

公募型プロポーザル方式による
市有地売却・貸付のご案内
(旧高月中学校跡地)

旧高月中学校跡地利活用事業プロポーザル実施要項

令和8年7月

長 浜 市

目次

第 1 募集の趣旨	1
第 2 売却・貸付の条件	1
1 物件の概要	1
2 対象物件の活用・処分について	2
3 売却・貸付価格（最低設定価格）	2
4 貸付期間・契約手法	2
5 契約上の条件	3
第 3 プロポーザルに関する事項	6
1 応募者の資格	6
2 共同での応募	8
3 提案の条件	8
4 プロポーザルの手続等	9
5 現地見学	14
第 4 選定に関する事項	15
1 選定方法	15
2 ヒアリング日程・場所	15
3 審査項目及び評価内容	15
4 選定委員会の審査・評価	15
5 ヒアリングの留意事項	16
6 選定結果の通知及び公表	16
第 5 契約	16
1 契約の締結	16
2 契約保証金	17
3 売買・貸付代金の支払い	18
4 物件の引渡し及び所有権移転登記・賃借権設定登記	18
5 公租公課	19
6 貸付物件の原状回復及び返還	19
第 6 注意事項	19
第 7 応募・問い合わせ先	20

別表（評価基準表）

別表（評価基準表 別紙）

物件調書

市有地売買仮契約書（案）

事業用定期借地権設定契約条項（案）

旧高月中学校跡地利活用事業公募型プロポーザルの様式集

第1 募集の趣旨

長らく更地の状態であった旧高月中学校跡地について、公募型プロポーザル方式により売却・貸付します。

旧高月中学校については、昭和23年に組合立香南中学校が設立されて以降、高月町立香南中学校、高月町立高月中学校、長浜市立高月中学校と名称変更を経て、子どもたちの学びの場として地域住民に親しまれてきましたが、平成25年の新校舎への移転に伴い、解体されました。

立地としては、木之本IC及び小谷SICから約4.5kmに位置し、交通至便な立地ですが、長浜市（以下、「市」という。ただし、所在地等を示す場合を除く。）では将来的に利用する見込みがないため、民間事業者による地域の活性化や地域福祉の向上につながる土地利用を図るべく、準備を進めてきました。また、令和7年10月策定の長浜市立地適正化計画では、旧高月中学校跡地及びその周辺を本市北部の生活拠点として、商業、文化などの複合的な都市機能の充実を目指す「北部都市機能集積区域」として定めており、都市機能の維持・集積を図ることとしています。

売却・貸付にあたっては、対象物件が学校用途に利用されてきた経緯に鑑み、周辺環境との調和を保ちながら、地域の活性化や地域福祉の向上、雇用の創出などに資する事業を行う民間事業者を募集します。

第2 売却・貸付の条件

1 物件の概要

売却・貸付の対象は以下の土地（以下、「対象物件」という。）です。

所 在	地番	登記地目	登記地積 (㎡)
長浜市高月町高月字横田	539-11	雑種地	1,872
同所 字新屋敷	545-1	雑種地	1,106
同所 字西田中	560	雑種地	10,636
同所 字東田中	575	雑種地	7,229
同所 字北田中	586-9	雑種地	3,288
		合計	24,131

※詳細は物件調書を参考にしてください。なお、物件調書は、応募者が物件の概要を把握するための参考資料ですので、応募者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

2 対象物件の活用・処分について

対象物件は現状有姿のまま買受者への売却を基本とします。なお、事業者の提案によっては、事業用定期借地権による貸付も可とします。また、両方式を組み合わせた混合方式も可としますが、敷地の一部のみを購入、あるいは一部のみを借り受けることはできません。必ず、敷地全体を対象とした契約を行うものとします。

物件調書の位置図に示す A 及び B は個人所有の土地ですが、所有者に売却の意向があることを確認しています。交渉は所有者と直接行っていただくこととなりますが、A 及び B の土地を含めた事業提案も可能とします。

