

**西宮消防署跡地活用事業  
二段階一般競争入札  
募集要項**

※スケジュールは変更になる可能性があります

**令和4年11月  
西宮市**

**【事務局】** 西宮市 財務局 資産管理部 管財課（資産活用担当）  
〒662-8567 西宮市六湛寺町10番3号  
TEL：0798-35-3433  
電子メール：shisankatsuyo@nishi.or.jp

## 目次

<b>1 スケジュール（予定）</b> .....	1
<b>2 はじめに</b> .....	2
(1) 募集の趣旨 .....	2
(2) 募集要項の位置づけ .....	2
(3) 基本方針 .....	2
<b>3 事業の概要</b> .....	3
(1) 事業名称 .....	3
(2) 貸付事業用地の概要 .....	3
(3) 事業方式 .....	4
(4) 最低貸付価格 .....	4
(5) 選定方法 .....	4
<b>4 応募者の条件と留意事項</b> .....	4
(1) 応募者の条件 .....	4
(2) 応募にあたっての留意事項 .....	5
<b>5 募集の手順等</b> .....	8
(1) 募集要項の公表 .....	8
(2) 資料の貸与 .....	8
(3) 質問書の受付 .....	8
(4) 質問書への回答 .....	9
(5) 応募図書の受付 .....	9
(6) 参加資格・応募図書の審査結果通知 .....	9
(7) 価格競争入札 .....	10
(8) 辞退届の提出 .....	10
(9) 基本協定の締結 .....	10
(10) 近隣対策 .....	10
(11) 事業計画書の提出 .....	10
(12) 土地一時使用賃貸借契約の締結 .....	11
(13) 定期借地権設定合意書の締結 .....	11
(14) 一般定期借地権設定契約の締結 .....	11

<b>6 応募図書</b> .....	1 2
(1) 応募申込書兼誓約書 .....	1 2
(2) 共同応募申込書兼誓約書 .....	1 2
(3) 応募者に関する資料 .....	1 2
(4) 跡地活用計画書 .....	1 2
<b>7 審査項目及び審査基準</b> .....	1 4
(1) 審査体制 .....	1 4
(2) 審査方法 .....	1 4
(3) 審査項目と配点 .....	1 5
(4) 採点基準 .....	1 6
(5) 不適合事項 .....	1 6
<b>8 価格競争入札及び開札</b> .....	1 6
(1) 入札日時等 .....	1 6
(2) 入札保証金 .....	1 6
(3) 入札の無効 .....	1 7
(4) 落札者の決定方法 .....	1 7
(5) 次点者の取り扱い .....	1 7
(6) 入札の中止等 .....	1 7

## 1 スケジュール（予定）

内 容	時期（予定を含む）
入札公告・募集要項の公表	令和4年11月15日（火） ※本市HPにて公表
資料貸与申請書及び質問書提出期限	令和4年12月9日（金） ※午後5時まで
質問書への回答	令和4年12月16日（金）まで ※本市HPにて公開
応募図書受付期間	令和4年12月19日（月）から 令和5年1月18日（水）まで ※いずれも午前9時から午後5時まで
入札参加資格の確認・応募図書の審査【第一段階】結果の通知	令和5年2月17日（金）まで
入札書提出期限	令和5年2月24日（金） ※午後5時まで
価格競争入札【第二段階】	令和5年2月28日（火） 午後2時
基本協定の締結	落札者決定通知書発送後、30日以内
事業計画書の提出期限	令和5年6月30日（金）
土地一時使用賃貸借契約の締結 （保証金1/2相当額納付）	令和5年7月28日（金）まで
定期借地権設定合意書の締結 （保証金納付）	土地一時使用賃貸借契約締結後、18カ月以内
一般定期借地権設定契約の締結 （公正証書作成）	定期借地権設定合意書の締結後、すみやかに

※受付日時は、年末年始（12月29日～1月3日）・祝祭日を除く、月曜日～金曜日の午前9時～午後5時です。

※スケジュールは本募集要項の公表時点のもので、今後変更になる可能性があります。

※社会経済情勢の変化等、落札者の責めに帰すべきでない事情及び本市の指示等によりスケジュールの見直しが必要となった場合、双方で協議の上、契約等を変更することとします。

## 2 はじめに

### (1) 募集の趣旨

西宮市（以下、「本市」という。）においては、現西宮消防署の将来的な建替用地として西宮消防署跡地（以下、「本件土地」という。）を確保しておきたいと考えており、現西宮消防署の建替えまでの間、本件土地を民間事業者（以下、「事業者」という。）へ有償貸付し、利活用を図ることとしました。

これまでに本市では、令和4年3月に「西宮消防署跡地に係る『官民連携によるサウンディング型市場調査』」を実施しました（対話結果の概要は令和4年6月に公表済み）。そこで参加事業者から得られた意見等も参考に、このたび事業者の選定を実施するものです。

