

○国有地の利用等に関する企画提案を審査した上で行う一般競争入札の取扱いについて

平成 20 年 6 月 26 日  
財 理 第 2 7 3 0 号

改正 平成 23 年 5 月 23 日財理第 2199 号  
同 24 年 5 月 22 日同 第 2445 号  
同 24 年 11 月 21 日同 第 5479 号  
同 26 年 4 月 1 日同 第 1595 号  
同 28 年 6 月 16 日同 第 2078 号  
同 30 年 3 月 30 日同 第 1150 号  
同 30 年 6 月 29 日同 第 2235 号  
令和元年 9 月 20 日同 第 3211 号  
同 2 年 1 月 31 日同 第 322 号  
同 2 年 12 月 18 日同 第 4097 号  
同 3 年 6 月 11 日同 第 1932 号  
同 4 年 3 月 31 日同 第 1332 号  
同 4 年 6 月 10 日同 第 2030 号  
同 5 年 12 月 22 日同 第 3436 号  
同 6 年 2 月 5 日同 第 291 号  
同 6 年 2 月 15 日同 第 291-1 号  
同 6 年 3 月 13 日同 第 732 号

財務省理財局長から各財務（支）局長、沖縄総合事務局長宛

宿舎・庁舎等の跡地の有効活用については、「経済財政改革の基本方針 2007」（平成 19 年 6 月 19 日閣議決定）において、売却等における民間提案をいかす仕組みの具体化が求められたところである。これを受けて「国有財産の有効活用に関する検討・フォローアップ有識者会議」が取りまとめた「宿舎・庁舎の跡地の有効活用の基本方針」（平成 19 年 11 月 30 日）において、宿舎・庁舎等跡地等の売却における二段階一般競争入札の導入が提言されたところである。

さらに、「日本経済の進路と戦略」（平成 20 年 1 月 18 日閣議決定）においても、国有財産の売却を始めとする資産債務改革として、売却等に民間提案をいかす入札の仕組みの導入が提言されたところである。

上記の方針を踏まえ、国有地の処分において民間提案をいかす仕組みである二段階一般競争入札を実施するための一連の手順等を定めることにより、その円滑な処理を図るものとする。

## 記

### 目次

- 第1 基本方針
- 第2 用語の定義
- 第3 二段階一般競争入札により未利用国有地等を貸し付ける場合の取扱いについて
- 第4 二段階一般競争入札により未利用国有地等を売り払う場合の取扱いについて
- 第5 財務局長等への報告及び実地調査
- 第6 アドバイザー
- 第7 本省承認
- 第8 書面等の作成等・提出等の方法

#### 第1 基本方針

宿舎・庁舎等跡地の売却における二段階一般競争入札の導入は、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させ、資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果を実現することを目的とし、公正かつ透明な手続の下で、財政健全化に貢献することを基本とする。

また、有用性が高く希少な国有地については、定期借地を活用することで、売却せず、所有権を国に留保して、財政収入を確保しつつ、有効活用・最適利用を図っていくこととしており、その実効性確保のため、定期借地の相手方選定において二段階一般競争入札を活用することが有効と考えられる。

こうした趣旨の下、財務局等において行われる二段階一般競争入札は、企画提案書の内容が一定の水準に達すると認められる参加者を選定した上で、一般競争入札を実施するものである。また、その実施に当たっては、企画提案の審査過程における公正性・透明性の確保、価格の競争性の確保、並びに処分の円滑性及び迅速性の確保を図るものとする。

#### 第2 用語の定義

本通達において使用する用語の定義は以下による。

##### 1 二段階一般競争入札

定期借地権による土地の借受け又は買受けを希望する者から土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札

2 留保財産

令和元年 9 月 20 日付財理第 3206 号「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」通達（以下「最適利用通達」という。）第 2-13 に定義する財産

3 企画提案書

土地の利用等に関する企画提案をまとめた書類一式

4 審査委員会

企画提案書の審査を行う委員会

5 財務局等

財務局、財務支局及び沖縄総合事務局

6 財務局長等

財務局長、財務支局長及び沖縄総合事務局長

7 入札案内書

参加者を募るために二段階一般競争入札の手順や審査等に関する情報を記載した書類

第 3 二段階一般競争入札により未利用国有地等を貸し付ける場合の取扱いについて

1 対象となる財産

未利用国有地等のうち以下の財産は、国が定める一定の貸付期間を前提とした二段階一般競争入札を活用して、定期借地権により貸付けることができる。

(1) 留保財産であって、最適利用通達第 5 に従って策定された利用方針が以下に掲げる財産

イ 公共随意契約の対象となる用途のみの財産で、取得等要望書の提出がなされなかった財産（同通達第 4-3-(1)に該当し、かつ同通達第 7-4-イ-（イ）に該当する財産）

ロ 一部公共随意契約の対象となる用途が含まれる財産（同通達第 4-3-(2)に該当する財産）

ハ 公共随意契約の対象とならない用途のみの財産（同通達第 4-3-(3)に該当する財産）

ニ 地域における利活用の意見が無い財産（同通達第 4-3-(4)に該当する財産）

(2) 留保財産以外の財産で、福祉施設（社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（下記「認定こども園」を除く。）をいう。）又は認定こども園（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条に規定する認定こども園の用に供する施設をいう。）と公共随意契約の対象とならない施設との複合施設の用に供する財産（同通達第 6-3-(3)に該当する財産）

2 二段階一般競争入札による処理手順

未利用国有地等を二段階一般競争入札によって処理する場合は、下記(1)から(14)に沿って実施するものとする。

- (1) 開発条件策定のための協議
- (2) 国有財産地方審議会への諮問
- (3) 入札案内書の案の作成と審査委員会の設置
- (4) 二段階一般競争入札の決議
- (5) 二段階一般競争入札の公告
- (6) 説明会の実施及び質疑に対する応答
- (7) 企画提案書の受付
- (8) 企画提案書の事前確認
- (9) 審査委員会による企画提案書の審査
- (10) 審査結果の通知
- (11) 企画提案書の審査通過者による入札（価格競争）の実施
- (12) 審査結果及び落札結果の公表
- (13) 契約の締結
- (14) 契約結果の公表

### 3 二段階一般競争入札実施の決議

- (1) 開発条件策定のための協議

財務局長等は、あらかじめ策定された利用方針等に基づき、開発条件の策定に向けて、地方公共団体等との協議を行う。

なお、当該地方公共団体との間で行う協議が整った場合の開発条件等に係る意見は文書により提出を求めるものとする。

- (2) 国有財産地方審議会への諮問

二段階一般競争入札の実施を決議する際には、国有財産地方審議会へ諮問するものとする。なお、当該諮問は、最適利用通達第5-3の利用方針策定に係る国有財産地方審議会への諮問と併せて行うことも可能とする。

- (3) 二段階一般競争入札実施の決議

二段階一般競争入札を実施しようとする場合は、別添第1号様式による国有財産有償貸付公示書（二段階一般競争入札）に必要事項を記入の上、本通達に規定する事項に基づき作成した入札案内書の案を添付した二段階一般競争入札実施の決議を行う。

### 4 審査委員会

- (1) 審査委員会の設置

二段階一般競争入札を実施する際には、財務局長等が審査委員会を設置し、企画提案書の審査等を依頼するものとする。

なお、複数の二段階一般競争入札を実施する際に、同一の審査委員を選任するな

ど、審査委員会の設置、運営については効率的に行うこととする。

(2) 審査委員会の業務

審査委員会は以下に掲げる事項を実施するほか、財務局長等が必要と認める事項を実施する。

イ 入札案内書の案の確認等

審査委員会は、入札案内書の案の内容を確認し、必要に応じて財務局長等に対して意見を提出する。

ロ 企画提案書の審査

審査委員会は、企画提案書の審査を実施し、審査の結果を財務局長等に報告する。

ハ 企画提案書の変更の審査

本通達第3-12に基づき財務局長等から、借受人の企画提案書に係る重大な変更の審査の求めがあった場合には、変更の内容について審査を実施し、財務局長等に対して意見を提出する。

ニ 国有財産地方審議会への報告

国有財産地方審議会の求めがあった場合には、審査委員長（審査委員長の指名により他の審査委員が代理することも可とする。）は審査の経過又は結果を国有財産地方審議会に報告する。

(注) 当該報告に係る国有財産地方審議会の議事録等については、既に公表されている情報を除くほか、審査委員会の審査の経過及び結果に関する情報は非公表とする。

(3) 審査委員の選任

財務局長等は、審査委員を選任する際には、本通達第3-3-(2)の入札実施の諮問と併せて国有財産地方審議会へ諮問するものとする。審査委員のうち1名を審査委員の互選により審査委員長とする。審査委員長は、審査委員会を代表し、審査の結果を財務局長等に報告する。なお、審査委員の氏名は入札案内書の公告まで非公表とする。

(注) 審査委員の選任に係る国有財産地方審議会の議事録等については、選任された審査委員を特定することが可能な氏名等の情報は非公表とする。

(4) 審査委員会の構成

審査委員は、以下イからホの者から選定する。

なお、本通達第3-1-(1)-イからハ及び(2)を対象とする場合は、下記イからニについて必ず1名以上選定し、本通達第3-1-(1)-ニを対象とする場合は、下記イ、ロ及びニについて必ず1名以上選定する。ただし、ロについて、財務局長等が、財産の規模や立地等の特性に鑑み、専門的知見が不要と認める場合は、この限りではない。また、各審査委員が審査する事項は、あらかじめ審査委員会において決定す