3 売却・貸付価格（最低設定価格）

	最低設定価格	円/㎡あたり
売却の場合	318,570,000円	13,201.69円
貸付の場合	13,380,000円(年額)	554.47円

※上記最低設定価格は、敷地全体を売却（貸付）した際の価格です。

※貸付価格は経済情勢の変動等により改定する場合があります。

※混合方式の場合、売却単価：13,201.70円、貸付単価：554.48円を上回るように提案してください。

4 貸付期間・契約手法（貸付の場合のみ）

（1）貸付期間

貸付期間は、事業用定期借地権設定契約締結日から10年以上30年未満（事業期間終了時の除去期間も含む。）で応募者が提案した期間とします。ただし、期間満了後も継続して貸付を希望する場合、市と協議の上、再度、事業用定期借地権設定契約を締結することも可能とします。

（2）契約手法

貸付の契約は、公正証書による事業用定期借地権設定契約を締結します。この契約には建物の買取請求をしないこととする特約を定めます。なお、契約の締結に必要な公正証書の作成手数料は、借受者の負担とします。

5 契約上の条件

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

ア 買受者（借受者）は、対象物件及び対象物件上に建設した建物（以下「対象物件等」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（借受者）は、対象物件等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反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（借受者）は、対象物件等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（借受者）は、対象物件等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反する使用をさせてはならない。

(3) 廃棄物処理業等の禁止

ア 買受者（借受者）は、対象物件等を、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使用してはならない。

イ 買受者（借受者）は、対象物件等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反する使用をさせてはならない。

(4) 賃貸等の禁止

【売却の場合】

ア 買受者は、対象物件の売買契約締結の日から起算して5年間（以下「指定期間」という。）は、対象物件等を第三者に賃貸し、又は対象物件等に地上権、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、対象物件の売却に係る公募型プロポーザルにおいて提案した事業（以下「提案事業」という。）

の履行による場合又は指定期間内に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 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、又は対象物件に地上権、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、上記（１）から（３）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。

【貸付の場合】

ア 借受者は、貸付期間内に対象物件等を第三者に転貸してはならない。ただし、提案事業の履行による場合又はやむを得ない事由により市の書面による承認を得た場合はこの限りではない。

イ 借受者は、市の承認に基づいて第三者に転貸する場合は、上記（１）から（３）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）所有権移転の禁止（売却の場合のみ）

ア 買受者は、指定期間内に対象物件を第三者に所有権移転をしてはならない。ただし、提案事業の履行による場合又は指定期間内に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 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、上記（１）から（４）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。

（６）用途指定等の制限

上記（１）から（５）のほか、買受者（借受者）は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければならない。

ア 対象物件の売買契約締結（事業用定期借地権設定契約締結）の日から起算して３年以内に提案事業の用途に使用するための工事に着工しなければならない。

イ 対象物件の売買契約締結（事業用定期借地権設定契約締結）の日から起算して５年以内に提案事業の用途に使用しなければならない。

ウ 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。

エ 指定期間内は、提案事業の用途を変更してはいけない。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うえ、事前に市へ書面により協議しなければならない。

オ（貸付の場合）上記（エ）のほか、事業用定期借地権設定契約に基づき、あらかじめ市の書面による承諾を得なければならない。

（7）実地調査

上記（1）から（6）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、これに対し買受者（借受者）は協力しなければならない。

（8）違約金

上記（1）から（6）の条件に違反した場合は、売買代金（貸付期間中の貸付料総額）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、（7）の義務に違反した場合は、売買代金（貸付期間中の貸付料総額）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。

（9）危険負担

仮契約締結後から対象物件の引渡しの日までの間に、市の責めに帰すことのできない事由により、対象物件に滅失、き損等の損害を生じた場合は、買受者（借受者）は、市に対して売買代金の減免を請求できない。

対象物件の引渡し後において、対象物件に土壌汚染その他の汚染等があることが判明した場合においても、買受者（借受者）は、市に対して当該汚染の浄化費用その他買受者（借受者）が受けた損害の賠償請求又は契約の解除をすることができない。

（10）契約不適合

【売却の場合】

買受者は、市有地売買契約締結後、対象物件が契約の内容に適合しないことを発見しても、本市に対して、履行の追完請求、売買代金の返還若しくは減免、損害賠償の請求又は契約の解除を申し出ることにはできない。

