

市宮大園住宅余剰地活用事業  
事業者募集要項

令和6年6月

長崎市

## 目 次

第1	<u>募集要項等の位置づけ</u>	1
1	売買仮契約書（案）	
2	基本協定書（案）	
3	評価基準	
4	参加申込書及び提案書類作成要領（様式集合む）	
第2	<u>事業の趣旨</u>	2
1	市営大園住宅余剰地付近の概況	
2	事業の背景及び目的	
3	事業手法	
第3	<u>募集内容</u>	4
1	総合計画等	
2	土地活用条件及び制限事項	
第4	<u>参加者資格等</u>	6
1	参加者の構成等	
2	参加者資格	
第5	<u>売却に係る諸条件</u>	8
1	最低売却価格	
2	土地の引渡し	
3	活用期限	
4	買戻し特約	
5	契約不適合責任	
第6	<u>スケジュール</u>	9
第7	<u>参加手続等</u>	10
1	事務局（担当課）	
2	参加手続等	
第8	<u>選定方法等</u>	14
1	評価・選定方法	
2	優先交渉権者の決定、選定結果の通知	
3	選定結果の公表	
4	評価・選定の進め方	
第9	<u>契約手続等</u>	18
1	基本協定書の締結	
2	土地売買契約の締結	
3	所有権移転登記等	
4	その他特記事項	
第10	<u>その他</u>	21

**【資料一覧】** ※次の資料も本書と一体を成すものとする

- 別紙 1 位置図
- 別紙 2 事業用地説明書
- 別紙 3 参加申込書及び提案書類作成要領
- 別紙 4 評価基準
- 別紙 5 土地売買仮契約書（案）
- 別紙 6 基本協定書（案）

**【参考資料】**

- 参考資料① 全部事項証明
- 参考資料② 公図
- 参考資料③ 地積測量図

**【様式等】**

別紙 3 「参加申込書及び提案書類作成要領」を参照

## 第1 募集要項等の位置づけ

この募集要項は、長崎市（以下「本市」という。）が市営大園住宅余剰地を売却するにあたり、民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するために公表するものです。

また、この募集要項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、長崎市契約規則（昭和39年長崎市規則第26号）のほか、本市が発注する調達契約に関し、公募に参加しようとする者（以下「応募者」という。）が熟知し、かつ、遵守しなければならない一般的事業を明らかにするものです。

募集要項に併せて公表する次の資料を含め、「募集要項等」と定義します。応募者は募集要項等の内容を踏まえ、公募に参加してください。

### 1 売買仮契約書（案）

当該余剰地の売却に係る契約（以下「売買契約」という。）の内容を示すもの（市営大園住宅余剰地売買仮契約書（案）には、別紙も含まれる。）

### 2 基本協定書（案）

売買契約の締結に向けて、本市の優先交渉権者との間の基本的な協約事項を示すもの

### 3 評価基準

応募者から提出された提案書を評価する基準を示すもの

### 4 参加申込書及び提案書類作成要領（様式集合む）

資格審査及び提案審査に関する書類の様式並びに作成要領を示すもの

## 第2 事業の趣旨

### 1 市営大園住宅余剰地付近の概況

市営大園住宅余剰地（以下、「事業用地」という。）は、長崎市の中心部であるJR長崎駅から北部方向へ車で約8km（所要時間：約30分）の場所に位置しており、事業用地がある滑石地区は公的住宅をはじめとした中層住宅、戸建住宅からなる市内のベッドタウンの一つを形成しています。

今回売却する事業用地は、7,875.4㎡の一団の土地で、周辺には、小中学校や、商業・医療・子育て等の関連施設が充実しています。また、路線バスが運行する道路に接しており、バスの本数も多いため、交通の利便性も高く、住環境の整ったエリアとなっています。

