

# 公有財産売買契約プロポーザル方式実施説明書

## 第1章 プロポーザル参加に係る手続き等

### 1 プロポーザルの概要

#### (1) 売買契約の概要

##### ア 売買物件

区分	所在地	公簿地目 (現況地目)	公簿地積 (実測地積)
土地	浜松市中区寺島町 450 番 1	学校用地 (学校用地)	9,799 m <sup>2</sup> (9,799.14 m <sup>2</sup> )

イ 売買契約内容等 別紙「土地売却説明書」のとおり

ウ 参考価格（最低売却価格の目安） 596,910,000 円（本土地は契約条件付きとします。）

※本契約は本契約時点における不動産鑑定での再鑑定による時価を予定価格とする。

#### (2) 書類一覧

本プロポーザル方式で用いる書類は次のとおりとする。

1	公告文	
2	市有財産売買仮契約書（案）	
3	土地売却説明書	
4	物件調書	
5	評価基準	
6	公有財産売買契約プロポーザル方式実施説明書	
7	様式 1	参加意向申出書
8	様式 2	参加資格確認結果通知書
9	様式 3	質疑応答書
10	様式 4	企画提案書
11	様式 5	企画提案書等の取扱いに関する回答書
12	様式 6	結果通知書
13	別記 1	企画提案書等の取扱いに関する確認依頼
14	別記 2	入札参加資格審査申請に準じた書類

※7～14 は、プロポーザル方式実施説明書に添付

#### (3) スケジュール

本プロポーザル方式におけるスケジュールは次のとおりとする。

参加意向申出書受付期間	令和 5 年 10 月 23 日(月)から令和 5 年 11 月 10 日(金)午後 5 時
質問書受付期間	令和 5 年 10 月 23 日(月)から令和 5 年 11 月 10 日(金)午後 5 時
参加資格確認結果知書交付日	令和 5 年 11 月 15 日(水)午前 10 時以降
質問に対する回答送付日	令和 5 年 11 月 15 日(水)
企画提案書等提出期間	令和 5 年 12 月 20 日(水)から令和 5 年 12 月 22 日(金)午後 5 時

ヒアリング実施日	令和6年1月11日(木) ※時間は後日連絡
特定・非特定の通知日	令和6年1月15日(月)
見積日(仮契約)	令和6年1月16日(火)から令和6年1月19日(金)のいずれかの日
土地売場仮契約締結	令和6年1月22日(月) ※予定
見積日(本契約)	令和6年9月※予定
土地売買本契約締結	令和6年9月※予定(解体工事検査完了日)

## 2 担当部署及び問い合わせ先

〒430-8652 浜松市中区元城町103番地の2  
 浜松市財務部アセットマネジメント推進課(浜松市役所北館4階)  
 電話 053-457-2276  
 メールアドレス asset@city.hamamatsu.shizuoka.jp

## 3 参加するために必要な資格

次に掲げる要件を満たす者

- (1) 学校教育法第2条で規定する学校を設置することができる者。
- (2) 売買物件を分割することなく取得し、売買物件の所有者として活用すること。
- (3) 土地売買本契約締結後、浜松市が指定する期日までに土地代金の全部(契約保証金を含む)を納付することが可能であること。
- (4) 本募集要項の内容を遵守し、自らの提案した事業を適切に行えること。
- (5) 以下の各号に掲げる者以外のものとする。

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項に規定する者

イ 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号に規定する暴力団、同条第6号に規定する暴力団員及び同号に規定する暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者(以下「暴力団員等」という。)、暴力団員等と密接な関係を有する者、これらの者のいずれかが役員等(無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人)となっている法人その他の団体に該当する者

ウ 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営業その他これらに類する業、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号に規定する暴力団の事務所並びに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条に規定する観察処分を受けた団体の事務所の用に供しようとする者

エ 市税を滞納している者。

オ 正当な理由がなく、市有地の売買契約を締結せず又は履行しなかった者で、当該事実があった日から2年を経過しない者。

## 4 参加手続き等

- (1) 参加に必要な書類の提出

本プロポーザルの参加希望者は、次の本プロポーザルの参加に必要な書類の提出をすること。

- ア 提出期限 令和5年11月10日（金）午後5時まで（必着）
- イ 提出先 浜松市財務部アセットマネジメント推進課 資産管理グループ 担当：糸井川・柳谷
- ウ 提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は書留郵便とし、提出期限までに必着とする。）
- エ 提出書類 （ア） 参加意向申出書（様式1）  
（イ） 別記2に掲げる入札参加資格審査申請に準じた書類

