

希望価格提案可能物件

旧港西小学校利活用事業 公募型プロポーザル実施要領

《対象物件》

豊岡市瀬戸57番地 旧港西小学校
(土地及び建物)

2025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
	旧港西小学校	1
(7)	物件の注意事項【重要な説明】	4
2	応募資格等	11
3	スケジュール	11
4	応募の手続き	12
(1)	募集方法	12
(2)	現地見学会	12
(3)	質問書の受付及び回答	12
(4)	応募申込書等の受付	13
(5)	応募資格審査	14
(6)	辞退届の提出	14
5	企画提案書等の提出	14
6	プレゼンテーションの実施	15
7	審査基準	17
8	情報公開	17
9	失格事項	18
10	契約相手方の決定	18
11	契約手続き	18
(1)	手続きの進め方	18
(2)	売買契約の場合の手続き	18
(3)	貸付契約の場合の手続き	19
(4)	契約の特記事項	19
(5)	買戻し特約	20
(6)	買受者・借受者の責務、売却・貸付条件等	20
(7)	契約書	20
12	その他留意事項	21
13	問合せ先	21

旧港西小学校利活用事業公募型プロポーザル実施要領

2025 年 7 月 9 日

1 事業概要

(1) 件名 旧港西小学校利活用事業

(2) 目的 旧港西小学校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、地域の意向やニーズにも可能な限り配慮しつつ地域活性化を図るため、跡地施設の土地・建物を一括して売却又は貸付をすることとし、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

旧港西小学校 物件調書

所 在 地	兵庫県豊岡市瀬戸57番地	
土 地 面 積	14,660.94㎡（実測による登記面積）	
	内 訳	建物敷地(プール含む) 5,815.02㎡ 幼稚園用地 913.92㎡ 運動場 5,828㎡ その他 2,104㎡(※) ※山林、落石防止工作物及び水路敷分の面積 この部分は、安全管理上、また水路の維持管理上、他の用途での使用はできません。
既存施設の概要	校舎(普通特別教室棟、管理・特別教室棟)	構 造：鉄筋コンクリート造 階 数：地上3階 延床面積：3,358.00㎡ 建 築 年：1980年（耐震改修実施済）
	校舎（幼稚園棟）	構 造：鉄筋コンクリート造 階 数：地上2階、地下1階 延床面積：645.80㎡ 建 築 年：1982年（新耐震基準）

