

民間提案制度 事業者募集要領

旧川合保育園活用事業

(ビジネスプランコンテスト対象施設)



令和6年7月

福 知 山 市

<https://www.city.fukuchiyama.lg.jp>

1 趣旨及び目的

これまで、廃校をはじめとする本市の未利用公有財産活用は、地域コミュニティ活動・地域活性化に配慮し、地域の賑わいの創出を図るとともに、民間のノウハウや独創性、経営資源等の民間事業者の強みを最大限に活かし、周辺環境と調和する地域住民の意向を踏まえた民間事業者による活用を行ってきました。

こうした地域コミュニティ活動や地域活性化にも配慮しながら地域の賑わいの創出を図る点は維持しつつ、保育園という施設のコンパクトさを活かした新たな活用のアイデアを広く募る趣旨で、用途廃止した保育園を対象施設としてビジネスプランコンテスト（以下「コンテスト」という。）を実施することとしました。

具体的には、民間事業者からの積極的な事業提案を募集し、審査は、一次審査（書類審査）を行った上で、通過事業者へのブラッシュアップのための一定の協議を経たのち、最終審査にかかるプレゼンテーションを行っていただき、評価基準に照らして最優秀と評価された事業者に、一定期間の事業継続を条件に対象施設の無償譲渡等を前提とする優先交渉権を付与するものです。

今回実施するコンテストは、公告から令和6年9月30日までの募集期間を設け、令和6年7月19日に実施する現地見学ツアーでより具体的な事業実施のプランを描いていただき、10月の一次審査から11月下旬を予定している最終審査まで、約半年に渡る事業となります。

なお、選定に当たっては、企画提案書等を総合的に審査した結果、最優秀となった事業者を、優先して契約の交渉をする者（以下「優先交渉権者」という。）として決定することとします。

2 対象施設について

- (1) 事業名 旧川合保育園活用事業
- (2) 契約内容 土地：土地使用貸借契約（将来的には譲渡も含めて検討）
建物：無償譲渡（最低事業継続年限を定めた負担付贈与）
※ただし、契約形態に関する提案も可とします。
- (3) 契約期間 契約開始から5年以上とします。
※土地については、事業実施状況等を確認した上で、必要に応じて譲渡又は使用貸借契約更新を行います。

(4) 対象施設の概要

所在地	福知山市三和町岬小字宮ノ上 653 番 2 他
既存建物等	園舎：鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板葺平屋建 ※上記のほか、プール及びトイレ、LPG ボンベ庫等あり。
竣工年月	平成8年2月（新耐震）
敷地面積	全体面積：3, 963 m ² （登記簿上の面積の合計値） 【内訳】土地使用貸借面積：3, 963 m ² 建物占有面積：566.53 m ²
各室の面積	保育室A・B・C各30.00 m ² 遊戯室 80.00 m ² ランチルーム 42.00 m ² 厨房 28.00 m ²

	乳幼児室 54.00 m ² 【うち乳幼児用（トイレ・沐浴室・調乳室） 14.1 m²】 職員室 36.00 m ² （休憩室・更衣室含） 医務室 6.00 m ² 合計 336.00 m ² （廊下、トイレ、物置等含む建物延床面積 566.53 m ² ）
都市計画区域	都市計画区域外 区域区分：景観計画区域（自然環境保全ゾーン）
立地適正化計画	立地適正化計画区域外
用途地域	指定なし
建蔽率/容積率	指定なし
防火地域	指定なし
建築・造成等に関する制限	建築基準法第56条第1項による道路斜線制限：制限なし “ 第56条第2項による隣地斜線制限：制限なし “ 第56条の2による日影規制：制限なし
都市計画事業	該当なし
都市計画施設	該当なし
地区計画	該当なし
上下水道等	上水：簡易水道 排水：農業集落排水
土砂災害警戒区域等	該当なし
アクセス	綾部駅から車で約15分（約10km） 福知山駅から車で約26分（約19km） 京都縦貫道 京丹波みずほ IC から車で約17分（約15km） 舞鶴若狭道 福知山 IC から車で約17分（約14km）
土壌汚染	保育園として利用する以前に工場等が立地していた経緯なし
文化財包蔵地	該当なし
不動産登記	建物は未登記で、今後も登記を行う予定はない
避難所	該当なし
耐震基準	新耐震基準を満たしている
アスベスト	飛散性のアスベストについてはない
特記事項	既存建物等については、いずれも新築後一定の期間を経過していることや、閉園後使用を中止していたこともあり、施設運営開始後に不具合が生じるおそれがある。 施設新築時には合併浄化槽を備えていたが、農業集落排水が整備され、接続した際に撤去している。

