
放生津小学校跡地施設利活用事業

事業者募集要項

令和 8 年 1 月

射水市

目 次

1 募集の趣旨	1
2 スケジュール	2
3 跡地施設の概要	2
4 募集の内容と選考	3
5 提案の諸条件	9
6 基本協定等の締結	10
7 リスク分担の基本的な考え方	11
8 審査及び選定方法	11
9 その他	13
10 問合せ先	13

1 募集の趣旨

射水市（以下「本市」という。）では、令和9年度以降の放生津小学校跡地施設（以下「跡地施設」という。）の利活用に向けて、地域との対話を重ねながら「放生津小学校跡地施設の利活用に関する基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定しました。

基本方針では、「学びを通して つながりを大切にする 居場所」を利活用のテーマとして掲げ、民間事業者のノウハウや資金を活用するなど、行政と民間のパートナーシップ（公民連携）のもと、持続可能な施設運営を行うことを基本としています。

また、本事業は、短期的には跡地施設の集客力を高めながら、中長期的には跡地施設周辺エリアの土地利用の活性化や関係人口・定住人口の増加に繋げていくことを目指しています。このため、単に跡地施設を改修し、利活用することに留まらず、地域資源や特色を活かし、施設利用者や地域に対する付加価値を創出できる運営重視の事業デザインの構築が必要と考えています。

従って、本事業では、公募型プロポーザル方式により「企画力」、「運営力」及び「発信力」に優れた民間事業者を「事業パートナー」として選定した上で、その提案の趣旨を踏まえた事業条件や事業手法等を本市との協議により構築し、「事業パートナー」の主導のもとで事業化を図るプロセスを採用します。

本公募への提案者（以下「応募者」という。）は、基本方針及び本募集要項の内容を踏まえ、自ら跡地施設の維持管理運営を行うことを前提とした提案を行ってください。

2 スケジュール

事業パートナーの募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行います。

項目	日程
募集要項の公表	令和 8 年 1 月 9 日（金）
現地見学会参加申込期限	令和 8 年 1 月 23 日（金）午後 5 時まで
現地見学会	令和 8 年 2 月 4 日（水）午後 4 時～ ＊放課後に実施予定
募集要項等に関する質問書の受付期限	令和 8 年 2 月 10 日（火）午後 5 時まで
募集要項等に関する質問書の回答期限	令和 8 年 3 月 4 日（水）
資格審査に関する提出書類の受付期限	令和 8 年 3 月 11 日（水）午後 5 時まで
参加資格審査結果通知	令和 8 年 3 月 18 日（水）
提案審査に関する提出書類の受付期限	令和 8 年 3 月 31 日（火）午後 5 時まで
選定委員会の実施	令和 8 年 4 月下旬又は 5 月上旬
優先交渉権者の決定	令和 8 年 5 月中旬
基本協定書の締結	令和 8 年 5 月中旬頃

※別添「様式集」参照

3 跡地施設の概要

（１）土地及び建物の概要

名 称	（旧）射水市立放生津小学校 ※現在は新湊放生津小学校として使用中 （令和 9 年 3 月末まで）
所在地	富山県射水市中新湊 23 番 10 号
敷地面積	29,418 m ²
用途地域等	第 1 種住居地域 立地適正化計画上の都市機能誘導区域

施設概要	
校舎 平成元年度竣工	延床面積 4,925 m ² RC 造 3 階建て普通教室棟、4 階建て特別教室棟
体育館 平成 2 年度竣工	延床面積 1,257 m ² 2 階建て、1 階ピロティ
グラウンド	面積 16,771 m ² ※史跡「放生津城跡」として、市指定文化財に指定されており、建築物の新築は原則不可
プール	2 5 m プール 平均の深さ 1.2m 幅 11.6m 幼児用プール 平均の深さ 0.5m 幅 3.4m ※漏水が疑われるものの漏水箇所は不明

※施設にかかる保守業務一覧及び点検結果、修繕履歴等のデータ（令和 4～6 年度分）について必要があれば、「10 問合せ先」までメールにてご連絡ください。確認後、送信元メールアドレス宛てに送付します。

