

公募貸付実施説明書

第1 公募参加に係る手続き等

1 公募貸付の概要

令和7年3月末をもって用途廃止となる見込みの滋野児童館（滋野乙 507-7 他）について、当該建物及び土地の賃貸借等による利活用を希望する者を、公募により募集・選定する。

(1) 件名、貸付及び維持管理物件（以下、「貸付等物件」という。）（別紙1 参照）

ア 件 名 滋野児童館（滋野乙 507-7 他）建物及び土地賃貸借等

イ 貸付物件

(ア)建 物 木造平屋建 298.94 m² 平成9(1997)年2月建築

(イ)土 地

	所在地	地番	地目	面積(㎡)	
①	東御市滋野乙	507 番 7	宅地	815	
②		509 番 1	宅地	274	
2 筆合計				1,089 ㎡	約 330 坪

ウ 維持管理物件（土地）

貸付物件とともに、次の物件を維持管理するものとする。

	所在地	地番	地目	面積(㎡)	
③	東御市滋野乙	507 番 4	雑種地	2,792	
④		507 番 9	雑種地	173	
2 筆合計				2,965 ㎡	約 898 坪

※また、上記のほか、桜井神社所有の東御市滋野乙 508 番（道路部分を除く。）についても、維持管理を行うものとする。

(2) 書類一覧

本公募で用いる書類は次のとおりとする。

1	公告文	
2	評価基準	
3	公募貸付実施説明書（本書）	
4	様式1	応募意向申出書
5	様式2	応募資格確認結果通知書
6	様式3－1	質問書
7	様式3－2	質問回答書
8	様式4	事業計画書
9	様式5	事業計画書等の取扱いに関する回答書
10	様式6	ヒアリング審査実施通知書

11	様式7	ヒアリング出席者報告書
12	様式8	結果通知書

(3) スケジュール

内 容	日 時 等
公 募 の 公 表	令和7年3月 1日（土）市ホームページ等
質 問 の 締 切	令和7年3月24日（月）
質 問 の 回 答	令和7年3月28日（金）市ホームページに掲載
応募意向申出書締切	令和7年4月 2日（水）17時まで
事業計画書等締切	令和7年4月18日（金）17時まで
事業計画書等審査	令和7年4月24日（木）詳細は後日連絡 ※公共施設跡地等利活用地区懇話会（以下「地区懇話会」という。）を開催し意見聴取を行う場合は、別途事業計画の説明を行うこと。
結 果 通 知 ・ 公 表	令和7年5月7日（水） ※地区懇話会を開催する場合は、1か月程度延期となることもある。

※諸事情により、スケジュールが変動することがある。

(4) 利活用開始までの流れ

- ①応募受付
- ②事業計画書等書類及びヒアリング等による選考
- ③借受候補者の決定・通知
- ④事前協議
- ⑤賃貸借契約等の締結
- ⑥利活用開始

2 担当部署及び問い合わせ先

東御市 教育部 教育課学校施設係 担当：手塚
 東御市 281-2（東御市中央公民館2階）
 電話 0268-64-5906
 メールアドレス kyouiku@city.tomi.nagano.jp

3 応募に必要な要件・資格等

(1) 次の2要件を満たす団体または法人であること。

- ①貸付物件の建物及び土地を一体的に、通年利用（※）し、かつ貸付物件及び維持管理物件を適切に管理（建物の維持管理、草木の剪定・草刈・消毒、建物・土地の安全管理等）できること。

※通年利用…概ね年間日数の5割以上利活用する事業計画であること。

- ②貸付物件の建物及び土地を、地域福祉の向上や地域貢献に資する事業の用に供すること。

- (2) 暴力団（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をいう。）、暴力団員等（同条第6号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者並びにこれらの者のいずれかが役員等（無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人をいう。）となっている法人その他の団体に該当しない者であること。
- (3) 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又は公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体に属する者に該当しないこと。

