

旧加古川図書館の譲与等に係る
公募型プロポーザル
募集要項

加古川市 企画部 行政経営課

(令和8年3月)

目次

第1章 応募の手続き	1
1. 主旨	1
2. 概要	2
3. 対象施設の概要	4
4. 参加資格要件	6
5. 選定方法	8
6. 選定スケジュール	9
7. 現地開放	9
8. 質問・回答	10
9. 参加申込・資格審査	10
10. 企画提案書	13
11. プレゼンテーション	16
12. 審査	16
13. 契約協議	18
14. その他	18
15. 問合せ先(事務局)	18
16. 参考資料	18
第2章 利活用の条件	19
1. 利活用の条件	19
第3章 物件調書	23
1. 物件調書(旧加古川図書館)	23
第4章 様式	26
1. 関係書類	26
2. 応募に必要な書類	26

第1章 応募の手続き

1. 主旨

旧加古川図書館の本体建物(以下、「本体」という。)は、昭和 10 年(1935 年)に宮崎県庁などを手掛けた建築家の置塩章氏の設計により加古川町公会堂として建設しました。昭和 49 年(1974 年)からは、加古川図書館として使用し、平成 21 年(2009 年)には、地域の景観の形成に重要な役割を果たしているとして本体及びその敷地が兵庫県景観形成重要建造物等にも指定されました。

しかしながら、令和 3 年(2021 年)に新図書館を開館したことに伴い、図書館としての役割も終え、老朽化や耐震性の問題から、現在は使用していません。

一方で、長年地域に親しまれた本体の存続を求める声があり、民間事業者による活用ニーズがあることも踏まえ、以下 I～IV の要件を満たしたうえで、本体が使用できる間は民間活力により活用を図るものです。

I. 民間事業として利活用すること

民間事業者もしくはそのグループ(以下、「事業者」という。)に本体等の建築物を譲与し、土地を使用貸借します。事業者独自のノウハウや知見を活かした事業を展開し、事業者の負担により利活用することを求めます。

II. 文化的な価値を残すこと

これまでの背景を踏まえ、本体の文化的価値を残した活用方法とすることを求めます。

III. 公益に供すること

存続を求める市民の声があり、単なる民間事業に留まることなく、地域の賑わい創出や住民の福祉向上等、地域活性化により、一定の公益性を有する活用方法とすることを求めます。

IV. 適切な老朽化対策を行うこと

本体は、昭和 10 年(1935 年)に建設され、令和 7 年(2025 年)度現在で築 90 年が経過しており、調査によりコンクリートの中性化や耐震補強の必要性が懸念されていることから、利活用期間中において、適切な老朽化対策を行うことを求めます。



旧加古川図書館【南東:正面】

2. 概要

旧加古川図書館の譲与等に係る公募型プロポーザル(以下、「本プロポーザル」という。)の概要は以下のとおりです。

(1) 対象施設

旧加古川図書館(物件調書に記載の建物や土地を指し、以下、「本施設」という。)

(2) 本施設の建築物

本プロポーザルにより選定した事業者に譲与

※譲与にあたっては契約候補者の選定後、議会の議決が必要であり、それを前提として募集するものです。議会での承認が得られなかった場合は、契約候補者の選定を取り消します。その場合に、それまでの提案等に要した費用について、市は一切の責任を負いませんので、ご理解のうえご応募ください。

(3) 本施設の土地

本プロポーザルにより選定した事業者の使用貸借

※建築物の譲与と同様に、土地の使用貸借にあたっては契約候補者の選定後、議会の議決が必要であり、それを前提として募集するものです。議会での承認が得られなかった場合は、契約候補者の選定を取り消します。その場合に、それまでの提案等に要した費用について、市は一切の責任を負いませんので、ご理解のうえご応募ください。

(4) 使用貸借期間

契約締結日から起算して10年以上20年以下(改修・解体にかかる期間を含みます。)とします。

ただし、契約者から市へ土地の使用貸借期間の延長についての申し出があった場合は、本体の劣化状況や安全性を踏まえ、適切な改修等を事業者において行うことを前提として、市と協議の上、使用貸借期間を延長することができるものとします。(使用貸借期間の延長には改めて議会の議決が必要です。)

(5) 譲与・使用貸借にあたり実施を求める事業内容

- ① 本施設を活用し、賑わいづくりや住民の福祉向上等、地域活性化に貢献できる事業を実施してください。
- ② 利活用するために必要な工事を実施してください。(耐震改修工事は必須とします。)
- ③ 使用貸借期間中の本施設の安全性を確保した維持補修を実施してください。
- ④ 使用貸借期間の終了までに、建築物の解体撤去工事を実施、完了してください。

(6) 事業実施にあたっての主な留意事項

- ① 事業の企画・運営は事業者の負担により行ってください。
- ② 本体の文化的な価値を維持するとともに、耐震性・安全性の確保に必要な改修を行ってください。

(7) 事業実施にあたっての財政支援

事業者が実施する本施設の改修等に係る費用の一部について、市は財政支援を行うことを想定しています。ただし、財政支援は予算の成立が前提となるため、議会での承認が得られなかった場合など、財政支援を実施しないこともありますので、ご理解のうえご提案ください。なお、財政支援は、令和 9 年度中に着工及び完了できるものを対象とすることを想定していることから、改修等の計画にあたっては、令和 9 年度に完了する計画としてください。

