

市有地の貸付に係る公募型プロポーザル実施要項

令和8年6月

亀 岡 市

目 次

第1 事業の概要

- 1 趣 旨
- 2 貸付物件
- 3 物件概要
- 4 貸付方法及び期間
- 5 提案価格

第2 事業者の募集に関する事項

- 1 募集及び選定スケジュール(予定)
- 2 申込者の資格要件
- 3 申込の制限
- 4 申込手続き

第3 審査及び選定に関する事項

- 1 選定方法
- 2 禁止・排除する施設

第4 契約の締結及び事業実施に関する留意点

- 1 基本協定の締結
- 2 事業用定期借地権の設定に関する事項
- 3 契約保証金
- 4 貸付料の支払方法
- 5 貸付期間の満了時
- 6 事業用定期借地権に関する制限
- 7 契約上の条件
- 8 その他の注意事項について
- 9 担当部署

第1 事業の概要

1 趣 旨

亀岡市北町 51 番地の市有地は、かつて明智光秀公が築いた丹波亀山城の城下町として栄え、明治期には京都・亀岡間の鉄路を開いた実業家、田中源太郎が創設に関わった京都銀行の源流の一つである亀岡銀行があった場所であり、国の登録有形文化財に指定されている旧田中邸が隣接するなど、歴史的意義ある場所に位置している。また、本地域を含めた城下町は、古の風情を今に伝える街並みが残り、秋の亀岡祭では、町衆により守り・受け継がれる華麗な山鉦が巡るなど、地域に根ざした芸能が息づく文化的価値を有する場所でもあります。

当該地の貸付は、こうした事情等を十分考慮する中で、より一層、観光・文化の発信及び振興に寄与する形で有効利用を図ることを目的とし、今回、公募型プロポーザルにより民間事業者のノウハウを活用することで、周辺環境と調和し、市民が親しみを持てる活用提案を募集するものであり、最もこの目的達成に資する事業者を選定し、借地借家法第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地権の設定により有償貸付を行うものであります。

2 貸付物件

所在地	地目	面積（公簿）	備考
亀岡市北町 51 番	宅地	526.99 m ²	

3 物件概要

用途地域等	建蔽率	容積率	その他
商業地域 防火地域 都市景観形成地区	80%	400%	・府道 402 号王子並河線沿い ・北西の府道 403 号亀岡停車場線との間には一級河川雑水川が流れています ・現状更地

現地及び諸規制については、必ず各自で調査・確認をお願いします。

4 貸付方法及び期間

借地借家法第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地権設定契約とし、設定期間は 20 年以上 30 年未満とします。

5 提案価格

年間の貸付料を価格提案書(様式 10)に記載し、提案してください。ただし、提案価格は下記金額以上とすることを条件とします。

最低額 年額 1,920,000円(月額 160,000 円)

第2 事業者の募集に関する事項

1 募集及び選定スケジュール(予定)

項目	期日(期間)
実施要項配布	令和8年6月1日(月)~6月9日(火)
現地見学会	令和8年6月10日(水)
質問書の受付	令和8年6月1日(月)~6月11日(木)
質問書に対する回答	令和8年6月16日(火)
参加資格確認書類の提出期限	令和8年6月19日(金)
参加資格確認結果の通知	令和8年7月中旬頃
提案書類等の提出期限	令和8年7月29日(水)
選定委員会	令和8年8月中旬頃
優先交渉権者の決定通知	令和8年8月下旬頃
基本協定の締結	令和8年9月中
契約の締結	令和8年10月中
敷地の引き渡し	令和8年12月1日(火)

2 申込者の資格要件

申込者は次の要件をすべて満たす必要があります。なお、共同事業者による申込については、代表事業者を含めたすべての構成員が満たす必要があります。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- (2) 会社更生法に基づく更生手続きの開始の申立て、民事再生法に基づく更生手続きの開始の申立てがなされている者でないこと。
- (3) 破産法に基づく破産の申立てがなされている者でないこと。
- (4) 亀岡市税を滞納している者でないこと。
- (5) 申込者又はその役員が、亀岡市暴力団排除条例に規定する暴力団、暴力団員等でないこと、並びに暴力団経営支配法人でないこと。また、申込者又はその役員が、暴力団、暴力団員又は暴力団員等並びに暴力団経営支配法人等と密接した関係を有しないこと。
- (6) 申込者又はその役員が、無差別大量殺人行為を行った団体の規則に関する法律第5条に規定する観察処分の対象となっている団体、その団体の役職員又は構成員でないこと。また、申込者又はその役員が当該団体、その団体の役職員又は構成員と密接な関係を有しないこと。
- (7) 申込者又はその役員が、破壊活動防止法に規定する破壊的団体及びその役職員又はその構成員でないこと。また、申込者又はその役員が当該団体、その団体の役職員又は構成員と密接な関係を有しないこと。
- (8) 申込者又はその役員が、下請契約、資材・原材料等の購入契約又はその他契約にあたり、そ

