

公募型プロポーザル方式による
町有財産の売却のご案内
(字新布才地2番)

字新布才地2番売却に係る事業者公募プロポーザル 実施要項

令和4年7月19日

会津美里町

目次

1	募集の趣旨	1
2	主な募集手続きの流れ	2
3	売却物件(土地)	3
(1)	土地の概要	3
(2)	売却基準価格	3
(3)	契約上の主な条件	3
4	応募先	4
5	応募者の参加資格要件に関する事項	4
(1)	応募者の構成	5
(2)	応募者の資格要件	5
(3)	応募に当たっての留意事項	6
(4)	応募の辞退	6
(5)	応募の無効	7
(6)	質疑応答等	7
6	審査書類の提出	8
(1)	必要書類(参加意思表明書・資格審査書類)	8
(2)	必要書類(事業計画及び価格提案書)	9
(3)	受付期間	10
(4)	資格確認基準日	10
(5)	資格審査の方法(失格事項)	10
(6)	資格審査結果への異議等	10
(7)	事業計画提案上の留意事項	10
(8)	土地利用における遵守事項	10
7	プレゼンテーションの実施方法	11
(1)	プレゼンテーションの実施	11
(2)	評価委員会の開催	11
(3)	評価項目	12
(4)	失格事項	12
8	最優秀提案者及び次点者の決定	13
(1)	最優秀提案者及び次点者の決定	13
(2)	審査結果の通知	13
(3)	審査結果への異議等	13
(4)	審査結果の公表	13
9	売買契約等に関する事項	13
(1)	売買契約の締結	13
(2)	契約の内容	14
(3)	その他特記すべき事項	14
10	物件調書	15

◆配布書類一覧

○実施要項(本書式)

○提出書類様式集

- 様式 1 参加意思表明書
- 様式 2 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書(役員等一覧表を含む)
- 様式 3 会社概要・事業経歴書
- 様式 4 理由説明要求書
- 様式 5 事業計画提案書
- 様式 6 事業概要
- 様式 7 價格提案書
- 様式 8 委任状
- 様式 9 質疑応答・資料請求登録書
- 様式 10 質問書

○字新布才地2番に係る図面等に係る情報(CD-R)

用地平面図

※様式9 疑応答・資料請求登録書と提出した応募者に限ります。

公募型プロポーザル方式による町有財産売却のご案内

1 募集の趣旨

会津美里町字新布才地2番(以下「当該地」という。)につきまして、公有財産の有効活用を図るため、他の公共利用や計画地としての可能性を十分に検討しましたが、この度、民間による活用が可能な土地として売却することとしました。

当該地は、高田地区の中心部、幹線町道(11002号線、通称1号線)西側の会津美里町役場庁舎及び複合文化施設、認定こども園ひかり、会津宮川土地改良区の公共関連施設が所在する地域で、周囲には基盤整備済みの農地が広がっています。

また、第2次国土利用計画(会津美里町計画)では、公共の福祉を優先した適正な土地利用を推進し、会津美里町都市計画マスターplanでは、新庁舎周辺の土地利活用は民間開発の動向を見極めながら、新たな拠点・街づくりを進めるとの方針を定めており、今後の土地利用に当たっては周辺地域との良好な関係が構築されるとともに、災害発生時には地域住民等の避難の一助に配慮した計画提案が望まれています。

このため、事業者選定に当たっては、民間事業者等から売却後の土地利用イメージを提案いただく公募型プロポーザル方式を採用することとします。

この募集の趣旨を踏まえた、新たなまちづくりを実現できる能力を有した民間事業者等の意欲的な提案を期待するとともに、最も優れた提案を行った民間事業者等に当該地を売却するものです。

2 主な募集手続きの流れ

※スケジュールは予定であり、変更する場合があります。

1	実施要項の配布	○令和4年7月19日(火)から8月8日(月)まで ○この期間中に、質疑応答・資料請求登録書様式9の受付及び資料等(C-D-R)を配布します。
2	質疑の受付 及び回答	○令和4年8月1日(月)から8月15日(月)まで ○質疑応答・資料請求登録書を提出した方に限り、質疑を行うことができます。 ○質問書様式10を電子メールにより提出してください。 ○質疑応答・資料請求登録書を提出した全ての事業者に対し、8月19日(金)までに電子メールで回答します。
3	物件概況 (現地確認)	○令和4年8月22日(月)に現地見学を行います。 ○質疑応答・資料請求登録書を提出した方に限り、現地確認を行うことができます。 ○見学は、1事業者1時間以内、1回限りとします。
4	審査書類の提出	○令和4年9月5日(月)から9月15日(木)午後5時まで ○提案希望者は、必要書類を担当へ提出してください。
5	プレゼンテーション及び審査結果の通知	○提案者によるプレゼンを実施します(令和4年9月下旬を予定)。 ○事業計画及び提案価格の審査を行い、最優秀提案者を選定します。 ○審査結果は、各提案者へ文書により通知します。
6	仮契約の締結、 契約保証金の納付	○最優秀提案者の決定から7日以内に、仮契約を締結します。 ○契約締結の際、契約保証金として、契約金額の100分の10以上の金額を納付していただきます。
7	議会の議決、 本契約の締結	○土地売買契約の締結について、議会の議決を得た後、本契約を締結します(12月会議を予定)。
8	売買代金の支払	○買受人は、契約締結から60日以内に売買代金をお支払ください。
9	所有権の移転 物件引き渡し	○所有権は売買代金完納と同時に移転します。登記に係る手続きは本町で行いますが、登録免許税などの諸費用は買受人の負担となります。 ○物件引き渡し日における現状有姿で買受人に引き渡します。
10	住民説明会	○物件引き渡し後1か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について、買受人主催で行う住民説明会を開催していただきます。

