

函 企 国

令和2年(2020年)8月26日

委員各位

函館市企画部長 湯浅 隆幸

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル審査委員会に係る
募集要項（案）の意見照会について

このことについて、別添のとおり、募集要項（案）を配付いたしますので、ご意見等
がございましたら、別記様式によりご提出くださるようお願いいたします。

提出されたご意見をもとに事務局にて募集要項（案）の見直しを行い、9月18日（金）
に開催予定の第2回審査委員会において、ご協議いただく予定となっております。

なお、第2回審査委員会の開催につきましては、別途ご案内いたします。

記

- 1 回答期限 令和2年9月10日（木）
- 2 回答方法 別記様式によりEメールにてご提出をお願いいたします。
提出先アドレス hkd-intl@city.hakodate.hokkaido.jp

事務局

函館市企画部国際・地域交流課 担当：遠峯

〒040-8666 函館市東雲町4番13号

TEL:0138-21-3619 FAX:0138-23-7604

E-mail:tomine@city.hakodate.hokkaido.jp

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業

事業者募集要項（案）意見照会様式

氏名	
----	--

番号	箇所	ご意見等
	(記載例) P〇〇	「(1) △△」3行目「〇〇」は「××」とすべきと考える。
1		
2		
3		
4		
5		

1 募集の趣旨・目的および内容

公募の趣旨・目的
- 民間事業者が持つノウハウを最大限生かした、旧ロシア領事館の歴史的価値の継承と、施設の有効な保存活用を目的に、活用事業者の募集を行う。 - 事業者の選定にあたっては、プロポーザル方式により、提案内容や応募者の経営基盤等を総合的に審査し、選定された事業者に土地と建物を一括して売却する。

売却する不動産			
土地	所在・地番	函館市船見町17番地4	
	地目	宅地	
	面積	3,735.22㎡	
	特記事項	都市景観形成地域（住宅地景観ゾーン）	
建物		本館	附属建物
	構造	煉瓦造亜鉛メッキ鉄板葺2階建	木・コンクリートブロック造亜鉛メッキ葺2階建
	面積	1階 428.12㎡ 2階 253.90㎡	1階 416.26㎡ 2階 192.77㎡
	建築年	明治41年(1908年)	昭和40年(1965年)
	買受の条件	景観形成指定建築物等の指定の同意	解体撤去

買受にあたっての基本的考え方
【景観形成指定建築物等の保全に係る基準の遵守】 外観すべての面において、景観形成指定建築物等の保全に係る基準に準じて保全を図ること。
【建物内部等の保存】（提案内容から評価） 建物内部・構築物についても、歴史的・文化的価値を有する可能性が高いと考えられる箇所を可能な限り活用し、歴史的建造物の価値を理解した上で適切な改修内容とすること。
【市民等の利用】（提案内容から評価） 施設内部を公開し、市民等に日口交流の歴史を伝える事業を行うこと。
【買戻特約】 買戻特約の登記により、引渡しの日から10年間、所定の要件に該当した場合に、市が売買物件を買い戻すことを可能とする。
【最低売買価格】 ●●●円※未定（令和2年度不動産鑑定評価額）

2 応募に関する事項

応募者の構成・資格要件
- 単独法人または複数の法人で構成されるグループ - 国内に本店を有すること - 債務超過の状況にある等、財務内容の健全性に欠ける者でないこと - 公租公課の滞納をしている者でないこと 等

スケジュール	
令和2年(2020年)	
10月中旬～12/4(金)	募集要項等配布
10/23(金)	現地見学会開催
11/9(月)～11/13(金)	質問受付
11/30(月)～12/4(金)	参加申込書受付
12/14(月)	参加資格審査結果通知
令和3年(2021年)	
1/12(火)～1/15(金)	企画提案書受付
2月上旬	審査委員会（プレゼンテーション・ヒアリング）開催
2月上旬	契約候補事業者決定・通知
2月中旬以降	売買契約締結・所有権移転

4 契約等に関する事項

契約等の内容	
所有権移転・売買物件引渡し 指定期間＝売買物件引渡しの日から10年間 指定期間内の主な義務 ・景観形成指定建築物等の指定の同意継続 ・建設工事・施設利用開始の期限遵守 ・用途指定（企画提案書どおりの用途に利用） ・所有権の移転等の禁止 買戻・契約解除 市が売買代金返還 購入者が原状回復・売買物件返還・違約金支払 ○ 上記義務の違反や倒産等があった場合は、買戻権を行使可能。 ○ 契約上の義務履行違反があった場合は、契約解除権を行使可能。	1年以内 建設工事着手 3年以内 施設利用開始 毎年度 定期報告 ※ 毎事業年度終了4カ月以内に、所有権・施設利用状況等を報告。 ※ 随時に実地調査や報告を求める場合あり。

3 審査および最適提案者等の選定に関する事項

審査委員会			
○ 構成員 学識経験者2名、建築・歴史・経営の専門家各1名（計5名）			
○ 審査方法 - 参加資格審査とプレゼンテーション・ヒアリング(質疑応答)の2段階で実施。 - 参加資格審査に合格した者について、プレゼンテーション・ヒアリングを実施し、審査委員会が下記評価基準をもとに採点。委員間の協議を行い、各応募者の評価点を決定。 - 総合点が高い順に、最適提案者・次点者を選定（60点未満は非選定）。同点の場合は、売買提案価格の高い者を選定。 ※ 市は、最適提案者（グループの場合はその代表者等）を契約候補事業者に決定し、当該者との協議を経て売買契約を締結。			
○ 評価基準			
分野	番号	審査項目	配点
経営基盤・収支計画（40点）	1	事業者の経営基盤が安定しているか	15
	2	事業の収支計画が妥当であるか	15
	3	事業内容に必要な運営体制が提案されているか	10
建物の改修・維持管理（40点）	4	建物の改修内容は適切か	20
	5	歴史的価値を有する建物に適した維持管理計画が提案されているか	20
地域貢献（20点）	6	建物の持つ歴史的・文化的価値を生かす魅力的な事業内容が提案されているか	10
	7	地域の賑わいを創出し、魅力向上に資する事業となっているか	5
	8	周辺地域の景観や環境との調和に配慮した事業となっているか	5
合 計			100

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業 事業者募集要項

**（公募型プロポーザル方式による市有財産売却のご案内）
（案）**

**令和2年 月
函館市企画部**

目 次

1 募集の趣旨・目的および内容	1
(1) 公募の趣旨・目的	
(2) 売却する不動産の概要	
(3) 買受の条件	
(4) 買受にあたっての基本的考え方	
2 応募に関する事項	4
(1) 応募者の構成・資格要件	
(2) スケジュール	
(3) 応募の手続き等	
3 審査および最適提案者等の選定に関する事項	10
(1) 審査委員会の設置	
(2) 審査および最適提案者等の選定方法	
(3) 結果の通知・公表	
4 契約等に関する事項	12
(1) 契約等の締結	
(2) 契約等の内容	
(3) その他	

別紙・様式・参考資料

別紙 1	関係法令
別紙 2	参加申込書等の内容
別紙 3	企画提案書等の内容
別紙 4	評価基準
様式 1	現地見学会参加申込書
様式 2	質問書
様式 3-1	参加申込書
様式 3-2	市補助金活用意向確認書
様式 3-3	応募グループに係る結成届
様式 3-4	応募グループに係る委任状
様式 4-1	基本事項資料
様式 4-2	法人概要書
様式 4-3	誓約書
様式 5	企画提案書
様式 6	売買価格提案書
様式 7	類似事業実績書
様式 8	参加辞退届

全部事項証明書（土地）、地積図は土地地積更正登記後に差替予定

【参考資料】

- 別添 1 位置図，全部事項証明書，地積図，平面図，屋根伏図，立面図，
矩計図，外構図
- 別添 2 中庭に堆積する土砂
- 別添 3 隣地との間の越境物
- 別添 4 景観形成指定建築物等の保全に係る基準，
旧ロシア領事館の外観等改修に係る基本方針
- 別添 5 もと道南青年の家（旧ロシア領事館）外観等改修費用積算調査報告書
- 別添 6 旧ロシア領事館の歴史的・文化的価値に係る調査報告書
- 別添 7 旧ロシア領事館に係る保存活用が望ましい箇所一覧
- 別添 8 市有財産売買契約書（案）

別添 6～8 は未完成

別添 1 のうち，平面図，屋根伏図，立面図，矩計図，外構図は，別添 5（平成 28 年度作成）から抜粋した図面であり，記載されている劣化状況等が現状と異なる場合があります。

1 募集の趣旨・目的および内容

(1) 公募の趣旨・目的

旧ロシア領事館は、函館とロシアとの交流の歴史を物語る象徴的な建物で、当時日本で活躍していたドイツ人建築家のゼールにより設計されました。煉瓦造2階建ての本館は、玄関に唐破風（からはふ）を用い、日本的意匠を加味した珍しい様式であるとともに、日本に唯一残る帝政ロシア時代の領事館の建物となっています。

このようなことから、旧ロシア領事館は、歴史的価値を有する貴重な遺産として、函館市都市景観条例に基づく「景観形成指定建築物等」に指定（平成元年（1989年）3月）されているほか、観光資源としての側面も併せ持つなど、後世に伝えていく建物の一つであると考えています。

一方で、旧ロシア領事館は、昭和40年（1965年）から「函館市立道南青年の家」として活用してきましたが、平成8年（1996年）にその役割を終え、以後20年以上が経過し、老朽化が進んでいるため、平成27年（2015年）1月には「もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用方針」を定めるとともに、サウンディング型市場調査等を行い、公募型プロポーザルの実施に向けた条件整理を行ってきたところです。

今回の公募は、民間事業者が持つノウハウを最大限生かして、旧ロシア領事館の歴史的価値を継承するとともに、施設を有効に保存活用していくことを目的に、活用事業者の募集を行うものです。

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式により、提案内容や応募者の経営基盤等を総合的に審査し、選定された事業者（複数の事業者による応募の場合はその代表者等）に、土地と建物を一括して売却するものとします。

(2) 売却する不動産の概要

ア 土地について

(7) 土地の表示（全部事項証明書記載事項）

所在	地番	地目	面積	所有者
函館市船見町	17番地4	宅地	3,735.22㎡	函館市

※ 令和2年度に測量および境界立会を実施し、土地境界は確定済、地積更正登記も実施済です。

(イ) 行政的条件

- ・市街化区域 ・第一種住居地域 ・建築基準法第22条区域
- ・都市景観形成地域（住宅地景観ゾーン）

- ・建築物の高さは 13m 以下（函館市景観計画に基づく都市景観形成地域の景観形成基準）
- ・建ぺい率 60％ ・容積率 200％

(ウ) 接道状況

東側幅員約 13.2m，市道船見 8 号線にほぼ等高で接道

(エ) 供給処理設備

上下水道，雨水管，污水管 有（函館市企業局上下水道部業務課）

都市ガス 有（北海道ガス(株)函館支店）

電気 有（北海道電力(株)函館支店）

(オ) 災害想定区域

土砂災害警戒区域，土砂災害特別警戒区域，土砂災害危険箇所（※１），北海道太平洋沿岸における津波浸水想定区域（※２），洪水浸水想定区域のいずれにも該当していません。

（※１）一定の基準に基づき北海道が抽出した土砂災害の危険性のある箇所

（※２）平成 24 年北海道公表「北海道太平洋沿岸における津波浸水予測図」

(カ) 埋蔵文化財包蔵地

函館市教育委員会によると，周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。

(キ) 地下埋設物調査・地盤調査・土地調査

地下埋設物調査，地盤調査および土壌調査は実施していません。

(ク) 土砂・越境物

別添 2，3 のとおり，敷地内において土砂の堆積や，隣地との間の越境物が確認されています（4 (2) エ(イ)，(ウ) 参照）。

イ 建物について

(7) 登記事項（全部事項証明書記載事項）

所 在	家屋番号	構 造	種 類	面積(㎡)	所有者
函館市船見町 17番地4	125番4	煉瓦造瓦葺2階建	事務所	1階 424.33 2階 251.04	函館市
	符号 1	煉瓦造亜鉛メッキ鋼 板葺平屋建	倉庫	177.2	

(イ) 現況

所 在	【名 称】構 造	種 類	面積(㎡)	所有者
函館市船見町 17番地4	【本館】 煉瓦造亜鉛メッキ鉄板葺 2 階 建	簡易 宿所	1階 428.12 2階 253.90	函館市
	【附属建物(宿泊棟・集会室)】 木・コンクリートブロック造 亜鉛メッキ葺 2 階建		1階 416.26 2階 192.77	

(ウ) 建築年

【本館】明治 41 年（1908 年）

【附属建物(宿泊棟・集会室)】昭和 40 年（1965 年）

(エ) アスベスト

宿泊棟のボイラー室の壁および天井には飛散性のアスベスト，集会室の煙突には非飛散性のアスベストが含まれております。

(オ) P C B

P C B を含有している電気機器はありません。

(カ) その他

建物については，現況を優先します。

(3) 買受の条件

ア 景観形成指定建築物等への指定の同意

函館市都市景観条例第 17 条に規定する景観形成指定建築物等の指定に同意し，都市景観の形成上重要な価値を継承いただくことを条件とします。

イ 附属建物の取り扱い

解体撤去を条件とします。

(4) 買受にあたっての基本的考え方

ア 景観形成指定建築物等の保全に係る基準

本館の外観等の改修は、外観すべての面において、函館市都市景観条例第18条に基づく景観形成指定建築物等の保全に係る基準に準じて保全を図ってください。

景観形成指定建築物等の保全に係る基準（平成元年3月1日市長決裁）

- 1 建築物等については、主としてその外観を維持するため、原則として現状維持、復原修理または復旧とする。
- 2 建築物等以外の物件については、原則として復旧とする。
- 3 景観形成指定建築物等の保全のため特に必要があると認められる場合には、都市景観審議会の意見を聴いて、前2項と別の取扱いとすることができる。

イ 建物内部等の保存

別添6、7の資料を参考に、本館の外観のみならず、建物内部・構築物についても、歴史的・文化的価値を有する可能性が高いと考えられる箇所を可能な限り活用し、歴史的建造物としての価値を理解した上で適切な改修内容としてください。

ウ 市民等の利用

函館とロシアとの交流を物語る象徴的な建物であることを踏まえ、施設内部を公開し、市民等に日ロ交流の歴史を伝える事業を行ってください。

エ 最低売買代金

最低売買代金は、次の金額（令和2年不動産鑑定評価額）とし、当該金額以上で提案してください。

●●, ●●●, ●●●●円

9月に不動産鑑定予定

オ 買戻しの特約（4(2)シ「買戻しの特約」を参照）

市は、売買物件について買戻し特約の登記を行い、売買物件の引渡しの日から10年間において、所定の要件に違反した場合は、売買物件を買い戻すことができるものとします。

2 応募に関する事項

(1) 応募者の構成・資格要件

- ア 応募者は、本事業を行う企画力、資本力等経営能力および法的資格を備えた①単独法人または②複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。
- イ 応募グループの場合は、構成員の中から必ず代表者を選定し、参加申込書に明記してください。代表者は、市との連絡窓口となり、応募や契約等

