

平成 30 年 11 月 29 日現在

旧高須東小学校跡地活用事業公募型プロポーザル  
参加事業者募集要項

平成 30 年 11 月

西宮市

【事務局】西宮市政策局 施設マネジメント部 資産活用課

〒662-8567 西宮市六湛寺町 10 番 3 号

T E L : 0798-35-3433

電子メール : shisankatsuyo@nishi.or.jp

## 目次

<b>1 はじめに</b> .....	1
(1) 公募の趣旨 .....	1
(2) 募集要項の位置づけ .....	1
(3) 事業者に期待すること .....	1
<b>2 事業の概要</b> .....	2
(1) 事業名称 .....	2
(2) 事業方式 .....	2
(3) 貸付事業用地の概要 .....	2
(4) 最低貸付価格 .....	3
(5) 選定方法 .....	3
(6) 主なスケジュール .....	3
<b>3 応募者の条件と留意事項</b> .....	4
(1) 応募者の条件 .....	4
(2) 応募に当たっての留意事項 .....	5
<b>4 募集の手順等</b> .....	8
(1) 募集要項の公表 .....	8
(2) 資料の貸与 .....	8
(3) 質問書の受付 .....	8
(4) 質問書への回答 .....	8
(5) 応募登録申請 .....	9
(6) 応募図書の受付 .....	9
(7) プレゼンテーション及びヒアリングの実施 .....	10
(8) 優先交渉権者の決定 .....	10
(9) 辞退届の提出 .....	11
(10) 基本協定の締結 .....	11
(11) 地元説明会の開催 .....	11
(12) 事業計画書の提出 .....	11
(13) 土地一時使用賃貸借契約の締結 .....	11
(14) 賃貸借契約合意書の締結 .....	12
(15) 事業用定期借地権設定契約の締結 .....	12

<b>5 応募図書</b> .....	1 3
(1) 応募申込書兼誓約書 .....	1 3
(2) 共同応募申込書兼誓約書 .....	1 3
(3) 応募者に関する資料 .....	1 3
(4) 計画概要書 .....	1 3
(5) 跡地活用計画書 .....	1 4
<b>6 応募図書の審査</b> .....	1 5
(1) 審査体制 .....	1 5
(2) 審査方法 .....	1 5
(3) 審査項目と配点 .....	1 5
(4) 採点基準 .....	1 6
(5) 不適格事項 .....	1 6

## 1 はじめに

### (1) 公募の趣旨

西宮市（以下「本市」という）では、旧高須東小学校跡地（以下「跡地」という）について、将来的な武庫川団地内の公共施設の再編や団地全体の再整備を見据え、それまでの間、民間事業者への有償貸付により跡地の暫定利用を図ることとしています。

これまで本市では、平成 29 年 3 月に「旧高須東小学校跡地に係る『官民連携によるサウンディング型市場調査』」を実施し、参加事業者から得られた意見等も参考に、旧校舎等の既存建物は解体したうえで跡地の利活用を図ることとしました。

また、本年 4 月には、民間事業者が参画・提案しやすい環境を整えるため、募集要項の骨子を事前に公表し、これをもとに事業提案型の公募に向けた対話を 6 月から 7 月にかけて実施しました。（対話結果の概要は 9 月に公表済み）

こうした方針に基づく跡地の利活用を推進するため、このたび、公募型プロポーザル方式による事業者選定を実施するものです。

### (2) 募集要項の位置づけ

この募集要項は、跡地活用事業を実施する事業者の選定にあたり、必要な事項を定めたものです。

跡地活用事業への提案参加を希望される事業者におかれては、募集要項の内容を十分踏まえ、公募に必要な書類を提出してください。

### (3) 事業者に期待すること

跡地の活用条件として具体的な用途は定めませんが、事業の一環として、地域のまちづくり・賑わい創出に寄与する計画の提案を期待します。

なお、提案は都市計画法や建築基準法、その他関係法令・条例等を遵守したうえで行ってください。

## 2 事業の概要

### (1) 事業名称

旧高須東小学校跡地活用事業（以下「本事業」という）

### (2) 事業方式

借地借家法(平成3年法律第90号)第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定。  
借地権の存続期間は20年以上25年以内で事業者が希望する期間としますが、本市との協議により期間延長も可とします、ただし、当初の約定期間と延長期間を合計した期間は30年未満（法定存続期間の範囲内）とします。

