

令和5年度

帯広市市有財産（大空小学校跡地）売払 公募型プロポーザル実施要領

募集開始：令和5年11月6日（月）

帯広市総務部総務室契約管財課

電話（直通）：0155-65-4115

F A X：0155-23-0171

Eメールアドレス：contract@city.obihiro.hokkaido.jp

この実施要領の内容をご理解のうえお申し込みください。

目次

I	市有財産（大空小学校跡地）売払公募型プロポーザルについて（概要）	1
1	実施の趣旨	1
2	プロポーザル方式の形式	1
3	担当部課	1
4	実施要領の入手方法等	1
(1)	入手方法・場所	1
(2)	担当部課での配布期間	1
5	物件の概要	1
6	市有財産（大空小学校跡地）売払公募型プロポーザルの流れ	2
II	本件土地の利活用に係る基本的な考え方・条件等	3
1	基本的な考え方	3
(1)	利便施設エリア	3
(2)	住宅地等	3
2	その他の条件等	4
(1)	公共施設用地等の確保のための用地確定測量の実施	4
(2)	土地の所有形態	4
(3)	開発行為の許可申請及び申請期限	4
(4)	開発状況の報告及び実地調査	4
(5)	地区計画の協議	4
(6)	関係法令の遵守及び許認可等の手続き	4
(7)	事業計画の変更	4
(8)	所有権の移転等の設定	4
(9)	禁止事項	4
(10)	違約金	5
III	プロポーザルの参加資格	5
1	提案者の構成	5
2	提案者の参加資格	6
IV	プロポーザルの参加申込及び提案書の提出	6
1	説明会及び現地確認	6
2	参加申込	7
(1)	参加申込の受付	7
(2)	参加申込に必要な書類等	7
(3)	プロポーザルへの参加に関する留意事項	7
(4)	参加資格の確認	8
3	提案書等の提出	8
(1)	提出期限・方法	8
(2)	提案に必要な書類等	8
4	提出書類等の取扱い	8
5	失格又は無効となる場合	9
6	実施要領に関する質問	9
(1)	質問書の受付期間	9

(2) 質問書の提出方法.....	9
(3) 質問書に対する回答の公表.....	9
V 提案者の審査方法等.....	9
1 審査委員会の設置.....	9
2 審査方法等.....	10
(1) 審査方法.....	10
(2) 評価基準及び優先交渉権者等の条件.....	10
(3) 優先交渉権者及び次点交渉権者の特定等.....	11
(4) プレゼンテーション及びヒアリングの実施.....	11
(5) 審査結果の通知等.....	11
(6) 審査結果の公表.....	12
VI 売買契約等.....	12
1 市有財産の売買契約について.....	12
(1) 契約内容の確認・調整等.....	12
(2) 売買仮契約の締結.....	12
(3) 仮契約の締結期限.....	12
(4) 仮契約を締結する場所.....	12
(5) 仮契約締結に要する費用.....	12
(6) 帯広市議会の議決（本契約の締結）.....	12
(7) 契約内容等の公表.....	13
2 契約保証金の納入.....	13
(1) 納入方法及び期限.....	13
(2) 契約保証金.....	13
(3) 契約保証金の充当.....	13
(4) 契約保証金の帰属.....	13
3 売買代金の納入.....	13
(1) 売買代金.....	13
(2) 納入方法及び期限.....	13
VII 本契約締結後の手続き等.....	13
1 公共施設用地等の確保のための用地確定測量の実施.....	13
2 分筆登記の実施.....	14
3 地域説明会.....	14
4 物件の引渡し.....	14
5 所有権移転登記.....	14
VIII その他の注意事項.....	14
【様式編】.....	15
【資料編】.....	15

I 市有財産（大空小学校跡地）売払公募型プロポーザルについて（概要）

1 実施の趣旨

大空小学校跡地（以下「跡地」という。）は、大空学園義務教育学校（令和4年4月開校）として大空中学校に移転統合した大空小学校の敷地（グラウンド等含む）であり、敷地内にある校舎や体育館については、令和6年7月頃までに解体する予定としています。

跡地の利活用については、地域との意見交換等を経て検討を進め、令和3年8月に「大空小学校跡地跡施設利活用方針」（資料1）を策定し、利便施設用地（商業施設や公共的な施設用地）や住宅地を確保することなどにより、大空地区の魅力づくりにつなげていく方向性としたところです。

