

旧名護市消防庁舎等跡地売却事業
公募型プロポーザル実施要項

平成30年11月

沖縄県 名護市

目 次

第1	旧名護市消防庁舎等跡地売却事業の趣旨及び概要等	1
1	本件公募型プロポーザルによる売却の趣旨	1
2	消防跡地の概要	1
3	最低売却価格	2
第2	公募提案による買受者選定の流れ	3
第3	消防跡地の売却条件等	4
1	基本的な考え方	4
2	契約上の主な条件	4
第4	募集に関する事項	5
1	実施要項の公表・配布	5
2	質疑の受付及び回答	5
3	現地見学会	5
4	担当部局	5
第5	参加資格要件及び一次審査に関する事項	6
1	応募者の構成等	6
2	参加資格要件	6
3	資格確認基準日	7
4	一次審査書類（参加意思表明書及び資格審査書類等）の提出	7
5	一次審査の方法（失格事項）	8
6	一次審査結果の通知	8
第6	提案に関する事項	9
1	二次審査書類（事業計画等）の提出	9
第7	二次審査の実施に関する事項	11
1	評価委員会の設置	11
2	評価の手順	11
3	選定結果の公表	11
4	提案評価基準表	12
第8	優先交渉権者決定後の契約手続等に関する事項	13
1	売買契約等の締結	13
2	売買代金の支払	14
3	所有権の移転・物件引渡し・登記	14
4	その他特記すべき事項	14
第9	その他プロポーザルに関する事項	15
1	実施要項等の承諾	15
2	費用の負担	15
3	代理人による応募	15
4	応募の辞退	15
5	応募の無効	15
6	共同事業体の提案に係る責任の所在	15
7	使用言語及び単位	15
8	資料等の取扱い	15
9	提出書類の取扱い	15
10	著作権の取扱い	15
11	内容変更の禁止	16
12	複数提案の禁止	16
13	機密事項の遵守	16
14	プロポーザルの中止等	16

第1 旧名護市消防庁舎等跡地売却事業の趣旨及び概要等

1 本件公募型プロポーザルによる売却の趣旨

旧名護市消防庁舎等跡地（以下「消防跡地」という。）は、国道58号と名護湾に挟まれた場所にあり、国道沿いには商業施設や宿泊施設などの施設が集積し、中心市街地の観光施設へも近い場所となっています。

また、平成29年度の入園者数が500万人を超えた国営沖縄記念公園海洋博覧会地区や古宇利島、更には世界自然遺産登録を目指すやんばる方面へのアクセスも容易な立地となっています。

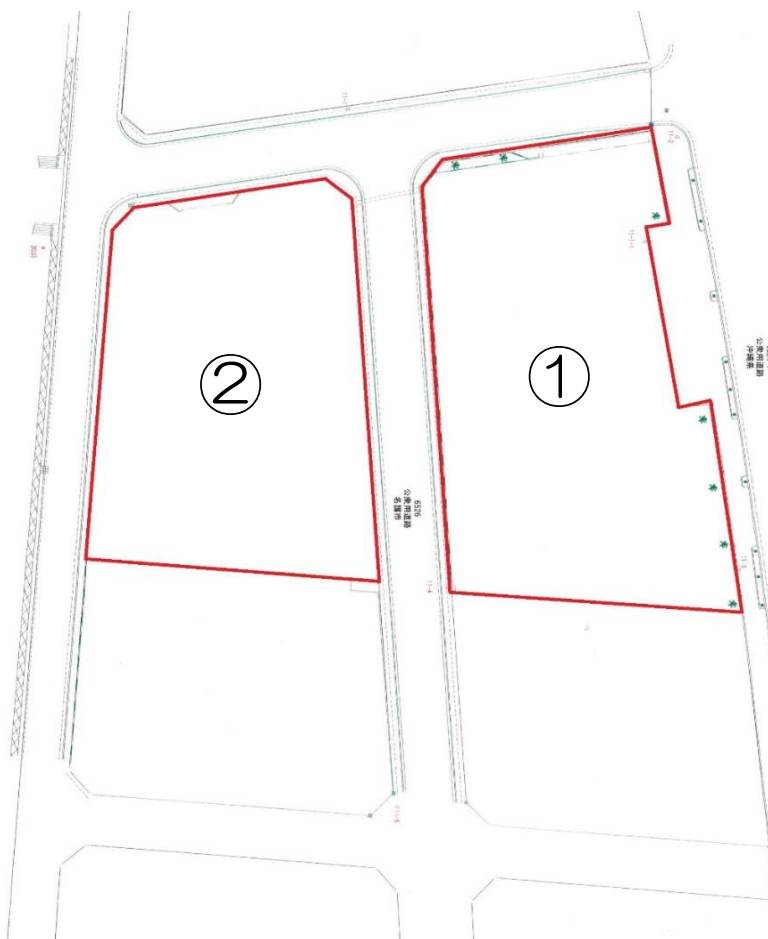
本市としては、このような立地から消防跡地については、ポテンシャルの高い土地だと考えており、今後のまちづくりの推進や中心市街地の活性化において重要な役割を担う空間であることから、新たなにぎわい・活力・魅力の創出に有効な利活用が求められています。

