

新川学びの森天神山交流館の利活用に係る  
事業者募集要項

令和3年6月

魚津市

## 目次

1. 募集の趣旨.....	1
2. 募集の内容と選考.....	1
3. 施設の概要.....	2
(1) 名称	
(2) 所在地	
(3) 交通アクセス	
(4) 土地	
(5) 建物	
(6) 設備	
(7) 石綿の有無	
(8) PCB使用電気機器の有無	
(9) 備品	
(10) 道路案内標識	
(11) 平成30年度～令和2年度の運営実績	
(12) 特記事項	
(位置図) .....	9
(募集範囲) .....	10
(施設内部の配置図他) .....	11
4. 事業提案の諸条件.....	12
(1) 参加資格要件	
(2) 提案に関する条件	
(3) 契約の方法	
(4) 譲渡等の条件	
(5) 貸付等の条件	
5. 利活用における制約.....	16
(1) 技術基準	
(2) 構造上の制約	
(3) 供給処理	
(4) 住民の生活環境への配慮	

(5) 看板等の設置や景観への配慮	
(6) 避難場所・避難所	
(7) 賃貸借契約の場合の敷地内の立木等について	
(8) 問合せ先について	
(9) その他	
6. 応募方法.....	18
(1) 募集要項の配布	
(2) スケジュール	
(3) 事業者向け説明会及び現地見学	
(4) 質問及び回答	
7. 参加申込み及び応募書類の提出.....	20
(1) 提出書類と期限等	
(2) プロポーザルへの参加申込み（応募の参加表明）	
(3) 応募書類の体裁	
(4) 応募書類の提出方法（必着）	
(5) 応募書類に使用する言語等について	
(6) 応募書類の返却について	
(7) その他	
8. 審査に関する事項.....	22
(1) 資格審査	
(2) 選定審査（プレゼンテーション及びヒアリング）	
(3) 評価項目と配点	
(4) 審査結果の公表	
(5) 応募者が1者のみの取り扱い	
9. 地域説明会.....	23
10. 失格事項.....	23
11. 辞退.....	23
12. その他.....	24

1 3. 事務局担当.....	24
-----------------	----

**【別添資料】**

資料1 備品リスト

資料2 平成30年度～令和2年度の利用実績

資料3 施設配置図・平面図

資料4 現況写真

## 1. 募集の趣旨

昭和 55 年に洗足学園魚津短大が開学。学生の減少に伴い、平成 14 年に閉校。洗足学園から敷地と建物が魚津市に無償譲渡されたのを機に建物跡地を活用し、国際交流及び生涯学習の推進並びに芸術文化の振興を図る目的で音楽を中心とした宿泊可能な多目的研修施設として、平成 14 年 6 月 15 日に現在の「新川学びの森天神山交流館」が開館しました。

平成 23 年度からは魚津市勤労青少年ホームの廃止に伴い、同勤労青少年ホームが果たしていた青少年の健全な育成に関する機能を追加し、音楽をはじめ芸術やスポーツ、企業研修等、各種合宿ニーズに加え、地域や学校等、様々なイベントに活用されています。

令和元年には、官民連携事業をとして、利活用推進のために、『新川学びの森天神山交流館の一部施設・余剰敷地の利活用に関する公募』を行い、ワイン醸造施設の誘致が決まりました。

また、令和 2 年 3 月に魚津市公共施設再編方針の見直しが行われ、新川学びの森天神山交流館の再編方針は、以下のようになりました。

《魚津市財政健全化計画（令和 2 年度～令和 6 年度）》

- ・新川学びの森天神山交流館は、令和 2 年度末に廃止し、現有機能の効率的な運営及び空き施設・敷地の有効活用を図るため、民間活力の活用や民間への譲渡を進める。

そこで、市は、令和 2 年 7 月に新川学びの森天神山交流館を有効に活用し、市全体の振興や地域の活性化を図るため、新川学びの森天神山交流館を一体的に活用する事業者を幅広く募集しました。しかしながら、新型コロナウイルス感染症の拡大による景気の悪化の影響もあり、応募はありませんでした。そのような状況もあって、市は、廃止を令和 3 年度末に変更しました。

新川学びの森天神山交流館は、現在も音楽を中心に子どもから高齢者まで幅広く、市民や市外の方々に利用されており、コロナ禍の令和 2 年度も年間の利用者数は延べ約 3 万人(施設及び宿泊含む)を数えます。また、当該施設周辺には野球場、歴史民俗博物館や天神山ガーデン(花園)、天神山城跡、温泉施設等、観光的な展開も期待できることから、民間と連携した機能の補填及び拡充について期待を寄せているところです。

そこで、市では「新川学びの森天神山交流館」を有効に活用し、市全体の振興や地域の活性化を図るため、「新川学びの森天神山交流館」を一体的に活用する事業者を幅広く募集します。

## 2. 募集の内容と選考

本件は、民間事業者が「新川学びの森天神山交流館」の施設及び敷地について、利活用するために自由な発想で計画を立て、譲渡もしくは借受した上で、事業の運営を行う提案を募

集、選考するものです。

事業の優先交渉権者の決定に当たっては、公募型プロポーザル方式により選定するものとし、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します。ただし、提案された事業内容、建物・敷地の範囲によっては、次点交渉権者を含む複数の優先交渉権者を決定する場合があります。審査は、提出書類に基づくプレゼンテーション及びヒアリングにより行います。