また、令和4年8月から11月にかけてサウンディング型市場調査を実施したほか、令和5年3月に策定した「大空地区地区別構想」（資料2）において示された土地利用の方針のうち「様々な年代によるコミュニティが作られるゾーン」「人が行きかう・出かけたくなるゾーン」に跡地が含まれることになったところです。

こうしたことを踏まえて、跡地利活用の具体化に向け、民間事業者が持つ企画力、ノウハウ、資金力等を活用した開発を進めていくため、公募型プロポーザル方式により事業者を特定し、跡地を売り払うこととしたものです。

2 プロポーザル方式の形式

公募型プロポーザル

3 担当部課

所在地：〒080-8670 帯広市西5条南7丁目1 帯広市役所本庁舎2階

担当課：帯広市総務部総務室契約管財課管財係

電話：0155-65-4115（直通） F A X：0155-23-0171

Eメールアドレス：contract@city.obihiro.hokkaido.jp

4 実施要領の入手方法等

(1) 入手方法・場所

実施要領やその他資料については、下記アドレスの市ホームページからのダウンロード又は「3 担当部課」で配布します。

アドレス：<https://www.city.obihiro.hokkaido.jp/shisei/zaisan/1010644/1015749.html>

(2) 担当部課での配布期間

令和5年11月6日（月）～令和5年12月4日（月）の土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「休日」という。）を除く毎日、午前8時45分から午後5時30分まで

5 物件の概要（詳細は、資料3「物件説明書」のとおり）

所在	区分	登記地目	地積(㎡)	最低売却価格(円)
帯広市大空町3丁目16番1	土地	学校用地	27,774.83	151,500,000

※ 最低売却価格は、今回の売却条件を踏まえて、算出しています。

6 市有財産（大空小学校跡地）売払公募型プロポーザルの流れ

【1 実施要領の入手方法等 1ページ参照】	[公表日] 令和5年11月6日（月）
▼	
【2 参加申込 7ページ参照】 参加申込者は、受付期間内に、郵送又は持参により参加申込書等を提出してください。	[受付期間] 令和5年11月6日（月） ～令和5年12月4日（月） 午後5時まで
▼	
【3 参加資格の確認 8ページ参照】 参加申込書等の提出書類に基づき参加資格の有無を確認し、参加申込をした者にその結果を送付します。	[送付時期] 令和5年12月8日（金） まで
▼	
【4 提案書等の提出 8ページ参照】 提案者は、提出期限までに、郵送又は持参により提案書等を提出してください。	[提出期限] 令和5年12月28日（木） 正午まで
【※ 実施要領に関する質問 9ページ参照】 実施要領に関する質問書を受け付けます。 質疑の内容によっては、回答に時間を要する場合があります。	[受付期間] 令和5年11月6日（月） ～令和5年12月18日（月） 午後5時まで [最終回答] 令和5年12月25日（月） （予定）
▼	
【5 プレゼンテーション及びヒアリングの実施 11ページ参照】 日時、会場等の詳細は、決定次第、提案者へ通知します。	[実施日] 令和6年1月中旬（予定） [実施時間] 説明15分以内 質疑15分以内
▼	
【6 審査結果の通知 11ページ参照】 審査結果を書面により各参加者に通知します。	[時期] 令和6年1月中旬（予定）
▼	
【7 仮契約の締結及び契約保証金の納入 12・13ページ参照】 契約内容の確認・調整等を経て、市有財産の売買仮契約を締結します。また、仮契約締結時に、契約保証金を納入してください。	[仮契約の締結期限] 令和6年2月上旬（予定）
▼	
【8 帯広市議会の議決（本契約の締結） 12ページ参照】 仮契約は、帯広市議会の議決を経て、売買契約（本契約）へ移行します。	[時期] 令和6年3月定例会 （予定）
▼	

【9 用地確定測量の実施 13ページ参照】 公共施設用地等の確保のため、本契約締結後速やかに用地確定測量を実施してください。	[時期] 本契約締結後、1か月以内
▼	
【10 地域説明会 14ページ参照】 本契約締結後2か月以内を目途に、事業計画について地域への説明会を開催してください。	[時期] 本契約締結後、2か月以内を目途
▼	
【11 売買代金の納入 13ページ参照】 指定の期限までに、市が発行する納入通知書により、売買代金と契約保証金との差額を、納入してください。	[納入期限] 納入通知日から20日以内
▼	
【12 物件の引渡し・所有権移転登記 14ページ参照】	[時期] 令和6年8月以降（予定）

