

武生郵便局南側市有地の売却に係る制限付き一般競争入札
(総合評価落札方式) 実施要項

令和3年9月

越 前 市

目次

- 1 制限付き一般競争入札（総合評価落札方式）による売却の概要
- 2 売却対象物件
- 3 売却の条件
- 4 選定スケジュール
- 5 参加申込者の応募資格
- 6 共同での応募
- 7 失格要件
- 8 参加手続
- 9 審査方法
- 10 入札執行に関する事項
- 11 その他

1 制限付き一般競争入札（総合評価落札方式）による売却の概要

（1）売却の趣旨

越前市（以下「市」という。）が所有する武生郵便局南側の土地については、市行財政構造改革プログラムⅤに基づく遊休資産の処分と有効活用に向け、民間事業者の進出による武生中央公園のさらなる賑わい創出や地域活性化を図るため、売却を行います。

（2）売却方法

制限付き一般競争入札（総合評価落札方式）（以下「総合評価落札方式入札」という。）の参加申込者（以下「参加申込者」という。）が提示した企画提案書等の内容について、審査委員会による審査を行い、売却対象地における土地利用計画について優良な提案を行った事業者に売却します。

2 売却対象物件

（1）所在地・地目・地籍

所在地	地目		地積
	登記	現況	
・越前市中央一丁目1字上殿前1番	宅地	宅地	1,668.94㎡
・越前市中央一丁目5字南五反田7番1	宅地	宅地	770.87㎡
合計			2,439.81㎡

※別紙丈量図参照

（2）用途地域など

ア 用途地域 近隣商業地域

イ 建ぺい率 60%

ウ 容積率 200%

エ その他 (ア) 地下埋設物調査及び土壌汚染調査は実施しておりません。

(イ) 売買契約後に、事業整備において地下埋設物等が存在していた場合の撤去等に要する費用は、買受事業者の負担とします。

(ウ) 別紙丈量図記載の南東部市有地（売却非対象地）に地下埋設物として水道管及びガス管の埋設があります。

3 売却の条件

（1）対象物件の予定価格（最低売却価格） 71,770,000円

（2）売却物件等について

ア 売却物件には、アスファルト舗装、一部建物（鉄骨2階建）があり、現状有姿のまま買受事業者へ売却しますので、必ず事前に現地を確認してください。また、諸規制、利用制限等の状況についても必ず事前に関係機関に照会してください。

建物や工作物等を撤去・解体処分する場合の費用については、買受事業者の負担となり、市は一切の負担をしません。ただし、現場確認の際に、建物内を確認したい場合は、事務局にお問い合わせください。

イ 別紙丈量図記載の南東部市有地（売却非対象地）を通路や駐車場として使用することを希望する場合には、市との普通財産貸付契約（有償）が必要となりますので、別途、市財産管理課と協議してください。ただし、原形の変更及び工作物等の建設は認められません。

また、南東部市有地に埋設されている水道管及びガス管は、隣接する集合住宅への引込管であるため、当該区域において各事業所が水道管もしくはガス管の点検・改修工事を行う場合には、必ず協力しなければなりません。

なお、買受事業者の提案内容の用途についての建設工事期間中及び事業開始後を問わず、これらの工事によって、買受事業者の事業の遂行に支障を来たした場合においても、市は一切の補償を行いません。

水道：越前市水道課（越前市府中一丁目13-7）

ガス：越前エネライン株式会社（越前市家久町118-10-2）

（3）契約上の条件

ア 土地の引渡し

売買物件の引渡しは、売買代金の完納をもって完了するものとします。

イ 所有権移転の禁止

買受事業者は、売買物件の引き渡しの日から起算して10年を経過する日までの間（以下「指定期間」という。）は、売買物件を第三者に所有権移転をしてはいけません。ただし、やむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではありません。買受事業者が市の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、本要項に定める諸条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければなりません。