4 募集の内容と選考

（1）対象施設に求める機能

基本方針に記載するとおり、公的な利活用として、対象施設内に近接する放生津保育園を移設することとしており、提案する各機能（具体的な提供サービス）において、保育園機能との連携や相乗効果に配慮した提案を求めます。設置場所は、施設の低層階を想定しており、現時点では、定員 60 人程度（認定区分の想定人数 1 号：6 人、2 号：28 人、3 号：26 人）を目安に保育所型認定こども園を目指し、その運営者は別に公募することを予定しています。

必要面積等は下記の関係法令等の基準を満たすことに加えて、年度中における一時的な特定教育・保育に対する需要の増大にも弾力的に対応できる面積を確保することとします。

必須設備以外の設備（調乳室、沐浴室、職員室、保健室、会議室、一時預かり事業や乳児等通園支援事業の実施保育室等を想定）については、別に選定する保育園運営者の提案を踏まえ、必要な設備等を整備することとなります。

【関係法令等】

- ・ 児童福祉施設の設備及び運営に関する基準（昭和23年12月29日厚生省令第63号）
- ・ 富山県就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律に基づく認定の要件を定める条例（平成18年9月29日富山県条例第50号）
- ・ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成18年6月15日法律第77条）
- ・ 就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第三条第二項及び第四項の規定に基づき内閣総理大臣及び文部科学大臣が定める施設の設備及び運営に関する基準（平成26年7月31日／内閣府／文部科学省／厚生労働省／告示第二号）
- ・ 社会福祉施設における衛生管理について（平成9年3月31日 社援施第65号）
- ・ 児童福祉施設等における衛生管理の改善充実及び食中毒発生の予防について（平成9年6月30日児企第16号）

また、災害時の避難施設や防災施設としての機能を確保するため、市指定緊急避難場所^{*}としてのグラウンドや体育館の開放、防災備蓄品保管庫の確保、地域の防災訓練等の場としての活用に配慮した提案を求めます。

このほか、平常時のグラウンドの利活用については、多目的広場としての整備を想定しています。地域住民や地域を訪れる方々が気軽に集えたり、スポーツやイベントなどを通して交流できる場としての活用が期待できる提案を求めます。

その他、基本方針及び本募集要項「1 募集の趣旨」を踏まえ、地域資源を活かした学びや体験の機会を通じて、「ヒト（人材）」や「モノ（産業産品）」を育てることで、新たな地域ブランド創出や交流の起点となる施設としての導入機能の提案を求めます。

現時点で想定されるサービス内容は以下のとおりです。各機能のサービス提案に当たっては、持続可能な施設運営を行えるよう、収益性に配慮した提案を行ってください。

なお、次表に示す求める機能区分については、全てを応募者自らが実施する必要はありませんが、その場合はテナント等で全ての機能を満たす提案にして

ください。

※市指定緊急避難場所：災害が発生し、または発生するおそれのある場合に、その危険から逃れるため緊急的・一時的に避難する場所

基本方針に掲げる利活用のテーマ

「学びを通して つながりを大切にする 居場所」

- 【学び・歴史】 ここに関わる多様な人々が互いに学び合える場所
この土地が育んできた歴史と文化を学び、大切に受けつぎ広めていく場所
- 【つながり】 人やものを様々につなぎ、これからつながる未来を拓く場所
- 【居場所】 多様な人々が気軽に集い交流できる居心地のいい場所

求める機能区分	想定されるサービス内容（例）
ヒトを育てる場 （人材）	<ul style="list-style-type: none">・起業や事業拡大、異業種展開を目指す人が知識やスキルの取得ができる・将来を考えるきっかけとなる様々な体験（職業体験、スポーツ体験、ものづくり体験等）ができる・子どもたちが働く大人と接することで職業観を醸成することができる・学童・放課後の探究スペース、子ども向け学習室・地元産業・観光の担い手育成に寄与する学びの場
モノを育てる場 （産業産品）	<ul style="list-style-type: none">・アップサイクルの推進に寄与する場・知的インフラとしての市民ライブラリー・地域のここにしかないモノ・コトを体験できる宿泊施設・新たな産業・産品の生産開発拠点
歴史を伝え広める場	<ul style="list-style-type: none">・放生津城や足利義材の歴史、曳山・獅子舞などの祭り文化の地域ブランドとしての価値を更に向上させる場