事業用地の詳細な状況は、別紙1（位置図）、別紙2（事業用地説明書）を参照してください。

≪事業用地明細（地積測量図等は参考資料①②を参照）≫

所在地番	登記地目	登記地積（㎡）
長崎市大園町2005番地72	宅地	7,875.4

### 2 事業の背景及び目的

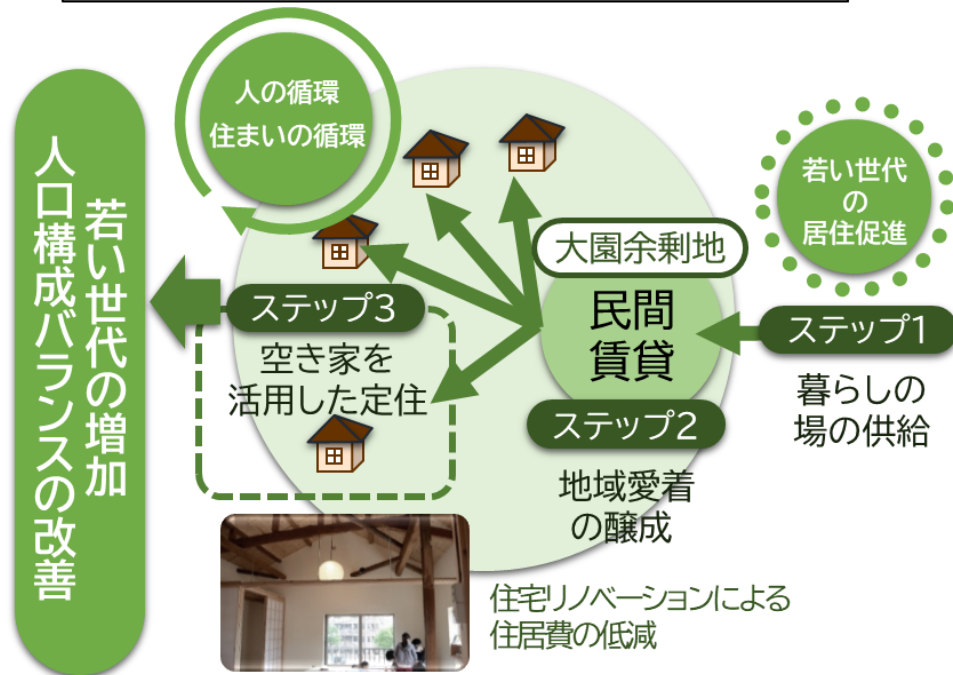
長崎市においては若い世代の転出超過や、そのことに起因する出生数の減少などを主な要因として人口減少が進んでおり、令和4年末時点の住民基本台帳に基づく町別5歳別人口の構成割合において事業用地周辺と長崎市の構成割合を比較すると、若い世代・子育て世帯が少ないという状況となっています。

また、移動者に対するアンケート調査によると若い世代が結婚等を理由に転出する先の住宅種別として、民間の賃貸住宅が多いという傾向がみられ、併せて、企業誘致が進む中で、雇用の創出による市外から転入増も期待され、そのため賃貸住宅の需要も見込まれます。

そこで、当該事業用地につきましては、若い世帯・子育て世帯が長崎市へ住む起点となるよう「民間の集合型賃貸住宅を整備する」などの条件を付けて売却を行います。

この事業を実施するにあたり、地域活性化の視点により検討を行っており、次のイメージにより若い世帯・子育て世帯の定住化による地区の人口構成バランスの改善へつなげたいと考えています。

## 大園団地余剰地を活用した地域活性化のイメージ



### 3 事業手法

事業用地は、周辺にはあまりみられない広い土地であり、すでに住環境が一定整っていることから、若い世帯・子育て世帯の定住につながる政策を実施できる高いポテンシャルを有する土地であると考えています。

このため、民間活力を最大限活用し、若い世帯・子育て世帯が住みたくなるような居住空間の創出につながる土地活用を図るため、提案内容と価格の双方を評価する公募型プロポーザル方式により、事業用地の活用事業者を選定し、売却します。

### 第3 募集内容

「第2 事業の趣旨」の「2 事業の背景及び目的」及び次の「1 総合計画等」を踏まえ、「2 土地活用条件及び制限事項」を遵守し、提案してください。

#### 1 総合計画等

##### (1) 長崎市第五次総合計画における位置付け

「まちづくりの基本姿勢」として、「つながりと創造で新しい長崎へ」を掲げています。

また、基本施策に、「E5 安全・安心で快適な住環境をつくります」を掲げ、「市民が希望する住まいに安心して住んでいる。」「市民が安全で安心な住まいで暮らしている。」という状態をめざしています。

##### (2) 都市計画マスタープランの位置付け

当該用地が含まれる滑石地区の将来像を「大型住宅団地の再生による快適に住み続けられる地区づくり」としています。

##### (3) 立地適正化計画の位置付け

居住の誘導や人口密度を高めるための「居住誘導区域」に位置付けています。

#### 【出典】

##### ※第5次総合計画

URL：<https://www.city.nagasaki.lg.jp/syokai/730000/731000/p037993.html>

##### ※都市計画マスタープラン

URL：<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/650000/651000/p007000.html>

##### ※立地適正化計画

URL：<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/650000/659001/p029291.html>

#### 2 土地活用条件及び制限事項

##### (1) 土地活用条件

ア 事業用地は一括で売却するものとします。

イ 若い世帯、子育て世帯を呼び込むような具体的な提案をしてください。

ウ 事業用地に集合賃貸住宅を60戸以上整備してください。

エ ウで整備する住宅の間取りは子育て世帯を想定し、主に2LDK以上としてください。

オ ウについて、各戸の面積については、住生活基本計画（全国計画）の最低居住面積水準を満たしてください。

カ ウで整備する住宅の戸数と同数以上の駐車場を整備してください。

キ 土地活用にあたっては、事業用地周辺に与える影響（周辺土地への圧迫感、プライバシー、日照、騒音、衛生、周辺環境との調和など）や事業用地内の緑化などについて配慮してください。