II 本件土地の利活用に係る基本的な考え方・条件等

1 基本的な考え方

「大空地区地区別構想」及び「大空小学校跡地跡施設利活用方針」を踏まえ、「住み心地のよいまち」を目指した跡地の利活用を図ります。

(1) 利便施設エリア（大空通に面している跡地南側）

跡地南側が「大空地区地区別構想」の「人が行きかう・出かけたくなるゾーン」に位置付けられていることを踏まえ、商業施設や公共施設などにより、地域の利便性の向上を図るエリアとします。

① 利便施設等用地

- 食品や日用品を取り扱う店舗の出店など、地域の利便性の向上に資する施設等に関する提案を求める。

② 公共施設用地

- 大空会館等の移転改築用地として公共施設用地を確保する。

(2) 住宅地等（利便施設エリア以外の土地）

緑に包まれた自然環境を背景に、近年、子育て世代等が増加するなど、宅地の需要が堅調であることを踏まえ、戸建て住宅地等を造成します。

① 住宅地

- 子育て世代に向けた、魅力的な住宅地の提案を求める。
- 大空地区の周辺環境や既存住宅地と調和した、ゆとりある住宅地の提案を求める。

② 緊急貯水槽（以下「貯水槽」という。）用地（緑地）

- 貯水槽の地上部分を緑地として、市が管理する。

※ 利活用に係る詳細は、資料4「土地の利活用に関する条件」のとおり

2 その他の条件等

(1) 公共施設用地等の確保のための用地確定測量の実施

本契約締結後、1か月以内に、売買契約を締結した事業者（以下「契約事業者」という。）は、「1 (1) ② 公共施設用地」及び「1 (2) ② 緊急貯水槽用地（緑地）」部分（以下「公共施設用地等」という。）の確保のための用地確定測量を実施してください。測量完了後、市が公共施設用地等の分筆登記を実施するために必要となる資料を市に提供してください。なお、これに伴う費用等については、契約事業者の負担とします。

(2) 土地の所有形態

契約事業者は本件土地を自ら所有するものとします。共同事業者の場合は、原則として構成する全ての法人が本件土地を所有するものとしますが、提出書類等であらかじめ示されており、その事業計画に支障がないと認められる場合は、共同事業者を構成する構成員のうちの一部の者のみが本件土地を所有することも可能とします。

(3) 開発行為の許可申請及び申請期限

本開発は、面積が1,000㎡を超え、区画形質の変更を伴う宅地造成であることから、契約事業者は、物件の引き渡し後、1年以内に跡地全体を区域とした開発行為の許可申請を行ってください。

(4) 開発状況の報告及び実地調査

契約事業者は、物件を引渡した日から10年間は、毎年5月末日までに、利便施設エリアと住宅地の開発の進捗状況を市に報告してください。また、市は必要に応じて事業計画の進捗状況を確認するため実地調査を行うことがあります。

(5) 地区計画の協議

売買契約の締結後、提案された内容を基に、地区計画の協議を担当部課と行ってください。

(6) 関係法令の遵守及び許認可等の手続き

関係法令の遵守はもとより、事業実施に必要な許認可等の手続きを、契約事業者の責任と負担で行ってください。

(7) 事業計画の変更

契約事業者は、物件を引渡した日から10年間は、市の承認を得た場合を除き、事業計画を変更できないものとします。

(8) 所有権の移転等の設定

「1 (1) ① 利便施設等用地」に係る事業の開始、及び「1 (2) ① 住宅地」に係る分譲の開始までは、市の承認を得た場合を除き、所有権の移転又は権利の設定はできません。

(9) 禁止事項

- ・ 宗教や政治活動を目的とした施設、単に建築資材等を保管するためのスペース等、近隣・周辺環境との調整が困難と想定される施設や地域の利便性の向上につながらないような施設の設置は認めません（判断に迷う施設等の提案を予定している場合は、あらかじめ担当部課に確認してください）。
- ・ 公共施設用地、貯水槽用地、帰属地（緑地及び道路）以外の土地を市が所有する提案や、市に将来的な負担が生じるような提案は認めません。