4 応募（契約）の主な条件等

(1) 賃貸借契約及び覚書の締結

貸付等物件を借り受け及び維持管理する候補者として特定された者（以下、「借受候補者」という。）は、貸付物件については東御市財務規則に基づく普通財産の貸付に係る契約を、維持管理物件については覚書を締結する。

なお、貸付等物件を一体として取り扱うものとし、分割は行わないものとする。

また、当該契約を締結した借受候補者（以下、「借受者」という。）は、貸付物件を契約の日から概ね6カ月以内に、応募時に明示した用途（以下、「指定用途」という。）に供さなければならない。

(2) 貸付及び維持管理期間

貸付及び維持管理期間は、貸付及び維持管理開始日から最長10年とする。

なお、貸付及び維持管理期間には、借受者による利活用開始準備期間及び期間満了に伴う原状回復期間を含むものとする。

また、原則として、借受者は貸付及び維持管理期間が満了する日の前日までに事業を終了し、満了日に貸付及び維持管理物件を明け渡さなければならないものとする。

ただし、貸付及び維持管理期間満了の6カ月前までに双方書面による通知を行わない場合、本契約は同条件でさらに1年間更新されたものとし、以後も同様とする。

(3) 用途

借受者は、貸付期間中、法令及び条例等を遵守のうえ、後記(7)に定める禁止事項に反しない限りにおいて、貸付物件を指定用途に利用できるものとする。

なお、指定用途を変更しようとするときは、事前に変更の事由及び変更後の用途を書面により申請し、市の承認を得なければならない。

また、貸付物件は、市の所有する財産であり、利活用にあたっては貸付物件の維持管理や騒音対策等、周辺地域への配慮を要するため、指定用途と合わせてその内容を応募時に明示すること。

(4) 貸付料

貸付料（税抜、年額）は、300,897円とする。ただし、市又は借受者の申し出により貸付料を見直すことができるものとする。

なお、貸付期間が1年に満たない端数期間がある場合の当該端数期間に係る貸付料は、日割計算により算出した額とする。

また、「東御市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」第4条の減免に関する規定の適用について該当する場合は、市と借受候補者との協議によって決定する。

(5) 契約保証金

借受者は、賃貸借契約締結前の市が指定する日までに、契約保証金として土地貸付金額（賃貸借契約期間中の貸付金額の総額）の 100 分の 10 以上の契約保証金を納入しなければならない。なお、この契約保証金に利息は付さない。

本契約の終了時、契約満了日に貸付物件を明け渡されたことを確認したうえで、本契約に関して生じた債務で未払いがあるときは契約保証金の額から当該未払い債務額及び損害賠償の額を差し引いた額を、未払い等がないときは全額を還付する。

また、契約保証金の額に不足を生じたときは、借受者は、市の発行する納入通知書により、直ちにその不足額を市に支払わなければならない。

ただし、東御市財務規則第 124 条第 3 項の規定に基づき、契約保証金の納付を免除された場合は、この限りでない。

(6) 引き渡し

貸付物件は、貸付期間の初日に、現況有姿の状態で借受者に引き渡すものとする。

市は、土壌や埋蔵物について調査・対策等は行わない。

借受者は、引き渡された貸付物件の種類、品質又は数量に関して、契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、貸付料の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできない。

(7) 禁止事項

借受者は、貸付等物件において次の行為をしてはならない。

- ①貸付等物件を指定用途以外の用に供すること。
- ②政治的又は宗教的用途に供すること。
- ③市の許可なく、建物の大規模な改修又は新たに建物を建築すること。
- ④棄損、汚損等により原状回復が困難となるような行為を行うこと。
- ⑤易燃性若しくは爆発性物件又はごみその他汚物を設置、貯蔵及び廃棄等すること。
- ⑥環境、景観及び風致を害するような行為を行うこと。
- ⑦騒音、振動、電波、臭気及び交通障害その他周辺住民に迷惑や危害の及ぶおそれのある行為を行うこと。
- ⑧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 条第 1 項に規定する風俗営業（ラウンジ、スナック等規制対象業種に類する営業実態のもの（原則として営業時間を問わない。）を含む。）、同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業の用途に使用すること。
- ⑨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法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等に指定されているものの事務所その他これに類するものなど、公序良俗に反する用途又は同法第 2 条第 2 号に規定する暴力団の利益になり、若しくはそのおそれがあると認められる用途に使用すること。
- ⑩その他、地域住民等の生活を著しく脅かすと認められる行為を行うこと。
- ⑪本件貸借権の第三者への譲渡、貸付物件の転貸、他の権利を設定すること。

