

旧花園中学校跡地活用事業
公募型プロポーザル募集要項

平成29年7月

佐世保市企画部政策経営課

目 次

1. 旧花園中学校跡地活用事業の趣旨等	P 1
1-1 趣旨	P 1
1-2 募集要項の位置付け	P 1
1-3 事務局（担当窓口）	P 1
2. 本物件に関する事項	P 2
2-1 物件の概要	P 2
2-2 物件に係る土地利用規制等	P 4
3. 事業概要	P 5
3-1 事業形態	P 5
4. 応募手続きに関する事項	P 7
4-1 募集方式	P 7
4-2 応募資格に関する事項	P 7
4-3 応募スケジュール	P 8
4-4 募集要項の配布	P 8
4-5 現地見学会	P 8
4-6 質問及び回答	P 9
4-7 応募申込及び受付	P 9
4-8 提案書の提出	P 10
4-9 応募に関する留意事項	P 11
5. 事業者の選定に関する事項	P 12
5-1 審査会の設置	P 12
5-2 審査会の運営	P 12
5-3 優先交渉権者の決定等	P 12
5-4 資格の喪失	P 12
5-5 審査項目等	P 12
6. 契約に関する事項	P 14
6-1 事業用定期借地契約について	P 14
6-2 建物売買契約について	P 15
7. その他	P 16
7-1 その他の留意事項	P 16
7-2 様式集	P 16
図面等	P 35

1. 旧花園中学校跡地活用事業の趣旨等

1-1 趣旨

本市では、平成23年の旧花園中学校の閉校を契機に、全体として老朽化が進み、既に利用していない施設を抱える、市民会館や、ふれあいセンターから中央公園に至る一帯に連続する公共施設のリニューアルや跡地活用について、当地区全体の土地利用の方針を整理すべきという考えのもと、「名切地区まちづくり構想」を策定した。

そこで、この「名切地区まちづくり構想」に基づく具体の取り組みの一つとして、この旧花園中学校について、公益性を有する事業提案の公募を行い、長期に亘り、民間事業者に土地を貸し付け、また既存建物を売却することで、名切地区および周辺地域の活性化、及び広く本市の地方創生の実現に寄与することを期待するものである。

提案にあたっては、本要項の内容を十分把握した上で、応募すること。

1-2 募集要項の位置づけ

本事業に係る公募型プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）は、事業案を公募し、事業者を決定するための手続きを示したものである。

また、募集要項は、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）、佐世保市財務規則等、関連の各種法令等に関し、応募者が遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する資料を含めて募集要項等という。なお、募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違がある場合は、質疑回答を優先するものとする。

1-3 事務局（担当窓口）

（1）公募から事業者選定にかかる事務

佐世保市企画部政策経営課

〒857-8585 佐世保市八幡町1-10

TEL 0956-25-9620

FAX 0956-25-9676

E-mail seisak@city.sasebo.lg.jp

以下、本要項における事務局とは企画部政策経営課とする。

2. 本物件に関する事項

2-1 物件の概要

(1) 名称及び所在

名称 旧花園中学校跡地

所在 佐世保市花園町10番1号

(2) 土地の概要

地番	地目	面積 (㎡)
佐世保市花園町42番10	学校用地	10
〃 45番4	学校用地	12
〃 45番6	学校用地	17
〃 54番3	学校用地	882
〃 54番5の一部	学校用地	315
〃 54番6	学校用地	12
〃 54番7	学校用地	2.25
〃 70番	学校用地	719
〃 70番1	学校用地	180
〃 70番2	学校用地	49
〃 77番の一部	学校用地	20,851
〃 81番1	学校用地	20
〃 82番	学校用地	259
〃 108番1	学校用地	302
〃 108番4の一部	学校用地	779
〃 108番6	学校用地	211
〃 114番1	学校用地	587
合計		25,207.25

(3) 土地面積

各地番の筆界については、地籍調査にて確定済である。

ただし、本物件のうち佐世保市花園町54番5、77番、108番4については、プール敷地を除く部分が本件の対象である。(2)に記載している面積については、地籍調査後(実測後)の登記面積から、地図上でプール敷地面積を除いたものであり、確定した面積ではない。契約までに分筆登記を行い面積を確定する。

(4) 土地についての特記事項

イ) 埋設物

本物件内には、地下埋設物(上水道管、汚水排管等)がある。

ロ) 埋蔵文化財

本物件は、文化財保護法(昭和25年法律第214号)第93条に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しないため、事前協議の必要性はないが、埋蔵文化財の発見に伴う

調査等により、工事着工の遅延による開業等への影響が生じた場合は、別途協議を行うものとする。

ハ) 土壌汚染

本物件は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）に基づく指定区域「要措置区域」又は「形質変更時要届出区域」には指定されていない。なお、一定規模（3,000 m²）以上の土地の形質変更を行う場合は、佐世保市環境部環境保全課に土壌汚染防止法第 4 条に基づく届出が必要である。

(5) 建物の概要

名称	構造	階数	延べ面積	棟番号	建築年月・備考
教室棟①	RC 造	3 階	632 m ²	㊸-1	S60.3 新築
		3 階	523 m ²	㊸-2	S60.12 増築
		1 階	84 m ²	㊸-3	H4.3 増築
		小計	1,239 m ²		
教室棟②	RC 造	3 階	643 m ²	㊸-1	S39.7 新築
		3 階	905 m ²	㊸-2	S54.2 増築
		3 階	496 m ²	㊸-3	S56.3 増築
		1 階	85 m ²	㊸	S56.3 増築
		小計	2,129 m ²		
技術室棟	S 造	1 階	320 m ²	㊸	S55.2 新築
特別教室棟	RC 造	2 階	398 m ²	㊸	H4.3 新築
部室棟	RC 造	2 階	240 m ²	㊸	H5.9 新築
体育館	S 造	2 階	811 m ²	㊸	S37.2 新築 <u>*新耐震基準を満たしていない</u>
体育館横 便所	コンクリート ブロック造	1 階	8 m ²	㊸	H4.3 新築
グラウンド 便所	コンクリート ブロック造	1 階	10 m ²	㊸	S62.1 新築
便所棟	RC 造	1 階	42 m ²	㊸	S60.12 新築
体育倉庫	木造	1 階	45 m ²	㊸	S62.3 新築
倉庫	木造	1 階	20 m ²	㊸	S55.2 新築
プール 更衣室	RC 造	1 階	17 m ²	㊸	H1.3 新築
		合計	5,279 m ²		

(6) 建物の耐震診断

対象建物のうち体育館は、Is 値が建築基準法施行令（昭和 56 年 6 月 1 日の改正）による新耐震基準を満たしていないことが確認されている。

なお、耐震改修工事を行う場合等必要に応じ、本市が実施した耐震診断の結果を提示する

ことができる。

(7) アスベスト（石綿）

本物件内に、露出吹付材及びアスベストを含有する露出材等は存在しないが、管理人室（棟番号⑩）のボイラー部分については、アスベストを含有している可能性を否定できない為、解体や改修にあたっては、必要な調査を実施、関係法令を遵守すること。

(8) PCB（ポリ塩化ビニル）

本物件内に、PCB を含有する絶縁遊油を使用している電気機器及び高圧受電設備の変圧器、コンデンサー類はない。

(9) 登記

敷地については、契約までに本市が分筆登記を行った上で契約するものとする。

建物の所有権移転登記は本市が行うが、登記に要する登録免許税等諸費用は事業者の負担とする。

2-2 物件に係る土地利用規制等

(1) 現在の土地利用規制等

イ) 都市計画制限

- ・都市計画区域内
- ・市街化区域
- ・第一種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）
- ・八幡風致地区（第3種）

※テニスコート及び、敷地北側と東側の法面部分のみ該当

※当該地に建築する場合は、建ぺい率30%、絶対高さ制限15m、壁面線の制限（道路境界線から2m、隣地境界線から1m）が適用される。

ロ) その他の制限

- ・宅地造成工事規制区域
- ・土砂災害特別警戒区域、土砂災害警戒区域

※敷地の一部が該当

(2) 造成工事を行う場合の制限等

建物を建設する場合等において、新たに造成工事が発生すれば、都市計画法（昭和43年法律第100号）上の開発許可申請手続きや、佐世保市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成24年改正条例）上の風致地区内行為許可申請、宅地造成等規制法（昭和36年法律第109号）上の宅地造成に関する工事の許可申請手続きが必要となる場合がある。

また、開発許可を要する場合は土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）上の特定開発行為の許可申請手続きが必要となる場合がある。

