

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。

売却する不動産等

土地	所在・地番	函館市船見町17番地4	
	地目	宅地	
	地積	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(売買対象外)
	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
	床面積	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) 一部不詳
	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】

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、市が示した歴史的・文化的価値を有する可能性が高い箇所を最大限活用し、歴史的建造物としての価値を損なわないよう改修を行うとともに、活用しないものについても保存に努めること。

※ 価値を有する可能性の高い箇所が新たに発見される場合があることに留意し改修工事を行うこと(発見した場合は市と協議)。

【市民等の利用】(提案内容から評価)

施設内部を公開するなど、市民等に日口交流の歴史を伝える事業を行うこと。

【再売買の予約】

再売買の予約に関する仮登記により、所有権移転から20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】

23,237,400円(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)	
10/14(水)~11/19(木)	募集要項等配布
10/23(金)~10/30(金)	現地見学会開催
11/2(月)~11/6(金)	質問受付
11/2(月)~11/19(木)	参加申込書受付
11/30(月)	参加資格審査結果通知
令和3年(2021年)	
1/12(火)~1/25(月)	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

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(35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	10
	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	建物の価値を生かした適切な改修内容となっているか	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(25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	地域の賑わいを共創し、魅力向上に資する事業となっているか	10
	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

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20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
- ・本館改修工事・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

2年以内 **本館改修工事着手**

4年以内 **施設利用開始**

毎年度 **定期報告**

- 上記義務の違反や倒産等があった場合は、**予約完結権**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。

再売買・契約解除

市が売買代金と同額で買戻しまたは売買代金返還
購入者が原状回復・売買物件返還・違約金支払

※ 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。