

令和3年度
南丹市美山町旧平屋保育所売払事業
公募型プロポーザル

南 丹 市

◇はじめに

- 南丹市では、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、南丹市公有財産規則（平成 18 年規則第 62 号）、南丹市契約規則（平成 18 年規則第 72 号）及び南丹市市有土地の処分に関する規則（平成 20 年規則第 13 号）の規定に基づき、未利用地を公募型プロポーザル方式により売払います。
- 本要領による公募型プロポーザル方式による売払いとは、民間事業者が持つノウハウを活かした企画を提案いただき、かつ、購入見積価格による評価とあわせて総合評価して、最も評価点が高い方に売り払うものとする方式としています。
- このプロポーザルに参加するには、**事前に申込みが必要**です。この「南丹市公募型プロポーザル市有土地建物売払い実施要領」（以下「実施要領」という。）をよくお読みになったうえで、お申込みください。
- この実施要領は、総務部総務課で配布しております。また、南丹市ホームページでもダウンロードしていただくことができます。

令和3年度 南丹市美山町旧平屋保育所売払事業

公募型プロポーザル実施要領

この要領は、市有土地建物の売払いの相手方選定にあたり、公募型プロポーザルの実施方法及び参加者が留意すべき事項を定めたものであり、参加希望者は次の事項を了承のうえ、申し込まれますようお願いいたします。

業務番号 3 総総売第1号

業務名 令和3年度 南丹市美山町旧平屋保育所売払事業（公募型プロポーザル）

【1】売払い物件

1. 物件番号、種別、売払い方法、所在、地目、地積、建物所在地、家屋番号、種類、構造、床面積等及び売払参考価格

[物件番号：美安1号]

種 別	土地及び建物	
売払い方法	公募型プロポーザル方式 (企画提案及び見積価格による総合評価)	
土 地	所在地番	京都府南丹市美山町安掛墓ノ元 13 番
	地 目	宅地
	地 積	2 6 6 9 . 2 9 m ²
建 物	所 在 地	京都府南丹市美山町安掛墓ノ元 13 番地
	家屋番号	1 3 番
	種 類	保育所
	構 造	木造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建
	床 面 積	4 0 1 . 0 4 m ²
建 築	昭和61年1月新築	
売払参考価格	金5, 473, 000円	

【2】参加資格

1. 個人で事業を営む能力を有する者または法人であること。
2. 次の各号のいずれかに該当する者は参加資格を有しません。また、2者以上の連名（共有）にすることも可能ですが、連名者全員が参加資格要件を満たしていることが必要です。
 - (1) 日本国内に住所または本社（店）所在地を有していない者。
 - (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号に該当する者。
 - (3) 住宅等の建築に必要な資力及び信用を有さず、かつ、処分代金の支払い能力を有さない者。
 - (4) 次の事項のいずれかに該当すると南丹市が認めたときから2年を経過しない者。
 - ① 南丹市との契約の履行にあたり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、または物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - ② 南丹市が実施した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者。
 - ③ 落札者が南丹市と契約を締結すること又は南丹市との契約の相手方が契約を履行することを妨げた者。
 - ④ 正当な理由なく南丹市との契約を履行しなかった者。
 - ⑤ 前各号のいずれかに該当する者で、その事実があった後2年を経過しない者を契約の履行にあたり代理人、支配人、その他の使用人又は抽せん代理人として使用した者。
 - (5) 現在の納税地において、市町村の税に滞納がある者。
 - (6) 買受けた土地等を、暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用しようとする者。
 - (7) 次のいずれかに該当すると認められる者。
 - ① 南丹市から直接に又は第三者を経由して不動産を買受け又は借受けた者で、当該不動産に係る公序良俗に反する使用の禁止の定めに違反した者。
 - ② ①に該当する法人その他団体の代表者、理事、取締役、支配人その他これらに類する地位（以下「代表者等の地位」という。）に現にある者及び違反時にあった者。
 - ③ ①又は②に該当する者が代表者等の地位にある法人その他の団体。
 - (8) 会社更生法に基づき、更生手続き開始の申し立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続きの申し立てがなされている者。
 - (9) 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号および第6号の規定に該当する者。
 - (10) 地方自治法第238条の3に定められた公有財産に関する事務に従事する本市の職員。

【3】現地見学会

1. 現地見学(内覧)