の諸手続を行い、業務遂行の責を負うものとします。

また、原則として、代表者が売買物件を購入することとしますが、代表者と代表者以外の構成員とが共同で売買物件を購入することも可とします。

ウ 同一応募者が複数の提案を行うことや複数のグループの構成員になることはできません。

エ 参加申込書の提出期間終了後における応募グループの構成員の変更および追加は認めません。

オ 応募者（応募グループの場合は全構成員）は、次に掲げる要件をすべて満たしていることが必要です。

なお、本プロポーザル実施の結果、契約候補事業者に決定している場合であっても、売買契約締結までの間に要件に抵触した場合は失格とします。

(7) 国内に本店を有すること。

(イ) 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。

(ロ) 函館市競争入札参加有資格業者氏名停止措置要綱（平成5年4月1日施行）による指名停止措置を受けていないこと。

(ハ) 函館市暴力団等排除措置要綱（平成23年9月30日施行）第7条に規定する入札参加除外者等に該当しないこと。

(ニ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更正手続開始の申立てがなされている者または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法にあっては更正手続開始の決定、民事再生法にあっては再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。

(ホ) 銀行取引停止、主要取引先からの取引停止等の事実がないこと。

(ヘ) 債務超過の状況にある等、財務内容の健全性に欠ける者でないこと。
（財務能力については決算書等により判断します）。

(コ) 公租公課の滞納をしている者でないこと。

(ク) 本プロポーザルの審査委員が自ら主宰または役員もしくは顧問となっている営利法人その他の営利組織でないこと。

(2) スケジュール

ア 募集要項等の配布期間

令和2年10月●●日（●）～ 令和2年12月 4日（金）

イ 現地見学会の開催

令和2年10月23日（金）

第3回審査委員会の翌日（平日）を予定

第3回審査委員会の翌日（平日）を予定

- 〔 現地見学会参加申込書（様式1）の提出期間
令和2年10月●●日（●）～令和2年10月21日（水） 〕
- ウ 質問書（様式2）の受付期間
令和2年11月 9日（月）～令和2年11月13日（金）
（回答期日 令和2年11月27日（金））
- エ 参加申込書等（様式3-1～4-3）の提出期間
令和2年11月30日（月）～令和2年12月 4日（金）
- オ 参加資格審査結果の通知
令和2年12月14日（月）
- カ 企画提案書等（様式5～7）の提出期間
令和3年 1月12日（火）～令和3年 1月15日（金）
- キ 審査委員会（プレゼンテーション・ヒアリング）の開催
令和3年 2月上旬
- ク 契約候補事業者の決定・通知
令和3年 2月上旬
- ケ 売買契約締結
令和3年 2月中旬以降

(3) 応募の手続き等

ア 募集要項等の配布

第3回審査委員会の翌日（平日）を予定

(7) 配布期間

令和2年10月●●日（●）～令和2年12月4日（金）

(4) 配布場所及び受付場所

巻末の担当部課で配布（平日の午前8時45分～午後5時30分）するほか、函館市ホームページからダウンロードできます。

アドレス http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/*****/

イ 現地見学会

(7) 開催日時

令和2年10月23日（金）午前10時～12時、午後2時～4時

※ 集合時間については、別途通知します。

(4) 開催場所

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）（函館市船見町17番4）

(7) 申込方法

第3回審査委員会の翌日（平日）を予定

令和2年10月●●日（●）から令和2年10月21日（水）午後5時30分までに、様式1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入した上で、持参のほか、郵便、FAX、電子メールのいずれかにより、巻

末の担当部課に提出してください。

ただし、FAX、電子メールの場合は着信確認の電話をしてください。

(I) 留意事項

- ・ 現地見学会は、本プロポーザル応募の必須条件ではありませんが、その場合も、現地見学会で知りうる情報はすべて了知しているものとみなします。
- ・ 企画提案に参加する意思のない方の申込は固くお断りします。
- ・ 参加者1者あたりの人数は5名までとします。
- ・ 当日は、質問は一切受け付けません。必要に応じ、(6)の質問・回答により質問を行ってください。
- ・ 写真撮影は可としますが、動画の撮影はご遠慮ください。

ウ 建物調査

現地見学会開催後に、市が必要と認めた場合は、自己の負担で建物の状況把握を目的とした調査を実施することができます。

調査の実施方法および実施箇所等の詳細は、市の指示に従ってください。

エ 質問の受付・回答

(7) 質問書の受付期間

令和2年11月9日（月）～令和2年11月13日（金）午後5時30分必着

(4) 質問方法

様式2「質問書」に質問事項を簡潔にまとめた上で、持参のほか、郵便、FAXまたは電子メールのいずれかの方法により巻末の担当部課に提出してください。

ただし、FAX、電子メールの場合は着信確認の電話をしてください。

(7) 回答方法および期日

質問に対する回答は、随時、函館市ホームページに掲載し、個別には回答しません。また、意見表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

なお、最終の回答期日は令和2年11月27日（金）とします。

アドレス http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/*****/

回答内容は、本募集要項の追加または修正とみなします。

オ 参加申込書等の提出

(7) 提出書類

別紙2のとおり

(4) 提出期間

令和2年11月30日（月）から令和2年12月4日（金）まで（必

着)

(ウ) 提出場所

巻末の担当部課に同じ。

(エ) 提出方法

持参（平日の午前８時４５分～午後５時３０分）または郵送（書留郵便に限る。）とします。

(オ) 参加資格審査

参加申込書等を受け付けたすべての応募者を対象として、２(１)の応募者の構成・資格要件に適合しているかどうかについて、担当部課において事前審査を行い、その結果を３(１)の審査委員会に報告します。

審査委員会は、報告された事前審査の結果に基づき審査し、要件に適合しないと判断された応募者は失格とします。

その結果については、令和２年１２月１４日（月）にすべての参加申込者（グループ応募の場合は代表者）に対して書面で通知します。

カ 企画提案書等の提出

(ア) 提出書類

別紙３のとおり

(イ) 提出期間

令和３年１月１２日（火）から令和３年１月１５日（金）まで（必着）

(ウ) 提出場所

巻末の担当部課に同じ。

(エ) 提出方法

持参（平日の午前８時４５分～午後５時３０分）または郵送（書留郵便に限る。）とします。

(オ) 留意点

- ・ 真に必要な場合を除き、個人の情報や、これらを類推できるような事項を記載しないでください。
- ・ 景観形成指定建築物等に関しては次の補助制度を活用できる場合がありますが、交付を前提としない資金計画等を作成してください。

	補助金の名称	内容	備考
I	函館市景観形成指定建築物等および伝統的建造物の取得等に係る補助金	指定建築物等取得に係る融資（上限 3,000 万円）に対する利子相当額を補助	
II	函館市景観形成指定建築物等の保全に関する補助金	①外観修理 ②耐震性能の向上 ①②対象経費の 4/5 以内（②は耐震診断を要する） 上限 ①～②の合計 600 万円	・原則、単年度で行う工事で、かつ、当該年度の 2 月末までに工事完了および実績報告できるものが対象となります。
III	函館市景観形成指定建築物等および伝統的建造物の小規模改修に関する補助金	①小規模な外観改修 ②防寒改修 ③内部改修 ④防災設備の設置 ①対象経費の 4/5 以内 ②～④対象経費の 1/2 以内 上限 ①～④の合計 100 万円	・Ⅱ①とⅢ①は、同一年度においては併用できません。

- ・ 同様に、景観形成指定建築物等に指定された建物は、固定資産税の減免の対象となる場合がありますが、減免を前提としない資金計画等を作成してください。

キ 提出書類の取扱い

- (7) 提出された書類は、原則、本プロポーザルにおける最適提案者および次点者（以下「最適提案者等」という。）の選定以外の目的では使用しません。ただし、公文書公開請求があった場合は、函館市情報公開条例に基づき取り扱うものとします。
- (4) 提出された書類は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがあります。
- (ウ) 提出された応募書類は返却しません。
- (エ) 企画提案書等の著作権は、応募者に帰属するものとします。
- (オ) 企画提案書等に含まれる著作権、特許権等日本国の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ものを使用した結果、生じた責任は応募者が負うものとします。

ク その他

- (7) 参加申込書等または企画提案書等の提出後に辞退する場合は、様式 8「参加辞退届」を提出してください。
- (4) 提出書類の提出期間終了後に、書類の差替、訂正、再提出をすることはできません。ただし、市から指示があった場合はこの限りではありません。
- (ウ) 提出書類を提出した後、市が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがあります。

(イ) 提出書類の作成，提出，プレゼンテーション等に要する経費は，応募者の負担とします。

(オ) 提出書類の作成に用いる言語・通貨・単位は，日本語・日本円・日本の標準時・計量法（平成４年法律第５１号）に定める単位とします。

3 審査および最適提案者等の選定に関する事項

(1) 審査委員会の設置

応募者の参加要件を審査し，プロポーザルにより最適提案者等を選定するため，市は学識経験者２名および各分野（建築，歴史，経営）の専門家各１名の計５名で構成された審査委員会を設置します。

(2) 審査および最適提案者等の選定方法

ア プロポーザル評価基準

別紙４「評価基準」のとおり

イ 審査委員会（プレゼンテーション・ヒアリング）の実施

２（３）カの企画提案書等を提出した者（以下「審査対象者」という。）を対象に，非公開で，プレゼンテーション・ヒアリングを実施します。

なお，時間・場所・実施方法の詳細については，別途通知します。また，オンラインで実施する場合があります。

(ア) 時間

- ・ 審査対象者によるプレゼンテーション １５分
- ・ 審査委員会によるヒアリング（質疑応答） １０分程度
（準備等にかかる時間は除く。）

(イ) 参加者

- ・ 審査対象者１者（グループ応募を含む）につき３名以内とし，提案内容に直接携わる者が説明を行うこととします。
- ・ 審査対象者以外の参加は不可とします。ただし，提案内容に係る施設の設計に携わる者の参加は，審査対象者以外であっても認めます。
- ・ 公正な審査を行うため，事業者を特定できる情報（会社名等）を伏せてプレゼンテーションを行っていただきます。

(ロ) 資料等

- ・ ２（３）カの企画提案書等を用いることとし，追加資料等の使用は不可とします。

ただし，企画提案書等に記載された図表等の拡大や，企画提案書等の記載内容を整理した資料の提示およびプロジェクターでの投影（パソコン使用）は認めます。その場合は，使用する資料を事前に担当部

課に提出することとし、パソコン、プロジェクター、スクリーンは担当部課が用意します。

ウ 選定方法

(7) 審査委員会は、提出書類およびプレゼンテーション・ヒアリングの結果を基に、各審査委員が別紙4「評価基準」に従い、審査項目ごとに採点段階区分表に従って採点した上で、委員間の協議を行い、各応募者の評価を決定します。

失格者を除いた者のうち、総合点が最も高い順に、最適提案者、次点者として選定します。

(イ) 総合点が最も高い者が複数の場合は、売買価格提案書（様式6）で提示のあった売買提案価格が最も高い者を最適提案者として選定します。

なお、売買提案価格も同額の場合は、当該最高点の者は、最低売買価格以上の金額で売買価格提案書（様式6）を再作成し、再提出された価格提案書の金額が最も高い者を最適提案者として選定します。

(ウ) (イ)の選定方法は、次点者の選定に関し、総合点が2番目に高い者が複数の場合も同様とします。

(エ) (7)～(ウ)に関わらず、総合点が60点未満の者は、最適提案者または次点者として選定しません。

(オ) 市は、特別の理由がない限り、審査委員会で選定された最適提案者を契約候補事業者に決定します。

(カ) 次に掲げる事項に該当する場合は、失格とします。

- ・ 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合
- ・ 本募集要項に示した提出書類の作成・提出に関する条件に違反した場合（売買価格提案書（様式6）で提示のあった売買提案価格が最低売買価格を下回る場合を含む。）
- ・ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合
- ・ 審査委員会の委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- ・ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

(キ) 最適提案者等に選定されたことにより、市の許認可や支援制度等に関し、特別な計らいをすることはありません。また、国や北海道の許認可や支援制度等に関しても特別な働きかけを行うことはありません。

(3) 結果の通知・公表

契約候補事業者の決定後、審査対象者に、当該応募者の評価内容（評価基準ごとの点数および総合点）および契約候補事業者（最適提案者）・次点者へ

の選定・非選定の別を通知します。

結果通知日の翌開庁日に、市ホームページにおいて、次の項目を公表します。

なお、結果に関する問い合わせおよび異議申立は一切受け付けません。

【公表事項】

- ① 契約候補事業者の名称
- ② 審査対象者の名称
- ③ 評価内容（契約候補事業者の評価基準ごとの点数および全審査対象者の総合点）※審査対象者が２者の場合、契約候補事業者でない者の総合点は公表しません。
- ④ 契約候補事業者から提出された公開用企画提案書
- ⑤ 審査委員会委員の所属・職名・氏名
- ※ ①以外の審査対象者の名称または氏名は五十音順、総合点は点数順で表記します。

4 契約等に関する事項

(1) 契約等の締結

ア ３(3)の選定結果通知後、契約候補事業者（グループ応募の場合は、売買物件を購入する代表者等）と市との間で所要の協議を行った後、売買提案価格を基本とした見積書を徴取し、随意契約の方法により売買契約を締結します。

審査委員会において意見が付された場合等には、企画提案書等の変更について協議をお願いする場合があります。

なお、万が一、契約候補事業者との協議が整わない場合等は、次点者を契約候補事業者とし、協議を行います。

(2) 契約等の内容

ア 契約保証金

契約保証金は免除します。

イ 売買代金の納入

(ア) 売買代金は、売買契約の締結後、市が発行する納入通知書により、契約締結日から起算して２０日以内に一括納入していただきます。

(イ) 売買代金を期限までに完納しない場合は、当該未払額につき、その遅延日数に応じ、年１４．６％の延滞違約金を支払うものとします。

ウ 所有権の移転

- (7) 売買物件の所有権の移転は、市が、売買代金が完納されたことを確認の上行い、登録免許税は、購入者の負担とします。
- (4) 契約締結の日から売買物件の所有権移転の日までにおいて、当該物件が、市の責に帰すことのできない事由により滅失またはき損した場合であっても、売買代金の減免を請求することはできません。

エ 売買物件の引渡し

- (7) 市から購入者へ所有権が移転されると同時に、購入者へ売買物件の引渡しが行なわれるものとします。
- (4) 建物、工作物、土砂、樹木、その他備品等は、地上、地下を問わず、敷地内にあるすべてのものを所有権移転時における状態のまま一括して引き渡すこととし、使用しない備品等の撤去および廃棄に要する費用は購入者が負担するものとします。
- (7) 越境物（募集開始時点で判明しているものは、別添3を参照）がある場合についても現状のまま引き渡しますが、その処理については、相隣関係者間で協議してください。売買契約後に越境関係が判明した場合も同様です。

オ 担保責任等

契約締結後に、種類、品質または数量に関して、契約の内容に適合しないことが判明した場合や、コンクリート片、金属片その他の地中埋設物や、アスベスト等が発見された場合、または産業廃棄物等から出る汚染物質による土壌汚染や地下水汚染の存在等が判明した場合は、市は売主としての責任を負いませんので、売買代金の減額、損害賠償の請求または売買契約を解除することはできません。

