

常光寺小学校跡地活用提案競技 参加事業者募集要項

平成 21 年 10 月

尼崎市

企画財政局 公有財産課

〒660-8501 兵庫県尼崎市東七松町1丁目23番1号

TEL 06-6489-6123 FAX 06-6489-6793

Eメール ama-zaisankatsuyou@city.amagasaki.hyogo.jp

HP http://www.city.amagasaki.hyogo.jp/si_zaisan/atoti/index.html

目 次

1	常光寺小学校跡地活用事業の趣旨	1
2	提案競技の概要	3
	(1) 提案競技名称	3
	(2) 提案競技内容	3
	(3) 売却対象地	3
	(4) 最低売却価格	3
	(5) 優先交渉権者の選定方法	3
	(6) 契約	3
	(7) スケジュール	4
3	売却対象地の概要	5
	(1) 売却対象地(所在及び地番)	5
	(2) 売却対象面積	5
	(3) 本件土地北側の公園の整備	5
	(4) 供給処理施設の状況	5
	(5) 土壌汚染について	5
4	応募者の資格	6
5	募集の手順等	7
	(1) 募集要項	7
	(2) 現地説明会の開催	7
	(3) 質疑書の受付	7
	(4) 質疑への回答	8
	(5) 応募図書 1 (応募申込書、構成員調書、応募者に関する資料) の提出	8
	(6) 応募図書 2 (活用提案書、買受希望価格書) の提出	8
	(7) プレゼンテーションの実施	9
	(8) 提案合格者の決定	9
	(9) 買受希望価格書の開札、優先交渉権者及び次点者の決定	10
	(10) 優先交渉権者との契約締結	10
	(11) 買戻し	11
	(12) 買受代金の納付、所有権移転及び買戻し特約の登記	11
	(13) 土地の引渡し及び現状建物の除却	11
6	応募図書	13
	A 11月30日(月)までに提出する応募図書	13
	(1) 応募申込書(様式2)1部	13
	(2) 構成員調書(様式3)1部	13
	(3) 応募者に関する資料 正本1部、副本1部(副本はコピーで可)	13
	B 12月14日(月)までに提出する応募図書	14
	(1) 活用提案書(A3版横)10部	14
	(2) 買受希望価格(を記入した入札)書(様式6)1部	17

7	開発の前提条件	18
	(1) 校舎等の解体	18
	(2) 本件土地内の道路整備	18
	(3) 周辺の道路整備	18
	(4) 埋蔵文化財に関する基礎工事中の協力	18
	(5) 事前協議	18
	(6) その他の注意事項等	18
8	開発の方針等	20
	(1) 開発計画の履行・全体計画等に関する事	20
	(2) 住棟の配置や住宅計画に関する事	20
	(3) 住宅地の環境や外構計画に関する事	21
	(4) 地域防災・防犯に関する事	22
	(5) 地域コミュニティ形成への貢献に関する事	22
	(6) 総合的な観点	23
9	応募図書審査	24
	(1) 審査体制	24
	(2) 応募図書(応募者に関する資料、活用提案書)の審査方法	24
10	契約書案	27
11	様式集	33
12	開発の事例	40

1 常光寺小学校跡地活用事業の趣旨

本市では市立小・中学校の適正規模・適正配置を推進しており、その一環として杭瀬小学校と常光寺小学校を平成 19 年 3 月末に統合し、この結果、常光寺小学校を閉校いたしました。常光寺小学校の跡地の活用につきましては、平成 19 年度に学識経験者、地域の代表、常光寺小学校関係者及び公募市民からなる「常光寺小学校跡地活用検討懇話会」を設置して、跡地の有効活用策を検討し、また市民意見交換会も開催してきました。その中での検討や意見交換から、「地域の人口が減少している」、「まちが暗い」といった地域課題などを踏まえて、「安心して住み続けられる活力のあるまちづくり」、「常光寺の緑を残し地域に貢献するまちづくり」、「安定した行政サービスの継続」の 3 つの分野に分類した意見が市長に報告されました。市では、懇話会からの意見を踏まえ、まちづくりの方向性を示した「常光寺小学校跡地活用基本方針」（以下「基本方針」という。）（下記参照）を策定しました。

常光寺小学校跡地活用基本方針

- 1 多世代が住み続けられる明るくにぎわいのあるまちづくり
- 2 安全・安心なまちづくりに役立つ土地利用
- 3 まちの思い出の桜、緑と学校の思い出を大切にするまちづくり
- 4 子どもからお年寄りまでが集える場所づくり
- 5 民間開発による地域貢献を図る

この基本方針をもとに具体的なまちづくりに向けた常光寺小学校跡地活用具体方針（以下「具体方針」という。下記参照）をまとめ民間事業者からの活用提案を募集するものです。

常光寺小学校跡地活用具体方針

- 1 地域のにぎわいとコミュニティを創出するため、地域と調和する集合住宅の建設を基本とします
- 2 常光寺小学校周辺にある公園を集約して、敷地の一部に多世代が交流できる公園を設置します
- 3 身近な避難場所として公園を活用し、民間開発においても防災機能を求めて地域の安全性を高めます
- 4 学校の歴史や地域の思い出をつなぐため、学校の記念碑や敷地の東側の桜を残します

事業者の皆さまには、本事業の趣旨を十分にご理解いただき、本提案競技に積極的に応募していただきますようお願い申し上げます。

なお、本事業に関する資料・詳細な考え方等については、本市ホームページの下記のリンク先に掲載されていますので、ご参照ください。

尼崎市ホームページのリンク先等)

[尼崎市ホームページ](#)

[市の改善取り組み](#)

[市の財産の有効活用](#)

[公共施設跡地の活用](#)

[常光寺小学校跡地活用](#)

2 提案競技の概要

(1) 提案競技名称

常光寺小学校跡地活用提案競技（以下「本提案競技」という。）

(2) 提案競技内容

本要項に定める事項（以下「開発方針等」という。）に基づき、事業者が提案した活用提案書（本要項 14 ページ「(1) 活用提案書」を参照）の内容を実施するために、下記に掲げる土地を取得する事業者を募集します。

(3) 売却対象地

閉校した尼崎市立常光寺小学校跡地の一部（以下「本件土地」という。）を対象とします。

本要項 5 ページ「3 売却対象地の概要」を参照してください。

(4) 最低売却価格

850,000,000円

最低売却価格は、既存校舎の除却費用、尼崎市住環境整備条例（昭和 59 年条例第 44 号）に基づく提供公園（458 m²分）相当の土地価格及び公園の整備費用を反映しています。

(5) 優先交渉権者の選定方法

優先交渉権者は、提案合格者が提出した買受希望価格書の開札により決定します。

本要項 9 ページ「(8) 提案合格者の決定」ならびに、10 ページ「(9) 買受希望価格書の開札、優先交渉権者及び次点者の決定」を参照してください。

(6) 契約

- ・ 本件土地の処分には、地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号及び同法施行令第 121 条の 2 第 2 項の規定により尼崎市議会の議決が必要ですので、仮契約を締結し、議決を経た後、本契約とすることとします。
- ・ 活用提案書の内容の履行を担保するため、本事業に係る契約には買戻しの特約

を付すこととしており、本件土地の所有権移転登記に買戻特約の登記を付記します。なお、買戻特約登記の抹消は、本市がその登記の抹消に同意した以後、速やかに行うこととします。