今回の事業は、民間事業者の資本力、企画力及びノウハウ等を活用し、新たなまちのにぎわいの創出に寄与する宿泊施設又は宿泊施設及び商業施設を設置するため、事業者の積極的な提案を募集いたします。事業者の選定に当たっては、事業の提案内容及び買受希望価格から総合的に判断し、最も優れた提案を行った事業者が消防跡地を売却することといたします。

2 消防跡地の概要

	①旧名護消防本庁舎		②旧名護消防訓練塔
所在地	名護市東江五丁目2番29号 (五丁目6517番2)		名護市東江五丁目3番3号 (五丁目6516番2)
地目	雑種地		雑種地
土地面積 (公簿)	2,737㎡		2,355㎡
土地面積 (実測)	2,720.42㎡		2,368.41㎡
用途地域	近隣商業地域	第1種住居地域	第1種住居地域
建ぺい率	80%	60%	60%
容積率	200%	200%	200%

※ 「土地面積（実測）」は、「名護市消防跡地土地測量委託業務」において確定した数量であり、隣地境界確認済みです。



【参考事項】

- 地質調査、土壌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、土壌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、本市はそれらの責任、費用の負担には応じません。なお、現時点で把握している地下埋設物の情報については、市のホームページで公開致しますが、その情報と実情が異なっていた場合についても、本市は責任、費用の負担には応じません。
- 当該敷地には、本市が所有権を有していない電柱及びワイヤーの設置及び越境物が確認されておりますが、それらの撤去等が必要な場合の交渉及びその費用は、買受者の責任と負担において実施するものとし、本市はそれらの責任、費用の負担には応じません。
- 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。
- 現状の土地利用条件（用途地域、建ぺい率、容積率等）については、変更する予定はありません。

3 最低売却価格

269, 445, 000円

第2 公募提案による買受者選定の流れ

※予定であり、変更する場合があります。

	項目	時期	内容
1	実施要項の配布	平成30年11月22日（木）から 12月28日（金）まで	・実施要項をホームページ上に掲載します。
2	質疑の受付 及び回答	11月22日（木）から 12月14日（金）午後5時まで	・質疑書を提出した全ての事業者に対し、12月28日（金）までに電子メールで回答するとともに回答内容をホームページで公表します。
3	一次審査書類の提出	平成31年1月7日（月）から 1月11日（金）午後5時まで	・以下、一次審査書類を提出した事業者を「応募者」といいます。
4	一次審査結果の通知	2月1日（金）までに	・資格審査の結果について、文書により通知します。
5	二次審査書類の提出	3月18日（月）から 3月22日（金）午後5時まで	
6	二次審査 プレゼンテーション の実施	4月上旬をめぐり	・二次審査（応募者によるプレゼンテーション）を実施します。
7	二次審査結果の通知 及び覚書の締結	二次審査実施後、2週間をめぐり	・各応募者へ文書により二次審査結果を通知します。
		審査結果の通知後速やかに	・「名護市消防跡地に係る基本協定及び土地売買仮契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書」を締結します。 ・覚書締結時に、契約金額の10分の1以上の契約保証金を本市が発行する納入通知書により納入してください。
8	基本協定の締結及び 仮契約の締結	仮契約の締結までに	・覚書に基づき、事業実施計画等に関して基本協定を締結します。
		優先交渉権者の決定通知日から30日以内に	・仮契約を締結します。（以下、仮契約を締結した者を「買受者」という。）
9	市議会の議決 （本契約）	平成31年6月議会を予定	・消防跡地の売却について市議会の議決を得た日に、仮契約は本契約へ移行します。
10	売買代金の支払	本契約成立から30日以内に	・売買代金をお支払ください。
11	所有権の移転 物件引渡し	売買代金支払後と同時に	・所有権の移転を行います。登記に係る手続きは本市で行いますが、諸費用は買受者の負担となります。 ・物件引渡し日における現状有姿で買受者に引き渡します。
12	住民説明会	物件引渡し後1か月以内に	・提案した事業計画の内容について、買受者主催で住民説明会を開催して頂きます。