- ク 事業実施にあたっては、周辺自治会等地域住民への積極的な情報提供に努め、事業者の責任で地域住民の意見には誠意をもって対処してください。
- ケ 関係法令を遵守した計画としてください。

## (2) 制限事項

- ア 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特殊営業に供するものでないこと。
- イ インターネット異性業界事業を利用して児童を誘引する行為の規制等に関する法律（平成15年法律第83号）第2条第2号に規定するインターネット異性紹介事業に供するものでないこと。
- ウ 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その他これに類するものに供するものでないこと。
- エ 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その他これに類するものに供するものでないこと。
- オ 墓地及びこれに類する用途に供するものでないこと。
- カ 宗教活動や政治活動に供するものでないこと。
- キ 周辺環境を悪化させるおそれのある用途に供するものでないこと。
- ク 主たる用途が駐車場（立体駐車場を含む、主たる建物に附属して利用する駐車場を除く）ではないこと。



## 第4 参加者資格等

### 1 参加者の構成等

参加者は、「2 参加者資格」に掲げる要件のいずれにも該当する法人（以下、「参加法人」という。）又は複数の参加法人で構成されるもの（以下、「参加グループ」という。）とします。個人での参加は認めません。

#### (1) 基本事項

##### ア 参加グループ

代表企業、構成企業で構成されるものとします。なお、参加申込以降に係る連絡は、代表企業に行います。

##### イ 代表企業

土地売買契約者（土地所有者）となる法人の中から参加申込等を代表して行う代表企業を定めていただきます。

##### ウ 構成企業

代表企業を除いた法人を構成企業とします。

##### エ 参加企業の分野

設計、建設、不動産管理に関して事業を確実に実施できる企業を含んで構成してください。なお、1企業が複数の事業を行うことに差し支えありません。

### 2 参加者資格

(1) 日本国の法律に基づき設立され、国内に本店又は主たる事務所を有する法人であること。

(2) 事業用地を取得後、本募集要項等に従って提出した提案内容を実施する資力、信用等を有する法人であること。

(3) 参加法人及び参加グループの構成企業（参加グループに属する参加法人をいう。以下同じ。）が、他の参加法人、参加グループの構成企業として重複していないこと。

(4) 参加申込日時点において、次に掲げる要件をすべて満たしていること。

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こと。

イ 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がなされていないこと。

ウ 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係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条の規定による破綻申立てがなされていないこと。

- エ 民事再生法（平成 11 年法律 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立て又は平成 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かか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がなされていない者。
- オ 契約締結日までの間において、長崎市工事等請負契約に係る指名停止等措置要綱及び本市のその他の機関が定める入札参加停止等の基準に基づく入札参加停止措置を受けていないこと。
- カ 法人の代表者、役員及び使用人が、長崎市暴力団排除条例（平成 24 年長崎市条例第 59 号。以下「条例」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団員（以下、「暴力団員」という。）でないこと。また、条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。
- キ 法人の代表者、役員及び使用人が、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律第 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。
- ク 国税（法人税、消費税）、地方消費税及び長崎市税を滞納していないこと。
- ケ 手形交換所による取引停止処分を受けていないこと。

## 第5 売却に係る諸条件

### 1 最低売却価格 金465,000,000円

※ 提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である場合、失格とします。

### 2 土地の引渡し

売買代金の納入が完了したとき、事業用地は現状有姿で買受者への引渡しがあったものとします。

### 3 活用期限

契約締結後2年以内に、建築物等の工事（造成含む）に着手することを条件とします。

このため、期限までに実現可能な実効性のある事業計画を提案してください。

なお、具体的な活用完了の期日は、土地売買仮契約前に協議するものとします。

### 4 買戻し特約

本市は、参加者から提案された事業計画が確実に履行されるよう、市から事業者にも所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をします。

### 5 契約不適合責任

本市は、事業用地の引渡し後、事業用地についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任を負わないものとし、事業者は、契約に不適合であることを理由として履行の追完、代金の減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。

## 第6 スケジュール

項目	日程等
要項公表	令和6年6月13日(木)
質問事項受付期間	令和6年6月13日(木)から同年7月3日(水)まで
質問事項回答期限	令和6年7月17日(水)まで
参加申込書受付期間	令和6年6月13日(木)から同年7月31日(水)まで
参加資格確認通知	令和6年8月9日(金)まで
提案書類受付期間	令和6年8月9日(金)から同年9月13日(金)まで
提案書類審査 (参加者へのヒアリング等)	令和6年10月上旬(予定)
選定結果通知	令和6年10月中旬(予定)
優先交渉権者公表	令和6年10月中旬(予定)
協定締結	令和6年11月上旬(予定)
仮契約締結、契約保証金納付	令和6年11月上旬(予定)
売買契約締結(契約議決)	令和6年12月中旬(予定)
売買代金納付(所有権移転及び土地引渡し)	令和7年1月下旬(予定)
所有権移転登記、買戻し特約登記	令和7年1月下旬(予定)

