

西小・中学校跡地活用事業プロポーザル
事業者募集要項

令和6年（2024年）6月
函館市都市建設部

目次

1 募集の趣旨・目的および内容	1
(1) 募集の趣旨・目的	
(2) 不動産の概要	
(3) 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 企画提案の審査方法および評価基準	8
(1) 審査委員会の設置	
(2) 審査の方法	
(3) 評価基準	
(4) 審査結果の通知	
(5) 審査結果の公表	
4 契約等に関する事項	10
(1) 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 関係法令等
- 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 応募グループ結成届
- 様式3-3 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 全部事項証明書，公図，位置図，平面図，屋根伏図，立面図，矩計図
- 別添2 市有財産売買仮契約書（案）

※ このほか，アスベスト含有試験結果報告書，擁壁点検調査報告書，支障物件位置図，支障物件調書および西中学校設計図等を，巻末の担当部課で閲覧に供します。

1 募集の趣旨・目的および内容

(1) 募集の趣旨・目的

西小・中学校跡地が位置する西部地区は、異国情緒漂う歴史的な町並みや美しい景観などの魅力的な環境に、ここで生活する方々の日常の暮らしが相まって、市民のみならず多くの観光客が訪れる地区となっていますが、近年、人口減少や高齢化等によりまちの活力は低下し、空家・空地が増加するなど、地区の魅力を失いかねない状況にあります。

そのため、これらの課題解決に取り組みながら、将来にわたって持続可能な西部地区ならではの暮らしと風景を構築し、市内外の多様な方々の移住などによる定住人口の回復と交流人口の底上げを目的とする「西部地区再整備事業」を実施することとし、令和元年（2019年）7月に事業の基本的な考え方や方向性を定めた「函館市西部地区再整備事業基本方針」を策定しました。

こうした状況を踏まえ、地区の重要な既存ストックの一つである、西小・中学校跡地の有益な利活用にあたり、今後の利活用について、「西小・中学校跡地の活用について」に基づき、地域の実情等を考慮しながら検討を進めるため、令和4年（2022年）12月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。

今回の募集は、民間事業者が持つノウハウを最大限生かして、西部地区再整備事業基本方針に資する西小・中学校跡地を有効に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、企画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) 不動産の概要

ア 土地について

(ア) 土地の表示（全部事項証明書記載事項）

所在	地番	地目	地積	所有者
函館市弥生町	11番1	学校用地	8,742.02 m ²	函館市
〃	12番1	宅地	3,409.63 m ²	函館市
〃	12番4	宅地	398.49 m ²	函館市

※ 令和4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。

※ その他工作物、立木等を含みます。

(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 14.7m、市道弁天15号線に接道

- ・ 南側幅員約 10.6m, 市道寺町二十間坂線に接道

(イ) 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, 津波災害警戒区域, 洪水浸水想定区域のいずれにも該当していません。

(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

土砂の堆積はありませんが, 南側の隣地 (市道用地) との間に積みブロックおよび柵の一部, 外部階段の一部, 東側の隣地 (市道用地) との間に旧校門の一部が越境しています。

旧校門は解体撤去とし, その他の越境物については現状維持としますが, 企画提案内容により道路管理者 (市土木部道路管理課) との協議が必要となります。

イ 建物について

(ア) 中学校建物 (解体撤去物件)

所在地	構造	階数	種類	面積
函館市弥生町 11 番 1	鉄筋コンクリート造	地上 5 階	普通教室棟	2,848 m ²
〃	鉄筋コンクリート造	地上 4 階	特別教室棟	911 m ²

※ 中学校建物は, 未登記です。

(イ) 中学校建物 (売買物件)

所在地	構造	階数	種類	面積
函館市弥生町 11 番 1	鉄骨造一部木造	地上 1 階	屋内運動場	765 m ²
〃	木造	地上 1 階	渡り廊下	28 m ²

※ 中学校建物は, 未登記です。

(ウ) 附属建物 (売買物件)

所在地	構造	階数	種類	面積
函館市弥生町 11 番 1	軽量鉄骨造	地上 1 階	物置	10.5 m ²
〃	軽量鉄骨造	地上 1 階	物置	5.67 m ²

※ 附属建物は, 未登記です。

(エ) 建築年

- ・ 普通教室棟 昭和50年～52年 (1975年～1977年)
- ・ 特別教室棟 昭和52年～53年 (1977年～1978年)