優先交渉権者は、市との間で、譲渡契約又は賃貸借契約等の締結その他必要な手続を行った後に事業に着手するものとします。

### 3. 施設の概要

- (1) 名称 新川学びの森天神山交流館（以下「交流館」という。）
- (2) 所在地 魚津市天神野新 147-1
- (3) 交通アクセス 北陸自動車道・魚津 IC から約 5.1km 車で約 11 分  
あいの風とやま鉄道・魚津駅や富山地方鉄道・新魚津駅から約 4.7km 車で 10 分
- (4) 土地
  - ① 対象面積 40,254 m<sup>2</sup>  
活用が決まっている食堂棟及び駐車場の一部の土地、たてもん用植樹範囲、敷地内道路、天然ガス配管埋設箇所を除く範囲。
  - ② 都市計画制限概要

用途地域	都市計画区域内
用途地域設定	なし
区分区域	未設定
防火地域	指定なし
指定建ぺい率／容積率	60/200
接面道路状況	交流館東側入り口 市道新川まなびの森線（幅員約 20m の市道）
埋設物	地下埋設物は次のものがある。 上水道、高圧電気、排水配管、重油配管、冷温水配管、プロパンガス配管、天然ガスパイプライン
埋蔵文化財	敷地の一部が、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」には該当します。令和元年に試掘調査を行いました。遺跡の存在は確認できませんでした。
土壌汚染	・土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく指定区域（「要措置区域」又は「形質変更時要届出区

	<p>域」には指定されていない。なお、一定規模（3,000㎡）以上の土地の形質変更を行う場合は、富山県生活環境文化部環境保全課に土壌汚染防止法第4条に基づく届出が必要となる。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）に基づく指定地域特定施設（201～500人までの浄化槽）に指定されている。</li> </ul>
--	---

③ その他

- ・敷地内地下を北陸新幹線が通っており、その部分は地上権が設定されています。
- ・敷地内において、今回の募集の除外地には株式会社 INPEX の天然ガスのパイプラインが敷設されており、該当地において工事を行う場合は、株式会社 INPEX と協議が必要です。パイプラインの立坑部分には、地上権が設定されています。

(5) 建物

①募集する施設の概要

利活用が決まっている食堂棟及び倉庫、車庫、守衛室は除く。

種別	構造	階数	延床面積㎡	建築年月
本館棟	RC	2 (地階1)	3,075.82	昭和55年4月
地下通路	RC	地階1	39.250	昭和55年4月
レッスン棟	RC	2	2,139.93	昭和55年4月
タワー棟	RC	2 (塔体3階)	104.36	昭和55年4月
合唱棟	RC	2	237.59	昭和55年4月
体育館棟	RC+S	2	1,102.98	昭和55年4月
管楽器練習棟	W+S	1	401.761	平成3年11月
第二管楽器 練習棟	S	1	371.916	平成8年1月
宿泊棟	RC	3	951.45	昭和55年4月
自習棟	W	1	217.72	平成2年12月
洗濯乾燥室	S	1	50.22	平成2年12月
部室棟	W	1	215.306	昭和55年4月
浄化槽・ プロパン庫	CB	1	14.898	昭和55年4月

② 耐震性能

交流学习棟

本館棟 耐震性能あり。ただし煙突なし。

タワー棟 1階、2階、塔2階は、耐震性能あり。塔1階は耐震性能なし。

レッスン棟 耐震性能あり。

合唱棟 耐震性能あり。ホール天井は調査の上、改修の必要あり。

宿泊棟 1階Y方向耐震性なし。ブロック壁、屋外階段耐震性なし。

体育館棟 RC造の部分は耐震性能があるが、鉄骨造の部分は耐震性能がない。

### ③ 主な修繕

種別	実施年	修繕内容
交流・学習棟	平成 10	本館棟 2階大研修室エアコン設置
	平成 16	合唱棟空調機器取替
	平成 19	中練習室エアコン取替
	平成 23	本館・レッスン棟防水全面改修 危険物地下タンク配管修繕
	平成 24	非常放送設備入替 タワー棟屋根防水修繕
	平成 25	区分開閉器、避雷器、高圧ケーブル取替 屋内キュービクル改修 機械室屋外階段修繕
	平成 26	自動火災報知設備更新 パラペット、外壁タイル補修
	平成 27	合唱棟 LED化修繕
	平成 28	パソコン研修室エアコン入替
	平成 29	大研修室 8、9 エアコン入替
	平成 30	合唱棟床補修
	令和 2	重油地下タンク高精度液面計設置
宿泊棟	平成 15	トイレ・屋内給水配管・給湯設備配管・屋外給水 配管改修、給水ポンプユニット取替、クロス張替
	平成 20	給水管修繕
宿泊棟 外構 部室棟	平成 28	自動火災報知機取替
	平成 23	排水等整備工事
	平成 23	茶室エアコン設置、水屋廻り修繕