※ 上記スケジュールは変更となる場合があります。変更があった場合、市ホームページでお知らせします。

## 第7 参加手続等

### 1 事務局（担当課）

長崎市建築部住宅政策室

〒850-8685 長崎県長崎市魚の町4番1号（新庁舎18階）

電話番号 095-829-1189

F A X 095-829-1168

メールアドレス jutakuseisaku@city.nagasaki.lg.jp

### 2 参加手続等

#### (1) 募集要項等の配布

ア 配布期間：令和6年6月13日（木）から7月31日（水）まで

※ 土・日曜、休日、祝日（以下「閉庁日」という。）を除く

イ 配布時間：午前8時45分から午後5時30分まで

ウ 配布場所：事務局

※ 本募集に関する各種様式等は、本市のホームページでもダウンロードできます。

<https://www.city.nagasaki.lg.jp/sumai/620000/621000/p041887.html>

#### (2) 質問受付及び回答

質問は書類の作成及び提出に関する本募集要項等の内容に限るものとし、審査や評価に関する質問は受け付けません。

ア 受付期間：令和6年6月13日（木）から令和6年7月3日（水）まで

※閉庁日を除く

イ 受付時間：午前8時45分から午後5時30分まで

ウ 提出先：事務局

エ 提出方法：

質問事項は、所定の様式を使用して内容を簡潔にまとめ、電子メール（ファイル添付）又はFAXで提出してください。件名には、「市営大園住宅余剰地活用事業質問」と記載してください。提出後は、着信確認のため、電話をお願いします。

オ 回答方法：

令和6年7月17日（水）までに、本市ホームページに質問者を伏せて掲載します。この回答内容については、本募集要項等の修正又は追加として扱います。

#### (3) 参加申込書の提出

本募集へ参加しようとする法人は、必ず参加申込書の提出が必要です。

参加グループで提案を行う場合、必ず代表企業を選任し、その代表企業が手続きを行うこととします。参加申込時には、所定の様式を使用し、参加法人名又は参加グル

ープの代表企業、構成企業の法人名並びにそれぞれが携わる役割を明記してください。

ア 受付期間：令和6年6月13日（木）から同年7月31日（水）まで  
※閉庁日を除く

イ 受付時間：午前8時45分から午後5時30分まで

ウ 提出先：事務局

エ 提出方法：持参又は郵送（一般書留又は簡易書留は可、宅配便は不可）

（ア） 持参：来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

（イ） 郵送：不達及び遅配を原因とする参加者の不利益に対して本市は責任を負いません。参加者において配達完了を確認する等の対策を講じてください。

オ 提出書類

提出書類の作成にあたっては【別紙3 参加申込書及び提案書類作成要領】を参照してください。

なお、提出書類はA4判縦長左綴じとし、ファイルの表紙に参加グループ名、事業名、書類銘を表記のうえ1部提出してください。また、捺印が必要な様式の印については、法務局に登録している登録印を使用してください。

カ 留意事項

書類の不備を含め、受付期間内に提出が無い場合は受け付けられませんので、余裕をもって提出してください。

キ 参加要件の確認

事務局で参加申込書等の書類審査を行い、「第4 参加者資格等」の参加資格を満たしていることを確認し、その結果を令和6年8月9日（金）までに、参加法人（参加グループで参加を申し込んだ場合は、代表企業）へ文書で発送するとともに、電話で連絡します。

#### （4） 提案書類の提出

ア 受付期間：令和6年8月9日（金）から令和6年9月13日（金）まで  
※閉庁日を除く

イ 受付時間：午前8時45分から午後5時30分まで

ウ 提出先：事務局

エ 提出方法：持参又は郵送（一般書留又は簡易書留は可。宅配便は不可）

（ア） 持参：来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

（イ） 郵送：不達及び遅配を原因とする参加者の不利益に対して本市は責任を負いません。参加者において配達完了を確認する等の対策を講じてください。

オ 提出書類：

提出書類の作成にあたっては、【別紙3 参加申込書及び提案書類作成要領】を参照してください。

※情報公開請求に応じる必要があるため、公開を前提とした提案概要資料を併せて提出してください。なお、この提案概要資料は、審査対象外とします。

カ 留意事項：

(ア) 書類の不備を含め、受付期間内に提出が無い場合は、辞退したものとみなしますので余裕をもって提出してください。

(イ) 提案書類（様式4から10まで）には参加者名が特定される表現（名称、ロゴ、サイン等）の記載を禁止します。参加申込書の受付後に、個別に通知する参加者記号を記載するようにしてください。

