

旧高橋小学校利活用事業
公募型プロポーザル実施要領
(随時募集)

《対象物件》

豊岡市但東町久畑916番地 旧高橋小学校
(土地及び建物)

2024年 7月

豊岡市

目 次

1	事業概要	1
(1)	件名	1
(2)	目的	1
(3)	実施方法	1
(4)	契約内容	1
(5)	貸付期間	1
(6)	対象物件の概要	1
	旧高橋小学校	1
(7)	物件の注意事項【重要な説明】	3
2	応募資格等	9
3	スケジュール	9
4	応募の手続き	10
(1)	関係書類の配布	10
(2)	現地見学会	10
(3)	質問書の受付及び回答	10
(4)	応募申込書等の受付	11
(5)	応募資格審査	12
(6)	辞退届の提出	12
5	企画提案書等の提出	12
6	プレゼンテーションの実施	13
7	審査基準	14
8	情報公開	15
9	失格事項	15
10	契約相手方の決定	15
11	契約手続き	15
(1)	手続きの進め方	15
(2)	売買契約の場合の手続き	16
(3)	貸付契約の場合の手続き	16
(4)	本契約の特記事項	16
(5)	買戻し特約	17
(6)	買受者・借受者の責務、売却・貸付条件等	17
(7)	契約書	18
12	その他留意事項	18
13	問合せ先	18

旧高橋小学校利活用事業公募型プロポーザル実施要領

2024 年 7 月 19 日

1 事業概要

- (1) 件名 旧高橋小学校利活用事業
- (2) 目的 旧高橋小学校（旧高橋認定こども園を含む）の利活用事業に関する契約候補者の選定については、跡地の利活用による地域経済の活性化や環境への影響、コミュニティとの連携などの効果、事業の確実性等に対する配慮も必要であり、価格のみによる競争入札には適さないと認められます。
そこで、サウンディング型市場調査の結果も踏まえて、地域活性化を図るため、地域の意向やニーズにも可能な限り配慮しつつ、跡地施設の土地・建物を一括して売却又は貸付することとし、民間事業者の専門性、技術力、企画力及び創造性、実績等を勘案したうえで、総合的な見地からより優れた事業者を選定するため、この要領において必要な事項を定めるものです。
- (3) 実施方法 公募型プロポーザル方式による
- (4) 契約内容 土地・建物一括による、売買契約又は貸付契約とします。
- (5) 貸付期間 貸付による場合の貸付期間は、契約締結後10年間とします。ただし、その後の対応については必要に応じて協議を行うものとします。
- (6) 対象物件の概要
旧高橋小学校 物件調書

所在地	兵庫県豊岡市但東町久畑916番地		
土地面積	18,115.84㎡（実測による登記面積）		
	内訳	建物敷地 8,143.66 ㎡ 運動場・その他 9,972.18 ㎡ ※ 敷地面積のうちに防災行政無線の用地を含みます。	
既存施設の概要	校舎（管理・普通教室・特別教室・幼稚園棟）	構造：鉄筋コンクリート造 階数：地上2階 延床面積：2,313.96 ㎡ 建築年：1989年（34年経過）新耐震基準	
	認定こども園棟	構造：木造 階数：地上1階 延床面積：341.98 ㎡ 建築年：1968年新築・1989年改築（34年経過）新耐震基準	
	体育館	構造：鉄筋コンクリート造 階数：地上2階 延床面積：1,035.30 ㎡	

		建 築 年：1989年（34年経過）新耐震基準		
	プ ー ル	構 造：F R P 槽 規 格：25m×5 コース・幼児プール 建 築 年：1989 年 ・付属棟（64.60㎡・鉄筋コンクリート造）		
	そ の 他	・体育倉庫（23.06㎡・コンクリートブロック造）		
土地建物の 権 利 状 況	土地：全て市所有（実測による登記面積）			
	所在・地番		面積（㎡）	地目
	豊岡市但東町久畑字宮ヶ市916番		7,271.82	宅地
	豊岡市但東町久畑字宮ヶ市916番5		16	雑種地
	豊岡市但東町久畑字宮ヶ市916番6		5.18	雑種地
	豊岡市但東町久畑字宮ヶ市916番7		8,443	雑種地
	豊岡市但東町久畑字宮ヶ市916番8		871.84	宅地
	豊岡市但東町久畑字宮ヶ市916番10		244	雑種地
	豊岡市但東町久畑字下川原920番1		775	雑種地
	豊岡市但東町佐田字細田493番3		489	雑種地
	計		18,115.84	
	上記土地のうち但東町久畑字宮ヶ市916番6（5.18㎡、雑種地）は防災行政無線屋外子局用地のため売却、貸付の対象とせず、売却、貸付の対象はこの土地を除く18,110.66㎡となります。 但東町久畑字宮ヶ市916番10は、周囲を国道426号、用悪水路、公衆用道路等で囲まれた土地となります。			
建物：全て市所有				
都市計画等 による制限	都市計画：非線引き区域 用途地域：無指定 建ぺい率 60% 容積率 200%			
土 砂 災 害 警 戒 区 域	土砂災害特別警戒区域（急傾斜地）：体育館等、敷地東側の一部 土砂災害警戒区域（急傾斜地）：敷地東側の一部 土砂災害警戒区域（土石流）：認定こども園棟等、敷地南側の一部			
現 況	2023 年 3 月 まで 高橋小学校及び高橋認定こども園として運営 2023年 4 月 小学校及び認定こども園の統合に伴い閉校、閉園			
インフラ関係	1 上水道の引込工事は不要です。 2 上水道加入金等は不要です(小学校は水道メーター口径50mm以内、認定こども園は口径20mm以内を使用する場合に限り)。 3 下水道の引込工事は不要です。 4 公共下水道受益者負担は状況により必要な場合があります。 5 事業活動により発生した排水は、事業者において市の規定に基づいて適切に処理した後、公共下水道に接続するものとします。			
そ の 他	J R 西日本 山陰本線：豊岡駅から約 30 km（車で 40 分） 又は福知山駅から約 22 km（車で 30 分） 舞鶴若狭自動車道：福知山 IC から約 28 km（車で約 35 分） 接道：国道 426 号			

