

竜美丘会館跡地建物用地活用事業 公募型プロポーザル募集要項

変更履歴

・9月11日 P.14、19、20 各ページの赤文字部分

令和8年8月

岡崎市

目次

第1	はじめに	1
1	竜美丘会館跡地建物用地活用事業の趣旨	1
2	募集概要	1
第2	売却物件	2
第3	売却の条件等	3
1	売却価格	3
2	売買の形態.....	3
3	契約不適合責任	3
4	工事着手・事業開始	4
5	用途指定等の条件.....	4
6	実地調査	4
7	違約金	5
8	買戻特約	5
9	契約の解除.....	5
第4	応募に関する事項.....	6
1	応募者の備えるべき参加資格要件等.....	6
2	応募に関する留意事項	7
第5	応募手続きに関する事項.....	9
1	募集スケジュール.....	9
2	本公募に関する説明会及び現場見学会	9
3	申込手続	10
4	プレゼンテーション	14
第6	事業者選定に関する事項.....	15
1	提案書の審査	15
2	審査の流れ.....	16
3	審査方法	17
4	提案書の評価の基準	18
5	優先交渉権者の決定	19
第7	契約の締結等	20
第8	その他留意事項	22

第1 はじめに

1 竜美丘会館跡地建物用地活用事業の趣旨

竜美丘会館は、開館から45年以上が経過し、施設・設備の老朽化が著しいことから、検討の結果、令和8年度末までに廃止することとし、令和8年3月市議会において廃止条例が可決されました。これに伴い、竜美丘会館は令和8年12月末をもって廃止し、現状有姿（建物付き）での売払いとすることを決定しました。

当該施設は、乙川の水辺空間と調和する赤レンガ調の外観により、市のランドマークとして多くの市民に親しまれてきた歴史を有します。その跡地は、東岡崎駅からの優れたアクセス性を持ち、商業・ビジネスの中心地と閑静な竜美丘住宅街の「境界（結び目）」に位置する都心近郊では希少なまとまった規模の用地です。長きに渡り公共空間として市民に親しまれてきた歴史を受け継ぎつつ、民間施設でありながらも地域にひらかれた新たな公益的な空間として再構築し、その魅力を最大限に活かし、多様な行政課題の解決とエリア価値の向上を図るため、民間事業者の知見や独創的な企画力を求めるプロポーザル方式により売却先事業者の選定を実施します。

2 募集概要

(1) 募集名称

名称は、竜美丘会館跡地建物用地活用事業公募型プロポーザル（以下「本公募」という。）とします。

(2) 募集主催者及び問合せ先

担当課：岡崎市役所 社会文化部 文化振興課 文化施設係（福社会館5階）

電 話：0564-23-6687

F A X：0564-23-6343

E-mail：bunkashinko@city.okazaki.lg.jp

その他：窓口及び電話の受付時間は9時から16時までになります。

(3) 事業者選定の方法

公募型プロポーザル方式により募集を行い、事業者決定に向けて優先的に交渉できる者として優先交渉権者、次点交渉権者を決定します。

(4) 募集要項等の位置付け

本公募を実施するにあたり、民間事業者（以下、別途定義しない限り本事業に参画する民間事業者を総称して「応募者」という。）の募集手続を示したものです。応募者は、本募集要項に規定する提示条件等に従い、応募手続を行うものとします。

第2 売却物件

土地	所在地	現況地目	登記地目	実測面積 (㎡)	登記面積 (㎡)
	岡崎市東明大寺町5番1	宅地	宅地	5,098.06	5,098.06
建物	棟名称	構 造		建築年月	延床面積 (㎡)
	ホール・エントランス棟	鉄筋コンクリート 2階建		昭和54年 12月	2,609.97
	本館棟	鉄筋コンクリート 6階建		昭和57年 3月	4,558.37
	レストラン棟	鉄筋コンクリート 1階建		昭和61年 3月	134.43

※ 詳細は別紙「物件調書」及び「図面」をご確認ください。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になりますので、応募者自身において現地確認及び法令上の規制について確認してください。