の契約の相手方が前各号の規定に該当する者であると知りながらそれらの契約を締結していないこと。

(9)その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

3 申込の制限

契約締結までの間に下記事由に該当することが判明した場合、申込者は提案資格を喪失又は契約予定を解除するものとする。

- (1)前記2の参加資格要件を失った場合
- (2)提出書類の不備又は虚偽記載が認められた場合
- (3)その他法令違反など市との信頼関係を失った場合

4 申込手続き

(1)募集要項等の配布

配布期間 令和8年6月1日(月)～6月9日(火) 午後5時
(土曜日・日曜日を除く)

配布場所 亀岡市役所3階 商工観光課
市ホームページからもダウンロードできます。

(2)現地見学会

開催日時 令和8年6月10日(水) 午後1時00分～2時00分
場 所 現地

(3)質問書の受付

受付期間 令和8年6月1日(月)～6月11日(木) 午後5時
提出方法 質問書(様式1)を電子メールにより提出した後、電話で受信確認してください。
※電子メール以外の方法での提出や指定様式以外での質問は受け付けません。

提出先 syoukou-kankou@city.kameoka.lg.jp

(4)質問書に対する回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、市ホームページに掲載します。なお、質問者は公表しません。また、意見や表明と解される場合は回答しないことがあります。

(5)参加資格確認書類の提出

受付期間 令和8年6月1日(月)～令和8年6月19日(金) 午後5時
(土曜日・日曜日を除く)

提出方法 申込者は、次の書類を商工観光課へ持参してください。なお、持参の際は事前に電話で連絡してください。

提出書類 提出書類は、参加申込書(様式2)を表紙とし、順にまとめた上で正本及び副本(正本の写し)を各1部提出してください。なお、提出書類は返却しません。

(6)参加申込書提出後の辞退

参加申込書提出後に辞退する場合、速やかに「参加辞退届(様式 11)」を提出してください。

提出書類
①参加申込書(様式 2)
②参加者概要書(様式 3)
③誓約書(様式4)
④役員名簿(様式5) ※法人の場合
⑤委任状(様式6) ※共同事業者の場合
⑥承諾書(様式 7)
⑦共同事業者構成員一覧表(様式 8) ※共同事業者の場合
⑧住民票(世帯全員)の写し ※個人事業主の場合

添付書類
①法人登記履歴事項全部証明書 ※法人場合
②印鑑登録証明書

(7)参加資格確認結果の通知

市は、参加申込書類の受付後、参加資格の有無を確認審査し、申込者(共同事業者の場合は代表事業者)に対して、「参加資格確認結果通知書」にて参加資格の有無の結果を通知します。

(8)提案書類等の受付

募集要項等を十分踏まえ、下記内容に従い所定の書類等を整えて提出してください。

受付期間 令和 8 年 7 月 23 日(木)～令和 8 年 7 月 29 日(水) 午後 5 時

(土曜日・日曜日を除く)

提出方法 申込者は、次の書類を商工観光課へ持参してください。なお、持参の際は事前に電話で連絡してください。

提出書類等の受理等

- ・ 参加資格確認結果通知により、参加資格が「有り」の者のみ、提案書類等を提出することができます。
- ・ 共同事業者の変更はできません。
- ・ 提案書類は返却しません。

(9)提案書類提出にあたっての留意事項

提案書類の作成に際しては、募集要項の趣旨等を十分踏まえた内容としてください。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、数字は算用数字を用いてください。

提案書類名称	作成上の留意点
1 事業提案書(様式 9)	<ul style="list-style-type: none"> ・正本及び副本(正本の写し)を各 1 部提出してください。 ・A4 版縦型ファイルに等に綴り、A3 版が含まれる場合は、外 3 つ折でとじ込んでください。 ・事業者が特定できる社名、ロゴマークは記載しないでください。 ・配置計画図は、駐車場計画、植栽計画等も含めて作成してください。 ・各図面の縮尺は任意です。
2 配置計画図(任意様式)	
3 立面図(任意様式)	
4 外観パース(任意様式)	
5 価格提案書(様式 10)	
6 スケジュール(任意様式)	
7 事業収支計画書(任意様式)	

第3 審査及び選定に関する事項

1 選定方法

選定は、外部委員及び本市職員で組織する選定委員会を開催し、審査及び評価を行い、最も適した申込者を借受予定者として選定します。なお、選定委員会は申込者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事事項についても非公開とします。

(1)審査項目

基本事項(事業実施に関する基本理念や方針)

