

市有地（岡崎地区）公売募集要領

1. 売却物件

No.	土地の所在	地目	地積
1	湖西市岡崎 1568 外 24 筆	山林 外	67,847.00㎡
最低売却価格		149,263,400 円	

※全 25 筆一括売却となります。なお、測量及び境界確定は実施しておりませんので、買受人の負担で行っていただくこととなります。詳細は、別紙物件調書をご覧ください。

2. 売却の方法

この売却は、湖西市内において未利用地の有効活用を促進し、雇用の創出及び地域の活性化等に繋がる事業を行っていただける方を対象に用地を売却するものです。

参加申込者より提出された事業提案書等に基づき、湖西市市有財産買受人審査委員会（以下「審査委員会」という。）においてプロポーザル方式により最も適した者を審査し、市長が買受人を決定します。プロポーザル方式については、後段「1 2. 審査方針及び評価項目等」で詳細を記載しています。

3. スケジュール

予定日程	
令和元年 6 月 17 日（月）	公告及び募集要領の配布 （湖西市ウェブサイトに掲載）
令和元年 6 月 17 日（月） ～令和元年 6 月 28 日（金） 17：15 まで	質疑の受付期間
令和元年 7 月 5 日（金）	質疑への最終回答更新予定日
令和元年 7 月 8 日（月） ～令和元年 7 月 19 日（金） 17：15 まで	プロポーザル参加申込受付
令和元年 8 月上旬	参加申込資格審査及び審査結果通知
令和元年 8 月 13 日（火） ～令和元年 8 月 23 日（金） 17：15 まで	事業提案書の提出期間
令和元年 9 月上旬	プロポーザル審査（プレゼンテーション）
令和元年 9 月中旬	買受人決定（審査結果通知）
令和元年 9 月下旬	土地売買仮契約締結
令和元年 12 月上旬	土地売買本契約締結（湖西市議会議決）
令和元年 12 月下旬	売買代金納付
令和 2 年 1 月末	本件土地の引き渡し （所有権移転登記手続き）

4. 売却にあたり付する主な特約

(1) 用途指定及び期間

地方自治法第 238 条の 5（普通財産の管理及び処分）に基づき、本件土地に用途を指定すると共に、その期間を設定します。これらに違反した場合は、同法同条に基づく契約解除権を行使することとします。

① 用途指定

後段「1 1. 事業提案書の提出」により提出された事業提案書の提案趣旨に基づく土地利用及び施設計画等の基本方針に定める内容を用途とします。

② 指定期間 所有権移転の日から 10 年間

③ 事業提案書において提案する施設は、所有権移転の日から 3 年以内（造成を要する場合は 5 年以内）に利用に供しなければなりません。ただし、市長がやむを得ない事情があると認める場合は、この限りではありません。

(2) 禁止用途

本件土地を次の用途に供してはなりません。

- ①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その他の反社会的団体及びその構成員の活動のために利用するなど公序良俗に反するもの
- ②都市計画法及び建築基準法等の各種関係法令等により制限されているもの
- ③雇用の創出及び地域の活性化に繋がる事業と判断できないもの（太陽光発電事業等）

(3) 権利設定等

本件土地について、指定期間終了の日までは、湖西市の承諾を得ないで、地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他使用及び収益を目的とする権利を設定し、又、売買、贈与、交換、出資等によって所有権を移転することはできません。

ただし、後段「11. 事業提案書の提出」により提出された事業提案書のA及びIの変更を意図しない権利の設定については、湖西市の承諾は不要とします。

なお、第三者に対する権利の設定に際しては、湖西市の承諾の要否にかかわらず、この第三者に対し、書面により「4. 売却にあたり付する主な特約」の(1)から

(7)に記載する条件を継承させなければなりません。

(4) 周辺環境への配慮等

本件土地の計画及び運用に関し、周辺住民との関係及び電波障害、風害、日影等の周辺環境を著しく害するような事態を生じさせてはなりません。また、湖西市からその改善の申入れを受けたときには、これに誠実に対応し、必要な対策をとらなければなりません。

(5) 実地調査等

契約の履行について確認するために、湖西市が必要であると認めるときは、実地調査等に協力しなければなりません。

(6) 買戻しの特約

湖西市は、所有権移転の日から10年間は、買受人が(1)から(5)の特約に違反した場合、違約金を徴収した上で、民法（明治29年法律第89号）第579条の規定に基づき売買物件の買戻しをすることができるものとし、その旨の登記を行います。