(8) 利活用の条件

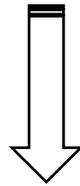
詳細な利活用の条件は、「第 2 章 利活用の条件」に記載のとおりです。

3. 対象施設の概要

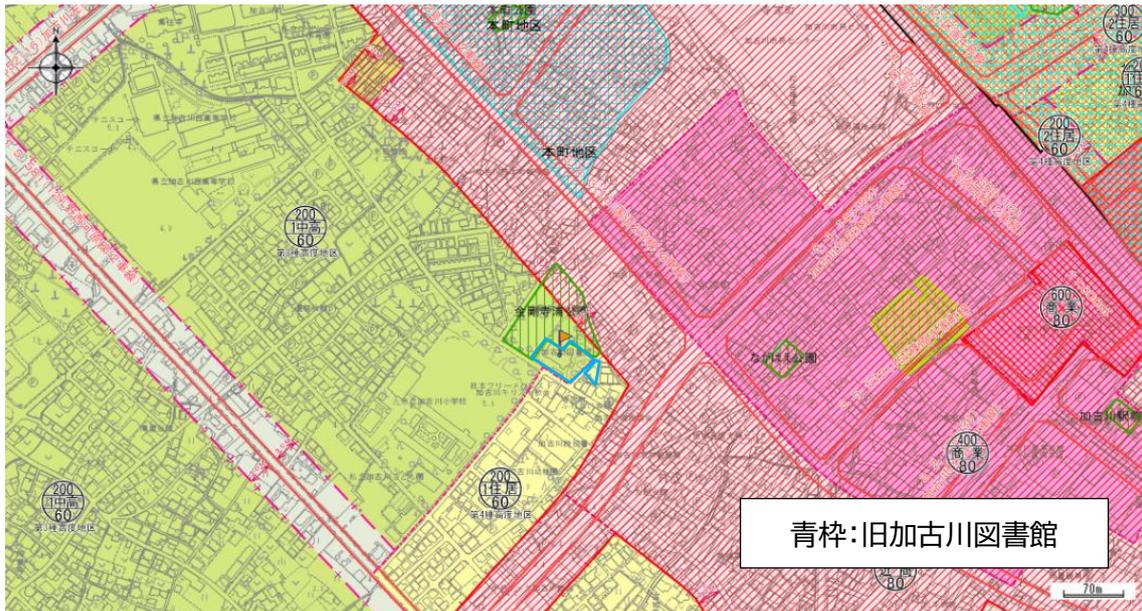
本施設の概要は次のとおりです。

(1) 基本情報

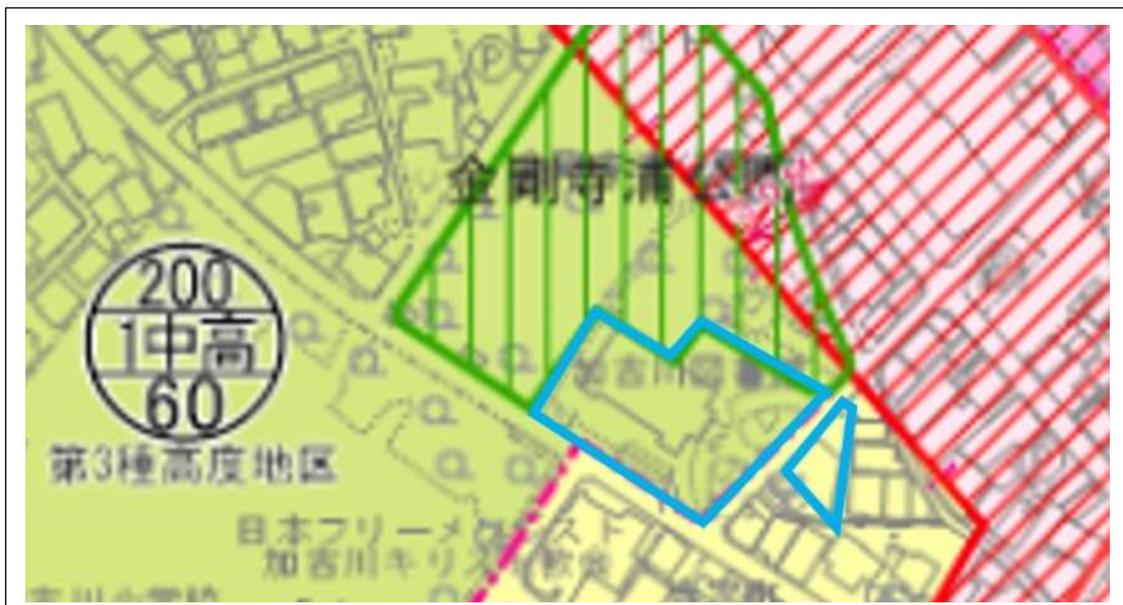
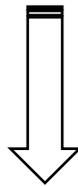
位置図



都市計画情報



(出典)加古川市電子地図サービス「かこナビ」
(<https://www2.wagmap.jp/kakogawa/Portal>)



現在、本施設の土地の用途地域は、第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域に該当していますが、第一種中高層住居専用地域部分については第一種住居地域への用途地域の変更に向けた手続き中です。また、高度地区についても、第3種高度地区部分を第4種高度地区へ変更手続き中です。

※手続きの詳細については市都市計画課にお問い合わせください。

(2) 物件概要

物件名		旧加古川図書館		
土地	所在地	地目	地積	
	加古川市加古川町木村 226-1 他4筆	学校用地及び宅地	計 2,456.85 m ²	
建物	名称		建築年	延べ床面積
	①	旧加古川図書館 (本体)	昭和 10 年	1階 587.70 m ² 2階 569.70 m ²
	②	駐輪場	昭和 50 年	100.00 m ²
	③	車庫	昭和 55 年	131.63 m ²

- ※ 物件は、現状有姿での引渡しとなります。
- ※ 図書館の閉館以降、物件の設備及び備品等の使用頻度は高くないため、その動作や性能については保証しません。なお、使用や処分等に要する費用は、事業者の負担となります。
- ※ 土地や建物の状況、電気、ガス、水道、給排水及び周辺の道路等の状況については、必ず、事前に現地開放に参加し、現地の確認を行ってください。
- ※ 物件の詳細については、物件調書を参照してください。

4. 参加資格要件

本プロポーザルの参加者は、(1)又は(2)の参加資格要件を満たすこと。

(1) 単体の事業者

次に掲げる条件をすべて備える単体の事業者

- ① 法人格を有すること。
- ② 法人税、消費税、地方消費税、加古川市税を滞納していないこと。
- ③ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)・民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)による更生・再生手続中でないこと。
- ④ 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の4の規定に該当しないこと。
- ⑤ 加古川市契約からの暴力団排除に関する要綱(平成 24 年3月 16 日総務部長決定)に規定する暴力団等でないこと。
- ⑥ 公平な競争の妨げになる行為、事実等がないこと。

(2) 複数の事業者で構成されるグループ

次に掲げる条件をすべて備える複数の事業者で構成されるグループ(以下、「コンソーシアム」という。)

