旧福田小学校跡地等一体活用事業 実施要領

～サッカーを中心としたスポーツ合宿拠点の形成～

令和８年 10 月

加東市

目次

1. 事業の趣旨・目的 1
2. 対象エリアの概要 1
   (1) 土地の概要 1
   (2) 既存施設・建物の概要 2
   (3) 立地・アクセス・周辺環境 3
   (4) 法令等に基づく開発・建築等制限 3
   (5) 主要設備の概要 4
3. 事業スキーム 4
   (1) 土地及び既存建物の取扱い 4
   (2) 本契約締結の条件 7
   (3) 「地域未来交付金」を活用した補助金と加算金額 8
4. 必須となる事業要件 9
5. 事業実施の基本条件 9
6. 推奨事項・留意事項 9
7. 参加資格 10
   (1) 参加資格 10
   (2) 共同体等の構成 10
   (3) 構成員等の変更制限 11
8. スケジュール 11
9. 参加に関する手続き 12
   (1) 現地見学会 12
   (2) 質問の受付・回答 12
   (3) 一次審査（参加資格審査）・結果通知 12
   (4) 参加の辞退 12
10. 提出書類及び作成要領 13
   (1) 提出書類 13
   (2) 作成要領 15
   (3) 提出先・提出方法 15
11. 審査・選定方法 16
   (1) 選定手順 16
   (2) 評価基準及び採点表 16
   (3) 提案価格の評価 18
   (4) 同点時の決定方法 18
12. 失格事項及び次点交渉権者との協議 18

(1) 失格事項 18
(2) 次点交渉権者との協議 19
13. 情報公開及び著作権 19
(1) 情報公開 19
(2) 著作権 19
14. その他 19
15. 問い合わせ先 19

1. 事業の趣旨・目的

加東市では、令和 7 年 3 月に閉校した旧福田小学校及び旧福田幼稚園の跡地並びに隣接する社第一グラウンド・テニスコート及び憩いの森公園について、民間の資金とノウハウを導入した一体的な整備・運営を推進しています。本公募は、この対象エリアを「サッカーを中心とした総合スポーツ施設及び合宿拠点」として再整備し、スポーツ合宿・大会誘致による交流人口の拡大と地域（経済）の活性化等に貢献する事業者を、公募型プロポーザル方式により募集するものです。

---

2. 対象エリアの概要

事業者は対象エリアを原則一体として捉え、事業の趣旨・目的を踏まえた計画を提案してください。詳細は下図及び現地にて確認してください。

(1) 土地の概要

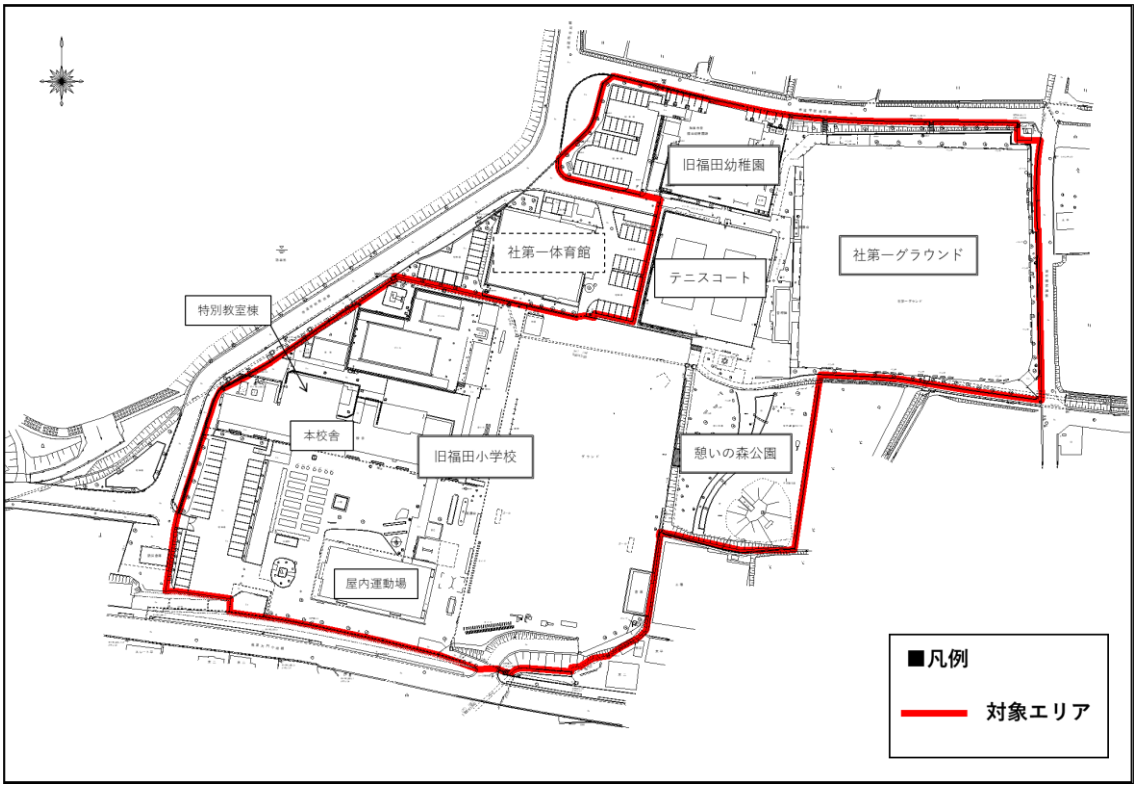
地番（所在地）	公簿面積	地　目	所有者
加東市沢部字弥谷尻 613 番 1	8,334 ㎡	学校用地	加東市
加東市沢部字弥谷尻 613 番 2 の 1	2,218 ㎡	学校用地	加東市
加東市東古瀬字長笈 810 番 1	13,433 ㎡	学校用地	加東市
加東市東古瀬字長笈 814 番 2	165 ㎡	原野	加東市
加東市東古瀬字長笈 814 番 3	991 ㎡	原野	加東市
加東市東古瀬字長笈 814 番 4	991 ㎡	原野	加東市
加東市東実字堂ノ谷 210 番	12,376 ㎡	学校用地	加東市
加東市東実字堂ノ谷 219 番 1	83 ㎡	田	自治会
加東市東実字堂ノ谷 220 番 1	1,100 ㎡	宅地	加東市
合　計	39,691 ㎡		