〈位置図〉



第3 売却の条件等

1 売却価格

土地の更地価格から解体費を控除した額を最低売却価格とします。

【最低売却価格】 175,000 千円

内訳【土地の更地価格】 667,800 千円

【建物解体費相当額】 492,580 千円（税込み）

※ 建物の機能を継続するためには解体費用を上回る改修費の投資が必要と判断されるため、建物を解体し更地状態として土地を活用することが最有効使用と判断します。そのため、土地の更地価格から解体費相当額を控除します。

【希望売却価格】 264,000 千円

※ 希望売却価格は、価格点算定の基準として設定するものであり、市が売却を希望する価格水準を示すものです。

2 売買の形態

- (1) 売却は土地及び建物を一体として行います。
- (2) 売却物件の敷地内に存する植栽、工作物及び建物内に残置されている物品についても売却の対象に含むものとします。
- (3) 「1 売却価格」に記載のとおり、最低売却価格は建物解体費相当額を控除していますが、買受者が建物を解体せずに活用することを妨げるものではありません。その場合は、関係法令等を遵守の上、適切に維持管理を行ってください。

3 契約不適合責任

売却物件は現況有姿で引き渡すものとし、市は次の事項その他一切の契約不適合責任を負わないものとします。

なお、本募集要項、物件調書、図面等と現況が相違する場合は、現況を優先します。

- (1) 建物の一部には既存不適格である設備（「物件調書」参照）があります。買受者は既存不適格の設備が存在することを承知した上で売買契約を締結するものとします。
- (2) アスベスト含有建材及び地下埋設物に関し、図面等に記載のあるものを除き、種類、数量、位置、範囲その他の詳細な調査を実施しておらず、不明です。市は、図面等に記載のないアスベスト含有建材及び地下埋設物の存在、内容、範

困、撤去の要否及び費用等について保証しません。当該確認、調査、撤去、処分その他必要な対応は、買受者の責任及び負担において行うものとします。

4 工事着手・事業開始

買受者は、売却物件の引渡しを受けた日から３年以内に解体工事又は改修工事に着手するものとします。

事業開始については、物価高騰その他の社会経済情勢の変化により提案書記載の事業開始期日の遵守が困難となった場合は、買受者は市に協議を申し出ることができ、市は必要に応じて協議に応じるものとします。

5 用途指定等の条件

- (1) 買受者は、提案書類に記載した用途に従い、売却物件を利用しなければなりません。
- (2) 買受者は、売却物件の引渡しを受けた日から 10 年間は、提案書類記載の事業計画に基づく用途以外の用途に売却物件を利用してはいけません。
- (3) 買受者は、売却物件の引渡しを受けた日から 10 年以内に次に掲げる行為をするときは、あらかじめ市の書面による承諾を得なければなりません。
 - ア 売却物件の全部又は一部について売買・贈与・交換・出資等により所有権を移転すること
 - イ 売却物件の全部又は一部について抵当権・質権・地上権・使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定をすること
 - ウ 提案書類記載の事業内容及び事業スケジュールについて変更をすること
- (4) 売却物件を次に掲げる用途に供することは禁じます。
 - 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、同条第 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業及びその他これらに類する業の用途
 - イ 暴力団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若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する用途

6 実地調査

「5 用途指定等の条件」記載の事項について、市は必要と認めるときは実地調査を行い、又は買受者に対し参考となるべき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ます。

7 違約金

買受者は「4 工事着手・事業開始」及び「5 用途指定等の条件」記載事項に違反した場合は売買代金の3割相当の金額を、「6 実地調査」記載の市が求める対応に対し正当な理由なく調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は怠った場合は売買代金の1割相当の金額を違約金として市に支払うものとします。

8 買戻特約

買受者が本募集要項、提案内容等に違反した場合に備え、所有権移転登記と同時に10年間の買戻特約の設定登記をします。

9 契約の解除

買受者が契約に定める義務を履行しないときは、市は契約を解除することができるものとします。契約が解除された場合において、市は売買代金を買受者に返還するものとしますが、買受者又は第三者に損害が生じても市は責任を負いません。