(7) 違約金及び損害賠償金

契約事項に違反し、契約の解除又は、湖西市が買戻権を行使したときは、次のとおり違約金を湖西市に支払わなければなりません。なお、契約違反により湖西市に損害が発生した場合、違約金と別に損害賠償金を湖西市に支払わなければなりません。

- ①指定期日までに指定用途に供しなかったとき、又は指定期間中に指定用途に供しなくなった場合（指定用途以外の用途に供した場合を除く）は売買代金の10%
- ②指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき、又は湖西市の承認を得ないで権利の設定又は所有権の移転を行ったときは売買代金の30%
- ③(5)の実地調査等への協力を正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避した場合は、売買代金の10%

5. 共同事業体

複数の個人及び法人で構成される共同事業体での参加申込みも可能とします。その場合は、下記事項に留意願います。

- (1) 買受人となった場合に本件土地の所有権を設定しようとする方を代表者として参加申込みしてください。
- (2) 各構成員は、代表者に対して本件公募売却に関する一切の権限を委任する旨の委任状を提出していただき、湖西市との折衝等は代表者を通じて行うものとします。
- (3) 本件土地の所有者と建物の所有者が異なる場合、又は本件土地若しくは本件土地上の建物等を共有することとなる場合は、全ての個人及び法人を共同事業体の構成員としてください。
- (4) 後段「10. プロポーザル参加申込書の提出」の(4)提出書類で注記(※)があるものについては、構成員全員のものが必要となります。
- (5) 構成員全員が「7. 参加申込資格要件」の(1)から(8)の要件に該当しないこととします。
- (6) 買受人となった場合、土地購入代金は代表者が支払うこととします。

6. その他の注意事項

- (1) 1参加申込者あたり1つの参加申込みのみ可能とします。
- (2) 本件土地は、現状有姿での引渡しとなります。現地及び周辺環境の状況は、必ず参加申込者自身でご確認ください。
- (3) 本件土地は、土壌汚染調査、地盤調査、地下埋設物調査等は行っていません。

- (4)湖西市は、本件土地を引渡したのちに、物件に隠れた瑕疵があることが発見されても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求など瑕疵担保責任を負いません。
- (5)本件土地に建築物を建築する際に地盤改良工事が必要となった場合の費用等は、買受人の負担とします。
- (6)本件土地での各種供給処理施設（電気・上下水道等）の利用に当っては、各供給機関と十分協議してください。なお、利用に当って必要な工事等については、買受人の負担において行ってください。
- (7)本件土地に建築物を建築するに当っては、都市計画法及び建築基準法等の各種関係法令等を遵守してください。
- (8)本件土地において工事等を行うに当っては、周辺住民に対し、丁寧な対応を心がけ、工事着手前に工事説明を行ってください。また、工事等に伴う騒音、振動、埃等及び建築物を建築したことに起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、買受人の責任において対応してください。

7. 参加申込資格要件

本件公募売却に参加申込みできる方は、次のいずれの要件にも該当しない個人及び法人の事業者とします。また、共同事業体で参加申込みする場合も、構成員全員が次のいずれの要件にも該当しないこととします。

- (1)他の参加申込者の構成員として重複している者
- (2)地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）167条の4に該当する者、成年被後見人及び被保佐人並びに破産者で復権を得ない者
- (3)地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3第1項に規定する公有財産に関する事務に従事する湖西市の職員
- (4)破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）第17条に基づく更生手続開始の申立て（同法第199条に規定する更生認可の決定を受けているものは除く）若しくは民事再生法（平成11年第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て（同法第174条に規定する再生計画認可の決定を受けている者を除く。）がなされている者
- (5)暴力団員による不当な行為の防止に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団並びに同法第2条第6号に規定する暴力団員及びこれらの者と密接な関係を有する者
- (6)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5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及び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の用に供しようとする者
- (7)無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に規定する観察処分の決定を受けた団体及び当該団体の役員及び構成員及びこれらの者と取引のある者
- (8)法人税（個人の場合は所得税）並びに消費税及び地方消費税等の公租公課を滞納している者

8. 参加申込みの制限

土地売買契約締結までの間において、下記事由に該当する場合は、当該参加申込者は提案資格を喪失、又は契約予定を解除するものとします。

- (1)本件公募売却に対し、第三者等を利用して自己に有利な圧力をかけるために湖西市関係者と接触しようとする行為が認められた場合
- (2)本件土地を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5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及び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、無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条第1項に規定する観察処分の決定を受けた団体及び当該団体の役員及び構成員その他の反社会団体及びその構成員がその活動のために利用することが認められた場合
- (3)法人税（個人の場合は所得税）並びに消費税及び地方消費税に未納がある場合。また、税等の公租公課に未納額がある場合
- (4)提出書類に虚偽の記載をしたことが認められた場合

