

城崎地域市有財産利活用事業 公募型プロポーザル実施要領

《対象物件》

①旧城崎健康福祉センター

豊岡市城崎町湯島字湯の元625番地の17

②旧美術品等収蔵庫

豊岡市城崎町湯島字湯の元625番地の1

2026年10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)	対象物件の概要	1
	①旧城崎健康福祉センター ②旧美術品等収蔵庫	
(6)	価格	3
(7)	物件の注意事項【重要な説明】	3
2	応募資格等	13
3	スケジュール	13
4	応募の手続き	14
(1)	応募方法	14
(2)	現地見学会	14
(3)	質問書の受付及び回答	14
(4)	応募申込書等の受付	15
(5)	応募資格審査	16
(6)	辞退届の提出	16
5	企画提案書等の提出	16
6	プレゼンテーションの実施	17
(1)	選定委員会	17
(2)	審査方法	18
(3)	審査の進め方	18
7	審査基準	18
8	情報公開	19
9	失格事項	19
10	契約相手方の決定	20
11	契約手続き	20
(1)	手続きの進め方	20
(2)	売買契約の手続き	20
(3)	契約の特記事項	21
(4)	登記及び買戻し特約	21
(5)	買受者の責務、売却条件等	22
(6)	契約書	22
12	その他留意事項	22
13	問合せ先	22

城崎地域市有財産利活用事業公募型プロポーザル実施要領

2026年10月13日

1 事業概要

(1) 件名 城崎地域市有財産利活用事業

(2) 目的 城崎地域は、「歴史と文学といで湯のまち・城崎温泉」として知られる地域で、千古の昔より大谿川の流れとともに湯煙をたなびかせ、東は円山川、三方を豊かな山に囲まれた谷を舞台に人と自然の限りないドラマを繰り広げてきました。

このたび、中心部に程近い場所にある旧城崎健康福祉センター及び旧美術品等収蔵庫の土地及び建物（以下「利活用施設」という。）の利活用を図るため、利活用施設を一括して売却する契約候補者を選定します。

事業者の選定には、サウンディング型市場調査等の結果も踏まえ、良好なまちなみの整備と地域の活性化、それに伴う雇用並びに新たな賑わいや活力の創出に寄与する施設等を整備するなど、事業の確実性や実効性に対する配慮が必要であると考えます。

また、地域や周辺事業所等と積極的かつ継続的な交流、連携、協力など、地域貢献も求められます。

さらに、事業者の専門性、技術力、企画力及び創造性、実績等も勘案したうえで、総合的な見地からより優れた事業者を選定する必要もあり、価格のみによる競争入札には適さないと考え、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 利活用施設の一括による、売買契約とします。

(5) 対象物件の概要

施設名	①旧城崎健康福祉センター	②旧美術品等収蔵庫
所在地	豊岡市城崎町湯島字湯の元625番地の17	豊岡市城崎町湯島字湯の元625番地の1
土地面積	1,652.56㎡	372.51㎡
既存施設の概要	構造：鉄骨鉄筋コンクリート造・瓦葺 階数：地上3階・地下1階 延床面積：2,335.67㎡ 建築年：1994年（31年経過） 新耐震基準 その他：建物は未登記。 本施設の擁壁、フェンス及び軒が隣接地に越境している。 また、セットバックを要	構造：鉄骨造・亜鉛メッキ鋼板葺 階数：地上1階 延床面積：195.44㎡ 建築年：1988年（38年経過） 新耐震基準 その他：建物は登記済。 敷地内に用途廃止済の地下式の防火水槽（40t）及び浄化槽があるが、建物の除却時には残置は認めら

	する敷地のため、建て替え時には是正が必要となる。	れない。 また、収蔵庫に用途変更した際に建築確認を受けていない。
土地建物の権利状況	土地・建物：全て市所有	
都市計画等による制限	都市計画：非線引都市計画区域	
	用途地域：第一種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200%	用途地域：商業地域 建ぺい率：80% 容積率：300% ※都市計画法上、商業地域の容積率は400%だが、当施設は接道の関係で300%となる
	防火地域等：建築基準法第22条区域	
	その他規制：山陰海岸国立公園 普通地域、宅地造成等工事規制区域、城崎温泉景観形成重点地区	
土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域：急傾斜地・土石流	
現況	2025年4月以降未使用	2025年11月以降未使用 ※2003年3月までは給食センターとして使用
インフラ関係	1 上水道の引込工事は不要です。 2 上水道加入金は不要です（旧城崎健康福祉センターは水道メーター口径40mm以内、旧美術品等収蔵庫は口径13mm以内を使用する場合に限る。）。 3 下水道の引込工事は、旧城崎健康福祉センターは不要ですが、旧美術品等収蔵庫については必要です。 4 公共下水道受益者負担金は、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。 6 ガスは都市ガス利用で、旧城崎健康福祉センターは引込済ですが、旧美術品等収蔵庫については引込がありません。	
その他	J R 西日本 山陰本線：城崎温泉駅から約1.5km（車で約5分） 北近畿豊岡自動車道：豊岡出石ICから約15km（車で約30分） 学校施設：城崎こども園（約600m）、市立城崎小学校（約1.7km）、市立城崎中学校（約100m） 接道：市道甲香線（幅員約5m）、市道湯の元神主谷線（幅員約3m）	
位置図	施設名をクリックするか、二次元コードを読み取ると、Google Map上で位置を参照できます。 スマートフォン等を使用する場合は、データ通信料が発生する場合があります。 「Google Mapへ」（次ページ）	