貸付にあたっては、土地の利用等に関する提案等を審査し、審査を通過した事業者を対象に価格競争入札を行うこと（以下、「二段階一般競争入札」という。）により事業者を決定し、定期借地権を設定します。

### (2) 募集要項の位置づけ

本募集要項（以下、「本要項」という。）は、入札参加にあたり、必要な事項を定めたものです。

参加を希望される事業者におかれては、本要項の内容を十分踏まえ、必要な書類を提出してください。

### (3) 基本方針

本件土地の活用条件として具体的な用途は定めませんが、JR神戸線「西宮駅」に近く、南側には国道2号が通っているなど、非常に交通アクセスのよい立地であることを踏まえ、都市計画法（昭和43年法律第100号）や建築基準法（昭和25年法律第201号）、その他関係法令・条例等を遵守したうえで提案を行ってください。

### 3 事業の概要

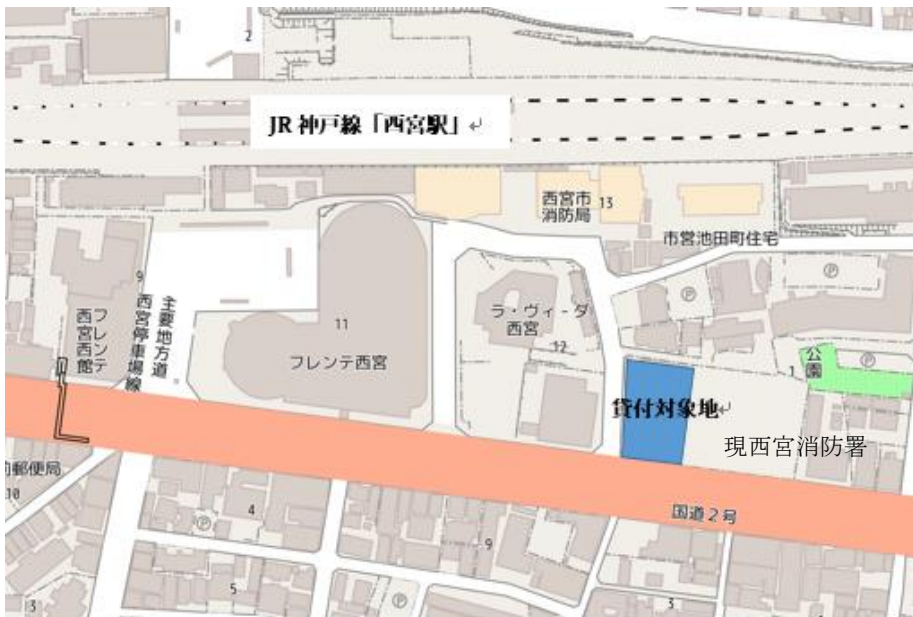
#### (1) 事業名称

西宮消防署跡地活用事業（以下、「本事業」という。）

#### (2) 貸付事業用地の概要

項目	概要	
所在地（地番）	津門大塚町 149 番 5	
貸付事業用地の面積	1374.89 m <sup>2</sup> （公簿上） ※貸付事業用地の一部だけの貸付は行いません	
用途地域	第 2 種住居地域 （国道 2 号から北に 30m を超える範囲）	近隣商業地域 （国道 2 号から北に 30m までの範囲）
建ぺい率／容積率（％）	60％／200％	80％／300％
高度地区	第 5 種高度地区	（国道 2 号から北に 11m）第 7 種高度地区かつ第 10 種高度地区 （その他の部分）第 7 種高度地区
日影規制	4 時間（5m）、 2.5 時間（10m）、H=4m	—
防火地域	準防火地域	（国道 2 号から北に 11m）防火地域 （その他の部分）準防火地域
道路等の概要	南側：国道 2 号 西側：西宮市道西第 295 号線 ※北側の通路へは出入りできません。	
アクセス	J R 神戸線「西宮駅」徒歩 4 分	
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 東隣接地には現西宮消防署があります。</li> <li>・ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に規定する「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当していませんが、土壌汚染調査（簡易調査）を実施済みです。 ※貸与資料の「土壌調査業務報告書」参照</li> <li>・ 地中障害物の調査は行っていません。</li> <li>・ 地中に旧西宮消防署由来の既存コンクリート杭が存置しています。 ※貸与資料の「既存地中杭の配置図面」参照</li> <li>・ 国道 2 号及び市道西第 295 号線に附帯する構造物が一部越境しています。 ※貸与資料の「越境物調査図面」参照</li> <li>・ 現状有姿での引き渡しとなります。</li> <li>・ 適用される主な条例等は次のとおりです。 開発事業等におけるまちづくりに関する条例／駐車場施設附置条例／高容積地区での土地利用適正化に関する指導要綱／教育環境保全のための住宅開発抑制に関する指導要綱（監視地区に該当）</li> </ul>	