第4 応募に関する事項

1 応募者の備えるべき参加資格要件等

応募者は次の要件を満たす必要があります。

- (1) 日本国内に登録のある法人であること。
- (2) 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。
- (3) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項第 2 号、第 3 号、第 5 号又は第 7 号の規定に該当し、その事実があつてから 3 年を経過しない者でないこと。
- (4) 経営不振の状態（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、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、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てがなされているときのほか、会社の整理や特別清算を開始したとき、特定債務等の調整の促進のための特定調停に関する法律（平成 11 年法律第 158 号）に基づく特定調停の申立てがなされたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき、株式会社全銀電子債権ネットワークその他の電子債権記録機関による支払不能の登録が行われたときを含みますが、これらに限られません。）でないこと。
- (5) 法人税、消費税及び地方消費税並びに市町村税を滞納していないこと。
- (6) 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）及び岡崎市暴力団排除条例（平成 23 年岡崎市条例第 31 号）並びに「岡崎市が行う事務又は事業からの暴力団排除に関する合意書」（平成 24 年 2 月 24 日合意）に関連する条項等に関与する者でないこと。
なお、市は役員名簿及び誓約書に基づき、応募者が排除措置対象に該当するか否かについて、岡崎警察署長に対し照会するものとします。
- (7) 役員に次のいずれにも該当する者がいないこと。

ア 成年後見人若しくは被補佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者

イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者

ウ 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含みます。）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して 5 年を経過しない者

エ 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいずれかに該当する者

- (8) 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを目的とする団体でないこと。

2 応募に関する留意事項

(1) 複数の法人が共同で応募する場合の留意事項

複数の法人が共同して応募（以下「共同事業者」という。）することもできます。この場合は、応募者の代表となる法人を定めてください。また、参加表明後に共同事業者の構成員を変更することは認めません。契約にあつては、代表となる法人を契約の相手方とします。

なお、共同事業者を構成する法人のいずれかが「1 応募者の備えるべき参加資格要件等」に記載の要件を満たしていない場合は、応募することはできません。また、同一法人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。

SPC（特別目的会社）を設立して事業を実施する場合については、次の条件を満たしてください。

ア SPC の設立は、仮契約の締結までに行ってください。また、優先交渉権者に決定されたのち、市と応募者で SPC 設立や事業の実施について、義務を負う旨の基本協定の締結をします。

イ SPC への出資は、構成員以外の者が行うことはできません。

(2) 費用の負担

事業者選定への応募に伴う費用については、すべて応募者の負担とします。

(3) 募集要項等の承諾

応募者は、参加表明書等の提出をもって、本募集要項等の記載内容を承諾したものとします。

(4) 応募書類・提案内容について

ア 応募書類の著作権

応募者から提出された提案に関する書類の著作権は、応募者に帰属しますが、市が必要と認めるときには、市は、応募者から提出された資料の全部又は一部を無償で使用できるものとします。

イ 提案に含まれる権利

提案に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令等に基づき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務は、応募者が負うものとします。

ウ 応募書類の取り扱い

応募者から提出された書類は一切返却しません。

エ 情報公開請求

情報公開請求があつた場合、岡崎市情報公開条例（平成 11 年 12 月 21 日条例第 31 号）に従い対処するものとします。

(5) 複数提案の禁止

応募者は、1 つの提案しか行うことができないこととします。

(6) 応募書類の変更禁止

応募書類の変更、差替え又は再提出は認めません。ただし、市が認めた場合はこの限りではありません。

(7) 使用言語、単位及び時刻

提出する書類の作成にあたっては、言語は原則日本語、数字はアラビア数字、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