	旧城崎健康福祉センター	旧美術品等収蔵庫
		
利活用施設の 使用条件	1 土地及び建物を一括で売却するものとします。土地又は建物の一部のみを売却することはありません。 2 既存建物等の取り扱い（存置・活用又は解体）は売却の相手方（以下「買受者」という。）の任意としますが、解体及び撤去を行う場合は、買受者の責任と負担において実施するものとします。 3 市は、利活用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) 価格

ア 最低売却価格 213,730,000 円（消費税込み）

イ 最低売却価格内訳

施設	①旧城崎健康福祉センター	②旧美術品等収蔵庫
土地	価格 99,200,000円	価格 15,200,000円
	消費税 0円（非課税）	消費税 0円（非課税）
建物	価格 90,300,000円	価格 0円
	消費税 9,030,000円	消費税 0円
施設計	198,530,000円	15,200,000円

ウ 買受契約価格

売買契約価格は、買受希望価格を上記の最低売却価格内訳で按分計算した価格とします。

エ その他

(ア) 最低売却価格未満の買受希望価格を提示した場合は失格となります。

(イ) 旧美術品収蔵庫は、経済的耐用年数を経過しているため、建物と防火水槽及び浄化槽の解体撤去費用相当額を土地価格から控除して算定しています。

(7) 物件の注意事項【重要な説明】

ア 土地に係る専門機関による土壌汚染調査、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、土壌改良及び埋設物除却等に係る費用は、買受者の負担となります。

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ませんので、アスベスト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。実施要領に記載の事項以外に、都市計画法（昭和43年法律第100号）、

建築基準法（昭和25年法律第201号）、消防法（昭和23年法律第186号）、文化財保護法（昭和25年法律第214号）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、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、廃棄物の適正処理が義務付けられます。

オ 買受者は、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。

同様に、建物内に残存する事務機器、厨房用品、家具、その他一切の動産についても、すべて現状有姿のまま引き渡します。これら残置物はそのまま利活用していただけますが、撤去・処分及び再利用に要する一切の費用は、買受者の負担とします。市は、残置物の性能保証や不具合に対する責任を一切負いません。

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。

なお、越境物の処理についても、買受者において相隣関係で話し合いを行ってください（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、全て買受者において行ってください。

ク 【①旧城崎健康福祉センター】に係る特記事項

（ア） 消防設備と太陽光発電設備が故障しています。

（イ） 南西側の暗渠水路に本施設の擁壁及びフェンスが越境しています。さらに、北東側の隣接地（市有地）には施設の軒が越境しているため、相隣関係で話し合いを行ってください。

（ウ） 建て替え時には、北東側で接面する市道湯の元神主谷線を広げるために、敷地を後退させるセットバックを要する敷地要件であるため、是正が必要となります。

ケ 【②旧美術品等収蔵庫】に係る特記事項

（ア） 使用済みの防火水槽及び浄化槽が地中に残置されています。建物が解体撤去された後にこれらをそのまま残置することは原則認められていませんので、その場合は、買受者において廃棄物として適正に処理する必要があります。

（イ） 給食センターからの移行時に一部を倉庫に用途変更していますが、その際に建築確認を受けていないため、建築基準法（昭和25年法律第201号）に抵触している状態です。

