

令和7年度 北きりしまコスモドーム
譲渡に伴う公募型プロポーザル実施要領

令和7年8月

小林市 経済建設部 商工観光課

1 概 要

(1) 目的

北きりしまコスモドーム（以下「コスモドーム」という。）は、平成元年に環境庁が行うスターウォッチングコンテストにおいて「星のふるさと日本一」に選ばれ、地域の振興及び教育文化の向上を図ることを目的に、気象や天文学を学ぶための教育・文化的側面と小林市の美しい星空を市外にアピールする観光的側面を兼ね備える施設として、平成6年に完成した。

生駒高原地域の令和元年度の観光入込客数は、年間約20万人であるが、コスモドーム利用者は、年間約2,000人前後と少なく、今後も利用率の向上も見込めないことから、維持管理費や修繕等の採算性の観点から令和2年4月1日から休館し、運営を休止している状況にある。

このようなことから、コスモドームの運営を再開するには、施設や生駒高原地域の貴重価値を最大限に利活用するために、個人及び企業・団体に広く提案を募集し、公募型プロポーザル方式により、コスモドームを利活用する購入候補者を選定することとし、その手続き等についてこの実施要領に定める。

(2) 所有者 小林市

(3) 選定方法 公募型プロポーザル方式

(4) 事業名称 令和7年度北きりしまコスモドーム譲渡に伴う公募型プロポーザル

(5) コスモドーム施設概要

- ・敷地面積：16,703 m²
- ・延床面積：550.01 m²（建築面積：677 m²）

用途：天体観測ドーム、プラネタリウム、研修施設

(6) 事業内容(提案内容)

天文施設のみの活用は、空調管理や施設維持管理費用が多額のため費用採算が厳しい現状があるが、キャンプやグランピング、ワーケーションは市場性に期待があり、これらの宿泊事業等の収益事業を伴って再構成し特色ある天文施設とすれば、採算性が見込める可能性がある。

このようなことから、コスモドーム譲渡については、観光の活性化に寄与することを必須条件とし、コスモドーム及び敷地について、民間のアイデアやスキルを活かした、独自性のある「コスモドーム活性化利活用計画」の提案を受けた上で、コスモドームの購入候補者を選定する。

2 売却及び譲渡物件

(1) 土地及び建物の概要

【土地】

No	住所	登記地目 *括弧中は現況地目	地積面積 (㎡)	備 考
1	小林市南西方字環野 8577-19	原野 (宅地)	687.00	
2	小林市南西方字環野 8577-22	原野 (宅地)	1,586.00	
3	小林市南西方字環野 8577-38	原野 (宅地)	12,473.00	
4	小林市南西方字環野 8578-2	原野 (宅地)	1,957.00	
合 計			16,703.00	

【建物】

No	住所	登記地目	延床面積 (㎡)	備 考
1	小林市南西方字環野 8577-38	劇場ホール 鉄筋コンクリート陸屋根平屋建 平成5年	105.91	天体観測ドーム棟
2	小林市南西方字環野 8577-38	劇場ホール 鉄骨ステンレス平屋建 平成5年	284.60	研修施設棟
3	小林市南西方字環野 8577-38	劇場ホール 鉄筋コンクリート鋼板2階建 平成5年	159.50	プラネタリウム棟
合 計			550.01	

(2) 備品の概要

	品 名	個数	規 格	取得年月日
1	脚長長机	16 台	会議用テーブル KT-PS90MN	H. 5. 11. 15
2	片袖机	4 台	事務机 SD-S5S3P	H. 5. 8. 16
3	回転椅子	4 台	事務用回転椅子 SD-S5S3P	H. 5. 11. 15
4	ロッカー	1 台	ロッカー CLK-45M	H. 5. 11. 15
5	恒温器	1 台	ウォータークーラ RWF-189T	H. 5. 11. 15