### (3) 貸付事業用地の概要

項目	概要
所在地（地番）	西宮市高須町1丁目1番6の一部
貸付事業用地の面積	12,117.71㎡（図上求積による） ※貸付事業用地の一部だけの貸付は行いません
都市計画による 地域・地区等の概要	・用途地域：第一種中高層住居専用地域 ・建ぺい率／容積率：60％／200％ ・高度地区：第6種高度地区
建築基準法上の制限	・法第86条第1項及び法第86条の2第1項の規定に基づく一団地認定 ・法第56条の2第1項但し書きに基づく日影許可
土壌汚染の有無	事前の土壌調査は実施していません

#### <位置図>



※詳細は、別紙の貸付事業用地区域図を参照してください。

#### (4) 最低貸付価格

金2,180,000円/月

#### (5) 選定方法

本要項10ページ「(8) 優先交渉権者の決定」を参照してください。

#### (6) 主なスケジュール (新元号未定のため西暦で表示しています。以下同じ)

内容	時期 (予定を含む)
募集要項の公表	2018年11月29日(木) ※本市HPにて公表
質問書の提出期限	2018年12月14日(金) ※午後5時30分まで
質問書への回答	2018年12月26日(水)まで ※本市HPにて公開
応募登録申請受付期間 ※登録通知書随時発行	2019年1月30日(水)から 2月1日(金)まで ※いずれも午前9時から午後5時30分まで
応募函書の受付期間 ※必ず持参してください	2019年2月27日(水)から 3月1日(金)まで ※いずれも午前9時から午後5時30分まで
プレゼンテーション・ヒアリング の実施	2019年3月下旬(予定)
優先交渉権者の決定	2019年4月上旬(予定)
優先交渉権者の決定通知	2019年4月上旬(予定) ※決定通知書発送後、本市HPにて公表
基本協定の締結	優先交渉権者の決定通知書発送後、30日以内
優先交渉権者による地元説明会	基本協定締結後、事業計画書の提出まで
事業計画書の提出期限	2019年8月30日(金)
土地一時使用賃貸借契約の締結 (保証金1/2相当額納付)	2019年9月30日(月)まで
賃貸借契約合意書の締結 (保証金納付)	土地一時使用賃貸借契約締結後、18カ月以内
事業用定期借地権設定契約の締結 (公正証書作成)	賃貸借契約合意書の締結後、すみやかに

### 3 応募者の条件と留意事項

#### (1) 応募者の条件

##### <応募者の構成等>

- ・ 応募図書（本要項 13 ページ「5 応募図書」を参照）を提出する者（以下「応募者」という）は、法人に限ります。
- ・ 複数の法人が共同で応募（以下「共同応募」という）することも可能です。この場合、共同応募を構成する法人（以下「共同応募者」という）の中からあらかじめ代表者（以下「応募代表者」という）を定めてください。  
※設計業務、建設業務、維持管理業務等を請け負う法人が構成員となる必要はありません。
- ・ 応募図書提出後は共同応募者の変更及び追加は認めません。
- ・ 応募者又は共同応募者は、他の共同応募の構成員となることはできません。
- ・ 同じ法人（共同応募を含む）が複数応募することはできません。
- ・ 応募者自らが建物を所有することを目的として貸付事業用地（以下「本件土地」という）を借受けてください。
- ・ 共同応募の場合は本件土地の借地権を準共有することとなります。

