

公募型プロポーザル方式による 市有財産売却のご案内

「旧浮羽東高等学校売却に係る実施要領」



令和元年 9 月

うきは市

1. 募集の趣旨

うきは市では、統廃合により使われなくなった旧浮羽東高等学校について、売却処分を行います。

今回の募集は、周辺地域と調和した良好な住環境を創ることを目的に、民間事業者の柔軟な発想・企画による戸建住宅用分譲地や共同住宅用地などの住宅用地等として活用する事業提案を募り、公募型プロポーザル方式により業者を選定します。

2. 売却物件

物件番号	所在地	地目	面積 (登記面積)	最低価格
1	うきは市吉井町 449 番 1 他 6 筆	学校用地	36,498 m ²	81,100,000 円

※ 売買物件の詳細は、「[物件調書](#)」に記載のとおりです。

※ 売却物件は、現状有姿のままの引き渡しとなります。

※ 売却物件の一部の購入は不可とする。

3. スケジュール

実施要領等の配布 (市ホームページに掲載)	令和元年 9 月 4 日 (水) ～令和元年 9 月 27 日 (金)
応募申込書の受付	令和元年 9 月 4 日 (水) ～令和元年 9 月 27 日 (金)
現地説明会	令和元年 9 月 4 日 (水) ～令和元年 9 月 27 日 (金)
質問の受付	令和元年 9 月 30 日 (月) ～令和元年 10 月 11 日 (金)
企画提案書の受付	令和元年 10 月 15 日 (火) ～令和元年 11 月 8 日 (金)
プロポーザル審査 (プレゼンテーション)	令和元年 11 月中旬
候補者決定 (審査決定通知)	令和元年 11 月中旬
仮売買契約締結	令和元年 11 月下旬
本売買契約締結	令和元年 12 月下旬
売買代金納付	契約締結日から 30 日以内
所有権移転・土地引き渡し	売買代金納付時

4. 応募資格

この募集に応募できる者は、(1) から (3) に掲げる事項をすべて満たす者とします。

(1) 応募できる者は、個人及び法人とします。複数の者が共同して応募することも可能ですが、その場合は共同事業者等の中から代表となる者が窓口となります。

(2) 次に掲げる者でないこと。

- ① 成年被後見人
- ② 未成年者、被保佐人又は被補助人であって、契約締結のために必要な同意を得ていない者
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成16年法律第75号）若しくは民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を受けている者又は会社法（平成17年法律第86号）により特別清算を行っている者。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者を除く。
- ④ 破産者で復権を得ない者
- ⑤ 国税、都道府県税及び市区町村税を滞納している者
- ⑥ 正当な理由がなくうきは市との契約を締結せず、又は履行しなかった者で、応募申込書の受け付け時において当該事実があった後2年を経過していない者
- ⑦ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（以下「法」という。）第2条第2号に規定する暴力団のほか次に掲げる者
 - (ア) 当該物件を暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者
 - (イ) 法人の役員等が法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - (ウ) 次のいずれかに該当する者
 - (a) 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
 - (b) 自己、自社又は第三者の不正の利益を得る目的若しくは第三者に損害を加える目的をもって暴力団を利用するなどしている者
 - (c) 暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持運営に協力し、若しくは関与している者
 - (d) 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している者
 - (e) 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用している者
 - (エ) 前記（ア）から（ウ）の者の依頼を受けて応募しようとする者

(3) 売却物件の取得及び活用に必要な資力及び資格（分譲等を行う場合の宅地建物取引

業免許など)、技術的能力等の実績を有し、指定された書類の提出や代金の支払いができること。

※ 共同応募の場合は、構成員の全員が(2)を満たすこと。(3)については、構成員のうちの1者が満たせば可とします。

5. 用途条件等

売却物件の用途については、次の全てを満たしていることを条件とします。なお、この用途条件に違反した場合は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5第6項及び第7項の規定に基づき、契約解除権を行使することがあります。

- ① 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らに類する業の用途に供さないこと。
- 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。以下「暴対法」という。)第2条第2項に規定する暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はそれらに類するものの用途に供さないこと。
- ③ 物件の用途は、全部もしくは一部を戸建住宅用分譲地や共同住宅用地などの住宅用地とすること。

一部を住宅用地とする場合の住宅用地以外の用途は、うきは市総合計画に沿った内容とすること。(うきは市総合計画は、うきは市ホームページより閲覧できます。)

