

民間提案制度 事業者募集要領

旧三和会館活用事業



令和7年10月

福 知 山 市

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

1 趣旨及び目的

市民の生涯学習の拠点施設として平成10年に設置した旧三和会館（以下「本施設」という。）は、地域公民館として地元の集会や文化活動等に使用されてきました。

京街道をイメージした三和の町並みになじんだデザインで、地域住民の憩いの場・学習の場として機能していましたが、令和6年4月の三和荘のリニューアルに伴いその役割を終えました。

そこで、本施設ならではの活用が可能な民間事業者のアイデアを募集し、民間活力による利活用をめざします。

なお、本施設を活用して事業を行う者（以下「活用事業者」という。）の選定に当たっては、企画提案書を総合的に審査した上で、優先して契約の交渉をする者（以下「優先交渉権者」という。）を決定することとします。

2 対象施設の概要

(1) 事業名 旧三和会館活用事業

(2) 対象施設の概要

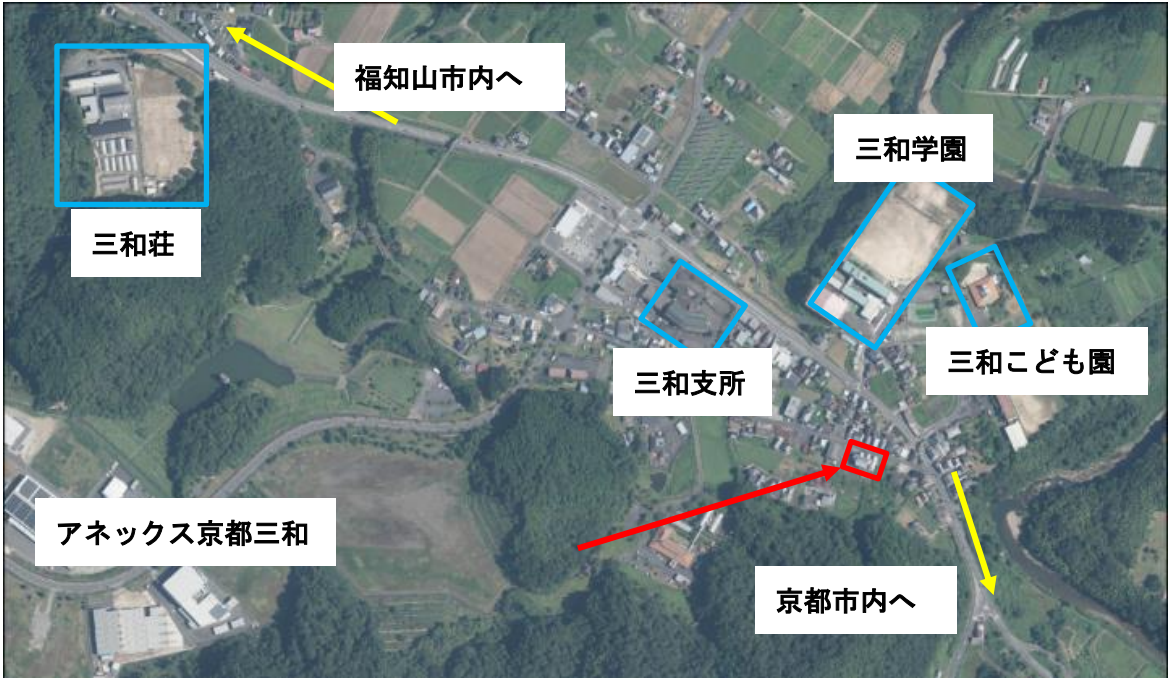
所在地	福知山市三和町千束小字成田 383 番 外 5 筆
貸付面積	1, 289. 38 m ² (実測面積)
各室の面積	1 階 図書室 145 m ² 2 階 ホール 145 m ² 創作室 43 m ² 会議室 43 m ² 会議室 24 m ² 和室 19 m ² その他、玄関、トイレ、廊下等 計 277 m ²
建物面積	696 m ² (台帳面積)
竣工年月	平成 10 年 5 月
構造規模	鉄骨造 2 階建 瓦葺
都市計画区域	都市計画区域外
立地適正化計画	立地適正化計画区域外 (居住誘導区域外、都市機能誘導区域外)
用途地域	指定なし
容積率/建蔽率	指定なし
防火地域	指定なし
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:指定なし " 第2項による隣地斜線制限:指定なし " 第56条の2による日影規制:指定なし
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
その他の区域、地域	景観計画区域(自然景観保全ゾーン)
上下水道等	上水: 福知山市上水道 下水道: 特定環境保全公共下水道
土砂災害警戒	該当なし