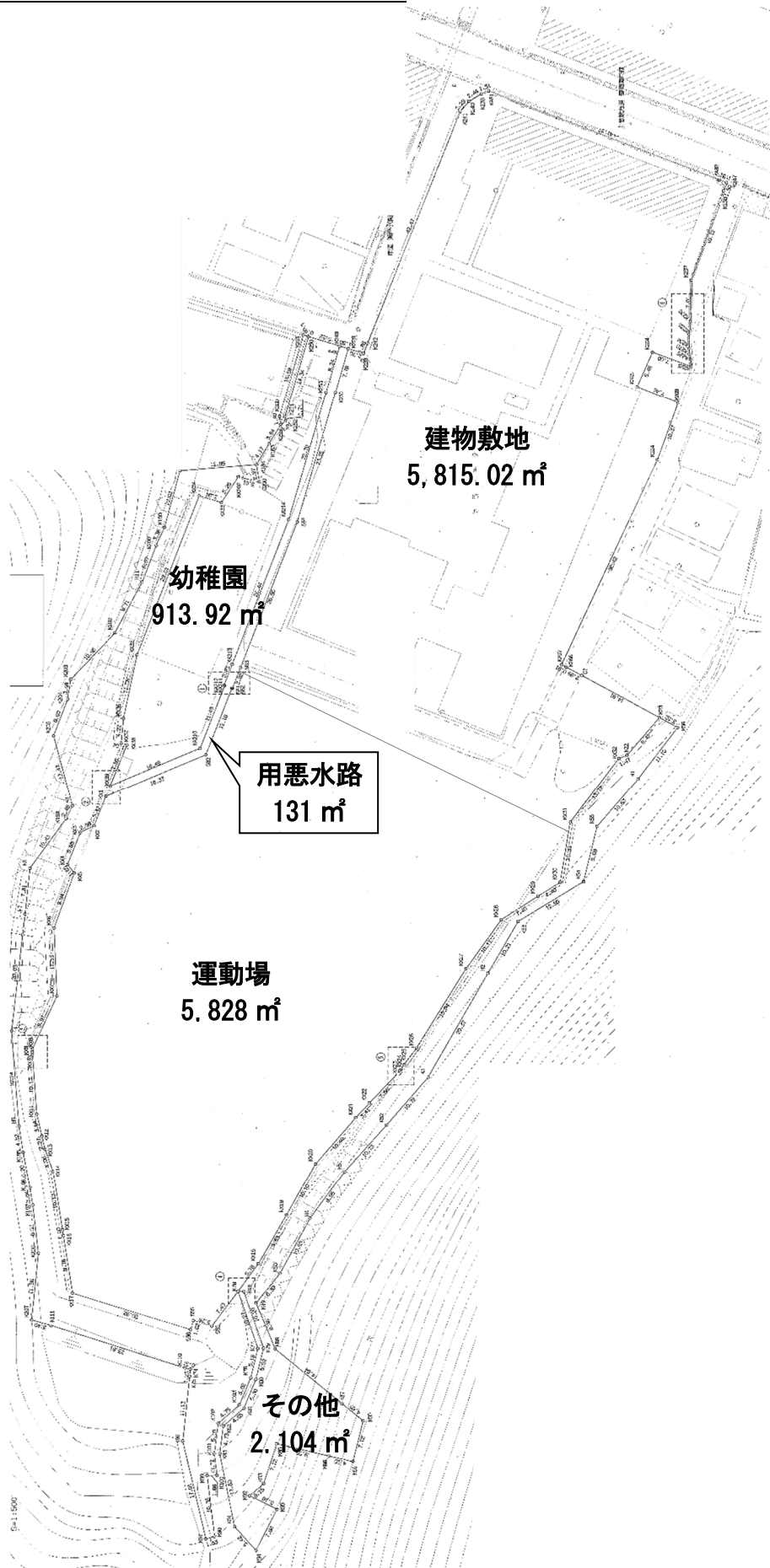
	体 育 館	構 造：鉄筋コンクリート造 階 数：地上2階 延床面積：956.00㎡ 建 築 年：1999年（新耐震基準）		
	プ ー ル	構 造：鉄筋コンクリート造F R P 槽 規 格：25m×6コース 建 築 年：1999年 ・機械室（24.00㎡・1999年建築）		
	そ の 他	・運動場（5,828㎡）		
土地建物の 権 利 状 況	土地：全て市所有			
	所在		面積（㎡）	地目
	豊岡市瀬戸字小浜78番		65.04	宅地
	豊岡市瀬戸字野ケ谷29番5		472	山林
	豊岡市瀬戸字野ケ谷29番6		5,828	雑種地
	豊岡市瀬戸字野ケ谷29番8		848.88	宅地
	豊岡市瀬戸字野ケ谷29番11		1,120	山林
	豊岡市瀬戸字野ケ谷33番		375	山林
	豊岡市瀬戸字野ケ谷37番		137	原野
	豊岡市瀬戸字野ケ谷57番		5,815.02	宅地
	計		14,660.94	
	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 70% 容積率 200%			
土 砂 災 害 警 戒 区 域	土砂災害警戒区域（急傾斜）：校舎・園舎の一部 土砂災害警戒区域（土石流）：運動場・校舎・園舎のほぼ全体			
現 況	2013年3月まで 港西幼稚園として運営（閉園。幼稚園棟） 2021年3月まで 港西小学校として運営 2021年4月 小学校統合に伴い廃校			
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（水道メーター口径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については、事業者において市の規定に基づいて適切に処理したのち、公共下水道に接続するものとします。 6 高圧受電設備があります。			
そ の 他	1 J R 西日本 山陰本線：城崎温泉駅から約3km（車で約6分） 2 北近畿豊岡自動車道：但馬空港ICから約19km（車で約30分） 3 接道：県道豊岡瀬戸線（幅員7m）			