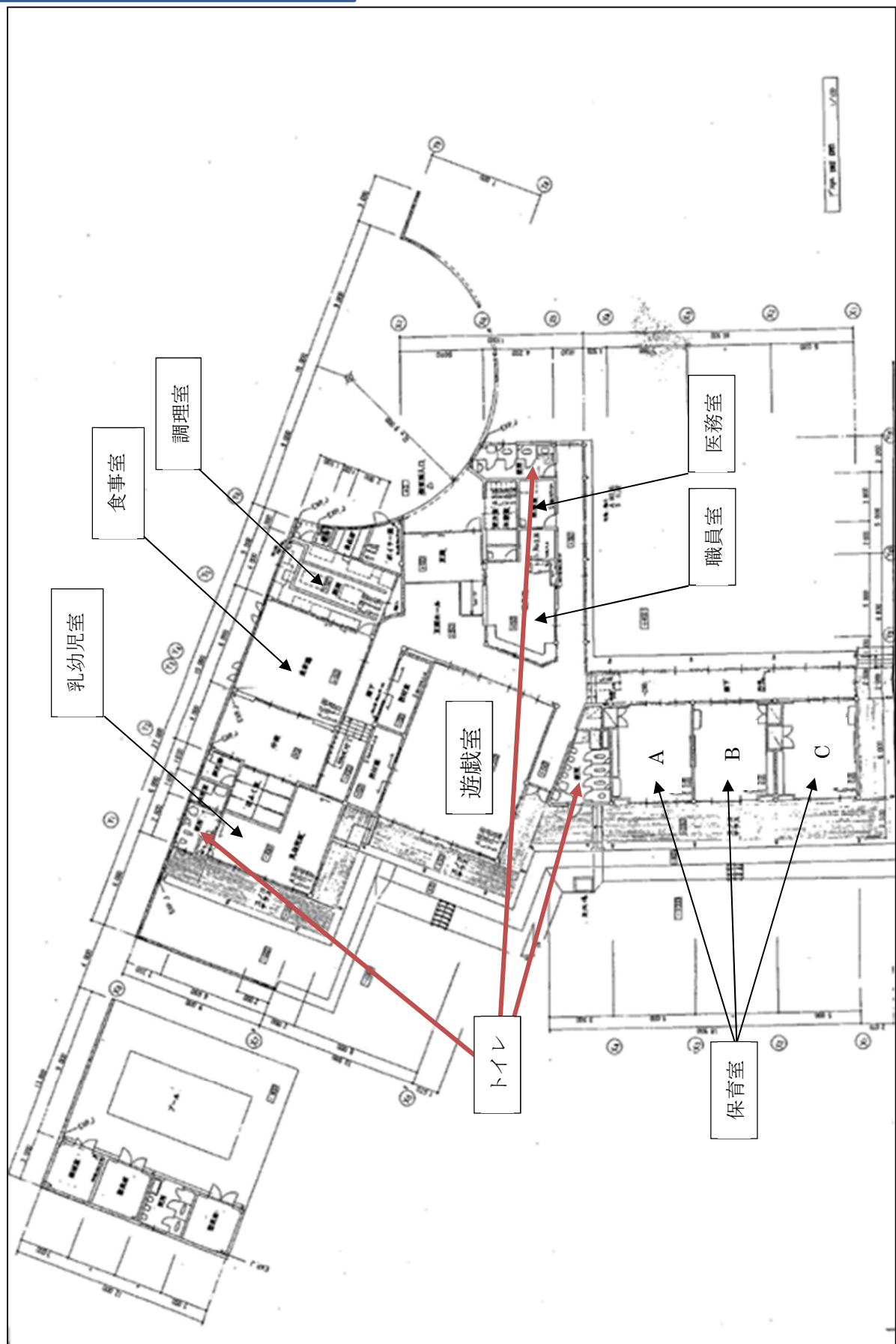
施設位置図



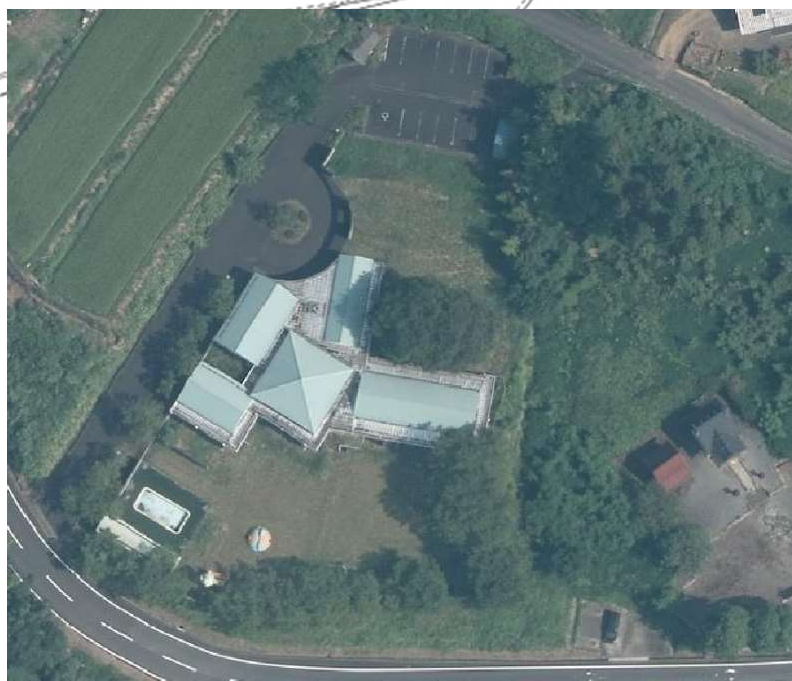
施設所在図



施設平面図



貸付範囲等説明図



3 施設活用方針及び契約等の条件

(1) 施設活用方針

- ア 本施設の建物及び敷地（以下「対象施設」という。）において、地域の振興及び地域の活性化のための施設を整備することにより、当該地域が良好な住環境や雇用を維持し発展させることに寄与することができる事業又はそれを核とする施設の整備を行うこと。
- イ 「福知山市開発行為に関する指導要綱」及び「福知山市開発行為に係る手続及び紛争の調整に関する条例」を遵守すること。必要に応じて、着工前に地域説明会を行い、近隣住民等の同意を得ることができる計画であること。
- ウ 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。
- エ 対象施設すべてを維持管理すること。
- オ 対象施設周辺の強みを活かした事業展開を行うこと。
- カ 雇用の創出その他経済効果のある計画であること。
- キ 施設の適正な管理と円滑な事業運営を図ること。

(2) 譲渡及び貸付条件

対象施設に関しては、建物は原則として無償譲渡、土地は不動産使用貸借契約（以下「使用貸借契約」という。）します。

ア 建物無償譲渡（現状有姿での引き渡しとします。）

イ 土地使用貸借

（ア）契約期間 原則として、5年以上

※コンテストで提案された事業計画に照らし、5年以上の期間とし、当該契約期間満了前に使用貸借契約を延長するか、譲渡するか協議するものとします。

(3) 用途に関する条件

ア 施設活用計画の提案に当たっては、次の用途とする。

（ア）「(1) 施設活用方針」に合致する提案であること。

イ 施設活用計画の提案に当たっては、次の用途は除外する。

（ア）対象施設の危険性や周辺環境を悪化させるおそれが高い施設

（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項第1号から第5号まで、また同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設

（ウ）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号に規定する暴力団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活用するなど、公序良俗に反する施設