次の日程で現地見学会（内覧）を開催します。ただし、事前申込み者がいない場合には、見学会を中止します。

(1) 現地見学会開催日

物件番号 美安1号（南丹市美山町安掛墓ノ元13番地）

令和3年7月10日（土）午後1時から午後3時

(2) 現地見学会参加申込み

現地見学会に参加するには、事前に申込みが必要です。 参加を希望される方は、下記メールアドレスに、見学希望物件、見学者の名称、見学者の住所又は所在地、電話番号、担当者名を記載のうえ、メール送信し、市担当者からの返信を確認してください。

◇見学会申込期間 令和3年6月8日（火）～令和3年7月9日（金）午後5時迄

◇見学会参加申込みメールアドレス soumuka@city.nantan.lg.jp

【4】プロポーザル参加申込み

1. プロポーザル参加申込み(申請)

プロポーザルに参加するには、事前に申込みが必要です。 参加を希望される方は、下記書類を持参して申請をしてください。 ※郵送による受付は行っておりません。

(1) 申請期間

令和3年7月12日（月）から令和3年8月6日（金）（土曜日、日曜日及び祝日を除く）

(2) 受付場所・受付時間

京都府南丹市園部町小桜町47番地 南丹市役所本庁1号庁舎2階

南丹市総務部総務課（プロポーザル事務局）

TEL (0771) 68-0002 FAX (0771) 63-0653

受付時間は午前9時から午後5時までとします（正午から午後1時までを除く）。

(3) 提出書類等

プロポーザルに参加される方は、次の書類を2部（正本、写し各1部）提出してください。

① プロポーザル参加申請書（別記様式1）

② 印鑑証明書

③ 南丹市税の証明書（市府民（法人）税、固定資産税、軽自動車税、都市計画税）（別記様式3）（委任状、別記様式4）※市外の方（法人）は、本社所在地の市区町村で滞納がないことの証明を受けてください（写し可）（発行後、3ヶ月以内のもの）

④ 身分証明書又は履歴事項全部証明書

注）共有、グループで申請される場合は、共有、グループ全員のものがが必要です。

⑤ その他市長が必要と認めるもの

申請書を審査するため、上記に掲げる書類のほかに資料の提出を求める場合があります。

※各種証明書は、発行後3箇月以内のものを提出してください。

※提出していただいた書類は、返還できませんので予めご了承ください。

※参加申込書及び提出書類並びに参加資格に不備がある場合は、受付できませんのであらかじめご了承ください。

2. 質疑応答

(1) 受付期間

令和3年7月12日（月）午前9時から令和3年7月20日（火）午後5時まで

(2) 受付方法

質疑書（別記様式5）に記入の上、事務局までFAXで提出してください。郵送、電話、電子メール、口頭による質問にはお答えできません。

(3) 回答日・回答方法

令和3年7月22日（木）

参加者すべてに電子メールで回答します。

(4) 質問内容

質問内容は、参加申し込み及び利活用計画書等に関するもののみとし、審査（評価）に関する質問は一切受け付けできません。

質問は各応募者1回のみとし、再質問は受付しません。

【5】企画提案書及び購入価格見積書の受付

1. 参加申込した者（以下「応募者」という。）は、次のとおり企画提案書及び購入価格見積書を提出してください。

(1) 受付期間

令和3年7月27日（火）～令和3年8月27日（金）（土日祝日を除く）

2. 受付場所・受付時間

南丹市役所総務部総務課（プロポーザル事務局）

受付時間は午前9時から午後5時までとします（正午から午後1時までを除く）。

3. 企画提案書について

企画提案書は以下のとおりとします。

(1) 内容

- ① 企画提案書表紙（別記様式6）
- ② 企画提案書（様式自由。ただし、企画提案が明確に分るように詳細に記載すること。）

(2) 提出部数

正本1部、副本10部

(3) 作成上の注意

- ① 文字の大きさは、原則として10ポイント以上とする。
- ② 文字を補完するための図、表、写真、イラスト、イメージ図の使用は任意とする。
- ③ 企画提案書の印刷色は、カラー、白黒を問わない。
- ④ 企画提案書の下段中央にページ番号を付すこと。
- ⑤ 用紙は、A4片面印刷を基本とし、A4を超えるものは折込んでA4とすること。
- ⑥ 使用言語は日本語とし、企画提案書の一部に日本語以外の言語を使用する場合は、同一ページ内注釈をつけること。
- ⑦ 企画提案書表紙（別記様式6）について、正本には、法人名称、法人所在地、代表者名及び代表者印（個人の場合は、氏名、住所、実印）を記載押印すること。なお、副本には名称、所在地、代表者名など法人が特定できる情報は記載しないこと。