カ 廃棄物の処理

- (7) 契約締結後に、アスベスト等の廃棄物が発見された場合には、購入者の責任において適切に処理するものとします。
- (4) 蛍光灯用安定期等のPCB使用製品については、市において調査を行った結果、設置されていないことが判明していますが、万が一、購入後にPCB使用製品が発見された場合には、市の責任において処理を行いますので、直ちに市に報告のうえ、当該PCB廃棄物を引き継いでください。

キ 建設工事

- (7) 購入者は、売買物件の引渡しを受けた後、建設工事に着手するまで施設の維持管理を行わなければなりません。
- (4) 2(3)カにより提出した企画提案書に基づき、売買物件の引渡しの日から1年以内に建設工事（改修工事、附属建物の解体工事等）に着手し

なければなりません。

ただし、購入者の責めに帰することのできない事由等により、期限までに着手することができない場合は、この限りではありません。

- (ウ) 建設工事着手前に、当該工事の計画の内容と企画提案書の内容との整合性について、あらかじめ巻末の担当部課の確認を受けるものとします。
- (エ) 建築基準法第6条第1項に規定する確認済証または同法第7条第5項に規定する検査済証の交付を受けたときは、それらの写しを市に提出してください。
- (オ) 工事完了後、巻末の担当部課は適正履行の確認を行います。
- (カ) 工事に伴う騒音や振動、電波障害等の問題が生じた場合は、購入者の責任において適切に対応してください。

ク 用途指定等

- (ア) 購入者は、キの建設工事が完了した後、売買物件の引渡しの日から3年以内に、企画提案書どおりの用途（以下「指定用途」という。）で施設の利用を開始しなければなりません。

ただし、購入者の責めに帰することのできない事由等により、期限までに施設の利用を開始することができない場合は、この限りではありません。

- (イ) 売買物件の引渡しの日から10年間（以下「指定期間」という。）は、施設を指定用途に供さなくてはなりません。ただし、事前に市の承認を受けた場合は、この限りではありません。
- (ウ) 景観形成指定建築物等の指定に同意の上、改修工事等を行う際には、外観すべての面において、景観形成指定建築物等の保全に係る基準に準じて保全を図ってください（1(3)の買受の条件、1(4)の買受にあたっての基本的考え方を参照）。

ケ 公序良俗に反する使用の禁止

- (ア) 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またはその他これに類するものの用に売買物件を使用してはなりません。
- (イ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する営業その他これに類するものの用に売買物件を使用してはなりません。
- (ウ) 購入者が売買物件の所有権を第三者に移転する場合は、ア、イの禁止事項を承継させるものとします。

コ 所有権の移転等の禁止

売買物件については、指定期間内において、売買、贈与、交換等により他に所有権を移転することや、地上権、質権、賃借権その他の使用・収益を目的とする権利を設定することはできません。ただし、事前に市の承認を受けた場合は、この限りではありません。

サ 実地調査・報告等

(7) 市は、キ～コの義務履行状況を確認するため、実地調査を行うことがあります。

(イ) 売買物件の引渡しの日から指定期間満了の日まで、毎年度、施設の所有権や利用状況等について定期報告していただくほか、市が必要があると認めるときは随時に所要の報告を求めることがあります。

なお、定期報告は、法人の事業年度終了日の翌日から4カ月以内に、前事業年度末時点での状況を報告するものとします。

シ 買戻しの特約

(7) 所有権移転登記の際に、売買物件に民法第579条以下に規定する買戻しの特約の登記を行います。

(イ) (7)の買戻しの期間は、売買物件の引渡しの日から10年とし、購入者が次のいずれかに該当した場合に、市が買戻権を行使することができるものとします。

- ・ 1(3)アの買受の条件に違反し、景観形成指定建築物等の指定に同意しなかった場合
- ・ 1(3)アの買受の条件に違反し、売買物件の歴史的価値をき損した結果、景観形成指定建築物等の指定が解除された場合。
- ・ キの建設工事(イ)に違反し、売買物件の引渡しの日から1年以内に建設工事を開始しなかった場合。
- ・ クの用途指定等(7)、(イ)に違反し、売買物件の引渡しの日から3年以内に指定用途に供さなかった場合、指定用途に供さなくなった場合、または指定用途以外の用途に供した場合。
- ・ コの所有権移転等の禁止に違反し、他に所有権を移転し、または権利の設定を行った場合。
- ・ 破産、民事再生、会社更生または特別清算等の手続き開始の申立て（自己申立てを含む。）等があったとき。
- ・ 法人が合併され、または解散した場合で、市との協議によっても契約に定める義務が履行される見込みがないとき。

(ウ) 市が(イ)の買戻権を行使したときは、購入者が支払った売買代金を返還するものとします。

(エ) (ウ)の売買代金には、利息は付しません。

また、購入者が負担した契約費用、建設工事費、違約金、購入者が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は、返還しないこととします。

(オ) 指定期間終了後、購入者からの請求により、購入者が費用を負担し、抹消登記を行います。

ス 契約の解除

市は、指定期間内に、購入者が契約に定める義務を履行しない場合は、契約を解除することができることとします。

契約を解除する場合は、購入者が支払った売買代金を、利息を付さずに返還し、購入者が負担した契約の費用、建設工事費、違約金、購入者が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は返還しないこととします。

セ 原状回復義務

市がシ(イ)の買戻権またはスの解除権を行使した場合は、市が指定する期日までに売買物件を原状回復して返還しなければなりません。

なお、当該期日までに原状回復が行われない場合は、市が購入者に替わって原状回復を行い、その費用は購入者が負担するものとします。

ただし、市が原状回復することが適当でないと認めたときは、この限りではありません。

ソ 違約金

市がシ(イ)の買戻権またはスの解除権を行使した場合は、契約締結時から売買物件の返還のときまでの賃貸料相当額に売買代金の10分の1の額を加えた金額を市に支払うものとします。

タ 損害賠償

市は、購入者が売買契約上の義務を履行しないために損害を受けたときは、その損害の賠償を購入者に請求することができるものとします。

チ 返還金の相殺

市がシ(イ)の買戻権またはスの解除権を行使した場合において、セの購入者が負担すべき原状回復の費用やソの違約金を市に支払う義務があるときは、返還する売買代金の全部または一部と相殺するものとします。

ツ 相隣関係者等への配慮

近隣住民その他第三者との紛争が生じないように留意するとともに、万一紛争が生じた場合には、購入者の負担と責任において解決してください。

事業の実施にあたり、近隣住民や地元関係団体からの要望等がある場合には、誠意をもって協議に応じてください。

(3) その他

本要項に定めるもののほか必要な事項については、市の指示に従ってください。

担当部課・問い合わせ先

函館市企画部国際・地域交流課

〒040-8666 函館市東雲町4番13号

電 話 0138-21-3619

FAX 0138-23-7604

電子メール hkd-intl@city.hakodate.hokkaido.jp

別紙 1 関係法令等

建築基準法（抜粋）

（建築物の建築等に関する申請及び確認）

第六条 建築主は、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合においては、当該工事に着手する前に、その計画が建築基準関係規定（この法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定（以下「建築基準法令の規定」という。）その他建築物の敷地、構造又は建築設備に関する法律並びにこれに基づく命令及び条例の規定で政令で定めるものをいう。以下同じ。）に適合するものであることについて、確認の申請書を提出して建築主事の確認を受け、確認済証の交付を受けなければならない。当該確認を受けた建築物の計画の変更（国土交通省令で定める軽微な変更を除く。）をして、第一号から第三号までに掲げる建築物を建築しようとする場合（増築しようとする場合においては、建築物が増築後において第一号から第三号までに掲げる規模のものとなる場合を含む。）、これらの建築物の大規模の修繕若しくは大規模の模様替をしようとする場合又は第四号に掲げる建築物を建築しようとする場合も、同様とする。

- 一 別表第一（い）欄に掲げる用途に供する特殊建築物で、その用途に供する部分の床面積の合計が二百平方メートルを超えるもの
 - 二 木造の建築物で三以上の階数を有し、又は延べ面積が五百平方メートル、高さが十三メートル若しくは軒の高さが九メートルを超えるもの
 - 三 木造以外の建築物で二以上の階数を有し、又は延べ面積が二百平方メートルを超えるもの
 - 四 前三号に掲げる建築物を除くほか、都市計画区域若しくは準都市計画区域（いずれも都道府県知事が都道府県都市計画審議会の意見を聴いて指定する区域を除く。）若しくは景観法（平成十六年法律第百十号）第七十四条第一項の準景観地区（市町村長が指定する区域を除く。）内又は都道府県知事が関係市町村の意見を聴いてその区域の全部若しくは一部について指定する区域内における建築物
- 2 前項の規定は、防火地域及び準防火地域外において建築物を増築し、改築し、又は移転しようとする場合で、その増築、改築又は移転に係る部分の床面積の合計が十平方メートル以内であるときについては、適用しない。
- 3 建築主事は、第一項の申請書が提出された場合において、その計画が次の各号のいずれかに該当するときは、当該申請書を受理することができない。

- 一 建築士法第三条第一項、第三条の二第一項、第三条の三第一項、第二十条の二第一項若しくは第二十条の三第一項の規定又は同法第三条の二第三項の規定に基づく条例の規定に違反するとき。
- 二 構造設計一級建築士以外の一級建築士が建築士法第二十条の二第一項の建築物の構造設計を行つた場合において、当該建築物が構造関係規定に適合することを構造設計一級建築士が確認した構造設計によるものでないとき。
- 三 設備設計一級建築士以外の一級建築士が建築士法第二十条の三第一項の建築物の設備設計を行つた場合において、当該建築物が設備関係規定に適合することを設備設計一級建築士が確認した設備設計によるものでないとき。
- 四 建築主事は、第一項の申請書を受理した場合においては、同項第一号から第三号までに係るものにあつてはその受理した日から三十五日以内に、同項第四号に係るものにあつてはその受理した日から七日以内に、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合するかどうかを審査し、審査の結果に基づいて建築基準関係規定に適合することを確認したときは、当該申請者に確認済証を交付しなければならない。
- 五 建築主事は、前項の場合において、申請に係る建築物の計画が第六条の三第一項の構造計算適合性判定を要するものであるときは、建築主から同条第七項の適合判定通知書又はその写しの提出を受けた場合に限り、第一項の規定による確認をすることができる。
- 六 建築主事は、第四項の場合（申請に係る建築物の計画が第六条の三第一項の特定構造計算基準（第二十条第一項第二号イの政令で定める基準に従つた構造計算で同号イに規定する方法によるものによつて確かめられる安全性を有することに係る部分に限る。）に適合するかどうかを審査する場合その他国土交通省令で定める場合に限る。）において、第四項の期間内に当該申請者に第一項の確認済証を交付することができない合理的な理由があるときは、三十五日の範囲内において、第四項の期間を延長することができる。この場合においては、その旨及びその延長する期間並びにその期間を延長する理由を記載した通知書を同項の期間内に当該申請者に交付しなければならない。
- 七 建築主事は、第四項の場合において、申請に係る建築物の計画が建築基準関係規定に適合しないことを認めたとき、又は建築基準関係規定に適合するかどうかを決定することができない正当な理由があるときは、その旨及びその理由を記載した通知書を同項の期間（前項の規定により第四項の期間を延長した場合にあつては、当該延長後の期間）内に当該申請者に交付しなければならない。
- 八 第一項の確認済証の交付を受けた後でなければ、同項の建築物の建築、大規模の修繕又は大規模の模様替の工事は、することができない。
- 九 第一項の規定による確認の申請書、同項の確認済証並びに第六項及び第七項の通知書の様式は、国土交通省令で定める。
(建築物に関する完了検査)

第七条 建築主は、第六条第一項の規定による工事を完了したときは、国土交通省令で定めるところにより、建築主事の検査を申請しなければならない。

2 前項の規定による申請は、第六条第一項の規定による工事が完了した日から四日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。ただし、申請をしなかつたことについて国土交通省令で定めるやむを得ない理由があるときは、この限りでない。

3 前項ただし書の場合における検査の申請は、その理由がやんだ日から四日以内に建築主事に到達するように、しなければならない。

4 建築主事が第一項の規定による申請を受理した場合においては、建築主事又はその委任を受けた当該市町村若しくは都道府県の職員（以下この章において「建築主事等」という。）は、その申請を受理した日から七日以内に、当該工事に係る建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合しているかどうかを検査しなければならない。

5 建築主事等は、前項の規定による検査をした場合において、当該建築物及びその敷地が建築基準関係規定に適合していることを認めたときは、国土交通省令で定めるところにより、当該建築物の建築主に対して検査済証を交付しなければならない。

（屋根）

第二十二条 特定行政庁が防火地域及び準防火地域以外の市街地について指定する区域内にある建築物の屋根の構造は、通常の火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために屋根に必要とされる性能に関して建築物の構造及び用途の区分に応じて政令で定める技術的基準に適合するもので、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。ただし、茶室、あずまやその他これらに類する建築物又は延べ面積が十平方メートル以内の物置、納屋その他これらに類する建築物の屋根の延焼のおそれのある部分以外の部分については、この限りでない。

2 特定行政庁は、前項の規定による指定をする場合においては、あらかじめ、都市計画区域内にある区域については都道府県都市計画審議会（市町村都市計画審議会が置かれている市町村の長たる特定行政庁が行う場合にあっては、当該市町村都市計画審議会。第五十一条を除き、以下同じ。）の意見を聴き、その他の区域については関係市町村の同意を得なければならない。

地方自治法施行令（抜粋）

（一般競争入札の参加者の資格）

第百六十七条の四 普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- 一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
 - 二 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
 - 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者
- 2 普通地方公共団体は、一般競争入札に参加しようとする者が次の各号のいずれかに該当すると認められるときは、その者について三年以内の期間を定めて一般競争入札に参加させないことができる。その者を代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用する者についても、また同様とする。
- 一 契約の履行に当たり、故意に工事、製造その他の役務を粗雑に行い、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をしたとき。
 - 二 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げたとき又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合したとき。
 - 三 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げたとき。
 - 四 地方自治法第二百三十四条の二第一項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げたとき。
 - 五 正当な理由がなくて契約を履行しなかつたとき。
 - 六 契約により、契約の後に代価の額を確定する場合において、当該代価の請求を故意に虚偽の事実に基づき過大な額で行つたとき。
 - 七 この項（この号を除く。）の規定により一般競争入札に参加できないこととされてい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とき。

暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（抜粋）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- 二 暴力団 その団体の構成員（その団体の構成団体の構成員を含む。）が集団的に又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体をいう。