(3) 既存建築物からの用途変更、増築等

建築物の用途を変更して使用する場合や増築等を行う場合は、建築基準法（昭和25年法律

第 201 号) 上の用途変更の手続きまたは建築確認申請が必要となる。

併せて、風致区内に増築等を行う場合についても、佐世保市風致地区内における建築等の規制に関する条例（平成 24 年改正条例）上の風致地区内行為許可申請が必要となる。

3. 事業概要

本事業は、旧花園中学校跡地において、校舎、グラウンド等の有効活用や、新たな民間事業者による投資により、名切地区および周辺地域の活性化、更には本市、県北地域の活性化を図ることを目的としている。

旧花園中学校跡地が位置する名切地区は、本市中心市街地に位置する貴重な公有地が集積するエリアであることや、これまで、広く市民の憩いや教育、文化、スポーツ、レクリエーションの場として親しまれてきたことから、公有地の活用や、公園のリニューアルにあたって、「佐世保を象徴する場所として、『憩い』と『交流』を創出する拠点づくり」を基本理念とした名切地区まちづくり構想を策定したところである。

名切地区まちづくり構想においては、約 17ヘクタールに渡るエリアを大きく 4 つにゾーニングし、それぞれに土地利用の方針を示している。この旧花園中学校跡地が位置する『公共利用ゾーン』は、名切地区の北側のゾーンであり、北側エリアが抱える公共交通アクセスの課題や、名切地区全体の課題である防災・防犯機能の解決に資する土地利用が望まれる。また、周辺の閑静な土地利用との調和といった観点や、第一種中高層住居専用地域であり、唯一、都市公園区域外に存するゾーンであるといった法的位置づけから、都市公園に立地できない公益性の高い土地利用が望まれる。また、名切地区全体の土地利用の方針として、本市の地方創生を推進するような土地利用を優先していくこととしている。

本事業の実施にあたっては、土地を事業用定期借地によって民間事業者の有償で貸し付けし、また既存建築物を有償にて売却することとし、事業期間が満了した際には、建築物を解体し更地にして本市に引き渡すこととする。なお、事業期間内における建築物の解体及びその後の建築、あるいは増改築も認めるが、その際は本市と協議を行うこととする。

3-1 事業形態

(1) 土地の取り扱い

土地については、本市と事業者の間で、賃貸契約を締結して実施するものとする。

賃貸契約は、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定による事業用定期借地権等を設定するものとする。

契約の更新及び存続期間の延長については、事業期間満了時点の 1 年前までに更新協議を行い合意に至った場合のみ認める。ただし、借地借家法第 23 条第 1 項に基づく場合は、当初契約から 50 年未満、同法同条第 2 項に基づく場合は、同じく 30 年未満の期間が上限となる。また、事業用定期借地契約期間満了時後は、更地にして返還するものとする。

土地の利用にあたっては、提案された用途に従い、自己で利用するものとし、第三者への権利の移転や、居住の用に供することはできない。

契約は、公正証書により締結し、これにかかる費用は事業者の負担とする。

定借賃料は、755,000円/月とする。

なお、2-1(3)の分筆登記後、面積を確定した後も上記賃料からの変更はない。

(2) 建物の取り扱い

建物については、本市と事業者の間で、売買契約を締結し、譲渡するものとする。

また、全ての建物を所有権移転時における状態のまま一括して譲渡するものとする。

譲渡した建物の再利用は条件としない。したがって、一部もしくは全部を解体し、再建築することも可能とする。

事業期間が満了した際には、全ての建築物を解体することとする。

売却価格は、23,934,000円とする。

(3) 付属工作物等の取り扱い

正門、フェンス等、付属する工作物及び什器・備品の取り扱い(使用、処分、存置)は使用、存置した場合、土地の賃貸契約期間中の管理は事業者が行うものとする。なお、管理及び処分に係る費用は事業者の負担とする。

また、樹木等の植栽についても、土地の賃貸契約期間中の管理は事業者が行うものとする。

なお、事業期間中に伐採を希望する場合は、本市と協議することとする。

(4) 土地利用の用途

土地利用の用途については、次の事項に適合するもののうち、事業者の提案とする。

イ) 都市計画法、建築基準法等の各種法令に適合するものであること。

※当該地は、第一種中高層住居専用地域であるため、床面積が500㎡を超える店舗や、オフィスビルなどの単独事務所、ホテル・旅館、ボーリング場、カラオケボックス、ぱちんこ屋、映画館等の遊戯施設等は対象とならない。

ロ) 事業者自らが使用すること。

ハ) 居住の用に供する利用でないこと。

※当事業は、事業用定期借地等の設定による土地の貸し付けを条件とするものであることから、住宅、共同住宅、寮、寄宿舎等の居住の用に供する利用はできない。病院やデイサービスやショートステイの事業を行う老人介護施設は対象となるが、永住型の有料老人ホームやグループホームは対象とならない。

研修施設等、教育施設に付属する宿泊所は対象となりえるが、旅館業法の適用を受けるものは、建築基準法第48条第3項の規定上立地できない為、留意すること。

(5) 事業期間中の開発行為

事業期間中に開発行為(都市計画法(昭和43年法律第100号)第4条第12項の規定による開発行為)を行うことを妨げない。

開発行為によって設置した道路その他の公共施設については、事業期間中は事業者が管理するものとし、事業期間終了後に本市に帰属するものとする。

また、事業期間中に設置した擁壁等の工作物については、原則として本市に帰属するものとし、契約期間満了の2年前に協議し決定する。

4. 応募手続きに関する事項

4-1 募集方式

本物件については、事業者からの跡地活用事業についての計画提案（プロポーザル）を公募する。

4-2 応募資格に関する事項

(1) 応募者の構成

- イ) 応募者は、単独の事業者又は複数の事業者によって構成された共同事業者（以下「共同事業者」という。）とする。
- ロ) 共同事業者を構成する法人は、単独では応募することはできない。また、他の応募している共同事業者の構成員となることもできない。
- ハ) 応募受付期間終了後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

(2) 応募者の資格要件

以下のイ) からハ) に掲げるすべての要件を満たすこととする。なお、共同事業者による応募の場合、イ)、ロ) は共同事業者の総体で満たすこととし、ハ) は全ての構成員が満たすこととする。

- イ) 提案した計画を、自ら適切に実施することができること。
 - ロ) 提案した計画の実施に必要な免許、知識、経験、資力、信用及び技術的能力を有すること。
 - ハ) 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）による更生手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続きの開始の申し立てがなされている者。
 - ・ 直近 2 年間で地方税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。
 - ・ 暴力団（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 号に該当する暴力団をいう。）またはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）の統制の下にある者。
- ※確認のため、長崎県警に照会します。応募者全員（法人の場合は法人役員を含む。）について、氏名、生年月日、性別、住所及び役職等の情報を提案書に併せて提出すること。

(3) 共同事業者による応募の場合

共同事業者で応募する場合は、事業予定者決定後に新法人を設立することとし、契約は新法人が行うこととする。

また、応募及び事業提案にあたっては、必ず代表企業を選任し、その代表企業が窓口となって手続きを行うこと。

4-3 募集スケジュール

募集要項の公表

・平成29年7月14日（金）～平成29年9月14日（木）

募集要項の配布

・平成29年7月14日（金）～平成29年9月14日（木）

現地見学

・平成29年8月11日（金）まで ※事前申込制とする。

質問受付

・平成29年7月14日（金）～平成29年8月11日（金）

質問回答最終

・平成29年8月18日（金）

応募書類受付

・平成29年8月14日（月）～平成29年9月14日（木）

審査会による選定及び公表

・平成29年9月下旬頃

仮契約

・平成29年10月下旬頃

売買代金の支払い・所有権移転・建物の引き渡し

・平成29年度中

※財産処分に係る市議会の議決後

4-4 募集要項の配布

(1) 配布方法

本募集要項は随時事務局で配布する。

また、佐世保市ホームページにて本募集要項の公表を行う。

なお、郵送による配布は行なわない。

(2) 配布期間

平成29年7月14日（金）～平成29年9月14日（木）

ただし、土日祝日を除く。

配布時間については8時30分～17時15分までとする。

4-5 現地見学

(1) 事前申込

現地見学を希望する者は、平成29年8月11日（金）までの期間で希望する日程を、一週間前までに事務局に連絡すること。事務局は日程を調整のうえ、希望者に通知する。

(2) 現地見学会の内容

カメラ及びビデオカメラ等による撮影を認めるものとする。

なお、現地見学会当日は、本プロポーザル募集に関する質問は受け付けない。

質問は、4-6に示す方法で対応する。

4-6 質問及び回答

(1) 質問受付期間

平成29年7月14日(金)～平成29年8月11日(金) 17時15分まで

(2) 質問受付方法

「旧花園中学校跡地活用事業公募型プロポーザル募集に係る質問書」【様式1】に記入の上、事務局宛てにE-mail又はFAXで提出すること。

E-mailにより提出する場合は、件名を「旧花園中学校跡地活用事業プロポーザル募集に関する質問(●●●●)」(●●●●は法人名)とし、ファイルを添付して送付すること。

