

市有財産売却に係る公募型プロポーザル
(旧南大町こども園)

募集要領

【随時募集】

富山県氷見市

令和5年2月

目 次

1	公募型プロポーザルの趣旨	2
2	対象物件の概要	2
3	売却条件（プロポーザルの条件）	3
4	参加者の資格等	4
5	プロポーザル等の手続き	5
6	審査の方法	8
7	売買契約の締結	9
8	契約保証金及び売買代金	9
9	所有権の移転	9

1 公募型プロポーザルの趣旨

本プロポーザルの対象物件は、市の玄関口である JR 氷見駅や中心市街地の商店街に近接しているほか、小中学校やその他の公共施設にも程近く、優れた立地条件を有しています。

今回の公募は、当該物件を現状有姿で売却し、民間事業者の提案事業を実施することにより、氷見市のまちづくりに寄与し、地域活性化や市民の利便性向上などの効果が創出されることを目指し実施するものです。

2 対象物件の概要

(1) 物件名

旧南大町こども園

(2) 土地・建物の概要

所在地	富山県氷見市南大町 283 番 1	
土地	地目	宅地
	面積	2,382.69 m ²
建物	建設	昭和 53 年 3 月
	閉所	令和 2 年 3 月
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建（一部平家建）
	床面積	1,217.61 m ² （附属建物を含む。）
接面道路の状況	北側幅員約 7.4m 歩道なし、舗装済み 東側幅員約 5.3m 歩道なし、舗装済み 南側幅員約 3.3m 歩道なし、舗装済み	
都市計画法及び 建築基準法上の 主な制限	用途地域	第 1 種住居地域
	建ぺい率・容積率	建ぺい率：60%、容積率：200%
	防火地域	準防火地域
	高度地区	なし
供給施設の状況	電気	可
	ガス	プロパン
	上水道	可
	下水道	可
交通機関	JR 氷見駅まで約 400m、加越能バス停留所「南大町口」まで約 200m	
公共施設	朝日丘小学校まで約 1.2 km 南部中学校まで約 1.2 km	

(3) 物件に関する留意事項

- ・対象物件は、令和2年3月まで南大町こども園（平成29年3月までは南大町保育園）として利用されていた土地及び建物です。
- ・土地の面積は、令和4年11月の測量による実測面積です。
- ・アスベスト調査の結果、建物にアスベストが含有されていることが報告されています。調査報告書は閲覧可能です（「5 プロポーザル等の手続き」「(1)スケジュール」の「③資料の閲覧」を参照。）。
- ・地下埋設物、土壌汚染の調査は実施していません。
- ・物件内の設備及び什器備品等は閉所時から使用しておらず、その動作や性能については保証しません。また、その使用や処分等に要する費用は、買受事業者の負担となります。
- ・物件の引き渡しは現状有姿のままで行います。土地及び建物内に存在する一切の設備及び什器備品等は市で撤去せず、所有権移転と同時に買受事業者の所有となります。
- ・本要領に記載されている物件に関する情報は、プロポーザル参加者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、事前に必ず参加事業者において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

3 売却条件（プロポーザルの条件）

(1) 売却方法

公募型プロポーザル方式により事業者から対象物件の活用案についての提案を公募し、最も優良な提案を行った者を優先交渉権者として選定し、買受事業者として決定された後に売却します（詳細は、「6 審査の方法」、「7 売買契約の締結」を参照。）。

(2) 売却価格

最低売却価格は、金 31,107,000 円 です。なお、最低売却価格を下回る価格での提案は無効となります。

※最低売却価格は、土地価格を基本とし、建物のアスベスト除去を含む解体撤去費用（消費税を含む。）を考慮して算定しています。売却価格は土地価格として決定することから、売却価格への消費税の課税はありません。

(3) 物件の引渡し

物件の引き渡しは現状有姿のままで行います。土地及び建物内に存在する一切の設備及び什器備品等は市で撤去せず、所有権移転と同時に買受事業者の所有となります。また、それらの設備及び什器備品等の動作や性能については保証しません。また、その使用や処分等に要する費用は、買受事業者の負担となります。

(4) 財産活用に関する条件等

- ① 財産活用の内容が氷見市のまちづくりに寄与するものでなければなりません。
- ② 対象物件上に建築する建築物を次に掲げる用途に供してはいけません。また、その目的をもって対象物件を求める者に譲渡又は貸与してはいけません。

ア) 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、同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する用途