- ① コンソーシアムを構成する事業者(以下「構成員」という。)のうち、1者を代表事業者とし、本プロポーザルの参加申込以降の手続きは代表事業者が行うこと。
- ② 代表事業者は、法人格を有すること。
※代表事業者を、財産譲与契約・土地使用貸借契約の契約相手方とします。
- ③ すべての構成員においては、4.(1)単体の事業者に必要なとされる参加資格要件のうち、②～⑥を満たすこと。(②について、個人事業主の場合は、法人税を所得税、復興特別所得税と読み替えてください。)
- ④ コンソーシアムで参加する構成員は、単体の事業者として参加しないこと。また、本プロポーザルにおける他のコンソーシアムの構成員でないこと。

(3) 参加資格の取り消し

参加資格審査結果の通知日から企画提案書の提出日までの期間において、単体の事業者、コンソーシアムの構成員のいずれかが参加資格要件を満たさなくなったときは、参加資格を取り消します。なお、コンソーシアムの構成員(代表事業者を除く)が参加資格要件を満たさなくなったときは、以下の①②のいずれかを満たす場合に限り、参加資格を取り消さないものとします。

- ① 参加資格要件を満たさなくなったコンソーシアムの構成員を除く構成員のみで、本プロポーザルに定める参加資格要件を満たしており、構成員等変更承諾願(任意様式)を市に提出し、企画提案書の提出日までに市が変更を認めた場合
- ② 参加資格要件を満たさなくなったコンソーシアムの構成員を除き、参加資格要件を満たす新たな構成員を加えた上で、構成員等変更承諾願(任意様式)及び当該構成員の参加申込書類を市に提出し、企画提案書の提出日までに市が変更を認めた場合

(4) 失格事項

参加者が、次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- ① 本プロポーザルの選定委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めること。
- ② 市職員に対して、募集要項に定める以外の方法において接触を求めること。
- ③ 他の参加者と、企画提案の内容又はその意思について相談を行うこと。
- ④ 他の参加者に対して、企画提案の内容を意図的に開示すること。
- ⑤ 提出書類に虚偽の記載を行うこと。
- ⑥ 提出期間内に提出書類が提出されなかったとき。
- ⑦ 12.(2)評価基準・配点内の失格事項に該当するとき。
- ⑧ その他、選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行うこと。

5. 選定方法

本施設を「賑わいづくりや住民の福祉向上等、地域活性化に貢献できる施設」として活用する事業者を募集し、提案内容を総合的に審査のうえ、契約候補者及び次点者を選定します。

契約候補者及び次点者の選定は、旧加古川図書館の譲与等に係るプロポーザル選定委員会設置要領に定める選定委員会(以下、「選定委員会」という。)が行います。

なお、契約候補者の決定及び契約締結までの手続きは、次の(1)から(7)のとおりとし、「6 選定スケジュール」に示した期日を予定として実施します。

手続き	概要	参照
(1) 現地開放	本プロポーザル参加にあたり、本施設等の現況を確認してもらうため、必ず現地開放に参加してください。 ※現地開放への参加は、可能な限り1回(コンソーシアムの場合は、コンソーシアム単位)で終了するよう調整をお願いします。 ※「6.選定スケジュール」に記載の現地開放の実施期間内に参加することが困難な場合は、市行政経営課へご相談ください。	「7 現地開放」
(2) 質問	本プロポーザル参加にあたり、本要項や事業実施について質問がある場合は、受付期間内に質問してください。	「8 質問・回答」
(3) 参加申込	本プロポーザルへの参加を希望する者(以下「参加希望者」という。)は、指定期日までに参加申込をし、参加資格を有すると認められた者(以下「参加者」という。)の通知を受けた場合、本プロポーザルに参加できます。	「9 参加申込・資格審査」
(4) 企画提案書の提出	参加者は、指定期日までに企画提案書を提出してください。	「10 企画提案書」
(5) プレゼンテーション	参加者は、選定委員会に対して企画提案書での提案内容についてプレゼンテーションしてください。	「11 プレゼンテーション」
(6) 審査	市は、審査の結果、点数が上位1位となった者を「契約候補者」、上位2位となった者を「次点者」として選定します。	「12 審査」
(7) 契約協議	契約候補者と期間を定めて企画提案の内容をもとに契約締結に向けて契約条件等について協議を行います。定めた期間内に市と契約候補者との協議が整わない場合は、市は次点者と協議を行うものとしします。	「13 契約協議」

6. 選定スケジュール

手続き	日程・締切
公募要項の公表	令和8年3月2日(月)
現地開放の参加申込	令和8年3月19日(木) 17時まで(必着)
現地開放の実施	令和8年4月6日(月)~10日(金)
質問の受付	令和8年4月30日(木) 17時まで
質問に対する回答	令和8年5月29日(金) まで
参加申込	令和8年9月4日(金) 17時まで(必着)
参加資格審査結果の通知	令和8年9月14日(月) まで
企画提案書提出	令和8年10月23日(金) 17時まで(必着)
プレゼンテーション	令和8年11月(予定)
選定結果の通知	令和8年11月(予定)
契約内容等の協議	※選定事業者と調整(令和9年3月議会で財産譲与・土地使用貸借、補助金予算の関係議案を提案予定)
仮契約締結	
事業計画・施設改修計画の協議	
改修等の設計	
本契約締結	
土地使用貸借・財産譲与(土地等引渡し・工事開始)	

7. 現地開放

現地開放の申込と開催方法は次のとおりです。

(1) 現地開放の参加申込

期 限: 令和8年3月19日(木)17時まで

方 法: 「現地開放申込書」(様式 1)に必要事項を記載し、電子メールにより提出してください。

提出先: gyousei@city.kakogawa.lg.jp

電 話: 079-427-9753

※ メール送信後、事務局へ電話連絡を行ってください。

※ 現地開放への参加は、可能な限り1回(コンソーシアムの場合は、コンソーシアム単位)で終了するよう調整をお願いします。

※ 「6.選定スケジュール」に記載の現地開放の実施期間内に参加することが困難な場合は、市行政経営課へご相談ください。

(2) 現地開放の開催

現地開放の方法は、令和8年3月27日(金)までに、電子メールにより事務局から連絡します。

8. 質問・回答

(1) 質問の受付期限、方法及び提出先

期 限：令和 8 年 4 月 30 日(木)17時まで

方 法：「質問書」(様式 2)に必要な事項を記載し、電子メールにより提出してください。

提出先：gyousei@city.kakogawa.lg.jp

電 話：079-427-9753

※ メール送信後、事務局へ電話連絡を行ってください。

※ 企画提案書に記載するような内容や評価基準への質問は、公平性の確保及び公正な選考の観点から回答しません。

※ 質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害すると認められる場合は、質問者に対して個別に回答する場合があります。個別の回答を希望する質問の場合は、質問書(様式2)にその旨を記載して提出してください。