- ・ 屋内運動場 昭和51年（1976年）
- ・ 渡り廊下 昭和51年（1976年）
- ・ 附属建物（プレファブ物置）不明

(オ) **アスベスト**

普通教室棟ボイラー室の内部煙突に非飛散性のアスベストが含まれております。なお、外壁の仕上塗材には、アスベストは含まれておりません（含有試験結果報告書あり。）。

(カ) **PCB**

PCBを含有している電気機器はありません。

ウ **公共施設（道営住宅）について**

(7) 隣接する公共施設用地では、道営住宅（（仮称）西部地区団地）の整備が以下のとおり予定されております。

- ・ 施設規模
住棟：30戸程度、鉄筋コンクリート造、3階または4階建て
付帯施設：駐車場、物置、自転車置場、ゴミ置場、その他
- ・ スケジュール
令和5～6年度：基本・実施設計
令和7年度以降：新築工事

(4) 道営住宅は基本・実施設計を行っておりますので、具体的な配置やデザイン等は決定しておりません。跡地活用にあたり、道営住宅と一体感のあるデザインや、敷地内通路等の役割を共用するなどの提案は可能ではありますが、一体的な活用の実現するためには、北海道との協議・調整が必要となりますので、スケジュール等を勘案し提案して下さい。なお、協議が必要な際は、巻末の担当部課が窓口となります。

(3) **買受にあたっての基本的考え方**

ア **既存建築物等について**

普通教室棟，特別教室棟および旧校門については，解体撤去を条件とします。なお，上記以外の建築物，工作物，樹木等については，すべて現状有姿のまま売却します。このため，それらの活用方法については，事業者の提案に委ねることとします。

イ **市民等の利用**

市民等に交流事業を行ってください（ソフト・ハードを問いません。）。

ウ **提案価格**

提案価格については，提案者が見込む土地評価額および建物等評価額（建物等の除却費用を見込んだ評価額）の合計額を提案価格として提示してください。

・ 提案価格＝土地評価額＋建物等評価額－解体撤去費

なお，市が想定した基準価格は以下のとおりです。提案の際は，当該金額以上で提案してください。

提案基準価格 80,150,000円

本物件は，建物付きの物件ですが，一部の建物を撤去物件として取り扱っており，提案基準価格は，建物解体撤去費用相当額を控除した金額となっています。このため，契約者は所有権移転の日から起算して2年を経過する日までに建物の解体撤去（建物内備品を含む。）をしなければなりません。

エ 買戻しの特約（４（２）シを参照）

市は、売買物件について、買戻しをすることができる旨の特約登記を行い、所有権の移転の日から１０年間に於いて、所定の要件に違反した場合は、買戻権の行使により売買物件を買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、本プロポーザルを実施した結果、契約候補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。

（ア） 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に規定する者に該当しないこと。

（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現に受けていないこと、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。

（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。）

（ト） 公租公課の滞納をしている者でないこと。

（チ） 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 募集要項等の公表

令和6年6月14日（金）

イ 現地見学会の開催

令和6年7月22日（月）～ 令和6年7月26日（金）

〔 現地見学会参加申込書（様式1）の提出期間
令和6年6月14日（金）～ 令和6年7月24日（水） 〕

ウ 質問書（様式2）の提出期間

令和6年8月1日（木）～ 令和6年8月23日（金）

（回答 令和6年8月30日（金）まで随時）

エ 参加申込書等（様式3-1～4-3）の提出期間

令和6年8月1日（木）～ 令和6年9月30日（月）

オ 参加資格審査結果の通知

令和6年10月18日（金）まで随時

カ 企画提案書等（様式5～7）の提出期間

令和6年10月28日（月）～ 令和6年11月8日（金）

キ 第一次審査（書類審査）の実施

令和6年11月下旬

ク 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング審査）の実施

令和6年12月中旬

ケ 契約候補者の決定・通知

令和6年12月中旬

コ 売買契約締結・所有権移転

令和7年3月中旬以降

(3) 応募の手続き等

ア 募集要項等の公表

(7) 公表日

令和6年6月14日（金）

(1) 公表方法

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 <https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2024040300065/>

イ 現地見学会

(7) 開催日時

令和6年7月22日（月）～ 令和6年7月26日（金）

※ 申込者毎に個別に実施します。

※ 日時については、別途通知します。

(1) 開催場所

西小・中学校跡（函館市弥生町11番1，12番1，12番4）

(ウ) 申込方法

令和6年6月14日（金）から令和6年7月24日（水）午後4時まで

様式1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入したうえで持参のほか、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

- ・ 現地見学会への参加は、本プロポーザル応募の必須条件ではありませんが、参加しなかった場合も、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、2(3)エ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 質問の提出・回答

(ア) 質問書の提出期間

令和6年8月1日(木)～令和6年8月23日(金)午後4時まで

※ 企画提案に参加する意思のない方の質問は固くお断りします。

(イ) 質問方法

様式2「質問書」に質問事項を簡潔にまとめたうえで、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。

(ウ) 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6年8月30日(金)とします。

アドレス <https://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2024040300065/>