位 置 図	『旧港西小学校』  https://maps.app.goo.gl/PJca15y5fxZHZAk46 「Google Map ページへ」 二次元コードを読み取るか、URL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の売却又は貸付はしません。 2 グラウンドの周囲には、山林及び安全管理上必要な施設として落石防止用の擁壁・フェンスがあり、その外側の敷地境界までの土地約2,104㎡は、他の目的で利活用することはできません。 3 2の土地のうち、学校敷地内の北側から東側の外周部には水路を兼ねた部分があります。また、対象物件に含まない用悪水路131㎡も一連の敷地内にあり、学校跡地を利活用する者は、これらの水路について通常必要な程度の管理作業を行ってください。なお、この水路の堆積土砂の除去作業を市において年1回程度行うことを想定しており、作業車両等の立ち入りにご協力ください。 売却を希望される場合は、この水路の付替えの要否、付替え費用や付替え位置等、この水路の取扱いについて予め協議をお願いします。 4 売却を希望される場合は、基準売却価格：土地・建物一括77,000,000円とします。 ※ 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。 5 貸付を希望される場合は、基準貸付価格：土地・建物一括4,620,000円（年額）とします。 6 売却・貸付どちらの場合も、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、無償で譲渡又は貸付するものとし、基準価格は土地のみの設定としています。 <u>なお、基準価格を上回る額又は下回る額で売却又は貸付を提案することも可とします。</u> 7 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。なお、校舎屋上に設置されている消火栓用水槽の配管故障によりバルブを閉めています。校舎を使用される場合は配管の修繕が必要となります。 8 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。 9 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。