(2) 参加資格確認結果通知書の交付

- ア 交付日時 令和5年11月15日（水）午前10時以降
- イ 交付物 参加資格確認結果通知書（様式2）
- ウ 交付方法 電子メールによる。  
※なお、郵便を希望する場合は、参加意向申出書を提出する際に、84円切手を貼った返信用封筒を添付すること。

(3) 参加資格がないと認められた者の理由説明要求

上記（2）において参加資格がないと認められた者は、市に対し、次のとおり説明を求めることができる。

- ア 提出方法 文書の持参又は郵送（郵送の場合は書留郵便とし、提出期限までに必着とする。）
- イ 提出期限 令和5年11月20日（月）午後5時まで
- ウ 提出先 浜松市財務部アセットマネジメント推進課 資産管理グループ 担当：糸井川・柳谷
- エ 様式 任意様式による「理由説明要求書」（A4サイズ）

(4) 質問書の提出及び回答

本プロポーザル方式の内容について疑義のある場合は、次により質問書の提出をすること。質問に対する回答は、企画提案書提出期限の前3日間浜松市役所（アセットマネジメント推進課）において閲覧に供するとともに、参加資格を認められた者全員に通知する。なお、質問事項のない場合は、質問書の提出は不要とする。

- ア 提出期限 令和5年11月10日（金）午後5時まで（必着）
- イ 提出先 浜松市財務部アセットマネジメント推進課 資産管理グループ 担当：糸井川・柳谷
- ウ 提出方法 持参、郵送又は電子メール  
（ただし、持参以外は着信確認を行うこと。）
- エ 提出物 質疑応答書（様式3）
- オ 回答日 令和5年11月15日（水）
- カ 回答方法 電子メールによる。

## 5 参加資格の喪失

参加意向申出書の提出期限の日から買受候補者の特定の日までの間に次のいずれかに該当することになった場合には、以後の本件に関する手続の参加資格を失うものとする。

- (1) 第1章3に規定する当該売却契約に係る参加資格の全ての要件を満たす者ではなくなったとき。
- (2) 第1章4(1)エ及び第2章2(1)で示す書類に虚偽の記載をしたとき。

## 第2章 企画提案書等について

### 1 企画提案書、その他企画提案に関する資料（以下「企画提案書等」という。）の内容

#### (1) 事業概要総括書

事業計画の基本コンセプト、事業概要、施設整備計画、事業スケジュールの概要、資金計画の概要、事業計画のアピールポイントなどを記載する。

#### (2) 事業計画書

##### ア 事業目的と基本方針

事業計画の目的や取り組みへの基本方針を具体的に記載する。

##### イ 事業内容

売買物件の活用方法、提供する活動等の内容を具体的に記載する。

##### ウ 事業スケジュール

仮契約締結から事業開始(共用開始)までの事業スケジュールを記載する。

##### エ 事業に対する実施体制、リスク対応等

事業の実施体制、想定されるリスクと対応について記載する。

##### オ 地域要望への取り組み

売買物件が存する地域住民からの要望は以下のとおり。

##### ① 工事について

ア 工事にかかわる騒音・粉塵のクレーム対応

イ 土日及び児童生徒の登校時間の午前8時までの休工

ウ 工事車両の動線の明確化と通行時間帯の設定

##### ② 地域住民の利用（体育館、図書館、食堂）

③ 避難所（地域の防災拠点）としての使用（有事の際に一時的に避難する場所）

④ 敷地内への駐輪場設置（近隣への迷惑行為発生防止に配慮した施設配置）

⑤ 旧高砂小学校記念碑建立（建立場所の提供）

##### カ 事業の運営体制

事業運営に対する人的基盤や財政的基盤について記載する。

##### キ 事業実績

提案事業に対する実績やその経験の活用について記載する。

##### ク 運営開始後の地域貢献

地域への影響や配慮、地域の要望事項以外の地域交流及び貢献への取り組みについて記載する。

##### ケ 事業実施による地域への効果

事業実施によって周辺地域が得られる効果（地域活性化、経済的効果など）について記載する。

#### (3) 土地利用計画図（簡易的な図面でも可）

##### ア 敷地利用計画図

##### イ 建物計画図

## 2 企画提案書等の提出

### (1) 提出物及び提出部数

ア 企画提案書（様式4を含む一式） 10部（正本1部、副本9部）

イ 企画提案書等の取扱いに関する回答書（様式5） 1部

※別記1「企画提案書等の取扱いに関する確認依頼」

- (2) 提出先 浜松市財務部アセットマネジメント推進課 資産管理グループ 担当：糸井川・柳谷
- (3) 提出期限 令和5年12月22日（金）午後5時まで（必着）
- (4) 提出方法 持参又は郵送（郵送の場合は書留郵便とし、提出期限までに必着とする。）