3 売却物件(土地)

(1) 土地の概要

所在地	面積	地目
① 会津美里町字新布才地2番の一部	約 11, 000 m ²	雑種地

【売却箇所】



※売却箇所の分筆登記については、令和4年12月28日までに完了予定です。

(2) 売却基準価格

¥ 6, 000円／m² (¥ 66, 000, 000円／11, 000m²)

※ 提案価格が売却基準価格を下回った場合、失格となります。

なお、提案価格に上限は求めません。

(3) 契約上の主な条件

売買契約を締結する上で、契約を締結した者(以下「買受人」という。)に対し課せられる制約的条件は、概ね次のとおりです。

- ア 売却予定箇所について分筆登記を行います。売却価格の総額については、分筆登記後の面積に提案価格を乗じた金額となります。
- イ 令和5年度に実施する街路灯設置工事のため、歩道との境界から1m程度を町有地(街路灯敷き)として残した状態で分筆登記を行います。分筆後、町有地の上を通行することは妨げませんが、会津美里町発注の街路灯設置工事が買受者の通行の妨げとなる場合は、隣接箇所からの進入を認めます。この際、進入路の占用に係る費用等は徴収しないものとします。
- ウ 物件引き渡し現在における現状有姿での引き渡しとします。現時点で土地上に構造物、樹木・植栽、残置物及び地下埋設物はありません。
- エ 本町は、契約不適合責任を負わないものとします。
- オ 所有権移転登記は、売買代金納付後、買受者の請求により本町が行います。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、買受者の負担となります。
- カ 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

を前提とした申し込みはできないものとします。

- キ 買受者は、売買契約を締結してから起算して3年以内に、提案する事業計画に基づく開発行為を完了することとします。ただし、やむを得ず期限までに完了できない場合は、本町に対しあらかじめ書面による承諾を得なければなりません。
- ク 買受者は、物件引き渡しから10年間は、事業計画を変更することはできません。変更する場合は、あらかじめ本町の書面による承諾を得なければなりません。
- ケ 売買契約書で規定する制約条件等に違反した場合には、別に定める金額を違約金として徴収するものとします。
- コ 契約上の債務不履行があった場合には、本町は売買契約を解除できます。
- サ 違約金の徴収等に加え、別途、本町による損害賠償請求を行うことがあります。

4 応募先

(1) 担当(連絡・提出・問い合わせ先)

会津美里町役場 総務課 管財契約係

〒969-6292 福島県大沼郡会津美里町字新布才地1番地

電話：0242-55-1122

FAX：0242-55-1199

メール：somu@town.aizumisato.fukushima.jp

URL：

※実施要項及び提出書類様式集は、こちらのURLからダウンロードできます。

(2) 応対可能日・時刻等

来庁・電話：休日を除く午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)。

Eメール等：日付等の指定がある場合を除き、終日受信可能。

(3) 応募関係書類の提供

応募に係る書類一式は、令和4年7月19日(火)から8月8日(月)までの間で、担当窓口に限り配布します。

5 応募者の参加資格要件に関する事項

(1) 応募者の構成

当該地の土地上において、売買契約の締結後に提案施設の建築等に供するための開発などを行う法人等とし、次の事項に該当する者とします。

応募者は、事業用地の購入、提案する施設の開発及び周辺地域との良好な関係を構築するために必要な企画力、資本力等の経営能力を備えた単独の法人(以下「応募法人」という。)又は複数の法人により構成されるグループ(以下「応募グループ」という。)とします。

応募法人又は応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員を兼ねることはできません。

参加意思表明書の提出以降、応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めません。ただし、本町がやむを得ないと認めた場合には、変更後の当該応募グループが、必要な資金要件を満たしていることを証明する書面を提出し、本町の承諾を得るものとします。

