

垂水市市有財産売却

旧牛根中学校及び周辺市有財産利活用 公募型プロポーザル実施要領

令和6年4月
垂 水 市

目 次

- 1 背景及び趣旨
- 2 対象物件の概要等
- 3 利活用に関する事項
- 4 応募資格等
- 5 スケジュール
- 6 応募の手続き
- 7 プロポーザルに参加する者が1者である場合の措置
- 8 審査方法
- 9 審査項目及び配点審査項目及び配点
- 10 失格事項
- 11 選定結果の通知・公表
- 12 契約に関する事項
- 13 売買代金の支払い
- 14 所有権の移転等
- 15 近隣住民への配慮
- 16 情報の開示
- 17 特記事項
- 18 事務局（企画提案書等の提出・問い合わせ先）

別表

1 背景及び趣旨

垂水市の牛根地区は、深い山々と錦江湾の間に位置する地区であり、旧藩時代により薪炭を鹿児島や加治木等へ生産輸送して栄えた歴史を持ちます。

また、明治 34 年には百引街道線の道路が竣工され、大隅中部との産業主要路線として、百引～二川～鹿児島の連絡が完成されました。これにより二川港では帆船と馬車の取次が行われることとなり、大繁栄を来しました。

明治 22 年からは町村制の実施により、当時の二川村は麓村、境村とともに廃され、牛根村が誕生します。牛根村の人口が最も多かったのは、昭和 20 年代とされ、現在の牛根地区にあたる地域の世帯数及び人口は、450 世帯 2,245 人との記録が残っています。

そして、昭和 30 年、当時の垂水町、新城村と合併し、昭和 33 年 10 月 1 日に市制を施行し、現在に至っています。

(出典：平成 24 年 10 月策定「牛根づくり計画」初版)

しかし、人口減少・少子高齢化が進行し、現在牛根小学校に通う児童は 13 人（令和 5 年度教育行政要覧より）となっており、児童数は、昭和 35 年度のピーク時の 361 人の 10 分の 1 以下まで減少しています。

本公募の対象となる旧牛根中学校は、平成 22 年（2010 年）3 月に最後の卒業式が行われ、創立以来 63 年の歴史に幕を閉じ、牛根中学校を含む市内 4 中学校が統合され垂水中央中学校が開校しました。

旧牛根中学校は、前述の出典元でもある牛根地区のありたい姿の実現に向け、牛根地域の地域振興計画である「牛根づくり計画」の第 1 期計画からありたい姿として「中学校跡地の有効活用」を掲げ、これまで地域行事やスポーツを通じたコミュニティ形成など、地域にとって様々な役割を果たす拠点として利活用されてきており、市としても地域住民とともに跡地の利活用の検討を進めてきているところです。

このような背景を考慮した結果、牛根地区の地域コミュニティの核となってきた重要な地域資源であることを踏まえ、市としても民間事業者の持つ事業ノウハウを活用し、所定の地域の活性化や貢献活動の実施等を条件に地域に新たな価値を作り出すために旧牛根中学校及び周辺市有財産を売却することといたしました。

