

公募型プロポーザルによる

市有財産の利活用に係る事業者募集要領

淡路風車^{かぜ}の丘
新陶芸館
旧青少年育成センター

令和3年11月

兵庫県 三田市

公募型プロポーザルによる市有財産の利活用に係る事業者募集要領(以下「本募集要領」という。)と次に掲げる別添資料をあわせて「本募集要領等」という。

【別添資料】

- 資料1 物件調書(土地、建物ほか)
- 資料2 動産リスト(備品類等)
- 資料3 審査項目及び審査基準
- 資料4 売買契約書(案)及び賃貸借契約書(案)
- 資料5 様式集

(前提条件)

本公募の対象物件である「淡路風車の丘」及び「新陶芸館」は現在公の施設として稼働中ですが、三田市議会定例会に上程する各施設の廃止に係る条例(案)(以下「同条例案」という。)の議案が可決された場合、今後の売却等に係る手続き等を速やかに開始できるようにするため、募集手続きを行うものです。そのため、同条例案が否決された場合には、募集手続きが途中であっても、処分を延期または中止することがあります。

また、最低売買価格が2,000万円以上の財産処分については、三田市議会定例会に上程する財産処分に係る議案が可決された場合に、本契約を締結します。

目 次

第1 募集の趣旨	．．． 1
第2 事業の内容及び対象物件の概要	．．． 1
第3 利活用の条件	．．． 5
第4 応募者の参加資格要件等	．．． 10
第5 応募の手続き	．．． 12
第6 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定	．．． 18
第7 契約締結に関する事項	．．． 20
第8 留意事項（応募・問合せ先ほか）	．．． 22

第1 募集の趣旨

三田市では、これからの人口減少・少子高齢化を踏まえ、持続可能なまちづくりを進めるため、今後の公共施設等に係る基本的な考え方及び個別施設の方向性を取りまとめた「三田市公共施設マネジメント推進に向けた基本方針」を平成30年12月に策定しています。

その中で、廃止等として定めた公共施設については、これまでからの役割を踏まえると重要な地域資源となることから、地域の活性化や地域雇用の創出に寄与することを目的として市有財産利活用の提案募集を行います。

なお、提案募集の際には、施設それぞれのこれまでの活用の目的及び経緯やその立地特性などを踏まえ、市が求めるコンセプトに沿った活用内容において施設を整備・運営する事業者を公募型プロポーザルにより募集します。

これは、民間事業者のノウハウや創意工夫を活かした提案を広く募り、市有財産利活用を希望する事業者からの提案を総合的に評価して選定することで、魅力ある新たな利活用を目指すものです。

第2 事業の内容及び対象物件の概要

1 事業の内容

本事業では、公募型プロポーザルにより選定された事業者を優先交渉権者として、土地及び建物の売買契約を締結します。ただし、一部施設（対象物件B）においては、市民利用に供するための機能継続に係る市の条件に合致する利活用を求めることから賃貸借による利活用提案も可とします。

下記「2 対象物件の概要」に示す対象物件ごとに利活用に係る提案募集を行うこととし、土地及び建物等については現状有姿のままでの引渡しであり、市が提案を求めるコンセプト（用途・機能）に沿った事業を実施することとします。

提案の受付は、1物件ごととしますが、複数物件において提案することを妨げるものではありません。

2 対象物件の概要

次の3物件について、利活用提案を募集します

○ 施設の状況、コンセプト、図面等の詳細については、資料1、2を参照ください。

資料1 物件調書 : **A**淡路風車の丘/ **B**新陶芸館/ **C**旧青少年育成センター

資料2 動産リスト: **A**淡路風車の丘/ **B**新陶芸館

A 淡路風車の丘【売却】

市が提案を求める コンセプト(用途・機能)		本市が推進する「地場産レストラン構想」の一群を担う 施設としての利活用
土地	所在地	三田市中内神 915-7
	面積	3,530.27m ² (実測)
	土地利用規制	市街化調整区域、景観計画区域
建物	建築年月	平成11年(1999年)
	構造・規模	鉄筋コンクリート造 2階建て
	建築面積	289.91m ²
	延べ面積	273.91m ²
価格	最低売買価格	54,020,000円 (建物に掛かる消費税及び地方消費税別)
	(内訳)	建物: 21,082,000円、土地: 32,938,000円
※売買契約の金額は、上記の最低売買価格以上で、事業者が提案した金額とします。		
その他	淡路風車の丘施設の 廃止に係る手続き	令和3年度中に、三田市議会定例会へ「公の施設の廃止」に係る議案を上程します。議案が可決された場合、一定の周知期間を経て廃止する予定です。
	公の施設廃止時期	令和4年3月末を予定
	財産処分に係る手 続き	優先交渉権者と仮契約を締結後、三田市議会定例会へ「財産処分」に係る議案を上程します。議案が可決された場合に、正式に契約が成立することとなります。