(2) 応募者の資格要件

応募法人又は応募グループの構成員となるためには、次の参加要件を満たす必要があります。

① 基本的な要件

ア 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。

イ 次の法律の規定による申立て、又は通告がなされていない者であること。

破産法(平成 16 年法律第 75 号)第 18 号若しくは第 19 条の規定による破産手続開始の申立て、又は同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法(大正 11 年法律第 71 号)第 132 条又は第 133 条の規定による破産申立て。

会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)第 17 条の規定による更生手続開始の申立て、又は同法附則第 2 条の規定により、なお従前の例によることとされる更正事件にかかる同法施行による改正前の会社更生法(昭和 27 年法律第 172 号)に基づく更生手続きの申立て。

民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)第 21 条の規定による再生手続開始の申立て、又は平成 12 年 3 月 31 日以前に、同法附則第 3 条の規定により、なお従前の例によることとされる和議事件に係る同法施行による廃止前の和議法(大正 11 年法律第 72 号)第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立て。

清算中の株式会社である事業者について、**会社法**(平成 17 年法律第 86 号)第 511 条に基づく特別清算の申立て。

ウ 直近 3 事業年度分の法人税、消費税及び地方消費税、法人都道府県民税、法人市町村民税の滞納が無いこと。

エ 会津美里町から指名停止の措置を受けていないこと。

オ 会津美里町暴力団排除条例(平成 24 年会津美里町条例第 11 号)に規定する暴力団、暴力団員及び暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。

② 財務状況に係る要件

審査項目	財産指標	基準
信用力	経常損益	直近事業年度3期連続でマイナスになっていないこと
	自己資本金額	直近事業年度最近期の値が債務超過になっていないこと
資力	営業キャッシュフロー規模	直近事業年度3期連続でマイナスになっていないこと
債務返済能力	支払能力※1	直近事業年度最近期の値が100%未満となっていないこと
	キャッシュフロー倍率※2	直近事業年度最近期の値が30倍以上となっていないこと

※1 (営業利益+受取利息及び配当金)/支払利息及び割引料

※2 有利子負債(直近事業年度最近期)/営業キャッシュフロー(直近事業年度2期平均)

(3) 応募に当たっての留意事項

- ア 応募のために要する一切の費用は、応募者の負担とします。
- イ 代理人(復代理人を含む。)がこの募集に応募して手続を行う場合は、「委任状 **様式8**」を町へ1部提出してください。
- ※ 従業員(役員を含む。)が手続を行う場合は、必要となります。
- ウ 提出書類の作成に当たっては、言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本国通貨、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定める単位を使用してください。
- エ 提出書類は一切返却しないものとし、審査以外の目的に使用しません。
- オ 会津美里町情報公開条例(平成17年会津美里町条例第19号)に基づく情報公開や選定結果の公表等のため、提出書類を公表する場合があります。この場合において、本町は著作権者の同意を得ずに無償で使用できるものとします。
- カ 本町が配布公表する資料を応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。
- キ 本町は、応募者からの申し込みをもって、本実施要項及び契約関係書類の記載内容を承諾したものとみなします。
- ク 応募者は、提案計画の内容や本町との協議事項、交渉内容等について、守秘義務を遵守することとし、本町の事前承諾なく、これらの内容を公表してはなりません。
- ケ 天災等の不可抗力による場合又はプロポーザルを公正に執行することができない恐れがあると認められた場合は、既に公告、若しくは通知した事項の変更又は当該プロポーザルの延期、若しくは中止することがあります。なお、この場合において、応募者は、本プロポーザルに要した費用を本町に請求することはできません。
- コ 応募グループの提案に係る責任の所在は、代表構成員にあるものとして対応させていただきます。このため、各種通知等についても代表構成員へ連絡することとします。

(4) 応募の辞退

書類の提出後、手続の途中で辞退する場合は、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1部)を担当へ提出してください。なお、応募グループの構成員に辞退者が現れた場合は、一旦その該当となる応募を辞退し、期日までに新たな構成員で応募グループを構成し応募してください。

(5) 応募の無効

次のアからクのいずれかに該当する場合は、応募を無効として取扱います。

- ア 必要な資格を有していない者の応募及び応募者の選任を受けていない者の応募
- イ 同一応募者が2つ以上の応募をしたときは、その全部の応募
- ウ 不正に価格をせり上げ、又はせり下げるなどの不正な行為が確認された場合はその全部の応募
- エ 提出書類に虚偽の記載がある場合の応募
- オ 金額欄を訂正した書類による応募
- カ 脅迫による応募
- キ その他応募に関する条件に違反した応募

(6) 質疑応答等

この応募に係る問い合わせ等に関しては、「質疑応答・資料請求登録書 **様式9**」を電子メールにより、令和4年8月15日(月)までに提出いただいた方に限り対応します。