売却物件が広大なことから、全体計画を1期計画及び次期計画など複数の計画に分け計画することも可能とする。ただし、住宅用地の計画は、必ず1期計画に含むものとする。

- ④ 公園等の緑地及びコミュニティ施設を設置すること。
公園等の緑地については、周辺状況との調和を考慮し適正に配置すること。また隣接する河川との良好な空間の確保に努めること。公園等の緑地の形状については、特に定めない。
コミュニティ施設については、住宅用地の規模等を勘案したコミュニティ施設を設置すること。
- ⑤ 雨水等の流入流出対策について、近年の局所的短時間豪雨の対策として、雨水の流入施設及び河川への流出施設を設け、冠水等生じないような措置を売却物件の中で行うこと。また、売却物件内での道路等の新設する場合には、道路幅員6.0m以上を確保し、通行利便を図ること。
- ⑥ その他の考慮する事項
隣接する河川について、狭小区間が一部あるため、将来河川改修の計画が予想される。(現在は計画無し)河川に隣接する区間は、このことを考慮した配置計画とすること。

なお、事業着手前の周辺地域への事業説明を行うこと。

- ⑦ 物件の引渡完了後、直ちに事業着手すること。ただし、複数の計画に分けた事業計画の場合は、1期計画のみ、直ちに事業着手することとし、次期計画は、市と協議すること。
 - ⑧ 物件の全部について、購入した状態のまま第三者へ転売しないこと。
 - ⑨ 申込時に提出した事業提案書の内容を遵守すること。また、売却物件の一部を第三者に譲渡する場合にも、企画提案書の内容遵守について継承させること。
 - ⑩ 所有権移転後10年間は、売却物件を企画提案書の内容と別の用途に供さないこと。
- ※③～⑩（⑧を除く）について、やむを得ない事情により内容を変更する場合は、事前に書面により申請し、うきは市の承認を得てください。

6. 実施要領等の配布

(1) 配布期間

令和元年9月4日（水）から令和元年9月27日（金）まで
（土曜日、日曜日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで）

(2) 配布場所

うきは市役所 市長公室付遊休施設等活用プロジェクトチーム
（うきは市ホームページからダウンロード可能）

7. 応募申込書の受付

(1) 受付期間

令和元年9月4日（水）から令和元年9月27日（金）まで
（土曜日、日曜日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで）
あらかじめ来庁日時を電話でご連絡の上お越しくください。

(2) 応募に必要な書類

応募される方（共同応募の場合は、代表者）は、次に掲げる書類（各1部）を受付先まで持参してください。

- ① 「(様式1) 申込書兼誓約書」
- ② 「(様式2) 役員等調書及び照会承諾書」
- ③ 印鑑証明書（発行日から3カ月以内のもの）
- ④ 次に掲げる書類

【個人の場合】

- (ア) 住民票（発行日から3カ月以内のもの）
- (イ) 直近の市税完納証明書（発行日から3カ月以内のもの）

【法人の場合】

- (ア) 法人概要書（法人の概要（名称、所在地、代表者、設立年月日、資本金、従

業員数、営業内容、主要株主、主要取引先等)がわかるパンフレット等の任意の様式)

- (イ) 法人登記簿謄本(現在事項証明書)(発行日から3カ月以内のもの)
- (ウ) 定款又はこれに相当する書類
- (エ) 決算書類(貸借対照表、損益計算書等)過去3期分
- (オ) 国税納税証明書(発行日から3カ月以内のもの)
- (カ) 所在地の都道府県税納税証明書(発行日から3カ月以内のもの)
- (キ) 所在地の市区町村税納税証明書(発行日から3カ月以内のもの)

※ 共同応募の場合は、各構成員について上記の内①を除くすべての書類が必要です。

(3) 留意事項

① 応募申込みにおける注意事項

- ・書類不備又は不足があった場合は、受付ができない場合があります。
- ・提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、失格とします。
- ・提出された書類の内容を変更することはできません。(軽微な修正を除く)
- ・提出書類は、理由のいかんに関わらず返却しません。
- ・応募受付後に辞退される場合は「(様式3) 辞退届」を提出してください。
- ・市が必要であると判断した場合は、提案内容について、個別に聞き取りを行う場合があります。

② 応募申込書等の取り扱い

提出された応募申込書等については、市が提示した資格条件を満たしているかを確認するものであり、その細部まで法令等に基づく承認を行うものではありません。

また、事業の実施に当たって許認可等が必要な場合は、事業者自ら関係機関から許認可を得る必要があり、市はこれらの補償はいたしません。

③ 応募の費用負担

応募者が本応募申込書等の作成及び提出に要した費用は、すべて応募者の負担とします。

④ 応募資格の通知

市長は、応募資格を認めた者に対し提案書等の提出を要請するものとし、参加資格が認められない者についても、書面にてその旨を通知します。

8. 現地説明会

(1) 実施日時

令和元年9月4日(水)から令和元年9月27日(金)まで(現地集合)

(2) 受付方法

現地説明会に参加される方は、応募提出書類提出時に申してください。(任意様式)

9. 質問の受付

(1) 受付期間

令和元年9月30日（月）から令和元年10月11日（金）まで
（土曜日、日曜日、祝日を除く、午前9時から午後5時まで）

(2) 受付方法

「（様式4）質問書」を使用して、FAX又は電子メールにより提出してください。

(3) 回答方法

令和元年10月15日（火）に、うきは市ホームページで回答します。

10. 企画提案書の受付

(1) 受付期間

令和元年10月15日（火）から令和元年11月8日（金）まで
（土曜日・日曜日・祝日を除く、午前9時から午後5時まで）
あらかじめ来庁日時を電話でご連絡の上ご持参ください。