風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（抜粋）

（用語の意義）

第二条 この法律において「風俗営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。

- 一 キヤバレー、待合、料理店、カフェーその他設備を設けて客の接待をして客に遊興又は飲食をさせる営業
 - 二 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、国家公安委員会規則で定めるところにより計った営業所内の照度を十ルクス以下として営むもの（前号に該当する営業として営むものを除く。）
 - 三 喫茶店、バーその他設備を設けて客に飲食をさせる営業で、他から見通すことが困難であり、かつ、その広さが五平方メートル以下である客席を設けて営むもの
 - 四 まあじやん屋、ぱちんこ屋その他設備を設けて客に射幸心をそそるおそれのある遊技をさせる営業
 - 五 スロットマシン、テレビゲーム機その他の遊技設備で本来の用途以外の用途として射幸心をそそるおそれのある遊技に用いることができるもの（国家公安委員会規則で定めるものに限る。）を備える店舗その他これに類する区画された施設（旅館業その他の営業の用に供し、又はこれに随伴する施設で政令で定めるものを除く。）において当該遊技設備により客に遊技をさせる営業（前号に該当する営業を除く。）
- 2 この法律において「風俗営業者」とは、次条第一項の許可又は第七条第一項、第七条の二第一項若しくは第七条の三第一項の承認を受けて風俗営業を営む者をいう。
- 3 この法律において「接待」とは、歡樂的雰囲気醸し出す方法により客をもてなすことをいう。
- 4 この法律において「接待飲食等営業」とは、第一項第一号から第三号までのいずれかに該当する営業をいう。
- 5 この法律において「性風俗関連特殊営業」とは、店舗型性風俗特殊営業、無店舗型性風俗特殊営業、映像送信型性風俗特殊営業、店舗型電話異性紹介営業及び無店舗型電話異性紹介営業をいう。
- 6 この法律において「店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。
- 一 浴場業（公衆浴場法（昭和二十三年法律第百三十九号）第一条第一項に規定する公衆浴場を業として経営することをいう。）の施設として個室を設け、当該個室において異性の客に接触する役務を提供する営業
 - 二 個室を設け、当該個室において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業（前号に該当する営業を除く。）
 - 三 専ら、性的好奇心をそそるため衣服を脱いだ人の姿態を見せる興行その他の善良の風俗又は少年の健全な育成に与える影響が著しい興行の用に供する興行場（興行場法（昭和二十三年法律第百三十七号）第一条第一項に規定するものをいう。）として政令で定める

ものを経営する営業

- 四 専ら異性を同伴する客の宿泊（休憩を含む。以下この条において同じ。）の用に供する政令で定める施設（政令で定める構造又は設備を有する個室を設けるものに限る。）を設け、当該施設を当該宿泊に利用させる営業
- 五 店舗を設けて、専ら、性的好奇心をそそる写真、ビデオテープその他の物品で政令で定めるものを販売し、又は貸し付ける営業
- 六 前各号に掲げるもののほか、店舗を設けて営む性風俗に関する営業で、善良の風俗、清浄な風俗環境又は少年の健全な育成に与える影響が著しい営業として政令で定めるもの
- 7 この法律において「無店舗型性風俗特殊営業」とは、次の各号のいずれかに該当する営業をいう。
 - 一 人の住居又は人の宿泊の用に供する施設において異性の客の性的好奇心に応じてその客に接触する役務を提供する営業で、当該役務を行う者を、その客の依頼を受けて派遣することにより営むもの
 - 二 電話その他の国家公安委員会規則で定める方法による客の依頼を受けて、専ら、前項第五号の政令で定める物品を販売し、又は貸し付ける営業で、当該物品を配達し、又は配達させることにより営むもの
- 8 この法律において「映像送信型性風俗特殊営業」とは、専ら、性的好奇心をそそるため性的な行為を表す場面又は衣服を脱いだ人の姿態の映像を見せる営業で、電気通信設備を用いてその客に当該映像を伝達すること（放送又は有線放送に該当するものを除く。）により営むものをいう。
- 9 この法律において「店舗型電話異性紹介営業」とは、店舗を設けて、専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際（会話を含む。次項において同じ。）を希望する者に対し、会話（伝言のやり取りを含むものとし、音声によるものに限る。以下同じ。）の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて当該店舗内に立ち入らせた他の一方の者に取り次ぐことによつて営むもの（その一方の者が当該営業に従事する者である場合におけるものを含む。）をいう。
- 10 この法律において「無店舗型電話異性紹介営業」とは、専ら、面識のない異性との一時の性的好奇心を満たすための交際を希望する者に対し、会話の機会を提供することにより異性を紹介する営業で、その一方の者からの電話による会話の申込みを電気通信設備を用いて他の一方の者に取り次ぐことによつて営むもの（その一方の者が当該営業に従事する者である場合におけるものを含むものとし、前項に該当するものを除く。）をいう。
- 11 この法律において「特定遊興飲食店営業」とは、ナイトクラブその他設備を設けて客に遊興をさせ、かつ、客に飲食をさせる営業（客に酒類を提供して営むものに限

る。)で、午前六時後翌日の午前零時前の時間においてのみ営むもの以外のもの（風俗営業に該当するものを除く。）をいう。

1 2 この法律において「特定遊興飲食店営業者」とは、第三十一条の二十二の許可又は第三十一条の二十三において準用する第七条第一項、第七条の二第一項若しくは第七条の三第一項の承認を受けて特定遊興飲食店営業を営む者をいう。

1 3 この法律において「接客業務受託営業」とは、専ら、次に掲げる営業を営む者から委託を受けて当該営業の営業所において客に接する業務の一部を行うこと（当該業務の一部に従事する者が委託を受けた者及び当該営業を営む者の指揮命令を受ける場合を含む。）を内容とする営業をいう。

一 接待飲食等営業

二 店舗型性風俗特殊営業

三 特定遊興飲食店営業

四 飲食店営業（設備を設けて客に飲食をさせる営業で食品衛生法（昭和二十二年法律第二百三十三号）第五十二条第一項の許可を受けて営むものをいい、前三号に掲げる営業に該当するものを除く。以下同じ。）のうち、バー、酒場その他客に酒類を提供して営む営業（営業の常態として、通常主食と認められる食事を提供して営むものを除く。以下「酒類提供飲食店営業」という。）で、午前六時から午後十時までの時間においてのみ営むもの以外のもの

民法（抜粋）

（買戻しの特約）

第五百七十九条 不動産の売主は、売買契約と同時にした買戻しの特約により、買主が支払った代金（別段の合意をした場合にあっては、その合意により定めた金額。第五百八十三条第一項において同じ。）及び契約の費用を返還して、売買の解除をすることができる。この場合において、当事者が別段の意思を表示しなかったときは、不動産の果実と代金の利息とは相殺したものとみなす。

（買戻しの期間）

第五百八十条 買戻しの期間は、十年を超えることができない。特約でこれより長い期間を定めたときは、その期間は、十年とする。

2 買戻しについて期間を定めたときは、その後にこれを伸長することができない。

3 買戻しについて期間を定めなかったときは、五年以内に買戻しをしなければならない。

（買戻しの特約の対抗力）

第五百八十一条 売買契約と同時に買戻しの特約を登記したときは、買戻しは、第三者に対抗することができる。

- 2 前項の登記がされた後に第六百五条の二第一項に規定する対抗要件を備えた賃借人の権利は、その残存期間中一年を超えない期間に限り、売主に対抗することができる。ただし、売主を害する目的で賃貸借をしたときは、この限りでない。

(買戻権の代位行使)

第五百八十二条 売主の債権者が第四百二十三条の規定により売主に代わって買戻しをしようとするときは、買主は、裁判所において選任した鑑定人の評価に従い、不動産の現在の価額から売主が返還すべき金額を控除した残額に達するまで売主の債務を弁済し、なお残余があるときはこれを売主に返還して、買戻権を消滅させることができる。

(買戻しの実行)

第五百八十三条 売主は、第五百八十条に規定する期間内に代金及び契約の費用を提供しなければ、買戻しをすることができない。

- 2 買主又は転得者が不動産について費用を支出したときは、売主は、第九十六条の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、有益費については、裁判所は、売主の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(共有持分の買戻特約付売買)

第五百八十四条 不動産の共有者の一人が買戻しの特約を付してその持分を売却した後、その不動産の分割又は競売があったときは、売主は、買主が受け、若しくは受けるべき部分又は代金について、買戻しをすることができる。ただし、売主に通知をしないでした分割及び競売は、売主に対抗することができない。

第五百八十五条 前条の場合において、買主が不動産の競売における買受人となったときは、売主は、競売の代金及び第五百八十三条に規定する費用を支払って買戻しをすることができる。この場合において、売主は、その不動産の全部の所有権を取得する。

- 2 他の共有者が分割を請求したことにより買主が競売における買受人となったときは、売主は、その持分のみについて買戻しをすることはできない。

函館市都市景観条例（抜粋）

（景観形成指定建築物等の指定）

第 17 条 市長は、都市景観形成地域（伝統的建造物群保存地区を除く。）内において、都市景観の形成上重要な価値があると認められる建築物等その他の物件を景観形成指定建築物等として指定することができる。

2 市長は、景観形成指定建築物等を指定しようとするときは、函館市都市景観審議会の意見を聴くとともに、当該指定しようとする建築物等その他の物件の所有者（権原に基づく占有者がある場合は、その者を含む。以下「所有者等」という。）の同意を得なければならない。

3 市長は、景観形成指定建築物等を指定したときは、その旨を告示するとともに、当該景観形成指定建築物等の所有者等に通知しなければならない。

4 市長は、第 1 項の規定により指定した景観形成指定建築物等が朽廃、滅失等により都市景観の形成上の価値を失ったと認めるとき、または公益上の理由その他特別の理由があると認めるときは、その指定を解除するものとする。

5 第 10 条第 3 項の規定は、前項の規定による景観形成指定建築物等の指定の解除について準用する。

6 第 3 項の規定は、第 4 項の規定による景観形成指定建築物等の指定の解除について準用する。

（保全基準）

第 18 条 市長は、景観形成指定建築物等に係る法第 8 条第 4 項第 2 号に規定する規制または措置の基準として、保全基準を設定するものとする。

2 保全基準は、景観形成指定建築物等の外観を維持するために必要な事項その他市長が必要と認める事項について定めるものとする。

3 第 10 条第 3 項および第 6 項の規定は、保全基準の設定および変更について準用する。

（現状変更行為等の届出）

第 19 条 第 17 条第 1 項の規定により指定された景観形成指定建築物等に係る次に掲げる行為については、法第 16 条第 1 項の規定により、市長に届け出なければならない。当該景観形成指定建築物等の所有者等が、所有権その他の権利で第 17 条第 2 項の同意に係るものを移転しようとするときも、同様とする。

（1）景観形成指定建築物等の増築、改築、移転または除却

（2）景観形成指定建築物等の修繕、模様替えまたは色彩の変更でその外観を変更することとなるもの

（3）その他景観形成指定建築物等の外観に影響を及ぼすおそれのある行為で市長が別に定めるもの

2 前項の規定による届出に係る景観法施行規則第1条第2項第4号の条例で定める図書は、第13条第2項に規定する図書とする。

3 第1項前段の規定は、法第16条第7項各号に掲げる行為および景観形成指定建築物等の外観に影響を及ぼすおそれのない行為として規則で定めるものについては、適用しない。

(保全基準の遵守)

第20条 前条第1項各号のいずれかに掲げる行為をしようとする者は、当該行為が保全基準に適合するよう努めなければならない。

(保全基準の適合通知等)

第20条の2 第14条の2の規定は、第19条第1項各号に掲げる行為について法第16条第1項または第2項の規定による届出があった場合について準用する。この場合において、第14条の2中「景観形成基準」とあるのは、「保全基準」と読み替えるものとする

(助言、指導および勧告)

第21条 市長は、第19条第1項各号に掲げる行為について法第16条第1項または第2項の規定による届出があった場合において、当該届出に係る行為が保全基準に適合しないと認めるときは、当該届出をした者に対し、必要な措置を講ずるよう助言し、および指導するものとする。

2 市長は、前項の規定による指導を受けた者が当該指導に従わないときは、法第16条第3項の規定により勧告するものとする。

3 第15条第3項の規定は、前2項の規定により助言、指導および勧告をする場合について準用する。

(景観登録建築物の登録)

第21条の2 市長は、第10条第2項第1号に該当して指定された都市景観形成地域（伝統的建造物群保存地区を除く。）内において、都市景観の形成上価値があると認められる建築物（第17条第1項の規定により指定されたものを除く。）を景観登録建築物として登録することができる。

2 市長は、前項の規定により景観登録建築物を登録しようとするときは、函館市都市景観審議会の意見を聴くことができる。

函館市競争入札参加有資格業者指名停止措置要綱（抜粋）

（指名停止）

第2条 市長は、有資格業者が別表各項に掲げる措置要件の一に該当するときは、情状に応じて別表各項に定めるところにより期間を定め、当該有資格業者について指名停止を行うものとする。

2 市長が指名停止を行ったときは、競争入札の参加の指名を行うに際し、当該指名停止に係る有資格業者を指名してはならない。当該指名停止に係る有資格業者を現に指名しているときは、指名を取消すものとする。

3 前各項の指名停止は、本市における当該業務担当職員または公的機関からの通知によるもののほか、原則として函館市内で販売されている新聞等の報道により知り得たものを対象として行うものとする。

別表

措 置 要 件	期 間
（虚偽記載） 1 市発注契約に係る一般競争入札および指名競争入札において、競争入札参加資格審査申請書、競争入札参加資格審査資料その他の入札および見積合わせ前の調査資料に虚偽の記載をし、契約の相手方として不適当であると認められるとき。	当該認定をした日から2月以上6月以内
（過失による粗雑な契約の履行） 2 市発注契約の履行に当たり、過失により履行を粗雑にしたと認められるとき（瑕疵が軽微であると認められるときを除く。） 3 北海道内における契約で前項に掲げるものの以外のもの（以下この表において「一般契約」という。）で、過失により履行を粗雑にした場合において、瑕疵が重大であると認められるとき。	当該認定をした日から2月以上6月以内 当該認定をした日から2月以上4月以内
（契約違反） 4 第2項に掲げる場合のほか、市発注契約の履行に当たり契約に違反し、契約の相手方として不適当であると認められるとき。	当該認定をした日から1月以上4月以内
（安全管理措置の不適切により生じた公衆損害事故） 5 市発注契約の履行に当たり、安全管理の措置が不適切であったため、公衆に死亡者もしくは負傷者を生じさせ、または損害（軽微なものを除く。）を与えたと認められるとき。	当該認定をした日から2月以上6月以内

措 置 要 件	期 間
6 一般契約の履行に当たり、安全管理の措置が不適切であったため、公衆に死亡者もしくは負傷者を生じさせ、または損害を与えた場合において、当該事故が重大であると認められるとき。 (安全管理措置の不適切により生じた関係者事故)	当該認定をした日から2月以上4月以内
7 市発注契約の履行に当たり、安全管理の措置が不適切であったため、関係者に死亡者または負傷者を生じさせたと認められるとき。	当該認定をした日から1月以上4月以内
8 一般契約の履行に当たり、安全管理の措置が不適切であったため、関係者に死亡者または負傷者を生じさせた場合において、当該事故が重大であると認められるとき。 (贈 賄)	当該認定をした日から1月以上2月以内
9 有資格業者である個人、有資格業者の役員またはその使用人が、次の(1)または(2)に掲げる職員に対して行った贈賄の容疑により逮捕され、または逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。 (1) 本市の職員 ① 代表役員等 ② 一般役員等 ③ 使用人 (2) (1)以外の公共機関の職員 ① 代表役員等 ② 一般役員等 ③ 使用人	当該認定をした日から 8月以上24月以内 6月以上18月以内 4月以上12月以内 6月以上18月以内 4月以上12月以内 2月以上6月以内
(独占禁止法違反) 10 次の(1)または(2)に掲げる場合において、独占禁止法第3条または第8条第1項第1号の規定に違反したと認められるとき。 (1) 本市との契約に当たって (2) (1)以外の業務に当たって	当該認定をした日から 6月以上24月以内 4月以上18月以内