### 3 企画提案書等作成にあたっての留意点

- (1) 提案は、簡潔に記述すること。
- (2) 文書を補完するためのイメージ図・イラスト等の使用は可能とする。
- (3) 具体的な設計図、模型（模型写真含む）、透視図等の使用は不要とする。
- (4) 多色刷りは可とするが、評価においてモノクロ複写をするため、見易さに配慮をすること。
- (5) 鑑文書（様式4）以外は任意様式とするが、事業総括書はA3サイズ、事業計画書はA4サイズ、土地利用計画図はA3サイズとすること。

### 4 無効となる企画提案書

次のいずれかに該当する提案は、無効とする。

- (1) プロポーザル方式実施説明書第2章1及び2に定める条件に適合しない提案。
- (2) 虚偽の記載をした提案。
- (3) 第1章3に示した参加資格を有しない者の提案。
- (4) ヒアリングに出席しなかった者の提案。

## 第3章 審査の手続き及び買受候補者の特定

### 1 企画提案書等の審査

企画提案書等の審査は、市が選定した評価委員会が次のように行う。

#### (1) 審査の実施

ア 実施日 令和6年1月11日（木）

詳細については別途連絡する。

イ ヒアリング及び書面審査

提案内容に対する確認や補足説明を主な目的としてヒアリングを実施し、提出された企画提案書等について、評価基準に従い書面審査を実施する。

ウ ヒアリングは提出された企画提案書等のみを使用し、他の資料、機材等は使用しないものとする。

エ 評価基準

別紙「企画提案書評価審査表」(2) 評価基準のとおり。

### 2 買受候補者の特定

- (1) 提出された企画提案書等を審査し、最も優れている提案者を買受候補者として特定し、見積徴収の日時提出、契約締結に向けた必要な協議を行う。なお、この協議において、買受候補者からの企画提案書の内容の変更は、原則として認めないものとする。
- (2) 買受候補者と契約締結に至らなかった場合は、次順位の者を新たな買受候補者として手続きを行うものとする。
- (3) 審査の結果、いずれの提案者も最低基準点以上の点数を得られなかった場合は、買受候補者

を特定しない場合がある。

(4) 特定・非特定の通知

提出者のうち、買受候補者として特定した者及び特定されなかった者に対して、その旨及びその理由を結果通知書（様式 6）により令和 6 年 1 月 15 日（月）に通知する。

### 3 特定の取消

買受候補者として特定された者は、特定の日から仮契約締結の日までの間に、次のア、イに該当することになった場合には、当該プロポーザル方式における買受候補者としての特定は取消しするものとし、契約締結は行わないものとする。この場合、次順位の者を新たな買受候補者として手続を行うものとする。

ア 第 1 章 3 に規定する参加資格の全ての要件を満たす者ではなくなったとき。

イ 第 1 章 4(1)エ及び第 2 章 2(1)で示す書類に虚偽の記載をしたとき。

## 第 4 章 売買代金の見積徴収及び仮契約締結、並びに本契約締結

### 1 市有財産売買仮契約に係る土地売買価格の見積徴収

買受候補者として特定された者は、協議により決定した場所及び日時に売買代金の見積書を提出するものとする。

### 2 市有財産売買仮契約の締結

見積徴収の結果、見積額が参考価格を上回った場合に市有財産売買仮契約を締結する。

### 3 市有財産売買本契約に係る予定価格（最低落札価格）

売買物件において売払人が実施する令和 6 年 9 月 4 日完了を予定する「令和 5 年度 旧浜松市立高砂小学校解体工事」の工事検査完了日をもって本契約を締結するため、本契約時点の売買物件の適正価格として、参考価格に時点修正率を乗じた額を予定価格とする。