##### <応募者（共同応募者を含む）の資格要件>

- ・ 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者であること。
- ・ 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、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又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。
- ・ 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及びそれらの利益となる活動を行う者でないこと。
- ・ 応募図書の提出日に公租公課を滞納していない者であること。
- ・ 西宮市指名停止基準に基づく指名停止措置を受けていない者であること。

##### <資格要件確認基準日>

前記資格要件の確認基準日は応募図書の提出日とし、確認基準日以降、土地一時使用賃貸借契約の締結日までに資格を欠く事態に至った場合には、失格とします。

## (2) 応募に当たっての留意事項

### <共通事項>

- ・本件土地を分割して借受ける（複数契約とする）ことはできません。
- ・本件土地周辺の状況をよく理解し、事業の一環として、地域住民も利用できる施設やコミュニティスペース等の配置、地域との交流、自治会活動等への参加・協力、周辺施設との調和、団地の玄関口にふさわしい景観形成のほか、周辺環境や地域防災、防犯、緑化等への配慮など、地域のまちづくり・賑わい創出に寄与する計画の提案に努めてください。
- ・応募図書の提出後は差し替え及び追加等は認めません。ただし、本市の判断により内容確認のための補足資料の提出を求められることがあります。
- ・応募図書の内容は本市の承認なく変更することはできません。
- ・応募図書の作成等に要する一切の費用は応募者の負担となります。
- ・提出された応募図書は返却しません。
- ・提出された応募図書の一部が著作物にあたる場合でも、西宮市情報公開条例（昭和61年条例第22号）の規定に基づき公開する場合があります。
- ・土地一時使用賃貸借契約の締結以降、本市職員又は本市が認めた者が本件土地に立ち入り、調査し、報告を求められることがありますので協力してください。

### <利用用途の制限>

- ・住宅、共同住宅、老人ホームその他居住の用に供する用途に利用することはできません。
- ・時間貸し駐車場（建設される建物の利用者に供する駐車場を除く）の用途及び自動車の販売を目的とする店舗その他これに類する施設の用途に利用することはできません。
- ・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業を営む用途に利用することはできません。
- ・貸金業法（昭和58年法律第32号）第3条第1項に規定する営業所又は事務所を設置する用途に利用することはできません。
- ・暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に定める暴力団又はその他の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途に利用することはできません。
- ・政治的用途、宗教的用途に利用することはできません。
- ・地域住民等の生活を著しく脅かすような活動のために利用することはできません。
- ・悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染などの近隣環境を損なうと予想される用途に利用することはできません。

## <契約に関すること>

- ・借地借家法第23条第2項に基づき、専ら事業の用に供する建物の所有を目的として20年以上25年以内（原状回復工事期間を含む。以下同じ）で、応募者が提案する期間で事業用定期借地権設定契約を締結します。事業用定期借地権設定期間満了後は更地にして返還していただきます。
- ・事業用定期借地権設定期間の満了にあたって契約の更新はありません。ただし、本市との協議により、事業用定期借地権設定期間の満了後、法定存続期間（30年）の範囲内で借地期間を延長することができます。なお、本市及び借受人は事業用定期借地権設定期間満了後の取扱いについて、同期間満了日の3年前から協議を行うこととします。
- ・本件土地は、現在本市が実施している既存建物解体工事完了後における現状有姿（あるがままのすがた）での貸し付けとします。
- ・土地一時使用賃貸借契約の締結後、本件土地に数量の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても、貸付料（最低貸付価格以上で応募者が提案した月額借受希望価格に基づく貸付料をいう。以下同じ）の返還若しくは減免又は損害賠償の請求をすることはできません。
- ・応募者が所有する建物を第三者に賃貸することは可能です。この場合は、事前に本市の承認を受けてください。なお、事業用定期借地権設定期間の満了又は契約の解除等により土地を明け渡さなければならないことを、あらかじめ建物賃借人に対して告知してください。
- ・本件土地を借り受けた後、本市の承認なく本件土地の借地権を譲渡、転貸、原状変更、用途変更等を行うことはできません。
- ・建物の増改築を行う場合は、事前に本市の承認を受けてください。
- ・貸付料は、本市が定める納付書により前月末までに納付してください。ただし、4月分の貸付料のみ4月1日から7日までの期間に納付するものとします。なお、納付に要する費用は借受人の負担とします。
- ・貸付料は、事業用定期借地権設定契約締結日の属する年度（毎年4月1日から翌年3月31日までの期間をいう。以下同じ）の4月1日を起算日として3年毎に改定します。貸付料の改定は次頁の式により算定し、その算定額（千円未満切り上げ）を翌年度の4月1日から適用します。
- ・貸付事業用地のうち北側の一部（幼稚園隣接部約700㎡）については、賃貸借契約合意書の締結日までに、応募者と協議のうえ本市において所定の手続きが整えば、隣接地の土地所有者へ貸付を行う場合があります。