2 対象物件の概要等

(1) 物件調書

ア 旧牛根中学校

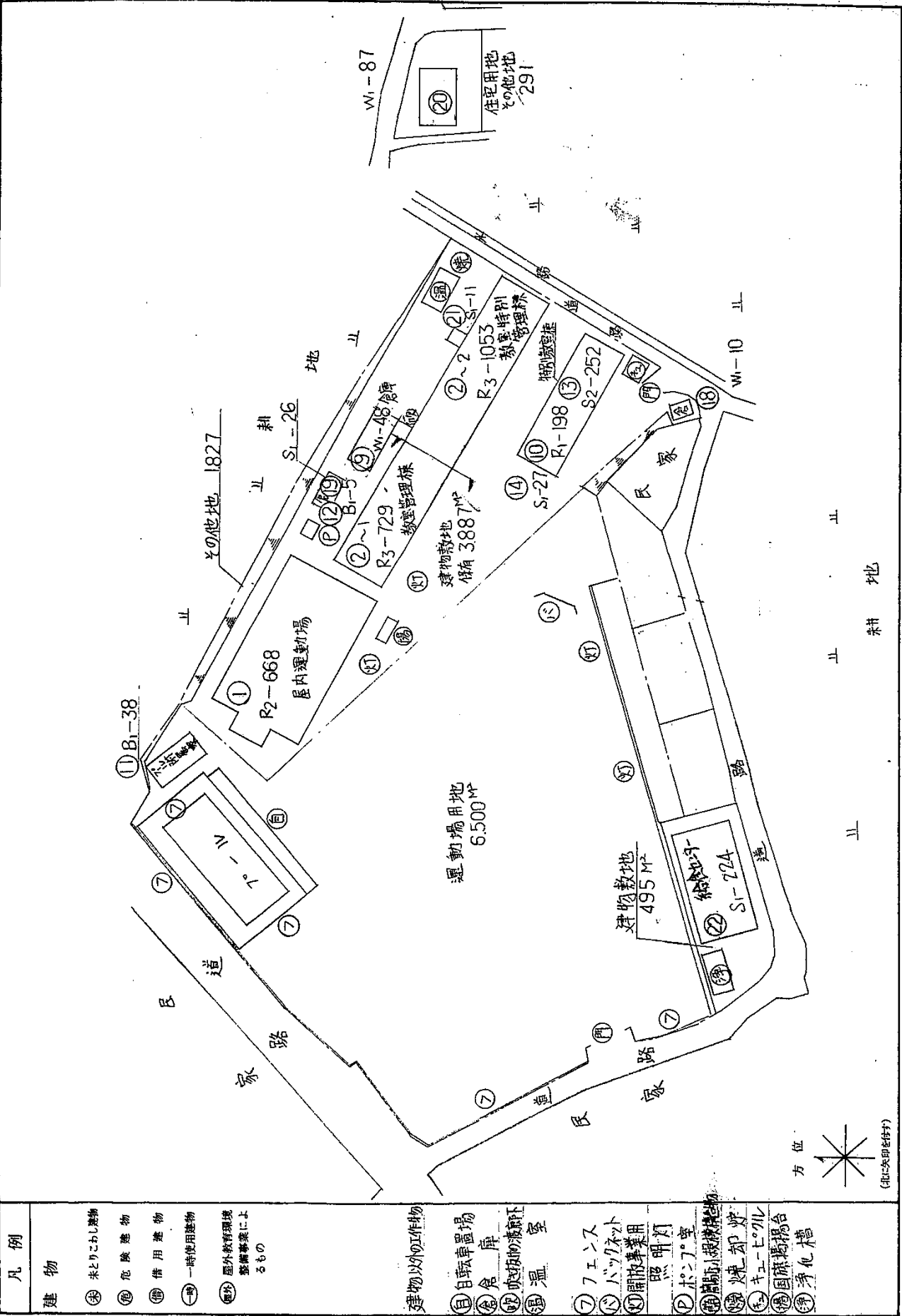
所在地	鹿児島県垂水市二川 135 番地 1	
土地面積	14,619.71 m ² (登記面積)	
	内 訳	建物敷地 4,382 m ² 運動場 6,500 m ² その他 2,534 m ²
既存施設の 概要	屋内運動場	構 造：鉄筋コンクリート造 階 数：地上 2 階 延床面積：668.00 m ² 建築年月：昭和 45 年 3 月
	校舎 (教室管理棟)	構 造：鉄筋コンクリート造 階 数：地上 3 階 延床面積：729.00 m ² 建築年月：昭和 46 年 3 月
	校舎 (教室・特別管理棟)	構 造：鉄筋コンクリート造 階 数：地上 3 階 延床面積：105.30 m ² 建築年月：昭和 47 年 3 月
	校舎 (特別教室棟)	構 造：鉄筋コンクリート・鉄骨造 階 数：地上 2 階 延床面積：729.00 m ² 建築年月：昭和 47 年 3 月(1 階)、 昭和 56 年 3 月(2 階)
	プール	構 造：鉄筋コンクリート造 規 格：25m×5 コース 容 積：344 m ³ 建 築 年：昭和 50 年 ・ 付属家 (38.06 m ² 、コンクリートブロック造、 昭和 50 年 8 月建)
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ ポンプ室(4.84 m²、その他造、昭和 52 年建) ・ 倉庫(27.00 m²) ・ 倉庫(48.00 m²、木造、昭和 47 年 3 月建) ・ 開放倉庫(9.72 m²、木造、昭和 52 年 3 月建) ・ 開放倉庫(25.92 m²、鉄骨造、平成 8 年建) ・ 給食コンテナ置場(10.54 m²、鉄骨造、平成 10 年 9 月建) ・ 屋外運動場照明 (4 基、昭和 55 年設置) ・ 自転車置場、温室、焼却炉、浄化槽