(8) 応募の辞退

参加表明書等を提出した応募者が応募を辞退する場合は、様式 10（辞退届）を次に示す提出期限までに、提出場所に郵送又は持参することとします。

提出期限：令和 9 年 1 月 4 日（月）16 時必着

ただし、土曜日・日曜日・祝日及び

年末年始（12 月 29 日～翌年 1 月 3 日）を除く

提出場所：岡崎市十王町二丁目 9 番地

社会文化部文化振興課 文化施設係

第5 応募手続きに関する事項

1 募集スケジュール

事業者の選定にあたっての手順及びスケジュールは次のとおりです。

項 目	日 程
募集要項の公開	2026（令和8）年 8月 7日（金）
募集要項に関する質問の受付	2026（令和8）年 8月 7日（金）から 2026（令和8）年 9月 2日（水）まで
質問書への回答	2026（令和8）年 9月11日（金）まで
本公募に関する説明会及び現場見学会	2026（令和8）年 8月21日（金）及び 8月27日（木）
参加表明書等の提出	2026（令和8）年 9月15日（火）まで
参加資格審査結果の通知	2026（令和8）年10月 中旬頃
提案に関する書類の提出	2027（令和9）年 1月 4日（月）まで
プレゼンテーション	2027（令和9）年 1月 中旬頃
優先交渉権者の決定	2027（令和9）年 1月 中旬頃
契約書の締結（仮契約）※	2027（令和9）年 2月 上旬頃
本契約※	2027（令和9）年 3月 下旬頃
所有権移転登記※	2027（令和9）年 4月 下旬頃

※ SPC を設立して契約を行う場合は、法人設立手続に期間を要するため、上記スケジュール（仮契約の締結等）が変更となる場合があります。

2 本公募に関する説明会及び現場見学会

本公募に関する説明会及び現場見学会を次のとおり開催します。説明会及び見学会への参加は必須ではありませんが、出席しないことにより情報を得られない等の不利益があった場合でも、市は責めを負わないものとします。また、下記日時以外での個別の説明会及び現場見学については対応しません。

日 時：2026（令和8）年8月21日（金）及び8月27日（木）

9時30分から12時まで

場 所：竜美丘会館

参加方法：説明会及び現地見学会に参加を希望する法人は8月19日（水）16時までに様式8（説明会及び現場見学会参加申込書）に必要事項を

記入し、電子メールで提出してください。

提出先：岡崎市役所 社会文化部文化振興課 文化施設係

bunkashinko@city.okazaki.lg.jp

3 申込手続

(1) 募集要項に関する質問の受付

本募集要項に関する質疑は、様式9（募集要項等に関する質問書）に必要事項を記入し、受付期間中に電子メールで提出してください。

なお、件名は「法人名＋質問書送付」（例：株式会社〇〇〇 質問書送付）としてください。

受付期間：2026（令和8）年8月 7日（金）から

2026（令和8）年9月 2日（水）16時まで

提出方法：様式9（募集要項等に関する質問書）を電子メールにより提出してください。

提出先：岡崎市役所 社会文化部文化振興課 文化施設係

bunkashinko@city.okazaki.lg.jp

※ 受付期間以外の質問には、原則として回答しません。

※ 上記提出方法以外の方法（口頭、電話、FAX等）による質問は一切受け付けません。

(2) 質問書への回答

質問に対する回答は、原則、質問者名を伏せて市のホームページ上で公開します。ただし、質問者の独自のノウハウ等に係るもの、質問者の権利若しくは競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認めたものは、当該質問者のみに対し回答をします。

なお、意見の表明と解されるものについては回答しません。回答内容は、本募集要項の追加、修正とみなします。

(3) 参加表明書等の提出

応募者は、本募集要項等に定める諸条件を踏まえて、参加表明書等の必要書類一式を作成して提出してください。共同事業者が応募する場合は、代表法人が提出してください。提出書類について不明な点等がある場合は、市は提出者に対して回答を求めることがあります。

なお、提出した書類の変更は、原則認めません。また、参加表明書等を提出した応募者については、参加要件の審査を行いますので、参加表明書が受理されていない場合は、以降本公募に関する申込みはできません。

