

令和 8 年度

「ソウブチ池廃止に伴う財産区有財産売払い」に関する
公募型プロポーザル実施要領書

○ このプロポーザルに参加するには、事前に申込みが必要です。

【申込期間】 令和 8 年 10 月 1 日（木）

～ 11 月 6 日（金）午後 5 時まで

（ただし、土・日及び祝日は除く、午前 8 時 30 分～午後 5 時）

○ プロポーザルに参加を希望される方は、この実施要領をよくお読みいただき、内容を十分把握したうえで、ご参加ください。



2026 年（令和 8 年）10 月

播磨町総務課

目 次

第1章 実施要領書の位置付け	1
第2章 本事業の概要	
2. 1 事業の目的	2
2. 2 名称	2
2. 3 売払い物件一覧表	2
2. 4 売却時期	2
2. 5 参加者の資格等	2
2. 6 物件の引渡し及び事前確認	3
第3章 契約上の特約等	4
第4章 プロポーザル応募の手続等	
4. 1 募集等のスケジュール	6
4. 2 問い合わせ先・各種書類の提出先	7
4. 3 実施要領等の公告日・方法等	7
4. 4 質問の受付及び回答	7
4. 5 プロポーザル参加申込み	8
4. 6 第一次審査（書類審査）	10
4. 7 第二次審査（提案者ヒアリング・プレゼンテーション）	10
第5章 書類審査の提出書類	11
第6章 審査方法	
6 . 1 審査委員会	12
6 . 2 審査方法・評価基準	12
第7章 売買契約の締結	14
第8章 売買代金の納入	15
第9章 所有権移転及び土地の引渡し	15

第 1 0 章	登記手続き	15
第 1 1 章	契約保証金、売買代金以外に必要な費用	15
第 1 2 章	失格条項	16
第 1 3 章	その他	16

【別添資料】

- 別添資料 1 物件調書
- 別添資料 2 提出書類作成要領及び様式集
- 別添資料 3 土地売買契約書（案）
- 別添資料 4 位置図等

用語集

1. 「プロポーザル参加希望者」：代表企業、構成企業、協力企業に関わらず、本事業の公募型プロポーザルへの参加を検討する各企業及び個人を指す。
2. 「プロポーザル参加者」：本事業の公募型プロポーザルにおいて、参加表明及び参加資格に関する提出書類を提出し、参加資格審査通過後に提案書類を提出し、さらに第一次審査（書類審査）通過後に第二次審査（提案者プレゼンテーション）を実施する企業及び個人を指す。
3. 「優先交渉権者」：プロポーザル参加者のうち、播磨町が契約の相手方として最も提案内容が優れていると評価した企業及び個人を指す。
4. 「買受者」：優先交渉者として決定し、本事業における不動産売買契約の相手方を指す。

第1章 実施要領書の位置付け

播磨町及び野添村財産区（以下、「本町等」という。）では、ソウブチ池廃止に伴い、ため池の売却を予定している。

この公募型プロポーザル実施要領書（以下、「本書」という。）は、本事業の公募型プロポーザルを実施するうえで必要となる事項を定めるものであり、プロポーザル参加希望者を対象に配布する。プロポーザル参加希望者は、本書に記載のあるプロポーザル条件を遵守し手続きを進めるよう留意すること。

なお、以下の文書は本書と一体のものである。

- （１）物件調書
- （２）提出書類作成要領及び様式集
- （３）土地売買契約書（案）
- （４）位置図等

第2章 本事業の概要

2. 1 事業の目的

ソウブチ池につきましては、区画整理や宅地造成に伴い耕作地の減少が進み、水稻での利用が無くなったことにより農業用ため池としての役割を終えています。

このようなことから、廃止・処分の方角性で検討を進めており、地域の特性を考慮すれば住宅用地として活用されることが最善であると考えており、民間事業者からのご意見やご提案をいただき、良好な市街地形成を図るため戸建住宅での分譲地として活用することを目的として売却を行うものです。

2. 2 名称

ソウブチ池廃止に伴う財産区有財産売払い

2. 3 売払い物件一覧表

所在地	地目	土地の面積 (実測面積)	予定価格 (最低入札価格)	所有者
播磨町北野添二丁目 1261 番 66 (予定地番)	溜池	3 2 9 m ² (分筆作業中)	158,326,500 円	野添村財産区
播磨町北野添二丁目 1262 番 2	溜池	5 0 3 8 m ² (分筆作業中)		野添村財産区