【貸付の場合】

借受者は、事業用定期借地権設定契約締結後、対象物件が契約の内容に適合しないことを発見しても、本市に対して、履行の追完請求、貸付料の減額、損害賠償の請求又は契約の解除を申し出ることにはできない。

(11) 相隣関係

買受者（借受者）は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題（越境物の移設・撤去・再築造及びその費用負担、近隣地権者等との協議等）をすべて処理するものとする。この場合、買受者（借受者）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ない。

(12) 契約の解除

次のいずれかに該当する場合、市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。この場合において、買受者（借受者）に損害が生じても、買受者（借受者）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ない。

- ア 買受者（借受者）が契約に定める義務に違反したとき。
- イ 買受者（借受者）が応募時に定めた諸条件に違反する事業を行ったとき。
- ウ 買受者（借受者）が申請資格に該当しない事業者となったとき。
- エ 買受者（借受者）が事業計画と異なる事業を行ったとき。

第3 プロポーザルに関する事項

1 応募者の資格

次の要件を満たしている日本国内の事業者（法人及び個人事業主）とします。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。
- (2) 法人税、消費税及び地方消費税、都道府県民税並びに市町村税を滞納していないこ

と。

- (3) 市における建設工事等又は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。
- (4) 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（更生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。
- (5) 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 売買等物件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
 - 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、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
 - 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
- (6) 暴力団又は暴力団員若しくは前記（5）のアからキまでのいずれかに該当する者の依頼を受けて応募しようとする者でないこと。
- (7) 暴力団又は暴力団員若しくは前記（5）のアからキ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、支配人その他の使用人として使用した者でないこと。
- (8) 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。
- (9) 複数の者が共同して応募を行うことも可能とする。この場合は、共同申請者等の中から代表者を定め、代表者を窓口とする共同事業体とする。なお、共同で応募する場合は、各構成員が前記（1）から（8）までの要件をそれぞれ満たさなければなら

ない。

2 共同での応募

共同事業者として複数の事業者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) 共同事業者の名称を設定し、共同事業者の代表となる事業者（以下「代表事業者」という。）を定めてください。優先交渉権者の選定後の協議は代表事業者と行います。
- (2) 共同事業者を構成するいずれかが、上記1の(1)から(9)の要件を満たしていない場合は、応募することができません。
- (3) 契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とします。なお、優先交渉権者の選定後の協議は代表事業者を中心に行いますが、契約に関する責任は共同事業者を構成する法人すべてが負うことになります。
- (4) 同一事業者が複数の共同事業者の構成員を兼ねることはできません。

3 提案の条件

提案は次の条件に基づいた内容としてください。

- (1) 募集の趣旨に合致するものであること。
- (2) 地域活性化や地域福祉の向上が期待できるものであること。
- (3) 具体的な計画を伴った実現可能なものであること。
- (4) 建築及び開発等に関する各種法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した計画であること。
- (5) 周辺の環境や地域の景観に配慮した計画であること。
- (6) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
- (7) 公益を害するおそれのある計画でないこと。
- (8) 騒音や振動、臭気等、地域住民の迷惑とならないこと。
- (9) 地域住民や地元自治会と良好な関係を持続できる計画であること。

4 プロポーザルの手続等

(1) スケジュール

項 目	日 程
実施要項の配布	令和8年7月10日(金)から令和8年9月25日(金)
質問の受付	令和8年7月10日(金)から令和8年8月19日(水)
質問に対する回答	令和8年8月24日(月)(予定)
参加申込書受付期間	令和8年7月10日(金)から令和8年9月25日(金)
参加資格審査決定通知	令和8年10月5日(月)(予定)
企画提案書等受付期間	令和8年10月9日(金)から令和8年10月23日(金)
選定委員会(審査選定) ・プレゼンテーション ・ヒアリング	令和8年11月4日(水)(予定)
審査結果通知	令和8年11月中旬(予定)
仮契約の締結	審査結果通知をした日の翌日から起算して14日以内
本契約締結 (市議会の議決)	令和8年12月中旬(予定)
売買代金の納入期限	本契約締結から1か月以内
公正証書の作成	令和8年12月上旬から(予定)
事業用定期借地権設定契約締結	令和9年3月上旬(予定)
貸付開始日	令和9年4月1日(木)(予定)