### (6) 設備

設備の現状は以下のとおりとなります。なお、詳細については現地説明会や募集期間中貸与する建築図面等よりご確認ください。

	設置状況・規格等	備考
電気	<p>①キュービクル式高圧受変電設備 (S55 年度設置)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 単相 100KVA、75KVA</li> <li>・ 三相 200KVA、150KVA 計 525KVA</li> </ul> <p>高圧配電盤、低圧配電盤 4 面、 動力分電盤 5 面、照明分電盤 14 面</p> <p>②高圧気中開閉器 (方向性)、 避雷器 (アレスター) (H25 年度設置)</p> <p>③高圧ケーブル取替 (H25 年度)</p>	<p>キュービクル式高圧受変電設備は、食堂棟等使用者との共同使用になります。管理については、食堂棟等使用者と協議してください。</p>
上水道	<p>市水道</p> <p>本館</p> <p>①受水槽 ( S55 年度設置)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・セキスイ F パネルタンク、 水量 22.5 m<sup>3</sup>× 2 基、内 1 基は使用不可。</li> </ul> <p>②揚水ポンプ</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・エバラフレッシュャー 形式 40BNBMD2.2A 三相 200V、2.2KW× 2、 並列交互運転、(H16 年度)</li> </ul> <p>宿泊棟</p> <p>①受水槽 (S56 年度設置)</p> <p>②高架水槽 ( S56 年度設置)</p> <p>現在使っていない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・FRP パネルタンク、水量 6.0m<sup>3</sup>、 (有効水量 5.0m<sup>3</sup>)</li> </ul> <p>③給水ポンプユニット ( H16 年度設置)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・吐出し量 450L/min、全揚程 32mAq、 動力 2.2kW 2 台</li> </ul>	<p>上水道は食堂棟等使用者との共同使用になります。管理については、食堂棟等使用者と協議してください。</p>
汚水処理	<p>①浄化槽 (S55 年度設置)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合併長時間ばっ気方式 266 人槽 構造 旧構造 処理能力 60mg/ℓ 放流先 用水路</li> </ul>	<p>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、設置または改修</p>

	※敷地内に公共所有（未接続）	をしてください。 食堂棟等使用者との共同使用になります。管理については、食堂棟等使用者と協議してください。
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	火気を使用する場合は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。使用についてはガス事業者にお問合せください。
給湯器	①保健室用ガス湯沸器（H14年度設置） ・5号 ②給食室用ガス湯沸器（H23年度設置） ・50号	
空気調和設備	①本館棟、レッスン棟、合唱棟、宿泊棟 中央熱源方式 ・ボイラー 2基 前田鉄工所 S54年製 MF5-8W 定格出力 631,000kcal/h A重油焚 83.60/h ・冷凍機 2基 ダイキン工業	

	<p>S 年製 UW50ED  冷凍能力 150,000kcal/h</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・冷却塔 1基 空研工業  S 年製 SKBPoS-100  角型低騒音型  冷却能力 100RT</li> <li>・冷却水・温水・冷水等ポンプ類  10台、荏原製作所 S 年製</li> <li>・貯油槽 1基 S54年設置許可  地下埋設コロッケ型  A重油 容量15,000ℓ  R2年 高精度液面計設置</li> <li>・オイルサービスタンク 1基  鋼板製 450ℓ</li> <li>・膨張水槽 1基  鋼板製 1,000ℓ</li> <li>・送風機 2基 荏原製作所</li> <li>・排風機 2基 荏原製作所</li> <li>・ファンコイルユニット 三菱電機  床置型200型 2台  床置型300型 26台  床置型400型 19台  床置型600型 8台  床置型800型 1台</li> <li>・パネルヒーター 147台  森永エンジニアリング</li> </ul> <p>個別空調方式  一部の部屋に個別空調機を設置しています。詳細はお問い合わせください。</p> <p>②管楽器練習室、第二管楽器練習室、部室棟  個別空調機を設置しています。部室棟は、茶室にのみ個別空調機を設置しています。</p>	
消防設備	①消火ポンプ (S49年度設置)	各事業者の責

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・口径 80、吐出し量 450L/min、全揚程 50m、動力 11kW</li> <li>②屋内消火栓設備×3台 (S49 年度設置)</li> <li>③屋内消火栓設備×3台 (S56 年度設置)</li> <li>④自動火災報知設備受信機 (H26 年度設置)</li> </ul>	任において、関係法令に基づいた設備を検討し、再利用や新規設置してください。
通信設備	電話回線 有、インターネット回線 有、無線 LAN 一部有、ケーブル TV 無	
機械警備	あり	
その他	換気設備、インターホン設備、放送設備	

(7) 石綿の有無

- ・本館棟及び宿泊棟のボイラー煙突に断熱材として使用されていることを図面で確認しています。
- ・本館及び宿泊棟の配管の断熱材の一部に石綿が使われています。
- ・宿泊棟機械室に吹き付けられた岩綿に石綿は含有していないことが確認されています。
- ・上記以外は、含有調査未実施のため、改修を行う際には調査を推奨します。

(8) PCB使用電気機器の有無

- ・敷地内の変圧器の内、調査した変圧器には、PCBは含まれていませんでした。調査未実施の1基は、改修を行う際には調査を推奨します。
- ・敷地内の蛍光灯、コンデンサからは、PCBは確認されていません。

(9) 備品

資料1 参照

市所有の備品については、譲渡又は貸与することもできます。譲渡又は貸与を希望する場合は、市との協議のうえで決めるものとします。

(10) 道路案内標識

魚津市内に案内標識を設置しています。定期的な設置の許可の更新が必要です。

また、2本の案内標識を民有地に設置しています。1本当たり15,000円/年の使用料を払っています。

(11) 平成30年度～令和2年度の運営実績

資料2 参照

(12) 特記事項

ア. 新川学びの森天神山交流館は、指定管理者の魚津市施設管理公社が管理・運営

- を行っています。指定管理期間は、令和4年3月31日までです。
- イ. 新川学びの森天神山交流館条例は、令和4年3月31日に廃止する予定です。
- ウ. 敷地面積は、施設台帳面積となります。
- エ. 地籍調査は未実施です。
- オ. 建物は登記済みです。
- カ. 建物は、建築基準法による検査済証の交付を受けています。
- キ. 敷地内の桜は、『富山さくらの名所70選』に選定されています。