(5) 構成員の変更（参加グループで申し込んだ場合）

参加グループの代表企業除く、構成企業の変更、追加及び削除は、提案書類の提出期限の2週間前まで認めます。

変更等が生じた場合は、代表企業が速やかに所定の様式を使用し、本市へ届出を行うとともに、本市の承諾を受けることとします。

構成企業の変更等に関する参加者資格審査についても、前記（3）キと同様の方法で審査し、その結果を代表企業へ文書で通知するとともに、電話で連絡します。

ア 提出期限：令和6年8月30日（金）まで

イ 受付時間：午前8時45分から午後5時30分まで

ウ 提出先：事務局

エ 提出方法：持参又は郵送（一般書留又は簡易書留は可。宅配便は不可）

(ア) 持参：来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

(イ) 郵送：不達及び遅配を原因とする参加者の不利益に対して本市は責任を負いません。参加者において配達完了を確認する等の対策を講じてください。

(6) 参加申込書類及び提案書類の取扱い

ア 本募集の応募に際して提出された書類は、返却しません。

イ 様式の指定があるものについては、当該様式を使用してください。

ウ 提出された書類の著作権は、それぞれの参加者（作成者）に帰属します。ただし、提案内容の公表その他本市が必要と認める場合、本市は、提出された書類の全部又は一部を、参加者（作成者）の許可なく無償で使用できるものとします。

エ 本募集の応募に際して生じる提案書類の作成費用等は、全て参加者の負担とします。

(7) 参加者資格の喪失及び参加辞退

ア 参加者資格の喪失

参加申込日の翌日から本契約締結（仮契約締結後、長崎市議会の議決を経て長崎市長は仮契約書を本契約書とする旨を通知）までの間に、参加者が「第4 参加者資格等」に示す参加者資格を満たさなくなった場合、当該参加者は本募集の参加者資格を喪失します。

なお、参加グループの代表企業を除く、構成企業の変更、追加及び削除は、前記(5)を参照してください。

イ 参加辞退

参加申込書を提出した参加法人又は参加グループで、提案書類の提出を辞退する場合は、速やかに所定の様式を使用し、本市へ提出してください。参加グループの場合は、代表企業が届け出るものとします。



## 第8 選定方法等

### 1 評価・選定方法

#### (1) 基本的な考え方

最優秀提案者等の選定に当たり、長崎市市営大園住宅余剰地売却相手方選定審査会（以下、「選定審査会」という。）で、参加者から提出された提案書類の評価等を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定（参加者が1者の場合でも評価し選定）します。

市長は、その選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定します。

なお、最優秀提案者及び次点提案者の選定前に、事務局及び選定審査会の委員に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った場合、当該参加者は失格とします。

#### (2) 選定審査会

選定審査会の委員は、次のとおりです。

〔敬称略〕

氏名	所属(役職)
泉 直幸	(公社)長崎県宅地建物取引業協会長崎支部(副支部長)
後藤 明	(株)日本政策投資銀行九州支店企画調査課(課長)
田中 裕美	(一社)長崎青年会議所
橋口 剛	活水女子大学健康生活学部(特別選任准教授)
橋本 彼路子	長崎総合科学大学工学部(教授)

※50音順で記載

#### (3) 評価方法等

総合評価点(1,000点) = 提案評価点(600点) + 価格評価点(400点)

##### ア 基礎審査

参加者の参加者資格や提出された提案書類の様式等について、法令や本募集要項等との整合性を審査します。

なお、募集要項に基づき、審査の結果を令和6年8月9日(金)までに参加法人(参加グループで参加を申し込んだ場合は、代表企業)へ文書で発送するとともに、電話で連絡します。

##### (ア) 基本的事項

必要な書類が揃っており、書類間の整合が図られているか。(適格・失格)

##### (イ) 参加資格要件

募集要項「第4 参加者資格等」の条件を満たしているか。(適格・失格)

イ 提案評価

(ア) 上記の基礎審査を満足する提案について、選定審査会は、「別紙4 評価基準」の各項目に対し、提案書類及び参加者へのヒアリング（対面形式）を基に審査を行い、評価（評点化）します。

ヒアリングに関する時間は事業者からの説明20分以内、審査委員からの質疑20分以内を予定しています。

なお、提案内容を評価した結果、各審査項目において5割未満の得点となった参加者は失格とします。

(イ) 参加者へのヒアリングの日程、場所、内容等については、別途電子メール又はFAXで連絡します。現時点では、令和6年10月上旬の予定です。

なお、参加グループの場合は、代表企業に連絡します。

(ウ) 参加者へのヒアリングは、提出された書類（提出書類の追加を事務局が求めた場合はその書類も含む。）のみを用いて、提案内容の説明をしていただきます。当日、追加資料を用いた説明は認めません。

