

旧観音寺競輪場跡地の売却に係る
公募型プロポーザル実施要項

令和6年5月

観音寺市

目 次

	ページ
第1 募集の趣旨	1
第2 売買物件に関する事項	1
第3 売却の条件に関する事項	1～3
1 最低売却価格	1
2 契約上の条件	1～3
3 工事等を行う場合の遵守事項	3
第4 参加に関する事項	3～6
1 参加の資格要件	3～4
2 参加申込み手続等	4～6
3 質疑応答	6
4 現地確認	6
第5 提案に関する事項	6～8
1 提案の条件等	6～7
2 提案書等の提出	7
3 提案書等の提出方法、提出先及び提出期限	7
4 注意事項	7～8
第6 評価（審査）方法及び評価（審査）基準等	8～9
1 評価（審査）方法	8
2 評価（審査）基準	8
3 プレゼンテーション及びヒアリングの方法	8～9
4 評価委員会の評価（審査）	9
5 選定結果について	9
第7 契約に関する事項	9～10
1 契約の締結	9
2 契約保証金	9
3 売買代金の支払い	9
4 物件の引渡し及び所有権移転登記	9～10
5 公租公課	10
6 利用開始時期	10
第8 注意事項	10
第9 問い合わせ先	10

第1 募集の趣旨

旧観音寺競輪場跡地について、地域の活性化に繋げることを目的として、有効な土地利用計画等を「公募型プロポーザル」により選定を行い売却する。

第2 売買物件に関する事項

土地の概要

物件1

所在地	登記地目	現況地目	登記地積
観音寺市琴浪町二丁目甲 2295 番 44	雑種地	雑種地	5,644 m ²
観音寺市観音寺町字見卓甲 2295 番 2	雑種地	雑種地	3,324 m ²
	合 計		8,968 m ²

物件2

所在地	登記地目	現況地目	登記地積
観音寺市琴浪町二丁目甲 2295 番 43	雑種地	雑種地	12,428 m ²

第3 売却の条件に関する事項

1 最低売却価格

物件1 135,000,000 円

物件2 175,000,000 円

物件1及び物件2 310,000,000 円

2 契約上の条件

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

ア 買受者は、売買物件及び売買物件上に建設した建物（以下「売買物件」という。）を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その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。

イ 買受者は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに関する使用をさせてはならない。

(2) 風俗営業等の禁止

ア 買受者は、売買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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に使用してはならない。

イ 買受者は、売買物件を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記のアの定めに関する使用をさせてはならない。

(3) 賃貸等の禁止

ア 買受者は、売買物件の本契約となった日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、売買物件を第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、事業計画を確実に履行できる第三者に承継する場合

や事業用地を分譲する場合で、観音寺市（以下「市」という。）の書面による承認を得たときはこの限りではない。

イ 買受者の事業計画が住宅（宅地分譲、分譲マンション等）であり、事業計画どおりの分譲のための賃貸等である場合は、上記アの規定は適用しない。

ウ 買受者は、指定期間内に市の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、第3の2の（1）及び（2）に定める条件を第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

（4）所有権移転の禁止

ア 買受者は、指定期間内に売買物件を第三者に所有権移転をしてはならない。ただし、事業計画を確実に履行できる第三者に承継する場合や事業用地を分譲する場合で、市の書面による承認を得たときはこの限りではない。

イ 買受者の事業計画が住宅（宅地分譲、分譲マンション等）であり、事業計画どおりの分譲のための所有権移転である場合は、上記アの規定は適用しない。

ウ 買受者は、指定期間内に市の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、第3の2の（1）及び（2）に定める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らない。

（5）用途指定等の制限

第3の2の（1）から（4）までのほか、買受者は、提案事業の履行に当たり次の項目を遵守しなければならない。

ア 売買物件の本契約となった日から起算して3年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着手しなければならない。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ない。

イ 売買物件の本契約となった日から起算して5年以内に提案事業の用途に使用しなければならない。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ない。

ウ 指定期間内は、提案事業の用途を変更してはならない。なお、指定期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守の上、事前に市へ書面により協議しなければならない。