(位置図)



(募集範囲)



赤線：新川学びの森天神山交流館敷地境界

黄色範囲：募集除外範囲

オレンジ色範囲：たてもん用植樹範囲（募集除外）

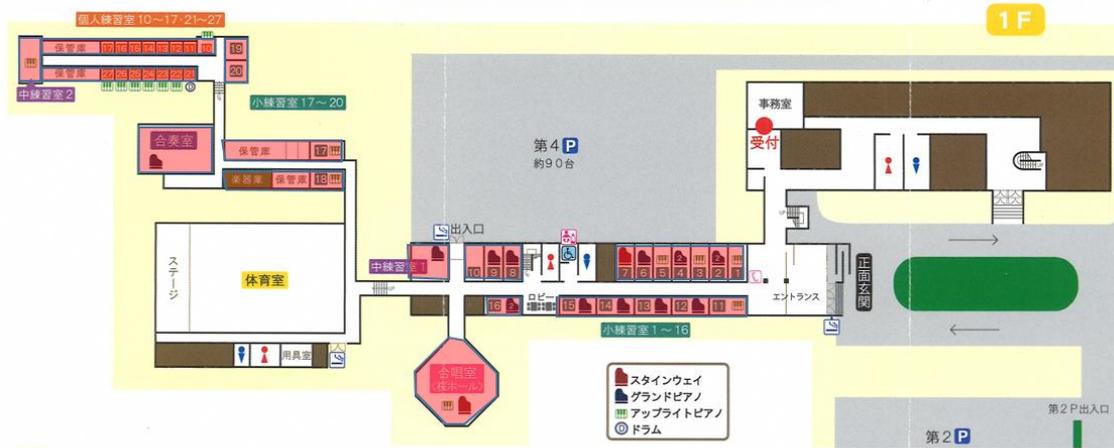
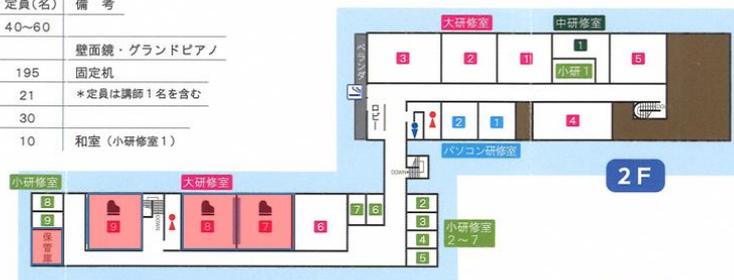
青色範囲：地上権設定範囲（北陸新幹線）

薄い青色範囲：施設内道路（募集除外）

青線：天然ガス管理設

(施設内部の配置図及びピアノ等の配置図)

施設名	面積(m <sup>2</sup> )	定員(名)	備考
■ 大研修室 1, 2, 4, 5, 6	115	40~60	
■ 大研修室 7, 8, 9	100		壁面鏡・グランドピアノ
■ 大研修室 3	155	195	固定机
■ パソコン研修室 1, 2	60	21	*定員は講師1名を含む
■ 中研修室 1	60	30	
■ 小研修室 1~9	25	10	和室(小研修室1)



■ 音楽練習施設



外観 (レッスン棟・タワー棟)



外観 (本館棟・レッスン棟)



外観（宿泊棟）



外観（体育館棟）

#### 4. 事業提案の諸条件

##### (1) 参加資格要件

本事業提案のプロポーザルに参加できる者は、次の要件を全て満たすものとします。

- ① 法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人で構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）のほか、施設の活用に意欲がある団体（以下「応募団体」という。）であること。法人であるかどうかは問わない。
- ② 提案事業における施設の設計・改修及び契約期間中に継続して管理運営ができる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有する者であること。
- ③ 本要項の公表の日（令和3年6月4日）から決定の日までに、魚津市建設工事請負業者指名停止基準に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- ④ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること。
- ⑥ 本要項の公表の日（令和3年6月4日）現在において、国税、都道府県税及び市町村税を滞納していない者であること。
- ⑦ 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又は暴力団関係者でないこと。

※事業者が契約締結までに応募資格を有しなくなった場合、その時点で失格とします。

##### (2) 提案に関する条件

対象地の活用計画は応募者の自由提案とします。提案に当たっては、原則として対象地全体を対象とするとともに、次の条件の全てを遵守することとします。建物及び敷地の部分活用を希望する場合は、別途協議するものとします。

- ① 譲渡又は貸付の対象地は、すでに活用が決まっている食堂棟及び駐車場の一部の土地、たてもん用植樹範囲、敷地内道路、天然ガス配管理設箇所を除く範囲で、全体を活用する提案であること。活用したい期間及び各建物・敷地の活用用途を明示すること。建物及び敷地の部分活用を希望する場合も、活用したい期間及び各建

