

市有地（旧広域紋別病院跡地）貸付に係る
公募型プロポーザル募集要領

参加申請書提出期限：平成30年5月30日（水）

紋別市総務部財政課契約管財係
電話0158-24-2111
（内線344・366）

目 次

1. 目的・概要	1
2. 貸付物件	1
3. 貸付料	1
4. 貸付期間	1
5. 応募資格要件	2
6. 共同事業体	2
7. 応募の制限	2
8. プロポーザル参加意向申出書の提出	3
9. 事業提案書の提出について	3
10. 審査について	4
11. 契約について	5
12. 貸付にあたり付する主な特約	5
13. 結果の公表について	6
14. その他の注意事項	6
15. 質疑応答	7
16. スケジュール	8

◎様式集

- ・プロポーザル参加意向申出書（様式第1号）
- ・誓約書（様式第2号）
- ・プロポーザル提案書（様式第5号）
- ・借受希望額調書（参考様式）
- ・委任状（参考様式）
- ・共同事業体構成員調書（参考様式）
- ・土地賃貸借契約書（案）

1. 目的・概要

本市緑町に位置する旧広域紋別病院跡地（以下「事業用地」という。）の有効活用策として、A区画・B区画各々の事業用地内で小売店舗施設の運営を希望する者について、公募型プロポーザル方式により広く民間事業者からの提案を求め、最も優れた提案をした事業者に対し事業用地を有償貸付することにより、地域住民の生活利便施設を確保することを目的に実施します。

この要領は借受予定者の選定について、応募者が留意すべき事項を定めたものであり、応募者は次の事項を了承の上、申し込まれますようお願いいたします。

2. 貸付物件

区画	土地の所在地	地目	地積
A	紋別市緑町5丁目31番16の内	宅地	3, 373. 6 m ²
B	紋別市緑町5丁目31番16の内	宅地	2, 336. 2 m ²

※詳細は、物件調書をご覧ください。

※本件土地の造成、本件土地の西側に市道を整備するための用地測量を平成30年9月までに実施予定であり、貸付地番・面積が一部変更となる場合があります。

※A区画とB区画の重複応募はできません。ただし、共同提案による応募の場合で、各区画ごとに施設を建設し運営する提案については応募可能とします。

※A区画とB区画の間に公共用地として上下水道管等を埋設する予定です。貸付は行いませんが地上の通行を妨げるものではありません。

※B区画には旧病院建築物の基礎杭が残存しており、市による造成工事の際に可能な限り処理予定。

3. 貸付料

区画	最低土地貸付料（月額）
A	183, 865円
B	128, 150円

※最低土地貸付料は、紋別市公有財産管理規則に基づく算出を基本とし、開発行為に係る費用を考慮して算出しています

4. 貸付期間

貸付開始日（平成30年度中）から20年間とする。

ただし、契約期間の満了に際し、双方で協議の上、期間を更新することもできます。

※当該事業用地の造成工事完了後の平成30年9月以降の貸付開始を予定しています。

5. 応募資格要件

本件公募貸付に応募できる方は、次のすべての要件を満たす者としします。また、共同事業体での応募の場合、構成員全員が応募資格要件を満たしていることが必要です。

- (1) 提案した事業の実施に必要な免許、知識、経験、資力、信用及び技術能力を有し、自ら適切に実施できること。
- (2) 次の①から⑤までのいずれにも該当しないこと。
 - ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規程に該当する者
 - ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続き開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者
 - ③ 租税公課（紋別市税・国税等）について滞納している者
 - ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく処分の対象となっている団体の構成員であると認められる者が経営者、構成員あるいは経営に実質的に関与している者
 - ⑤ 法人及びその役員等が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）に規程する暴力団または暴力団員、その利益となる活動を行っている者

6. 共同事業体

複数の事業者が共同（以下「共同事業体」という。）で応募する場合は、共同事業体での応募となりますので、下記事項に留意願います。

- (1) 共同事業体で応募する場合は代表者を定め、提案した事業計画に基づく事業の実施に連帯して責任を負う。
- (2) 各構成員が開設を希望する業種などを記載した共同事業体構成員調書（参考様式）の提出が必要です。その他の提出書類についても構成員全員分が必要です。
- (3) 各構成員は、代表者に対して本件貸付に関する一切の権限を委任する旨の委任状を提出していただき、市との契約及び協議等は代表者を通じて行うものとします。
- (4) 共同事業体で応募する場合の構成員は、事業提案書における店舗等を運営するものに限ります。

7. 応募の制限

土地賃貸借契約締結までの間において、下記事由に該当することが判明した場合には、該当応募者は提案資格を喪失又は、契約予定を解除するものとします。

- (1) 前記 5 の応募資格要件を失った場合
- (2) 提出書類の不備又は虚偽の記載をしたことが認められた場合

- (3) 当該貸付に対し、第三者等を利用して自己に有利な圧力をかけるために市関係者と接触しようとする行為が認められた場合
- (4) 他応募者の提案妨害など、手続の遂行に支障をきたす行為があった場合
- (5) 本事業を遂行するにあたって支障があると認められた場合
- (6) その他法令違反など市との信頼関係を破壊した場合