エ 事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市へ書面により協議しなければならない。

（6）実地調査

第3の2の（1）から（5）までについて、市が必要と認めるときは実地調査を行い、又は所要の報告若しくは資料の提出を求めることができるものとし、それに対し買受者は協力しなければならない。

（7）違約金

第3の2の（1）から（5）までの条件に違反した場合は、違約金として、売買代金の100分の30に相当する金額（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）を、第3の2の（6）の義務に違反した場合は、売買代金の100分の10に相当する金額（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）を市に支払わなければならない。

らない。

(8) 契約不適合責任

買受者は、売買物件の売買契約締結後、契約の内容に適合しないことを発見しても、原則、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。

(9) 契約の解除

市は、買受者が契約に定める義務を履行しないときは、相当の期間を定めて催告のうえ契約を解除することができる。

3 工事等を行う場合の遵守事項

(1) 工事の手法又は重機、資材の運搬、搬入、搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。

(2) 重機又は資材の運搬、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行する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。

(3) 工事期間中は、周辺住民や周辺道路の通行人の安全の確保に配慮すること。

(4) 周辺住民等に対し、工事に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって早期解決に努めること。

(5) 工事等を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事前計画に定める内容について、十分に理解及び遵守させること。

第4 参加に関する事項

1 参加の資格要件

プロポーザルに参加できる者は、次の要件を満たしている者とする。

(1) 日本国内に事業所を有する法人（以下「法人」という。）で、単体又は複数の法人で構成される者（以下「共同事業者」という。）であること。

(2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に規定する者でないこと。

(3) 申込み時点において、国税及び地方税を滞納していないこと。

(4) 市における建設工事、物品買入等に係る指名に関する規定に基づき、指名停止の条件に該当しない者であること。

(5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更正手続開始の決定を受けている者を除く。）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立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

(6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第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。）（以下これらを「暴力団等」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 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者

イ 募集に付する市有地を暴力団の事務所、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

- ウ 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
 - エ 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
 - オ 暴力団等に対して資金等を提供し、若しく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、若しくは関与している者
 - カ 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
 - キ 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
- (7) 第4の1の(2)から(6)までのいずれかに該当する者の依頼を受けて申込みをしようとする者でないこと。
- (8) 第4の1の(2)から(6)までのいずれかに該当する者を契約の締結又は契約の履行に当たり代理人として使用した者でないこと。
- (9) その他市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。
- (10) 共同事業者で応募する場合は次の事項に注意すること。
- ア 名称を設定し、代表事業者を定めていること。
 - イ 代表事業者又は構成員の変更は原則認めないこと。
 - ウ 共同事業者の全ての法人が参加資格要件を満たしていること。
 - エ 原則として、代表事業者を契約の相手方とすること。
 - オ 同一の法人が複数の共同事業者の構成員を兼ねていないこと。

2 参加申込み手続等

(1) スケジュール

項 目	日 程
実施要項の公表	令和6年5月1日(水)から
参加申込期間	令和6年5月1日(水)から令和6年5月31日(金)まで
質問の受付	令和6年5月1日(水)から令和6年5月15日(水)まで
質問の回答期限	令和6年5月27日(月)
現地確認	令和6年5月1日(水)から令和6年5月31日(金)まで
提案書提出期限	令和6年6月17日(月)
プレゼンテーション及びヒアリング	令和6年6月下旬頃

※上記のスケジュールにおいて、買受人が決定しない場合、参加申込期間以降も定期的に受付(以下、「定期受付」という。)を行う。なお、定期受付スケジュールは次のとおりとする。

定期受付スケジュール（参加申込開始後における2か月間のスケジュール）

項 目	日 程
参加申込期間	奇数月初日から末日まで
質問の受付	参加申込開始月初日から15日まで
質問の回答期限	参加申込開始月25日まで
現地確認	参加申込開始月初日から末日まで
提案書提出期限	参加申込開始月の翌月15日まで
プレゼンテーション及びヒアリング	参加申込開始月の翌月下旬頃

※上記の日程が、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日（以下「休日」という）の場合は、その翌営業日とする。