位 置 図	 旧高橋小学校 「Google Map ページへ」 二次元コードを読み取るか、旧学校名をクリックすると、Google Map上で位置を参照できます。携帯電話等を使用する場合、データ通信料が発生します。
跡地施設等の 使 用 条 件	1 土地及び建物を一括で売却又は貸付するものとします。土地及び建物の一部のみを売却又は貸付することはありません。 2 市所有土地のうち、但東町久畑字宮ヶ市916番6 (5.18㎡、雑種地) は、防災行政無線屋外子局の用地のため売却又は貸付の対象としませんが、周辺土地への立ち入り等、防災行政無線の機能維持のための協力をいただく必要があります。 3 売却の場合は、土地・建物を一括で譲渡することとなります。なお、土地は最低売却価格：29,700,000円以上とします。一方、建物については、地域の活性化に資する跡地活用を促進するため、無償で譲渡（譲与）するものとします。 ※ 対象物件は土地及び建物です。購入後に建物を建て替え、減築、解体する計画も可能です。 4 貸付の場合は、土地・建物を一括で貸付することとなります。なお、土地は最低貸付価格：1,782,000円（年額）以上とします。一方、建物については地域の活性化に資する跡地活用を促進するため無償で貸し付けるものとします。 5 市は、跡地施設に係る補修等を行わず、現状有姿で引き渡すものとします。 6 貸付により利活用する場合において、建物の新築、改築、取壊し及び土地や工作物、立木等の現状を変更しようとするときは、事前に市が必要と認める書類を提出して協議し、承認を得たうえで行うこととします。 7 貸付により利活用する場合において、施設の一部を第三者に貸付しようとするときは、事前に市が必要と認める書類を提出して協議し、承認を得たうえで行うこととします。

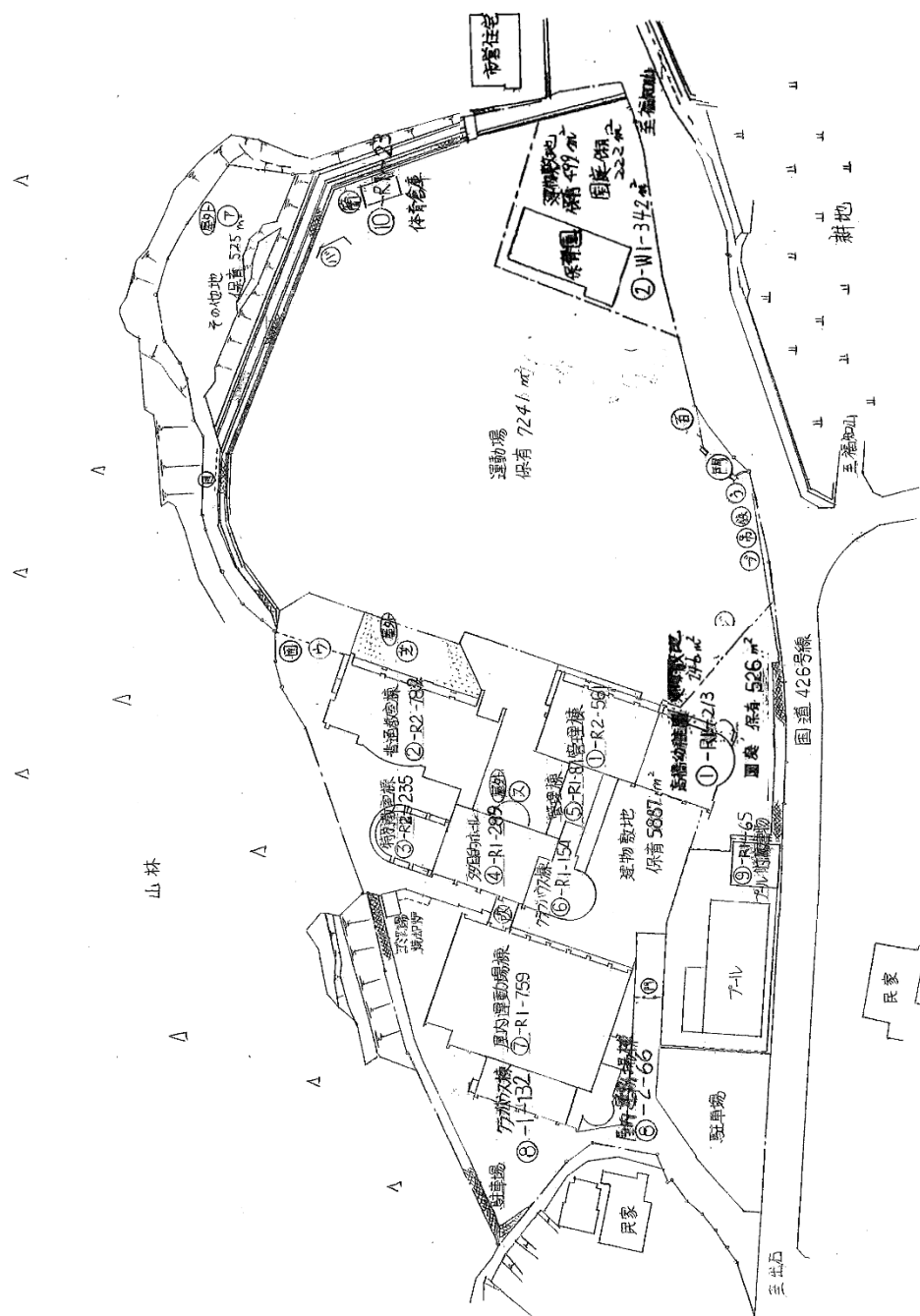
(7) 物件の注意事項【重要な説明】

- ア 土地に係る土壤汚染調査、地質調査及び地下埋設物調査は実施していません。各種調査、土壤改良及び埋設物除却等に係る費用は、売却の相手方（以下「買受者」という。）又は貸付の相手方（以下「借受者」という。）の負担となります。
- イ 建物へのアスベスト（石綿）の使用状況等については、市は、専門機関又は専門業者による詳細な調査は実施していないので、アスベスト（石綿）の使用の有無については不明ですが、アスベスト調査は行いません。アスベストが発見されても市は責任を負いません。買受者又は借受者が、建物の改築や解体等を行う際はアスベストの飛散防止の措置が必要となり、解体工事費用等が割高になるおそれがありますが、その費用は買受者又は借受者の負担となります。