※ 財産区とは、特定の財産に係る維持及び処分のための権能を有する、地方自治法に定められた特別地方公共団体です。野添村財産区有財産の売却にあたっては、播磨町を事務局として、野添村財産区と契約締結をしていただくことになります。なお、契約締結にあたっては野添村財産区の同意が必要となります。

2. 4 売却時期

2027 年（令和 9 年）1 月頃に本契約を予定

ただし、播磨町議会の議決案件となることから買受者決定後、速やかに仮契約を行い、播磨町議会において議決後、本契約の締結を行います。

2. 5 参加者の資格等

(1) プロポーザル参加者の参加資格要件は次のとおりとする。

- ① 売買代金の支払いが可能な方
- ② 土地利用条件等の契約上の特約を遵守できる方

(2) 次の事項のいずれかに該当する者は、プロポーザルに参加できません。

- ① 成年被後見人、被保佐人、被補助人、未成年者及び破産者で復権を得ていない者
- ② 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者

③ 次に掲げる税を滞納している者

ア 国税（法人税又は申告所得税並びに消費税及び地方消費税をいう。）

イ 播磨町町税（播磨町内に住所を有する個人又は播磨町内に本店を有する法人が入札参加申込みをする場合に限る。）

＊ただし、地方税法(昭和25年法律第226号)第15条に基づき徴収の猶予を受けているとき、または、国税通則法(昭和37年法律第66号)第46条に基づき納税の猶予を受けているときは、滞納していないものとみなす。

④ 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同法第2条第6号に規定する暴力団員並びにこれらと密接な関係を有する者（仮契約締結の際には、自らが暴力団等に該当しない旨等を記載した誓約書をあわせて提出していただきます。誓約書が提出されない場合は契約締結できません。）

⑤ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項の規定により公有財産を譲り受けることができないとされた本町の職員

（3） プロポーザル参加を希望される方は、「第4章 プロポーザル応募の手続等」に従って、プロポーザル参加申込み手続きを行ってください。受付期間内にプロポーザル参加申込み手続きを済まされた方以外は参加できません。

2. 6 物件の引渡し及び事前確認

（1） 物件の引渡しについては下記のとおりとします。

① 現状有姿での引き渡しとします。必要な調査や工事については買受者の責において実施して下さい。

② 当該ため池は、「特定ため池」等の指定を受けています。買受者において廃止及び解除の手続きを行ってください。

③ 立木の伐採、雑草の草刈、切株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸など地上・地下・空中工作物の補修・撤去や、電柱・交通標識・防火灯などの撤去・移設などの費用負担及び調整は、物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体の如何を問わず、一切播磨町では行いません。

④ 上下水道、電気及び都市ガスなどの供給処理施設の引き込みが可能である場合、既存の埋設管等の補修や新たに敷地内への引き込みを要することがありますが、播磨町では補修や引込工事等の実施、これらに必要な費用の負担、供給処理施設への負担金の支出等は一切行いませんので、建築関係機関及び供給処理施設の管理者等にお問合せのうえ、各自で対応してください。

⑤ 越境物に関して、播磨町は越境状態の解消や承諾書等の取付けは行っておりません。

- ⑥ 越境物に関する隣接土地所有者との協議や電柱等の移設などについては、すべて落札者において行っていただきます（契約後に判明した場合も同様です）。
- ⑦ 物件調書と現況が相違している場合は、現況が優先します。落札者は、面積その他物件調書に記載した事項について、実地に符号しないことが後日発覚しても、これを理由として契約の締結を拒み、落札の無効を主張し、または代金の減免を請求することができません。

（２） 事前確認や現地調査については、下記の事項に留意して下さい。

- ① 現場説明会はいきませんので、プロポーザル参加に先立ち、物件の概要を見ただけで、現地において現況等を十分に確認し、関係公簿等を閲覧のうえ、参加してください。
- ② 地域住民の迷惑とならないようご配慮をお願いします。

