

旧ロシア領事館活用事業プロポーザル 事業者募集要項

~~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)

赤字 委員のご意見を踏まえ加除修正した箇所

青字 事務局で加除修正した箇所

令和2年10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 契約の締結等	
(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

【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 もと道南青年の家（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 もと道南青年の家（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 道南青年の家時代の主な改修内容~~
- 別添 9 8 市有財産売買契約書（案）

※ このほか，道南青年の家の増改築工事設計図等を，巻末の担当部課で閲覧に
供します（1 (4) イ参照）。

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。

本要項でいう「改修」は，単に機能の改良・回復のみならず，形態意匠（形態・色
彩・材質等）や時代背景等，歴史的な要素の意味が含まれます。

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（平成7年3月22日条例第14号）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%

(ロ) 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

(ハ) 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）

(ニ) 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」

(ホ) 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。

(ヘ) 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。

(ニ) 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)、(ロ)参照）。

イ 建物について

(7) 本館（売買物件）

	所 在	家屋番号	【名 称】構 造	種 類	面積(㎡)
登記事項	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
現況	函館市船見町 17番地4	—	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

(イ) 附属建物（解体撤去対象）

	所 在	家屋番号	[名 称]構 造	種 類	面積(㎡)
登記事項	函館市船見町 17番地4	符号1	煉瓦造亜鉛メッキ鋼板葺 平屋家建	倉庫	177.12
現況	函館市船見町 17番地4	—	[附属棟・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	簡易宿所	1階 416.26 2階 192.77

(ウ) 建築年

- ・本館 明治 41 年（1908 年）
- ・附属建物（附属棟） 不詳
- ・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) PCB

PCB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、(イ)現況で売買します。~~

(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

本館の外観の改修については、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」(※)により保全を図るとともに、当該基準適用外の箇所においても、同基準に準じて保全を図ってください。

※ 本基準は、「都市景観形成地域内の道路その他の公共の場所から通常望見できる景観形成指定建築物等の外部」を対象としております。

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を行ってください。

また、別添 7 に記載されている箇所の中で、活用しないものについても、保存するよう努めてください。

なお、「道南青年の家」時代に別添 8 のとおり改修工事を行っており、~~ますので、新たに、当該の~~改修前から残る、歴史的・文化的価値を有する箇所が新たに発見される可能性があることに十分配慮し、改修や保存に努めてください。

「道南青年の家」の増改築工事設計図等は、巻末の担当部課で閲覧に供しますので、希望する場合は事前に担当部課に連絡してください。

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。

不動産鑑定結果待ち

●●, ●●●, ●●●●円

オ 買戻しの特約再売買の予約 (4 (2)シ「買戻しの特約再売買の予約」を参照)

市は、売買物件について~~買戻し特約の登記再売買の予約に関する仮登記~~を行い、~~売買物件の引渡し~~所有権の移転の日から20年間において、所定の要件に違反した場合は、~~予約完結権の行使により~~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。

(ウ) 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、および、他市町村においても同様の指名停止措置を受けていないこと。

(エ) 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。

(オ) 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。

(カ) 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。

(キ) 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）。

(ク) 公租公課の滞納をしている者でないこと。

(ケ) 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11月~~26日（木）~~19日（木）

イ 現地見学会の開催

令和2年10月23日（金）～ 令和2年10月30日（金）

〔 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）~~26日（月） 〕

ウ 質問書（様式2）の受付期間

令和2年11月2日（月）～ 令和2年11月6日（金）

（回答期日 令和2年11月18日（水））

エ 参加申込書等（様式3-1～4-3）の提出期間

令和2年11月~~19日（木）~~2日（月）～ 令和2年11月~~26日（木）~~19日（木）

オ 参加資格審査結果の通知

令和2年~~12月7日（月）~~11月30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25日（月）

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～中旬

ク 契約候補事業者の決定・通知

令和3年 2月中旬

ケ 売買契約締結

令和3年 2月下旬以降

(3) 応募の手続き等

ア 募集要項等の配布

(7) 配布期間

令和2年10月●●日(●)～令和2年11月26日(木)

(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/docs/2020082800075/>

イ 現地見学会

(7) 開催日時

令和2年10月23日(金)～令和2年10月30日(金)

~~午前10時～12時、午後2時～4時~~

※ 申込者毎に個別に実施します。

※ ~~集合時間~~日時については、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

令和2年10月●●日(●)から令和2年10月~~21日(水)~~26日(月)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。