- ウ 建物及び土地の利用、事業の実施にあたっては、関係法令や県・市条例等を遵守してください。物件調書に記載の事項以外に、都市計画法、建築基準法、消防法、文化財保護法等の法令及び県・市の条例等により規制、指導がなされる場合があります。詳細は所管行政庁にお問い合わせください。
- エ 建物等を解体撤去する場合は、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）に基づく届出が必要となるとともに、廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に基づき、廃棄物の適正な処理が義務付けられます。
- オ 買受者又は借受者は、対象物件に含まれる建物、工作物及び建物に付帯する諸設備等が現状のまま引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとします。
- カ 電柱等の移転・撤去、立木の伐採、雑草の草刈、切り株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸など地下・地中・空中工作物の補修・撤去などの負担及び調整は、物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体のいかんを問わず、市は一切行いません。
越境物の処理についても、買受者又は借受者において相隣関係で話し合ってください。（契約後に判明した場合も同様）
- キ 対象物件に係る土地利用に関し、隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、すべて買受者又は借受者において行ってください。
- ク 地元地域からは、跡地の利活用事業者が地域との連携を希望される場合、できる限り協力したいとの意向を示されています。地域と協力、連携を検討される場合は、高橋地域の様子（①高橋ふるさと探訪及び②コミュニティたかはし「たかねっと」の情報や映像等、又は③地域づくり計画）を参考にしながらご検討ください。
※① … [高橋ふるさと探訪](#)
※② … [コミュニティたかはし「たかねっと」](#)
※③ … [2020計画改訂版_地域づくり計画計画書本編.pdf](#)
- ケ 上記クを踏まえた提案があれば、お示しください。
- コ 防災情報は、兵庫県ハザードマップ(※①)・豊岡市防災マップ(※②)等でご確認ください。
※① … <https://www.hazardmap.pref.hyogo.jp/cg-hm/hazard-map/index.html>
※② … <https://www.city.toyooka.lg.jp/bosai/1019913/bosaimap/index.html>
- サ 企業支援制度 工場等の設置やIT関連事業所を開設する場合などの支援制度もあります。市ホームページの「企業支援制度の紹介」、または「立地サポート豊岡」のホームページをご確認ください。
・「企業支援制度の紹介」
<https://www.city.toyooka.lg.jp/sangyo/kigyoshien/1007441.html>
・「立地サポート豊岡」
https://ritti-support.city.toyooka.lg.jp/support_system/

凡例	建物	建築物以外の工作物
①	未 ^レ 起りたし建築物	① 礎台下
②	電線建築物	② 竹藪 ^{タケノサ}
③	電線建築物	③ うんてい
④	借用建築物	④ 鉄棒
⑤	一時使用建物	⑤ アラジ
		⑥ フリ輪
		⑦ ジャギジ
		⑧ 蹴球台
		⑨ バウネット
		⑩ 国旗(虎柄)
		⑪ 門旗(虎柄)
		⑫ 砂場
		⑬ 百葉箱
		⑭ 滑走路(トラン)