淡路風車の丘

B 新陶芸館【売却／賃貸借】

市が提案を求める コンセプト(用途・機能)		現在の機能を利活用し、陶芸教室など市民も親しめる 陶芸活動の場の継続
土地	所在地	三田市四ツ辻 720-2
	面積	2,340.25 m ² (実測)
	土地利用規制	市街化調整区域、景観計画区域
建物	建築年月	平成6年(1994年)
	構造・規模	鉄筋コンクリート造 2階建て
	建築面積	422.60 m ²
	延べ面積	601.60 m ²
価格	最低売買価格	44,081,000 円 (建物に掛かる消費税及び地方消費税別)
	(内訳)	建物：26,770,000 円、土地：17,311,000 円
	最低賃貸借価格	年間 2,437,200 円 (月額 203,100 円)
	※貸付期間	10年 期間満了後も継続して貸付を希望する場合、市と協議し 合意した場合は、再契約も可能とします
※売買契約若しくは賃貸借契約の金額は、上記の最低売買価格若しくは最低賃貸借 価格以上で、事業者が提案した金額とします。		
その他	新陶芸館施設の廃 止に係る手続き	優先交渉権者が決定し、その後の協議により利活用の見 込みが立った場合は、三田市議会定例会へ「公の施設の 廃止」に係る議案を上程します。議案が可決された場 合、一定の周知期間を経て廃止する予定です。
	公の施設廃止時期	上記、公の施設の廃止条例が可決後、概ね3ヶ月後
	財産処分に係る手 続き	【売却】公の施設の廃止後、優先交渉権者と仮契約を締結 し、三田市議会定例会へ「財産処分」に係る議案を上 程します。議案が可決された場合に、正式に契約が成 立することとなります。 【賃貸借】公の施設の廃止後、優先交渉権者と賃貸借契約 を締結します。



新陶芸館

C 旧青少年育成センター【売却】

市が提案を求める コンセプト(用途・機能)		三田駅周辺の立地を活かし、中心市街地の活性化に 資する利活用
土 地	所在地	三田市相生町 17 番 20 号 (三田市相生町 4209 番 1)
	面積	793.55 m ² (予定) 現在境界確定中
	土地利用規制	市街化区域 (商業地域)、景観計画区域
建 物	建築年月	昭和 27 年 (1952 年)
	構造・規模	鉄筋コンクリート造 2 階建て
	建築面積	254.12 m ²
	延べ面積	504.11 m ²
価 格	最低売買価格	79,697,000 円
	(内訳)	建物には価値なしとして更地価格から取り壊し経費等を控除している ※売買契約の金額は、上記の最低売買価格以上で、事業者が提案した金額とします。
そ の 他	現在の状況	現在、施設は閉館している
	附属施設	敷地内に車庫 (鉄骨造・平屋・約 40 m ²) が併設
	境界確定	現在、境界確定を進めており、令和 3 年 12 月末頃には 境界が確定している見込み
	財産処分に係る手 続き	優先交渉権者と仮契約を締結後、三田市議会定例会へ 「財産処分」に係る議案を上程します。議案が可決され た場合に、正式に契約が成立することとなります。



旧青少年育成センター

第3 利活用の条件

1 利活用の基本的な考え方

(1) 利活用の基本方針

- 対象物件が市及び地域において一定の役割を担ってきたことから、それぞれに定める「提案を求めるコンセプト（用途・機能）」を実現できる事業とします。
- 具体的な計画を伴った実現可能なものであり、公益を害する恐れのある用途ではないものとします。
- 現状有姿での売却によることを基本としますが、対象物件[B]（新陶芸館）については賃貸借による提案を認めます。
- 利活用にあたっては、各種法令に適合するものとします。

(2) 地域との連携

- 施設の利活用にあたっては、周辺集落の良好な住環境が維持できる利用形態とした提案としてください。また、地域との連携に積極的に取り組み、地域防災に協力するとともに、新たな雇用が見込まれる場合は、地元雇用に配慮してください。

