

ゆう・あい・いしい
跡地利活用事業者募集要項

令和6年12月
佐用町商工観光課

目次

第1 事業の趣旨	1
第2 本募集要項の位置付け	1
第3 施設の概要	1
1 名称	1
2 所在地	1
3 アクセス	1
4 対象施設の概要	1
5 設備	3
6 石綿の有無	3
7 PCB 使用電気機器の有無	3
8 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等	3
9 文化財調査	3
第4 参加資格要件	3
第5 募集提案内容	4
第6 財産の契約方法	4
貸付価格（年額） ※参考	4

第7 利活用上の条件	4
1 共通事項	4
2 貸付（建物等）の場合	5
第8 法令上の制限等	5
1 法令上の制約	5
2 土砂災害防止法	5
3 構造上の制約	5
4 上水、下水	6
5 電気及び電話	6
6 ガス	6
7 地下埋設物	6
8 看板等の設置や景観の配慮	6
9 その他	6
第9 町の支援	7
1 土地の無償貸付	7
2 建物等の無償貸付	7
第10 応募のスケジュール（予定）	7
第11 応募・募集関係	7
1 応募・募集手続	7
2 留意事項等	9
3 個人情報の取扱い	9
第12 優先交渉権者の選定	9
1 選定の方法	9
2 選定結果の通知・公表	10
第13 契約に関する事項	10
1 契約締結に向けた流れ	10
第14 契約等の解除等	10
1 事業者の債務不履行等による場合	10
2 不可抗力又は法令変更による場合	10
第15 担当課・問い合わせ先	11

第1 事業の趣旨

ゆう・あい・いしいは、旧石井小学校跡地の利活用を図るため、平成7年度に建築され、地域の健康交流センターとし地域で運営を行っていましたが、経営を有限会社ゆうあいいしいに移管し食事提供及び宿泊施設として平成29年度まで事業運営を行い解散、その後平成31年1月から令和5年12月31日まで民間事業者は無償貸付を行ったのを最後に現在に至っています。

この度、本町や地域にとって貴重な財産である当施設を有効活用することで地域の活性化を図るため、先に実施したサウンディング型市場調査の結果を踏まえ、民間事業者のノウハウや発想を活かした施設運営を実現していただく事業者に建物及び土地を無償貸付することといたしました。

ゆう・あい・いしいは、地元住民に長年親しまれてきた施設であり、今後とも地域の活力となり地域振興に資する施設となるよう以下の要項のとおり募集するものです。

第2 本募集要項の位置付け

本募集要項は、ゆう・あい・いしい建物等を活用し、事業を実施する事業者を選定するにあたって公表するものであり、本事業への提案参加を希望する事業者において、募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な応募書類等を提出していただくこととなります。

利活用の優先交渉権者の決定にあたっては、公募型プロポーザル方式により選定し、審査の結果、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者とします。

優先交渉権者は、提案内容に基づき、町と契約内容の交渉を行うとともに、地元の住民等に説明を行い、町との間で協定書及び契約の締結のほか、必要な手続きを経た後に事業に着手するものとします。

