

旧日ヶ谷保育所等跡地の有効活用事業者の選定に係る
募集要項

令和7年10月

宮 津 市

目次

《募集要項本文》

1	趣旨	1
2	本物件の概要	2
3	申込資格	2
4	売却条件及び審査基準	3
5	申込手続	4
6	有効活用事業者の選定方法	6
7	契約の締結等	7
8	売買代金の支払	7
9	所有権移転登記及び買戻特約登記	8
10	その他	8
11	日程	9
12	問合せ先	9

《別紙及び様式》

（別紙１）物件調書

位置図

現況図

現況写真

（別紙２）提出書類一覧

〔様式１－１〕申込書

〔様式１－２〕構成員調書（共同申込みの場合に限る。）

〔様式１－３〕誓約書

〔様式２〕活用計画①～③

〔様式３〕買受希望価格書

（別紙３）審査項目及び審査基準

（別紙４）土地建物売買契約書（案）

旧日ヶ谷保育所等跡地の有効活用事業者の選定に係る募集要項

1 趣旨

本市では、公共施設マネジメントに基づき、公共施設の用途廃止等により低未利用となった市有土地建物について、民間の資金・ノウハウを活用し、地域のにぎわいづくりや活性化に資することを目的に、売却等を進めております。

また、日ヶ谷地区においては、令和4年度に「京都府移住促進特別区域」に指定され、住民の得意を活かして共に活躍できるコミュニティづくり、Uターンを中心に移住者に選ばれる地域を目指し、移住者の受け入れを通じて地域の担い手確保を図ることとしています。

そうした中、令和6年3月に、市営住宅日ヶ谷団地が用途廃止され、隣接する旧日ヶ谷保育所、旧日ヶ谷教員住宅を含めて一段の土地となった3施設について、周辺の自然景観との調和や里山の自然保全に配慮しながら、新たな雇用の創出など、地域振興につながる事業に活用することが最適であると判断したところです。

つきましては、本要項に基づき、旧日ヶ谷保育所等跡地の有効活用事業者（契約予定者）を公募型プロポーザル方式により選定し、本物件を現状有姿で売却します。

なお、複数の事業者が共同して申し込むことも可能です。

<公募型プロポーザル方式>

活用計画に関する企画提案を事業者から求め、有識者等で構成する「宮津市市有地有効活用事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、活用計画等の提案及び買取希望価格を審査項目ごとに採点し、最も優れた事業者を有効活用事業者に決定します。

2 本物件の概要

概要は次のとおりとし、詳細は「物件調書（別紙1）」のとおりとします。

【土地】

所在	地番	地目	地積(㎡)	実測面積(㎡)
宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ	5120 番 1	宅地	280.00	421.52
宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ	5120 番 2	宅地	9.91	
宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ	5119 番	宅地	297.52	548.96
宮津市字日ヶ谷小字向ノ御堂	2085 番	宅地	300.82	477.38
計			888.25	1,447.86

【建物】

所在地	種類	構造	床面積(㎡)
宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ 5120 番地 1、5120 番地 2 昭和 54 年 3 月 31 日新築	保育所	鉄筋コンクリート造 平家建	181.40
宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ 5119 番地 昭和 25 年月日不詳新築	居宅	木造平家建	45.85
宮津市字日ヶ谷小字フケノシリ 5119 番地 昭和 47 年月日不詳新築	居宅	木造平家建	57.07
計			284.32

- (1) 上記土地に定着する構造物、埋設物等一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿での売却とします。（既占用物件の消火栓、地下式防火水槽及び消火器具収納箱を含みます。）
- (2) 建物は、いずれも未登記となっており、現状有姿で引き渡すものとします。
- (3) 建物に関して、現地における目視調査等において、アスベスト使用の有無の判断はできなかったが、新築年月日などから建材などへのアスベスト使用の可能性があると考えられます。ただし、アスベスト調査を実施していないため、アスベスト使用の有無及びその程度は明らかではありません。