2 対象物件

(1) 土地及び建物等

- 土地及び建物並びに工作物、立木及び埋設物など、敷地内にあるすべてのものを現状有姿のまま引き渡すものとし、賃貸借の場合（対象物件[B]（新陶芸館）のみ）は、建物の利用目的に必要な範囲で土地を利用することができます。

(2) 既存備品

- 既存備品（テーブル、いす、ベンチ等）については、事業者が無償で譲渡します。なお、当該備品が不要である場合は市との協議のうえ、事業者が処分することとし、その処分に係る費用は事業者の負担とします。

3 建物用途の変更

- 市街化調整区域に位置している、対象物件[A]（淡路風車の丘）、対象物件[B]（新陶芸館）については、提案事業の履行にあたって都市計画法（昭和43年法律第100号）第43条の規定による許可（以下「用途変更許可」という。）が必要となります（事業者の自己用としての許可）。当該許可申請手続き及びこれに要する費用負担については、事業者の責任において行うこととします。なお、契約締結日から起算して1年以内に用途変更許可が得られない場合、本物件にかかる売買（又は賃貸借）契約は失効します。
- 建物用途の変更にあたっては建築基準法（昭和25年法律第201号）第87条の規定による用途変更の確認が必要となる場合があります。

<市街化調整区域における遊休地の活用>

市街化調整区域においては、原則として増改築は認められておらず、用途変更するには都市計画法による許可が必要となります。許可に際しては、兵庫県開発審査会に付議する必要があります。

開発審査会への付議にあたっては、市街化調整区域における特例の許可であるため、明確な許可基準がありませんが、次の事項を意識したうえで事業提案を行ってください。

- 地域創生に資すること
- 周辺環境への悪影響を及ぼす恐れがないこと
- 原則、道路・下水道等の新たな公共施設整備が不要であること
- 遊休化された既存建築物を利用することを前提としたなかで、増改築は用途変更に伴い必要と認められる範囲に留めること
- 従前と比べて著しい人や車の集中を生じないこと

4 契約上の条件

(1) 賃貸等の禁止

- 事業者は、対象物件を第三者に賃貸し、又は対象物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはいけません。ただし、提案事業の履行による場合又はやむを得ない事由により市の書面による承認を得た場合はこの限りではありません。
- 事業者は、市の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は対象物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、(1)(2)及び(3)に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければいけません。
- 事業者は、対象物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して(2)及び(3)の定め反する使用をさせてはいけません。

(2) 公序良俗に反する使用の禁止

- 事業者は、対象物件を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その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはいけません。

(3) 風俗営業等の禁止

- 事業者は、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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用してはいけません。

(4) 所有権移転の禁止【売買物件に限る】

- 事業者は、対象物件の売買契約締結日から起算して10年以内に対象物件を第三者に所有権の移転や使用及び収益を目的とした権利の設定をしてはいけません。ただし、やむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。

(5) 用途等の制限

- 上記(1)から(4)のほか、事業者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければいけません。
 - ア 市街化調整区域に位置する対象物件[A]（淡路風車の丘）及び[B]（新陶芸館）に関しては、対象物件の契約締結日から起算して1年以内に提案事業の用途への用途変更許可を取得しなければいけません。
 - イ 対象物件[C]（旧青少年育成センター）に関しては、対象物件の契約締結日から起算して1年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着手しなければいけません。（工事を要する計画の場合のみ）
 - ウ 対象物件の契約締結日から起算して2年以内に提案事業の用途に使用しなければいけません。
 - エ 提案事業以外の用途に変更してはいけません。なお、提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議のうえ、承認を得なければいけません。
 - オ 事業実施に著しい支障が生じた場合は、市へ書面により協議しなければいけません。

(6) 実地調査

- 上記(1)から(5)の履行状況の確認について、市が実地調査、所要の報告又は資料の提出を求めた場合は、それに対し事業者は協力しなければいけません。

(7) 契約不適合責任

- 事業者は、対象物件の売買（又は賃貸借）契約締結後、対象物件（備品等を含む。）に種類、品質、数量、隠れた構造物及びその他契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、本契約の解除、又は価格の減免請求、若しくは損害賠償の請求をすることはできません。
- 土壌汚染、アスベスト、ポリ塩化ビフェニル（PCB）含有物等に関しては、資料1（物件調書）に示した状況であり、対象物件の売買（又は賃貸借）契約締結後、対象物件にこれらの存在等が判明した場合についても、本契約の解除、又は価格の減免請求、若しくは損害賠償の請求をすることはできません。事業者自らの責任・費用負担により適正に処理をしてください。
- 応募にあたり事前の調査を希望される場合は、稼働中の施設においてはその稼働（開館）に影響しない範囲において、事前に三田市の承認を得たうえで、事業者の費用負担により調査を実施していただくことは可能です。