(エ) 審査項目及び配点の概要については次表のとおりです。

	審査項目	主な審査の視点	配点
事業計画全般	全体計画	・本事業の趣旨（若い世帯・子育て世帯の定住促進等）及び周辺地域の状況を踏まえた提案内容になっているか。 ・提案事業の実施にあたり全体として調和のとれたものとなっているか。	300点
	住戸計画	・本事業の趣旨を踏まえた住戸計画（間取り、家賃等）が工夫されているか。 ・多くの若い世帯・子育て世帯向けの戸数と構成（バランス）となっているか。	120点
	事業実現性に関するリスク	・本事業の特性を踏まえたリスクを分析した上で、具体的かつ適切な対応策やリスク管理体制が示されているか。（役割等含む） ・適切な事業スケジュール、収支計画、資金調達計画等が示され、確実に事業が実施できるものになっているか。	60点
地域貢献	地域社会への貢献	既存コミュニティ（自治会など）との交流・連携などの地域社会への貢献について、具体的な方策が提案されているか。	60点
	市内企業の参画等の地域経済への貢献	・代表企業を含めた構成企業における、市内企業の割合（%） ・収支計画における、市内企業への発注割合（%）	60点
合 計			600点

(オ) 提案評価における評点化方法

下表に示す判断基準により評点化します。

評価	判断基準	点数化方法
A	具体的かつ非常に優れた提案がなされている	配点×100%
B	優れた提案がなされている（AとCの中間程度）	配点×75%
C	適切な提案がなされている	配点×50%
D	具体的かつ適切な提案が少ない（CとEの中間程度）	配点×25%
E	要求は満たしているものの懸念される点がある	配点×0%

ウ 価格評価

買受希望価格は、下記の考え方で評価（評点化）します。提出された買受希望価格が、最低売却価格未満である場合、失格とします。

$$\text{価格評価点} = \frac{\text{買受希望価格}}{\text{最高買受希望価格}} \times 400 \text{点}$$

エ 総合評価、最優秀提案者等の選定

選定審査会は、各参加者の提案に対する提案評価及び価格評価を取りまとめ、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