（ウ） 施設の雨水が北西側隣接地の側溝に流れ、南西側建物の雨水が敷地の側溝に流れ込んでいます。

コ 防災情報は、次のマップ等でご確認ください。

「兵庫県ハザードマップ」

<https://www.hazardmap.pref.hyogo.jp/cg-hm/hazard-map/index.html>

「豊岡市防災マップ」

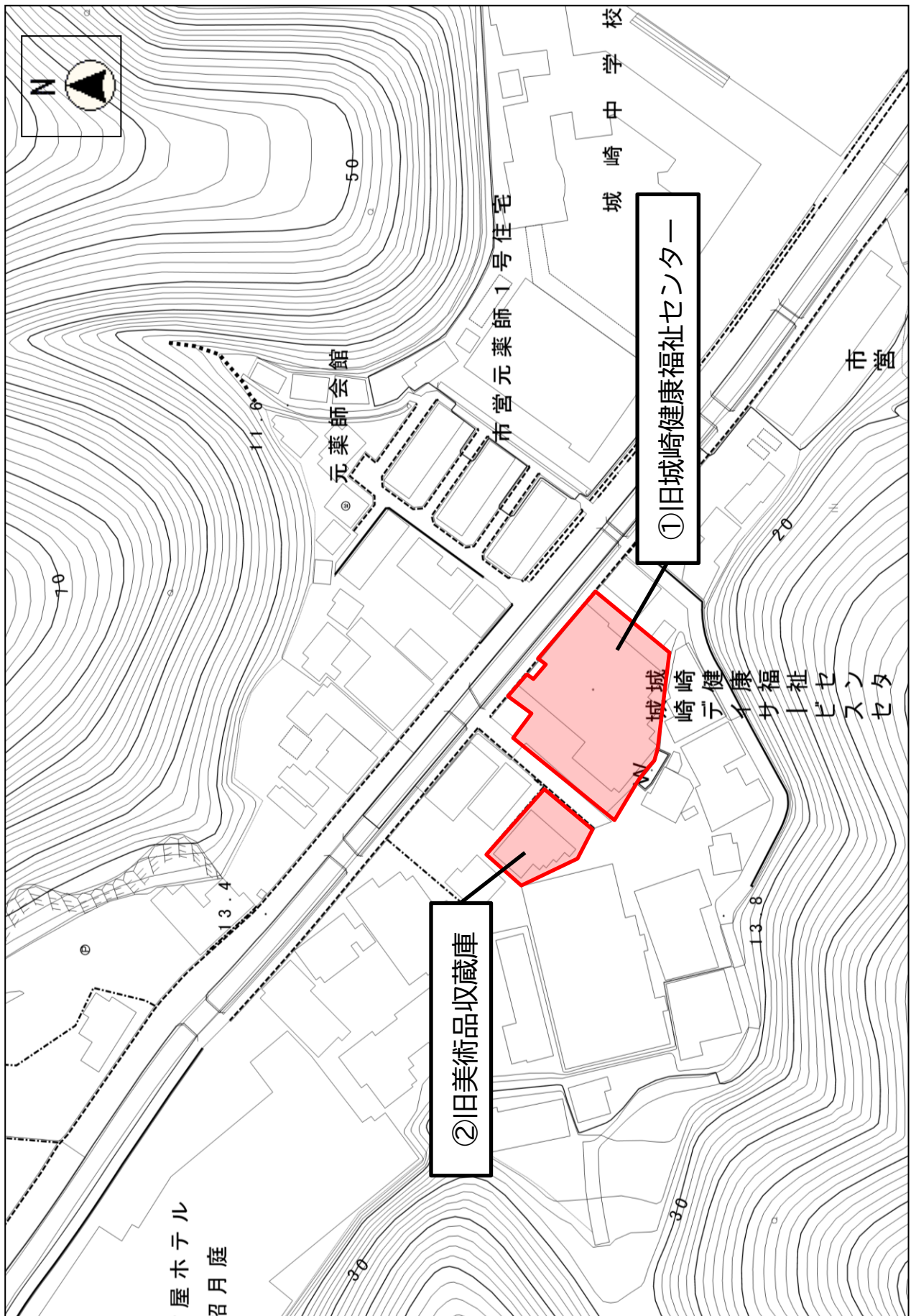
<https://www.city.toyooka.lg.jp/bosai/1019913/bosaimap/index.html>