(8) 買戻特約【売買物件に限る】

- 市は対象物件の適正な利用を担保するため、対象物件の売買契約締結日から起算して10年間の買戻特約の登記を行います。
- 対象物件の売買契約締結日から起算して10年以内に、事業者が上記(1)から(5)について違反した場合は、市は対象物件を買い戻すことができます。この場合において、事業者が支払った売買代金は、事業者が原状回復の義務を履行した後、利子を付さないで返金します。
- また、買戻しによって、事業者に損害が生じても、事業者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

(9) 維持管理・修繕の取り扱い【賃貸借物件に限る】

- 事業者は各種関係法令に基づき適切に対象物件を維持管理・保全するものとし、その運営及び使用にかかる施設機能を維持するために必要な維持管理・修繕等については、事業者が負担するものとします。

(10) 契約の解除

- 次の項目に該当する場合は、市はこの契約を解除することができます。この場合において、事業者に損害が生じても、事業者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。
 - ア 事業者が契約に定める義務に反した場合
 - イ 賃貸借契約においては、法令の改正、天災およびその他市又は事業者の責に帰すことのできない事由により、対象物件が使用できなくなった場合

5 対象物件の増改築等における遵守事項

- 建築物の新築及び増改築等を行う場合、建築基準法第6条の規定による確認申請、都市計画法第43条の規定による用途変更許可が必要となる場合があります。したがって、増改築等にあたっては、書面により市の承認を得るとともに、事前に関係行政機関と十分協議のうえ、その手法及び重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等について、関係法令等を遵守すること。
- 建築物の新築及び増改築や外観の変更等を行う場合は、景観法(平成16年法律第110号)に基づく三田市山並み・田園景観計画及び屋外広告物法(昭和24年法律第189号)に基づく兵庫県屋外広告物条例(平成4年兵庫県条例第22号)に定められた行為制限等を遵守することはもちろんのこと、周辺地域の良好な景観形成に十分配慮したものとすること。
- 周辺住民等に対し、できる限り早い時期に、住民説明やチラシの配布等により建築物の増改築工事等に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。

- 建築物の新築工事等を業者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

第4 応募者の参加資格要件等

1 応募者の構成等

- 本事業の応募者は、「第3 利活用の条件」に則った適正な利活用を行うために必要な企画力、資本金等の経営能力を備えた単独の法人（以下「応募法人」という。）又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- グループで応募する場合は、応募グループを構成する法人（以下「構成員」という。）の中から、グループを代表する代表構成員を定めるものとします。代表構成員が、責任をもって事業提案を行ってください。
- 応募法人又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。事業提案書の提出以降、構成員の追加及び変更は原則として認めません。

2 参加資格要件

- 応募法人又は応募グループの代表構成員は、次の参加資格要件を全て満たすものとします。応募グループの場合、代表構成員以外の構成員は参加資格要件の(1)から(8)までを全て満たすものとします。
 - (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
 - (2) 三田市指名停止措置要領に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
 - (3) 次の法律の規定による申立て又は通告がなされていない者であること。
 - ア 破産法（平成16年法律第75号）第18条若しくは第19条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件にかかる同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）第132条又は第133条の規定による破産申立て。
 - イ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続開始の申立て。
 - ウ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成12年3月31日以前に、同法附則第3条の規定によりなお従前の例によることとされる和議事件にかかる同法施行による廃止前の和議法（大正11年法律第72号）第12条第1項の規定による和議開始の申立て。
 - (4) 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号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと。

- (5) 三田市暴力団排除条例（平成24年三田市条例第9号）に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団関係者でないこと。
- (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）第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属又は関与していないこと。
- (7) 応募者の構成員及びその構成員と資本面若しくは人事面において関連がある者（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号）第3条の規定による子会社を含む）は、他の応募者の構成員として参加していないこと。
- (8) 直近3事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納がないこと。
- (9) 三田市において建築基準法及び都市計画法に違反する行為がないこと。