第3 施設の概要

1 名称

ゆう・あい・いしい

2 所在地

佐用町上石井字三町田 764 番地 1

3 アクセス

中国自動車道「佐用 IC」から約 10km

鳥取自動車道「大原 IC」から約 4km

4 対象施設の概要

(1) 土地

敷地面積：2,400.00 m²

(2) 建物

構造：鉄筋コンクリート造、木造一部鉄骨造 階数：2階建て（一部平屋あり）

建築面積：1,486.06 m² 延床面積：1,669.06 m²

竣工年度：平成7年度 第1期工事（延べ面積：887.81 m²）

平成9年度 第2期工事（延べ面積：781.25 m²）

改修履歴：平成23年度（外壁洗浄・塗装工事、天井クロス張替え 他）

(3) その他

・土地・建物権利：佐用町が所有

・都市計画による制限：都市計画区域外

現況施設外観

① 本館（北側面）



② 宿泊棟（西側面）



③ 宿泊棟・倉庫棟（南側面）



④ 宿泊棟（南側面）



周辺位置図



※図面については、添付参考資料をご参照ください。

5 設備

- (1) 電 気：低圧受電、動力受電（継続使用中）
- (2) ガ ス：プロパンガス
- (3) 上 水 道：直結方式 メーター口径 30 mm ※床下等漏水有（R7 年度中修繕予定）
- (4) 空調設備：なし
- (5) 汚水処理：農業集落排水
- (6) 通信設備：ケーブルあり
- (7) 入浴設備：修繕の必要あり

6 石綿の有無

露出吹き付け材における石綿含有量調査は実施しており、悲惨性アスベストを含む施設はありません。

7 PCB 使用電気機器の有無

PCB 使用電気機器はありません（キュービクルの設置もありません。）。

8 土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等

土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等は実施していません。応募にあたり、事前調査を希望される場合は、町の承認を受けたうえで、事業者自らの責任と費用負担で対応いただくことは可能です。

9 文化財調査

ゆう・あい・いしいは、周知の文化財包蔵地ではないことから、文化財保護法第 93 条の規定による届出は必要ありません。ただし、工事中に遺構・遺物が発見された場合は、文化財保護法第 96 条の規定により届出が必要ですので、直ちに工事を中止して、教育委員会（社会教育課）と協議してください。

第 4 参加資格要件

本公募に参加する応募者は、法人格を有する事業者又は複数の事業者で構成されるグループであって、次に該当しない法人とします。なお、グループでの応募にあっては、すべての事業者が要件を満たすものとします。

ア 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定により、一般競争入札等の参加を制限されている法人
イ 本件の公告日から受付期間が終了するまでの間「佐用町指名停止基準」による町の競争入札等に係る指名停止措置を受けている法人。

ウ 国税及び地方税を滞納している法人。

エ 会社更生法に定める更生手続又は民事再生法に定める再生手続を行っている法人。

オ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団の構成員若しくはその構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある法人。

カ 監督官庁から、必要な措置の命令、業務の停止命令、役員の解職勧告又は解散命令を受けている法人。

キ グループによる応募の場合には、次に掲げる事項に留意すること。

- ① 代表となる事業者を定めること。
- ② 単独で応募した事業者は、グループの構成員として応募することはできないこと。
- ③ 複数のグループにおいて、同時に構成員となることはできないこと。

第5 募集提案内容

事業計画は、応募者の自由としますが、跡地施設及び周辺施設を有効に活用し、地域の振興と発展に資する提案を期待します。

第6 財産の契約方法

施設ごとの契約方法は下表のとおりです。

対象施設	契約方法
土地	普通財産貸付契約
建物	

※ 本募集要項は、契約締結前に佐用町議会で可決されることを前提とした公募となります。そのため、否決となった場合、契約を締結することはできません。

1 貸付価格（年額） ※参考

土地・建物等の貸付価格については、次のとおりです。

種別	金額	備考
土地	無償	2400 m ²
本館	無償	木造 2F 建て
宿泊棟	無償	2 F 建て
倉庫棟	無償	—

※なお、土地、建物等については、「第9 町の支援」により原則無償で貸し付けることとしています（10年間を予定）。

第7 利活用上の条件

1 共通事項

ア 契約締結日から起算して原則2年以内に事業計画に基づく事業を開始してください。

イ 貸付に係る契約期間は10年間とします。ただし、5年毎の契約更新となります。

ウ 事業者の負担により対象区域全体の維持管理及び事業の運営を行ってください。

※隣接の体育館及びドームの管理ついて、契約締結後に生涯学習課と改めて委託契約を結んでいただくことになります。

エ 樹木の伐採や土地の造成等を行うときは、町と事前に協議をしてください。

オ 事業実施にあたっての事前説明など、地元住民に対しては誠実に対応し、円滑な関係を構築してください。

カ 跡地施設が災害時の避難所等に指定されている場合は、契約締結前に災害時の対応について協議を行い、この場合において事業者は、可能な限り町の防災対策に協力し、防災協定を締結するものとします。

