目途に「住田町プロポーザル参加資格確認結果通知書」により通知します。

ア 提出期限

令和8年2月24日（火） 午後5時まで

※ 本庁舎窓口での受付は、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

イ 窓口受付期間

午前8時30分から午後5時まで

ウ 提出場所

〒029-2396

岩手県気仙郡住田町世田米字川向88番地1 住田町総務課あて

エ 提出方法

持参または郵送（提出期限内必着）

※ 郵便事故等については、町は責任を負いません。

オ 提出資料

①住田町プロポーザル参加申込書（様式3）

②事業者概要調書（様式4）

③定款又は規約の写し

④法人登記事項全部証明書（個人で参加の場合は住民票。3か月以内に発行されたもの）

⑤過去3年分の決算報告書その他財務状況がわかる書類（個人にあってはこれらに類すると本町が認める資料を提出）

⑥国税及び地方税の納税証明書（過年度分を含めて未納がないことを証明するもので交付後3ヶ月以内のもの）

【共同企業体を構成する場合】

共同企業体を構成する場合は上記について全ての構成員について作成・提出のほか、共同企業体構成表（様式5）をあわせて提出してください。

※提出書類はクリップ留めしてください（ホチキス止め不要）。

（５）企画提案書類の提出

参加資格の審査の結果、本プロポーザルへの参加が認められた事業者（以下、「参加事業者」という。）は、次のとおり企画提案書等を提出してください。

ア 提出期限

令和8年3月11日（水）午後5時まで

※ 本庁舎窓口での受付は、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

イ 窓口受付期間

午前8時30分から午後5時まで

ウ 提出場所

〒029-2396

岩手県気仙郡住田町世田米字川向88番地1 住田町総務課あて

エ 提出方法

持参または郵送（提出期限内必着）

※ 郵便事故等については、町は責任を負いません。

オ 提案書類

①企画提案提出書（様式6）

②企画提案書（様式7）※すべてに提案事業者名を記載し10部提出のこと。

- ・書類はA4縦型・長辺閉じ・横書きとしてください。
- ・図面等は全てA4に折り込んでください。
- ・使用する言語は日本語、文字サイズは12ポイント以上（図等は除く）としてください。
- ・ページ番号を付し、部単位でクリップ留めしてください（ホチキス止め不要）。
- ・提案内容について次の「カ 企画提案書の構成」に記載する構成とし、それぞれのポイントに留意し、文書で簡潔に記載してください。
- ・文書を補完するためのイメージパースや図面等を使用して差し支えありません。

カ 企画提案書の構成

①基本方針

利活用を提案するに当たっての基本的な方針について記載してください。

②事業計画

- ・提案事業の概要について
「①基本方針」を踏まえ、提案事業の概要を記載してください。
- ・事業実施体制及び事業実績について
「①及び②事業計画・提案事業の概要について」を踏まえ、提案事業の実施体制（協力事業者等がいる場合はそれらを含めた体制）及び提案内容に類似する自らの事業実績があれば実績の概要を記載してください。
- ・建築・改修計画について
提案事業において、新たに整備又は設置をする必要がある施設、設備等、既存施設において改修が必要となる施設、設備等について記載してください。
- ・地域との連携について
「3 本事業の実施要件」の記載事項を踏まえ、施設の地域利用の配慮や地域参画など地域との良好な関係を構築していく視点について記載してください。
- ・事業工程について

提案する事業の内容に沿って、優先交渉権者選定後（協議開始）から事業期間終了までの工程などを明記したスケジュールについて記載してください。

- ・事業の安定性及び継続性について

提案する事業の実施体制、資金計画、関係法令との適合性、事業進捗に係るリスク管理の視点から記載してください。

③財務状況

- ・初期投資計画について

提案する事業について見込まれる建物改修費、人件費、経費等について、資金調達方法も含めて記載してください。

- ・収支計画について

提案する事業計画における管理運営に係る収支計画について、町に支払う賃貸借料を含めて記載してください。

(6) 審査会（プレゼンテーション及びヒアリング）の実施

提出された企画提案書（様式7）について、参加事業者からのプレゼンテーション及び審査会委員によるヒアリングを実施します。参加事業者が1者のみの場合でも審査を行います。なお、詳細については、参加事業者へ個別に通知します。