3 参加資格確認基準日

- 上記の参加資格要件等の確認基準日は、事業提案書提出日とします。
- 事業提案書提出日から契約締結までの期間に、「2 参加資格要件」を満たさない状況になった場合は、失格とします。ただし、応募グループにおいて代表構成員以外の構成員が参加資格要件を満たさなくなった場合で、市が指定する期間内に参加資格要件を満たす代替の構成員を選定し、市の承諾を受けた場合には、この限りではありません。

第5 応募の手続き

1 募集等のスケジュール

○ 募集のスケジュールは以下のとおりです。

	項目	予定時期
1	本募集要領等の公表	令和3年11月16日(火)
2	現地説明会の開催	令和3年11月29日(月) ※施設ごとに説明会の時間が異なります
3	建築関係図書等の閲覧	令和3年11月19日(金)から12月3日(金)まで
4	質問の受付期間	令和3年11月16日(火)から12月10日(金)まで
5	質問に対する回答	令和3年12月20日(月)
6	応募書類の受付期間	令和3年12月21日(火)から令和4年2月21日(月)まで
7	審査(プレゼンテーション等)	令和4年3月上旬(予定)
8	選定結果通知・公表	令和4年3月中旬(予定)
9	提案内容の協議・仮契約	令和4年4月末頃(予定)
10	契約の締結	令和4年6月頃(予定) (財産処分に関する議会の議決を経て)
11	対象物件の引き渡し	契約の締結から6カ月程度(予定) (市と協議)
12	施設のオープン	契約の締結から24カ月以内(予定) (市と協議)

※ 選定結果通知・公表以降の日程については、あくまで目安であり、各施設に応じて変動することになります。

(1) 現地説明会の開催

○ 以下のとおり、各物件の現地説明会を開催します。(1時間半程度を予定)

A 淡路風車の丘	日時	令和3年11月29日(月) 10:00 から 11:30 まで
	住所	三田市中内神915-7
B 新陶芸館	日時	令和3年11月29日(月) 13:00 から 14:30 まで
	住所	三田市四ツ辻720-2
C 旧青少年育成センター	日時	令和3年11月29日(月) 15:30 から 17:00 まで
	住所	三田市相生町17番20号

○ 現地説明会への参加に関する留意事項は以下のとおりです。

ア 1社につき3名以内の参加とします。

イ 現地説明会に参加される場合は、現地説明会参加申込書(様式A)(PDF)により、令和3年11月25日(木)12:00までに担当窓口へ電子メールで申し込んでください。

ウ 募集要領等の資料は、各自ご持参ください。

エ 現地説明会への参加は応募の必須条件ではありませんが、応募を予定されている事業者は可能な限り参加してください。

(2) 質問の受付及び回答

応募者は、質問事項がある場合は、次のとおり質問書を提出するものとします。

○ 提出書類：質問書(様式B)(PDF)

○ 提出方法：電子メール

○ 提出期間：11月16日(火)から12月10日(金)12:00まで

○ 回答方法：市公式ホームページに質問及び回答を、12月20日(月)に掲載

○ 留意事項：受け付けた質問とその回答についての留意事項は以下のとおりです。

ア 質問した応募者の企画提案のノウハウ等や権利、若しくは競争上の地位その他の正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、質問及びその回答を公表します。

イ 公表する内容は質問とその回答のみとします。

ウ 回答の公表をもって、本募集要領等の補完、追加又は修正とします。

エ 意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。

(3) 建築関係図書等の閲覧

対象物件に関する下記の建築関係図書等の閲覧ができます。なお、本公募以外への図書等の使用は禁止します。

○ 申込方法：必ず閲覧を希望する日の前々日(※閉庁日は除く)の12:00までに、建築関係図書等の閲覧申込書(様式C)(PDF)により、希望日時を添えて担当窓口へ電子メールで申し込んでください。

日程調整後、市より電子メールにて日時をご連絡します。

- 閲覧期間：令和3年11月19日(金)から12月3日(金)まで
- 閲覧場所：三田市役所本庁舎内の会議室等（三田市三輪2丁目1番1号）
- 閲覧方法：市が指定する閲覧日時、場所で閲覧してください。
閲覧図書の持ち出しは不可としますが、図書等を汚損、破損しない方法であれば、転写、写真撮影などは可能とします。
- 閲覧図書：現在市が保有している各施設の建築関係図書は以下のとおりです。