区域等	
耐震基準	新耐震基準を満たしている
アクセス	・ 京都縦貫道 京丹波みずほ IC から車で約 20 分 (17 km) ・ JR 福知山駅から車で約 22 分 (16 km)
土壌汚染	本施設の運営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
登記	建物は未登記
避難所	該当なし
アスベスト	調査は実施していない
特記事項	(1) 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、閉鎖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可能性がある。 (2) キュービクル式高圧受電設備については、老朽化により更新が必要な状態であるが、本活用事業において、市は設備更新をしない。電気使用にあたっては、活用事業者の責任において電気事業者等と協議のうえ設備更新・改修を行うこと。

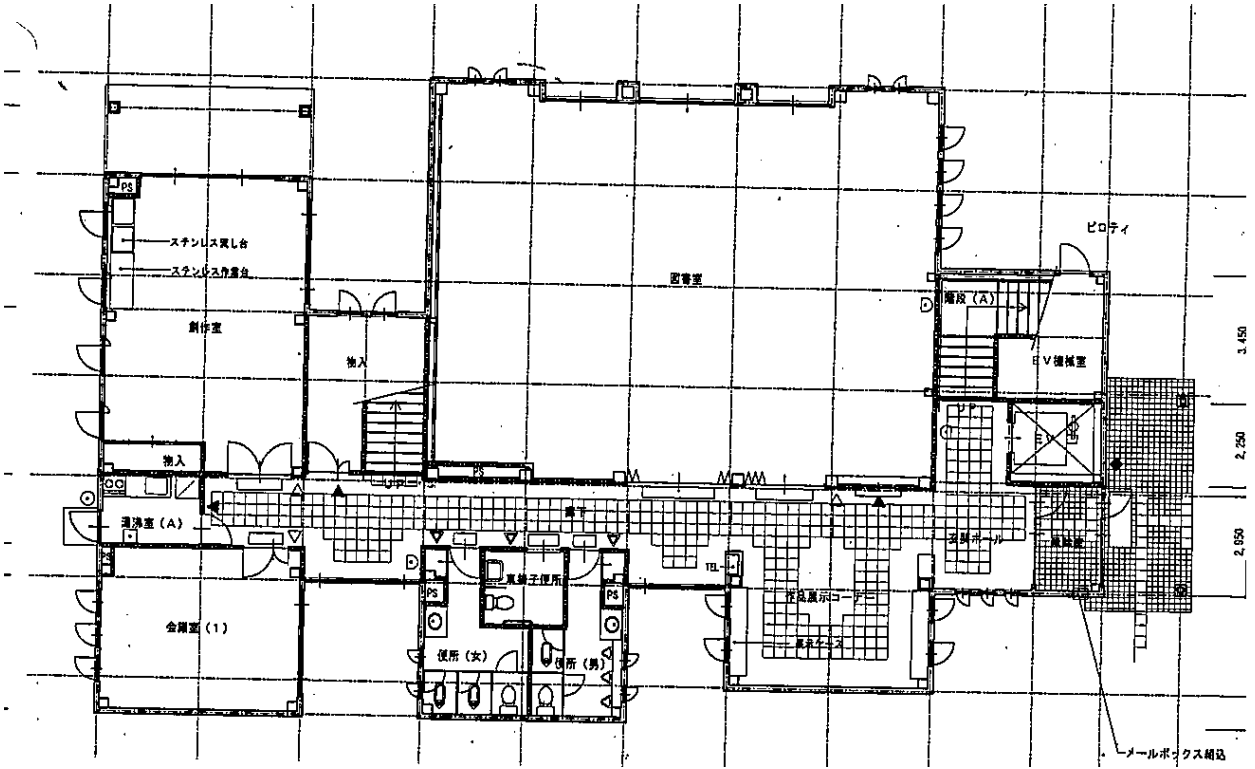
施設位置図



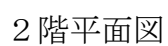
施設所在図



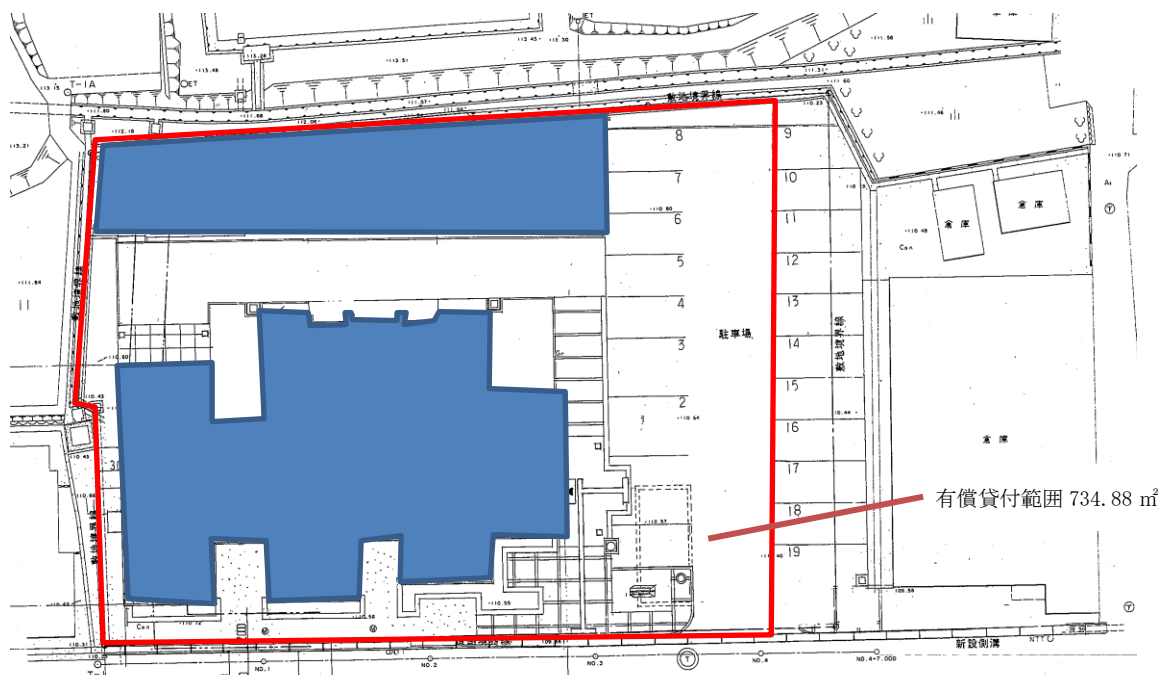
施設平面図



1 階平面図



無償貸付面積 554.5 m²
建物建築土地面積
高圧受電設備ほかスペース



3 施設活用方針及び貸付条件

(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。）の価値の向上、地域活性化及び良好な住環境の維持に寄与する事業であること。
- 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 地域の雇用創出その他経済効果のある計画であること。
- キ 対象施設の適正な管理と円滑な事業運営を図ること。

(2) 貸付条件

施設の貸付は、土地は土地賃貸借契約（以下「賃貸借契約」という。）、建物及びその建付地等（以下「建物等」という。）は、不動産使用貸借契約（以下「使用貸借契約」という。）を締結する。

ア 土地賃借価格の申し出

次に掲げる条件をもとに年額賃借価格の申し出を行うこと。

- (ア) 賃貸借面積： 734.88㎡（建物占有等面積は除外）
- (イ) 基準年額賃料（契約締結時点）：446,880円
- (ウ) 契約期間：10年間
- (エ) 契約保証金：年額賃料 1年分

イ 建物等は現状有姿の使用貸借契約とする。

(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) 上記「(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) 危険性や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) 契約条件