る。

- イ 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者
- ロ 不動産投資、運用、ファイナンス等の専門的知見を有する者
- ハ 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
- ニ 当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等
- ホ 国有財産地方審議会委員

また、国有財産の管理・処分に係る事務に従事する者をオブザーバーとして加えることとする。なお、オブザーバーは、審査委員会の業務のうち企画提案書の審査（変更の審査を含む。）以外の業務について、必要に応じて意見、助言等を行うものとする。

(5) 審査委員会の人数

本通達第 3-1-(1)-イからハ及び(2)を対象とする場合、審査委員の人数はおおむね 5 名とし、本通達第 3-1-(1)-ニを対象とする場合は、おおむね 3 名とする。

(6) 設置期間

本通達に定める審査委員会の業務が終了するまでの間とする。

なお、当初の審査委員が本通達第 3-4-(2)の業務を行うことが困難となった場合には、財務局長等は新たな審査委員を選任することができるものとし、国有財産地方審議会に報告するものとする。

ただし、財務局長等が、本通達第 3-4-(4)-二の者について、都市計画部局の長等の職を引き継ぐ者を新たに選任する場合は、国有財産地方審議会への報告を行わないこととすることができる。

(7) 審査委員会事務局の設置

審査委員会事務局を各財務局等に設置する。

5 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 74 条の規定に基づく入札の公告

二段階一般競争入札における入札公告は、別添第 1 号様式を基本として二段階一般競争入札の決議後に日刊紙、官報、地方公共団体の広報誌等への掲載、財務局等官公署の掲示板その他の適宜の場所への掲示等いずれかの方法により行い、できるだけ多数の二段階一般競争入札の参加者を得るよう配慮する。併せて、入札案内書等関係書類をホームページに掲載する。また、入札公告を行ったときは、企画提案書の申込期限までの間、財務局等その他適宜の場所に入札案内書を備え付けて閲覧に供するとともに、入札案内書の交付を希望する者に対しては、これを交付する。

6 入札案内書の構成

個別の二段階一般競争入札ごとに下記(1)から(11)の事項を記載した書類により構成する入札案内書を作成する。

- (1) 二段階一般競争入札の概要
- (2) 入札参加要領（申込書その他必要な様式を含む。）

- (3) 企画提案審査要領
  - (4) 二段階一般競争入札における入札要領
  - (5) 二段階一般競争入札による国有財産有償貸付合意書(案)又は国有財産有償貸付契約書(案)(令和元年9月20日付財理第3207号「定期借地権を設定した貸付けについて」通達(以下「定借通達」という。)第3号書式又は第6号書式を基に作成。)
  - (6) 物件調書
  - (7) 開発条件書
  - (8) 予算決算及び会計令(抄)及び国有財産法(昭和23年法律第73号)(抄)
  - (9) 銀行振出小切手の見本
  - (10) 補足説明事項及び参考資料
  - (11) その他必要な事項
- 7 入札参加要領の作成
- 参加資格、企画提案書の作成等、二段階一般競争入札の参加に係る要領については、別紙1を基本として作成する。
- 8 企画提案審査要領の作成
- 審査基準等、審査に係る要領については、別紙2を基本として作成する。
- 9 入札要領の作成
- 入札(価格競争)に係る要領については、別紙3を基本として作成する。
- 10 開発条件の設定
- (1) 開発条件の内容
- 開発条件は、下記イからハの財産ごとに開発条件を設定し、開発条件書に記載する。
- イ 本通達第3-1-(1)-イからハに定める財産の場合
- 最適利用通達第5-3で定められた利用方針を基に、本通達第3-3-(1)に記載のとおり地方公共団体等との協議の上、その内容を具体化し、開発条件書に記載する。
- ロ 本通達第3-1-(1)-二に定める財産の場合
- 地域における利活用の意見がない場合には、最適利用通達第5-3で定められた利用方針に沿って、前提条件や利用年限等の必要な事項を開発条件書に記載し、それ以外の事項は民間の創意工夫を最大限生かす観点から、開発条件を設定しないことができる。
- ハ 本通達第3-1-(2)に定める財産の場合
- 最適利用通達第6-2に定める地方公共団体に対する地域の整備計画等に係る意見の確認を通じて策定した整備方針に基づき、本通達第3-3-(1)の記載のとおり、地方公共団体等との協議の上、その内容を具体化し、開発条件書に記載する。なお、その際、必要に応じ、下記(イ)及び(ロ)の事項に係る記載について留

意する。

(イ) 行政計画等

用途地域等の都市計画のほかに、地方公共団体が当該地域の土地の利用や景観、環境等に関する計画や方針、ガイドライン等（以下「行政計画等」という。）を定めている場合に、これら行政計画等に記載されている内容を整理した事項

(ロ) 土地の有効利用を促すための計画等

地域におけるまちづくりに関する協議体等が、立地状況等を個別にみた上で、土地を有効に利用させるための条件（地域経済を活性化させる用途や環境を向上させる空地等）、又は土地の価値の低下（交通上の問題等）を防ぐための条件等を計画や方針、ガイドライン等に定めている場合に、これら計画等に記載されている内容を整理した事項

(注) 開発条件書に記載する内容は最適利用通達第 6-2 や地方公共団体等が関与するまちづくりに関する協議体等の策定する内容に基づき、当該地域の合意形成が十分に図られた利用方針でなければならない。なお、その採否について疑義がある等の場合は、随時本省と協議の上、調整するものとする。

(2) 設定上の留意点

開発条件を策定するために、審査委員会及び地方公共団体の意見を聴取する際には、土地の最有効使用を阻害するような条件や借受人に大きな負担を課すような条件、応札者が特定の者に限られるような条件とならないよう留意する。

11 契約条件

二段階一般競争入札の契約は、定借通達に定める国有財産有償貸付合意書第 3 号書式を標準として公正証書により作成又は国有財産有償貸付契約書第 6 号書式を標準として契約を締結することとし、次の事項を必須条件として定める。

(1) 企画提案書の履行義務

借受人が、審査委員会における審査を通過した企画提案書の内容に基づいて建物やその他の施設、広場、道路等（以下「建築物等」という。）をしゅん工させ、運営することを条件とする。

(2) 企画提案書の変更の承認

借受人は、貸付期間満了までの間において企画提案書の内容を変更しようとする場合には、あらかじめ書面により財務局長等に申請し、財務局長等の承認を得ることとする。

(3) 違約金の額

上記(1)又は(2)に違反したときは、財務局等は借受人から違約金を徴収することとし、違約金の額は貸付料年額の 3 倍の額とする。

(4) 契約の解除等

借受人が契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができる。

12 契約後の企画提案書の変更に対する取扱い

(1) 基本方針

借受人は、契約締結後、貸付期間満了までの間において、企画提案書の内容のうち、開発コンセプト（別紙 1 第 4-2-(1)）及び開発・運営計画（別紙 1 第 4-2-(2)）に記載の内容を変更しようとする場合には、本通達第 3-11-(2)に基づき、変更の内容及びその必要性を記載した変更承認申請書を財務局長等に提出する。

変更承認申請書の提出を受けた財務局長等は、当該変更承認申請にやむを得ない事由があると認められるときは、速やかに変更を承認する。ただし、変更承認申請の内容が下記(2)に定める重大な変更の基準に該当すると認める場合には、審査委員会に当該変更内容について審査を依頼し、審査委員会の意見を聴いた上で、速やかに当該変更を承認するか否かについて決定するものとする。

(2) 重大な変更の基準

重大な変更の基準は、当初の企画提案からの一貫性の有無、変更の度合い、又は変更の必要性等の見地から定めるものとし、当該基準についてあらかじめ審査委員会の意見を聴いた上で入札案内書に記載する。

また、財務局長等は、変更承認申請の内容が、重大な変更の基準に該当するか否かの決定を行うことが困難な場合には、審査委員会の意見を聴いた上で該当するか否かを決定するものとする。

13 審査結果の通知及び公表

(1) 審査結果の通知

財務局長等は企画提案書の審査通過者を決定した場合には、速やかに参加者に対して審査結果（通過又は非通過）を文書にて個別に通知し、併せて参加者本人の審査得点についても通知する。

(2) 審査結果及び落札結果の公表

二段階一般競争入札に関する審査結果及び落札結果の公表は平成 11 年 12 月 21 日付蔵理第 4832 号「国有財産の処分等結果の公表について」通達（以下「公表通達」という。）にかかわらず以下のとおりとする。

イ 公表の時期

入札実施後できるだけ速やかに公表する。

ロ 公表方法

公表の方法はホームページ等とする。

ハ 公表内容

あらかじめ入札案内書において、次に掲げる情報を公表すること、及び当該公表に対する同意が契約締結の要件となることを明示した上で公表する。

- (イ) 当該財産の所在地、登記地目、面積
  - (ロ) 企画提案書を提出した者の数
  - (ハ) 企画提案書の審査を通過した者の数
  - (ニ) 審査を通過した企画提案書の平均点 ((ハ) が3者以上の場合に限る。)
  - (ホ) 開札結果
  - (ヘ) 落札者の氏名又は名称 (特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称。) 及び法人番号 (行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律(平成25年法律第27号)第2条第15項の規定による法人番号をいう。以下同じ。)
  - (ト) 落札者の提案概要
  - (チ) 都市計画区域
  - (リ) 用途地域
  - (ヌ) 建蔽率
  - (ル) 容積率
  - (ヲ) 備考 (その他参考となる事項)
- (3) 契約結果の公表