物・敷地の活用用途を明示すること。

- ② 応募者が、自らの資産等を活用し、施設の改修及び利用計画を立て、整備・維持管理し、事業を運営する提案であり、市による負担がない計画であること。
- ③ 事業の持続性が高いこと。
- ④ 施設計画及び運営に関して、環境、福祉、防災、防犯等に地域の住環境及び環境負荷に配慮した計画であること。
- ⑤ 事業所の開設及び施設の改修・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。
- ⑥ 一つの法人が複数の応募をすることはできないこと。応募グループの場合も一法人とみなし、一つの提案を行うものとする。
- ⑦ 災害時には施設の一部を避難所として一般開放すること可否について、様式集【様式6】事業提案書に開放の有無を記載してください。

### (3) 契約の方法

本事業の着手にあたり、基本的な事項（事業者（優先交渉権者）と市との役割・責任区分に応じた連携協力、事業計画等）を定めた基本協定を締結し、建物及び土地の貸付等の契約又は譲渡等に関する契約に向けた手続き及び協議を行い、各種手続き及び協議が調った後、建物及び土地の貸付等に係る契約又は譲渡に関する契約等を締結します。

### (4) 譲渡等の条件

譲渡及び貸付の条件は、市と事業者（優先交渉権者）が協議の上、別途、契約書等により定めるものとします。

以下に市の基本的な考え方を示しますが、事業者の提案内容や協議によって変更となる場合があります。

区分	内容
譲渡者（所有権者）	魚津市
建物・土地	食堂棟及び駐車場の一部の土地、たてもん用植樹範囲、敷地内道路、天然ガス配管埋設箇所を除く範囲の土地について、一括譲渡とする。
契約の種類	協議するものとする。
譲渡日	原則、令和4年4月1日とする。具体的には、契約時に協議するものとする。
譲渡面積	土地： 40,254 m <sup>2</sup> 建物： 8,923 m <sup>2</sup> 譲渡の際には、測量を行い、譲渡面積を確定するものとする。
譲渡料	譲渡料は、事業者が提案する価格を基に定める。なお、譲

	渡希望価格については、市が定める譲渡料基準額（譲渡最低価格）を上回る価格の提案とする。
譲渡基準額	一括譲渡 196,337,126 円
譲渡料の減免	他の地方公共団体その他の公共的団体及び公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するときは、無償とする。
譲渡料の支払	譲渡料の支払は、魚津市の定める期日までに支払う。
譲渡の禁止	契約を締結した日から 10 年間は、次の行為を行ってはならない。 ・売買、贈与、交換、出資等により施設の所有権を第三者に移転すること。
引き渡しの状況	原状有姿での引き渡しの基本となる。
瑕疵担保責任	契約締結後に、本物件に隠れた構築物等が発見された場合、また、数量の不足その他隠れた瑕疵があっても、市は瑕疵担保責任を負いません。
譲渡契約において事業者が負担する費用	① 契約に要する費用 ② 測量等経費 ③ 分筆等に関する費用 ④ 施設の取り壊しに関する費用 ⑤ その他の経費 ※事業者の申し出により契約を解除する場合は、事業者が建物等に投じた費用の一切を市に請求することはできないものとする。

#### (5) 貸付等の条件

貸付等の条件は、市と事業者（優先交渉権者）が協議の上、別途、契約書等により定めるものとします。

以下に市の基本的な考え方を示しますが、事業者の提案内容や協議によって変更となる場合があります。

区分	内容
貸付者（所有権者）	魚津市
建物・土地	食堂棟及び駐車場の一部の土地、たてもん用植樹範囲、敷地内道路、天然ガス配管埋設箇所を除く範囲の土地について、一括貸付を原則とする。ただし、建物及び敷地の一部分の貸付を希望する場合は、協議するものとする。
契約の種類	別途協議するものとする。

契約期間	<p>原則、令和4年4月1日とする。具体的には、契約時に協議するものとする。</p> <p>契約期間は、契約締結日から3年以上10年未満とし、契約時において協議して決定する。ただし、市及び事業者のいずれからも特段の申し出が無い場合は、契約を更新することができるものとし、以後同様とする。</p>
貸付面積	<p>土地： 40,254 m<sup>2</sup></p> <p>建物： 8,923 m<sup>2</sup></p>
貸付対象面積	<p>上記貸付面積の全面積。一部分の貸付を希望する場合は、協議するものとする。</p>
貸付料	<p>貸付料は、事業者が提案する価格を基に定める。</p> <p>なお、貸付希望価格については、市が定める貸付料基準額（貸付最低価格）を上回る価格の提案とします。一部分の貸付を希望する場合は、協議する。</p> <p>また、経済事情の変動のより貸付料が著しく不当となった時は、見直しする場合もある。なお、貸付料は年額で提案し、1年に満たない場合は、月割とする。</p>
貸付料基準額	<p>一括貸付</p> <p>土地・建物 22,707,248 円/年</p> <p>※新たに施設を建設する場合の貸付料は、564 円/m<sup>2</sup>・年とする。</p>
貸付料の減免	<p>他の地方公共団体その他の公共的団体及び公共的団体において、公用若しくは公共用又は公益事業の用に供するときは、無償とする。</p> <p>文化や産業振興、福祉の向上、雇用促進、その他住民サービスの向上等、市全体の振興や地域の活性化に資する事業であり、特に必要と認めたときは、無償とする。</p>
貸付料の改定	<p>原則として、3年ごとに見直しを行う。</p>
保証金	<p>保証金として、年間貸付料の1/2相当額分を魚津市に預託するものとする。保証金は、貸借の終了後に債権債務を相殺の上、無利息で返還する。</p> <p>なお、貸付料が改定された場合においても保証金の増減は行わない。</p> <p>また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めない。</p>
貸付料の発生、貸付料及び保証金の支払方法	<p>&lt;貸付料の発生&gt;</p> <p>貸付料は、工事着手日又は契約書に定める日のいずれか</p>