土地建物の 権利状況	土地：全て市所有（登記面積）		
	所在・地番	面積(m ²)	地目
	二川 字 上ノ原 135 番 1	114.00	学校用地
	二川 字 上ノ原 136 番	1,947.00	学校用地
	二川 字 上ノ原 136 番 4	159.00	学校用地
	二川 字 塩入 148 番 1	528.00	学校用地
	二川 字 塩入 148 番 3	39.00	学校用地
	二川 字 松崎 205 番 2	738.00	学校用地
	二川 字 松崎 205 番 4	24.00	学校用地
	二川 字 松崎 205 番 5	16.00	学校用地
	二川 字 松崎 208 番 1	388.00	学校用地
	二川 字 中渡 241 番 1	277.00	学校用地
	二川 字 中渡 241 番	5,129.00	学校用地
	二川 字 中渡 242 番 1	94.00	学校用地
	二川 字 中渡 242 番	96.00	学校用地
二川 字 中渡 254 番 4	3,867.00	学校用地	
	計	13,416.00	
	建物：全て市所有		
法令等に基づく制限	都市計画法：非線引き区域 建ぺい率 ー%	用途地域：無指定 容積率 ー%	
土砂災害警戒区域	該当		
現況	平成 22 年 3 月まで 牛根中学校として運営 平成 22 年 4 月 中学校統合に伴い閉校 現在 運動場跡地を地域行事のイベント等に利活用		
インフラ関係	水道は井戸水を使用しておりましたが、井戸が崩落している可能性あり		
その他	地下埋設物調査、土壌調査は未実施		
位置図	ホームページを参照ください。		

施設の配置図 縮尺 1/1000

校区番号	4:6:2:1:4	(市町村)	4:0:7:4	整理番号	324
学校名	牛根中学校	(学校)			

平成 21 年度



- 凡例
- 建物
 - 米とりおし機
 - 危険建物
 - 借用建物
 - 一時使用建物
 - 屋外教育環境整備事業によるもの
 - 建物以外の作物
 - 自転車置場
 - 倉庫
 - 成物物産軒
 - 温室
 - フェンス
 - バックネット
 - 開帳事業用
 - 照明灯
 - ポンプ室
 - 肥料散布機
 - 乾燥炉
 - エンジン
 - 園蔵揚子
 - 浄化槽
- 方位 (北に矢印を付す)

5cm方眼

文 部 省

イ 旧牛根中央クリニック

所在地	鹿児島県垂水市二川 239 番地		
土地面積	1,934.61 m ² (登記面積)		
	内訳	建物敷地 403.90 m ²	
既存施設の概要	旧診療所	用途：住宅 構造：鉄骨造アルミニウム板葺平屋建 延床面積：403.90 m ² 122.175 坪 建築年月：平成 11 年 3 月	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ ポンプ室(4.84 m²、その他造、昭和 52 年建) ・ キューピクル ・ 浄化槽 	
土地建物の権利状況	土地：全て市所有 (登記面積)		
		所在・地番	面積(m ²) 地目
		二川 字 松崎 210 番 2	131.18 宅地
		二川 字 中渡 237 番	1,739.35 宅地
		二川 字 中渡 239 番 1	64.08 宅地
		計	1,934.61
	建物：全て市所有		
法令等に基づく制限	都市計画法：非線引き区域 建ぺい率 ー%	用途地域：無指定 容積率 ー%	
土砂災害警戒区域	該当		
現況	平成 26 年 9 月まで 牛根中央クリニックとして運営 平成 26 年 10 月 閉院 令和元年 8 月 9 日 市へ寄附 現在に至る		
インフラ関係	井戸・浄化槽を整備する必要があります。		
その他			
位置図	ホームページを参照ください。		

ウ 旧牛根給食センター

所在地	鹿児島県垂水市二川 135 番地 3		
土地面積	433.71 m ² (登記面積)		
	内訳	建物敷地 224.15 m ²	
既存施設の概要	旧センター	構造：鉄骨造 階数：平屋 延床面積：224.15 m ² 建築年月：昭和 54 年 3 月	
	その他	・ 浄化槽	
土地建物の権利状況	土地：全て市所有 (登記面積)		
	所在・地番	面積(m ²)	地目
	二川 字 上ノ原 123 番 3	50.00	学校用地
	二川 字 上ノ原 134 番 3	182.00	学校用地
	二川 字 上ノ原 135 番 3	201.71	宅地
	計	433.71	
	建物：全て市所有		
法令等に基づく制限	都市計画法：非線引き区域 建ぺい率 ー%	用途地域：無指定 容積率 ー%	
土砂災害警戒区域	該当		
現況	平成 17 年 3 月まで 給食センターとして運営 平成 17 年 4 月 部室として利活用 平成 22 年 3 月 閉校 現在に至る		
インフラ関係			
その他			
位置図	ホームページを参照ください。		