第3 消防跡地の売却条件等

1 基本的な考え方

- (1) 消防跡地の売却に当たっては、現在実施している旧名護消防本庁舎の解体後、現状有姿にて、買受者に引き渡すこととします。
- (2) 旧名護消防本庁舎と旧名護消防訓練塔は、道路で分断されているものの、一体的な活用を期待しているため、一括で売却するものとし、それぞれ個別での売却はいたしません。
- (3) 消防跡地に宿泊施設のみを設置又は宿泊施設と商業施設を併設することについての提案を受け付けます。商業施設のみの提案については受け付けません。

2 契約上の主な条件

- (1) 本年度で実施した「名護市消防跡地土地測量委託業務」において確定した数量での売却とします。後に相違が発覚した場合でも売買金額の精算は行いません。
- (2) 現状有姿での引渡しとし、引渡し時点で本市が所有権を有していない電柱及びワイヤーを等除いた、土地上に存する構造物、植栽、塀や柵等の残地物及び地下埋設物についても売却物件に含むものとし、買受者へこれを無償で譲渡するものとしてします。
- (3) 本市は、瑕疵担保責任を負わないものとしてします。
- (4) 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市が行います。移転登記に必要な手続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。
- (5) 売買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てします。
- (6) 買受者は、売買契約（本契約）を締結した日から1年以内に、事業計画に基づく開発行為に着手するものとしてします。ただし、やむを得ず期限までに着手ができない場合は、あらかじめ本市の書面による承諾を得なければなりません。
- (7) 買受者は、売買契約（本契約）を締結した日から10年間は、事業計画を変更することはできません。やむを得ず変更する場合は、あらかじめ本市の書面による承諾を得なければなりません。
- (8) 買受者は、売買契約（本契約）を締結した日から10年間は、本市の承認を得ずに、売却物件の所有権を第三者に移転し、又は同物件に権利を設定してはなりません。
- (9) 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てします。
- (10) 契約上の債務不履行があった場合には、本市は売買契約を解除できます。また、売買契約（本契約）を締結した日から10年間の買戻特約を登記することとします。なお、事業計画に基づく事業に係る建築行為に着手し、又は開発行為を完了したときは、当該買戻特約を解除するものとしてします。登記に必要な一切の費用は、買受者の負担となります。
- (11) 契約上の債務不履行により、売買契約を解除した場合、契約保証金は本市に帰属します。
- (12) 違約金及び契約解除に加え、別途、本市による損害賠償請求を妨げないものとしてします。

第4 募集に関する事項

1 実施要項の公表・配布

(1) 配布方法

名護市ホームページよりダウンロードしてください。窓口での配布は行いません。

(2) 配布期間

平成30年11月22日（木）から12月28日（金）まで

2 質疑の受付及び回答

(1) 質疑の受付

質疑書（様式1）に従い、質疑の要旨を簡潔にまとめ、担当部局へ電子メールにより提出してください。

(2) 受付期間

平成30年11月22日（木）から12月14日（金）午後5時まで

(3) 質疑書への回答

平成30年12月28日（金）までに名護市ホームページにて公表します。なお、質疑への回答内容は、本実施要項と一体のものとして、本実施要項と同等の効力を有するものとします。

3 現地見学会

現地見学会は、実施いたしません。

4 担当部局

沖縄県名護市 地域政策部 企画情報課 企画調整係

〒905-8540 沖縄県名護市港一丁目1番1号

電話 : 0980-53-1212（内線292）

FAX : 0980-54-6210

E-mail : kikakujouhou@city.nago.lg.jp

URL : <http://www.city.nago.okinawa.jp/articles/2018112000021/>

第5 参加資格要件及び一次審査に関する事項

1 応募者の構成等

応募者の構成等は、消防跡地に係る売買契約（本契約）後に消防跡地上において、宿泊施設及び商業施設を建築・運営等する単独の法人又は複数の法人により構成される共同事業体で次のとおりとします。

