

旧達南中学校跡地利用に係る
公募型プロポーザル募集要項

平成31年 2 月
北海道伊達市

目次

- 第1 募集の趣旨
- 第2 売買物件の概要
 - 1 土地の概要
 - 2 既存建物等の概要
- 第3 売却の条件
 - 1 予定価格（最低売却価格）
 - 2 売却の条件について
- 第4 プロポーザルに関する事項
 - 1 応募資格
 - 2 共同での応募
 - 3 提案の条件
 - 4 プロポーザルの手続等
 - 5 質疑応答
 - 6 現地見学
 - 7 応募手続
- 第5 審査に関する事項
- 第6 契約
- 第7 注意事項
- 第8 応募・問い合わせ先

資料

- ・位置図
- ・旧達南中学校跡地利用に係る公募型プロポーザル審査基準

第1 募集の趣旨

伊達市（以下「市」という。）では、学校再編に伴い平成29年3月末をもって達南中学校を閉校しました。

同校は中学校としての役目を終えたものの、広大な面積を誇る市の貴重な資産であることに変わりはないことから、地域に新たな賑わいをもたらす跡地利用を目指しています。

このことから、市では地域の活性化に向け、民間事業者等（以下「事業者」という。）の有するノウハウ等を活用するとともに、速やかな事業実施のため、活用事業の主体となる事業者から創意工夫ある意欲的な提案（プロポーザル）を公募し、応募のあった事業を総合的に評価した上で最も優れた提案を行った事業者を審査し、当該建物及び跡地を現状有姿のまま売却するものです。

第2 売買物件の概要

1 土地の概要

所在地	北黄金町 49 番地 4982、4983、4984、4985
地目	宅地
面積	34,198 m ²
用途地域等	市街化調整区域、建蔽率 60%、容積率 200%
上下水道	伊達市の水道（前面道路配水管あり）、伊達市公共下水道（一部のみ）
接道状況	北西側及び南西側 幅員 14mの伊達市道に接道

2 既存建物等の概要

施設名	建築年	面積	構造
校舎 （渡り廊下を含む）	昭和 59 年 7 月	1 階 1,262.42 m ² 2 階 1,004.58 m ²	鉄筋コンクリート造
体育館	昭和 59 年 7 月	770 m ²	鉄骨造
特別教室棟 （作教室）	昭和 37 年 4 月	285.71 m ²	コンクリートブロック造
特別教室棟 （技術教室）	昭和 50 年 10 月	152 m ²	コンクリートブロック造
教員住宅①	昭和 53 年 12 月	239.76 m ²	コンクリートブロック造
教員住宅②	昭和 57 年 11 月	61.91 m ²	コンクリートブロック造
教員住宅③	平成 5 年 11 月	72.4 m ²	コンクリートブロック造
その他	付属の建物・工作物として物置、バックネット、サッカーゴール、フェンス等（以下「工作物等」という。）があります。		

第3 売却の条件

1 予定価格（最低売却価格）

土地及び建物の予定価格（最低売却価格）は、以下のとおりです。

土地 35,226,000円

建物 21,152,000円（消費税及び地方消費税相当額を含まない金額）

2 売却の条件について

(1) 土地

土地売却の条件として、すべての土地の購入を原則とします。

(2) 建物

建物は現状有姿のまま買受者に売却します。売却の条件は、以下のとおりです。

- ・すべての建物の購入
- ・校舎及び体育館を現状のまま又は改修等を行う提案であること
- ・売買契約締結後、伊達市と災害協定を締結し、体育館を避難所として、利用できる提案であること

第4 プロポーザルに関する事項

1 応募資格

次の条件をすべて備えている法人とします。

- (1) 日本国内に住所を有する日本の商法その他商業関係法等により設立された法人
- (2) 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及び伊達市暴力団の排除の推進に関する条例（平成26年条例第2号）第2条第4号に規定する暴力団関係事業者でない法人
- (3) 所在地に法人市町村民税について申告をしている法人
- (4) 国税（申告所得税と消費税及び地方消費税）及び法人市町村民税を滞納していない法人（審査基準日は平成31年1月31日とする。）
- (5) 契約諸費用及び土地及び建物売却代金を市が指定する期日までに納入できる法人

2 共同での応募

複数の法人が共同して応募することも可能です。この場合次の事項について留意してください。

- (1) 代表となる法人（以下「代表者」という。）を定めてください。優先交渉権者の審査後の協議は代表者と行います。なお、代表者の変更は、原則として認めません。
- (2) 構成する法人のいずれかが、上記1の要件を満たしていない要件を満たしていない場合は、応募することができません。
- (3) 契約の締結にあたっては、代表者を契約の相手方とする。
- (4) 同一の法人が複数の共同応募者の構成員を兼ねることはできません。