事業用定期借地権設定による貸付の場合

(2) 実施要項等の配布

配布期間：令和8年7月10日(金)から令和8年9月25日(金)まで

午前9時00分から午後4時45分まで

ただし土曜日、日曜日及び祝日を除く。

配布場所：長浜市役所4階 総務部財政課財産活用政策室で配布します。

これらは市ホームページからもダウンロードできます。なお、郵送での配布は行いません。

(3) 資料の閲覧

土地の図面等を閲覧することができます。

なお、図面と現況が異なる場合があります。

①実施方法

閲覧期間：令和8年7月10日（金）から令和8年10月23日（金）まで

ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

閲覧方法：閲覧を希望する場合はその3日前（土・日・祝日を除く）までに長浜

市総務部財政課財産活用政策室（0749-65-1717）へ電話で連絡し、日程を調整してください。

閲覧場所：長浜市役所 本庁舎4階 総務部財政課財産活用政策室

②注意事項

ア 資料は売買物件の購入を検討するための参考資料であり、現状と相違している場合は、現状を優先します。

イ 資料の貸与はできません。

(4) 質問の受付

受付期間：令和8年7月10日（金）から令和8年8月19日（水）

提出方法：質問書（様式第9号）を電子メールにより提出してください。

電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認してください。

提出先：長浜市役所4階 総務部財政課財産活用政策室

Mail：zaikatsu@city.nagahama.lg.jp

Tel：0749-65-1717

※受付期間以外の質問には、原則として回答しません。

※質問書以外の方法（口頭、電話、FAXなど）による質問は受け付けません。

回答方法：長浜市ホームページに掲載します。（令和8年8月24日（月）予定）

(5) 参加申込書提出

提出期間：令和8年7月10日（金）から令和8年9月25日（金）

午前9時00分から午後4時45分まで

ただし土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

提出先 : 長浜市役所 4 階 総務部財政課財産活用政策室

提出方法 : 本事業にかかる提案に参加を希望される事業者は、プロポーザル参加申込書に必要な書類を添付し、受付期間中に提出先への直接持参により提出してください。電話、メール、ファックス、郵便等による受付や受付時間外の受付は一切行いません。また、提出書類はいかなる理由でも返却しません。

提出書類 : ア) 様式第 1 号 プロポーザル参加申込書

イ) 様式第 2 号 共同事業者構成員調書 (共同事業者の場合)

ウ) 様式第 3 号 事業者等概要書

エ) 様式第 4 号 役員一覧 (法人の場合)

オ) 様式第 5 号 誓約書

カ) 印鑑登録証明書

キ) 法人登記事項証明書 (履歴事項全部証明書) (法人の場合)

ク) 定款又は寄附行為 (原本証明が必要) (法人の場合)

ケ) 直近 3 期分の決算書 (損益計算書、貸借対照表、事業報告書、その他これらに準ずる書類)

コ) 納税証明書 (法人税、消費税及び地方消費税ならびに都道府県民税及び市町村税)

サ) その他、市が必要と認める資料

※ただし、新規に法人を設立する場合など、これまでに事業実績がなく、提出できない書類がある場合は、当該書類を省略できることとします。

※官公庁の発行する証明書は 3 か月以内のものとしてください。

提出部数 : A 4 又は A 3 用紙サイズで各 1 部

左側綴じレールファイル又はフラットファイル (用紙は片袖折り)

また、提出書類チェック票 (様式第 14 号) をファイルの一番上に添付してください。

(6) 共同事業者の場合

上記 (5) に加えて次の書類を提出してください。

シ) 全構成員毎に上記 (5) のイ～サ

ス) 共同事業者間での契約書（協定書）の写し

(7) 参加資格審査決定通知

(5)、(6)により提出された参加申込書等に基づき、参加資格審査を行い、参加申込者全員（応募者が共同応募の場合はその代表者のみ）に対し、審査結果の通知を行います。