キ 敷地内の記念碑等は、原則、現在地に残してください。なお、移設が必要な場合は、町と事前に協議のうえ、移設場所は、敷地内としてください。ただし、移設費用及び原状回復費用は、事業者の負担となります。

ク 優先交渉権者に決定した事業者は、町とともに内覧し、現況の確認を行うものとします。従って、事業者は本施設における状態等の隠れた瑕疵などについて、契約締結後に、町に対して追完請求、代金減額請求、解除、損害賠償等の契約不適合責任、その他の法的請求をしないものとします。

- ケ 契約の履行に関し、必要があると町が認めるときは、事業者の業務又は資産の状況等に関し町は質問し、実地に調査し、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、事業者はその調査に協力する必要があります。
- コ 施設を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利用する等公序良俗に反する用に使用することはできません。
- サ 施設を政治的用途、宗教的用途に使用することはできません。
- シ 施設は現状有姿で引き渡すものとします。ただし、漏水箇所については令和7年度中に予算の範囲内で修繕を予定しております。また、その間に使用した水道使用料については、別途協議いたします。

2 貸付（建物等）の場合

- ア 事前に書面により協議し、町の承認を得た場合には、新築、増築、改築、改修等による利活用もできます。ただし、全て事業者の負担とし、新築、増築、改修等により有益費等が発生した場合においても、町へ償還や建物買取請求、造作買取請求はできないものとします。
- イ 契約期間は10年間とします。ただし、5年毎の契約更新となります。
- ウ 契約期間が終了したときは、町の負担額が著しく増加しない場合を除き、事業者は速やかに建物を現状に回復して返還してください。なお、町は不要な原状回復は要求しません。また、引き続き利用を希望する場合は、譲渡も含めて町と協議することとします。
- エ 事業者は、町の承認を得ないで、建物の全部又は一部を第三者に貸付し、又は賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定することはできません。
- オ 貸付において事業者が負担する費用は次のとおりです。
 - ・ 契約に要する費用
 - ・ 土地、建物及び工作物等の修繕、更新、改修等に係る費用（入浴設備を使用する場合はボイラー修繕含む）
 - ・ 事業遂行のために必要な各種調査費用
 - ・ 光熱水費、通信費
 - ・ 施設の維持管理等に要する費用
 - ・ 建物等に対する損害保険料
 - ・ 敷地内の樹木等の維持管理に要する費用
 - ・ 原状回復に係る費用
 - ・ その他適正な利活用事業に必要なとなる費用
- カ 提案事業の遂行にあたり、施設の運営及び使用に係る施設機能を維持するために必要な建物内に存在する残置物の活用、廃棄、その他全ての手続きを事業者が行うものとします。
 - ※ 残置物の廃棄等を行う場合には、町にその種類及び方法を明示し、事前に承認を得てください。

第8 法令上の制限等

1 法令上の制約

建築基準法や消防法等の関係法令を遵守してください。

2 土砂災害防止法

兵庫県により土砂災害防止法に基づく土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域に敷地と建物が指定されています。

3 構造上の制約

貸付の場合は、施設の構造に影響を生じさせるような工事を行うことはできません。

4 上水、下水

施設の使用に際して、上下水道工事を行う場合は事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

5 電気及び電話

電気及び電話の引き込みが必要となる場合は、供給事業者と協議のうえ、事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

