旧細見小学校活用事業

事業者募集要領



令和８年 11 月

福　　知　　山　　市

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

１　趣旨及び目的

旧細見小学校は、明治２２年に地域の小学校が統合されて、現在の地に設置された。それ以来、多くの子どもたちを見守ってきた教育の場であるとともに、地域コミュニティ活動の場でもあったが、平成３１年３月をもって、１２９年の歴史に幕を閉じた。

令和７年度において、民間事業者等との対話を通じて活用アイデアや市場性を把握する目的で、「サウンディング型市場調査」（以下「サウンディング」という。）を実施し、民間事業者による事業展開の可能性を把握することができたことから、サウンディングにより得られたアイデアや課題について整理し、地元や関係機関との調整を行った上で、民間事業者のノウハウ等を最大限に活かし、周辺環境との調和、地域コミュニティ活動・地域活性化に配慮しつつ、地域の賑わいの創出が可能となるよう、旧細見小学校活用事業の実現に向けて、民間事業者から企画提案を募集することとする。

旧細見小学校を活用して事業を行う者（以下「活用事業者」という。）の選定にあたっては、企画提案書等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。）を決定することとする。

２　事業概要

（１）事 業 名　　旧細見小学校活用事業

（２）契約内容　　今回の募集では、サウンディングの結果を踏まえ、貸付と売却の提案を同時に募集するもの

ア　貸付の場合

土地：土地賃貸借契約（有償貸付）

建物：不動産使用貸借契約（無償貸付）

土地賃貸借契約及び不動産使用貸借契約については、契約開始日から１０年間。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こととする。

イ　売却の場合

普通財産売買契約

（３）対象施設の概要

所在地	福知山市三和町千束３番地５７
既存建物等	①管　理　棟：鉄筋コンクリート造　２階建　７９５㎡ 昭和４８年築 ②屋内運動場：鉄骨造　１階建　５２８㎡　昭和４８年築 ③教　室　棟：鉄筋コンクリート造　２階建　１，３７６㎡ 平成元年築 そ　の　他：倉庫、燃料貯蔵庫　３３㎡ 計　２，７３２㎡
敷地面積	全体面積：１２，０１１．４６㎡ 【内訳】有償貸付面積：８，５４８㎡(土地) 無償貸付面積：１，６４９㎡(建物) （管理範囲）１，８１４．４６㎡（法面等）
都市計画区域	都市計画区域外
用途地域	指定なし
容積率/建蔽率	指定なし

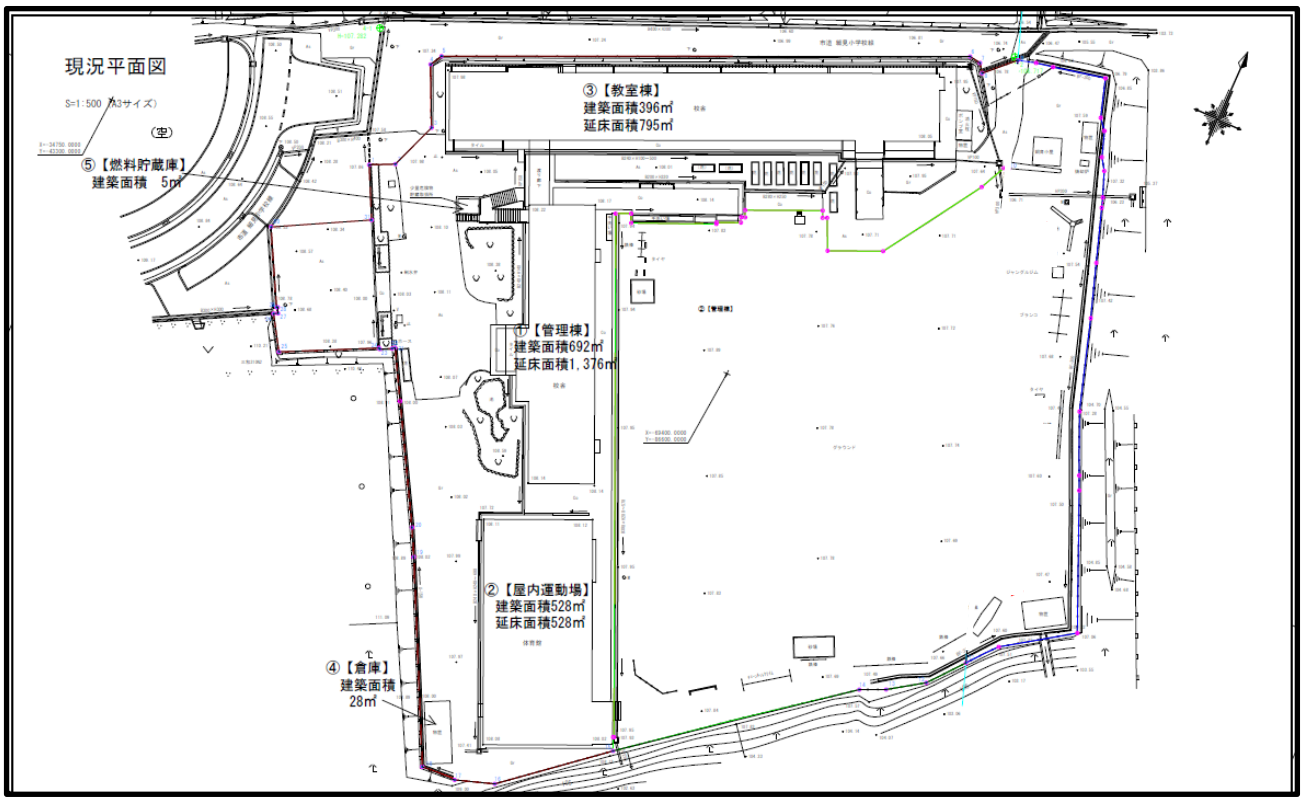
防火地域	指定なし
建築・造成等に関する制限	建築基準法第５６条第１項による道路斜線制限：指定なし 〃　第５６条第１項第２号による隣地斜線制限：指定なし 〃　第５６条の２による日影規制：指定なし
都市計画事業	該当なし
都市計画施設	該当なし
地区計画	該当なし
その他の区域、地域	福知山市景観計画区域(自然景観保全ゾーン)
上下水道等	上水道：福知山市上水道　　下水道：特定環境保全公共下水道
土砂災害警戒区域等	該当なし
アクセス	舞鶴若狭自動車道　福知山ＩＣから車で約１４分（約１０㎞） ＪＲ福知山駅から車で約２２分（約１６㎞）
土壌汚染	小学校として利用する以前に工場等が立地していた経緯はなし
文化財包蔵地	該当なし
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	広域避難所（２次）に指定している
耐震基準	①管　理　棟：平成２４年耐震工事済み ②屋内運動場：平成２２年耐震工事済み ③教　室　棟：新耐震基準
アスベスト	調査は実施していない
特記事項	既存建物等については、いずれも建築後相当の期間を経過していることや、閉校後使用を中止していたこともあり、施設運営開始後に老朽化に伴う不具合が生じる可能性がある。