【面積・境界の注意】 上表の面積は公簿面積であり、実測面積と異なる場合があります。また、上表の合計面積には社第一体育館・駐車場・進入路の面積（約 3,000 ㎡）が含まれますが、これらは対象エリアに含みません。企画提案は、公簿面積から社第一体育館等の面積を控除した面積（36,691 ㎡）を基礎として行ってください。

市は、現在、対象エリアの用地測量業務を実施しており、その成果は優先交渉権者に提示します。測量の結果、実測面積が企画提案の基礎とした面積と異なる場合は、実測面積に応じて賃料又は売却価格を変更します。

ただし、実測により対象面積が減少した場合において、3.(1)⑥又は⑦の提案金額が、基準価格から減少面積分相当額を控除した額より低額の場合は変更（減額）しません。

■対象エリア平面図



※現在想定しているエリアであり、変更となる場合があります。

(2) 既存施設・建物の概要

施　設　名	主な建物・設備等	構造・規模・現状等
旧福田小学校	本校舎	RC 造 3 階建、3,072 ㎡（昭 55 年築）
	特別教室棟	RC 造 3 階建、617 ㎡（平 7 年築）
	屋内運動場（体育館）	RC 造 1 階建、608 ㎡（昭 51 年築）
	その他付属施設	受水槽、屋外トイレ、倉庫等
旧福田幼稚園	園舎	S 造 1 階建、456 ㎡（平 5 年築）

施　設　名	主な建物・設備等	構造・規模・現状等
社第一グラウンド	多目的グラウンド	夜間照明なし
	管理棟	W 造 1 階・75 ㎡（平 3 年築）
	テニスコート	屋外 2 面、夜間照明あり
憩いの森公園	公園施設	遊具、植栽等

※関係図面等は必要に応じて提供します。

※市が過去に実施した既存建物のアスベスト含有調査結果、その他の点検結果、改修履歴は別途提示可能です。

(3) 立地・アクセス・周辺環境

- 前面道路：市道学校南坊線（幅員約 10.2m（車道 7.4m＋歩道 2.8m））に接道。
- アクセス：中国道 滝野社 IC 約 10 分／山陽道 三木小野 IC 約 20 分。
- 埋蔵文化財：東古瀬・坊ノ下遺跡、東古瀬・坊ノ上遺跡、阿弥陀堂北遺跡に近接。工事の際は着手前に加東市教育委員会生涯学習課文化財係と協議・立会いが必要。

(4) 法令等に基づく開発・建築等制限

項　目	内　容
都市計画区域／用途地域	東播都市計画区域（市街化調整区域）／指定なし
建蔽率／容積率	60％／200％
斜線制限・日影規制	加東市「形態制限一覧」を参照（市ホームページ）。
防火地域・準防火地域	指定なし
自然環境保護地区	加東市良好な環境の保全に関する条例（平成 18 年加東市条例第 136 号）の該当地区。開発事業を行う場合は、事前に市長へ届け出て、その同意を得ること。ただし、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）第 29 条の許可を受けた場合は、当該届出のみとし、同意は不要とする。

項　目	内　容
その他	各種法令（建築基準法・消防法等）を遵守

※建築規制については、提案に基づき緩和を検討します。

(5) 主要設備の概要（インフラ状況）

設備	現状の引き込み・整備状況
電気	引込あり（閉校に伴い、高圧から低圧に変更済み）
水道	市営水道（引込管径：75㎜、メーター口径：25㎜）、受水槽及び高架水槽（本校舎）有
下水道	公共下水道（φ150㎜）接続済
ガス	なし

