

旧倭文中学校跡地施設利活用事業者募集

《募集要項》

令和6年3月
南あわじ市

《目次》

1 募集の目的等	[1]
2 跡地施設の概要	[1]
3 募集に関する条件	[2]
4 跡地施設の利活用条件	[6]
5 契約に関する事項	[8]
6 参加資格要件	[8]
7 募集のスケジュール	[9]
8 現地見学について	[10]
9 資料の配布等	[10]
10 質問の受付及び回答	[10]
11 参加手続き	[11]
12 企画提案書の提出	[11]
13 企画提案に係るプレゼンテーション及びヒアリングの実施	[12]
14 優先交渉権者の選考方法等	[12]
15 地元説明会	[13]
16 最優秀提案者の選考方法等	[13]
17 失格事由	[14]
18 その他留意事項	[14]
19 事務局	[15]

1. 募集の目的等

1) 募集の目的

令和4年3月に閉校となった旧倭文中学校の校舎等の跡地施設の土地、建物及びその他付属施設（以下「跡地施設」という。）を有効に活用し、地域の振興と発展を目的とした事業を展開する者（以下「事業者」という。）を幅広く募集するため、公募型提案競争・交渉方式により「旧倭文中学校跡地施設利活用事業者募集（以下「本件募集」という。）」を実施します。

なお、当該募集については、令和6年9月以降に開催される南あわじ市議会（以下「市議会」という。）への関連議案の提案及び承認を前提としており、承認が得られない場合、本件募集については無効となります。

2) 求める企画提案

跡地施設周辺地域や南あわじ市（以下「市」という。）における定住人口増加、産業振興、地域の活性化等に資する提案を求めます。

3) 求める事業者

事業実施が可能な企画力、資金力、経営能力等を有し、本募集要項及び跡地施設にかかる関係法令等の規制をすべて承知したうえで、跡地施設の売買もしくは賃貸により、企画提案内容に基づく事業を継続して実施することのできる法人とします。

2. 跡地施設の概要

1) 施設概要

- (1) 名称 旧倭文中学校跡地
- (2) 所在地 兵庫県南あわじ市庄田547番地

土地		面積	25,025㎡
		境界	地籍調査及び登記済み
建物	校舎	延床面積	1,951㎡
	屋内運動場	延床面積	1,137㎡
	部室	延床面積	94㎡
	プール	延床面積	800㎡
	合計	延床面積	3,982㎡

※ 詳細は、別紙1「跡地施設の一覧」を参照

2) 跡地施設の利活用に関する制限等

(1) 各種指定等

指定避難所	土砂災害警戒区域	浸水想定区域	崩壊土砂流出危険区域	新耐震基準	都市計画
広域	—	—	—	対応済	非線引区域 用途指定なし

- (2) 建物におけるアスベスト含有量調査などは実施していません。また、今後市において実施する予定はありません。
- (3) 水道設備に関して計量器より敷地内及び建物内における使用の可否は不明です。
- (4) 跡地施設のうち、校舎・屋内運動場は公共下水道に接続されています。それら以外の排水処理については、関係機関と協議の上、事業者の負担により適正に処理してください。
- (5) 今回の公募手続きにおいて、宅地建物取引業法に規定する重要事項説明書等の書面は作成・交付しません。
- (6) 跡地施設は、土壌汚染対策法などに基づく土壌汚染状況調査は実施していません。また、今後市において実施する予定はありません。
- (7) 跡地施設については、地盤沈下等の確認のための土地の物理的性状調査はしていません。また、今後市において実施する予定はありません。
- (8) 建物の使用については、公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続き完了後となります。なお、当該手続きは事業者決定後6ヶ月程度かかります。

3. 募集に関する条件

1) 売買契約の場合

(1) 跡地施設の売買価格

33,000,000円以上 77,000,000円以下

なお、価格の内訳は下記のとおりです。

〈内訳〉

- ・土地 33,000,000円
- ・建物 40,000,000円
- ・消費税 4,000,000円

(2) 売買の条件

① 跡地施設の引き渡し、所有権移転登記等

ア 跡地施設の譲渡に関して、市と事業者は土地及び建物売買契約（以下「売買契約」という。）を締結します。

イ 跡地施設の引き渡しは、売買代金の全額納入を確認した後に実施します。

- ウ 跡地施設は、現状有姿のまま事業者を引き渡します。
- エ 所有権移転の不動産登記は、市が登記の囑託を行います。
- オ 跡地施設の譲渡については、原則として一者に対して一括して行うものとし、複数者に対して分割での譲渡を行いません。

