

旧つつじが丘幼稚園跡地活用事業者募集要項

令和6年7月
兵庫県猪名川町

目 次

第 1	目的とねらい	1
第 2	対象施設の概要	1
1	所在地	
2	土地（総面積：4,306 m ² ）	
3	建物（町）	
第 3	事業提案に関する条件	2
1	基本条件	2
	(1) 基本的な考え方	
	(2) 提案すべき事項	
2	貸付条件	2
	(1) 貸付条件（町）	
	(2) 貸付条件（能勢電鉄株式会社）	
3	地域との連携	4
4	町有地（土地建物）に係る維持管理等の主な負担区分	4
5	活用上の制約等	5
	(1) 事業計画と報告	
	(2) 生活環境への配慮	
	(3) 禁止事項	
	(4) 法令等の遵守	
	(5) 都市計画法に基づく地区計画の変更	
	(6) 緑地管理道の通行について	
第 4	事業提案への応募の手順	7
1	募集要項の公表・配布	
2	スケジュール	
3	現地見学会	
4	図面等の貸与及び複写	
5	質問書の受付	
6	募集の受付	
7	応募の辞退	
第 5	応募資格	8
第 6	提出書類	9
1	応募者に関する提出書類	
2	事業提案に関する提出書類	
3	その他	

第 7	提案の審査及び評価	10
1	審査体制	
2	審査方法	
	(1)一次審査（資格審査）	
	(2)二次審査（プレゼンテーション審査）	
3	審査結果の通知及び公表	
第 8	契約手続きに関する事項	12
1	契約手順	
2	優先交渉事業者の決定の取り消し	
3	基本協定	
4	地域説明	
5	事業契約	
	(1) 普通建物賃貸借契約（町）	
	(2) 賃貸借契約・事業用定期借地権設定契約（能勢電鉄株式会社）	
6	契約不適合責任	
7	保証金	
8	損害の賠償	
9	違約金	
10	第三者への権利移転等の禁止	
11	立ち入り調査等	
12	契約の解除	
13	その他	
第 9	担当窓口	14

第1 目的とねらい

本町では、令和3年3月31日に閉園となった旧つつじが丘幼稚園跡地の有効活用について、検討を重ねてきました。

旧つつじが丘幼稚園跡地は、園舎部分の町有地（土地建物）だけでなく、園庭・駐車場部分の民有地（土地）を含むことから、既存施設の活用を主体としながら、一体的な活用を目指してきました。また、同園跡地は都市計画区域の市街化区域内に位置しており、一定の市場性や流動性がある不動産物件であるという側面も有しています。

ついでには、公有地の有効活用の観点から、民間活力を積極的に導入することにより、旧つつじが丘幼稚園跡地の活用を通して、地域（住民）の利便性向上、にぎわいづくり、地域雇用の創出など地域の活性化に寄与する事業を提案実行する事業者を広く募集するものです。

第2 対象施設の概要

対象施設の詳細については、別紙「施設調書」を参照してください。

1 所在地

兵庫県川辺郡猪名川町つつじが丘1丁目43番3の一部、44番2

2 土地（総面積：4,306㎡）

町有地	面積	2,037 m ² （公簿面積）		
民有地 （能勢電鉄株式会社所有）	面積	2,269 m ² （公簿面積）		
接道状況	北側：幅員 14m(町道肝川 1 号線) 東側：幅員 3m(町緑地管理道) 西側：県道 12 号川西篠山線が位置している。 ※道路と敷地に高低差があるため、進入は不可。 南側：民有地 ※現状、コンビニエンスストア側からの進入はできません が、事業提案に応じて通行が可能となる場合があります。 「（2）貸付条件（能勢電鉄株式会社）【P3】」			
法令に基づく主な制限	都市計画区域	市街化区域	用途地域	近隣商業地域
	特別用途地区	第一種特別 業務地区	地区計画	つつじが丘 住宅地地区計画

3 建物（町）

名称	延床面積	階層	建築年・構造
園舎(A棟)	144㎡	1階	平成18年(2006年)築 軽量鉄骨造
園舎(B棟)	204㎡	1階	平成18年(2006年)築 軽量鉄骨造
園舎(C棟)	271㎡	1階	平成18年(2006年)築 軽量鉄骨造