ただし、市、地元地域又は地元区の行事等の目的により、貸付物件の使用について要請があった場合に限り、貸付物件を使用させることができるものとする。

(8) 保全義務

借受者は、貸付等物件を自己の責任と負担のもと、善良な管理者の注意をもって適切に維持管理（除草及び樹木剪定消毒等を含む。）しなければならない。

(9) 維持管理物件（土地）

借受者は、維持管理物件についても貸付物件と同様に適切な維持管理をしなければならない。

また、維持管理物件は、原則として占用しないものとし、維持管理物件は地域の公園として地域住民等が随時無償で利用できるものとし、地域行事等についても利用できるものとする（占用する場合は事前の申し出を求める）。

(10) 建物の設置

借受者が、貸付物件に建物（借地借家法第 25 条に規定する一時使用目的のものに限る。）を設置しようとする場合は、あらかじめ市の承認を得ること。

設置後は、速やかに「建築確認済証」の写しを提出すること。

なお、維持管理物件へ建物等を設置することはできないものとする。

(11) 建物の改修及び設備の更新等

借受者は、貸付物件建物の改修及び設備の更新等を行おうとするときは、あらかじめ市に書面により申し出るとともに協議を行い、市の承認を得てから行うこと。

(12) 借受者は、貸付物件建物について、火災盗難等の損害その他事故等による損害を補償するために、貸付期間中、火災保険等に参加しなければならない。

借受者は、保険証書の写しを市へ提出するものとする。

(13) 滅失または棄損の報告

借受者は、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は棄損した場合には直ちに市へ報告し、市の指示を受けなければならない。

なお、借受者の責めに帰する事由により、貸付物件の全部又は一部が滅失し、又は棄損したときは、借受者の責任において原状回復しなければならない。

(14) 調査等

市は、貸付物件の保全上必要があると認めるときや、指定用途に関する履行状況を確認する必要があるときは、借受者に対し、その事業若しくは資産、経営状況等に関し、現地、帳簿、書類その他を調査し、又は報告若しくは資料の提出を求めることができるものとする。

借受者は、正当な理由なく報告の提出を怠り、調査を拒み、妨げてはならない。

(15) 契約の解除

① 市は、次のいずれかに該当する場合には、賃貸借契約を解除することができるものとする。

ア 貸付物件を、国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供する必要が生じたとき（地方自治法第 238 条の 5 第 4 項に該当するとき）

イ 指定用途等の重要な事項に関して、借受者の虚偽があったとき。

ウ 借受者が前記(7)に定める禁止事項を行ったとき。

エ 貸付料の支払いを 3 か月以上怠ったとき。

オ 借受者が、市の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。

カ 借受者の信用が著しく失墜したと市が認めたとき。

キ 借受者の役員等が、暴力団員であるとき。

暴力団又は暴力団を利用するなどしているとき。

暴力団又は暴力団員に対して、暴力団の維持、運営にし若しくは関与しているとき。

暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

暴力団若しくは公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されているものの事務所又はこれに類する施設の用に供したとき。