サ 企業向けの融資・補助金や相談窓口などの支援制度もあります。市のホームページをご確認ください。

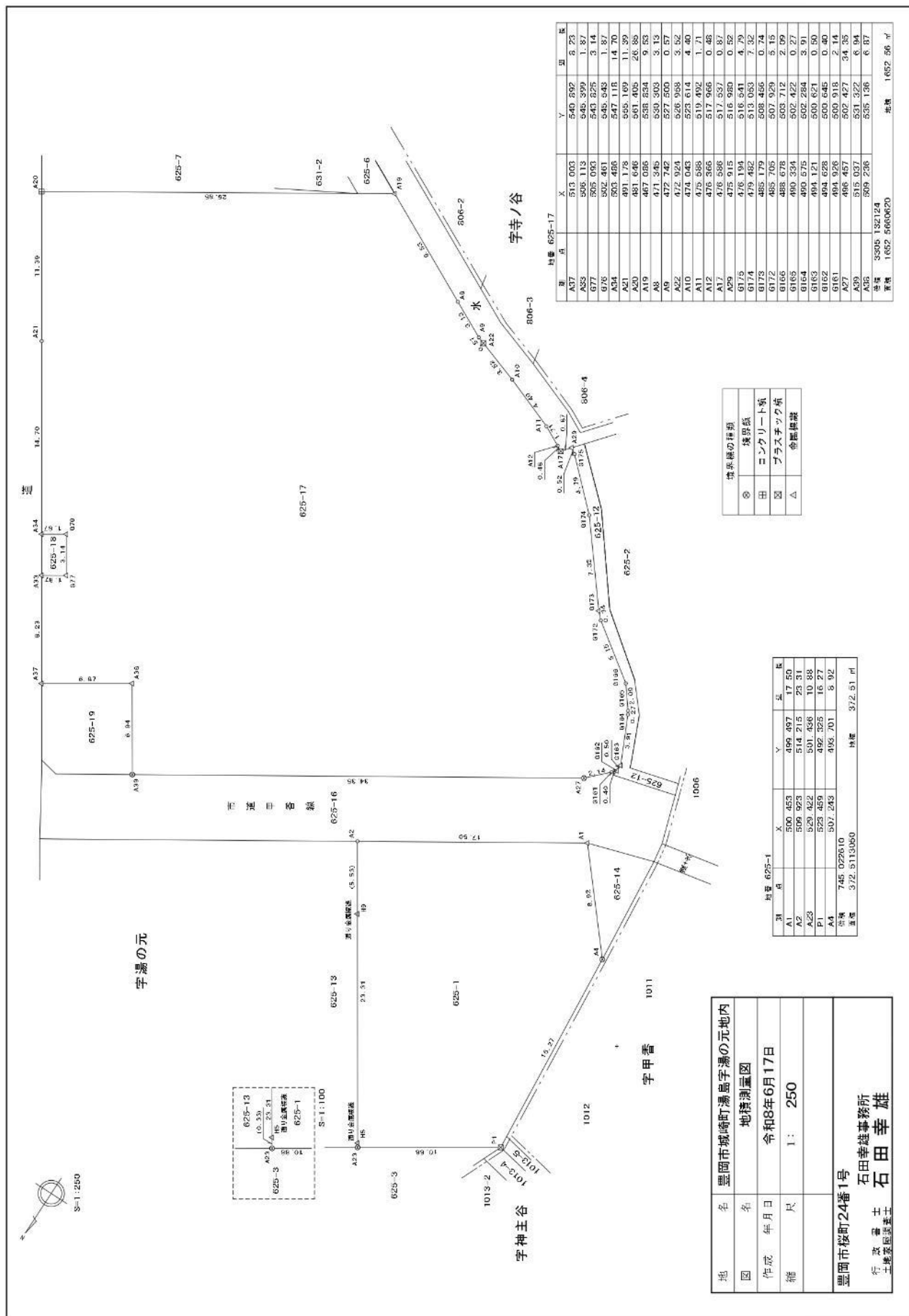
「企業支援制度の紹介」

<https://www.city.toyooka.lg.jp/sangyo/kigyoshien/1007441.html>

