令和４年度公募型プロポーザル方式による旧図書館の売却に係る募集要項

１．募集の目的

旧図書館（2.売却物件の概要参照）は、田辺市が所有する土地建物です。

この公募は、市で未利用となった旧図書館及びその敷地について、地域の活性化や安心安全なまちづくり等につながる公共性、公益性の高い事業や周辺地域への貢献度が高い事業に利活用していただくために実施するもので、提案の中から選考により旧田辺市立図書館の土地建物を売却するものです。

２．売却物件の概要

	物件名	旧田辺市立図書館	
建物	所　在	田辺市上屋敷二丁目 3-43	
	構　造	鉄筋コンクリート造二階建て	
	延床面積	843.30 ㎡	
	建築年	昭和 37 年（1962 年）	
土地	地　番	田辺市上屋敷二丁目 147-1	
	地　目	宅地	
	地　積	1,358.29 ㎡	

【最低価格】　購入希望額における最低価格は 1,010,000 円とします。

【売却条件】

建物を解体撤去すること、または建築基準法その他法令を遵守した改修による利活用を行うことのいずれかによることとします。

＊詳細については「１２．売却条件」、「１３．解体撤去又は改修の条件」を参照してください。

３．公募から契約までの流れ

市は、応募者から参加表明書及び暴力団等の排除に関する誓約書（以下参加表明書等という。）の提出を受け、現地説明会の後提出された書類（以下提案書類という。）の審査を行い、売却候補者を選定した後、売買契約を締結します。

手　続	日　付	主　体	備　考
募集要項の公示	R4.8.1	田辺市	
参加表明書等の提出	R4.8.2－R4.8.24	応募者	P.2　４.応募 ⑶参加表明
現地説明会案内の送付	R4.8.25 頃発送	田辺市	P.3　４.応募 ⑸現地説明会のご案内
現地説明会参加の申込	案内後－R4.9.5	応募者	５.現地説明会
現地説明会	R4.9.6，R4.9.8（予定）	田辺市	５.現地説明会
質問の受付	R4.8.15－R4.9.9	応募者・田辺市	P.4　６.質問 ⑴受付
質問への回答	R4.9.16（予定）	田辺市	６.質問 ⑵回答
提案書類の提出	R4.9.26－R4.10.12	応募者	７.提案
売却候補者の選定	R4.10 中下旬	田辺市	P.5　８.売却候補者の選定

手　　続	日　　付	主　　体	備　　考
契約の締結	選定後	応募者・田辺市	P.6　９.契約の締結
売買代金の支払い	契約後	応募者	P.7　９.契約の締結⑶売買代金の支払い
所有権移転登記	売買代金支払後	田辺市	10.所有権の移転等

４．応募

本募集に応募するには、最初に参加表明を行い、その後提案書類の提出を行います。

参加表明を行わない場合、または応募資格を満たさない場合は応募できません。

また、参加表明後、売却候補者の選定前までに無効（⑵応募の無効参照）となる事項が判明した場合は、応募を無効とします。

なお、この処分により生ずる損害は応募者の負担とし、市は一切負担しません。

（1）応募資格

次に掲げる事項をすべて満たす者であることとします。

① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に該当する者及び同条 2 項に該当し一般競争入札に参加できない者でないこと。

② 参加表明時点において、田辺市税の未納がない者であること。法人が参加表明を行う場合は、当該法人だけでなく代表者も田辺市税の未納がないこと。

③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていない者（会社更生法の規定に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされた者であっても、更生計画の認可が決定された者又は再生計画の認可の決定が確定された者を除く。）であること。

④ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 475 条若しくは第 644 条の規定に基づく清算の開始又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第１9 条の規定に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。

⑤ 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 条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有するものでないこと。

（2）応募の無効

次のいずれかに該当する場合は、これを無効とします。

① 応募資格がない者がした応募。

② 同一応募者が 2 つ以上の応募をしたときの全ての応募。

③ 応募者その他の重大な過失により、違法、不正な状態となった応募。

④ 違法、不正な手段による応募をしたときの全ての応募。

⑤ 参加表明書等及び提案書類の提出期限を経過した後の応募。

⑥ その他応募を認めるには不適切と市長が判断した応募。

（3）参加表明

参加表明にあたっては、参加表明書及び暴力団等の排除に関する誓約書を作成し、指定の期限までに市に提出してください。なお、郵送で提出する場合は、令和4年8月24日（水）までに必着とします。