① 本実施要項の記載事項などに係る質疑応答について

- ア 質問のある方は、令和4年8月1日(月)から8月15日(月)までに「質問書 **様式10**」を担当へ電子メールにて提出してください。
- イ 回答は、質疑応答・資料請求登録書を提出した方全員に、令和4年8月19日(金)までに電子メールにより回答します。また、すべての質問及び回答について、回答日から令和4年9月15日(木)午後5時まで、会津美里町ホームページに掲載します。なお、本回答は、本実施要項の補足、追加、解釈等の効力を有します。
- ウ 回答書交付以降の手続等の修正や諸注意等をお知らせする場合があります。

② 物件概況(現地見学)について

- ア 令和4年8月22日(月)に現地見学を行います。見学開始時刻については、前日までに連絡します。
- イ 敷地内部の見学は1事業者1時間以内、1回限りとします。
- ウ 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は設けませんが、当該地の敷地への立ち入りは固くお断りします。
- エ 質疑がある場合は、上記①に従って、「質問書 **様式10**」を担当へ提出してください。

③ 字新布才地2番に係る図面の情報の提供について

- 令和4年7月19日(火)から8月8日(月)までの間、担当窓口に限り、次の資料(CD-R)を配布します。
- ・ 用地平面図

6 審査書類の提出

審査は、本プロポーザル方式に参加する意思のある者を対象に行うものとし、書類選考により参加資格、売却後の事業計画及び提案価格を総合的に審査し、優れた提案を選定します。

(1) 必要書類(参加意思表明書・資格審査書類)

- ア 応募者は、参加意思表明書を提出のうえ、次に掲げる書類(以下「審査書類」という。)を担当へ提出してください。
- イ 提出部数は、正本1部、副本(写し)6部とします。A4判の大きさでファイルなどに綴った状態で提出してください。
- ウ 提出書類の追加、差し替え、訂正等はできません(本町から指示があった場合を除く。)。
- エ 期日までに必要書類が整わない場合は、受付できません。
- オ 応募グループの場合は、代表構成員はすべての書類、各構成員はそれぞれ②から⑩までの書類が必要となります。

書類名(参加意思表明書・資格審査書類)	備考
① 様式1 参加意思表明書	
② 様式2 暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書	
③ 様式3 会社概要・事業経歴書	
④ 印鑑登録証明書※ ¹	要申請
⑤ 会社案内(パンフレット等)	任意様式
⑥ 法人登記事項証明書※ ¹ (履歴事項証明書)	要申請
⑦ 直近3事業年度の国税の納税証明書(その3の3「法人税」及び「消費税及び地方消費税」に未納が無いことの証明書<法人用>)	要申請
⑧ 会津美里町税の納税証明書※ ² (町税に未納が無いことの証明)	要申請
⑨ 定款(原本証明が必要)	複写可
⑩ 直近3事業年度の財務状況に係る資料(経常利益、自己資本金額、営業キャッシュフロー、支払能力、キャッシュフロー倍率が確認できる資料)	任意様式
⑪ 売却物件の取得に必要な資金を確保できることを確認できる書類(金融機関の融資証明書、預金残高証明書等のいずれか一つ)	要申請

※1 発行日から3か月以内のものとします。

※2 会津美里町内に本社又は事業所がある法人のみ提出が必要です。なお、発行日から1か月以内のものとします。

(2) 必要書類(事業計画及び価格提案書)

ア 応募者は、事業計画及び価格提案の審査に当たり、次の書類を提出してください。なお、各様式の記載方法等については、様式集の提案書作成上の留意点や各様式の備考欄等を参照してください。

イ 書類提出後は資料の追加、差し替え、訂正等はできません。

ウ 一つの資料について、2ページ以内に収めることとし、両面印刷を可とします。

No.	書類名(事業計画及び価格提案書)	部数	様式
1	① 事業計画提案書 表紙 ・実施体制 ・コンセプト ・工程計画 ・周辺環境配慮 ・住環境対策、地域貢献 ・交通対策	10	様式5
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8	② 事業計画概要	10	様式6
9	③ 図面集 表紙 ・土地利用計画図 ・区画割図面 (売却物件の全てを一括表現) ・求積図 (事業計画物件の面積が分かるように作成) ・イメージ図、コンセプト図面 (A3用紙2枚以内に収めること)	10	任意様式
10			
11			
12			
13	④ 価格提案書	1	様式7
14	⑤ 事業者概要(提案者の事業実績や事業概要が確認できる案内や、パンフレット等の資料)	10	任意様式
15	⑥ 資料番号1から14までの資料データ	1	CD-R

※ 提出部数10部と指定しているもののうち5部は、提案者名が特定される表現を避けたものとしてください。

※ 提案書は、上記①から③までの書類をA4判の大きさ(A3判は折り込むこと。)で、資料番号順に左綴じで必要部数製本(特に仕様等の指定なし。)してください。

※ ③図面集は、A3判(任意様式)で作成すること。縮尺の指定はありません。

※ ④価格提案書は、必要事項を記載し、長3号封筒に入れ、応募者の氏名、住所を記載し、印鑑登録印で封緘してください。

(3) 受付期間

令和4年9月5日(月)から9月15日(木)までの間で、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、担当(窓口)へ提出して下さい。