(3) 質問に対する回答

質問に対する回答は、平成29年8月18日(金)までにE-mail又はFAXにて回答する。

なお、佐世保市ホームページにおいても質問及び回答を掲載する。その際、質問を行った法人名は公表しない。

佐世保市ホームページ掲載の回答をもって、本募集要項の追加、修正及び解釈に関する補足とする。

4-7 応募申込及び受付

(1) 応募方法

応募者は事前に来庁時間を事務局に電話連絡の上、応募書類を事務局まで持参すること。
(郵送不可)

受付の際、応募書類の記載事項等について確認を行うため、応募書類の記載内容を説明できる者が申込みに来ること。

(2) 受付期間

平成29年8月14日(月)～平成29年9月14日(木)

ただし、土日祝日を除く。

受付時間については8時30分～17時15分までとする。

(3) 応募書類の受理

応募書類の受理にあたって、事務局が4-8に示す応募申込書(様式2-1)に受付印を押印し、文書番号を記載の上、応募書類を持参した者にその複写を交付する。

4-8 提案書の提出

応募書類等は以下のもの指定の部数提出するものとする。なお、各様式の記載方法、内容等について

は、各様式の注記を参照すること。

(1) 応募申込書【様式 2-1】

- イ) 公募型プロポーザル応募申込書・・・10部（両面で印刷すること）
- ロ) 役員等氏名一覧表・・・・・・・・・・10部（共同事業者の場合構成員ごとに作成）

(2) 事業計画提案書【様式 2-2】

- イ) 事業提案書・・・・・・・・・・10部
※プレゼンテーションについては、この事業提案書を使用して行うこととし、追加資料の配布は認めない。
- ロ) 土地利用計画図等・・・・・・・・・・10部
・ 2. 跡地活用の内容 における「土地利用計画図」、「開発計画図」、「建築計画図」
*これらの図書については、都市計画法に基づく開発許可や、建築基準法に基づく建築確認申請の制度を求めるものでない。あくまで事業提案書に記載した内容の場所とその規模を表現すれば足りるものとする。
- ハ) 決算関係の写し・・・・・・・・・・1部
・ 3. 事業主体の概要 の財務状況で求める「直近3カ年分の財務状況が分かる決算関係の写し」については、1部提出すれば足りる。ただし、共同事業者の場合は全ての構成員について提出すること。

(3) その他の提出書類

- イ) 法人登記履歴事項全部証明書・・・・1部
※発行後3ヶ月以内の原本を提出すること。
- ロ) 印鑑証明書・・・・・・・・・・1部
※「代表者の印」等法務局に届出がされた印鑑の証明書で、発行後3ヶ月以内の原本を提出すること。
- 二) 定款・・・・・・・・・・10部
※定款の複写を添付すること。
- ホ) 納税を証明する書類等
・ 地方税：納税証明書（原本に限る。）
・ 法人税、消費税及び地方消費税：納税証明書（原本に限る。）
※納税義務がない場合は、その旨を記載した申立書【様式3】を提出すること。

(4) 応募書類に関する留意事項

- イ) 提出書類については、各様式によるものとする。
- ロ) 押印が必要となる提出書類については、一部を原本として押印されたものを提出し、残りは押印後の複写で可とする。
- ハ) 提出書類に押印する印鑑は、全て印鑑証明書と同一のものに限る。
- ニ) 応募者に対して、5-1に示す審査会の判断により、追加資料を求める場合がある。

4-9 応募に関する留意事項

(1) 応募者の複数提案の禁止

一応募者につき一提案とする。

(2) 費用の負担

応募に必要な書類の作成、提出書類の取得等、一切の費用は応募者の負担とする。

(3) 使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計測法（平成4年法律第51号）に定めるもの、使用する通貨は円とする。

(4) 本市が提供する資料等の取扱い

本市が提供する資料等は、本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁ずる。

(5) 応募申込書、その他応募者から提出された書類の取扱い

イ) 応募申込書、その他応募者から提出された書類（以下「応募書類等」という。）の著作権は応募者に帰属する。

ロ) 応募書類等の内容等については、審査結果の公表において、本市が必要と認める範囲で公表できるものとする。ただし、応募書類等に関して本市が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位その他応募者の権利利益を害すると認められる等の理由により機密を要するものを除く。

ハ) 応募書類等は一切返却しない。

ニ) 応募書類等提出後は、誤字の訂正等を除き、内容の変更及び追加は原則として認めない。

(6) 応募申込後の辞退

応募申込後に辞退する場合は、「応募取下書」【様式4】を提出すること。

5. 事業者の選定に関する事項

5-1 審査会の設置

応募者の提案の審査については、外部委員を含む旧花園中学校跡地活用審査会（以下「審査会」という。）において行う。

審査会は、提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。応募者が一者であった場合は、その提案が本要項で示す本事業の趣旨等に照らし、契約に値する提案であるかを審査する。

審査の結果、「最優秀提案者及び次点提案者なし。」若しくは「次点提案者なし。」とする場合がある。

5-2 審査会の運営

審査会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、また議事内容についても非公開とする。

5-3 優先交渉権者の決定等

本市は、審査会における選定を受けて、最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次点交渉権者として決定する。

また、優先交渉権者との交渉が整わない場合又は優先交渉権者が資格を喪失した場合は、次点交渉権者と交渉する。この場合、本要項における優先交渉権者の規定は次点交渉権者に適用する。

5-4 資格の喪失

次のいずれかに該当する場合は、応募者は、審査を受ける資格、優先交渉権者・次点交渉権者となる資格及び契約を締結する資格を喪失するものとする。

- イ) 4-2（2）の応募者の資格要件を満たさなくなった場合。
- ロ) 提出書類等に不備又は虚偽の記載があった場合。
- ハ) 提案内容の実現に必要な法令等による許認可が得られなかった場合。
- ニ) 公正な審査に影響を与える等、手続きの執行に支障をきたす行為があった場合。
- ホ) その他信頼関係を損なった場合。

5-5 審査項目等

応募された提案の内容等については、次の審査項目に基づき審査を行う。

なお、本要項に規定する条件に合致しない提案又は資格を喪失した者の提案については、審査の対象としない。

(1) 審査項目

イ) 基本事項

- ・提案における基本理念と跡地活用の基本方針が明確であるか。

ロ) 活用内容

- ・活用内容が具体的であり、事業実施時期等が明確であるか。
- ・活用内容が建築基準法等の各種法令上認められるものであるか。

ハ) 事業主体

- ・提案した事業を確実に実施できる実績等を有しているか。
- ・財務状況が健全であるか。

ニ) 事業計画の実現性・安定性

- ・事業スケジュール及び内容は実現可能なものか。
- ・事業計画と収支計画の整合が図られているか。
- ・提案された事業期間に亘って安定的に運営できる計画であるか。

ホ) 本市地方創生への貢献

- ・活用内容や事業計画が、本市の「まち・ひと・しごと創生総合戦略（H27.10）」に掲げる基本目標や重要業績評価指数K P Iの実現への貢献が期待できるか。
- ・地方創生プロジェクトの実施への貢献、連携、促進が期待できるか。
- ・その他、本市の転出抑制・転入増加、交流人口増加、雇用創出、就労機会の創出、都市としてのアイデンティティの確立等、広く地方創生への貢献が期待されるか。

ヘ) 名切地区まちづくり構想との調和と地域貢献

- ・活用内容や事業計画が公益性を有するものであり、かつ当地区を訪れる人の増加につながることを期待されるか。
- ・活用内容や事業計画、あるいは、それに付随した地域（主に旧花園中学校区や中部地区、名切地区を訪れた人）へのサービスの提供や施設の一部開放、地域住民との連携事業等、地域コミュニティの醸成や広く市民の多様な活動の場の提供に資する取り組みが提案されているか。

(2) 審査方法

審査会において各応募者からのプレゼンテーション及び各応募者へのヒアリングを行う。その後、各提案について審査項目ごとの評価を行い、各委員の評価を総合して最優秀提案者及び次点提案者を決定する。