提出期間：2026（令和8）年9月15日（火）16時まで

ただし、土曜日・日曜日及び祝日を除く

提出方法：持参又は郵送（必着）

提出先：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

岡崎市役所 社会文化部文化振興課 文化施設係（福祉会館5階）

提出書類：次表記載の書類を書面で各1部提出してください。

留意点：各書類の作成方法等については、別紙「参加表明及び提案書類に関する様式集」記載事項を確認してください。

書類名	備考	様式
参加表明書		様式 1-1
参加法人一覧表	・複数の法人が共同応募する場合に提出	様式 1-2
委任状	・複数の法人が共同応募する場合に提出	様式 1-3
会社概要	・複数の法人が共同応募する場合はすべての法人分について提出	任意
商業登記簿謄本	・現在事項証明書 ・募集要項公表の日以降に取得したもの ・複数の法人が共同応募する場合はすべての法人分について提出	原本
完納証明書※市税	・本社所在地の市町村が発行する完納証明書 ・岡崎市に市税を納めている法人は岡崎市が発行する完納証明書も併せて提出 ・複数の法人が共同応募する場合はすべての法人分について提出	原本
納税証明書（未納の税額が無いことの証明）※県税	・所管県税事務所が発行する納税証明書 ・複数の法人が共同応募する場合はすべての法人分について提出	原本
納税証明書（その3の3）※国税	・税務署が発行する納税証明書 ・複数の法人が共同応募する場合はすべての法人分について提出	原本
資格要件に係る誓約書	・複数の法人が共同応募する場合はすべての法人分について提出	様式 1-4
役員名簿	・商業登記簿記載のすべての役員について、氏名、性別、住所、生年月日を記載すること ・複数の法人が共同応募する場合はすべての法人分について提出	様式 1-5

提出書類一覧表	・参加表明に必要な書類のチェックリスト	様式 1-6
---------	---------------------	--------

(4) 参加資格審査結果の通知

応募者から提出された書類を基に、応募資格要件を満たしているかの審査を行います。審査結果については、すべての応募者（応募者が共同応募の場合は、その代表法人のみ）に文書で通知します。

(5) 提案に関する書類の提出

参加資格の審査を通過した事業者は、提案に関する書類を一式作成し、提出してください。また、提出された書類（以下「提案書類」という。）について不明な点等がある場合には、市は提出者に対して回答を求めることがあります。

提出期間：2027（令和9）年1月4日（月）16時まで

ただし、土曜日・日曜日・祝日及び

年末年始（12月29日～翌年1月3日）を除く

提出方法：持参又は郵送（必着）

提出先：〒444-8601 岡崎市十王町二丁目9番地

岡崎市役所 社会文化部文化振興課 文化施設係（福祉会館5階）

提出書類：次表記載の書類を書面で各8部、書面データを保存したDVD-ROMを1枚提出してください。

留意点：各書類の作成方法等については、別紙「参加表明及び提案書類に関する様式集」記載事項を確認してください。

書類名	備考	様式
企画提案書表紙		任意
参加法人の財務状況に関する書類一覧	・財務状況に関する必要書類の一覧	様式2
決算報告書	・直近3年分の貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表を含むこと ※有価証券報告書を作成している場合は、有価証券報告書の提出をもって上記書類に代えることができるものとします。	任意
連結決算の決算報告書	・直近1年分の貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記	任意

	表を含むこと ※有価証券報告書を作成している場合は、有価証券報告書の提出をもって上記書類に代えることができるものとします。 ※連結計算書類を作成している場合のみ提出が必要	
法人税申告書別表一・二	・直近1年分	写し
価格提案書	・金額は、アラビア数字で表示し、頭書に¥の記号を付記すること	様式3
事業内容	・提案施設の内容・運営計画・体制・利用ターゲットや見込み等	様式4-1
空間デザイン計画	・魅力ある都市空間の提案、施設配置や動線計画を含む	様式4-2
地元への貢献	・災害対応、公的空間の提供など	様式4-3
資金調達計画書	・資金の調達内訳について記載	様式4-4
収支計画書	・収支計画の説明及び資産根拠を明示	様式4-5
施設計画	・建築計画概要及び面積表	様式5-1
	・図面集	様式5-2
全体配置図		任意
各階平面図		任意
断面図		任意
立面図		任意
鳥瞰パース		任意
事業スケジュール	・解体期間、工事期間、事業開始予定日等	様式6
提出書類一覧表	・チェックリスト	様式7

(6) 留意事項

ア 提案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。

イ (5)の表中に定める書類のほか、市が財務状況又は資金調達能力の確認に必要と判断した場合は、別途、固定資産明細、借入金明細、担保設定状況

その他の追加資料の提出を求める場合があります。

4 プレゼンテーション

(1) 実施日時、場所及び実施方法

プレゼンテーションについては、1月中旬を予定しています。日時、場所及び実施時間など、実施方法につきましては、参加資格結果の通知とともに、文書にてお知らせします。

(2) 留意事項

ア プレゼンテーションに要する費用は、すべて応募者の負担とします。

イ プレゼンテーション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、辞退と見なします。

ウ プレゼンテーション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、説明は提案書に記載された内容とします。