### <位置図>



### (3) 事業方式

本事業は、本件土地に一般定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に定める定期借地権をいう。以下、本要項において同じ。）を設定し、事業者が提案した施設（以下、「提案施設」という。）を設計、建設、運営します。

借地権の存続期間は、55年間とします。（期間の延長は原則いたしません。）

### (4) 最低貸付価格

金940,000円/月

### (5) 選定方法

土地利用等に関する提案等を審査し、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う（二段階一般競争入札）。

## 4 応募者の条件と留意事項

### (1) 応募者の条件

#### <応募者の構成等>

- ・ 応募図書（本要項12ページ「6 応募図書」を参照）を提出する者（以下、「応募者」という。）は、法人に限ります。
- ・ 複数の法人が共同で応募（以下、「共同応募」という。）することも可能です。この場合、共同応募を構成する法人（以下、「共同応募者」という。）の中からあらかじめ代表者（以下、「応募代表者」という。）を定めてください。  
※設計業務、建設業務、維持管理業務等を請け負う法人が構成員となる必要はありません。
- ・ 応募図書提出後は共同応募者の変更及び追加は認めません。
- ・ 応募者又は共同応募者は、他の共同応募の構成員となることはできません。
- ・ 同じ法人（共同応募を含む）が複数応募することはできません。

- ・共同応募の場合は本件土地の借地権を準共有することとなります。この場合は、応募申込書に記載された持分により定期借地権設定登記手続きを行うことから、受付後の持分の変更は一切できません。

#### <応募者（共同応募者を含む）の資格要件>

- ・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者であること。
- ・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、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なされていない者であること（ただし、更生計画認可決定や再生計画認可決定がなされている場合はこの限りでない）。
- ・銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される者でないこと。
- ・西宮市暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年西宮市条例第67号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団密接関係者、及びそれらの利益となる活動を行う者でないこと。また、役員に同条第2号に規定する暴力団員を含まないこと。
- ・公租公課を滞納していない者であること。
- ・西宮市指名停止基準に基づく指名停止措置を受けていない者であること。

#### <資格要件確認基準日>

前記資格要件の確認基準日は応募図書の提出日とし、確認基準日以降、土地一時使用賃貸借契約の締結日までに資格を欠く事態に至った場合には、失格とします。

### (2) 応募にあたっての留意事項

#### <共通事項>

- ・本件土地を分割して借受ける（複数契約とする）ことはできません。
- ・提案内容は必ず関係法令及び本市の条例、規則、要綱、要領等を遵守できるものとしてください。
- ・応募者は、応募図書の提出をもって、本要項等の記載内容を承諾したとみなします。
- ・応募図書の提出後は市の承諾なく、差し替え及び追加等は認めません。本市の判断により内容確認のための補足資料の提出を求めることがあります。
- ・応募図書の作成等に要する一切の費用は応募者の負担となります。
- ・提出された応募図書は返却しません。

#### <利用用途の制限>

- ・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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する業を営む用途に利用することはできません。
- ・貸金業法（昭和58年法律第32号）第3条第1項に規定する営業所又は事務所を設置する用途に利用することはできません。
- ・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号に定



める暴力団又は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利用するなど、公序良俗に反する用途に利用することはできません。

- ・ 政治的用途、宗教的用途に利用することはできません。
- ・ 悪臭、騒音、粉塵、振動、土壌汚染などの近隣環境を損なうと予想される用途に利用することはできません。
- ・ その他、地域住民等の生活を著しく脅かすと認められる用途に利用することはできません。