資料 1

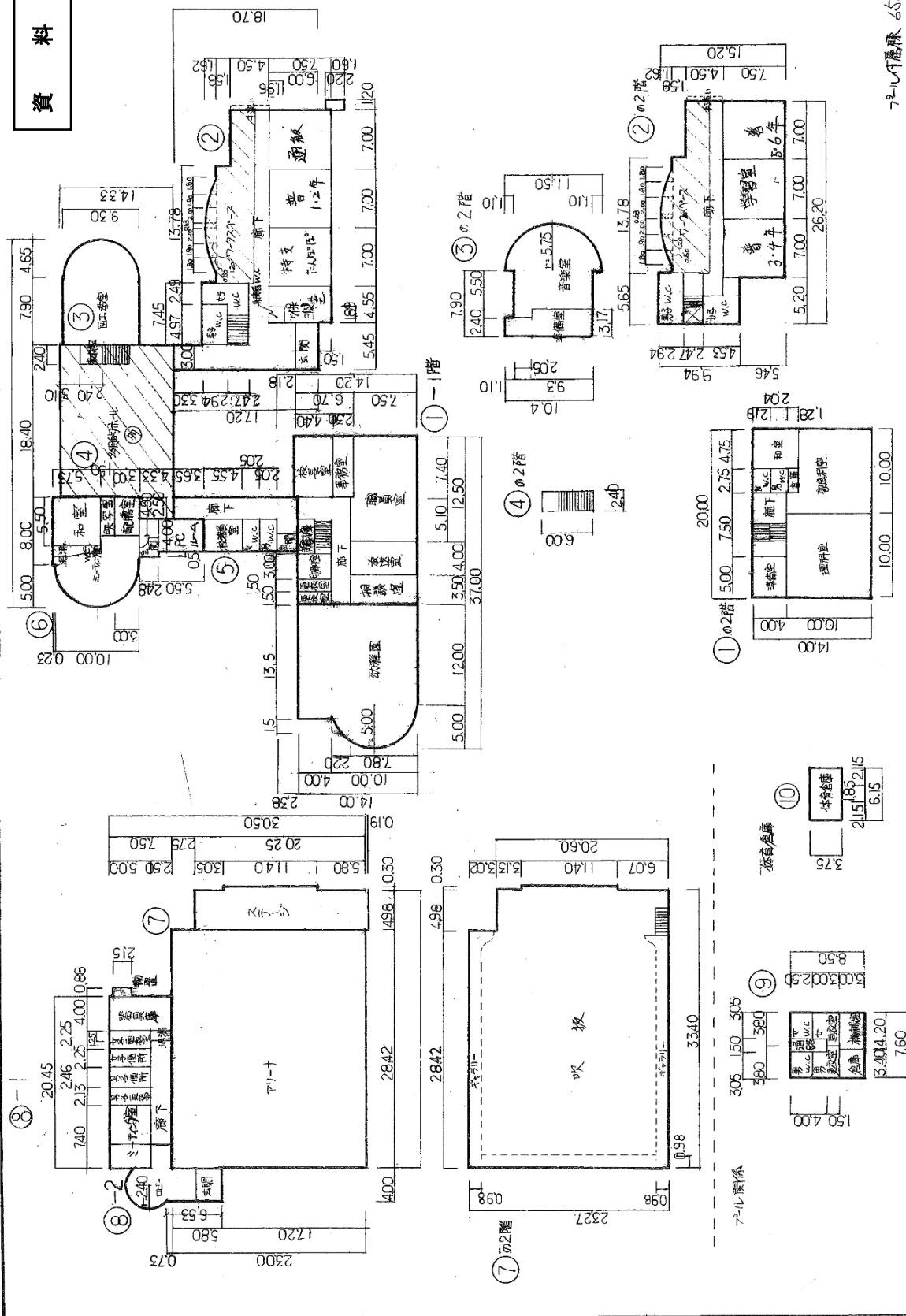


方位



〔北に矢印を付す〕

2 森 資

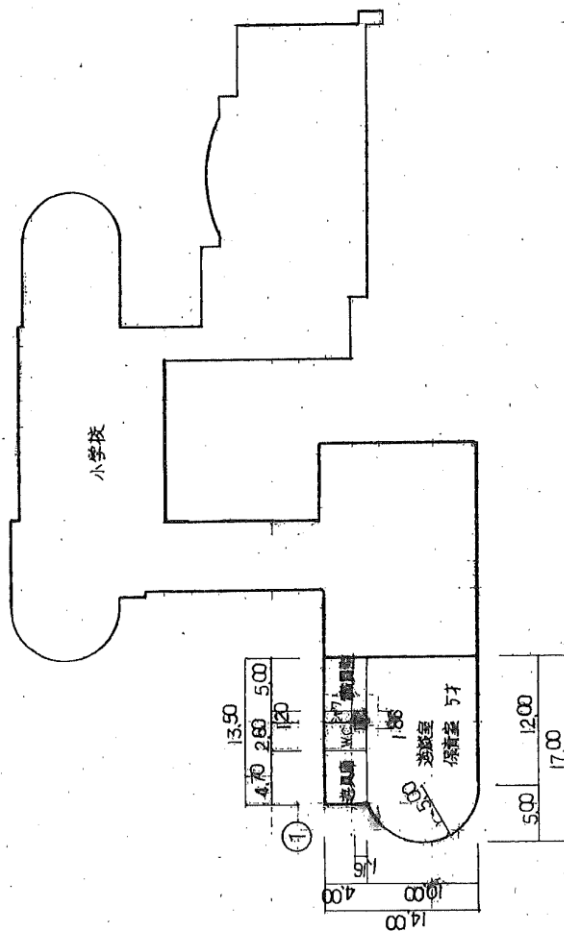


72-11 吋 厝棟 65m²

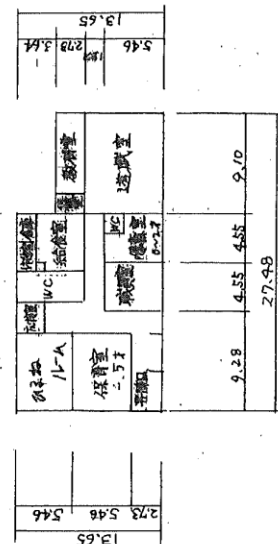
高橋認定こども園 建物平面図 (施設台帳より)

1/100 (B4)		0 5 10 15 20 m	
学校名	高橋認定こども園	所在地 (市町村)	28 209 A906
電話番号	28 209 A906	設置年度	1541

