

旧高田幼稚園跡地利活用事業公募型プロポーザル募集要項

1 目的

上郡町では、閉園した旧高田幼稚園跡地の有効な活用を図るため、町内で地域の振興と発展に寄与する事業を展開する法人格を有する企業又は団体等（以下「事業者」という。）に売却し、民間事業者等のノウハウと自由な発想の提案により、施設を有効に活用して地域の活性化を図ることを目的とした事業者募集を実施します。

2 対象施設の概要

(1) 土地・建物の概要

名称	旧高田幼稚園		
所在地	赤穂郡上郡町中野708-1 他		
閉園年月日	令和3年9月1日		
敷地面積	6,064㎡		
主な施設	教室棟	遊戯室	管理棟
建築年月	昭和53年12月	昭和56年2月	昭和56年2月
延べ床面積	483㎡	240㎡	82㎡
構造	鉄骨造	鉄骨造	鉄骨造
階数	1階	1階	1階
最低売却価格	31,660,000円		

(2) 物件に係る土地利用規制等

都市計画区域	市街化調整区域
建ぺい率・容積率	60%・200%
その他	平成24年度耐震補強改修工事施工済

(3) その他

(ア) 現在の土地利用規制等は上記(2)のとおりであり、利用にあたって必要な手続は、事業者により行う必要があります。

(イ) 現在、施設の一部を地域団体が使用していますが、売却の場合は明渡す条件により契約を交わしています。

3 対象施設の使用条件

(1) 対象施設の土地・建物を一体として買い取ることとします。

(2) 事業者は、事業実施までに所有権を第三者へ譲渡又は移転することを禁止します。ただし、提案書に記載した使用方法に反しない範囲において、真にやむを得ない事由があるものとして、事前に町の承諾を受けた場合は、この限りではありません。

4 事業実施の条件

本事業の提案・実施にあたっては、次に掲げる事項を遵守及び配慮すること。

- (1) 対象施設での事業実施に際して適用される関係法令、条例等を遵守すること。特に用途変更による建築基準法や都市計画法、消防法等への対応については、企画提案時から整理しておくこと。
- (2) 事業者は、優先交渉事業者の決定後、原則として1年以内に提案事業に着手し、2年を経過するまでに提案した事業用途の利用に供すること。また、契約締結日から10年間は、提案した事業計画に基づく用途に供すること。なお、やむを得ない事情により、事業着手が1年を超える場合や、提案した事業計画の趣旨を逸脱しない範囲で内容を変更する場合は、事前に町の承諾を得ること。
- (3) 事業内容については、関係法令等の範囲内で公序良俗に反しないこととし、本要項の「1 目的」等を踏まえ、地域の活性化や振興、町の発展に寄与する自由な利活用内容とします。
- (4) 対象施設を次の用途に使用することを禁止します。
 - (ア) 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の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途に供すること。
 - (イ) 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、その他これらに類するものの用途に供すること。
- (5) 現状有姿で引き渡すことから、内外装や設備の改修等にかかる費用、及び利活用目的による関係法令に対応した設備改修等の費用は、すべて事業者の負担とします。
- (6) 跡地施設に存在する建物、工作物、立木、備品等の改造、除却、撤去及び廃棄等に要する一切の費用は、事業者の負担とします。
- (7) 施設敷地内に、建築確認を経ずに設置された4棟の屋外物置や、公共施設用通信設備などが存在しますが、撤去等に要する費用は事業者の負担とします。
- (8) 土地に係る土壌汚染調査、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去等に係る費用は、事業者の負担となります。
- (9) 建物へのアスベスト（石綿）の使用状況等については、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（石綿）の使用の有無については不明ですが、発見されても町は責任を負いません。建物の改修・改築等を行う際にアスベストの飛散防止等の措置が必要となり、費用が割高になる可能性があります。その費用は事業者の負担となります。

5 応募資格要件

(1) 応募資格

企画提案をすることができる者は、次の要件を満たす事業者で、単独の事業者又は複数の事業者によって構成された共同事業体（以下「共同事業体」という。）とします。

- (ア) 本店又は支店、営業所等を上郡町内に有する事業者であること。
- (イ) 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事業者であること。
- (ウ) 会社更生法（平成14年法律第154号）又は会社更生法（昭和27年法律第172号）に基

づく更生手続開始の申立てがなされていないこと（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）、及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）。

(エ) 上郡町暴力団排除条例（平成24年条例第15号）第2条各号に基づく暴力団及び暴力団員並びに暴力団密接関係でないこと。

(オ) 公租公課を滞納していないこと。

(カ) 公序良俗に反する利用を行う者でないこと。

(2) 共同提案について

共同事業体で提案する場合は、代表となる事業者を定めて提案すること。なお、共同事業体の構成員となった場合には、別に単独で提案することや別の事業者と共同提案することはできません。また、すべての構成員は、(1)の(ア)から(カ)について満たすものとし、企画提案等について、連帯して責任を負うものとします。