A 淡路風車の丘	i 竣工図（建築・電気・機械）H11年度 ii 施工図（建築・電気・機械）H11年度
B 新陶芸館	i 竣工図（建築・電気・機械）H6年度 ii 竣工図（付帯工事）H6年度 iii 施工図 H6年度
C 旧青少年育成センター	i 設計図（改修工事）H6年度

(4) 審査（プレゼンテーション等）

優先交渉権者及び次点交渉権者を選定するために、事業者による提案内容によるプレゼンテーションを行います。なお、プレゼンテーション時にパソコンを使用される場合は、事業者にて用意してください。（市において、スクリーン、プロジェクター（HDMI接続）、HDMIケーブルは用意します。）

- 日時：令和4年3月上旬（予定）
詳細については、後日、各事業者にご連絡します。
- 場所：三田市役所本庁舎（予定） 三田市三輪2丁目1番1号
- 備考：プレゼンテーションにあたっての留意事項は以下のとおりです。
 - ア 会場の都合上、1事業者につき5名以内の参加とします。
 - イ プレゼンテーションは、「2 応募書類の提出等（1）応募書類」を使用して行うものとし、追加の補足説明資料等の配布及び投影はできません。
 - ウ 持ち時間はプレゼンテーション（20分程度）と、質疑応答（20分程度）を含め、40分程度とします。

2 応募書類の提出等

(1) 応募書類

応募書類は以下のとおりです。

書類No. 1, 2, 7は3部（正1部 副2部（副は複写可））、書類No. 3, 4, 5, 6は10部提出してください。また、全ての応募書類の電子データ（PDFファイル）を記録したCD-RまたはDVD-R1枚を提出してください。

NO.	応募書類	内 容	様式
1	応募申込書		様式1号
2	構成員調書	(グループで応募する場合)	様式2号
3	構成員一覧届出書	(グループで応募する場合)	様式3号
4	応募者概要・事業経歴書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 応募者の概要 ・ 応募者の主な事業内容 ・ 過去の事業実績 	様式4号
5	事業計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案事業の基本的な考え方 ・ 提案事業の内容 ・ 事業遂行体制 ・ 提案事業の実現性 ・ 地域との連携 ・ まちづくりへの貢献 ・ 施設の建築計画(新築・増改築・改修) ・ 施設の管理運営計画 ・ 事業スケジュール 	様式5号
6	資金計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業費概要 ・ 初期投資に伴う資金調達計画 ・ 価格の提案額 	様式6号
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業収支計画(10年) 	参考様式
7	各種証明書類	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法人登記事項証明書 ・ 印鑑登録証明書 ・ 納税証明書 	—
		<ul style="list-style-type: none"> ・ 直近3期分の決算書類 	(様式自由)

(2) 提出方法

提出日及び提出時間について、令和3年12月21日(火)から令和4年2月21日(月)までに、郵送又は持参により提出してください。なお、持参される場合は、事前に市に電話連絡のうえ、土曜日、日曜日、祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までに持参するものとします。

(3) 留意事項

- 応募書類提出期間終了後は、応募者の都合による応募書類の差替え及び再提出をすることはできません。ただし、市が必要と認めた場合は、提出書類の差替え及び再提出をすることができます。
- なお、提出時に応募書類の内容等について説明及び修正を求められることがあるので、各提出書類について内容を説明できる者が持参するものとします。また、提出書類以外で市が必要と判断した場合は追加資料等の提出を求められることがあります。

3 失格事項

- 次の要件に該当した場合は、応募を無効とします。
 - ア 提出書類に虚偽の記載があった場合
 - イ 募集要領に違反又は著しく逸脱した場合
 - ウ 提出期間内に提出書類等が提出されなかった場合
 - エ 選定の手続きにおいて不正な行為があったと市が認めた場合
 - オ 応募資格を満たしていないことが判明した場合
 - カ 応募者による業務遂行が困難であると判断される事実が判明した場合
 - キ その他不正行為があった場合