第３章 契約上の特約等

下記のとおり土地利用条件及び契約上の特約を付します。プロポーザル参加者はこれらの定めを了承のうえ参加いただき、買受者は売買契約を締結していただくことになります。

（１） 土地利用条件等

- ・良好な市街地形成を図るため戸建て住宅での分譲地として活用すること。
- ・提案を行った内容に基づき、播磨町開発指導要綱に規定する事前協議を実施し、諸条件について協議を行うこと。
- ・開発行為及び建物の建築等にあたり、関係法令等を遵守すること。
- ・播磨町北野添二丁目 1261 番 66（予定地番）南側住宅地に対して、高低差等に配慮した土地利活用の検討を行うこと。
- ・電柱等の占用物件や供給物件については、各権利者と協議のうえ問題が生じない方法を検討すること。

（２） 公序良俗に反する使用の禁止

- ① 売買物件を、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 7 号）第 2 条第 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利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならないこと。
- ② 売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、①の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して①の定め反する使用をさせてはならないこと。
- ③ ②の第三者が売買物件の所有権を移転する場合にも、同様に①②の内容を転得者に継承させることを書面で義務づけなければならないこと。

- ④ 売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。この場合において、買受者は、①の使用の禁止をまねがれるものではありません。
- ⑤ ④の第三者が新たな第三者に売買物件を使用させる場合も同様に、①④の内容を遵守させなければならないこと。

(3) 風俗営業等の禁止

- ① 契約締結の日から10年間、売買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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業の用に使用してはならないこと。
- ② 契約締結の日から10年以内に売買物件の所有権を第三者に移転する場合には、その残存期間について①の使用の禁止を書面により継承させるものとし、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。
- ③ 契約締結の日から10年以内に売買物件を第三者に使用させる場合には、その残存期間について、当該第三者に対して①の定めに反する使用をさせてはならないこと。この場合において、買受者は、①の使用の禁止をまねがれるものではありません。

(4) (1) から (3) の条件の履行状況を確認するため、播磨町に対し、随時の登記事項証明書等の提出、実地調査等に協力しなければなりません。

(5) (1) から (3) の条件に違反した場合は、播磨町は売買契約締結の日から10年間に限り、次のいずれかの措置をとることができるものとします。

- ① 買戻権を行使します。
- ② 売買代金の3割に相当する金額を違約金として徴収します。この場合、買戻特約の解除は行いません。

これらの措置のために、売買契約に伴う所有権移転登記と同時に10年間の買戻特約の登記を行うことがあります。

また、買戻権を行使した場合には、買戻し価格は売買代金と同額とし、売買代金の1割に相当する金額を違約金として徴収します。

(6) 買戻権が設定された土地を分筆したときは、設定された当初の売買代金を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とします。

(7) (4) の条件に違反した場合は、播磨町は売買契約締結の日から10年間に限り、売買代金の1割に相当する金額を違約金として徴収することができるものとします。

- (8) 現状有姿での引き渡しとします。必要な調査や工事については買受者の責において実施して下さい。
- (9) 当該ため池は、「特定ため池」、「貯水施設」、「防災重点農業用ため池」の指定を受けています。買受者において廃止及び解除の手続きを行ってください。
- (10) 売買契約にあたっては、播磨町を事務局として、野添村財産区と契約締結をしていただくことになります。なお、契約締結にあたっては野添村財産区の同意が必要となり、また播磨町議会の議決が必要となります。

第4章 プロポーザル応募の手続等

4. 1 募集等のスケジュール

プロポーザル公告から売買契約締結に至るまでのスケジュール及び手順は、表1のとおりである。（※以下に示す全てのスケジュールは予定であり変更する場合がある。）

表1. 募集等のスケジュール

内 容	日 程
1. プロポーザル公告、公募型プロポーザル実施要領書等の公表	2026年（令和8年） 10月1日（木）
2. 公募型プロポーザル実施要領書等に関する質問の受付	10月16日（金）まで
3. 公募型プロポーザル実施要領書等に関する質問への回答の公表	10月23日（金）
4. プロポーザル参加表明書及びプロポーザル参加資格に関する提出書類締切日	11月6日（金）まで
5. プロポーザル参加資格審査結果の通知	11月13日（金）
6. 提案事項及び内容に関する質問の受付（※1）	11月13日（金）まで
7. 提案事項及び内容に関する質問への回答	11月20日（金）
8. 提案書類の受付	12月4日（金）まで
9. 第一次審査（書類審査）	12月15日（火）
10. 第二次審査（提案者プレゼンテーション）	12月22日（火）
11. 優先交渉権者決定日	12月下旬
12. 仮契約締結（※2）	2027年（令和9年） 1月上旬