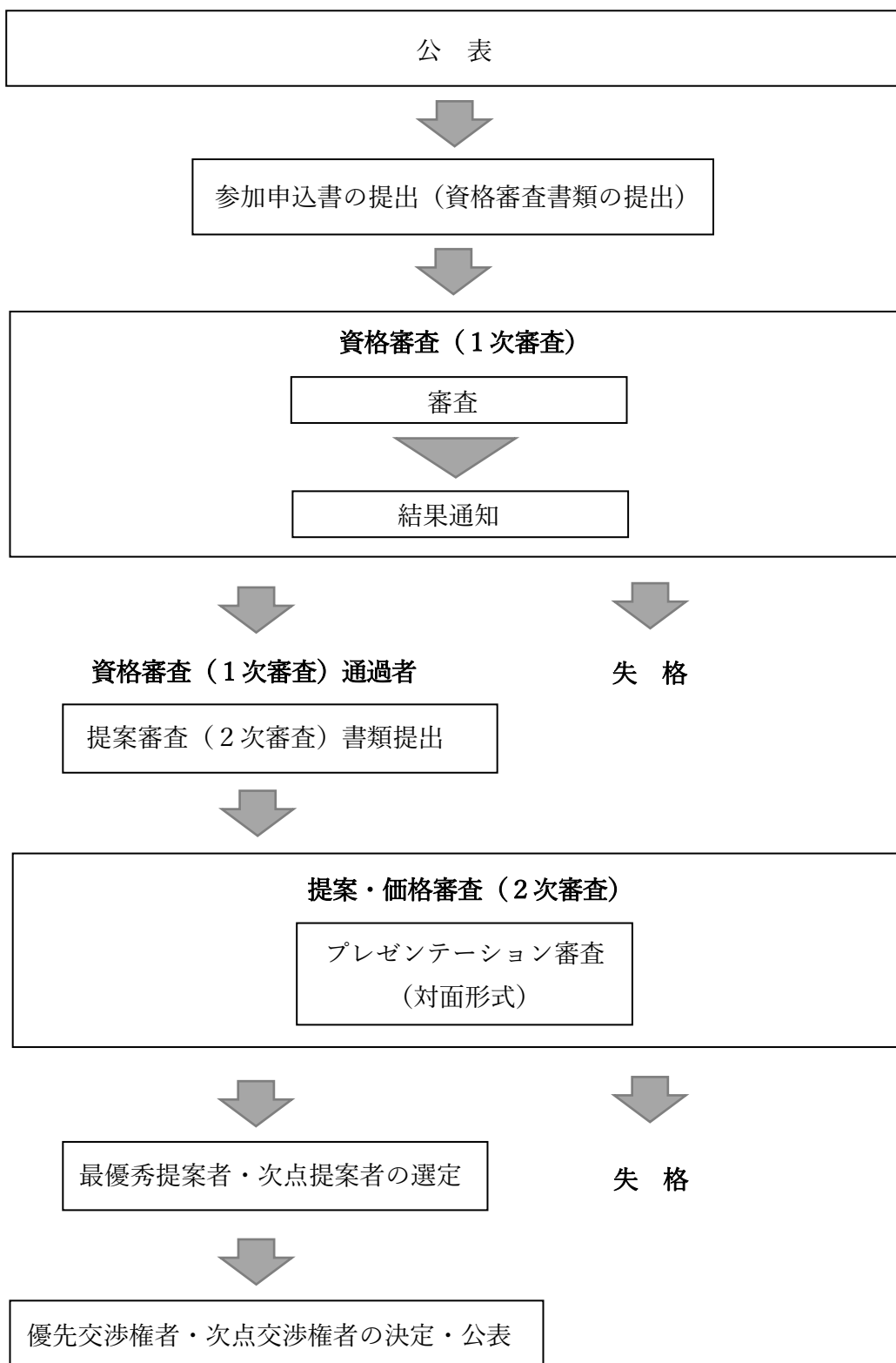
2 優先交渉権者の決定、選定結果の通知

市長は、選定審査会での最優秀提案者等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定し、その結果を各参加者へ通知します。

3 選定結果の公表

優先交渉権者（参加グループの場合、全ての構成企業）、提案内容（概要）、買受希望価格、総合評価点等は、本市ホームページにおいて公表する場合があります。この場合、優先交渉権者以外の参加者は匿名とします。

#### 4 評価・選定の進め方



## 第9 契約手続等

### 1 基本協定書の締結

#### (1) 協定書締結の基本的な考え方

事業予定者は、本事業に係る土地の事業実施計画等に関して、土地売買仮契約の締結までに市と「別紙6 基本協定書（案）」に基づき基本協定を締結します。

#### (2) 協定締結に関する優先交渉権者との協議不成立等

事業予定者と基本協定書の内容について合意に至らなかった場合等の何らかの理由で基本協定書を締結できなかったときなどは、次点提案者と基本協定書についての協議を行うことができるものとします。

### 2 土地売買契約の締結

#### (1) 契約締結の基本的な考え方

契約には、長崎市議会の議決が必要になるため、事前に土地売買仮契約を締結していただきます。（令和6年11月上旬予定）

長崎市議会の議決（令和6年12月中旬予定）後、長崎市長は、仮契約書を本契約書とする旨を通知します。

仮契約は、「別紙5 土地売買仮契約書（案）」に基づくものとし、優先交渉権者から提案された事業計画の記載内容等を踏まえて、本市と優先交渉権者で協議するものとします。

#### (2) 契約締結に関する優先交渉権者との協議不成立等

優先交渉権者と仮契約内容について合意に至らなかった場合や「第4 参加者資格等」に示す参加者資格を満たさないことが判明した場合等、何らかの理由で優先交渉権者が本市との契約を締結できなかったときなどは、次点交渉権者と仮契約についての協議を行うことができる者としてします。

次点交渉権者の地位は、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、次点交渉権者の地位を第三者に移転することはできません。

#### (3) 仮契約の締結及び契約保証金の納付

ア 仮契約締結時には、契約保証金として契約予定金額の10分の1を納付していただきます。

なお、契約保証金は売買代金に充当するものとし、当該保証金には利息を付さないものとします。

イ 仮契約締結後、契約解除事由に該当する場合や売買代金の金額が納付されない場合、本市は契約を解除できるものとし、この場合、契約保証金は本市に帰属するものとします。

ウ 仮契約及び本契約に関する費用は、事業者（土地売買仮契約を締結した法人をいう。以下同じ。）の負担とします。

エ 仮契約締結後、長崎市議会の議決が得られないなど、不測の事態が生じた場合は、本市と事業者で協議するものとします。

(4) 売買代金の納付及び土地の引渡し

ア 本事業地は、現状のまま引き渡します。敷地の整備、草木の除去、敷地内外の電柱・交通安全施設、並びに囲障・擁壁等の撤去、移設は市では行いません。

※詳細については、別紙「事業用地説明書」を参照してください。

イ 本契約締結日（議決日）から本事業地の引き渡し日までの間において、市の責めに帰することのできない理由により、本事業地が滅失、き損等の損害が生じた場合、市は責任及び損害を負担しません。

ウ 事業用地の売買代金は、本市が発行する「納入通知書」により全額（契約保証金との差額）を一括納入（参加グループの場合、代表企業が一括納入）していただきます。指定期日までに売買代金の納入に至らなかった場合、契約保証金は本市に帰属します。