6 ガス

プロパンガスの使用については、ガス事業者と協議の上、事業者自らの責任と費用負担により行ってください。

7 地下埋設物

事業の支障となる地下埋設物が、万一存在していた場合は、関係法令等を遵守し、事業者自らの責任と費用負担で撤去することとします。

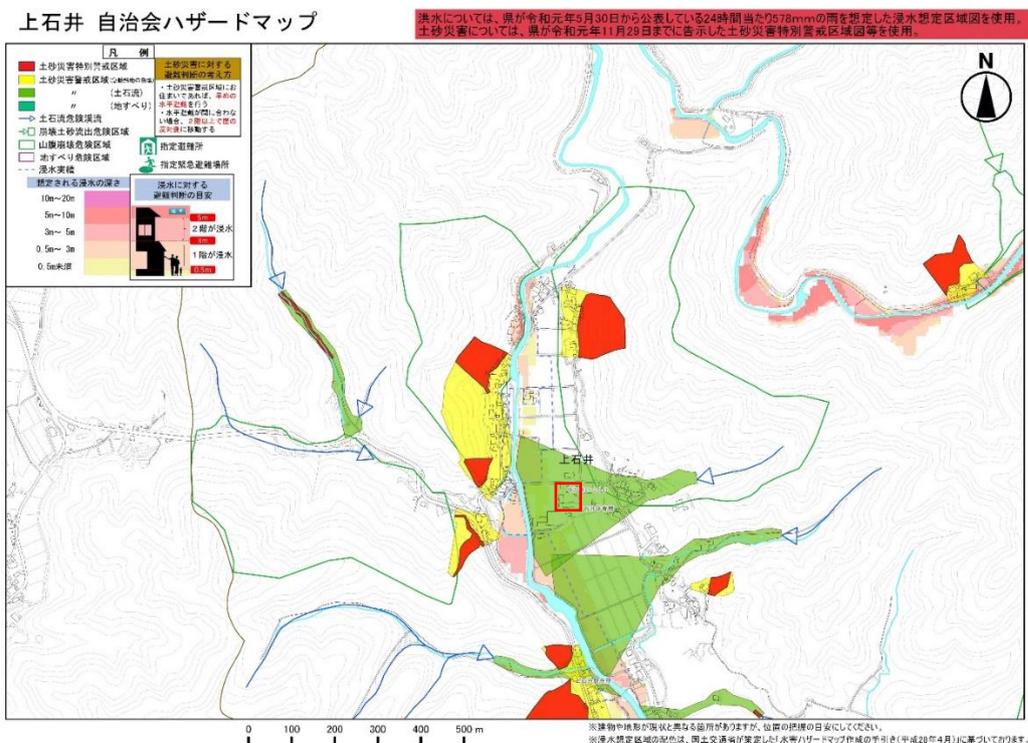
8 看板等の設置や景観の配慮

看板等を設置する場合、兵庫県屋外広告物条例に則って設置してください。

9 その他

関係法令による制約は、本募集要項に記載する限りではありません。事業者の責任において、適宜、関係法令を所管する窓口に相談・確認していただき、適法となるよう提案事業を実施してください。

(参考) 兵庫県ハザードマップ、佐用町ハザードマップ



第9 町の支援

1 土地の無償貸付

土地については、建物等の貸付時の現状のまま10年間無償で貸し付けますが、町議会の議決を経て確定します。

2 建物等の無償貸付

建物等の貸与の場合、現状のまま10年間無償で貸し付けますが、町議会の議決を経て確定します。

第10 応募のスケジュール（予定）

項目	日程
募集要項等の配布	令和6年12月20日（金）～令和7年1月24日（金）
質問書の受付	令和6年12月23日（月）～令和7年1月14日（火）
質問書への回答	令和7年1月17日（金）
参加申込書の受付期間	令和7年1月21日（火）～令和7年1月24日（金）
参加資格確認結果の通知	令和7年1月29日（水）～令和7年1月31日（金）
企画提案書の受付期間	令和7年2月4日（火）～令和7年2月7日（金）
審査（プレゼンテーション）	令和7年2月中旬
優先交渉権者の決定（審査結果の通知）	令和7年2月下旬
契約の締結	令和7年3月（佐用町議会の議決後）