第3 事業提案に関する条件

1 基本条件

(1) 基本的な考え方

跡地活用においては、地域（住民）の利便性向上、にぎわいづくり、地域雇用の創出など地域の活性化に寄与する事業であることとします。

(2) 提案すべき事項

事業提案は「(1) 基本的な考え方」に則したものとし、次に掲げるものをいずれも満たした事業を提案してください。

- ① 旧つつじが丘幼稚園跡地の土地建物を一体的に活用する事業であること。
- ② 具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。
- ③ 敷地内のみならず、周辺地域に対する交通安全対策及び環境対策が十分確保された計画であること。

2 貸付条件

(1) 貸付条件（町）

区分	内容
貸付者 （所有者）	猪名川町
対象施設	園舎、倉庫及び土地
契約の種類	土地建物：普通建物賃貸借契約（借地借家法）
貸付期間	貸付期間は、貸付開始日から10年以上20年以内とし、希望する貸付期間を提案していただき、町と協議の上、貸付期間を決定します。 なお、契約で定める契約期間満了時点の2年前から契約の更新協議を行うこととします。 なお、契約で定める契約期間満了後に、普通建物賃貸借契約の更新を希望せず買い取りを希望する場合は、町と協議の上、承諾を得た場合において、土地建物を買い取れるものとします。
貸付面積	土地：2,037㎡、建物：619㎡（延床面積）
貸付料	土地建物は、有償貸付とします。賃料については、事業者からの提案によるものとしますが、最低賃料は年額3,741,100円（別途消費税及び地方消費税）とします。 また、町と事業者は、近傍類似の土地建物の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定について協議することとします。
支払い方法	原則として、月払いとしますが、町と協議の上、決定します。
引き渡し	現況有姿で引き渡します。
改修、修繕等	事業者が事業提案に基づく活用を行うにあたり必要となる施設の改修費用（撤去等含む）、施設の引き渡し後の施設の維持管理や小規模修繕（※）安全性の確保については、事業者が自己の負担で行うものとします。 ※小規模修繕には、空調設備の修繕を含みます。 大規模修繕（建物の主要構造部に係る修繕、屋上防水工事など）は含みません。

事業期間内における新たな施設の建設	土地の貸付範囲内において、新たな施設の建設を行う場合は、新たに「事業用定期借地権設定契約（借地借家法）」を締結する必要があります。新たな施設を建設する場合には、事前に町と協議を行い、承諾を得る必要があります。
返還	【土地】事業者は、契約で定める契約期間満了時まで、自らの責任と負担において土地を原状に回復し、又は原状に回復しないことによって生じる損失を補償して、これを町へ返還してください。 【建物】契約期間満了時まで、事業者が改修工事を行った部分について、原則として、引き渡し時点の原状に回復した上で、返還してください。事業者が貸付後に新たに設置した備品等の建物に定着していない部分については、撤去した上で返還してください。 ただし、建物に定着している内装、外装、設備等について、事業開始に伴う工事等実施前及び建物の返還時より当該原状回復に要する相当期間前までに事前に町より承認を得た場合には、原状回復は不要とします。 当該原状回復の費用、造作買取請求、有益費償還請求等について、事業者は、町へ請求することはできません。 なお、原状回復されない場合は、町が承認した場合を除き、当該回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことにより生じる損害について事業者は賠償責任を負うこととします。