3 申込資格

申込みの資格を有する者は、次に掲げる事項のいずれにも該当しない者に限ります。

- (1) 本件公募に係る契約を締結する能力を有しない者
- (2) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- (3) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項各号のいずれかに該当し3年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者
- (4) 宮津市暴力団排除条例（平成24年条例第20号）第2条第1号に規定する暴力団及び同条第3号に規定する暴力団員等及び同条第4号に規定する暴力団密接関係者並びにこれらの者の依頼を受けて本物件の売買契約をしようとする者
- (5) 本物件を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の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて本物件の売買契約をしようとする者
- (6) 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3に定められた公有財産に関する事務に従事する職員
- (7) 法人又はその代表者（個人にあっては当該個人）が次に掲げる税を滞納している者
 - ア 所得税又は法人税
 - イ 消費税
 - ウ 本市の市税

4 売却条件及び審査基準

(1) 売却条件

ア 活用計画

本物件の活用に当たっては、周辺の自然景観との調和・里山の自然保全に配慮しながら、新たな雇用の創出など、地域振興につながる事業であるものとし、「審査項目及び審査基準（別紙3）」及び「土地建物売買契約書（案）（別紙4）」を踏まえた提案としてください。

イ 予定価格（最低売却価格）

金92,400円

ウ 活用計画の履行

本物件は、契約日から起算して3年以内に活用計画に基づいた利用に供しなければなりません。

また、契約日から起算して10年間は、本物件の土地を活用計画に基づいた利用に供し、本市の承諾を得ずに所有権の移転及び使用収益権の設定をしてはなりません。

エ その他活用上の条件

本物件を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及び同条第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並びに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関連施設その他周辺住民に著しく不安を与える施設の用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、本物件の所有権を第三者に移転し、若しくは本物件を第三者に貸してはなりません。

オ 占有物件の取扱い

物件調書に記載のとおり、消火栓、地下式防火水槽及び消火器具収納箱は、引き続き、その管理者に無償で貸し付けなければならないものとする。その他、NTT柱及び地区放送設備の移転・撤去等を行うときは、買受者はその管理者と協議を行い、移転・撤去等に係る費用負担が生じたときは、買受者が負担するものとする。

【留意事項】

- ※ 活用計画は、法令等の規制を熟知の上、遵守したものでなければなりません。
- ※ 活用計画が本市の許認可、指定等が必要となる場合であっても、売買契約の締結等により、これらの本市の許認可、指定等が予定されるものではありません。
- ※ 本市の承諾を得ずに履行の遅延、活用計画の変更又は所有権の移転等を行った場合は、違約金を請求する。

(2) 審査項目及び審査基準(別紙3)

5 申込手続

(1) 募集要項の配布

ア 配布期間

令和7年10月1日(水)から令和7年10月24日(金)まで
(土曜日、日曜日及び祝日を除く。)

配布時間は、午前8時30分から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

イ 配布場所

京都府宮津市字柳縄手345番地の1
宮津市企画財政部財政課資産活用係

※本市ホームページからダウンロードできます。

《ホームページURL》

[http:// www.city.miyazu.kyoto.jp/site/siyuzaisan/27025.html](http://www.city.miyazu.kyoto.jp/site/siyuzaisan/27025.html)

(2) 申込方法

ア 提出書類

「提出書類一覧（別紙２）」のとおりです。

イ 提出期間

令和７年１０月１７日（金）から令和７年１０月２４日（金）まで

受付時間は、午前８時３０分から午後５時まで（正午から午後１時までを除く。）

ウ 提出方法

持参に限ります。

※ 申込みは、１申込者につき１案に限ります。提出書類の確認等を行う必要がありますので、提出の際は、事前に連絡してください。

エ 提出場所・連絡先

京都府宮津市字柳縄手 345 番地の 1

宮津市企画財政部財政課資産活用係

電話：0772-45-1611

(3) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件の売却において公表等が必要な場合には、提出書類を許可なく無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何にかかわらず返却しないものとします。