- ①募集内容及び趣旨への理解・認識について(歴史・文化を踏まえた観光振興の視点等)
- ②地域への配慮について(景観や施設の立地に伴う影響等)
- ③運営体制について(提案事業の実施体制及び実績等)
- ④提案価格について(最低額以上であること)

(2)審査方法

選定委員会で、申込者からのプレゼンテーションを受け、ヒアリングを行います。開設場所及び日時については別途通知します。出席者は最大 3 名とし、説明は原則申込者自らが行ってください。事業提案書等の内容を基本に 15 分以内で提案をお願いします。パワーポイント利用を可能としますが、提出書類に記載された内容に限ります。プロジェクターとスクリーンは、市で準備します。当日の追加資料は認めません。その後、ヒアリングを行い、選定委員と質疑応答を 15 分間行います。

(3)優先交渉権者の決定

市は、選定委員会の審査を受けて、令和 8 年 8 月下旬頃に最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次順位優先交渉権者として決定します。優先交渉権者と交渉が整わない場合及び優先交渉権者がその資格を喪失した場合は、次順位優先交渉権者と交渉します。選定結果はすべての応募者(共同事業者の場合は代表者)に対して、文書で通知し、選定結果を市ホームページに公表します。申込者はこれに了承した上で応募されていると見なします。審査結果に対する問合せ及び異議等について応じることはできません。

2 禁止・排除する施設

本事業において、以下施設の提案は認めません。また、事業用定期借地権の設定期間も同様です。

- (1)風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第 2 条第 1 項に規定する風俗営業、同条 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営業の用に供する施設
- (2)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その他の反社会的団体及びその構成員の活動のために利用するなど、公序良俗に反する施設
- (3)地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- (4)悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設
- (5)居住施設

第 4 契約の締結及び事業実施に関する留意点

1 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、速やかに市と優先交渉決定者は、提案書類等の内容及び双方の協力義務を定めた基本協定を締結します。この際、提案内容等の変更は原則認めません。ただし、提案内容に対して軽微な変更として市が認めた場合はこの限りではありません。これにより優先交渉権者は「事業者」となります。

2 事業用定期借地権の設定に関する事項

市と事業者は、基本協定締結後、協議の上定期借地権設定契約を締結します。借地借家法の規定に基づき、事業用定期借地権の設定契約を行い、公正証書により締結します。公正証書の作成に係る費用及び同借地権設定登記に必要な費用については事業者の負担とします。

3 契約保証金

貸付料の年額に相当する額とします。事業者は契約締結日までに契約保証金を一括して支払うものとします。契約保証金は、貸付期間が満了又は契約が解除されたとき、本用地の原状回復を確認後、市に対する未払い債務等を差し引いた額を事業者の請求に基づき、利子を付さずに返還します。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合は、市に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失います。

4 貸付料の支払方法

原則 1 年分を市の指定期日までに支払うこととします。支払方法等は協議の上決定します。

5 貸付期間の満了時

事業者は、事業用定期借地権の設定契約の満了日までに、事業者負担により建築物その他の

工作物をすべて撤去し、市の指示に従って土地を現状回復し、返還してください。また、事業者の責めに帰すべき事由により、同借地権の設定契約を解除する場合も同様とします。

6 事業用定期借地権に関する制限

- (1) 事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。
- (2) 事業者は、借地権について質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等一切の処分をしてはならないものとします。

7 契約上の条件

(1) 用途指定

当該用地は、本事業において提案した用途に供するものとし、その期間は事業用定期借地権満了までとします。

(2) 契約不適合責任

本事業で賃貸借された土地に契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、事業者は市に対して、貸付料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は契約の追完請求を申し出ることはできません。

(3) モニタリングの実施

市は、本施設の建設・運営等について、必要に応じてモニタリングを行います。事業者は、市のモニタリングに協力するものとします。

8 その他の注意事項について

- (1) 各種供給処理施設(電気・上水道など)の利用に際しては、各供給期間と十分に事前協議してください。また、利用に必要な工事などについては、借受人の負担において行ってください。
- (2) 建築物を建築する場合は、建築基準法などの各種関係法令を遵守してください。
- (3) 当該用地において工事などを行う場合は、近隣住民に対して丁寧な対応を心がけ、工事着手前に工事説明を必ず行ってください。また、工事などに伴う騒音、振動埃及び建築物を建設したことに起因する電波障害、風害、日陰などの周辺への影響については、借受人の責任において対応してください。
- (4) 契約にかかる一切の費用は、借受人の負担とします。

9 担当部署

〒621-8501 亀岡市安町野々神8番地

亀岡市産業観光部商工観光課

電話番号:0771-25-5034 FAX:0771-25-4400

電子メール:syoukou-kankou@city.kameoka.lg.jp