①旧城崎健康福祉センター・②旧美術品等収蔵庫 位置図

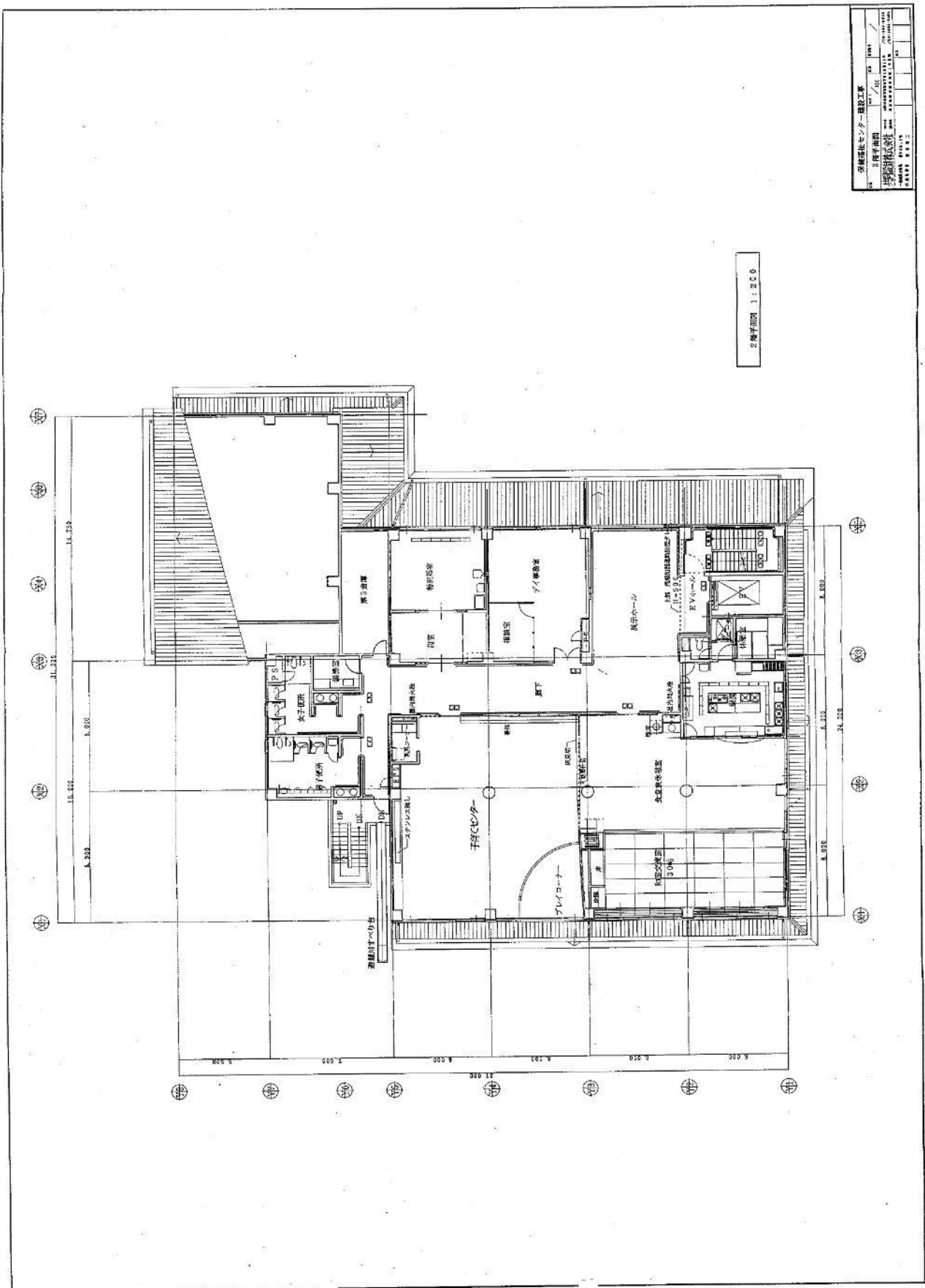


①旧城崎健康福祉センター・②旧美術品等収蔵庫 地積測量図

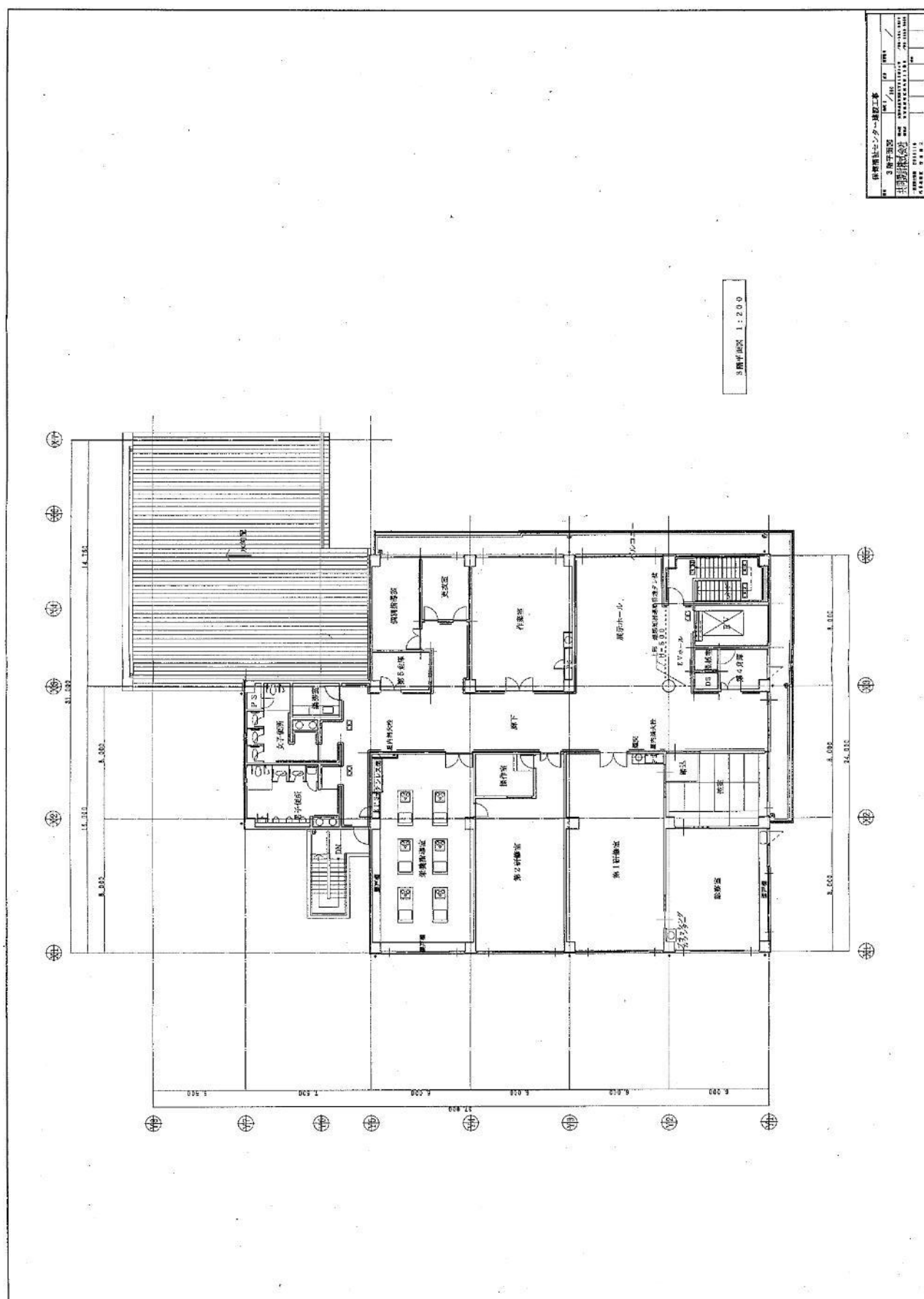


[illegible]