(4) 資格確認基準日

資格要件等の基準日は、参加意思表明書の受付を受理した時点とします。なお、確認基準日以降に、応募法人又は応募グループの構成員が本実施要項の参加資格要件における基本的な要件のいずれかを満たさなくなり、かつ、それにより当該応募者として適正でないと本町が判断した場合には、参加資格を取り消すことがあります。

(5) 資格審査の方法(失格事項)

応募者が、参加資格要件を満たしているかを担当が資格審査書類を確認し、審査を行います。なお、要件が満たされないと判断された応募者は失格となります。

(6) 資格審査結果への異議等

失格となった理由についての説明を求める場合を除き、審査に関する質問や異議について、一切応じません。資格審査において失格となった者は、審査結果通知に記載された期限までに、その理由を求めるすることができます。説明を求める場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「理由説明要求書 様式4」を担当へ提出してください。なお、理由説明要求書の提出期限の日から7日以内に、その理由を提出者に対し書面にて通知します。

(7) 事業計画提案上の留意事項

- ア 当該地利用のコンセプトである「公共の福祉を優先した適正な土地利用」及び「周辺地域との良好な関係の構築」が実現される提案であること。
- イ 災害(地震や風水害被害を想定)発生時における地域貢献に配慮した計画提案であること。
- ウ 周辺の車両及び歩行者の通行に支障をきたすことのない開発提案であること。

(8) 土地利用における遵守項目

- ア 土地利用の形態は、公共性の高い住民サービスを提供することを基本とし、周辺地域との調和や良好な市街地形成を図る事業計画であること。
- イ 当該地に接する道路(町道12005号線)について、車両及び歩行者の安全を確保した計画(視認性、車両動線等)とすること。
- ウ 電気、通信、ガス及び上下水道の整備については、開発の際に各管理者と協議のうえ整備を進めることとし、これに係る費用は開発者の負担とすること。
- エ 当該地への重機、資材、廃棄物などの運搬、搬入・搬出等に当たっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。
- オ 作業期間中は、当該地の周辺住民や認定こども園関係者、前面道路の通行人の安全の確保及びプライバシーの確保に配慮すること。

- カ 提案内容に応じて関連する関係法令、条例、規則及び要項等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても提案計画の目的と照らし合わせて適宜参考とすることとし、その他、上下水道等の供給処理施設の状況、開発行為・建築物の建築等に関する規則などの計画策定に必要な事項及び現地の状況については、提案者の負担において関係機関に確認すること。
- キ 開発行為の工事実施に際しては、周辺環境に与える影響が最小限となるよう配慮すること。
- ク 上記のほか、都市計画法(昭和43年法律第100号)、都市計画法施行令(昭和44年政令第158号)、都市計画法施行規則(昭和44年建設省令第49号)、その他関係法令(大規模小売店舗立地法、景観法、建築基準法、消防法など)に準拠した計画とすること。

7 プレゼンテーションの実施方法

(1) プレゼンテーションの実施

提案者から、事業計画説明(以下「プレゼンテーション」という。)を行っていただきます。

開催は、令和4年9月下旬を予定しており、日時、場所などの詳細については、書面で別途通知します。なお、プレゼンテーション時に使用できる資料は、事前に提出をいただいた提案書類のみとなります。

また、資格審査への参加者が1名であっても、事務局にて提出書類の内容を確認し、プレゼンテーションの対象とします。

プレゼンテーションに参加できる者は、各事業者3名以内とします。ただし、応募グループの場合、代表構成員の参加が望まれるほか、いずれの場合においても土地利用提案全般、各施設整備等に係るそれぞれの精通者が参加されるよう配慮してください。

応募グループの代表構成員が参加せず、他の構成員が代わって説明を行う場合は、「委任状 様式
8□」の提出が必要となります。

(2) 評価委員会の開催

プレゼンテーション終了後に審査委員会を開催し、それぞれの提案を評価項目に照らして採点します。各審査委員が採点した事業計画点の平均点(小数点第2位切捨)が各提案者に付与されます。

事業計画点と提案価格点(小数点第2位切捨)の合計点(小数点第1位切捨)が各提案者に付与される得点となります。

この結果、最も高い得点を得た者が最優秀提案者に、次に高い者が次点者に選定されます。

また、最も高い得点で同点の者が2者以上ある場合は、事業計画点が最も高い者を最優秀提案者に選定します。この場合において、最も高い事業計画点で同点の者が2者以上ある場合、又は次に高い事業計画点で同点の者が2者以上ある場合は、抽選により、それぞれを選定することとします。