(2) 質問への回答

質問に対する回答は、令和 8 年 5 月 29 日(金)までに、市の HP に掲載します。

9. 参加申込・資格審査

(1) 参加申込

参加希望者は、以下の書類を提出してください。

単体の事業者で参加する場合

提出書類名	様式	内容
参加申込書(単体の事業者用)	様式3	必要事項を記入して提出
加古川市市税確認承諾書	様式 5	課税の有無にかかわらず、提出すること。 必要事項を記入して提出
納税証明書(その3の3)	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの 「法人税」「消費税及び地方消費税」 について未納の税額がないこと
法人等概要	任意様式	パンフレットなど
誓約書	様式 6	必要事項を記入して提出
履歴事項全部証明書(コピー可)	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの
印鑑登録証明書	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの
定款又は寄附行為の写し	様式自由	最新の内容のもの
決算書又はこれに代わるもの	関係法令様式	過去3年分を提出

コンソーシアムで参加する場合

提出書類名	様式	内容
参加申込書(コンソーシアム用)	様式4	必要事項を記入して提出 代表事業者が作成すること
加古川市市税確認承諾書 (※1)	様式 5	課税の有無にかかわらず、提出すること。 必要事項を記入して提出
納税証明書(その3の3) (※2)	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの 「法人税」「消費税及び地方消費税」 について未納の税額がないこと
納税証明書(その3の2) (※3)	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの 「申告所得税及び復興特別所得税」 「消費税及び地方消費税」について 未納の税額がないこと
法人等概要(※1)	任意様式	パンフレットなど
誓約書(※1)	様式 6	必要事項を記入して提出
履歴事項全部証明書(コピー可) (※2)	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの
代表者の住民票抄本(コピー可) (※3)	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの マイナンバーの記載が無いもの 住所地の市町村で申請
代表者の身分証明書(コピー可) (※3)	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの 本籍地の市町村で申請
印鑑登録証明書 ※代表事業者のみ	証明書	令和 8 年 3 月 2 日以降に発行されたもの
定款又は寄附行為の写し(※2)	様式自由	最新の内容のもの
決算書又はこれに代わるもの(※1)	関係法令様式	過去3年分を提出

※1 すべての構成員の分を提出すること。

※2 構成員のうち法人の構成員の分を提出すること。

※3 構成員のうち個人事業主の構成員の分を提出すること。

(2) 提出の期限、方法及び場所

期 限：令和 8 年 9 月 4 日(金) 17 時まで(必着)

方 法：持参又は書留郵便(電子メールでの提出は不可)。

(持参の場合は、9時～17時(土・日曜、祝日を除く。))

場 所：加古川市役所本館4階 企画部 行政経営課

〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000 番地

※ 提出期限を過ぎた場合は受け付けません。

※ 郵送の場合は、発送後に提出先まで電話連絡を行ってください。

電話：079-427-9753

(3) 参加資格審査結果の通知

市は、参加申込書類により参加希望者が参加資格要件を満たしているかを審査し、令和 8 年 9 月 14 日(月)までに、「参加資格審査結果通知書兼企画提案書提出依頼書」又は「参加資格審査結果通知書」により、参加資格審査の結果を参加希望者に通知します。

(4) 参加を辞退する場合

参加申込後、参加を辞退する場合は、「プロポーザル参加辞退書」(任意様式)に必要事項を記入、代表者印を押印のうえ、企画提案書等の提出期限までに市に提出してください。

10. 企画提案書

(1) 企画提案書の作成

参加者は、事業内容や実施方法等について、考えうる最適な方策を企画提案書により提案してください。企画提案書の作成にあたっては、本募集要項の内容を十分に踏まえた上で、作成してください。また、図や表などを適宜使用するなど、見やすく明確な資料としてください。企画提案は1者(コンソーシアムの場合は1グループ)につき1件とします。

(2) 企画提案書の構成

以下の構成・項目順により作成してください。

提案書の構成	提案内容	様式
表紙	<p>タイトルを「旧加古川図書館の譲与等に係る公募型プロポーザル企画提案書」とし、法人等名称(コンソーシアムの場合は、コンソーシアム名)を記載願います。</p> <p>※用紙枚数のカウントに含まれません。</p> <p>※評価対象に含まれません。</p>	任意
目次	<p>目次を作成してください。</p> <p>※用紙枚数のカウントに含まれません。</p> <p>※評価対象に含まれません。</p>	任意
事業コンセプト	<p>1.実施事業の概要について 市が求める「本施設を活用し、賑わいづくりや住民の福祉向上等、地域活性化に貢献できる事業」の概要を記載願います。</p> <p>2.イメージパース(完成予想図)について 本施設の活用イメージが分かるように作成願います。選定された場合、市ホームページ等で公表させていただく場合があります。</p>	任意
施設整備計画	<p>1.既存建築物の活用計画について 間取図や用途、内外装の改修イメージ、想定席数等を作成願います。改修内容が分かる資料を作成願います。</p> <p>2.敷地全体の活用計画について 敷地全体の配置図等を作成願います。 本体周辺の工作物や車庫等の改修内容が分かる資料を作成願います。 ※本体及びその敷地は、兵庫県景観形成重要建造物等に指定されており、本体だけでなく敷地内の樹木類が一体となることによって形成されています。このことから、改修等の計画にあたっては、県への届出を要するものでないかどうか事前に参加希望者より兵庫県景観形成重要建造物等指定所管部署へ確認を行ってください。</p> <p>3.既存建築物や工作物等の解体撤去について 撤去する予定の建物や工作物、樹木等が分かるように作成願います。</p> <p>4.施設の安全対策について 建築基準法適合調査、耐震診断、耐震改修の実施、適切な老朽化対策等、施設の安全確保のために実施予定の内容について作成願います。(耐震改修の実施は、必須となります。)</p>	任意