	<ul style="list-style-type: none"> ・地域の歴史や文化を伝え、広めることで、地元への愛着心を育むとともに、地域外の人を呼び込む場
交流の場	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民が日常的に訪問できる場 ・業種の垣根を超え、ビジネスパーソン同士の多様なコミュニケーションを促す場 ・園児の保護者をはじめ、子育て世代が会話や食事を楽しめるレストランやカフェ
その他（任意）	<ul style="list-style-type: none"> ・上記機能を効果的に向上（発揮）させる機能

※提案するサービス内容の実現に当たり、用途地域（第１種住居地域）の見直しが必要と考えられる場合は、その旨を提案書に記載してください。

なお、用途変更の手続きには一定の時間を要することに留意ください。

（２）事業手法等

① 跡地施設の利活用の前提条件

- ・本市から応募者への土地及び建物の売却を前提としない提案を求めます。
- また、事業期間については１０年以上を求めます。

② 資金調達及び事業手法

- ・跡地施設の改修にあたっては、応募者が自ら資金を調達し、設計及び工事を行う事業手法の積極的な提案を求めます。ただし、後述のとおり、改修費の一部については、事業パートナー選定後に協議の上、本市が負担することを想定しています。
- ・跡地施設（グラウンドを含む）の維持管理運営については、公共施設等運営権（コンセッション方式）のほか、賃貸借や指定管理など、提案内容の実現に向けて最適と考える手法を提案してください。
- ・いずれの手法においても、跡地施設（グラウンドを除く）の維持管理運営に係るコストは利用料金等の事業収入により賄う、独立採算型の事業運営を目指すこととします。ただし、事業開始から一定期間について、成果連動型民間委託契約事業（ＰＦＳ）を組み込むことで、収支バランスを図ることも可能とします。また、成果指標の達成による社会的インパクトの創

出が持続される場合には、運営事業の収支にかかわらず成果連動型民間委託契約による業務委託費の支払いを本市に求めるスキームを組み込む提案も可能とします。

なお、その場合、基本方針に記載する「周辺エリアへの効果」などを踏まえた成果指標を提示してください。

※グラウンドについては、市指定文化財に指定されており、活用における制限があることから、今回の提案においては、独立採算型の事業運営の対象外としますが、基本協定締結後、収支バランスの均衡に向けて協議することとします。

- ・ P F I 法に基づく手法の提案など、実施に当たって、射水市議会の議決が必要な事項については、議会議決が得られることを条件とします。

(3) 業務範囲

本事業は、跡地施設の運営等に係る調査業務（以下「調査業務」という。）と跡地施設の改修及び運営業務で構成されます。

事業パートナーは、本事業の実施にあたり、事業パートナーの創意工夫により、跡地施設等の改修設計、改修工事、運営・維持管理その他関連業務を行うこととします。

あわせて、各種交付金・補助金を活用することを想定していますので、その申請手続き等への最大限の支援を求めます。

参考：基本協定締結後の予定

令和 8 年 5 月頃 調査業務開始

令和 9 年 3 月頃 調査業務成果報告

(4) 想定事業費

本事業の実施に当たり、本市が想定している調査業務にかかる事業費の上限額は 15, 000 千円です。

また、改修設計及び工事については、提案に基づき実施する事業の運営期間に応じて、必要な躯体改修や基幹設備の更新等を想定しています。

なお、事業費の負担区分の考え方は次のとおりです。

事業費の負担区分の考え方

内 容		負担区分	
設計業務		市	事業者
改修工事の内容に応じて負担		○	○
アスベスト調査（必要な場合）		○	
改修工事（運営期間等に応じて必要性や工事内容を検討）			
校舎棟		市	事業者
建築主体	外壁・屋上防水・その他附帯部工事	○	
	階段・段差、緊急避難通路確保（必要な場合）	○	
	共用部分（廊下・トイレ・授乳室等）	○	
電気設備	設備の施設までの引き込み工事	○	
	設備の各室等への引き込み工事		○
	共用部分	○	
機械設備	設備の施設までの引き込み工事	○	
	設備の各室等への引き込み工事		○
	共用部分	○	
その他運営に必要な部分の改修・整備			○
保育園区域部分		市	事業者
建築主体	間仕切り	○	
	階段・段差、緊急避難通路確保（必要な場合）	○	
	各室の内装工事	○	
電気設備	電灯動力・弱電・蓄電設備工事	○	
機械設備	幼児用便器等、特殊な衛生器具に対応した配管	○	
その他運営に必要な部分の改修・整備		○	
体育館（市指定緊急避難場所としての活用を検討）		市	事業者
建築主体	外壁・屋上防水・その他附帯部工事	○	
	電気設備	電灯動力・弱電・蓄電設備工事	○
	機械設備	換気・空気調和設備工事	○
その他運営に必要な部分の改修・整備			○
グラウンド（多目的広場としての活用を検討）		市	事業者
造園土木工事		○	
外構等		市	事業者
プール	保育園の活用のための解体・整備	○	
	上記以外の補修・整備、用途変更工事		○
中庭	保育園の園庭活用のための整備	○	
	上記以外の補修・整備、用途変更工事		○
その他運営に必要な部分の改修・整備			○
運営期間		市	事業者
維持修繕			○

