

亀井浄水場跡地建物解体条件付き売却
公募型プロポーザル募集要領

令和8（2026）年5月
兵庫県宝塚市上下水道局
経営管理部総務課

目次

1	売却の目的	1
2	売却の概要	1
3	プロポーザルの参加者資格要件等	2
4	選定スケジュール	4
5	参加申込の手続き	5
6	参加資格者の審査及び通知	5
7	資料の閲覧	6
8	現地説明会	6
9	提案書等の作成に係る質問受付及び回答	7
10	提案書等の作成要領及び提出方法	7
11	売却の条件	11
12	プレゼンテーション及びヒアリングの実施	12
13	審査体制、審査方法及び評価基準	12
14	土地売買契約	13
15	その他の留意事項	13
16	関係資料	13
17	事務局	13

(巻末) 関係資料 (1) ～ (5)

1 売却の目的

本件は、平成 30 年に阪神水道企業団からの受水切り替えに伴い休止し、現在は利用されていない亀井浄水場跡地を売却するものである。

当該地の周辺は住宅地となっており、跡地利用については地域特性に応じた魅力ある市街地の形成に寄与できるような土地利用を推進するため、公募型プロポーザル方式による売却を実施することとした。

加えて、売却条件に建物・設備等の解体を付すことで、民間事業者の創意工夫により売却価格にそのメリットを還元することが可能となり、また、解体と事業化が一体化されることにより民間活力の早期活用を図ることができる。

これら諸条件を考慮したうえで、土地の利用方法を広く公募し、優良な提案を行った事業者に売却するものである。

2 売却の概要

(1) 売却方法

プロポーザル方式により建物の解体を条件とした土地の利用方法を公募し、魅力ある市街地の形成に資する優良な提案を行った事業者（以下「買受候補者」という。）を選考し、契約条件について、宝塚市上下水道局（以下「本局」という。）と買受候補者との協議の上、随意契約により行うものとする。

(2) 土地の概要

区分	所在	地番	地目	地積(m ²)	備考
第1種中高層住居専用地域・第2種高度地区	宝塚市 亀井町	61-1	水道用地	(公簿) 5081 (実測) 5081.33	既存施設あり

※詳細は「16 関係資料(1)物件調書」のとおり。

※既存施設の詳細は、「16 関係資料(2)亀井浄水場及び第一排水処理場の主な土木・建築施設」のとおり。

(3)最低売却価格

29,893,600円

3 プロポーザルの参加者資格要件等

(1)プロポーザルに参加できる者（以下「参加者」という。）の構成等

参加者の構成については、以下のとおりとする。

- ア 参加者は、単独企業又は複数企業により構成されるグループのいずれも可とする。
- イ グループで参加する場合は、代表企業1者を定めることとする。
- ウ グループで参加する場合は、代表企業が本プロポーザルに係る手続きのすべてを行う。
なお、代表企業以外の構成企業が、代表企業の代わりに手続きを行うことはできない。
- エ グループで参加する場合は、構成企業数の上限は定めないものとする。
- オ 単独企業及びグループの構成企業は、他のグループの構成企業となることはできない。

(2)参加者資格要件

参加者は、次に掲げる要件をすべて満たすこと。

なお、参加資格の基準日はプロポーザル参加申込書の提出日とする。

ただし、参加資格の確認後から参加審査結果の決定日までの間に参加者の備えるべき要件を欠く事態が生じた場合は失格とする。

- ア 法人であること。(国内に本店を有すること。)
- イ 宝塚市指名停止基準に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- ウ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当し制限等の適用を受けていないこと。
- エ 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開始の申立て、民事再生法(平成11年法律第225号)の規定に基づく再生手続きの申立て又は破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続きの申立てがなされている者(会社更生法又は民事再生法の規定に基づく再生手続き開始又は再生手続きの開始の決定日以降を審査基準日とする経営事項審査を受け更正計画又は再生計画の認可の決定が確定した者を除く。)でないこと。

オ 国税、都道府県税及び市町村税を滞納していないこと。

カ 暴力団（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をいう。）もしくは暴力団員（同条第6号に規定する暴力団員をいう。）の利益につながる活動を行うもの又はこれらと密接な関係を有するものでないこと。