(2) 貸付条件（能勢電鉄株式会社）

区分	内容								
貸付者 (所有権者)	能勢電鉄株式会社								
対象施設	土地（園庭、駐車場、その他）								
契約の種類	契約の区分は以下のとおりとします。契約は「賃貸借契約」又は「事業用定期借地権設定契約（借地借家法）」を想定しており、詳細については、能勢電鉄株式会社との協議により決定します。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th><th>内容</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A</td><td> ・新たな施設の建設を行う ・コンビニエンスストア側からの進入を行う ・コンビニエンスストアとの駐車場を共有する一体的な活用 </td></tr> <tr> <td>B</td><td> ・新たな施設の建設を行う ・コンビニエンスストア側からの進入を行う（最低限の部分開放：建築基準法上の接道部分のみ） ・コンビニエンスストアとの駐車場は区分する </td></tr> <tr> <td>C</td><td> ・新たな施設の建設は行わない ・コンビニエンスストア側からの進入を行わない </td></tr> </tbody> </table> ※新たな施設とは、建築基準法上の建築物を想定しています。	区分	内容	A	・新たな施設の建設を行う ・コンビニエンスストア側からの進入を行う ・コンビニエンスストアとの駐車場を共有する一体的な活用	B	・新たな施設の建設を行う ・コンビニエンスストア側からの進入を行う（最低限の部分開放：建築基準法上の接道部分のみ） ・コンビニエンスストアとの駐車場は区分する	C	・新たな施設の建設は行わない ・コンビニエンスストア側からの進入を行わない
区分	内容								
A	・新たな施設の建設を行う ・コンビニエンスストア側からの進入を行う ・コンビニエンスストアとの駐車場を共有する一体的な活用								
B	・新たな施設の建設を行う ・コンビニエンスストア側からの進入を行う（最低限の部分開放：建築基準法上の接道部分のみ） ・コンビニエンスストアとの駐車場は区分する								
C	・新たな施設の建設は行わない ・コンビニエンスストア側からの進入を行わない								
貸付期間	貸付期間は、令和8（2026）年4月からの開始とし、終期は町有地（土地建物）の貸付期間に合わせることにします。 ※町は令和8（2026）年3月まで能勢電鉄株式会社が所有する土地を借り受けていますので、始期を令和8（2026）年4月以前とする場合は、町及び能勢電鉄株式会社との協議が必要となります。								

貸付面積	土地：2,269㎡								
貸付料	能勢電鉄株式会社が所有する土地は、有償貸付とします。賃料については、以下の区分とします。 <table border="1"> <tr> <th>区分</th><th>最低賃料</th></tr> <tr> <td>A</td><td>年額3,600,000円 (月額300,000円)</td></tr> <tr> <td>B</td><td>年額2,400,000円 (月額200,000円)</td></tr> <tr> <td>C</td><td>年額960,000円 (月額80,000円)</td></tr> </table> また、能勢電鉄株式会社と事業者は、近傍類似の土地建物の賃料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、賃料の改定について協議することとします。	区分	最低賃料	A	年額3,600,000円 (月額300,000円)	B	年額2,400,000円 (月額200,000円)	C	年額960,000円 (月額80,000円)
区分	最低賃料								
A	年額3,600,000円 (月額300,000円)								
B	年額2,400,000円 (月額200,000円)								
C	年額960,000円 (月額80,000円)								
支払い方法	原則として、月払いとしますが、能勢電鉄株式会社と協議の上、決定します。								
引き渡し	現況有姿で引き渡します。								
改修、修繕等	事業者が土地を活用するために必要な改修費用（撤去等含む）、土地の引き渡し後の土地の維持管理や修繕、安全性の確保については、事前に能勢電鉄株式会社と協議の上、事業者が自己の負担で行うものとします。								
返還	【土地】事業者は、契約で定める契約期間満了時まで、自らの責任と負担において土地を原状に回復し、又は原状に回復しないことによって生じる損失を補償して、これを能勢電鉄株式会社へ返還してください。 なお、原状回復されない場合は、能勢電鉄株式会社が承認した場合を除き、当該回復に必要な費用相当額及び原状回復義務を履行しないことにより生じる損害について事業者は賠償責任を負うこととします。								

3 地域との連携

地域との連携に積極的に取り組むこととし、地域行事等への参加を行ってください。また、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には、地域雇用に配慮してください。

4 町有地（土地建物）に係る維持管理等の主な負担区分

契約期間中の光熱水費、維持管理費などの主な負担区分は、下表のとおりとします。

また、記載のないものについては、その都度、町との協議により負担区分を定めるものとします。

なお、民有地（土地）に関する維持管理等の負担区分については、別途能勢電鉄株式会社との協議により負担区分を定めることとします。

(町有地（土地建物）に係る維持管理等の主な負担区分)

項目	町	事業者
1 維持管理・保守費用 ①建物・建築設備定期点検 ②電気設備定期点検 ③給水設備保守点検 ④消防設備定期点検 ⑤空調設備保守点検 ⑦清掃費、ごみ処理費 ⑧植栽剪定、除草等費用 ⑨警備費 ⑩その他保守、管理費		○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○
2 修繕等費用 ①土地建物に関する修繕等費用 ア 外壁改修・屋上防水改修費用 イ 外構等に関する修繕等費用 ②貸付対象設備に関する修繕・更新等費用		○ ○ ○ ○
3 光熱水費 ①電気料金 ②水道料金 ③ガス料金 ④電話料金		○ ○ ○ ○
4 損害保険料 ①建物火災保険 ②設備、備品に関する火災保険 ③その他、第三者損害賠償保険等		○ ○ ○
5 公租公課 ①土地に関する公租公課 ②建物に関する公租公課 ③事業者に対する公租公課	○ ○	○