6 実施スケジュール

(1) 入札公告	令和6年5月1日（水）
(2) 実施要項等の配布	令和6年5月1日（水）から6月7日（金）まで
(3) 現地見学	令和6年5月1日（水）から5月10日（金）まで
(4) 質問書の受付	令和6年5月10日（金）17時必着
(5) 質問回答の公表	令和6年5月15日（水）
(6) 応募申込書提出期限	令和6年5月24日（金）17時必着
(7) 応募資格審査結果通知	令和6年5月29日（水）
(8) 企画提案書等提出期限	令和6年6月7日（金）17時必着
(9) プレゼンテーション審査	令和6年6月中旬（予定）
(10) 結果通知	令和6年6月下旬（予定）

7 実施要項等の配布

(1) 交付期間 令和6年5月1日（水）から6月7日（金）まで

(2) 交付場所 上郡町ホームページ（<https://www.town.kamigori.hyogo.jp/>）よりダウンロードすること。

8 現地見学について

(1) 見学日時 令和6年5月1日（水）から5月10日（金）の平日9時から17時まで。

(2) 申込方法 令和6年5月9日（木）までに電話にて予約すること。

※ 現状有姿での引き渡しとなりますので、現地で老朽化の度合いや周辺環境を必ず確認し、承知した上で応募してください。なお、上記日程以外で対象施設の内部に立ち入ることはできません。また、現地で確認されない場合でも応募はできますが、現状を承知したものとします。

9 質問及び回答

プロポーザル募集に関する質問は、次の方法で提出すること。ただし、評価基準、審査

の詳細に関する質問は受け付けません。

- (1) 受付期間 令和6年5月1日（水）から5月10日（金） 17時まで
- (2) 提出方法 【様式1】を事務局のメールアドレスまで送付し、送信後に電話で受信を確認すること。
- (3) 回答方法 令和6年5月15日（水）までに本町ホームページで随時回答します。

10 応募申込書の提出

プロポーザルに応募する者は、以下により書類を提出すること。

(1) 提出書類

(ア) 応募申込書【様式2】

(イ) 事業者概要調書【様式3】

【添付書類】

- ・法人登記履歴事項全部証明書（3ヶ月以内のもの）
- ・印鑑登録証明書（3ヶ月以内のもの）
- ・定款
- ・法人の経営状況を説明する書類（貸借対照表・損益計算書等（直近3ヶ年））
- ・法人の案内書又はこれらに相当する書類（会社パンフレット等）
- ・納税を証明する書類（納税証明書等（3ヶ月以内のもの））

上郡町税務課発行の完納証明書（町税全税目）

所轄の税務署発行の「納税証明書その3の3」

- (2) 提出期限 令和6年5月24日（金） 17時まで
- (3) 提出方法 事務局まで持参又は郵送（書留又は簡易書留）すること。
※ 期限を過ぎて到着したものは受け付けません。
- (4) 資格審査 提出書類に基づき審査します。審査結果は、令和6年5月29日（水）17時までに電子メールで通知します。なお、応募者が多数あり、事業者の選定に著しい支障が生じると認められる場合は、委員会による事前審査を行い、事業者を選定する場合があります。