イ 提出書類の変更等の禁止

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合以外は、変更、差替え及び再提出を認めないこととします。

(4) 費用の負担

申込みに関する費用は、全て申込者の負担とします。

(5) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項中「３ 申込資格」を満たす者とします。

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。その際、メール件名は、「旧日ヶ谷保育所等跡地の有効活用事業者の選定に関する質疑」としてください。

送信先：宮津市企画財政部財政課資産活用係

E-mail：zaisei@city.miyazu.kyoto.jp

ウ 質疑の受付期間

令和７年１０月６日（月）から令和７年１０月１４日（月）まで

エ 回答

令和7年10月16日（木）に質疑回答書をホームページに掲載します。ただし、やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨をホームページに掲載します。質疑回答書は、本要項と一体のものとして、本要項と同等の効力を有するものとしします。

《ホームページURL》

[http:// www.city.miyazu.kyoto.jp/site/siyuzaisan/27025.html](http://www.city.miyazu.kyoto.jp/site/siyuzaisan/27025.html)

(6) 現地見学会の開催

ア 実施日時

令和7年10月10日（金）午後2時から午後4時まで

イ 開催場所

宮津市字日ヶ谷 5120 番地の 1 旧日ヶ谷保育所跡地

ウ 参加申込み

見学日の前々日の午後5時までに、電話にて申込みを行ってください。

連絡先 宮津市企画財政部財政課資産活用係

電話 0772-45-1611

※ 現地見学に参加されなくても申込みできますが、申込に関する全ての事項を了知されたものとみなします。なお、ご都合がつかず、別日での現地見学を希望される場合は、ご連絡ください。

6 有効活用事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式（本要項中「1趣旨」参照）により有効活用事業者を選定します。

(1) 活用計画の審査

申込者から提出された書類を基に、選定委員会において「審査項目及び審査基準（別紙3）」に基づき提出書類の内容確認を行い、活用計画の審査を行います。

ア プレゼンテーション審査及びヒアリングを行います。詳細は、別途本市から御連絡します。

イ 審査は審査項目（価格評価を除く。）ごとに5段階（1～5点）で評価を行います。不適当と認められる場合は0点とします。

ウ 各審査項目（価格評価を除く。）の評価点に重要度に応じて設定した係数を乗じ、各項目の得点を算出します。

エ 各委員が採点した合計得点から平均点（小数点以下四捨五入）を算出し、それを各申込者の最終得点とします。

オ 提出書類の内容が不適当と判断した場合又は審査項目において委員の過半数が不適当（0点）と判断した小項目が1つ以上ある場合は、当該申込者を失格とします。

カ 選定委員会委員は、申込者との接触など公平性を害するおそれがあるため、選定後の公表とします。

(2) 有効活用事業者の選定

本要項（「4 売却条件及び審査基準」参照）に定める予定価格以上で、かつ、最高の得点（ただし、審査項目 1～3 の各項目の合計得点が 48 点以上であること）を獲得した者を有効活用事業者に選定します。ただし、最高の得点を獲得した者が複数ある場合は、審査項目 2～3 の各項目の合計得点が高い者を有効活用事業者とします。

また、申込者が 1 者の場合も審査を行い、審査項目 1～3 の各項目の合計得点が 48 点以上で有効活用事業者として適当と認められる場合は、その者を有効活用事業者とします。

なお、審査の結果、有効活用事業者なしとする場合があります。

(3) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに申込者全員に審査結果を通知するとともに、一連の審査の結果の概要（有効活用事業者名、提案内容、買受希望価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

7 契約の締結等

(1) 有効活用事業者の決定

有効活用事業者は、選定委員会の選定結果を踏まえて、市長が決定します。

(2) 契約の締結

有効活用事業者は、本市が指定する日までに、「土地建物売買契約書（案）（別紙 4）」（以下「契約書」という。）により契約を締結することとします。契約の締結は、宮津市企画財政部財政課資産活用係において行います。