プレゼンテーションについては、提案書を使用して行うこととし、追加資料の配布は認めない。

審査会の開催日時等については、別途通知する。

なお、審査については、一件の応募であっても行うものとする。

(3) 審査結果の公表

本市は、優先交渉権者等の決定後、優先交渉権者を公表するものとする。

また、審査結果については、本契約後に公表する。

ただし、契約締結した事業者以外の審査結果については公表しない。

(4) 審査結果の通知

審査結果については、各応募者に書面により通知する。なお、審査結果に関する問い合わせ及び疑義については、一切応じない。

6. 契約に関する事項

6-1 事業用定期借地契約について

土地については、3-1(1)のとおり、本市と事業者の間で、賃貸契約を締結して実施するものとする。

賃貸契約は、借地借家法第23条第1項又は第2項の規定による事業用定期借地権等を設定するものとする。

(1) 借地料について

借地料については、3-1(1)のとおり、755,000円/月とする。

(2) 存続期間について

事業用定期借地の存続期間については、10年以上50年未満の期間で事業者の提案とし、提案書の中で明らかにすること。存続期間には、建物の改修や増築、改築等、事業運営開始までの期間並びに、契約期間満了時の建物解体期間を含むことから、それらを考慮した期間設定を行うこと。

なお、契約の更新及び存続期間の延長については、事業期間満了時点の2年前から更新協議を行い合意に至った場合のみ認める。ただし、借地借家法第23条第1項に基づく場合は、当初契約から50年未満、同法第2項に基づく場合は、同じく30年未満の期間が上限となる。

(3) 建物の解体義務

事業用定期借地契約期間満了時後、又は何らかの理由により契約を解除する場合は、事業者の責任において建物を全て解体し更地にして返還するものとする。

(4) 契約保証金等

契約保証金については、契約時に月額借地料の4か月分を預託すること。

違約金として没収することがある。また賃借料の滞納があった場合、その弁済に保証金をあてることができるものとする。

契約保証金については、契約期間終了後、建物の解体撤去を確認後、滞納や違約金として没収した額を除き、事業者に返還する。

また、前払賃料の設定を妨げない。前払賃料の金額及び期間については、本市との協議によるものとする。

(5) 土地の引き渡し

土地の事業用定期借地契約締結、及び契約保証金の全額納付を確認した後、かつ6-2に定める建物の売買契約締結と、売買代金の全額納付をもって事業者へ建物の所有権が移転すると同時に土地の引き渡しを行う。

(6) 登記

土地については、権利設定後、本市が登記申請を行う。

なお、登記申請に要する費用は事業者の負担とする。

(7) 第三者への転貸等の禁止

土地については、提案した事業内容で提案者が自ら利用すること。第三者に対し、権利の譲渡や土地の転貸はできない。

(8) 違約金及び損害賠償

事業者が契約に基づく義務を履行しない場合は、借地料の2ヶ月分の範囲で違約金を徴収する。また、本市が損害を被った場合は、別途、損害賠償を請求する。

(9) 契約の解除

事業者が契約に基づく義務を履行しない場合は、本市は催告の上、本契約を解除することができる。

6-2 建物売買契約について

建物については、3-1(2)のとおり、本市と事業者の間で、売買契約を締結し、譲渡するものとする。

また、全ての建物を所有権移転時における状態のまま一括して譲渡するものとする。

譲渡した建物の再利用は条件としない。したがって、一部もしくは全部を解体し、再建築することも可能とする。

(1) 売却価格について

建物の売却価格については、3-1(2)のとおり、23,934,000円とする。

(2) 解体義務

土地の事業用定期借地契約期間満了時後、又は何らかの理由により契約を解除する場合は、事業者の責任において当該譲渡建物を含む全ての建物を事業者の責任で解体するものとする。

(3) 契約保証金等

契約保証金については、契約時に売買価格の1/10を預託すること。

契約保証金については、売買代金の一部に充てるものとする。

(4) 建物の引き渡し

建物の売買契約に係る売却代金の全額納付を確認し、建物の所有権が事業者に移転した後、かつ土地の事業用定期借地契約締結、及び契約保証金の全額納付を確認した後、建物の引き渡しを行う。

(5) 登記

建物については、本市が所有権移転登記申請を行う。

なお、登記申請に要する費用は事業者の負担とする。

(6) 第三者への転貸等の禁止

建物については、提案した事業内容で提案者が自ら利用すること。第三者に対し、権利の譲渡はできない。

(7) 契約の解除

事業者が本契約に定める義務を履行しない場合は、本市は催告の上、本契約を解除することができる。

7. その他

7-1 その他留意事項

- イ) 本公募型プロポーザルに応募しようとする者は、本募集要領に記載された事項について十分に熟知しておくこと。
- ロ) 本市の「まち・ひと・しごと創生総合戦略」や「名切地区まちづくり構想」等の資料については、本市のホームページに掲載している。
- ハ) 本事業の事業者であることにより、建築確認申請等の各種許認可申請が免除されるものではない。また、提案した計画は事業者の責任と負担により実施すべきものであり、本市が各種許認可等にあたって特別な計らいをするものではない。したがって、計画実施の可否については、事前に関係機関、関係課に十分確認の上、申請すること。
- ニ) 事業者は自らの責任において、計画や工事の内容などについて、住民説明等を必要に応じ適切に行い、円滑な事業実施に努めること。
また、工事に伴う騒音や振動等の問題が生じた場合は、事業者の責任において適切に対応すること。
- ホ) 本募集要項に定めるもののほか、必要な事項については、本市の指示に従うこと。

7-2 様式集

- 【様式1】 公募型プロポーザルに関する質問書
- 【様式2-1】 公募型プロポーザル応募申込書
- 【様式2-2】 事業計画提案書
- 【様式3】 納税義務に関する申立書
- 【様式4】 応募取下書

【様式1】

平成 年 月 日

佐世保市長 朝長 則男 様

申込者 所在地
団体名
代表者名

印

公募型プロポーザルに関する質問書

旧花園中学校跡地活用事業公募型プロポーザル募集に際し、以下について質問します。

質問番号		募集要項等の記載箇所	
質問内容			

※質問が複数の場合、当様式にならない、A4縦書きで質問欄を適宜作成してください。

連絡先

所属・役職
氏 名
電 話
F A X
E - m a i l

【様式2-1】

平成 年 月 日

佐世保市長 朝長 則男 様

応募者又は 所在地

代表構成員 法人名

代表者名

印

公募型プロポーザル応募申込書

旧花園中学校跡地活用事業公募型プロポーザルについて、別紙計画提案書を提出し、申し込みます。
募集要項を遵守し、提出資料に虚偽はなく、誠実に対応することを誓約します。
また、募集要項に規定する範囲で公開することについて同意します。

応募グループの名称 _____

※共同事業者の場合に記載してください。

構 成 員 所在地

法人名

代表者名

印

構 成 員 所在地

法人名

代表者名

印

構 成 員 所在地

法人名

代表者名

印

1. 担当責任者

法人名	
所属・役職名	
氏名	
連絡先	所在地 〒 TEL FAX E-mail

2. 確認事項

※次の内容に該当する場合、□にレ印を記入してください。

- (1) 応募者（全ての構成員を含む）は、次に掲げる者ではありません。
- イ) 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。
- ロ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）による更生手続き開始の申し立て又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続きの開始の申し立てがなされている者。
- ハ) 直近 2 年間で地方税、法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者。
- ニ) 暴力団（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 号に該当する暴力団をいう。）またはその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）の統制の下にない団体であること。
- (2) 本市が役員等氏名一覧（別紙）の情報を長崎県県警に照会することについて、同意します。
- (3) 上記（1）及び（2）について、本書面にて誓約します。

(別紙)