(1) 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)エ~~の質問の受付・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2日（月）～ 令和2年11月6日（金）午後5時
30分必着

(イ) 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。

(ロ) 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18日（水）とします。

アドレス http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2020082800075/
--

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

(イ) 提出期間

令和2年11月~~19日（木）~~2日（月）から令和2年11月~~26日（木）~~
19日（木）まで（必着）

(ロ) 提出場所

巻末の担当部課に同じ。

(ハ) 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。

(ニ) 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7日~~11月30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

(7) 提出書類

別紙 3 のとおり

(イ) 提出期間

令和 3 年 1 月 1 2 日（火）から令和 3 年 1 月 2 5 日（月）まで（必着）

(ロ) 提出場所

巻末の担当部課に同じ。

(ハ) 提出方法

持参（平日の午前 8 時 4 5 分～午後 5 時 3 0 分）または郵送（書留郵便に限る。）とします。

(ニ) 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	・ II ①と III ①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（平成 13 年 3 月 28 日条例第 7 号）に基づき取り扱うものとします。

- (イ) 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

- (ア) 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。
- (イ) 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。
- (エ) 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） 15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5名以内とし、提案内容に直接携わる者がプレゼンテーション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、審査対象者ではない設計者が、ヒアリングにおいて、施設の設計に関する質問に回答することは認めます（プレゼンテーションを行うことはできません）。
- ・ 公正な審査を行うため、プレゼンテーションおよびヒアリングは、事業者を特定できる情報（法人名等）を伏せて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、パソコンおよびプロジェクターによりプレゼンテーションを行う場合は、企画提案書等の記載内容を整理した資料のみ使用を認めます。

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

- (ア) 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、別紙4「評価基準」に従って、委員間の協議により、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。

- (ロ) (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。

- (ハ) (ア)～(ロ)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。

- (ニ) 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。

- (ホ) 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
- (※) 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
- ※ ②の審査対象者の名称は五十音順、③の全審査対象者の総合点は点数順で表記します。

4 契約等に関する事項

(1) 契約等の締結契約の締結等

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

(7) 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、契約締結日の翌日から起算して14日以内に一括納入していただきます。

(4) 売買代金を期限までに納入しなかった場合は、その遅延日数に応じ、売買代金に対し、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) 売買物件の所有権は、売買代金が完納されたときに購入者に移転します。

(4) 購入者への所有権移転登記は、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。

(7) 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（**売買物件に該当しない附属建物を除く**）、工作物、土砂、樹木、その他什器備品等は、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、使用しない什器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) 蛍光灯用安定器等の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、~~購入契約締結~~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（~~本館の改修工事、附属建物の解体撤去工事、その他提案内容に係る工事をいう。以下同じ）~~）を行い、~~に着手するまで施設の維持管理を行わうとともに、~~売買物件と附属建物（解体撤去が完了するまで）は、購入者の費用負担により維持管理しなければなりません。
- (4) 購入者は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、函館市建築基準条例（昭和35年3月31日条例第10号）、函館市建築基準法施行細則（昭和48年6月1日規則第19号）その他関係法令等（法律、政令、省令等）および市の条例等（条例、規則等）を遵守し、建設工事を適切に行わなければなりません。
- (7) 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2年以内に~~建設工事（改修工事、附属建物の解体工事等）~~本館の改修工事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。

また、本館の改修工事に着手したときは、その事実を証する資料を添えて、速やかに書面により巻末の担当部課に報告してください。

- (1) 1(4)イに記載のとおり、「道南青年の家」時代に~~改修工事を行った箇所については、新たに、当該~~改修前から残る歴史的・文化的価値を有するものが発見される可能性がありますので、~~建設工事着手本館の改修工事の実施設計に着手する前に、当該箇所のうち改修を予定している部分について、写真等に記録し、当該改修工事のために実施した調査の~~

結果を巻末の担当部課に提出するものとしますしてください。

また、本館と附属建物との接続状況についても、同様に記録調査結果を提出するものとしますしてください。

なお、「道南青年の家」時代の改修箇所については当該調査の結果、歴史的・文化的価値を有する可能性のあるものが発見された場合には、企画提案書の内容に影響しない範囲で、建設工事本館の改修工事の内容の修正について協議を行う場合があります。

また、建設工事の計画の内容実施設計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。

- (オ) 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。
- (カ) 建設工事完了後、が完了したときは、その事実を証する資料を添えて、速やかに書面により巻末の担当部課に報告してください。巻末の担当部課は適正履行の確認を行います。
- (キ) 建設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

- (7) 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4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。