(10) 違約金

次の場合は、違約金が発生します。ただし、あらかじめ書面により市の承認を得た場合はその限りではありません。

	違約内容	違約金額
①	物件を引渡した日から1年以内に開発行為の許可申請を行わない場合	売買代金の10%
②	店舗を設置する提案を行った場合で、物件を引渡した日から5年以内に店舗の出店が行われなかった場合	売買代金×A※の10%
③	店舗を設置する提案を行った場合で、物件を引渡した日から10年以内に店舗の出店が行われなかった場合	売買代金×A※の30%
④	物件を引渡した日から10年以内に事業計画に記載する用途等と異なる土地の利用を行った場合	売買代金×A※の30%
⑤	利便施設等用地に係る事業の開始、又は住宅地に係る分譲の開始までに所有権の移転又は権利の設定を行った場合	売買代金×A※の30%
⑥	開発の進捗状況について市が調査・報告・それらに係る資料の提出（以下「調査等」という。）を求めたとき、その調査等を拒み、妨げ、又は怠った場合	売買代金の10%

※ A：（違約内容に係る土地の利用面積 / 事業計画に供すべき面積）

※ 例：店舗を設置する提案を行った場合で、物件を引渡した日から10年以内に店舗の出店を断念した場合は、②と③に該当するため「売買代金×A※の40%」となります。

Ⅲ プロポーザルの参加資格

1 提案者の構成

- (1) 提案者は、単独の法人又は複数の法人によって構成された共同事業者（以下「共同事業者」という。）とします。共同事業者により参加する場合は、その構成員の中から代表事業者を定めるものとし、代表事業者は構成員との調整を行うとともに、本市との協議において窓口となります。また、代表事業者を含む構成員全員が、提案した計画の実施について連帯して責任を負います。
- (2) 共同事業者を構成する法人は、別に単独で参加することや、他の参加している共同事業者の構成員となることはできません。
- (3) 参加受付終了後、共同事業者の構成員の変更及び追加は原則として認めません。

2 提案者の参加資格

提案者（共同事業者の場合、代表事業者を含む全構成員）は、以下の(1)～(5)のすべてを満たすことを要件とします。

- (1) 提案した計画を、自ら適切に実施できること。
- (2) 提案した計画の実施（開発・建設及び管理・運営等）に必要な免許、知識、経験（実績）、資力、信用及び技術的能力を有すること。
- (3) 指定期日までに売買代金及び契約諸費用の支払いが可能であること。
- (4) 市内に本店又は支店を有する法人（共同事業者の場合は、代表事業者が市内に本店又は支店を有する法人）であること。
- (5) 次のいずれの項目にも該当しないこと。

- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）による更正手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）による再生手続開始の申立てがなされている者等、経営状態が著しく不健全な者。
- ・ 帯広市暴力団排除条例（平成25年条例第29条）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員又は同条第3号に規定する暴力団関係者。
- ・ 市区町村税を滞納している者。
- ・ 消費税及び地方消費税を滞納している者。

IV プロポーザルの参加申込及び提案書の提出

1 説明会及び現地確認

説明会は実施しません。また、現地は建物の解体工事を行っておりますが、敷地外からの見学は自由としておりますので、直接、確認してください。カメラ等による撮影を行う場合は、歩行者等へ配慮してください。

物件の詳細につきましては、資料3「物件説明書」を確認いただくほか、不明な点があれば「6 実施要領に関する質問」に記載の方法でお問合せください。

2 参加申込

(1) 参加申込の受付

① 受付期間及び受付時間

令和5年11月6日（月）～令和5年12月4日（月）の土曜日、日曜日及び休日を除く毎日、午前8時45分から午後5時30分まで（最終日は午後5時まで）

② 参加申込書等の提出方法

参加申込者は、下記(2)の必要な書類等を「I 3 担当部課」まで郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便又はレターパックプラスに限る）又は持参により提出してください。なお、FAX及びEメールは不可とします。

(2) 参加申込に必要な書類等

参加申込書類		提出部数
1	【第1号様式】公募型プロポーザル参加申込書	各1部
2	【第1-1号様式】構成員表（共同事業者の場合）	
3	法人登記履歴事項全部証明書（本社又は本店の所在地がわかるもので、発行後3か月以内の写し可）	
4	法人の案内書又はこれらに相当する書類（パンフレット可）	
5	前3事業年度の決算書類	
6	税等の滞納がないことの証明書（写し可） ・市区町村税…帯広市及び提案者の主たる事務所がある市区町村の税証明窓口で発行する「完納証明書」等（滞納がないことの証明） ・消費税及び地方消費税…提案者の主たる事務所を所轄する税務署が発行する「未納がないことの証明」	
7	【様式1】誓約書	