平成 年 月 日

佐世保市長 朝長 則男 様

所在地

法人名

代表者名

印

役員等氏名一覧表

平成 年 月 日現在

役職名	(フリガナ) 氏名	生年月日	性別	住所

※記入欄が不足する場合、当様式にならない、A4縦書きで適宜作成してください。

※共同事業者の場合、構成員ごとに提出してください。

【様式2-2】

平成 年 月 日

佐世保市長 朝長 則男 様

応募者又は 所在地

代表構成員 法人名

代表者名

印

事業計画提案書

1. 基本事項

(1) 基本理念

* 本事業提案に参画する事業者の経営理念等、民間事業者として、本事業にどのような姿勢で取り組まれるか簡潔に記載してください。

* 本事業提案によって、本市の地方創生や地域社会にどのように貢献できるかといった視点で、簡潔に記載してください。

2. 跡地活用の内容

(1) 土地利用計画	土地利用の用途 ・ ・ ・ *複数の土地利用を想定している場合は土地利用別に記載してください。 *建築基準法上の用途が判別できるよう具体の施設名を記載してください。
	土地利用計画図添付
(2) 開発行為計画	開発行為の有無 (有・無) ※開発行為…造成や道路の新設など
	開発行為の内容 (開発行為がある場合のみ) ・ ・ ・ *本事業を実現するにあたって、造成や道路の新設などの開発行為が想定される場合はその内容を記載してください。
	開発計画図添付 (開発行為がある場合のみ)
(3) 建築計画	既存施設の内活用 (又は解体) を予定しているもの ・ ・ ・ ・ (活用する施設の合計面積 _____ m ²) *募集要項2-1(5)の建物名称を参考に記載してください。 *活用するものが多い場合は、解体するものを記載しそれ以外を活用するとしてください。
	新たに新築・増築を予定しているもの ・○○施設 (延べ面積 _____ m ²) ・○○施設 (延べ面積 _____ m ²) ・○○施設 (延べ面積 _____ m ²) ・○○施設 (延べ面積 _____ m ²) (新たに新築・増築する施設の合計面積 _____ m ²)
	建築計画図添付
(4) その他の土地利用計画	* (1) で記載した土地利用以外に、複合する機能や、建物以外の部分の土地利用で特出すべきもの等があれば記載してください。
(5) 希望借地期間	契約日から _____ 年間 *事業開始までに必要な建物の改修や増改築等にかかる期間及び、事業終了時に建物を解体する期間を含みます。

※欄が不足する場合は、適宜追加してください。

※各種図面は、巻末の(参考図①)～(参考図③)を活用して作成してください。また複数の計画を一つの図面で兼用していただいても構いません。(参考図)によらず、独自に図面を作成されても構いません。

3. 事業主体の概要

事業者名			
事業者の所在地			
代表者役職・氏名			
設立年月日	_____年 _____月 _____日		
資本金額	_____円		
従業員数	総数 _____人		
	常勤役員数 _____人	常用従業員数 _____人	非常用職員数 _____人
事業規模（年商等）			
主たる業務内容			
事業経歴			
財務状況	直近3カ年分の財務状況が分かる決算関係の写し添付		

※共同事業者の場合には、全ての構成員について提出してください。

4. 事業計画

事業名（施設名）	*仮称で構いません。当事業の概要を表すようできるだけ端的に記載してください。	
事業（施設）の種別	① ② ③ *〇〇法に基づく〇〇事業（〇〇施設）など、正式名称を記載してください。 *複数事業を行う場合は、事業ごとに記載してください。	
利用者	利用者見込数	① ② ③ *複数の事業を想定している場合は、それぞれに記載してください。
	利用者の圏域	① ② ③ *市内、県内、〇〇市・〇〇町一帯など利用者の圏域を記載してください。 *複数の事業で利用者の圏域が異なる場合は、事業ごとに記載してください。
雇用計画	・他の事業所等からの移転 人（内 パート等 人） ・新規採用 人（内 パート等 人） ・合 計 人（内 パート等 人）	
事業の特色（先進性・先導性等）	*予定事業の各分野において、国や県が推し進める政策に合致している点や、市内、県内、国内における先進性、当事業によって周辺の同種・他種事業に与える波及効果等の先導性等、当事業の特色を記載してください。	
事業実施に要する許認可等及びその見込み	許認可の名称	当事業における許認可の見込み等 *事業者として関係法令に照らし、許認可の見込みをどのように判断しているか記載してください。 ※関係機関からの確約等を指すものではありません。

※欄が不足する場合は、適宜追加してください。

本市地方創生への貢献について

*本事業の本市の地方創生へ貢献について特出すべき事項を記載してください。

※一枚で簡潔にまとめ、ページの追加はしないでください。

名切地区まちづくり構想との調和と地域貢献について

*本事業の名切地区まちづくり構想との調和や、地域貢献について特出すべき事項を記載してください。

※一枚で簡潔にまとめ、ページの追加はしないでください。

5. 資金計画

(1) 概算事業費（初期投資：事業開始までに要する費用）

項 目	金額（千円）	備 考
建物取得費	(千円)	
建設費 ①改修費用	(千円)	
②新築・増築費用	(千円)	
③解体費用	(千円)	
④その他（外構等）	(千円)	
その他費用	(千円)	
	(千円)	
	(千円)	
合 計	(千円)	

(2) 概算事業費の財源内訳（資金調達）

項 目	金額（千円）	備 考
	(千円)	
合 計	(千円)	

※（1）と（2）の合計が同額となるよう記載してください。

※欄が不足する場合は、適宜追加してください。

6. 投資回収計画

投資回収年月	平成 年 月 (年間)
--------	--------------

※5. 資金計画の(2)で借入金がない場合は、記載不要です。

<年間収支及び投資回収計画>

(千円)

決算期	第 期	第 期	第 期	第 期	第 期
売上 ①					
経費 ②					
減価償却費 ③					
利益 ④=①-②					
回収残高 前期残高- (④+③)					

決算期	第 期	第 期	第 期	第 期	第 期
売上 ①					
経費 ②					
減価償却費 ③					
利益 ④=①-②					
回収残高 前期残高- (④+③)					

決算期	第 期	第 期	第 期	第 期	第 期
売上 ①					
経費 ②					
減価償却費 ③					
利益 ④=①-②					
回収残高 前期残高- (④+③)					

※回収残高が0円になる期まで適宜欄を追加して記載してください。

7. 年間収支計画（事業完了後）

(1) 収入

項 目	金額（千円）	備 考
	(千円)	
合 計	(千円)	

※6. 投資回収計画の事業完了後の各期の売上と同額となるよう記載してください。

(2) 支出

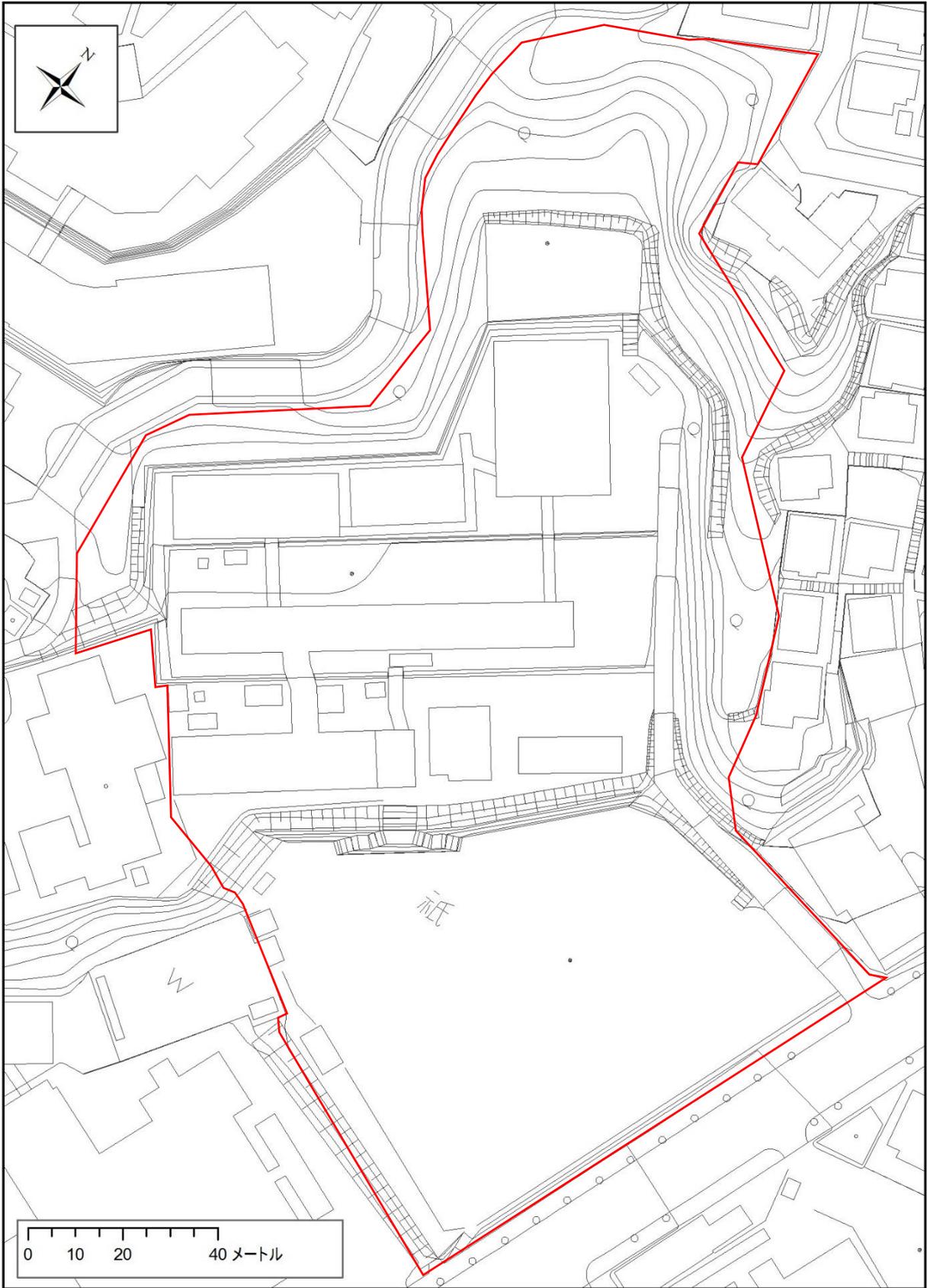
項 目	金額（千円）	備 考
人件費	(千円)	
地代	(千円)	
減価償却費	(千円)	
その他	(千円)	
	(千円)	
合 計	(千円)	