$$\text{改定貸付料}^{\ast 1} = \text{現在の貸付料} \times \frac{\text{改定年度の1年前の本件土地に係る相続税路線価}^{\ast 2}}{\text{改定年度の4年前の本件土地に係る相続税路線価}^{\ast 2}}$$

※ 1) 改定貸付料は千円未満切り上げ

※ 2) 市道鳴3号線に付された相続税路線価（本件土地の過半に接する部分に係る相続税路線価）

### （計算例）改定年度が平成30年度の場合

$$2,180 \text{ (千円/月)} \times \frac{\text{(A) } 160,000 \text{ (円/㎡)}}{\text{(B) } 155,000 \text{ (円/㎡)}} \doteq 2,250,322 \text{ (円/月)} \Rightarrow 2,251 \text{ (千円/月)}$$

ここで (A) 160,000 (円/㎡) …… 平成29年分の相続税路線価

(B) 155,000 (円/㎡) …… 平成26年分の相続税路線価

### <契約の解除>

・事業用定期借地権設定契約の締結後においても、次の項目に該当する場合は契約を解除することがあります。

(ア) 本件土地を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。（地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項による場合）

(イ) 貸付料の納付を3か月以上怠ったとき。

(ウ) 応募図書とは異なる用途で土地を利用する又はそのおそれがあると本市において判断したとき。

(エ) その他契約を継続し難い重大な背信行為があったと本市が認めるとき。

※詳細は、契約書等（案）を参照してください。

### <近隣対策>

・本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合は責任をもって対応してください。

## 4 募集の手順等

### (1) 募集要項の公表

公表日：2018年11月29日（木）

### (2) 資料の貸与

申請により関係資料を貸与します。希望者は資料貸与申請書（様式1）に必要事項を記入し、次のとおり申請してください。なお、共同応募を予定される場合は応募代表者が申請してください。日程を調整のうえ電子メールにて個別に配布日時を通知します。なお、貸与資料を本プロポーザルの目的以外に使用することは認めません。

貸与資料：貸付事業用地区域図（CADデータ）、既存建物解体工事範囲図、  
認可保育所用地内ボーリング柱状図（平成30年3月）、  
市道鳴3号線交通量調査業務報告書（平成30年3月）、  
本件土地の登記事項証明書の写し、地積測量図の写し、公図の写し

申請期限：2019年1月29日（火）午後5時30分まで（必着）

申請方法：電子メール（shisankatsuyo@nishi.or.jp）にて、西宮市政策局施設マネジメント部資産活用課（以下「事務局」という）へ申請してください。また、電子メールの件名は「旧高須東小学校プロポーザル資料貸与申請書」としてください。電話やFAX、郵送、訪問等による申請には応じません。なお、資料貸与申請書を提出したときは事故防止のため事務局まで必ず電話で申請した旨の連絡をしてください。

貸与期間：応募図書の提出までの期間とし、すみやかに事務局に返却してください。

### (3) 質問書の受付

本プロポーザルに関して質問がある場合は、質問書（様式2）に内容を簡潔に記入し、次のとおり提出してください。なお、共同応募を予定される場合は応募代表者が提出してください。