(7) スケジュール

内容	時期 (予定を含む。)
募集要項の配布	1 0 月 3 0 日 (金) ~ 1 1 月 3 0 日 (月)
現地説明会の開催	1 1 月 3 0 日 (月) まで随時
質疑書の受付	1 0 月 3 0 日 (金) ~ 1 1 月 1 3 日 (金)
質疑への回答	1 1 月 1 8 日 (水) まで随時
応募申込書、構成員調書及び応募者に関する資料の提出	1 1 月 1 8 日 (水) ~ 1 1 月 3 0 日 (月)
活用提案書及び買受希望価格書の提出	1 1 月 1 8 日 (水) ~ 1 2 月 1 4 日 (月)
プレゼンテーションの実施	1 2 月 2 6 日 (土)
提案合格者の決定	平成 2 2 年 1 月 1 2 日 (火) まで
応募者への結果通知	1 月 1 3 日 (水) まで
買受希望価格書の開札、優先交渉権者及び次点者の決定	1 月 1 5 日 (金) 午前 1 1 時
優先交渉権者との仮契約締結	1 月 2 0 日 (水) まで
本件土地処分に係る尼崎市議会の議決、本契約締結	2 月下旬
買受代金納付 (所有権移転)	3 月 2 4 日 (水) まで
土地の引渡し	3 月 2 4 日 (水) まで

買受代金納付確認後に本件土地所有権の移転登記をします。

尼崎市議会の審議日程によっては、「本件土地処分に係る尼崎市議会の議決、本契約締結」及び「買受代金納付」の日程が延期されることもあります。

本件土地処分に係る尼崎市議会の議決が得られなかった場合、本事業に係る契約は無効となり、本提案競技も無効といたします。なお、この場合、本市は応募者の損害等に対する賠償を行いません。

土地は校舎等の建物を残し、現状有姿にて引渡します。本要項 1 1 ページ「 (1 3) 土地の引渡し及び現状建物の除却」を参照してください。

3 売却対象地の概要

(1) 売却対象地(所在及び地番)

兵庫県尼崎市長洲東通 2 丁目 4 8 番(常光寺小学校跡地)の一部

分筆後の地番が変わることがあります。

(2) 売却対象面積

面積 9,182.13㎡

(3) 本件土地北側の公園の整備

- ・ 常光寺小学校跡地(本件土地を含む。)を分筆し、敷地の北側部分に、本市が下記の提供公園相当面積を含めた面積約 2,500㎡の公園を整備します。平成 21 年 10 月 30 日(金)現在において分筆後の登記はされていません。分筆登記は市が行います。
- ・ 尼崎市住環境整備条例の規定による提供公園の整備は不要です。(同条例 4 9 条第 2 項第 6 号による適用除外)提供公園相当の面積は 458㎡とし、この面積は売却対象面積に含みません。

(4) 供給処理施設の状況

上水道(尼崎市)、下水道(尼崎市)、電気(関西電力)、都市ガス(大阪ガス)等の供給は可能ですが、供給や施設整備の方法等については、各事業者と協議してください。

(5) 土壌汚染について

- ・ 本件土地の所在地は、土壌汚染対策法に基づく指定区域には指定されていません。
- ・ 本件土地を含む常光寺小学校跡地は、池を埋め立てた土地で区画整理事業により学校用地となったもので、過去に工場敷地として利用された状況はありません。
- ・ 事前に本市において、土壌汚染調査は行ってありません。
- ・ 本市が本件土地を売却した後に土壌汚染が発見された場合も、本市は売主としての瑕疵担保責任を負わないものとします。

4 応募者の資格

活用提案書を提出する者(以下「応募者」という。)は、法人に限るものとし、下記の から までの要件をすべて備えていることが必要です。

なお、複数の法人が共同で応募(以下「共同応募」という。)する場合は、 から まではすべての構成員において、 については土地所有者となる構成員において、要件を備えていることが必要です。

また、1つの法人が複数の応募をすることはできません。

なお、特定目的会社については、事前にご相談ください。

応募者自ら本件土地を取得し、活用すること

- ・ 本件土地の所有者となる者及び土地活用を行う者(集合住宅を建てる場合の建物表示登記時の表題部所有者)のすべてを共同応募者とし、これらの法人をその共同応募者の構成員としてください。なお、共同応募者は、土地所有者となる構成員から代表法人を定めてください。
- ・ 本件土地を取得したものが、住宅を居住者に分譲する等、必要と認められる以外、本件土地の所有権を第三者に移転することは禁止します。
- ・ 共有での土地の取得も可能です。また、本件土地を分割して所有者が異なるような方法も可能です。

本件土地の取得及び活用提案書の実施に必要な知識、経験、資格、技術力、資金及び社会的信用をすべて備えている者

本件土地周辺の状況をよく理解し、地域に貢献する土地活用を行う者

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者

応募申込書等の提出日に、公租公課を滞納していない者

平成22年3月24日(水)までに買受代金の納付が可能である者

5 募集の手順等

(1) 募集要項

配布期間：10月30日(金)から同年11月30日(月)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時まで

配布場所：尼崎市役所北館4階 公有財産課

添付資料：必要な方には、添付資料として売却対象地の現況平面図、既存校舎等の平面図等を配布します。

- ・募集要項等は本市ホームページ(本要項表紙参照)にも掲載しています。
- ・本市ホームページで公開する質疑回答の内容及びその他の修正等は、本募集要項の追加・訂正として取扱います。

(2) 現地説明会の開催

開催日：平成21年11月30日(月)まで随時

場 所：旧常光寺小学校

(尼崎市長洲東通2丁目5-1 JR尼崎駅から徒歩13分程度)

- ・事前に電話等で連絡してください。日程調整のうえできる限り対応します。
- ・説明会は本提案競技参加の必要条件ではありません。
- ・お車でお越しの際は、北側校門からお入りください。
- ・参加者は名刺を提出してください。
- ・説明会における質疑は、その場で回答及び後日回答するものを含めて、後記の(4)質疑への回答と併せて公開します。

(3) 質疑書の受付

受付期間：10月30日(金)から11月13日(金)まで

- ・最終日の午後5時までに必着とします。
- ・本提案競技に関する質疑は、所定の様式(様式1)に必要な事項を記入して Eメール(表紙参照)にて事務局に送信してください。FAXや直接持参による提出は受けません。

- ・ 質疑書を送信した E メール の着信確認以外は、電話等による口頭での質疑はお受けしません。また、この期間以外の質疑も受け付けません。

(4) 質疑への回答

回答予定：平成 21 年 11 月 18 日 (水) まで随時

- ・ 受け付けた質疑に対する回答を本市ホームページ(本要項表紙参照)にて公開し、これをもって各応募者への回答とします。
- ・ 本市ホームページで公開する質疑回答の内容及びその他の修正等は、本募集要項の追加・訂正として取扱います。
- ・ 全ての質疑に回答するとは限りません。事業実施上必要と認められるものについてのみ回答します。

(5) 応募図書 1 (応募申込書、構成員調書、応募者に関する資料) の提出

提出期間：平成 21 年 11 月 18 日 (水) ~ 11 月 30 日 (月) までの土曜日、日曜日及び祝日を除く午前 9 時から午後 5 時まで

提出先：尼崎市役所北館 4 階 公有財産課

- ・ 必ず持参又は郵送により提出してください。FAX、Eメールでの提出は受け付けません。
- ・ 最終日の午後 5 時までに必着とします。
- ・ 提出する書類の内容は、本要項 13 ページ「A 11 月 30 日 (月) までに提出する応募図書」を参照してください。
- ・ 構成員調書提出以降の構成員の追加や変更は原則としてできませんが、活用提案書提出までに構成員が外れる場合は受け付けます。この場合、代表法人は、理由、残った構成員の役割をどう分担するか等を記した書面を提出してください。但し、審査では減点 (失格を含む。) の対象となります。