	<p>5.施設整備計画について 各種調査、設計や改修工事等について、要する期間の見込みを記載願います。</p> <p>6.解体撤去工事について 土地の返還にあたっての本体等の解体撤去工事に要する期間の見込みを記載願います。</p>	
事業運営計画	<p>1.実施事業について 本施設を活用し、賑わいづくりや住民の福祉向上等、地域活性化に貢献できる事業の具体的な内容について記載願います。</p> <p>2.事業の実施体制について 事業運営主体、施設管理主体、人員配置計画、雇用想定人数等について作成願います。(コンソーシアムの場合は、特に役割分担が明確になるよう作成してください。)</p> <p>3.集客のための取組み等について 営業形態、営業時間、定休日、時間帯での展開、その他集客を図るための取組み等について作成願います。</p> <p>4.近隣住民や通学路、近隣事業者への配慮について 近隣住民等への配慮について作成願います。</p> <p>5.事業運営や施設管理上のリスクへの備えについて 事業運営や施設管理上のリスクへの考え方について作成願います。</p> <p>6.施設の維持管理について 建物等を含めて、敷地内全体の維持管理の考え方について作成願います。</p>	任意
事業実施計画	<p>1.使用貸借期間について 10年以上20年以下で提案する年数を記載願います。 ※改修・解体撤去に係る期間を含みます。</p> <p>2.提案事業者における事業実績等について 提案事業者における本件と同様の事業実績について記載願います。 ※本件と同様の事業実績とは、これまで、「国や自治体から地域活性化に関する用途を指定されて譲渡または貸付等を受けた遊休公共施設において、利活用を行っているもの」の実績。なお、代表事業者としてのみならず構成員として参画したもの、すでに事業期間が終了したもの、現在事業期間中であるものいずれの場合も含みます。 ※「国や自治体名」「公共施設の名称」「契約期間」「建物・土地区分」「譲渡・貸付の区分」「地域活性化に関する用途」等について作成願います。 ※本件と同様の事業実績がある場合は、提案書の後ろに、「実績を証する契約書・仕様書・構成員であることがわかるもの等の写し」(用紙枚数のカウントに含まない)を付けてください。</p> <p>3.様式7(初期経費想定額内訳書) 初期経費の想定額について作成願います。</p> <p>4.様式8(事業収支計画書) 事業の収支計画、集客見込数について作成願います。</p>	任意 様式7 様式8

参考資料	<p>本件と同様の事業実績がある場合は、「実績を証する契約書・仕様書・構成員であることがわかるもの等の写し」を付けてください。 ※本件と同様の事業実績の補完資料となります。 ※用紙枚数のカウントに含みません。</p>	任意
------	--	----

(3) 提案書の書式

- ① 企画提案書には、ページ番号を連番で付してください。(表紙、目次、参考資料を除く)
- ② 企画提案書の用紙枚数については、A4 サイズ片面 40 枚以内(A4 サイズ両面の場合は、20 枚以内)としてください。(表紙、目次、参考資料を除く)
- ③ 必要に応じてA3サイズの使用も可能ですが、A4サイズに折り込み、提案書に綴じ込んでください(なお、A3 サイズを使用する場合は、片面で A4 サイズ 2 枚換算とします)。
- ④ 所定の様式(「様式 7」及び「様式 8」)を除き、縦横は問いません。
- ⑤ 紙媒体の企画提案書はカラーで印刷をお願いします。
- ⑥ 紙媒体の企画提案書は左側綴じとし、バインダー等に綴じてください。(バインダー等は返却いたしません。)

(4) 提出部数

バインダー等に綴じられた紙媒体の企画提案書は、12 部提出をお願いします。

※ 企画提案書の電子ファイル一式を納めた CD-ROM 又は DVD-ROM を 1 枚提出願います。なお、電子ファイルに関しては、Microsoft Office または Acrobat Reader にて参照可能な形式としてください。

(5) 提出の期限、方法及び場所

提出期限: 令和 8 年 10 月 23 日(金) 17 時まで(必着)
(持参の場合は、9時～17時(土・日曜、祝日を除く。))

提出方法: 持参又は書留郵便(電子メールでの提出は不可)。

提出場所: 加古川市役所本館4階 企画部 行政経営課
〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000 番地

※ 提出期限を過ぎた企画提案書は受け付けません。

※ 郵送の場合は、発送後に提出先まで電話連絡を行ってください。

電話: 079-427-9753

(6) 企画提案書に対する問合せ

企画提案書の内容について、市が参加者に問い合わせる場合があります。参加者は、問い合わせに対して、速やかに回答してください。

11. プレゼンテーション

(1) プレゼンテーションの実施

参加者は、提案内容を説明してください。

日程:令和8年11月(予定)

場所:市役所周辺

時間:説明20分、質疑30分を予定

詳細は、実施日の2週間前までに参加者(コンソーシアムの場合は、代表事業者)に電子メールで連絡します。

(2) プレゼンテーションの方法

- ① 参加者が選定委員会に対して、提案内容について対面またはオンラインで説明してください。また、選定委員会委員からの質疑に対して回答をお願いします。
- ② 市に提出した企画提案書で行い、追加資料の配付は原則として認めません。
- ③ 出席者は1応募者につき5名以内とします。
- ④ 市は、プレゼンテーション内容を録画又は録音することができることとします。

12. 審査

(1) 審査方法

- ① 審査は、選定委員会にて行います。
- ② 選定委員会では、選定委員ごとに評価基準・配点に基づき企画提案書等を審査し、合計の点数順に順位を決定し、1位を契約候補者、2位を次点者(以下、契約候補者等)とします。
- ③ 点数が同じ場合は委員の多数決で決定し、可否同数のときは委員長が決定します。
- ④ 総得点が満点の6割に満たない者は、最低基準を満たしていないとして契約候補者等に選定しません。