ア 日程

令和8年3月19日（水）頃（予定）

※ 日程は、都合により変更する場合があります。

イ 場所

住田町役場（予定）

ウ 実施方法

- ① 1参加事業者当たりの説明時間は20分以内とし、その後30分程度のヒアリングを行います。
- ② 会場に入室できる人数は1参加事業者当たり3名以内とします。
- ③ プレゼンテーション及びヒアリングは個別に実施し、非公開とします。
- ④ プレゼンテーションで使用する資料は、提出書類に記載した内容に基づくものとし、新たな資料の提示はできません。
- ⑤ 資料の投影に用いるモニター及びケーブル等は本町で準備しますが、パソコン等の端末は参加事業者がご準備ください。

(7) 審査（評価、採点）

審査会において、以下表に基づき審査員毎に提案内容を点数評価し、その合計点数が最上位の者を優先交渉権者として決定します。ただし、最上位の者が複数ある場合には、「提案内容」の合計点数が高い者を上位とし、同点の場合は審査会により決定します。

【審査内容等】

評価項目	配点	評価の着眼点	審査の視点
事業計画	10	基本的な方向性への理解	学校施設の利活用事業の趣旨を理解し、高い参画意欲をもって事業を推進することが期待できるか
	10	関係法令 施設改修・整備	既存施設の状況を的確に把握するとともに、建築基準法などの関係法令に基づく必要な手続きを理解し、事業実施に向けた施設改修・整備を含めた計画となっているか
	10	スケジュール	優先交渉権者選定後から事業期間終了までのスケジュールが具体的で実現性があるか
実施体制	20	経営力 資金計画	施設の整備費用や維持管理費等を十分に検討したうえで資金計画や収支計画が立てられており、事業の実現や安定的な経営を行うための資金力・経営能力を有しているか
	20	リスク管理 運営体制	事業進捗に係るリスク想定やリスク管理に加え、提案内容を確実に遂行するための運営体制や事業計画が十分に検討され、事業の継続性が期待できるか
提案内容	30	コンセプト 将来性	社会経済動向や本町の地域特性を踏まえ、学校施設の利活用事業のコンセプトが明確で魅力があり、将来性を感じられる提案内容となっているか
	30	学校施設全体を活用した 地域振興	学校施設全体を活用し、町の産業振興・地域経済活性化に資する事業や地域コミュニティの活性化や賑わいを創出する事業など、地域振興への寄与が見込まれる提案となっているか
	30	交流人口・関係人口の拡大	事業メニューの拡大や施設の利活用を通じた交流人口及び関係人口の創出・拡大が期待できるか
地域への 貢献	20	地域内連携	町内の事業者及び団体並びに地域との交流や連携について、意欲的かつ具体的な提案がされており、地域活性化や地域社会への貢献に資する内容となっているか
	10	地域住民の利用	現在行われている地域活動や行事等を理解しており、当該活動等を行う際には、施設の一部を地域住民へ開放できる提案内容となっているか
	10	自然・景観への配慮 災害発生時の配慮 地域住民への配慮	自然環境・景観のほか、災害時等地域防災、近隣住民の安心・安全に十分配慮された提案内容となっているか
合計	200		