- イ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号から第 6 号までに規定する暴力団等の事務所その他これらに類する用途
- ウ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第 5 条第 1 項の規定による觀察処分の決定を受けた団体の事務所その他これらに類する用途
- ③ 対象物件の引渡しから 3 年以内に提案事業に係る工事等に着手することとし、5 年間は提案のあった用途以外に供してはいけません。
- ④ 対象物件の引渡しから 5 年間は、市の承諾を得ない提案用途の変更を禁止します。また、物件の第三者への所有権移転、貸与、又は物件への地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利の設定を禁止します。ただし、提案内容を変更しない所有権移転等（提案内容を宅地造成とする場合における、造成後の土地購入者への売却等）については、市の承諾は不要とします。
- ⑤ 提案事業の実施にあたり、止むを得ない事情により、選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請し、承認を得なければなりません。ただし、本募集の趣旨に反する変更は認められません。
- ⑥ 対象物件上に建築物等を建築する際は、次の事項を遵守しなければなりません。
 - ア) 関係法令を遵守するとともに事前に関係行政庁と協議を行うこと。
 - イ) 市の関係条例等を遵守すること。
 - ウ) 近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意すること。
- ⑦ 所有権移転後、この物件の管理及び解体撤去等に伴う一切の費用は、買受事業者の負担となります。
- ⑧ 売買契約の成立後に、売買物件に数量の不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染及び地中構造物を含む。）があることを発見しても、売買代金の減額もしくは損害賠償の請求または契約の解除をすることができません。
- ⑨ 売買契約締結の日から売買物件の引渡しの日までの間において、市の責めに帰すことのできない理由により、物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は買受事業者の負担となります。
- ⑩ 買受事業者が、売買契約書に定める義務を履行しないために、市に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければなりません。

4 参加者の資格等

本プロポーザルに参加する者は、次の資格を全て満たさなければなりません。なお、共同事業者（複数の企業等で構成されるグループ）で参加する場合は、すべての構成員が、次の資格を全て満たす必要があり、同一の者が複数の共同事業者の構成員になることはできません。

- (1) 個人又は法人格を有する者であること。（外国人住民（住民基本台帳法（昭和 42 年法律第 81 号）第 30 条の 45 に規定する外国人住民をいう。）を含みますが、永住者及び特別永住者に限ります。）
- (2) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- (3) 本プロポーザルの募集開始から買受事業者としての決定までの期間に、氷見市入札参加資格者停止要領に基づく指名停止の措置を受けていない者であること。

- (4) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に定める再生手続開始の申立てがなされていないこと。ただし、手続開始の決定を受けている場合を除きます。
- (5) 個人にあつては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 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）に、法人にあつては役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所等を代表する者をいう。）が暴力団員に該当しない者であること。
- (6) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条第 1 項の規定による観察処分を受けた団体又は当該団体の役員若しくは構成員となっていない者であること。
- (7) 前 2 号に該当する者の依頼を受けて本プロポーザルに参加しようとする者でないこと。
- (8) 本要領に定める契約条件等を承諾する者であること。
- (9) 前各号に掲げる者のほか、本プロポーザルの参加資格を有しないと市長が認めた者でないこと。

5 プロポーザル等の手続き

(1) スケジュール

項目・期限等	内容等
①募集要領の公表	市ホームページ、「広報ひみ」等にて公表します。
②現地見学会の実施 【随時】	<p>対象物件の現地見学会を実施いたします。参加を希望される方は下記によりお申し込みください。</p> <p>(7)実施日時・場所 <日時> 令和 6 年 1 月 19 日（金）まで 随時 <場所> 対象物件の現地</p> <p>(イ)申込先・申込時間 <申込先> 氷見市総務部財務課 電話 0766-74-8035 <申込時間> 9:00～17:00（土日祝日を除く。）</p> <p>※申込時に次の内容をお伝えください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・見学会参加希望日時（日程調整を行います。） ・参加予定の法人名及び代表者名（個人での参加の場合は氏名） ・申込等担当者氏名、連絡先（法人での参加の場合のみ） ・現地見学会への参加予定者氏名、連絡先 <p>(ウ)留意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市職員立会いのもと現地見学を行います。現地見学会以外の時間帯に敷地内に立ち入ることはできません。 ・現地見学会に参加しなくてもプロポーザルには参加できますが、このプロポーザルに関するすべての事項を了知されて参加されているものとみなします。