(6) 応募図書 2 (活用提案書、買受希望価格書) の提出

提出期間：平成 21 年 11 月 18 日 (水) ~ 12 月 14 日 (月) までの土曜日及び日曜日を除く午前 9 時から午後 5 時までに提出

提出先：尼崎市役所北館 4 階 公有財産課

- ・ 必ず持参により提出してください。郵送、FAX、Eメールでの提出は受け付けません。
- ・ 最終日の午後 5 時までに必着とします。

- ・提出する書類の内容は、本要項 1 4 ページ「B 1 2 月 1 4 日（月）までに提出する応募図書」を参照してください。
- ・活用提案書の履行は契約の内容の一部となります。

(7) プレゼンテーションの実施

実施日：平成 2 1 年 1 2 月 2 6 日（土） 時間は後日連絡

場 所：尼崎市役所北館 4 階 4 - 1 会議室（予定）

- ・応募図書に関して説明を求めます。
- ・共同応募の場合は、各構成員から 1 人以上出席し、各構成員の財務状況について説明できる方も出席してください。なお、構成員でないコンサルタント等からの説明も認めます。（ただし出席者の総数は 1 0 名までとして下さい。）
- ・開始時間、持ち時間等のプレゼンテーションの実施方法は、応募図書の受付後応募者（共同応募の場合は代表法人）に 1 2 月 2 1 日（月）頃、電話及び E メールにて通知します。
- ・プレゼンテーションでは、プロジェクターとパソコンを用いたプレゼンテーションを行うことができます。本市では、プレゼンテーション会場にプロジェクタースクリーン及び、Microsoft PowerPoint2003をインストールしたパソコン（OS：Microsoft Windows XP）を用意します。このパソコンを使用する場合には、CD-ROMまたはUSBメモリスティックにデータを保存してご持参下さい。上記以外の機種、アプリケーションソフト又はプロジェクターを使用する場合は応募者にて持参してください。

(8) 提案合格者の決定

決 定：平成 2 2 年 1 月 1 2 日（火）まで

通知予定：平成 2 2 年 1 月 1 3 日（水）まで

- ・本要項 2 4 ページ「9 応募図書の審査」に基づき、提案された応募図書の内容を審査し、一定基準以上の評価を得た応募者を提案合格者として選定します。
- ・提案合格者はプレゼンテーション実施後速やかに決定する予定です。審査結果はすべての応募者に電話及び書面にて通知します。共同応募の場合は、代表法人にのみ通知します。
- ・審査講評、審査結果は本市ホームページにて後日公表しますが、審査に対する質疑や異議には応じられません。

(9) 買受希望価格書の開札、優先交渉権者及び次点者の決定

開札日：平成 22 年 1 月 15 日（金）午前 11 時（予定）

場 所：尼崎市役所北館 4 階 4 - 1 会議室（予定）

- ・買受希望価格書の開札の出席者は、提案合格者に送付した書面を持参してください。
- ・買受希望価格書は、提案合格者で開札に出席したものだけを開札します。（提案合格者以外の買受希望価格書は、開封せずに応募者に返却します。）
- ・優先交渉権者 1 者、次点者 1 者を次の方法により決定します。
- ・最低売却価格未満の金額を記載した者は失格とします。
- ・優先交渉権者は、買受希望価格書に最低売却価格以上でかつ最高額を記載している者とします。
- ・最高額が同額である者が 2 者以上であった場合は、提案内容審査における得点上位者を優先交渉権者とし、その得点も同じである場合は、両者立会いのもと抽選により決定します。
- ・次点者は、買受希望価格書に最低売却価格以上でかつ優先交渉権者を除いて高額を記載している者とします。優先交渉権者を除いて高額を記載した者が 2 者以上であった場合は、上記の方法に準じて決定します。
- ・提案合格者は、買受希望価格書の開札には、必ず出席（2 人まで）してください。共同応募の場合は、代表法人から出席してください。開札時間に正当な理由なく遅れてきた場合は開札せずに失格とします。

(10) 優先交渉権者との契約締結

- ・優先交渉権者は本市と土地売買及び活用の仮契約を締結していただきます。
- ・契約は、本件土地の所有者となる者及び土地活用を行う者（集合住宅を建てる場合の建物表示登記時の表題部所有者）と締結します。活用提案書は土地売買及び活用契約書（以下「契約書」という。）の内容の一部となります。
- ・契約書は、本要項 27 ページ「10 契約書案」を参照してください。
- ・契約書作成に要する費用及び登記（買戻特約抹消登記を含む。）に係る登録免許税は買受人の負担とします。
- ・優先交渉権者が何らかの理由で本市と契約を締結できなくなった場合は、次点者からの申し出により次点者を優先交渉権者とします。この場合、次点者は優先交渉権者の提示した金額で買受人となることとします。（なお、優先交渉権者の都合で契約を締結しなかった場合は、次点者との土地買受希望価格の差額

を優先交渉権者に請求することがあります。)

(1 1) 買戻し

- ・契約書に定める事項その他活用提案書とは異なる内容で事業が実施される又はそのおそれがあると市において判断した場合など、本事業の趣旨を逸脱するおそれがあると認められるときは、本件土地の買戻しを行います。

(1 2) 買受代金の納付、所有権移転及び買戻し特約の登記

- ・本件土地の買受代金は、平成 22 年 3 月 24 日(水)までに本市が入金を確認できるように本市指定の口座に振り込んでください。なお、振込みに係る手数料は買受人の負担とします。
- ・本市が買受代金の支払いを確認した後に所有権移転登記及び買戻し特約登記を市が行います。

(1 3) 土地の引渡し及び現状建物の除却

- ・本件土地は現状有姿のまま引渡します。
- ・常光寺小学校跡地(本件土地以外の土地も含む。)に存置している校舎等の建築物の所有権は市にありますが、本市と協議のうえ買受人の負担により除却してください。
- ・除却の時期は、買受人が本件土地内で行なう開発事業とできるだけ一体的になるように行なってください。また、除却までの校舎等の管理については本市と適宜、協議、協力してください。
- ・本市が整備する公園敷地内の樹木はできる限り保存する計画としておりますので、建物の除却にあたっては、本市と十分協議の上、工事を行ってください。
- ・現状の建物と除却対象の一覧は次のとおりです。

番号	施設名称	建築年	構造	階数	延床面積 (㎡)	備考
1	管理普通教室棟	S 5 6	R C	4	1,346	
2	管理普通教室棟	S 5 7	R C	4	531	
3	便所棟	S 5 7	R C	3	209	
4	給食室	S 4 2	S	1	179	
5	体育倉庫	S 5 7	S	1	57	
6	プール		R C		540	概算
7	こどもクラブ	S 6 1	S	1	65	
8	開放施設クラブ室	S 6 1	S	1	39	
9	屋内運動場(体育館)	S 3 9	R C	2	873	
10	特別・普通教室棟	S 5 1	R C	3	688	
11	特別・普通教室棟	S 4 1	R C	3	727	
12	便所棟	S 5 0	R C	2	134	
13	倉庫	S 5 9	S	1	10	
14	ポンプ室		R C	1	9	
15	変電設備		鉄製			
	合計				5,407	

R C : 鉄筋コンクリート造り、 S : 鉄骨その他造り

- ・ 校舎等の建物は未登記です。
- ・ 市有地内（公園用地内）既存建物の除却は地中梁および基礎（フーチング）の除却を含むこととし、公園整備時の植栽あるいは防火水槽設置の障害とならないよう、G L 以下 1.5 メートルの範囲までの躯体等を全て除却してください。
- ・ アスベスト及び P C B 等法令により処理等が必要なものは、事業者の責任において、適切に処置してください。
- ・ 校舎等建築物の耐火等吹付け材のアスベスト（クリソタイル（白石綿）、アモサイト（茶石綿）、クロシドライト（青石綿）に限る。）含有量の調査は、平成 17 年に「建築物の耐火等吹付け材の石綿含有率の判定方法について」（平成 8 年 3 月労働省労働基準監督局長通達 基発第 188 号（平成 18 年 8 月 21 日廃止））に基づく方法で測定しましたが、結果は不検出でした。非飛散性のアスベストや上記以外の石綿については調査しておりません。
- ・ 施設内の P C B（ポリ塩化ビフェニル）を含有している絶縁油を使用している電気機器については、製造業社名等から判別する限りにおいて対象はありませんが微量 P C B の含有量について調査しておりません。
- ・ 今回の事業者募集の手続きにおいては、宅地建物取引業法に規定する重要事項説明書等の書面は交付しません。本要項の記載、説明会における説明及び本市ホームページによる公表内容に留意してください。