#### <契約に関すること>

- ・ 落札者は、応募図書に基づいて事業計画書を作成し、本市の承認を得た後土地一時使用賃貸借契約（以下、「一時使用契約」という。）を締結します。
- ・ 一時使用契約の締結以降、本市職員又は本市が認めた者が本件土地に立ち入り、調査し、報告を求めることがありますので協力してください。
- ・ 一時使用契約の締結後、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない事由があった場合においても、貸付料（最低貸付価格（月額。以下同じ）以上で事業者が提案した月額借受希望価格に基づく貸付料をいう。以下同じ）の返還若しくは減免又は損害賠償の請求をすることはできません。
- ・ 一時使用契約満了日までに、借地借家法第22条に基づき、一般定期借地権設定契約（以下、「本契約」という。）を公正証書により締結します。なお、公正証書の作成費用は事業者の負担とします。
- ・ 本契約期間の満了にあたって契約の更新はありません。なお、本市及び事業者は本契約期間満了後の取扱いについて、同期間満了日の3年前から協議を行うこととします。
- ・ 本件土地は、既存建物解体工事完了後における現状有姿での貸し付けとします。地中杭等地中埋設物を撤去する場合にかかる費用は、事業者の負担となります。
- ・ 事業計画書に沿って事業を実施してください。事業計画書の変更は原則認めませんが、やむを得ない理由による場合は、速やかに本市と協議し承認を受けてください。
- ・ 本市の承認なく本件土地の借地権及び本事業の用に供する建物その他工作物（以下、「本件建物」という。）を譲渡、転貸、原状変更、用途変更等を行うことはできません。
- ・ 本件建物を第三者に譲渡・賃貸する場合は、当該建物が一般定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本契約期間の満了又は契約の解除等により建物を取り壊し、土地を明け渡さなければならないことを、あらかじめ当該第三者に対して告知してください。なお、第三者に起因して公共公益上問題となる事由が発生した場合は、事業者の責任において対応するものとします。
- ・ 本件建物を第三者に譲渡する場合、本契約期間を通じて事業者が本件土地全体の借地権者となり、本件土地に転借地権を設定したうえで譲渡することとしてください。区分所有建物の場合は、区分所有建物の敷地利用権に係る転借地権と併せて第三者に譲渡することとしてください。
- ・ 貸付料は、本市が定める納付書により当月末までに納付してください。なお、納付に要する費用は事業者の負担とします。
- ・ 貸付料は、本契約締結日の属する年度（毎年4月1日から翌年3月31日までの期間をいう。以下同じ）の4月1日を起算日として3年毎に改定します。貸付料の改定は次の式により算

定し、その算定額（千円未満切り上げ）を改定年度の4月1日から適用します。

- ・事業者は、契約期間満了時、または契約解除の通知を受けた時は、本件土地について、本市の指定する期日までに、（本市が承諾する場合を除き）事業者の負担において、本件建物を撤去し、原状回復の上で本市に返還してください。一般顧客への提案施設の分譲を目的とした転貸等により本件定期借地権が第三者の権利の対象となっている場合は、本件定期借地権の借地期間満了までに、提案施設の居住者を退去させる等、第三者の権利を消滅させた上で、本件土地を原状回復し、本市に返還してください。
- ・本契約の終了時に本件土地が原状回復して返還されない場合、返還すべき期日の翌日から原状回復の上、本件土地を本市に返還するまでの期間について、1月当たり貸付料の3倍に相当する金額を損害賠償金として本市の指定する期間内に本市に支払うものとしします。

#### 【賃付料の改定に関する式】

$$\text{改定賃付料}^{\ast 1} = \text{現在の賃付料} \times \frac{\text{改定年度の1年前の本件土地に係る相続税路線価}^{\ast 2}}{\text{改定年度の4年前の本件土地に係る相続税路線価}^{\ast 2}}$$

※1) 改定賃付料は千円未満切り上げ

※2) 国道2号に付された相続税路線価

#### （計算例）改定年度が令和5年度の場合

$$940 \text{ (千円/月)} \times \frac{\text{(A) } 285,000 \text{ (円/㎡)}}{\text{(B) } 265,000 \text{ (円/㎡)}} \div 1,010,943 \text{ (円/月)} \Rightarrow 1,011 \text{ (千円/月)}$$

ここで (A) 285,000 (円/㎡) …… 令和4年分の相続税路線価

(B) 265,000 (円/㎡) …… 令和元年分の相続税路線価

#### < 契約保証金に関すること >

- ・本契約の保証金（以下、「保証金」という。）として、賃付料の36ヵ月分に相当する額を納付してください。
- ・本契約の終了時、本契約に関して生じた債務で未払いのものがあるときは保証金の額からその未払債務額及び損害賠償の額を差し引いた額を、未払いがないときは保証金の額を還付します。なお、保証金には利息を付しません。また、賃付料を改定しても保証金の増減は行いません。

#### < 契約の解除 >

- ・本契約の締結後においても、次の項目に該当する場合は契約を解除することがあります。
  - (ア) 本件土地を公用又は公共用に供する必要が生じたとき。（地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の5第4項による場合）
  - (イ) 資格を偽る等不正な行為により本件土地を借受けたとき。
  - (ウ) 賃付料の納付を3か月以上怠ったとき。
  - (エ) 応募図書とは異なる用途で土地を利用する又はそのおそれがあると本市において判断し

たとき。

(オ) その他契約を継続し難い重大な背信行為があったと本市が認めるとき。

※詳細は、契約書等（案）を参照してください。

### <近隣対策>

- ・本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者が誠意をもって行き、苦情等が生じた場合は責任をもって対応してください。

## 5 募集の手順等

### (1) 募集要項の公表

公表日：令和4年11月15日（火）

本市ホームページにて公表します。

### (2) 資料の貸与

申請により関係資料を貸与します。希望者は資料貸与申請書（様式1）に必要事項を記入し、次のとおり申請してください。なお、共同応募を予定される場合は応募代表者が申請してください。日程を調整のうえ電子メールにて個別に配布日時を通知します。なお、貸与資料を目的以外に使用することは認めません。

