

旧八戸北高等学校南郷校舎利活用事業公募型プロポーザル実施要領

1. 事業の趣旨

青森県（以下「県」という。）及び八戸市（以下「市」という。）では、高等学校再編により平成29年3月に閉校となった旧八戸北高等学校南郷校舎（以下「本物件」という。）について、民間事業者へ売却することとしました。

本物件の売却に当たり、南郷地域の活性化と振興発展に寄与することを目的として、民間事業者の創意工夫による施設利活用についてのアイデアを広く募集する公募型プロポーザルを実施します。

2. 対象物件の概要

(1) 土地

| 所在 | 地番 | 登記地目 | 地積 |
|----------------|----|------|---------|
| 八戸市南郷大字市野沢字三合山 | 8番 | 学校用地 | 51,956㎡ |

※用途地域等：都市計画区域外

(2) 建物

別紙「旧八戸北高等学校南郷校舎 建物・工作物一覧表」のとおり

(3) 工作物

別紙「旧八戸北高等学校南郷校舎 建物・工作物一覧表」のとおり

(4) 立地的特徴

八戸市南部に位置し、八戸市中心部まで約15km。

最寄駅の青い森鉄道線「剣吉駅」まで北西方へ約12km。

J R東北新幹線「八戸駅」まで北方へ約18km。

東北自動車南郷ICまで約0.6km。

八戸港フェリーターミナルまで約20km。

三沢空港まで約39km。

道の駅なんごうまで約1.5km。

(5) その他注意事項など

- ① 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。
- ② 本物件の建物について、経年劣化や法改正による既存不適格などにより通常の使用は保証されません。
- ③ 図面等の資料と現況に差異がみられる場合には現況を優先します。なお、物件内に残置物がある場合でも売主は撤去をいたしません。
- ④ 本物件の土地の一部（旧焼却炉付近及び旧油タンク付近）について、土壌汚染（ダイオキシン類による汚染、油汚染）の可能性があります。
- ⑤ 本物件の建物は石綿（アスベスト）含有建築材料を使用している可能性がありますので、解体・改修等の作業を行う際には、あらかじめ石綿の使用の有無を

確認する必要があります。

- ⑥ 建物の建築等の際には、建築基準法等の法令、県、市町村の条例等による制限や負担金等が必要となる場合がありますので、事前に関係機関に相談の上、内容の確認をお願いします。
- ⑦ 建築物を建築する際に地盤改良工事が必要となった場合の費用等は事業者の負担とします。
- ⑧ 本物件の土地は遺跡地区（三合山遺跡）に該当しています。土地の掘削等をする場合には文化財保護法に基づく市教育委員会への届出等が必要です。
- ⑨ 買受者が購入後、本物件について開発行為を行う場合は、全て買受者の責任と負担において行うものとします。開発行為の許可等を売買の条件とすることはできません。また、開発行為の許可の可否について、県及び市は一切の責任を負いません。
- ⑩ 各種供給処理施設（電気・上水道等）の利用に当たっては、各供給機関と十分協議してください。なお、利用に当たって必要な工事等については、事業者の負担において行ってください。
- ⑪ 本物件の校庭には排水路（暗渠）が埋設されており、敷地外の水路に接続しています。敷地外の排水路について、道路占用許可の手続き及び市有地・民有地の賃借契約等の手続きを行う必要があります。
- ⑫ 本物件において工事等を行うに当たっては、近隣住民に対し丁寧な対応を心がけ、工事着手前に工事説明を必ず行ってください。また、工事等に伴う騒音、振動、埃等及び建築物を建設したことに起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業者の責任において対応してください。
- ⑬ 本物件の活用に関し、隣接土地所有者や地域住民等と調整が生じた場合は全て事業者において行っていただきます。
- ⑭ 売買物件の使用に当たっては、近隣住民その他第三者との間で紛争が生じないよう留意するとともに、紛争が生じた場合には、誠実に対応し、自らの責任において解決してください。

3. 利活用事業の条件

(1) 予定価格（最低売却価格）

金100,000円（税込）

本事業では建物の解体は条件としていませんが、建物を解体する場合は多額の解体費用が見込まれることから、当該解体費用の一部を控除した予定価格としています。

実施する事業計画及び資金計画に基づき、最低売却価格以上の支払可能な額を提案してください。

(2) 事業内容

応募者自らが実施できる事業で、南郷地域の活性化と振興発展に貢献する次のいずれかに該当する事業であることとします。

- ① 産業の振興・雇用の創出が図られる事業

- ②健康・福祉の増進が図られる事業
- ③文化・スポーツの振興が図られる事業
- ④その他地域の振興に資する事業

※ただし、主たる用途が倉庫・資材置場、駐車場（主たる建物に附属して利用する駐車場は除く）、発電施設（主たる建物に附属して利用する発電施設は除く）、葬儀に供するもの、宗教活動や政治活動に供するものは対象としません。

(3) 事業開始時期

- ①所有権移転の日から3年以内に、企画提案書に記載した事業を開始することとします。
- ②所有権移転の日から10年間は、企画提案書に記載した事業の用に供してください。