6 応募図書

応募図書の作成にあたっては「基本方針と具体方針をはじめ本要項の理解度」と「提案内容の担保性」のアピールに特に心がけてください。応募の際には、以下の応募図書を所定の様式により、必要部数を揃えて提出してください。応募図書は、提案合格者以外の買受希望価格書を除いて返却いたしません。

A 11月30日(月)までに提出する応募図書

(1) 応募申込書(様式2)1部

- ・ 共同応募の場合は、本件土地を所有する構成員の中から代表法人を定め、その者から申し込んでください。本市からの連絡等は代表法人にのみ行います。

(2) 構成員調書(様式3)1部

- ・ 代表法人を除く構成員1法人ごとに1部ずつ作成してください。

(3) 応募者に関する資料 正本1部、副本1部(副本はコピーで可)

- ・ 共同応募の場合は、構成員のすべてについて次の資料を提出してください。

履歴事項全部証明書(当該法人の現状に合致したもの)

- ・ 提出後に変更があった場合は、速やかに差し替えてください。
- ・ プレゼンテーション時点で未登記の場合は、変更内容を証する書類を速やかに提出してください。

法人の定款(プレゼンテーション時点での現状に合致しているもの)

法人概要書(様式自由 企業の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等)

事業実績に関する調書(様式自由 今回提案する土地活用に類似する事業実績を中心に、A4版に簡潔に整理してください。)

過去2期分の計算書類(貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表)及び法人税申告書写し(税務署受付印押印済み法人税別表一(一)及び別表四、別表五(一))

- ・ 有価証券報告書を作成している法人は、上記の計算書類及び法人税申告書に替えて、有価証券報告書を提出してください。
- ・ 有価証券報告書を作成していない法人で、親会社、子会社、関連会社のある法人は、関係会社の状況が分かる説明書(様式自由)を提出して下さい。また有価証券報告書を作成していない法人で会社法(平成17年法律第86号)における連結計算書類を作成している法人は、この説明書に連結計算書類を添付して提出してください。

経営事項審査結果通知書

国土交通大臣（又は都道府県知事）の発行する通知書（又はその写し）で過去 2 期分。なお有価証券報告書を作成している法人は、有価証券報告書提出者のものに限定します。また、有価証券報告書を作成していない法人は、親会社、子会社、関連会社も合わせて提出してください。

納税証明関係

- ・ 国税、都道府県税及び市町村税に関して滞納していない旨を記載した誓約書及び本市内に支店又は事業所等が存在する場合は本市が納税状況調査（法人市民税、固定資産税及び都市計画税）することに同意する旨を記載した同意書（様式 4）
- ・ 共同応募の場合は、代表法人を除く構成員ごとに上記の様式 4 と同じ内容を記載した誓約書及び同意書（様式 5）
- ・ 国税（法人税及び消費税）に係る納税証明書（その 1）を過去 2 期分。
- ・ 本店所在地の都道府県税に係る納税証明書及び兵庫県内に支店又は事業所等が存在する場合は兵庫県税に滞納がないことを証明する証明書（法人都道府県民税、事業税及び不動産取得税）を過去 1 期分。
- ・ 本店所在地の市町村税に係る納税証明書（過去 1 期分）
法人代表者（代表権のある支配人が法人の代表者として契約する場合には、その支配人のもの。以下同じ。）の印鑑証明書（発行後 3 ヶ月以内）
代表者事項証明書

B 12月14日（月）までに提出する応募図書

（1）活用提案書（A3版横）10部

提案趣旨書

開発コンセプト、土地活用、施設計画、住宅タイプ、対象居住者などの基本方針等を総括的に記載してください。

施設計画書

図面等の縮尺等は任意とし、必ずしも詳細な建築図面は必要としませんが、提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現してください。一般的な定義のない言葉の使用は避けてください。

（ア）施設内容説明書

住宅の規模・戸数、共用部分（集会室等）の位置・規模

（イ）配置計画図

建物、道路、植栽（既存樹、新植）、自走式駐車場・消防活用空地の位置（集合住宅を建てる場合）

（ウ）面積表

敷地面積、建築面積、道路、植栽面積

(エ) 平面図、代表的な住戸の間取り図

(オ) 動線計画図

自動車、歩行者の動線計画

(カ) イメージスケッチ

周辺の既存建物や既存樹も含めた周辺道路からの景観と敷地全体が分かるイメージスケッチを各 1 面以上作成してください。

(キ) 周辺環境への配慮に関する説明書

周辺地域の住環境に対する配慮について開発事業中をはじめ完成後の担保性について具体的に記載してください。

(ク) 地域防災・防犯への貢献に関する説明書

地域防災・防犯性の向上に関する取り組みや、災害時の周辺住民の避難場所確保、これらの維持・継続に関する提案を含めて具体的に記載してください。

(ケ) 地域内外のコミュニティ形成への貢献に関する説明書

本件土地内の新たな住民相互のコミュニティ形成や、周辺住民と新たな住民とのコミュニティ形成に対する配慮について具体的に記載してください。

(コ) その他特にアピールしたい事項

様式は特に定めませんが、表紙、目次を除いて 30 枚以内で作成し、1 冊に綴じてください。

表紙には、応募者の名称(共同応募はすべての構成員名)を明記してください。

活用提案書は、契約内容の一部となります。

活用提案書に係る著作権・意匠権は各応募者に属しますが、公文書開示請求等の必要性から、応募図書や応募内容を公表する場合があります。また、提案した内容は本市職員等が使用、複写することがあります。

応募者が活用提案書の著作権・意匠権の権利を確保する場合には、自らの責任において手続を行ってください。

活用提案書は返却いたしません。

応募に係る一切の費用については、すべて応募者の負担とします。

事業計画書

(ア) 事業執行体制説明書

土地建物所有者、工事施工者、施設管理者等の役割分担について、予定している範囲で記載してください。

(イ) 事業スケジュール

本件土地引渡し以降の諸手続き、施工計画、販売・入居時期等について記載してください。

(ウ) 施設管理運営計画書

集合住宅を建てる場合、共用部分等の所有・管理形態等を具体的に記載してください。特に地域開放する共用部分(集会室等)の運営、及び自走式駐車場の上部等を地域に開放した水害時等の避難場所とする場合の運営については詳細に記載してください。