(3)その他

ア 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合、応募資格を喪失する。

イ 同一事業者が複数の事業提案をすることは、不可とする。

4 選定スケジュール

プロポーザルによる買受候補者の選定は以下の日程により実施する。(変更の場合あり)

No.	項目	日程等
1	プロポーザル公告	令和8年5月27日
2	参加申込期間	令和8年5月27日～令和8年6月10日
3	参加資格審査・通知	令和8年6月15日
4	現地説明会	令和8年6月23日又は6月25日
5	資料の閲覧申請〆切	令和8年6月29日
6	質問書の提出期間	令和8年6月29日～令和8年7月6日
7	質問書に対する回答	令和8年7月13日
8	応募書類の提出期間	令和8年7月13日～令和8年8月3日
9	プレゼンテーション・ ヒアリング	令和8年8月7日又は8月10日
10	買受候補者決定	令和8年8月17日
11	契約協議	令和8年8月下旬～9月下旬
12	本契約締結	令和8年9月下旬
13	売買代金の納付	令和8年10月中旬
14	所有権の移転・土地の引渡し	令和8年11月下旬

※スケジュールに変更が生じた場合は、市ホームページに掲載するとともに、参加申込の手続きを行った事業者に通知する。

※本プロポーザルにかかる窓口対応の時間は、土日・祝日を除く平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。

5 参加申込の手続き

本プロポーザルに参加を希望する場合は、参加申込期間内に参加申込書及び必要書類を提出すること。

なお、プロポーザルにかかる資料及び必要書類等は市ホームページからダウンロードすること。

(1)提出期限

令和8年6月10日(水)【必着】

(2)提出場所

「17 事務局」に同じ

(3)提出書類

No.	書類名	様式	備考
1	プロポーザル参加申込書兼誓約書	様式1	
2	会社概要書	様式2	
3	会社概要の分かる資料	任意	会社概要パンフレット等
4	履歴事項全部証明書		発行後3カ月以内のもの
5	納税証明書(国税)		法人税・消費税等(国税庁様式)
6	納税証明書(都道府県税)		所在地都道府県発行未納ないこと
7	納税証明書(市町村税)		所在地市町村発行未納ないこと
8	構成企業から代表企業への委任状	様式3	※グループの場合
9	構成企業役割分担表	様式4	※グループの場合

※書類はA4ファイルに綴じ込み、表紙及び背表紙に「亀井浄水場跡地建物解体条件付き売却公募型プロポーザル参加申込書」及び「事業者名」を記載すること。

※各書類の表示番号(No.)のインデックスを貼付けすること。

※代表企業以外の構成企業においては、No.2からNo.9までの資料を提出すること。

(4)提出方法

持参又は郵送

なお、持参の場合は事前に提出日時を「17 事務局」まで連絡すること。

6 参加資格者の審査及び通知

亀井浄水場跡地建物解体条件付き売却公募型プロポーザル審査会(以下「審査会」という。)は、参加申込を受付した事業者の参加資格を審査し、審査の結果はプロポーザル参加要請書(様式5)

又はプロポーザル参加資格審査結果通知書（様式6）により通知する。

7 資料の閲覧

本プロポーザルへの参加を要請された事業者（以下「参加事業者」という。）は、応募書類及び価格調書の作成に際し必要な資料の閲覧を希望する場合は、資料閲覧申出書（様式7）を提出した上で下記により閲覧することができる。

(1)提出期限

令和8年6月29日(月)【必着】

(2)提出場所

「17 事務局」に同じ

(3)提出方法

電子メールのみによる。

メールの件名を「資料閲覧申出（事業者名）」とすること。

(4)閲覧日時

後日本局が指定する日に閲覧を実施する。

なお、指定日時以外の資料閲覧は認めないものとし、当日参加しなかった場合は、資料閲覧の必要がないものと判断する。

(5)閲覧場所

宝塚市上下水道局庁舎（詳細は別途指定する）

(6)その他

ア 資料の閲覧において質疑応答の機会は設けない。なお、本プロポーザルに関する質問は「9 提案書等の作成に係る質問受付及び回答」に示すところによりのみ受け付けるので留意すること。