(2) 評価基準・配点

審査については、下記評価の視点及び配点により行うものとします。

評価項目	評価の視点	配点 (各委員)	企画提案書における該当項目
事業コンセプト	・ 提案内容におけるコンセプトや事業方針等が示され、本公募の主旨と整合しているか。	5	1.実施事業の概要 2.イメージパース(完成予想図)について
	・ 既存建築物や周辺環境の特色を活かした事業となっているか。	5	
	・ 多くの市民や来街者が利用可能な事業となっているか。	5	
施設整備計画	・ 文化的な価値を残すとともに、全体的に調和の図られた本施設の整備計画となっているか。	10	1.既存建築物の活用計画 2.敷地全体の活用計画 3.既存建築物や工作物等の解体撤去
	・ 関係法令を遵守し、十分な安全確保対策が講じられる計画となっているか。(耐震改修の実施が含まれていない場合は得点に関わらず失格とする。)	10	4.施設の安全対策
	・ 事業開始までの施設整備や本体等の解体撤去工事に要する期間の見込みが具体的で実現性があるか。	5	5.施設整備計画 6.解体撤去工事
事業運営計画	・ 賑わいづくりや住民の福祉向上等、地域活性化に貢献できる具体的な計画となっているか。(p19 禁止する用途に該当する場合は得点に関わらず失格とする。)	10	1.実施事業
	・ 適切な管理体制となっているか。	5	2.事業の実施体制
	・ 集客のための取組み等について、具体的で実現性があるか。	5	3.集客のための取組み等
	・ 近隣住民や通学路、近隣の事業者等に配慮した計画となっているか。	5	4.近隣住民や通学路、近隣事業者への配慮
	・ 事業運営や管理上のリスクに対する備えが十分な計画となっているか。	5	5.事業運営や施設管理上のリスクへの備え
	・ 本体等を含めて、敷地内全体の維持管理が適切に行われる計画となっているか。	5	6.施設の維持管理
事業実施計画	・ 長期的な事業運営が想定されたものであるか。(10年未満もしくは21年以上での提案の場合は、得点に関わらず失格とする。)	10	1.使用貸借期間
	・ 過去に本件と同様の事業実績があるか。(実績を件数で評価)	5	2.提案事業者における事業実績等について
	・ 事業運営の継続性に問題がない計画となっているか。	10	3.様式 7 4.様式 8

(3) 審査結果の通知

審査結果は、決定後速やかにすべての参加者に通知し、次に掲げる事項を市ホームページに掲載します。

- ① 事業の概要(使用貸借期間含む)

- ② 契約候補者の名称及び所在地
- ③ 選定結果(参加者数及び各参加者の総得点) ※参加者名は契約候補者のみ公表
- ④ その他必要な事項

13. 契約協議

(1) 契約協議の実施

市と契約候補者は、企画提案書を踏まえて協議を行い、必要に応じ両者合意の上で契約内容の追加・変更及び削除を行い、仮契約に反映させます。

なお、契約協議において、市が必要と認める資料等(コンソーシアム結成に係る協定書等)については、事業者は自らの負担で作成し、提出してください。

また、契約候補者が、契約協議の過程において、事業の実施が困難であることが明らかになった場合や協議が成立しない場合は、市は次点者と協議を行うものとします。

(2) 契約の締結

議会の議決後、契約候補者と市は合意した内容により本契約を締結します。

本契約の締結後、契約者は改修工事等の事業を開始できます。

14. その他

- ① 企画提案及び契約締結までに要する費用は、すべて参加者の負担とします。
- ② 契約候補者となった場合、事業実績として市の名前を挙げることは可能ですが、事業内容の詳細については、市の許可なく開示できません。
- ③ 提出された企画提案書等は返却せず、市の所有物とし、組織内で複写・配付する場合があります。
- ④ 審査までの過程において、本要項に定めのない事項は、競争性、公平性を考慮のうえ、適宜市が判断します。
- ⑤ 選定の過程や評価結果は、加古川市情報公開条例に基づき対応します。

15. 問合せ先(事務局)

募集要項等及び貸与を希望する図面に関する問合せ、各種書類の提出先は、以下のとおりです。

加古川市 企画部 行政経営課 担当：西本、岡部
 〒675-8501 加古川市加古川町北在家 2000 番地
 電話：079-427-9753 E-mail：gyousei@city.kakogawa.lg.jp

16. 参考資料

別添資料 1. 設計図面・構造図面・現況図面

別添資料 2. 補助金の概要

【旧加古川図書館の耐震診断結果について(令和3年度)】 加古川市ホームページより

(<https://www.city.kakogawa.lg.jp/soshikikarasagasu/kyouiku/kakuka/kyoikushidobu/chuotoshokan/36857.html>)

【旧加古川図書館の構造体調査結果について(令和4年度)】 加古川市ホームページより

(<https://www.city.kakogawa.lg.jp/soshikikarasagasu/kyouiku/kakuka/kyoikushidobu/chuotoshokan/39232.html>)

第2章 利活用の条件

1. 利活用の条件

(1) 主旨

- ・ 第1章-1に記載した主旨に沿って、計画及び事業を行ってください。

(2) 用途

- ・ 地域の賑わい創出や住民の福祉向上等、地域活性化により多くの市民が利益を享受できる活用方法としてください。
- ・ 多くの市民・来街者が利用できる機能としてください。

(3) 禁止する用途

- 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に類する業の用途
- ② 住居・宿泊施設の用途
- ③ 加古川市契約からの暴力団排除に関する要綱(平成24年3月16日総務部長決定)に規定する暴力団等がその活動のために利用するなど、公序良俗に反する用途
- ④ 政治的用途又は宗教的用途
- ⑤ 地域住民等の生活を脅かすような活動の用途
- ⑥ 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
- ⑦ その他市が適切と認めない用途

(4) 事業

- ・ 事業者の負担により、事業を行ってください。

(5) 法令上の制約

- ・ 法令上、利活用のために必要な許認可及び各種申請等の行政手続きは、すべて契約者が行ってください。
- ・ 現在、本施設の土地の用途地域は、第一種中高層住居専用地域と第一種住居地域に該当していますが、第一種中高層住居専用地域部分については第一種住居地域への用途地域の変更に向けた手続き中です。また、高度地区についても、第3種高度地区部分を第4種高度地区へ変更手続き中です。

※手続きの詳細については市都市計画課にお問い合わせください。

(6) 譲与と使用貸借

① 建築物

- ・ 市は、契約者に対して、本施設の建築物を現状有姿で譲与します。
- ・ 公表資料や貸与資料の各図面が、現状と相違する場合は、現状を優先します。
- ・ 譲与にあたっては契約候補者の選定後、議会の議決が必要であり、それを前提として募集するものです。議会での承認が得られなかった場合は、契約候補者の選定を取り消します。その場合に、それまでの提案等に要した費用について、市は一切の責任を負いませんので、ご理解のうえご応募ください。

② 土地

- ・ 市は契約者に対して、契約協議において両者で合意した期間において、本施設の土地を使用貸借します。
- ・ 建築物の譲与と同様に、使用貸借にあたっては契約候補者の選定後、議会の議決が必要であり、それを前提として募集するものです。議会での承認が得られなかった場合は、契約候補者の選定を取り消します。その場合に、それまでの提案等に要した費用について、市は一切の責任を負いませんので、ご理解のうえご応募ください。