(4) 建築計画に関する条件

ア 日影、風害、騒音、電波障害、交通安全対策等周辺環境への影響に十分配慮すること。

イ 建築基準法、都市計画法等の関連法規を遵守すること。

(5) 契約等の締結及び遵守に関する条件

ア 建物無償譲渡契約、使用貸借契約及び運営協定（以下「本件契約等」という。）の締結等

（ア）本件契約等の締結に要する諸費用は、全て提案事業者が負担すること。

- (イ) 敷地内の既存建物等について、壁や床等に開口を設けるなど、構造に重大な影響を与えるような改変を行う場合には、事前に市の承諾を得たうえで、活用事業者が必要な処置に要する費用を負担すること。
- (ウ) 敷地内の立木及び遊具については、地域住民にとって思い入れのあるものが存在するため、提案事業の実施に当たり、伐採・移植・除去などを予定する場合には、事前に市と協議を行い、地域の理解を得るよう努めること。
- (エ) 社会情勢の変動その他の理由により、事業者が提案した事業が当初想定していた期間継続ができず、結果的に運営協定に反する事態を生じることがないよう、可能な限り市との連携・調整を密に実施すること。
- (オ) 提案事業者は、必要に応じて施設を運用するに当たり隣接する施設等への騒音、振動、臭気、光害等が発生することのないよう十分に配慮する内容の協定を市と締結すること。
- (カ) 提案事業者は、農業集落排水を利用する際は、京都府や市が示す基準を満たすこととし、必要に応じて事業者が自ら必要な対策を講じること。
- (キ) 第三者への転貸借を事業内容とする場合については、原則として、企画提案書等に記載すること。

イ 土地使用貸借契約に関する契約不適合責任

- (ア) 土地使用貸借契約は現状有姿での貸付を前提としており、市及び優先交渉権者で土地及び建物の状況等を確認し、契約を締結すること。
- (イ) 本契約等締結後に発覚した不具合については、原則事業者の負担において対応すること。

ウ 着工の時期等

- (ア) 敷地内における建築等を行う場合、事業者は、建築確認等の諸手続きを行う際など事前に建築計画の概要を示す書類を市に提出した上で、契約期間初日から6か月以内に着工すること。ただし、正当な理由により6か月以内に着工ができない場合は、あらかじめ市と協議し着工までの期間を決定すること。
- (イ) 定められた時期までに着工せず、着工しないことに正当な理由がない場合は、契約解除の事由となることについて留意すること。

エ 着工後の主な制限事項

- (ア) 事業者は、「3 施設活用方針及び契約等の条件」を遵守するとともに、運営協定書等で合意した時期までに必要な工事全てを完了し、企画提案書等に基づく用途（以下「指定用途」という。）に供すること。
- (イ) 対象施設の転貸のほか、事実上これらと同様の効果を生ずる行為及び貸付土地敷地内に建築された建物に関する所有権の移転は、市による事前の同意なしにしてはならないものとする。
- (ウ) 施設活用方針及び契約等の条件並びに指定用途等の契約条項の義務に違反したときは、契約を解除する場合がある。

オ 事業者の解除権（解約予告）

本件契約等を解約する場合において、事業者は、解約の6か月前までに市に対して書面による通知をすること。

カ 原状回復及び明渡し

本件契約等が終了したときは、契約終了日までに、事業者の費用をもって、敷地内

の建物その他工作物を収去し、事業者の責に帰すべき事由により生じた損害等については、事業者の費用で復旧するなど敷地内を原状に回復した状態又は更地として市に明け渡すこと。

キ その他

本要領に定めるほか福知山市財務規則（昭和54年福知山市規則第1号）によりその他契約等の条件を規定する。

(6) その他費用負担の条件

ア 電気、ガス、上下水道、通信等の必要なインフラ設備については、インフラ設備事業管理者と調整し、事業者の負担で整備すること。

イ 施設の引渡し後、貸付範囲の維持管理費については、事業者の負担とする。

ウ 用途に合わせ、消防設備等の更新が必要な場合がある。更新にかかる費用については活用事業者の負担で設置をすること。

※令和5年度光熱水費

ア) 電気：207,973円／年（従量電灯B・低圧電力の2契約の合計）

イ) 水道： — 円／年

※設備等の維持管理状況

ア) 電気：

イ) 水道：休止（現地見学ツアーの前後のみ開栓）

ウ) ガス：休止（プロパンガス撤去）

エ) 機械警備：継続

エ 工事等に伴う騒音、振動、埃、交通安全対策等及び建築物を建設したことに起因する日影、風害、騒音、電波障害への対応等については、事業者が周辺住民等と調整し、自らの責任で解決するとともに、その整備に係る費用についても負担すること。