3 提案の条件

提案は次の要件を満たす内容であることとします。

- (1) 募集の趣旨に合致するものであること。
- (2) 地域活性化が期待できるものであること。
- (3) 具体的な計画を伴った実現が可能なものであること。
- (4) 建築及び開発に関する法令（地域公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した計画であること。

※詳細につきましては、建設部都市住宅課都市計画係までお問い合わせください。

- (5) 地域の景観に配慮した計画であること。
- (6) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
- (7) 公益を害するおそれのある計画でないこと。
- (8) 騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならないこと。

4 プロポーザルの手続等

(1) スケジュール

項目	日程
実施要項の交付	平成31年2月6日(水)～平成31年3月15日(金)
質問の受付	平成31年2月7日(木)～平成31年3月15日(金)
現地見学	平成31年3月8日(金)～平成31年3月15日(金)
質問に対する回答	平成31年3月22日(金)予定
提出書類の受付期間	平成31年3月1日(金)～平成31年4月5日(金)
審査委員会（選定審査） プレゼンテーション・ヒア リング	平成31年4月19日(金)
契約候補者決定	平成31年4月下旬まで
予約契約締結	契約候補者決定から7日以内
本契約締結	6月下旬～7月上旬
売買代金の納入期限	本契約締結日から20日以内

(2) 実施要項等の配布

平成31年2月6日(水)から平成31年3月15日(金)まで(土曜、日曜日及び祝日を除く)
午前9時から午後5時まで(正午から午後1時を除く)

(3) 提出書類

提出書類は、官公庁から発行されるものを除いてA4版で作成してください。なお、市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

ア. 公募型プロポーザル参加申込書（様式第1号）

イ. 誓約書（様式第2号）

- ウ. 事業計画書（様式第3号）
- エ. 土地及び建物利用計画図（任意様式）
- オ. 価格調書（様式第4号）
- カ. その他必要に応じた資料
- キ. 印鑑登録証明書
- ク. 法人登記事項証明書（履行事項全部証明書）
- ケ. 直近3期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、事業報告書、その他これに準ずる書類）
- コ. 納税証明書（過去3ヶ年分）
- サ. 公募型プロポーザル参加申込書受理票（様式第5号）
- シ. 質問書（様式第6号）

※民間団体や事業形態等により提出できない書類がある場合には、ご連絡ください。

※官公庁が発行する証明書は、審査基準日（平成31年1月31日）以降のものとしてください。

(4) 共同での応募の場合

上記(3)キ～コについては全構成員分を提出してください。

(5) 提出部数

9部（正本1部、副本8部）

※正本については、上記(3)ア～コを順にファイルに綴じたものを提出してください。

※副本については、正本で提出した書類のうち、上記(3)キ～コを除き、写しを順にファイルに綴じたものを提出してください。

※上記(3)サ及びシについてはファイルに綴じずに提出をお願いします。

5 質疑応答

(1) 質問方法

質問については以下の期間の受付を行います。

質問書（様式第6号）に質問事項を記載し提出してください。

受付期間：平成31年2月7日（木）～平成31年3月15日（金）（土曜、日曜日及び祝日を除く）

受付時間：午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）

提出先：伊達市企画財政部財政課契約管財係

F A X : 0 1 4 2 - 2 3 - 4 4 1 4

E-mail : keiyaku@city.date.hokkaido.jp

※受付期間以外の質問には、原則として回答致しません。

※質問書以外の方法（口頭、電話）による受け付けはしません。

(2) 質問書への回答

質問に対する回答は競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、市ホームページに掲載します。掲載時期は平成31年3月22日（金）を予定しています。

6 現地見学

(1) 見学期間

実施方法：平成31年3月8日(金)から平成31年3月15日(金)まで(土曜、日曜日及び祝日を除く)

午前9時から午後5時まで(正午から午後1時を除く)

参加方法：見学を希望する場合は伊達市企画財政部財政課契約管財係へ電話にて連絡してください。

(2) 注意事項

ア. 見学は原則として1応募者につき1回のみとし、60分以内とします。

イ. 指定された日時以外の外部からの見学について特に期限を設けませんが、敷地内への立ち入りが必要な場合はご連絡ください。

ウ. 見学に際し、周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。

7 応募手続

(1) 提出書類の受付

受付期間：平成31年3月1日(金)から平成31年4月5日(金)まで(土曜、日曜日及び祝日を除く)
午前9時から午後5時まで(正午から午後1時を除く)

提出先：〒050-0024

伊達市鹿島町20番地1

伊達市企画財政部財政課契約管財係

提出方法：提出先まで郵送又は持参してください。不備がないことを確認のうえ公募型プロポーザル参加申込書受理書をお渡します。

(2) 注意事項

ア. 応募は、1法人(共同応募者)につき1案に限ります。

イ. 提出書類は、受付期間内のみ受付します。受付期間内に提出がない場合は、応募がなかったものとして取扱います。

ウ. 受付期間後に応募書類の差し替え、再提出はできません。

エ. 応募に必要な費用は、応募者の負担となります。

オ. 審査委員、本件業務に従事する市職員及び市関係者に対して、所定の方法(質問書による質問、開発許可基準の確認等)以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められたときは、失格とします。