第11 応募・募集関係

1 応募・募集手続

(1) 募集要項の配布

ア 配布時期

令和6年12月20日（金）～令和7年1月24日（金）

※ ただし、土・日曜日・祝日は除きます。（佐用町ホームページからでも閲覧可能）

イ 配布時間

午前8時30分～午後5時15分

ウ 配布場所

佐用町商工観光課（佐用町役場 第一庁舎西館2階）及び佐用町ホームページホームページ URL <https://www.town.sayo.lg.jp/>

(2) 質問の受付・回答

ア 受付期間

令和6年12月23日（月）～令和7年1月14日（火）

※ ただし、土・日曜日・祝日は除きます。

イ 受付時間

午前8時30分～午後5時15分

ウ 提出方法

様式1「質問書」に質問事項を簡潔にまとめたうえで、持参のほか、郵便、FAX、電子メールのいずれかにより、巻末の担当課に提出してください。

※ 口頭又は電話による質問は受け付けません。

エ 回答方法及び期日

質問に対する回答は、佐用町ホームページに掲載し、原則個別には回答しません。また、意見表明と解されるもの等には回答しないことがあります。なお、個人情報に関するものについては回答しません。

佐用町ホームページへの掲載は令和7年1月17日（金）を予定しています。

(3) 参加申込書の受付

ア 受付期限

令和7年1月21日（火）～令和7年1月24日（金）

※ ただし、土・日曜日・祝日は除きます。

イ 受付時間

午前8時30分～午後5時15分

ウ 提出書類

次の①～③の書類を提出してください。

- ① 参加申込書（様式2）1部 ※ 単独応募用及びグループ応募用あり
- ② 事業者概要書（様式3）1部 ※ 様式3に記載の添付書類含む
- ③ 誓約書（様式4）1部

エ 提出場所

巻末の担当課に同じ

オ 提出方法持参又は郵送

※ 郵送の場合は、令和7年1月24日（金）午後5時15分までに必着のこと

カ 参加資格確認

参加申込書類の内容確認の結果、参加資格を有する応募者には、「参加資格確認結果通知書」を送付します。

キ 辞退

参加申込書を提出した後に参加を辞退する場合は、令和7年2月7日（金）までに様式5「辞退届」を提出してください。提出場所・提出方法はエ・オと同様です。

(4) 企画提案書の受付

ア 受付期限

令和7年2月4日（火）～令和7年2月7日（金）

※ ただし、土・日曜日・祝日は除きます。

イ 受付時間

午前8時30分～午後5時15分

ウ 提出書類

次の①、②の書類を提出してください。なお、企画提案書類については、ページ番号を記入したものを正本1部、副本8部提出してください。（提出書類は、原則として日本工業規格A列4とし、フラットファイルに綴じて提出してください。）

① 企画提案書（様式 6）

② 資金計画書（様式 7）

※ 必要に応じ追加資料の提出を求める場合があります。

エ 提出場所

巻末の担当課に同じ

オ 提出方法持参又は郵送

※ 郵送の場合は、令和 7 年 2 月 7 日（金）午後 5 時 15 分までに必着のこと

2 留意事項等

ア 提出された書類の内容は、変更することはできません。

イ 次に該当する場合、応募は無効とします。

① 応募書類に虚偽の記載がある場合

② 応募書類を提出期間内に提出しなかった場合

③ 応募書類に記名押印がない場合

④ 審査に影響を与えるような不正行為が行われた場合

ウ 応募書類は、次のとおり取り扱います。

① 応募書類は、理由を問わず返却しません。

② 応募書類は、選定作業に必要な範囲で複製することがあります。

③ 応募書類の記載内容についての著作権は、応募者に帰属しますが、貸付先の決定の公表、その他町が必要と認めるときは、町は応募書類の記載内容を無償で使用できるものとして扱います。