⑧ 企画提案書各ページには、名称、所在地、社章、商標等、個人、法人名が特定できる情報は記載しないこと。

4. 購入価格見積書（別記様式7）

氏名（法人名称）、住所（法人所在地）、代表者名及び個人印（代表者印）を記載押印し封筒に入れ、密封して提出してください。

5. 注意事項

（1）費用の負担

応募に関し必要な費用は、全て応募者の負担とします。

（2）使用通貨及び単位

応募書類における使用通貨は日本円、単位はメートル法を用いること。

（3）応募書類の取扱い

応募のあった企画提案書、応募者・その他応募内容については公開することがあります。著作権及び工業所有権（特許権・実用新案・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を提出の企画提案書に使用する場合、応募者は権利者の承諾を得てください。なお、応募書類は返却しません。

（4）その他

企画提案にあたって、応募者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施にあたり関係法令等に違反しない実現可能な計画とします。

【6】審査の方法

1. 選定委員会

（1）選定委員会の設置

本件プロポーザルの売払候補者を選定するにあたり、プロポーザル選定委員会を設置し審査します。委員会及び議事内容は非公開とします。

（2）選定委員会の審査について

選定委員会において行われる審査は、本実施要項で提示した要件の確認と、事業提案等の内容を評価することを目的とした審査であり、提案された利活用計画に関して法令等に基づく許認可等の可否について審査を行うものではありません。また、本審査の結果は、許認可等を保障するものではありません。

引渡し後の利活用にあたり、事業者自らが各関係機関に必要な届け出や許認可等を受ける必要がありますので、十分ご理解のうえ応募してください。

（3）審査のポイント

提案された利活用計画は、以下の点に着目して評価します。

- ① 影響力 周辺地域への影響や市民への波及効果
- ② 実現性 契約日から2年以内の実施可能なもの。
- ③ 見積価格 購入価格見積書の提示

（4）応募者の失格

次の事項に該当することが判明した場合、その時点で当該応募者を失格とします。

また、審査項目のいずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合点の如何にかかわらず失格とする場合があります。

- ① 提出期限を経過して提出された場合
- ② 実施要領に定める事項に違反した場合
- ③ 応募書類に不備、または明らかに虚偽の記載があった場合
- 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、本事業の遂行にふさわしくないと認められる場合

(5) 審査項目

選定委員会は、応募書類をもとに書類審査を実施し、次の審査基準をもって総合評価します。

① 審査基準

内容点（影響力、実現性）を60点、価格点は40点を基本点とします。得点は、内容点が選定委員の平均点、価格点は下表の計算式より算出した点数の合計点が、応募者の得点となります。

なお、各応募者の得点が6割に満たない場合は、売払候補者及び次点売払候補者の選定を行わず、改めて公募型プロポーザルを実施します。

内容点	影響力 (40点)	<input type="checkbox"/> 地域住民の生活水準の向上に資する事業であるか <input type="checkbox"/> 地域の活性化に資する、又は公益性の高い事業であるか <input type="checkbox"/> 雇用等の経済効果 <input type="checkbox"/> 通行等の安全対策
	実現性 (20点)	<input type="checkbox"/> 事業の実現性 <input type="checkbox"/> 事業の健全、確実、安定性
価格点 (40点)	<p>・ 応募者のうち、購入見積価格が最高である者を第1位とし、価格点の満点である40点を付与する。ただし、第1位の購入見積価格が売払参考価格の8割に満たない場合は、価格点を35点とする。</p> <p>・ その他の応募者の価格点は、第1位の購入見積価格と当該応募者の購入見積価格との比率により算出する。</p> <p>計算式 (※小数点以下切捨て)</p> <p><input type="checkbox"/> 価格点 $= 40 \text{ 点} \times (\text{応募者の購入見積価格} \div \text{最高購入見積価格})$ 又は $= 35 \text{ 点} \times (\text{応募者の購入見積価格} \div \text{最高購入見積価格})$</p>	

【7】 売払候補者の選定及び対象者の内定

- (1) 選定委員会の評価において、最高得点者を売払候補者、次最高得点者を次点売払候補者として選定します。
- (2) 選定結果は、全ての応募者（応募グループの場合は代表者のみ）に対して文書により通知します。なお、審査に係る質問や異議の申し立ては、お受けできませんので予めご了承ください。
- (3) 市は売払候補者と、提案内容や契約内容について確認を行い、契約を締結する相手として 適

正であると判断する場合に決定を通知し、当該対象物件の売払者として内定します。ただし、契約の締結について合意に至らない場合や、売払候補者が市の交渉相手として不適切であると判断された場合には、次点売払候補者との協議を開始します。