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

次のとおり参加申込書等を提出してください。

なお、期限までに参加申込書等を提出しない者または資格要件に該当しないと認められた者は、本プロポーザルに参加することができません。

(ア) 提出書類

別紙2のとおり

(イ) 提出期間

令和6年8月1日(木)～令和6年9月30日(月)午後4時まで

(ウ) 提出場所

巻末の担当部課に同じ。

(イ) 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) 結果の通知等

市は、提出された書類により資格要件の確認を行い、令和6年10月18日（金）までに随時、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。資格要件を満たす者には、結果の通知と併せて企画提案書等の提出を要請します。

カ 企画提案書等の提出

企画提案書等の提出を要請された者（以下「企画提案者」という。）は、次に定めるところにより企画提案書等を作成し、提出してください。

(ア) 提出書類

別紙3のとおり

(イ) 提出期間

令和6年10月28日（月）～ 令和6年11月8日（金）午後4時まで

(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) 留意事項

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。

キ 提出書類の取扱い

(ア) 企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとします。

(イ) 市は、プロポーザル方式の手続およびこれに係る事務処理において必要があるときは、提出された企画提案書等の全部または一部の複製等を行うことがあります。

(ウ) 市は、企画提案者から提出された企画提案書等について、函館市情報公開条例（平成13年3月28日条例第7号）の規定による請求に基づき、同条例第7条に規定する非公開情報を除き、第三者に開示することができるものとします。

(エ) 提出された書類は返却しません。

(オ) 提出された書類は企画提案者に無断で本プロポーザル以外の用に使用しません。

(カ) 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、生じた責任は企画提案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は、日本語とし、通貨は日本円、単位は日本の標準時および計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とします。

3 企画提案の審査方法および評価基準

(1) 審査委員会の設置

企画提案の評価、最適提案者および次点者（以下「最適提案者等」という。）を選定するため、5名で構成された西小・中学校跡地活用事業プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置します。

(2) 審査の方法

第一次審査（書類審査）および第二次審査（プレゼンテーションおよびヒアリング審査）を実施し、最適提案者等を選定します。

ア 第一次審査（書類審査）の実施

審査委員会において、全企画提案者を対象として書類審査を実施します。

審査委員会は、別紙4「評価基準（1 第一次審査（書類審査）」に基づき審査し、評価点の合計が上位5者までを目安に第二次審査対象者を選定します。

ただし、評価点の合計が600点未満の場合は、第二次審査の対象外とします。

イ 第二次審査（プレゼンテーションおよびヒアリング審査）の実施

審査委員会において、第二次審査対象者に非公開でプレゼンテーションおよびヒアリングを実施します。

審査委員会は、別紙4「評価基準（2 第二次審査（プレゼンテーションおよびヒアリング審査）」に基づき審査し、最適提案者等を選定します。

第二次審査の時間・場所・実施方法の詳細については、第二次審査対象者に別途通知します。また、オンラインで実施する場合があります。

欠席した場合は、企画提案書等の審査、評価および選定から除外します。

なお、第二次審査対象者が1者の場合も第二次審査を実施します。

(ア) 時間

- ・ 第二次審査対象者によるプレゼンテーション 20分以内
- ・ 審査委員会によるヒアリング（質疑応答） 20分程度
（準備等にかかる時間は除く。）

(イ) 参加者

- ・ 第二次審査対象者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。
- ・ 第二次審査対象者以外の参加は不可とします。ただし、第二次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。

(ウ) 資料等

2 (3)カの企画提案書等を用いることとし、追加資料等の配布および使用は禁止します。

ただし、説明用パネル等の使用または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、企画提案書等と同一の図案や写真等を用いるなど、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。

なお、パソコンおよびプロジェクターを使用する場合は、使用する資料を事前に巻末の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 最適提案者等の選定

(ア) 評価点の合計が最も高く、700点以上の者1者を最適提案者として選定します。

また、必要に応じて、評価点が最も高い最適提案者の次の順位となる者を次点者として選定します。

(イ) 評価点が最も高い者が複数の場合は、別紙4「評価基準（2 第二次審査（プレゼンテーションおよびヒアリング審査）」の審査項目④から⑨の評価点の合計が高い者を最適提案者として選定します。

なお、審査項目④から⑨の評価点の合計も同点の場合は、様式6「売買価格提案書」で提示のあった提案価格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、評価点が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、評価点が700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) すべての第二次審査対象者の評価点の合計が700点に達しない場合は、最適提案者を選定せず、本プロポーザルの手続きを中止します。

(ホ) 次のいずれかに該当した場合は、失格とします。

- ・ 資格要件を満たしていない場合
- ・ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ・ 募集要項に示した提出期日、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合（様式6「売買価格提案書」で提示のあった提案価格が提案基準価格を下回る場合を含む。）
- ・ 選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合