11 企画提案書等の提出

(1) 提出書類

(ア) 企画提案書【様式4】

(イ) 企画提案内容資料（任意様式） ※下記内容について提案すること。

① 提案の趣旨

利活用に係る基本理念・方針、コンセプトなど

② 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など

③ 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）など

④ 事業の収支計画書及び資金調達計画書（3年間）

⑤ 企画提案に際して考慮した事柄
町への貢献的提案、地域住民との交流や連携、周辺環境への配慮などで、具体的に考えているものを記載してください。

⑥ 業務経歴書

事業者の過去3年間の業績や事業内容、事業実績等

⑦ 土地利活用計画図面

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。

⑧ 建物利活用平面図

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。

(ウ) 希望額調書【様式5】 ※最低売却価格以上の金額を記入してください。

(2) 提出部数 正本1部 副本15部（コピー可）

(3) 提出期限 令和6年6月7日（金）17時まで

(4) 提出方法 事務局まで持参又は郵送（書留又は簡易書留）すること。

※ 期限を過ぎて到着したものは受け付けません。

(5) 留意事項

(ア) 用紙は原則A4版左綴じとするが、A3版も可とする。ただし、その場合は中折りすること。なお、提出後の書類の変更や差し替え、再提出、撤回は認めません。

(イ) 提案内容は文章で簡潔に記載し、図画や写真等を使用して分かりやすさに配慮すること。

(ウ) 文章部分は、原則として10.5ポイント以上の文字で記載すること（図画等は除く）とし、読みやすさに配慮すること。

(エ) 任意の様式による目次を添付すること。

12 辞退届の提出

応募申込後にプロポーザルを辞退する者は、以下により書類を提出してください。

(1) 提出書類 辞退届【様式6】

(2) 提出方法 事務局まで持参又は郵送（書留又は簡易書留）

13 プレゼンテーションの実施

(1) 実施日 令和6年6月中旬（予定） ※ 詳細は別途通知します。

(2) 実施場所 上郡町役場

(3) 参加人数 1事業者3名まで

(4) 実施内容 1事業者30分程度を予定

（企画提案書の説明：20分程度、質疑応答：10分程度を予定）

(5) 留意事項

(ア) プレゼンテーションの順番は、本プロポーザル事務に従事しない本庁職員がくじを引いて決定します。

(イ) プロジェクター等の機器の使用は認めますが、自社で準備、設置すること。

14 審査方法及び評価基準

- (1) 本提案の審査については、町が設置する「上郡町公共施設マネジメント検討委員会」が行い、総合的観点から審査します。
- (2) 参加提案者が1者の場合でも審査は実施します。
- (3) 事業者から提出された関係書類及びヒアリング結果に基づいて委員会において審査・採点し、その評価点の合計点数が最も高い者を優先交渉事業者として決定します。
- (4) 総合点数が一定基準を満たさなかった場合は不採用となります。また、契約交渉が不調のときは、次点の者と順次協議を行い決定するものとします。
- (5) 結果については、審査の終了後、すべての提案事業者に対し書面で通知します。
- (6) 点数配分、審議内容、結果についての質問、異議申し立てはできないものとします。

15 審査項目

提案事項	項目
利活用に係る基本理念・方針	・基本理念、利用方針が本事業の目的に即した内容で、地域活性化に資する内容か。
利活用事業概要及び利活用計画	・事業内容、運営規模、施設利用計画は妥当か。 ・運営形態、人員配置、雇用方針は妥当か。 ・町への貢献的提案の内容は効果的か。 ・地域との交流や連携に取り組む意欲はあるか。 ・周辺環境の安心・安全等に配慮した点はあるか。
事業計画	・実現可能なスケジュールか。 ・事業を長期的に継続して行うことができる資金計画か。
財務評価	・経営状態は健全か。
買取希望額	・買取希望額
事業者評価	・事業者概要とこれまでの業績、事業内容 ・プレゼンテーションの内容、ヒアリングへの対応は適切か。

16 失格事項

- (1) 事業者が応募資格要件を満たさなくなった場合は、失格とする。
- (2) 提案書の作成にあたり、第三者の著作権を侵害する提案をしたときは、失格とする。
- (3) 提出書類に不備、虚偽の記載があった場合は失格とする。
- (4) 審査の公平性に影響を与える行為があったと町が判断した場合は、失格とする。

17 契約事項等

- (1) 優先交渉事業者の選定をもって企画提案内容の全てを承認するものではありません。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内容の追加・変更又は削除を行うことがあります。
- (2) 当町との売買契約は、関係法令、条例等の対応が完了、もしくは完了する見込みとならなければ締結しません。希望する事業計画を十分に整理し、優先交渉事業者の決定後、ただちに建築基準法、都市計画法、消防法等の法令及び県・町の条例等による手続

きを開始し、1年以内に完了するようにしてください。なお、詳細は所管行政庁にお問い合わせください。

- (3) 契約にあたっては、まず仮契約を締結し、議会議決を経た上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します。
- (4) 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、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）を町に納付していただきます。
- (5) 契約に必要な費用（収入印紙等）は事業者の負担となります。
- (6) 契約した対象物件の所有権は、売買代金全額の納付が確認でき次第、移転登記を行いますが、登記に要する費用（登録免許税等）は事業者の負担となります。なお、建物は未登記ですので、事業者が表題登記を行ってください。
- (7) 事業の実施にあたっては、提案した内容を遵守すること。
- (8) 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。
- (9) 売買契約締結後、物件に隠れた瑕疵があることを発見しても売買代金の減免又は損害賠償の請求若しくはこの契約を解除することはできません。
- (10) 事業者は、契約締結までに地域住民を対象とした事業内容等の説明会を実施して真摯に対応すること。また、運営にあたっては、地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成や周辺環境に配慮すること。

18 その他の事項

- (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) 提出書類は、返却しません。また、本件の審査以外には使用しません。
- (3) 本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合には、上郡町情報公開条例（平成11年上郡町条例第11号）に基づき、提出書類を公開することがあります。
- (4) 応募申込書【様式2】の提出をもって、応募者は本実施要項の記載内容に同意したものとします。

19 事務局（問い合わせ及び提出先）

〒678-1292 兵庫県赤穂郡上郡町大持 278 番地
上郡町役場 財政管理課 管財係
電話：0791-52-1118（直通） FAX：0791-52-5172
電子メール：zaisei@town.kamigori.lg.jp