エ モニターは会議室備付けの物を使用しますので、パソコン（HDMI ケーブル接続可能）その他必要な機器は応募者で準備してください。

オ 1 応募者につき、参加者は5名以内とします。

カ 共同での応募の場合は、代表法人から必ず1名は出席してください。

キ プレゼンテーションに関する質問の受付については、参加表明書を提出された方に別途連絡します。

第6 事業者選定に関する事項

1 提案書の審査

提案書の審査は、岡崎市竜美丘会館跡地建物用地活用事業事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）において行います。審査委員は下表の6名により構成します。

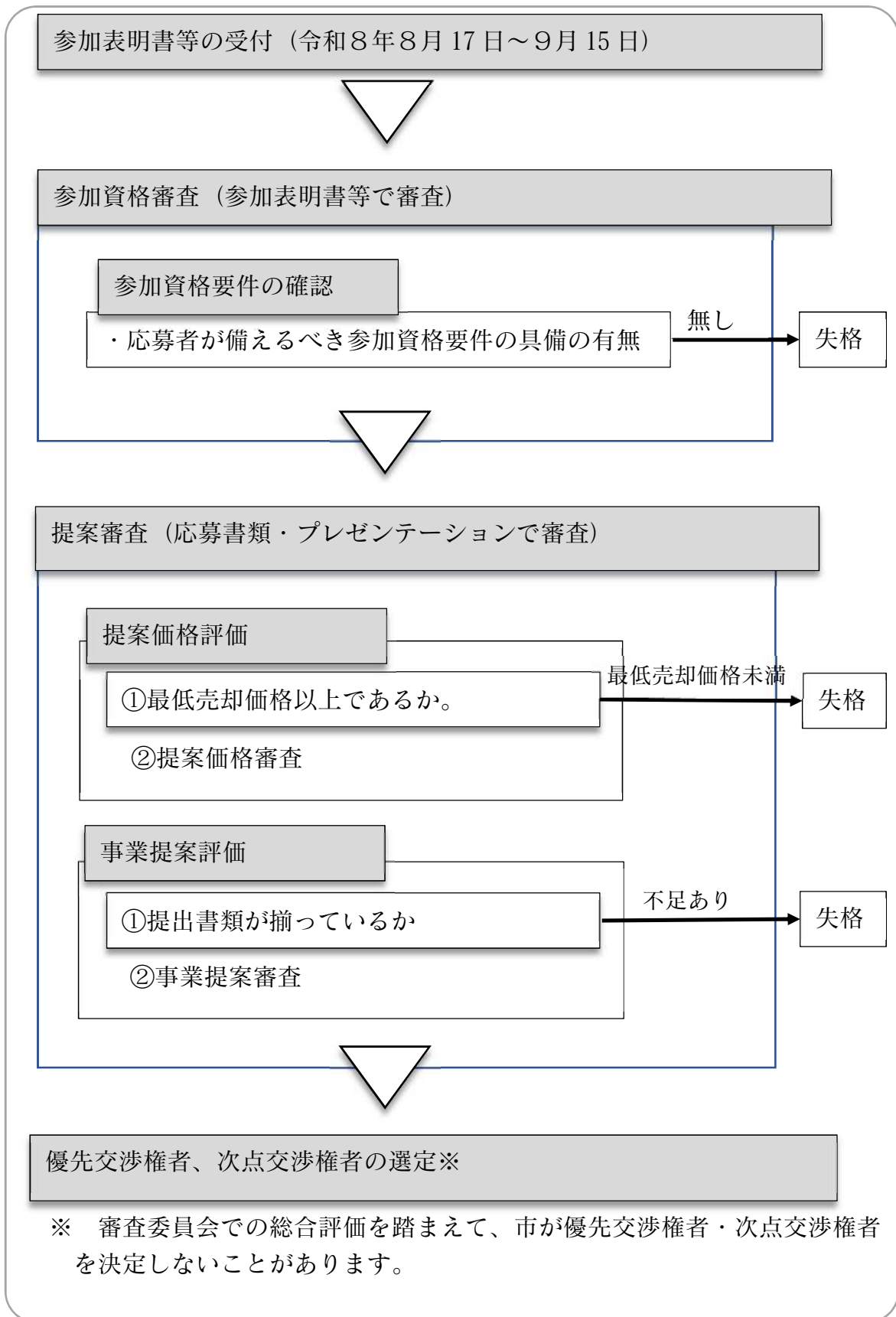
審査委員会は、提案内容に対して評価・審査した上で、優先交渉権者と次点交渉権者を選定します。審査委員会による審査を経て、市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