二段階一般競争入札に関する契約結果の公表は公表通達にかかわらず以下のとおりとする。

イ 公表の時期

契約締結後できるだけ速やかに公表する。

ロ 公表方法

公表の方法はホームページ等とする。

ハ 公表内容

あらかじめ入札案内書において、次に掲げる情報を公表すること、及び当該公表に対する同意が契約締結の要件となることを明示した上で公表する。

- (イ) 当該財産の所在地、登記地目、面積
- (ロ) 企画提案書を提出した者の数
- (ハ) 企画提案書の審査を通過した者の数
- (ニ) 審査を通過した企画提案書の平均点 ((ハ) が3者以上の場合に限る。)
- (ホ) 開札結果
- (ヘ) 落札者の氏名又は名称 (特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称。) 及び法人番号
- (ト) 契約相手方の氏名又は名称 (特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称。) 及び法人番号
- (チ) 落札者の提案概要
- (リ) 不落等随契 (予算決算及び会計令第99条の2及び第99条の3の規定に

よる随意契約をいう。)の有無

- (ヌ) 契約年月日
- (ル) 年額貸付料
- (ロ) 契約期間
- (ワ) 価格形成上の減価要因(注)
- (カ) 都市計画区域
- (コ) 用途地域
- (ク) 建蔽率
- (ケ) 容積率

(注) 次に掲げる場合について、価格形成上の減価要因を記載するものとする。

なお、複数の減価要因がある場合には、主たる要因を記載するものとする。

- ・ 予定価格の算定に当たり、建物解体撤去を減価要因とした場合
- ・ 予定価格の算定に当たり、地下埋設物、土壌汚染等を減価要因とした場合

- 14 貸付財産の転貸及び定期借地権の譲渡  
定借通達7及び8による。

#### 第4 二段階一般競争入札により未利用国有地等売り払う場合の取扱いについて

##### 1 対象となる財産

未利用国有地等のうち、以下の要件を満たす財産とする。

###### (1) 面積上の基準

概ね1ha以上の土地(隣接国有地等を含めて1ha以上となる場合を含む。)とする。ただし、下記(2)イに該当する土地については、おおむね0.5ha以上の土地その他財務局長等が特に二段階一般競争入札によることが適当と認める場合とする。

###### (2) 立地等の基準

以下のいずれかに該当する立地条件及び特性を備えた土地とする。

イ 大都市の中心部において、需要が高く、民間事業者による様々な企画提案が期待される土地

(注) 大都市とは三大都市圏及び政令指定都市をいう。また、三大都市圏とは、

- ・ 首都圏整備法(昭和31年法律第83号)による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域
- ・ 近畿圏整備法(昭和38年法律第129号)による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域
- ・ 中部圏開発整備法(昭和41年法律第102号)による都市整備区域を含む市町村の区域

とする。

- ロ 土地の高度利用等の有効活用を図るような企画提案が期待される土地
- ハ 周辺の土地利用状況や環境と調和した計画的なまちづくりを行うことにより、資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果が期待される土地

## 2 二段階一般競争入札による処理手順

未利用国有地等を二段階一般競争入札により売却する場合は、下記(1)から(14)に沿って実施するものとする。

- (1) 二段階一般競争入札の実施検討及び地方公共団体からの意見等の受付
- (2) 国有財産地方審議会への諮問
- (3) 入札案内書の案の作成と審査委員会の設置
- (4) 二段階一般競争入札の決議
- (5) 二段階一般競争入札の公告
- (6) 説明会の実施及び質疑に対する応答
- (7) 企画提案書の受付
- (8) 企画提案書の事前確認
- (9) 審査委員会による企画提案書の審査
- (10) 審査結果の通知
- (11) 企画提案書の審査通過者による入札（価格競争）の実施
- (12) 審査結果及び落札結果の公表
- (13) 契約の締結
- (14) 売払結果の公表

## 3 二段階一般競争入札実施の決議

- (1) 地方公共団体との協議

財務局長等は、二段階一般競争入札の対象となる財産について、当該財産が所在する地方公共団体に対し、その財産の所在地、区分（種目等）、数量、図面等を送付した上で、まず地区計画活用型一般競争入札活用の可否を協議し、その活用が困難な場合に二段階一般競争入札の開発条件等売却手続きを決定するために必要な事項について協議を行うものとする。

なお、当該地方公共団体との間で行う協議が整った場合の開発条件や売却方法に係る意見は文書により提出を求めるものとする。

- (2) 国有財産地方審議会への諮問

二段階一般競争入札の実施を決議する際には、国有財産地方審議会へ諮問するものとする。

- (3) 二段階一般競争入札実施の決議

二段階一般競争入札を実施しようとする場合は、別添第1号様式による国有財産売払公示書（二段階一般競争入札）に必要事項を記入の上、本通達に規定する事項

に基づき作成した入札案内書の案を添付した二段階一般競争入札実施の決議を行う。

#### 4 審査委員会

##### (1) 審査委員会の設置

二段階一般競争入札を実施する際には、財務局長等が審査委員会を設置し、企画提案書の審査等を依頼するものとする。

なお、複数の二段階一般競争入札を実施する際に、同一の審査委員を選任するなど、審査委員会の設置、運営については効率的に行うこととする。

##### (2) 審査委員会の業務

審査委員会は以下に掲げる事項を実施するほか、財務局長等が必要と認める事項を実施する。

###### イ 入札案内書の案の確認等

審査委員会は、入札案内書の案の内容を確認し、必要に応じて財務局長等に対して意見を提出する。

###### ロ 企画提案書の審査

審査委員会は、企画提案書の審査を実施し、審査の結果を財務局長等に報告する。

###### ハ 企画提案書の変更の審査

本通達第4-12に基づき財務局長等から、買受人の企画提案書に係る重大な変更の審査の求めがあった場合には、変更の内容について審査を実施し、財務局長等に対して意見を提出する。

##### 二 国有財産地方審議会への報告

国有財産地方審議会の求めがあった場合には、審査委員長（審査委員長の指名により他の審査委員が代理することも可とする。）は審査の経過又は結果を国有財産地方審議会に報告する。

（注） 当該報告に係る国有財産地方審議会の議事録等については、既に公表されている情報を除くほか、審査委員会の審査の経過及び結果に関する情報は非公表とする。

##### (3) 審査委員の選任

財務局長等は、審査委員を選任する際には、本通達第4-3-(2)の入札実施の諮問と併せて国有財産地方審議会へ諮問するものとする。審査委員のうち1名を審査委員の互選により審査委員長とする。審査委員長は、審査委員会を代表し、審査の結果を財務局長等に報告する。なお、審査委員の氏名は入札案内書の公告まで非公表とする。

（注） 審査委員の選任に係る国有財産地方審議会の議事録等については、選任された審査委員を特定することが可能な氏名等の情報は非公表とする。

##### (4) 審査委員会の構成

審査委員は、以下イから二の者から選定する（イからハについては必ず1名以上選定する。）。

また、各審査委員が審査する事項は、あらかじめ審査委員会において決定する。

- イ 経営、経済、不動産等の専門的知見を有する者
  - ロ 都市計画、建築等の専門的知見を有する者
  - ハ 当該土地が所在する地方公共団体の都市計画部局の長等
- 二 国有財産地方審議会委員

また、国有財産の管理・処分に係る事務に従事する者をオブザーバーとして加えることとする。なお、オブザーバーは、審査委員会の業務のうち企画提案書の審査（変更の審査を含む。）以外の業務について、必要に応じて意見、助言等を行うものとする。

(5) 審査委員会の人数

審査委員の人数はおおむね5名とする。

(6) 設置期間

本通達に定める審査委員会の業務が終了するまでの間とする。

なお、当初の審査委員が本通達第4-4-(2)の業務を行うことが困難となった場合には、財務局長等は新たな審査委員を選任することができるものとし、国有財産地方審議会に報告するものとする。

ただし、財務局長等が、本通達第4-4-(4)-ハの者について、都市計画部局の長等の職を引き継ぐ者を新たに選任する場合は、国有財産地方審議会への報告を行わないこととすることができる。

(7) 審査委員会事務局の設置

審査委員会事務局を各財務局等に設置する。

5 予算決算及び会計令第74条の規定に基づく入札の公告

二段階一般競争入札における入札公告は、別添第1号様式を基本として二段階一般競争入札の決議後に日刊紙、官報、地方公共団体の広報誌等への掲載、財務局等官公署の掲示板その他の適宜の場所への掲示等いずれかの方法により行い、できるだけ多数の二段階一般競争入札の参加者を得るよう配慮する。併せて、入札案内書等関係書類をホームページに掲載する。また、入札公告を行ったときは、企画提案書の申込期限までの間、財務局等その他適宜の場所に入札案内書を備え付けて閲覧に供するとともに、入札案内書の交付を希望する者に対しては、これを交付する。