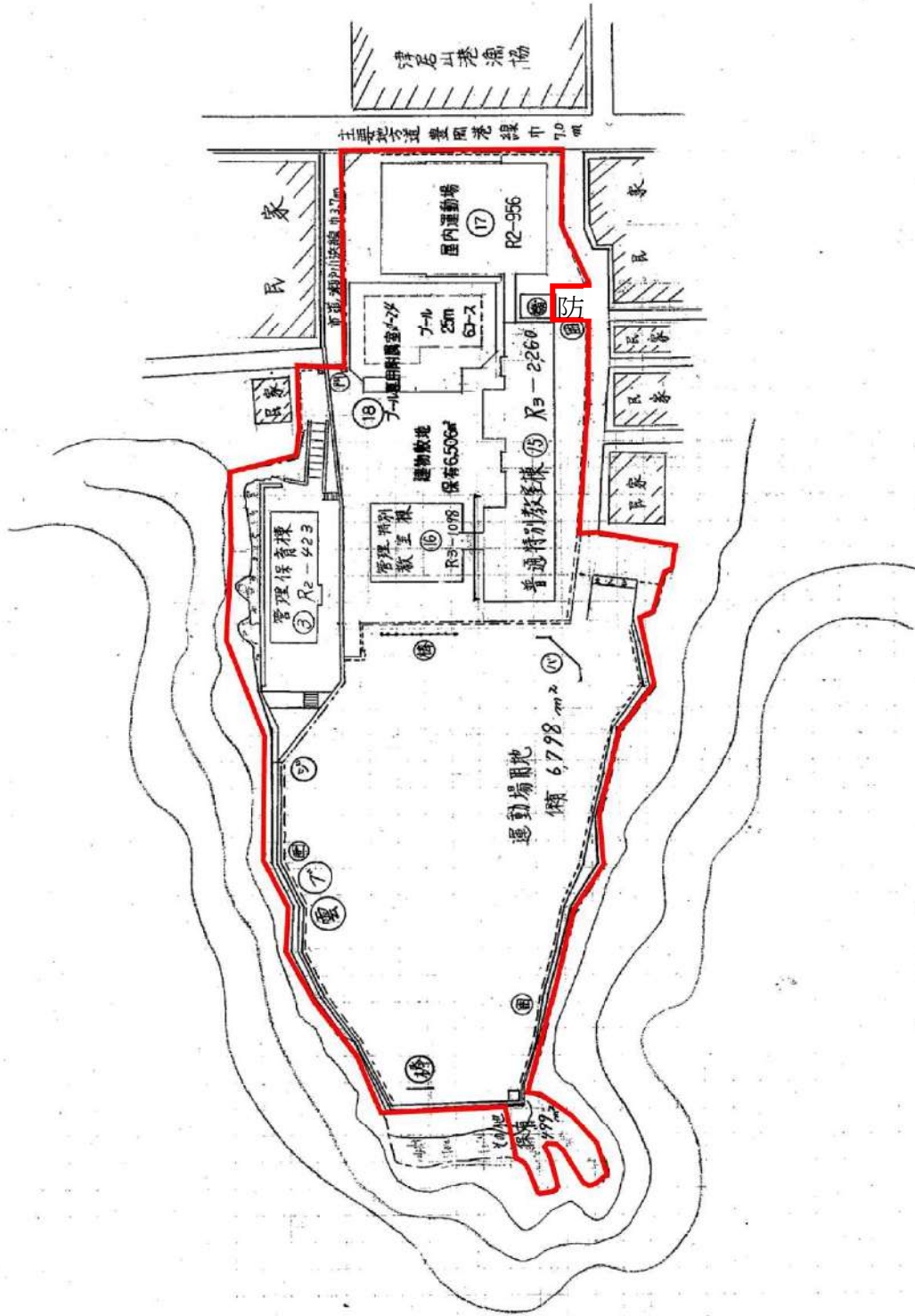
(7) 物件の注意事項【重要な説明】

- 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 2025年7月時点において、旧港西小学校は、災害時の指定緊急避難場所及び指定避難所に指定されています。また、校舎3階は津波避難場所に指定されています。
- ケ 2025年7月時点において、校舎前敷地は港小学校のスクールバス（港西地区の児童用）乗降場所として利用されています。
- コ 地元地域からは、体育館、運動場の使用希望があります。使用によって生じる経費（光熱水費等）については、負担する意思を示されています。
- サ 上記ク～コを踏まえた提案があれば、お示しください。
- シ 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 … <http://www.hazardmap.pref.hyogo.jp/>
- ※② … <https://www.city.toyooka.lg.jp/bosai/1019913/bosaimap/index.html>
- ス 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」、又は「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/