イ 本プロポーザルの買受候補者の選定において公平性を保てないと判断される資料の閲覧及び業務上の機密事項を含む資料の閲覧については、閲覧を認めない場合がある。

ウ 資料の閲覧に際し、資料の持ち出しは認めない。

エ 画像の撮影は可とする。但し、撮影する際は予め「17 事務局」へ申入れすること。

オ 資料の閲覧において知りえた情報は、他に漏らしてはならない。

8 現地説明会

本プロポーザルの参加事業者を対象に、次により現地説明会を開催する。

(1)開催日時

令和8年6月23日(火)又は6月25日(木)

※改めて日時を指定し、参加事業者へ通知を行う。

(2)申込方法

現地説明会への参加を希望する参加事業者は、令和8年6月18日(木)までに、「17 事務局」に電話または直接申込すること。

(3)その他

ア 参加者は1事業者(グループでの申込は全体を1事業者とする。)6名以内とする。

- イ 現地見学会での質疑応答の機会は設けない。
- ウ 画像・動画の撮影は可とする。但し、撮影する際は予め「17 事務局」へ申入れすること。

9 提案書等の作成に係る質問受付及び回答

参加事業者は提案書等の作成に際し質問がある場合は、下記により提案質問書（様式 8）を提出し質問することができる。

(1)提出期限

令和 8 年 7 月 6 日(月)【必着】

(2)提出場所

「17 事務局」に同じ

(3)提出方法

電子メールのみによる。

メールの件名を「質問書(事業者名)」とすること。

(4)質問に対する回答

令和 8 年 7 月 13 日(月)

(5)回答方法

受付したすべての質問について質問者を匿名化して市ホームページに掲載する。

ただし、本プロポーザルの買受候補者の選定において公平性を保てないと判断される質問及び業務上の機密事項を含む質問については、回答又は公表しない場合がある。

(6)その他

ア 質問のあった内容に対する回答について、電話及び口頭による個別対応は行わないものとし、応募者数や審査基準等に関する質問及び受付期間を過ぎた質問は、一切受け付けない。

イ 質問内容について不明な点等がある場合は、質問者に対して事務局から電話等で確認を行うことがある。

10 提案書等の作成要領及び提出方法

参加事業者は提案書等を提出する場合は提案書等提出届（様式 9）を提出すること。提案書等は下記により提出すること。

(1)提案書

ア 提出部数

正本 1 部及び副本 7 部

イ 様式等

A 4 版縦置き横書き左綴りを原則とし、文字サイズは 10.5 ポイント以上とすること。ただし、図表に使用する文字はこの限りではない。

(A 4 版以外のサイズの図面等がある場合は A 4 版に折り込むこと。)

ウ 留意事項

(ア)各様式に文字数及び枚数の制限は設けないが、簡潔かつ明瞭に記述すること。

(イ)MicrosoftWord 又は Excel 形式（Windows 版、バージョンは 2021 以降とする。）により作成

することを基本とするが、図表についてはこの限りでない。

(ウ)「13 審査体制、審査方法及び評価基準」を確認の上、提案すること。

エ 電子データの提出

提案書を通して印刷できるようにしたPDF形式データ一式をCD-ROMに格納し1部提出すること。(CD-ROMには参加事業者名を記載すること。)

オ 提案書の記載内容

No.	提出書類	記載事項	様式
1-1	事業計画 (全体)	<p>【原則 A 4 縦サイズ、A 3 横サイズも混合可。枚数自由】</p> <p>①事業内容の詳細</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 具体的計画 <p>②事業計画の実現性</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 確実に実施する体制の構築 ・ 事業スケジュール <p>など</p>	任意様式
1-2	事業計画 (施設整備計画)	<p>【原則 A 4 縦サイズ、A 3 横サイズも混合可。枚数自由】</p> <p>①既存建築物等の解体計画</p> <p>②施設整備の基本計画</p> <p>③近隣・周辺環境への配慮</p> <p>④敷地・外構計画</p> <p>など</p>	任意様式
1-3	事業計画 (図面)	<p>【A3 横サイズ、枚数自由】</p> <p>①敷地利用計画図</p> <p>②建物等配置図・平面図</p> <p>③建築等イメージ図</p> <p>④その他必要と判断した図面</p> <p>※図面は設計レベルではなく、簡易設計レベルの簡易的な図面でも可。</p> <p>など</p>	任意様式