なお、応募者が、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定までに、審査委員に対し、審査及び選定に関して自己に有利となる目的のため、接触等の働きかけを行った場合又は、その事実等が発覚した場合は失格とします。

【岡崎市竜美丘会館跡地建物用地活用事業事業者選定審査委員】

氏名	所属等
長谷川 えり子	愛知学泉大学短期大学部 副学長 生活デザイン総合学科教授
岩月 美穂	名古屋造形大学地域建築領域 特任准教授 一級建築士事務所共同主宰
中嶋 拓	公認会計士・税理士
岡田 晃典	総合政策部長
齊藤 哲也	財務部長
山田 能正	社会文化部長

2 審査の流れ



3 審査方法

(1) 参加資格審査

応募者が、本募集要項に示す参加資格要件を満たしているかを審査します。要件の未達項目が1つでもあった場合は失格とします。

(2) 提案審査（提案価格評価、事業提案評価）

応募者の提案価格、事業提案内容について、評価のポイントに基づき審査し加点します。（135点満点）

(3) 優先交渉権者、次点交渉権者の選定

提案審査の結果、各審査委員から最も多く1位と評価された応募者を優先交渉権者とし、優先交渉権者を除く応募者のうち、各審査委員の評価点を合計し、最も得点が高かった者を次点交渉権者とします。

優先交渉権者が複数ある場合は、各審査委員の評価点の合計の最も高かった者を優先交渉権者とします。この場合においても優先交渉権者が複数ある場合は、本募集要項18頁記載の「(2)事業提案の評価」のうち、審査項目「まちづくり」中の今後の市政の貢献度の評価点、文化施設機能の評価点、自由提案の評価点及び価格点の合計の最も高い者を優先交渉権者とします。

次点交渉権者が複数ある場合は、本募集要項18頁記載の「(2)事業提案の評価」のうち、審査項目「まちづくり」中の今後の市政の貢献度の評価点、文化施設機能の評価点、自由提案の評価点及び価格点の合計の最も高い者を次点交渉権者とします。

なお、上記においても優先交渉権者及び次点交渉権者が複数ある場合は、くじ引きで選定するものとします。

(4) 優先交渉権者、次点交渉権者を決定しない場合

提案審査の評価点について、審査委員の過半数以上の評価が30%（33点）に満たない場合は、市は優先交渉権者又は次点交渉権者として決定しない場合があります。

4 提案書の評価の基準

(1) 提案価格の評価

応募者から提出された提案価格については、次のとおり評価し、価格点を付けます。

ア 応募者の提案額が「市の希望売却価格（264,000 千円）」以上の場合

$$\text{価格点} = 10 \text{ 点} + 15 \text{ 点} \times \frac{\text{応募者の提案額}}{\text{応募者の最高提案額}}$$

イ 応募者の提案額が「最低売却価格（175,000 千円）」以上、「市の希望売却価格（264,000 千円）」未満の場合

$$\text{価格点} = 10 \text{ 点} \times \frac{\text{応募者の提案額} - \text{最低売却価格}}{\text{市の希望売却価格} - \text{最低売却価格}}$$

(2) 事業提案の評価

審査委員は、次表のとおり審査項目ごとに、提案の内容を評価します。

【審査項目と評価のポイント、配点】

審査項目		評価のポイント	配点
まちづくり (計 60 点)	今後の市政への貢献度	地域にひらかれた新たな公益的な空間の活用を通じた、多様な行政課題の解決等、市行政施策への寄与	20 点
	エリア価値の向上	景観への配慮、周囲とのバランス、生活の利便性向上、まちの活気（回遊性）の創出など地域の魅力向上	10 点
	地域経済への貢献度	地元雇用の創出、市内事業者との連携による地域経済への還元	10 点
	地元への貢献度	地域の防災支援、公的空間の提供、駐車場確保、公共交通・歩行者への配慮など	10 点
	文化施設機能	既存サービスの継承・発展と、持続可能な運営スキームの構築	10 点