② 用途指定、譲渡等の制限

事業者は、跡地施設の所有権移転後、以下の各項目を遵守のうえ、企画提案事業に基づく事業計画を履行してください。

- ア 企画提案事業は、跡地施設の引き渡し日から1年以内に着手し、3年以内に提案事業の用途による使用を開始してください。
- イ 事業者は、企画提案書に記載されたすべての事業を引き渡し日から5年以内に開始してください。
- ウ 本契約締結日から、10年間は企画提案事業に基づく事業に供してください。また令和34年3月31日までに事業内容変更を行う場合、補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律（昭和30年法律第179号）に基づく財産処分承認申請手続き（令和2年12月9日付け2文科施第281号文部科学省大臣官房文教施設企画・防災部長通知）が必要となるため、市と1年以上前に協議を行い、文部科学省からの承認を得なければ変更はできないものとします。
- エ 建物の新築、改築、増築、減築又は用途変更を行う場合は、関係法令等への適合が必要となります。

(3) 契約保証金

事業者は、本契約締結までに市が発行する納入通知書により売買代金の10%に相当する金額を契約保証金として納付してください。

なお、契約保証金は無利息で売買代金に充当します。

(4) 売買代金の支払い等

ア 売買代金の納入

事業者は、本契約の締結後、市が発行する納入通知書により、納付済みの契約保証金額を除く売買代金を全額納付してください。

イ 跡地施設の引き渡し

売買代金の完納が市で確認された後、跡地施設の所有権を移転し、対象物件を現状有姿のまま引き渡すものとします。

(5) 買戻し特約

市は、跡地施設の適正な利用を担保するため、本契約締結日から10年間の買戻し特約（民法（明治29年法律第89号）580条）の登記を行います。なお、買戻し特約抹消登録申請手続きに関する費用は事業者の負担とします。

(6) 費用負担

事業者は、次の費用を自ら負担するものとします。

ア 契約及び履行に関して必要となる費用

イ 不動産登記に要する登録免許税等の費用

ウ 跡地施設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

エ 跡地施設の引き渡し時における不具合箇所の改修に関する費用

オ 事業実施のために必要となる施設整備費用

カ 跡地施設を運営する期間を通じ、施設の運営費用、維持管理や経年劣化、故障、破損等に伴う設備の修繕並びに更新に必要な費用

キ 跡地施設に存在する建物の解体、工作物の撤去、立木の伐採などに要する一切の費用

ク 所有権移転日以降の対象物件に関する公租公課を含む一切の費用

(7) 契約不適合責任の免責

跡地施設の不具合箇所、種類、品質又は数量、地中埋設物など隠れた構造物、土壌汚染、契約の内容に適合しない箇所が発見されても、事業者は市に対して、売却価格の減額又は免除、跡地施設の補修、不足分の追完請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を申し出ることとはできません。

2) 賃貸借契約の場合

(1) 跡地施設の賃貸価格

賃貸予定価格 月額 137,500円

なお、予定価格の内訳は下記のとおりです。

〈内訳〉

・土地 137,500円

・建物 0円

(2) 賃貸の条件

① 契約の種類

跡地施設のうち建物は無償譲渡し、土地について借地借家法（平成3年法律90号）の規定に基づく定期借地権設定契約（以下「定期借地契約」という。）を締結します。

なお、定期借地契約については、公証役場にて設定します。

② 賃貸借契約の期間

定期借地契約の期間については、建物を事業用建物として利用する場合は契約締結日から令和37年3月31日までの間とします。

建物を居住用建物として利用する場合は契約締結日から令和57年3月31日までの間とします。

また、建物の再築等による期間の延長は行わないものとします。

③ 跡地施設の引き渡し

ア 跡地施設の引き渡し日については、市と事業者で協議のうえ決定します。

イ 跡地施設は、現状有姿のまま事業者を引き渡します。定着物その他引き渡し時に存する一切の動産の撤去、廃棄等が必要な場合は、市の承諾を得て、事業者の負担により実施してください。