(7)改修等

建物等のアスベストの含有については、調査を行っていないため不明です。アスベスト調査等は必要な時期に行い、アスベストが発見された場合、関係法令を遵守し、適切に対応してください。

① 外観及び構造

- ・ 本体が文化的な価値を有することを踏まえて、本体の外観や意匠の保存については必須とし、建物の特徴や価値を活かした改修等を行ってください。
※外観の変更を伴わない、修繕、模様替え又は色彩の変更は可とします。
ただし、改修の計画にあたり、兵庫県景観形成重要建造物等指定所管部署への届出の要否の確認や必要な届出等については、契約者または参加希望者により行ってください。
- ・ 耐震性、安全性、耐久性を確保するために、適切な改修や対策を行ってください。現時点で、市が把握している構造躯体に関する調査結果は参考資料「耐震診断」、「構造体調査」のとおりです（「p18参考資料」のリンク先をご確認ください。）。これらの調査結果を踏まえると、耐震性の欠如やコンクリート中性化の進行などの課題を抱えていることが報告されており、将来にわたって安全に建物を利用するためには、適切な改修が必要であると考えられることから、耐震改修工事は必須とします。
※X(長辺)方向【東西】の2階エリアについて、Is値の最小値が0.6未満であることを踏まえ、Is値の最小値が0.6以上となるよう耐震改修設計をお願いいたします。
※上記設計に対する第三者機関からの評価を受け、評価書を後日提出してください。
- ・ 中性化対策の実施は必須としませんが、使用貸借期間中、建物を安全に利用できるよう契約者において劣化状況等の確認及び適切な補修を随時行ってください。
- ・ 今後の活用にあたって、必要となる調査は、契約者の責任において実施してください。

② 内装

- ・ 事業内容に合わせて改修できることとします。ただし、本体のオリジナルの外装デザインと調和する内装デザインを心掛けてください。

③ 本体以外の建物等(駐輪場、車庫等)

- ・ 解体可とします。

④ 門柱及び外構(植栽含む)

- ・ 残置することが望ましいですが、解体撤去する場合、兵庫県景観形成重要建造物等指定所管部署との調整が必要です。
※改修の計画にあたり、兵庫県景観形成重要建造物等指定所管部署への届出の要否の確認や必要な届出等については、契約者または参加希望者により行ってください。
- ・ 本体の周囲の景観にできる限り配慮してください。

⑤ 解体撤去工事

- ・ 使用貸借期間終了に伴う解体撤去工事は、契約者の負担により行ってください。

(8) 財政支援

- ・ 耐震補強及び外壁補修等の建物の安全性の確保に係る工事、内装整備、設備改修等のイニシャルコストに対する事業補助金(内容により補助率を設定)の創設を予定しています。
- ・ 財政支援は、令和 9 年度中に着工及び完了できるものを対象とすることを想定していることから、改修等の計画にあたっては、令和 9 年度に完了する計画としてください。
- ・ 補助金(予定)の具体的な内容は、別添「補助金の概要」のとおりです。ただし、財政支援は予算の成立が前提となるため、議会での承認が得られなかった場合など、財政支援を実施しないこともあるため、十分理解のうえ、提案してください。
- ・ 市は、事業開始後のランニングコストや、使用貸借期間の延長をした場合の追加費用、使用貸借期間終了に伴う解体撤去費用等に対して財政支援を行いません。

(9) 運用

- ・ 本プロポーザルの主旨、契約に基づき利活用してください。
- ・ 諸事情により、利活用の方法を変更する場合、予め市と協議を行い、承認を得てください。
- ・ 本施設の譲与・使用貸借の権利を他者に譲渡することはできません。
- ・ 使用貸借期間が満了するときまで、市は譲与財産について随時実地に調査し、または所要の報告を求める場合があります。

(10) 施設の定期的点検の実施

- ・ 建物を安全に利用できるよう施設・設備の定期的な劣化状況等の確認を行い、適切な補修等を契約者の負担により随時行ってください。

(11) 使用貸借期間中におけるリスクについて

- ・ 使用貸借期間中における主なリスクについては、次のとおりすべて契約者の負担とします。

リスクの種類	内容	負担者	
		市	契約者
法令等の変更	法令等の変更に伴う契約者が行う事業への影響		○
資金調達	必要な資金の確保		○
物価変動等	契約候補者選定後のインフレ、デフレや金利変動等		○
不可抗力	自然災害等による事業の変更、中止、延期		○
外部競合及び需要変動	競合や需要変動による収益の悪化等		○

損害賠償	建物内及び敷地内における事故		○
管理リスク	施設・機器の不備による臨時休館等		○
土地	土地の保全及び修繕		○

※リスクへの対応

施設・機器の不備又は施設管理上の事故などに対応するため、事業者はリスクに応じて必要な保険に加入願います。

(12) 使用貸借期間の延長

- ・ 契約者から市へ使用貸借期間の延長についての申し出があった場合は、本体の劣化状況や安全性を踏まえ、適切な改修等を契約者において行うことを前提として、市と協議の上、使用貸借期間を延長することができるものとします。(使用貸借期間の延長には改めて議会の議決が必要です。)

(13) 返還

- ・ 使用貸借期間中において、敷地内に所有する建築物(基礎等含む)及び土地の定着物及びそれに付随する設備(埋設管等含む)を解体・撤去したうえで、使用貸借期間満了に伴い、市に土地を返還してください。また、解体に際しては、予め市にその計画を示し、了承を得ることとします。なお、使用貸借契約のため、借地借家法は適用されません。

(14) 事業の継続が困難となった場合等の措置

事業の継続が困難となった場合等については、次のような措置をとります。

- ・ 契約者の責めに帰すべき事由により、提案した計画を誠実に履行しなかった場合、その他本施設における事業の継続が困難になった場合は、市は土地の使用貸借契約を解除することができます。その場合、関係者に生じた損害は契約者が賠償することとします。
- ・ 不可抗力など、市及び契約者双方の責めに帰すことのできない事由により、事業の継続が困難になった場合、継続の可否について市と協議してください。
- ・ 事業実施にあたって、建物の改修等の初期費用に対して市から財政支援を受けた場合は、その全額を市に返還することとします。
- ・ 契約者は、市と協議の上、すみやかに敷地内に所有する建築物(基礎等含む)及び土地の定着物及びそれに付随する設備(埋設管等含む)を解体・撤去したうえで、市に土地を返還してください。また、解体に際しては、予め市にその計画を示し、了承を得ることとします。なお、使用貸借契約のため、借地借家法は適用されません。