提出期限：2018年12月14日（金）午後5時30分まで（必着）

提出方法：電子メール（shisankatsuyo@nishi.or.jp）にて、事務局へ提出してください。また、電子メールの件名は「旧高須東小学校プロポーザル質問書」としてください。電話やFAX、郵送、訪問等による質問には応じません。なお、質問書を提出したときは事故防止のため事務局まで必ず電話で提出した旨の連絡をしてください。

### (4) 質問書への回答

回答方法：2018年12月26日（水）まで

- ・質問及び回答を取りまとめたものを本市ホームページにて公開します。
- ・質問への回答にあたり、法人名は公表しません。

- ・本市ホームページで公開する質問書への回答内容及びその他の修正等は、本要項の追加・訂正事項として取り扱います。
- ・すべての質問に回答するとは限りません。本プロポーザル実施上必要と認められるものについてのみ回答します。

## (5) 応募登録申請

受付期間：2019年1月30日（水）から2月1日（金）まで（必着）

ただし、いずれも午前9時から午後5時30分まで

- ・登録申請受付後、随時、登録通知書を発行します。
- ・応募登録された法人のみ、応募図書を提出できることとしますので、ご注意ください。  
※応募登録の申請者がいない場合は本プロポーザルを直ちに中止し、その旨を本市ホームページにて公表します。

提出先：事務局（本庁舎4階）

- ・応募登録申請書及び提出資料を持参又は郵送により提出してください。  
FAX、電子メールでの提出は受け付けません。
- ・提出期間最終日の午後5時30分までに必着とします。  
※郵送の場合は必ず書留郵便とし、受付期間最終日の午後5時30分までに必着とします。

提出資料（各1部ずつ）

- ・応募登録申請書（様式3）
- ・応募代表者及び共同応募者の法人概要（パンフレットで可）  
※登録者名は公表しません。

応募登録申請後の変更及び辞退

- ・応募登録の申請後、応募登録申請書の内容に変更が生じた場合又は登録を辞退しようとする場合は、その旨を文書（任意様式）にて事務局まで届け出てください。  
なお、登録内容変更の申し出の期限は、応募図書の受付開始日の前日までとします。

## (6) 応募図書の受付

受付期間：2019年2月27日（水）から3月1日（金）まで（必着）

ただし、いずれも午前9時から午後5時30分まで

提出先：事務局（本庁舎4階）

- ・必ず持参により提出してください。郵送、FAX、電子メールでの提出は受け付けません。
- ・受付期間最終日の午後5時30分までに必着とします。
- ・提出する書類の内容は、本要項13ページ「5 応募図書」を参照してください。
- ・応募図書の履行は契約内容の一部となります。

## **(7) プレゼンテーション及びヒアリングの実施**

実施日時：2019年3月下旬（予定）

実施場所：西宮市役所庁舎内（予定）

- ・応募図書の内容に関して、非公開で説明を求めます。  
1 応募者あたりの説明（プレゼンテーション）時間は30分以内、ヒアリングは20分程度を予定しています。
- ・実施日時及び実施場所については決定次第、本市ホームページにて公表します。  
また、開始時間については各応募者（応募代表者）に直接連絡します。
- ・共同応募の場合は、各共同応募者から1人以上出席してください。
- ・応募者ではないコンサルタント等の出席も認めます。ただし、会場の都合により出席人数を制限する場合があります。
- ・プレゼンテーションでは、プロジェクターとパソコンを用いたプレゼンテーションを行うことができます。実施場所にはプロジェクター（EPSON 社製 EB-W12）、スクリーン及び Microsoft PowerPoint2016 をインストールしたパソコン（OS：Microsoft Windows 10）を用意します。このパソコンを使用する場合には CD-ROM にデータを保存してご持参ください。上記以外のパソコン、アプリケーションソフト又はプロジェクターを使用する場合は応募者にて持参してください。