【提出先及び提出期間】

提 出 先　田辺市役所　総務部契約課

提出期間　令和4年8月2日（火）から 令和4年8月24日（水）午後4時 まで

＊持参する場合は、土日祝日及び提出期日の締切時間を除く午前8時 30 分から午後5時 15 分までの間に提出してください。

＊郵送の場合は、提出書類の到着を電話等で必ず確認してください。

(4) 参加表明の取消し

参加表明については、取り消すことができます。

その場合は【参加表明取消申出書】を提出してください。

特にペナルティはありません。

(5) 現地説明会のご案内

参加表明書等を提出いただいた方には、物件調書及び建物等の参考図面、参考資料等のデータを収めた CD を同封の上、現地説明会のご案内を送付します。

5．現地説明会

現地説明会については、参加表明書等を提出していただいた方に約 10 日前にご案内します。

ご案内に記載するスケジュールのうち、ご参加いただく日時を電話にてご連絡ください。

先着順により、各回1～3組程度の参加とします。また、予約がない場合は開催しません。

【予定日時】　令和4年9月6日（火）①午前 10 時　②午後1時 30 分

令和4年9月8日（木）①午前 10 時　②午後1時 30 分

【 場 所 】　物件の場所

【 持 参 】　現地説明会のご案内

【参加申込】　総務部契約課　鳥越・林

電話番号　0739-22-5300（代表）内線 2278・2276

0739-26-9964（直通）

【申込期限】　令和4年9月5日（月）午後4時までに以下の点をご連絡ください。

【連絡事項】

① 個人の氏名又は法人の名称

② 参加予定人数（5 名以内）

③ 希望日時

【留意事項】

・対象地に駐車場はありません。路上駐車は近隣のご迷惑となりますので、お控えください。

・参加者数によっては、新型コロナウィルス感染症拡大防止の観点から、日程を調整させていただくことがあります。

・現地説明会に参加しなくても本件に応募することはできますが、情報の齟齬がないよう可能な限りご参加いただけますようお願いします。

6．質問

(1) 受付

質問は、現地説明会で行う場合を除き、参加表明を行った者が、原則、電子メールによって行うものとします。

【受付期間】　令和4年8月15日（月）から令和4年9月9日（金）午後4時まで

【メール宛先】　keiyaku_p@city.tanabe.lg.jp

(2) 回答

質問内容及び回答については、ホームページに掲載することとし、後日、取りまとめて掲載します。

【掲載予定日】　令和4年9月16日（金）

【アドレス】　https://www.city.tanabe.lg.jp/keiyaku/20220916kyuukann_qa.html

7．提案

(1) 提案書類

以下の書類を提出期限までに提出してください。

① 提案説明書（ 指定様式 ）……6部

＊応募者の状況、事業計画、購入希望額、解体撤去又は改修の別

② その他説明資料（図面等）……6部

③ 商業登記簿謄本（法人の場合）……1部

④ 住民票抄本（個人の場合）……1部

⑤ 田辺市税完納証明書（以下完納証明書という）……1部

＊法人の場合は、法人の完納証明書だけでなく代表者の完納証明書も提出してください。

＊課税がない場合も、完納証明書（課税がない旨の証明）を提出してください。

(2) 提出方法

提案書類の提出にあたっては、指定の期限までに市に提出してください。なお、郵送で提出する場合は、令和4年10月12日（水）までに必着とします。

【提出先及び提出期間】

提 出 先　田辺市役所　総務部契約課

提出期間　令和4年9月26日（月）から 令和4年10月12日（水）午後4時 まで

＊持参する場合は、土日祝日及び提出期日の締切時間を除く午前8時30分から午後5時15分までの間に提出してください。

＊郵送の場合は、提出書類の到着を電話等で必ず確認してください。

(3) 提案書類の留意事項

① 市では提案書類の作成について指導・助言は行いません。
② 提出された書類の変更は、軽易な誤りの修正などを除き認めません。
③ 提出された書類の返却は行いません。
④ 市が必要のあると認めるときは、前記書類以外の書類の提出を求める場合や提出書類の内容について説明を求める場合があります。
⑤ 市は、提出書類を売却候補者の選定のみに使用し、他の目的には使用しません。
ただし、裁判所に開示を命ぜられた場合、または田辺市情報公開条例（平成 17 年 5 月 1 日条例第 15 号）その他の法令に基づき開示する必要が生じた場合は、必要な範囲において開示することがあります。
⑥ 提案書類の作成等に要する費用については、応募者の負担とします。