	<p>早い日から発生するものとする。ただし、賃貸借契約の開始月及び最終月にあつては日割り計算を行うものとする。</p> <p>&lt;貸付料の支払方法&gt; 毎年、魚津市が定める期日までに支払う。</p> <p>&lt;保証金の支払方法&gt; 魚津市の定める期日までに支払う。</p>
賃借権の譲渡・転貸	書面による魚津市の事前承諾を得ることなく賃借権の譲渡又は転貸を行うことはできない。
引き渡しの状況	現況での引き渡しの基本となる。
瑕疵担保責任	契約締結後に、本物件に隠れた構築物等が発見された場合、また、数量の不足その他隠れた瑕疵があつても、市は貸主としての瑕疵担保責任は負いません。
貸付契約において事業者が負担する費用	<p>① 契約に要する費用（測量等経費を含む。）</p> <p>② 建物等の修繕, 更新, 改修に係る工事や用途変更に係る費用</p> <p>③ 開発申請に要する費用</p> <p>④ 光熱水費及び施設の維持管理費等に要する費用（初年度分は引渡日以降）</p> <p>⑤ 建物保険料</p> <p>⑥ 事業期間中における建物等のすべての修繕費用</p> <p>⑦ 敷地内の樹木等の維持管理に要する費用</p> <p>⑧ 新築又は増築した建物・建造物や搬入した設備の解体・撤去に係る費用</p> <p>⑨ 土地の除草や木々の剪定、除雪、駐車場等の管理費</p> <p>⑩ 原状回復に必要な費用（貸付期間を満了した時及び募集対象地の使用を中止する場合は、速やかに原状復帰して返還していただきます。ただし、市長が認めた場合は、この限りではありません。その場合、利用者が施設の改修等を行い発生した有益資産について、市が必要とする場合は、利用者の協議を経て無償で市に帰属するものとします。）</p> <p>※事業者の申し出により契約を解除する場合は、事業者が建物等に投じた費用の一切を市に請求することはできないものとする。</p>

## 5. 利活用における制約

(1) 技術基準

事業者は、都市計画法第 33 条各号に掲げる技術基準等を満たす内容で活用事業を行うこととなります。

(2) 構造上の制約

建物の使用用途が変わる場合は、想定される床への積載荷重も変わります。(建築基準法で定められた荷重を確認してください。)用途に合わせた積載荷重で構造上の安全確認をしてください。また、壁や床スラブに開口を設ける場合などにも、構造上の安全確認を可能な範囲で行ってください。

(3) 供給処理

ア. 上水

建築物の用途変更に際して、水道工事を行う場合は事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

イ. 下水

本施設は、交流館全体でばっ気式合併処理浄化槽(261人槽)を使用しています。建物を新築若しくは改修等により施設等の利用形態を変更する場合、浄化槽規模の対象人数を再計算する必要があります。その結果、既存規模の人槽を超える場合は、事業者において下水処理の対応をして下さい。その場合には合併処理浄化槽を設置するのか、若しくは公共下水道へ接続するかは市と協議することになります。受益者負担金は市が支払済みです。

ウ. 電気及び電話

追加で電気及び電話の引き込みが必要となる場合は、供給事業者と協議の上、事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

なお、電気工作物に関しては、区分開閉器が更新推奨時期を経過していることから、事業者は提案事業に合わせた機器更新を必ず行ってください。

エ. ガス

火気の使用に関しては、消防法の届けについて魚津消防署査察係に相談してください。プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議の上、事業者の責任により行ってください。その他ガスに関して不明な点は、ガス事業者に確認してください。

(4) 住民の生活環境への配慮

住宅地に近接する施設であることから、周辺への騒音や振動、悪臭等による影響を最大限抑制するとともに、関係法令に基づき、各種施設の設置などにおける届出及び規制基準を遵守してください。

(5) 看板等の設置や景観への配慮

看板を設置する場合、あるいは既存建物等の外装に変更を行う場合は、富山県景観条例(平成14年富山県条例第45号)、富山県屋外広告物条例(昭和39年富山県

条例第 66 号) に則って施工してください。詳細については、魚津市都市計画課と協議してください。

(6) 避難場所・避難所

交流館は指定避難所の指定を受けていますので、災害時には避難所が開設され避難者を受け入れることが想定されます。引き続き、避難所の指定ができる場合は、事業者は、契約締結後に必要に応じて魚津市総務課と災害時の対応などについて確認する必要があります。

(7) 賃貸借契約の場合の敷地内の立木等について

敷地内の立木を伐採や移設する場合は、魚津市と事前に協議してください。なお、移設費用及び現状復帰費用は事業者にご負担していただきます。

(8) 問合せ先について

相談内容	担当課	電話番号
建築基準法に関すること	新川土木センター建築課	0765-22-9117
開発許可に関すること	魚津市都市計画課（まちづくり交通係）	0765-23-1026
都市計画に関すること	魚津市都市計画課（業務公園係）	0765-23-1030
景観に関すること	魚津市都市計画課（建築住宅係）	0765-23-1031
屋外広告物に関すること	魚津市都市計画課（業務公園係）	0765-23-1030
消防法に関すること	東部消防組合魚津消防署	0765-24-7980
地下水の利用に関すること	魚津市生活環境課（環境安全係）	0765-23-1004
生活環境に関すること	魚津市生活環境課（環境安全係）	0765-23-1004
水道に関すること	魚津市上下水道課（水道公務係）	0765-23-1014
下水道に関すること	魚津市上下水道課（下水道公務係）	0765-23-1039