(15) その他

- ・ その他、記載のない事項については、市と協議を行い、承認を得ることとします。

以上

第3章 物件調書

1. 物件調書(旧加古川図書館)

(土地)

所在地	A:加古川市加古川町木村 226-1 B:加古川市加古川町木村 226-3 C:加古川市加古川町木村 5-6 D:加古川市加古川町木村 7-1 E:加古川市加古川町木村 5-6 地先、7-1 地先		
地目	A:学校用地、B~D:宅地、E:-		
地積	計 2,456.85 m ²		
所有者	加古川市		
用途地域	第一種中高層住居専用地域及び第一種住居地域 ※第一種中高層住居専用地域部分については、第一種住居地域へ変更手続き中		
建ぺい率	60パーセント	容積率	200パーセント
都市計画情報	東播都市計画区域/市街化区域/第3種高度地区及び第4種高度地区 ※第3種高度地区部分については、第4種高度地区へ変更手続き中 立地適正化計画:居住誘導区域A/都市機能誘導区域(加古川駅周辺) 建築基準法第22条区域		
電気	関西電力株式会社	ガス	大阪ガス株式会社
水道	(木村 226-1)φ50mm。所有者加古川市長 (木村 226-3)φ20mm。所有者加古川市長		
下水道	(木村 226-1)公共下水道(合流式)接続済み。 (木村 226-3)公共下水道(合流式)未接続。		
最寄り駅及び交通機関	JR「加古川駅」より徒歩約 12 分		
主な付近の公共機関等	加古川小学校、加古川公民館、加古川税務署		
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 用途地域について、現在、第一種中高層住居専用地域部分については、第一種住居地域へ変更手続き中です。 ・ 高度地区について、現在、第3種高度地区部分については、第4種高度地区へ変更手続き中です。 ・ 上水:給水管及び宅地内水道メーター及び給水管を新設・改造・撤去する場合は、指定工事事業者を通じて「給水装置工事申込書」を提出してください。 ・ 下水:取付管及び宅地内排水桝及び排水管を新設・改造・撤去する場合は、指定工事店を通じて「公共ます等移設・撤去申請書」を提出してください。 ・ 本体に付随する排水設備には、一部、金剛寺浦公園の便所の排水管が接続しており、引き続き、金剛寺浦公園の便所の排水管は市で使用するものとします。 		

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 金剛寺浦公園の便所と共有している排水管の維持管理等のため、貸付する土地に市が立ち入る場合があります。 ・ 汚水および雨水排水設備の管理分界点は、市所有マンホール又は排水管との接続部とします。 ・ 光熱水費等に関して、本施設の建築物の譲与にあわせて名義変更の必要があります。 ・ 手続きに要する一切の費用は事業者の負担となります。
--	---

(建物)

	家屋番号	種類	構造	延べ床面積
構造・ 延べ床面積等	未登記	①旧加古川図書館 (本体)	鉄筋コンクリート造	1階 587.70 m ² 2階 569.70 m ²
	未登記	②駐輪場	鉄骨造	100.00 m ²
	未登記	③車庫	鉄骨造	131.63 m ²
建築年	① 昭和 10 年 ② 昭和 50 年 ③ 昭和 55 年			
その他	<p>【①②③共通】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 譲与する対象物には、使用貸借を行う土地に現存するすべての工作物一式(植栽、フェンス、埋設配管(ただし、金剛寺浦公園の便所と共用で使用している部分を除く)等)及び建物内の残存物もすべて含みます。(市が第三者に使用許可を行い、第三者が設置している物を除く。) ・ 建物等のアスベストの含有については、調査を行っていないため不明です。 ・ アスベストが発見された場合、関係法令を遵守し、適切に対応してください。 ・ 建物の登記はありません。(契約者において、登記手続きを行ってください。) <p>【①について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 昭和10年(1935年)加古川町公会堂として竣工 ・ 昭和49年(1974年)加古川市立図書館として使用 ・ 主な修繕履歴として、2022年に屋上防水工事、2016年に空調設備工事を実施しており、施工後数年しか経過していないため、当面の間、修繕の必要がないと考えられます。 ・ 2階のコンセント周辺において、漏電がみられるため、ブレーカーを落として対応している箇所があります。 ・ 2階の天井ボードに破損している箇所があります。 ・ 男子トイレの系統の給水管に、漏水している箇所があるため、止水栓を止めて対応している箇所があります。 ・ 敷地内において、土間クラック、フェンスさび(全体)、駐輪場鉄部さび、駐輪場樋破損、駐輪場照明劣化、駐輪場天井テント部破損があります。 			

- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">・ 2階の室内において天井漏水跡、1, 2階の室内においてクロス劣化、1階書庫において天井ずれがあります。・ 1, 2階ホール及び階段において、天井塗装剥がれ、行政資料室等においてクロス肌分かれがあります。・ 階段において目地部分浮き、2 階ホールにおいてステンドグラスひび、窓ガラス破損があります。・ 複数の箇所において、天井(換気)扇より異音の発生や、不作動箇所があります。・ 複数の箇所において、非常用照明に点灯不良があります。・ 複数の箇所において、非常用照明回路が兼用となっています。・ 通気管バンドキャップに発錆があります。・ 外部において、換気ガラリ破損、シーリング劣化、庇裏塗膜劣化、クラック補修跡、照明劣化があります。・ 本施設南側にはごみステーションがありますが、現在、泊町 1 丁目町内会が使用されているため、フェンス等の譲与後にご配慮いただきますようお願いいたします。なお、事業運営上、移設等の必要がある場合は、当該町内会との協議を行っていただく必要があります。 |
|--|---|

第4章 様式

1. 関係書類

提出書類名	様式
現地開放申込書	様式 1
質問書	様式 2

2. 応募に必要な書類

(1) 参加申込書類 (「9.(1)」参照)

提出書類名	様式
参加申込書	様式 3 または様式 4
加古川市市税確認承諾書	様式 5
誓約書	様式 6

(2) 応募書類 (「10.(1)」参照)

提出書類名	様式
初期経費想定額内訳書	様式 7
事業収支計画書	様式 8