※植栽剪定、除草等費用については、事業者の負担とし、町有地（土地）に加え民有地（土地）の法面（側溝を含む）を一体的に管理することとします。

5 活用上の制約等

(1) 事業計画と報告

事業者は、事業開始前に事業計画を策定して町に提出することとします。

事業者は、既に提出した事業計画に大幅な変更が生じる場合は、町と協議するものとし、町の求めに応じて変更計画書を提出することとします。

(2) 生活環境への配慮

事業者は、騒音や振動、景観、悪臭、排水、交通等による影響に十分配慮してください。

(3) 禁止事項

①提案する活用事業が、次の活動を含まないこと。

- ・法令等に違反する活動
- ・公害等の環境汚染を引き起こす活動
- ・地域の調和又は公序良俗を乱す活動

- ・宗教活動や政治活動を主な目的とする活動
- ・その他、公有地の活用にあふさわしくない活動

②提案内容が第三者の著作権・肖像権・意匠権その他法令で守られた権利を侵害していないこと。

(4) 法令等の遵守

事業提案の内容によっては関係法令等の手続きを要するので、許認可の申請や届出等の諸手続を行ってください。また、町へ事前に相談を行い、指導を遵守してください。

(主な法令等)

- ・建物用途の変更を行う場合は、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ります。
- ・開発行為を行う場合は、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に基づく開発許可を得ることに加え、猪名川町開発事業の手続等に関する条例（平成 30 年条例第 26 号）に基づく手続きが必要となります。

(5) 都市計画法に基づく地区計画の変更

旧つつじが丘幼稚園跡地は、都市計画法に基づく地区計画制度により、「つつじが丘住宅地地区計画」の区域内に存し、文教地区に指定されていますが、今後、町は幼稚園として活用する予定はないことから、優先交渉事業者決定後に同園跡地を文教地区から除外することを予定しています。

なお、優先交渉事業者決定後に、地区計画の変更を行う予定としていることから、地域説明等に対し必要な協力を行ってください。

(6) 緑地管理道の通行について

民有地（土地）への通行に関し、緑地管理道を使用する場合は、緑地管理道の管理者に許可を得る必要があります。使用を検討する場合は、必要な手続きを行ってください。

(想定している許可条件)

- ・当該通路は、あくまでも緑地を管理するために設置されたものであり、一般車両の通行を想定したものではないことから、通行する車両は従業員に限定する等必要最小限とすること（不特定多数の通行は認めない）。
- ・当該通路は、緑地保全を目的とした通路であるとともに、地元住民等の散策路及び墓地への進入路になっていることから、これらを妨げることのないように配慮すること。
- ・当該通路を通行する際は、道路状況や幅員等に注意し自己責任で通行すること。
- ・当該通路の使用に際し、町又は第三者に損害等を与えた場合は、当該通路の使用者の責任においてその賠償を行うこと。

第4 事業提案への応募の手順

1 募集要項の公表・配布

- ①配布期間：令和6年7月1日(月)～令和6年8月1日(木)
- ②配布時間：午前9時～午後5時まで(土・日祝祭日は除く)
- ③配布場所：企画総務部企画政策課窓口で配布するとともに、町ホームページに掲載します。なお、様式集及びその他資料の窓口配付は行いませんので、町ホームページからダウンロードしてください。

2 スケジュール

内容	日程
募集要項の公表	令和6年7月2日(火)
現地見学会参加申込期間	令和6年7月2日(火)～令和6年7月11日(木)
現地見学会の開催日	令和6年7月16日(火)
質問書受付期間	令和6年7月2日(火)～令和6年7月19日(金)
質問書の回答	令和6年7月26日(金)
応募書類受付期間	令和6年7月2日(火)～令和6年8月2日(金)
一次審査(資格審査)	令和6年8月上旬
二次審査(プレゼンテーション審査)	令和6年8月中旬
優先交渉事業者の決定	令和6年8月中旬
優先交渉事業者との協議・調整 及び基本協定の締結	令和6年8月中旬～
地域説明会の開催	令和6年8月下旬～