3. 事業スキーム

(1) 土地及び既存建物の取扱い

土地は「貸付」又は「売却」を選択して提案できます。

既存建物は「無償譲渡（減築を含む。）」又は「解体」を選択して提案できます。

① 土地の契約方式

【貸付】 借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条の事業用定期借地権設定契約（公正証書による締結必須）。

【売却】 土地売買契約（(3)の補助金の活用不可）。

※印紙代・公正証書作成費等は事業者負担とする。

② 自治会所有地（加東市東実字堂ノ谷 219 番 1・83 ㎡）

本契約締結までに市が当該土地の取扱いについて、自治会と協議を行う。また、市は当該土地の権利取得を想定しているため、事業者には当該土地を含めた提案を求める。当該土地の面積は⑥（貸付）又は⑦（売却）の基準価格の対象面積に含む。当該土地は、地目が「田」のため農地転用等の手続きは市が行う。なお、「本契約」とは、土地の賃貸借契約又は売買契約、既存建物（活用する場合）の無償譲渡契約をいう。

③ 引渡しと契約不適合責任

土地は現状有姿で貸し付け、又は売却し、既存建物は現状有姿で無償譲渡する（市が減築した後に無償譲渡する場合あり）。市が知りながら告げなかった場合を除き、市は契

約不適合責任を負わない。工事中における想定外の地中障害物の撤去・処分は事業者負担（存置使用は撤去不要）とし、土地貸付の場合において、貸付前から存在したものの更地返還時の撤去義務は課さない。事業の根幹に関わる重大な支障がある場合は市と協議を行う。なお、「現状有姿」とは、市が必要に応じて行う⑪から⑭までの対応後の状態をいう。

④　土地の貸付期間（貸付）

原則 20 年以上。ただし、合理的な理由がある場合は、10 年以上 20 年未満の提案も可とするが、その理由及び根拠を様式 8（価格提案書）に明示すること。貸付期間満了後の更新なし（協議による再契約はあり得る）。

⑤　土地の原状回復義務（貸付）

貸付期間満了時、事業者は自己負担で建物等を解体撤去した上で更地返還すること。ただし、市が原状に回復することを要しないと認めたときは、この限りでない。また、事業者は、貸付期間中に自らが整備した設備等について、造作買取請求権、有益費・必要費償還請求権等の権利を主張することはできない。

⑥　土地の賃料の基準価格・支払方法（貸付）

年額 7,890 千円。基準価格未満の提案も可能であるが、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 96 条第 1 項第 6 号の規定により市議会の議決を要する（得られない場合は(2)③のとおり）。なお、土地の賃料（年額）は、原則一定とする。ただし、社会経済情勢の著しい変化等があった場合には、その見直しについて協議することができるものとする。

- 発生時期：土地の賃料は営業開始日から発生する（整備期間中は免除）。
- 支払方法：年度（4 月 1 日から翌年 3 月 31 日までの間）ごとの年払いとする。ただし市が認める場合は、年額を分割して納付することができる。
- 初年度・最終年度の日割り：営業開始日の属する年度及び貸付期間満了日の属する年度は、当該年度に属する期間について日割り（年額 × 当該年度の該当日数 ÷ 365 日）により算定する（うるう年も 365 日で計算）。

⑦　土地の売却価格の基準価格（売却）

219,100 千円。基準価格未満の提案については⑥と同様。

⑧　土地の売却の場合の特約等（売却）

- 用途指定特約：売却後、原則 30 年間は、本事業用途以外に使用不可（付随・関連事業は可）。
- 権利移転制限特約：用途指定期間中は市の事前書面承諾なく譲渡・賃貸・担保権設定・事業承継等は不可。
- 買戻し特約（民法（明治 29 年法律第 89 号）第 579 条から第 585 条まで）：売却後 10 年間、市は買戻し権を有し移転登記と同時に登記。
- 風俗営業等の禁止。

- 段階的違約金：

特約違反発覚時期	措　置
10 年以内	買戻し
10 年超～20 年以内	違約金 売却価格の 50%
20 年超～30 年以内	違約金 売却価格の 30%
30 年経過後	用途指定特約等終了

※この違約金は、損害賠償額の予定とは解さない。

- 買戻し時の建物等：⑤に準じ、原則更地（解体撤去後）返還。

⑨　各種調査費用

整備に当たり必要な地質・地下埋設物・土壌汚染調査等は事業者負担とする（市の用地測量を除く。）。

⑩　インフラ整備費用

電気・ガス・上下水道・通信等の引込み・増設・改修費及び負担金は事業者負担とする。

⑪　敷地内の水路・暗渠管

農業用水路（法定外公共物）は存置を基本とする（水路敷地への建築不可、上部はコート等（建築物を除く。）に活用可）。存置に著しい支障があると市が認める場合のみ市が付替を行う（位置は別途協議）。県所有の暗渠管が埋設してあるため、整備に当たってはそれに影響しない工法とし、事前に市・県等と協議するとともに、管理者等の立入りを認めること。