(エ) 住宅販売計画書

どのような媒体で、どのような地域を中心に、どのようなコンセプトで広告宣伝するか、販売予定価格帯など、住宅販売計画を具体的に記載してください。

(オ) 事業収支計画書

概算事業費、資金調達(自己資金と借入金の割合)及び回収計画等を記載してください。

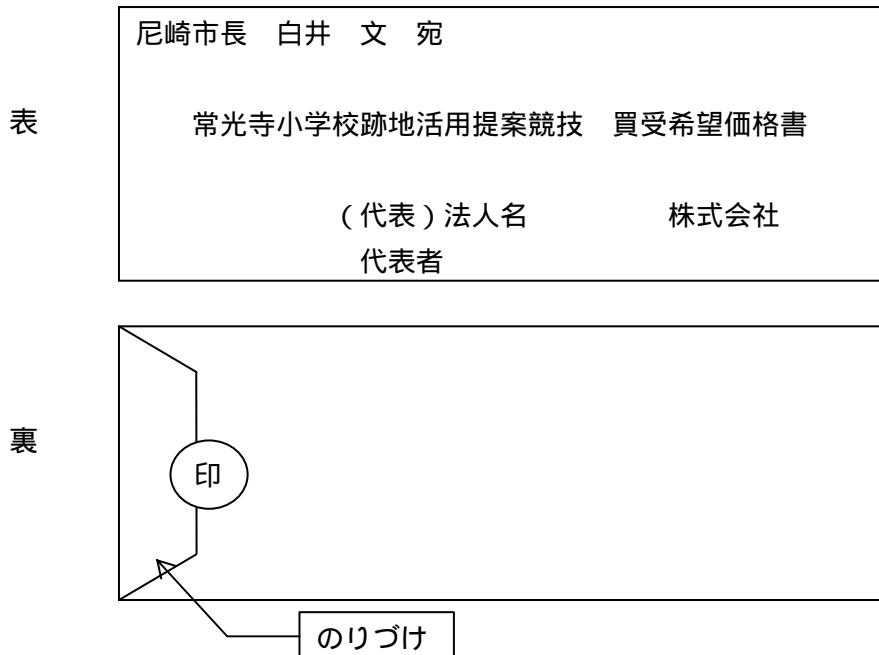
(カ) その他事業計画に関してアピールしたい事項を説明した書類等

(2) 買受希望価格 (を記入した入札) 書 (様式 6) 1 部

買受希望価格 (を記入した入札) 書は、封筒に入れ、代表法人の代表者印にて封印してください。封筒の表面には、宛先 (尼崎市長 白井 文 宛)、書類名 (常光寺小学校跡地活用提案競技 買受希望価格書)、(代表) 法人名、(代表法人の) 代表者名を明記してください。

1 の応募者につき 1 つの買受希望価格書の提出とします。

買受希望価格書を入れた封筒 (見本)



7 開発の前提条件

(1) 校舎等の解体

本件土地を含む常光寺小学校跡地に存置している校舎、体育館等の建物、構造物等は事業者の負担により除却すること（本要項 1 1 ページ「(1 3) 土地の引渡し及び現状建物の除却」を参照してください。）。

(2) 本件土地内の道路整備

本件土地内に南北に通じる幅員 6 m 以上の道路を設けること（後記開発の事例参照）。本件土地の北西部分には市が公園を整備します。

(3) 周辺の道路整備

- ・ 本件土地の西側には、既存道路と合せ 6 m 以上の幅員の道路を本件土地内に設ける必要があります。この場合は、既存道路側溝を撤去の上、道路内（公共用地内）に L 型街渠を新設し、既存道路を含め全幅の道路舗装を事業者の負担により改良施工してください。

(4) 埋蔵文化財に関する基礎工事中の協力

本件土地は、文化財保護法（昭和 2 5 年法律第 2 1 4 号）には該当しませんが、尼崎市文化財保護条例（昭和 5 7 年条例第 7 号）第 1 3 条の埋蔵文化財が包蔵されていると推定される土地（中世荘園推定地）にあたるため、基礎工事中の本市職員の立会いに協力してください。

(5) 事前協議

活用提案の内容によっては、都市計画法（昭和 4 3 年法律第 1 0 0 号）及び尼崎市住環境整備条例に基づく必要な指導又は助言によって、提案内容の一部の変更を求めることがあります。また、後記に示す開発の事例に従って開発するときも事前協議は別途必要です。

(6) その他の注意事項等

- ・ 契約後においても、本市の求めに応じ、計画や施工等に関する協議や調整を随時行ってください。また、本事業の進捗状況を随時確認することを契約の内容とします。定期的な報告だけでなく、計画を変更するときは、市への報告が必要です。
- ・ 本市職員及び本市が認めた者が事業の状況について立入調査することがありま

すので、協力してください。

- ・ 本市が実施するアンケート等の配布、回収について協力してください。
- ・ 開発事業における近隣住民等への説明は事業者の責任において十分に実施してください。説明資料や説明会の議事録について提供していただくことがあります。
- ・ 本市や尼崎市議会等が行なう本事業の視察について協力してください。

8 開発の方針等

基本方針及び具体方針を踏まえて、下記の開発方針等を設定します。

「遵守すべき事項・条件」が活用提案書に記載されていない場合は失格とすることがあります。契約締結後に遵守されていないことが分かった場合は、買戻しの対象となります。

また、地域の目指すべき方向、地域との関係性等の観点から、「努める又は配慮する事項・条件」に配慮、尊重した活用提案を行ってください。

(1) 開発計画の履行・全体計画等に関すること

「遵守すべき事項・条件」

- ・ 土地建物所有者、工事施工者、施設管理者等の役割分担を明記すること。
- ・ 事業スケジュールには、本件土地の引渡し後 3 年以内に活用提案書に従って着工することを明記すること。
- ・ 事業収支計画（概算事業費、資金調達及び改修計画等）を明記すること。
- ・ 本要項 18 ページ「7 開発の前提条件」について明記すること。
- ・ 住宅購入者に提供する管理組規約(案)又はこれに類するもの(以下「規約(案)」という。)を作成すること。

「努める又は配慮する事項・条件」

- ・ 建設工事等の施工や施設の管理運営等に市内の事業所又は法人等を積極的に参画させる計画としていること。

(2) 住棟の配置や住宅計画に関すること

「遵守すべき事項・条件」

- ・ 周辺のまちなみと調和した住宅計画とすること。なお、具体方針の「集合住宅を基本とした土地活用とすること」は、開発を集合住宅に限定するものではなく、また、集合住宅と戸建住宅との敷地割合や戸数割合を規定しようとする趣旨ではありません。
- ・ 本件土地内の住宅配置とそれぞれの建物敷地面積・緑地面積・道路面積等の概算が分かるようにすること。
- ・ 戸建住宅を計画する場合は、一戸あたりの敷地面積を 80 m²以上とすること。
- ・ 本件土地から東側に道路・通路を設ける場合は、その位置を提案すること。これによって桜を伐採するときは、本市と協議すること。

- ・ 上記の敷地は、別途市が認める範囲内で売却対象とします。売却価格は、買受代金を売却面積で割った価格を単価として算定します。
- ・ 集合住宅を計画する場合には、建物、駐車場等の高さは、周辺住宅との調和に特に配慮し、建物は全て15階建以下とすること。
- ・ 多様な世代、世帯が住み続けられる住宅プランを工夫すること。
- ・ 集合住宅を建てる場合、消防活動空地は当該集合住宅敷地内に設けること。

「努める又は配慮する事項・条件」

- ・ 地域の定住人口増加に貢献した住宅開発となっていること。特に、市外からの転入者を呼び込む取り組みを積極的に提案すること。
- ・ 周辺住宅地の今後の住宅開発や住宅更新のモデルとなるような魅力ある住宅づくりを行い、地域のイメージアップに寄与する計画となっていること。
- ・ 住民同士の「顔が見える」ようなまちづくりを提案すること。
- ・ 長期的な将来の建替えなども見据えた住棟配置、敷地区分を検討すること。
- ・ 住宅プランは、単身者の高齢者世帯など生活様式の多様化も踏まえて検討すること。

(3) 住宅地の環境や外構計画に関すること

「遵守すべき事項・条件」

- ・ 本件土地の東側と西側の公道に通じる近隣住民の通行が可能な道路を設けること。形状・幅員等は特に定めませんが、近隣住民の生活利便性が向上するような提案をしてください。
- ・ 集合住宅を建てる場合、本件土地内に自走式の駐車場を設けて屋上を緑化すること。
- ・ 集合住宅を建てる場合、業務用等の車両が路上駐車しないよう「車寄せ」を本件土地に確保すること。