措 置 要 件	期 間
(競売入札妨害または談合) 11 有資格業者である個人、有資格業者の役員またはその使用人が、次の(1)または(2)に掲げる場合において競売入札妨害または談合の容疑により逮捕され、または逮捕を経ないで公訴を提起されたとき。 (1) 本市との契約に当たって ① 代表役員等 ② 一般役員等 ③ 使用人 (2) (1)以外の公共機関との契約に当たって ① 代表役員等 ② 一般役員等 ③ 使用人 (建設業法違反行為) 12 北海道内の工事契約に関し、建設業法の規定に違反し、契約の相手方として不適当であると認められるとき。 (不正または不誠実な行為) 13 前各項に掲げるもののほか、業務に関し不正または不誠実な行為をし、契約の相手方として不適当であると認められるとき。 14 前各項に掲げるときのほか、代表役員等が禁こ以上の刑に当たる犯罪の容疑により公訴を提起され、または禁こ以上の刑もしくは刑法（明治40年法律第45号）の規定による罰金刑を宣告され、契約の相手方として不適当であると認められるとき。 15 第9条に基づき、警告または注意した日から1年以内に再度警告または注意する事由を生じさせ、契約の相手方として不適当であると認められるとき。 16 前各項の措置要件に係る指名停止の期間の満了後1年以内（指名停止の期間中を含む。）に第9条に基づく警告または注意する事由を生じさせ、契約の相手方として不適当であると認められるとき。	当該認定をした日から 8月以上24月以内 6月以上24月以内 6月以上24月以内 6月以上24月以内 4月以上24月以内 4月以上24月以内 当該認定をした日から 2月以上9月以内 当該認定をした日から 2月以上9月以内 当該認定をした日から 1月以上6月以内 当該認定をした日から 2月以上6月以内

函館市暴力団等排除措置要綱（抜粋）

（競争入札参加資格審査の申請からの排除）

第7条 市長は、競争入札参加資格審査を行うにあたり、入札参加除外者および有資格業者以外の者で、警察から別表各項に掲げる措置要件のいずれかに該当する旨の通報を受けた場合の、当該通報に係る業者（以下「入札参加除外者等」という。）の申請を認めてはならない。

別表

措 置 要 件	期 間
1 有資格業者の役員等が暴力団員等である場合、または暴力団もしくは暴力団員等が有資格業者の経営に事実上参加していると認められるとき。	当該認定をした日から24ヶ月。ただし、当該措置期間内に改善されない場合は、改善されたと認められる日まで。（以下、措置要件6の期間まで同じ。）
2 有資格業者またはその役員等が業務に関し、不正に財産上の利益を得るためまたは債務の履行を強要するために暴力団、暴力団員等もしくは暴力団関係者（以下「暴力団等」という。）を利用したと認められるとき。	当該認定をした日から12ヶ月。ただし、市が締結する建設工事等に係る契約については24ヶ月。
3 有資格業者またはその役員等がいかなる名義をもってするかを問わず、暴力団等に対して、金銭、物品その他財産上の利益を不当に与えたと認められるとき。	当該認定をした日から12ヶ月。
4 有資格業者またはその役員等が暴力団等と社会的に非難される関係を有していると認められるとき。	当該認定をした日から12ヶ月。
5 有資格業者またはその役員等が下請負契約、資材・原材料の購入契約または、その他契約にあたり、その契約の相手方の入札参加資格の有無にかかわらず、前各項の規定のいずれかに該当する者であるとしながら、当該契約を締結したと認められるとき。	当該認定をした日から12ヶ月。
6 有資格業者が第6条に基づく勧告を受けた日から1年以内に再度勧告措置を受けたとき。	再度勧告措置を行った日から12ヶ月。

別紙 2 参加申込書等の内容

提出部数…正本1部（製本なし）・副本12部（製本）

副本はコピー可，A4縦方向長辺綴じ，片面印刷

資料名・様式	備 考
ア 参加申込書 (様式 3-1)	
イ 景観指定建築物等に係る補助金の活用意向確認書 (様式 3-2)	
ウ 応募グループに係る資料	グループで応募する場合のみ
(ア) 応募グループ結成届 (様式 3-3)	
(イ) 応募グループ協定書の写し (様式任意)	応募グループの各構成員が共同連帯して事業を実施することについて協定を締結したもの
(ウ) 委任状 (様式 3-4)	
エ 基本事項資料 (様式 4-1)	グループで応募する場合はすべての構成員のもの
(ア) 法人概要書 (様式 4-2)	・会社名・代表者名，所在地，設立年月日，資本金，従業員数，年間売上高，株主構成，主な事業内容，主な取引先，主たる取引金融機関名，資力・信用力・事業の継続性等 ・会社案内等の添付も可
(イ) 誓約書 (様式 4-3)	
(ウ) 定款	
(エ) 法人登記簿謄本	交付から3か月以内のもの
(オ) 印鑑証明書	交付から3か月以内のもの
(カ) 決算書 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・株主資本等変動計算書 ・個別注記表 ・附属明細書 ・事業報告	・最近期3期分のもの ・直近の決算期から6か月以上経過している場合は，左記のほか，直近の「試算表」を提出すること。
(キ) 新型コロナウイルス感染症の経営面への影響が判断できる資料 ・前年度の確定申告書の法人事業概況説明書の控え (両面) ・月別売上高 (令和2年2月～10月)	
(ク) 納税証明書 ・都道府県税 ・市町村税 ・消費税および地方消費税 ・法人税	最近期のもの
(ケ) 売買物件の取得および活用に必要な資金を確保できることを確認できる資料 ・金融機関の融資証明書 ・預金残高証明書 等	

別紙 3 企画提案書等の内容

提出部数…正本1部（製本なし）・副本12部（製本），電子データを格納したCD-R1枚

副本のうち6部は応募者の名称等を消去し，応募者が判別できないようにすること。

副本はコピー可，A3横方向短辺綴じ（カのみA4縦で，綴じずに添付），片面印刷

資料名・様式	備 考
エ 企画提案書（様式5）	・増築なし：20枚以内，増築あり：23枚以内とすること。
（ア）提案要旨および施設内容説明書	・施設全体の構成 ・事業の基本方針や事業コンセプト ・建物の持つ歴史的・文化的価値の保存活用に関する考え方 ・建物の持つ歴史的・文化的価値を生かす事業に関する考え方 ・地域の賑わいの創出に関する考え方 ・周辺地域の景観や環境との調和に関する考え方
（イ）建築諸元	・建物用途，用途別各階述べ面積 ・増築の場合は，上記に加え，構造，階数，高さ，建築面積，延べ面積，建ぺい率，容積率についても記載 ・駐車場の面積，駐車台数も記載すること。
（ウ）配置計画図	・外構も含め全体を表現すること。
（エ）各階平面図	
（オ）立面図	・4面
（カ）断面図	
（キ）イメージ図	・施設全体，建物の外観・内観
（ク）本館の改修手法	・構造補強および外観・内部・構築物等の改修手法について，歴史的建造物としての価値を損なわない方法を交えて記載すること。
（ケ）施設維持管理計画	・長期的な維持管理について （増築する場合は，本館と別に記載）
（コ）事業スケジュール	・施設開業までの設計，施工，各種申請，解体工事の期間等を記載すること。
（サ）事業収支計画	・事業収支計画の概要 ・資金調達計画 ※複数の者が自己資金を出資する場合は，出資者と出資割合を記載すること。 ※借入金は，調達先毎に記入し，調達先，償還年限・金利等を記載すること。 ※企画提案書提出時点で交付が確定していない補助金等は，収支計画に含めないようにすること。 ・投資計画 ・売上計画 ・損益計画 } 10年分を記載すること
（シ）事業実施体制	・事業実施体制や事業リスクへの対応策について記載すること。
オ 公開用企画提案資料	・1枚とすること。 ・事業および施設の概要，イメージ図を掲載すること
カ 売買価格提案書（様式6）	・A4縦で作成し，他の資料と綴じずに提出すること
キ 類似事業実績書（様式7）	・過去10年程度で主なものを記載すること（2事業以内）

別紙 4 評価基準

分野	番号	審査項目	評価の観点	配点
経営基盤・収支計画（40点）	1	事業者の経営基盤が安定しているか	・ 経営状況および信用力が良好で、資金や人材等の経営資源が十分に備わっていること。	15点
	2	事業の収支計画が妥当であるか	・ 事業の資金調達計画・投資計画・売上計画・損益計画が適切であること。	15点
	3	事業内容に必要な運営体制が提案されているか	・ 事業実施体制が適切に構築されており、これまでの類似事業実績や、不測の事態による事業リスクに迅速かつ的確に対応できる考えや体制があること等から、事業の安定的な継続が期待されること。 ・ 施設開業までのスケジュールが適切であること。	10点
建物の改修・維持管理（40点）	4	建物の改修内容は適切か	・ 「景観形成指定建築物等の保全に係る基準」を遵守し、「旧ロシア領事館の外観等改修に係る基本方針」を踏まえ、歴史的建造物としての価値を理解した上で適切な改修を行うものであること。 ・ 建物の外観のみならず、内部や構築物を含め、歴史的・文化的価値を有する可能性が高いと考えられる箇所を可能な限り保存し、歴史的建造物としての価値を理解した上で適切な改修を行うものであること。 ・ 歴史的建造物としての価値を損なわない耐震補強を行う等、建物の保全や利用者の安全に配慮した改修を行うものであること。	20点
	5	歴史的価値を有する建物に適した維持管理計画が提案されているか	・ 「景観形成指定建築物等の保全に係る基準」を長期にわたり満たすことのできる計画であること。 ・ 建物の外観のみならず、内部や構築物を含め、歴史的・文化的価値を有する可能性が高いと考えられる箇所の長期にわたる保存が期待できる計画であること。	20点
地域貢献（20点）	6	建物の持つ歴史的・文化的価値を生かす魅力的な事業内容が提案されているか	・ 函館とロシアとの交流の歴史を物語る象徴的な建物であることを有効に活用する事業内容があること。 ・ 内部を公開し、市民等に日ロ交流の歴史を伝える事業内容があること。	10点
	7	地域の賑わいを創出し、魅力向上に資する事業となっているか	・ 建物が貴重な観光資源である側面を考慮し、交流人口の増加等が期待できる事業となっていること。	5点
	8	周辺地域の景観や環境との調和に配慮した事業となっているか	・ 西部地区の街並みを形づくる施設の一つとして、敷地全体の外観等が、周囲の景観や環境との調和に配慮したものとなっていること。	5点
合 計				100点

【採点段階区分表】

段階	当該項目の評価	得点
S	特に優れている	各項目の配点×1.0
A	優れている	各項目の配点×0.8
B	やや優れている	各項目の配点×0.6
C	普通である	各項目の配点×0.4
D	やや劣っている	各項目の配点×0.2
E	劣っている	各項目の配点×0.0

(様式1)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
現地見学会参加申込書

令和 年 月 日

函館市長 工藤 壽樹 様

参加者（代表者）

名 称			
代 表 者 職		氏 名	印
所 在 地	〒		
連 絡 先	所 属		
	氏 名		
	電話番号		

参加者名

所属部署			
役 職		氏 名	

所属部署			
役 職		氏 名	

所属部署			
役 職		氏 名	

所属部署			
役 職		氏 名	

所属部署			
役 職		氏 名	

(様式2)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
質 問 書

令和 年 月 日

函館市長 工藤 壽樹 様

質 問 者 (代表者)	名 称			
	代 表 者 職		氏 名	
連絡担当者	所 属 部 署			
	役 職		氏 名	
	所 在 地	〒		
	電 話		F A X	
	E - m a i l			

質問内容

対 象 書 類 等 の 名 称	(募集要項等の資料名を記載してください。) [ページ]
質問の内容	(簡潔，的確に記載してください。)

※ 質問は1問につき1枚としてください。

(様式 3 - 1)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
参加申込書

令和 年 月 日

函館市長 工藤 壽樹 様

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業事業者募集要項の内容等について
了承の上、必要書類を提出します。

登録番号 ※事務局で記入	
-----------------	--

応募者 (代表者)	名 称			
	代表者職名		氏 名	印
	所 在 地	〒		
	電 話 番 号			

※ 代表者印は、印鑑登録証明の印と同一の印を捺印してください。

代表者を除く構成員数	
------------	--

連絡担当者	所 属 部 署			
	役 職		フリガナ 氏 名	
	所 在 地	〒		
	電 話 番 号		F A X	
	E - m a i l			

(様式 3 - 2)

景観形成指定建築物等に係る補助金の活用意向確認書

函館市長 工藤 壽樹 様

以下のとおり標記補助金の活用意向を表明します。

- ☐ 令和 3 年度に下記のいずれかの補助金を活用する意向があります。
- ☐ 令和 4 年度以降に下記のいずれかの補助金を活用する意向があります。
- ☐ 下記のいずれの補助金も活用する意向がありません。

(該当する欄にチェックを入れてください。)

記

1 補助金の名称

- (1) 函館市景観形成指定建築物等および伝統的建造物の取得等に係る補助金
- (2) 函館市景観形成指定建築物等の保全に関する補助金
- (3) 函館市景観形成指定建築物等および伝統的建造物の小規模改修に関する補助金

2 留意点

予算の関係上、補助金の活用意向がない年度において、補助金の申請ができなくなる場合があります。

令和 年 月 日

所 在 地 _____

名 称 _____

代表者名 _____ 印

(様式 3 - 3)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
応募グループ結成届

令和 年 月 日

函館市長 工藤 壽樹 様

代表者	住	所	
	名	称	
	代表者氏名		印

構成員	住	所	
	名	称	
	代表者氏名		印

構成員	住	所	
	名	称	
	代表者氏名		印

このたび、標記プロポーザルに参加する応募グループを結成しましたので、もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル応募グループ協定書の写しを添えて届け出ます。なお、この届および添付書類の全ての記載事項は、事実と相違ないことを誓約します。

（以下は、契約候補事業者に決定後、代表者と共有で売買物件を購入する構成員がある場合に記載すること。）

なお、本応募グループが契約候補事業者に決定した場合に、下記構成員は、代表者と共有で売買物件を購入する予定であることを届け出ます。

記

構成員	住	所	
	名	称	
	代表者氏名		

(様式3－4)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
応募グループに係る委任状

令和 年 月 日

函館市長 工藤 壽樹 様

構成員	住	所	
	名	称	
	代表者氏名		印

構成員	住	所	
	名	称	
	代表者氏名		印

私たちは、下記の者を応募グループの代表者として、もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザルへの応募に係る一切の権限を委任します。

記

代表者	住	所
	名	称
	代表者氏名	

(様式 4 - 1)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
基本事項資料

応募者（代表者） 名 称	
-----------------	--

登録番号 ※事務局で記載	
-----------------	--

※ グループで応募する場合は，資料は，構成員ごとにまとめて添付すること。

(様式 4 - 2)