⑫　残置物・既存樹木・記念碑等

- 残置物・既存樹木：市が必要物搬出後、残余は市が処分・伐採し更地で引き渡す（造成は事業者負担）。事業者が保存を希望するものは協議の上、残置し、その後の処分費は事業者負担とする。
- 記念碑・記念樹等：事前に市・地元自治会等と協議すること。移設・残置する場合は、市が用地を準備し、その面積分を貸付又は売却面積から控除して市管理地とする（提案金額が基準価格から当該面積分相当額を控除した額より低額の場合は、賃料又は売却価格を変更（減額）しない。）。移設にかかる費用は、事業者負担とする。

⑬　社第一体育館の給水管

対象エリア内に埋設の社第一体育館（対象外）向けの給水管は市が所有し、維持管理を行うため、市の点検等の立入りを認めること。事業者は分岐して事業用給水を行うことができる（分岐等は事業者負担）。当初の整備工事に支障となる当該給水管の移設は市が負担し、事業開始後の事業者都合の移設・事業者の責による破損は事業者負担とする。

土地売却時の取扱いは優先交渉権者決定後に協議を行う。

⑭ 既存建物の取扱いと解体・減築

既存建物を活用する場合は、市から事業者へ無償譲渡とし、貸付は行わない（無償譲渡は地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号の規定による議決を要する。）。事業者は、既存建物を活用する場合は減築を含めたその活用範囲を提案し、それを基に市が解体等の範囲を確定するものとし、費用分担は次のとおりとする。

- 解体・撤去費（不要建物の解体撤去、残置物・既存樹木の処分、解体撤去に係るアスベスト飛散防止対策等）は市負担とする。
- 既存建物をそのまま活用する場合の改修・補強・長寿命化工事等の一切の維持管理費は事業者負担とする。
- 減築して活用する場合、不要部分の解体撤去・切断面の外壁設置・構造検討・法規適合確認・必要な補強は市が負担・実施し、引渡し後の維持管理は上記同様とする。

⑮ 加東ケーブルテレビ第 2 受信点

本校舎の屋上に設置しており（市所有・市維持管理）、設置する建物を解体するときは市が移設するものとし、事業者は移設先について協議に応じるものとする。現位置に係る建物が残る場合は、現位置に存置するとともに、市等の点検・保守の立入りを認めること。建物が事業者所有となった後も、当該設備に係る占用料・使用料等は無償とする。存置・移設については優先交渉権者決定後に協議する。

⑯ 維持管理・大規模修繕等

土地の貸付の場合、事業期間中における、対象エリア内の土地・建物・施設における日常的維持管理費及び人工芝の張替え等の大規模修繕・更新費は、事業者が全額を負担するものとする。

⑰ 登記及びその費用負担

土地の売買及び既存建物の無償譲渡（減築の場合を含む。）に伴う表題登記、保存登記、所有権移転登記、買戻し特約登記、当該特約の抹消登記その他これらに関連して必要となる登記に要する費用（登録免許税、登記に係る図面等の作成費、その他の諸費用を含む。）は、事業者の負担とする。なお、これらの登記手続きは市が行う。

⑱ 事業者による地元説明会

優先交渉権者決定後、事業者は市と基本協定を締結するまでの間において、地元自治会及び周辺住民を対象とした説明会を開催すること。

(2) 本契約締結の条件（議決・交付決定）

① 議決の必須化（停止条件）

ア）予算の議決、イ）基準価格未満での土地の貸付（売買）契約・建物無償譲渡契約に係る議決（地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号）が必須である。

② 基本協定と契約手続き

優先交渉権者と市は議決（(3)の補助金を要求する提案の場合は、その交付決定を含む。③において同じ。）を停止条件に基本協定（独占交渉権・誠実協議義務等）を締結し、議決を経て本契約を締結する。賃料の支払いは営業開始まで免除する。

③　議決が得られなかった場合

本契約は締結せず基本協定は失効し、事業は実施しない。この場合において、事業者は損害賠償等を請求できない。

④　議決を要する事項

提案内容	根　拠
土地の基準価格未満での貸付又は売買	地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号
既存建物（減築後の建物を含む。）の無償譲渡	同号

(3)「地域未来交付金」を活用した補助金と加算金額（土地の貸付の場合のみ：当該土地における施設整備が対象）

当該土地における施設整備が、地方創生に資する事業である場合は、地域未来交付金（国の交付金）を財源とした加東市からの補助金の活用を提案できる。対象経費等は資料１「地域未来交付金（地域未来推進型）の制度概要について」を確認すること（資料１は、令和 8 年 1 月時点の内容で、今後変更の可能性あり）。補助金を活用する提案の場合、市が国へ交付金申請を行い、事業者は当該申請に必要な資料作成等に全面協力すること。補助金交付を要求する場合、事業者は通常の土地の賃料に加え「加算金額」を毎年度市へ支払う。

①　上限：補助金要求額は 6 億円。

②　交付金の不採択・減額時

市は補填しない。事業者は自己資金等で遂行するか、市の負担が増えない範囲で計画変更する。事業実施が困難な場合は、協議の上、基本協定等を解除することができ、それまでに事業者が支出した費用を市は補償しない。なお、必要となる交付金については、毎年度、交付申請及び交付決定が必要となる。