ウ 用途指定等の制限・整備

買受事業者は、提案内容の履行にあたり次の項目を遵守しなければなりません。

（ア）売買物件の引き渡しの日から起算して1年以内に、下記9（5）キに定める立地協定（以下「立地協定」という。）に基づき提案内容の用途について着工しなければなりません。ただし、やむを得ず立地協定で定めた期限までに建築物を竣工させることができない場合は、その理由及び新たな期限を申し出て、あらかじめ書面により市の承諾を得なければなりません。

（イ）提案内容の用途に基づいた土地利用に供することとし、指定期間は提案内容の用途を変更してはなりません。

なお、提案内容に加えて新たな内容を実施する場合は、関連する法令等を遵守のうえ、着工の6か月前までに市と書面により協議しなければなりません。

（ウ）所有権移転後、売買物件に関わる土地利用に関し、隣接土地所有者及び近隣住民への周知、説明対応等については、すべて買受事業者において行うこととし、紛争等が生じた場合は、買受事業者の責任と負担において、迅速かつ丁寧な対応に努め、その解決に当たらなければなりません。

（エ）車両等の乗り入れについては、西側及び南側に乗り入れを設けるなど、周辺道路の渋滞緩和を検討することとします。

なお、乗り入れの場所・幅等については、道路管理者と協議が必要です。

エ 違約金

買受事業者は、上記イ及びウ（ア）、（イ）の条件に違反した場合は売買代金の100分の30に相当する金額（その金額に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）を市に支払わなければなりません。

なお、下記クの規定により契約を解除する場合には、市は、受領した売買代金と当該違約金とを相殺することができます。

オ 契約不適合責任

買受事業者は、売買契約締結後、引き渡された売買物件が種類、品質、又は数量に関して契約内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額の請求、損害の賠償の請求及び契約の解除をすることができません。

カ 相隣関係

買受事業者は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理するものとします。この場合、買受事業者は、市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできません。

キ 囲繞地

売却対象地東側には市の貸付地（以下、「東側隣接市有地」という。）があり、売却後は囲繞地となるため、囲繞地通行権により市及び東側隣接市有地借受人ともに、公道に至るために敷地内を通行できるものとします。事業整備中についても、市及び借受人の敷地内通行について認めるものとし、借受人の業務に支障のないよう買受事業者において事前の調整と配慮をするものとします。

ク 契約の解除

買受事業者が売買契約に定める条項に違反した場合には、契約を無効とし、買受事業者は市と協議した上で、売買物件を市に返却しなければなりません。

4 選定スケジュール

選定までのスケジュールは次のとおりとします。

項目	日付
公告	令和3年 9月15日（水）
質問受付期限（参加申込関係）	令和3年 9月29日（水）
質問回答期限（ 〃 ）	令和3年10月 8日（金）
参加申込書等の提出期限	令和3年10月20日（水）
第1次審査結果通知期限	令和3年10月29日（金）
質問受付期限（参加申込以外）	令和3年11月 1日（月）
質問回答期限（ 〃 ）	令和3年11月10日（水）
企画提案書の提出期限	令和3年11月15日（月）
入札	令和3年11月22日（月）（予定）
第2次審査	令和3年11月22日（月）（予定）
審査結果発表（通知及び公表）	令和3年11月下旬（予定）