4 応募条件

企画提案に参加しようとする者（以下「応募者」という。）は、次に掲げる要件を全て満たしていること。

ア 提案内容を実行する意思と能力（資格）を有する民間企業等の法人であること。

イ 誓約書（様式第5号）に掲げる事項に該当しないこと。

ウ 福知山市指名競争入札等参加者資格者名簿への登録の有無は問わない。ただし、福知山市指名競争入札参加者指名停止取扱要綱に定める指名停止基準その他国等契約実施機関が定める指名停止基準に基づく指名停止の措置期間中の者でないこと。

5 事前相談・応募に必要な書類

事業の実現可能性を高めるため、事前の協議により案件の更なる機能向上を図ります。事前相談は個別に実施し、相談内容は非公開とします。

提出書類

ア 事前相談申込書（様式第2号）（※事前相談は、提出予定書類の確認に留めます。）

イ 提案の基本事項（様式第3号）

ウ グループ協議書（様式第4号）※必要に応じて提出

エ 誓約書（様式第5号）

オ 法人概要、事業経歴書及び事業例がわかる資料（パンフレット等）

6 応募方法等

（１）募集要領等の配布資料

福知山市資産活用課で配布するほか、福知山市ホームページからダウンロードできます。

（２）募集期間

令和６年７月１１日（木）から令和６年９月３０日（月）

受付時間は、土曜日、日曜日、祝日を除く午前８時３０分から午後５時までとし、郵送の場合は、締切日必着、書留郵便に限ります。

（３）提出方法 持参又は郵送（書留郵便に限る。）とします。

（４）提出場所 「13 問合せ先」に提出することとします。

（５）留意事項

ア 必要に応じ、追加資料の提出をお願いすることがあります。

イ 提出された書類に虚偽又は不正があった場合は、失格とします。

ウ 提出された書類の内容を変更することはできません。

エ 提出された書類は返却しません。

オ 申込みに要する費用は、応募者の負担とします。

カ 申込後に辞退する場合は、参加辞退届（様式第９号）を提出してください。

キ 提出書類は、福知山市情報公開条例に基づく情報公開の請求により公開する場合があります。

7 質問の受付及び回答

本要領に関して質問がある場合は、応募に関する質問書（様式第１号）により、持参のほか、郵送、ファックス、電子メールで提出すること。なお、電話又は直接の質疑は受け付けません。

（１）質問の受付期間

令和６年７月１１日（木）から令和６年９月１３日（金）午後５時必着

（２）提出方法

持参、郵送、ファックス、電子メールで「13 問合せ先」まで提出してください。

（３）回答日時

質問受付から１４日以内

（４）回答方法

質問への回答は、福知山市ホームページに掲載し、個別には回答しません。なお、質問書に対する回答をもって、募集要領の補完、追加及び修正とします。また、評価基準・評価体制に関する質問、掌握事項に関する質問及びインフラ配管図等、本来応募者が調べるべき事項、又は個々の企画提案により変わる建築指導や開発指導に関する質問の回答は、行いません。

8 施設見学について

令和６年７月１９日（金）に、京都駅発着の現地見学ツアーを実施するほか、令和６年９月２０日（金）まで個別に見学ができます。施設の見学を希望される際は、「13 問

合せ先」までお問合せください。

9 提案の受付

(1) 受付

事前相談の実施後、企画提案書を提出する者（以下「提案者」という。）からの提出書類を受け付けます。事前相談がない事業者については、提案の受付は不可とします。

(2) 提出書類

ア 提案概要（様式第6号）

イ 企画提案書（様式第7号）

- ・提案趣旨書（様式第8号の1）
- ・事業計画書（様式第8号の2）
- ・資金計画書（様式第8号の3）
- ・収支計画書（様式第8号の4）
- ・施設活用計画図（様式第8号の5）