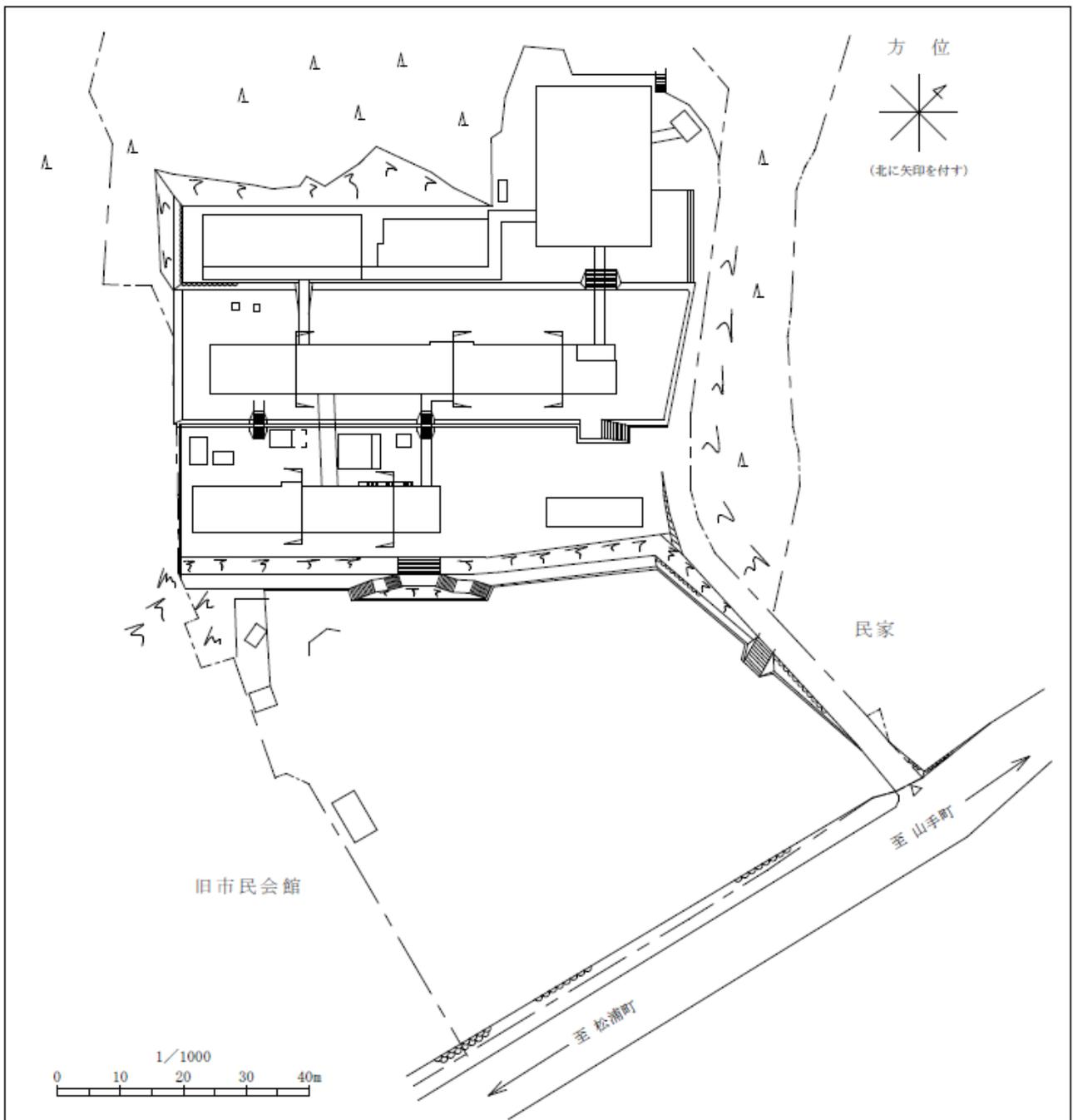
※人件費、地代、減価償却費は必ず記載してください。その他以降は主な経費を記載してください。

※6. 投資回収計画の事業完了後の各期の経費と同額となるよう記載してください。

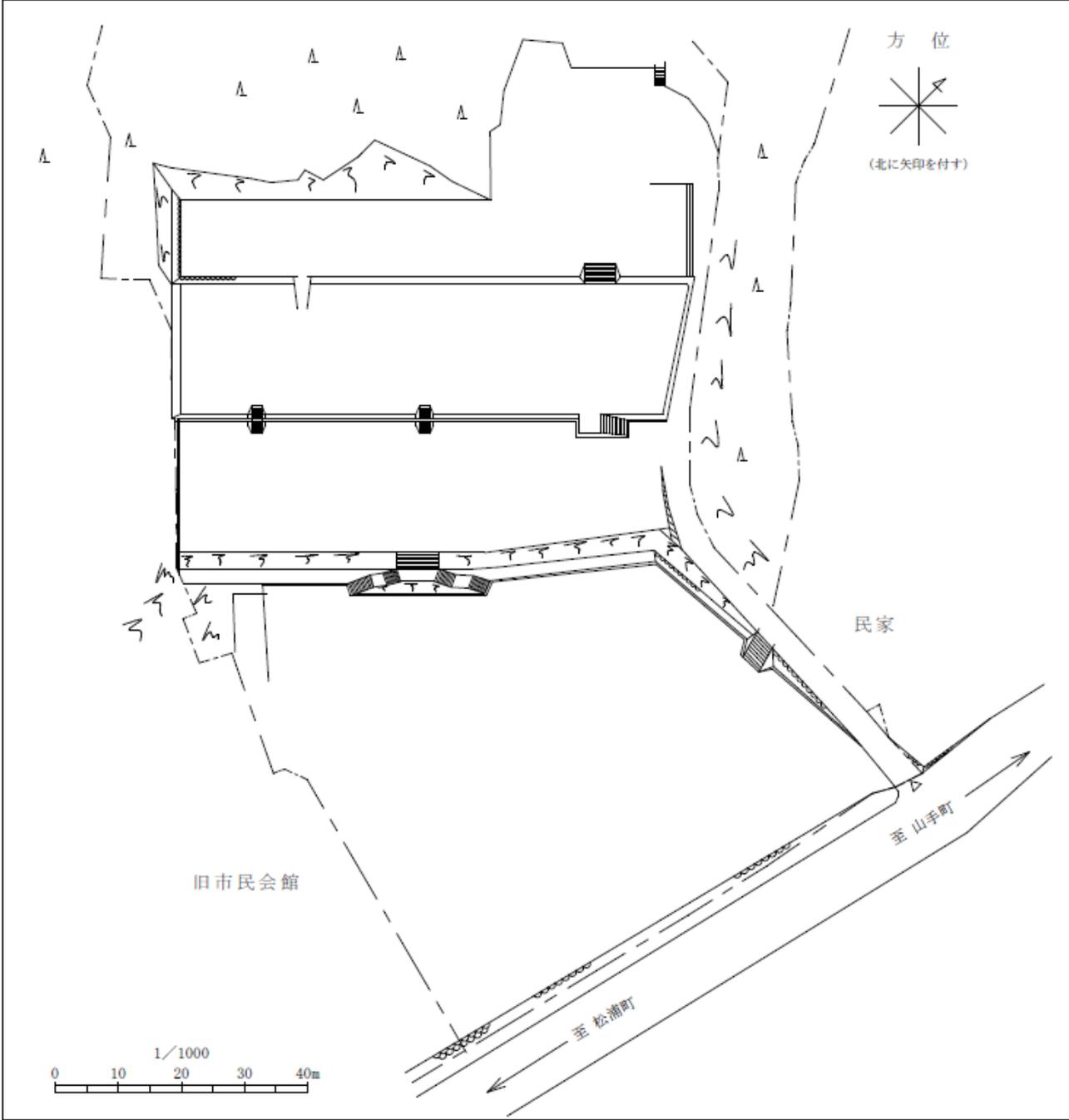
(3) 年間収支計画における特記事項等

※特に説明が必要となる事項等があれば記載してください。





(参考図③)