(3) 資産評価額

金 59,575,307 円（消費税及び地方消費税は含まない）

＊上記金額は最低購入価格ではなく、資産評価額に基づく参考価格である。

仮契約：令和 7 年 11 月中旬

本契約：小林市議会（令和 8 年 3 月定例会を想定）の議決を得た後に本契約への移行

- ① 物件の詳細は、参考資料③（北きりしまコスモドーム物件調書）を参考にすること。
なお、物件調書は応募が物件の概要を把握するための参考資料であるため、応募者自身において現地及び諸規制について調査確認を行うこと。
- ② 売却価格は、購入候補者に決定された応募者から提出された提案価格をもとに土地建物売買契約締結時に決定する。
- ③ 応募者は、次に掲げる費用を自ら負担することを前提として提案価格を定めること。
 - ・当該土地の購入に係る費用
 - ・当該土地上における既存建物、埋蔵物、廃棄物、土壌並びにその他の残存物の撤去及び処分に係る費用
 - ・自己の提案に基づく施設の修繕、維持管理及び運営に係る費用

(4) 契約上の主な条件

売買契約を締結する上で契約者に対し課せられる制約的条件は、概ね次のとおりとする。

- ① 募集開始時点における登記簿数量に基づいた売却とする。また、実測数量と相違しても売買金額の精算は行はない。
- ② 現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で土地上に存する建物、建築物、樹木、植栽、残置物及び地中埋設物並びにその他一切の物件を売却物件に含むものとする。
- ③ 本市は、地中埋設物、地質、地盤、土壌汚染、地下水汚染等の一切を含む契約不適合責任を負わないものとする。
- ④ 所有権移転登記は、売買代金完納後に契約者の請求により本市が行う。ただし、所有権移転登記に必要な登録免許税及びその他の売買契約に関して必要となる一切の費用は、契約者の負担とすること。
- ⑤ 売却物件の購入に際して、融資利用の特約（融資の不成立を解除条件とする特約）付きでの契約を前提とした申込みはできないものとする。
- ⑥ 契約者は、物件引渡し日から 10 年間は転売及び事業計画を変更することはできない。事業計画を変更する場合は、あらかじめ書面による本市の承諾を得なければならない。
- ⑦ 契約上の債務不履行があった場合には、本市は売買契約を解除できる。

3 プロポーザル実施スケジュール

(1)	公告	令和7年9月10日(水)
(2)	質問受付期間(参加表明)	令和7年9月11日(木)～9月29日(月)
(3)	現地説明会	令和7年9月24日(水)
(4)	最終質問回答(参加表明)	令和7年9月30日(火)
(5)	参加表明書提出期限	令和7年10月3日(金)
(6)	参加資格結果通知	令和7年10月6日(月)
(7)	質問受付期間(提案書)	令和7年10月7日(火)～10月16日(木)
(8)	最終質問回答(提案書)	令和7年10月20日(月)
(9)	提案書提出期限	令和7年10月22日(水)
(10)	審査日	令和7年10月下旬～11月上旬
(11)	審査結果通知	令和7年11月上旬
(12)	売買仮契約	最優秀提案者の決定から10日以内に売買仮契約を締結
(13)	市議会の議決(本契約)	小林市議会(令和8年3月定例会を想定)の議決を得た後に本契約への移行
(14)	売買代金の支払い	本契約締結から30日以内
(15)	所有権の移転	売買代金完納後速やかに所有権の移転を行い物件の引渡し

*スケジュールは予定であり、予告なく変更になる場合もある。

4 契約の方法 【随意契約】

プロポーザルにおいて最優秀提案者を購入候補者として、契約交渉を行うものとする。ただし、購入候補者として選定された者との間で協議が整わなかったとき、また、事故等により契約締結が困難となったときは、次点を相手方として契約交渉を行うこととする。

- (1) 審査対象とする参加者数について
参加者が1者の場合でも審査を行い、契約交渉を行う。
- (2) 契約金額
提案書記載の金額に100分の110を乗じて得た金額とする。

5 参加資格要件

本業務のプロポーザルに参加する者(以下「参加者」という。)は、以下に掲げる条件を

全て満たす日本国内の者とする。なお、参加は個人又は企業・団体については問わないこととする。

(参加資格)

- ① 個人においては、日本国籍を有すること。企業・団体においては、本社を日本に置く者とする。
- ② 個人においては、破産法（平成16年法律第75号）第18条に基づく破産手続開始の申立てがなされていないこと。企業・団体においては、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。（更生手続開始決定後又は再生計画の許可決定が確定した後に本市が入札参加資格の再認定をした者を除く。）
- ③ 市県民税、法人税、消費税、法人事業税、法人都道府県税等の滞納がないこと。
- ④ 小林市暴力団排除条例（平成23年小林市条例第25号）に基づく措置要件のいずれかに該当する者でないこと。