※通知期限：令和8年10月5日（月）（予定）

(8) 企画提案書提出

提出期間：令和8年10月9日（金）から令和8年10月23日（金）

午前9時00分から午後4時45分まで

ただし土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

提出先：長浜市役所4階 総務部財政課財産活用政策室

提出方法：本事業にかかる提案に参加を希望される事業者は、応募申込書（様式第6号）に必要な書類を添付し、受付期間中に提出先への直接持参により提出してください。電話、メール、ファックス、郵便等による受付や受付時間外の受付は一切行いません。また、提出書類はいかなる理由でも返却しません。

提出書類：セ）様式第6号	応募申込書
ソ）様式第7号	共同事業者構成員調書（共同事業者の場合）
タ）任意様式	企画提案書
チ）参考様式第1号	事業実績報告書
ツ）参考様式第2号	収支計画損益計算書
テ）参考様式第3号	投資計画書及び資金調達計画書
ト）任意様式	土地利用計画図及び建物建築計画図
ナ）任意様式	開業までの事業工程表
ニ）様式第8号	委任状（共同事業者の場合）
ヌ）様式第10号	ヒアリング出席者報告書
ネ）様式第11号	価格調書
ノ）様式第12号	貸付価格調書
ハ）様式第13号	事業計画書

ヒ) その他、市が必要と認める資料

※ヒアリング時にプレゼンテーションソフトを用いて説明を行う場合、使用するデータをDVD-R等に保存し、申請書類と併せて提出を求めます。

※正当な理由により提出できない書類がある場合は、ご連絡ください。

※市が必要と認める場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

提出部数：A4又はA3用紙サイズで各10部（正本1部・副本9部）

左側綴じレールファイル又はフラットファイル（用紙は片袖折り）

※上記セ〜ハを順にファイルに綴じたものを1部としてください。通し番号のページ数を付けてください。また、提出書類チェック票（様式第14号）をファイルの一番上に添付してください。

※書類10部に加え、記録媒体（DVD-R等）に保存したPDFデータも提出してください。

注意事項：①応募は、1法人（共同事業者）につき1案に限ります。

②提出書類は、受付期間内のみ受付します。受付期間内に提出がない場合は、応募がなかったものとして取り扱います。

③受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。

④応募に必要な費用は、応募者の負担となります。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、原則として応募者の負担とします。

⑤選定委員、本件業務に従事する市職員及び市関係者に対して、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、失格とします。

⑥提出された書類は返却しません。

⑦書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式任意）を長浜市役所4階総務部財政課財産活用政策室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。

⑧提出書類に虚偽がある場合、応募を無効とし所要の措置を講じることがあります。

- ⑨提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定、公表、その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で使用できるものとします。
- ⑩市の配布する実施要項等は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。
- ⑪提出書類は、長浜市情報公開条例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ります。このため、事業計画書等の作成にあたっては、公開の対象になることを前提に内容を記載してください。また優先交渉権者に決定した場合、事業計画書及び関係資料については、個人情報に係る部分を除き、市ホームページへの掲載により公表する場合があります。
- ⑫価格調書（様式第 11 号）及び貸付価格調書（様式第 12 号）に記入する金額は、算用数字ではっきりと記入し、金額の前には必ず「¥」を付けてください。金額を訂正した場合は、無効となります。
- ⑬混合方式の場合、価格調書【様式第 11 号】及び貸付価格調書【様式第 12 号】の両方の提出をお願いします。また、応募申込書【様式第 6 号】の添付資料として提出を求める土地利用計画図及び建物建築計画図（任意様式）に売却面積及び貸付面積を明記してください。それぞれの数値から単価を算出し入札価格の評価を行いますので、ご注意ください。（全体面積が 24,131 m²となるよう記載ください。）
- ⑭提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位に限ります。
- ⑮応募までに、提案事業の内容が各種法令に適合した事業であるか、事前に確認を行ってください。

5 現地見学

現地見学は開催しません。申込にあたっては、現地を十分に確認のうえ、お申込みください。

※敷地内への立ち入りをされる場合は、事前に連絡をお願いします。

※見学に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。

第4 選定に関する事項

1 選定方法

選定は、市が別に定める委員により組織された「旧高月中学校跡地利活用事業プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）の審査、評価結果をふまえ、市が優先交渉権者及び次点者を決定します。