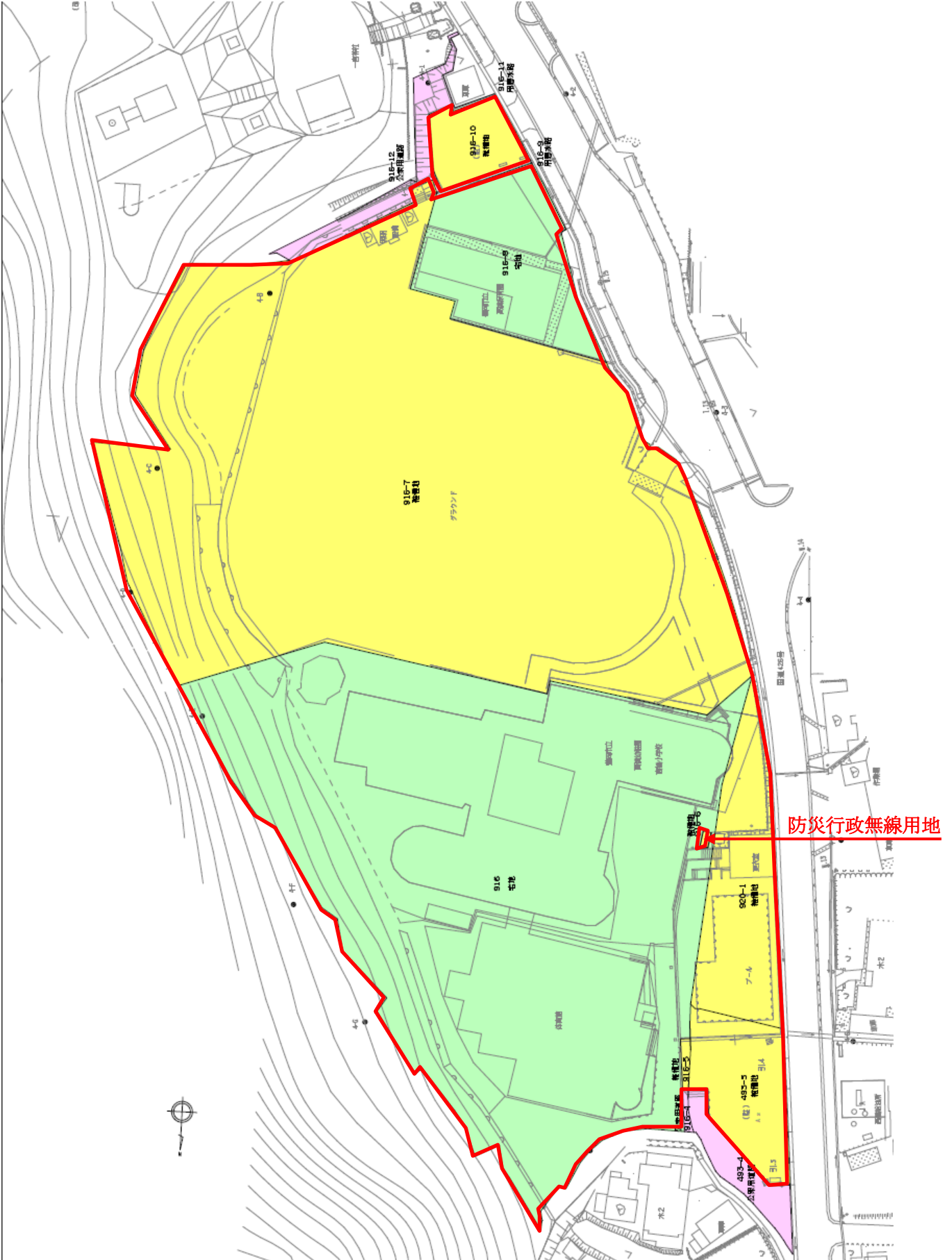
資料 3



②



高橋小学校・認定こども園 現況登記土地所在図



2 応募資格等

プロポーザルに応募できる者は、次に掲げる事項を満たす者としてします。

- (1) 豊岡市指名停止基準（平成17年豊岡市制定）による指名停止を受けていないこと。
- (2) 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。
- (3) 破産法（平成16年法律第75号）の規定により破産の申立てがなされていないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続き開始の申立てをしていないこと又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。
- (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号に定める暴力団、又は同条第6号に定める暴力団員に該当していないこと。
- (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）の適用を受ける団体若しくはこの団体に属している者及びこれらの者と取引のある者でないこと。
- (7) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (8) 豊岡市の行った普通財産の売払いに関し、次の各号のいずれかに該当するものは、当該事実があった日から2年間は応募できない。
 - ア 競争入札において、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - イ 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
 - ウ 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
 - エ 前各号の一に該当する事実があった後2年を経過しない者を契約の履行にあたり代理人、支配人その他の使用人として使用した者
- (9) 応募できる者は、個人及び法人（公共的団体を含む。）としてします。

複数の者が共同して応募を行うことも可能とします。また、その場合は、共同申請者等の中から代表者を設定し、代表者が窓口になることとします。（共同事業体）

なお、共同で応募する場合は、各構成員が上記(1)から(8)の要件をそれぞれ満たさなければならぬものとします。
- (10) 対象物件を、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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、その他これらに類する営業の用途に供しようとする者でないこと。
- (11) 対象物件を、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業及び特別管理産業廃棄物処理業の事業の用途に供しようとする者でないこと。

3 スケジュール

1	実施要領の公表	2024年7月19日（金）
2	現地見学会の開催	随時
3	質問書の受付期間	随時
4	質問に対する回答	質問受付後、1週間以内
5	応募申込書の受付期間	随時
6	応募資格確認（結果通知）	応募申込書受付後、1週間以内
7	企画提案書の提出期間	応募資格審査結果通知後、2カ月以内
8	審査（プレゼンテーション）	企画提案書提出後、概ね3週間以内
9	審査結果通知（契約候補者の決定）	審査実施後、1週間以内

10	仮契約の締結	契約候補者の決定後直ちに
11	文部科学省への処分手続き	仮契約締結後直ちに（約4ヵ月を要する）
12	議会の議決	仮契約締結後、直近の議会に提案
13	本契約の締結・事業の開始	文部科学省承認及び議会議決後