③　交付金施設の所有・維持管理

交付金で整備した施設（人工芝グラウンド・ナイター照明等）は完成後に市へ無償で帰属するものとする。市は当該施設を取得後、事業者へ無償で専用的に貸し付ける。当該施設が市有財産となった後も、事業期間中における日常的維持管理費及び人工芝の張替え等の大規模修繕・更新費は事業者が全額負担するものとする。

④　加算金額の算式・支払方法

- 加算金額（年額）＝補助金活用提案金額 × 50% ÷ 賦課対象期間（年）。賦課対象期間（年）の定義：営業開始日が属する年度から貸付期間満了日が属する年度までの年度

数をいう。

- 年度への割り付け：加算金額は、原則各年度均等の定額とする。
- 支払方法・時期：年払いとし、支払時期は土地の賃料と同時期を原則とし、詳細は本契約・協定で定める。
- 価格提案書には補助金要求額のみを記載すること（加算金額（年額）は市が算定)。

【例】 補助金要求額 6 億円、賦課対象期間 20 年の場合

600,000,000×0.5÷20＝15,000,000 円/年（各年度定額）

⑤ 補助金の交付手続・支払方法

精算払いを原則とし、交付手続き・支払方法は、市の定めによる。

---

4. 必須となる事業要件（全て満たすこと）

① 総合スポーツ施設の整備・運営：人工芝グラウンド（大人用サッカーコート）を 2 面以上（うち 1 面以上ナイター照明付き）整備・運営すること。

② 合宿・大会誘致対応：宿泊施設・食堂等を整備・運営し、合宿・大会等を誘致すること。

---

5. 事業実施の基本条件

① 供用開始：原則本契約締結後 3 年以内（事業者の責によらない事由で困難な場合は協議)。

② 事業継続期間：【貸付】営業開始から、原則貸付期間の全期間。【売却】営業開始から、原則 30 年。

③ 用途指定・権利移転制限：【貸付】貸付期間中における本事業用途以外に使用不可（付随・関連事業は可)。当該期間中は市の事前書面承諾なく賃貸・事業承継等は不可。また、風俗営業等は禁止。【売却】3.(1)⑧の特約による。

④ 工作物責任・保険：市所有施設（土地及び補助金で整備した施設）を借り受けて運営する場合も、設置・保存の瑕疵による第三者損害は事業者が自己負担で対応すること。また、施設賠償責任保険等に加入すること（保険の種類・内容等は市と別途協議)。

---

6. 推奨事項・留意事項（努力義務等）

① 市民割引料金等の市民向けの優遇措置の設定。

② 災害時の協力として、旧福田小学校は現在、加東市の指定避難所であるため、「災害時協力施設」として、下表に示す役割を果たすよう努める。

主な協力項目例	協力内容例
避難者受入／一時滞在	合宿施設・屋内外スペースの開放
入浴・食事提供	入浴施設の提供、食堂施設の活用等による食事の提供・炊

主な協力項目例	協力内容例
	き出し協力
物資・ボランティア拠点	駐車場・広場・空き部屋の活用

受入れに伴う経費は原則として市が事業者に支払う。手順・範囲・精算等は本契約後に「(仮称) 災害時協力に関する協定」で定める。

③ 地元自治会等の行事（運動会・防災訓練等）の利用要望に、運営に著しい支障のない範囲で協力。
④ 地元の愛着に配慮した空間づくり。
⑤ 市内事業者等への発注・市内事業者等からの資材等の調達・市内在住者等の雇用。
⑥ 「加東市産農産物（米・もち麦・野菜等)」等の地元食材の活用。

7. 参加資格

(1) 参加資格

プロポーザルに参加できる者は、単独の法人又は複数の法人で構成されるグループ（コンソーシアム、JV、SPC 等）（以下「共同体等」という。）で、関係する全ての法人が次に掲げる要件をいずれも満たしていることを条件とする。（③は構成するいずれかの法人が有していること。）

① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に基づく加東市の入札参加資格基準による入札参加の資格制限に該当しないこと。
② 国税及び地方税を滞納していないこと。
③ スポーツ施設（サッカー）と宿泊施設両方の整備と運営の実績（請負・業務受託等の実績及び指定管理者としての実績を含む。）を有すること。
④ 加東市の指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと。
⑤ 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及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てが行われた者でないこと。
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及びその団体の構成員等に関係すると認められる者でないこと。
⑦ 宗教活動・政治活動を主たる目的とする法人でないこと。

(2) 共同体等の構成

区　分	役　割	関与期間
代表法人	共同体等の代表、市との窓口、事業全体の総括責任	事業期間全体

区　分	役　割	関与期間
構成員	代表法人とともに事業全体の責任	事業期間全体

※SPC の場合は、本契約締結までに株式会社として設立すること。

(3) 構成員等の変更制限

参加表明後から事業期間終了まで、原則代表法人・構成員の脱退は認めない（倒産等やむを得ず市が事前承認した場合を除く。）。事業強化目的の構成員追加・法人交代は事前の市承認を条件に認める。