- (1) 応募者は、消防跡地の購入、提案する宿泊施設及び商業施設の開発及び運営・維持管理等の業務を行うために必要な企画力及び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共同事業体とします。
- (2) 応募法人又は共同事業体の構成員は、他の共同事業体の構成員を兼ねることはできません。
- (3) 参加意思表明書の提出以降、共同事業体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、本市がやむを得ないと認めた場合には、一次審査書類の提出期限前に限り、構成員の変更を認めることとします（ただし、代表構成員の変更は認めません。）。代表構成員は共同事業体構成員変更届（任意様式。ただし、辞退者を含む全構成員の押印が必要です。1部）を担当部局へ提出し、新たな構成員で共同事業体を構成し、改めて、期日までに参加意思表明書等、一次審査書類を提出してください。

2 参加資格要件

応募法人又は共同事業体の構成員となるためには、以下の参加資格要件を満たす必要があります。

(1) 基本的な要件

- ア 日本国内において、本社を設置する法人であること。
- イ 次の法律の規定による申立て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条若しくは第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かか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（同法第41条に規定する更生手続開始の決定を受けている場合を除く。）又は同法附則第2上の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係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）第30条に基づく更生手続開始の申立て
 - ・ 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（同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている場合を除く。）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応募者について、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ないこと。
- エ 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号に規定する団体若しくはその構成員又はその構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある団体でないこと。

オ 名護市暴力団排除条例（平成23年条例第7号）に規定する暴力団及び暴力団員（法人代表及び役員等）でないこと。

カ 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）第5条及び第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。

(2) 財務状況に係る要件

財産指標	基準
経常利益	直近事業年度3期連続でプラスであること
営業活動によるキャッシュフロー	直近事業年度3期連続でマイナスになっていないこと

3 資格確認基準日

上記の参加資格要件等の確認基準日は、参加意思表明書受付時点とします。

4 一次審査書類（参加意思表明書及び資格審査書類等）の提出

(1) 提出書類

ア 提出部数は、正本1部、副本（写し）2部とします（⑫については1部）。

イ 部数ごとにA4フラットファイルに綴じて提出して下さい。

ウ 共同事業体による応募の場合、代表構成員、構成員それぞれについて、②から⑪までの書類を提出して下さい。

エ 本市から指示があった場合を除き、提出書類の追加、差し替え、訂正等はありません。

オ 提出期限までに必要な書類が整わない場合には、受付できません。

	提出書類	様式
①	参加意思表明書（単体法人の場合）	様式2-1
	参加意思表明書（共同事業体（JV）の場合）	様式2-2
②	会社概要・事業経歴書	様式3
③	誓約書	様式4
④	暴力団等の排除に関する誓約書兼同意書	様式5
⑤	印鑑証明書（発行後3か月以内の原本に限る。）	—
⑥	法人登記事項証明書（履歴事項証明書）	—
⑦	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」に滞納がないことの証明書（法人用））	—
⑧	「法人都道府県民税及び法人市町村民税」の納税証明書（法人都道府県民税及び法人市町村民税の滞納がないことの証明）	—
⑨	定款	複写可
⑩	会社案内（パンフレット可）	任意様式
⑪	直近3か年の貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書	—
⑫	一次審査結果通知のための封筒（長形3号） （住所、氏名を記載し、82円分の切手を貼付）	—

(2) 提出期間

平成31年1月7日（月）から1月11日（金）の土日祝日を除く、午前9時から午後5時までとします。直接ご持参頂くか、郵送にて受け付けます。

5 一次審査の方法（失格事項）

応募者が、参加資格要件を満たしているか否かについて、資格審査書類を確認することで審査を行います。要件が満たされていないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

6 一次審査結果の通知

平成31年2月1日（金）までに審査結果を書面で通知します。

第6 提案に関する事項

1 二次審査書類（事業計画等）の提出

一次審査を通過した応募者は、二次審査書類を提出することができます。なお、各書類の記載方法や提出方法については、以下の内容や各指定様式に記載している指示事項や補足事項を参照して下さい。