※1 全体計画や事業全体に影響する質問について受付を行います。個別の提案内容に関する質問については担当窓口にてお問合せ下さい。

※2 仮契約後、財産区による同意及び播磨町議会による議決を得て本契約とします。

4. 2 問い合わせ先・各種書類の提出先

手続きについての本町の担当窓口を以下のとおり定める。

提出書類等については期日までに定められた提出方法に従い、下記まで提出すること。

播磨町企画総務部総務課 契約管財係
〒675-0148 兵庫県加古郡播磨町東本荘1丁目5番30号
TEL 079-435-0357（直通） FAX 079-435-3398
電子メール soumu@town.harima.lg.jp

4. 3 実施要領等の公告日・方法等

(1) 公告日

令和8年10月1日（木）から

(2) 配布方法

本町公式ホームページからダウンロードすること。

(3) 配布資料

公募型プロポーザル実施要領書
別添資料

4. 4 質問の受付及び回答

(1) 質問の提出方法

公募型プロポーザル実施要領書に記載された内容に関する質問を次の要領で受け付けます。なお、これ以外による質問の提出は無効とします。

○提出方法：「提出書類作成要領及び様式集」の「公募型プロポーザル実施要領書に関する質問書（様式1-1）」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して、下記提出先に提出すること。なお、メールタイトルは「公募型プロポーザル実施要領書等に対する質問」と明記すること。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。

(2) 公募型プロポーザル実施要領書等に関する質問への回答の公表

公募型プロポーザル実施要領書に関して提出された質問に対する回答は、質問者の提案内容やノウハウ等に係るもの、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、公表しますが、個別に回答は行わないものとする。なお、質問を行った者の企業名は公表しないものとします。

(3) 提案事項及び内容に関する質問

全体計画や事業全体に影響する質問について受付を行います。個別の提案内容に関する質問については担当窓口にてお問合せ下さい。

4. 5 プロポーザル参加申込み

(1) 参加申込方法

参加を申し込まれる場合は、この実施要領、誓約書（土地売買仮契約締結時）、物件調書）の各条項をすべて承知したうえで参加ください。また、必要な提出書類は、表2のとおりとする。詳細は、提出書類作成要領及び様式集を参照のこと。

表2. 参加資格審査に必要な提出書類

様式 番号	提出書類	提出部数			サイズ	枚数 [※]
		正	副	計		
2-1	プロポーザル参加表明書及び誓約書	1	0	1	A4	1枚
2-2	参加資格要件に関する書類	1	0	1	A4	2枚
添付	プロポーザル参加申込みに関する提出書類	1	0	1	任意	—
2-3	プロポーザル辞退書	1	0	1	A4	1枚

※) 様式上の枚数を示すものであり、添付資料は枚数に含まない。

・プロポーザル参加申込みに関する提出書類

① 個人の場合

ア プロポーザル参加表明書及び誓約書（指定様式） 1通

…必要事項を記載し、印鑑登録済みの印を押印してください。

イ 参加資格要件に関する書類（指定様式） 1通

…必要事項を記載し、印鑑登録済みの印を押印してください。

ウ 印鑑証明書 1通

エ 税の完納証明書（次の表の区分に応じて証明書を提出してください。） 各1通

区 分	提出する証明書	証明書の取得先	部数
播磨町内に住所を有する場合	納税証明書その3の2	加古川税務署	1部
	町税完納証明書（指定様式）	播磨町役場税務課	1部
播磨町外に住所を有する場合	納税証明書その3の2	管轄税務署	1部

* 給与所得者の場合は、納税証明書その3の2は発行されませんので、提出は不要です。

* 証明書の取得方法については、事前に必ず取得先にお問い合わせください

い。

オ 過去に同様の開発事業を実施した実績について内容のわかるもの。(代表例)

② 法人の場合

ア プロポーザル参加表明書及び誓約書(指定様式) 1通

…必要事項を記載し、印鑑登録済みの印(会社印ではなく代表者印としてください。)を押印してください。

イ 参加資格要件に関する書類(指定様式) 1通

…必要事項を記載し、印鑑登録済みの印(会社印ではなく代表者印としてください。)を押印してください。

ウ 印鑑証明書 1通

エ 法人登記簿謄本又は履歴事項全部証明書 1通

オ 税の完納証明書(次の表の区分に応じて証明書を提出してください。) 各1通

区 分	提出する証明書	証明書の取得先	部数
播磨町内に本店を有する場合	納税証明書その3の3	加古川税務署	1部
	町税完納証明書(指定様式)	播磨町役場税務課	1部
播磨町外に本店を有する場合	納税証明書その3の3	管轄税務署	1部