5 参加申込者の応募資格

次の要件を全て満たす参加申込者に限り、応募することができます。

- (1) 日本国内で法人登録をしている法人であること。
- (2) 市が定める入札保証金及び契約保証金を、市が指定する期日までに支払いが可能であ

- ること。
- (3) 市が指定する期日までに売買契約を締結し、契約に必要な代金等の支払いが可能であること。(選定された買受事業者が指定期日までに契約に必要な代金等を支払わない場合は、契約を解除します。)
- (4) 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。
- (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条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)若しくは同条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)又は次のいずれかに該当する者(法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。)でないこと。
- ア 募集に付する市有地を暴力団の事務所又はその敷地その他これらに類する目的で使用しようとする者
 - イ 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
 - ウ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
 - エ 暴力団等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又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - オ 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - カ 暴力団等であることを知りながら、これを不当に利用している者
 - キ 上記アからカまでに該当する者の依頼を受けて、総合評価落札方式入札に参加しようとする者
- (6) 法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税、並びに越前市内に本社又は事業所がある法人については法人市民税及び固定資産税の滞納がないこと。
- (7) 次の各法による手続開始申し立てをした者又は第三者によって申し立てを受けた者でないこと。
- ア 会社更生法(平成14年法律第154号)
 - イ 民事再生法(平成11年法律第225号)
 - ウ 破産法(平成16年法律第75号)

6 共同での応募

売却対象物件の共有取得を目的とし、共同事業者として複数の法人が共同して応募することもできます。この場合は、次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者の代表となる法人(以下「代表事業者」という。)を定めてください。応募に係る連絡調整については、代表事業者と行います。
- なお、土地の売買契約の締結については、共同事業者全員と行うこととします。
- (2) 共同での応募における責任の所在は、代表事業者にあるものとします。このため、市からの通知等については、代表事業者へ送付等するものとします。

- (3) 共同事業者を構成する法人（以下「構成員」という。）のいずれかが、上記5の応募資格を満たしていない場合は、応募することができません。
- (4) 参加申込書の提出以降、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則認めません。

7 失格要件

次のいずれかに該当する場合は、その参加申込者は失格とします。

- (1) 事務局関係者に直接、間接を問わず総合評価落札方式入札に関して不正な接触又は要求をした場合
- (2) 審査の公平性に影響を与える行為があったと認められる場合
- (3) 本要項の規定に違反すると市が認める場合
- (4) 指定する様式（以下「様式」という。）によらない場合
- (5) 提出方法、提出先及び提出期限に適合しない場合
- (6) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていない場合
- (7) 記載すべき事項以外の内容が記載されている場合
- (8) 入札価格が市の定める予定価格（最低売却価格）未満の場合
- (9) 第2次審査に出席しなかった場合
- (10) 虚偽の記載がある場合（買受事業者候補者選定後に当該事実が判明した場合においても、同様とします。）

8 参加手続

(1) 参加申込書等の配布

- ア 配布期間 令和3年9月15日（水）から令和3年10月20日（水）まで
- イ 配布方法 参加に関する資料等は市ホームページに掲載しますので、ダウンロードして入手してください。

(2) 参加申込書の受付

ア 提出書類

次の項目順番に並べて提出してください。

なお、下記（ウ）、（エ）、（カ）は発行後3か月以内のものとし、写し可とします。複数の者が共同して応募する場合は、下記（イ）～（カ）は、構成員の全てについて提出してください。

- (ア) 参加申込書（様式第1号）
- (イ) 参加申込者概要書（様式第2号）
- (ウ) 商業登記簿謄本又は法人登記簿謄本
- (エ) 法務局に登録してある法人の印鑑証明書
- (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
- (カ) 納税証明書（未納がないことが確認できるもの）

- A 法人税、消費税及び地方消費税納税証明書
 - B 法人事業税（特別税含む）納税証明書
 - C 越前市内に主たる営業所又は従たる営業所がある法人については、法人市民税及び固定資産税の納税証明書
- (キ) その他審査に当たり市が必要と認める書類
- イ 提出部数 各2部（参加申込書は1部原本、1部写しでも可）
- ウ 提出期限 令和3年10月20日（水）午後5時まで
- エ 提出方法 事務局まで持参又は郵送により提出してください。
- (ア) 持参の場合
- 上記提出期限内の午前8時30分から午後5時までの間に提出してください（閉庁日を除く。）。
- (イ) 郵送の場合
- 簡易書留郵便により提出してください（上記期限内必着）
- 上記期限後に提出された書類は、一切受理しません。
- オ 入札保証金
- (ア) 入札保証金の金額等
- 入札保証金については、3（1）に記載する予定価格（最低売却価格）の100分の5以上の金額とします。
- (イ) 入札保証金の充当及び還付
- 入札保証金については、買受事業者決定後、買受事業者については、契約保証金に充当できるものとし、その他の者については還付します。ただし、申込み辞退又は期限までに契約締結されない場合は、入札保証金は返還いたしません。
- なお、入札保証金には利息を付しません。
- (ウ) 入札保証金の納入方法等
- 市が発行する納付書により、市指定金融機関において納入してください。
- ただし、これにより難しい場合は、市指定口座への口座振替も可とします。（その場合は、あらかじめ事務局にご相談ください。）
- (エ) 入札保証金の納入期限
- 令和3年11月19日（金）まで
- ※納入後に金融機関より交付される「納入通知書兼領収書」の写しを、同日までにご提出ください。