※運営期間中における施設及び設備の不具合に関する修繕費等は、原則、事業者負担とします。ただし、大規模修繕等の取扱いは、市と事業者で協議の上、負担区分を決定するものとします。

(5) 地域説明会

基本協定の締結後、地域住民等を対象とした説明会を開催し、事業内容について説明してください。説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を構築していくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。

その他、本市が必要に応じて地域住民等を対象に開催する説明会に本市から同席を求められた際は、説明会に参加し自らが行う事業について必要な説明を行ってください。

5 提案の諸条件

(1) 参加要件

- ① 応募者は、提案内容を実行できる意思と能力（ノウハウ、資金等）を有する法人とします。
- ② 応募者は、単独又はグループ（複数の企業・団体等の共同体）とし、グループで応募する場合は、本事業にかかる提案のうち、主たる業務を担う者（代表企業）が手続きを行ってください。
- ③ 応募者は、本市との協議、調整が可能な能力を有し、事業化に向けた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とします。

(2) 資格要件

次の要件のいずれかに該当する者は、応募者及び応募者の構成員になることができません。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 各号（同第 167 条の 11 第 1 項において準用する場合を含む。）に該当する者
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく手続開始の申立てをしている者
- ③ 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 号に規定される暴力団又は同条第 6 号に規定する暴力団員等のほか、暴力団員等と社会的に避難される関係を有している者
- ④ 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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員
- ⑤ 国税及び地方税を滞納している者
- ⑥ 政治活動又は宗教活動を主たる目的としている者
- ⑦ 射水市入札参加資格停止（指名停止）による指名停止期間にある者

(3) 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加表明書の提出期限日（3月11日（水））とします。

(4) 失格要件

応募者が以下の要件のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ① 提出期限のある書類等が当該期限までに提出されなかった場合
- ② 提出された書類等に虚偽の記載があった場合
- ③ 参加資格要件に反することが認められた場合
- ④ 応募者がプレゼンテーションに参加しなかった場合
- ⑤ 選定の公平性を害する行為があった場合（選定委員会の委員への不当接触又は接触しようとする行為を含む。）
- ⑥ その他、著しく審議に反する行為等があったと認められた場合
- ⑦ 参加資格の確認基準日の翌日から優先交渉権者決定通知日までの間に、射水市入札参加資格停止（指名停止）による指名停止となった場合

6 基本協定等の締結

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定後速やかに、官民双方の役割分担及び本事業の事業化に向けた基本的事項の明確化を目的とした基本協定を本市と締結し、事業パートナーとして決定します。現時点で本市が想定している基本協定書（案）については、別紙1を参照ください。

なお、協定の締結及び履行に関して必要な費用は、優先交渉権者の負担とします。

(2) 調査業務委託契約の締結

基本協定締結後、本市と事業パートナーとは、調査業務委託契約を締結するものとします。

(3) 基本協定締結後の辞退

本事業は、事業条件・事業手法等の構築から、跡地施設の整備・運営までを本市と事業パートナーとの協働により事業化することを前提としているため、協議段階での辞退は想定していません。

ただし、事業に活用する予定であった資金の確保の見込みが立たない場合は、事業パートナーは本市に対する事前の書面等による通知により、違約金そ

の他の損害賠償義務を負担することなく、基本協定を解除することができます。

7 リスク分担の基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の基本的な考え方は、本市と事業パートナーが適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービス提供を目指すものであり、施設改修、開業準備、維持管理・運営の責任は、原則として事業パートナーが負うものとしします。

ただし、不可抗力等で本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市がその一部又は全部の責任を負うものとしします。