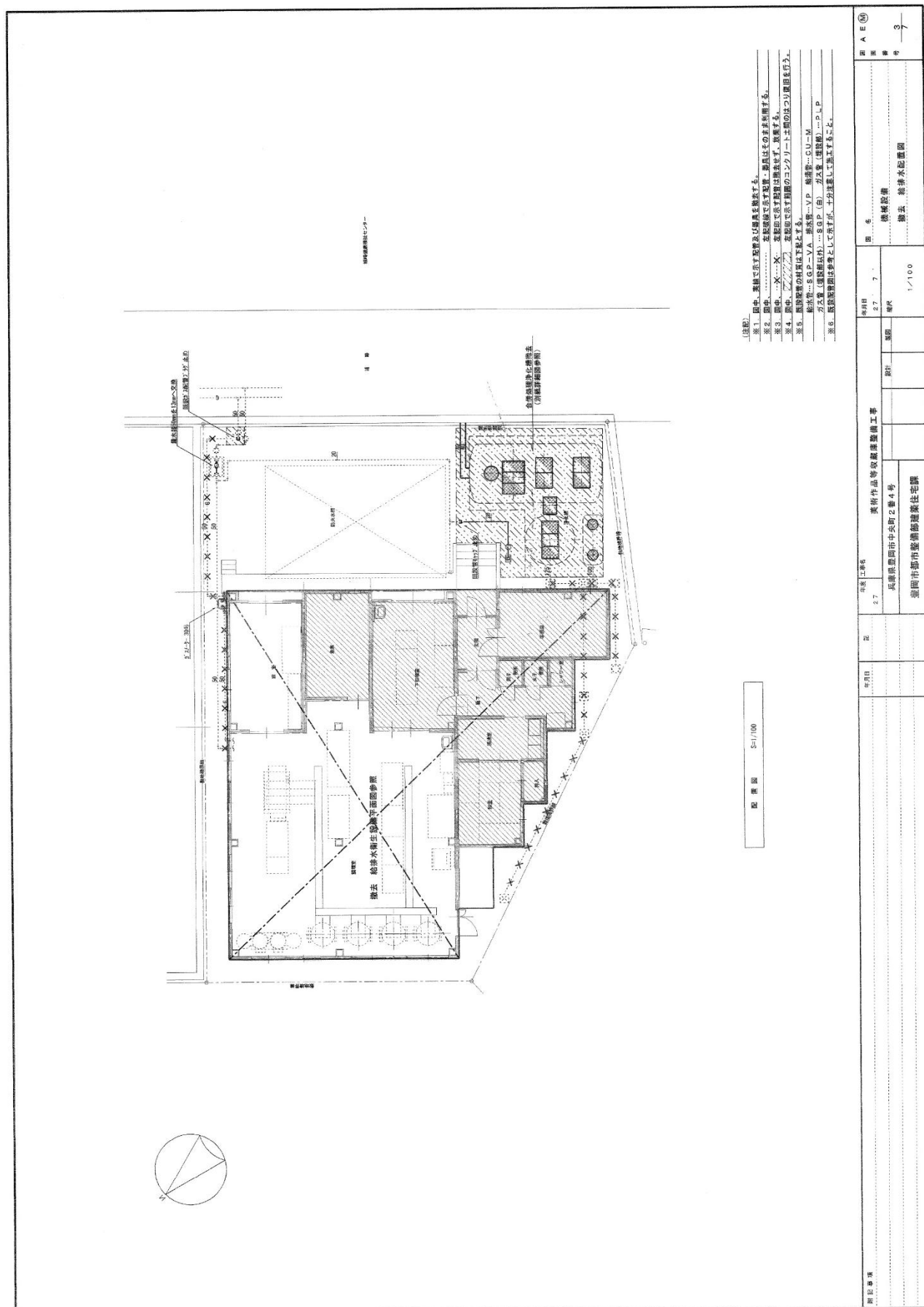
①旧城崎健康福祉センター 建物平面図【2階】



①旧城崎健康福祉センター 建物平面図【3階】



②旧美術品等収蔵庫 地下埋設物配置図



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個人及び法人（公共的団体を含む。）とします。

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、共同事業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、各構成員が次の要件をそれぞれ満たさなければならないものとします。

- (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) 過去2年間に、豊岡市との間で、競争入札の公正な執行を妨げ、若しくは落札者の契約を妨げ、又は正当な理由なく契約を履行しなかったことがないこと。
- (4) 国税及び地方税を滞納していないこと。
- (5) 破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産手続開始の申立てがなされていないこと。
- (6) 会社更生法（平成14年法律第154号）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）に基づく再生手続開始の申立てをしていないこと。
- (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若しくは同条第6号に定める暴力団員、その他反社会的団体若しくはそれらの構成員、又はこれらのものから委託を受けた者でないこと。
- (8) 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）第5条第1項に規定する観察処分を受けた団体若しくはそれらの構成員、又はこれらのものから委託を受けた者でないこと。
- (9) 破壊活動防止法（昭和27年法律第240号）第5条第1項に規定する処分を受けた団体若しくはそれらの構成員、又はこれらのものから委託を受けた者でないこと。
- (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（昭和45年法律第137号）に定める一般廃棄物、産業廃棄物又は特別管理産業廃棄物を処理するため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（公告）	2026年10月13日（火）
2	現地見学会の開催	10月30日（金）
3	質問書の受付期間	10月13日（火）～11月6日（金）
4	質問に対する回答	11月13日（金）
5	応募申込書の受付期間	11月16日（月）～11月30日（月）
6	応募資格確認（結果通知）	12月17日（木）
7	企画提案書の提出期間	12月18日（金）～2027年1月13日（水）
8	審査（プレゼンテーション）	2027年1月29日（金）〔予定〕
9	審査結果の通知（契約候補者の決定）	2月4日（木）〔予定〕