4 応募の手続き

(1) 募集方法

ア 応募のために必要な実施要領等は、次の市ホームページにおいて掲載します。該当する学校名を選択してください。

<https://www.city.toyooka.lg.jp/shisei/shiyuzaisan/1018914/1018970/index.html>

公表する募集に関する資料等は、次のとおりです。

(ア) 旧高橋小学校利活用事業公募型プロポーザル実施要領（随時募集）

(イ) 様式集

イ 公表期間

2024年7月19日（金）から随時

ウ 所管課

豊岡市役所 行政管理部 資産活用課

豊岡市中央町2番4号 豊岡市役所本庁舎3階

T E L : (0796)21-9129

E メール : shisan@city.toyooka.lg.jp

(2) 現地見学会

本プロポーザルに係る現地見学会を次のとおり開催しますので、参加にあたっては実施要領等を各自持参してください。説明資料等は配布しません。

現地見学会に不参加であっても、本プロポーザルに参加することはできます。

ただし、現地見学会に参加しない場合においても、物件位置図等により、必ず現地を確認、承知したうえで応募してください。

なお、現地見学会以外で、対象物件の建物内部に立ち入ることはできません。

ア 開催日時 随時

午前10時～午後5時のうちで、対応時間は1時間半程度。日時を調整の上、参加申込者に電子メールにより通知します。

イ 開催場所

旧高橋小学校（豊岡市但東町久畑916番地） 現地集合、現地解散とします。

ウ 参加方法

旧高橋小学校現地見学会参加申込書（様式5）を随時に電子メールにより提出してください。（提出先：shisan@city.toyooka.lg.jp）

エ 参加人数 1応募団体につき、2人以内とします。

(3) 質問書の受付及び回答

実施要領等の内容に対する質問がある場合は、旧高橋小学校質問書（様式6）を次のとおり提出してください。

なお、電話、ファックス又は口頭等による質問は受け付けません。

ア 受付期間 随時

イ 提出方法 電子メール（提出先：shisan@city.toyooka.lg.jp）

なお、当該業務の質問書であること及び質問者を把握しやすくするため、電子メールの件名は次のとおりとします。

「旧高橋小学校利活用事業質問書（□□□）（□□□は会社等の名称又は略称）」

ウ 質問回答日 質問書受付後、1週間以内

エ 回答の方法

質問内容とその回答を市ホームページに掲載します。なお、本業務の応募に必要なと判断される質問のみ受け付けるものとします。

(4) 応募申込書等の受付

プロポーザルに参加を希望する者は、必要書類を次のとおり提出してください。

ア 提出書類

- (ア) 旧高橋小学校公募型プロポーザル応募申込書（様式1） 1部
- (イ) 事業者の構成調書（様式1の2） 1部（共同による申請の場合）
- (ウ) 応募者概要書（様式2） 1部
- (エ) 誓約書（様式3） 1部
- (オ) 定款、又はこれに相当する書類（個人の場合は不要）
- (カ) 法人の場合にあっては法人・商業登記簿謄本 ※3箇月以内に発行されたもの
※ 個人の場合にあっては当該個人の住民票
- (キ) 決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）過去3期分
※ 個人の場合、決算書類は不要ですが、個人事業主として事業所得の申告を行っている場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書等の付属書類 過去3年分
- (ク) 納税証明書等 ※3箇月以内に発行されたもの

<個人>

- ①豊岡市に納税があり、個人事業主等で所得税等の申告をしている場合
 - ・豊岡市税全税目の納税証明書（様式4） =豊岡市税務課発行
 - ・「申告所得税及復興特別所得税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない納税証明書〔その3の2〕 =所管税務署発行
- ②豊岡市に納税があり、所得税等の申告がない場合
 - ・豊岡市税全税目の納税証明書（様式4） =豊岡市税務課発行
- ③豊岡市に納税がなく、個人事業主等で所得税等の申告をしている場合
 - ・居住市町村の市町村税の完納を証する証明書（滞納のない証明）
 - ・「申告所得税及復興特別所得税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない納税証明書〔その3の2〕 =所管税務署発行
- ④豊岡市に納税がなく、所得税等の申告もない場合
 - ・居住市町村の市町村税の完納を証する証明書（滞納のない証明）

<法人>

- ①豊岡市に納税がある場合
 - ・豊岡市税全税目の納税証明書（様式4） =豊岡市税務課発行
 - ・「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない納税証明書〔その3の3〕 =所管税務署発行
- ②豊岡市に納税がない場合
 - ・「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない納税証明書〔その3の3〕 =所管税務署発行

※ 複数の者が共同して応募する場合は、上記の(ウ)から(ク)については構成事業者全員分を提出してください。

- イ 受付期間及び受付時間
随時（閉庁日を除く）
午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）
- ウ 応募書類等の提出
持参又は郵送（郵送の場合、配達を証明できるものに限る。必着）
- エ 応募書類等の提出先
豊岡市役所 行政管理部 資産活用課（豊岡市役所3階）
〒668-8666 兵庫県豊岡市中央町2番4号
TEL：(0796)21-9129
Eメール：shisan@city.toyooka.lg.jp

(5) 応募資格審査

応募事業者について、前記2に規定する応募資格の有無を審査します。

- ア 応募資格審査結果の通知
応募者に対し、参加資格の審査結果を応募申込書受付後1週間以内に、電子メールにて通知します。併せて、その内容を書面にした文書を発送します。
- イ 応募資格審査結果に関する質問
 - (ア) 応募資格の審査の結果、応募資格を有しないとされた事業者は、その理由について、市に説明を求めることができます。説明を求めようとする場合は、応募資格審査結果通知の到着後5日以内に市に電子メールによるか、書面を直接持参又は郵送することにより、説明を求めてください。
 - (イ) 市は、質問に対する回答を到着後5日以内にします。

(6) 辞退届の提出

参加申込後にプロポーザルを辞退する者は、辞退届を次のとおり提出してください。

なお、この場合でも、本業務以外の業務において不利益を被ることはありません。

- ア 提出期限 プレゼンテーション実施の1週間前の午後5時まで
- イ 提出先 4(4)エに同じ。
- ウ 提出方法 持参又は郵送（郵送の場合、配達を証明できるものに限る。必着）
- エ 提出書類 旧高橋小学校公募型プロポーザル応募辞退届（様式7） 1部

5 企画提案書等の提出

応募者（応募資格の審査の結果、応募資格を有しないと認められたものを除く）は、指定する日までに、企画提案書等の必要書類を次のとおり提出してください。

- (1) 提出期間 応募資格審査結果通知後、2カ月以内（閉庁日を除く）の応募者と協議し指定した日
午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）
- (2) 提出先 4(4)エに同じ。
- (3) 提出方法 持参又は郵送（郵送の場合、配達を証明できるものに限る。必着）
- (4) 提出書類及び提出部数
 - ア 旧高橋小学校跡地施設買受希望価格書（様式8）
※買受を希望される場合のみ提出 原本1部
 - イ 旧高橋小学校跡地施設借受希望価格書（様式9）

※借受を希望される場合のみ提出 原本1部

ウ 跡地利活用企画提案事業計画書（任意様式） 原本1部

様式は任意とするが、次の項目に関する計画内容が書類で確認できること。

なお、可能であれば、企画提案書一式のPDFデータでの提出もお願いします。

(ア) 提案の趣旨

利活用に係る基本理念・方針、コンセプト、市政との関係性等を記載する。

(イ) 計画の概要

事業内容、運営規模、施設利用レイアウト、開設までのスケジュール等

(ロ) 事業の運営体制

運営形態（営業時間、休日等）、人員配置（配置職種、人数等）、雇用方針（必要人員の確保方法等）

(ハ) 事業の収支計画書及び資金調達計画書（3年間）

(ニ) 企画提案に際して考慮した事柄

地域住民との交流や連携等で、具体的に考えているものを記載してください。

(ホ) 業務経歴書（応募者の過去3年間の業績や事業内容、事業実績等）

(ヘ) 土地利活用計画図面

敷地配置図などを活用して、事業実施のための敷地利用計画を図面で示す。

(ニ) 建物利活用平面図

教室棟平面図などを活用して、建物の整備、活用計画を図面で示す。

(5) 企画提案書の提出等にあたっての注意事項

ア 企画提案書等の提出は1応募者につき1案とします。

イ 提出された企画提案書等は返却しません。市の公文書として組織内で複写・配付を行う場合があります。

ウ 企画提案書等の著作権は応募者に帰属しますが、公文書公開等の必要性から、提出書類の内容を公表する場合があります。

エ 企画提案書等提出後の内容変更、差替えはできません。

オ 審査及び選定の結果に対する質問又は異議は、受け付けないものとします。

6 プレゼンテーションの実施

(1) 選定委員会

旧高橋小学校に係る「学校跡地利活用事業契約候補者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、企画提案書類等の審査を行います。