なお、契約書において、本物件の買戻しの特約（買戻期間は契約日から起算して 10 年間）を定めています。

(3) 契約保証金

契約日に、契約保証金として売買代金の 100 分の 10 に相当する額（その額に 1,000 円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）の納入が必要となります。

(4) 費用の負担

契約書（本市保管用のもの 1 部）に貼付する収入印紙（売買代金に応じたもの）は、有効活用事業者の負担となります。なお、本市が作成する文書は印紙税非課税であるため、有効活用事業者保管用の契約書には収入印紙を貼付しません。

(5) 契約名義人

有効活用事業者名義で契約を締結してください。共同申込みの場合は、必ず「共有者全員」の名義で契約を締結してください。

(6) 注意事項

有効活用事業者が、本物件を公序良俗に反する用途、騒音・異臭など、地域住民等の生活を著しく脅かすような施設の用に供するおそれのあるときは、契約を締結しない場合があります。

8 売買代金の支払

本契約を締結した有効活用事業者（以下「契約者」という。）には、本市が発行する納入通知書により売買代金の全額を納付いただきます。

(1) 支払日

契約後、納入通知書により本市が指定する日までとします。

(2) 支払金額

売買代金の額とする。ただし、契約保証金を売買代金の一部に充当することとします。

9 所有権移転登記及び買戻特約登記（土地のみ）

(1) 所有権の移転

本物件の所有権は、売買代金の支払が完了したときに移転します。

(2) 手続

本物件の土地は、契約者から、登記嘱託請求書、登録免許税相当額の現金等の提出を受け、本市が所有権移転登記及び買戻特約登記の手続を行います。

※ 共同申込みの場合は、構成員調書に記載された持分に従い、所有権移転登記を行います。

(3) 費用の負担

所有権移転登記、買戻特約登記及び買戻期間満了による買戻権抹消登記に要する費用（登録免許税等）は、契約者の負担となります。

(4) 手続の完了

所有権移転登記が完了次第、契約者に登記完了証及び登記識別情報通知書が交付され、全ての手続が完了します。

なお、本物件の取得に伴い、不動産取得税等、各種の公租公課が発生しますので、留意してください。

10 その他

(1) 有効活用事業者の取消し

契約締結までの間に、有効活用事業者として不適当と認められる事情が生じたときは、有効活用事業者の決定を取り消す場合があります。この場合、次点者を有効活用事業者とします。

なお、この場合、本市に対する損害賠償の請求その他一切の請求は認めません。

(2) 危険負担

契約日から本物件の引渡しの日までにおいて、本市の責めに帰すことのできない事由により、本物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、落札者が負担するものとします。

(3) 契約不適合責任

契約締結後に、本物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないことを理由として、履行の追完請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。(ただし、契約者が消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号）第 2 条第 1 項に規定する消費者に該当する場合はこの限りではありません。)

(4) 使用する言語及び通貨単位

本件公募において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限るものとします。

11 日程

募集要項の配布	令和 7 年10月 1 日（水）～令和 7 年10月24日（金）
質疑の受付期間	令和 7 年10月 6 日（月）～令和 7 年10月14日（火）
現地見学	令和 7 年10月10日（金）
質疑の回答期日	令和 7 年10月16日（木）
申込書類の受付期間	令和 7 年10月17日（金）～令和 7 年10月24日（金）
選定委員会	令和 7 年11月上旬
有効活用事業者の決定	令和 7 年11月上旬
売買契約締結、売買代金納入	令和 7 年11月下旬
土地の所有権移転等の登記	令和 7 年11月下旬

12 問合せ先

宮津市企画財政部財政課資産活用係

〒626-8501 京都府宮津市字柳縄手 345 番地の 1

電 話：0772-45-1611

F A X：0772-25-1691

E-mail：zaisei@city.miyazu.kyoto.jp