(2) 提出書類

① 「（様式5）土地活用企画事業提案書」

- (ア) 提案の趣旨
- (イ) 計画の概要
- (ウ) 企画提案に際して考慮した事柄
- (エ) 建築物の概要
- (オ) 土地活用計画図面
- (カ) 土地活用企画提案事業スケジュール
- (キ) 土地活用企画提案事業収支計画書

② 「（様式6）価格提案書」 ※金額の訂正はできません。

(3) 提出部数

原本1部、副本10部（副本はコピーでも可）

- ① ①から②までの順に綴じ、左綴じでA4版の大きさを製本してください。（製本の仕様は指定しません）（A3版は折り込んでください）
- ② 共同事業者等による応募の場合は、応募代表者が提出してください。

※ 提出書類は、理由のいかんに関わらず返却しません。

11. プロポーザル審査（プレゼンテーション）の実施

(1) 市が設置する審査委員会に諮り、応募事業者の提出書類を基に、プレゼンテーション及びヒアリング審査を実施します。日時、場所については別途通知します。

(2) プレゼンテーションには、3名以内で出席してください。

- (3) 説明を欠席した場合は、審査及び選定から除外します。
- (4) プロジェクター等の機材の使用する場合、また、プレゼンテーションのための追加資料等の配布をする場合は、企画提案書の提出時に申込ください。

12. 審査

(1) 審査基準

事業計画等の提出書類等に基づき、うきは市の活性化に寄与し、将来にわたって継続的な事業となっているかなどについて審査を行います。

<審査基準>

- ① 地域貢献度
- ② 計画の実現性
- ③ 土地購入希望価格

(2) 審査方法

- ① 企画提案書及びプレゼンテーションを基に、別に組織するプロポーザル審査委員会で審査を行います。
- ② 最優秀者1名、次点者1名を特定し、特定しなかった者も含めて書面にて結果を通知します。

13. 無効となる応募申込書又は企画提案書等

以下に該当する場合は無効となることがあります。

- (1) 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- (2) 指定する作成様式及び記載上の注意事項に示された条件に適合しないもの
- (3) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- (4) 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- (5) 虚偽の内容が記載されているもの

14. 失格となる提案者

提案者が、以下に該当する場合は失格となることがあります。

- (1) 本要領に定める手続以外の手法により、審査委員又は関係者に本プロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた場合
- (2) その他審査委員会が不適格と認めた場合

15. 売却相手方の決定

市長は、審査委員会が特定した最優秀者を売却の相手方とします。

ただし、最優秀者に事故等があり売却が不可能となった場合は、次点者を相手方とします。

16. 土地の売買契約手続き等

(1) 土地売買契約の締結

本売買契約締結については、うきは市議会の議決が必須となっておりますので、最優秀者と次点者の決定日からすみやかに、最優秀者と「市有財産売買仮契約書（様式）」により仮契約を締結します。令和元年12月議会の議決後に本契約を締結します。

(2) 契約等の主な内容

① 契約保証金

売買契約締結の際、契約保証金として売買代金の100分の10以上の金額を納付していただきます。

② 売買代金の支払い

本売買契約締結日から30日以内（期限最終日が土曜日、日曜日、祝日の場合はその前の平日まで）に、売買代金から契約保証金を控除した金額を納付していただきます。

③ 所有権の移転等

(ア) 売買代金の納付があったときに所有権が移転するものとし、所有権が移転したときに売買物件を現状有姿で引き渡します。

(イ) 所有権の移転登記は、売買代金納付後、契約者の請求によりうきは市が行います。

(ウ) 登記名義人は契約者本人です。複数の者が共同し応募した場合は「応募者全員」が名義人となります。

(エ) 所有権の移転登記に要する費用（登録免許税等）は売却の相手方の負担となります。

④ 瑕疵担保

売買契約締結日以後、売買物件に隠れた瑕疵のあることが発見されても、売買代金の減免若しくは損害賠償の請求又は売買契約の解除をすることができません。

17. 売却相手方の責務

(1) 土地売買契約締結後の土地利用に当たっては、関係法令や条例を遵守してください。

(2) 建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を、自らの責任及び負担で行ってください。

(3) 道路、下水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者と調整し、活用者自らの責任及び負担で行ってください。

18. 問い合わせ先・受付先

うきは市役所 市長公室付遊休施設等活用プロジェクトチーム

〒839-1393 福岡県うきは市吉井町新治 316 番地

電 話 : 0943-76-9063 (直通)

0943-75-3111 (代表)

F A X : 0943-75-5509

メール : yu-kyu@city.ukiha.lg.jp