(3) 質問の受付

ア 参加申込、提案等に関する質問

- (ア) 受付期限 （参加申込関係） 令和3年 9月29日（水）午後5時まで
（上記以外） 令和3年11月 1日（月）午後5時まで

- (イ) 提出方法 質問書（様式第3号）を事務局へ電子メール又はFAXにより提出してください。（事務局窓口、電話による受付には対応しません。）

<送付先> FAX番号 0778-22-5167

電子メール nigiwai@city.echizen.lg.jp

(ウ) 質問に対する回答 下記期日までに市ホームページに掲載します。

(参加申込関係) 令和3年10月 8日(金)

(上記以外) 令和3年11月10日(火)

(4) 企画提案書の受付

ア 提出書類

下記の企画提案書の項目一覧に基づき企画提案書を作成し、提出してください。部数は12部とします。また、電子媒体(CD-R等)でも1部提出してください。提出期限後の追加資料に関しましては、一切受理しません。

なお、第2次審査のプレゼンテーションにて、パワーポイント等で説明を予定している場合は、その資料(紙及び電子データ)を提出してください。また、その資料については、ファイル形式によっては正確に再生できない場合がありますので、普及しているファイル形式でのご提出にご協力ください。

イ 提出期限 令和3年11月15日(月)午後5時まで

ウ 提出方法 事務局まで持参又は郵送により提出してください。

(ア) 持参の場合

上記提出期限内の午前8時30分から午後5時までの間に提出してください(閉庁日を除く。)

(イ) 郵送の場合

簡易書留郵便により提出してください(上記期限内必着)。

上記期限後に提出された書類は、一切受理しません。

(5) 企画提案書の項目一覧

No.	項目
①	賑わいの創出
②	地域活性化
③	事業の実現性及び継続性(事業の具体的なスケジュール及び内容)
④	施工配置図
⑤	イメージパース(アイレベル)
<p>・表紙(様式第4号)をつけて、項目順に作成してください。 ・資料の用紙は、日本工業規格A4縦(④及び⑤についてはA3縦・横も可)の任意様式とします。</p>	

9 審査方法

買受事業者の選定に係る審査は、次のとおりとします。

(1) 第1次審査（書類審査）

参加申込者が入札参加資格を有しているかを審査します。

(2) 第2次審査（プレゼンテーション等による最終審査）

出席者（説明者）は、3名以内とします。

企画提案書についてのプレゼンテーション等を実施し、下記（3）の審査基準による総合評価点が高いものから順に順位付けを行い、最も高いものを買受事業者候補者、次点のものを次点候補者として選定します。

なお、プレゼンテーションは各社20分程度、質疑応答は10分程度とし、順次個別に行います。ただし、申込者が多数となった場合は、あらかじめ通知し、プレゼンテーションの配分時間を調整する場合があります。

説明にあたり、出席者はパソコン、プロジェクター及びスクリーンを使用することができます。この場合、プロジェクター及びスクリーンのみ事務局で用意するものとします。使用を希望する場合は、企画提案書の提出期限までに事務局まで申し出ることとします。ただし、投影する資料は企画提案書の内容を逸脱しないこととします。