※ 共同事業者の場合は、全構成員分の書類（3～7）を提出してください。

(3) プロポーザルへの参加に関する留意事項

① 参加の複数提案の禁止

同一提案者又は同一共同事業者が複数の提案をすることは認めません。

② 禁止事項

提案者は提案に際し、市職員及び市有財産（大空小学校跡地）売払公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）の委員から、協力、助言等を受けることは一切できません。

③ 参加の辞退

参加申込書の提出後に辞退する場合は、令和5年12月8日（金）午後5時までにその理由を付した「辞退届（様式任意）」を「I 3 担当部課」まで郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便又はレターパックプラスに限る）又は持参により提出してください。

なお、共同事業者の構成員に辞退者が現れた場合は、一旦その該当となる参加を辞退していただき、期日までに新たな構成員で共同事業者を構成し参加してください。

(4) 参加資格の確認

市は、参加申込書等の提出書類に基づき参加資格の有無を確認し、その結果について参加申込をした者に対して、令和5年12月8日（金）までに第2号様式「公募型プロポーザル参加資格確認通知書」により通知します。なお、参加資格が認められないとされた場合、その理由について説明を求めることができます。

この場合、令和5年12月18日（月）午後5時までに市長（担当部課）に対し、その旨を記載した書面（任意様式）を持参により提出してください（郵送、FAX及びEメールは不可とします）。説明を求められた方に対し、令和5年12月25日（月）までに書面により回答します。

3 提案書等の提出

(1) 提出期限・方法

① 提出期限

令和5年12月28日（木）正午まで

② 提案書等の提出方法

参加申込者は、下記(2)の必要書類を「I 3 担当部課」まで郵送（一般書留郵便、簡易書留郵便又はレターパックプラスに限る）又は持参により提出してください。なお、FAX及びEメールは不可とします。

(2) 提案に必要な書類等（詳細は様式編を参照してください）

提案に係る書類		提出部数
1	【様式2】 帯広市市有財産（大空小学校跡地）売払公募型プロポーザル提案書	1部
2	【様式3】 企画提案概要書	正本 1部 副本 6部
3	【任意様式】 事業内容・計画書	
4	【任意様式】 レイアウト図（土地の利活用状況が確認できる図面）	
5	【任意様式】 事業収支計画書（10年分） ※ 収支計画書には積算根拠を記載してください。	
6	【任意様式】 事業計画スケジュール（10年分）	

※ 2・3・4・5・6の正本1部は、審査の過程で必要に応じて市で複写して使用するの
で、ホチキス止めをせず、クリップ等でまとめてください。

4 提出書類等の取扱い

- ・ 提案書等の提出をもって、本実施要領に同意したものとみなします。
- ・ 提案書等の提出後は、原則として提案書等に記載された内容の変更を認めません。
- ・ 提出された提案書等は、返却しません。
- ・ 提出された提案書等は、プロポーザル方式の実施のために使用します。また、複製等を行うことができるものとし、提出者に無断でその他の目的のために使用することはできないものとします。
- ・ 提出された提案書等は、帯広市情報公開条例（平成12年帯広市条例第1号）の規定による請求に基づき、同条例第7条に規定する不開示情報を除き、第三者に開示することができるものとします。

5 失格又は無効となる場合

「2 (4) 参加資格の確認」において参加資格があるとされた者が、次のいずれかに該当する場合は、失格又は本プロポーザルに関する提案若しくは契約が無効となる場合があります。また、無効となった場合、当該提案者に対し、提案を行うことができない理由又は提案を無効とした理由を付して通知します。

- ・ 「Ⅲ 2 提案者の参加資格」に規定する参加資格を満たさなくなった場合
- ・ 提出期限を過ぎて提案書等が提出された場合
- ・ 提出書類に虚偽の記載をしたことが判明した場合
- ・ 審査の公平に影響を与える行為があった場合
- ・ 本実施要領に違反すると認められる場合
- ・ 2以上の提案をした場合、又は他社の代理をした場合
- ・ 本項で定めるもののほか、「Ⅱ 2 (9) 禁止事項」に該当する提案にあたり著しく信義に反する行為があった場合等、委員会が失格であると認めた場合
- ・ その他、市が指示した事項に違反した場合

