

令和6年度 大阪府豊中市区分所有建物活用事業
公募型プロポーザル実施要領

1. 目的

本要領は、土佐町が大阪府豊中市に所有する建物を活用するために、改修及び入居希望者への転貸等を行う事業者を公募型プロポーザル方式（以下「本プロポーザル」という。）により選考するために必要な事項を定めることを目的とする。

2. 業務概要

(1) 事業名

令和6年度 大阪府豊中市区分所有建物活用事業

(2) 事業内容

土佐町が所有する大阪府豊中市の建物の改修及び利用希望者への転貸 等

(3) 履行期間

建物引渡日から20年間

(4) 事業概要

本事業は、土佐町が大阪府豊中市に所有し、現在は空き物件となっている区分所有建物（普通財産）を、本プロポーザルにより選定された事業者の有償で貸し出し、事業者が自ら建物の現状に応じて改修し、利用希望者に転貸（サブリース）を行うものであり、土佐町から遠方に所有する建物の専門事業者による適切な管理・運営を目指すものである。

(5) 事業場所

大阪府豊中市新千里北町3丁目1番2

サンメゾン新千里北町 ELDO 店舗部分等

(6) 貸付金額

700,000円/月 以上

（消費税及び地方消費税相当額が別途必要。）

3. 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、次に掲げる事項をすべて満たしていることを条件とする。

- (1) 土佐町競争入札参加資格者名簿に登録されていること。
- (2) 土佐町入札参加停止基準による入札参加停止措置を受けていないこと。
- (3) これまでに自治体と連携した転貸事業を実施したことがあること。
- (4) 国税、地方税の滞納がないこと
- (5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (6) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続を開始する申立ておよび民事再生法（平成11年法律第225条）の規定に基づく再生手続を開始する申立てをしていない者又は申立てがなされていない者であること。

(7) 暴力団関係組織、又はその他反社会的暴力活動を行う団体の関係組織及びその組織構成員等ではないこと。

4. 選定スケジュール

項目	期間	方法
公募要領、参加表明書及び提案書の様式の配布	【配布期間】 令和6年5月7日（火）から 令和6年5月27日（月）まで	土佐町 HP にて公表
参加表明書	【提出期間】 令和6年5月10日（金）から 令和6年5月17日（金）まで	持参又は郵送
参加表明書に関する質問期間	【質問期間】 令和6年5月10日（金）から 令和6年5月17日（金）まで	メール、持参又は郵送
上記回答期限及び回答方法	【回答期限】 令和6年5月17日（金）まで	全参加者にメール又はファックスにて回答
現場見学	【実施期間】 令和6年5月10日（金）から 令和6年5月17日（金）までの間	事業者毎に日程調整
参加資格の確認結果	【通知期限】 令和6年5月20日（月）	メールにて通知し、原本を郵送
企画提案書等	【提出期間】 令和6年5月21日（火）から 令和6年5月27日（月）まで	持参又は郵送
企画提案書に関する質問期間	【質問期間】 令和6年5月10日（金）から 令和6年5月23日（木）まで	メール、持参又は郵送
上記回答期限及び回答方法	【回答期限】 令和6年5月24日（金）	全参加者にメール又はファックスにて回答
ヒアリング審査会	【開催日時】（予定） 令和6年5月29日（水）から 令和6年5月31日（金）までのいずれかの日で日程調整	土佐町役場

5. 関係資料の配布場所、期間及び方法

公表及び公募要領等の関係資料は令和6年5月7日（火）から令和6年5月27日（月）まで、土佐町HPに掲載する。

6. 現場見学会の開催について

日時：令和6年5月10日（金）から令和6年5月17日（金）までの間で、見学時間は事業者毎に別途調整する。

場所：大阪府豊中市新千里北町3丁目1番2 サンメゾン新千里北町 ELDO 店舗部分等
その他：現場見学会に参加を希望する者は、希望する日の3日前までに電話で担当課に連絡すること。