施 設 位 置 図


至 福知山市街
福知山東ゴルフクラブ
峠
芦渕
下川合
不動滝公園
富貴寺
みわ・ダッシュ村
新福寺
寺尾
万灯山
(320m)
三和荘
芦渕
新橋サンダル公園
京都丹の国農業協同組合三和支店
寺尾公民館
福知山高分校
千東
井ノ東公園
福知山市商工会 三和支所
福知山観光協会 三和支所
三和地域振興会
福知山市役所 三和支所
三和小
細見小
みわファーム
久法寺
福知山花の十景
梅原
大身
鎧山
(324m)
至 京丹波町
大身のヤシコ池
辻
苑原下一
苑原
苑原中
観源寺 百体観音堂
苑原集落センター
梅田神社(辻)
中出公園館
興雲寺
苑原下二
梅田神社
福林寺
三和タオル
高橋
バンド地区
不動の滝
至 京都
中出
高杉
春日神社
上ノ山西国三十三ヶ所石仏巡り(起点地)
大身定下
西松
栗の古城跡
友渕
友渕会館
西の古城跡
万灯山
至 篠山市
広域MAP
綾部市
福知山市
三和町
京丹波町
丹波市
篠山市
京丹波わちIC
京丹波みずほIC
丹南篠山口IC