(9) その他

関係法令や条例等による制約は、本要項に記載する限りではありません。事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口にご相談・確認していただき、適法となるように提案事業の検討を行ってください。

## 6. 応募方法

(1) 募集要項の配布

本要項については、令和 3 年 6 月 4 日（金）から令和 3 年 8 月 19 日（木）まで、本市ホームページ（<https://www.city.uzo.toyama.jp/>）からダウンロードしてください。『事業者の方へ - 公募型プロポーザル方式 - 新川学びの森天神山交流館の施設・敷地の利活用に係る事業者の募集』

(2) スケジュール

募集及び選定のスケジュールは次のとおりです。必須事項について、日程の都合が合わない場合はご相談ください。

内容	日程
募集要項等の配布 (ホームページからダウンロードのみ)	令和3年6月4日(金)
事業者向け説明会・現地見学会参加申込期限	令和3年7月8日(木)
事業者向け説明会	令和3年7月16日(金) 午後1時30分～午後2時30分
事業者向け現地見学会	令和3年7月16日(金) 午後2時30分～午後3時30分
質問書の受付期間	令和3年7月16日(金)～ 7月28日(水)
質問に対する最終回答	令和3年8月3日(火)
プロポーザル参加申込期限	令和3年8月12日(木)
応募書類の受付期限	令和3年8月19日(木)
プレゼンテーション審査	令和3年8月下旬
優先交渉権者の決定通知発送	令和3年9月上旬
基本協定の締結	令和3年9月下旬

※各日程は、事務の都合により変更する場合があります。

### (3) 事業者向け説明会及び現地見学

#### ① 事業者向け説明会・現地見学会の開催

事業者向け説明会と現地見学会を令和3年7月16日(金)に実施します。

参加申し込みは、7月8日(木)までに、様式集の「説明会・現地見学会参加申込書【様式1】」に必要事項を記入し、事務局(learning@city.uozu.lg.jp)にEメールでお申し込みください。事業者向け説明会及び現地見学は任意参加とし、現地集合・現地解散となります。なお、カメラ及びビデオカメラ等による撮影は認めます。ただし、個人情報等プライバシーに関する情報にご配慮ください。

#### ② 図面等の貸与及び複写について

設計技術者向けの参考図面等の貸与について、随時受け付けします。「参考図面等貸与申請書【様式2】」に記載された条件に同意のうえ、必要事項を記入し、事務局へ提出してください。図面等は、1部しかないものが大半となりますので、利用後に速やかに返却してください。なお、図面等の複写については、本事業への活用に限り認めるものとします。

### (4) 質問及び回答

### ①面談による質疑応答

事業者向け説明会及び現地見学で質疑応答の時間を設けます。技術的な質問については即時回答しかねますので、質問書【様式9】により受け付けます。

### ②書面による質疑応答

令和3年7月16日（金）～7月28日（水）を質問受付期間とします。質問書【様式9】による質問のみ受け付けます。質問書は、Eメールで事務局へ送付してください。電話や窓口での質疑には応じられませんので、ご了承ください。

### ③質問に対する回答の方法

質問に対する回答は本市ホームページで公表します。回答の公表をもって、本要項の修正又は追加として、本要項と同様に扱うものとします。受付期間中であっても、整理できたものから随時公表する予定です。

なお、質問はアイデア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。質問者の所属氏名等は公表しません。また、単なる意見の表明と解されるものについては回答しないことがあります。

## 7. 参加申込み及び応募書類の提出

### (1) 提出書類と期限等

下記の提出期限は**必着**となります。その他必要と認める場合には、下記以外の書類等の提出を求める場合があります。

#### ①プロポーザルへの参加申込み(応募の参加表明)

提出書類	提出部数	提出期限
【様式3】応募申込書	1部	令和3年8月12日（木） 午後5時15分

#### ②応募書類

提出書類	提出部数	受付期間
【様式3】応募申込書	正本1部	令和3年8月13日
【様式4】構成員調書 (共同による応募の場合)	副本8部	(金) 午前8時30分～
【様式5】誓約書		令和3年8月19日
【様式6】事業提案書		(木) 午後5時15分
応募者関係書類		
【様式7】法人概要書		
法人登記簿謄本(履歴事項全部証明で発行 3ヵ月以内のもの)		
印鑑登録証明書		

納税証明書（納税義務がない場合は、申立書【様式8】を提出してください。） 財務関係書類（直近実績3年分） 資金収支計算書、損益計算書、貸借対照表、財産目録等		
--	--	--

(2) プロポーザルへの参加申込み（応募の参加表明）

本プロポーザルへ参加する場合は、「応募申込書【様式3】」に必要事項を記入し、1部提出してください。

(3) 応募書類の体裁

提案書は8部（原本1部、写し7部）全てについて、左側に2穴パンチを施した上、1部ずつ左上をクリップでまとめてください。また、提案書と同じ内容の電子データ（PDF ファイル）をCD-R 1枚に記録して、書類とともに提出してください。

(4) 応募書類の提出方法（必着）

事務局（魚津市教育委員会生涯学習・スポーツ課）まで持参又は郵送とします。郵送する場合は配達証明付書留郵便とし、受付期限までに必着とします。郵送の場合には事前に郵送提出の旨を市担当まで連絡してください。