④ 用途指定、転貸等の制限

事業者は、賃貸借期間中、次の項目を遵守のうえ、企画提案事業に基づく事業計画を履行してください。

ア 事業者は、引き渡し日から1年以内に事業着手し、3年以内に企画提案事業の用途による使用を開始してください。

イ 事業者は、企画提案書に記載されたすべての事業を引き渡し日から5年以内に開始してください。

ウ 事業者は、賃貸借期間中、跡地施設を企画提案書に基づく用途に供するものとします。

エ 事業者は、市の承諾を得ることなく、建物、土地及びその借地権を第三者に転貸又は譲渡若しくは担保権の設定を行うことはできません。

オ 事業者は、市の承諾を得ることなく、建物の新築、改築、増築、減築又は用途変更を行うことはできません。また、関係法令等への適合が必要となります。

⑤ 賃貸料の改定等

ア 契約期間中、地価等経済情勢の著しい変動、その他やむを得ない理由により、当該賃貸料が不相当となった場合、賃貸料を協議し改定することができるものとします。

イ 賃貸料については、契約締結日から発生するものとします。なお、当該契約日の属する月が一月に満たない場合は、日割り計算により当該賃貸料を決定するものとします。

⑥ 定期借地契約の更新

定期借地契約の更新は行いません。ただし、契約内容の見直し、事業者の選定等の手続きなどを経た場合に限り、協議のうえ契約を新たに締結できるものとします。その際、契約期間満了日の3年前から協議開始できるものとします。

⑦ 定期借地権の再設定

原則として定期借地権の再設定は行いません。ただし、新たに契約の締結がなされた場合に限り、再設定ができるものとします。

⑧ 契約期間満了時の取り扱い

契約期間満了時には、事業者が新築した全ての建築物その他の工作物を撤去するとともに、跡地施設を原状回復し、市へ返還することを原則とします。この際

の原状回復は、既設建物については譲渡した際の形状に戻すものとします。ただし、書面により市の承認を得た場合、この限りではありません。

また、建物買取請求権の行使は不可とします。

(3) 契約保証金

事業者は、契約締結までに市が発行する納入通知書により月額賃貸料の36ヶ月分に相当する金額を契約保証金として納付してください。

契約保証金については、契約満了時に無利息で返還します。また、契約期間満了時に未払い賃貸料、損害金等債務があった場合、相殺できるものとします。

なお、賃貸料が改定された場合であっても、契約保証金の増減は行いません。

(4) 費用負担

事業者は、次の費用を自らの負担により行うものとします。

ア 契約及び履行に関して必要となる費用

イ 賃貸借期間中に使用している建物及びその設備の維持管理や経年劣化による故障、破損等に伴う設備の更新に必要となる費用

ウ 土地に存在する建物の解体、工作物の撤去、立木の伐採などに要する一切の費用

エ 土地の草刈り（法面含む）等の管理費用

(5) 契約不適合責任の免責

跡地施設の不具合箇所、種類、品質又は数量、地中埋設物など隠れた構造物、土壌汚染、契約の内容に適合しない箇所が発見されても、事業者は市に対して、賃貸価格の減額又は免除、跡地施設の補修、不足分の追完請求若しくは損害賠償の請求又は契約の解除を申し出ることはできません。

(6) 事業の実績報告及び評価の実施

事業者は、毎年度2回（上期・下期）契約の履行状況や事業の進捗状況等を市に報告するものとします。

(7) 立ち入り検査

市は、契約の履行状況を確認するため、跡地施設の使用状況を立ち入り調査するとともに、事業者から必要な報告を求めることができるものとします。

4. 跡地施設の利活用条件

(1) 跡地施設周辺地域や本市における定住人口増加、産業振興、地域の活性化等に資する事業であること。

(2) 跡地施設のすべてを利活用しない場合でも、すべての跡地施設について事業者自らの負担と責任において管理を行ってください。

(3) 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）に関する

手続き、その他建物の管理、運営等に関して必要な手続きについては、事業者において行うものとし、費用については事業者の負担とします。

- (4) 企画提案に基づく工事及び事業の実施にあたっては、関係法令、条例等を遵守してください。
- (5) 電気、水道、ガス等の供給者との契約は、事業者の負担と責任において行うものとします。
- (6) 建物の増改築、新築又は取壊しをしようとするときは、事前計画段階で、付近見取図、配置図、平面図、立面図、断面図、建築計画概要書の写し及びその他市長が必要と認める書類を提出し、協議のうえ市の承諾を得なければならないものとします。