「努める又は配慮する事項・条件」

- ・ 本件土地内の既存樹をできる限り生かすとともに、より多くの緑地の確保や植栽・緑化に努めること。
- ・ 地球環境に配慮し、二酸化炭素排出抑制、省エネルギー、節水など、効果的な環境負荷軽減に関する提案を提案内容に盛り込むこと。なお、電気、ガスなど熱源の種類による環境保全効果の判断は行いません。

- ・ 本件土地全体においてユニバーサルデザインの考え方を積極的に導入し、誰もが快適に生活できる住宅地が形成されていること。
- ・ 優れたデザインを採用し、住宅地としてふさわしい街並み景観が形成された計画となっていること。

(4) 地域防災・防犯に関すること

「遵守すべき事項・条件」

- ・ 集合住宅を建てる場合、自走式駐車場や建物の屋上等を用いて、地震による津波や台風等により周辺地域が浸水又はそのおそれがあると市が判断した場合の避難場所を 1,000m²以上確保すること。
- ・ 活用提案において、全てを戸建住宅とした計画、又は戸建住宅を主とした計画とした場合で、上記の避難場所の面積が全部又は一部を確保できない場合には、代替の避難場所の整備費用として買受希望価格とは別に、必要な面積 1m²あたり 15,000円を事業者が負担することとし、本市が指定する方法により納付するものとする。なお、整備費は本市が採用する設計に基づくものであり、整備後の清算は行いません。
- ・ 集合住宅を建てる場合、その避難場所を緊急時に地域住民に開放する旨の協定を市と締結し、規約(案)に協定について明記すること。
- ・ 共用部分等に自動体外式除細動器(AED)を設置し、規約(案)に周辺住民も利用できるようにする旨を明記すること。

「努める又は配慮する事項・条件」

- ・ 施設整備及びソフト面において、防災性及び防犯性向上に向けた具体的かつ適切な取り組みが計画されていること。
- ・ 集合住宅に設置された避難場所は、災害時の開放の方法が適切であり、施設配置計画と近隣からのアクセス方法に十分な配慮がなされていること。
- ・ 規約(案)に地域住民との合同による防災訓練の実施について明記すること。

(5) 地域コミュニティ形成への貢献に関すること

「遵守すべき事項・条件」

- ・ 本件土地内に設ける集会所またはこれに類する施設(以下「集会所等」という。)について、周辺住民にも開放すること。
- ・ 集会所等の位置及び広さを明記すること。
- ・ 周辺住民が集会所等を使用するときの使用料については有償、無償を問いません

が、有償にする場合には周辺の公共施設使用料程度を参考とした料金とすること。

- ・ 規約（案）に集会室等の地域開放について明記すること。
- ・ 規約（案）には、住民が地域の社会福祉協議会に加入することを明記すること。

「努める又は配慮する事項・条件」

- ・ 集会室等は周辺住民の利用に配慮した面積、位置とすること。
- ・ 地域コミュニティの活性化に対する具体的な提案が検討されていること。
- ・ 本件土地への新たな居住者と従来からの地域住民や地域団体等が相互交流しながら地域コミュニティが形成できるような取り組みや工夫を提案すること。

（ 6 ）総合的な観点

「努める又は配慮する事項・条件」

- ・ 優れた開発コンセプトが示されていること。
- ・ 提案に企画力、創造性、将来性があること。
- ・ 地域の特性を理解した提案となっていること。
- ・ 事業の実施に対する熱心さや誠実さが感じられること。

9 応募図書の審査

(1) 審査体制

提案競技は、学識経験者、公認会計士及び本市職員から構成する常光寺小学校跡地活用専門委員会（以下「専門委員会」という。）において、応募図書の内容について審査を行い、一定水準以上の評価を得た提案をしたものを提案合格者として選定することとし、その結果を市長に答申します。

専門委員会の会議は非公開としますが、審査の結果及び講評については後日公表します。

専門委員会委員（五十音順）

遠藤 眞廣、岡 絵理子、小長谷 一之、田中 みさ子、藤田 末廣

委員と本提案競技に関し接触を持ち、又は持とうとした者の関係応募者は失格とする場合があります。また、本事業のコンサルタント会社に対して同様の行為を行った場合も同様の処置をとることがあります。

(2) 応募図書（応募者に関する資料、活用提案書）の審査方法

応募図書についてのプレゼンテーションを実施し、専門委員会委員の合議により審査します。採点は審査基準に従って項目ごとに整数で行い、その合計点を各応募者の提案内容の得点とし、提案合格者を選定します。

提案合格者の選定基準は、提案内容に対する得点について、60点以上かつ最高得点者の得点を基準として、その85%以上の得点の者を提案合格者とします。

例1) 最高得点が90点の場合、 $90 \text{点} \times 85\% = 76.5 \text{点}$ 以上となるため、77点以上の者が提案合格者

例2) 最高得点が68点の場合、 $68 \text{点} \times 85\% = 57.8 \text{点}$ 以上となるが、60点以上の者が提案合格者

例3) 最高得点が60点に満たない場合、全員不合格

審査項目ごとの審査基準と配点

【応募者に関する資料の審査基準と配点】

事業者の実績と財務状況に関すること	20点
<ul style="list-style-type: none"> ・ 同種あるいは類似事業の実績 ・ 収益性、財務の健全性、将来的な財務の安定性 	など
	小計 20点

【活用提案書の審査基準と配点】

開発計画の履行・全体計画等に関すること	10点
<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地建物所有者、工事施工者、施設管理者等の役割分担の適切性 ・ 住宅開発に適した事業スケジュール ・ 事業収支計画の見通し ・ 開発の前提条件（校舎等解体、道路整備等）の履行 ・ 規約（案）の内容に関する全体の整合性 	など
住棟の配置や住宅計画に関すること	15点
<ul style="list-style-type: none"> ・ 周辺住宅との調和に配慮した計画の適切性 ・ 住宅の配置に関する工夫 ・ 戸建住宅を計画する場合、一戸あたりの敷地面積 ・ 多様な世代・世帯が住み続けられる住宅プランの工夫 	など
住宅地の環境や外構計画に関すること	15点
<ul style="list-style-type: none"> ・ 通行が可能な道路計画の利便性に対する配慮 ・ 集合住宅を建てる場合、付属駐車場の屋上緑化の方法の工夫 	など
地域防災・防犯に関すること	15点
<ul style="list-style-type: none"> ・ 避難場所に必要な面積の確保 ・ 自走式駐車場の屋上部分を避難場所とした場合、地域開放の適切性 ・ 自動体外式除細動器(AED)の設置場所の利便性 	など
地域コミュニティ形成への貢献に関すること	15点
<ul style="list-style-type: none"> ・ 集会室等の規模及び配置計画の適切性 ・ 集会室等の周辺住民の利用への配慮 ・ 地域の社会福祉協議会への加入促進策 	など
総合的な観点	10点
<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発のコンセプト ・ 提案における企画力、創造性及び将来性 ・ 地域特性の理解度 ・ 本事業に対する熱意及び誠意 	など
	小計 80点
	合計 100点

採点の方法

提案内容の審査は、専門委員会の委員の合議により審査項目ごとに整数で採点します。

なお、いずれかの項目において点数に関わらず「不適當」と評価した提案については、他の項目の得点にかかわらず失格とします。

採点の目安は下記のとおりです。

配点	評価の段階					
	不適當	劣っている	やや劣っている	普通	やや優れている	優れている
10点	失格	2点	4点	6点	8点	10点
15点	失格	3点	6点	9点	12点	15点
20点	失格	4点	8点	12点	16点	20点

