

五戸町集会施設（上市川集会所）活用事業者

募集要項

令和7年8月

五 戸 町

五戸町集会施設（上市川集会所）活用事業者募集要項

1 目的

上市川集会所は、平成21年に上市川団地整備と併せて建設され、主に団地内住民の交流・親睦の場として活用されてきたが、近年利用者が減少し、集会施設としての機能を十分に発揮できていない状態が継続している。

そのため、本施設を民間事業者等に貸し付けすることで、民間事業者等が有するノウハウや発想を生かした施設活用を推進し地域活性化を図るものである。

公募にあたっては、企画提案の内容及び住宅団地内に立地する本施設の特徴を十分に理解したうえで、地域活性化に資する事業を実施する事業者を選定する。

2 施設名及び所在地

(1) 施設名 上市川集会所

(2) 所在地 青森県三戸郡五戸町大字上市川字外ノ沢250番地

3 施設の概要

貸付対象施設の概要は以下のとおりとする。

(1) 上市川集会所

建築年月日	平成21年12月
構造	木造
耐震基準	新基準
延床面積	155.68㎡
電気・ガス	電力設備、ガス設備あり
冷暖房設備	暖房設備あり
水道設備	上水道（八戸圏域水道企業団）
汚水処理設備	下水道（五戸町公共下水道）
防災設備	自動火災報知設備、消火器等
その他	建物内外に付帯する全ての機械、備品類 駐車場等

(2) 土地

敷地面積 833.99㎡（うち貸付面積366㎡）

※別紙図面1参照

※土地・建物の貸し付け範囲は事業者と協議のうえ決定するものとする。

4 応募資格

応募資格を有する者は、次の全ての項目を満たす法人及び個人とする。

(1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者。

(2) 国税及び地方税に滞納がないこと。

- (3) 会社更生法に定める更正手続又は民事再生法に定める再生手続を行っていないこと。
- (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」及び同条第6号に規定する「暴力団員」に該当しない者、また、これらに關与していない者。
- (5) 代表者及び役員等が、次の項目に該当していないこと。
 - ①破壊活動防止法に規定する破壊的団体及びその役職員又はその構成員
 - ②無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律に規定する処分を受けている、又は過去に受けたことがある団体及びその役職員又はその構成員
 - ③風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に規定する風俗営業又は性風俗関連等特殊営業等を当該物件で営もうとする者
 - ④宗教活動、政治活動に利用する目的の者

5 貸付料

年額412,533円

内訳（土地：年額81,984円、建物：年額330,549円）

※上記貸付料は、「3 施設の概要」記載の土地、建物の貸付け面積を基に算出している。最終的な貸付料については、活用事業者決定後に貸付け範囲を協議し、決定するものとする。

6 貸付期間

契約締結の日から3年間とする。

なお、活用事業者が貸付の継続を希望し、町がこれを認めたときは、3年以内の貸付期間として更新することができる。その場合において、町は契約更新時点での土地、建物の評価額により貸付料を見直すことができる。

7 貸付条件

- (1) 事業運営は活用事業者が自らの責任において行うこととし、契約後速やかに開始すること。第三者への権利の譲渡又は事業の全部若しくは大部分を第三者に委託することはできないものとする。
- (2) 事業運営にあたっては、関係法令を遵守すること。
- (3) 建物及び周辺の環境の適正な維持管理に努めること。また、適切な設備の定期点検を実施すること。
- (4) 施設の維持管理費及び修繕費は、活用事業者負担とする。
- (5) 物件に対する火災保険は、町で締結した火災保険の保険料を活用事業者が負担するものとし、町が発行する納入通知書により定められた納期限内に納付する。ただし、町が締結している火災保険と同等以上の保障内容であれば、活用事業者自身が火災保険を締結しても良いものとする。
- (6) 施設の各種整備に要する経費は活用事業者負担とする。また、施設の改造等に

については、町の承諾を得て、活用事業者の責任において行い、これにかかる費用については活用事業者負担とする。

- (7) 備品等は、契約日現在の状態で貸与する。活用事業者が必要ないと判断した備品であっても、町は処分しないものとする。
- (8) 貸付期間を満了した場合や施設の使用を中止する場合は、活用事業者負担で、原状に回復して町へ返還するものとする。ただし、町が現状において返還することを認めた場合は、この限りではない。
- (9) 契約締結後に判明した隠れた瑕疵については、町は責任を負わないものとする。

8 貸付に関する参考事項

上記7貸付条件のとおり、維持管理や各種整備に要する経費は、すべて事業者負担となるため、下記参考事項について留意すること。

- (1) 火災保険料について
令和7年度の火災保険料（年額）は、30,466円である。
- (2) 電気及び水道工事について
現状有姿での貸し付けとなるので、新たに配線（配管）工事を行う場合の費用負担については、協議となる。
- (3) 事業開始による届出及び費用等について
事業者選定後の事業開始にあたって、必要となる届出及び費用等は全て活用事業者によるものとする。
- (4) 上市川集会所は、現在は町の指定避難所となっており、契約締結後も指定避難所としての利用を想定しているため、施設利用について協議となる。