なお、事業遂行にあたって、やむを得ない事情により、応募時に提出した事業計画案の内容を変更する場合などには、事前に文書により申請し、市の承諾を得るものとします。

- (7) 工事を実施する場合は、できる限り市内業者を優先的に採用するようにして下さい。
- (8) 現状有姿での引き渡しのため、越境物、建物、工作物等（擁壁、樹木、外灯など）を含めた土地の利活用となります。事業者は、跡地施設に含まれる建物、工作物等及び建物に付帯する諸設備が現状のまま契約とな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。
- (9) 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の用に使用できません。また、いわゆるラブホテル、ファッションホテルに類する施設の設置、営業も行うことができません。
- (10) 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1項第2号に定める暴力団その他の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、公序良俗に反する利用はできません。
- (11) 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）に係る産業廃棄物処理業及び一般廃棄物処理業の事業の用に供する施設として使用することはできません。
- (12) 事業者は、地域住民を対象とした事業内容説明会の実施などに対して協力してください。
- (13) 事業者は、施設整備及び運営にあたっては、地域住民との交流や連携を大切に、良好な信頼関係の形成や周辺の住環境への影響に配慮してください。

5. 契約に関する事項

1) 契約の手続き

(1) 契約の締結

① 仮契約の締結

企画提案内容等の詳細確認後、市からの決定を受けた最優秀提案者は市と仮契約を締結するものとします。

② 本契約の締結

仮契約の締結後、市議会により関連議案が可決されたとき本契約を締結するものとします。

③ 仮契約の失効

市議会において、関連議案が否決されたときは、仮契約を失効します。この場合、市が指定する手続きにより、事業者は速やかに必要な手続きを行うこととします。

(2) 法令等の遵守・事業者の責務

企画提案事業を進めるにあたり、各種法令等の規定、本募集要項を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の手続きは、事業者自らの責任と負担において行うこととします。

2) 通知義務

事業者は、仮契約締結以降、次に定める事項等が生じた場合は、直ちに市へ通知しなければなりません。

(1) 事業者が支払不能を表明したとき、解散若しくは営業停止、民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）、破産手続開始、会社更生手続開始、会社の整理の開始、特別清算開始の申立て（自己申立て含む。）その他これに類する法的倒産処理手続きの申立てがあった場合又は手形変換所の取引停止処分を受けたとき。

(2) 営業譲渡の決議がされたとき、強制執行の申立て、競売申立て、仮処分の申立てを受けたとき。

(3) 合併の決議をしたとき。

(4) 滞納処分、仮差押えを受けたとき。

6. 参加資格要件

本件募集において跡地施設の利活用を希望する事業者（以下「応募者」という。）は次に掲げる事項を全て満たす日本国内の法人とします。

1) 応募者の資格

(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者であること。

- (2) 公告の日から契約締結日までの間に、南あわじ市指名停止基準に基づく指名停止を受けていない者及びこれに準ずる措置を受けていない者であること。
- (3) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更正手続開始の申立て、又は、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者であること。（会社更生法の規定に基づく再生手続開始の申立て、又は民事再生法の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされた者であって、更正計画の認可が決定し、又は再生計画の認可の決定が確定した者を除く。）
- (4) 国税・地方税に未納がない者であること。（徴収猶予の扱いを受けている者を除く。）
- (5) 事業の実施に際し十分な業務遂行能力を有し、適正な執行体制を有すること。
- (6) 南あわじ市暴力団排除条例（平成25年南あわじ市条例第12号）第2条各号に規定される事業者ではないこと。（※提出された身分証明書等により、警察に照会します。）
- (7) 地方公務員法（昭和25年法律第261号）第16条に該当する者でないこと。また法人においては当該公務員が役員を務めていないこと。
- (8) 本件募集に参加しようとする者の間に、資本関係や相互に同じ役員が在籍するなどの人間関係が無いこと。

2) 共同事業者による応募

- (1) 共同事業者とは、複数の事業者（代表者その他の構成員からなるもの）が共同して事業を行うものとし、共同事業者の全ての構成員は、事業計画等に基づく事業の実施について連帯して責任を負うものとし、共同事業者のうち代表者は、法人格を有し、事業計画の遂行にあたり、市との協議において窓口となるものとし、
- (2) 応募者は、他の共同事業者の構成員となることはできません。

7. 募集のスケジュール

募集のスケジュールについては以下のとおりとします。

No.	項目	日程
①	企画提案者の募集開始（公告）	令和6年3月15日（金）
②	資料等の配布期間	令和6年3月15日（金）から
③	現地見学実施期間	令和6年3月15日（金）から 令和6年4月30日（火）まで
④	質問書の提出期限	令和6年5月31日（金）正午必着
⑤	参加表明書の提出期限	令和6年5月31日（金）正午必着