- ア 建物 不動産使用貸借契約（無償貸付）
※エアコン等設備等も含め現状有姿での引き渡しとします。
※不動産使用貸借契約については、先に仮契約を締結し、福知山市議会での承認（議決）の後、本契約となります。
- イ 土地 土地賃貸借契約（有償貸付）
※契約範囲には無償貸付区域も含みます。
- ウ 契約期間 10年
※ただし、建物の状況等を確認した上で必要に応じて契約更新等を行うことができるものとします。

（6）契約等の締結及び遵守に関する条件

ア 不動産使用貸借契約及び土地賃貸借契約（以下「本貸借契約」という。）の締結等

- （ア）本貸借契約の締結に要する諸費用は、全て活用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上で、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）社会情勢の変動その他の理由により、賃料の額が実情に沿わなくなったときは、双方の協議の上、一般に合理的と認められる程度の賃料に改定を可能とすること。
- （エ）社会情勢の変動その他の理由により、活用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、結果的に基本協定に反する事態を生じることがないように、可能な限り市との連携・調整を密に実施すること。
- （オ）活用事業者は、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）活用事業者は、特定環境保全公共下水を利用する際は、必要に応じて活用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 既存建物使用に関する不適合責任

- （ア）本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、本貸借契約を締結すること。
- （イ）キュービクル式高圧受電設備については、老朽化により更新が必要な状態であるが、本活用事業において、市は設備更新をしない。電気使用にあたっては、活用事業者の責任において電気事業者等と協議のうえ設備更新・改修を行うこと。また、本貸借契約締結後に発覚した不具合については、原則として活用事業者の負担において対応すること。

ウ 着工の時期等

- （ア）敷地内において建築等を行う場合、活用事業者は、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しない場合は、契約解除の上、年額賃料相当額の違約金を徴収する。

エ 着工後の主な制限事項

(ア) 活用事業者は、「3 施設活用方針及び貸付条件」を遵守するとともに、基本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活用事業者が市の承認のうえ建築し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) 「(1) 施設活用方針」及び貸付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、年額賃料相当額の違約金を徴収する。その上で、契約を解除する場合がある。

オ 活用事業者の解除権（解約予告）

本貸借契約を解約する場合において活用事業者は、6か月前までに市に対して書面による通知をすること。ただし、活用事業者は、賃料6か月分相当額の金員の支払をもって、即日解約を可能とする。

カ 原状回復及び明渡し

不動産使用貸借契約を解除したときには、市の指定する期日までに、活用事業者の費用をもって原状に回復して返還すること。

また、土地賃貸借契約を解除したときは、契約終了日までに活用事業者の費用をもって、本件土地上の建物その他工作物を収去し、活用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、活用事業者の費用で復旧するなど、本件土地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）によりその他貸付条件を規定する。

(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、活用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は、活用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：1, 553, 945円／年

イ) 水道：104, 758円／年

※設備等の維持管理状況

ア) 電気：休止（キュービクル式高圧受電設備の老朽化による更新が必要のた

め。)

イ) 水道：契約中

ウ) ガス：休止（プロパンガス撤去）

エ) 機械警備：休止

オ) 自家用電気工作物点検：電気契約休止中につき未実施

カ) 消防用設備等点検：令和6年3月末の閉館以降未実施

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
起因する日影、風害、騒音、電波障害への対応等については、活用事業者が周
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。

- (1) 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。
- (2) 誓約書（様式第5号）に掲げる事項に該当しないこと。
- (3) 福知山市指名競争入札等参加者資格者名簿に登録の有無を問いません。ただし、
福知山市指名競争入札参加者指名停止取扱要綱（平成15年福知山市告示第13
7号）に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相談を必須とします。なお、事前相談は個別に
実施し、相談内容は非公開とします。

- (1) 事前相談申込書（様式第2号）
- (2) 提案の基本事項（様式第3号）
- (3) グループ協議書（様式第4号）※必要に応じて提出
- (4) 誓約書（様式第5号）
- (5) 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方法

福知山市教育委員会中央公民館（市民交流プラザふくちやま3階）で配布する
ほか、市ホームページからダウンロード可

- (2) 募集期間 令和7年10月28日（火）から令和7年11月7日（金）

- (3) 提出方法 持参又は郵送（書留郵便に限る。）とします。

受付時間は、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前8時30分から
午後5時まで。郵便の場合は、締切日必着とします。