6 失格要件

次のいずれかの要件に該当する場合は、その参加者は失格とする。

- (1) 本公募型プロポーザル選定委員会（以下「プロポーザル選定委員会」という。）関係者に直接、間接を問わずプロポーザルに関し不正な接触又は要求をした場合
- (2) 審査の公平性に影響を与える行為があったと認められる場合
- (3) 実施要領等の規定に違反すると小林市長が認める場合
- (4) 指定する様式（以下「様式」という。）によらない場合
- (5) 提出方法、提出先及び提出期限に適合しない場合
- (6) 実施要領に示す条件に適合しない場合
- (7) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- (8) 許容された表現方法以外の表現方法を用いている場合
- (9) 虚偽の記載があるものと認められる場合（契約締結後に事実関係が判明した場合においても、同様とする。）
- (10) プレゼンテーションを欠席したとき又は指定時刻までに参集できなかったとき
- (11) 審査の総合得点が50点を満たないとき

7 費用負担

プロポーザルに参加することで生じる費用は、全て参加者の負担とする。

8 支払い

契約金額の支払いは、契約日から起算して 30 日以内に支払うこと。ただし、これにより難しい場合は、支払い期限の 10 日前までに「16 担当部署」へ連絡すること。

9 参加表明書提出

- (1) 受付期間 令和 7 年 9 月 10 日（水）から令和 7 年 10 月 3 日（金）
午前 9 時から午後 5 時まで（土日及び祝祭日は除く。）

- (2) 提出先 「16 担当部署」に同じ。

- (3) 提出方法 持参又は郵送により提出すること。
(郵送の場合は、提出期限日に必着)

- (4) 提出書類
参加表明書（様式第 1 号）

- (5) 参加表明に関する質問の受付及び回答

ア 質問の受付期間

令和 7 年 9 月 11 日（木）午前 9 時から令和 7 年 9 月 29 日（月）午後 4 時まで

イ 最終回答日 令和 7 年 9 月 30 日（火）

ウ 提出方法 質問書（様式第 7 号）を電子メールにより提出すること。

※電子メールの件名は「令和 7 年度北きりしまコスモドーム譲渡に伴う公募型プロポーザル質問書(参加表明)」とすること。受信確認のため、電話にて提出した旨を連絡すること。また、提案書に関する質問内容は記載しないこと。

- (6) 参加確認結果通知

参加表明書を提出した者について、市において参加資格審査を行い、資格要件の有無について参加資格確認結果通知書（様式第 2 号）を電子メールにて通知する。

10 現地説明会について

- (1) コスモドームの現地説明会を開催する。なお、現地説明会への参加人数は希望者（企業・団体）につき 2 人以内とする。

- (2) 開催日時・場所

ア 日 時 令和 7 年 9 月 24 日（水） 午後 1 時 30 分から（1 時間程度）

イ 場 所：コスモドーム駐車場（表側）に集合（参考資料①）

※参加される場合は、9 月 22 日（月）までに「個人名、団体名（法人名）、連絡先及び参加者名」を明記の上、「16 担当部署」に電子メールにて申し込むこと。

※電子メールの件名は「令和 7 年度北きりしまコスモドーム譲渡に伴う公募型プロポーザルに係る現地説明会申込み」とすること。受信確認のため、電話にて提出した旨を連絡すること。

11 提案書に関する質問の受付及び回答

(1) 受付期間

令和7年10月7日(火) 午前9時から令和7年10月16日(木) 午後4時まで

(2) 提出先 「16 担当部署」に同じ。

(3) 提出方法 質問書(様式第7号)を電子メールにより提出すること。

※電子メールの件名は「令和7年度北きりしまコスモドーム譲渡に伴う公募型プロポーザル質問書(提案書)」とすること。また、受信確認のため、電話にて提出した旨を連絡すること。参加表明に関する質問内容は記載しないこと。

(4) 最終回答日 令和7年10月20日(月)

(5) 回答方法 質問に対する回答は、随時、小林市ホームページにて公開する。

※個別回答は行わない。

12 提案書等の作成及び提出

(1) 提出書類等

- ・提案書(様式第8号)