6 実施要領に関する質問

(1) 質問書の受付期間

令和5年11月6日（月）～令和5年12月18日（月）の土曜日、日曜日及び休日を除く毎日、午前8時45分から午後5時30分まで（最終日は、午後5時まで）

(2) 質問書の提出方法

質問の要旨を簡潔にまとめ、様式4「質問書」を郵送・持参・FAX、又はEメールにより「Ⅰ 3 担当部課」まで提出してください。Eメールによる場合は、件名を「大空小跡地売払に関する質問（〇〇※法人名等を記載）」としてください。なお、電話による質問は受け付けておりません。

(3) 質問書に対する回答の公表

質問書に対する回答は、随時、本市ホームページで公表します。最終の回答公表は令和5年12月25日（月）頃を予定しています（質疑の内容によっては、回答に時間を要する場合があります）。回答に当たっては、質問を行った法人名等は非公表とし、単に意見の表明と解されるもの等については、回答しないことがあります。なお、回答の公表をもって、本実施要領の追加、修正及び解釈に関する補足とします。

V 提案者の審査方法等

1 審査委員会の設置

本市は、優先交渉権者を特定するために、外部委員及び本市職員で構成される審査委員会を設置します。なお、審査委員会の委員名については、事後公表とします。

2 審査方法等

(1) 審査方法

審査委員会は、「(2) ① 評価基準」に基づき、提案書等の提出書類のほか、プレゼンテーション及びヒアリングを行い総合的に審査し、優先交渉権者を特定します。ただし、全ての提案について、契約の目的が十分に達成できないと判断したときは、優先交渉権者を特定しないこともあります。また、提案者が1者であっても審査を行い、その結果「優先交渉権者なし」とする場合があります。

提案者の実績等を正確に評価するため、称号又は名称等を匿名とせずに審査しますが、市ホームページ等での情報公開時は優先交渉権者以外の提案者名は匿名とします。

なお、提案内容について、個別質問に対する回答や補足資料の提出を求める場合があります。

(2) 評価基準及び優先交渉権者等の条件

① 評価基準

	配点
A 提案内容	50
1 利便施設エリアの提案	25
・食品や日用品を取扱う店舗の出店に関する提案内容 (どのような店舗・種類・規模等か、出店時期)	10
・出店に向けた手法や工夫はあるか (店舗誘致に向けた手法や取組の工夫)	5
・その他、上記以外での効果的な工夫や取組	10
2 住宅地等の提案	25
・子育て世代に向けた、魅力的な提案内容 ・周辺環境や既存住宅地と調和した、ゆとりある提案内容 (価格や面積・居住性など子育て世代への配慮はあるか 周辺の住環境と調和したゆとりある面積等となっているか)	15
・地元の不動産業者やハウスメーカー等が参入しやすくなる工夫はあるか (市内のハウスメーカー等が広く関わるができる手法か)	5
・その他、上記以外での効果的な工夫や取組	5
B 事業の実施体制・実現性	30
・地元企業の参画はあるか (開発に当たり、地元企業がどのように関わる計画か)	5
・過去に類似の開発実績はあるか (同様の事業に関するノウハウの有無)	5
・財務の安定性 (経営状態が健全であり、安定して事業を継続できるか)	10
・計画の実現性 (事業収支計画、具体性、実現性、スケジュール)	10
C 価 格	20
・提案された購入希望価格に応じて評価 (当該提案者の購入希望価格 / 提案者の中で最も高い購入希望価格) × 20 ※ 小数点第一位を四捨五入し、算出します。	20
合 計	100

「C 価格」を除き、各項目は5段階で評価します。ただし、配点が10点の項目は、その評価を2倍にしたもの、配点が15点の項目は、その評価を3倍にしたものを評価点として算出します（例：財務の安定性を「4」と評価 → 評価点は「8」、住宅地等の提案（子育て世代に向けた、魅力的な提案内容等）を「3」と評価 → 評価点は「9」）。なお、それぞれの項目について、提案が無い場合は0点とします。

② 優先交渉権者等の条件

優先交渉権者及び次点交渉権者は、以下の条件を満たすことが必要です。

ア 各委員の評価点の合計が、配点合計の60%以上であること。

イ 購入希望価格が、最低売却価格以上であること。

(3) 優先交渉権者及び次点交渉権者の特定等

評価点が最も高い提案者を「優先交渉権者」、次点の提案者を「次点交渉権者」として特定します。最も評価点が高い者が2者以上あるときは、「(2) ① 評価基準」について次の順序により比較し、順位を決定します。