<p>③資料の閲覧 【随時】</p>	<p>建物の建築当初の設計図面、アスベスト含有調査報告書を閲覧することができます。下記によりお申し込みください。</p> <p>(7) 申込先・申込時間</p> <p><申込先> 氷見市総務部財務課 電話 0766-74-8035</p> <p><申込時間> 9:00～17:00 (土日祝日を除く。)</p> <p><申込内容> 閲覧を希望する場合は、閲覧希望日の2日前(土日祝日を除く)までに、電話にてご連絡の上、日時を調整してください。</p> <p>(i) 実施方法</p> <p><閲覧日時> 令和6年1月19日(金)まで 随時 9:00～17:00 (土日祝日を除く。)</p> <p><閲覧場所> 氷見市総務部財務課 (市役所本庁舎B棟2階)</p> <p>(ii) 閲覧にあたっての注意事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・閲覧資料は売買物件の購入を検討するための参考資料であり、現状と相違している場合は、現状を優先します。 ・閲覧資料の貸与、複写・撮影はできません。 ・閲覧資料に関する質問にはお答えできません。
<p>④質問の受付 【随時】</p>	<p>この入札に関する質疑については、次のとおり受け付けます。</p> <p>(7) 提出期限</p> <p>令和6年1月19日(金)まで 随時</p> <p>(i) 提出方法・提出先</p> <p>質問票(様式第4号)に必要事項を記入の上、ファックス又は電子メールにて提出してください。電話等での質問は受け付けません。</p> <p>(ii) 提出先</p> <p>氷見市総務部財務課</p> <p><ファックス番号>0766-74-4004 <メールアドレス>zaimu@city.himi.lg.jp</p>
<p>⑤質問に対する回答</p>	<p>質問票の提出があった場合には、その質問内容及び回答をホームページに掲載します。質問者等に対して個別に回答はいたしません。</p>
<p>⑥応募申込書類等の提出 【随時、毎月末締め切り】</p>	<p>「(2) 応募申込書類等」で指定する書類を提出してください。</p> <p><提出方法> 上記提出書類を受付場所に直接持参してください。持参以外の方法(郵送、ファックス、電子メール等)による提出は認めません。</p> <p><提出場所> 氷見市総務部財務課 (市役所本庁舎B棟2階) 住所: 富山県氷見市鞍川1060番地</p> <p><提出期限> 令和6年1月31日(水)まで 随時</p> <p>※応募は毎月末で締め切ります。なお、買受事業者が決定した場合には、プロポーザルの応募は終了します。</p> <p><受付時刻> 9:00～17:00 (土日祝日を除く。)</p>

⑦提案書類の提出 【⑥応募申込の翌月 5日まで】	「(3) 提案書類」で指定する書類を提出してください。 <提出方法> 提出書類を受付場所に直接持参してください。持参以外の方法（郵送、ファックス、電子メール等）による提出は認めません。 <提出場所> 氷見市総務部財務課（市役所本庁舎B棟2階） 住所：富山県氷見市鞍川1060番地 <提出期限> ⑥の応募申込書類等を提出した翌月の5日（土日祝日の場合は翌営業日）まで <受付時刻> 9:00～17:00（土日祝日を除く。）
⑧プレゼンテーション、優先交渉権者の決定	プレゼンテーションの開催日時、場所等の詳細内容については、参加希望者（応募申込書類等の提出者）あてに通知いたします。審査方法等については、「6 審査の方法」をご確認ください。
⑨仮契約の締結、本契約の締結	仮契約を締結し、議会の議決後、本契約となります。「7 売買契約の締結」をご確認ください。
⑩契約保証金、売買代金の納入	「8 契約保証金及び売買代金」をご確認ください。
⑪所有権移転、物件の引渡し	「9 所有権の移転」をご確認ください。

(2) 応募申込書類等

書類	内容等
応募申込書兼誓約書 [様式第1号]	共同事業者での参加の場合は、共同事業者の代表者を申込者として記入してください。
共同事業者構成員名簿 [様式第2号]	共同事業者での参加の場合のみ提出してください。
登記事項証明書 (現在事項証明書)	発行日から3ヶ月以内のものを提出してください。共同事業者で参加する場合は、すべての構成員について提出してください。
印鑑証明書	発行日から3ヶ月以内のものを提出してください。共同事業者で参加する場合は、すべての構成員について提出してください。

※それぞれ1部提出してください。一旦提出された書類は返却しません。

(3) 提案書類

書類	内容等
①事業提案書 (12部)	様式は任意とし、A4サイズ又はA3サイズ（混合可）の用紙にて作成してください。資料枚数の制限はありません。なお、「6 審査の方法」「(2) 評価項目及び審査内容」の①から④の項目に留意の上、作成してください。

②価格提案書 [様式第3号] (1部)	様式第3号に物件の購入希望価格を記入し、参加者名を記載した封筒に入れ、封印し提出してください。「3 売却条件」にて示す「最低売却価格」未満での提案は無効となります。
---------------------------	--