2 ヒアリング日程・場所

実施日：令和8年11月4日（水）（予定）

実施場所：長浜市役所 本庁舎

※時間や場所等は、応募書類の受付後、応募者に別途連絡します。

3 審査項目及び評価内容

別表「評価基準表」のとおり

4 選定委員会の審査・評価

- (1) 選定委員会の審査・評価は、財務状況等の資料及び事業計画書等の応募書類によるもののほか、応募者へのヒアリングにより実施します。
- (2) 選定委員会の委員の評価結果に基づき、最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として選定します。
- (3) 最高点の者が複数の場合は、委員会の各委員（委員長を含む）による投票で上位者を決定します。投票により決しないときは委員長がこれを決めます。
- (4) 次に該当する場合は、失格とし、選定委員会での審査・評価は行いません。
 - ア 価格提案が市の定める最低設定価格未満の場合
 - イ 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同事業者の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）
 - 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 応募者が個別に選定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 応募者がヒアリングに出席しない場合
 - キ その他選定委員会で、本物件の買受者（借受者）として不適と判断された場合

(5) 選定委員会において、評価基準表に定める1～3の委員全員の評価点の平均が60点未満となった場合及び評価項目（小項目）で全ての委員が0点をつけた項目があった場合、その提案は不採用とします。

(6) 応募者が1者のみの場合でもヒアリングは実施します。

5 ヒアリングの留意事項

(1) ヒアリングは、応募者の説明、質疑応答及び審査や選定は非公開とします。また、選定委員会の委員名は公正な審査に影響を与える行為を防止するため明らかにしません。

(2) ヒアリングに要する応募者の費用は、全て応募者の負担とします。

(3) ヒアリングの時間は、応募者による説明（プレゼンテーション）を20分以内とし、質疑応答は20分程度とします。

(4) ヒアリングを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由にかかわらず、応募を辞退したものとみなします。

(5) ヒアリング時に使用できる資料は、事前に提出された提案書類のみとします。資料の追加、変更は受け付けません。（プレゼンテーションソフトを使って説明する場合、申請書類と同時にデータを提出する必要があります。）

(6) ヒアリング時に参加できる者は、応募者毎に3名以内とします。参加者については、応募時にヒアリング出席者報告書（様式第10号）により報告してください。

(7) ヒアリング当日にプレゼンテーションソフトを使って説明する場合、モニター及びパソコンは当方で用意します。

6 選定結果の通知及び公表

(1) 選定結果は書面で通知します。

(2) 募集の概要、選定結果については市ホームページ等に掲載、公表します。

(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。

第5 契約

1 契約の締結

(1) 市は優先交渉権者との間で協議を行い、合意後、市有地売買仮契約（又は事業用定

期借地権設定契約)を締結します。売却に関しては、議会での議決事項となりますので、長浜市議会の議決をもって本契約の締結となります。なお、長浜市議会において議決が得られないときは、仮契約を解除します。(混合方式の場合において、仮契約を解除した場合、事業用定期借地権設定契約のみを契約することはありません。)これにより優先交渉権者に生じた損害又は損失について、市は賠償又は補償しません。

- (2) 優先交渉権者決定通知をした日の翌日から起算して14日以内に仮契約を締結するものとします。正当な理由なく、期限内に仮契約が締結できない場合、優先交渉権者の地位は消滅するものとします。消滅後、市は優先交渉権者に代わって次点者と協議及び合意のうえ、契約を締結できるものとします。
- (3) 次点者の地位は、市有地売買仮契約(又は事業用定期借地権設定契約締結)をもって消滅するものとし、この場合はその旨を通知します。
- (4) 次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届(任意様式)を市へ提出してください。
- (5) 契約の締結に関して必要な費用は、買受者(借受者)の負担とします。
- (6) 別添の市有地売買仮契約書(案)、事業用定期借地権設定契約条項(案)のとおり原則契約締結を行いますが、必要に応じて契約条項を調整することがあります。
- (7) 契約締結後に、申請時に定めた諸条件に違反する事業を行った場合や、申請資格に該当しない買受者(借受者)になった場合又は事業計画と異なる事業を行った場合には、契約を一方的に解除することがありますが、この解除により買受者(借受者)に損害が発生しても、市はその賠償の責任を負いません。
- (8) (貸付の場合)貸付期限の3年前を目安に、貸付地の存続(貸付継続、市有地の取得)について市と協議することとします。