(1) 提出書類等

ア 提出部数は、一次審査の結果通知書と併せてお知らせします。

イ 全ての書類は、原則A4判で作成し、フラットファイル等で1冊に綴じてください。施設計画書等A3判で作成した資料は、折りたたんでください。

ウ 表紙には、応募者の名称（共同事業体の場合は、全ての構成員の名称）を明記してください。

エ 提出書類の追加、差し替え、訂正等はできません。

オ 提出期限までに必要な書類が整わない場合には、受付できません。

カ 宿泊施設のみを設置又は宿泊施設と商業施設を併設することについての提案を受け付けます。商業施設のみ提案については受け付けません。

提出書類	内 容	様式
提案趣旨書	1 提案趣旨（総括） (1) 事業計画概要 (2) 全体のコンセプト 2 審査項目ごとのアピールポイント (1) まちづくりとの関係性 (2) 地域への貢献 (3) 周辺的生活環境への配慮 ※ 以上の項目について記載されていれば任意の様式でも構いません。 ※ 様式6を使用する場合は、必要に応じて枚数を増やしてください。	様式6 ※任意様式でも可
施設計画書	1 施設内容説明書 2 敷地利用・建物利用計画図 3 各階の平面図、立面図（1階平面図には外構計画も記載すること） 4 イメージパース（着色図を任意の2方向から作成） 5 その他、アピールしたい事項の説明書類・図面等	任意様式
事業計画書	1 事業スキーム説明書（予定している範囲で） (1) 事業執行体制（本事業を担当する組織体制） (2) 土地・建物の権利関係、施設管理者、入居テナント等 2 土地引渡しから施設開業までの事業スケジュール 3 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資料（金融機関の融資証明書、預金残高証明書等のいずれか1つ） 4 その他、アピールしたい事項の説明書類	任意様式
買受希望価格書	最低売却価格未満の金額を記載したものは無効とし、その提出者は失格とします。	様式7

(2) 提出期間

平成31年3月18日（月）から3月22日（金）までの土日祝日を除く、午前9時から午後5時までとします。

応募者は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡の上、上記提出書類を担当部局まで持参により提出して下さい。

(3) 土地利用における順守項目

ア 土地利用の形態は、本要項第1を基本とし、周辺地域との調和や良好な市街地形成も図る事業計画であること。

イ 電気、通信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、これにかかる費用は開発者の負担とすること。

ウ 本計画地への重機、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、砂埃等による影響を及ぼすことのないように十分に配慮すること。

エ 作業期間中は、当該跡地の周辺住民や側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。

オ 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況の状況等については、提案者の負担において関係機関に確認すること。

カ 工事实施に際しては、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。

キ 上記のほか、都市計画法（昭和43年法律第100号）、都市計画法施工令（昭和44年制令第158号）、都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）のほか、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、沖縄県福祉のまちづくり条例、沖縄県赤土流出防止条例、沖縄県屋外広告物条例、名護市景観まちづくり条例など）に準拠した計画とすること。

ク 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項に定める風俗営業、同条第5項に定める性風俗関連特殊営業、同条第11項に定める接客業務受託営業その他これらに類する営業の用に供しないこと。ただし、同条第1項第5号及び同条第11項第3号に規定する業を営むものを除く。

ケ 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条）第2条第2号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その他これに類するもの（これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し、若しくは跡地を第三者に貸すことを含む。）に供しないこと。

第7 二次審査の実施に関する事項

1 評価委員会の設置

優先交渉権者を決定するに当たり、「消防跡地の公募売却に係る評価委員会」（以下、「評価委員会」という。）を設置し、事業計画の評価（採点）を行います。
なお、評価委員会及び会議録は非公開とします。

2 評価の手順

事業計画について、後掲「提案評価基準表」に示す評価の視点・基準等に基づき評価を行い、その評価結果及び提案価格を踏まえて、優先交渉権者及び次点者を決定します。これらの提案の評価点を合計100点満点とします。

また、二次審査の過程において、応募者によるプレゼンテーション及び評価委員による質疑を実施します。

プレゼンテーション及び質疑は、平成31年4月上旬を予定していますが、詳細については、実施の10日前を目途に開催日時等を書面で通知します。

(1) 評価点の考え方

各委員が「提案評価基準表」に基づき、事業計画を評価・採点した事業計画点の平均点（小数点第2位切捨）及び提案価格点（小数点第2位切捨）の合計点（少数点第2位切捨）が高い応募者を上位とします。ただし、事業計画点と提案価格点の合計が同点の者がいる場合は、事業計画点が最も高い者を最優秀提案者に選定します。