貸与資料：現況図、土壤調査業務報告書、既存地中杭の配置図面、越境物調査図面、本件土地の登記事項証明書の写し、地積測量図の写し、公図の写し

申請期限：令和4年12月9日（金）午後5時まで（必着）

申請方法：電子メール（shisankatsuyo@nishi.or.jp）にて、西宮市財務局資産管理部管財課 資産活用担当（以下、「事務局」という。）へ申請してください。また、電子メールの件名は「西宮消防署跡地活用事業資料貸与申請書」としてください。電話やFAX、郵送、訪問等による申請には応じません。なお、資料貸与申請書を提出したときは事故防止のため事務局まで必ず電話で申請した旨の連絡をしてください。

貸与期間：応募図書の提出までの期間とし、すみやかに事務局に返却してください。

### (3) 質問書の受付

本事業に関して質問がある場合は、質問書（様式2）に内容を簡潔に記入し、次のとおり提出してください。なお、共同応募を予定される場合は応募代表者が提出してください。

提出期限：令和4年12月9日（金）午後5時まで（必着）

提出方法：電子メール（shisankatsuyo@nishi.or.jp）にて、事務局へ提出してください。また、電子メールの件名は「西宮消防署跡地活用事業質問書」としてください。電話やFAX、郵送、訪問等による質問には応じません。なお、質問書を提出したときは事故防止のため事務局まで必ず電話で提出した旨の連絡をしてください。

#### (4) 質問書への回答

回答方法：令和4年12月16日（金）まで

- ・質問及び回答を取りまとめたものを本市ホームページにて公開します。
- ・質問への回答にあたり、法人名は公表しません。
- ・本市ホームページで公開する質問書への回答内容及びその他の修正等は、本要項の追加・訂正事項として取り扱います。
- ・すべての質問に回答するとは限りません。二段階一般競争入札の実施上必要と認められるものについてのみ回答します。

#### (5) 応募図書の受付

受付期間：令和4年12月19日（月）から令和5年1月18日（水）まで（必着）

ただし、土日祝・年末年始（12月29日～翌1月3日）を除きいずれも午前9時から午後5時まで

提出先：事務局（本庁舎5階）

- ・必ず持参により提出してください。郵送、FAX、電子メールでの提出は受け付けません。
- ・提出する前に、必ず事務局へ来庁する日時を電話等でご相談ください。
- ・受付期間最終日の午後5時までに必着とします。
- ・提出する書類の内容は、本要項12ページ「6 応募図書」を参照してください。
- ・応募図書の履行は契約内容の一部となります。

#### < 応募申込みにあたっての留意点 >

- ・事業者決定後の定期借地権設定登記は、応募申込書兼誓約書（様式3-1）、共同応募申込書兼誓約書（様式3-2）に記載された事業者の名義（共有の場合はその名義及び持分）以外では行いません。
- ・応募資格がない事が判明した場合や、書類等に虚偽の記載があった場合は、応募図書の受付を取り消します。
- ・本市が応募図書の受付に際し取得する個人情報、本事業のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、西宮市個人情報保護条例により制限されています。

#### (6) 参加資格・応募図書の審査結果通知

- ・入札手続きの第一段階として、応募図書に基づき、入札参加資格を確認のうえ、入札参加資格を満たす応募者の提案書を審査します。
- ・審査結果については、当該応募者に令和5年2月17日（金）までに通知します。
- ・審査では各提案書に対して、審査項目及び審査基準に基づいて、各項目が基準に適合しているかを審査し、すべて適合している応募者を価格競争入札参加者として決定します。審査において必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うことがあります。
- ・提案書が本要項の諸条件等を満たさない場合やいずれかの審査項目において劣り「不適」と判断される場合には、失格とします。
- ・審査項目及び審査基準は本要項14ページ「7 審査項目及び審査基準」のとおりです。
- ・応募者においては、当該審査に対して、問い合わせや不当な要求を行うことを禁止します。このことに違反した場合は、失格とします。

## (7) 価格競争入札

入札書提出期限：令和5年2月24日（金）午後5時まで（必着）

入札書提出先：事務局（本庁舎5階）

開札の実施日：令和5年2月28日（火）午後2時（予定）

開札会場：A112会議室（本庁舎地下1階）

- ・入札参加者は、入札手続きの第二段階として、価格競争入札に進みます。
- ・入札用封筒に、入札書のみを入れて封をし、封印のうえ期限内に提出先へ持参してください。入札書及び入札用封筒は、審査通過の結果通知とともに該当者に送付します。
- ・入札金額は、貸付料（月額）の1か月分の額を表示してください。
- ・必ず持参により提出してください。郵送、FAX、電子メールでの提出は受け付けません。
- ・提出する前に、必ず事務局へ来庁する日時を電話等でご相談ください。
- ・開札の結果、本市で定める最低貸付価格以上の最高額の入札をした者を落札者と決定します。最高額の入札をした者が2者以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。同様に、次点者として1者を決定します。
- ・落札者が失格となった場合や、契約の締結に至らなかった場合は、次点者が落札者としての地位を得ることとします。
- ・落札者及び落札価格については、その場で公表するほか、本市ホームページに掲載します。
- ・その他詳細については、本要項16ページ「8 価格競争入札及び開札」を参照してください。