## **(8) 優先交渉権者の決定**

決定通知日：2019年4月上旬（予定）

- ・本要項15ページ「6 応募図書の審査」に基づき、提出された応募図書の内容を審査のうえ最高点を得た応募者1者を優先交渉権者の候補として選定し、決裁手続を経て優先交渉権者を決定します。また、同様に次順位交渉権者として1者を決定します。
- ・優先交渉権者が何らかの事情で本市と契約を締結できなくなった場合は、次順位交渉権者が優先交渉権者としての地位を得ることとします。
- ・最終的な選定結果は、プレゼンテーション及びヒアリングの実施から1週間程度を目途とし、すべての応募者に書面にて通知します。共同応募の場合は応募代表者へのみ通知します。
- ・選定結果、審査講評は本市ホームページにて後日公表しますが、提案内容については優先交渉権者の提案内容のみ公表します。なお、審査内容及び選定結果に対する質疑や異議には一切応じません。

## **(9) 辞退届の提出**

提出先：事務局（本庁舎4階）

- ・応募者又は優先交渉権者、次順位交渉権者が辞退する場合は、辞退届（様式9）を提出してください。
- ・共同応募の場合は、応募代表者が代表して提出してください。

## **(10) 基本協定の締結**

優先交渉権者とは、決定通知後すみやかに基本協定を締結します。ただし、決定通知書発送後30日以内に優先交渉権者が基本協定を締結しない場合は、次順位交渉権者を交渉権者とします。

基本協定の締結にあたっては、西宮市暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年条例第67号）及び西宮市契約等に係る事務からの暴力団排除に関する要綱（平成25年）に基づき、別途、誓約書及び役員名簿を提出してください。

※基本協定の内容は、契約書等（案）を参照してください。

## **(11) 地元説明会の開催**

基本協定締結後、優先交渉権者には土地利用計画など提案内容について地元説明会を開催していただきます。

地元説明会では地域貢献等に関する事項や景観形成、周辺環境への配慮等について説明を行い、可能な範囲で地域住民の意見等を計画に反映するなど、地元の理解が得られるように努めてください。

その他、本市が地域住民等に対し説明会などを行う場合で、優先交渉権者に対し同席を求めたときはこれに参加し、必要な説明を行っていただきます。

## **(12) 事業計画書の提出**

優先交渉権者は、地元説明会を開催したうえで、2019年8月30日（金）までに提案に基づく具体的な事業内容や運営等について記載した事業計画書を提出し、本市の承認を受けてください。

## **(13) 土地一時使用賃貸借契約の締結**

事業計画書に関する本市の承認後、優先交渉権者とは土地一時使用賃貸借契約（以下「一時使用契約」という）を締結します。

- ・一時使用契約を締結することにより、優先交渉権者は借受人としての地位を得るものとします。
- ・一時使用契約締結時には保証金の1/2相当額（千円未満切り上げ）を納付してください。なお、保証金は貸付料の18カ月相当分とします。

- ・一時使用契約の期間は契約締結日から工事完成までに必要な期間として、更新を含めて18カ月を限度とします。契約期間の再更新は認めませんので注意してください。なお、一時使用契約期間中においても借受人が提案した用途に供する場合は一時使用契約を解除し、事業用定期借地権設定契約を締結することとなります。
- ・一時使用契約期間は事業用定期借地権設定契約の期間には含まないものとします。
- ・一時使用契約期間中の貸付料は借受人が提案した借受希望価格の1/2相当額(千円未満切り上げ)とします。

※一時使用契約の内容は、契約書等(案)を参照してください。

#### **(14) 賃貸借契約合意書の締結**

- ・一時使用契約期間が満了する日又は一時使用契約期間中に借受人が提案した用途に供する日までに、事業用定期借地権設定のための賃貸借契約合意書(以下「合意書」という)を締結することとします。合意書締結時には保証金を納付(うち1/2相当額は一時使用契約時の保証金を充当)してください。
- ・保証金は事業用定期借地権設定契約終了後に返還します。この場合、保証金には利子を付しません。また、貸付料を改定しても保証金の増減は行いません。