(2) 審査方法

ア 評価

選定委員会委員（以下「委員」という。）は、提出された企画提案書等の確認及び応募事業者からのプレゼンテーション、ヒアリングを実施し、別に定める審査項目及び配点等の審査基準に基づき、企画提案内容を総合的に評価するものとします。

イ 審査方法

プレゼンテーションによる審査を行います。

(ア) 開催日 企画提案書提出後、概ね3週間以内の応募者と協議し指定した日

※ 事前に申し出があれば、指定した日時でのオンラインによる出席も可とします。

- (イ) 開催場所 豊岡市役所本庁舎 会議室
- (ウ) 出席者 応募事業者1者につき、3人以内とします。
- (エ) 説明事項 プレゼンテーションでは、企画提案書等に記載されている内容の範囲内で説明を行ってください。
- (オ) 開催通知 開催日時の通知は、開催日の概ね2週間前を目途に行います。
- (カ) その他
 - ① プレゼンテーションの時間は、応募受付順に各応募者45分以内（提案説明20分以内、ヒアリング・質疑25分以内）とします。
 - ② プレゼンテーションに必要な機器（大型モニター、HDMI ケーブル）は市が準備します。
 - ③ 参加者は、②の機器を使用する場合は接続可能なパソコンを自身で用意し、企画提案書等の内容をスクリーンに映せるように準備してください。
 - ④ プレゼンテーションを欠席した場合は失格とし、審査及び選定の対象としません。

(3) 審査の進め方

- ア 委員は、応募者から提出された企画提案書等の書類、プレゼンテーションでの説明及びヒアリングにおいて、豊岡市や地域の活性化への貢献度、事業内容、将来にわたって継続的な事業がなされるかなどについて、審査基準に基づき総合的に審査するものとします。
- イ 各委員の評価によって審査し、出席委員の平均評価点が評価点数の満点を100点に換算して60点以上である場合に契約候補者とします。
- ウ 最終審査結果
最終審査結果は、審査実施後1週間以内に応募者（共同事業者による応募の場合は、その代表者）に書面で通知するとともに市ホームページで公表します。

7 審査基準

本プロポーザルは、以下の基準に基づき審査します。

<審査基準表>

審査項目	主な評価の視点	配点
1 まちづくりとの関係性	ア 社会的要請に対応する事業提案がなされているか。 イ 新たなにぎわい・活力の創出に寄与する事業提案がなされているか。 ウ 地域経済活性化について、長期的な経済波及効果が見込まれるか。	15
2 地域への貢献	ア 定住促進又は雇用の創出に繋がる提案がなされているか。 イ 周辺地域の利便性の向上に資する提案があるか。 ウ 地域資源の活用が期待できるか。 エ 地域又は周辺事業者等と積極的かつ継続的な交流、連携、協力など地域貢献に取り組む提案がなされているか。 オ 地域の施設利用希望等に対応する提案がなされているか。	25
3 周辺環境への配慮	ア 施設周辺の自然環境への配慮がなされているか。 イ 施設周辺の住環境等への配慮がなされているか。 ウ 周辺地域の景観、町並みとマッチした施設計画となってい	20

	るか。 エ 周辺交通対策に十分配慮されているか。	
4 提案事業の実現性・継続性	ア 事業を円滑かつ継続的に実施する体制が構築されているか。 イ 開業までの経費、運営経費などの資金調達方法や収入・支出に関する前提条件などが明確にされ、事業計画と必要経費などもの的確に見込んだ具体的な収支計画、事業者の資力が示されているか。 ウ 事業スケジュールが具体的かつ実現可能なものとして確立しているか。 エ 計画が短期的なものでなく、長期的な提案となっているか。 オ 施設の利用面積等、有効な施設活用がなされているか。	2 5
合 計		8 5

8 情報公開

豊岡市情報公開条例（平成17年豊岡市条例第7号）に基づき、本プロポーザル実施に関する情報について、情報公開するものとします。ただし、同条例第7条第2号（法人その他の団体に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報で、公にすることにより事業者等の事業活動上の正当な利益を害する情報）に該当するものについては、非公開とします。

9 失格事項

契約締結までに次に掲げる事項に該当することが判明した応募者は失格とし、当該応募者を契約候補者として選定しません。なお、失格事項に該当した応募者は、判明した時点以降の本プロポーザル手続きに参加できません。

- (1) 契約締結までに応募資格を満たさなくなったもの。
- (2) 必要書類が提出期限後に到着した場合。ただし、勘案すべき正当な理由があった場合はこの限りではありません。
- (3) 提出書類に不備がある場合。ただし、誤字、脱字等の軽微な不備がある場合に限り、市が別途期限を定めて補正を認める場合があります。
- (4) 書類等の提出、回答、報告等、市が必要と認める事項を正当な理由なく拒否した場合
- (5) 提出した書類等に虚偽又は不正があった場合
- (6) 談合その他の不正行為、審査の透明性及び公平性を害する行為、公平かつ適正な事務手続を妨害する行為等と市が判断した場合

10 契約相手方の決定

市長は、選定委員会が選定した契約候補者を買受者又は借受者としてします。

11 契約手続き

(1) 手続きの進め方

- ア 契約候補者の選定をもって契約候補者の企画提案書等に記載された全ての内容を承認するものではありません。
- イ 市は、契約候補者選定後、契約候補者と事業内容等の詳細について協議し、必要な範囲内において企画提案書の項目の追加・変更又は削除を行ったうえで契約できるものとし、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとします。