8. スケジュール（予定）

プレゼンテーション審査までは日付を記載。以降は議会日程等により変動するため時期の目安を示す。

項　目	日　程
募集開始（公告）	令和 8 年 10 月 27 日（火）
現地見学会（任意・要事前申込）	令和 8 年 11 月 2 日（月）～同月 10 日（火）
質問の受付期限	令和 8 年 11 月 5 日（木）17 時 15 分
質問への回答（公表）	令和 8 年 11 月 9 日（月）［予定］
募集締切り（参加表明書等の提出期限）	令和 8 年 11 月 13 日（金）17 時 15 分
一次審査（参加資格審査）	令和 8 年 11 月 16 日（月）～同月 18 日（水）
一次審査結果通知	令和 8 年 11 月 20 日（金）［予定］
企画提案書の提出期限	令和 8 年 12 月 11 日（金）17 時 15 分
二次審査（プレゼンテーション審査）	令和 8 年 12 月 23 日（水）
優先交渉権者の決定 （二次審査結果通知）	令和 8 年 12 月 28 日（月）［予定］

項　目	日　程
事業者による地元への説明会 基本協定の締結	令和９年１月下旬
実施計画（交付金）の提出	令和９年１月下旬　※補助金活用の場合のみ
予算の議決（令和９年度分等）	令和９年３月 ※市負担等に係るものは年度ごとに議決が必要
本契約締結（議会承認）	令和９年６月 ※基準価格未満での土地の貸付又は売却の場合、既存建物（減築後の建物を含む。）の無償譲渡の場合のみ
営業開始	本契約締結後３年以内

9. 参加に関する手続き

(1) 現地見学会

現況確認のための現地見学会を開催する（要事前申込）。希望される場合は、参加申込書（任意様式）を電子メールで提出すること。１グループ当たりの参加人数は原則５名以下とし、当日の集合時間等は市から通知する。当日の口頭質疑は行わない（質問は(2)による。）。メール送信後に、電話により到達の確認を行うこと。

(2) 質問の受付・回答（任意様式）

電子メールで受付（電話・口頭不可）。共通性のある質問は質問者を伏せて市ホームページで一斉公開し、競争上の利益を害するおそれのある質問等は電子メールにて個別に回答する。無関係・回答する立場にない事項は回答しないことがある。区分判断は市が行う。メール送信後に、電話により到達の確認を行うこと。

(3) 一次審査（参加資格審査）・結果通知

提出書類で参加資格を審査し、応募者全員に電子メールにて通知する。資格を有しないと判断された者は通知日の翌日から起算し５日以内（土日祝を除く。）に電子メールで理由説明を求めることができ、市は速やかに電子メールにて回答する。

(4) 参加の辞退

参加表明書提出後の辞退は、速やかに代表者印を押印した辞退届（任意様式）を提出する

こと。

10. 提出書類及び作成要領

(1)提出書類

書面及び電子データ（PDF 形式を収録した CD-R 又は DVD-R）を 1 式提出すること。なお、提出された書類及び電子データは、返却しないものとする。

【参加表明時】

No	書類名	様式	部数	備　考
1	参加表明書	様式 1	1 部	共同体等の場合は代表法人が作成
2	共同体等構成員調書	様式 2	1 部	役割分担・実施体制等を記載すること。 ※共同体等の場合のみ
3	会社概要	任意	1 部	全社分（パンフレット等）
4	役員名簿	様式 3	1 部	全社分
5	登記事項証明書	官公署	1 部	履歴事項全部証明書（登記簿謄本：全社分（発行 3 ヶ月以内)）
6	納税証明書	官公署	1 部	直近年度の国税・都道府県税・市町村税全ての納税証明書（全社分）
7	財務諸表（直近 1 期分）	任意	1 部	貸借対照表・損益計算書・株主資本等変動計算書等。全社分。原則として税務署へ提出した確定申告書（別表等）に添付した決算書の写しを提出する。電子申告の場合は e-Tax の受信通知（受付結果）の写しを併せて添付する。提出書類が申告済みの内容と相違ない旨を代表者名で表明（原本証明）すること。親会社及び事業の履行に重要な影響を及ぼすグループ会社がある場合は当該会社分（連結財務諸表等を含む。）も併せて提出すること。
8	同種・類似	様式 4	1 部	全社分（実績を有する法人のみ）