6 入札案内書の構成

個別の二段階一般競争入札ごとに下記(1)から(11)の事項を記載した書類により構成する入札案内書を作成する。

(1) 二段階一般競争入札の概要

(2) 入札参加要領（申込書その他必要な様式を含む。）

- (3) 企画提案審査要領
- (4) 二段階一般競争入札における入札要領
- (5) 二段階一般競争入札による国有財産売買契約書(案)(別添第2号様式を基に作成)
- (6) 物件調書
- (7) 開発条件書
- (8) 予算決算及び会計令(抄)及び国有財産法(抄)
- (9) 銀行振出小切手の見本
- (10) 補足説明事項及び参考資料
- (11) その他必要な事項

## 7 入札参加要領の作成

参加資格、企画提案書の作成等、二段階一般競争入札の参加に係る要領については、別紙1を基本として作成する。

## 8 企画提案審査要領の作成

審査基準等、審査に係る要領については、別紙2を基本として作成する。

## 9 入札要領の作成

入札(価格競争)に係る要領については、別紙3を基本として作成する。

## 10 開発条件の設定

### (1) 開発条件の内容

開発条件は、対象となる土地の価値の向上や地域経済の活性化等、土地の有効利用を促すための条件とし、下記を基本として個別の状況に応じて設定し、開発条件書に記載する。

#### イ 行政計画等

行政計画等を定めている場合に、これら行政計画等に記載されている内容を整理した事項

#### ロ 土地の有効利用を促すための計画等

地域におけるまちづくりに関する協議体等が、立地状況等を個別にみた上で、土地を有効に利用させるための条件(地域経済を活性化させる用途や環境を向上させる空地等)、又は土地の価値の低下(交通上の問題等)を防ぐための条件等を計画や方針、ガイドライン等に定めている場合に、これら計画等に記載されている内容を整理した事項

(注) 上記ロの計画等については、まちづくりに関する協議体等に地方公共団体が関与しているものを基本とし、その内容は地域の合意形成が十分図られたものでなければならない。なお、その採否について疑義がある場合は、随時本省と協議の上、調整するものとする。

### (2) 設定上の留意点

開発条件を策定するために、審査委員会及び地方公共団体の意見を聴取する際に

は、土地の最有効使用を阻害するような条件や買受人に大きな負担を課すような条件、応札者が特定の者に限られるような条件とならないよう留意する。

## 11 契約条件

二段階一般競争入札の契約は、別添第 2 号様式に定める国有財産売買契約書を標準として国有財産売買契約書を作成し、次の事項を必須条件として定める。

### (1) 企画提案書の履行義務

買受人が、審査委員会における審査を通過した企画提案書の内容に基づいて建築物等をしゅん工させることを条件とする。

### (2) 企画提案書の変更の承認

買受人は、建築物等のしゅん工までの間において企画提案書の内容を変更しようとする場合には、あらかじめ書面により財務局長等に申請し、財務局長等の承認を得ることとする。

### (3) 違約金の額

上記(1)又は(2)に違反したときは、財務局等は買受人から違約金を徴収することとし、違約金の額は売買代金の 3 割とする。

### (4) 契約の解除等

買受人が契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除することができる。なお、特に必要な場合には買戻特約の登記も可能とする。

## 12 契約後の企画提案書の変更に対する取扱い

### (1) 基本方針

買受人は、契約締結後、建築物等のしゅん工までの間において、企画提案書の内容のうち、開発コンセプト（別紙 1 第 4-2-(1)）及び開発計画（別紙 1 第 4-2-(2)）に記載の内容を変更しようとする場合には、本通達第 4-11-(2)に基づき、変更の内容及びその必要性を記載した変更承認申請書を財務局長等に提出する。

変更承認申請書の提出を受けた財務局長等は、当該変更承認申請にやむを得ない事由があると認められるときは、速やかに変更を承認する。ただし、変更承認申請の内容が下記(2)に定める重大な変更の基準に該当すると認める場合には、審査委員会に当該変更内容について審査を依頼し、審査委員会の意見を聴いた上で、速やかに当該変更を承認するか否かについて決定するものとする。

### (2) 重大な変更の基準

重大な変更の基準は、当初の企画提案からの一貫性の有無、変更の度合い、又は変更の必要性等の見地から定めるものとし、当該基準についてあらかじめ審査委員会の意見を聴いた上で入札案内書に記載する。

また、財務局長等は、変更承認申請の内容が、重大な変更の基準に該当するか否かの決定を行うことが困難な場合には、審査委員会の意見を聴いた上で該当するか否かを決定するものとする。

### 13 審査結果の通知及び公表

#### (1) 審査結果の通知

財務局長等は企画提案書の審査通過者を決定した場合には、速やかに参加者に対して審査結果（通過又は非通過）を文書にて個別に通知し、併せて参加者本人の審査得点についても通知する。

#### (2) 審査結果及び落札結果の公表

二段階一般競争入札に関する審査結果及び落札結果の公表は公表通達にかかわらず以下のとおりとする。

##### イ 公表の時期

入札実施後できるだけ速やかに公表する。

##### ロ 公表方法

公表の方法はホームページ等とする。

##### ハ 公表内容

あらかじめ入札案内書において、次に掲げる情報を公表すること、及び当該公表に対する同意が契約締結の要件となることを明示した上で公表する。

(イ) 当該財産の所在地、登記地目、面積

(ロ) 企画提案書を提出した者の数

(ハ) 企画提案書の審査を通過した者の数

(ニ) 審査を通過した企画提案書の平均点（(ハ)が3者以上の場合に限る。）

(ホ) 開札結果

(ヘ) 落札者の氏名又は名称（特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称。）及び法人番号

(ト) 落札者の提案概要

(チ) 都市計画区域

(リ) 用途地域

(ヌ) 建蔽率

(ル) 容積率

(ヲ) 備考（その他参考となる事項）

#### (3) 売払結果の公表

二段階一般競争入札に関する売払結果の公表は公表通達にかかわらず以下のとおりとする。

##### イ 公表の時期

契約締結後できるだけ速やかに公表する。

##### ロ 公表方法

公表の方法はホームページ等とする。

##### ハ 公表内容

あらかじめ入札案内書において、次に掲げる情報を公表すること、及び当該公表に対する同意が契約締結の要件となることを明示した上で公表する。

- (イ) 当該財産の所在地、登記地目、面積
  - (ロ) 企画提案書を提出した者の数
  - (ハ) 企画提案書の審査を通過した者の数
  - (ニ) 審査を通過した企画提案書の平均点（(ハ)が3者以上の場合に限る。）
  - (ホ) 開札結果
  - (ヘ) 落札者の氏名又は名称（特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称。）及び法人番号
  - (ト) 契約相手方の氏名又は名称（特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称。）及び法人番号
  - (チ) 落札者の提案概要
  - (リ) 不落等随契（予算決算及び会計令第99条の2及び第99条の3の規定による随意契約をいう。）の有無
  - (ヌ) 契約年月日
  - (ル) 契約金額
  - (ヲ) 価格形成上の減価要因（注）
  - (ワ) 都市計画区域
  - (カ) 用途地域
  - (ヨ) 建蔽率
  - (タ) 容積率
- (注) 次に掲げる場合について、価格形成上の減価要因を記載するものとする。  
なお、複数の減価要因がある場合には、主たる要因を記載するものとする。
- ・ 予定価格の算定に当たり、建物解体撤去を減価要因とした場合
  - ・ 予定価格の算定に当たり、地下埋設物、土壌汚染等を減価要因とした場合

#### 14 所有権の移転及び権利設定

買受人は、国有財産売買契約に伴う所有権移転の日から建築物等のしゅん工までの間、国の承諾を得ないで売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件に権利の設定をしてはならない。ただし、抵当権の設定はこの限りでない。

### 第5 財務局長等への報告及び実地調査

#### 1 建築確認申請前の報告

財務局長等は、借受人又は買受人が行う建築確認申請の前に、借受人又は買受人より、本通達第3-12又は第4-12に該当する企画提案書（ただし、本通達第3-12又は第4-12の変更承認申請を既に提出し変更が承認されている場合には承認後の内容）の変

更の有無について報告させることとし、変更承認申請書の提出が必要な場合には、財務局長等は借受人又は買受人に対して、本通達第 3-12 又は第 4-12 に基づき、変更承認申請書の提出を行わせることとする。また、借受人又は買受人が建築確認申請の前までに当該報告を行わない場合には、貸付料年額、又は売買代金の 1 割を違約金として徴収することとする。

## 2 実地調査等

### (1) 本通達第 3 に基づき貸付けを行った場合

定借通達 6 に定めるところにより実施することとする。借受人がこれに従わないときは、貸付料年額を違約金として徴収することとする。

### (2) 本通達第 4 に基づき売払いを行った場合

財務局長等は必要があると認める場合は、企画提案書の内容及びその進捗状況等について買受人に対して実地調査（ドローン等のデジタル技術を活用した調査を含む。以下同じ。）を実施し、又は報告を求めることができる。また、買受人は、財務局長等からの実地調査及び報告に関する要求がある場合は、これに従わなければならないものとする。買受人がこれに従わないときは、売買代金の 1 割を違約金として徴収することとする。

なお、建物しゅん工までの間について、建設工事の進捗等の状況を確認するため、概ね四半期に 1 度、事業者から報告を受けるものとする。

## 第 6 アドバイザー

### 1 基本方針

二段階一般競争入札を円滑に実施するために、必要に応じてアドバイザーを活用する。

### 2 導入に当たっての留意点

アドバイザーを導入する際には、アドバイザーと国との契約において、アドバイザーと第三者との間で当該入札に関する情報提供や情報交換等が一切行われなことを担保する。また、アドバイザーが当該二段階一般競争入札に直接申し込むこと及び参加者側のアドバイザー等として協力や業務を行うことは利益相反等の観点から不適切であるため、そのような事を行わない旨をアドバイザーと国との契約において担保する。