2	地域・社会への貢献	事業計画が及ぼす地域社会の活性化への貢献に対する考えなど	任意様式
3-1	資金計画 (収支計画)	様式のとおり	様式 15
3-2	資金計画 (年度別資金計画)	様式のとおり	様式 16
3-3	資金計画 (決算書)	直近 3 か年度分の決算関係書類(連結決算を行っている場合は、直近 1 か年度分の決算書も提出のこと) ※共同での応募の場合は構成員全社分 ※貸借対照表及び損益計算書含む	任意様式

※書類は、A4 ファイルに綴じ込み、表紙及び背表紙に「亀井浄水場跡地建物解体条件付き売却公募型プロポーザル提案書」及び「事業者名」を記載すること。また、各書類の表示番号 (No.) のインデックスを貼付けすること。

※会社概要のパンフレット等を添付の場合は最小限に留めること。

(2) 価格調書

価格調書 (様式 10) は、提案書とは別に厳重に封かんの上、1 部提出すること。

(3) 提出期間

令和 8 年 7 月 13 日 (月) から 8 月 3 日 (月) 【必着】

(4) 提出場所

「17 事務局」に同じ

(5) 提出方法

持参又は郵送

なお、持参の場合は事前に提出日時を「17 事務局」まで連絡すること。

(6) その他

規定の提出方法によらないもの、記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの、虚偽の内容が記載されているものについては無効となる場合があるので注意すること。

11 売却の条件

(1)既存建築物等の解体・撤去の範囲

本プロポーザルによる売却では、全ての建物・設備等の解体・撤去が条件である。ただし、建築物の基礎、地下の配水池または埋設管等については、その後の事業計画において残置したとしても利用に支障がないものについては、解体・撤去は必要ないものとする。

なお、建築物等に付帯する設備及び建築物内の備品等の解体・撤去も買受事業者の負担に含まれる。

また、解体・撤去に際しては、近隣住民等に迷惑にならないよう防音シートの設置等による騒音対策、散水等による粉塵対策等、十分な対策の上で行うこと。

(2)事業計画による施設の解体・撤去（指定期間）

所有権移転後、買受事業者の負担において、3年以内に地表上に存在する建築物等について全て解体・撤去することを条件とする。

ただし、あらかじめ延長の理由を付した書面を提出し、本局がやむを得ないと認めた場合に限り、期限を延長することができる。

指定期間内に解体・撤去が完了しない場合は、売買代金をもって本局が買い戻すこととする。その場合は、買受事業者に損害があっても、本局にその賠償を請求することはできない。

(3)地下埋設物、土壌汚染、産業廃棄物、PCB及びアスベスト

当該土地は、これまで浄水場として利用されていたため、地下埋設管類、井戸、地下配水池などの構造物は存在するが、「16 関係資料(3)地歴調査票」から土壌汚染及び産業廃棄物についてはないことが想定されるが、完全にないとは言い切れず、調査は未実施である。なお、地下に石綿管が存在する可能性がある。

PCB含有機器類については、製造年及び型式によるメーカーの見解から、敷地内には存在しないものと想定される。

アスベストについては、平成3年において当時として必要な範囲は全て除去しているが、改めて調査した結果、「16 関係資料(4)アスベスト調査結果表」に記載の通り一部含有していることから、解体及び撤去においては、関係法令に基づきアスベストの適正な飛散防止等の対策を行うこと。

なお、売買契約後の事業整備において、その他の地下埋設物、土壌汚染、産業廃棄物、PCB及びアスベストが発生した場合、撤去に生じる費用は買受事業者の負担とし、本局は契約解除を除く契約不適合責任を負わないものとする。買受事業者が契約を解除したときは、本局は買受事業者に売買代金を返還する。

(4)所有権移転の手続等

当該土地の所有権移転に係る手続きについては、買受事業者が実施すること。また、売買契約書に貼付する収入印紙、所有権の移転登記に必要な登録免許税等、その他手続きに必要な一切の費用は、買受事業者の負担とする。

(5)用途

当該土地は第一種中高層住居専用地域に位置しており、住宅と隣接していることから、周辺の住環境に配慮した利活用とする。当該土地については、暴力団等反社会的団体等の活動のために