法 人 概 要 書

項 目	内 容		
名称			
所在地			
代表者職名・氏名			
設立年月日		資本金	
従業員数		年間売上高	
株主構成			
主な事業内容			
主な取引先			
主たる取引金融機関名			
経営者の略歴			
資力・信用力・事業の 継続性	※ 安全性（自己資本比率，経常収支比率等）・収益性（売上高総利益率や総資本経常利益率等）等の経営指標や業界情報等を用いて自社の経営状況等をアピールしてください。		
その他	※ 会社の事業内容や業界における地位等について，特にアピールしたい点があれば記載してください。		

※ 記入欄が足りない場合は，様式に準じて追加してください。

(様式 4－3)

誓 約 書

函館市長 工藤 壽樹 様

私は、以下のことを誓約します。

- 1 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者に該当しないこと。
- 2 函館市競争入札参加有資格業者指名停止措置要綱（平成 5 年 4 月 1 日施行）による指名停止を現に受けていないこと。
- 3 函館市暴力団等排除措置要綱（平成 23 年 9 月 30 日施行）第 7 条に規定する入札参加除外者等に該当しないこと。
- 4 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（会社更生法にあっては更生手続開始の決定，民事再生法にあっては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 銀行取引停止，主要取引先からの取引停止等の事実があり，客観的に経営状況が不健全であると判断される法人でないこと。
- 6 公租公課を滞納していない者であること。
- 7 審査委員が自ら主宰しまたは役員もしくは顧問となっている営利法人その他の営利組織でないこと。
- 8 上記 1 から 7 が事実と相違する場合は，本件業務プロポーザルの応募申込を無効とされても異議のないこと。

令和 年 月 日

所 在 地

名 称

代表者名

印

※ 代表者印は，印鑑登録証明の印と同一の印を捺印してください。

※ 全ての構成員ごとに作成してください。

(様式5)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
企画提案書

応募者 (代表者) 名 称	
---------------------	--

登録番号	
------	--

受付番号 ※事務局で記入	
-----------------	--

(様式6)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
売買価格提案書

令和 年 月 日

函館市長 工藤 壽樹 様

応募者 住 所
(代表者) 名 称
 代表者職・氏名

印

提 案 価 格	十	億	千	百	十	万	千	百	十	円

※ 金額の記入は、アラビア数字（算用数字）を使用し、最初の数字の前に¥を記入してください。

なお、金額の訂正や抹消をすることはできません。

(様式 7)

類似事業実績書

法人名			
施設名	※複合開発の一部でも可。		
所在地		開業年	
面積	※ 敷地面積，建築面積，延べ面積を記載してください。		
事業概要			
役割	※ 土地所有，建物所有，賃貸，コンサルタント，設計，施工，管理等を記載してください。		
その他	※ 事業の特徴やアピールしたい内容があれば記載してください。事業パンフレットの添付も可。		

(様式8)

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用事業プロポーザル
参加辞退届

函館市長 工藤 壽樹 様

令和 年 月 日付けで参加申込書等を提出した標記プロポーザルについて、参加を辞退しますので届け出ます。

辞退理由（可能な限り詳しく記入してください。）

令和 年 月 日

所在地

名称

代表者名

印



計画地周辺エリア図 S=1/1,000



表 題 部 (土地の表示)		調製	平成10年2月26日	不動産番号	4400000285934
地図番号	連-15-2-3・21- 3-4・21-4-4 連函121-2-4・21- 4-4	筆界特定	余白		
所 在	函館市船見町				余白
① 地 番	② 地 目	③ 地 積 m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕		
125番4	畑	3732	余白		
17番4	余白	余白	①変更 〔昭和40年7月1日〕		
余白	宅地	3732 23	②③年月日不詳地目変更 〔昭和56年4月14日〕		
余白	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成10年2月26日		

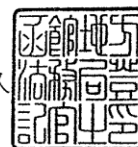
権 利 部 (甲 区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権移転	昭和56年6月12日 第15590号	原因 昭和56年6月11日交換 所有者 函 館 市 順位2番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成10年2月26日

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

平成27年12月11日
函館地方務局

登記官

小 松 昭 久



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D47670 (2/3)

1/1

表 題 部 (主である建物の表示)		調製	平成10年2月26日	不動産番号	4400000300152
所在図番号	余白				
所 在	函館市船見町 17番地4				余白
家屋番号	125番4				余白
① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕	
事務所	煉瓦造瓦葺2階建	1階	424	33	不詳
		2階	251	04	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月26日	
表 題 部 (附属建物の表示)					
符 号	① 種 類	② 構 造	③ 床 面 積 m ²		原因及びその日付〔登記の日付〕
1	倉庫	煉瓦造亜鉛メッキ銅板葺平家建	177	12	余白

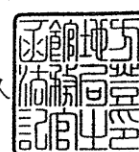
権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	所有権保存	昭和39年7月1日 第13096号	所有者 函 館 市 順位1番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項の規定により移記 平成10年2月26日

これは登記記録に登録されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に登録されている事項はない。

平成27年12月11日
函館地方務局

登記官

小 松 昭 久



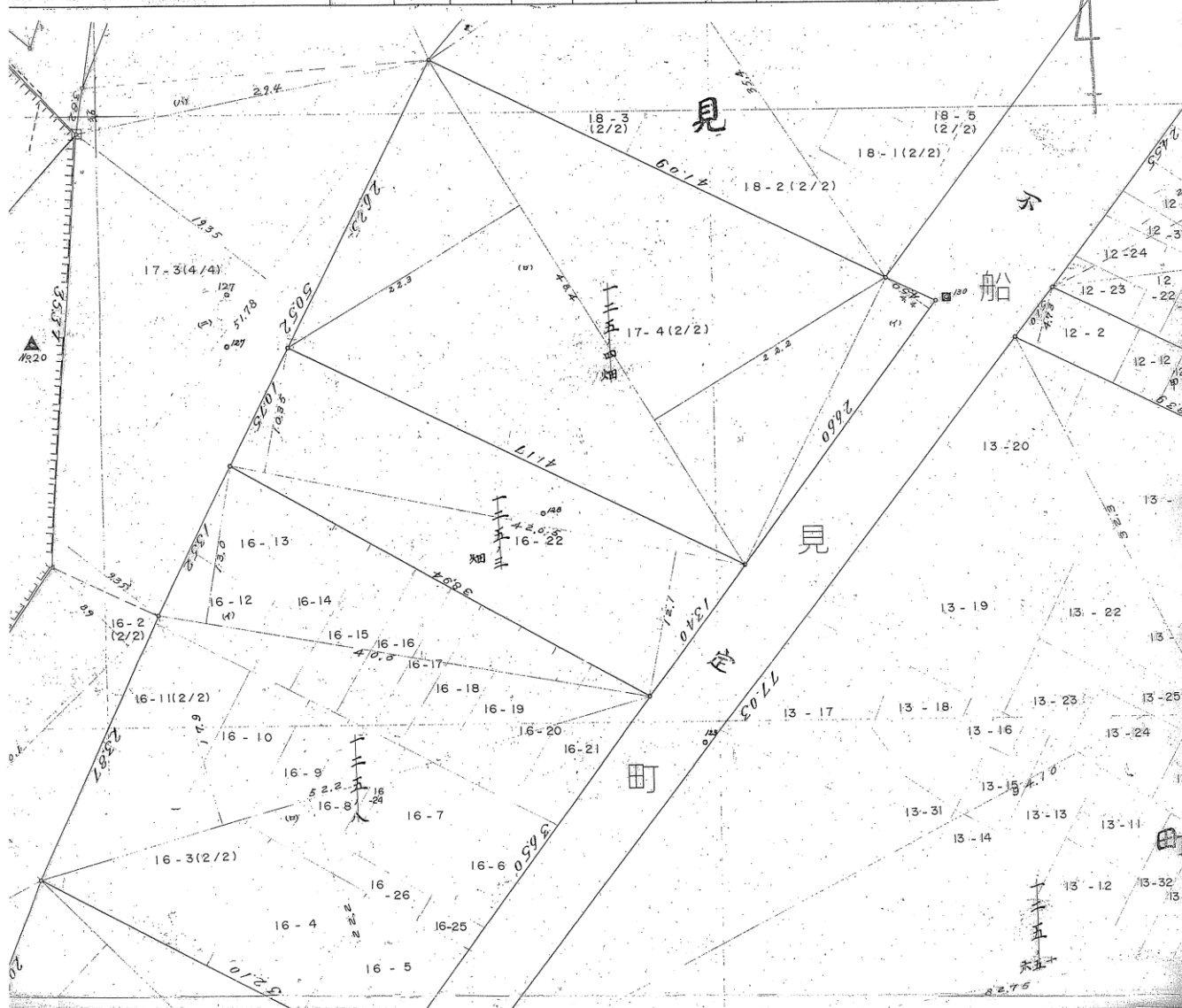
* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D47670 (3/3)

1/1

支庁管内 函館市

番号 21-4/4 縮尺 1/600 再製年 昭和52年6月 原図作成年月 明大昭和 年 月



(複写機により作成)

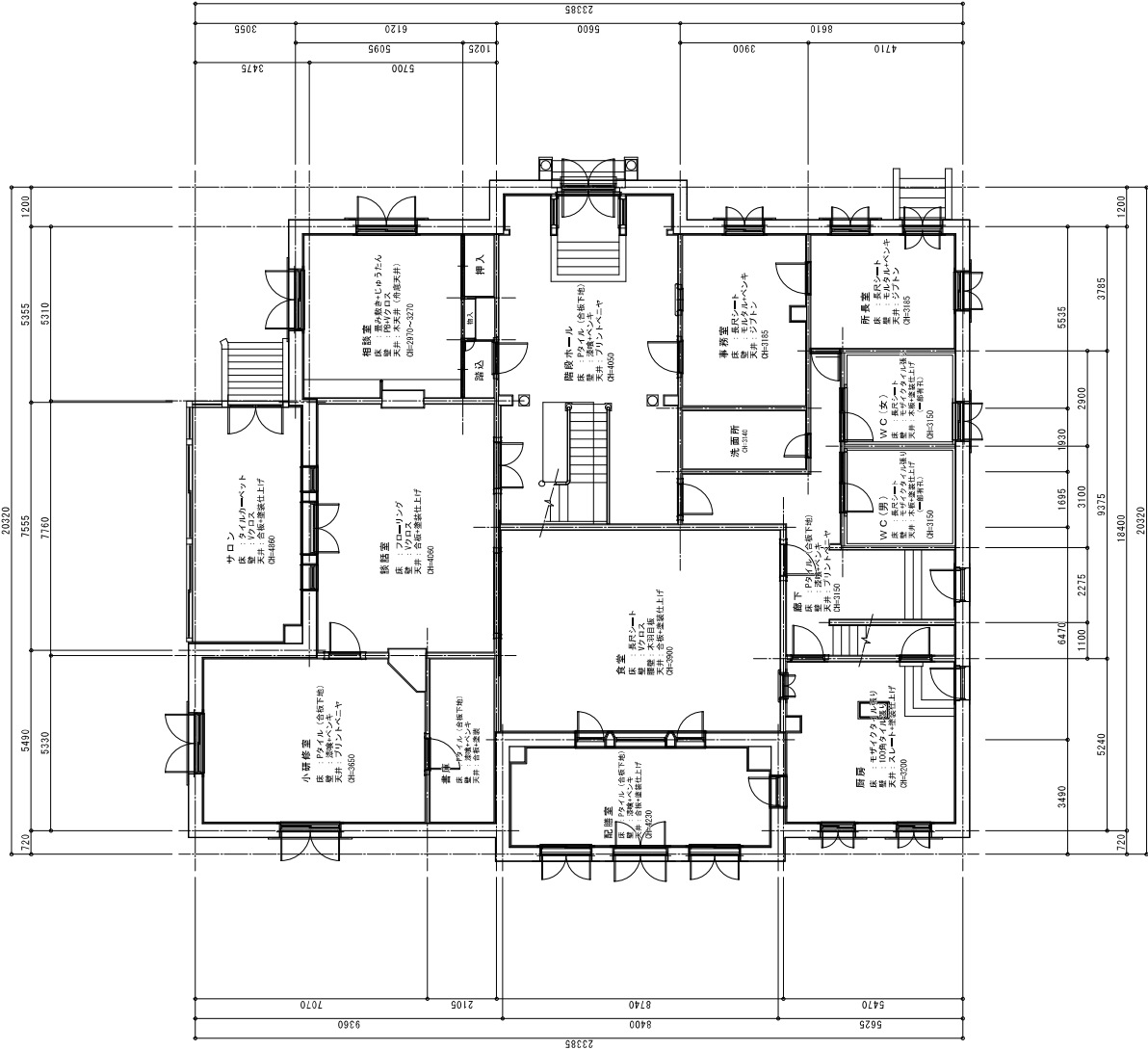
請求部分	所在	函館市	地番	17番4	以下余白
縮尺	1/600	補記事項	尺貫法による表示		