10	仮契約の締結	契約候補者との協議後直ちに
11	議会の議決	仮契約締結後、直近の議会に提案
12	本契約の締結・所有権の移転	議会議決後

4 応募の手続き

(1) 応募方法

ア 応募のために必要な実施要領等は、次の市公式ホームページにおいて掲載します。

<https://www.city.toyooka.lg.jp/shisei/nyusatsu/kobo/1006384/1038896.html>

公表する募集に関する資料等は、次のとおりです。

(ア) 城崎地城市有財産利活用事業公募型プロポーザル実施要領

(イ) 様式集

イ 公表期間

2026年10月13日（火）～11月30日（月）まで

ウ 所管課

豊岡市 行政管理部 資産活用課

〒668-8666 兵庫県豊岡市中央町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。

1(6)オに記載のとおり、建物内には事務機器、厨房用品、家具、その他の動産が残置されています。引き渡しまでに市において撤去する物品（表示あり）以外の動産については、すべて現状有姿のまま引き渡しますので確認をお願いします。

現地見学会に不参加であっても、本プロポーザルに参加はできます。

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 10月30日（金）

午前10時～午後4時30分のうちで、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

①旧城崎健康福祉センター（豊岡市城崎町湯島625番地の17）

現地集合、現地解散とします。②旧美術品等収蔵庫についても見学は可能です。

ウ 参加方法

城崎地城市有財産現地見学会参加申込書（様式5）を10月27日（火）午後4時30分までに、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、城崎地城市有財産質問書（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 10月13日（火）から11月6日（金）午後4時30分まで（必着）
- イ 提出方法 電子メール（提出先：shisan@city.toyooka.lg.jp）
なお、当該事業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。
「城崎地域市有財産利活用事業質問書（□□□）（□□□は会社等の名称又は略称）」
- ウ 質問回答日 11月13日（金）
- 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、本事業の応募に必要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) 城崎地域市有財産利活用事業公募型プロポーザル応募申込書（様式1）
 - (イ) 事業者の構成調書（様式1の2）（共同による申請の場合）
 - (ウ) 応募者概要書（様式2）
 - (エ) 誓約書（様式3）
 - (オ) 定款、又はこれに相当する書類（個人の場合は不要）
 - (カ) 個人の場合は、当該個人の住民票
法人の場合は、商業・法人登記簿謄本又は登記事項証明書（履歴事項全部証明書）
 - (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) 税の滞納がないことの証明書等 ※3か月以内に発行されたもの
- <個人>
- a 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
 - ・豊岡市税の調査に関する同意書（様式4） 納税状況確認用
 - ・「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
 - b 豊岡市に納税があり、所得税等の申告がない場合
 - ・豊岡市税の調査に関する同意書（様式4） 納税状況確認用
 - c 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
 - d 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>
- a 豊岡市に納税がある場合
 - ・豊岡市税の調査に関する同意書（様式4） 納税状況確認用
 - ・「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
 - b 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

イ 提出部数 各1部

※ 複数の者が共同して応募する場合は、上記アの(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。

ウ 受付期間及び受付時間

11月16日(月)から11月30日(月)まで(閉庁日を除く)

午前9時から午後4時30分まで(正午から午後1時までを除く)

エ 応募書類等の提出方法

持参又は郵送(郵送の場合、配達を証明できるものに限り、必着)

各資料の提出要領については、様式集の1、2ページを確認してください。

オ 応募書類等の提出先

4(1)ウに同じ。

(5) 応募資格審査

応募者について、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

全応募者に対し、参加資格の審査結果を12月17日(木)まで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、12月21日(月)午後4時30分(必着)までに、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、12月25日(金)までに質問に対する回答をします。

(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、本事業以外の事業において不利益を被ることはありません。

ア 提出期限 2027年1月14日(木)午後4時30分まで(正午から午後1時までを除く)

イ 提出先 4(4)オに同じ。

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り、必着)

エ 提出書類 城崎地城市有財産利活用事業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 12月18日(金)から2027年1月13日(水)まで(閉庁日を除く)
午前9時から午後4時30分まで(正午から午後1時までを除く)

(2) 提出先 4(1)ウに同じ。

(3) 提出方法 持参又は郵送及び電子メール(郵送の場合は、配達を証明できるものに限り、必着) (電子メール提出先：shisan@city.toyooka.lg.jp)

(4) 提出書類

- ア 城崎地城市有財産買受希望価格書（様式8） 原本1部
- イ 城崎地城市有財産利活用企画提案事業計画書（任意様式） 原本1部と副本5部（コピー可）及びPDFデータ一式