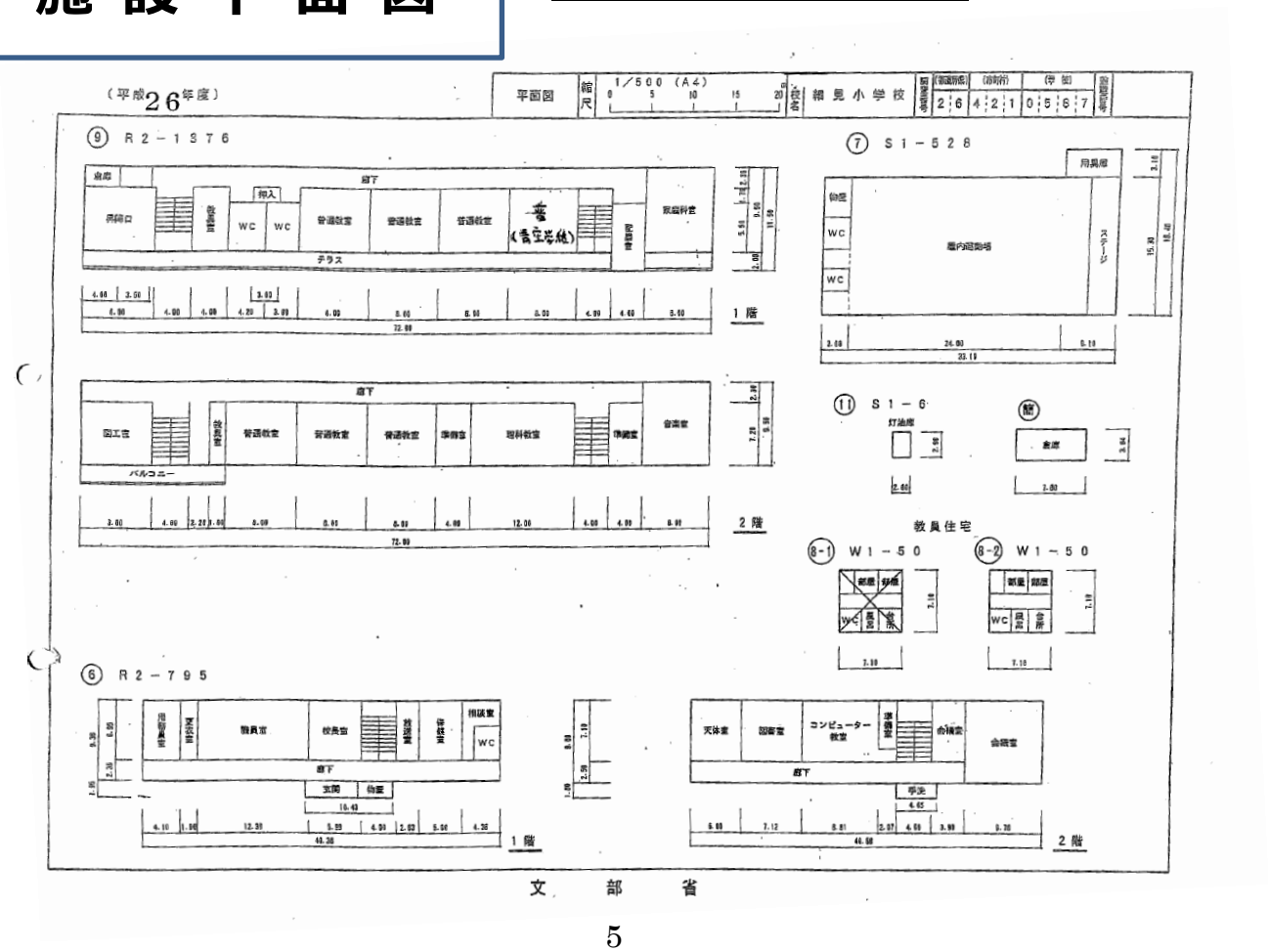
施 設 配 置 図

※施設配置図は現況と一部異なる

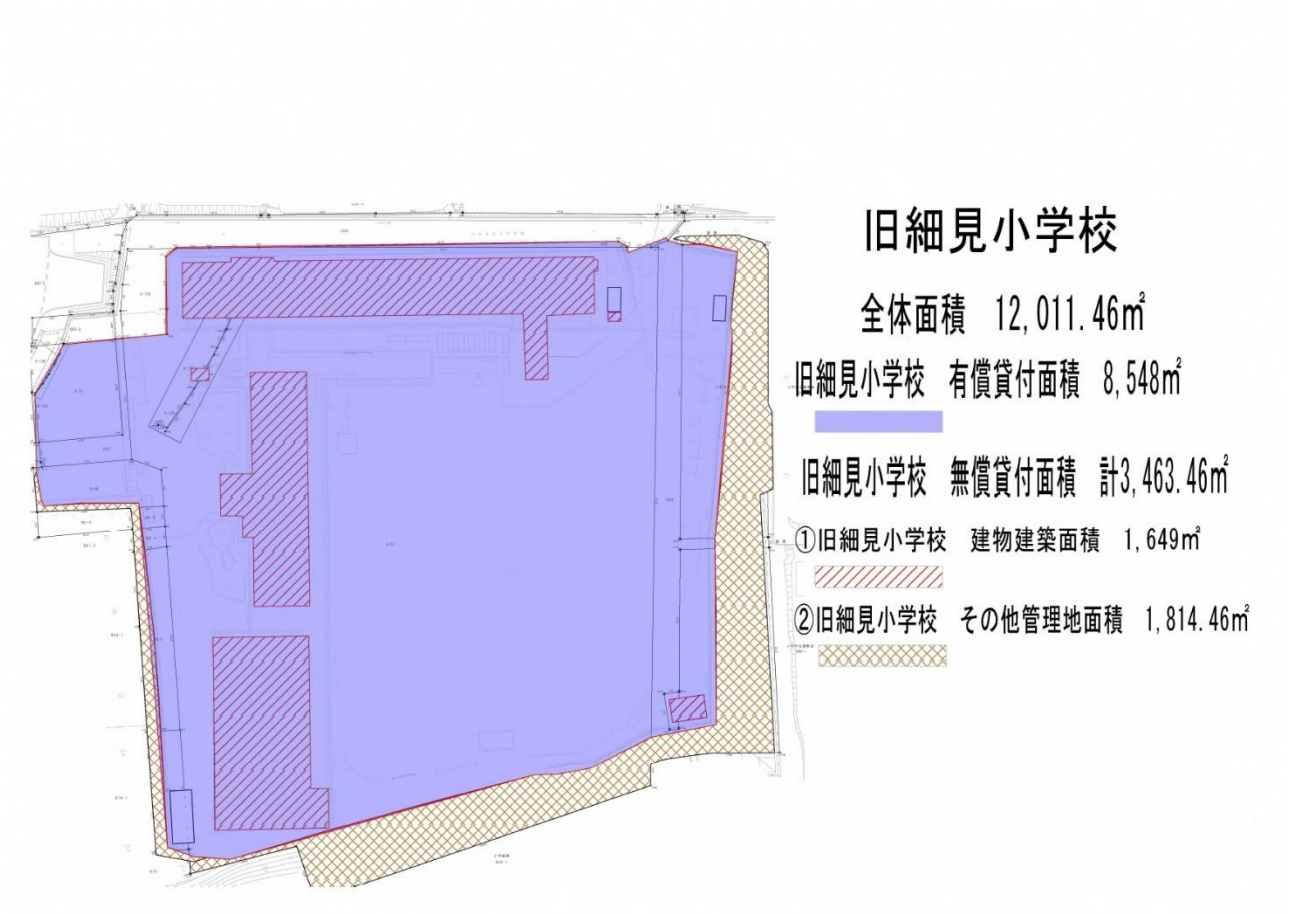


施 設 平 面 図

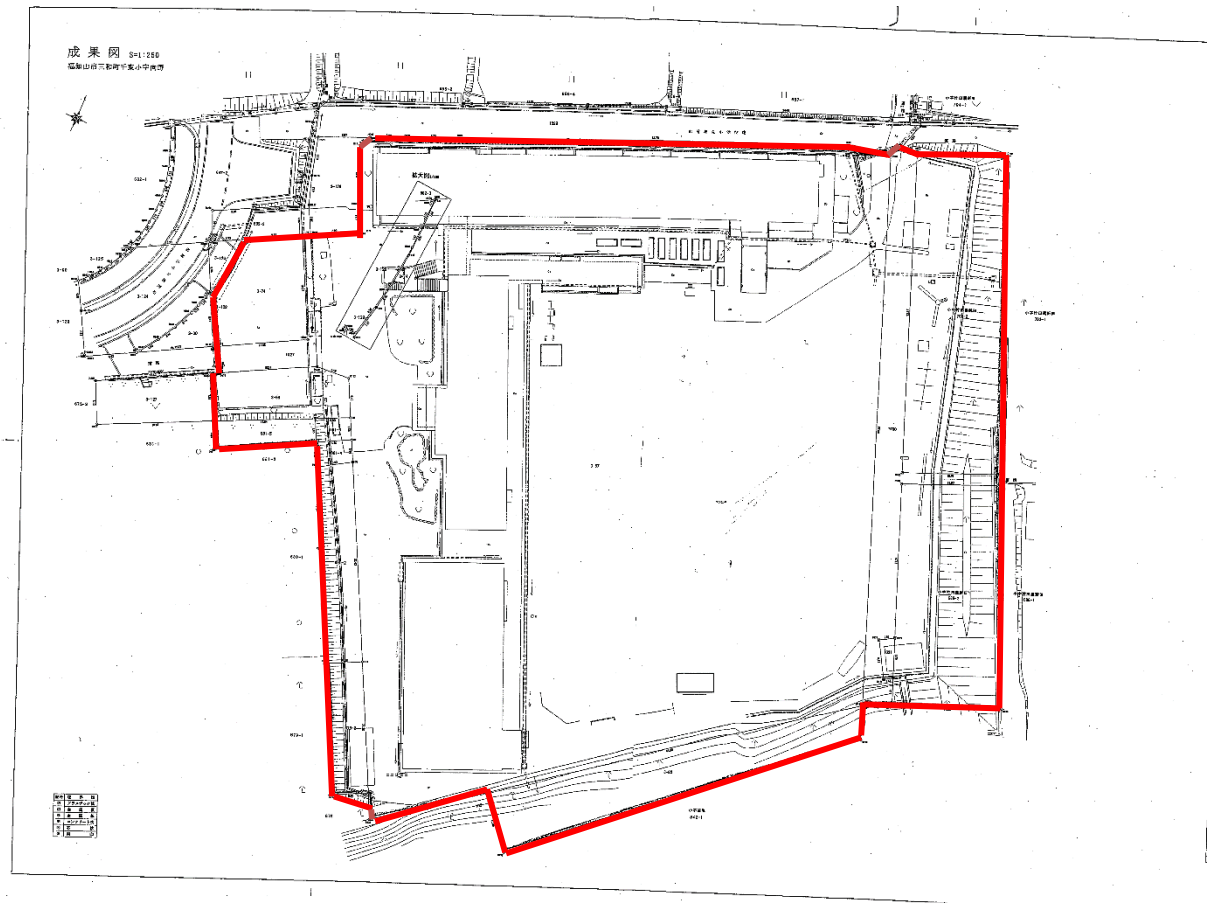
※施設平面図は現況と一部異なる。



貸付範囲説明図


旧細見小学校
全体面積　12,011.46㎡
旧細見小学校　有償貸付面積　8,548㎡
旧細見小学校　無償貸付面積　計3,463.46㎡
①旧細見小学校　建物建築面積　1,649㎡
②旧細見小学校　その他管理地面積　1,814.46㎡

売 却 範 囲 説 明 図



３　施設活用方針及び貸付・売却条件

（１）施設活用方針【貸付・売却共通】

ア　旧細見小学校の建物及び敷地（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、周辺自治会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　対象施設全てを維持管理する計画であること。

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）貸付条件

施設の貸付にあたっては、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　土地賃借価格の申出

次に掲げる条件をもとに年額賃借価格の申出を行うこと。

（ア）賃貸借面積　８，５４８㎡

（イ）基準年額賃料（契約締結時点）　￥１，６８０，４７０円

（ウ）契 約 期 間　１０年間

（エ）契約保証金　年額賃料　１年分

なお、建物、建物占有等面積（１，６４９㎡）及び法面は現状有姿での使用貸借契約とする。

イ　賃貸借契約及び使用貸借契約（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）活用事業者に決定した者が、この期限内に当該契約を締結しない場合は、いずれの契約でも次順位交渉権者と契約を締結する。