※上記スケジュールは、あくまで現時点における予定であり、状況等に応じて変更の可能性があります。

3 現地見学会

現地見学会を令和6年7月16日(火)に開催します。

参加申込は令和6年7月8日(月)午後5時までに様式1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入し、「第9 担当窓口(P.14)」へEメールでお申込みください。

現地見学会は申込書を受付後、連絡担当者へ別途通知します。現地見学会は任意参加とし、現地集合・現地解散とします。

4 図面等の貸与及び複写

設計技術者向けの参考図面等の貸与について、随時受け付けとします。

様式2「参考図面等貸与申請書」に記載された条件に同意の上、必要事項を記入し、「第9 担当窓口(P.14)」へ提出してください。

図面等は1部しかないものが大半となるため、貸与した翌開庁日午後5時までに返却ください。なお、図面等の複写については、本事業への活用に限り認めることとします。

5 質問書の受付

①受付期間：令和6年7月1日(月)～令和6年7月19日(金)

②提出方法：様式6「質問書」を用いて郵送又はメールで提出ください。

※質問書に対する回答は、令和6年7月26日(金)に町ホームページにおいて公表することとし、質問書提出者に対して、直接の個別回答は行いません。

6 募集の受付

本募集の応募者は、定められた書類を郵送又は持参により提出してください。

①受付期間：令和6年7月1日(月)～令和6年8月1日(木)

②受付時間：午前9時～午後5時まで(土・日祝祭日は除く。)

③受付場所：企画総務部企画政策課

7 応募の辞退

応募後に辞退する場合は、様式7「参加辞退届」を担当窓口まで提出してください。

第5 応募資格

応募者は、次の応募条件を満たしてください。

【応募者の条件】

(1) 応募者は、町有地(土地建物)及び民有地(土地)を借り受ける者で、契約期間中に継続した運営ができる十分な経営能力と優れた企画力を有する法人で、下記①～③のいずれかに該当する者であること。(事業提案の実施のため、法人格を取得する予定の団体、個人を含みます。)

①事業提案を自ら実施する法人格を有する者【単独事業者】

②事業提案を実施する複数の法人(代表法人と構成員)で組成されたグループ【複数事業者A】

③事業提案を主体的に実施する法人と事業に協力する法人(代表法人と協力法人)で組成されたグループ【複数事業者B】

※【複数事業者A、B】で提案する場合は、代表法人・代表者を定めてください。

※同一事業者が複数のグループへの参加による重複応募はできないものとします。

(2) 次の項目に該当しないもの(法人・団体の場合は役員等がいずれも該当しないこと。)

①地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する者。

②会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に基づく更生手続き開始の申し立て、又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている者。ただし、更生計画認可決定又は再生計画認可決定がなされている場合はこの限りではありません。

③国税・県税・市町村税(法人税・法人事業税、法人市町村民税)並びに消費税及び地方消費税を滞納していないこと。

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号に規定する暴力団、又は同条第6号に規定する暴力団員、若しくは猪名川町暴力団排除に関する条例(平成24年条例第7号)第2条第6号に規定する暴力団密接関係者。

⑤法令等に基づく営業停止命令又は業務停止命令を受けている者。

第6 提出書類

1 応募者に関する提出書類(各1部)

応募者の応募区分に従って下表に定められた書類を提出してください。

応募区分	単独事業者 (事業提案を自ら実施する法人格を有する者)	複数事業者A (事業提案を実施する複数の法人で組成されたグループ)		複数事業者B (事業提案を主体的に実施する法人と事業を協力する法人のグループ)	
		代表法人 (代表者)	構成員	代表法人 (代表者)	協力法人
存在・履歴を証明する書類	①定款(又は寄附行為)、規約、会則その他これらに類する書類の写し ②法人登記履歴事項全部証明書(発行後3箇月以内の原本) ③会社・団体概要パンフレット等 ④印鑑証明書(発行後3箇月以内のものに限ります。)				
財務状況を証明する書類	⑤財務諸表(3年分)の写し(ただし、財務諸表がない場合は決算書(3年分)又は確定申告書(3年分)) ⑥国税及び地方税(地方税については、法人所在地の都道府県及び市町村の地方税)の納税証明書(発行後3箇月以内の原本) ※提出の必要のある納税証明書の種類は、納税証明書「その1」(直近1年分)、納税証明書「その2」(直近1年分)、納税証明書「その3」とします。また、税目は、申告所得税及び復興特別所得税、法人税、消費税及び地方消費税とします。				なし