※合意書の内容は、契約書等(案)を参照してください。

#### **(15) 事業用定期借地権設定契約の締結**

- ・合意書締結後、すみやかに借地借家法第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定する契約(以下「本契約」という)を公正証書により締結します。
- ・公正証書の作成に係る印紙代等の費用、借地権の登記(抹消登記を含む)に必要な費用及びその他の契約に係る一切の費用は借受人の負担とします。
- ・借受人が本事業公募時に提出した応募図書は本契約の内容の一部となります。

※本契約の内容は、契約書等(案)を参照してください。

## 5 応募図書

応募図書の作成にあたっては、事業の一環として、地域のまちづくり・賑わい創出に寄与する計画の提案に努めてください。また、応募の際には以下の応募図書を所定の様式等により必要部数を揃えて提出してください。

### (1) 応募申込書兼誓約書（様式4） 1部

- ・共同応募の場合は、応募代表者が申し込んでください。本市からの連絡等は応募代表者にのみ行います。

### (2) 共同応募申込書兼誓約書（様式5） 1部

- ・応募者が1法人の場合は提出不要です。応募代表者を除く共同応募者ごとに1部作成してください。

### (3) 応募者に関する資料 正本1部、副本2部（副本はコピーでも可）

- ・共同応募の場合は、共同応募者のすべてについて次の資料を提出してください。
  - ① 印鑑証明書（発行後3ヵ月以内のもの）

印鑑証明書は原本のみ1部提出してください。また、共同応募の場合は共同応募者ごとに原本1部を提出してください。
  - ② 履歴事項全部証明書（発行後3ヵ月以内のもの）
  - ③ 直近3期分の計算書類等  
事業（営業）報告書、貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、会計監査人の監査報告書、  
※会社法に基づく法人でない場合は、これに準じた計算書類等  
法人税申告書（別表一、四、五（一）、五（二））の写し
  - ④ 直近1期分の納税証明書
    - (ア) 国税の納税証明書（「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書）
    - (イ) 都道府県民税及び法人市町村民税の納税証明書（「法人都道府県民税」及び「法人市町村民税」に滞納がないことの証明書）
  - ⑤ 類似事業実績書（様式6）

過去10年程度で主なものを記載してください。（2事業以内）

### (4) 計画概要書（様式7） 正本1部、副本10部（副本はコピーでも可）

- ・共同応募の場合は応募代表者が提出してください。
- ・定期借地希望期間は20年以上25年以内で記載してください。
- ・借受希望価格（月額）は最低貸付価格以上（千円単位）で記載してください。  
提出後は、金額の訂正はできません。

## (5) 跡地活用計画書 10部

### ① 土地利用計画図 (A3版横)

施設の概要・配置、動線(自動車・自転車・歩行者)、車両出入口、広場、植栽などの計画やそれぞれの面積、幅員などが分かる図面

### ② 土地利用提案 (A3版横)

#### (ア) 提案趣旨

土地活用や施設計画の基本方針、開発コンセプトなど

#### (イ) 利用用途が分かるもの

#### (ウ) 地域貢献に関する提案

地域住民も利用できる施設やコミュニティスペース等の配置、地域との交流、自治会活動等への参加・協力、周辺施設との調和など

#### (エ) 景観への配慮に関する提案

団地の玄関口(駅前)にふさわしい景観形成など

#### (オ) 周辺環境や地域防災、防犯、緑化等への配慮に関する提案

#### (カ) その他特にアピールしたい事項

### ③ 事業概要

#### (ア) 事業スキーム (A3版横)

施設を運営する法人、入居予定テナントなど事業の実施体制

#### (イ) 事業スケジュール (A3版横)

開業までの設計・各種申請・施工等の予定時期など

#### (ウ) 事業収支計画書(様式8-1から様式8-3)

事業収支計画の概要、資金調達計画、投資計画、損益計画、資金計画

### ④ 外観イメージパース (A3版横)

貸付事業用地全体の外観イメージがわかる資料

※③(ウ)事業収支計画書を除き様式は特に定めませんが、A3版横長で表紙と目次をつけて、上記①、②、③(ア)、③(イ)及び④をまとめて跡地活用計画書として1冊に綴じてください。なお、応募者を判別できるような名称、ロゴマーク等は使用しないでください。