9 募集スケジュール

(1) 募集要項公表

①期間 令和7年8月20日（水）～令和7年9月12日（金）

※募集要項は、五戸町ホームページ（<http://www.town.gonohe.aomori.jp>）に掲載する。

(2) 施設見学及び竣工図縦覧

施設見学を希望する場合は事前に都市計画課へ電話にて連絡のうえ、日程を調整すること。

(3) 質問受付

質問については令和7年8月20日（水）～令和7年9月10日（水）の期間で受付するので、FAX、メール等の書面（様式任意）により問い合わせること。電話等の口頭での質問には対応しない。

質問に対する回答については、応募者全員に対して公表する。

問合せ先

〒039-1513 青森県三戸郡五戸町字古館 2 1 - 1

五戸町都市計画課

電話 0178-62-7952

F A X 0178-62-2215

メールアドレス toshikeikaku@town.gonohe.aomori.jp

(4) 募集受付

①受付期間 令和7年8月20日(水)～令和7年9月12日(金) (必着)

②受付時間 午前8時15分～午後5時

③受付場所 〒039-1513

青森県三戸郡五戸町字古館 2 1 - 1

五戸町役場都市計画課

④受付方法 郵送又は持参

1 0 提出書類

下記①～⑧について、正本1部、副本1部の計2部を提出すること。

①応募申込書(様式1)

②事業者概要書(様式2)

③事業計画書(様式3)

④収支計画書(様式4) ※様式4に代わる既存書類がある場合には代替可

⑤誓約書

⑥商業登記事項証明書の履歴事項全部証明書(個人の場合は住民票)

⑦国税及び地方税の滞納が無いことを証明する書類

⑧その他事業の説明等に必要な書類がある場合には参考資料(任意)

※会社概要、事業経歴書(パンフレット可)

1 1 応募に関する留意事項

(1) 提出書類の作成及び提出に要する経費は、応募者の負担とする。

(2) 受付期間終了後、提出された書類等の再提出及び差替えは原則として認めない。

(3) 提出書類の返却はしないので、必要に応じて、写しを保管すること。

1 2 審査方法

(1) 「下記1.5 審査項目」に基づき、応募者からの提出書類及びプレゼンテーションの内容をもとに、選定委員会において総合的に評価、審査を行い、活用事業者を選定する。

(2) 審査にあたって必要と判断した場合には、追加書類の提出を求める場合がある。

(3) プレゼンテーションについて

- ①令和7年9月24日（水）に行うものとし、時間、場所は後日通知する。
- ②プレゼンテーションは、提出した提案書の内容を具体的に説明すること。
- ③プレゼンテーションは、1応募者当たり30分以内（説明15分、質疑応答15分）とする。
- ④パソコン、その他説明に必要なものがある場合は、参加者が用意する。

1.3 審査結果通知

審査結果については9月下旬を目途に、応募者全員に対し、郵送により通知する。審査結果に関する異議等は受け付けないものとする。

1.4 契約締結交渉事業者選定後の取り扱い

契約締結交渉事業者選定後（審査結果通知後）、事業者と町との間で、事前協議を行った上で、使用貸借契約締結の手続きを行う。使用貸借開始日は令和7年10月中を予定している。

1.5 審査項目

事業提案への参加を表明し、応募者資格（募集要項4）を満たしていると確認された者について、その企画提案の内容を本審査要領に定める項目に基づき審査の上、選定委員の合議により契約締結交渉事業者を選定する。

(1) 審査項目及び審査項目ごとの配点

表1 審査基準表

	審査項目	審査基準	配点	評点	点数
1	事業内容・収支計画について	事業内容がわかりやすく具体的に記載されており、魅力的な内容となっているか	3		
		事業内容に対して妥当性のある収支計画であるか	2		
2	施設の運営・管理について	近隣住民への住環境等への配慮が充分か	2		
		施設の安全対策（事故防止、情報管理、法令遵守、危機管理のための対策・体制は）充分か	2		
		施設・設備の維持管理及び修繕整備のための計画・体制は適切か	2		
3	地域活性化について	地域経済・産業（観光、農業、商業等）への波及効果があるか	3		
		地域特性・資源を活かした提案であるか	3		
4	公民連携について	行政施策との連携等の公民連携に資する提案があるか	3		
合 計			20		

16. 評価基準

(1) 評価点

点数は最高100点とし、「15 表1」に示す審査基準と配点に従い、提案者の提案書類の内容について評価する。

評価は、次の表のとおり6段階で評価を行う。「十分である」を基準として、それよりもどの程度優れているか、劣っているかを判断するものとする。

評 価	評点
極めて優れている	5
優れている	4
十分である	3
劣る	2
大変劣る	1
評価できない又は記載していない	0

※点数＝審査基準表の配点×採点記入における評点

17 契約締結交渉事業者の選定について

選定委員会委員の採点により、以下の条件に従い順次選定する。

ただし、選定委員会委員の評価点数の平均が60点に満たない者は、要求水準を満たしていないものと判断して、契約締結交渉事業者として選定しない。

【選定順位】

- ① 選定委員会全委員の評価点数の合計が最高点数の者。
- ② ①が複数いる場合は、選定委員会委員の協議により同点者の順位を決定する。