エ 牛根小学校教職員住宅跡地

所在・地番	面積(m ²)	地目
二川 字 中渡 254 番 1	770.00	学校用地
計	770.00	

(2) 予定価格（最低売却価格）

本物件等の売却価格は下記に示す価格以上とします。

なお、この価格は、令和6年3月1日を基準日とし、諸条件等を考慮した不動産鑑定評価額であり、固定資産税の評価額とは異なります。

金 16,740,000 円

※ 本物件の売却については、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39年条例第9号）第3条の規定による議会の議決」を必要とするため、売却相手方と「仮契約」を締結し、「垂水市議会の議決」によって「仮契約」が「本契約」として認められることとなります。

そのため、「市議会の議決」を受けられなかった場合は、本物件を売却できませんので了承のうえで申し込んでください。

3 利活用に関する事項

「1 背景及び趣旨」のとおり、地域コミュニティ形成の役割も担う重要な地域資源であったことを踏まえ、可能な限り下記条件を満たす内容であること。

- (1) 垂水市及び地域の維持・活性化が期待できるものであること。
- (2) 垂水市及び地域の雇用創出が期待できるものであること。
- (3) 地域貢献できる事業であること。
- (4) 近隣住民の快適な住環境の維持及び周辺景観等に配慮した事業であること。
- (5) 地域住民との交流や連携を大切にし、良好な信頼関係の形成に配慮した事業であること。

4 応募資格等

- (1) 個人、法人は問わない。
- (2) 市内居住の有無は問わない。
- (3) 次に掲げる条件をすべて満たすこと。
 - ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
 - イ 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開始の申し立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申し立てをしている者でないこと。
 - ウ 国税・都道府県税・市町村税等の滞納がないこと。
 - エ 垂水市暴力団排除条例（平成24年条例第15号）第2条第1号及び第2号に該当しないものであること。
 - オ 対象物件を、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、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しようとする者でないこと。

カ 対象物件を、廃棄物の処理及び清掃に関する法律に定める一般廃棄物処理業、産業廃棄物処理業及び特別管理産業廃棄物処理業の事業の用途に供しようとする者でないこと

キ 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の決定を受けた団体又は当該団体の役員若しくは構成員でないこと。

(4) 共同事業者による応募

複数の事業者が共同で応募する場合は、上記の応募の資格のほか、次の条件を満たすこと。

ア 共同事業者は、関係する事業者の中から代表者を 1 名選定し、その代表者は、契約の相手方となり、提案した事業計画等に基づく事業の実施に連帯して責任を負うこと。

イ 関係する事業者が、他の提案に係る構成員になっていないこと。

ウ 関係する事業者が、それぞれの果たす役割を書面により明確にできること。

※受付期間後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

5 スケジュール

- | | |
|------------------|------------------------------------|
| (1) 公告 | 令和 6 年 4 月 5 日 (金) |
| (2) 現地見学会 | 令和 6 年 4 月 17 日 (水) |
| (3) 質問書の受付期間 | 令和 6 年 4 月 17 日 (水) ～ 4 月 23 日 (火) |
| (4) 質問に対する回答 | 令和 6 年 4 月 25 日 (木) |
| (5) 応募申込書等の受付期間 | 令和 6 年 4 月 26 日 (金) ～ 5 月 7 日 (火) |
| (6) 一次審査 | 令和 6 年 5 月中旬 |
| (7) 二次審査 (プレゼン等) | 令和 6 年 5 月中旬 |
| (8) 審査決定通知 | 令和 6 年 5 月中旬 |
| (9) 仮契約締結 | 契約候補者の決定後直ちに |
| (10) 国への財産処分報告 | 仮契約締結後直ちに |
| (11) 議会の議決後、本契約 | 令和 6 年 6 月下旬 |
| (12) 売買代金支払い | 令和 6 年 7 月 |
| (13) 対象地の引渡し | 令和 6 年 7 月 |

※ 上記スケジュールは変更となる場合がある。

※ プロポーザル参加者には、二次審査への出席を要請する予定である。

6 応募の手続き

(1) 募集方法

ア 応募のために必要な実施要領等は、次の市ホームページにおいて掲載します。

[URL] <https://www.city.tarumizu.lg.jp/>

(ア) 旧牛根中学校及び周辺市有財産利活用公募型プロポーザル実施要領

(イ) 様式集

イ 公表期間

令和6年4月5日（金）から4月23日（火）まで

ウ 所管課

垂水市役所 財政課 契約・財産管理係（本庁2階）

電 話 0994-32-1111（内線222）

F A X 0994-32-6625

E-mail t_kanzai@po.city.tarumizu.kagoshima.jp

(2) 現地見学会

本プロポーザルに係る現地見学会を次のとおり開催しますので、参加にあたっては実施要領等を各自持参してください。説明資料等は配布しません。現地見学会に不参加であっても、本プロポーザルに参加することはできます。