* 証明書の取得方法については、事前に必ず取得先にお問い合わせください。

カ 過去に同様の開発事業を実施した実績について内容のわかるもの。(代表例)

※ イ～エの証明書はすべて令和8年8月7日以降(受付期間の最終日の3ヵ月前)に発行されたものに限りします。

(2) 資料の提出方法

プロポーザル参加表明及びプロポーザル参加資格審査を希望するプロポーザル参加者は、本事業に関するプロポーザル参加表明書及びプロポーザル参加資格審査に必要な書類を提出すること。

また、提出書類の作成については、「提出書類作成要領及び様式集」に従い、「参加資格審査(プロポーザル参加資格審査)に関する提出書類」を作成し、事前に提出日時を連絡した上で担当窓口へ提出すること。なお、封筒の表に「参加資格審査書類在中」と記載して持参すること。

プロポーザル参加資格審査の結果は、すべてのプロポーザル参加者に、書面により通知を行います。

(3) プロポーザルの辞退

「参加資格審査（プロポーザル参加資格審査）に関する提出書類」を提出したプロポーザル参加者が、プロポーザルを辞退する場合は、「提出書類作成要領及び様式集」の「プロポーザル辞退書（様式2-3）」を提出すること。

4. 6 第一次審査（書類審査）

(1) 企画提案書の受付

プロポーザル参加資格審査通過者に対し、公募型プロポーザル実施要領書等に基づき本事業に関する提案内容を記載した企画提案書及び見積書の提出を求める。

なお、企画提案書の提出書類の作成については、任意様式とし、下記内容について番号を付して順に作成し、事前に提出日時を連絡した上で担当窓口へ提出すること。また封筒の表に「企画提案書在中」と記載して持参すること。

- ① 事業実施方針に係る提案
- ② 造成計画に係る提案
- ③ 周辺環境対策に係る提案
- ④ 工程計画に係る提案
- ⑤ 安全管理計画に係る提案
- ⑥ 独自提案

4. 7 第二次審査（提案者ヒアリング・プレゼンテーション）

(1) 実施内容

企画提案書を提出したプロポーザル参加者に対して、提出された提案書の内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。ヒアリングは特別な理由なく応じられない場合は、プロポーザル参加資格を取り消すものとする。時間・場所については、別途本町が指定する。

- ① 出席者 5名以内とし本事業者における担当者を参加させること。
- ② 所要時間 45分以内とする（準備5分、説明20分、質疑応答15分、片付け5分）
- ③ 準備機材 スクリーン・プロジェクターは会場側で用意するためその他必要なパソコン等必要な機材は提案者が用意すること。
- ④ 方法 プレゼンテーションは提案書類及びパワーポイント等のスライドにより行うこと。提案書類に記載のない事項の説明、追加資料の配布は認めない。
- ⑤ その他 プレゼンテーションは非公開とし、内容は本町で録音する場合がある。

(2) 提出書類の取扱い、著作権

提出書類に関する著作権、特許権の取り扱いは、次に示すとおりとする。

① 著作権

プロポーザル参加者の提出書類に含まれる著作物の著作権は、プロポーザル参加者に帰属する。ただし、本事業の実施にあたって公表等が必要と認めるときは、本町は提案書の全部または一部を無償使用できるものとする。また、契約に至らなかった提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

② 特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の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工事材料、施工方法、システム、アプリケーションソフトウェア等を使用した結果生じた責任は、原則としてプロポーザル参加者が負う。

(3) 本町からの提示資料の取扱い

本町が提供する資料は、当該公募型プロポーザルに際しての検討以外の目的で使用することはできない。

第5章 書類審査の提出書類

(1) 提出書類

プロポーザル参加資格審査の通過者がその後の第一次審査（書類審査）のために必要な提出書類は、表3のとおりとする。詳細は、提出書類作成要領及び様式集を参照のこと。

表3. 第一次審査（書類審査）に必要な提出書類

様式 番号	提出書類	提出部数			サイズ	枚数
		正	副	計		
3-1	企画提案書	1	6	7	A4	1枚
任意	事業実施方針に係る提案書	1	6	7	A4	計10枚程度
任意	造成計画に係る提案書	1	6	7	A3まで	
任意	周辺環境対策に係る提案書	1	6	7	A4	
任意	工程管理計画に係る提案書	1	6	7	A4	
任意	安全管理計画に係る提案書	1	6	7	A4	
任意	独自提案書	1	6	7	A3まで	
4-1	提案価格見積書	1	0	1	A4	1枚