また、施設の利用を開始したときは、その事実を証する資料を添えて、速やかに書面により巻末の担当部課に報告してください。

- (イ) 売買物件の引渡しの日から20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（指定用途に供するまでの期間（以下「猶予期間」という。）を除く。）。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。
- (ロ) 猶予期間において、売買物件を指定用途以外の用途に利用してはなりません。
- (イ) 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

- (7) 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、**出資**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起算して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」全体を修正

シ 買戻しの特約再売買の予約

- (7) 所有権移転登記の際に、民法第556条の規定に基づき、**購入者の費用負担により**、売買物件に再売買の予約に関する仮登記を行います。
- (イ) (ア)の再売買の予約における予約完結権は、売買物件の引渡しの日から20年存続するものとし、購入者が次のいずれかに該当した場合に、市が予約完結権を一方的に行使することができることとします。
 - ・ 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)~~**(ウ)**に違反し、売買物件の引渡しの日から2年以内に~~建設工事を開始~~**本館の改修工事に着手**しなかった場合。
 - ・ クの用途指定等(ア)、(イ)、**(ウ)**に違反し、売買物件の引渡しの日から

4年以内に指定用途に供さなかった場合、指定期間内に指定用途に供さなくなった場合、~~または猶予期間中および指定期間中に~~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。）等があったとき場合。
- ・ 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場合。

(f) 市が(i)の予約完結権を行使したときの再売買代金は、購入者が支払った売買代金の額とします。

(g) (i)の再売買代金には、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。

(h) 指定期間が終了後、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(i)の予約完結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場合は、この限りではありません。

ソ 違約金

市がシ(i)の買戻権予約完結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場合は、ソの違約金とは別に、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)の買戻権予約完結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、タの損害賠償金を市に支払う義務があるときは、再売買代金また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 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、キのみ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）本館等本館の改修手法	・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 本館の改修工事に必要な調査、実施設計、本館の改修工事、附属建物の解体撤去工事、その他提案内容に係る工事等、施設開業までの 期間等 スケジュールを記載すること。
（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 20年分を記載すること。 (10年経過後は15年、20年を記載)
（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。 ・事業内容および施設の概要、イメージ図を掲載し、一般向けにわかりやすく説明すること。
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）	・提案内容と類似の事業または歴史的建造物の利活用に係る事業の実績について、過去10年程度で主なものを記載すること（1事業につき1枚、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 価値を生かした適切な改修内容となっているか (再掲) 本要項でいう「改修」は、単に機能の改良・回復のみならず、形態意匠（形態・色彩・材質等）や時代背景等、歴史的な要素の意味が含まれます。	・ 外観について別添4「景観形成指定建築物等の保全に係る基準」を遵守するとともに、建物の全ての面においても当該基準適用外の箇所においても同基準に準じて保全を図り、当該基準適用外の箇所においてもまた、別添4「もと道南青年の家（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生かした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、別添7「もと道南青年の家（旧ロシア領事館）」に係る保存活用が望ましい歴史的・文化的価値を有する可能性が高い箇所一覧」に掲載の箇所を可能な限り保存最大限活用し、歴史的建造物としての価値を理解した上で損なわないよう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	・ 建物が歴史的価値を有した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。 ・ 市民や地域住民等が建物の価値を再認識し、新たな交流を生み出す事業内容があること。	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、建物を含む敷地全体が、周辺地域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

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）
保存活用が望ましい箇所一覧（案）

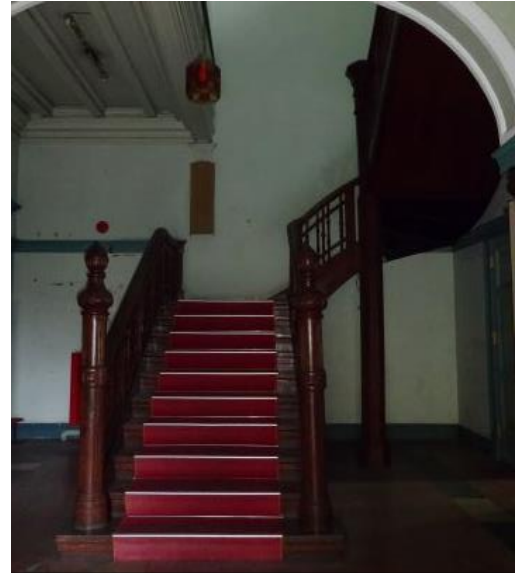
別添 7

【留意事項】

- ・ 本一覧は、現に見える部分のみについて、保存活用が望ましい箇所を選定したものです。
- ・ ★は、館内に複数存在するため、写真・図面に掲載の箇所のみならず、同様のもの全てを対象とします。