(4) 契約の締結について合意に達した場合、売払候補者を売払対象者とします。ただし、購入価格見積額が売払参考価格に満たない場合は、次項【8】売買契約に関する事項の売買契約は仮契約とし、議会の議決を得たのち本契約となります。

(5) 応募者が1者であっても本プロポーザルは成立するものとします。

【8】売買契約に関する事項

1. 売買契約

(1) 契約保証金

① 契約保証金の納付

南丹市市有財産売払決定通知とあわせて交付した納入通知書を用いて、売買契約締結までに、売払い金額の100分の10に相当する金額を契約保証金として予め納付してください。

② 契約保証金の充当

上記①により納付された契約保証金は、売買代金納付時に代金の一部として充当します。

(2) 売買契約の締結

① 南丹市と売払対象者との売買契約は、契約保証金の納入通知書兼領収書に取扱金融機関の領収日付印のあるものを提示いただき、南丹市市有財産売払決定通知に記載の期日（決定通知の日より15日以内。ただし、南丹市の休日を定める条例による休日を除く）までに総務部総務課にて、売買契約書（別記様式8）を締結してください。

※売買契約は、必ず「売払対象者」名義で締結してください。

※連名（共有）で参加された場合は、必ず「全員」の名義で締結してください。

② 売払対象者が契約締結期日までに売買契約を締結しない場合は、その効力を失います。また、契約保証金は、違約金として返還いたしません。

③ 売買契約書（南丹市保管用のもの1部）に貼付する収入印紙など、本契約の締結及び履行に必要な費用は、売払対象者の負担となります。

④ 売買契約を締結する際には、実印が必要です。

⑤ 売払対象者が、本物件を公序良俗に反する用途に供する恐れのあるときには、契約を締結しない場合があります。

2. 売買代金の支払い

(1) 売買契約締結の日の翌日から60日以内（ただし、南丹市の休日を定める条例による休日を除く）に、売買代金全額（実際には売買代金の一部として契約保証金を充当しますので、売買代金から契約保証金相当額を差引いた残金）を売買契約締結時に交付する納入通知書を用いて、お支払いください。

3. 所有権移転登記

(1) 売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いが完了したときに移転します。

(2) 所有権移転登記の手続きは、南丹市で囑託します。

- (3) 連名（共有）名義で契約を締結した場合は、全員の名義で所有権移転登記を嘱託します。
- (4) 所有権移転登記に要する一切の費用（登録免許税等）は、売払対象者の負担となります。
- (5) 所有権移転登記が完了したのち、登記所より交付される登記識別情報通知を売払対象者に郵送します。なお、物件の取得に伴い課税される税（不動産取得税（府税）及び固定資産税（市税）等）は、売払対象者の負担となります。
- (6) 売払対象者は、当該物件の所有権移転登記前に、その物件にかか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。

4. 買戻し特約の登記

- (1) 所有権移転登記と同時に本市による買戻し期間を5年間とする買戻し特約を登記します。

5. その他の事項

- (1) 物件の引渡しは現状のまま行いますので、必ずご自身において事前に現地をご確認いただき、諸規制の状況などの調査及び確認を行ってください。
- (2) 建築行為をするにあたっては、建築基準法、都市計画法、京都府及び南丹市の条例などにより、指導等がなされる場合や、開発負担金などが必要となる場合がありますので、関係機関にご確認ください。
- (3) 本プロポーザル参加申請後にやむを得ない事情により本プロポーザルを辞退される場合は辞退届（別記様式9）を提出してください。
- (4) 市有財産の引渡し前に、天災地変その他、市及び売払対象者いずれの責めにも帰すことができない事由によって市有財産が滅失し、これを引渡すことができなくなったときは、売払対象者は売買代金の支払いを拒むことができ、市又は売払対象者はこの契約を解除することができます。
- (5) 引渡された本物件が、種類又は品質において、この契約の内容に適合しないものであるとき（以下「契約不適合」という。）、その契約不適合がこの契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰することができない事由によるものであるとき、乙は、追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求又は、契約の解除をすることができない。ただし、乙が消費者契約法（平成12年法律第61号）第2条に規定する消費者である場合にあっては、契約不適合によって、この契約の目的を達することができないときは、本物件の引渡しの日より2年間に限り、追完請求、売買代金の減額請求、損害賠償の請求又は、契約解除の請求をすることができるものとします。
- (6) 売払対象者が、売買契約書に定める義務を履行しないために、南丹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。
- (7) 当該物件の活用にあたっては、法令等を遵守しなければなりません。
- (8) 情報公開請求により、参加された方全員の氏名（法人の場合はその名称）及び提案内容を公表させていただくことがありますので、あらかじめご了承くださいませようお願いします。