## (8) 辞退届の提出

提出先：事務局（本庁舎5階）

- ・応募者又は落札者、次点者が辞退する場合は、辞退届（様式5）を提出してください。
- ・共同応募の場合は、応募代表者が代表して提出してください。

## (9) 基本協定の締結

落札者の決定後、すみやかに基本協定を締結します。ただし、決定通知書発送後30日以内に落札者が基本協定を締結しない場合は、次点者と基本協定を締結します。

基本協定の締結にあたっては、西宮市暴力団の排除の推進に関する条例（平成24年西宮市条例第67号）及び西宮市契約等に係る事務からの暴力団排除に関する要綱（平成25年）に基づき、別途、誓約書及び役員名簿を提出してください。

※基本協定の内容は、契約書等（案）を参照してください。

## (10) 近隣対策

事業者は自らの責任において、計画や工事内容等について、必要に応じて周辺住民への説明を行う等、適切かつ円滑な事業実施に努めてください。苦情等があった場合には、事業者の責任において早急かつ誠実に対応してください。

## (11) 事業計画書の提出

落札者は、令和5年6月30日（金）までに提案に基づく具体的な事業内容や運営等について記載した事業計画書を提出し、本市の承認を受けてください。

### **(12) 土地一時使用賃貸借契約の締結**

事業計画書に関する本市の承認後、落札者とは一時使用契約を締結します。

- ・一時使用契約を締結することにより、落札者は借受人としての地位を得るものとします。
- ・一時使用契約締結時には保証金の1/2相当額（千円未満切り上げ）を納付してください。
- ・保証金は貸付料の36カ月相当分とします。また、保証金には利息を付しません。
- ・一時使用契約の期間は契約締結日から更新を含めて18カ月を限度とします。契約期間の再更新は認めませんので注意してください。なお、一時使用契約期間中においても借受人が提案した用途に供する場合は一時使用契約を解除し、本契約を締結することとなります。
- ・一時使用契約期間は本契約の期間には含まないものとします。
- ・一時使用契約期間中の貸付料は借受人が提案した借受希望価格の1/2相当額（千円未満切り上げ）とします。

※一時使用契約の内容は、契約書等（案）を参照してください。

### **(13) 定期借地権設定合意書の締結**

- ・一時使用契約期間が満了する日又は一時使用契約期間中に借受人が提案した用途に供する日までに、合意書を締結することとします。合意書締結時には保証金を納付（うち1/2相当額は一時使用契約時の保証金を充当）してください。
- ・保証金は本契約終了後に還付します。この場合、保証金には利子を付しません。また、貸付料を改定しても保証金の増減は行いません。

※合意書の内容は、契約書等（案）を参照してください。

### **(14) 一般定期借地権設定契約の締結**

- ・合意書締結後、すみやかに借地借家法第22条に基づく本契約を公正証書により締結します。
- ・公正証書の作成に係る印紙代等の費用、借地権の登記（抹消登記を含む）に必要な費用及びその他の契約に係る一切の費用は借受人の負担とします。
- ・借受人が本事業公募時に提出した応募函書は本契約の内容の一部となります。

※本契約の内容は、契約書等（案）を参照してください。

## 6 応募図書

- ・ 応募図書の作成にあたっては、本事業の趣旨を理解し、「4 応募者の条件と留意事項」を十分に踏まえたものとしてください。
- ・ 各種提出資料（質疑を含む）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また数字はアラビア数字を用いてください。使用通貨は日本円とし、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ・ 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるものは地方自治法第208条第1項に規定する会計年度とします。
- ・ 直接記入する場合は、訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。必ずボールペン又はペンで記入してください。

応募の際には以下の応募図書を所定の様式等により必要部数を揃えて提出してください。

### (1) 応募申込書兼誓約書（様式3-1） 1部

- ・ 共同応募の場合は、応募代表者が申し込んでください。本市からの連絡等は応募代表者のみ行います。

### (2) 共同応募申込書兼誓約書（様式3-2） 1部

- ・ 応募者が1法人の場合は提出不要です。応募代表者を除く共同応募者ごとに1部作成してください。
- ・ 申込書に記載された持分により定期借地権設定登記手続きを行うことから、受付後の持分の変更は一切できません。

