

川西市錦松台地内岩坂池・唐尾池土地及び活用に係る

二段階一般競争入札

審 査 講 評

令和6年12月23日

川西市錦松台地内岩坂池・唐尾池土地売却及び活用に係る

二段階一般競争入札評価委員会

川西市錦松台地内岩坂池・唐尾池土地売却及び活用に係る二段階一般競争入札評価委員会は、川西市錦松台地内岩坂池・唐尾池土地売却及び活用に關して、あらかじめ策定された審査基準に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を次のとおり報告します。

令和6年12月23日

川西市錦松台地内岩坂池・唐尾池土地売却及び活用に係る
二段階一般競争入札評価委員会 委員長 原 啓介

1 本二段階一般競争入札の実施概要と選定方法

(1) 実施概要

① 名称

川西市錦松台地内岩坂池・唐尾池土地売却及び活用事業

② 実施目的

売却の対象とする「岩坂池」「唐尾池」は川西市錦松台地内に位置し、地方自治法第238条の6第1項に規定される「旧慣財産」として地元水利組合にその使用权を認め、主に田畑へ農業用水を供給するため池として、これまで重要な役割を果たしてきた。

しかしながら、昨今の耕地面積の減少や農業の担い手不足等を背景に、令和6年5月1日付けで、地元水利組合から両池に対する「旧慣使用权権利放棄書」が本市へ提出されたことを受け、令和6年第3回川西市議会定例会（令和6年9月議会）に両池に係る「旧慣使用を廃止する議案」を上程し、同年9月25日付けで当該議案が可決された。

以上の経過を踏まえ、「両池の一体的な活用を前提とした土地利用に係る提案」を民間事業者等から求め、「応募書類審査（第一段階審査）」を通過した事業者を対象に「価格競争入札（第二段階審査）」を行い事業者決定する手法（以下、「二段階一般競争入札」という。）を用いて当該物件を売却するもの。

(2) 売却事業用地の概要

	岩坂池	唐尾池
所在地	川西市錦松台11番	川西市錦松台336番
地目	ため池	ため池
地積	2,329㎡	3,415㎡
都市計画区域	市街化区域	市街化区域
用途地域	第一種低層住居専用地域	第一種低層住居専用地域

① 契約予定日

開札日から7日以内まで（予定）

② 最低売却価格

鑑定評価額に基づき18,820,000円（消費税等非課税）

③ スケジュール

内 容		日 程
①	募集要項の公表	令和6年11月11日（月）
②	質問の受付	令和6年11月11日（月）～11月22日（金）
③	質問に対する回答	令和6年11月26日（火）
④	参加の申込期限	令和6年12月16日（月）
⑤	応募書類(企画提案書・入札書等)の提出期限	
⑥	応募書類(企画提案書)の審査【第一段階】 ※プレゼンテーションは実施せず書類審査を行う。	令和6年12月16日（月）～12月19日（木）
⑦	入札保証金の納入	令和6年12月23日（月）
⑧	応募書類(企画提案書)の審査結果通知	令和6年12月23日（月）
⑨	価格競争入札・開札【第二段階】	令和6年12月24日（火）
⑩	契約締結等に係る打合せ	
	契約保証金の納入	令和7年1月15日（水）
	残金の納入	令和7年2月上旬
	土地の引き渡し	令和7年2月中旬

(3) 通過者の決定方法

市が「川西市錦松台地内岩坂池・唐尾池土地売却及び活用に係る二段階一般競争入札評価委員会」を設置し、同委員会が価格競争入札に参加する通過者を決定。

(参考) 評価委員会構成員

役職	氏名	所属
委員長	原 啓介	資産マネジメント部資産活用課長
副委員長	八尾 真吾	都市政策部建築指導課長
委員	勢田 慎一	土木部道路管理課長
委員	足立 拓也	土木部道路整備課長
委員	福庭 高生	上下水道局下水道課長

(参考) 評価委員会開催経過

開催日	内容	備考
令和6年12月17日	提案書等関係書類一式を配布	
令和6年12月19日	提案書の審査及びヒアリング	審査委員5名全員出席

2 審査結果

期日までに参加表明のあった事業者と審査結果は次のとおりである。

(1) 参加表明者

事業者名（五十音順）
株式会社ニッソク

(2) 提出書類の審査

① 審査基準

参加事業者が1者のみであったため、募集要項5(2)に基づきあらかじめ策定した審査基準により企画提案書等の内容を審査し、各委員の点数を平均して得点を算出。

なお、参加事業者が1者の場合の合格水準として、下表の審査項目の平均得点が70点以上であれば、本評価委員会が定める要求水準を満たすこととした。

審査項目		係数	配点	合計	
提案内容	土地利用計画	土地の活用コンセプト	2	5点	10点
		全体的な土地利用計画	5	5点	25点
		道路・雨水排水計画	6	5点	30点
	防災・災害対応		4	5点	20点
	事業スケジュール等		3	5点	15点
合計				100点	

② 審査結果

審査した結果、審査項目における各委員の平均得点が74.6点であり、本審査委員会が定める要求水準（=70点）を満たすことから、「株式会社ニッソク」を通過者として決定した。

事業者名	¹ 土地利用計画	² 防災・災害対応	³ 事業スケジュール等	合計得点
株式会社ニッソク	48.4点	16.0点	10.2点	74.6点

③ 入札結果

事務局において開札を実施した結果については、別添のとおり。

3 審査結果の講評

(1) 総評

本件は、課題となっている道路や雨水排水、生活排水の処理を解決すべく、「両池の一体的な活用を前提とした土地利用に係る提案」を民間事業者等から求め、売却先を決定するため、二段階一般競争入札方式により事業者を公募した。

なお、結果として参加事業者が1者のみであったが、募集要項5(2)及び上記2(3)に基づき、本二段階一般競争入札は成立するものと判断した。

(2) 選評

参加事業者「株式会社ニッソク」が高評価を得た内容は以下のとおりである。

① 土地利用計画の具体的提案

- ・当該両池周辺の現状を理解し、それを踏まえた両池の一体性のある土地活用の提案になっている。
- ・既存の認定道路に接続し、通り抜けが可能になることや道路内に雨水管路を埋設し両池の流入区域を包含した雨水排水計画となっている。

② 防災・災害対応の具体的提案

- ・豪雨時の対策として雨水調整池を設置し、雨水の流出抑制による下流域への負担軽減や防災用倉庫や防災トイレも備えた公園を整備するなど、防災・災害対応の機能を有する提案になっている。