2 事業提案に関する提出書類(各15部)

- ①様式3「参加表明書」(単独事業者用又は複数事業者A、B用)
- ②様式4「事業計画書」
- ③様式5「応募者概要書」
- ④プレゼンテーション資料(様式自由)

3 その他

- ①提出書類の作成及び送付に要する費用は応募者の負担とします。
- ②提出された書類は返却いたしませんので、応募者で必要に応じて写しを保管してください。
- ③提出書類に係る著作権は応募者に帰属するものとし、提出書類の内容等については審査結果の公表において、町が必要と認める範囲で公表できるものとします。
- ④その他、本募集要項に定めがないものは、町の指示に従ってください。

第7 提案の審査及び評価

1 審査体制

町は、優れた事業提案を審査し、優先交渉事業者の選定を行うため、外部委員及び町職員により構成される「旧つつじが丘幼稚園跡地活用事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置します。

事業者選定委員会の委員名については、公正な審査に影響を与える行為を防止するため、優先交渉事業者決定までは非公開とします。

2 審査方法

(1) 一次審査（資格審査）

提出のあった応募書類等について、一次審査（資格審査）を実施します。

※審査に際し、必要と認めるときは説明や追加資料の提出を求める場合があります。

(2) 二次審査（プレゼンテーション審査）

プレゼンテーションによる事業提案の審査を行います。応募者が1者のみであった場合にも、審査を行うものとします。

応募者のプレゼンテーションでは、事業者選定委員会各委員が点数評価したものを合計し、最も合計点が高い者を優先交渉事業者とし、二番目に高い者を次点交渉事業者とします。ただし、評価点の合計が町の定める基準に満たない場合は、優先交渉事業者及び次点交渉事業者を選定しない場合があります。

なお、事業者選定委員会による審査は、応募者のノウハウ保護等の観点から非公開とします。

二次審査の審査項目、項目詳細及び評価点（配点）については下表のとおりとします。

審査項目、項目詳細及び評価点（配点）

No.	審査項目	項 目 詳 細	評価点 (配点)
1	事業提案の 適格性	事業内容が旧つつじが丘幼稚園跡地活用事業の目的やねらいを 十分理解したものとなっているか	25
		事業内容のコンセプトが優れており、魅力あるものとなっている か（地域（住民）の利便性向上、にぎわいづくり）	
		施設（土地（町有地及び民有地）建物）が一体的に有効活用さ れるものとなっているか	
2	事業提案の 実現性	事業計画が具体的であり、実現性のあるものとなっているか	25
		事業の準備から稼働後において、確実に実施できる体制を整え ているか	
		事業を円滑に進めるための工夫等がなされているか	
		事業計画と事業者の資力（収支計画）が妥当であり、事業継続 性のあるものとなっているか	
3	地域社会との 調和・貢献	事業内容が地域の活性化や地域雇用の創出を期待できるもので あるか	20
		事業内容が地域貢献できるものであるか	
		事業内容が地域との交流や連携を図れるものであるか	
		周辺環境や安全性への配慮がなされているか	
4	借受希望額	町有地（土地建物）の提案賃料	15
		民有地（土地）の活用内容、賃料	15
合計点			100