事業継続性 (計 30 点)	事業遂行能力	事業資金の調達、収支計画、実施スケジュール案の実現可能性など	20 点
	財務状況	事業継続を担保する法人の財務体質と財政的安定性など	10 点
民間活力・独自性 (計 20 点)	自由提案	その他、岡崎市の発展に寄与する、事業者独自の提案など	20 点
合 計			110 点

【評価の目安】

評価の内容	評価を踏まえた配点：20 点（10 点）
非常に優れている	満点
優れている	当該項目の配点×60% 12 点（6 点）
標準的である	当該項目の配点×30% 6 点（3 点）
加点に値しない	0 点

5 優先交渉権者の決定

(1) 優先交渉権者の決定と審査結果の通知

審査委員による審査を経て、市は優先交渉権者 1 者及び次点交渉権者 1 者を決定し、応募者全員（応募者が共同応募の場合は、その代表法人のみ）に対し審査結果の通知を行います。

優先交渉権者が何かしらの事情により契約締結に至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を得ることとします。

(2) 審査結果の公表

審査結果については、市のホームページで公表します。公表の時期については、優先交渉権者決定後、売買契約について議会に付議することが公表されるまでの間において優先交渉権者と協議の上決定します。

なお、審査内容及び選定結果に対する質疑や異議には一切応じません。

第7 契約の締結等

(1) 仮契約の締結

本募集に係る契約は、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第8号の規定により議会の議決に付す必要があります。そのため、市は優先交渉権者と市有財産売買の仮契約の締結を行います。市は、仮契約の締結後、売買契約について議会（令和9年3月定例会を予定）に付議します。

なお、売買契約について議決を得られなかった場合、市はこれによる損害について一切の責任を負いません。

契約書は2通作成し、市と買受者で1通ずつ所有します。また、優先交渉権者以外の名義で契約することはできません。契約書に貼付する収入印紙は、買受者の負担とします。

(2) 本契約の成立

仮契約の締結後、議会（令和9年3月定例会予定）において議決を得た後、令和9年3月下旬に本契約の成立を予定しています。

なお、仮契約の際に締結する契約書については、議決を得た後に本契約の効力が発生する仕様とする予定のため、別途契約書の締結は行いません。

(3) 契約保証金の納付

本契約の成立後、契約保証金として契約金額の1割以上の金額を市が発行する納入通知書により納めていただきます。金額については、優先交渉権者と協議のうえで決定します。

(4) 売買代金の納付

契約保証金の納付後、市が発行する納入通知書により、市の指定する期日までに契約金額から契約保証金額を差し引いた残金を納付していただきます。

なお、売買代金の納付を確認の後、市は契約保証金を売買代金に充当します。

(5) 物件の引渡し

売買代金の完納をもって、市は現状有姿のまま売買物件を買受者に引渡します。

(6) 所有権移転登記及び買戻し登記

物件の引き渡し後、市が所有権移転登記及び、買戻特約設定登記の嘱託手続を行います。登記完了後、市から登記識別情報通知をお渡しします。

なお、所有権移転登記は土地についてのみ行います。建物については表題登記を行っておりません。市は、売買代金の納付確認後、買受者に建物の表題登記に

必要な書類をお渡ししますので、買受者で建物登記をお願いします。

また、登記に必要な登録免許税は買受者の負担となります。登記は令和9年度を予定しておりますので、必要となる登録免許税額は市から別途通知します。

(参考 令和8年度の登録免許税)

登記区分	収入印紙の額
土地の所有権移転	7,157,900 円
買戻特約（土地）の設定	1,000 円

第8 その他留意事項

- 1 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は、買受者の責任において行ってください。
- 2 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、その解決にあたるものとします。
- 3 売却物件の引渡し後に発生した公租公課は、買受者の負担とします。
- 4 契約の解釈について疑義が生じた場合は、市と買受者は誠意をもって協議するものとします。