## 第 7 本省承認

本通達により処理することが適当でない認められる場合には、理財局長の承認を得て処理することができるものとする。

## 第 8 書面等の作成等・提出等の方法

### 1 電子ファイルによる作成等

本通達に基づき、作成等を行う書面等（書面その他の文字、図形その他の人の知覚によつて認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下同じ。）については、電子ファイルにより作成等を行うことができる。

## 2 電子メール等による提出等

- (1) 本通達に基づく提出等の手続のうち、書面等により行うこととしているものについては、電子メール等の方法により行うことができる。
- (2) 上記(1)の方法により提出等を行うときは、電子ファイルをもって行うものとする。

## 3 適用除外

上記1及び2の措置は、本通達に規定する手続のうち、次に掲げる場合については適用しないものとする。

- (1) 記一第3-11に規定する公正証書による国有財産有償貸付合意書を作成する場合又は国有財産有償貸付契約書を作成する場合
- (2) 記一第3-13-(1)及び第4-13-(1)に規定する入札者への通知をする場合
- (3) 記一第4-11に規定する国有財産売買契約書を作成する場合

別添第 1 号様式

国有財産有償貸付／売払公示書（二段階一般競争入札）

下記国有財産を、当該物件の利用等に関する企画提案を審査した上で行う一般競争入札（以下「二段階一般競争入札」という。）により有償貸付け／売払いします。

記

1 貸付／売払物件

所在地	種目	数量	用途地域	建蔽率（%）	容積率（%）	備考

2 競争参加者に必要な資格

次のいずれにも該当しないものであること。

- (1) 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 70 条及び第 71 条に該当する者
- (2) 国有財産に関する事務に従事する者にあつては国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 16 条の規定に該当する者
- (3) 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及び警察当局から排除要請がある者

3 二段階一般競争入札の概要

(1) 企画提案書等の作成及び提出

当該物件の利用等に関する企画をまとめた書類（以下、「企画提案書」という。）を作成し、参加申込書とあわせて提出する。企画提案書の作成、提出等の要領は別に配布する入札案内書に記載する。

(2) 審査及び入札

提出された企画提案書について〇〇財務局長が設置する審査委員会において審査し、審査を通過した者による入札を実施する。

(3) 契約の条件

借受／買受人は、審査を通過した企画提案書に基づいて建築物等をしゅん工させることを条件とする。

#### 4 日程

##### (1) 入札案内書の配布

令和 年 月 日 ( ) から

令和 年 月 日 ( ) まで (閉庁日を除く)

午前 時から 時まで

配布場所

〒 . . . . .

〇〇財務局 (財務事務所)

Tel . . ( . . . . ) . . . . 担当 〇〇・〇〇

##### (2) 参加申込書及び企画提案書の提出期限

令和 年 月 日 ( )

提出を受け付ける時間及び提出場所は4(1)の配布時間、  
配布場所に同じ

提出は直接持参又は配達記録郵便による郵送とし、上記受  
付時間までに到着したものを受け付けるものとする。

##### (3) 現地説明会の日時、場所

令和 年 月 日 ( ) から

説明会の場所は、. . . とする。

##### (4) 質疑書の受付

令和 年 月 日 ( ) から

令和 年 月 日 ( ) まで

質疑書の提出方法は入札案内書に記載する。

##### (5) 質疑書回答

令和 年 月 日 ( ) から

令和 年 月 日 ( ) まで

〇〇財務局のホームページに掲載する。

##### (6) 企画提案書の審査通過者の決定時期

令和 年 月 日

企画提案書の提出者には審査の結果を通知する。

##### (7) 入札及び開札の日時、場所

入札 令和 年 月 日 ( ) 時から

開札 入札締切後直ちに開札

場所は、. . . とする。

##### (8) 契約の締結

令和 年 月 日

場所等詳細は落札者に対して別途通知する。

## 5 入札

### (1) 入札保証金

企画提案書の審査を通過した者で入札に参加する者は、入札当日に各自入札金額の100分の5以上（円未満切上）に相当する金額を現金、銀行振出小切手又は国債により入札開始前に納入すること。

落札者以外の入札者に対しては、入札保証金を納付した時発行した受領証書と引換えに、速やかに入札保証金を還付する。

### (2) 入札の無効

競争参加に必要な資格のない者のした入札及び入札に関する条件に違反した入札は無効とする。

## 6 契約

### (1) 契約書の作成を要し、代金は即納とする。

### (2) 契約不履行

落札者が落札決定の日から 日以内に契約を結ばない場合には5-(1)の入札保証金は国庫に帰属する。

（貸付けの場合）

## 7 転貸禁止等

契約締結日から貸付期間満了までの間において、国の承諾を得ないで転貸又は借地権を譲渡することを禁止する。

（売払いの場合）

## 7 転売禁止

契約締結日から建築物等のしゅん工までの間において、国の承諾を得ないで転売することを禁止する。

## 8 その他

入札の参加者は、本公示書のほか、〇〇財務局で配布する入札案内書を十分理解のうえ、参加するものとする。

以上公示する。

令和 年 月 日

〇〇財務（支）局

売払人国（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量	摘要

2 前項に定める数量は、別添図面等資料による数量であり、乙は、本数量をもって契約数量とすることを了承するものとする。

（売買代金）

第2条 売買代金は金 円とする。

（契約保証金）

第3条 乙は本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金のうち、金 円は入札保証金より充当するものとする。

3 第1項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 第1項の契約保証金には利息を付さない。

5 甲は、乙が次条に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に返還する。

6 甲は、乙が次条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を国庫に帰属させることができる。

（代金の支払い）

第4条 乙は、売買代金を、甲の発行する納入告知書により令和 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第5条 乙は、本契約締結の際にあらかじめ登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書を甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第7条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転した時に売買物件の引き渡しを

あったものとする。

(特約条項)

第8条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。【売買契約書添付の物件調書等（別紙）が存在しない場合は本条削除】

(契約不適合責任)

第8条の2 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
- (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
- (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
- (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
- (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
- (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。

3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。

4 第8条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。【売買契約書添付の物件調書等（別紙）が存在しない場合は本項削除】

※ 第三者チェック（平成30年9月18日付財理第3111号「普通財産の処分価格等の明確化に係る手続きについて」通達に基づくもの）を経た財産については、以下の特約及び契約不適合責任条項を付すことができるものとする。

なお、特約条項については、個別の事情を勘案し、適宜、法律相談を行い修正して差し支えない。

(特約条項)

第●条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書及び調査報告書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

(契約不適合責任)

第●条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、本契約を解除することができる。

ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできない。

3 第●条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

(危険負担)

第9条 本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が天災地変その他の甲又は乙のいずれの責に帰することのできない事由により滅失又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、本契約の履行が不可能となったときは、甲乙双方書面により通知して、本契約を解除することができる。また、乙は、本契約が解除されるまでの間、売買代金の支払いを拒むことができる。

2 甲は、売買物件の引渡し前に、前項の事由によって当該物件が損傷した場合であっても、修補することにより本契約の履行が可能であるときは、甲は、売買物件を修補して乙に引き渡すことができるものとする。この場合、修補行為によって引渡しの本契約に定める引渡しの時を超えても、乙は、甲に対し、その引渡しの延期について異議を述べることはできない。

3 第1項によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で速やかに返還するものとする。

(特則)

第10条 乙は、売買物件の利用計画等に関して甲に提出し、かつ、甲の定めた審査委員会の審査を通過した企画提案書（以下、「本提案書」という。）の内容に基づいて建築物等をしゅん工させなければならない。

2 乙は、建築物等をしゅん工させるまでの間、本提案書の内容を変更して建築物の建築等を行おうとするときは、あらかじめ変更の内容及びその必要性を記載した変更承認申請書をもって甲に申請し、変更を行うことについて甲の承認を受けなければならない。

(所有権の移転及び権利の設定の禁止)

第11条 乙は、建築物等をしゅん工させるまでの間、売買物件について、第三者に対し甲の承諾を得ないで、所有権を移転し又は地上権、質権、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してはならない。ただし、抵当権の設定についてはこの限りではない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は本契約の締結の日から10年間、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（以下「暴力団」という。）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その他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(実地調査及び建築確認申請前の報告)

第13条 甲は、第10条から第12条に定める条項を確認するため、乙に対して随時に質問し、書類等を調査し、又は報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲は、第10条から第12条に定める乙の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3 乙は、建築基準法（昭和25年法律第201号）第6条第1項に規定する確認の申請書（以下、「建築確認申請書」という。）を建築主事に提出する前に、本提案書の変更の有無について甲に報告しなければならない。また、乙が、第10条第2項の変更承認申請書を既に甲に提出し、甲の承認を受けているときには、乙は、甲の変更承認を受けた企画提案書の再変更の有無について、建築確認申請書を建築主事に提出する前に甲に報告しなければならないものとする。

4 乙は正当な理由なく前3項に定める調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資

料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 14 条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