（ウ）敷地内の立木、遊具及び卒業制作については、地域住民にとって思い入れのあるものが存在するため、活用事業の実施にあたり、移転、撤去などを予定する場合には、事前に市と協議を行い、地域の理解を得ること。

（エ）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。

（オ）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。

（カ）活用事業者は、必要に応じて施設を運用するにあ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。

（キ）活用事業者は、下水道を利用する際は、市が示す基準を満たすこととし、活用事業者が自ら必要な対策を講じること。

（ク）第三者への転貸借については、原則、企画提案書等に記載すること。

（ケ）本貸借契約締結後、市が対象施設周辺において同類と認められる施設の建設又は運営及びその両方を開始した場合に異議申し立てを行わないこと。

（コ）対象施設は、貸付後においても広域避難所（２次）に継続して指定することとし、災害の発生時に広域避難所（２次）を開設する必要が生じた場合、協議により決定すること。

ウ　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、使用貸借契約を締結すること。

（イ）使用貸借契約締結後に発覚した不具合については、原則活用事業者の負担において対応すること。

エ　着工の時期等

（ア）敷地内における建築等を行う場合、活用事業者は、建築確認等の諸手続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。

オ　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・売却条件」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敷地内に建築された建物に関する所有権の移転はできないこととする。

（ウ）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。

カ　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とする。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。

キ　原状回復及び明渡し

本貸借契約が終了したときは、契約終了日までに、活用事業者の費用をもって、敷地内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敷地内を原状に回復した状態で市に明渡すこと。

ク　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。

（３）売却条件

施設の売却にあたっては、福知山市普通財産売払事務取扱要綱に基づき、普通財産売買契約（以下「売買契約」という。）を締結する。

ア　売却予定価格の申出

次に掲げる条件をもとに売却予定価格の申出を行うこと。

（ア）売買面積　１２，０１１．４６㎡（施設概要図参照）

（イ）予定価格（契約締結時点）　￥６２，４９８，０００円（税抜金額）

（ウ）契約保証金　売買代金１００分の１０以上の金額を納付すること。

イ　契約の流れ

売買契約は、先に締結する事業実施に関する基本協定と併せて仮契約を締結する。この仮契約は地方自治法（昭和２２年法律第６７号）第９６条第８号の規定に基づく福知山市議会の議決を以て本契約としての効力を有する。

ウ　契約保証金の納付

市が指定する期日までに売買代金の１００分の１０以上の金額を納付すること。この契約保証金は、福知山市普通財産売払事務取扱要綱第２７条の規定により契約が解除された場合には還付しない。

エ　残金の納付

残金については普通財産売買に関する本契約の効力発生日から６０日以内に納付すること。（ただし、６０日目が土曜日、日曜日、祝日の場合は、翌開庁日とする。）

オ　売買契約の締結等

（ア）売買契約の締結に要する諸費用は、全て活用事業者の負担とする。

（イ）優先交渉権者に決定した者が、市が指定する期限内に該当契約を締結しない場合は、次順位交渉権者と契約を締結する。

（ウ）敷地内の立木、遊具及び卒業制作については、地域住民にとって思い入れのあるものが存在するため、活用事業の実施にあたり、移転、撤去などを予定する場合には、事前に市と協議を行い、地域の理解を得ること。

（エ）活用事業者は、必要に応じて施設を運用するにあ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。

（オ）活用事業者は、下水道を利用する際は、市が示す基準を満たすこととし、活用事業者が自ら必要な対策を講じること。

（カ）地域との協議に関する担当者を配置し、継続的・定期的な地域との連絡体制を構築すること。

カ　既存建物使用に関する不適合責任

（ア）売買契約の前に、市及び活用事業者で建物の現状を確認し、双方承諾の上、売買契約を締結するものとする。

（イ）売買契約締結後に発覚した瑕疵については、原則として活用事業者が責任を負うこととする。

キ　避難所開設に係る協力

大規模災害が発生し、細見地区において広域避難所（２次）を開設する必要が生じた場合、活用事業者の事業実施に支障の無い範囲で、校舎を地域住民の避難所としての使用の協議に応じるものとする。

ク　主な制限事項

（ア）事業の開始の日から１０年間は、企画提案書に基づく指定用途に供さなければならないものとする。

（イ）事業の開始の日から１０年間は、市の承諾を得ないで、対象施設の売却のほか、事実上これらと同様の効果を生ずる行為及び敷地内に建築された建物に関する所有権の移転はできないものとする。ただし、契約書で当該権利の設定又は移転が予定されている場合は、この限りではない。

（ウ）契約義務違反の場合の措置

本要領及び契約書に定める契約条項の義務に違反したときは、現状回復等を含めて必要な措置を講ずる。その上で、契約を解除する場合がある。

ケ　その他

本要領のほか福知山市財務規則（昭和５４年福知山規則第１号）及び福知山市普通財産売払事務取扱要綱（平成２０年福知山市告示第１０５号）によりその他売却条件を規定する。