担当課：高知県土佐町役場 企画推進課 電話：0887-82-2450

7. 質問及び回答について

質問がある場合は質問期間内に質問書（様式3）において、メール、持参又は郵送で照会するものとする。

照会先：〒781-3401 高知県土佐町土居194番地 土佐町役場 企画推進課

メール：tosat-40@town.tosa.lg.jp

8. 参加表明書の提出先について

(1) 提出場所 〒781-3401 高知県土佐町土居194番地 土佐町役場 企画推進課

(2) 提出書類

参加表明書（様式1）、誓約書（様式2）、財産状況確認票（参考様式又は参考様式の項目を網羅した任意様式）

(3) 参加資格の確認

提出書類を基に参加資格の確認を行い、令和6年5月20日（月）中に、参加資格の確認結果について、参加申込書を提出した全ての事業者へメールで通知を行う。（原本については後日郵送）

9. 企画提案書等の提出について

(1) 提出期限 令和6年5月27日（月）午後5時必着（郵送可）

※郵送の場合は、書留郵便又は配達証明に限る。

(2) 提出場所 〒781-3401 高知県土佐町土居194番地 土佐町役場 企画推進課

(3) 提出書類 次の提出書類ア～ウについて、正本1部、副本5部を作成し提出すること。

ア 企画提案書（任意様式）

※企画提案書内に町の貸付額を示すこと。

イ 会社概要（パンフレットも可）

ウ 事業実績

※評価基準に示す実績がわかるものとする。

10. 企画提案書の作成について

- (1) 体裁は原則としてA4判とする。
- (2) 枚数の制限はしないが、要点を簡潔にまとめて作成すること。

また、下記「11. 選定方法について (1) 評価基準の実績」の項目については、必ず記載すること。

11. 選定方法について

(1) 評価基準

評価項目	審査方法	評価事項	配点
改修・転貸計画	ヒアリング審査	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の現状を踏まえ、活用にあたりどのような改修を行うのか ・改修及び転貸（サブリース）にかかる業務体制は適切か（業務への配属人数、宅建士・建築士などの専門家の配置） ・改修及び転貸（サブリース）にかかるスケジュールは適切か 	20
運用計画		<ul style="list-style-type: none"> ・入居者の選定方法は妥当か ・区分所有建物の不動産経営の代行にかかる役割分担は適切か ・マンション管理組合との協議・交渉にかかる体制は適切か ・マンション及び近隣との信頼関係構築を図るための工夫があるか 	40
実績		<ul style="list-style-type: none"> ・改修の実績があるか（件数・類似事例を明示） ・転貸（サブリース）の実績があるか（件数・類似事例を明示） ・区分所有建物にかかる転貸（サブリース）の実績があるか（件数・類似事例を明示） ・自治体と連携した事業実績があるか（件数・類似事例を明示） 	30
町の貸付額	書類審査	700,000円／月（税抜き）以上 ※1階部分 208.05㎡ 2階部分 41.05㎡、建物前駐車スペース 425㎡	10
合計			100

(2) 審査及び結果の通知

事業者の選定は、ヒアリング審査及び書類審査結果に基づき審査委員会において評価を行い、得点60点以上の提案者のうち最高得点の者を最優秀提案者として選出し、併せて次点を選出する。なお、得点が40点未満の場合は、不合格とする。

選考結果については別途文書をメールにて通知する。ただし選考結果についての異議申し立ては受付けない。

12. 契約の締結

最優秀提案者と契約の締結交渉を行う。当該交渉がやむを得ない事由により不調になったときは、審査により順位をつけられた上位の者から順に、当該事業の契約締結交渉を行う。

13. 失格事項

以下に該当する場合は失格とする。

- (1) 「参加資格」の要件を満たさなくなった場合
- (2) 「企画提案書等の提出」の提出期限までに提出書類が提出されなかった場合
- (3) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (4) 選考の公平性を害する行為があった場合
- (5) 前各号に定めるもののほか、提案に当たり著しく信義に反する行為等、審査委員会が失格であると認めた場合

12. その他

- (1) 企画提案に要する全ての費用は提案者の負担とする。
- (2) 参加申込書の提出後に辞退する場合は、辞退理由等を記載した辞退届（任意様式）を提出すること。辞退することによって、今後の本町との契約等について不利益な取扱いをするものではない。
- (3) 事業の内容については、審査の結果選定された事業者との協議により、若干変更する場合がある。

13. 問合せ先

〒781-3492 高知県土佐郡土佐町土居 194
土佐町役場 企画推進課 担当者：川田
TEL：0887-82-2450
FAX：0887-70-1333
Eメール：tosat-40@town.tosa.lg.jp