⑥	企画提案書の提出期限	令和6年6月28日（金） 正午必着
⑦	一次審査会の開催 （プレゼンテーション及びヒアリング）	令和6年7月上旬
⑧	優先交渉権者決定	令和6年7月上旬
⑨	優先交渉権者との協議・交渉	令和6年7月中旬
⑩	地元説明会	令和6年7月中旬～7月下旬
⑪	二次審査会の開催（書類審査）	令和6年8月上旬
⑫	最優秀提案者の決定	令和6年8月上旬
⑬	契約書締結 仮契約	令和6年8月中旬
⑭	市議会への提案	令和6年9月
⑮	契約書締結 本契約	令和6年10月

※提出書類等については、期限内に提出してください。期限を過ぎて提出されたものについては、受理しません。

※上記No.⑦以降のスケジュールはあくまで予定であり、確定しているものではありません。

※優先交渉権者の決定から市議会による承認を受けるまでの期間は、優先交渉権者決定通知日の翌日を起算日として最大1年間とします。

8. 現地見学について

応募にあたり、現地見学を希望される場合は、事務局までお申し出ください。日程調整のうえ、現地案内を致します。なお、現地説明会の実施は予定していません。

見学期間 令和6年3月15日（金）から 令和6年4月30日（火）

9. 資料の配布等

- (1) 配布期間 令和6年3月15日（金）から
- (2) 配布方法 市ホームページよりダウンロードしてください。
- (3) 閲覧場所 市教育委員会教育総務課窓口又は市ホームページ

※ただし、南あわじ市の休日を定める条例（平成17年南あわじ市条例第10号）第2条第1項に定める休日（以下「市の休日」という。）を除き、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、提出期限の日は正午までとします。

10. 質問の受付及び回答

募集要項等に関する質問については、質問書（様式第10号）を指定する日までに、電

子メール又はFAXにて、事務局に提出してください。なお、質問書を送信した場合は、事務局まで必ず受信確認を行ってください。

- (1) 提出期限 令和6年5月31日（金）正午必着
- (2) 質問に対する回答

回答については質問者に対して受付後3日（市の休日を除く。）以内に個別に回答するとともに、受付期間終了後直ちに、市ホームページにすべての質問と回答を掲載します。なお質問に対する回答をもって本募集要項の補完、追加、修正とします。

11. 参加手続き

1) 参加表明書の提出

応募者は、指定する日までに、以下により必要書類等を添えて事務局に提出してください。なお、提出された書類等は返却しません。

- (1) 提出期限 令和6年5月31日（金）正午必着
※ただし、市の休日を除き、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、提出期限の日は正午までとします。
- (2) 提出方法 持参又は郵送（配達記録が残る方法）
- (3) 提出部数 各書類正本1部、副本1部（A4サイズにて統一）
- (4) 提出書類 別紙2「参加表明書提出時提出書類一覧」を参照

2) 参加資格の適否

前項において提出された書類等について審査・確認を行い、参加資格に適した者であるか否かを決定し、参加表明者にその結果を通知します。

3) 疑義の申し立て

- (1) 参加資格適否の結果に疑義のある非資格者は、参加資格がないと認めた理由について、書面（様式は任意）にて説明を求める申し立てを行うことができます。
- (2) 申立期間は、通知の日の翌日から起算して7日（市の休日を除く。）以内とします。
- (3) 当該請求を行った者に「参加資格無し」とした理由について申立期限の翌日から起算して原則として3日（市の休日を除く。）以内に回答します。

12. 企画提案書の提出

企画提案書は、指定する日までに、以下により必要書類等を添えて事務局に提出してください。なお、提出された書類等は返却しません。

- (1) 提出期限 令和6年6月28日（金）正午必着
※ただし、市の休日を除き、午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとし、提出期限の日は正午までとします。

- (2) 提出方法 持参又は郵送（配達記録が残る方法）
- (3) 提出部数 各書類正本1部、副本9部
（A3折込ページの挿入を含めA4サイズにて統一）
- (4) 提出書類 別紙3「優先交渉権者の選考に係る提出書類一覧」を参照

13. 企画提案に係るプレゼンテーション及びヒアリングの実施

次により企画提案書等に係るプレゼンテーション及びヒアリング（以下「ヒアリング等」という。）を実施します。なお、実施の詳細等については、後日企画提案者に通知します。また、ヒアリング等は非公開とします。