様式は任意としますが、城崎地城市有財産利活用企画提案事業計画書は、表裏表紙を除き計10ページ以内とし、次の項目に関する計画内容が確認できるようにしてください。

PDFデータを電子メールにより提出する場合は、送信後、受信確認の連絡を行ってください。

各資料の提出要領については、様式集の1、2、13ページを確認してください。

(ア) 提案の趣旨

利活用に係る基本理念・方針、コンセプト、市政との整合等を記載する。

(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

(ウ) 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）、施設維持管理体制（管理責任者の配置等）

(エ) 事業の収支計画書及び資金調達計画書（3年間）

(オ) 企画提案に際して考慮した事柄

地域振興に向けた利活用等について、具体的に考えているものを記載してください。

(カ) 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）

(キ) 土地利活用計画図面

敷地図面などを活用して、事業実施のための土地利用計画を図面で示す。

(ク) 建物利活用平面図（建物を利活用する場合のみ提出）

建物平面図などを活用して、建物の整備、利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 企画提案書等の提出書類には、提出者を特定できるような名称、商号、ロゴマーク、代表者名、特定の店舗名等を記載しないでください。
- ウ 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。
- エ 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。
- オ 企画提案書等提出後の内容変更、差替えはできません。
- カ 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

利活用施設に係る「城崎地城市有財産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 2027年1月29日（金）〔予定〕

※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 3階 庁議室

(ウ) 出席者 応募者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、1月21日（木）を目途に行います。

(カ) その他

a 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。

b プレゼンテーションに必要な機器（大型モニター、HDMIケーブル等）は市が準備します。

c 応募者は、b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。

d 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、豊岡市や地域経済の活性化への貢献度、まちづくりとの関係性、事業内容や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、平均評価点が最も高い契約候補者及び次点者を選定します。

ウ 比較する平均評価点が同じ場合は、審査項目の「提案事業の実現性・継続性」、「地域への貢献」、「まちづくりとの関係性」、「周辺環境への配慮」、「買受希望価格」の順に評価点を比較し、評価点が高い順によるものとします。

エ ウで示す審査項目ごとの評価点も同じ場合は、出席委員の多数決で決定し、可否同数の時は、委員長が決定します。

オ 平均評価点数が60点に満たない場合は、契約候補者又は次点者として扱いません。

カ 最終審査結果

最終審査結果は、全ての応募者（ただし、共同事業者による応募の場合はその代表者）に2027年2月4日（木）〔予定〕までに書面を送付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 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 開業までの経費などの資金調達方法や、事業計画と必要経費なども見込んだ具体的な収支計画が示されているか。 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。	25
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 地域の安全・安心に寄与する提案がなされているか。	25
3 まちづくりとの関係性	ア 地域における新たなサービスを提供する事業提案がなされているか。 イ 新たな賑わい・活力の創出に寄与する事業提案がなされているか。 ウ 地域経済の活性化について、長期的な経済波及効果が見込まれるか。 エ 城崎地域の良好な街並み整備に寄与する施設であるか。	20
4 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るか。	15
5 買受希望価格	ア 最低売却価格以上の価格とする。 イ 最高価格を15点とし、他の買受希望の者の得点は、 $15 \times \frac{\text{その者の価格}}{\text{最高価格}}$ （小数点第2位四捨五入）とする。	15
計		100

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。また、失格事項に該当することが判明した時点で順位が定まっている場合には、当該応募者の順位を無効とし、次順位以降の応募者の順位を繰り上げるものとします。

- (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き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

選定委員会が選定した契約候補者を買受者とします。

ただし、契約候補者に事故等があり売却が不可能となった場合は、次点者を買受者とします。

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）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、印鑑登録印、印鑑証明書、住民票（個人の場合）、代表者事項証明書（法人の場合）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か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（付属する建物及び備品を含む）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) 契約の特記事項

買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、提案内容の実現に向けて確実に事業を推進すること。
- 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うこと。
- 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。ただし、社会情勢の変化や不可抗力など、遅延について合理的な理由があると市が認める場合は、この限りではない。
- 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 売買契約にあつては、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 売買契約にあつては、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 売買契約にあつては、所有権移転の登記、買戻し特約登記の登録免許税等は買受者負担とすること。
- コ 売買契約にあつては、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。
 - ※上記エに違反した場合 ⇒ 違約金（売買代金相当額の10%）
 - ※上記オ、カに違反した場合 ⇒ 違約金（売買代金相当額の30%）
- サ 買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 市が契約解除や買戻しを行う場合、原則として、買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。

(4) 登記及び買戻し特約

- ア 旧城崎健康福祉センターは現在未登記であり、売買契約の締結にあたっては、原則として市において建物表題登記及び所有権保存登記を行った上で、土地を含めた買戻し特約を付した所有権移転登記を行います。
 - ただし、事業提案に基づき、買受者が既存施設を解体する場合は、市による建物表題登記及び所有権保存登記は行いません。この場合における既存建物の解体に係る一切の手続き及び費用は、買受者の負担とします。
- イ 本契約締結日から10年以内に、上記(3)に示す禁止事項等、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、返還する売買代金及び買受者が負担した本契約の費用と、買受者が契約義務に違反した

場合における当該違約金を相殺し、その残額を返還するものとし、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全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及び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。

ウ 上記イ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。

(5) 買受者の責務、売却条件等

ア 企画提案した事業スケジュールを遵守すること。

イ 利活用施設に工事が伴う場合、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、買受者自らの責任及び負担で行ってください。

(6) 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、全て応募者の負担とします。

(2) 応募者の名前等は公表しません。ただし、契約候補者及び次点者となった者については公表します。

(3) 本事業に関し知り得た情報を他に漏らすことはできません。

(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してください。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してください。

13 問合せ先

4(1)ウに同じ。