8．売却候補者の選定

(1) 売却候補者の選定

審査会は、審査方針に基づき、提出された提案書類を審査し、売却候補者及び次点の者を選定します。

(2) 審査方針

選定における審査方針は以下のとおりです。

段階	審査項目	審査内容	評価点
1	応募者の状況	応募者の現在の状況	50
	事業計画	事業内容	100
		事業の実現性	100
		提案事業の公益性・公共性	100
		周辺地域への貢献	100
		地域環境・周辺環境への配慮	50
		＊上記第 1 段階の評価点は、審査員 5 名の評価点となります。	
2	購入希望額	最低価額 1,010,000 円（土地建物の市評価額から、取壊し費用（見込額）を控除した金額） ＊最低価額を下回る場合は、失格となります。	250

＊評価の方法は、応募者の状況及び事業計画の評価を行い（第 1 段階）、審査員（5 名）の評価点を合計します。そのうち上位 2 者を選出し、購入希望額の評価点を加えて（第 2 段階）、最終評価（最大評価点 750 点）とします。

なお、第 1 段階における評価点合計について、第 1 順位が 3 者以上同点となる場合、または第 2 順位が 2 者以上同点となる場合には、該当者全員について第 2 段階での評価を行います。

また、最終評価点が同点の場合は該当者によるくじ引きとし、該当者がくじを引かない場合は本公募に業務上関係のない田辺市職員をもってくじを引くこととします。

＊第 1 段階における各審査員の最大評価点は 100 点とします。また、項目の評価は、項目に記載がある場合は 10 段階評価とし、それぞれの項目ごとに倍数を乗じる方法とします。なお、項目に記

載がない場合、当該項目の評価点は 0 点とします。

＊第 1 段階の評価において合計点が 250 点未満の場合及び購入希望額が最低価格を下回った場合は失格とします。

＊第 2 段階の購入希望額については、第 2 段階の審査を受ける者（以下第 2 段階被評価者という）が示した購入希望額のうち最高価格を 250 点とし、その金額に対する比率で点数を評価します。

【計算式】

$$\text{購入希望額の評価点} = \frac{\text{第 2 段階被評価者の購入希望額}}{\text{第 2 段階被評価者の購入希望額のうち最高価格}} \times 250$$

（小数点以下切り捨て）

＊提案内容が公序良俗に反すると市長が判断する場合は失格とします。

＊応募者が 1 者の場合も上記により審査します。

(3) 審査会

審査会の開催は非公開とし、審査員は非公表とします。

＊審査の結果、市が適当と認める応募者がいない場合は「売却候補者なし」とします。

＊売却候補者の決定後、応募者数並びに売却候補者の氏名（法人の場合はその名称）、事業計画の概要、提案金額及び評価点を公表します。

(4) 通知

売却候補者及び次点の者が決定した場合は、市から応募者全員に通知します。

(5) その他

売却候補者の選定後、契約締結前までに無効（⑵応募の無効参照）となる事項が判明した場合は、売却候補者の選定を取り消します。

なお、この処分により生ずる損害は売却候補者の負担とし、市は一切負担しません。

9．契約の締結

(1) 売買契約の締結

審査会が決定した売却候補者と協議の上、本売却物件の売買契約を締結します。

契約にあたっては、購入希望額をもって売却金額とします。

なお、契約の締結の日までの間に、売却候補者が応募の資格を満たさなくなった場合や応募が無効となる事実が発覚した場合、売却候補者の選定を取り消した場合や売却候補者が辞退の意向を示した場合は、売却候補者とは契約を締結せず、次点の者と協議の上、契約を締結することとします。

また、契約後、指定の期日までに売買代金全額を納付しない場合も、次点の者と協議の上、売買契約を締結します。

(2) 契約締結に必要なもの

① 印鑑（法人の場合は代表者印、個人の場合は実印）

② 印鑑（登録）証明書

③ 収入印紙

④ 契約保証金

契約時に全額の支払いを行う場合を除き、契約額の 10%以上を納付してください。

なお、納付期限までに売却代金全額の納付がない場合などは、契約保証金は返却しません。

(3) 売買代金の支払い

契約締結時にお渡しする納入通知書により期限（発行の日から３０日以内）までに全額納入してください。なお、納めていただいた契約保証金は、売買代金に充当することができます。