※買受者が決定した場合には、公募型プロポーザルを終了する。

(2) 実施要項について

実施要項は市ホームページからダウンロードすること。なお、郵送での配布は行わない。

(3) プロポーザル参加申込み手続き等

プロポーザルに参加申込みをする者は、次の書類を提出すること。なお、官公庁から発行されるものを除いてA4版で作成すること。なお、市が必要とする場合、追加資料の提出を求めることがある。

ア 申込書（様式第1号その1）

※共同事業者の場合は申込書（様式第1号その2）とし、代表事業者が構成する全法人のイからオまでの書類を取りまとめて提出すること。

イ 誓約書（様式第2号）

ウ 法人登記簿謄本（履歴事項全部証明書）（発行後3か月以内の原本）

エ 国税及び地方税を滞納していないことの証明書（発行後3か月以内の原本）

オ 印鑑証明書（発行後3か月以内の原本）

(4) 共同事業者の場合の追加書類

ア 共同事業者構成員調書（様式第6号）

イ 委任状（様式第7号）

ウ 共同事業者間での契約書（協定書）の写し

(5) 参加申込書等の提出先、提出方法及び提出期限

ア 提出先：〒768-8601 香川県観音寺市坂本町一丁目1番1号

観音寺市総務部総務課資産経営係（本庁舎4階）

イ 提出方法：持参又は簡易書留。持参の場合、午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで。ただし、休日を除く。

ウ 提出期限：令和6年5月31日（金）午後5時15分まで ※簡易書留の場合当日消印有効
提出期限（定期受付）：参加申込開始月末日午後5時15分まで

※休日の場合はその翌営業日

(6) 注意事項

- ア 参加申込書等について、不備があるものは受付しない。
- イ 申込者が2つの物件を申し込むことは可能とする。
- ウ 申込者が1つの物件を申し込む場合、第2希望まで申し込むことができる。

3 質疑応答

(1) 質問は、質問書(様式第5号)を用い、持参、FAX又は電子メールにより行うものとする。

※質問書到着の確認を電話で行うものとする。

(2) 質問書の提出先及び提出期限

ア 提出先：〒768-8601 香川県観音寺市坂本町一丁目1番1号

観音寺市総務部総務課資産経営係(本庁舎4階)

電話番号：0875-23-3900

FAX：0875-23-3920

E-mail：sisankeiei@city.kanonji.lg.jp

イ 提出期限：令和6年5月15日(水)午後5時15分まで

提出期限(定期受付)：参加申込開始月の15日午後5時15分まで

※休日の場合はその翌営業日

※提出期限後の質問には、原則として回答しない。

(3) 質問書に対する回答

質問に対する回答は、随時、市ホームページで回答することとし、回答期限は令和6年5月27日(月)とする。定期受付の回答期限は参加申込開始月の25日までとする。

※休日の場合はその翌営業日

4 現地確認

(1) 実施方法

確認期間：休日を除く令和6年5月1日(水)から令和6年5月31日(金)まで

確認期間(定期受付)：休日を除く参加申込開始月初日から末日まで

確認時間：午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで

参加方法：担当職員の現地説明及び現地確認を希望する場合は、事前に観音寺市総務部総務課資産経営係へ電話で連絡し、日程調整すること。

(2) 注意事項

ア 現地確認は原則として1者30分程度、1回限りとする。

イ 現地確認に際しては、周辺住民に迷惑がかからないよう配慮すること。

第5 提案に関する事項

1 提案の条件等

提案は次の要件を満たす内容とすること。

(1) 募集の趣旨に合致すること。

(2) 具体的な計画を伴った実現可能なものであること。

(3) 建築及び開発に関する法律(地方公共団体の条例及び規則を含む。)に適合した計画であること。

と。

- (4) 宗教活動又は政治活動を目的とした計画でないこと。
- (5) 公益を害するおそれのある計画でないこと。
- (6) 騒音、悪臭等、周辺の住環境に悪影響を及ぼさないものであること。