※1 「No.4 借受希望額」の評価点は、以下の算定に基づき評価します。

【評価点】

- ・町有地（土地建物）の提案賃料

（満点 15 点）×（申出額÷全応募者中の最高申出額）

<例>15 点×（4,000,000 円÷5,000,000 円）＝12 点

（評価点の端数処理は小数点第 1 位を四捨五入とします。）

- ・民有地（土地）の活用内容、賃料

能勢電鉄株式会社により、活用内容、賃料が総合的に評価されます。

※2 No.1～No.3 の審査項目はいずれかの項目で評価点の合計が 50%に満たない場合は、不採
択とします。

※3 評価点の総点数が 60%に満たない場合は、不採択とします。

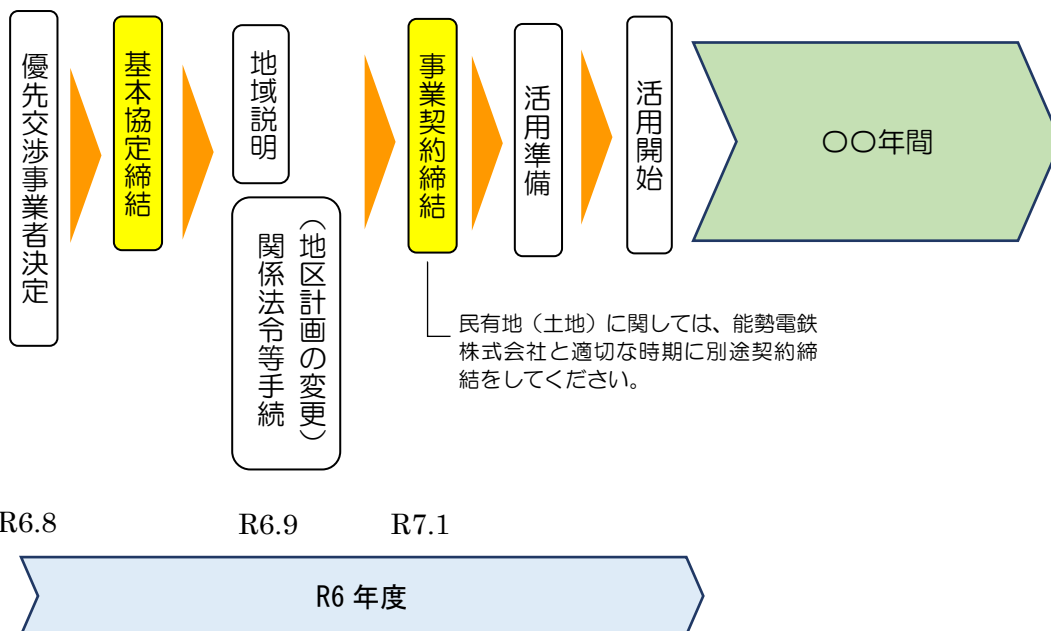
3 審査結果の通知及び公表

- ①審査結果は、町ホームページで公表するほか、二次審査を受けた応募者全員に郵送をもって通知します。
- ②審査結果は、優先交渉事業者（グループの場合は構成員、協力法人を含む）の名称、事業提案の概要（応募者が2者以上の場合、次点交渉事業者の名称）、選定理由を公表します。
- ③審査の経緯及び結果についての異議の申し立ては受け付けません。

第8 契約手続きに関する事項

1 契約手順

契約の手続きとして、基本協定及び事業契約の締結を下図のとおり想定しています。



※**優先交渉事業者**は、事業者選定委員会の選定を経て決定され、その後、事業契約の締結をもって、**事業者**となります。

2 優先交渉事業者の決定の取り消し

町は、優先交渉事業者として選定された者が、基本協定締結までにその事業執行に関して次のいずれかの項目に該当した場合、決定の取り消しができるものとします。

- ①応募者の条件や提出書類の内容に虚偽や不正があった場合。
- ②その他、決定を取り消すに相当の理由があると認められる場合。

3 基本協定

優先交渉事業者、能勢電鉄株式会社及び町は、事業の円滑な実施に関する基本的事項及び義務、事業契約の締結に向けた必要事項を定めた基本協定を速やかに締結することとします。

（基本協定の主な項目）

- ・事業提案に基づく事業の実施に関する事項
- ・事業契約に関する事項
- ・地域説明に関する事項

- ・優先交渉事業者の責務及び町との役割分担並びに協力関係
- ・違約金・損害の賠償に関する事項
- ・その他事業推進に当たって必要と認める事項

4 地域説明

優先交渉事業者は基本協定締結後に地域を対象とした事業内容の説明を実施し、事業実施について、理解を得ることができるよう十分努力してください。また、地区計画の変更を行う予定としていることから、地域説明等に対し必要な協力を行ってください。

説明会による地域意見については、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、可能な範囲で事業計画に取り入れてください。