(2) 失格事項

本市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 事業計画点と提案価格点の合計点が50点に満たないとき。

ウ 提案価格が売却基準価格を下回っていたとき。

エ 土地利用における順守項目を満たしていない事業計画を提案したとき。

3 選定結果の公表

最終的な選定結果は、プレゼンテーション実施から2週間を目途とし、応募者（共同事業体の場合は、代表構成員のみ）へ個別に書面で通知します。また、名護市ホームページにおいて選定結果を公表します。

なお、審査内容及び結果に対する問合せ並びに異議等については、一切応じません。

4 提案評価基準表

評価項目		評価の視点・基準等	配点
事業計画			80点
提案趣旨	コンセプト及びまちづくりとの関係性	<ul style="list-style-type: none"> ○中心市街地に隣接する本件土地は、今後のまちづくりの推進や中心市街地の活性化において重要な役割を担う空間であることから、新たなにぎわい・活力・魅力の創出に寄与する事業提案がなされているか。 ○若者が集い楽しむ施設や仕掛けについての提案があるか。 ○周辺地域の利便性の向上に資する計画であるか。 ○地域経済活性化について、長期的な経済波及効果が見込まれるか。 ○提案された事業には高い集客性があり、新たな人の流れをつくることができるか。 ○経済金融活性化特別地区の活用が検討されているか。 	25点
	地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ○地域への貢献について、具体的かつ実現性の高い提案がなされているか。 ○地域と積極的かつ継続的に関わり、協力しながら、地域貢献に取り組む提案がなされているか。 	10点
	生活環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺の生活環境への配慮について、具体的かつ実現性の高い提案がなされているか。 	10点
施設計画	施設内容	<ul style="list-style-type: none"> ○周辺地域の環境や風紀を阻害しない施設計画となっているか。 ○敷地内駐車場及び周辺交通対策に十分に配慮されているか。 ○建物配置等、本件土地周辺に対して、圧迫感の軽減、プライバシーの確保、防災、日照及び騒音等の配慮がなされているか。 ○環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリー等の配慮がなされているか。 ○周辺環境に配慮した景観及びデザインであるか。 	15点
事業計画	事業執行体制	<ul style="list-style-type: none"> ○本事業を円滑かつ継続的に実施する体制が構築されているか。 	5点
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ○具体的かつ実現性の高いスケジュールになっているか。 	5点
	資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ○事業に係る資金調達の確実性と資金計画の安全性は確保されているか。 	10点
買受希望価格		提案価格点＝提案価格÷最高価格×20 ※ 提案価格に上限は設けません。	20点
計			100点

第8 優先交渉権者決定後の契約手続等に関する事項

1 売買契約等の締結

(1) 覚書の締結

優先交渉権者の決定通知日から7日以内に、優先交渉権者は本市と「消防跡地に係る基本協定及び土地売買仮契約を締結するまでの基本的事項に関する覚書」を締結するものとします。また、覚書締結と同時に契約保証金として、提案価格の10分の1以上の金額を本市が発行する納入通知書により納入してください（手数料は、買受者が負担してください。）。

なお、当該契約保証金は、売買契約（本契約）を締結する際に、売買代金に充当するものとしますが、優先交渉権者が自らの都合により覚書を解除する場合等においては、当該契約保証金は返金しないものとします。

【基本的事項】

- ア 優先交渉権者の地位の確認
- イ 実施要項等の遵守
- ウ 事業内容の確定
 - ・ 事業計画等に基づく事業実施計画
 - ・ 契約に係る事項
- エ 覚書の解除要件
- オ 契約保証金

(2) 基本協定の締結

ア 事業計画の提案内容、売却条件及びプレゼンテーションの内容等（応募者の発言及び質疑に対する回答等）に基づき、消防跡地の事業実施計画について、優先交渉権者と本市とで協議を行います。この場合、原則、優先交渉権者からの事業計画に関する提案書の変更提案は認められません。

イ 協議が合意に達し、事業実施内容を本市が承認した場合、優先交渉権者は、合意事項に基づいた「消防跡地の事業実施計画」を作成し、本市に提出することとします。

ウ 優先交渉権者と本市は、当該事業実施計画の内容に基づき、後述する仮契約の締結までに消防跡地の事業実施計画等に関して基本協定を締結します。

(3) 売買契約の締結

ア 優先交渉権者と本市は、優先交渉権者の決定通知日から30日以内に、別に定める様式により、消防跡地の売買に係る仮契約を締結します。

イ 正当な理由なくして、期日までに売買仮契約が締結に至らない場合は、優先交渉権者の地位は消滅します。

ウ 消防跡地に係る売買契約は、議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和47年条例第15号）第3条に定める議会の議決に付すべき財産の処分に該当するため、売却に際し、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定により、名護市議会の議決が必要となります。