(2) 提出部数

- ・提案書正本【押印あり】*1部
- ・提案書副本【押印なし】*10部

押印は個人の場合は認印でも可。団体については団体名印又は代表者印でも可。

(3) 提案書提出

ア 受付期間 令和7年10月7日(火) から令和7年10月22日(水)
午前9時から午後4時まで(土日及び祝祭日は除く。)

イ 提出先 「16 担当部署」に同じ。

ウ 提出方法 持参又は郵送による。(郵送の場合、提出期限日に必着)

エ 提案書の確認

提案書の内容について、「16 担当部署」から内容確認のため連絡をする場合がある。

13 審査方法

審査は、プロポーザル選定委員会において書類審査及びプレゼンテーションを実施するものとする。構成員の職氏名は公表しない。

審査は、次の審査項目により実施するものとする。

評価項目	評価基準	配点
------	------	----

1) 事業計画	事業目的と基本方針 ・事業計画の目的や取組方針について評価する ＊観光の活性化に寄与されているかなど	10
	事業内容の具体性（活用方法） ・施設の活用方法、解体する場合の活用方法、観光に寄与するための活動計画が具体的かなど	30
2) 地域貢献	・地域活性化や地域との連携、地域活動を支援する取組について評価する	20
3) 応募者の事業実績	・実績や経験を事業に活かすことができるか ・計画に対する組織体制や社員の配置は妥当か	10
4) 購入希望額	・購入希望額について評価する	30
合 計 点		100

14 選定及び審査結果の通知・公表

- (1) 選定委員会において、評価された点数を基に、総合評価点の高い順に順位を決定し、最高得点の提案者（最優秀提案者）を購入候補者とし、第2位を次点候補者とする。
- (2) 提案者が1者の場合についても、審査は実施するものとする。
- (3) 審査結果については、提案者に書面及び電子メール又は電話で通知するとともに、小林市ホームページに掲載する。
 - ① 審査結果の通知、公表 令和7年11月上旬
 - ② 公表事項（購入候補者の提案内容及び点数と提案者総数）
- (4) 選定委員会委員の職氏名及び各委員の個別評価点については公表しないものとする。
- (5) 審査結果の総合評価点が同点の場合は、評価項目の1)から順に高得点の候補者を優先とする。それでも同点の場合は、同点同士の参加者のくじ引きにより決定する。その場合は、同点の参加者のみに「16 担当部署」から連絡する。

15 その他

- (1) 参加者は本実施要領に定める諸条件に同意した上で、プロポーザルへの参加を表明すること。
- (2) プロポーザルにおいて、本市に関する情報を入手するための照会窓口は担当部署とする。
- (3) 参加者に対する個別の現地説明会は開催しない。指定された現地説明会に原則、参加すること。個別に現地調査等を希望する際は、事前に「16 担当部署」へ連絡すること。その際は、当該施設等に十分配慮し、近隣住民、通行人等に迷惑を及ぼ

さないこととする。なお、当該現地調査等を起因としたトラブルが発生した場合は、当該参加者の責において対応することとする。また、その内容によっては参加を認めないこととする。

- (4) 提出書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨並びに日本国の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位に限る。
- (5) 参加表明書及び提案書は、提出後の差し替えは認めない。
- (6) 購入候補者の個人情報に関する内容については、公開しない。
- (7) 購入候補者が提出した提案書は、契約締結後にホームページ等で公開する。
- (8) 購入候補者以外の参加者についても審査結果を通知する。ただし、他の参加者の審査結果については公開しない。
- (9) 提出された書類は返却しない。
- (10) 参加表明書を提出後、参加を辞退する場合は、令和7年10月22日（水）午後5時までに「16 担当部署」へ参加辞退届出書（様式6号）を提出すること。郵送する際は、その旨を「16 担当部署」へ電話又は電子メールにて連絡すること。
- (11) 選定の経緯及び結果についての異議申立ては、受け付けない。

16 担当部署（提出及び問合せ先）

- (1) 住 所 〒886-8501 宮崎県小林市細野 300 番地
- (2) 担 当 者 小林市 経済建設部商工観光課 観光G 担当 片地・鳥井
- (3) 電 話 0984-23-1174
- (4) 電子メール k_syoukan@city.kobayashi.lg.jp