(比較する順序)

A 提案内容に関する項目の各委員の評価点の合計

B 事業の実施体制・実現性に関する項目の各委員の評価点の合計

C 価格に関する評価点の合計

なお、次点交渉権者は、優先交渉権者が本件土地の売買契約を期限までに締結しない場合や「IV 5 失格又は無効となる場合」に該当した場合に、優先交渉権者となります。また、次点交渉権者の権利は、優先交渉権者との契約をもって喪失します。それまでの間、第三者に当該次点交渉権者の地位を移転することはできません。

(4) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

実施日程 令和6年1月中旬（予定）

時間 説明15分以内、質疑15分以内

- ・ 日時、会場等の詳細は決定次第、提案者へ通知します。
- ・ 説明に当たっては、審査委員に内容を分かりやすく簡潔に伝えるため、プレゼンテーションソフトや補足資料を用いるなどの工夫をしてください。スクリーン及びプロジェクター等は、こちらでご用意しますが、端末等は、提案者で用意してください。
- ・ プレゼンテーション等に参加できる者は、提案者（共同事業者を含む）ごとに3名以内とします。

(5) 審査結果の通知等

- ・ 審査結果は、令和6年1月中旬（予定）頃に提案者全員に対して第5号様式「公募型プロポーザル審査結果通知書」により通知します。なお、優先交渉権者又は次点交渉権者として特定されなかった者は、市に対して書面により、審査結果通知書を送付した日の翌日から起算して7日以内に説明を求めることができます。
- ・ 市は、前項の説明を求められた場合は、書面を受領した日から7日以内に書面により回答します。

(6) 審査結果の公表

審査結果については、次に掲げる事項を市ホームページ等により公表します。

この場合、優先交渉権者として特定されなかった者の名称と評価点の対応関係が明らかにならないよう配慮します。

- ① 優先交渉権者として特定した者の名称及び評価点
- ② 全ての提案者の名称（50音順） ※ 提案者が2名の場合は公表しない。
- ③ 全ての提案者の評価点（得点順） ※ 優先交渉権者以外の名称は匿名とする。
- ④ 審査委員会委員の氏名

VI 売買契約等

1 市有財産の売買契約について

(1) 契約内容の確認・調整等

優先交渉権者と提案書等や具体的な事業計画に関する内容について、確認・調整等を行います。

(2) 売買仮契約（以下「仮契約」という。）の締結

- ・ 「(1) 契約内容の確認・調整等」を経て、契約書及び事業計画書等を作成するとともに、提案された購入希望価格以上の金額で優先交渉権者から見積書を提出してもらい、随意契約の方法により仮契約を締結します。ただし、契約書等の作成に際して、提案された購入希望価格未満の金額で仮契約を締結する必要がある場合は、その理由と金額の根拠を明らかにした上で、あらかじめ帯広市入札制度検討委員会に附議します。
- ・ 仮契約を締結する際の書類のうち、参加時に提出済のもので、その内容に変更のないものについては、再度提出する必要はありません。
- ・ 仮契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡し又は担保に供することは認めません。

(3) 仮契約の締結期限

令和6年2月上旬（予定）

※ 「(1) 契約内容の確認・調整等」により、決定します。

(4) 仮契約を締結する場所

「I 3 担当部課」に示した場所と同じ。

(5) 仮契約締結に要する費用

仮契約締結に要する費用（収入印紙等）は、全て契約事業者の負担となります。

(6) 帯広市議会の議決（本契約の締結）

仮契約は、帯広市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分並びに重要な公の施設の利用又は廃止に関する条例（昭和39年4月1日条例第18号）第3条の規定に基づく、帯広市議会の議決（令和6年3月定例会を想定）を得た日に、売買契約（以下「本契約」という。）へ移行します。

(7) 契約内容等の公表

契約先及び契約額、並びに提案された購入希望価格を市ホームページ等により公表します。
また、契約額が購入希望価格未満の場合は、その理由等についても併せて公表します。

2 契約保証金の納入

(1) 納入方法及び期限

仮契約の締結時に市が発行する納入通知書により、仮契約締結日即日に指定する金融機関で納入してください。また、その際、交付された「納入通知書兼領収書」の写しを本市に提出してください。