これは閉鎖された地図に準ずる図面の写しである。

平成27年12月11日
函館地方務局
登記官 小松昭久

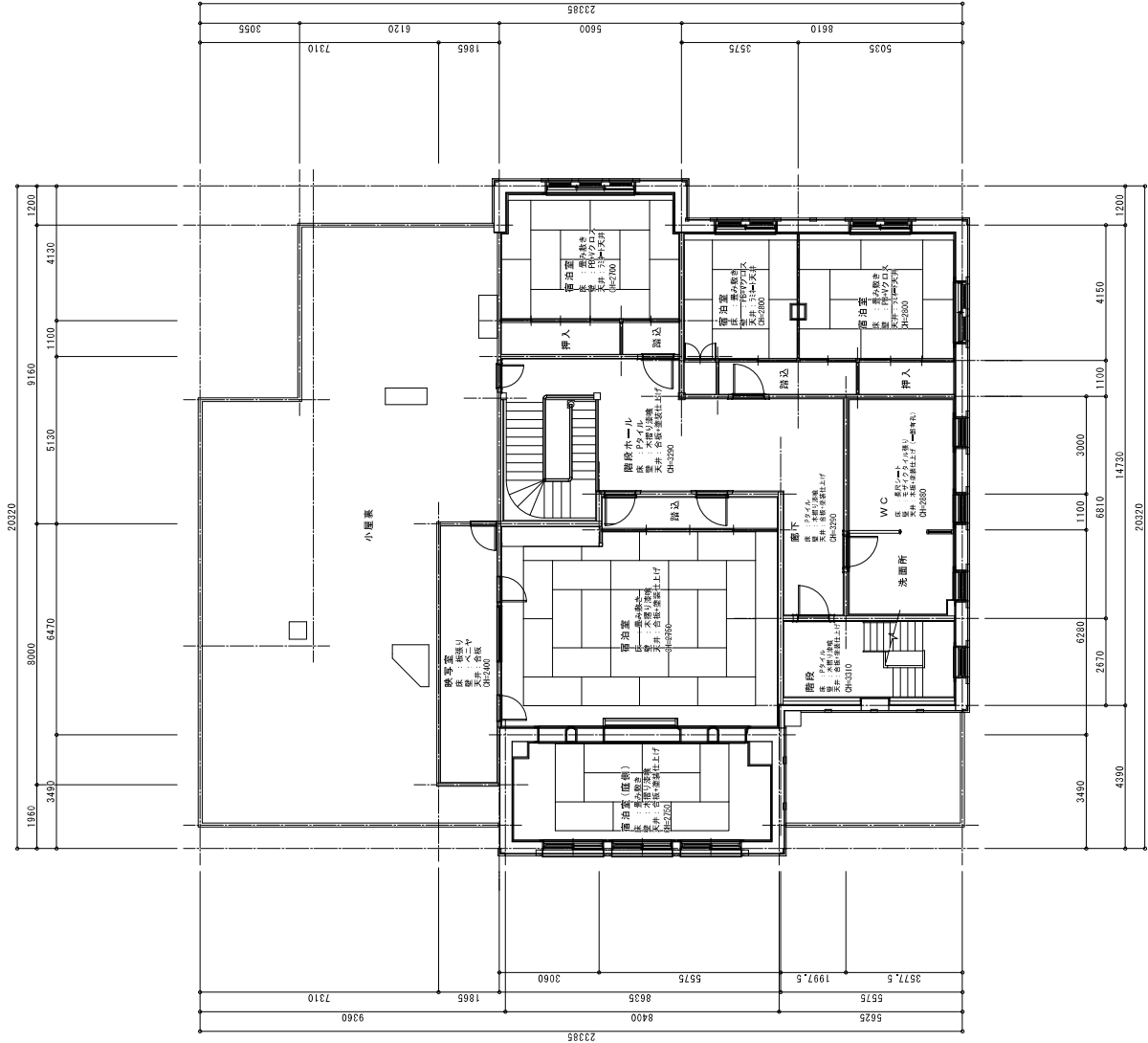


公用



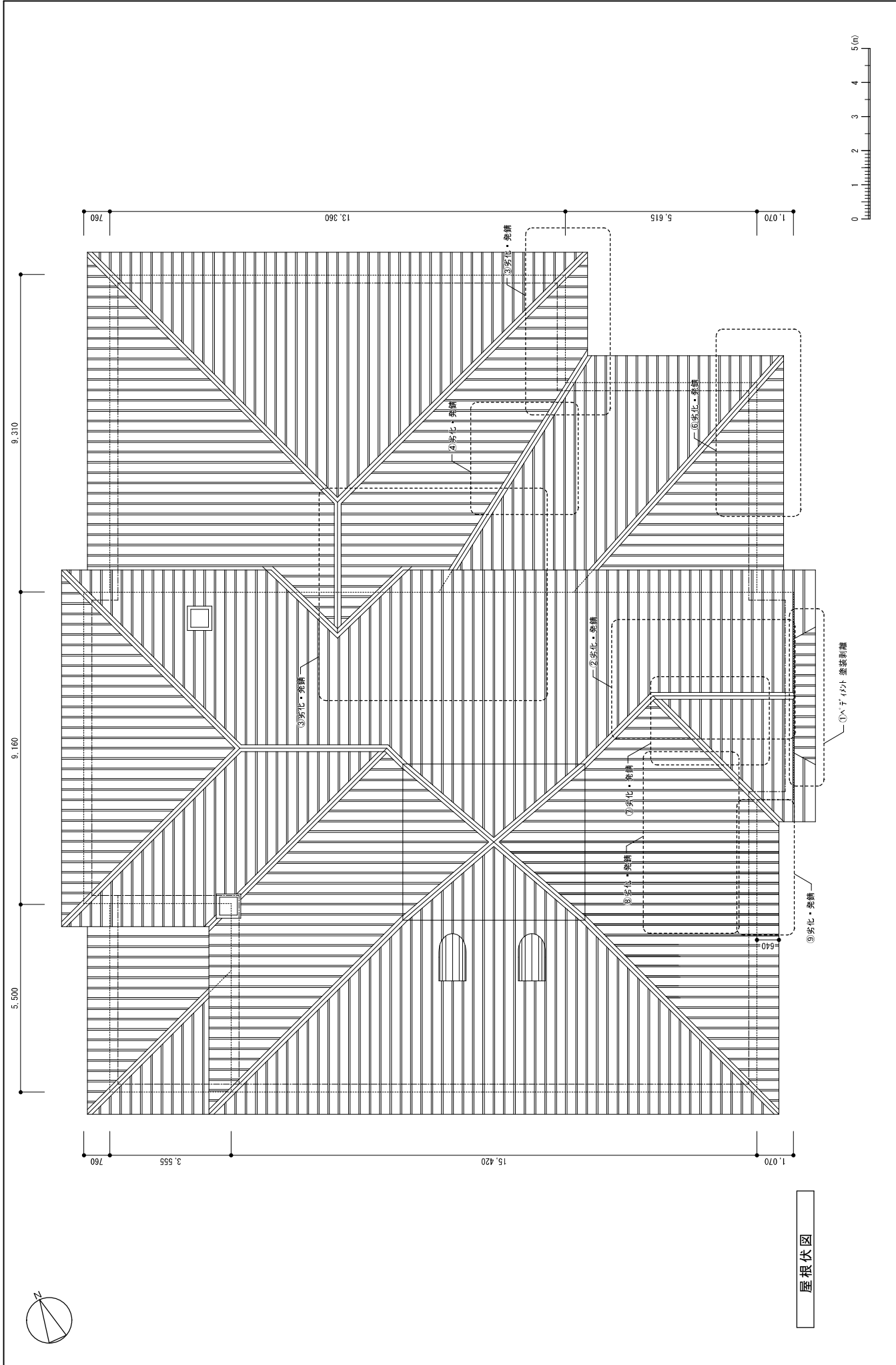
1階平面図





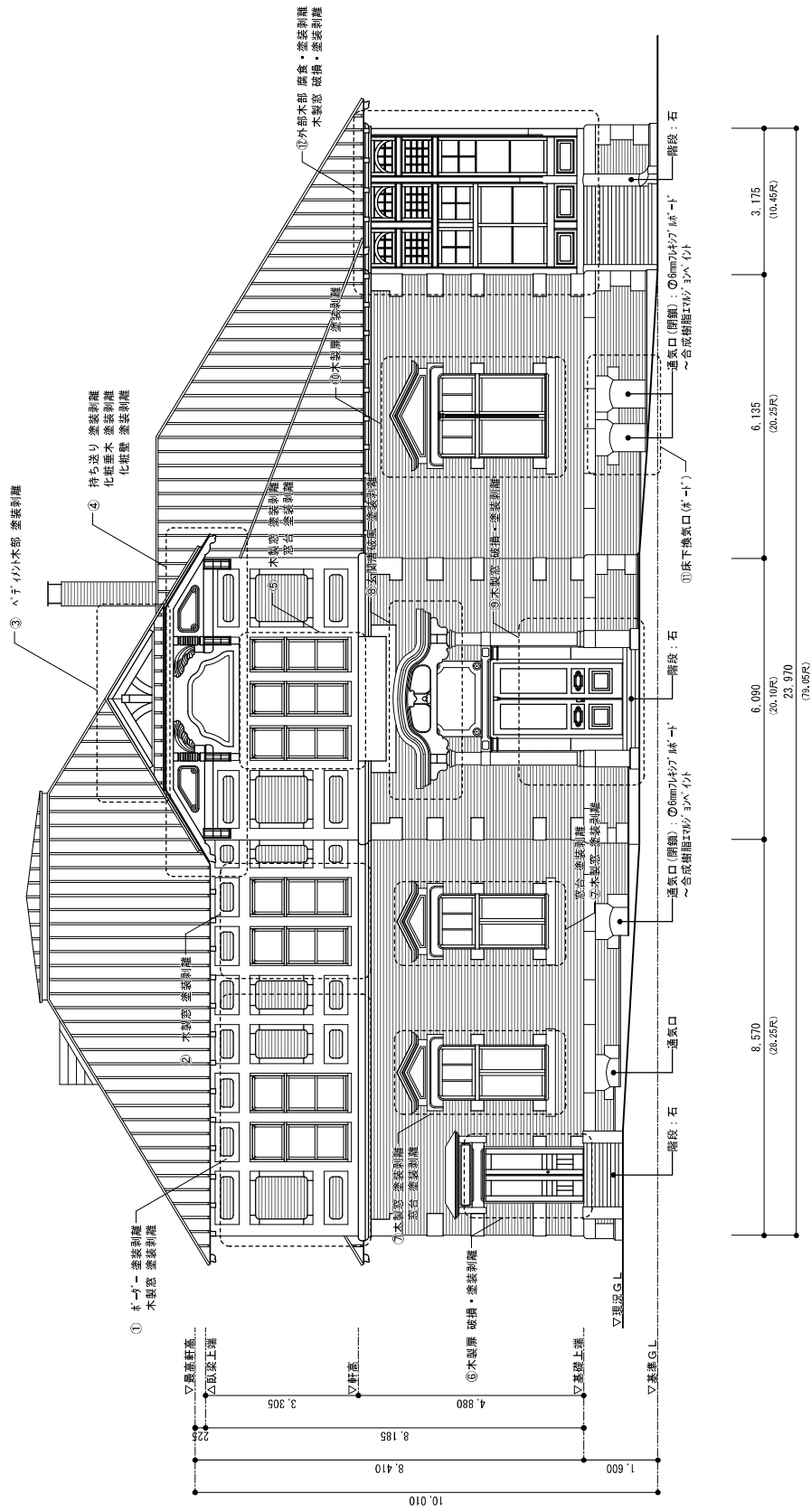
2階平面図





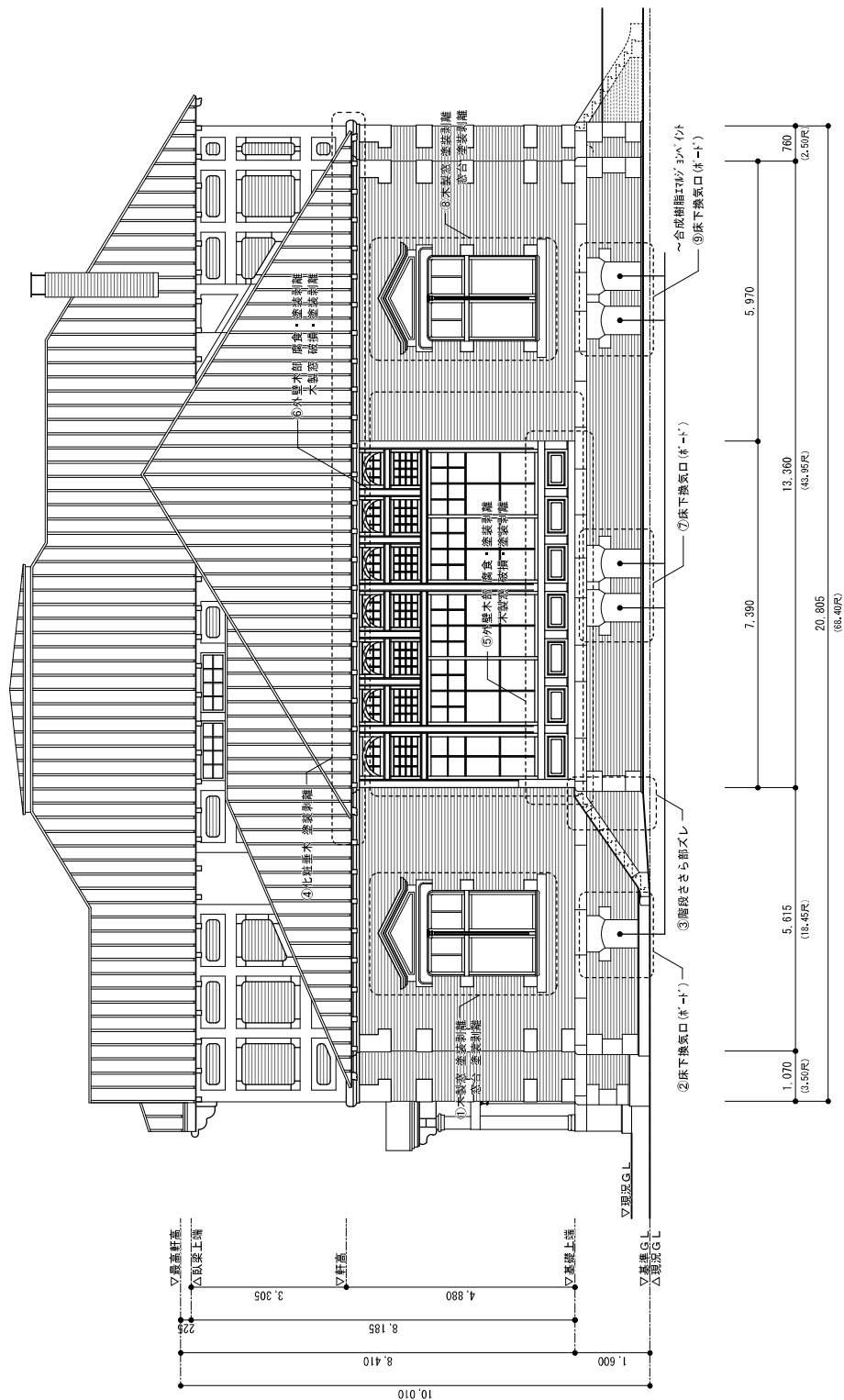
屋根伏図

特定非営利活動法人 はこだて街なかプロジェクト		受理番号	図面名	SCALE	SHEET NO.
		DATE	<現況図> 屋根伏図		39
もと道南青年の家 (旧ロシア領事館) 外観等改修費用積算調査業務					
		H28.09			

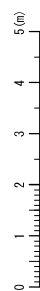


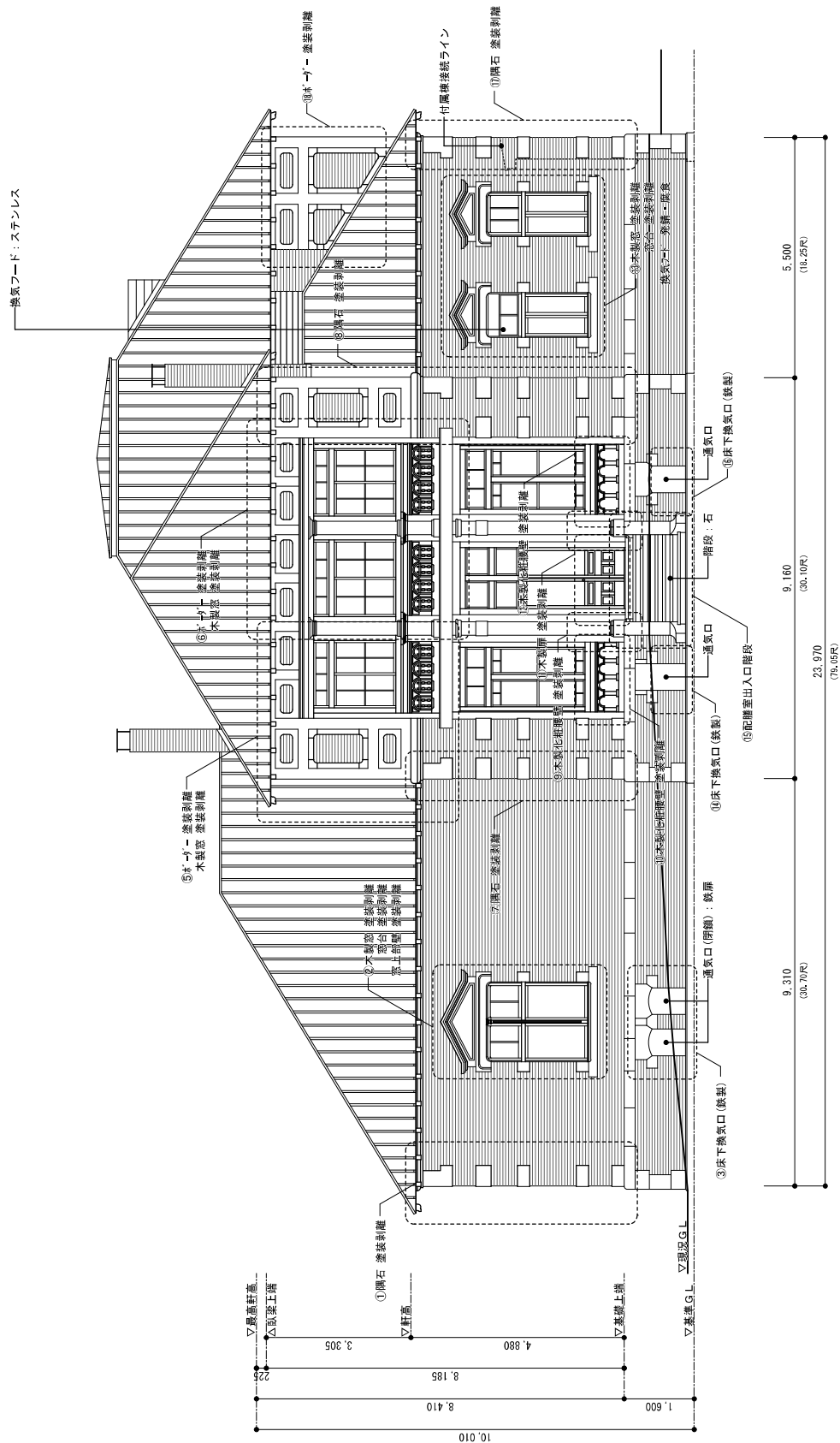
東側立面図

特定非営利活動法人 はこだて街なかプロジェクト		受理番号	もと道南青年の家 (旧ロシア領事館)	図面名	スケール	SHEET NO.
		DATE	H28.09	<現況図> 東側立面図		44
			外観等改修費用積算調査業務			