ただし、現地見学会に参加しない場合においても、物件位置図等により、必ず現地を確認、承知したうえで応募してください。

なお、現地見学会以外で、対象物件の建物内部に立ち入ることはできません。

ア 開催日時 令和6年4月17日（水）

午前10時～午後5時のうちで、対応時間は1時間半程度。日時を調整の上、参加申込者に電子メールにより通知します。

イ 開催場所

旧牛根中学校（垂水市二川135番地1） 現地集合、現地解散とします。

ウ 参加方法

旧牛根中学校及び周辺市有財産現地見学会参加申込書（様式第1号）を令和6年4月10日（水）午後5時までに、電子メールにより提出してください。

（提出先：t_kanzai@po.city.tarumizu.kagoshima.jp）

エ 参加人数 1応募団体につき、5人以内とします。

(3) 質問書の受付及び回答

実施要領等の内容に対する質問がある場合は、旧牛根中学校及び周辺市有財産利活用質問書（様式第2号）を次のとおり提出してください。

なお、電話、ファックス又は口頭等による質問は受け付けません。

ア 受付期間 令和6年4月17日（水）から4月23日（火）午後5時まで（閉庁日を除く）

イ 提出方法 電子メール

（提出先：t_kanzai@po.city.tarumizu.kagoshima.jp）

なお、当該業務の質問書であること及び質問者を把握しやすくするため、電子メールの件名は次のとおりとします。

「旧牛根中学校及び周辺市有財産利活用事業質問書（□□□）（□□□は会社等の名称又は略称）

ウ 質問回答日 令和6年4月25日（木）

エ 回答の方法

質問内容とその回答は、全参加申込者にメールで回答します。

なお、本業務の応募に必要と判断される質問のみ受け付けるものとします。

(4) 応募申込書等の受付

ア 提出書類

【資格審査関係】

(ア) 応募申込書兼誓約書（様式第3号） 1部

(イ) 応募者概要書（様式第4号） 1部

(ウ) 定款、又はこれに相当する書類（個人の場合は不要）

(エ) 法人の場合にあつては法人・商業登記簿謄本

※3か月以内に発行されたもの、個人の場合にあつては当該個人の住民票

(オ) 決算書類（貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書）過去3期分

※個人の場合、決算書類は不要ですが、個人事業主として事業所得の申告を行っている場合は、確定申告書の写し及び収支内訳書等の付属書類過去3年分

(カ) 納税証明書等 ※3か月以内に発行されたもの

<個人>

①垂水市に納税があり、個人事業主等で所得税等の申告をしている場合

- ・垂水市税全税目の納税証明書
- ・「申告所得税及復興特別所得税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない納税証明書〔その3の2〕＝所管税務署発行

②垂水市に納税があり、所得税等の申告がない場合

- ・垂水市税全税目の納税証明書

③垂水市に納税がなく、個人事業主等で所得税等の申告をしている場合

- ・居住市町村の市町村税の完納を証する証明書（滞納のない証明）
- ・「申告所得税及復興特別所得税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない納税証明書〔その3の2〕＝所管税務署発行

④垂水市に納税がなく、所得税等の申告もない場合

- ・居住市町村の市町村税の完納を証する証明書（滞納のない証明）

<法人>

①垂水市に納税がある場合

- ・垂水市税全税目の納税証明書
- ・「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない納税証明書〔その3の3〕＝所管税務署発行