(1) 前条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の 1 割）円

(2) 第 10 条、第 11 条及び第 12 条に定める義務に違反したときは、金（売買代金の 3 割）円

2 前項の違約金は第 15 条第 4 項及び第 18 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

第 15 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第 12 条に定める義務に違反したとき、又は次の各号の一に該当していると認められるときは、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団又は暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第 2 項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第 16 条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙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償還しない。

(乙の原状回復義務)

第 17 条 乙は、甲が第 15 条の規定により解除権を行使したときは、甲の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らない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を支払わなければならない。

3 乙は、第 1 項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第 18 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第 19 条 甲は、第 16 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第 14 条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部を相殺する。

(契約の費用)

第 20 条 本契約の締結及び履行に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(契約内容の公表)

第 21 条 乙は、本契約締結後、別紙に掲げる契約内容を甲が公表することに同意するものとする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第 22 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(裁判管轄)

第 23 条 本契約に関する訴えの管轄は〇〇財務(支)局所在地を管轄区域とする〇〇地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印の上各自その 1 通を保有する。

令和 年 月 日

売出人	国
	契約担当官 財務(支)局長
買受人	住所(所在地)
	氏名(名称)

別紙（第 21 条関係）

- ① 当該財産の所在地、登記地目、面積
- ② 企画提案書を提出した者の数
- ③ 企画提案書の審査を通過した者の数
- ④ 審査を通過した企画提案書の平均点（③が 3 者以上の場合に限る。）
- ⑤ 開札結果
- ⑥ 落札者の氏名又は名称（特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称）及び法人番号
- ⑦ 契約相手方の氏名又は名称（特定目的会社等の場合には特定目的会社等の名称と主な出資者の氏名又は名称）及び法人番号
- ⑧ 落札者の提案概要
- ⑨ 不落等随契の有無
- ⑩ 契約年月日
- ⑪ 契約金額
- ⑫ 価格形成上の減価要因
- ⑬ 都市計画区域
- ⑭ 用途地域
- ⑮ 建蔽率
- ⑯ 容積率

(別紙 1)

## 入札参加要領の作成について

入札案内書に添付する入札参加要領は、以下の事項を基本として個別の入札ごとに定めることとする。

### 第 1 二段階一般競争入札の参加資格及び入札条件

二段階一般競争入札の参加資格及び入札の条件を付す場合の取扱いについては、平成 3 年 9 月 30 日付蔵理第 3603 号「一般競争入札等の取扱いについて」通達 2-(1)、(2) 及び 3 のただし書に規定する内容とする。

なお、貸付けの場合、同通達 2-(2) -イ- (イ)、(ロ) 及び (ハ) に「国有財産売買契約締結の日から 10 年間」及び「国有財産売買締結の日から 5 年間」とあるのは「貸付期間」と、「売買物件」とあるのは「貸付財産」と読み替えるものとする。

### 第 2 複数者共同での参加

#### 1 貸付けの場合

複数の者が共同で借り受けることは認めない。入札参加者が法人の場合は、国との契約書を締結し、事業を実施する予定の単体企業であることを基本とするが、必要に応じ、事業実施にあたり当該事業のみを行う特別目的会社を設立したうえで、当該特別目的会社を契約相手方とすることができる。

#### 2 売払いの場合

複数の者が共同で買い受けることは可能とする。なお、参加者は当該土地の所有権の一部を取得するものとし、単に建設工事や設計業務等を請け負う者や企画提案書の作成に関するアドバイスを行う者等についてはこれらを参加者とみなさない。

### 第 3 複数提案の禁止

参加者は 1 つの企画提案書のみを提出することとし、参加者が複数の企画提案書を提出した場合には、すべての企画提案書を無効とし、当該二段階一般競争入札に係る以後の手續への参加を認めないこととする。

### 第 4 二段階一般競争入札への参加と提出書類

参加者は、入札参加申込書（標準様式 1）及び以下に定める企画提案書を提出することとする。

企画提案書の内容は、以下 1 及び 2 とする。ただし、審査委員会の意見に基づいて、以下 1 又は 2 の書類を一部省略し、又は書類を追加することは可能とする。なお、新たな書類を加える場合には、二段階一般競争入札の参加者への負担を十分に考慮すること。

1 資力及び開発実績を審査するための書類

開発能力等の事項を審査するために提出させる書類は、以下の(1)資力に関する提出書類、及び(2)開発・運営実績に関する提出書類を基本とする。

(1) 資力に関する提出書類

内訳	記載内容、留意点
財務諸表 ・貸借対照表 ・損益計算書 ・キャッシュフロー計算書 (注1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 直近までの複数年分とする。</li> <li>・ 参加者又は契約相手方が個人又は特別目的会社等（以下「SPC等」という。）の場合であって、かつ、左記書類の提出が困難な場合には欄外（注2）に記載の書類とすることを可とする。</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">（貸付けの場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 借地権を譲渡する予定がある場合には、譲渡を受ける者も左記書類を提出する（信託受益権化を目的とした信託銀行等への譲渡を除く）。</li> <li>・ 信託受益権化を目的として信託銀行等へ借地権を譲渡した上で、信託受益権を譲渡する予定がある場合には、信託受益権の譲渡先となる者も左記書類を提出する。</li> </ul> <p style="margin-left: 20px;">（売払いの場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 複数の者が共同で参加して買い受ける場合には、全員が左記の書類を提出する。</li> </ul>

(2) 開発・運営実績に関する提出書類

内訳	記載内容、留意点
開発・運営実績書 (標準様式2) (注3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当該土地の開発計画と類似する実績の概要を指定様式に記載</li> <li>・ 実績の抽出に当たっては、参加者自ら土地を取得した上で開発した事例や開発の中心的役割を果たした事例等で、直近10年間程度を目安に最大5事例程度を記載させる。</li> <li>・ 複数の者が共同で参加して買い受ける場合には、1名以上の者の実績書を提出する。</li> <li>・ 実績として記載する事項又は添付する資料は以下とする。              事業名称、所在地、スケジュール概要、用途地域、指定容積率、建蔽率、敷地面積、延べ床面積、容積</li> </ul>

	対象床面積、利用容積率及び利用建蔽率、構造・階層・高さ、建築物の主な用途・導入施設、総事業費、開発手法、開発の概要、運営（賃貸、管理等）の概要
--	---

(注1)

円滑な審査を行うため、様式を定めた上で経年貸借対照表等の比較表も求めることができることとする。

(注2)

個人あるいは当該土地の取得・開発のために新たに設立するSPC等であって、財務諸表の提出が困難な者に際しては、財務諸表の提出に代えて以下とすることができる。

① 個人の場合

「固定資産評価証明書」（市町村等発行）、「預金残高証明書」、「融資証明書」（金融機関発行）等であって、当該土地の取得、開発に要する資力を証明できる書類。

② SPC等の場合

SPC等の場合は、当該SPC等への出資者（出資者が複数存在する場合には基本的に全ての出資者とするが、出資者が多数となる場合には主な出資者とする。）の財務諸表とし、これに加えて当該SPC等の組成スキームを提出させることとする。なお、組成スキームは、出資者、借入先（予定がある場合には予定する借入先）、当該土地の開発等に係る業務委託（予定がある場合には予定する委託先含む。）等がわかるものとする。

(注3)

個人又はSPC等が参加者の場合で、参加者自らに開発実績がない場合には、参加者からの委託により開発等を行わせる者（以下、開発委託者という。）を設定した上で、当該開発委託者の氏名等を明示の上、当該開発委託者の開発実績を前記第4-1-(2)に基づき提出する。

2 開発計画等を審査するための書類

開発計画等を審査するための書類は、以下の書類を基本とする。

内訳	記載内容、留意点
(1) 開発コンセプト (標準様式3)	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該土地の開発や利用を行う上での考え方や主旨等を記載</li> <li>土地の価値向上や地域経済の活性化、その他の配慮事項や利用に当たって留意する点等をできるだけ簡潔に記載</li> <li>記載に当たっては文章又は図等により表現</li> </ul>
(2) 開発・運営計画	
① 計画概要書 (標準様式4)	<ul style="list-style-type: none"> <li>記載する内容は主に以下のとおりとする。 建築面積、延べ床面積、容積対象床面積、建蔽率、容積率、構造、階数・最高高さ、基準階床面積、駐車台数、建築物の用途・主な導入施設、開発手法、運営計画、その他説明事項</li> </ul>

②配置図 (枚数：1面)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 1 / 500程度の縮尺とする。</li> <li>・ 敷地への人や車の進入位置や空地等の屋外計画等も記載</li> </ul>
③基準階平面図 (枚数：1面)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 主要な建築物の基準階について1 / 500程度の縮尺とする。</li> </ul>
④断面図 (枚数：1面)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物等の主な用途構成がわかる位置で切断し、1 / 500程度の縮尺とする。</li> </ul>
⑤立面図 (枚数：1面)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建築物等の主要な立面がわかるもので、1 / 500程度の縮尺とする。</li> </ul>
⑥パース図 (枚数：1面)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画の全体がわかるもの</li> </ul>
⑦開発スケジュール表 (標準様式5)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 行政協議、近隣説明、設計着手、工事着手、工事しゅん工等のスケジュールを記載</li> <li>・ 月単位又は四半期単位等での表記とする。</li> </ul>
(3)事業収支見込表 (標準様式6)	<p>(貸付けの場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約締結から貸付期間終了までの事業期間を通じた逐年の損益計算書と資金収支計算書を作成する(同一の収支見込が連続する期間は記載を省略することも可とする。)</li> <li>・ 建物収去解体を確実にを行うための具体的な積立計画を記載。</li> <li>・ 土地の賃借料は「維持管理費等」などに一括して記載する。</li> </ul> <p>(売払いの場合)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 契約締結からしゅん工後一定期間経過時点までの支出額及び収入額(見込み)の内訳を記載</li> <li>・ 支出額見込みについては、工事費やしゅん工後の管理費等の主な支出要素の見込み額を記載する。ただし、土地購入費は記載しない。</li> <li>・ 収入額見込みについては、床の売却額又は賃料等の主な収入要素の見込み額を記載</li> </ul>