5 事業契約

(1) 普通建物賃貸借契約（町）

町は、基本協定に基づき、町有地（土地建物）の使用開始までに優先交渉事業者と「普通建物賃貸借契約」を締結することとします。

普通建物賃貸借契約は公正証書によることとします。

なお、公正証書に要する費用は優先交渉事業者の負担とします。

（普通建物賃貸借契約（町）の主な項目）

- ・事業提案に基づく事業の実施に関する事項
- ・賃料に関する事項
- ・保証金・違約金・損害の賠償に関する事項
- ・契約不適合責任に関する事項
- ・その他事業推進に当たって必要と認める事項

(2) 賃貸借契約・事業用定期借地権設定契約（能勢電鉄株式会社）

優先交渉事業者は、基本協定に基づき、民有地（土地）の使用開始までに能勢電鉄株式会社と「賃貸借契約」又は「事業用定期借地権設定契約」を別途締結することとします。詳細については、能勢電鉄株式会社との協議により決定します。

6 契約不適合責任

町有地（土地建物）及び民有地（土地）の引渡し後に発見された契約不適合については、事業者の負担により対応することとし、町及び能勢電鉄株式会社は一切の責任を負わないものとします。

事業契約締結後、町有地（土地建物）及び民有地（土地）に係る事業契約の内容（面積は除く。）に適合しないものがあることが判明した場合は、引き渡しの日から1年に限り、賃料の減額を請求できます。

7 保証金

普通建物賃貸借契約（町）の保証金は、賃料12箇月分の額とし、契約までに一括で支払っていただきます。

なお、この保証金は、契約満了後に、債権債務を相殺（未払いの賃料等の債務を控除した残額を返還）した上で、無利息で返還します。

賃貸借契約・事業用定期借地権設定契約（能勢電鉄株式会社）の保証金は、賃貸借契約・事業用定期借地権設定契約（能勢電鉄株式会社）により具体的な内容を定めることとします。

8 損害の賠償

優先交渉事業者・事業者は、事業の実施にあたり、その責に帰すべき事由により、町若しくは能勢電鉄株式会社（両社の場合も含む）又は第三者に損害を与えた場合は、損害を賠償してください。

この場合においては、損害を受けた第三者の求めに応じ町若しくは能勢電鉄株式会社（両者の場合も含む）が損害を賠償した時は、町若しくは能勢電鉄株式会社（両者の場合も含む）は優先交渉事業者・事業者に対して求償権を有するものとします。

9 違約金

優先交渉事業者・事業者は、基本協定及び事業契約の内容に違反し、契約解除となった場合、別に定める違約金を町及び能勢電鉄株式会社へ支払わなければなりません。

10 第三者への権利移転等の禁止

優先交渉事業者・事業者は、基本協定及び事業契約に基づく権利の全部又は一部を第三者に移転することはできないものとします。ただし、事前に町及び能勢電鉄株式会社の承諾を得た場合はこの限りではありません。

11 立ち入り調査等

町は契約期間中、予告なく施設等の立入調査や事業報告を求めることができます。

12 契約の解除

次のいずれかに該当する場合、町及び能勢電鉄株式会社は基本協定を解除し、事業契約を締結しない、又はすでに締結した事業契約を解除できるものとします。

- ・優先交渉事業者・事業者が契約に定める内容に違反した場合や義務を履行しない場合
- ・優先交渉事業者・事業者が事業計画に基づく事業着手を行わない場合（ただし、やむを得ない理由により事業着手が遅れる場合で、あらかじめ書面で町及び能勢電鉄株式会社の承諾を得ている場合を除く。）
- ・優先交渉事業者・事業者が事業計画と異なる事業を行った場合（ただし、変更計画書を提出するなど、あらかじめ書面で町及び能勢電鉄株式会社の承諾を得ている場合を除く。）
- ・その他、契約を解除する相当の理由があると認められる場合

13 その他

本募集要項に定めのない事項については、優先交渉事業者決定後、町及び能勢電鉄株式会社と都度協議を行い定めるものとします。

第9 担当窓口

担当部署：兵庫県 猪名川町役場 企画総務部企画政策課（跡地活用担当）

担当者：井上、岩上

T E L：072-766-8711（直通）

F A X：072-766-8902

Eメール：kikakukatsuyo@town.inagawa.lg.jp

住所：〒666-0292 兵庫県川辺郡猪名川町上野字北畑11-1