No	書類名	様式	部数	備　考
	事業の実績調書			
9	誓約書	様式5	1部	全社分

【企画提案時】

No	書類名	様式	部数	備　考
1	企画提案提出書	様式6	1部	共同体等の場合は代表法人が作成
2	企画提案書（本編）	任意	11部	「(2)作成要領」に従う
3	企画提案書（概要版）	任意	11部	「(2)作成要領」に従う。要約版
4	施設整備計画図面	任意	11部	配置・平面・立面・パース等
5	同種・類似事業の実績調書	様式4	11部	参加表明時に提出した実績調書と同じもの
6	収支計画・資金調達計画書	様式7	11部	収支計画の対象期間は事業継続期間（【貸付】の場合は、貸付期間の全期間、【売却】の場合は、30年以上）とする。また、資金調達区分に応じて下記エビデンスを添付（共同体等の場合は、法人ごと及び全体分を提出）
7	価格提案書	様式8	1部	土地の賃料又は購入価格。補助金活用時は要求額を併記(共同体等の場合は代表法人が作成)
8	財務諸表（直近3期	任意	11部	P.13表中「No.7財務諸表（直近1期分)」の備考欄参照。参加表明後に新たな決算期

No	書類名	様式	部数	備　考
	分）			を迎えた場合は最新期分(決算書の写し＋e-Tax の受信通知の写し（電子申告の場合）＋代表者の原本証明）を含めた 3 期分とする。

資金調達計画のエビデンス（様式 7 に添付）：任意様式

調達区分	添付書類
自己資金	預金残高証明書
借入金	融資意向表明書・内定書 等
出資金	出資確約書 等

※金額及び調達先（自己資金を除く。）が明示してあること。

(2) 作成要領

① A4 横向き（図面等は A3 折込可)、文字サイズ 11 ポイント以上、カラー可。
② ページ数は本編 30 ページ以内、概要版 4 ページ以内。簡易製本すること。
③ 1 者 1 提案（重複参加不可)。
④ 提出された企画提案書等の受付後の差替え・追加・修正は不可（市が求める追加資料を除く。)。
⑤ 参加費用は提案者負担とする。
⑥ 11.(2)評価基準及び採点表の大項目（5 を除く。）をその順番通りに盛り込むこと。

(3) 提出先・提出方法

項　目	内　容
提出先	加東市 まちづくり政策部 まちづくり創造課
提出方法	持参（郵送不可） ※受付は、平日 8 時 30 分から 17 時 15 分まで。

11. 審査・選定方法

(1) 選定手順

① 一次審査（参加資格審査等）：加東市プロポーザル審査委員会（外部委員を含む。）（以下「審査委員会」という。）が参加資格について審査を行う。参加表明者が４者以上ある場合は、審査委員会による(2).1.②についての審査を先に行い、その合計点により、上位３者を選定する（結果を応募者全員に電子メールにて通知）。なお、参加資格審査の結果は、二次審査に加味しないが、(2).1.②についての審査結果は、二次審査の結果として取り扱う。

② 二次審査（プレゼンテーション審査）：参加者のプレゼンテーションを踏まえ、審査委員会が(2)の評価基準及び採点表に基づき審査を行う。1 提案者当たり、プレゼンテーション 25 分以内、質疑応答（評価を含む。）15 分程度とし、出退及び機器準備を含めて 45 分以内とする。また、プレゼンテーションの順番は、企画提案書の受付順とし、審査は非公開とする。

③ 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定：失格基準に該当しない者のうち総得点が最も高い者を優先交渉権者、次点を次点交渉権者とする。

④ 二次審査結果の通知：結果は提案者全員に電子メールにて通知する。

⑤ 不選定通知に対する説明請求：不選定者は通知日の翌日から起算して 5 日以内（土日祝を除く。）に電子メールで理由説明を求めることができ、市は速やかに電子メールにて回答する。

⑥ 提案者が 1 者でも審査を実施する。

※審査結果は、市ホームページにおいて公開する。

【その他】

ア）プレゼンテーションを行う者は、本事業の従事予定者（代表法人の主たる担当者を含め 5 名以内）とする。

イ）プレゼンテーションにおいて、パソコン等の機器を使用する場合は、提案者側で準備すること。（プロジェクター及びスクリーンは市で準備するが、パソコンとの接続相性を考慮し、事業者が持参してもよい。）

ウ）パソコン（パワーポイント等）を使用してプレゼンテーションを行う場合の資料（データ）は、10.(1)【企画提案時】No.2 企画提案書（本編）と同様のものとする。

エ）当日の資料の追加配布は、認めないものとする。

(2) 評価基準及び採点表（計 100 点）

大項目（配点）	小項目（着眼点）	配点
1. 事業計画（40 点）	① 事業コンセプト・内容が事業目的・趣旨に即した魅力的な提案となっているか。総合スポーツ施設及	10 点