(3) 評価項目

評価項目	評価の視点・基準等	配点
事業計画		70点
実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業を実施できる実績 経営状況の安定性 事業実施における町内業者の活用 	10点
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> 公共の福祉を優先した適正な土地利用 周辺地域との調和が図られる良好な関係の構築 	15点
工程計画	<ul style="list-style-type: none"> 迅速性、実現性、工夫 	5点
周辺環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> 周辺環境への配慮 	5点
住環境対策	<ul style="list-style-type: none"> 公共性の高い住民サービスの提供 	25点
地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> 災害発生時における地域貢献への配慮[※] 	
交通対策	<ul style="list-style-type: none"> 周辺の車両及び歩行者等への配慮 	10点
	<ul style="list-style-type: none"> 町道12005号線との動線処理 	
提案価格	$\text{提案価格点} = \text{提案価格} \div \text{最高価格} \times 30$ <p>※提案価格に上限は設けません</p>	30点
	計	100点

※ 地域が期待する例 避難所、簡易トイレ、簡易入浴施設、ソーラー照明、非常用発電機、倉庫、AED、備蓄品等の設置

(4) 失格事項

本町がやむを得ないと判断する事由以外で次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ア 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。
- イ 提案価格が売却基準価格を下回っていたとき。
- ウ 土地利用における遵守項目を満たしていない事業計画を提案したとき。

8 最優秀提案者及び次点者の決定

(1) 最優秀提案者及び次点者の決定

- ア 審査委員会における選定結果を踏まえ、最優秀提案者及び次点者を町長が決定します。
- イ 最優秀提案者及び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**」を担当へ提出(1部)してください。ただし、辞退した場合、正当な理由なく町と契約を締結しなかった者とみなします。
- ウ 最優秀提案者及び次点者に該当する者がいなかった場合は、本事業者公募プロポーザルを中止することとします。

(2) 審査結果の通知

令和4年10月上旬には、審査結果を書面で通知します。

(3) 審査結果への異議等

審査に関する質問や異議には一切応じません。ただし、最優秀提案者又は次点者に決定されなかった場合、その理由について説明を求めるすることができます。

説明を求める場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、「理由説明要求書 **様式4**」を担当へ提出してください。理由説明要求書の提出期限の7日以内に、その理由を提出者に対し書面で通知します。

(4) 審査結果の公表

最優秀提案者及び次点者の決定日から7日以内に、次の事項について公表することとします。公表の方法は、会津美里町ホームページで掲載するほか、担当(窓口)において、書面での閲覧に供します。なお、最優秀提案者を除いた他の提案者の氏名、提案計画内容は非公表とします。

- ア 応募者数
- イ 最優秀提案者
- ウ 評価点数(事業計画点と提案価格点を区分)
- エ 提案計画書 概要版(最優秀提案者が作成)

9 売買契約等に関する事項

町有財産売買契約書に記載される事項のほか、次のことについて留意ください。

(1) 売買契約の締結

- ア 最優秀提案者が決定した日から7日以内に、町有財産の売買仮契約(以下「仮契約」という。)を締結するものとします。なお、正当な理由なくして期日までに締結に至らないときは、最優秀提案者の決定は無効となります。
- イ 仮契約の締結後、議会の議決を得た上で、議決のあった日の翌日に町有財産の売買本契約(以下「契約」という。)を締結するものとします。なお、正当な理由なくして期日までに締結に至らないときは、最優秀提案者の決定は無効となります。
- ウ 最優秀提案者が期日までに本町と契約を締結しない場合、本町は最優秀提案者に代わって次点者との間で契約を締結することができるものとします。

- エ 契約書に貼付する収入印紙の費用は、提案者から負担いただきます。
- オ 契約を締結する際の書類のうち、応募時に提出済みのもので、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。
- カ 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を禁じます。
- キ 次点者の地位は、物件引き渡しをもって消滅するものとし、この場合は、その旨を書面で通知します。それまでの間、第三者に当該次点者の地位を移転することはできません。
- ク 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**」を担当へ提出(1部)してください。

(2) 契約の内容

売買契約の主な内容は次のとおりです。詳細については「町有財産売買契約書(案)をご確認ください。

① 契約保証金

契約締結の際、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を町が交付する納入通知書により納付してください。納付された契約保証金は返還せず、売買代金の一部に充当します。

※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

契約締結日から60日(期限最終日が休日の場合はその前日)以内に売買代金から契約保証金を控除した金額を町が交付する納入通知書により納付してください。期限までに売買代金が支払われなかつた場合は、契約を解除し、この場合の契約保証金は町に帰属することとなります。

③ 用途の制限

あらかじめ町の書面による承諾を得ないで提案計画を変更することはできません。また、売却物件の引渡日から10年間は、次に記載する建築又は用途に供することはできません。

- ア 建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条別表第2(い)に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するものの建築
- イ 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及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の営業
- ウ 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)に定める事務所