また、提案者が多数となった場合は、提出された資料を基に委員による事前審査を行い、5者のみ選定し、ヒアリング等を実施します。

14. 優先交渉権者の選考方法等（第一次審査）

優先交渉権者の選考に関する審査は、南あわじ市プロポーザル審査委員会条例（平成22年条例第47号）に準じ、旧倭文中学校利活用事業者募集に係るプロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」）において、プレゼンテーション及びヒアリング（以下「ヒアリング等」という。）を実施し、優先交渉権者を選定します。

1) ヒアリング等の実施

- (1) 実施日 令和6年7月上旬（予定）
- (2) 実施場所 南あわじ市役所別館（会議室未定）
〒656-0492 南あわじ市市善光寺22番地1
- (3) 出席者 1事業者3名まで
- (4) 実施内容 1事業者あたり60分程度を予定（企画提案書、提案内容の説明：30分程度、質疑応答：30分程度を予定）
- (5) 説明資料 あらかじめ提出した企画提案書をもとに説明してください。
- (6) 機材等 ヒアリング等で使用する機材のうち、ディスプレイやスクリーンは、必要に応じて本市が用意します。
- (7) 提案順 ヒアリング等の実施順については企画提案書の受付順とします。
- (8) その他 提案者が多数となった場合は、提出された資料を基に委員による事前審査を行い、5者のみ選定し、ヒアリング等を実施します。

2) 審査基準

企画提案書及びヒアリング等の内容に関する審査項目及び審査基準は、別紙4「審査項目等の概要」のとおりとします。

3) 選考方法

審査委員会において、各委員の審査を踏まえ総合的に判断し、優先交渉権者として

選考します。

複数の事業者が同点となった場合は、委員による多数決で順位を決定するものとします。同数となった場合は、委員長の決定によるものとします。

別紙4「審査項目の概要」のうち、以下に記載する基準を1つでも満たさない場合には交渉外順位として、交渉は行わないものとします。

- ・(1)実施体制等に係る各委員の評点が平均15点以上であること
- ・(2)利活用方針のうち④地域の活性化等に係る各委員の評点が平均10点以上であること
- ・希望価格が、売買の場合は33,000,000円以上、賃貸の場合は月額137,500円以上であること
- ・各委員の総合評価合計値が平均60点以上であること

なお参加するすべての応募者が交渉外順位となった場合は、該当者無しとします。

4) 選考結果

選考結果については、書面による通知及び市ホームページにおいて公表します。ただし、共同事業者による応募の場合は、代表者にのみ通知します。

なお、選考の過程は非公開とし、選考結果の疑義については受け付けません。

5) その他

優先交渉権者との協議が整わなかった場合は、審査により順位付けられた次点の事業者と協議を行うものとします。それも整わなかった場合は本件募集を中止するものとします。

15. 地元説明会

優先交渉権者は地元説明会等を開催し、企画提案の内容等について地域住民へ説明し合意形成を図ることとします。企画提案について、地域住民の理解が得られない場合は、最優秀提案者として選考しないものとします。

当該説明会における地域住民の意見、要望等は可能な限り事業に反映させるように努めてください。

16. 最優秀提案者の選考方法等（第二次審査）

優先交渉権者は、市との交渉結果、地元説明会での地域住民の意見、要望等を可能な限り反映させた企画提案書及び下記書類を事務局に提出してください。提出された企画提案書等に基づき、審査委員会により書類審査を実施し最優秀提案者を選考します。

1) 提出書類等

- (1) 提出方法 持参又は郵送（配達記録が残る方法）

- (2) 提出部数 各書類正本1部、副本9部
(A3折込ページの挿入を含めA4サイズにて統一)
- (3) 提出書類 別紙5「最優秀提案者の選考に係る提出書類一覧」を参照

2) 選考結果

選考結果については、書面による通知及び市ホームページにおいて公表します。ただし、共同事業者による応募の場合は、代表者にのみ通知します。

なお、選考の過程は非公開とし、選考結果の疑義については受け付けません。

3) 最優秀提案者との契約

市は、提出された企画提案書の内容を確認のうえ、仮契約を締結し、南あわじ市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（平成17年条例第46号）第3条の規定に基づく市議会の承認後、本契約を締結します。

4) その他

最優秀提案者が契約締結を拒んだ場合や市との協議が整わなかった場合は、第一次審査により順位付けられた次点の事業者と協議を行うものとし、それも整わなかった場合は本件募集を中止するものとし、