ク その他、借受者の責めに帰すべき事由により、本契約を継続することが適当ではないと市が認めるとき。

② 市が前記アの規定による解除権を行使したときは、市は借受者に対し、明け渡しまで6カ月以上の猶予期間を与えなければならない。

また、借受者は契約の解除により生じた損害に対する補償を求めることができる。

③ 市が、前記イからクの規定による解除権を行使したときは、次に定めるとおり取り扱うこととする。

ア 借受者は、市に納付した契約保証金の額を超えた損害があるときは、その損害を補償しなければならない。

イ 借受者は、解除権の行使に伴い発生した損失等について、市にその補償を請求することはできない。

(16) 借受者の契約解除権

借受者は、社会情勢等の変化に伴い、やむを得ず賃貸借契約を貸付期間終了日より前に解除しようとするときは、契約解除をしようとする日の6月前までに市へ書面により通知し原状回復することで契約を解除することができるものとする。

なお、契約解除の理由が借受者の責めに帰することができない事由であるものと市が認める場合のほかは、既納の貸付料のうち未経過期間に係る部分について、還付を行わない。

(17) 貸付物件の返還

貸付期間が満了したとき又は本契約を解除したとき、借受者は、貸付物件を自らの責任と費用負担により原状回復のうえ、市へ返却しなければならない。

ただし、貸付期間満了前に、市と協議を行い、市が現状有姿にて返還することを承諾した場合は、この限りでない。

返還するときは、借受者は市の現地立ち合い及び承認を受けなければならない。

貸付期間満了後も、借受者が貸付物件を返還しない場合は、本契約終了の翌日から引き渡し完了までの間、借受者は市に対して貸付料相当額の使用損害金を支払うほか、市に損害がある場合は、使用損害金とは別にその損害の全額を賠償しなければならない。

(18) 損害賠償

貸付及び維持管理期間中に貸付等物件において第三者に損害を与えた場合、市は損害賠償の責任を負わない。

借受者は、その責めに帰する事由により、市、利用者及び第三者に損害を与えたときは、一切の責任を負担するものとし、すべて借受者において処理を行うとともに、その

損害を賠償しなければならない。

(19) 費用負担

借受者は、貸付等物件に係る維持管理修繕費その他の費用を負担することとし、市へ請求することはできない。

また、賃貸借契約の締結等に要する費用は、借受者の負担とする。

(20) 有益費等の放棄

借受者は、本契約が終了した場合において貸付物件に投じた有益費、必要費及びその他の費用があっても、これを市に請求することはできない。

(21) 免責事項

天災地変その他市と借受者のいずれの責にも帰することのできない不可抗力により、貸付物件の全部又は一部を滅失または棄損して、使用が不可能になった場合、もしくはその修復に多大の費用を要することになった場合は、本件契約は当然に終了するものとし、市及び借受者は互いに一切の損失の補償を求めないものとする。

この場合、借受者が設置したものが残存しているときは、借受者は市の指定する期日までに当該物を撤去しなければならない。

(22) 住所等の変更の届出

借受者は、借受者の所在地、名称及び連絡先等に変更があったときは、市へ書面により速やかに届け出なければならない。

(23) その他

- ・応募書類の提出をもって、本説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。
- ・借受者は、自らの責任において貸付物件における事業計画等について、必要に応じて周辺住民への説明を行う等、適切かつ円滑な貸付物件の利活用に努めること。
- ・貸付等物件の利活用及び維持管理等に係る意見・苦情等については、全て借受者の責任において、早急かつ誠実に対応すること。
- ・貸付物件は、現在選挙投票所としているため、当面の間は選挙当日及び前日は、市が無償で使用できるものとする。使用は遊戯室、給湯室及び休憩スペースが想定されるが、詳細については別途協議して決定するものとする。
- ・その他、本契約に特約事項を付すことがある。
- ・本契約に定めのない事項及び本契約に関し、疑義が生じたときは、市と借受者で協議して決定するものとする。