### (3) 応募者に関する資料 正本1部、副本2部（副本はコピーでも可）

- ・ 共同応募の場合は、共同応募者のすべてについて次の資料を提出してください。
  - ① 印鑑証明書（発行後3ヵ月以内のもの）

印鑑証明書は原本のみ1部提出してください。また、共同応募の場合は共同応募者ごとに原本1部を提出してください。
  - ② 履歴事項全部証明書（発行後3ヵ月以内のもの）
  - ③ 直近3期分の計算書類等  
事業（営業）報告書、貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、会計監査人の監査報告書、  
※会社法に基づく法人でない場合は、これに準じた計算書類等  
法人税申告書（別表一、四、五（一）、五（二））の写し
  - ④ 直近1期分の納税証明書
    - (ア) 国税の納税証明書（「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に滞納がないことの証明書）
    - (イ) 都道府県民税及び法人市町村民税の納税証明書（「法人都道府県民税」及び「法人市町村民税」に滞納がないことの証明書）

### (4) 跡地活用計画書 正本1部 副本10部

- ① 土地利用計画図（A3版横）

施設の概要・配置、動線（自動車・自転車・歩行者）、車両出入口、広場、植栽などの計画やそれぞれの面積、幅員などが分かる図面

② 土地利用提案（A3版横）

（ア）提案趣旨

土地活用や施設計画の基本方針、開発コンセプトなど

（イ）利用用途が分かるもの

（ウ）その他特にアピールしたい事項

③ 事業概要

（ア）事業スキーム（A3版横）

- ・提案された事業の実現に向け、円滑かつ着実に事業を実施していく実施体制や仕組み
- ・事業運営中に生じる事故等不測の事態に対するリスクマネジメントの考え方
- ・賃貸借期間満了時に円滑に原状回復して返還するための工夫等
- ・原状回復して返還するための解体・撤去工事費の想定額及びその根拠

（イ）事業スケジュール（A3版横）

事業開始までの設計・各種申請・施工等の予定時期など

（ウ）事業収支計画書（様式4-1、様式4-2、様式4-3）

資金調達計画、投資計画、借入金等の返済計画、損益計画

※事業を計画している法人は、様式4-2「借入金等の返済計画」に対応する様式4-3「損益計画」も併せて作成すること

※脱炭素社会の実現に向けた再生エネルギーの導入や省エネルギー対策に配慮した計画としてください。

※③（ウ）事業収支計画書を除き様式は特に定めませんが、A3版横長で表紙と目次をつけて、上記①、②、③（ア）、③（イ）をまとめて跡地活用計画書として1冊に綴じてください。なお、応募者を判別できるような名称、ロゴマーク等は使用しないでください。

※跡地活用計画については、原材料価格の高騰及び人件費の上昇、増税等を十分考慮した上で作成してください。提案施設が共同住宅の場合、特に販売・貸付価格の安易な見直し等住宅等購入者に直接影響する分譲条件・契約内容等の変更については承認しない場合があります。

※跡地活用計画書は契約内容の一部となります。

※跡地活用計画書に係る著作権・意匠権は各応募者に属します。

また、提案した内容は本市職員が使用、複写する場合があります。

※応募者が跡地活用計画書の著作権・意匠権の権利を確保する場合には、自らの責任において手続きを行ってください。



## 7 審査項目及び審査基準

### (1) 審査体制

- ・本市職員で構成する審査委員会において参加資格及び応募図書について審査し、価格競争入札参加者を選定します。なお、審査にあたっては応募者の事業遂行能力（経営状況の安定性や事業収支の見通し）の評価に関して、有識者（公認会計士）からの意見等を聴取します。
- ・審査委員会の会議は非公開とします。

#### < 審査委員会委員 >

財務局長、政策局長、産業文化局長、都市局長、財務局資産管理部長、都市局建築・開発指導部長

### (2) 審査方法

- ・採点は次の審査項目と配点、審査基準に従って項目ごとに行い、その合計点を各応募者の得点とし、配点の6割以上の評価を得た者を価格競争入札参加者とします。なお、応募者が1者であっても審査は行います。
- ・審査において必要に応じ、応募者に対してヒアリング等を行うことがあります。

(3) 審査項目と配点

審査項目		審査基準	係数	配点	計	審査対象図書
事業遂行能力	資力	収益や資産、資本等から見て、当該土地を賃借し事業を実施するために十分な資力を有しているか等	5	5	25	直近3期分の計算書類等
	資金計画	事業に係る資金調達計画や事業収支計画から見て、資金調達の確実性や資金計画の妥当性があるか	5	5	25	事業収支計画書 (様式4-1～4-3)
事業計画等	事業計画	法令への適合 事業内容の具体性や実現性は明確か リスク発生時の事業継続体制は適切か 原状回復して返還するための解体・撤去工事費の想定額及びその根拠は明確か	4	5	20	跡地活用計画書
	事業スケジュール	現実的かつ適切なスケジュールか 長期的な視野に立った計画か 期間満了時に返還できるようスケジュールが組まれているか	4	5	20	
	周辺環境等への配慮	施設配置・動線について 周辺の車両や歩行者への配慮がみられるか 環境負荷軽減の方策がとられているか	2	5	10	