旧港西小学校 敷地図面（実測図面より）



旧港西小学校 敷地図面（施設台帳より）



方位

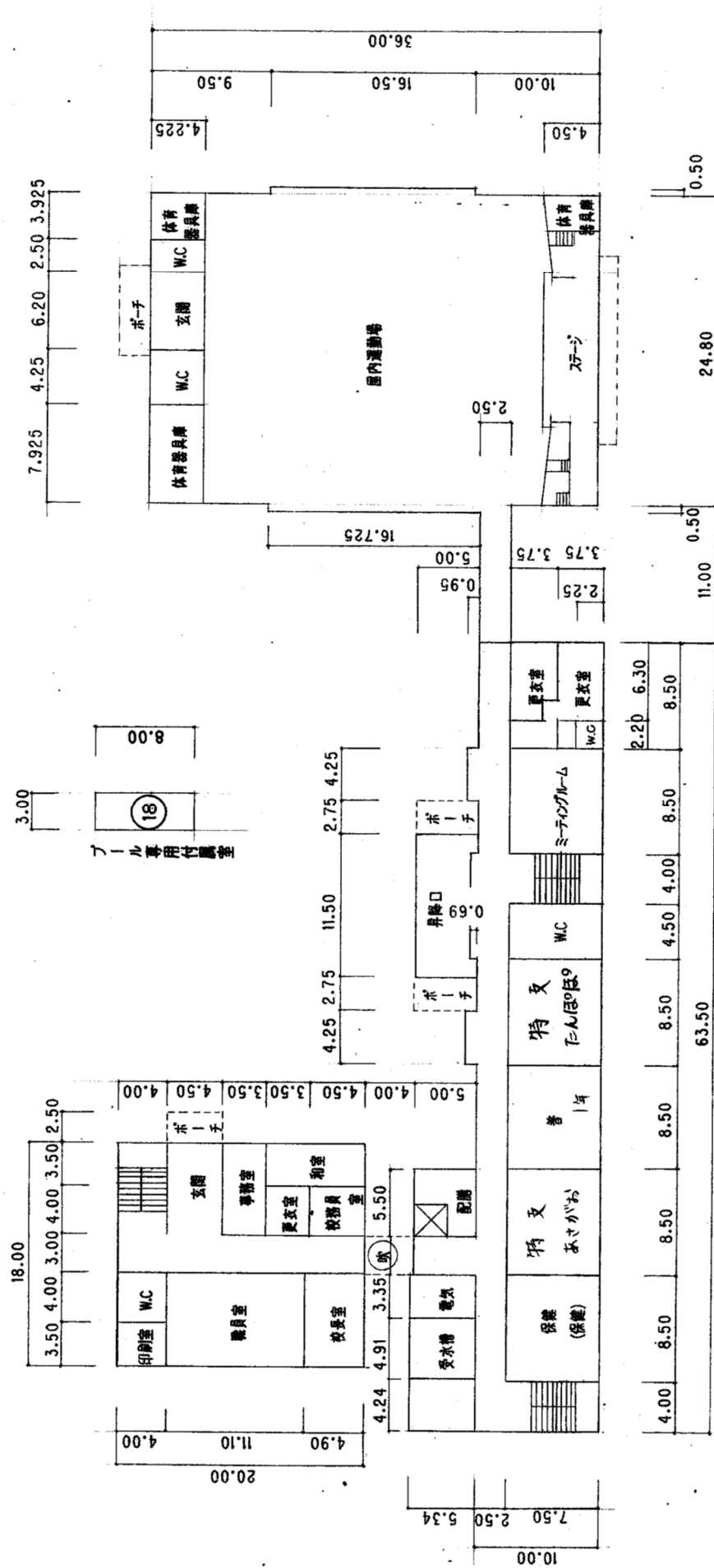


(北に矢印を付す)

- | 凡例 | 建物 |
|-----------|----------|
| ① 朱 | 未とりこなし建物 |
| ② 危 | 危険建物 |
| ③ 借 | 借用建物 |
| ④ 中 | 一時使用建物 |
| 建築物以外の工化物 | |
| ⑤ 棒 | 鉄棒 |
| ⑥ バ | バツネット |
| ⑦ 動 | 動物小屋 |
| ⑧ 固 | 固障 |
| ⑨ 固 | 正門通門 |
| ⑩ 重 | 重梯 |
| ⑪ プ | プランコ |
| ⑫ の | のぼり棒 |
| ⑬ ジ | ジシグロム |