※提出資料に A3 がある場合は、A4 サイズに折り込むこと。

なお、提出書類については、提案事項の実現性を考慮し、播磨町開発指導要綱に基づく事

前協議書と同等程度の事業案として計画されるものであること。

(2) 播磨町開発指導要綱にかかる事前協議

提案図書については、播磨町開発指導要綱に基づく協議図書ではありません。別途、担当課において協議を行っていただく必要があります。

第6章 審査方法

6.1 審査委員会

(1) 優先交渉権者等の選定方法

優先交渉権者及び次点優先交渉権者候補者（以下「優先交渉権者等」という。）の選定方法は、各プロポーザル参加者からの本事業の売買に係る価格（以下「見積価格」という。）のほか、企画提案書の提案内容等について総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

なお、プロポーザル参加者が1者の場合であっても、企画評価点（満点：60点）が60%以上と評価される場合については、公募型プロポーザルは成立するものとする。

(2) 審査委員会の設置

本町は、提案内容の審査に関して、公平性、競争性及び透明性を確保したうえで、幅広い専門的見地からの意見を参考とするために、本町職員により構成される「ソウブチ池廃止に伴う財産区有財産売払いに関するプロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）を設置する。

6.2 審査方法・評価基準

(1) 審査の内容及び優先交渉権者の決定

提出された提案書類等について審査委員会において第一次審査（書類審査）と第二次審査（提案者プレゼンテーション）を行い、総合評価点数が最も高いプロポーザル参加者を最優秀提案者として、次点のプロポーザル参加者を優秀提案者として選定する。ただし、総合評価点が同点の場合は、価格見積評価点が最も高いプロポーザル参加者を最優秀提案者として選定する。

本町は、審査委員会より選定された最優秀提案者を本事業の優先交渉権者に、優秀提案者を次点交渉権者に決定する。なお、本事業に対するプロポーザル参加者の応募が1の場合は、優先交渉権者のみを決定する。

本町が優先交渉権者を決定した場合は、全てのプロポーザル参加者に対して通知するとともに、その結果をホームページにおいて公表する。

(2) 審査事項

審査項目は、表4のとおりとする。

表4. 評価基準

区 分	配 点	項 目	評価の視点※)
企 画 提 案	60	5 事業実施方針	本事業の目的の重要事項を的確にとらえ、関係各所と協議を行い、確実に事業を遂行するための提案はされているか。
		20 造成計画	周辺地域の状況を的確に理解し、事業全体において、効果的かつ効率的なものとなっているか。 また、周辺地域の街並みに沿った工夫や提案となっているか。
		10 周辺環境対策	地元住民や周辺環境に配慮した取組みとして、近隣住民等への工事周知や苦情等が発生した場合の対応策等が具体的に提案されているか。
		5 工程計画	工程を短縮または遅延させないための工夫や遅延リスク要因と対応策について、的確性、実現性を考慮した提案となっているか。
		5 安全管理計画	本事業の施工に伴い、施工現場や周辺状況の安全確保に係る技術的所見について確実性、実現性を考慮した提案となっているか。
		15 独自提案	本事業を実施するにあたり、積極的に活用する提案があるか。良好な街並み形成に寄与するための提案があるか。 例) 1) 自然との共生や保全についての提案 2) 安全性や利便性についての提案 3) デザインの調和についての提案 4) コミュニティの醸成についての提案 5) 防犯・防災についての提案 など
小 計	60		
価格 評価 (2)	40	価格の優位性	価格の優位性を評価
総合 評価 (1)+(2)	100		

※) 評価の視点とは、本町が提案書を評価するにあたり、特に評価すべき視点を記載しているものであり、視点以外の提案を妨げるものではない。

(3) 得点化方法

① 企画評価点

企画評価点は、評価項目ごとに表5に示す5段階の評価を行い、得点化する。企画評価は選定委員が個別に行い、評価項目ごとに得点化した点数を平均して算出する。なお、企画評価点は小数第二位までを求めることとし、E評価が1項目でもあれば失格となる。