※跡地活用計画書は契約内容の一部となります。

※跡地活用計画書に係る著作権・意匠権は各応募者に属します。また、提案した内容は本市職員が使用、複写する場合があります。

※応募者が跡地活用計画書の著作権・意匠権の権利を確保する場合には、自らの責任において手続を行ってください。

## 6 応募図書の審査

### (1) 審査体制

- ・本市職員で構成する審査委員会において応募図書について審査し、優先交渉権者及び次順位交渉権者の候補を選定します。なお、審査にあたっては応募者の事業遂行能力（経営状況の安定性や事業収支の見通し）の評価に関して、有識者（公認会計士）からの意見等を聴取します。
- ・審査委員会の会議は非公開としますが、審査結果及び講評については後日、本市ホームページにて公表します。

#### <審査委員会委員>

政策局長、政策局担当理事、政策局財政部長、総務局長、総務局管財部長、都市局長、都市局都市計画部長

### (2) 審査方法

- ・応募図書の内容についてプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、審査委員会において審査します。
- ・採点は次の審査項目と配点、採点基準に従って項目ごとに行い、その合計点を各応募者の得点とし、最高得点者を優先交渉権者の候補として、次点者を次順位交渉権者の候補として選定します。なお、応募者が1者であっても審査を行います。

### (3) 審査項目と配点

①土地利用提案に関すること	35点
・提案趣旨、利用用途、施設配置、動線計画の適切性	(10点)
・コミュニティスペース等の配置など地域貢献に関する提案内容	(15点)
・景観や周辺環境、地域防災・防犯・緑化等への配慮事項 など	(10点)
②事業概要に関すること	15点
・事業スキーム、事業スケジュールの適切性	(5点)
・資金計画、事業収支の見通し など	(10点)
③借受希望価格	50点
・借受希望価格（最低貸付価格以上に限る）	

合計 100点

#### (4) 採点基準

- ・ 審査項目①、②

配点	評価の段階				
	やや劣っている	普通	やや優れている	優れている	特に優れている
5点	1点	2点	3点	4点	5点
10点	2点	4点	6点	8点	10点
15点	3点	6点	9点	12点	15点

- ・ 審査項目③（配点50点）

$$\text{点数} = 50 \text{点} \times \frac{\text{借受希望価格}}{\text{応募者のうち最も高い借受希望価格（最高額）}}$$

※審査項目①、②については、各委員が提案内容を評価・採点し、項目ごとに全委員の合計値を委員数で除した値を得点とします。

※得点は小数点第2位以下を切り捨てて求めます。なお、同点の場合は、次の方法により順位を決定します。

(ア) 審査項目①及び②を合計した得点が高い者を上位とします。

(イ) (ア) も同点の場合、審査委員会委員の合議により優先交渉権者又は次順位交渉権者の候補を選定します。

#### (5) 不適合事項

次のいずれかに該当する場合は、優先交渉権者の選定の前後を問わず失格とします。

- ・ 提出期限や提出先等、応募図書の提出が定められた方法に適合しない場合
- ・ 審査項目①及び②の合計点が20点に満たない場合
- ・ 提出された借受希望価格が最低貸付価格未満の場合
- ・ 提出された応募図書に虚偽の記載があった場合
- ・ 提出された応募図書に重大な誤脱があった場合
- ・ 募集要項の公表から選定結果の公表までの間に、応募者が本プロポーザル手続について審査委員会委員との接触を試みた場合
- ・ その他、応募者による審査の公平性を害する行為や信義に反する行為があった場合

以 上