ウ 会社・法人の登記事項証明書

エ 市税納税証明書（市区町村で発行する滞納がない証明）

オ 消費税等納税証明（その3 未納税額のない証明用）

カ 過去3カ年の決算関係書類（財務4表）

※設立3年未満の場合は、設立から提案時点までのもの

(3) 提出書類の取扱い・著作権等

ア 提出書類の著作権は、提案者に帰属しますが、提出書類の返却は行いません。

イ 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に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った提案者が負うものとします。

ウ 福知山市情報公開条例に基づき、情報公開請求により提案概要のみを公開対象とし、公開することがあります。また、契約締結に至った場合には、契約書の内容となった部分についても公開の対象となることがあります。

10 優先交渉権者（協議対象）の選定

(1) 参加資格の審査

ア 提案者が参加資格条件等を満たしているか審査を行います。

イ アと併せて、提案書類の内容が提案要件を満たしているか書類審査します。

ウ 審査の結果、ア及びイの要件を満たしていることが確認された提案を有効提案とし、提案者に対して「参加資格審査結果通知」により審査結果を通知します。

エ 有効提案となった提案を提出した者に対しては、書類審査の方法による一次審査を実施し、結果を通知します。その際、最終審査に進む提案を選定した場合、当該提案者に対して、提案審査の日程等を「最終審査プレゼンテーションの実施について（通知）」で通知します。

オ 一次審査の結果に対する異議については、申し立て不可とします。

(2) 提案の審査

ア 福知山市公共施設マネジメント民間提案制度審査委員会（以下「審査委員会」

という。)において、「14 評価基準」に基づき審査を行います。

イ 審査にあたっては、一次審査においては提案書の内容を審査し、一次審査を通過した事業者においては、提案書等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ます。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングを行い、「14 評価基準」に記載する「最終審査 選定基準」に基づいて審査員の意見（採点等）を聴取したうえで審査委員会にて優先交渉権者を選定します。

(3) 優先交渉権者の選定方法

ア 各提案者の総合点数の算出方法は、審査員の意見（採点等）を聴取したうえで各審査項目の評価点を平均して総合点を算出します（小数点第2位四捨五入）。

イ 前号の総合点が最も高い者を優先交渉権者として選定します。また、優先交渉権者の次に総合点が高い者を次順位交渉権者とします。

ウ 最高点の者が複数の場合は、ビジネスプランの提案内容において、より長期の事業継続予定年数を提案した者を契約の相手方の優先交渉権者として選定します。なお、提案された事業継続予定年数が同じ場合は、くじにより優先交渉権者を決定します。

エ ア、イ、ウに関わらず、総合点が60点未満の場合は、優先交渉権者として選定しません。

(4) 審査結果の通知・公表

審査の後、表彰式を実施するとともに、優先交渉権者選定後、提案者全員に選定又は非選定の結果を通知します。

また、選定結果通知日以降に、下記項目を福知山市ホームページにおいて公表します。

ア 協議対象となった提案

①優先交渉権者の名称、総合点、提案概要及び選定理由

②前号以外の提案者の総合点

※前号以外の提案者の総合点は点数順で表記します。

※提案者が2者の場合、次順位交渉権者の得点は公表しません。

③外部有識者の所属及び役職名並びに氏名

イ 協議対象から外れた提案

①総合点

②外部有識者の所属及び役職名並びに氏名

(5) その他

次に掲げる事項に該当する者は、失格とします。

ア 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合

イ 本要領に示した企画提案書等の作成及び提出に関する条件に違反した場合

ウ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合

エ 評価に係る審査員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合

オ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

11 詳細協議・協定の締結

(1) 詳細協議

市は、優先交渉権者と基本協定を締結したうえで提案内容の具体化に向けた協議を開始することとします。

(2) 協定の締結

優先交渉権者決定通知後30日以内に協議が成立（双方が合意）に至った場合、優先交渉権者を決定提案事業者とします。

(3) 協議における留意事項

ア 協議は、原則として優先交渉権者が行った提案の範囲内で行います。

イ 協議にかかる費用は、優先交渉権者の負担とします。

ウ 本要領に基づく民間提案制度は、解除条件付きの募集であり、優先交渉権者との協議が成立した場合においても、事業実施に係る議案が議会で承認されない等の事由により、提案事業が実施できなくなった場合には、提案内容は具体化されません。