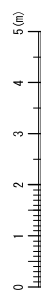


北側立面図

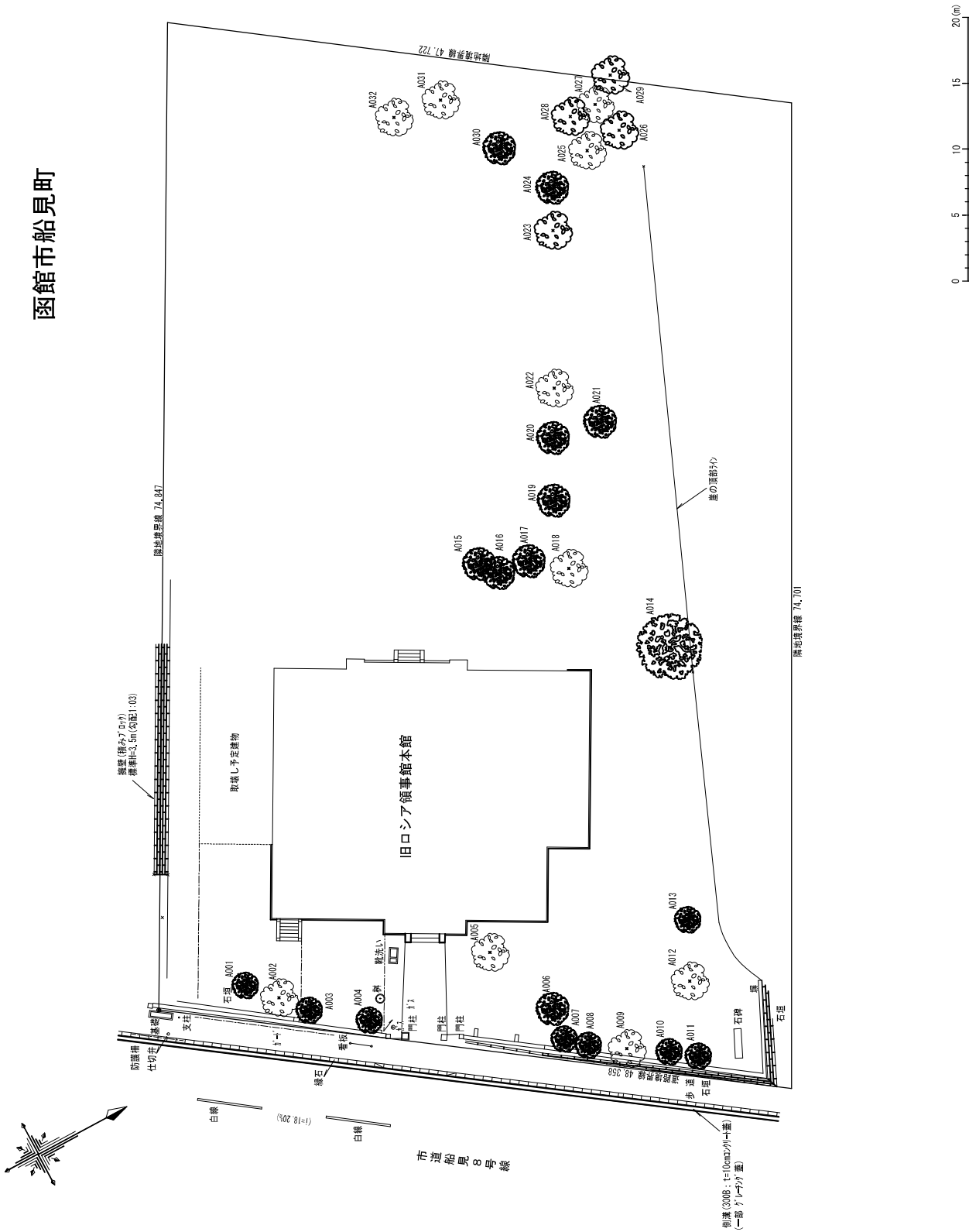




西側立面図



函館市船見町



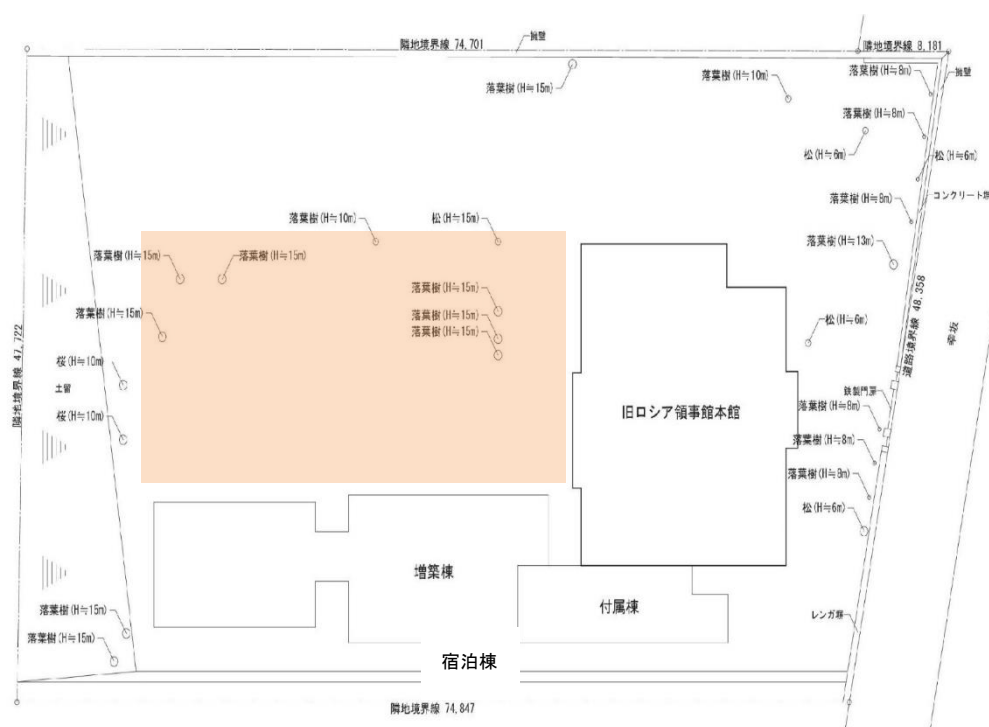
凡 例
C ... 幹 周
樹木一覧表

番 号	樹 種	C	備 考
A001	ひ ば	107	
A002	いちい	122	
A003	かつら	70	
A004	かつら	98	
A005	いちい	130	
A006	はるにれ	222	
A007	かつら	47	
A008	ななかまど	77	
A009	いちい	112	
A010	ななかまど	92	
A011	かつら	65	
A012	いちい	186	
A013	かつら	77	
A014	はるにれ	536	
A015	はるにれ	228	
A016	はるにれ	136	
A017	はるにれ	182	
A018	いちい	106	
A019	いたやかえで	97	
A020	いたやかえで	124	
A021	いたやかえで	204	
A022	やまもみじ	112	
A023	やまもみじ	142	
A024	いたやかえで	299	
A025	いちい	71	
A026	いちい	140	
A027	いちい	104	
A028	いちい	86	
A029	く わ	140	
A030	いたやかえで	208	
A031	さくら	122	
A032	さくら	129	

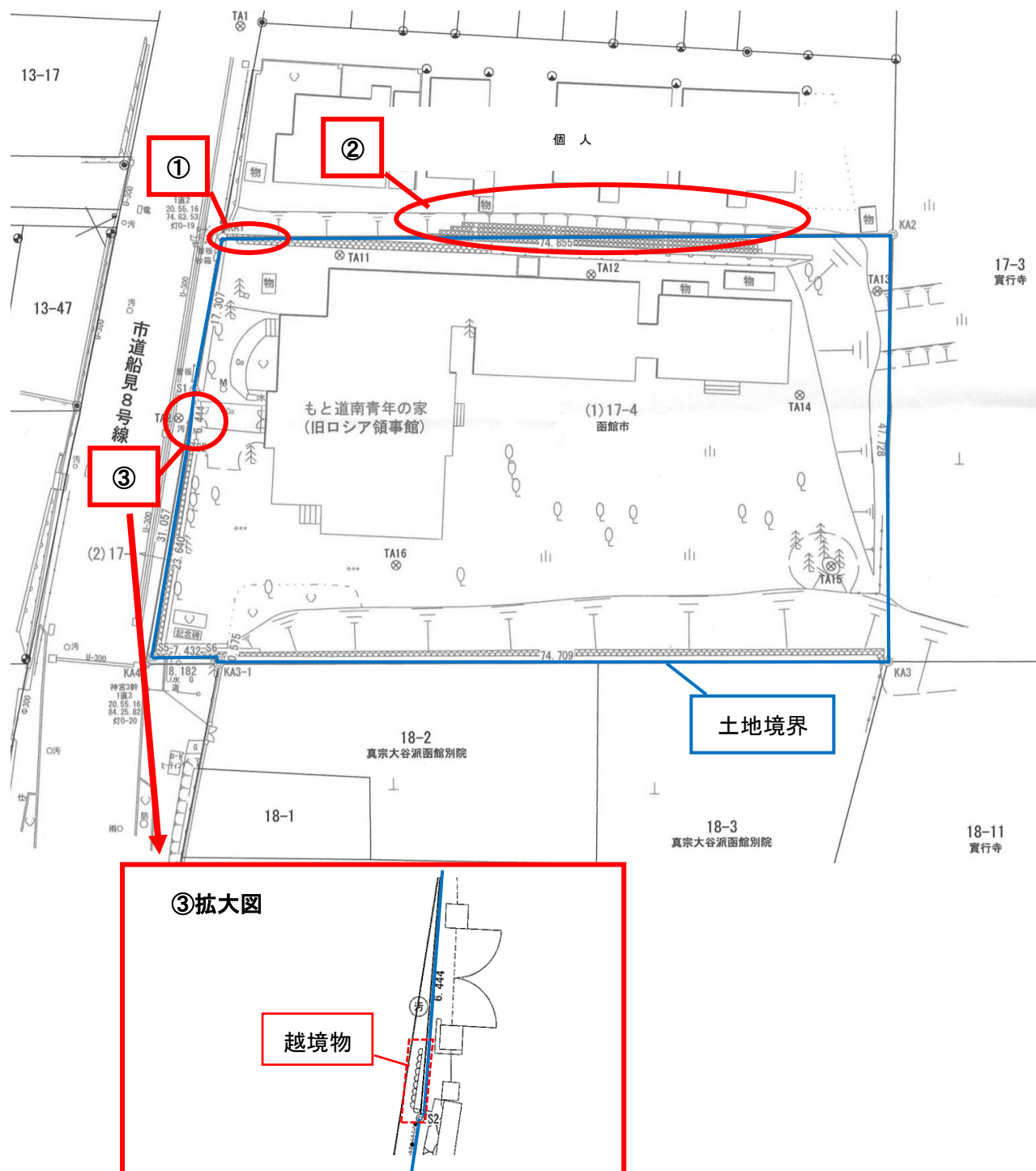
もと道南青年の家（旧ロシア領事館）中庭に堆積する土砂



←堆積している土砂
(イメージ)



隣地との越境物



判明している越境物の状況

- ① 旧ロシア領事館の石垣が隣地に越境している。
- ② 隣地のフトンカゴが旧ロシア領事館に越境している。
- ③ 門柱の土台が市道に越境している。

景観形成指定建築物等の保全に係る基準

※ 本基準を遵守していただきます。

- 1 建築物等については、主としてその外観を維持するため、原則として現状維持、復原修理または復旧とする。
- 2 建築物等以外の物件については、原則として復旧とする。
- 3 景観形成指定建築物等の保全のため特に必要があると認められる場合には、都市景観審議会の意見を聴いて、前2項と別の取扱いとすることができる。

旧ロシア領事館の外観等改修に係る基本方針

※ 本方針を踏まえ、歴史的建造物としての価値を理解した上で適切な改修内容としてください。

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）は平成元年に函館市景観形成指定建築物等に指定されており、平成27年1月策定の「もと道南青年の家（旧ロシア領事館）活用方針」では、「景観形成指定建築物等の保全に係る基準」（以下「保全基準」という）を遵守することから、外観等改修にあたっては、その外観を維持するため、原則として、傷んだ部分を修理する修繕を前提とした改修方法（現状維持）または一部を復原修理とする。

1. 外観等改修の主な方法

(1) 外壁

外壁の改修方法は、現状維持とする。

外壁レンガの表面が劣化・破損した箇所・部分は表面を削り取り、レンガを再利用・加工したものを張り付けて補修する。使用できる木部材は再使用に努めるとともに、破損部分については、新材でつくり替える。

(2) 建具

建具の改修方法は、原則、現状維持とし、サンルームの扉は復原修理とする。

扉などの建具は、使用できる木部材は再使用に努めるとともに、破損部分は新材でつくり替える。

サンルームは、使用できる木部材は再使用に努めるとともに、破損部分は新材でつくり替える。ただし、扉は破損しており、コンパネで応急処置されているため、創建当時の状態に復原する。

(3) 屋根

屋根の改修方法は、現状維持とする。

雨漏りをしている箇所は葺き替えなどにより修繕する。

(4) その他

床下換気口、階段、軒化粧垂木などの改修方法は現状維持とする。