②垂水市に納税がない場合

- ・「法人税」及び「消費税及地方消費税」について未納税額のない納税証明書〔その3の3〕＝所管税務署発行

【企画提案書関係】

(ア) 企画提案書鑑文（様式第5号） 1部

(イ) 企画提案書（任意様式）

原本1部（社名入り、クリップ留め）

写し10部（社名なし・左上1か所をホッチキス留め）

様式は任意とするが、次の項目に関する計画内容が書類で確認できること。

① 土地・建物買受希望価格

② 提案の趣旨

利活用に係る基本理念・方針、コンセプト、市政との関係性等を記載する。

③ 計画の概要

事業内容、運営規模、施設利用レイアウト、開設までのスケジュール等

④ 事業の運営体制

運営形態（営業時間、休日等）、人員配置（配置職種、人数等）、雇用方針（必要人員の確保方法等）

⑤ 事業の収支計画書及び資金調達計画書（3年間）

⑥ 企画提案に際して考慮した事柄

地域住民との交流や連携等で、具体的に考えているものを記載してください。

⑦ 業務経歴書（応募者の過去3年間の業績や事業内容、事業実績等）

⑧ 土地利活用計画図面

敷地配置図などを活用して、事業実施のための敷地利用計画を図面で示す。

⑨ 建物利活用平面図

教室棟平面図などを活用して、建物の整備、活用計画を図面で示す。

イ 企画提案書の提出等に当たっての注意事項

(ア) 企画提案書等の提出は1応募者につき1案とします。

(イ) 用紙サイズはA4判を基本とし、30枚以内（表紙・目次は含まない。）
A3判の書類がある場合はA4判の大きさに折り込んでください。

なお、添付図面の縮尺は用紙サイズに合わせ適宜調整してください。

(ウ) 企画提案書は、図表等を適宜活用して分かりやすいものとしてください。

(エ) 本文中で使用する文字フォントの大きさは、10.5ポイント以上としてください。（図表内の文字は除く。）

(オ) 応募書類に使用する言語は日本語、数字はアラビア数字、通貨は日本円、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定める単位を使用することとします。

(カ) 企画提案書には、会社法人名及び会社法人名を類推できる固有名詞、ロ

ゴマーク等は一切記載しないでください。記載のある場合には、事務局で黒塗りをします。

- (キ) 提出された企画提案書等は返却しません。市の公文書として組織内で複写・配付を行う場合があります。
- (ウ) 企画提案書等提出後の内容変更、差替えはできません。
- (エ) 審査及び選定の結果に対する質問又は異議は、受け付けないものとします。
- (オ) 書類の作成、提出に係る費用は提出者の負担とします。

なお、提出書類に含まれる特許6権、実用新案権、意匠権、商標権その他法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。

ウ 受付期間及び受付時間

令和6年4月26日(金)から令和6年5月7日(火)まで(閉庁日を除く)
午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く)

エ 応募書類等の提出

持参又は郵送(郵送の場合、配達を証明できるものに限る。)

オ 応募書類等の提出先

〒891-2192 鹿児島県垂水市上町114番地
垂水市市役所 財政課 契約・財産管理係(本庁2階)
電話 0994-32-1111(内線222)
FAX 0994-32-6625
E-mail t_kanzai@po.city.tarumizu.kagoshima.jp

7 プロポーザルに参加する者が1者である場合の措置

参加する者が1者であってもプロポーザルは行うものとし、採点が基準を達成していれば選定します。達成していない場合は要件水準を満たしていないものとして候補者としません。

8 審査方法

(1) 一次審査(書類)

選定委員会は、応募者が多数となった場合、提出された企画提案書を審査し、高い評価を得た3者を二次審査参加者として選定します。

なお、応募者が3者以下の場合、一次審査は実施しません。

※ 一次審査の結果(一次審査を実施しない場合を含む。)は、電子メール及び文書により通知します。

(2) 二次審査(プレゼンテーション・ヒアリング)

企画提案書等をもとにプレゼンテーションを実施していただき、その内容を

評価基準に基づいて評価します。

(3) 評価基準

評価は、「旧牛根中学校及び周辺市有財産利活用公募型プロポーザル審査要領」に基づき行います。

(4) プレゼンテーションについて

ア 出席者は説明者を含めて3名以内とします。

イ 説明時間は30分以内とします。

ウ 企画提案書に沿って説明を行ってください。

エ 説明終了後、質疑応答の機会を設けます(15分程度)。

オ プレゼンテーションに当たり、PC、接続ケーブル、プロジェクター、スクリーンは準備しますが、応募者側で準備されることも可能です。

カ 説明に係る費用は、提出者の負担とします。

(5) 辞退

書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届(様式第6号)を垂水市役所財政課まで持参又は郵送してください。

なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。

(6) その他

新型コロナウイルス感染症等の流行等を踏まえ、オンラインでのプレゼンテーション審査となる場合があります。その場合は、その旨を通知します。

9 審査項目及び配点審査項目及び配点

別表のとおり

10 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とします。

(1) 提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの

(2) 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの

(3) 提案書等の提出期限後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出を行ったもの

(4) 提案書等の提出日から契約締結日までの期間に、応募の資格を有しなくなったもの

(5) 提案書等に虚偽又は不備があったもの

(6) 買受希望価格が、予定価格(最低売却価格)を下回ったもの

(7) 個別に選定委員と接触を持つ等審査の公平性を害する行為を行ったもの

(8) 二次審査に出席しないもの

(9) その他選定委員会で、本物件の売却相手方として不適切と判断されたもの

11 選定結果の通知・公表

(1) 選定結果は、選定作業終了後、全ての提案者に電子メール及び書面で通知

します。

- (2) 選定結果通知日の翌開庁日以降に、結果（候補者の名称、点数、候補者以外の点数）を垂水市のホームページで公表します。
なお、候補者以外の名称は公表を行わないこととします。
- (3) 応募者は選定結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできません。