（４）用途に関する条件【貸付・売却共通】

ア　施設活用計画の提案にあたっては、次の用途とする。

（ア）「（１）施設活用方針【貸付・売却共通】」に合致する提案であること。

イ　施設活用計画の提案にあたっては、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多い施設

（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

（５）建築計画に関する条件【貸付・売却共通】

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。

（６）その他費用負担の条件【貸付・売却共通】

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については､活用事業者の負担とする。

※１　平成３０年度光熱水費 ※閉校時の実績

ア）電気：１，１３０，２０３円/年

イ）水道：　　４７０，６３０円/年

令和２年度光熱水費 ※閉校後の実績

ア）電気：６４３，８４３円/年

イ）水道：１９７，６７５円/年

※２　閉校後（令和８年８月末時点）の設備等の維持管理状況

ア）電気：休止

イ）水道：休止

ウ）ガス：休止（プロパンガス撤去）

エ）機械警備：なし

オ）自家用電気工作物点検：なし

カ）消防用設備等点検：なし

ウ　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、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）応募者は、「福知山市指名競争入札等参加者名簿」に登録の有無を問わない。ただし、福知山市指名競争入札参加者指名停止取扱要綱（平成１５年福知山市告示第１３７号）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。

（２）応募者は、法人とする。

なお、複数の者が共同して応募する場合（以下「共同企業体」という。）は、その中から代表を選定し、代表者が窓口になることとする。ただし、単独で応募された法人は、他の共同企業体の構成員になることはできない。

また、同一の法人が複数の共同企業体の構成員になることはできない。

（３）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こと。

（４）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をした者にあっては再生計画の認可がなされていない者、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をした者にあっては更生計画の認可がなされていない者でないこと。

（５）市区町村税、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。

（６）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（以下「暴力団」という。）に該当しないほか、次に掲げる者（次のいずれかに該当した者であって、その事実がなくなった後２年間を経過しない者を含む。）に該当しないこと。

ア　同法第２条第６号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）

イ　法人の役員若しくはその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に関与している者

ウ　自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって暴力団の活用等をしている者

エ　暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等、直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者

オ　暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有している者
カ　暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に活用している者
キ　暴力団及びアからカまでに定める者の依頼を受けて企画提案に参加しようとする者

（７）公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある団体又はその団体に属する者に該当しないこと。

５　募集要領の配布

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る。

６　施設見学（任意）

プロポーザルへの参加を希望する事業者向けに施設見学を実施する（施設見学に参加しない場合でもプロポーザルへの参加は可とする。）。

（１）実施日時　令和８年１１月２０日（金）
（２）実施場所　旧細見小学校（現地集合とする。）
（３）申込期限　令和８年１１月１８日（水）
（４）申込方法　施設見学会参加申込書（様式第１号）を「１５問合せ先」に持参、郵送（書留郵便に限る。）又は電子メールで送付

７　参加表明書の受付及び参加資格確認結果の通知

（１）提出期限　令和８年１１月１２日（木）から令和８年１２月１０日（木）午後５時（必着）まで
（２）提出場所　「１５問合せ先」に提出すること。
（３）提出方法　持参（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）又は郵送（書留郵便に限る。）
（４）提出書類
ア　参加表明書（様式第３号）
※共同企業体での参加の場合は、下記の書類を添付すること。
・グループ協議書（様式第３号－１）
・共同企業体協定書
・委任状
※共同企業体で参加表明書を提出後、構成する法人に変更があった場合は、共同企業体構成企業変更届出書（様式第３号－２）により届け出るものとする。
※共同企業体での参加の場合は、下記に記載のイからケまでの書類を全ての事業者分添付すること。
イ　印鑑証明書
ウ　市税納税証明書（市区町村で発行する滞納がない証明）
エ　消費税等納税証明書（その３　未納税額のない証明用）
オ　会社・法人の登記事項証明書
カ　法人定款の写し（原本証明をしたもの）
キ　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）

ク　過去３か年の決算関係書類（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
ケ　誓約書（様式第４号）

（５）参加資格確認結果の通知

市は参加表明を行った事業者に対し、１２月１７日（木）までに参加資格確認結果を個別に通知する。

なお、参加資格がないと認めた者に対しては、その理由を付して通知する。

また、参加資格審査において、必要な資格を有すると確認された事業者は「８　企画提案書の受付」のとおり企画提案書等を市に提出することができる。

８　企画提案書の受付

（１）提出期限　令和８年１２月１７日（木）～令和８年１２月２５日（金）午後５時（必着）

（２）提出場所　「１５問合せ先」に提出すること。

（３）提出方法　持参（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）又は郵送（書留郵便に限る。）

（４）提出書類

ア　企画提案書（様式第５号）
- 提案趣旨書（様式第５号－１）
- 事業計画書（様式第５号－２）
- 資金計画書（様式第５号－３）
- 収支計画書（様式第５号－４）
- 施設活用計画図（様式第５号－５）