- (4) 提出場所 「13 問合せ・申込み先」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、民間提案募集に関する質問書（様式第1号）により、持参のほか、郵送、ファックス又は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）受付期間 令和7年10月28日（火）から令和7年11月7日（金）

（2）提出方法

持参、郵送、ファックス又は電子メールで「13 問合せ・申込み先」まで提出してください。受付時間は、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前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とします。

（3）回答日時 質問受付から7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

令和7年10月28日（火）から令和7年11月14日（金）まで施設見学ができます。施設見学を希望される場合は、「13 問合せ・申込み先」までお問合せください。

9 提案の受付

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。

（1）受付期間 令和7年10月28日（火）から令和7年11月19日（水）

（2）提出方法

持参（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）、郵便（書留郵便に限る。）、又は電子メールで「13 問合せ先」まで提出してください。

（3）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）
- ・土地賃借申出価格調書（様式第8号の6）

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

（4）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、提案者に対し参加資格審査結果通知書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、提案審査の日程等を通知します。

オ 書類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」の表に記載する「Ⅰ 資格要件」を満たしていることを確認した上で、「Ⅱ 選定基準」に基づき審査を行います。

イ 審査にあたっては、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、「Ⅱ 選定基準」に基づいて外部有識者の意見（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、外部有識者の意見（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、価格提案の金額が最も高価な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、金額も同額の場合については、当該者は、土地賃借申出価格調書（様式第8号の6）を再作成し、再提出された土地賃借申出価格調書（様式第8号の6）の金額が最も高価な者を契約の相手方の優先交渉権者とします。

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）審査結果の通知及び公表

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することし、公表事項について下記のとおり定めます。

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 土地賃借申出価格調書の金額が「3 施設活用方針及び貸付条件（2）貸付条件」に規定する基準年額賃料を下回る場合

エ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合

オ 評価に係る外部有識者に対し、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合

カ 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 協定の締結・詳細協議

（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）基本協定の締結

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、

基本協定を締結し優先交渉権者を活用事業者とします。

(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、停止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) 契約締結

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・申込み先

所在地 福知山市教育委員会 中央公民館
〒620-0045
京都府福知山市駅前町400番地
(市民交流プラザふくちやま3階)

電 話 0773-22-9551

ファックス 0773-45-8501

連絡先Eメールアドレス

chukou■city.fukuchiyama.lg.jp (■は@と読み替えてください)

14 評価基準

審査項目		評価内容	判定/ 配点
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本要項の条件を満たしているか	適・否
II 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	3 0
	(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	2 0
	(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	1 5
	(4)法令適合性、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	1 5
	(5)賃料、財政負担軽減等	賃料収入や維持管理費の軽減により本市の財政負担の軽減に大きくつながるか	2 0
合 計			1 0 0

評価点の判断基準

ア (1)、(2)、(3)、(4)の評価方法

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. 0 0
実施内容がやや優れている	B	配点×0. 7 5
実施内容が標準的である	C	配点×0. 5 0
実施内容がやや劣っている	D	配点×0. 2 5
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. 0 0

イ 賃料、財政負担軽減等の評価方法

評価基準の内、【賃料、財政負担軽減等】については、客観的に評価が行えるため、以下のような算定に基づいて評価します。

【価格点＝満点（20点）×（申出価格÷全提案者中の最高申出価格）】

※1 例：価格点：16. 7点 ＝20点×（2,000,000円／2,400,000円）

※2 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。

15 スケジュール（予定）

提案の募集及び審査等は、次の日程で行います。

事業者募集要領の配布	令和7年10月28日（火） ～令和7年11月19日（水）
施設見学	令和7年10月28日（火） ～令和7年11月14日（金） 随時 （土曜日、日曜日及び祝日を除く。）
質問等の受付	令和7年10月28日（火） ～令和7年11月7日（金）
事前相談書類の受付	令和7年10月28日（火） ～令和7年11月7日（金）
事前相談の実施	事前書類受付後に調整
企画提案書の受付	事前相談実施後 ～令和7年11月19日（水）
プレゼンテーション及びヒアリング	令和7年11月26日（水）
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。