④ 応募書類については、佐用町情報公開条例の定めるところにより公開される場合があります。

エ 応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とします。

3 個人情報の取扱い

応募書類等に記載されている個人情報については、優先交渉権者選定作業以外には使用しません。

第 1 2 優先交渉権者の選定

1 選定の方法

(1) 選定委員会優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）の選定にあたっては、佐用町公有財産有効利用検討委員会が応募書類を審査します。

(2) プレゼンテーションの実施

ア 日程

令和 7 年 2 月中旬を予定していますが、詳細な時間等については、別途連絡します。

イ 時間（予定）

・ 応募者によるプレゼンテーション 20 分以内

・ 質疑応答 20 分程度

ウ 参加者

応募者1者につき5名以内とし、提案内容に直接携わる者がプレゼンテーションを行うこととします。応募者以外の参加は不可とします。

エ その他

町において、モニター（HDMI 接続）を準備します。これ以外に必要な機器、道具など（PC等を含む）は、応募者において準備することとします。

（3）選定方法

- ア 別紙「審査基準」に基づく評価点（各委員の評価の平均点）が60点以上の者のうち、最も高い者を優先交渉権者とし、次に評価点が高い者を次点交渉権者として選定します。なお、審査の結果、優先交渉権者を選定しない場合があります。
- イ 応募者が1者の場合も審査を行います。
- ウ 選考委員会は非公開とし、審査内容に係る質問や意見、異議申し立ては一切受け付けません。

2 選定結果の通知・公表

選定の結果については、令和7年2月下旬に全ての応募者に書面により通知し、佐用町ホームページに選定結果を公表します。

第13 契約に関する事項

1 契約締結に向けた流れ

佐用町議会の財産処分等議案議決を得たうえで、普通財産貸付契約を締結します。

第14 契約等の解除等

1 事業者の債務不履行等による場合

次のア～ウの事由に該当すると認められるときは、町は契約を締結しません。又は、既に締結した契約を解除します。なお、ア～ウにより町が契約を解除し、町に損害が発生したときは、事業者がその損害を賠償するものとします。

- ア 資格を偽るなど不正な行為により譲り受け、又は借り受けたとき。
- イ 事業者が契約に定める義務を履行しないとき。
- ウ 事業者が破産手続き開始、民事再生手続き開始、特別清算開始、会社更生手続き開始若しくはこれに類する法的倒産処理の手続きの申立てを受け、又はこれを自ら申し立てたとき。

2 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期に渡る事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等事業の継続が困難であると認められる場合に、事業者は町と協議のうえ、事業を終了又は解除することができます。この場合、当該事態の発生時点における事業実施状況等に鑑み、町と事業者の協議により施設の取扱いを決定します。

第15 担当課・問い合わせ先

〒679-5380

兵庫県佐用郡佐用町佐用 2611 番地 1

佐用町商工観光課（佐用町役場 本庁舎西館2階）

電話 0790-82-0670

FAX 0790-82-0492

メール syokokanko@town.sayo.lg.jp

○審査基準

審査項目	配点
1 提案内容が本町の活性化に資するもので、効果的に達成できる方針となっているか。	20
2 地域や地区との共同利用が可能な提案となっているか。また、社会貢献に寄与するような提案であるか。	20
3 運営方針・運営計画（施設整備計画書含）が具体的かつ実現可能なものとなっており、運営を継続させるための経営上の工夫がなされているかなど。	15
4 組織体制や人員体制など、管理運営体制が適切に構築されているか。	10
5 収支計画書は、現実的な収入見込みがあり、経営継続可能なものか。（財務状況は健全か）	20
6 提案したものについて経営の経験（実績）はあるか。また、今後の在り方について適切な提案となっているか。	15
合 計	100