17. 失格事由

次に掲げる事由に該当するときは、本件募集に係る資格を失うものとし、

- (1) 定められた期限内に企画提案書等必要書類（以下「提案書」という。）が提出されなかったとき、又は辞退の申し出があったとき。
- (2) 提案書の内容が、募集要項に定めた条件を満たしていないと認められるとき。
- (3) 提案書の記載内容に著しい不備があるとき、又は不正若しくは虚偽の記載があると認められるとき。
- (4) 審査委員会委員への接触や他の参加者との謀議などにより、審査及び審査結果に影響を及ぼす恐れのある不正若しくは悪質な行為を行ったとき。

18. その他留意事項

- (1) 参加報奨金は支払わないものとし、
- (2) 応募が認められなかったことにより生じる一切の損害や賠償について、市は責任を負いません。（企画提案に要する費用の一切は、事業者の負担とします。）
- (3) 応募者による提出期限以降における提出書類の追加、差し替え及び再提出は認めません。
- (4) 提出書類は返却しません。
- (5) 提出書類の著作権は市に帰属することとします。ただし、市と契約を締結しなかった参加者が提出した書類の著作権については、提出者に帰属するものとし、

- (6) 提出書類は、審査等の必要上、複製を作成し使用することができるものとします。
- (7) 提出書類は、選考結果の公表（広報、ホームページ等）や出版物への掲載、展示等に使用することができるものとします。
- (8) 提出書類は公平性、透明性及び客観性を期するために南あわじ市情報公開条例（平成17年南あわじ市条例第18号）の規定に基づき、公表することがあります。
- (9) 一の参加者は、複数の企画提案書を提出することはできません。
- (10) 最優秀提案者は、自らが暴力団等でないことについての誓約書を契約の締結前に提出していただきます。
- (11) 参加者が一者であっても、本件募集は実施します。

19. 事務局

南あわじ市教育委員会 教育総務課

〒656-0492

兵庫県南あわじ市市善光寺22番地1

電話番号 0799-43-5230

FAX番号 0799-43-5330

電子メールアドレス kyouiku_soumu@city.minamiawaji.hyogo.jp

別紙1 跡地施設の一覧

1) 土地

	所在	地目	地積 (㎡)
①	南あわじ市庄田503-1	学校用地	16,969
②	南あわじ市倭文庄田547	学校用地	107
③	南あわじ市倭文庄田547-3	学校用地	393
④	南あわじ市倭文庄田547-4	学校用地	7,556

2) 建物

名称	数量	延床面積	構造・その他
校舎	1棟	1,951 ㎡	鉄筋コンクリート造2階建
屋内運動場	1棟	1,137 ㎡	鉄筋コンクリート造2階建
部室	1棟	94 ㎡	コンクリートブロック造1階建
プール、プール附属棟	1棟	800 ㎡	コンクリート造

3) その他

地上部、地下部を問わず、敷地内及び建物内に存し南あわじ市が保有する附帯建築物、附帯構造物、設備、家具及び什器類

別紙2 参加表明書提出時提出書類一覧

提出書類等	部数
①参加表明書（様式第1号）	正1部、副1部
②共同事業者構成調書（様式第2号）	正1部、副1部
③事業者概要（様式第3号）	正1部、副1部
④誓約書（様式第4号）	正1部、副1部
⑤定款または寄付行為（原本証明が必要）	正1部、副1部
⑥法人登記の履歴事項全部証明書	正1部、副1部
⑦印鑑証明書	正1部、副1部
⑧納税証明書 ア) 国税 その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」について未納のない証明 イ) 地方税 法人市民税と固定資産税（最新のもので年度額が完納しているもの） ※1 地方税については、本店又は委任を受けた支店等の営業所が南あわじ市にある場合のみ ※2 最新の納税証明書で納期が未到来の場合は、納期到来分の未納の無い証明でも可	正1部、副1部
⑨財務諸表 ア) 貸借対照表（B/S）、損益計算書（P/L）、販売費及び一般管理費並びにキャッシュ・フロー計算書（それぞれ直前決算時のものを含め、5ヶ年分がわかるもの。設立5年未満の法人については存在する分のみ。）	正1部、副1部