5 応募手続き等

(1) 市役所関係部課等との協議及び協力依頼

応募を検討する者は、当該施設・土地で実施しようとする事業を所管あるいは関連する部課等と、応募についてあらかじめ協議・協力依頼のうえ応募すること。

(2) 応募意向申出書の提出

公募への応募希望者は、応募意向申出書等を提出すること。

ア 受付期限 令和7年4月2日（水）17時まで

イ 提出先 東御市 教育部 教育課学校施設係 担当：手塚
東御市 281-2（東御市中央公民館2階）
電話 0268-64-5906

メールアドレス kyouiku@city.tomi.nagano.jp

ウ 提出方法 持参、郵送又は電子メール（郵送の場合は受付期間の最終日必着。）

エ 提出書類

(a) 応募意向申出書（様式1）

(b) 団体又は法人情報に係る書類（団体概要や法人登記簿、組織図、事業実績等）

※応募意向申出書（様式1）の提出があった場合、提出書類確認の上、応募資格確認結果通知書（様式2）により、提出者へ通知します。

(3) 質問書の提出及び回答

公募の内容について疑義のある場合には、次により質問書を提出すること。質問に対する回答は、東御市ホームページに掲載する。なお、質問事項のない場合は、質問書の提出は不要とする。

ア 提出期限 令和7年3月24日（月）17時まで

イ 提出先 東御市 教育部 教育課学校施設係 担当：手塚

東御市県 281-2（東御市中央公民館2階）

電話 0268-64-5906

メールアドレス kyouiku@city.tomi.nagano.jp

ウ 提出方法 質問書（様式3-1）を電子メールで提出する

エ 回答日及び方法 令和7年3月28日（金）

市ホームページに質問回答書（様式3-2）を掲載

6 応募資格の喪失

(1) 応募意向申出書の提出期限の日又は借受候補者の特定の日までの間に次のいずれかに該当することになった場合には、以後の本件に関する応募資格を失う。

ア 第1第3項に規定する当該業務委託に係る参加資格の全ての要件を満たす者ではなくなったとき

イ 第1第5項(1)エ及び第2第1項の提出書類に虚偽の記載をしたとき

第2 事業計画書等について

1 記載内容

事業計画書、その他事業計画に関する資料（以下「事業計画書等」という。）のうち、事業計画書には次に掲げる内容を記載するものとする。

(1) 対象建物及び土地で行おうとする事務事業の概要

(2) (1)の事業計画、収支計画、体制図等

(3) 対象建物及び土地の維持管理修繕計画、環境対策等計画、各種保険等加入計画

2 留意点

(1) 事業計画等は、簡潔に記述すること。

(2) 文書を補完するためのイメージ図・イラスト等の使用は可能とする。

(3) 多色刷りは可とするが、評価等においてモノクロ複写をするため、見易さに配慮をすること。

(4) 真に必要な場合を除き、個人情報やこれらを類推できるような事項を記載しないこと。

3 無効となる事業計画書

次のいずれかに該当する事業計画は、無効とする。

- (1) 本説明書第1及び第2に定める条件に適合しない事業計画。
- (2) 本説明書第1第3項に示した参加資格を有しない者の事業計画。
- (3) 虚偽の記載をした事業計画。
- (4) ヒアリングに出席しなかった者の事業計画。

4 事業計画書等の取扱い

- (1) 事業計画書等の提出は、一者につき1案のみとする。
- (2) 事業計画書等の作成及び提出等に係る費用は応募者の負担とする。
- (3) 提出された事業計画書等は、本公募における借受候補者の特定以外の目的では使用しないものとする。
- (4) 事業計画書等の提出後、本市の判断により補足資料の提出を求めることがある。
- (5) 事業計画書等に虚偽の記載をしたことが判明した場合には、提出された事業計画書等を無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して、入札参加資格停止等の措置を行うことがある。
- (6) 事業計画書等は、公平性、透明性を期すために、東御市情報公開条例等関連法令に基づく情報公開請求がなされた場合、もしくは本市が事業計画書等の公表が特に必要と判断する場合には、その全部を原則公開又は公表するものとする。例外的に、応募者の技術力やノウハウ等、公開又は公表することにより応募者の正当な利益を害する情報がある場合には、本市の判断で非公開とするものとする。なお、公開又は公表する場合の事業計画書等の使用に関する費用は、無償とする。
- (7) 提出された書類は、特定を行うために必要な範囲又は公開等の際に複製を作成することがある。
- (8) 提出された書類は返却しないものとする。
- (9) 事業計画書等に含まれる著作権・特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた責任は応募者が負うものとする。