管理特別教室棟・普通特別教室棟 1 階

16



17

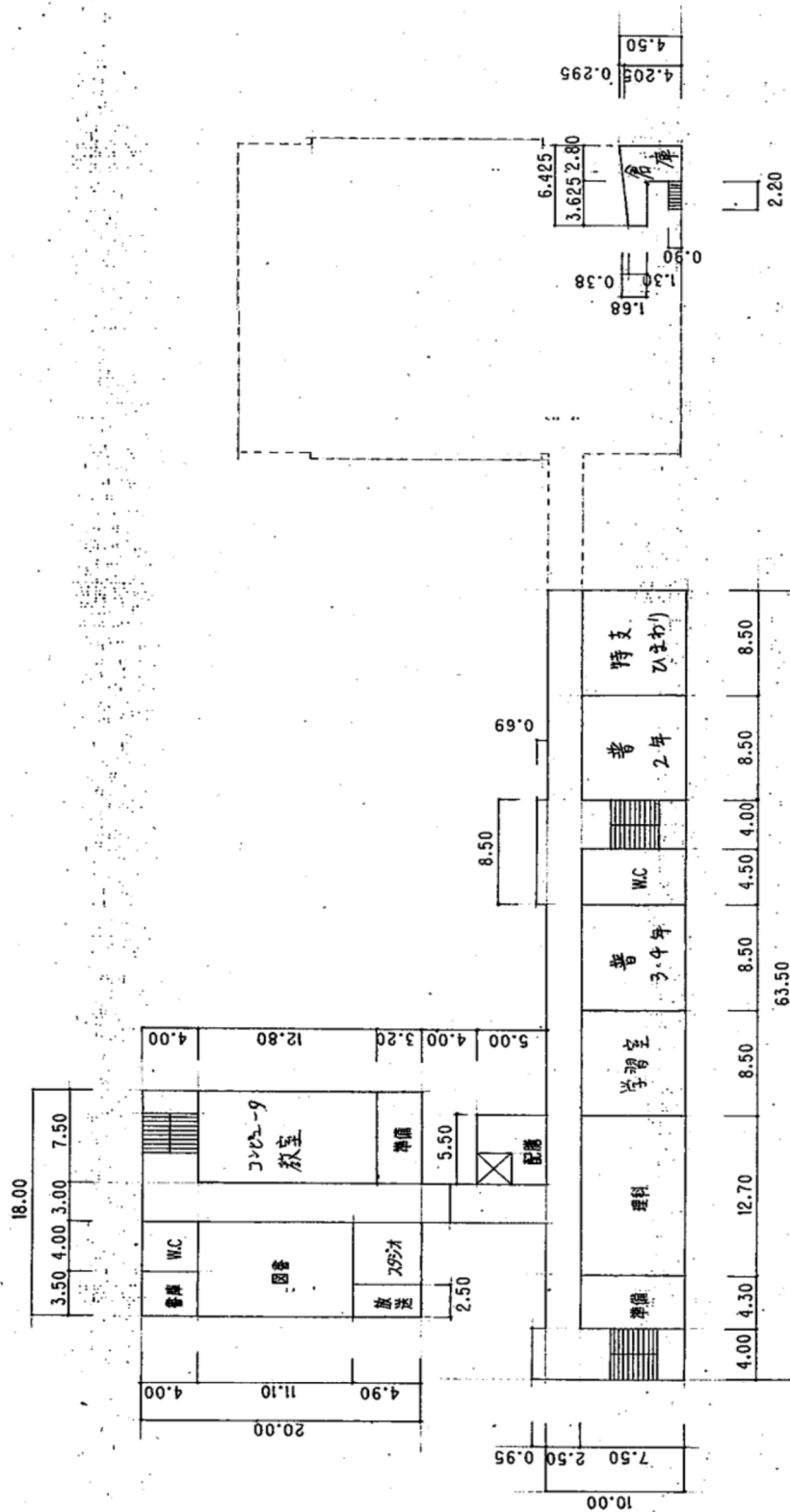
階

15

1

管理特別教室棟・普通特別教室棟 2階

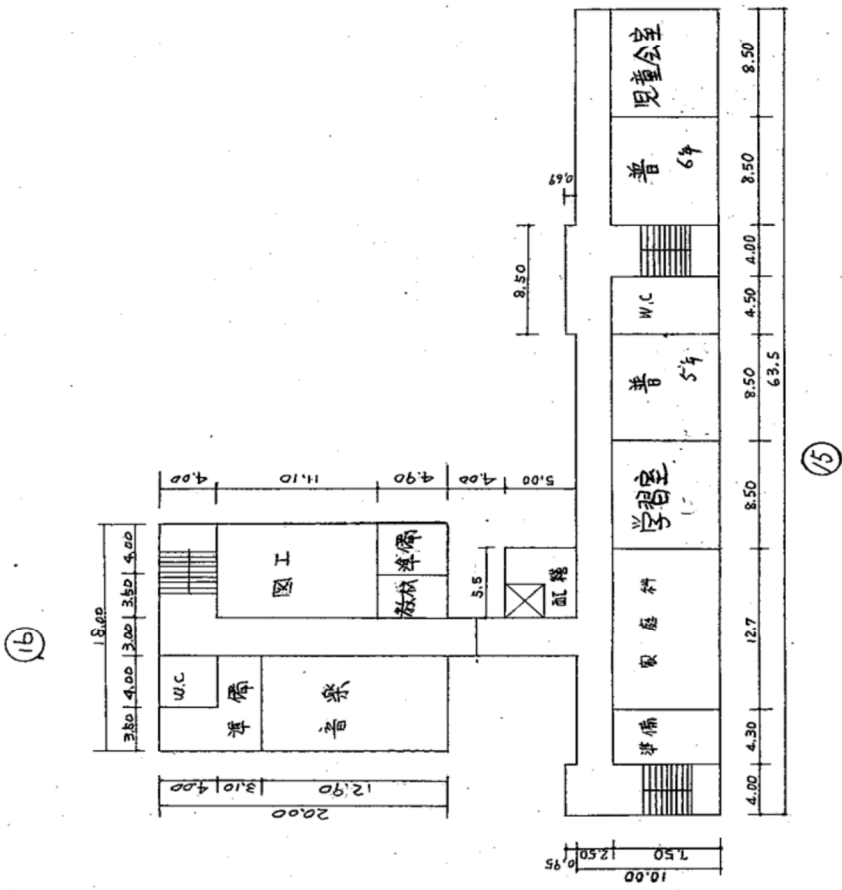
16



15

17

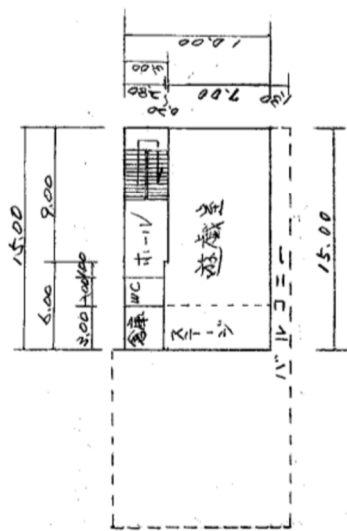
管理特別教室棟・普通特別教室棟 3階



3 階

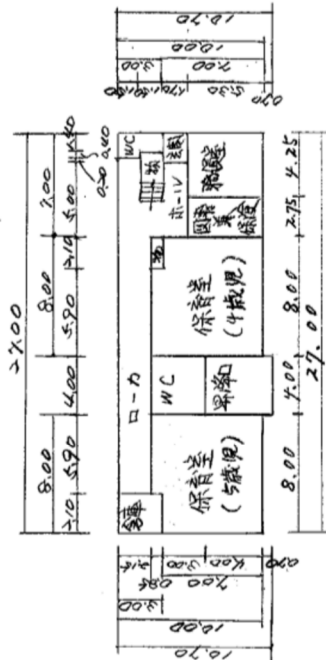
陳 頌

幼稚園棟



2階

③



1階

③

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行われていないこと。
- (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又は同条第 6 号に定める暴力団員その他反社会的団体及び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及び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及び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、産業廃棄物及び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）	2025年7月9日（水）
2	現地見学会の開催	7月10日（木）～8月7日（木）
3	質問書の受付期間	7月10日（木）～8月21日（木）
4	質問に対する回答	質問書受付後、1週間以内
5	応募申込書の受付期間	2025年9月1日（月）～9月16日（火）
6	応募資格確認（結果通知）	9月24日（水）
7	企画提案書の提出期間	9月29日（月）～10月14日（火）
8	審査（プレゼンテーション）	10月21日（火）

9	審査結果通知（契約候補者の決定）	2025年10月24日（金）
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) 旧港西小学校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 7月9日（水）から10月14日（火）まで

ウ 所管課

豊岡市役所 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。

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 7月10日（木）から8月7日（木）まで（閉庁日を除く）

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 旧港西小学校（豊岡市瀬戸57番地）

現地集合、現地解散とします。

ウ 参加方法 旧港西小学校現地見学会参加申込書（様式5）を7月31日（木）午後5時までに、電子メールにより提出してください。

（提出先 : shisan@city.toyooka.lg.jp）

(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、旧港西小学校質問書（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 7月10日(木)から8月21日(木)午後5時まで(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。
「旧港西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、本事業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) 旧港西小学校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、法人・商業登記簿謄本、若しくは登記事項証明書(履歴事項全部証明書)