4 その他応募に係る留意事項

(1) 費用の負担

- 応募者は、次の費用が発生する場合は、自らの負担により行うものとします。
 - ア 応募に必要な費用
 - イ 契約及び履行に関して必要となる費用
 - ウ 不動産登記に要する登録免許税等の費用
 - エ 対象物件の定着物その他引き渡し時に存する一切の動産の撤去・廃棄等の費用
 - オ 対象物件の引き渡し時における不具合個所の改修に関する費用
 - カ 事業実施のために必要となる施設整備費用
 - キ 施設を運営する期間を通じ、施設の運営及び維持管理並びに必要となる修繕費用
 - ク 引渡し日以降の対象物件に関する公租公課を含む一切の費用

(2) 資料等の取扱い

- 市が配布及び公表する資料並びに閲覧した建築関係図書等は、このたびの公募への応募に関する目的以外で使用することは禁じます。

(3) 提出書類の取扱い

- 応募者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。また、応募者名やその提案内容の一部について、市公式ホームページ等で公表することがあります。

(4) 著作権

- 事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。ただし、事業提案書について、応募者の選定、公表、住民説明、その他市が必要と認めるときには、市はこれを無償で使用できるものとします。
- なお、事業提案書の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和45年法律第48号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責めは、応募者に帰するものとします。

(5) 特許権等

- 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用したことに起因する責めは、応募者に帰するものとします。

(6) 機密事項の遵守

- 応募者は、提案内容や市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守するものとし、市の事前の承諾なく、これらの内容を公表してはいけません。

(7) プロポーザルの延期又は中止

- 天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、既に公表若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルを延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募者は、本プロポーザルに要した費用を市に請求することはできません。

(8) 応募書類に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとします。

5 応募の辞退

応募登録申込書の提出以降に、本事業への応募を辞退する場合は、次のとおり辞退届を提出してください。

(1) 提出書類：辞退届（様式D）

(2) 提出方法：持参又は郵送

- 持参の場合は、土曜日、日曜日、祝日を除く午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで。事前に、市に電話連絡のうえ、提出日及び提出時間について調整してください。
- 郵送の場合は、書留等の郵便局が配達した事実の証明が可能な方法で送付してください。

第6 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

1 応募書類の確認

- 市は、提出された応募書類について、参加資格要件及び本募集要領に示す条件等が充足しているか否かを確認し、否の場合は失格とし、応募者（応募グループの場合は代表構成員）に通知します。
- これらの要件等を満たしている応募書類を対象に選定等を行います。プレゼンテーション及びヒアリングの実施日時等については、応募者（応募グループの場合は代表構成員及び運営事業者）に通知します。

2 選定方法

- 市が設置する対象物件毎の、市有財産の利活用に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の審査及び評価の結果を踏まえて、市が事業者を決定します。
- 選定委員会での審査は、応募者の応募書類及びプレゼンテーションにて行い、提案内容を精査のうえ、審査基準に基づいた評価点を算定します。なお、選定委員会での会議は非公開とし、審査内容・結果に対する質問及び異議等については一切応じません。

(1) 審査基準について

- 事業提案を審査する基準は、「資料3 審査項目及び審査基準」（以下、「審査表」という。）のとおりとし、評価点は100点満点とします。

(2) 最低基準点について

- 提案価格が最低売買価格（最低賃貸借価格）に満たない場合は、失格とします。
- 審査表①～④の評価点のうち6割を最低基準点とし、各選定委員の評価点（合計）の平均が、最低基準点以上と採点した提案を選定対象とします。

(3) 選定方法

ア 選定対象が2者以上の場合

- 選定委員の評価結果に基づき、各委員の評価点の合計が最も高い応募者を最優秀提案者とし、次に点数が高い応募者を優秀提案者とします。
- なお、各委員の評価点の最も高い応募者が複数の場合は、それらの応募者のうち、第1位と評価した選定委員が多い応募者を最優秀提案者とし、次に第1位と評価した選定委員が多い応募者を優秀提案者とします。
- また、最優秀提案者の次に点数が高い応募者が複数の場合は、それらの応募者のうち、第1位と評価した選定委員が多い応募者を優秀提案者とします。

イ 選定対象が1者のみの場合

- 選定対象となった応募者を最優秀提案者とします。

ウ 提案をした全ての応募者が「(2) 最低基準点」に満たなかった場合

- 最高得点者に対してヒアリングを行い、応募書類の内容について修正が可能であれば、修正していただいたうえで、最低基準点を上回る評価が得られた場合は、当該応募者を最優秀提案者とします。
- ただし、修正しても最低基準点を上回る評価を得られない場合は、最優秀提案者とせず、最優秀提案者はなしとします。