(8) 優先交渉権者の決定

- ア 参加事業者から提出された事業の提案に基づき審査を行い、最優秀提案者を優先交渉権者として決定します。ただし、各審査員が採点した全ての審査項目の合計点が5割に満たない場合は失格とします。また、本件について、応募者がいない場合又は審査の結果、すべての提案が町の事業実施の目的を達成できないと判断した場合は、優先交渉権者の決定を行わない場合があります。
- イ 審査結果については、すべての提案者に書面にて通知するとともに、町ホームページにおいて令和8年3月下旬頃に優先交渉権者を公表します。
- ウ 審査の経緯及び審査内容に関する問い合わせには応じません。また、審査結果に対する異議申立ては受け付けません。

(9) 協議

- ア 優先交渉権者は、提案事業の内容を地域住民へ説明するとともに意見を聴取するための説明会（以下、「住民説明会」という。）を開催することとし、住民説明会の開催日時及び場所は町と協議の上決定することとします。
- イ 優先交渉権者は、企画提案書の内容等に基づき、提案事業の実施に向けた諸条件の詳細について、本町と協議するものとします。この協議は、原則として優先交渉権者の提案を基本とし、住民説明会での意見を可能な限り反映し行うものとし、協議に係る費用は優先交渉権者の負担とします。優先交渉権者は、協議内容を反映した「旧有住中学校利活用事業計画書」（以下、「事業計画書」という。）を作成します。

(10) 契約

優先交渉権者は、必ず事業計画書記載の事業を実施するものとし、契約については、前項の協議が整い、公有財産の財産処分の手続き（文部科学省による財産処分の承認）完了後に本契約を締結するものとします。また、賃貸借の金額によって議会の議決が必要になります。

7 損害賠償、不可抗力、施設修繕等について

事故等による損害賠償、不可抗力（天災又はテロ等の人災）時、施設修繕等における費用負担についての基本的な考え方は、次のとおりとします。

(1) 損害賠償について

- ア 利用事業者の故意又は過失により利用物件を損傷したときは、その利用事業者は町に対し損害賠償を行うこと。
- イ 利用事業者の責めに帰すべき事由により利用者等の第三者に損害が生じた場合は、その利用事業者が損害賠償を行うこと。

(2) 不可抗力による損害について

- ア 不可抗力による損害事故が発生した場合は、利用事業者は速やかに町に通知すること。
- イ 不可抗力か否かの判断や費用負担は、利用事業者と町との間で協議を行い、決定すること。

(3) 施設修繕等について

- ア 施設は契約時の現状引渡しとし、利用事業者が使用するために必要なそれ以上の修繕及び利用開始後の維持修繕は、原則として利用事業者の負担で実施するものとし、適切に維持管理すること。
- イ 利用事業者が当該施設を利用しなくなった場合は、利用事業者が施設、設備等を原状回復すること。ただし、町が原状に回復することを要しないと書面により認めるときはこの限りではない。

8 その他の事項

- (1) 本プロポーザルに係る経費は、すべて応募する参加事業者の負担とします。
- (2) 提出された書類は一切返却しません。
- (3) 提案書類に係る著作権は提案者に帰属します。ただし、本町と契約に至った提案者が作成した企画提案書については、町の事務執行のため必要と認める場合には、一部又は全部を無償で使用（複製、転記又は転写をいう。）することができるものとします。
- (4) 提出書類の提出後の修正及び変更は、原則認めません。
- (5) 参加申込後、プロポーザルへの参加を辞退する場合は、書面にて辞退届（様式任意）を提出するものとします。
- (6) 本プロポーザルに係る提出書類は、優先交渉権者を選定するための審査及び事業の契約締結前の詳細協議の資料としてのみ活用することとします。提案内容は事業者の知的財産として捉え、住田町情報公開条例（平成14年条例第2号）第7条第4号に基づくものとします。

9 担当課（問い合わせ先）

住田町 総務課 防災管財係（住田町役場2階）
〒029-2396 岩手県気仙郡住田町世田米字川向88-1
電話：0192-46-2111
FAX：0192-46-3515
E-mail：soumu@town.sumita.iwate.jp
ホームページ：<https://www.town.sumita.iwate.jp/>

以上