※ただし、いずれの場合も、止むを得ない事由があるものとして事前に県及び市の承諾を受けた場合はこの限りではありません。

(4) 譲渡等の禁止

- ①所有権移転の日から10年間は、売買、贈与、交換、出資等により本物件の所有権を第三者に移転してはいけません。
- ②所有権移転の日から10年間は、企画提案書に記載された事業に反することとなる地上権、質権、使用貸借権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはいけません。

(5) 契約不履行に対する措置

事業者が不正な手段により契約を締結した場合又は契約を履行できないと知事又は市長が判断した場合には、契約を解除することがあります。なお、契約を解除した場合には、売買代金の10分の1に相当する金額の違約金支払義務が事業者が発生します。この場合において、知事又は市長が必要と認める場合、土地、建物等の全部又は一部を当該事業者から買い戻すことができることとします。

(6) 契約不適合責任

売買契約締結後に、売買物件に数量の不足その他この契約の内容に適合していない事由があることを発見しても、契約の解除、売買代金の減額、損害賠償の請求をすることはできません。なお、本物件の建物については、経年劣化や法改正による既存不適格などにより通常の使用は保証されませんので注意してください。

(7) 地域への協力等

施設の整備及び運営に当たっては、地域住民との交流など、地域との連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や、周辺の住環境及び環境負荷、安全確保等に十分配慮してください。

(8) 法令等の遵守

施設の整備及び運営に当たっては、建築基準法や消防法等の法令を遵守するとともに、その他必要な法令、条例等に基づく手続きを確実に行ってください。

(10) 実施調査等

県及び市は、契約の履行状況を確認するため、所有権移転の日から10年間、本物件の使用状況を調査し、又は事業者から必要な報告を求めることができることとします。

4. 参加資格

プロポーザルに参加できる者（提案者となろうとする者）は、青森県内に本店を有する法人で、次に掲げる事項を満たす者としてします。

※個人での参加はできません。

※同一事業者が複数の事業提案をすることはできません。

(1) 参加資格について

- ① 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こと。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）または破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者でないこと。
- ③ 本契約締結後、指定期日までに売買代金の支払いが可能であること。
- ④ 国税及び地方税を滞納していないこと。
- ⑤ 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及び警察当局から排除要請がある者でないこと。
- ⑥ 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条第1項の規定による観察処分を受けた団体及び当該団体の役員若しくは構成員となっている者ではないこと。
- ⑦ 公告の日から契約締結までの間に県及び市が定める指名停止要件に該当していないこと。

5. 現地視察

希望者は、下記により現地視察することができます。

(1) 視察可能期間

令和5年5月16日（火）から令和5年5月23日（火）の期間のうち、午前10時から午後3時までとします。（土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日（以下「祝日」）を除く。）

(2) 申込方法

令和5年5月12日（金）午後5時までに、現地視察申込書（様式1）を、持参、郵送、ファックスまたは電子メールにより提出してください。

(3) 現地視察日時のお知らせ

現地視察申込書を受付後、現地視察日時を決定し通知します。

6. 質問の受付及び回答

(1) 提出期限

令和5年5月29日（月）午後5時までとします。

(2) 提出方法

質問書（様式2）により、持参、郵送、ファックスまたは電子メールにて提出してください（郵送の場合は必着）。

質問書の受付の確認は、必要に応じ提出者において行ってください。

(3) 回答方法

質問受付後1週間を目途に県ホームページに掲載します。ただし、質問及び回答内容が質問者の利益等を害するおそれがあるものについては、質問者へ直接ファックスまたは電子メールにより回答します。

7. 参加表明手続

(1) 提出書類

① 参加申込書（様式3） 1部

② 応募者の確認に関する書類 各1部

(ア) 法人登記簿謄本または履歴（現在）事項全部証明書（発行後3カ月以内）

(イ) 役員等一覧表（様式4）

(ウ) 印鑑登録証明書

(エ) 財務諸表等（過去3期分）

(オ) 納税証明書（未納がないことが確認できるもの）

直近年度の国税（法人税、消費税及び地方消費税）、県税（法人県民税及び法人事業税）、市税（法人市民税及び固定資産税）

※国税（法人税と消費税及び地方消費税、「その3の3」とします）

※ただし、新規に法人を設立する場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合には、予め担当者に連絡してください。

(2) 提出期限

令和5年6月12日（月）午後5時まで（必着）

(3) 提出方法

持参または郵送により提出してください。

持参の場合の受付時間は、午前9時から午後5時までとします。（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）

郵送の場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。参加申込書の受付の確認は、必要に応じ提出者において行ってください。