エ 売買代金の納付期限は、令和7年1月下旬を予定しています。

オ 売買代金の納入が完了したとき、事業用地の所有権移転及び事業者への引渡しがあったものとします。

3 所有権移転登記等

(1) 所有権移転登記等

ア 売買代金の納入を確認後、本市が所有権移転登記を囑託します。

なお、登記に要する費用は事業者の負担とします。

イ 所有権移転登記のあった日から10年間は、第三者への所有権移転は認めません。ただし、事業者から提案された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、事前に本市の承認を得た場合はこの限りではありません。

ウ 本市の承認を得ることなく所有権の移転登記を行った場合、売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として徴収します。その場合、事業用地の買戻しを行うことがあります。

エ 事業者から提案された事業計画に宅地分譲、分譲マンション等が含まれており、事業計画どおり土地の所有権の一部を一般消費者に移転させる場合は、前記イ、ウの規定の適用はありません。

オ 事業者は、事業計画に基づき工事に着手するとき及び建築物等が竣工したときは、その旨を直ちに本市に通知するものとします。

カ 事業者は、契約締結後2年以内に、建築物等の工事（造成含む）に着手しなければなりません。

キ 事業者は、所有権移転のあった日以後も、本市の求めに応じ、事業計画の実施に関する協議や調整に協力するものとします。

## (2) 買戻し特約の登記等

- ア 本市は、事業者から提案された事業計画が確実に履行されるよう、市から事業者  
に所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約について登記します。
- イ 買戻し特約の登記は、本市が所有権移転登記と同時にを行います。登記に要する費  
用は事業者の負担とします。
- ウ 本市が合意した事業計画と異なる計画が実施されるなど、本募集の趣旨を逸脱す  
ると認められるときは、売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として徴収  
します。その場合、事業用地の買戻しを行うことがあります。
- エ 買戻しの際は、利息を付さずに売買代金を返還するものとし、その他の費用は一  
切返還いたしません。
- オ 買戻し期間満了前の買戻し特約の登記の抹消及び残存する土地に対する買戻し特  
約の変更登記に係る一切の費用は事業者が負担するものとし、次の(ア)又は  
(イ)の条件を満たした場合にできることとします。
- (ア) 事業者から提案された事業計画に分譲住宅(宅地分譲、分譲マンション)等  
が含まれており、事業計画どおりの分譲のため、事業用地の所有権の一部を一  
般消費者に移転させる場合。
- (イ) 事業者の買戻し特約の登記の抹消申請が正当であると本市が承認した場合  
(申請内容に基づき個別判断)
- キ 買戻し特約登記抹消後においても、市から事業者に所有権移転のあった日から  
10年間は事業用地を事業者から提案された事業計画の用途(以下、「指定用途」  
という。)以外に供することは禁止とし、指定用途以外の用途に供したことを発見  
した場合、売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として徴収しますので、  
所有権の一部を移転する一般消費者に対して指定用途の考えを承継してください。

## 4 その他特記事項

- (1) 事業用地の引渡しは、参加申込書に記載された法人(参加グループの場合は、代  
表企業及び構成企業)又は参加グループで構成される特別目的会社(設立形態のい  
かんと問わず、倒産隔離、投資家募集、資金調達などを目的として設立された法人  
のことをいう。資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)上の特定  
目的会社も含む。)に行うこととなります。
- (2) 事業者が不正な手段により契約を締結した場合又は契約に基づく債務を適正に履  
行できないと本市が判断した場合は、契約を解除することがあります。なお、契約  
解除や買戻しを行う場合、事業者は自己の負担により、事業用地を原状に回復する  
ものとし、
- (3) 事業用地に賦課される公租公課については、所有権移転日の属する年の翌年の  
1月1日を起算日とし、事業者の負担となります。
- (4) 提案内容の履行状況等に関し、定期的及び市の求めに応じ、その業務又は資産の  
状況等に関して所要の報告や資料の提出に協力していただきます。

## 第10 その他

- (1) 本市は、天変地異や政策変更等により、やむを得ず事業用地を利用する必要がある場合、本募集を中止することがあります。
- (2) 本募集において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本通貨とします。
- (3) 誤字、脱字、誤植その他の原因により、本募集要項及び資料の各条項間で矛盾が生じている又は誤解を招くおそれがあると考えられる場合は、速やかに本市へ申し出てください。
- (4) 参加者の提出書類は、長崎市情報公開条例の対象となり、同条例第7条各号のいずれかに該当する情報が記録されている場合を除き、公開される場合があります。
- (5) 提出書類の作成、提出、ヒアリング及びこれらに関する事項につき、故意または過失のいかんを問わず、参加者が第三者に損害を生じさせた場合、本市は一切これを補償しません。
- (6) 本市から提供された本募集要項及び資料等は、提案書類作成のために利用する以外は利用を認めません。
- (7) 本募集において不測の事態等が生じた場合は、選定審査会と事務局が協議のうえ、対応方針を決定します。