(図面作成上の注意)

- ・ 図面の大きさはA3版を基本とし、その他の書類についてはA4版を基本とする。
- ・ 室名の記載は事務所、住宅、店舗、機械室、その他等の大まかな用途名称とする。
- ・ 着色は基本的に不要とするが、審査委員会からの求めがあった場合にはこの限りでないものとする。

## 第5 企画提案書の提出期限及び提出方法

### 1 企画提案書の提出期限

企画提案書の提出期限は、土地の規模や立地等に応じて、参加者が十分な検討を行う期間を確保できるように設定する。また、公平性を確保するために提出期限を厳守させることとし、期限に遅延した提出については、郵便事情による遅延を含めて如何なる理由であってもこれを認めないこととする。

### 2 企画提案書の提出方法

企画提案書は指定の提出先へ持参又は配達記録郵便による郵送とし、文書による受領確認を参加者へ交付することとする。

## 第6 現地説明の実施及び質疑応答の方法等

### 1 現地説明の実施

二段階一般競争入札の実施に際しては、必要に応じて現地説明を行うものとする。現地説明を行う必要がある場合には、あらかじめ入札案内書にその期日及び場所を明記し、国の指定する場所に下見参加者を参集させ、担当職員が現地案内を行い境界杭及び境界線を明示して、これを確認させた上、開発条件や二段階一般競争入札に係る事項等について説明する。

### 2 質疑応答の方法等

質疑については、あらかじめ一定の期間を定めて質疑書（標準様式7）をファックス又は電子メールにより受け付けることとする。

また、質疑への回答は、財務局のホームページに掲載する等、質問者以外にも広く閲覧できることとする。

更に、入札公告後に入札案内書の記載事項に変更が生じた場合には、その内容について財務局のホームページに掲載し告知することとし、当該措置を行うことについてもあらかじめ入札案内書に明記する。

### 3 資料の閲覧

当該土地の企画提案書の作成に当たって必要となる資料等があるときは閲覧場所及び時間を定めた上で、閲覧できるよう措置する。

## 第7 提出書類の返還、作成費用及び留意点

### 1 提出書類の返還及び作成費用

一旦提出された企画提案書及び申込書は返還しないものとする。また、企画提案書の作成費用については、すべて参加者の負担とする。

### 2 その他留意点

#### (1) 企画提案書の提出後の再提出

一旦提出した企画提案書の内容を提出期限までに修正、変更して再度提出することは可とする。この場合、当初提出した企画提案書は参加者に返却し、当初の提出

は無かったものとして取り扱う。なお、企画提案書の提出期限後の修正又は書類の追加等については一切認めないこととする。

(2) 使用言語及び単位

特に定めのない限り、使用する言語は日本語、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、時刻は日本標準時を使用することとする。

(3) 著作権

参加者から提出された企画提案書の著作権は、参加者に帰属するものとする。ただし、財務局長等が必要と認めたときは企画提案書の内容を無償で使用することができるものとする。

## 国有財産二段階一般競争入札参加申込書

財務省●●財務局長 殿

申込 人	住所又は 所在地			
	電話番号		職業又は職種	
	(ふりがな) 氏名又は名称			
	生年月日	明治・大正・昭和 平成・令和 年 月 日	性別	男・女

下記国有財産の二段階一般競争入札への参加を申し込みます。

所在地	区分	数量 (㎡)

- (注) ① 申込人が法人の場合は、生年月日・性別の記載は不要です。別途「役員一覧」を提出してください。  
② 申込人が個人の場合は、生年月日・性別を記載してください。

(標準様式2) 開発・運営実績書 (企画提案書)

No. : 事業名称	
①所在地	
②スケジュール概要	(注) 土地取得、公共団体協議 (都市計画決定等の手続きを含む。)、設計、着工、しゅん工等の年月を時系列で記載する。
③用途地域、指定容積率、建蔽率	
④敷地面積 (㎡)	
⑤延べ床面積 (㎡)	
⑥容積対象床面積 (㎡)	
⑦利用容積率及び利用建蔽率	
⑧構造・階層・高さ	
⑨建築物の主な用途・導入施設	(注) 主な用途や施設ごとの床面積も記載する。
⑩総事業費 (百万円)	(注) 土地取得費、工事費等主な費目内訳も記載する。
⑪開発・運営手法	
⑫開発・運営の概要	(注) 当該参加者が担った役割及びその他主要な関係者の構成もあわせて記載する。

当該事業の位置図・配置図、建物計画がわかる図面等を添付する。

(標準様式3) 開発コンセプト (企画提案書)

(記載上の留意点)

- ・ 当該土地の開発や利用を行う上での考え方や主旨等を記載する。
- ・ 当該土地の価値の向上や地域経済の活性化を図るための配慮事項、その他の配慮事項や開発、利用に当たって留意する点等を記載する。
- ・ 記載に当たっては文章又は図等により表現する。

(標準様式4) 計画概要書 (企画提案書)

①建築面積 (㎡)	
②延べ床面積 (㎡)	
③容積対象床面積 (㎡)	
④建蔽率 (%)	
⑤容積率 (%)	
⑥構造	
⑦階数・最高高さ (m)	
⑧基準階床面積 (㎡)	
⑨駐車台数 (台)	
⑩建築物の用途・ 主な導入施設	(注) 建築物の用途別及び主な導入施設別の床面積も記載。また、植栽等を施した広場等の屋外施設についてもその面積を記載する。
⑪開発手法	(注) 都市計画法や建築基準法等に基づく開発諸制度を想定している場合にはその手法。また割増容積率を想定している場合にはその床面積及び割増容積率を獲得するための根拠を記載する。
⑫運営計画	(注) 開発コンセプトや開発条件書に示された内容を実現するための施設運営及び維持管理を行う方策について、具体的な内容を記載する。 ※ 個別事案に応じて、入札参加者に特に留意して提案を求める事項を列挙する
⑬その他説明事項	

(記載上の留意点)

- ・ 面積は 100 ㎡未満を切り捨てる。
- ・ 容積率、建蔽率は 10%未満を切り捨てる。
- ・ 駐車台数は、10 台未満を切り捨てる。
- ・ 高さは、10m 未満を切り捨てる。
- ・ 床面積の算定方法は建築基準法に基づくものとする。
- ・ 建築物の用途は住居、事務所、店舗等程度の分類とする。

(標準様式5) 開発スケジュール表 (企画提案書)

年 月 (又は四半期)	スケジュール (括弧内には想定期間)
	土地借受/取得
	( )
	( )
	( )
	( )
	( )
	( )

(記載上の留意点)

- ・ 行政協議、近隣説明、設計着手、工事着工、工事しゅん工等のスケジュールを記載する。

(標準様式6) 事業収支見込表 (企画提案書)

1. 貸付けの場合

--

(記載上の留意点)

- ・ 支出及び収入の見込みについて、収支の前提条件とともに、項目ごとに可能な限り詳細に記載した事業期間中を通じた逐年の損益計算書と資金収支計算書を作成すること (同一の収支見込が連続する期間は記載を省略することも可とする。)
- ・ 建物収去解体を確実にを行うための具体的な積立計画を記載すること。
- ・ 土地の賃借料は「維持管理費等」に一括して記載するなど、入札金額が明らかにならないようにすること。

2. 売払いの場合

(1) 支出の見込み (注1)

支 出 (主な内訳)	概算見込額		備 考
	しゅん工まで	しゅん工後	
土地造成費		—	
設計費		—	
建築工事費		—	
公租公課		/年	
維持修繕費	—	/年	
その他支出		/年	
合計		/年	