8 審査及び選定方法

(1) 審査体制

応募者から提出された提案等の審査は、設置する選定委員会において、後述する審査基準に基づいて審査し、最優秀提案者及び次点者を選定します。本市は、選定委員会の選定結果を受けて、優先交渉権者及び次点者を決定します。

ただし、各選定委員の評点の平均が60点に満たない応募者は、最優秀提案者として選定しません。

なお、提案には、営業上又は知的財産に関わる情報を含む可能性があることから、審査の公正性及び提案内容の保護の観点から、選定委員会は非公開とします。

また、優先交渉権者が何らかの理由により失格等となった場合は、次点者が繰り上がり優先交渉権者となります。

(2) 審査方法

① 書類審査

応募者から提出された書類に基づき、前述する資格要件を満たしているか等を確認する資格審査を行います。

② 選定委員会

書類審査後、選定委員会において、提案資料、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を総合的に審査・評価します。

- ・ 応募者のプレゼンテーションは20分、質疑応答20分の計40分程度とします。
- ・ プレゼンテーションに要する費用は、全て応募者の負担とします。

- ・プレゼンテーションを欠席又は指定した時刻までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。
- ・プレゼンテーションへの出席は、4名以内とします。
- ・プレゼンテーションの際、プロジェクター、ケーブル（HDMI、VGA）、スクリーン及び電源は本市が準備しますが、パソコンは各自で準備してください。

（３）審査基準

① 審査の基準

- ・別紙２参照

② 加点項目

- ・災害時の避難施設としての機能の確保に関して、校舎棟の一部に市指定避難所[※]としての活用を想定した提案が盛り込まれている場合は、審査において加点要素として評価します。
- ・地元産業におけるノウハウの蓄積や地域雇用創出の観点から、市内に本社・主要な営業所（支店等）を有する者の積極的な参加・活用を期待し、地域社会及び経済への貢献度合を加点要素として評価します。

※市指定避難所：災害の危険性がなくなるまで必要な間滞在、または災害により家に戻れなくなった被災者が一時的に滞在する施設

（４）提出書類

提出書類は、原則、電子データでの提出としますが、資格審査に関する書類の一部は原本も提出ください。詳細は、別添「様式集」を参照ください。

① 募集要項に関する提出書類

- ・現地見学会参加申請書（様式１）
- ・募集要項等に関する質問書（様式２-１、２-２）

② 資格審査に関する提出書類

- ・参加表明書（様式３）
- ・委任状（様式４）
- ・応募参加資格確認申請書兼誓約書（様式５）
- ・定款又は寄付行為の写し
- ・登記事項証明書（履歴（現在）事項全部証明書）及び印鑑証明書
- ・役員名簿
- ・直近３年分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書

(純資産変動計算書)、キャッシュフロー計算書(作成している法人のみ)、注記等)

- ・事業報告書・事業計画書等
- ・PPP/PFIに係る実績等

③ 提案審査に関する提出書類

②の提出後、3月18日(水)までに応募の代表事業者に対し、参加資格審査結果通知を電子メールにて通知します。

参加資格の確認を受けた応募者は、提案審査に関する書類(任意様式)一式を作成し、3月31日(火)午後5時までに提出ください。

(5) 審査結果の通知及び公表

審査結果は、いずれの場合もメール及び書面にて通知します。また、審査結果は、本市のホームページで公表します。

なお、審査の経緯及び審査内容に関する問合せには応じません。また、審査結果に対する異議の申し立ては受け付けません。

9 その他

- ・提案にかかる経費は、すべて応募者の負担とします。
- ・提案書の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、公表、展示、その他本市が必要とするときは、本市はこれを無償で利用できるものとします。ただし、内容を公表するときは、応募者と協議の上、行うこととします。
- ・本市が配布する資料等は、提案書応募に係る検討以外の目的で使用することを禁止します。
- ・提出された提案書等は返却しません。
- ・提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をしたものについて、所要の措置を講ずる場合があります。
- ・同一の応募者が提出できる提案書は1案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、全ての応募を無効とします。

10 問合せ先

担当部署：射水市 公共施設マネジメント推進課 担当：浅井、夏野

住 所：〒939-0294 富山県射水市新開発 410 番地 1

電 話：0766-51-6638

E-mail : shisetsu-mg@city.imizu.lg.jp