10 契約書案

土地売買及び活用仮契約書(案)

売出人 尼崎市（以下「甲」という。）と買受人 （以下「乙」という。）とは、常光寺小学校跡地活用提案競技（以下「提案競技」という。）に基づいて市有財産の活用を前提とする当該市有財産の売買及び当該活用についての仮契約を締結する。

なお、この仮契約は、尼崎市議会の議決を得たときは、何らの手続きを要することなく本契約としての効力を生ずるものとする。

（主記）

第1条 甲は、その所有する土地（以下「常光寺小学校跡地」という。）の一部で次に掲げる土地（以下「本件土地」という。）を現状有姿で乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

本件土地の表示

所在・地番 尼崎市長洲東通2丁目 番
面 積 平方メートル

（常光寺小学校跡地 13,402.81 平方メートルの一部）

（売買代金）

第2条 乙は、本件土地の代金として、金 円を甲に支払う。

（契約保証金の免除）

第3条 甲は、尼崎市契約規則（昭和41年尼崎市規則第9号）第32条第5号の規定により、この契約に係る契約保証金を免除する。

（売買代金の納付方法及び納期限）

第4条 乙は、売買代金の全額を、甲が指定する口座に、平成22年3月24日までに入金しなければならない。ただし、同日までに本契約としての効力が生じていなかった場合は、甲乙協議の上、これを処理するものとする。

（遅延利息）

第5条 乙は、売買代金を前条に規定する日までに完納しなかったときは、その日の翌日から売買代金を納付した日までの日数に応じ、未納金額につき年利率14.6パーセントの割合で算出した額の遅延利息を、甲が指定する納付書により納付しなければならない。

2 前項に規定する遅延利息の日割計算においては、1年を365日として計算する。

（所有権の移転及び登記嘱託）

第6条 本件土地の所有権は、乙が売買代金（前条第1項に規定する遅延利息がある場合は、当該遅延利息を含む。）の全額を完納したときに、乙に移転するものとする。

2 乙は、前項の規定により本件土地の所有権が移転したときは、甲が指定する期日までに、甲に対し所有権移転の登記に必要な書類を添えて本件土地に係る所有権移転の

登記の請求をするものとし、甲は、その請求に基づき遅滞なく所有権移転の登記を囑託するものとする。

(本件土地の引渡し)

第 7 条 甲は、前条第 1 項の規定により所有権が移転したときに、本件土地を乙に引き渡したものとする。

(危険負担)

第 8 条 本契約の効力発生日後、本件土地の引渡しまでの間に、甲の責めに帰すことのできない事由により本件土地が滅失し、又は損傷した場合は、その損失は乙の負担とする。

(公租公課等の負担責任)

第 9 条 本件土地の所有権移転後における公租公課その他一切の賦課金は、乙の負担とする。

(瑕疵担保責任)

第 10 条 乙は、この契約の締結後、本件土地に面積の不足その他隠れた瑕疵(ただし、権利の瑕疵を除く。)のあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできないものとする。

(活用提案の履行)

第 11 条 乙は、提案競技で甲に提出した活用提案書に基づく本件土地を敷地とする建築物(以下「当該建築物」という。)の建築をはじめ活用提案書の内容を誠実に履行しなければならない。

2 本件土地の活用について、甲から、より質の高いものとなるような要望があった場合は、乙は誠意をもって対応するものとする。

3 乙は、本件土地の引渡しを受けた日から 3 年を経過する日(以下「指定期日」という。)までに、活用提案書に基づく工事を着工しなければならない。ただし、やむを得ない理由により指定期日までに着工できないことについて、理由を記載した書面を甲に提出して、その承認を得た場合は、この限りでない。

4 乙は、第 6 条の所有権移転日から 10 年を経過する日(以下「指定期間」という。)までは、当該建築物の用途を変更してはならない。

(譲渡等の禁止)

第 12 条 乙は、活用提案書にあらかじめ記載している場合を除き、本件土地又は当該建築物について、指定期間中、第三者への譲渡又は第三者に対する権利の設定(以下「譲渡等」という。)をしてはならない。

(活用提案書の変更)

第 13 条 乙は、やむを得ない理由が発生したときは、理由を記載した書面を甲に提出して、その承認を得て、活用提案書の内容を変更することができる。

(禁止用途)

第 14 条 乙は、指定期間中、本件土地及び当該建築物を次に掲げる用途に供してはならない。

(1)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その

他これらに類する用途

(2) 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 7 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途

(法令等の遵守)

第 1 5 条 乙は、当該建築物の建築に当たっては、建築基準法(昭和 2 5 年法律第 2 0 1 号)その他各種関係法令(尼崎市の条例等を含む。)を遵守しなければならない。

(公害等の防止)

第 1 6 条 乙は、当該建築物の建築に伴い生じる電波障害、騒音、風害、日照障害等について、自らの責任において必要な措置を講じなければならない。

(上下水道等)

第 1 7 条 乙は、上下水道、電気、ガス、電話等の供給を受けるときは、各々の供給者、管理者等と協議のうえ、自らの負担により行わなければならない。

(近隣住民等との協議等)

第 1 8 条 乙は、当該建築物の建築に当たっては、近隣住民等との協議、調整等を自らの責任で行うとともに、十分な注意をもって本件土地を管理し、近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意しなければならない。

(本件土地に関する紛争の解決責任)

第 1 9 条 甲、乙は、本件土地に関する紛争が生じたときは、次に掲げる区分に応じ、当該号に掲げる者が処理し、それぞれ相手方に迷惑をかけてはならない。

(1) その紛争が本件土地の引渡しの日前の原因によるとき 甲

(2) その紛争が本件土地の引渡しの日後の原因によるとき 乙

(報告等の義務)

第 2 0 条 乙は、指定期間中、甲又は甲の指定する者の求めに応じ、本件土地の使用状況並びに当該建築物の建築状況及びその使用状況について、必要な報告若しくは資料の提出をし、又は随時実地に立入調査を行わせなければならない。

2 乙は、正当な理由なくして、前項の報告若しくは資料の提出を怠り、若しくは拒み、又は甲の立入調査を拒み、若しくは妨げてはならない。

(第三者への義務の承継)

第 2 1 条 乙は、指定期間中に活用提案書にあらかじめ記載していた本件土地又は当該建築物の譲渡等を行う場合にあっては、その責任において、当該第三者に対し第 1 1 条第 2 項及び第 4 項、第 1 4 条、第 1 5 条並びに前条に規定する乙の義務を承継させるための措置をとらなければならない。

(買戻特約)

第 2 2 条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本件土地を買い戻すことができる。

(1) 第 1 1 条、第 1 2 条、第 1 4 条、第 1 5 条又は前条の規定に違反したとき。

(2) 虚偽又は不正な行為によりこの契約を締結したとき。

2 前項の規定による買戻しができる期間は、本契約の効力発生日から 1 0 年を経過する日又は甲が買戻特約の登記の抹消に同意した日のいずれか早い日までとする。

3 甲が第 1 項の規定により本件土地を買い戻すときは、甲は乙に対し、乙が支払った売買代金のみを返還する。ただし、当該返還代金には利息は付さないものとする。

4 前項の場合においては、乙は、自ら負担した契約の費用及び本件土地に支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することができない。

5 第 3 項の場合においては、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わない。

(買戻特約の登記)

第 2 3 条 前条第 1 項に規定する買戻しに係る登記(同条第 3 項及び第 4 項に規定する事項に係る登記を含む。次項において同じ。)は、甲が、第 6 条第 2 項の規定による所有権移転の登記と同時に嘱託するものとする。

2 甲は、甲が買戻特約の抹消に同意した日以後、乙の請求により速やかに前項に規定する買戻しに係る登記の抹消を嘱託するものとする。

(契約の解除)