### 4 市有財産売買本契約に係る土地売買価格の見積徴収

仮契約を締結した者は、指定された場所及び日時において土地売買価格の本契約見積書を提出するものとする。

### 5 市有財産売買本契約の締結

見積徴収の結果、見積額が予定価格を上回った場合に市有財産売買本契約を締結する。

## 第 5 章 その他

### 1 手続において使用する言語及び通貨

(1) 言語 日本語

(2) 通貨 日本国通貨

### 2 契約書作成の要否

要する。

### 3 一部の書類についての押印省略

本件では、参加意向申出書、企画提案書、企画提案書等の取り扱いに関する回答書については、代表者印等の押印の省略を認める。ただし、契約書、委任状については、押印の省略を認めない。

#### 4 その他

本市が本プロポーザル方式のために作成した資料は、本市の了解なく公表、使用することはできないものとする。

様式1

令和 年 月 日

浜松市長宛て

住所又は所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

印

## 参加意向申出書

次の件について、プロポーザルの参加を申し込みます。

なお、浜松市公告第\*\*号の参加するために必要な資格に相違していないことを誓います。

件名：土地売買契約（浜松市中区寺島町 450 番 1）

連絡担当者

所属

氏名

電話

E-mail



(商号又は名称)  
(代表者職氏名) 様

浜松市長  
(アセットマネジメント推進課扱い)

## 参加資格確認結果通知書

次の件について、参加資格確認結果を通知します。

件名：土地売買契約（浜松市中区寺島町 450 番 1）

結果①：資格を有することを認めます。

プロポーザル方式実施説明書により、企画提案書等を提出してください。

結果②：次の理由により、資格を有することを認められません。

理由：××のため

**【担当】**

浜松市財務部アセットマネジメント推進課

糸井川、柳谷

電話：053-457-2276



浜松市長宛て

住所又は所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

印

## 企 画 提 案 書

次の件について、企画提案書を提出します。

件名：土地売買契約（浜松市中区寺島町 450 番 1）

連絡担当者

所属

氏名

電話

E-mail

浜松市長宛て

住所又は所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

印

## 企画提案書等の取扱いに関する回答書

企画提案書等の取扱いに関する確認について、次のとおり回答します。

対象案件 : 土地売買契約 (浜松市中区寺島町 450 番 1)

上記対象案件に関する企画提案書等に、当社の技術力やノウハウ等、公開又は公表することにより  
当社の正当な利益を害する情報にあたると思われる部分が

・あります

・ありません

※「あります」と回答した場合

企画提案書等において当社の正当な利益を害すると思われる部分は、別添のとおりです。

(商号又は名称)  
(代表者職氏名) 様

浜松市長

## 結 果 通 知 書

貴社から提出のあった次の件の企画提案書について、審査結果を次のとおり通知します。

件名：土地売買契約（浜松市中区寺島町 450 番 1）

結果①：最適であると特定しました。

契約等の手続きにつきましては、別途連絡します。

結果②：下記の理由により特定しませんでした。

理由：××のため

**【担当】**

浜松市財務部アセットマネジメント推進課

糸井川、柳谷

電話：053-457-2276

## 企画提案書等の取扱いに関する確認依頼

1. プロポーザル方式の実施に係る企画提案書、その他企画提案に関する資料（以下「企画提案書等」という。）の取扱いは、次のとおりとします。

(1) 企画提案書等は、公平性、透明性を期すために、「浜松市情報公開条例」等関連法令に基づく情報公開請求がなされた場合、もしくは本市が企画提案書等の公表が特に必要と判断する場合には、その全部を原則公開又は公表します。

(2) 公開又は公表における企画提案書等の使用に関する費用は、無償とします。

2. 次の内容に関し、確認を依頼いたします。

企画提案書等は、1にも記載のとおり原則としてはその全部を公開又は公表しますが、例外的に、提案者の技術力やノウハウ等、公開又は公表することにより提案者の正当な利益を害する情報は、本市の判断で非公開又は非公表とします。

本市が提案者の正当な利益を害する情報の有無を判断する際の参考とするため、次のとおり回答書及び関連資料の提出をお願いします。

(1) 対象案件 市有財産売買仮契約（浜松市中区寺島町 450 番 1）

(2) 提出物

- ・ 企画提案書等の取扱いに関する回答書
- ・ 貴社の正当な利益を害する情報にあたると思われる部分がある場合は、その情報が分かる資料（企画提案書等の写しの該当部分にマーカーを引く、四角で囲う等したものを提出  
※ただし、文字が消えるような塗りつぶしはしないでください。）  
※提出いただいた資料の該当部分の非公表を確約するものではありません。