大項目（配点）	小項目（着眼点）	配点
	び合宿拠点として提供されるサービス内容（スポーツ施設利用・宿泊・食事等）が充実したものとなっているか。実現可能な実施体制・スケジュールとなっているか。	
	② 事業実施（整備・運営）について、十分な経験や実績、ノウハウを有しているか。	10 点
	③ 継続性のある主体的な運営・維持管理計画となっているか。周辺住環境等への配慮や周辺交通対策を踏まえた計画となっているか。	10 点
	④ 合宿・大会等の誘致やその他の施設活用における、年間を通じた実現性の高い集客戦略が提案されているか。	10 点
2. 市民サービス等（10 点）	① 市のスポーツ振興や市民の健康増進に資する市民利用や災害時の協力について有効な提案がなされているか。	5 点
	② 地元の活力維持や愛着に配慮した空間づくりについて有益な提案がなされているか。	5 点
3. 地域経済の活性化等（20 点）	① 施設利用を通じた交流人口の拡大（にぎわいの創出）による市内への経済波及効果が期待できる提案となっているか。	10 点
	② 施設の整備・運営・維持管理において、地産地消（加東市産農産物等地元食材の活用）や資材等の市内調達、市内雇用が見込める提案となっているか。	10 点
4. 事業者の経営安定性（20 点）	① 財務健全性が確保されているか。また、資金収支・資金調達計画の確実性が確保されているか。	20 点
5. 提案価格（10 点）	① 土地の賃料又は購入価格の提案額	10 点
合 計		100 点

※企画提案の項目それぞれについて、次の６段階評価により採点を行う。
〔特に良い〕配点×1.0、〔良い〕配点×0.8、〔普通〕配点×0.6、〔やや劣る〕配点×0.4、〔劣る〕配点×0.2、〔提案なし〕0 点
※各提案者の総得点は、各審査委員による大項目 1 から 4 までの採点の合計点に、(3)の方法により算出した大項目 5 の点数に採点を行った審査委員数を乗じて得た点数を加えたものとする。

【最低基準点（失格基準)】 次のいずれかに該当する提案は失格とする。
ア）大項目 1～4 で、各審査委員の採点の合計点が、配点に採点を行った審査委員数を乗じて得た点数の 5 割未満となる大項目が 2 つ以上ある場合又は 3 割未満となる大項目がある場合
イ）総得点が、配点の合計に採点を行った審査委員数を乗じて得た点数の 6 割未満となる場合
※提案価格（大項目 5）は失格判定の対象外。

(3)提案価格の評価
- 【貸付】 価格点＝10 点 × 土地の提案賃料（年額）÷7,890 千円（10 点上限。基準価格の 10%未満は 0 点）※小数点以下は切り捨て
- 【売却】 価格点＝10 点 × 提案購入価格 ÷219,100 千円 ＋ 2 点（売却推奨加点）（10 点上限。基準価格の 10%未満は 0 点・加点なし）※小数点以下は切り捨て
- 補助金要求の有無・要求額は価格評価に含めない。

(4) 同点時の決定方法
複数の提案者の得点が同点の場合、以下の順番により優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。
① 総得点のうち、大項目 2 と 3 の合計点が高い者を上位
② 価格点が高い者
③ 審査委員会協議、決しなければ委員長が決する。

---

12. 失格事項及び次点交渉権者との協議

(1) 失格事項
次のいずれかに該当する場合は、審査の対象外とし、又は優先交渉権者の決定を取り消す。
① 提出書類に虚偽記載があった場合
② 提出期限・方法・作成要領等を遵守しない場合
③ 審査の公平性を著しく害する行為（委員への接触、談合等）があった場合
④ 応募資格を満たさなくなった場合

⑤　重複参加があった場合
⑥　加東市の指名停止又は会社更生・民事再生手続開始の申立てがあった場合
⑦　11.(2)の最低基準点（失格基準）に該当した場合
⑧　その他、提案に当たり著しく審査及び選定に反する行為がある場合

(2) 次点交渉権者との協議（繰り上げ）

優先交渉権者が失格した場合又は協議が不調（辞退を含む。）の場合は、次点交渉権者と協議の上、契約することがある。

---

13. 情報公開及び著作権

(1) 情報公開

選定事業者から提出された提出書類（企画提案書を含む。）は、加東市情報公開条例（平成 18 年加東市条例第 16 号）の規定に基づき公開する。また、当該提出書類以外のプロポーザル実施に関する情報（選定事業者以外の参加者から提出された提出書類を含む。）は、同条例の規定に基づき公開することがある。

(2) 著作権

企画提案書等の著作権は提案者に帰属するが、市は公表・広報等のため提案書の一部（パース・図面・概要版等）を無償で自由に使用できるものとする。

---

14. その他

事業者は、事業の実施に当たっては、次の事項について十分留意すること。

①　対象エリア及びその周辺の美化に努めること。
②　地元自治会の運営への協力、地域経済団体等が取り組む活動への参加など、地元との良好な関係構築に努めること。
③　地元自治会等より協議の申出があった場合は、会議や説明会を開催し、合意形成を図ること。
④　工事に当たっては、居住環境や一般交通への影響に配慮した計画とすること。
⑤　事業に伴う車両等の出入箇所や隣地境界部においては、交通や周辺住宅等への影響に配慮すること。
⑥　施設の規模に見合った駐車場を確保すること。

---

15. 問い合わせ先

加東市 まちづくり政策部 まちづくり創造課
〒673-1493 兵庫県加東市社 50 番地
TEL：0795-27-7102／Email：machikassei@city.kato.lg.jp
担当：宮城、荻野