(3) 評価基準

別紙4「評価基準」のとおり

(4) 審査結果の通知

市は、特別な理由がない限り、審査委員会で選定された最適提案者等を契約候補者および次点者に決定し、企画提案者へ次の事項を書面で通知します。

- ・ 全企画提案者名
- ・ 契約候補者名
- ・ 企画提案者（通知の相手方）の順位
- ・ 企画提案者（通知の相手方）および契約候補者の評価点合計

- ・ 企画提案者（通知の相手方）および契約候補者の評価点内訳
- ・ 審査委員会委員所属職氏名

(5) 審査結果の公表

企画提案者への審査結果通知後、函館市ホームページにおいて、次の項目を公表します。

- ・ 全企画提案者名
- ・ 契約候補者名
- ・ 全企画提案者の評価点合計
- ※ 契約候補者以外の企画提案者名は表示しない。
企画提案者が2者の場合、2位の者の評価点合計は表示しない。
- ・ 契約候補者の評価点内訳
- ・ 審査委員会委員所属職氏名

4 契約等に関する事項

(1) 契約の締結等

3(4)の審査結果通知後、審査委員会の意見を踏まえ、契約候補者（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い、事業計画書を作成します。事業計画書に基づき、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の仮契約を締結します。市は、この契約について市議会の議決をもって仮契約を本契約とします。

なお、万が一、契約候補者との協議が整わない場合等は、次点者を契約候補者とし、協議を行う場合があります。

(2) 契約等の内容

ア 契約保証金

- (ア) 本契約成立前に契約保証金として売買代金の10分の1以上に相当する金額を納付していただきます。
- (イ) 契約保証金を売買代金の一部に充当できるものとします。
- (ウ) 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。

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、本契約成立の日から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

- (ア) 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。
- (イ) 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で行い、登録免許税は、購入者の負担とします。
- (ウ) 本契約成立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

- (フ) 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
がなされるものとします。
- (イ) 建物、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。
- (ウ) 越境物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、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壤汚染や地
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、
売買代金の減免、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

- (ア) 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。
- (イ) 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、契約締結後にPC
B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 建設工事等

- (ア) 購入者は、売買物件の引渡しを受けた後、建設工事等（普通教室棟、特別教
室棟および旧校門の解体撤去工事、その他4(1)の事業計画書に係る工事をい
う。以下同じ。）を行い、売買物件と附属建物は、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。
- (イ) 購入者は、売買物件の引き渡しの日から2年以内に、普通教室棟、特別教室
棟および旧校門の解体撤去工事を完了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
完了することができないと認められる場合は、この限りではありません。
- (ウ) 購入者は、売買物件の引渡しの日から2年以内に事業計画書に係る工事に着
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と認められる場合は、この限りではありません。
また、建設工事等に着手したときは、当該工事の着手から完成までの工程
表を添えて、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。
- (エ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）および関係法令等ならびに函館市建築
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）および関係条例等を遵守し、建設工事等を適切に行わ
なければなりません。
- (オ) 建設工事等に伴う騒音や振動、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 指定用途

(7) 購入者は、売買物件の引渡しの日から4年以内に、事業計画書による用途（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と認められる場合は、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（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。

(ウ) 猶予期間において、建設工事等その他売買物件を指定用途に供するための準備行為（以下「準備行為」という。）以外の用途に利用してはなりません。

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) 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)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、抵当権その他の債権担保を目的とする権利、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

(ア) 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、購入者（グループの場合は代表者）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 買戻特約

(ア) 所有権移転登記の際に、指定用途等の制限を付して売却するため、売買物件の買戻しをすることができる旨の特約登記を行います。

(イ) (ア)の買戻しの特約は、売買物件の引渡しの日から10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、市が売買物件を買戻すことができることとします。

- ・ キの建設工事等(イ)に違反し、売買物件の引渡しの日から2年以内に普通教室棟、特別教室棟および旧校門の解体撤去を完了しなかった場合。
- ・ キの建設工事等(ウ)に違反し、売買物件の引渡しの日から2年以内に事業計画書に係る工事に着手しなかった場合。
- ・ クの指定用途(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、猶予期間中に準備行為以外の用途に供した場合。

- ・ コの所有権の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場合。

(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の額を返還します。

(エ) (ウ)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、解体撤去費、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) 指定期間満了後、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、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場合は、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 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、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。

チ 近隣住民等への配慮

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。

なお、契約締結後、市が開催する地域説明会等において、事業について説明していただきます。地域説明会等での意見等は、長期的に地域と良好な関係を築いていくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。

(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

函館市都市建設部まちづくり景観課

〒040-8666

函館市東雲町4番13号

電話 0138-21-3357

FAX 0138-27-3778

電子メール machi@city.hakodate.hokkaido.jp