(4) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

- 最優秀提案者を優先交渉権者とし、優秀提案者を次点交渉権者として選定します。

3 審査結果の通知と公表

- 審査結果については、事業者が決定後、すべての応募者に書面で通知します。また、市公式ホームページにも掲載します。

第7 契約締結に関する事項

1 契約の締結

- (1) 市は優先交渉権者との間で協議を行い、合意後、契約を締結します。なお、優先交渉権者が特段の事由もなく令和4年6月30日（木）までに契約を締結できない場合は、次点交渉権者と契約の交渉及び締結の手続きを行うものとし、
 - 現在市民の利用に供している施設については、その廃止後に契約を締結します。
 - 議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年三田市条例第12号）第3条の規定による当該施設の処分に関する議会の議決（以下「処分議決」という。）を必要とする場合は、仮契約とし、財産処分に係る議決を得られた場合に本契約とします。
 - 市議会において、財産処分に係る議決が否決された場合は、仮契約は失効します。
- (2) 別添の契約書（案）は標準的な契約条項を示していますので、必要に応じて契約条項を調整することがあります。
- (3) 今回の事業者募集の手続きにおいては、宅地建物取引業法（昭和27年法律第17号）に規定する重要事項説明等の書面は交付しませんので、「第3 利活用の条件」に示す事項ほか、本募集要領等の記載内容に留意してください。

2 保証金

- (1) 売買契約締結時には、契約保証金として売却代金の100分の10に相当する額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）以上の額を納入していただきます。
 - 契約保証金は、売却代金の一部に充当することができます。
 - 契約保証金には利子は付けません。
 - 売却代金の支払いが行われず契約が解除された場合、契約保証金は返還しません。
- (2) 賃貸借契約締結時には、本契約から生じる債務の担保として、月額賃料の12カ月相当分を、保証金として無利子で市に預け入れていただきます。なお、保証金は契約終了後、債務相殺のうえ返還します。

3 売買物件の引渡し及び所有権移転登記【売買物件に限る】

- (1) 売買物件の所有権は、売買代金が完納されたとき、かつ、市街化調整区域内の物件にあっては事業者が用途変更許可を取得したときに、公募面積により移転するものとし、売買代金については、売買契約締結後に、市が発行する納入通知書の発行日の翌日から起算して30日以内に全額をお支払いしていただきます。

- (2) 売買物件は、所有権が移転したときに、現状有姿のまま引渡しとなります。
- (3) 所有権移転の不動産登記は、市が登記の囑託を行います。
- (4) 土地の所有権移転登記に要する登録免許税は、事業者の負担とします。登録免許税が非課税となる場合は、事業者が自己の負担により非課税証明書を取得し、市に提出してください。
- (5) 建物を解体せずに活用する場合には、売買代金が完納されたときに、建物の登記を行います。登記に掛かる費用は事業者の負担となります。

4 賃貸借物件の引渡し【賃貸借物件に限る】

- 賃貸借物件は、貸付期間の初日に現状有姿のまま引渡しとなります。

5 対象物件の原状回復及び返還

- 事業者が契約に定める義務に違反し、契約の解除があった場合には、事業者は原状に戻して市に返還するものとします。ただし、市との協議のうえ承認を得た場合はこの限りではありません。
- 賃貸借期間が満了した場合も、前項と同様とします。なお、賃貸借物件の返還において事業者は、建物の買い取り及び造作の買い取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

第8 留意事項（応募・問合せ先ほか）

1 留意事項

- (1) 対象物件の運営に関する法人市県民税、法人税、固定資産税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認してください。これらの税金は、すべて事業者の負担となります。
- (2) 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは、事業者の責任において行ってください。
- (3) 事業の実施にあたっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、事業者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たるものとします。
- (4) 提案事業の着手にあたって、開発要件等の審査が必要な場合がありますので事業者の責任のもと事前に十分な確認をしてください。
- (5) 事業の実施にあたっては、事業者が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、事業者が賠償責任を負うことになるため、事業者は、既存施設の使用等に係るリスクに対応して適切な範囲で保険に加入することを検討ください。

2 応募・問い合わせ先

三田市役所 経営管理部 財務室 公共施設マネジメント推進課（担当：木戸、迫田）

〒669-1595 三田市三輪 2-1-1（本庁舎 3階）

TEL:079-559-5113（直通）FAX:079-559-1254

E-mail: shisetsu_manage@city.sanda.lg.jp