(3) 提出期限 令和 5 年 12 月 1 日（金）

(4) 提出先 浜松市財務部アセットマネジメント推進課

## 入札参加資格審査申請に準じた書類 一覧表

- 必要提出書類を確認し（備考欄に記載の場合に該当するときに提出が必要になる書類もあります）、チェック欄（太枠内）を記入のうえ、No.1 から順に揃えてこの一覧表とあわせて提出してください。

チェック欄記入方法 ・ ・ 提出を要する：○ 提出不要：／（斜線）

- 提出書類は、全てA4サイズにしてください。
- 参加意向申出書の提出期限日までに提出してください。

No.	提出書類	備 考	チ ェ ク ク 欄	市 確 認 欄
1	委任状【様式有り】	* <u>支店・営業所等へ参加等を委任する場合</u> に提出		
2	市税の納付又は納入状況照会に関する同意書【様式有り】	* <u>浜松市内に本店を置く場合又は浜松市内の支店・営業所等へ参加等を委任する場合</u> に提出		
3	消費税及び地方消費税に係る納税証明書「その3」 <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">写し可</span>	* 消費税及び地方消費税について未納の税額がないこと（「その3の2」「その3の3」でも可） * 課税対象者でない場合も提出 * 証明日は3ヶ月以内の日付であること * 所管税務署で発行		
4	履歴事項全部証明書（商業登記簿謄本） <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">写し可</span>	* 現在事項全部証明書でも可 * 1ヶ年以上業務を営んでいること * 証明日は3ヶ月以内の日付であること * 所管法務局で発行		
5	貸借対照表・損益計算書 <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">写し可</span>	* 直前決算1ヶ年分		
6	暴力団排除に関する誓約書【様式有り】			





# 委任状

(あて先) 浜松市長

令和 年 月 日

委任者 本社所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

印

私は、土地売買契約（浜松市中区寺島町 450 番 1）について、下記のとおり権限を委任します。

受任者 所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

受任者使用印

受任者使用印

## 委任事項

- プロポーザルの参加申込み及び企画提案書の提出に関すること。
- 契約の締結に関すること。
- 契約代金の納入に関すること。
- その他契約に関する一切の権限。

(注意事項)

- 委任者の「印鑑証明書」（発行より3か月以内のもの）を添付してください。
- 受任者使用印の枠内に、受任者が使用する印鑑を押印してください。（受任者はプロポーザル及び入札において、この印鑑以外は使用できません。なお、印鑑証明書の印でなくても構いません。）
- 法人の代表者が、法人の印鑑証明書の印を使用して入札に参加する場合は、この委任状は必要ありません。（代表者であっても法人の印鑑証明書の印を使用しないときは、委任状が必要です。）

# 暴力団排除に関する誓約書

浜松市の土地売買契約（浜松市中区寺島町 450 番 1）のプロポーザル参加にあたり、浜松市暴力団排除条例（平成 24 年浜松市条例第 81 号）に基づき、暴力団の排除のために必要な協力を行うこと及び下記事項について誓約します。

また、浜松市が暴力団排除に必要な場合には、静岡県警察本部又は管轄警察署に照会及び役員等名簿のほか照会に必要な情報を提供することを承諾します。

## 記

- 次に掲げる者のいずれにも該当しません。
  - 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 7 7 号。以下「法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
  - 役員等（誓約者が個人である場合はその者。誓約者が法人である場合はその役員及び契約委任する営業所等の代表者。誓約者が共同企業体である場合はその構成員である法人の役員及び契約委任する営業所等の代表者。以下同じ。）が暴力団員等（法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。以下同じ。）と認められる者
  - 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図る目的又は第三者に危害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用していると認められる者
  - 役員等が、暴力団又は暴力団員等に対して資金等を供給し、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と認められる者
  - 前各号に該当するもののほか、役員等が、暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有していると認められる者
- 暴力団、暴力団員等、暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有していると認められる者が、経営に実質的に関与していることはありません。
- 浜松市より上記 1 から 3 に該当するか否かの照会のために役員名簿等の情報提供の要請があった場合には、直ちに応じます。
- 本誓約が虚偽であり、又は本誓約に違反したことにより被る不利益について、異議は一切申し立てません。

令和 年 月 日

浜松市長あて

(誓約者)

本社所在地  
商号又は名称  
代表者職氏名

印