イ　申出価格調書
- 貸付の場合　土地賃借申出価格調書（様式第６号－１）
- 売却の場合　施設購入申出価格調書（様式第６号－２）

（５）企画提案書の記載方法

企画提案仕様書のとおりとする。

なお、真に必要な場合を除き、個人の情報や、これらを類推できるような事項を記載しないこと。

（６）提出された企画提案書等の取扱い

ア　提出された企画提案書等は、本プロポーザルにおける契約相手方の優先交渉権者の選定以外の目的では使用しない。ただし、公文書開示請求があった場合は、福知山市情報公開条例に基づき取り扱うこととする。

イ　提出のあった企画提案書等は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがある。

ウ　企画提案書等については、１者につき１提案に限る。

エ　提出された企画提案書等は、返却しない。

オ　提出期限後は、企画提案書等の書類の差替、訂正、再提出をすることはできない。ただし、市から指示があった場合を除く。

カ　提出書類を提出した後、市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがある。

キ　提出書類の作成、提出、ヒアリング及びプレゼンテーション等に要する経費は企画提案書を提出した者（以下「提案者」という。）の負担とする。

ク　企画提案書等の著作権は、提案者に帰属する。

ケ　企画提案書等に含まれる著作権・特許権など法令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ものを使用した結果、生じた損害賠償責任等は提案者が負う。

コ　書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成４年法律第第５１号）に定める単位とする。

９　質問の受付及び回答

（１）質問の受付期間

令和８年１１月１２日（木）から令和８年１１月２７日（金）午後５時必着

（２）提出方法

応募に関する質問書（様式第２号）を持参、郵送又は電子メールで「１５問合せ先」まで提出すること。（口頭、電話、ファクス等による質疑は受け付けない。）

（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示し、個別には回答しない。

なお、質問書に対する回答をもって、募集要領の補完、追加及び修正とする。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わない。

10　評価方法等

（１）評価基準

別紙「評価基準」のとおり

（２）プレゼンテーション及びヒアリングの実施

参加資格審査において必要な資格を有すると確認された事業者は、企画提案書等について、プレゼンテーション及びヒアリングを実施する。日時及び場所については、参加資格確認結果の通知と合わせて通知する。

（３）評価方法

ア　プレゼンテーション及びヒアリングについては、評価基準に基づき、貸付及び売却ともに外部有識者の意見（採点等）を聴取した上で公募型プロポーザル候補者選定会議にて評価する。

イ　本事業については、契約内容の異なる貸付と売却の提案を同時に募集し、その中から、最も優れた提案をした者を優先交渉権者に選定することとする。優先交渉権者の選定にあたっては、「（４）優先交渉権者の選定方法」によるものとする。

（４）優先交渉権者の選定方法

ア　まず、失格者を除いた者のうち、貸付・売却それぞれの提案ごとに評価基準に基づき、最も総合点の高い者を選出する。この際、それぞれの提案において最高点の者が複数の場合は、別紙「評価基準」のうち価格点を除いた点数の合計の高

い者を選出することとする。ただし、その点数が同点の場合は、有識者等の合議により決定する。

イ　次に、それぞれの提案で最も総合点の高い者を比較し、別紙「評価基準」の価格点を除いた点数がより高い者を優先交渉権者とし、契約の相手方として選定する。また、優先交渉権者に選定した者の次に総合点が高い者を、次順位交渉権者とする。

なお、両者の点数が同点の場合は、外部有識者等の合議により決定するものとする。

ウ　ア、イに関わらず、総合点が６０点未満の場合は、優先交渉権者として選定しない。

（５）その他

次に掲げる事項に該当する者は、失格とする。

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（２）貸付条件」に規定する基準年額賃料を下回る場合

エ　施設購入申出価格調書の金額が「３（３）売却条件」に規定する予定価格を下回る場合

オ　評価の公平性に影響を与える行為があった場合

カ　評価に係る外部有識者に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合

キ　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　選定結果の通知・公表

優先交渉権者の選定後、提案者全員に選定又は非選定の結果を通知する。

また、選定結果通知日翌営業日に、下記項目において福知山市ホームページにおいて公表し、担当部署において閲覧に供するとともに、公表事項について下記のとおり定める。

（１）優先交渉権者の名称、総合点及び選定理由

（２）前号以外の提案者の名称及び総合点

※前号以外の提案者の名称は五十音順、総合点は点数順で表記する。

※提案者が２者の場合、次点者の得点は公表しない。

（３）外部有識者の所属及び役職名並びに氏名

（４）その他

12　基本協定の締結・詳細協議

（１）基本協定の締結

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する。

（２）事業化に向けた協議

ア　市と優先交渉権者は、提案内容を基に具体化に向けて詳細協議や必要な手続等を行う。

イ　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、

優先交渉権者を活用事業者とする。

（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う。

イ　協議にかかる費用は、優先交渉権者の負担とする。

ウ　協議の結果は、福知山市ホームページで公表する。

（ア）協議が成立した場合は、「案件名・事業者名・提案概要」を公表する。

（イ）協議が成立しなかった場合は、「案件名・事業者名・提案概要・協議が成立しなかった理由」を公表する。

エ　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ない。

13　契約手続

（１）貸付の場合

ア　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する。

イ　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する。

（ア）市議会による議決が必要な場合は、議案の提出期限から起算して概ね２週間前までとする。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する。