※各種証明書については、発行後3か月以内のものとしてください。

※上記①から⑨までの書類を1セットとし、正1部及び副1部として調製してください。

また、インデックス等により見やすいように調製してください。

別紙3 優先交渉権者の選考に係る提出書類一覧

提出書類等	部数
①企画提案書（様式第5号）	正1部、副9部
②共同事業者構成調書（参加表明書添付資料再添付）	副10部
③事業者概要（参加表明書添付資料再添付）	副10部
④財務諸表（参加表明書添付資料再添付）	副10部
⑤事業計画書（様式第6号）	正1部、副9部
⑥事業別事業計画書（様式第7号）	正1部、副9部
⑦事業収支計画及び資金計画書（様式第8号）	正1部、副9部
⑧提案内容の説明資料（様式は任意） ※地域との関わりに関する考え方や、地域振興について具体的に考えていることも記載してください	正1部、副9部
⑨希望価格調書（様式9号）	正1部、副9部
⑩施設利用レイアウト図	正1部、副9部
⑪その他資料	正1部、副9部

※各種証明書については、発行後3か月以内のものとしてください。

※上記①から⑪までの書類を1セットとし、A4ファイル（A3折込ページの挿入は可とします）にて調製してください。また、インデックス等により見やすいように調製してください。

※提出書類一式を記録した電子媒体（CD又はDVD）を1部提出してください。

※電子データについては、PDF形式で提出してください。

※複数の事業を提案する場合は、それぞれの事業について事業別事業計画書、事業収支計画及び資金計画書を作成し、提出してください。

※施設利用レイアウト図は、建物内及び施設全体の利用状況がわかるように作成し、提出してください。

※その他資料については、任意の様式で作成し、提出してください。

別紙4 審査項目等の概要

審査項目		審査内容	配点
(1) 実施体制等	① 事業者の状況	◆事業者の経営規模、信頼性、財務状況等について評価します	10
	② 事業計画	◆事業計画における資金計画、人員配置等について評価します ◆既存施設の有効活用について評価します	20
(2) 利活用方針	③ 事業性	◆事業の提案内容が、信ぴょう性、確実性、安定性（景気による影響度）、継続性を兼ね備えているかについて評価します ◆事業の目的や展望が明確になっているかについて評価します	20
	④ 地域の活性化等	◆地域活性化の観点から信頼性のある提案がされているかについて評価します ◆地域資源の利活用等が期待できるかについて評価します	20
(3) 価格点		◆売買希望の場合 別紙売買配点表のとおり ◆賃貸希望の場合 4点×賃貸希望価格/賃貸希望価格の最高値+6点 (小数点第2位四捨五入)	30
総合評価合計値			100

※(1)及び(2)については、「極めて良好」「良好」「普通」「やや不十分」「不十分」の5段階で評価を行います。

別紙5 最優秀提案者の選考に係る提出書類一覧

提出書類等	部数
①企画提案書（様式第5号）	正1部、副9部
②事業計画書（様式第6号）	正1部、副9部
③事業別事業計画書（様式第7号）	正1部、副9部
④事業収支計画及び資金計画書（様式第8号）	正1部、副9部
⑤価格調書（様式9号）	正1部、副9部
⑥施設利用レイアウト図	正1部、副9部
⑦合意形成が図れたことを確認する資料（議事録等。様式は任意）	正1部、副9部
⑧その他資料	正1部、副9部

※上記①から⑧までの書類を1セットとし、A4ファイル（A3折込ページの挿入は可とします）にて調製してください。また、インデックス等により見やすいように調製してください。

※提出書類一式を記録した電子媒体（CD又はDVD）を1部提出してください。

※電子データについては、PDF形式で提出してください。

※複数の事業を提案する場合は、それぞれの事業について事業別事業計画書（様式第7号）、事業収支計画及び資金計画書（様式第8号）を作成し、提出してください。

※施設利用レイアウト図は、建物内及び施設全体の利用状況がわかるように作成し、提出してください。

※その他資料については、任意の様式で作成し、提出してください。

別紙 売買配点表

点数	売買金額	内訳	
		土地	建物（税込）
30	¥77,000,000	¥33,000,000	¥44,000,000
29	¥71,500,000		¥38,500,000
28	¥66,000,000		¥33,000,000
27	¥60,500,000		¥27,500,000
26	¥55,000,000		¥22,000,000
25	¥52,250,000		¥19,250,000
24	¥49,500,000		¥16,500,000
23	¥46,750,000		¥13,750,000
22	¥44,000,000		¥11,000,000
21	¥41,250,000		¥8,250,000
20	¥38,500,000		¥5,500,000
19	¥35,750,000		¥2,750,000
18	¥33,000,000		¥0