①正面玄関の装飾



②正面階段



③正面階段付近の柱



★④扉の^{こてえ}鏤絵（1階・2階）



⑤ランプ（筒型）



⑥ランプ（円型）

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）
保存活用が望ましい箇所一覧（案）



⑦談話室鍍絵



⑧談話室モールディング



⑨サロン（窓）



⑩サロン（扉）



⑪サロン（天井）
⑫シャンデリア



⑬食堂（扉）

もと道南青年の家（旧ロシア領事館）
保存活用が望ましい箇所一覧（案）



⑭食堂（配膳口・廊下側出入口・腰壁）



⑮食堂（天井）



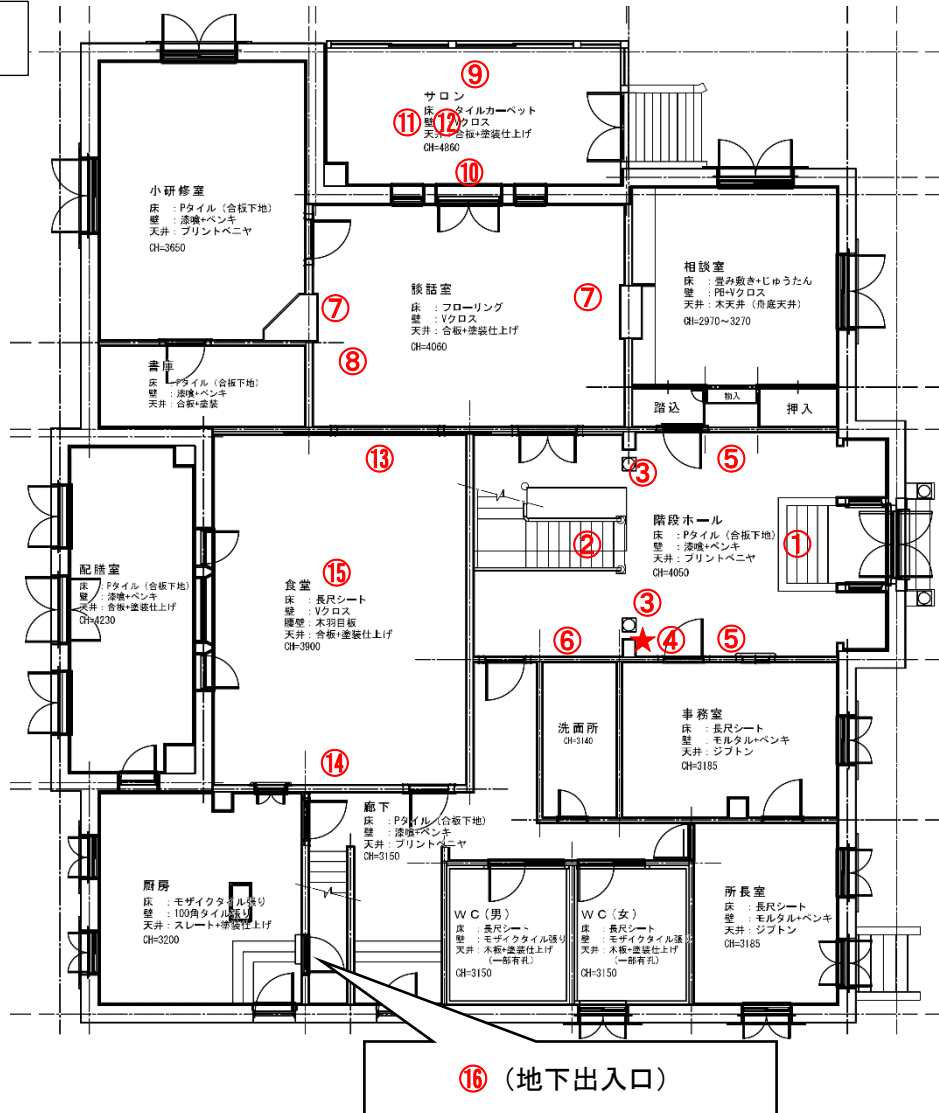
⑯地下ボイラー（WATER LINE 社 1901 年製）
※確認中



★⑰アーチ（1階・2階）

もと道南青年の家（旧ロシア領事館） 保存活用が望ましい箇所一覧（案）

1 階平面図



2 階平面図