（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とする。

ウ　契約保証金

市が指定する期日までに、年額賃料相当額を契約保証金として、市の指定する方法にて預託するものとする。

エ　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する。

ただし、活用事業者の責に帰すべき事由により基本協定の締結から市議会による議決を得るまでに辞退をする場合は、年額賃料相当額の違約金を徴収し、その上で契約を解除する場合がある。

（２）売却の場合

ア　仮契約の締結

本件普通財産の売買にあたっては、市議会による議決を必要とする。よって締結は仮契約とし、当該議案が成立したとき、本契約としての効果を有する。優先交渉権者は、優先交渉権者決定通知後３０日以内に基本協定締結後、福知山市に対して普通財産売払申請書（福知山市普通財産売払事務取扱要綱様式第７号）を提出の上、企画提案内容に基づき十分協議の上、普通財産売買仮契約の締結を行う。

なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、又は優先交渉権者が失格条件に該当した場合には、優先交渉権者との協議を打切り、次順位交渉権者と交渉できるものとし、優先交渉権者と同様に扱うこととする。

イ　契約保証金

市が指定する期日までに売買代金（税込）の１００分の１０以上を契約保証金として、市の指定する方法にて預託するものとする。

なお、契約保証金には利息は付さないものとする。

ウ　活用事業者の決定

福知山市議会の議決をもって、優先交渉権者を活用事業者に決定する。ただし、市が指定する期日までに売買代金の預託がない場合は、締結した契約を無効とし、活用事業者の決定を取り消すことがある。

エ　所有権移転登記は、売買代金完納後、市が嘱託登記により行う。ただし、登録免許税や登記に必要な費用は買受人の負担とする。

オ　施設の引渡しは、所有権移転登記が完了すれば、現地立会いを行い、物件を引き渡す。

カ　売却予定地の租税公課は、施設の引渡し以降、買受人の負担とする。

14　その他

参加表明書の提出後に辞退する場合は、参加辞退届（様式第７号）により届け出るものとする。

15　問合せ先

不明な点がある場合や施設の見学を希望する場合は、下記に問い合せること。

福知山市 総務部 資産活用課　公民連携係
〒620-8501　　福知山市字内記 13 番地の 1
電 話　0773-24-7038（直通）
E-mail　shisan■city.fukuchiyama.lg.jp
（■は、＠と読み替えてください。）

別紙　評価基準

評価項目	評価内容		配点
全体の評価	動機・意欲	明確かつ適切な応募動機があるか、また活用意欲の高い提案であるか。	５点
	利活用の概要	企画提案のコンセプトが明確で、提案者の魅力を十分に発揮できる提案であるか。	５点
	地域に対する理解	地域住民・地理・環境・地域特性等を把握した上で応募し、地域との相乗効果が見込まれるか。	５点
	地域貢献	雇用の創出や地域への経済効果が期待できるか。	５点
小計			２０点
提案内容に関する評価	提案内容の的確性	施設活用条件及び貸付・売却条件を的確に踏まえ、提案内容が明確かつ具体的な提案となっているか。	５点
		事業を効果的・効率的に実施するための提案がなされているか。	５点
	提案内容の実現性及び継続性	事業内容及び目的に関する経験・知識が十分にあるか。	５点
		事業計画と収支計画の整合性が図られ、長期的管理・運営が見込めるか。	５点
		事業計画、収支計画及びスケジュールは具体的かつ、実現可能なものか。	５点
		提案企画に関する事業実績は十分か。	５点
		応募者の財政状況は健全か。	５点
		業務実施に必要な資金計画・調達の方法は、確実性がある適正な内容であるか。	５点
	周辺環境や安全性への配慮	地域住民ニーズに合致し、地域住民の理解が得られる事業内容となっているか。	５点
		地域防災及び防犯に配慮した提案となっているか。	５点
小計			５０点
業務実施面に関する評価	業務実施体制	業務実施体制が適切に構築され、信頼性・安全性が確保されているか。	５点
	地域の実情に合わせた適切な管理	地域住民、周辺環境、地域特性等を把握しており、課題発生時に適切に対応できるか。	５点
		住民生活や周辺環境との調和に配慮した提案となっているか。	５点
小　　計			１５点
価　格　点	（貸付）価格点＝満点（１５点）×（申出価格÷提案者中の最高申出価格）		１５点
	（売却）価格点＝満点（１５点）×（申出価格÷提案者中の最高申出価格）		１５点
小　　計			１５点
合　　計			１００点

【配点基準】

優れている	５点
標準	３点
劣っている	１点

※価格点については、評価内容に記載の計算方法により算出する。

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８年１１月１２日（木）
施設見学申込期限	令和８年１１月１８日（水）
施設見学	令和８年１１月２０日（金）
質問等の受付締切	令和８年１１月２７日（金）
参加表明書の提出締切	令和８年１２月１０日（木）
参加資格結果の通知	令和８年１２月１７日（木）
企画提案書等の提出締切	令和８年１２月２５日（金）
プレゼンテーション及びヒアリング	令和９年１月１４日（木）
優先交渉権者の決定	令和９年２月上旬
優先交渉権者との協議・調整及び基本協定書の締結	優先交渉権者決定通知後 ３０日以内
（貸付）土地賃貸借契約及び不動産使用貸借仮契約の締結 （売却）普通財産売買仮契約の締結	基本協定締結後速やかに
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
事業の開始	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る。