１０．所有権の移転等

(1) 所有権の移転

・売買代金の支払いがあったときに所有権が移転するものとし、売却物件を現状のまま引き渡します。

・物件調書と現況とが異なる場合は、現況が優先し、修復等については買受人の負担とします。

・所有権移転登記は、売却物件の引渡し後、双方協力して進めるものとします。

(2) 所有権移転登記に必要なもの

① 現在事項全部証明書（法人の場合）……1 部

② 住民票抄本（個人の場合）……1 部

③ 登録免許税法に規定する金額の収入印紙

④ 売買代金に係る領収証書（金融機関の領収済印のあるもの（写し可））

(3) 当該建物の改修を行う場合は、買受人の責任において建物表示登記及び所有権保存登記を行ってください。

１１．応募者がいなかった場合の取扱い

応募者がいなかった場合の取扱いについては、田辺市ホームページでお知らせします。

１２．売却条件

(1) 施工期限

売却後の解体撤去又は改修については、契約後 1 年以内に着手し、同 3 年後までに完了することとします。なお、事業の設計を行う場合は設計の開始時点を事業着手とします。

(2) 解体撤去

解体撤去にあたっては、周辺住民の理解を得られるよう進めてください。また、解体及び撤去の過程がわかる写真を状況の説明文書と共に市に提出していただきます。この情報は市民及び利害関係人等からの請求により開示することがあります。

(3) 耐震性

当該物件について、改修を行う、または取壊しのうえ新規に建物を建築するにあたっては、法令を遵守することはもとより、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）の耐震基準、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年 10 月 27 日法律第 123 号）などを十分考慮して行うこととします。

(4) 転売、貸付け

本物件の契約日の翌日から起算して 10 年を経過しない間の、第三者への転売及び貸付けは認めません。ただし、提案内容を実現するために必要とする場合など、特別の事情がある場合はこの限りではありません。

(5) 保険公課

本公募に係る土地建物の最低価額及び積算等は本公募独自のものであって、国税・地方税その他の計算とは関係ありません。

(6) 解体撤去又は改修条件

提案時に選択した解体撤去又は改修については、「１３．解体撤去又は改修の条件」を遵守してください。

(7) 買戻し特約

本要項及び契約書の事項について、遵守されない場合には買い戻しを実施することがあります。

１３．解体撤去又は改修の条件

本物件の売却にあたっては、「既存建物の解体撤去」又は「既存建物の改修」のいずれかの条件を付します。つきましては、各々下記をご確認ください。

(1) 既存建物の解体撤去

解体撤去の範囲は、地表面より上部の建物部分を必須とし、埋設部分については買受人が当該敷地において行う収益活動等の目的により決定することとし、一般社団法人日本建設業連合会による「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン（2020.2）」等を参考に、田辺市において判断し、回答しますので、**必ず「６.質問 (1)受付」に記載している方法及び期間内に質問してください。**

【解体撤去の条件】

① 解体撤去については、買受人の責任において、本契約締結日の翌日から起算して１年以内に着手し、3 年以内に完了するものとし、これに要する一切の費用は買受人の負担とします。

② 解体撤去を行う建物等の範囲は、地表に存する建物及び付属施設や設備、浄化槽・給排水設備などのその他埋設物及び建物内の備品等も含まれるものとします。ただし、当該敷地において行う収益活動等の目的により、危険性の排除が達成される範囲において、一般社団法人日本建設業連合会による「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン（2020.2）」等を参考に、埋設物等を残置することは可とします。その際は、**必ず「６.質問 (1)受付」に記載している方法及び期間内に質問してください。**なお、埋設物等の残置については、工事写真や図面等にて明示し、保存するとともに、その成果物を**市へ電子データと共に提出してください。**また、当該敷地を将来的に第三者へ譲渡・売買等する際に

は、関係法令に従い、埋設物の存在の告知・撤去処分等を行うものとします。

③ アスベスト含有調査は別途提示するとおり、床材の一部に非飛散性（レベル３）の存在があります。和歌山県発生土管理基準に基づく土壌調査及び PCB 含有調査等については別途ＣＤにより提示するとおり、異状は確認されていません。