【様式3】

平成 年 月 日

佐世保市長 朝長 則男 様

所在地

法人名

代表者名

印

納 税 義 務 に 関 す る 申 立 書

公募型プロポーザルについて、次の納税義務がないことを申し立てます。

1. _____ 税の納税義務がない
理由：

2. _____ 税の納税義務がない
理由：

3. _____ 税の納税義務がない
理由：

【様式4】

平成 年 月 日

佐世保市長 朝長 則男 様

応募者又は 所在地

代表構成員 法人名

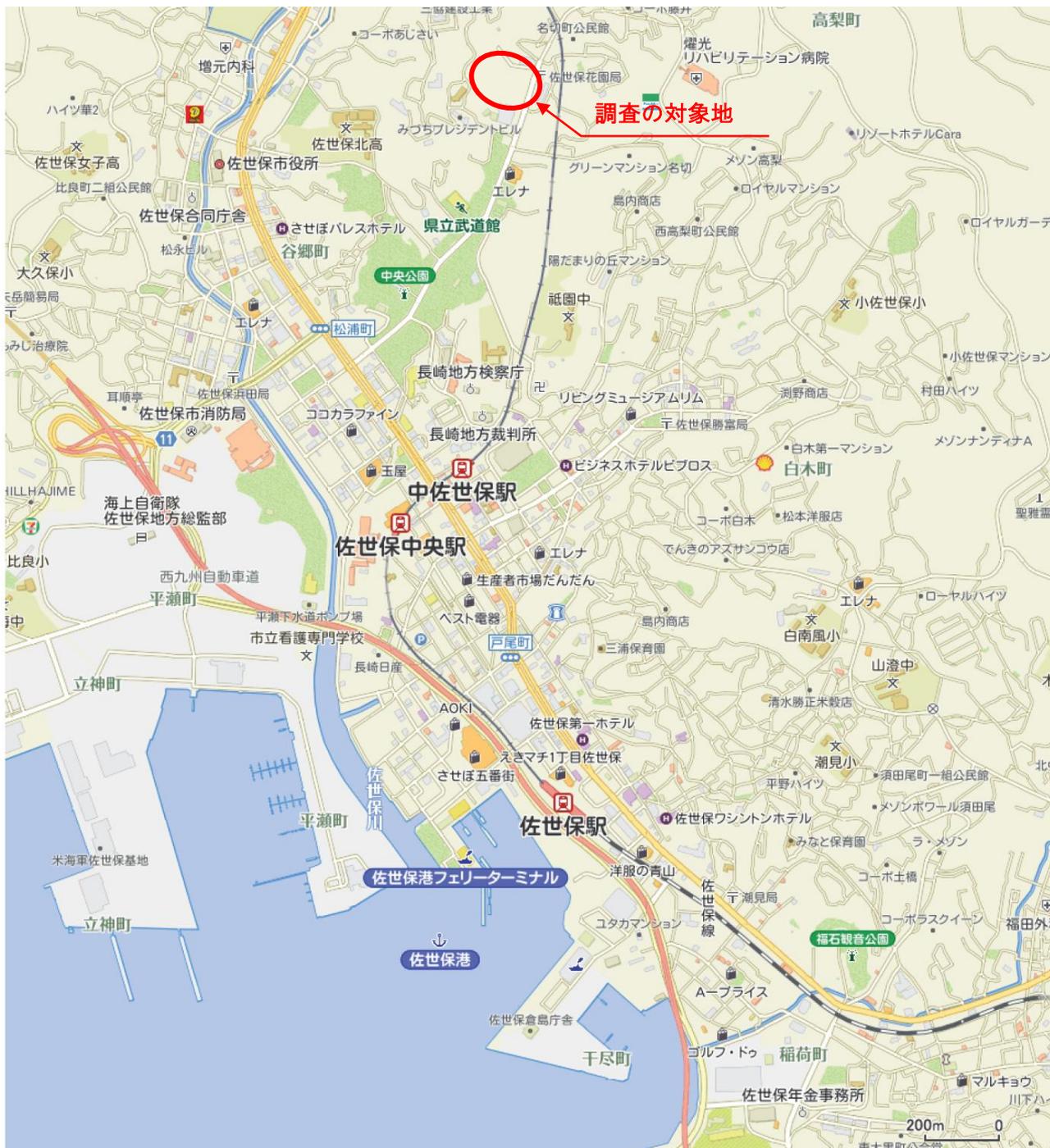
代表者名

印

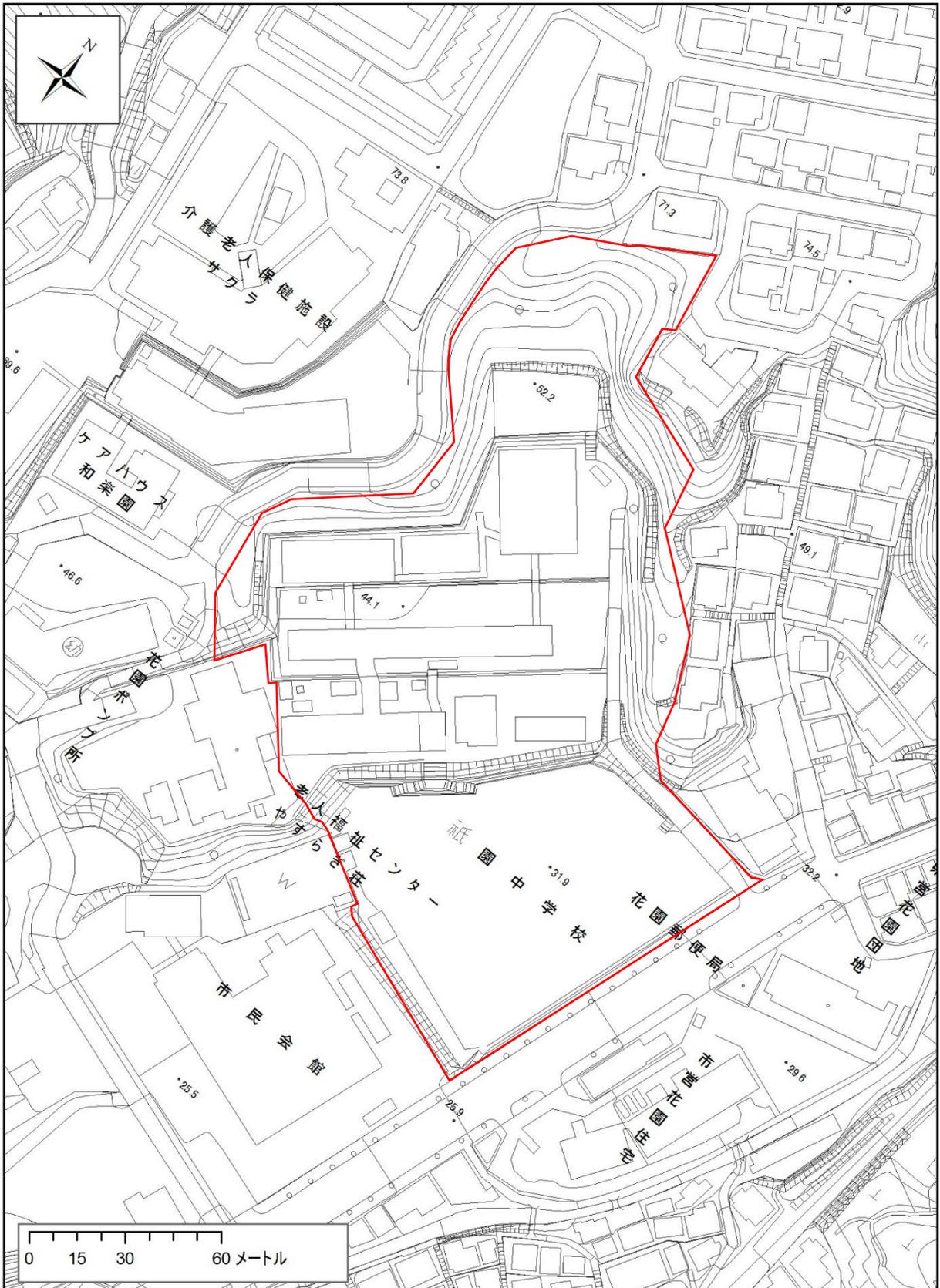
応 募 取 下 書

公募型プロポーザルについて、応募を取り下げます。

位置図①

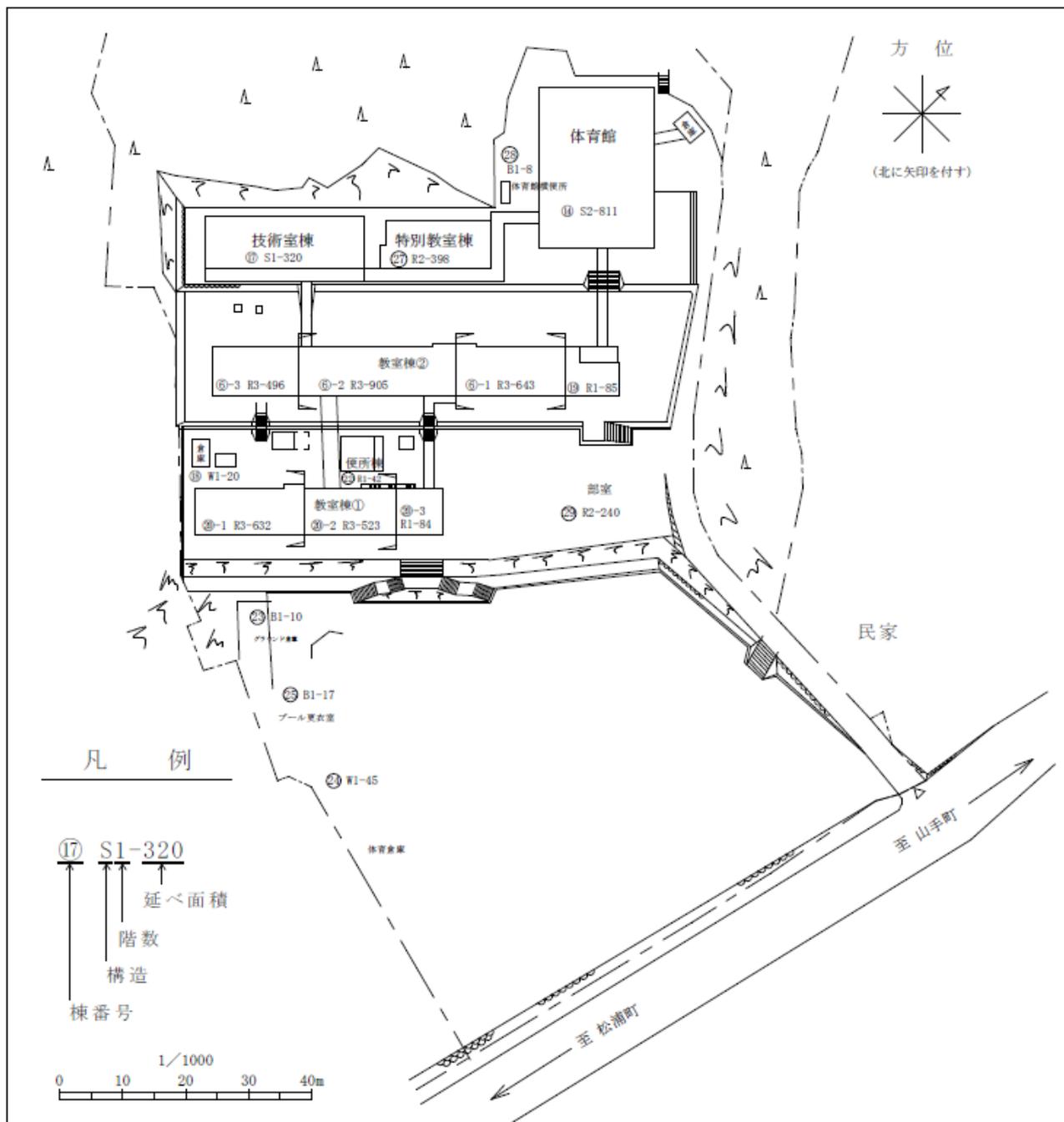


位置図②

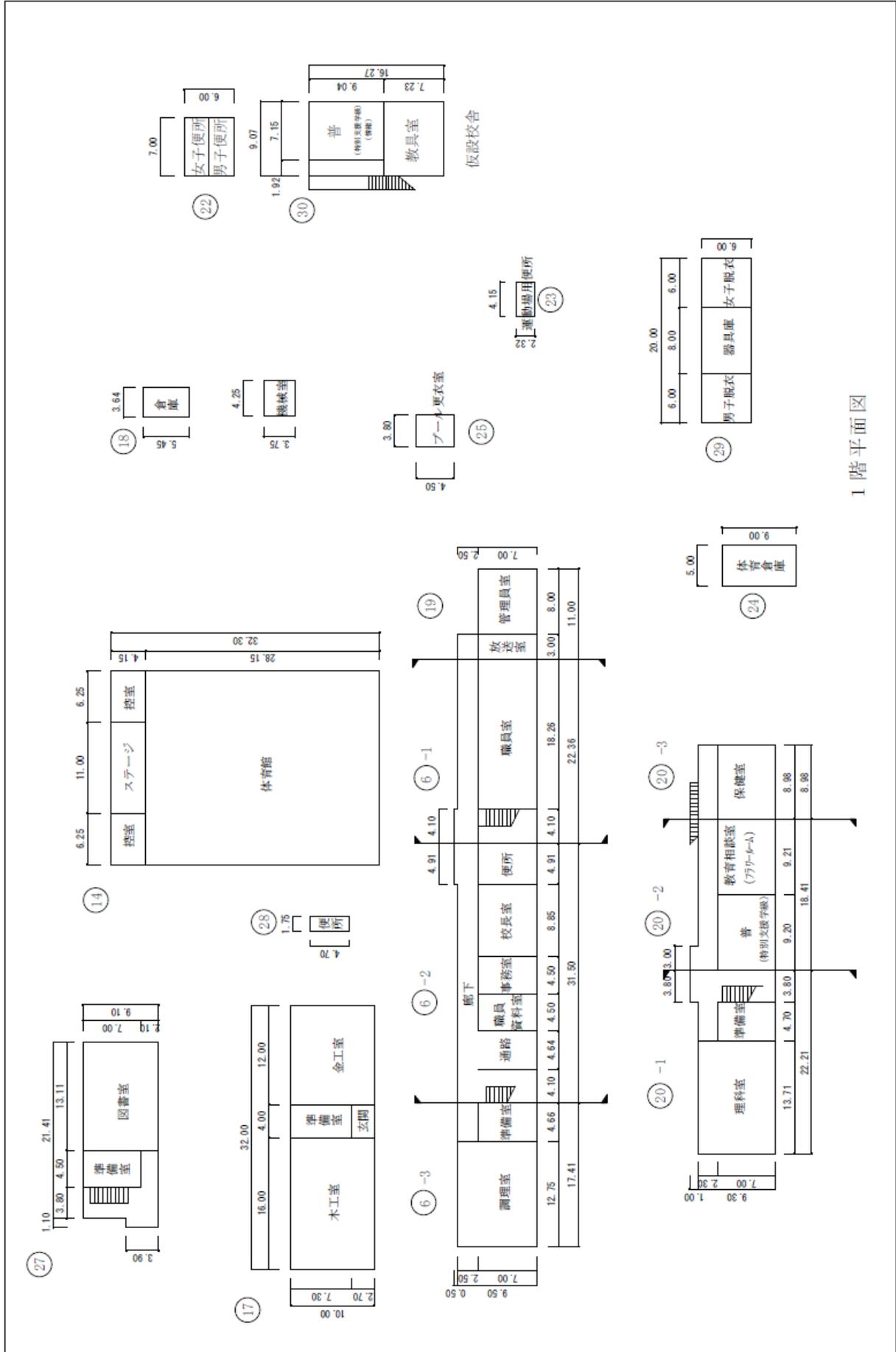




既存建物配置図



建物 1 階平面図



1 階平面図