12 契約手続

(1) 本件契約等の締結

協議成立後、提案事業の実施について優先交渉権者と本件契約等について随意契約を締結します。

(2) 契約の時期

市と活用事業者は、次に定める時点において契約を締結します。

ア 市議会による議決が必要な場合は、議案の提出までの時点。ただし、締結は仮契約とし、当該議案が成立したとき、本契約としての効果を有します。

イ 市議会による議決が不要な場合は、協議が成立した時点

(3) 事業実施

契約締結後、活用事業者は、責任をもって提案内容を履行することとします。

13 問合せ先

不明な点がある場合や施設の見学を希望される場合は、下記にお問い合わせください。

福知山市 財務部 資産活用課

〒620-8501 福知山市字内記13番地の1

電話 0773-24-7038（直通） FAX 0773-23-6537（代表）

E-mail shisan■city.fukuchiyama.lg.jp

（■は、@と読み替えてください。）

14 評価基準

一次審査

審査項目		評価内容	判定
I 資格要件	応募資格	福知山市公共施設マネジメント民間提案制度運用指針に基づく募集要項の条件を満たしているか	適・否
II 選定基準	(1)長期性	提案内容が、長期のビジネスプランであるか	20
	(2)施設活用方針	施設活用方針に照らし、妥当な提案であるか	20
	(3)提案内容の明確性	提案内容が明確なものとなっているか	20
	(4)法令上の制約	施設活用上支障となる事項がないか	20
	(5)評価ポイント	事業者の独自性、地域の特産品等を扱う等評価の「ポイント」となる点があるか	20
合 計			100

最終審査

審査項目		評価内容	判定
選定基準	(1)施設の価値向上等	市民・地域ニーズに応じた、十分な施設の価値向上につながる事業であるか	30
	(2)地域経済の活性化等	地域の経済等の活性化について大きく資することができるか	20
	(3)実現性・経営の安定性等	提案内容に無理がなく、契約期間中において持続的・安定的に事業実施を行うことができるか	15
	(4)リスク管理等	民間活力等の導入にあたって支障となる事項はないか	15
	(5)将来性	施設の活用により、地域を含めた本市の取り組みとして将来的に期待できる内容があるか。	20
合 計			100

評価点の判断基準

ア 各事項における評価方法

審査項目に係る評価の判断基準	評価	得点の算出方法
実施内容が優れている	A	配点×1.00
実施内容がやや優れている	B	配点×0.75
実施内容が標準的である	C	配点×0.50
実施内容がやや劣っている	D	配点×0.25
実施内容が劣っている(加点水準に達していない)	E	配点×0.00

※ 評価点の端数処理については、小数点第2位四捨五入とします。

【別紙】

事業全体スケジュール(予定)

募集から事業開始までのスケジュールは、以下のとおり。

事業者募集要領の公表	令和6年7月11日(木)～
施設見学	令和6年7月19日(金) その他、随時 (土曜日、日曜日、祝日を除く。)
事前相談・質問等の受付 ※質問等に対する回答は、受付から14日以内に行う。	令和6年7月11日(木)～ 令和6年9月13日(金)
応募書類・企画提案書の提出	令和6年7月11日(木)～ 令和6年9月30日(金)
提案審査(一次審査)	令和6年10月
審査結果の通知、公表	令和6年10月中
ブラッシュアップ研修(一次審査通過事業者と調整の上)	令和6年10月～11月
最終審査にかかるプレゼンテーション及びヒアリング	令和6年11月29日(金)
優先交渉権者の決定	優先交渉権者の決定次第
優先交渉権者との協議・調整及び基本協定の締結	優先交渉権者決定通知後 30日以内
土地賃貸借契約及び不動産使用貸借仮契約の締結	基本協定の締結後速やかに
福知山市議会への提案	仮契約後に開催される 福知山市議会
契約期間の開始	福知山市議会による 提案可決後

※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。