2 提案書等の提出

提案者は、次の書類を提出すること。なお、市が必要とする場合、追加資料の提出を求めることがある。

- (1) 価格調書（様式第3号）1部
- (2) 提案書（任意様式）13部

任意様式とするが、次に関する事項を記載すること。

- ア 事業内容及び運営規模
- イ 事業の目的及び基本方針
- ウ 工事内容及び事業開始までのスケジュール
- エ 建物等の配置計画
- オ 運営形態等（営業時間、休日等）※住宅計画等の場合は必須ではない。
- カ 雇用計画等※住宅計画等の場合は必須ではない。
- キ 事業収支計画

3 提案書等の提出方法、提出先及び提出期限

- (1) 提出方法：第4の2の（5）のイに同じ
- (2) 提出先：第4の2の（5）のイに同じ
- (3) 提出期限：令和6年6月17日（月）午後5時15分まで※簡易書留の場合当日消印有効
提出期限（定期受付）：参加申込開始月の翌月15日午後5時15分まで
※休日の場合はその翌営業日

4 注意事項

- (1) 提案は、提案者1者が希望物件1つにつき1案の提案を行う。ただし、2つの物件を一体的に利用する提案する場合は、その限りでない。
- (2) 提案者が第2希望物件まで申し込む場合には、提案者は、希望物件ごとに価格調書及び提案書を提出すること。
- (3) 提出期限後に提案書類等の追加、訂正、差し替え、再提出等は原則としてできない。
- (4) 提案に必要な費用は、提案者の負担とする。また、提出書類に含まれる特許権、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、原則として提案者の負担とする。
- (5) 評価委員又は本件業務に従事する市職員に対して、所定の方法（質問書による質問、開発許可基準の確認等）以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められたときは、失格とする。
- (6) 提出された書類は返却しない。
- (7) 書類提出後に辞退する場合は、辞退届（様式第4号）を観音寺市総務部総務課資産経営係ま

- で持参又は郵送すること。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しない。
- (8) 提出書類に虚偽が判明した場合、提案を無効とし所要の措置を講じることがある。
- (9) 提出書類の著作権は提案者に帰属するが、選定、公表その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製して無償で使用できるものとする。
- (10) 市の配布する実施要項等は、提案に係る検討以外の目的での使用を禁ずる。
- (11) 提出書類は、観音寺市情報公開条例（平成 25 年観音寺市条例第 2 号）の規定に基づく開示請求により、個人に関する情報等の非公開とすべき部分を除き公開されることがあるため、提案書等の作成に当たっては、公開の対象になることを前提に内容を記載すること。

第 6 評価（審査）方法及び評価（審査）基準

1 評価（審査）方法

- (1) 2つの物件を申し込んだ提案者を優先して選定する。
- (2) 「旧観音寺競輪場跡地売却に係る公募型プロポーザル評価委員会」（以下「評価委員会」という。）で評価（審査）を行い、委員の採点を集計し、評価点数の高い順に提案者の優先順位を選定する。
- (3) 優先順位の高い提案者から希望する物件を割り当てる。
- (4) (1) から (3) の順で優先順位を決定し、買受人を選定する。
- ※ 2つの物件を申し込んだ提案者が 1 者の場合でも、評価委員会の評価（審査）は行う。

2 評価（審査）基準

評価（審査）項目	評価（審査）の視点・判断基準	評価点
価格	・最低売却価格を下回らない価格で、より高い価格となっているか。	30 点
実現性	・提案に実現性があるか。	10 点
持続性	・短期的なものでなく、長期的な提案であるか。	10 点
地域経済の活性化	・地域経済の活性化に繋がるものであるか。	15 点
雇用の創出	・新たな雇用を創出する計画となっているか。	10 点
環境的配慮	・環境負荷や地元住民に配慮があるか。	15 点
事業収支計画	・収支計画に実現性があるか。	10 点
合 計		100 点