(2) 契約保証金

売買代金の100分の10以上に相当する金額

(例)	(売買代金)		(契約保証金)
	150,000,000円	× 10/100 =	15,000,000円以上

※ 100分の10ちょうどの額でなくて結構です。

※ 契約保証金には、利息は付しません。

(3) 契約保証金の充当

納入された契約保証金は、売買代金に充当します。

(4) 契約保証金の帰属

売買代金が指定の期限までに支払われなかった場合、契約保証金は市に帰属します。

3 売買代金の納入

(1) 売買代金

「1 (2) 売買仮契約の締結」により契約事業者から提出のあった見積書の金額が売買代金となりますので、本契約締結前に納付された契約保証金を差し引いた額を納入してください。
なお、土地の売買に係る消費税及び地方消費税は非課税となります。

(2) 納入方法及び期限

大空小学校校舎解体工事の完了後、市が発行する納入通知書により、納入通知書に記載された納入期限までに、「3 (1) 売買代金」を納入してください。また、その際、交付された「納入通知書兼領収書」の写しを「I 3 担当部課」に提出してください。

※ 工事完了時期：令和6年7月予定 納入期限：納入通知日から20日以内

VII 本契約締結後の手続き等

1 用地確定測量の実施

「II 2 (1) 公共施設用地等の確保のための用地確定測量の実施」に基づき、用地確定測量を実施してください。

2 分筆登記の実施

市は、「1 用地確定測量の実施」により提供された資料を受領した後、分筆登記を実施します。登記に要する費用(登録免許税)は、全て契約事業者の負担となります。所有権移転登記完了後、登記完了証及び登録識別情報通知書をお渡しします。

3 地域説明会

契約事業者は、本契約締結後2か月以内を目途に、事業計画について地域への説明会を開催してください。これに伴う費用等については契約事業者の負担とします。また、開催場所や日時等は、あらかじめ本市と協議してください。

4 物件の引渡し

「2 分筆登記の実施」の完了及び「VI 3 売買代金の納入」後に公共施設用地等以外の土地を契約事業者へ引き渡します。※ 令和6年8月以降(予定)

5 所有権移転登記

「4 物件の引渡し」と併せて、市が契約事業者へ売り払う物件の所有権移転の登記を行います。登記に要する費用(登録免許税)は、全て契約事業者の負担となります。所有権移転登記完了後、登記完了証及び登録識別情報通知書をお渡しします。※ 令和6年8月以降(予定)

VIII その他の注意事項

- 1 本プロポーザルに参加しようとする者は、本実施要領等をよく確認してください。
- 2 本プロポーザルへの参加に必要な費用は、全て提案者の負担とします。また、売買物件に係る公租公課についても、契約事業者を義務者として賦課されるものについては、契約事業者の負担となります。
- 3 使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法(平成4年法律第51号)に定めるものとします。
- 4 開発に当たっては、契約事業者は自らの責任において、建築計画及び工事内容等の近隣住民への周知、説明等を必要に応じて適切に行い、誠意をもって対応してください。
- 5 物件の引渡し後、売買物件が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないこと(以下「契約不適合」という。)を発見しても、契約不適合について、市は責任を負いません。
- 6 本プロポーザルでの決定事項等をもって、各種許可申請等が済んだことを意味するものではありません。計画の実現は契約事業者が負うものであり、市は特別な計らいをするものではありません。
- 7 契約事業者は、建物の建設に当たり、環境負荷の低減に努めてください。また、工事に伴う騒音、振動、埃等及び施設を建設したこと起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響、住民説明等一切の事項については、契約事業者の責任において対応してください。

- 8 本件土地の周辺に住宅地や義務教育学校があることを踏まえ、提案内容の実施による影響を考慮し、良好な住環境及び交通環境に配慮してください。
- 9 本実施要領に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

【様式編】

- 様式1 誓約書
- 様式2 帯広市市有財産（大空小学校跡地）売払公募型プロポーザル提案書
- 様式3 企画提案概要書
- 様式4 質問書
- 第1号様式 公募型プロポーザル参加申込書
- 第1-1号様式 構成員表
- 第2号様式 公募型プロポーザル参加資格確認通知書
- 第5号様式 公募型プロポーザル審査結果通知書

【資料編】

- 資料1 大空小学校跡地跡施設利活用方針
- 資料2 大空地区地区別構想
- 資料3 物件説明書
- 資料4 土地の利活用に関する条件
- 資料5 貯水槽と水道管の図面
- 資料6 大空小学校跡地利活用イメージ図
- 資料7 市有財産売買仮契約書（案）