8. プロポーザル参加意向申出書の提出

- (1) 受付日時 平成30年5月30日(水) 17時まで
- (2) 受付場所 紋別市役所2階 財政課契約管財係
- (3) 申込方法 提出書類を持参又は郵送してください。
(郵送の場合、当日消印まで有効)
- (4) 提出書類
 - ①プロポーザル参加意向申出書(様式第1号)
 - ②誓約書(様式第2号)
 - ③会社概要(任意様式・既成のパンフレットも可)
 - ④添付書類
 - ・法人登記履歴事項全部証明書(発行後3か月以内の原本)
 - ・印鑑証明書(原本)
 - ・直近年度の決算書(貸借対照表、損益計算書)
 - ・法人税、消費税、市税(紋別市課税対象者のみ)の未納のないことを証明する各納税証明書
 - ・委任状(共同事業体で応募の場合、構成員を代表して応募する者に対する構成員の委任状)
- (5) プロポーザル参加意向申出書を提出した者の参加資格を審査します。審査結果についてはプロポーザル参加資格確認結果通知書にて通知します。

9. 事業提案書の提出について

プロポーザル参加資格確認結果通知書により提案者の資格を満たすとされた者に対し、事業提案書の提出依頼を行います。

- (1) 提出日時 平成30年6月20日(水)まで
- (2) 提出場所 紋別市役所2階 財政課契約管財係
- (3) 提出方法 提出書類を持参又は郵送してください。
(郵送の場合、当日消印まで有効)
- (4) 提出書類
 - ①事業提案書表紙(様式第5号)
 - ②事業提案書(任意様式)
(10(1)審査項目に基づき作成してください。)
 - ・基本理念及び方針

- ・地域住民の利便性（建物及び駐車場予定配置図、取扱品目及び営業時間等）
- ・周辺環境への配慮（工事期間中、営業開始後等）
- ・運営体制
- ・市民の雇用等
- ・工事及び開設までのスケジュール

③借受希望額調書（参考様式）

希望価格の記載にあたっては月額の借受料とし、必要事項を記入・押印し、封筒に応募者名の記載及び代表者印を押印し、必ず封印のうえ提出のこと。

(5) その他注意事項

- ①応募・提案に要する費用は全て応募者の負担とします。
- ②提出された書類の訂正・変更は認めません。
- ③提出された書類は一切返却いたしません。
- ④提出された書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、本市が必要と認めるときは、提出された書類の全部又は一部を無償で使用できる権利を本市が有するものとします。
- ⑤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てください。
- ⑥本要領に記載された事項について、十分に熟知してください。

10. 審査について

応募者から提出された事業提案書等により紋別市プロポーザル審査委員会が審査及び評価を行い、最も適した提案をした者を借受予定者として特定します。ただし、審査の結果「借受予定者なし」とする場合があります。

なお、審査委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から議事内容も含め非公開とします。

(1) 審査項目

- ①基本事項（事業実施に関する基本理念や方針）
- ②地域住民の利便性（建物及び駐車場配置、取扱品目及び営業時間等）
- ③周辺環境への配慮（隣接道路への交通安全対策、夜間の騒音対策、工事期間中の配慮）
- ④運営体制（事業の実施体制等）
- ⑤市民の雇用等（市民の雇用拡大への貢献等）
- ⑥工事及び開設までのスケジュール
- ⑦借受希望額（最低貸付料以上の提案であること）

(2) 審査方法

審査委員会において、各応募者からのプレゼンテーション及びヒアリングを行います。開催場所及び日時については対象者にのみ別途通知します。

プレゼンテーションについては事業提案書の内容を基本に15分以内で提案いただき、ヒアリングについては審査委員との質疑応答により15分間、計30分で行います。当日の追加資料の配布は認めません。

事業提案内容について評価表を基に審査員が採点し、最も高い評価を得た者、かつ事業用地の貸付にふさわしい提案内容の者を借受予定者として特定します。なお、評価の合計点の最も高い者が2者以上ある時は、事業用地の借受希望額のより高い者に優先順位を付して借受予定者として特定します。なお、借受希望額の比較においても同額提案の場合は応募者によるくじ引きを行い、借受予定者の優先交渉順位を決定します。

(3) 審査結果

特定結果はプレゼンテーション参加者全員に通知します。なお、特定に関する評価及び審査内容については公表しません。

借受予定者と特定された者と契約について協議を行い、土地賃貸借契約を締結します。

借受予定者に特定されたものが契約の締結を辞退した場合、当該借受予定者の次の優先交渉順位の者を借受予定者とし、契約交渉を行うものとします。

11. 契約について

借受予定者に特定された者と土地賃貸借契約（別紙契約書案）を締結します。

貸付期間の開始は平成30年9月以降を予定しています。

契約には、2名の連帯保証人が必要です。ただし、貸付料の月額12ヶ月に相当する額を契約保証金として納入した場合はこれを免除します。

契約締結後、借地内に建物の新築等をする際には、市有地借地内建物設置許可願により市長に願出許可を受ける必要があります。

紋別市公有財産管理規則および契約条項に違反したときは契約を解除する場合があります。

12. 貸付にあたり付する主な特約

(1) 用途指定及び期間

地方自治法 238 条の 5（普通財産の管理及び処分）に基づき、事業用地の用途を指定します。これに違反した場合は、同法同条に基づく契約解除権を行使することとします。