第 2 4 条 甲は、乙が次の各号に該当するときは、この契約を解除することができる。

(1) 破産、民事再生、会社更生又は会社整理の申立て、解散等があり、かつ、これによりこの契約に規定する義務を履行することができないと認められるとき。

(2) 前号に掲げるもののほか、この契約に規定する義務を履行しないとき。

2 前項の規定により甲がこの契約を解除した場合において、乙又は第三者に損害が生じても、甲はその責任を負わないものとする。

(返還金等)

第 2 5 条 甲は、前条の規定によりこの契約を解除したときは、乙が次条に規定する義務を完全に履行した後、乙が支払った売買代金相当額を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さないものとする。

2 前項の場合においては、乙は、自らが負担した契約の費用及び本件土地に支出した必要経費、有益費、違約金その他一切の費用を甲に請求することができない。

(原状回復)

第 2 6 条 乙は、甲が第 2 2 条第 1 項の規定により本件土地を買い戻したとき又は第 2 4 条第 1 項の規定によりこの契約を解除したときは、甲の指定する期日までに、本件土地を原状に回復して返還しなければならない。ただし、本件土地を原状に回復することが適当でないとき甲が認めるときは、この限りでない。

2 乙は、前項の規定により本件土地を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、本件土地の所有権移転又は抹消の登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(違約金)

第 2 7 条 乙は、次に掲げる区分に応じ、当該号に定める金額の違約金を甲に支払わなければならない。

(1) 甲が、第 2 2 条第 1 項の規定により本件土地を買い戻したとき又は第 2 4 条第 1 項の規定によりこの契約を解除したとき 売買代金の 30 パーセントに相当する額

(2) 前号に掲げる場合のほか、乙が、第 1 1 条、第 1 2 条、第 1 4 条、第 1 5 条又は第 2 1 条の規定に違反したとき 売買代金の 30 パーセントを限度として甲が指定する割合に相当する額

2 前項の違約金は、違約罰であり、損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないもの

とする。

(使用料相当損害金)

第 28 条 乙は、甲が、第 22 条第 1 項の規定により本件土地を買い戻したとき又は第 24 条第 1 項の規定によりこの契約を解除したときは、前条に規定する違約金とは別に、第 7 条の規定により本件土地の引渡しを受けた日から第 26 条第 1 項の規定により本件土地を原状に回復して甲に返還する日までの間の使用料相当額を損害金として甲に支払わなければならない。

2 前項に規定する使用料相当額の月額、第 2 条に規定する売買代金に 0.4 パーセントを乗じて算出するものとする。この場合において、使用料相当額の日割計算については、第 5 条第 2 項の規定を準用する。

(損害賠償)

第 29 条 乙は、前条に規定するもののほか、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、第 27 条に規定する違約金とは別に、その損害を賠償しなければならない。

(返還金の相殺)

第 30 条 第 22 条第 3 項又は第 25 条第 1 項の規定により甲が乙に売買代金を返還する場合において、当該返還金は、第 27 条の規定による違約金、第 28 条の規定による使用料相当損害金又は前条の規定による損害賠償金として乙が甲に支払うべき金銭があるときは、その合計額と対当額をもって相殺するものとする。

(契約の費用)

第 31 条 この契約の締結に要する一切の費用は、すべて乙の負担とする。

2 所有権移転及び買戻特約の登記に要する費用等は、すべて乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 32 条 この契約に関する訴訟の管轄裁判所は、甲の事務所の所在地を管轄する裁判所とする。

(信義誠実の義務)

第 33 条 甲、乙は、信義に従い、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(定めのない事項等の処理)

第 34 条 この契約に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、法令(尼崎市の条例等を含む。)の定めるところによるもののほか、甲、乙協議のうえ、これを処理するものとする。

この契約を締結するため、本書 2 通を作成し、甲、乙の記名押印のうえ、甲及び乙が各 1 通を保有する。

平成 年 月 日

甲 売出人

兵庫県尼崎市東七松町 1 丁目 2 3 番 1 号

尼崎市

平成 21 年 12 月 25 日現在

代表者 尼崎市長 白井 文

印

乙 買受人

印

1 1 様式集

様式 1	質疑書	3 4 ページ
様式 2	応募申込書	3 5 ページ
様式 3	構成員調書	3 6 ページ
様式 4	誓約書兼納税状況調査同意書（応募者又は代表法人用）	3 7 ページ
様式 5	誓約書兼納税状況調査同意書（応募者以外の構成員用）	3 8 ページ
様式 6	買受希望価格書	3 9 ページ

(様式 1)

常光寺小学校跡地活用提案競技

質 疑 書

平成 2 1 年 月 日

尼崎市長 白 井 文 様

質 疑 者	(法人名)	
連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(電話番号)	(F A X 番号)
	(電子メールアドレス)	

< 質疑内容 >

(様式 2)

常光寺小学校跡地活用提案競技

応 募 申 込 書

平成 2 1 年 月 日

尼崎市長 白 井 文 様

常光寺小学校跡地活用提案競技参加事業者募集要項に基づき、応募申込します。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
	(代表者) 印
	(所在地) 〒
	(電話番号)

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印し、印鑑証明書及び代表者資格証明書も提出してください。

代表法人の 連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(電話番号)	(FAX番号)
	(電子メールアドレス)	

代表法人を除く構成員数 (提出する構成員調書(様式3)の枚数)	枚
------------------------------------	---

(様式 3)

常光寺小学校跡地活用提案競技

構 成 員 調 書

平成 2 1 年 月 日

尼崎市長 白 井 文 様

常光寺小学校跡地活用提案競技参加事業者募集要項に基づき、下記の応募者
(代表法人)の構成員として申込みます。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
----------------	-------

構成員	(法人名)
	(代表者) 印
	(所在地) 〒
	(電話番号)

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印し、印鑑証明書及び代表者資格証明書も提出してください。

構成員の 連絡担当者	(所属部署)	(担当者名)
	(所在地) 〒	
	(電話番号)	(F A X 番号)
	(電子メールアドレス)	

(様式 4)

常光寺小学校跡地活用提案競技

誓約書兼納税状況調査同意書

平成 2 1 年 月 日

尼崎市長 白 井 文 様

弊社は、現時点において国税、都道府県税及び市町村税に関し滞納がなく、適切に納税していることを誓約いたします。

また、尼崎市が本提案競技の審査のために、弊社の納税状況を調査することに同意します。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
	(代表者) 印
	(所在地) 〒
	(電話番号)

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印してください。

(様式 5)

常光寺小学校跡地活用提案競技

誓約書兼納税状況調査同意書

平成 2 1 年 月 日

尼崎市長 白 井 文 様

代表法人と共同で応募した弊社は、現時点において国税、都道府県税及び市町村税に関し滞納がなく、適切に納税していることを誓約いたします。

また、尼崎市が本提案競技の審査のために、弊社の納税状況を調査することに同意します。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
----------------	-------

構成員	(法人名)
	(代表者)
	(所在地) 〒
	(電話番号)

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印してください。

(様式 6)

常光寺小学校跡地活用提案競技

買 受 希 望 価 格 書

平成 2 1 年 月 日

尼崎市長 白 井 文 様

本件土地の買受希望価格は下記のとおりです。

¥	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円
---	----	---	----	----	----	---	---	---	---	---

金額は、アラビア数字 1、2、3・・・とすること。

金額を訂正しないこと。

本要項 2 2 ページ「(4) 地域防災・防犯に関する事」の整備費を含まないこと。

応募者名 (代表法人)	(法人名)
	(代表者)
	印
	(所在地) 〒
	(電話番号)

法人代表者印は、印鑑証明と同じ印を捺印してください。

1 2 開発の事例