(3) その他特記すべき事項

- ア 買受者は、物件引渡し後1か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について住民説明会を開催するものとします。
- イ 開発に当たっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明に当たり、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、その解決にあたるものとします。

10 物件調書

所 在 地	大沼郡会津美里町字新布才地2番						
地 積	約 1 1, 0 0 0 平方メートル	地目	雑種地	土地形状	別添図面のとおり		
接道道路の幅員 及 び 構 造	町道12005号線(幅員約10.0m)に接する。						
法令等に基づく制限	都市計画区域	非線引都市計画区域					
	用途地域	用途の指定なし					
	建ぺい率	60%	容積率	200%			
	その他制限	建築基準法第22条規制あり					
私道の負担等	負担の有無	無	負担の内容				
供給処理施設の状況	供給処理施設		事業所名	事業所名 電話番号			
	電気	引込み可	東北電力(株)	0120-175-377			
	上水道	引込み可	会津美里町 建設水道課	0242-55-1181			
	下水道	引込み可					
交 通 機 関	バス	路線バス 「じげんプラザ前」より約0.2km					
	鉄道	JR只見線	会津高田駅から道路距離で約1.5km				
公 共 施 設 (現 地 か ら)	施設名			現地からの距離			
	会津美里町役場庁舎及び複合文化施設			約0.2km			
	高田小学校			約1.1km			
	高田中学校			約0.8km			
参考事項	<ul style="list-style-type: none"> 地質調査、土壤汚染調査及び地下埋設物調査は実施していません。売買契約後、事業整備において地下埋設物が発生した場合の撤去に生じる費用及び地盤調査、土壤改良等に係る費用は買受者の責任と負担において実施するものとし、本町はそれらの責任、費用の負担には応じません。 当該地と隣接する各土地の境界は、売却部分の分筆登記時に確認を行います。また、越境物の確認は行いません。 本町が令和5年度に実施する街路灯設置工事のため、歩道との境界から1m程度を町有地（街路灯敷き）として残した状態で分筆登記を行います。分筆後、町有地の上を通行することは妨げませんが、当該人の街路灯設置工事が買受者の通行の妨げとなる場合は、隣接箇所からの進入を認めます。この際、進入路の占用に係る費用等は徴収しません。 文化財保護法(昭和25年法律第214号)に基づく周知の埋蔵文化財包蔵地に指定されていません。 看板等を設置する場合は、会津美里町屋外広告物許可等事務処理要領(平成17年会津美里町訓令第49号)に基づいて設置するほか、屋外照明等の使用に当たっては、周辺の環境に配慮してください。 建築計画等の近隣住民への周知、説明会については、提案者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合には、提案者の責任と負担において対応し、解決してください。 						





町有財産売買契約書(案)

収入
印紙

売渡人 会津美里町(以下「甲」という。)と買受人(以下「乙」という。)とは、次の条項により町有財産の売買契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

(売買物件)

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

所在・地番	地目	面積
(分筆登記後の地番)	雑種地	(分筆登記後の面積)

(売買代金)

第3条 売買代金は、金 円(字新布才地2番売却に係る事業者公募プロポーザルで決定される最優秀提案者(辞退等の場合は次点者)の提案価格)とする。

2 売買物件の売買は、前条の面積(分筆登記後の面積)での売却とし、後日、乙が測量した結果、前条の面積と異なった場合においても、甲乙互いに異議を申し立てず、売買代金の増減を要求しないものとする。

(契約保証金)

第4条 乙は、この契約に関し、契約保証金として落札金額の100分の10以上をこの契約の締結とともに、甲の発行する納付書により納付しなければならない。

2 第3条に定める売買代金(契約保証金を除いた金額)の支払があったときは、第1項により納付された契約保証金を売買代金に充当するものとする。

3 第1項により納付された契約保証金には、利息を付さない。

4 第1項により納付された契約保証金は、乙の責めに帰すべき理由により、この契約を解除されたときは、甲に帰属するものとする。この場合において、契約保証金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(代金の支払)

第5条 乙は、第3条第1項に定める売買代金のうち、前条第1項の契約保証金を除いた金額を甲の発行

する納入通知書により令和 年 月 日までに納付しなければならない。

(所有権の移転)

第6条 売買物件の所有権は、乙が第3条及び第5条の規定に基づき売買代金を納付したときに甲から乙へ移転する。

(売買物件の引渡し)

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに、現状有姿で当該物件の引渡しをしたものとする。

(登記嘱託の請求等)

第8条 乙は第6条の規定により売買物件の所有権が移転したとき、甲に対し当該物件の所有権移転登記請求をするものとし、甲は、その請求を受けたのち、遅滞なく、所有権移転登記の嘱託手続を行うものとする。

2 前項の所有権移転登記に要する登録免許税その他の費用は、乙の負担とする。

(契約不適合責任)

第9条 甲は、契約不適合責任を負わないものとし、乙は、契約締結日以後、売買物件に数量の不足又は契約に適合しないものあることを発見しても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又はこの契約を解除することができないものとする。