※3ヵ月以内に発行されたもの
- (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
※納税証明書は3ヵ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
・豊岡市税の調査に関する同意書(様式4)
・「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
・豊岡市税の調査に関する同意書(様式4)
- 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
・豊岡市税の調査に関する同意書(様式4)
・「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 提出部数 各1部

ウ 受付期間及び受付時間

9月1日(月)から9月16日(火)まで(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)

エ 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)

オ 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

T E L : (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

全応募者に対し、参加資格の審査結果を9月24日(水)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、9月30日(火)午後5時(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、10月6日(月)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 10月14日(火)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 旧港西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 9月29日(月)から10月14日(火)まで(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)

- (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 旧港西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 旧港西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、企画提案書一式の PDF 等の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）

(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。

(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

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。

(ク) 建物利活用計画平面図

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、受け付けません。

6 プレゼンテーションの実施

(1) 選定委員会

旧港西小学校に係る「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 10月21日(火)

※ 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、10月16日(木)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、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 また、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」、「買受希望価格」、「借受希望価格」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 ただし、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 なお、審査を行う提案の中に、買受希望と借受希望、双方の提案があった場合、買受希望提案を一定程度優遇するものとします。

そのため、買受希望提案と借受希望提案の評価点を比較する際は、買受希望提案はイによる平均評価点に15点を加算した比較評価点により、借受希望提案の平均評価点と比較し、順位を決定するものとします。

キ 最終審査結果

最終審査結果は、すべての応募者(ただし、共同事業者による応募の場合はその代

表者)に10月24日(金)まで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るか。 エ 周辺交通対策に十分配慮されているか。	20
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。	25
5 買受希望価格・借受希望価格	ア 基準売却価格又は基準貸付価格を基本とするが、基準価格を上回る額又は下回る額を提案することも可能とします。 イ 希望価格の評価は、提案のうち最高提案価格か基準価格のいずれか高い価格を15点とし、それより低い価格提案者の得点は、それぞれ15点×その者の価格÷最高提案価格か基準価格のいずれか高い価格(小数点第2位四捨五入)とします。	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

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ます。

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

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 ヶ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」という。）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。

また、賃貸借契約についても、基準貸付価格を下回る場合は仮契約を締結し、議会議決を得たうえで本契約を締結することとなります。

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 ヶ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迫完の請求、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、それらの事業者との調整は、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) 業務上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

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