2 契約保証金

【売却の場合】

- (1) 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)以上の額を納入していただきます。
- (2) 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。
- (3) 契約保証金には利子は付けません。
- (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ません。

【貸付の場合】

- (1) 事業用定期借地権設定契約締結日に土地貸付料 12 ヶ月分相当額を支払うものとします。
- (2) 契約保証金は、同契約の終了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還します。また、土地貸付料が改定されても保証金の増減は行いません。

3 売買・貸付代金の支払い

【売却の場合】

本契約締結後、売買金額と契約保証金の差額全額を、市が発行する納入通知書により指定期日までにお支払いしていただきます。指定期日は本契約締結日から30日です。

【貸付の場合】

事業用定期借地権設定期間にわたって、市が発行する納入通知書により、毎年5月31日までに土地貸付料を支払うものとします。貸付料は経済情勢の変動等により改定する場合があります。

4 物件の引渡し及び所有権移転登記・賃借権設定登記等

【売却の場合】

- (1) 対象物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、移転するものとします。
- (2) 対象物件は、所有権が移転したときに、現状有姿のまま引渡しとなります。
- (3) 所有権移転登記は、対象物件の引渡し後、市が囑託して行います。なお、登記囑託にあたり、買受者は誠実に協力するものとします。
- (4) 土地の所有権移転登記に関して、登録免許税を含み必要となる一切の費用は、買受者の負担とします。登録免許税が非課税となる場合は、買受者が自己の負担により非課税証明書を取得し、市に提出してください。

【貸付の場合】

- (1) 対象物件は、貸付期間の初日に現状有姿のまま引渡しとなります。
- (2) 賃借権設定登記に必要な印紙代等の費用は、すべて借受者の負担とします。

【共通】

分筆が発生する場合、分筆登記等に必要な費用は、すべて借受者の負担とします。

5 公租公課

対象物件の引渡し後に発生した公租公課等は、買受者（借受者）の負担とします。

6 貸付物件の原状回復及び返還

貸付期間が満了した場合又は契約の解除があった場合には、借受者は原状に戻して市に返還するものとします。ただし、市との協議のうえ承認を得た場合は、この限りではありません。なお、借受者は、建物の買取り及び造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

第6 注意事項

- 1 応募される場合は、本要項及び物件調書に記載の条件等の内容を十分に確認してください。不明な点は、財政課財産活用政策室までお問い合わせください。
- 2 応募資格確認のため、応募者が暴力団等に該当しないか警察当局に照会します。
- 3 対象物件等に関する法人市県民税、法人税、固定資産税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認してください。これらの税金は、すべて買受者（借受者）の負担となります。
- 4 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きは、買受者（借受者）の責任において行ってください。
- 5 事業の実施にあたっては、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、紛争等が生じた場合は、買受者（借受者）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します。
- 6 買受者（借受者）は、対象物件の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めてください。
- 7 提案事業の着手にあたって、開発要件等の審査が必要な場合がありますので買受者（借受者）の責任のもと事前に十分な確認をしてください。
- 8 （貸付の場合）事業の実施にあたっては、借受者が故意又は過失などにより市又は第三者に損害を与えた場合は、借受者が賠償責任を負うことになるため、借受者は対象物件等に係るリスクに対応して適切な範囲で保険に加入することを検討ください。
- 9 市が契約の解除権を行使した場合、買受者（借受者）は引渡し時に原状回復して返還するものとします。ただし、市の承諾を得た場合はこの限りではありません。

- 10 売却貸付混合での取得、貸付を進めるにあたり、現地測量、分筆等が必要となる場合は、市と協議のうえ、買受者（借受者）の責任と負担により実施してください。
- 11 提案事業の実施にあたり、市が新たな制度の創設による支援を行うことはありません。

第7 応募・問い合わせ先

長浜市総務部財政課財産活用政策室（長浜市役所 本庁舎4階）

〒526-8501 滋賀県長浜市八幡東町632番地

電話 0749-65-1717（直通）

FAX 0749-63-4111

E-mail zaikatsu@city.nagahama.lg.jp

※実施要項、応募書類は市ホームページにも掲載しています。