3 プレゼンテーション及びヒアリングの方法

- (1) プレゼンテーション及びヒアリングは、令和 6 年 6 月下旬頃（定期受付の場合、参加申込開始月の翌月下旬頃）に予定している。ただし、諸般の事情により変更の場合がある。場所及び日時については、参加者に別途通知する。
- (2) プレゼンテーション及びヒアリングの出席者は、1 者当たり 3 名以内とする。なお、原則として代理者の出席は認めない。
- (3) プレゼンテーション及びヒアリングは、1 者当たり 30 分以内とし、提案書の説明を 20 分程度、評価委員からの質疑回答を 10 分程度とする。
- (4) 提案者が第 2 希望物件まで申し込む場合には、それぞれの希望物件ごとにプレゼンテーションを行う。ただし、2つの物件を一体的に利用する提案する場合は、その限りでない。

(5) 必要な機材（PC等）は提案者が用意すること。プロジェクター及びスクリーンは市にて用意する。

4 評価委員会の評価（審査）

(1) 評価委員会の評価（審査）は、提案書等の提出書類によるもののほか、プレゼンテーション及びヒアリングの内容により実施する。

(2) 次に該当する場合は、失格とし、評価委員会での評価（審査）は行わない。

ア 価格提案が市の定める最低売却価格未満の場合

イ 提案者が資格要件を満たさなくなった場合

ウ 提出書類に虚偽又は不備があった場合

エ 契約の履行が困難と認められる場合

オ 提案者が個別に委員と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合

カ 提案者がプレゼンテーション及びヒアリングに出席しない場合

キ その他評価委員会で、本物件の買受者として不適と判断された場合

(3) 評価委員会の委員全員の評価点の合計が当該配点の合計の6割未満となった場合、その提案は不採用とする。

(4) 提案者が1者のみの場合でもプレゼンテーション及びヒアリングは実施することとする。

5 選定結果について

選定結果については、応募者全員に書面で通知し、後日市ホームページに選定結果を掲載する。また、評価点に関する異議、質問等は受け付けない。

第7 契約に関する事項

1 契約の締結

(1) 市は買受者との間で細目にわたる協議を行い、合意後、土地の売買仮契約を締結する。

(2) 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、買受者の負担とする。

(3) 当該売買仮契約は、観音寺市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（平成17年観音寺市条例第55号）第3条の規定により、観音寺市議会の議決を得た後、市が本契約とする旨の意思表示をしたときに、本契約となる。

2 契約保証金

(1) 売買仮契約締結時、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）以上の額を納入すること。

(2) 契約保証金は、売買代金の一部に充当することができる。

(3) 契約保証金に利子は付けない。

(4) 売買代金の支払いが行われず契約が解除された場合、契約保証金は返還しない。

3 売買代金の支払い

指定期日までに、市が発行する納入通知書等により、全額を支払うこと。指定期日は本契約日から1か月程度を予定とする。

4 物件の引渡し及び所有権移転登記

(1) 売買物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、移転するものとする。

(2) 売買物件は、所有権が移転したときに、現状有姿（仮囲いは市が撤去する。）のまま引渡しとなり、市は遅滞なく所有権移転登記を嘱託するものとする。

(3) 土地の所有権移転登記に要する登録免許税は、買受者の負担とする。

5 公租公課

売買物件の引渡し後に発生した公租公課は、買受者の負担とする。

6 利用開始時期

買受者として決定した後も、売却までの間は手続に一定期間を要するため、利用開始時期については留意すること。

第8 注意事項

- 1 施設の運営に係る国税及び地方税の納付の詳細は、国、県又は市の担当部署に確認すること。
- 2 市や監督官庁への申請、届出、その他施設の運営に関して必要な一切の手続は、買受者の責任において行うこと。
- 3 事業の実施に当たっては、建築計画等の近隣住民への周知、説明に努め、誠意をもって対応することはもとより、トラブル等が生じた場合は、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、その解決に当たるものとする。
- 4 買受者は、周辺住民及び地元自治会と良好な関係の保持に努めること。

第9 問い合わせ先

〒768-8601 観音寺市坂本町一丁目1番1号

観音寺市総務部総務課資産経営係（本庁舎4階）

電話番号 0875-23-3900

F A X 0875-23-3920

E-mail sisankeiei@city.kanonji.lg.jp