(5) 応募書類に使用する言語等について

使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位としてください。

(6) 応募書類の返却について

提出された応募書類等は、返却しないものとします。

(7) その他

① 応募者の複数提案の禁止

一応募者につき一提案とします。

② 費用の負担

応募に必要な書類の作成、提出書類の取得等、一切の費用は応募者の負担とします。

③ 本市が提供する資料等の取扱い

本市が提供する資料等は、本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

#### ④応募書類、その他応募者から提出された書類の取扱い

応募書類、その他応募者から提出された書類（以下、「応募書類等」という。）の著作権は応募者に帰属するものとし、応募書類等の内容等については、審査結果の公表において、本市が必要と認める範囲で公表できるものとします。ただし、応募書類等に関して本市が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位その他応募者の権利利益を害すると認められる等の理由により機密を要するものを除きます。

#### ⑤事前審査

応募者が5事業者を超える場合には、提出のあった応募書類等について、「8. 審査に関する事項（1）審査方法」により事前審査を行い、内容が優れた5事業者を本審査の対象とします。事前審査の結果については、令和3年8月24日（火）までに通知します。

### **8. 審査に関する事項**

#### (1) 資格審査

以下に該当する提案については、資格審査にて失格とします。

- ・「4 事業提案の諸条件（1）参加資格要件」を満たさない者が含まれる提案
- ・「4 事業提案の諸条件（2）提案事業に求める事項」に合致しないことが明白である提案
- ・提出書類に不備がある提案

※ただし、書類に不備がある場合には、期限を定めて補正や追加提出等を指示し、上記補正や追加提出等の指示に回答しない場合、指示に回答しても、引き続き書類に不備がある場合には、資格審査にて失格とします。

- ・その他、実現が不可能であることが明白である提案

#### (2) 選定審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

応募者の提案について、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、学びの森天神山交流館の一部施設・余剰敷地の利活用事業候補者選定に係る公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）が、提案事業の内容、計画性その他の評価項目に基づき総合的に審査します。審査委員会の各委員が評価項目に基づき点数評価し、その合計点数の最も高い提案者を優先交渉権者に、次に高い提案者を次点交渉権者に選定します。また、合計点数の最も高い提案者が2者以上あるときは、委員の協議により決定します。ただし、提案された事業内容、対象となる施設・敷地の範囲によっては、次点交渉権者を含む複数の優先交渉権者を決定する場合があります。

なお、審査委員会において、提出された提案が適格でないと判断された場合には、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しない場合があります。

プレゼンテーションの実施方法等については、次のとおりとします。

- ① プレゼンテーションは提出した応募書類または応募書類提出時に合わせて提出し

たデータに基づき実施する。

- ② プレゼンテーションの時間は、1応募者あたり15分程度とする。
- ③ プレゼンテーションの実施終了後、10分程度の質疑応答時間を設ける。
- ④ プレゼンテーション会場への入場者は、3名以内とする。
- ⑤ プレゼンテーションに必要となるパソコン、スクリーン、プロジェクターの機器類は、本市で用意する。(パソコンは、Microsoft Office PowerPoint2013がインストール済み)

### (3) 評価項目と配点

審査委員会の委員は、提案事業について、次の項目を評価するものとします。

評価項目	配点
1 提案事業のコンセプト及び内容	50
①事業コンセプトの卓越性	(10)
②施設運営の妥当性	(10)
③施設整備内容の具体性	(10)
④市全体の振興・地域の活性化への貢献度	(10)
⑤スケジュールの妥当性	(10)
2 事業計画及び施設整備計画	30
①資金計画・事業計画の妥当性	(30)
3 希望価格	20
計	100

### (4) 審査結果の公表

審査の結果は全ての応募者に書面にて通知します。グループで応募した場合は代表となる法人に通知します。なお、審査結果については、魚津市ホームページにて公表します。

### (5) 応募者が1者のみの取り扱い

応募者が1者のみであった場合も、本事業に係る業務は継続します。

## 9. 地域説明会

優先交渉権者は、後日、提案事業の内容について地域住民等への説明会を開催するものとします。開催日時及び場所等については、市と協議を行うこととします。

## 10. 失格事項

次の条件のいずれかに該当する場合には失格となることがあります。

- (1) 提出書類等が本要項の記載方法及び提出方法等に適合しない場合
- (2) 虚偽の内容が記載されている場合
- (3) その他、本要項に違反すると認められた場合
- (4) 選考の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合
- (5) 選定審査以外の場において、直接、間接を問わず、審査委員との接触があったと認められる場合

## **11. 辞退**

「【様式3】応募申込書」等の提出後に辞退する場合は、「【様式10】応募辞退届」に辞退の理由を明記し、令和3年8月24日（火）（必着）までに事務局に提出してください。提出方法は、持参又は郵送とします。

## **12. その他**

- (1) 本事業提案への参加に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- (2) 提案事業等の内容については、公表する場合があります。
- (3) 市の総合計画や統計資料など市政に関する各種資料については、市のホームページ (<https://www.city.uzo.toyama.jp/>) などをご活用ください。
- (4) 優先交渉権者等に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではありません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確認のうえ、適切に対応してください。
- (5) 本要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

## **13. 事務局担当**

魚津市教育委員会生涯学習・スポーツ課

〒937-0066

魚津市北鬼江313番地2

電話 0765-23-1045

Eメール learning@city.uzo.lg.jp