12 契約に関する事項

(1) 売買仮契約の締結

選定結果通知の日から1週間以内に契約内容の交渉を経て、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号による随意契約により売買仮契約を締結します。仮契約書に貼付する収入印紙及び契約の締結に関して必要な費用は、候補者の負担とします。

また、売買仮契約締結の際は、候補者は改めて見積書（様式第7号）を提出し、併せて市有財産払下申請書（様式第8号）を提出するものとします。

(2) 契約保証金

ア 本契約締結後、速やかに売買代金の100分の10に相当する額（その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額）以上の額を納付していただきます（本契約時に売買代金を一括払いする場合は、契約保証金は不要です。）。

なお、納入いただいた契約保証金は売買代金に充当します。

イ 期限までに売買代金の納付がなく、売買契約が解除となった場合、契約保証金は垂水市に帰属します。

(3) 留意事項

ア 本契約締結の日から原則1年以内に提案事業に係る工事に着手し、提案事業の用に供してください。

イ 本契約締結の日から10年間は、市が承認した場合を除き、原則として提案事業の用途以外への転用を禁止します。

ウ 売買契約にあつては、本契約締結日から10年間は、市が承認した場合を除き、原則として、所有権移転又は権利設定を第三者に譲渡することを禁止します。

エ 売買契約にあつては、事業計画の実行を担保するため、本契約の締結にあつては10年間の買戻し特約を付します。

オ 公簿面積による現状有姿での売買となるため、公募面積と実測面積との間に差異が生じた場合でも互いに異議申立てや売買代金の増減の請求はできない旨をご承知ください。なお、建物に係る表題登記は行っていないため、売却相手方の負担で行ってください。

カ 本契約締結後の土地・建物利用にあたり、開発許可申請の手続きによる変更等、やむを得ない事情により提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請を行い、承認を得てください。ただし、本募集の趣旨に反する

変更は認められません。

キ 道路、上下水道、電気、ガス、通信回線等の工事については、提供事業者と調整し、自らの責任及び負担で行ってください。

ク 契約に定める事項に違反した場合には、契約を解除することができるものとします。

ケ 買戻しや契約解除を行う場合、原則として、自らの負担によって本件対象物件を原状に回復するものとします。

(4) 買戻し特約

ア 本契約締結日から10年以内に、契約で定める買戻し権行使事由が発生した場合は、契約物件の買戻しを行います。この際の買戻し金額は、売買代金及び売却の相手方（以下「買受者」という。）が負担した本契約の費用とし、売買代金等には利息は付さないものとします。

なお、買戻しの手続きについて、買受者はすべて市の指示によって行うものとし、その登記に要する費用は買受者の負担とします。

また、買受者は契約物件に投じた必要費、有益費等の費用並びに契約物件にかかる公租公課は、これを市に請求できないものとします。

イ 上記アの期間が満了した場合において、上記の買受者の義務について、違反する事実がないと認めるときは、買受者の請求及び費用負担により市は買戻し特約の抹消を行います。

13 売買代金の支払い

売買代金は、本契約締結日から30日以内で市が指定した期日までに一括納付してください。

なお、納付の際は、売買代金と契約保証金の差額を納付することになります。

14 所有権の移転等

(1) 売買物件の引き渡し

売買物件の所有権は、売買代金全額の支払いが完了したときに移転するものとし、現状有姿のまま引き渡します。

(2) 所有権の移転登記

ア 所有権の移転登記は、所有権の移転した日から速やかに買受者が自ら行うこととします。

なお、所有権の移転登記に係る費用は、買受者の負担となります。

イ 物件の所有権移転登記前に、当該物件の買受に係る権利義務を第三者に譲渡することはできません。

15 近隣住民への配慮

(1) 物件買受後の工事等の実施に当たっては、地元地区へ計画等の事前説明を積極的に行うよう努めるとともに、近隣住民の意見等に対しては、特に配慮を

してください。

(2) 特に大規模な工事を行う際は、以下の事項を遵守してください。

ア 地元振興会に対し、計画や内容などの説明を行うとともに、その結果を垂水市に報告してください。

イ 工事中は、騒音や振動を抑えるよう配慮し、万一、周辺の家屋等に損害を与えた場合は、補償等の適切な対応を行ってください。

ウ 工事車両等の通行に当たっては、十分な安全措置を講じてください。

16 情報の開示

垂水市情報公開条例(平成13年条例第1号)に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象文書となります。ただし、事業を営むうえで、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合があるので、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出てください。