(2) 売買契約の場合の手続き

- ア 対象物件について、買受者は市と売買契約（仮契約）を締結し、議会議決を得たうえで、公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続きが完了した後に、売買契約（本契約）を締結することとします。
- イ 売買契約（本契約）契約締結日に、契約保証金として売買代金の1割を市に納付していただきます。
- ウ 売買契約の名義人は「買受者（応募者）名」となります。また、複数の者が共同して応募した場合は「応募者全員」が共有名義人となります。
- エ 売買契約（本契約）を締結する際には、印鑑証明書、印鑑登録印、代表者事項証明書（法人の場合）、住民票（個人の場合）が必要です。
- オ 売買契約（本契約）に必要な費用（収入印紙等）は買受者の負担となります。
- カ 売買代金の納付
買受者は、市と売買契約（本契約）締結後2ヵ月以内に残りの売買代金（契約保証金との差額）を市に納付していただきます。
- キ 所有権移転・対象物件の引渡し
 - (ア) 契約された対象物件（付属する建物を含む）の所有権は、売買代金の全額が納入されたときに市から買受者に移転します。
 - (イ) 引渡しは、所有権の移転完了と同時に、現状有姿で行います。また、所有権の移転登記等に要する費用（登録免許税等）は買受者の負担となります。
- ク 危険負担
買受者は売買契約（本契約）締結のときから対象物件の引渡しの日までにおいて、対象物件が天災地変その他の市又は買受者のいずれの責に帰すことのできない事由により滅失し、又は毀損した場合は、契約を解除することができます。

(3) 貸付契約の場合の手続き

- ア 対象物件のうち、土地については土地賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）を、建物については市有財産使用貸借契約（以下「使用貸借契約」）を締結します。その前に賃貸借契約及び使用貸借契約に係る基本協定を締結します。なお、使用貸借契約は、仮契約を締結し、議会議決を得たうえで、公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続きを完了した後に、本契約を締結することになります。
- イ 契約の名義人は「借受者（応募者）名」となります。また、複数の者が共同し応募した場合は「応募代表者」が名義人となります。
- ウ 契約に必要な費用（収入印紙等）は借受者の負担となります。
- エ 貸付料の納付
借受者は、賃貸借契約締結後2ヵ月以内に当該年度分の貸付料を市に納付してください。その後の納付については、1年間分を毎年4月に納付することとします。

(4) 契約の特記事項

- 買受者又は借受者と締結する契約においては、次の特記事項を記載します。
- ア 事業の実施にあたっては、提案内容を遵守すること。
- イ 契約締結後の対象物件の利用にあたっては、関係法令や条例を遵守すること。
- ウ 建物、工作物等の整備、改修にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を、自らの責任及び負担で行ってください。

- エ 契約の締結日から原則 1 年以内に提案事業に着手し、2 年を経過する日までに、提案した事業用途の利用に供すること。
- オ 契約締結日から10年間は、市が承認した場合を除き、原則として提案事業の用途以外への転用を禁止すること。
- カ 売買契約にあっては、本契約締結日から10年間は、市が承認した場合を除き、原則として、所有権移転又は権利設定を禁止すること。
- キ 売買契約にあっては、事業計画の実行を担保するため、本契約の締結にあたっては10年間の買戻し特約を付すること。
- ク 契約締結日から10年間は、市の求めに応じて、報告及び協議に応じること。
- ケ 売買契約にあっては、所有権移転の登記、買戻特約登記の登録免許税等は買受者負担とすること。
- コ 売買契約にあっては、買受者が契約義務に違反した場合における買受者の違約金支払義務を規定すること。
※上記オ、カに違反した場合 ⇒ 違約金（売買代金相当額の30%）
※上記エに違反した場合 ⇒ 違約金（売買代金相当額の10%）
- サ 買受者又は借受者が契約に定める事項に違反した場合には、契約を解除することができること。
- シ 買戻しや契約解除を行う場合、原則として、買受者又は借受者は自らの負担によって本件対象物件を原状に回復すること。
- ス 買受者又は借受者は、契約締結の後、対象物件について種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを発見したとしても、目的物の修補又は代替物若しくは不足分の引渡しによる履行の追完の請求、既払いの売買代金若しくは貸付料の返還若しくは減免、又は損害賠償の請求をすることができないものとする。

(5) 買戻し特約

- ア 対象物件について、売買契約をする場合は、市は提案された事業計画を確実に履行していただくよう、本契約締結日から10年間の買戻し特約の登記をします。
本契約締結日から10年以内に、契約で定める買戻し権行使事由が発生した場合は、契約物件の買戻しを行います。この際の買戻し金額は、売買代金及び買受者が負担した本契約の費用とし、売買代金等には利息は付さないものとします。また買戻しの手続きについて買受者はすべて市の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は買受者の負担とします。
また、買受者は契約物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに契約物件にかかる公租公課は、これを市に請求できないものとします。
- イ 上記アの期間が満了した場合において、上記の買受者の義務について、違反する事実がないと認めたときは、買受者の請求及び費用負担により市は買戻特約の抹消を行います。

(6) 買受者・借受者の責務、売却・貸付条件等

- ア 企画提案した事業スケジュールを遵守すること。
- イ 跡地施設利用に工事が伴う場合、工事着手前並びに工事中においては、景観等に配慮した環境美化に努めてください。
- ウ 提案事業の実施にあたって、開発許可申請の手続きによる変更等、やむを得ない事情により、選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請し、

承認を得てください。ただし、本募集の趣旨に反する変更は認めません。

エ 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者と調整し、買受者又は借受者自らの責任及び負担で行ってください。

(7) 契約書

契約書は、市が準備するものを使用するものとします。

12 その他留意事項

- (1) 本プロポーザルの参加に要する費用はすべて参加者の負担とする。
- (2) 応募者の名前等は公表しない。ただし、契約候補者となった者については公表する。
- (3) 業務上知り得た情報を他に漏らすことはできない。
- (4) 契約候補者となった事業者は、本契約を締結するまでの間に、地域住民を対象とした事業内容等の説明会への出席を要請した場合は必ず出席されたい。また、利活用する場合も、地域住民との良好な信頼関係の構築等に配慮されたい。

13 問合せ先

豊岡市役所 行政管理部 資産活用課（豊岡市役所 3 階）
〒668-8666 兵庫県豊岡市中央町 2 番 4 号
T E L : (0796) 21-9129
E メール : shisan@city.toyooka.lg.jp