④ 売買契約締結後、引渡しの日から解体撤去の完了の日までは、建物等の管理責任は買受人にあるものとし、買受人は十分な注意をもって建物等の管理を行うものとします。

⑤ 買受人は、国土交通省営繕部監修「建築物解体工事共通仕様書（最新版）」等に沿って、関係書類を整理し、解体撤去等が完了したときは、田辺市と買受人が現場立会の上、解体撤去の完了の確認を行うものとします。

⑥ 建物等の解体撤去に際しては、近隣住民等に迷惑とならないよう防音シートの設置等による騒音対策、散水等による粉じん対策等、十分な対策を講じるものとします。

⑦ 解体撤去等にあたっては、近隣住民や通行車両の妨げにならないように対策を講じ、十分に安全を確保するものとします。

⑧ 買受人は、建物等の解体撤去等に伴い第三者から苦情等があったときは、責任をもって解決するとともに、第三者に損害を与えた場合は、その責めを負うものとします。

⑨ 買受人は、建物等の解体撤去及び跡地の整地に伴う官公署等との協議、届出等については、買受人の責任において行い、これを適正に処理するものとします。

⑩ 解体の方法及び解体に伴う処分に関しては、関係法令を遵守するものとします。

⑪ 解体後、当該地において、建築物・工作物その他のものを建立し、収益活動等を行う場合は、建築基準法等関係法令を遵守するものとします。

(2) 既存建物の改修

既存建物の改修範囲・内容は、買受人が、当該敷地・建物等において行う収益活動等の目的により決定することとします。

【改修の条件】

① 改修等については、買受人の責任において、本契約締結日の翌日から起算して１年以内に着手し、3 年以内に完了するものとし、これに要する一切の費用は買受人の負担とします。

② 当該物件の改修等を行うにあたっては、法令を遵守することはもとより、建築基準法（昭和 25 年 5 月 24 日法律第 201 号）の耐震基準、建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成 7 年 10 月 27 日法律第 123 号）などを十分考慮して行うものとします。

③ 本建物の建築基準法に基づく確認申請に関する図書や、完了検査済証などが現存していないため、買受人においては、「検査済証のない建築物に係る指定確認検査機関を活用した建築基準法適合状況調査のためのガイドライン」（平成 26 年 7 月国土交通省）などを参考に、適合状況調査を行うものとします。

④ 本建物の用途を変更して使用する場合、建築基準法に基づく用途変更の手続き、消防設備の設置など、各種法令を遵守するものとします。

⑤ アスベスト含有調査は別途提示するとおり、床材の一部に非飛散性（レベル３）の存在があります。また、和歌山県発生土管理基準に基づく土壌調査及び PCB 含有調査等には別途 CD により提示するとおり、異状は確認されていません。

⑥ 売買契約締結後、引渡しの日から改修等の完了の日までは、建物等の管理責任は買受人にあるものとし、買受人は十分な注意をもって建物等の管理を行うものとします。

⑦ 建物等の改修等に際しては、近隣住民等に迷惑とならないよう防音シートの設置等による騒音対策、散水等による粉じん対策等、十分な対策を講じるものとします。

⑧ 改修等にあたっては、近隣住民や通行車両の妨げにならないように対策を講じ、十分に安全を確保するものとします。

⑨ 買受人は、建物等の改修等に伴い第三者から苦情等があったときは、責任をもって解決するとともに、第三者に損害を与えた場合は、その責めを負うものとします。

⑩ 建物等の改修及び周辺整備工事等に伴う官公署等との協議、届出等については、買受人の責任において行い、これを適正に処理するものとします。

１４．その他

本要項にない事項については、地方自治法、同施行令、田辺市契約規則その他関係法令に基づき処理するものとします。

◇ 問合せ先他 ◇

◇ 問合せ及び書類提出先

〒646-8545
和歌山県田辺市新屋敷町１番地
田辺市役所　総務部契約課管財係　担当　鳥越・林
電　話　0739-22-5300（代表）内線 2278・2276
0739-26-9964（直通）
ＦＡＸ　0739-26-9907

◇ 質問及び回答

質問メール　keiyaku_p@city.tanabe.lg.jp
回答ホームページ　https://www.city.tanabe.lg.jp/keiyaku/20220916kyuukann_qa.html

◇ 公表

公表ホームページ　https://www.city.tanabe.lg.jp/keiyaku/kyuukann-kekka.html