カ. 提出された書類は返却しません。

キ. 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式任意)を伊達市企画財政部財政課契約管財係まで持参または郵送してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。

5 審査に関する事項

1 審査方法

審査は、市が別に定める委員により組織された「旧達南中学校跡地利用に係る公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）の審査、評価結果をふまえ、市が優先交渉権者及び次点者を決定します。

2 プレゼンテーション及びヒアリング日程

実施日：平成31年4月19日（金）

実施場所：伊達市役所2階会議室A

3 審査項目及び評価内容

別表「旧達南中学校跡地利用に係る公募型プロポーザル審査基準」のとおり

4 審査委員会の審査・評価

- (1) 審査委員会の審査・評価は、財務状況等の資料及び事業計画書等の応募書類によるもののほか、プレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」という。）により実施します。
- (2) 審査委員会の委員の評価結果に基づき、最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として選定します。
- (3) 最高点の者が複数の場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決定します。再審査においても複数の同得点者が生じた場合は、各委員の協議によって順位を決定します。
- (4) 次に該当する場合は、失格とし、審査委員会での審査・評価は行いません。
 - ア. 価格提案が市の定める予定価格（最低売却価格）未満の場合
 - イ. 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同応募者の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）
 - ウ. 提出書類に虚偽又は不備があった場合
 - エ. 契約の履行が困難と認められる場合
 - オ. 応募者が個別に審査委員と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合
 - カ. 応募者がプレゼンテーション等に出席しない場合
 - キ. その他審査委員会で、本物件の買受者として不適と判断された場合
- (5) 審査委員会の委員全員の評価点の合計が当該配点の合計の6割未満となった場合、その提案は不採用とします。
- (6) 応募者が1名の場合でもプレゼンテーション等は実施します。

5 プレゼンテーション等の留意事項

- (1) プレゼンテーション等については、応募者の説明及び質疑応答は公開とし、その後の審査については非公開とします。

- (2) プレゼンテーション等に要する応募者の経費は、全て応募者の負担とします。
- (3) プレゼンテーション等の時間は、応募者による説明は20分以内とし、質疑応答は30分程度とします。
- (4) プレゼンテーション等を欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。
- (5) プレゼンテーション等に使用できる資料は、事前に提出された提案書類のみとします。
- (6) プレゼンテーション等に参加できる者は、応募者毎に5名以内とします。

6 審査結果の通知及び公表

- (1) 審査結果は書面で通知します。
- (2) 募集の概要や応募状況、審査結果については市ホームページに掲載します。
- (3) 応募者は審査結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできません。

第6 契約

1 契約の締結

- (1) 市は優先交渉権者との間で細目にわたる協議を行い、合意後、土地・建物の売買契約を締結するものとします。
- (2) 期限までに契約が締結できない場合、市は優先交渉権者に代わって次点者と協議及び合意のうえ、契約を締結できるものとします。
- (3) 次点者の地位は、売却物件の引渡しをもって消滅するものとします。
- (4) 次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届（任意様式）を市へ提出してください。
- (5) 契約書に貼付する収入印紙及び土地の所有権移転に伴う登録免許税等の費用については、契約候補者の負担とします。

登録免許税予定額：1, 147, 400円（土地）

※建物分の登録免許税予定額は契約候補者決定後通知いたします。

2 売買代金の支払い

契約締結後、市が発行する納入通知書により指定期日までに全額をお支払いしていただきます。
納入期限は本契約締結日から20日以内です。

3 引き渡し及び所有権移転登記

- (1) 売買物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、移転するものとします。
- (2) 売買物件は、所有権が移転したときに、現状有姿のまま引渡しとなります。

4 公租公課

売買物件の引渡し後に発生した公租公課等は、買受者の負担とします。

不動産取得税予定額：1,721,200円（土地）

※建物分の不動産取得税予定額は契約候補者決定後通知いたします。

5 利用開始時期

契約候補者として決定した後も、売却までの間は手続きに一定期間を要しますのでご了承ください。

6 計画内容

提案した計画内容と著しく異なる跡地利用を行った場合、違約金が発生する場合があります。

第7 注意事項

- 1 市や監督官庁への申請・届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続きは、買受者の責任において行ってください。
- 2 事業の実施にあたっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、紛争等が生じた場合は、買受者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たるものとします。
- 3 買受者は、旧施設の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めてください。

第8 応募・問い合わせ先

〒050-0024

伊達市鹿島町20番地1

伊達市企画財政部財政課契約管財係（伊達市役所 本庁舎2階）

電話番号：0142-23-3331（内線224・225）

FAX番号：0142-23-4414

E-mail: keiyaku@city.date.hokkaido.jp