利用する等公序良俗に反する用に使用してはならず、騒音、振動、臭気その他周辺環境との調和、調整に支障を及ぼす用に使用してはならない。また、引き渡し後は、プロポーザルにおいて提案した用のために当該土地を使用しなくてはならない。なお、当該土地の所有権を第三者に移転する場合も、これらの義務を書面により承継させること。

これらの義務に違反した場合は、本局は契約を解除し、また買受事業者に対して違約金を請求することがある。

12 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

審査会は提案された提案書等の審査に当たって、提案内容の確認等のため、参加事業者に対してヒアリングを下記のとおり実施する。

(1)実施日時

令和8年8月7日(金)又は10日(月)

なお、詳細については、別途参加事業者へ通知するものとする。

(2)実施場所

宝塚市役所第二庁舎(上下水道局庁舎)(詳細は別途指定する)

(3)時間

1参加事業者当たり30分以内のプレゼンテーションと、その後審査委員からのヒアリング時間を設ける。なお、プレゼンテーション及びヒアリングの順番は提案書等の提出が早い順番に行うものとする。

※準備・撤収は開始・終了前後10分の間に行うこと。

(4)出席者

プレゼンテーション及びヒアリングの出席者は6名以内とし、本事業に配置予定の事業責任者を含めて提案書の内容を熟知しているものとする。

また、プレゼンテーション及びヒアリング実施前に出席者の役職、氏名をヒアリング出席者報告書(様式11)に記載し電子メールにて令和8年8月5日(水)までに提出すること。

(5)説明等

説明は、提出された提案書に沿って行うこととし、大型ディスプレイの使用も可とする。なお、資料の追加は認めない。

(6)準備物

説明に使用する大型ディスプレイは事務局で用意するが、パソコンは参加事業者が用意すること。

13 審査体制、審査方法及び評価基準

提出された提案書等に基づき以下により審査を行うものとする。

(1)審査体制

買受候補者の選定にあたり、審査会を設置し、審査基準に基づく提案書の審査を行い、買受候補者を選考する。

(2)審査方法及び評価基準

審査は、評価点及び価格点を合計し、総合的に評価を行って選定するものとする。詳細は、「亀井浄水場跡地建物解体条件付き売却公募型プロポーザル審査要領」を参照すること。

14 土地売買契約

土地売買契約については「16 関係資料(5)土地売買契約書（案）」を基本に締結する。なお、既存建築物等については所有権移転後 3 年以内に地表上に存在するものは解体することを条件とし、履行されない場合は本局が特約に基づき買い戻すことができるものとする。また、本局は契約解除を除く契約不適合責任を負わないこととする。

15 その他の留意事項

- (1)本プロポーザルの内容について、詳細は本要領によるものとし、説明会は行わないものとする。
- (2)書類の提出等の諸手続きを代理人により行う場合は、委任状（様式 14）を提出すること。
- (3)本プロポーザルへの参加に関して要した一切の費用は、参加事業者の負担とする。また、提出書類については返却しない。
- (4) 提出書類は、宝塚市情報公開条例に基づく公開請求があった場合は、原則として公開の対象文書となる。ただし、公開により、その者の権利、競争上の地位その他利益を害すると認められる情報は非公開となる場合があるので、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出ること。なお、本プロポーザルの買受候補者選定前において、決定に影響が出るおそれのある情報については、決定後の公開とする。
- (5)提案書等、その他本プロポーザルにおいて使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本通貨による表示に限るものとする。
- (6)本プロポーザルは、本契約前までに書面による申出により、辞退することができる。

16 関係資料

資 料
(1)物件調書
(2)亀井浄水場及び第一排水処理場の主な土木・建築施設
(3)亀井浄水場平面図
(4)地歴調査票
(5)アスベスト調査結果表
(6)土地売買契約書（案）

17 事務局

本プロポーザルに係る庶務等の事務手続きを行うため、次のとおり事務局を設置する。

〒665-0032 兵庫県宝塚市東洋町1番3号

宝塚市上下水道局経営管理部総務課 プロポーザル担当

TEL: 0797-73-3688

E-Mail : m-takarazuka0180@city.takarazuka.lg.jp