エ 名護市議会の議決を得られない場合は、売買仮契約は効力を失うものとし、当該仮契約が効力を失ったことに関して、本市は一切の責任を負わないものとします。

オ 次点者の地位は、上記本契約成立をもって消滅するものとし、その旨を書面で通知します。なお、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。

カ 優先交渉権者が期日までに本市と売買仮契約を締結しない場合、本市は優先交渉権者に代わって次点者と売買仮契約を締結することができるものとします。

2 売買代金の支払

本契約成立日から30日以内に売買代金を完納してください。契約保証金を売買代金の一部に充当しますので、売買代金と契約保証金の差額を本市が発行する納入通知書により納入してください。なお、その場合の手数料は買受者負担となります。

仮に納入期限までに売買代金が完納されないときは、契約を解除することがあります。この場合、契約保証金は本市へ帰属します。

3 所有権の移転・物件引渡し・登記

- (1) 消防跡地の所有権は、売買代金が完納されたときに移転するものとします。
- (2) 消防跡地は、物件引渡し日現在における現状有姿で引き渡します。
- (3) 所有権移転登記の申請は、売買代金納入後、買受者の請求により本市が行います。また、10年間の買戻特約の登記申請についても、所有権移転登記の申請と同時に本市が行います。
- (4) 所有権移転登記を含む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。

4 その他特記すべき事項

- (1) 買受者は、物件引渡し後1か月以内を目途に、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。
- (2) 開発に当たっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明を行い、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、その解決に当たってください。

第9 その他プロポーザルに関する事項

1 実施要項等の承諾

本市は、応募申込をもって、応募者は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。

2 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

3 代理人による応募

代理人（復代理人を含む）がこの募集に応募して手続きを行う場合は、「委任状（様式8）」を担当部局へ1部提出して下さい。

※ 従業員（役員を含む）が手続きを行う場合は、必ず必要となります。

4 応募の辞退

書類の提出後、手続きの途中で辞退する場合は、辞退届（任意様式。ただし、押印が必要）を担当部局へ1部提出してください。

5 応募の無効

次の項目のいずれかに該当する場合又は共同事業体の構成員のうち1者がいずれかに該当した場合は、応募を無効とします。

- (1) 必要な資格を有していない者の応募及び応募者の委任を受けていない者の応募
- (2) 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
- (3) 不当に価格をせり上げる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
- (4) 提出書類に虚偽の記載がある場合の応募
- (5) 金額欄を訂正した書類による応募
- (6) 脅迫による応募
- (7) その他応募に関する条件及び遵守事項に違反した応募

6 共同事業体の提案に係る責任の所在

共同事業体の提案に係る責任の所在は、代表構成員にあるものとします。このため、各種通知等については代表構成員へのみ連絡することとします。

7 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるところによるものとします。

8 資料等の取扱い

本市が配布及び公表する資料は、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。

9 提出書類の取扱い

応募者から提出された書類は返却しないものとし、選定目的以外には使用しません。ただし、提案概要等については、本市ホームページ等で公表する場合があります。

10 著作権の取扱い

提案書及び図面の著作権は、応募者に帰属します。なお、提案書及び図面の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和45年法律第48号）に認められたものを除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責は、応募者に帰するものとします。

ただし、本市が議会及び市民等へ説明する際（本市ホームページ上での公表を含む。）に、提案概要等（パース等を含む。）を使用する場合は、著作権者の同意を得ずに無償で使用できるものとし、応募者は提案に当たり、その無償使用について了承するものとし、

11 内容変更の禁止

提出後の提案内容の変更は認めません。

12 複数提案の禁止

応募者は、複数の提案を行うことはできません。

13 機密事項の遵守

応募者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等について守秘義務があり、本市の事前の承諾なく、これらの内容を公表することを禁じます。

14 プロポーザルの中止等

天災等の不可抗力又はプロポーザルを公正に執行することができないおそれがあると本市が認めたときは、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を延期若しくは中止を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市に請求することはできません。