5 事業計画書等の提出

(1) 提出書類

ア 事業計画書（様式4）

イ 事業計画書等の取扱いに関する回答書（様式5）

※第2第4項を確認の上、提出すること。

ウ その他資料

(2) 提出部数 紙面2部（正本1部、副本1部）

データ一式（CD-R又はDVD-Rに格納する）1部

(3) 提出先 東御市 教育部 教育課学校施設係 担当：手塚

東御市 281-2（東御市中央公民館2階）

電話 0268-64-5906

メールアドレス kyouiku@city.tomi.nagano.jp

(4) 提出期限 令和7年4月18日（金）17時まで

(5) 提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は受付期間の最終日必着。）

第3 審査の手続き及び借受候補者の特定

1 市が行う事業計画書等の審査

(1) ヒアリング審査

(a) 実施日 令和7年4月24日(木)

詳細日程については、別途通知する。

なお、地区懇話会の意見を求めることとなった場合は、別途地区懇話会を開催するので、再度事業計画の説明を行うこと。この場合、借受候補者の特定は一か月程度延期となることが見込まれる。

(b) ヒアリングは、事業計画等に対する確認や補足説明を主な目的として実施するもので、提出された事業計画書等のみを使用し、他の資料、機材等は使用しないものとする。

(c) 市が別途定めた評価基準に従い審査を行う。

(d) ヒアリングへの出席者は3人以内(うち1人は貸付物件で行う事業を中心的に担当する者が望ましい。)とし、審査日当日の平日2日前までに、ヒアリング出席者報告書(様式7)を市へ提出する。

(e) ヒアリング時間は1者あたり30分(説明15分、質疑15分)程度を予定している。

(f) ヒアリング当日の追加資料提出は認めない。

(g) 応募者は、他の応募者のヒアリング審査を傍聴することはできない。

(h) ヒアリング審査は非公開とする。

ウ 評価基準

別紙2の評価基準のとおり。

2 借受候補者の特定

(1) 提出された事業計画書等を審査し、評価基準に基づき最も点数が高い応募者を借受候補者として特定し、契約締結に向けた必要な協議を行う。なお、この協議において、借受候補者からの事業計画書の内容の著しい変更は、原則として認めないものとする。

(2) 借受候補者と契約締結に至らなかった場合は、次順位の者を新たな借受候補者として手続きを行うものとする。

(3) 事業計画書及びヒアリング内容を踏まえ、借受候補者として適当と認められる者がいない場合は、借受候補者を特定しない場合がある。

(4) 提出者のうち、借受候補者として特定した者及び特定されなかった者に対して、結果通知書(様式8)により通知する。

3 特定の取消

借受候補者として特定された者は、特定の日から契約締結の日までの間に、次に該当することになった場合には、本公募における借受候補者としての特定は取消しするものとし、契約締結は行わないものとする。この場合、次順位の者を新たな借受候補者として手続きを行うものとする。

(1) 第1第3項に規定する当該業務委託に係る参加資格の全ての要件を満たす者ではなくなったとき

(2) 第1第5項(1)エ及び第2第5項(1)で示す提出書類に虚偽の記載をしたとき

第4 その他

- 1 諸事情により予告なく本公募貸付を取り止める場合がある。
- 2 本説明書に定めるもののほかは、地方自治法、地方自治法施行令、東御市財務規則その他関係法令例規等の定めるところによる。
- 3 貸付物件に、屋外広告物を設置する場合には、東御市屋外広告物に関する規則を遵守すること。
- 4 応募を検討する者は、本説明書及び関係法令等について十分把握し、必ず現地を確認のうえ必要な書類を提出すること。
なお、現地説明会は行わないため、現地確認については担当者まで連絡すること。
- 5 本市が本公募貸付のために作成した資料は、本市の了解なく公表、使用することはできないものとする。