①指定用途…地域住民の生活利便向上に資する施設等用地

②利便向上に資する施設等の具体的な内容

ア・日用雑貨等の販売

イ・コンビニエンスストア

ウ・その他生活利便向上に資する店舗

③貸付期間…20年間

④事業提案書において提案する店舗等建物は、原則として平成30年度中に建設に着手しなければなりません。

(2) 禁止用途

本件土地を次の用途に供してはなりません。

- ①暴力団員等による不当な行為の防止等に関する法律（平成30年法律第77号）第2条第2号に規程する暴力団その他の反社会的団体及びその構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反する用途
- ②戸建住宅、工場、倉庫業倉庫、馬券・車券販売所、自動車修理工場、葬儀場、畜舎、火薬・石油類・ガスなどの危険物の貯蔵処理を行う施設など、地域住民の利便向上に資すると認められない用途
- ③廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和34年法律第26号第1条）に規程する廃棄物を処理するための用途
- ④風俗営業法の対象に該当する営業

(3) 周辺環境への配慮等

本件土地の利用及び管理に関し、地域住民との関係及び周辺環境を著しく害するような事態を生じさせ、市からその改善の申入れを受けたときには、これに誠実に対応し、再発防止に必要な対策をとらなければなりません。

(4) 実地調査等

契約の履行について確認するために、市が必要であると認めるときは、実地調査等に協力しなければならない。

(5) 違約金及び損害賠償

借受予定者に特定された後、平成30年度中に契約の締結をしない場合または契約締結後に契約を解除した場合には、応募者が提案した土地貸付料（月額）の3ヶ月分を違約金として紋別市に支払わなければならない。また、契約違反により紋別市に損害が発生した場合、違約金と別に損害賠償金を紋別市に支払わなければならない。

13. 結果の公表について

審査委員会における特定結果について、事業者名、優先交渉順位を市ホームページ上で公表します。

応募者はこのことを了承した上で応募されていると見なします。

14. その他の注意事項

- (1) 本件土地は、平成30年5月以降に造成工事、法面整形工事、市道緑町35号線の延長工事を市が施工予定です。高低差等が現況と異なる場合がありますので、詳細については本市土木課に確認をしてください。（別紙図面）

造成工事に伴って発生する「法面」も一部貸付地に含まれる可能性があります。法面部は貸付後の造成等による土地利用に制約が生じることから、現地及び周辺環境の状況については、必ず応募者自身でご確認ください。

貸付にあたっては、今後、紋別市が実施する各種工事において、相互協力の同意をしたものとします。

- (2) 本件事業用地の地質等各種調査結果については本市都市建築課に確認をしてください。
- (3) 各種供給処理施設（電気・上下水道等）の利用にあたっては、各供給機関と十分に事前協議をしてください。なお、利用にあたって必要な工事等については、借受人の負担において行ってください。
- (4) 建築物を建築するにあたっては、都市計画法及び建築基準法等の各種関係法令を遵守してください。
- (5) 本件土地において工事等を行うにあたっては、近隣住民に対し、丁寧な対応を心がけ、工事着手前に工事説明を必ず行ってください。また、工事等に伴う騒音、振動埃等及び建築物を建設したことにより起因する電波障害、風害、日陰等の周辺への影響については、借受人の責任において対応してください。
- (6) 契約にかかる一切の費用は、借受人の負担とします。

15. 質疑応答

本件貸付に関する質問については、下記のとおりとします。

- (1) 受付期間：平成30年5月18日（金）まで
- (2) 照会方法：質問者名（法人名等）・所在地・連絡先・担当者名を明記し、Eメール又はFAXにて照会してください。なお、上記記載のないものには回答いたしません。
Eメール：keiyakukanzai@city.mombetsu.lg.jp
FAX：0158-24-6925
- (3) 回答方法：平成30年5月23日（水）までに照会いただいた方法にて回答を返信します。

16. 市有地(旧広域紋別病院跡地)貸付に係る公募型プロポーザル実施スケジュール
(A・B区画共通)

項目	年月日	備考
質疑受付	平成30年5月18日(金)まで	
質疑回答	平成30年5月23日(水)まで	
参加意向申出期間	平成30年5月30日(水)まで	
資格審査結果通知	平成30年6月1日(金)予定	
提案書提出依頼	平成30年6月1日(金)予定	有資格者のみ
提案書提出期限	平成30年6月20日(水)	
審査委員会開催 プレゼンテーション及びヒアリング実施	平成30年6月27日(水)	
審査結果通知	平成30年6月29日(金)予定	借受予定者特定
賃貸借契約締結 期限	平成30年9月28日(金)	