※「事業提案書」については12部、「価格提案書」については1部提出してください。

※一旦提出された書類は返却しません。また、提出後の内容の変更はできません。

6 審査の方法

(1) 審査方法

提出された「事業提案書」及び「価格提案書」に基づきプレゼンテーションを実施し、審査結果により優先交渉権者を選定します。プレゼンテーションは1者あたり30分（提案内容の説明15分、質疑応答15分）を予定しています。審査過程は非公開とします。なお、参加希望者が多数の場合は、プレゼンテーションの実施前に書類審査を行い、不採用が決定する場合があります。

(2) 評価項目及び審査内容

評価項目	審査内容	評価点（配点）
①事業内容	○提案事業の内容 ○事業実施による氷見市のまちづくりへの寄与	25点
②効果性	○事業実施による地域活性化、経済効果の創出、市民の利便性向上などの効果	25点
③遂行性	○事業計画や事業スケジュールの実現可能性 ○事業の実施体制 ○類似事業の取組実績 ○事業実施に係る資金計画	10点
④リスク対策、周辺環境への影響	○事業実施によるリスクへの対策 ○周辺環境等に対する調和や配慮等	10点
⑤提案金額※		30点
合計		100点

※「⑤提案金額」に係る評価

価格提案書[様式第3号]に記載された購入希望価格に係る評価点は、次の式にて計算するものとします。ただし、プレゼンテーション参加者が1者である場合、その者の「⑤提案金額」に係る評価点は21点とします。

$$\text{「提案金額」に係る評価点} = \frac{\text{提案金額} - \text{最低売却価格}}{\text{プレゼンテーション参加者の中で提案された最も高い提案金額} - \text{最低売却価格}} \times 30$$

(小数点以下切り捨て)

(3) 参加者の失格

次の事項に該当している場合は、その時点で当該参加者を失格とします。

- ①本要領に定める事項に反した場合
- ②本要領に定める参加資格を満たしていない場合
- ③提出書類、提案内容に不備、虚偽又は法令違反があった場合
- ④審査の公平性に影響を与える行為を行った場合
- ⑤その他、事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

(4) 優先交渉権者の決定

参加者が1者であっても、本プロポーザルは成立するものとし、審査者の評価点の平均が最も高い者を優先交渉権者として選定しますが、評価点の平均が70点以上となる者がいない場合は、優先交渉権者はなしとします。

審査結果は、優先交渉権者の決定後、すべての参加者に書面にて通知するほか、市ホームページにて公表を予定しています。なお、審査過程及び審査結果に関する質疑には一切お答えできません。

7 売買契約の締結

- ・優先交渉権者の決定後、市と優先交渉権者における事業内容に関する合意を経て、市において優先交渉権者を買受事業者として決定した後、売買仮契約の手続きに移ります。
- ・買受事業者は、買受事業者決定の日の翌日から起算して7日以内（土日祝日を除く。）に売買仮契約書により仮契約を締結しなければなりません。仮契約書に貼付する収入印紙に要する費用は買受事業者の負担となります。
- ・買受事業者が期限までに仮契約を締結しない場合は、買受事業者の決定はその効力を失います。その場合には、仮契約について次点候補者との協議を開始します。
- ・仮契約後、本契約に関する議案を議会の議決に付し、議決を得られたときに、仮契約の内容をもって本契約の締結となります（その場合においても別に契約書は作成しません）。ただし、議会の議決が得られない場合は、仮契約の効力は消滅するものとし、市はその一切の責任を負わないものとし、その場合は、契約保証金は返還します。

8 契約保証金及び売買代金

(1) 契約保証金

買受事業者は、仮契約締結の際、市が発行する納入通知書により、契約金額（売買代金）の10分の1以上に相当する金額の契約保証金を、市が定める期日までに納付してください。契約保証金は、その受入期間について利息を付しません。

(2) 売買代金

買受事業者は、市が発行する納入通知書により、本契約締結日（議決日）から1か月以内に売買代金を納付してください（納付済の契約保証金は、全額を売買代金に充当しますので、売買代金と契約保証金との差額を納付いただくこととなります。）。

納付期限までに売買代金の支払いが行われなかった場合は、契約保証金は市に帰属することとなります。また、売買代金の分割納付はできません。

9 所有権の移転

- ・ 本契約締結後、売買代金が完納されたときに所有権は移転し、同時に現状有姿で物件引渡しがあったものとします。
- ・ 所有権移転登記手続きは、売買代金完納後、市が行いますが、登記手続きに必要な一切の諸費用（登録免許税等）は買受事業者の負担となります。
- ・ 買受事業者は、売買物件の所有権移転登記前に、その物件に係る一切の権利義務を第三者に譲渡することはできません。
- ・ 物件の取得、所有権移転に伴い、不動産取得税（県税）、固定資産税（市税）が課税されますのでご注意ください。