合計 100点

#### (4) 採点基準

評価の段階					審査通過基準
劣る	やや劣る	普通	やや優れている	優れている	合計得点60点以上 (各審査委員の平均)
1点	2点	3点	4点	5点	

※各委員が提案内容を評価・採点し、項目ごとに全委員の合計値を委員数で除した値を得点とします。得点は、小数点以下を切り捨てて求めます。

#### (5) 不適格事項

次のいずれかに該当する場合は、落札者の決定の前後を問わず失格とします。

- ・提出期限や提出先等、応募図書の提出が定められた方法に適合しない場合
- ・提出された応募図書に虚偽の記載があった場合
- ・提出された応募図書に重大な誤脱があった場合
- ・本要項の公表から落札者の決定までの間に、応募者が本入札手続きについて審査委員会委員との接触を試みた場合
- ・その他、応募者による審査の公平性を害する行為や信義に反する行為があった場合

## 8 価格競争入札及び開札

### (1) 入札日時等

入札書提出期限：令和5年2月24日（金）午後5時まで（必着）

入札書提出先：事務局（本庁舎5階）

開札の実施日：令和5年2月28日（火）午後2時（予定）

開札会場：A112会議室（本庁舎地下1階）

- ・入札用封筒に、入札書のみを入れて封をし、期限内に提出先へ持参してください。入札書及び入札用封筒は、審査結果通知とともに該当者に送付します。
- ・入札金額は、貸付料（月額）の1カ月分の額を表示してください。
- ・必ず持参により提出してください。郵送、FAX、電子メールでの提出は受け付けません。
- ・提出する前に、必ず事務局へ来庁する日時を電話等でご相談ください。
- ・代理人（社員含む）の方が提出する場合は、委任者の実印を押印した委任状が必要になります。入札書には、委任者の実印とともに委任状に押印されている代理人の印を押印してください。また、本人確認のため代理人の顔写真付きの身分証明書等（社員証等含む）の提示をお願いします。

### (2) 入札保証金

入札保証金として金47,000円（最低貸付価格の100分の5）を本市が発行する納入通知書により、西宮市指定金融機関又は収納代理金融機関窓口に入札書提出日に納めてください。なお、入札保証金は、落札者が決定した後、還付するものとします。また、入札保証金には利息を付しません。

### (3) 入札の無効

以下のいずれかに該当する入札は無効とします。

- ・ 入札参加資格のない者の入札
- ・ 指定した期日までに入札保証金を納入しなかった場合
- ・ 指定した日時までに入札書を提出しなかった場合
- ・ 入札価格が最低貸付価格に達していない場合
- ・ 入札書を2通以上提出した場合のその全部の入札
- ・ 入札書の金額が訂正されているもの
- ・ 入札書の内容が氏名が確認しがたいもの
- ・ 入札書に記名押印がないもの
- ・ 入札書が鉛筆で記入されているもの
- ・ 入札にあたり不正行為があった者のした入札
- ・ 他人の代理人を兼ね、または2人以上の代理人をした者の入札
- ・ 入札に関して担当職員の指示に従わなかった者の入札
- ・ 上記に掲げるもののほか、特に指定した事項に違反した入札

### (4) 落札者の決定方法

開札の結果、本市で定める最低貸付価格以上の最高額の入札をした者を落札者と決定します。最高額の入札をした者が2者以上あるときは、直ちにくじによって落札者を決定します。同様に、次点者として1者を決定します。

開札の立ち合いは1応募者1人としてください。

落札者が失格となった場合や、契約の締結に至らなかった場合は、次点者が落札者としての地位を得ることとします。

落札者及び落札価格については、その場で公表するほか、本市ホームページに掲載します。

### (5) 次点者の取り扱い

本市で定める最低貸付価格以上の最高額の入札の次点にあたる入札をした者がいる場合は、その者を次点者として取り扱います。次点となるべき入札をした者が2者以上ある場合は、直ちにくじによって次点者を決定します。(くじによる落札者の決定方法に準じます。)

落札者が失格となった場合や、契約の締結に至らなかった場合は、次点者と本契約に関する合意書を締結する手続きに移行します。このスケジュールについては、別途協議により定めます。

### (6) 入札の中止等

天候等の不可抗力による場合又は入札を公正に執行することができないおそれがあると認めるときは、既に公告若しくは通知した事項の変更又は当該入札を延期若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募者は、本入札に要した費用を本市に請求することはできません。

以 上