(2) 収入の見込み（注2）

収 入 (主な内訳)	概算見込額	備 考
分譲収入		
賃貸収入	/年	
その他収入	/年	

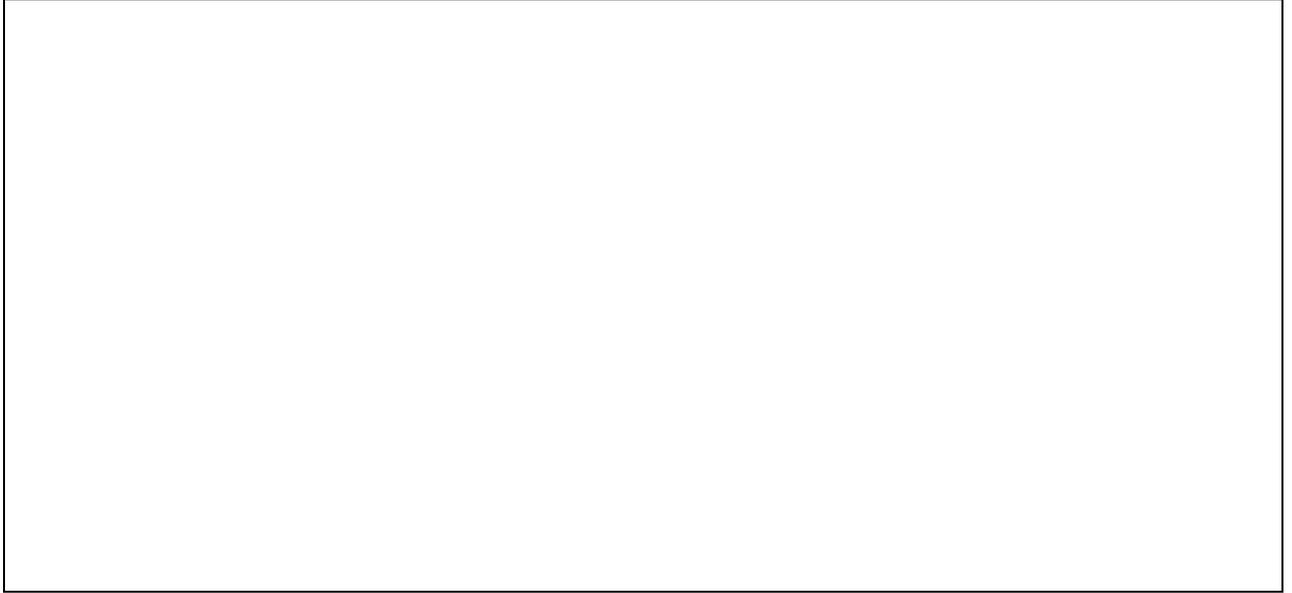
(注1)

- ・ 土地の取得代金及び土地に係る公租公課等、土地の取得代金が想定される事項は記載しない。
- ・ 備考欄には各支出項目の額の算定方法や算定に当たり設定した単価等を簡潔に記載する。また、その他支出の備考欄には、建設期間中の金利（土地分を除く。）や各種負担金（想定される主なもの）、販売等経費、予備費等の主な支出項目及びその概算額を記載する。また、年額表示となる項目はその旨を記載。

(注2)

- ・ 賃貸収入は定常的な稼働時期における年間の収入見込額（しゅん工後何年目）を記載。また、分譲収入及び賃貸収入の備考欄には、収入の対象となる床面積、用途等を記載し、併せて想定した床単価（㎡或いは坪）等を記載する。
- ・ その他収入の備考欄には、駐車場収入や預かり金運用益（受領を想定する場合）等の主な収入項目及びその概算額を記載する。また、年額表示となる項目はその旨を記載。

(標準様式7) 事業継続性の確保策 (企画提案書)



(記載上の留意点)

- ・ 本様式は貸付けの場合のみ作成すること。
- ・ 企画提案内容を段階ごとに整理した上で想定されるリスクと対応方策について具体的に記載する。

(標準様式 8) 質疑書

提出日 年 月 日

提出者氏名*	
電話番号	
F A X 番号	
E メールアドレス	

(\*企業の場合は企業名、部署、担当者氏名を記載)

質疑内容

(別紙2)

## 企画提案審査要領の作成について

入札案内書に添付する企画提案審査要領は、以下の事項を基本として個別の入札ごとに定めることとする。

### 第1 審査方法等

#### 1 審査方法

審査項目ごとに得点を配分し定量的に審査することとする。また、各委員の得点の合計点を審査委員会の得点とするか、又は、各委員の意見を基に審査委員会として得点を決定するかについて、審査委員会の意見を踏まえて決定する。

#### 2 審査項目及び審査基準

別表に記載の審査項目及び審査基準を標準とするが、審査委員会の意見を踏まえた上で、個別の土地の状況等に応じて審査項目又は審査基準を追加・修正することは可能とする。

なお、審査項目、審査基準の設定に当たってはできるだけ具体的に明示することとする。

#### 3 得点の配分及び倍率の設定

各審査項目に対する得点は審査委員会の意見を踏まえた上で設定する。得点は5段階評価等、簡潔でかつ評価の差が明瞭になる仕組みとし、配点基準についてもあらかじめ明示する。また、土地の状況等に応じて、審査委員会の意見を踏まえた上で審査項目毎に重要度を勘案した倍率（重み付け）を設定することは可能とする。ただし、倍率に極端な差を付けて一部審査項目のみを重視することとしない。

#### 4 審査の通過基準

企画提案書の審査を通過する基準については、満点に対して6割程度の得点を目安とする等、その通過水準を極端に高く設定しないこととし、審査委員会の意見を踏まえた上で設定する。なお、6割程度を超えて通過水準を設定することを妨げない。

また、通過基準の1つとして、各審査項目の通過最低点を獲得しない者を合計得点にかかわらず通過者としなないといった基準の設定も可能とする。ただし、この場合も通過者を厳選してしまう様な設定は避けることとする。

## 5 審査委員名等の事前公表

審査委員名、審査項目、審査基準、得点の配分、通過基準、配点基準等については企画提案審査要領に記載し、あらかじめ公表する。

## 第2 企画提案書の事前確認

企画提案書の提出締め切り後、審査委員会による審査を行うまでの間に企画提案書の不備を事前に確認する。不備が見つかった場合には審査委員会に報告し、審査委員会においてその取扱いを決定する。

また、審査委員会による審査の前に、企画提案書の開発計画が建築基準法や都市計画法等の法的制限に適合しているかについての技術的確認を実施し、問題が見つかった場合には審査委員会にその旨を報告する。

なお、審査委員会において当該技術的確認を行いうる場合にはこの限りでない。

## 第3 審査委員等の守秘義務

審査委員、財務局長等、審査に関与する職員及びアドバイザーは、当該入札に関し、職務上知り得た情報を漏らしてはならない。また、当該業務から離れた後も同様とする。

また、参加者から提出された企画提案書については、厳重な管理を行うこと。

(別表) 審査項目と審査基準 (標準的事項)

審査項目		審査基準	① 得点	② 倍率	① × ②	主に審査対象とする図書
1. 開発能力等の事項	(1) 資力	・ 収益や資産、資本等からみて当該土地を借受／取得し開発するために十分な資力を有しているか、等				<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 財務諸表 (企業等の場合)</li> <li>・ 固定資産評価証明書、預金残高証明書、融資証明書等 (個人の場合)</li> </ul>
	(2) 開発実績及び運営実績	・ 実績の内容や実績における役割等からみて、当該土地の利用や開発を実行できる経験等を兼ね備えているか、等				<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発・運営実績書</li> </ul>

2. 開発計画等の事項	(1) 開発コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発条件を反映させているか</li> <li>・ ノウハウや知見等をどのように企画提案に活かしているか</li> <li>・ 資産価値の向上や地域経済・まちづくりの活性化等が見込まれるか、等</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発コンセプト</li> </ul>
	(2) 開発計画及び運営計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令等への適合</li> <li>・ 提案された施設や土地利用が開発条件を満たしているか</li> <li>・ 交通計画や環境、景観などに具体的に配慮した計画となっているか</li> <li>・ 公序良俗に反しない利用計画となっているか、等</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 計画概要書</li> <li>・ 配置図等</li> </ul>
	(3) 開発手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案された開発手法の実現性はあるか</li> <li>・ 提案された開発手法は関連する法や条例等からみて活用できる条件を満たしているか、等</li> </ul>				
	(4) 開発スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 許認可手続きやアセスメント（必要な場合）、設計等工事着手までに要する手順に不備はないか。また各々の期間は適当であるか</li> <li>・ 同種の開発規模、内容からみて工事期間は適切であるか、等</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発スケジュール表</li> </ul>

	(5) 事業収支見込み	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発計画の内容からみて、収入の内容（賃貸料収入や床譲渡代金等）及びその額の見込みが適切に設定されているか</li> <li>・ 支出の内容（工事費、経費、維持管理費等）及びその額の見込みが適切に設定されているか、等</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業収支見込表</li> </ul>
	(6) 事業継続性の確保策*1	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 企画提案内容を段階ごとに整理した上で想定されるリスクと対応方策について適切に整理、提案されているか等</li> </ul>				<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業継続性の確保策</li> </ul>
3.	その他審査委員会が必要と認める事項*2					

(\*1 貸付けの場合に設定)

(\*2 審査委員会の意見を踏まえた上で必要な場合に設定)

(別紙3)

## 入札要領の作成について

入札案内書に添付する入札要領については、以下の事項を基本として定めることとする。また、入札に関する事項で本通達に定めのない事項は、平成3年9月30日付蔵理第3603号「一般競争入札等の取扱いについて」通達（以下「一般競争入札通達」という。）に基づくものとする。

### 第1 基本的事項

二段階一般競争入札における一般競争入札（価格競争）は、審査委員会における企画提案書の審査の通過者による期日入札とする。

なお、一般競争入札通達にかかわらず、最低売却価格は公表しないものとする。

### 第2 入札保証金

入札を実施する場合には、会計法（昭和22年法律第35号）第29条の4第1項の規定により、入札保証金（入札金額の100分の5以上に相当する金額）を納付させることとする。

### 第3 入札の実施

二段階一般競争入札における期日入札の方法は、一般競争入札通達別紙I-1-(6)入札の実施の規定により実施する。

### 第4 再度入札の実施

開札の結果、落札に至らない場合で、入札参加者が再度の入札を希望するときは、当日、直ちに当初の入札に参加した者により再度入札を実施する。