（実施日） 令和3年11月22日（月）を予定

(3) 審査基準

ア 1次審査は書類審査とし、入札参加資格等を満たす参加申込者を2次審査対象とします。

1次審査項目	審査の視点
入札参加資格等の有無	・提出書類等により参加申込者の応募資格を有しているか。 ・決算書類過去3期分により事業を遂行する能力を有しているか。

イ 2次審査の配点は、価格評価点50点、企画提案評価点50点とし、価格評価点と企画提案評価点の合計を総合評価点として高いものから順に順位付けを行います。

【価格評価】

- ・価格評価点50点については、まず、予定価格（最低売却価格）以上の価格であることを条件に、次のとおりとします。
- ・最高買受希望価格を提示した者の得点 50点
- ・それ以外の参加者の得点

価格評価点の配分点（50点）×（買受希望価格÷最高買受希望価格）

※小数点以下第2位を切捨て

（例）最高額が100万円、当該参加者が90万円の場合、最高額を提示した者は50点、当該参加者は45点（50×（90万÷100万））とします。

【企画提案評価】

- ・企画提案評価点の各評価項目に係る評価基準、配点及び選定基準点については、次表のとおりとします。

企画提案の評価項目		審査の視点	配点 (選定基準点)
①	賑わいの創出	<p>ア 武生中央公園との連携、相乗効果や波及効果の創出が期待できる提案となっているか。</p> <p>イ 老若男女問わず多くの市民が集い、賑わいが生まれることが期待できる提案となっているか。</p> <p>ウ 地域の特性を活かし、自由な発想で新たな価値をもたらせる提案となっているか。</p> <p>例) ・バンケット機能やケータリング等により賑わいを創出できるもの。 ・整備する施設等の外観デザインが、人を集客し賑わいを創出できるもの。</p>	20点 (12点)
②	地域活性化	<p>ア 市内全体の活性化につながる効果が期待できる提案となっているか。</p> <p>イ 市の地域資源を活用した事業内容となっているか。</p> <p>例) 伝統的工芸品のみならず、市ゆかりの人物や作品等、越前市の魅力を発信し、地域活性化につながるもの。</p>	15点 (9点)
③	事業の実現性及び継続性	<p>ア 事業のスケジュール及び内容は明確かつ具体的であり、実現可能なものか。</p> <p>イ 長期にわたって安定的に継続できる事業・体制となっているか。</p>	15点 (9点)

- ・企画提案の評価方法は各評価項目の配点に、下記の評価係数を乗じて得点を算出し、各評価項目ごとに全審査委員の得点の平均点（少数点以下第2位を切捨て）（以下「各評価項目の審査平均点」という。）を算出し、その合計値を企画提案評価点とします。

ウ 評価係数

A	B	C	D	E
非常に優れている	優れている	標準的	やや劣っている	劣っている
1.0	0.8	0.6	0.3	0.0

エ 選定基準点

各評価項目の審査平均点が、選定基準点未満のものが1項目以上あった場合は失格とします。

なお、参加申込者の全てが失格となった場合には、最高総合評価点者から企画提案の再提案を受け、再度の選定をすることができるものとします。

オ 参加表明者が1者の場合、第2次審査を実施し、企画提案評価点が満点（50点）の6割以上である場合、買受事業者候補者とする。

(4) 審査結果の通知

第1次審査については審査結果を書面により通知します。1次審査により入札参加資格があると認められた者に対し、入札参加資格確認通知書を通知します。

第2次審査については審査結果を書面にて通知し、市のホームページに掲載します。審査結果に関する問い合わせ及び疑義については、応じられません。

(5) 契約の締結及び契約保証金

ア 契約の締結

(ア) 市は、買受事業者候補者より、下記に記載する契約保証金を納入された後、契約の締結をします。

(イ) 第2次審査結果の通知後60日が経過してもなお契約の締結ができない場合は、市は、買受事業者候補者に代わって次点候補者と協議及び合意のうえ、契約を締結することができるものとします。