表 5. 企画評価点の評価基準

評価	判断基準	得点化方法
A	特に優れた提案内容である	配点×1.00
B	優れた提案内容である	配点×0.80
C	平均的な提案内容である	配点×0.60
D	要求水準は達成しているが、満足できない提案内容である	配点×0.40
E	要求未達	失格

② 価格評価点

価格評価点は、次の方法により得点化する。

$$\text{価格評価点} = 40 \text{ 点} \times (\text{応募者の提案価格} \div \text{最高提案価格})$$

なお、価格評価点は小数点第三位を四捨五入し、小数点第二位までを求める。

③ 総合評価点

各提案書について、企画評価点及び価格評価点を合計し、総合評価点（100 点満点）を算出する。

第 7 章 売買契約の締結

優先交渉者は、「土地売買仮契約書」により、優先交渉者決定の日から 14 日以内（令和 9 年 1 月 7 日（木）まで）に仮契約を締結していただきます。

また、売買仮契約締結と同時に、契約保証金（契約金額の 10 % 以上に相当する金額）を納付書により、指定の金融機関にて納付していただきます。（* 売買仮契約の締結は、契約保証金納入確認後となります。）

暴力団排除に関する誓約書の提出について（仮契約締結時の注意事項）

契約金額が 200 万円（税込）を超える場合には「町契約からの暴力団排除に関する要綱」第 5 条第 1 項の規定により、買受者は仮契約締結時までに、自らが暴力団等に該当しない旨等を記載した誓約書を提出していただきます。

仮契約締結期限までに当該誓約書が提出されていない場合には契約を締結しません。

この場合において、プロポーザル・契約等に要したすべての費用について、播磨町に請求することはできませんのでご注意ください。

第8章 売買代金の納入

売買代金のうち契約金額と契約保証金との差額を、土地売買契約書に基づき、播磨町の発行する納付書により一括納入していただきます。

納入を確認後、仮契約締結時に納付していただいた契約保証金を売買代金に充当します。

納入期限までに売買代金が完納されないときは、契約を解除することがあります。この場合、契約保証金は返還いたしません。

第9章 所有権の移転及び土地の引渡し

所有権は、売買代金が完納されたときに買主へ移転します。土地の引渡しは、所有権の移転後、双方立会のもと行います。

第10章 登記手続

登記に要する費用は、買受者に負担していただきます。

買戻しの特約の登記を行う場合は、所有権移転の登記手続きと同時に行います。

買戻権が設定された土地を分筆したときは、設定された当初の売買代金を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とする買戻権の変更登記を行うことになります。

第11章 契約保証金、売買代金以外に必要な費用

(1) 契約書に貼付する印紙代

(参考)	契約金額が100万円を超え500万円以下の場合	1千円
	500万円を超え1千万円以下の場合	5千円
	1千万円を超え5千万円以下の場合	1万円
	5千万円を超え1億円以下の場合	3万円
	1億円を超え5億円以下の場合	6万円

(2) 所有権移転等の登記に必要な登録免許税

(参考) ・所有権移転の登記

(土地) 固定資産課税台帳の価格×1.5%(税率)

※溜池であることから課税評価額が未算定であり、所轄法務局が定めた基準に則り算定を行うこととなります。

・買戻しの特約の抹消登記

1件につき千円 など

(3) 買受者を義務者として課される公租公課など

第 12 章 失格条項

プロポーザル参加者は、次に掲げる事由に該当した場合に失格とする。

- ① 参加資格等に瑕疵が認められたとき又は参加資格要件を満たしていないとき
- ② 提出書類に虚偽の記載があったとき
- ③ 提出書類が提出期限までに提出されないとき
- ④ 「2. 5 プロポーザル参加者の参加資格要件」に該当しなくなったとき
- ⑤ 談合その他の不正あるいは公平性を欠く行為があったとき
- ⑥ 誤字、脱字等により意思表示が不明瞭であるとき又はこれを訂正して押印のない提出書類により参加申込をしたとき
- ⑦ 見積書に不備があるとき又は訂正が必要なとき
- ⑧ 予定価格を下回る金額で見積書を提出したとき

第 13 章 その他

- ① 審査に係る質問や異議は一切認めない。
- ② 提出された書類は一切返却しないものとする。
- ③ プロポーザル応募・参加に要したすべての費用について本町に請求することができず、プロポーザル参加希望者、プロポーザル参加者の負担となる。