(土壤汚染対策)

第10条 乙は、字新布才地2番売却に係る事業所公募プロポーザルにおいて、乙が提案し甲が認めた事業計画(以下「公募プロポーザルに基づく事業計画」という。)の実施により、土壤汚染対策の必要が生じたとしても、甲に対し何らの費用負担を求めるものとし、甲は土壤汚染対策に係る一切の費用を負担しないものとする。

(開発行為の着手)

第11条 乙は、本契約締結の日から起算して3年以内に、公募プロポーザルに基づく事業計画の開発行為を完了しなければならない。ただし、やむを得ず期限までに完了できない場合は、甲に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければならない。

2 乙は、事業計画等の近隣住民への周知、説明対応等について、誠意をもって行い、紛争等が生じた場合は、乙の責任と負担において対応し解決するものとする。

(用途の制限事項)

第12条 乙は、物件の引渡日から10年間(以下「指定期間」という。)は、公募プロポーザルに基づく事業計画を変更してはならない。なお、変更する場合は、甲に対し、あらかじめ書面による承諾を得なければならない。

2 乙は、指定期間において次の建築又は用途に供してはならない。

(1) 建築基準法(昭和25年法律第201号)第48条別表第2(い)項に掲げる神社、寺院、教会その他これらに類するものの建築

(2) 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及び同条第5項に規定する風俗営業及び同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する業の営業

(3) 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)に定める事務所(権利の設定等の禁止)

第13条 公募プロポーザルに基づく事業計画の変更を意図しない権利の設定や所有権の移転(住宅等の販売等)を除き、乙は、指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件の地上権、質権、使用賃貸による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし、若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

2 第三者に対する権利の設定又は所有権の移転については、甲の承認の要否に関わらず、乙は、指定期間満了の日まで、当該第三者に対し、第12条、第13条及び第15条に定める義務を書面によって継承させなければならない。

(実地調査等)

第14条 甲は、指定期間満了の日まで、第11条から前条までに規定する内容に関し、必要があると認めるときは、乙に対し履行の状況を確認するために質問し、立入検査を行い、帳簿、書類その他の物件を調査し、又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 乙は、甲から前項の規定に基づく請求があったときは、正当な理由なく拒み、妨げ、若しくは忌避し、又は遅延させてはならない。

3 乙は、建築物について、確認の申請書(建築基準法(昭和25年法律第201号)第6条第1項に規定する確認の申請書をいう。)を提出する前並びに確認済証(建築基準法第6条第1項に規定する確認済証をいう。)の交付を受けた後、速やかに、甲に対しその写しその他甲の求める図書を提出するものとする。

(違約金)

第15条 乙は、正当な事由なく第12条に規定する事項に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する金額を、第11条、第13条及び前条に規定する事項に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する金額を違約金として甲に支払わなければならない。

2 前項の違約金は、第20条に規定する損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第16条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当するときは、催告を要せず直ちにこの契約を解除することができる。

- (1) 募集に係る応募資格を偽る等の不正な行為によって最優秀提案者となったことが判明したとき。
- (2) 参加資格要件の基本的な要件を満たさない者となった場合又は判明したとき。
- (3) 事業者選定過程において、公募の関係者に対し接触をしたことが判明したとき。
- (4) 提出書類に虚偽があることが判明したとき。
- (5) 甲が乙を契約相手として相応しくない者と判断したとき。
- (6) この契約に規定する義務を履行しないとき。

2 甲は、前項の規定により、この契約を解除した場合、乙に対し一切の損害賠償の責めを負わない。

(返還金等)

第17条 甲は、前条の規定により解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を乙に返還する。

ただし、当該返還金に利息は付さない。

2 甲が、解除権を行使したとき、乙は契約締結のために自らが負担した費用の返還を甲に請求しないものとする。

3 甲は、解除権を行使したとき、乙が支払った違約金及び売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用を返還しない。

(乙の原状回復義務)

第18条 乙は、甲が第16条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに現状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が現状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

(損害賠償)

第19条 乙は、この契約に定める義務を履行しないために甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償として支払わなければならない。

2 甲の乙に対する第15条の違約金の請求及び第16条の解除権の行使は、別途、甲による損害賠償請求を妨げないものとする。

(返還金の相殺)

第20条 甲は、第18条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第15条に規定する違約金又は前条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺することができる。

(契約の費用)

第21条 この契約の締結及び履行に関して必要な経費は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第22条 この契約に関する訴えについては、福島地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(協議)

第23条 この契約に関し、疑義が生じたとき、又はこの契約に定めのない事項が生じた時は、甲乙協議の上決定する。

この契約を証するため本書2通を作成し、甲、乙、記名押印の上各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 福島県大沼郡会津美里町字新布才地1番地
会津美里町
会津美里町長 杉山 純一

乙