(4) 参加資格の通知

参加資格審査の結果は、参加表明者にファックスまたは電子メールで通知します。

8. 企画提案書等の作成及び提出

(1) 提出書類・必要部数

- ① 企画提案書提出届（様式5） 1部
- ② 企画提案書等 正本1部、副本16部

ア. 次の事項を記載した企画提案書（任意様式）

(ア) 利活用事業の基本方針・理念

(イ) 事業計画の概要

- 事業内容及び運営規模
- 利活用に関するスケジュール
- 施設利用計画図

(ウ) 運営体制

- 運営形態及び人員配置・雇用方針

(エ) 資金計画書及び事業収支計算書

- 事業費概算書
- 資金調達計画書
- 収支計画書（3年間分）

(オ) 地域との関わりについての考え方

- 地域との交流や連携
- 住環境及び環境負荷、安全等への配慮
- その他良好な関係を続けていくための工夫など

- ③ 買受希望価格調書（様式6） 1部

(2) 提出期限等

- ① 提出期限：令和5年6月26日（月）午後5時まで（必着）
- ② 提出場所：青森県総務部財産管理課
- ③ 提出方法

持参または郵送によります。なお、郵送で提出する場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法としてください。

9. 審査方法

(1) 審査

審査は、旧八戸北高等学校南郷校舎利活用事業者審査会において行うものとし、下記(2)の審査基準に基づき、書類審査を実施し、基準点を満たした者の中から、各委員の評価点合計の最高得点者を事業実施候補者、第2位の得点者を次点として選定します。

基準点は満点の6割とし、応募者が1者のみの場合も審査を実施します。基準点を下回った場合は失格とします。

審査の結果、最高点を取得した提案者が2者以上ある場合は、買受希望価格が高い者を事業実施候補者とし、さらに同額の場合は抽選で決定します。

(2) 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査します。

① 利活用事業の基本方針・理念【15点】

○提案のコンセプトが明確で、事業実施条件に合致しているか

② 提案内容【30点】

○南郷地域の活性化及び振興発展に寄与するものであるか

○地域の雇用創出に寄与するものであるか

○実現性の高い説得力のあるものとなっているか

○計画的なスケジュールとなっているか

③ 運営体制【15点】

○事業運営の継続性とリスク管理が具体的であるか

○適切な人員の配置、雇用計画があるか

④ 資金計画及び事業収支計画【15点】

○長期的な経営が期待できる資金計画・財務状況となっているか

○根拠が明確になっている事業収支計画となっているか

⑤ 地域との関わり【15点】

○地域住民との交流や連携が意欲的となっているか

○住環境及び環境負荷、安全等へ配慮されているか

⑥ 買受希望価格【10点】

○買受希望価格に対する評価

(3) 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文書で通知するとともに、県ホームページで事業実施候補者名とその評価点を公表します。

10. 日程

| | |
|------------|---------------------------|
| 実施要領等の公表 | 令和5年4月24日（月） |
| 現地視察の受付締切 | 令和5年5月12日（金）（午後5時まで） |
| 現地視察期間 | 令和5年5月16日（火）～令和5年5月23日（火） |
| 質問書受付締切 | 令和5年5月29日（月）（午後5時まで） |
| 参加申込書受付締切 | 令和5年6月12日（月）（午後5時まで） |
| 企画提案書等受付締切 | 令和5年6月26日（月）（午後5時まで） |
| 審査（書面審査） | 令和5年7月上旬（予定） |
| 結果通知及び公表 | 令和5年7月上旬（予定） |
| 売買契約締結 | 令和5年7月中旬（予定） |

※上記日程は予定であり、変更になる場合があります。

※売買契約及び引渡し時期は、事業実施候補者との協議によります。

11. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

(1) 提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合

- (2) 参加資格要件を満たしていない場合
- (3) 実施要領等で示された、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
- (4) 記載すべき事項の全部または一部が記載されていない場合
- (5) 記載事項以外の内容が記載されている場合
- (6) 虚偽の内容が記載されている場合
- (7) 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

12. 契約

- (1) 事業実施候補者を決定後、県及び市と事業者において随意契約に関する協議を行い、協議が整い次第、速やかに契約手続きを行うものとします。なお、その際には、事業実施候補者はあらためて見積書を提出するものとします。
- (2) 事業実施候補者と県及び市が契約条件等で合意に至らない場合、あるいは事業実施候補者の提案が欠格事項に抵触し失格することが後日判明した場合は、その者と契約を結ばず、または契約を破棄して、次点者を事業実施候補者として契約交渉を行います。
- (3) 契約締結と同時に、契約金額の100分の5以上に当たる契約保証金を納付していただきます。
- (4) 本契約締結後、所有権移転登記は県で行いますが、当該登記に係る登録免許税については、事業者が納付するものとします。

13. その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (2) 提出書類は返却しません。企画提案書等の著作権は応募者に帰属しますが、事業実施候補者の選定作業及び結果の公表、その他必要な場合において県及び市が無償で使用できるものとし、これ以外には無断で使用しません。
- (3) 提出書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とします。
- (4) 参加申込書を提出した後に応募を辞退する場合は、書面（任意様式）で届け出てください。

14. 担当部署（提出・問合せ先）

〒030-8570 青森市長島一丁目1-1
青森県 総務部 財産管理課 財産管理グループ
電話 017(734)9094 FAX 017(734)8014
電子メール zaisankanri@pref.aomori.lg.jp