(ウ) 次点候補者の地位は、売買物件の買受事業者への引渡しをもって消滅するものとします。

イ 契約保証金

(ア) 売買契約締結時、契約保証金として売買代金の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）以上の額を納入していただきます。

(イ) 契約保証金は、売買代金の一部に充当することができます。

(ウ) 契約保証金には利息を付しません。

(エ) 売買代金の支払が行われず契約が解除された場合は、契約保証金は返還いたしません。

ウ 売買代金の支払

契約締結後、市が発行する納入通知書により指定期日（契約締結後90日）までに全額を支払うこととします。

エ 延納利息

売買代金を期日までに納付しない場合は、納入期限の翌日から2か月を経過するまでは、年2.5%、2か月を経過した日以降は、年8.8%の延滞金を徴収します。

オ 登記

売買代金の納入を確認した後に、市にて所有権の移転登記を行います。

カ その他費用等

(ア) 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、買受事業者の負担とします。

(イ) 所有権移転登記に必要な登録免許税は、買受事業者の負担とします。

(ウ) 物件の引渡しは、現状有姿で行い、電柱等の移転・撤去、乗入部分の変更、立木の伐採、雑草・ゴミ等の除去、囲障・擁壁・井戸・地下杭などの地上・地下・空中工作物の補修・撤去などの負担及び調整は、物件の内外を問わず市は行いません。

(エ) 上下水道、電気、都市ガスなどの引込みに要する費用は、買受事業者の負担とします。

キ 立地協定の締結

契約締結と併せ、買受事業者と市との間で次の事項について協定を締結することとします。

(ア) 土地の利用計画の概要

(イ) 事業の着工時期その他事業の実施スケジュールに関する事項

(ウ) 取り組みを行う賑わいの創出の内容及び方法

(エ) 取り組みを行う地域活性化の内容及び方法

(オ) その他提案内容の履行に当たり必要な事項

10 入札執行に関する事項

(1) 入札日時 令和3年11月22日(月) 午前10時

(2) 入札場所 越前市役所 本庁舎4階 会議室4-1

(3) 提出方法

ア 入札書は、入札の日時に入札場所へ持参して提出するものとし、郵便による送付又は電送によるものは受け付けません。

イ 入札価格は、業務履行に要する一切の諸経費を含めた金額を見積るものとします。

(4) その他

入札の参加に当たっては上記9(4)による資格の入札参加資格確認通知書を持参してください。

11 その他

(1) 参加申込者は、本要項に定める諸条件を了承した上で、総合評価落札方式入札への参加を申し込んでください。

なお、参加申込みがあったときは、これら諸条件を了承したものとみなします。

(2) 手続きにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限ります。

(3) 企画提案は、参加申込者1者につき1つとします。

(4) 提出期限後の書類の差し替え及び再提出は認められません。

(5) 提出された書類は返却できません。

- (6) 提出書類の著作権は参加申込者に帰属しますが、市は、本募集に関する審査、公表及びその他市が必要と認めるときは、参加申込者の承諾を得ずに企画提案書を無償で使用できるものとします。また、本件に係る情報公開請求があった場合には、越前市情報公開条例（平成17年越前市条例第26号）に基づき、提出書類を公開する場合があります。
- (7) 申込状況や新型コロナウイルスの感染状況等により、選定スケジュールや審査方法等を変更する場合があります。変更となった場合は、随時通知します。
- (8) 総合評価落札方式入札に参加することで生じる費用は、全て参加申込者の負担とします。
- (9) 企画提案に当たり、東側隣接市有地及び南東部市有地の利用計画等について確認する必要がある場合には、市財産管理課までお問い合わせください。
- (10) この実施要項に定めるもののほか、必要な事項については審査委員会と事務局が協議して決定します。

1.2 事務局（提出先・問合せ先）

〒915-8530 越前市府中一丁目13番7号

越前市役所産業環境部にぎわいづくり課

TEL (0778) 22-3007

FAX (0778) 22-5167

電子メール nigiwai@city.echizen.lg.jp