17 特記事項

(1) 土地に係る土壌汚染調査、地質調査及び地下埋設物調査は実施していません。各種調査、土壌改良及び埋設物除却等に係る費用は、買受者の負担となります。

(2) 建物へのアスベスト(石綿)の使用状況等については、市は、専門機関又は専門業者による詳細な調査は実施していないので、アスベスト(石綿)の使用の有無については不明ですが、アスベスト調査は行いません。アスベストが発見されても市は責任を負いません。買受者又は借受者が、建物の改築や解体等を行う際はアスベストの飛散防止の措置が必要となり、解体工事費用等が割高になるおそれがありますが、その費用は買受者の負担となります。

(3) 建物及び土地の利用、事業の実施にあたっては、関係法令や県・市条例等を遵守してください。物件調書に記載の事項以外に、都市計画法、建築基準法、消防法、文化財保護法等の法令及び県・市の条例等により規制、指導がなされる場合があります。詳細は所管行政庁にお問い合わせください。

(4) 建物照明等のPCB含有機器調査は行っていません。

(5) 建物等を解体撤去する場合は、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号)に基づく届出が必要となるとともに、廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和45年法律第137号)に基づき、廃棄物の適正な処理が義務付けられます。

(6) 買受者又は借受者は、対象物件に含まれる建物、工作物及び建物に付帯する諸設備等が現状のまま引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる修繕や整備、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとします。

(7) 電柱等の移転・撤去、立木の伐採、雑草の草刈、切り株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸など地下・地中・空中工作物の補修・撤去などの負担及び調

整は、物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体のいかんを問わず、市は一切行いません。

越境物の処理についても、買受者において相隣関係で話し合ってください。
(契約後に判明した場合も同様)

- (8) 対象物件に係る土地利用に関し、隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、すべて買受者又は借受者において行ってください。
- (9) 体育館は避難所には指定されていません。
- (10) 地元地域から、運動場の一時的な使用等が可能であればとのご希望があります。この点を踏まえた提案があれば、お示しください。
- (11) 記念碑が3基設置されています。関係者が見学等で敷地内に立入る際は、無償にて許可してください。
- (12) 記念碑等について、移転等を希望する場合は、所有者と協議を行ってください。なお、各種費用は買受者負担で行ってください。
- (13) 工場等の設置や事業所を開設する場合などの企業支援制度があります。

18 事務局（企画提案書等の提出・問い合わせ先）

〒891-2192 鹿児島県垂水市上町114番地

垂水市役所 財政課 契約・財産管理係 担当：末松、安藤

電話：0994-32-1143（直通）

F A X：0994-32-6625

E-mail：t_kanzai@po.city.tarumizu.kagoshima.jp

別表

	審査項目	評価内容	配点
1	まちづくりとの関係性	(1) 社会的要請に対応する事業提案がなされているか。 (2) 新たなにぎわい・活力の創出に寄与する事業提案がなされているか。 (3) 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。	15
2	地域への貢献	(1) 定住促進又は雇用の創出に繋がる提案がなされているか。 (2) 周辺地域の利便性の向上に資する提案が(1)るか。 (3) 地域資源の活用が期待できるか。 (4) 地域又は周辺事業者等と積極的かつ継続的な交流、連携、協力など地域貢献に取り組む提案がなされているか。 (5) 地域の施設利用希望等に対応する提案がなされているか。	25
3	周辺環境への配慮	(1) 施設周辺の自然環境への配慮がなされているか。 (2) 施設周辺の住環境等への配慮がなされているか。 (3) 周辺地域の景観、町並みとマッチした施設計画となっているか。 (4) 周辺交通対策に十分配慮されているか。	15
4	提案事業の実現性・継続性	(1) 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。 (2) 開業までの経費、運営経費などの資金調達方法や収入・支出に関する前提条件などが明確にされ、事業計画と必要経費なども的確に見込んだ具体的な収支計画、事業者の資力が示されているか。 (3) 事業スケジュールが具体的かつ実現可能なものとして確立しているか。 (4) 計画が短期的なものでなく、長期的な提案となっているか。 (5) 施設の利用面積等、有効な施設活用がなされているか。	25
5	買受希望価格	(1) 最低売却価格以上の価格とする。 (2) 買受価格の評価は、買受希望の者のうちの最高価格を20点とし、他の買受希望の者の得点は、 $20 \times \frac{\text{その者の価格}}{\text{最高価格}}$ （小数点第2位四捨五入）とする。	20
計			100