9. 質疑応答

本件公募売却参加申込みに関する質問については、下記のとおりとします。

- (1)受付期間 令和元年6月17日(月)から令和元年6月28日(金)17時15分まで
(2)提出方法 E-mail(原則)
※質問者名(個人又は法人名等)、所在地、連絡先、担当者名を明記してください。(任意様式)
- (3)提出先 湖西市企画部資産経営課
E-mail kanzai@city.kosai.lg.jp
- (4)回答方法 提出された内容については、随時、質問内容・回答を湖西市ウェブサイトに掲載いたします。
なお、質疑回答の最終更新予定日は令和元年7月5日(金)とします。
10. プロポーザル参加申込書の提出
- (1)受付期間 令和元年7月8日(月)から令和元年7月19日(金)
(2)提出方法 持参又は郵送
持参の場合は、土・日・祝日を除く湖西市役所開庁日の8時30分から17時15分まで。
郵送の場合は、受付期間内に必着
- (3)提出先 湖西市役所2階 企画部資産経営課管財係
〒431-0492 湖西市吉美3268
- (4)提出書類(共同事業体で参加申込みの場合、構成員の全てについて※印のついた書類を提出してください。)
- ①市有地売却に伴うプロポーザル参加申込書(様式第1号)
②土地利用計画書(様式第2号)
③誓約書(様式第3号)
④会社概要等(任意様式)※
既成パンフレットも可、個人事業の場合は個人の履歴及び事業の概要
- ⑤添付書類※
ア. 個人の場合は当該個人の住民票
法人の場合は法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)
3ヶ月以内に発行されたもの
イ. 財務諸表(直近2か年 貸借対照表 損益計算書)
個人の場合は不要
ウ. 法人税、消費税及び地方消費税、市税(湖西市課税対象者のみ)の納税証明書
3ヶ月以内に発行されたもの
- ⑥委任状(様式第4号)※
共同事業体で参加申込みの場合、構成員を代表して参加申込みする者に対する構成員の委任状
提出部数は、1部
- ⑦買受希望価格調書(様式第5号)
買受希望価格調書については、必要事項を記入・押印し、封筒に参加申込者名の記載及び代表者印の押印をし、必ず封印のうえ1部提出してください。
※最低売却価格(149,263,400円)を下回る場合は失格となります。
- (5)参加申込資格審査結果については、参加申込者に文書で通知します。
11. 事業提案書の提出
- (1)受付期間 令和元年8月13日(火)から令和元年8月23日(金)
(2)提出方法 持参又は郵送
持参の場合は、土・日・祝日を除く湖西市役所開庁日の8時30分から17時15分まで。
郵送の場合は、受付期間内に必着
- (3)提出先 湖西市役所2階 企画部資産経営課管財係
〒431-0492 湖西市吉美3268
- (4)提出書類
- ①事業提案書(任意様式)
- ア. 提案趣旨
Ⅰ. 企画提案の基本的な考え方(コンセプト)
Ⅱ. 提案趣旨に基づく土地利用及び施設計画等の基本方針
- イ. 施設計画
建物の棟数、構造、階数(高さ)、面積、用途、出入り口、建築設備等、敷地内車道、通路、進入路、駐車場(駐車台数)、緑地、囲障、その他アピールしたい事項を説明した書面及び図面等

ウ. 事業計画

I. 事業スキーム

事業執行体制、人員、土地・建物の権利関係、工事施工者、施設管理者、建物利用者、入居テナント等について、予定されている範囲で記載してください。

II. 事業スケジュール

契約締結から施設開業までの主だった工程を記載してください。

諸手続き、設計・施工計画等

III. 施設管理運営計画

施設の管理形態を記載してください。

IV. 事業収支計画

概算事業費、資金調達計画等を記載してください。

エ. その他

- ・その他特色がある提案があれば記載してください。
- ・全ての書類は原則A4サイズの大きさと作成し、フラットファイル等で1冊に綴じてください。
- ・施設計画の図面等でA3サイズとなる場合は、A4サイズの大きさに折りたたんで綴じてください。
- ・パワーポイント等により資料を作成する場合は、4画面をA4用紙1枚に縮小し、提出してください。
- ・提出部数は14部（正本1部、副本13部）

(5) 提案に要する費用負担

参加申込者が本件土地の提案に要する費用は、すべて参加申込者の負担とします。

(6) 注意事項

- ①一度提出した書類の訂正及び変更等は認めません。ただし、明らかな誤字、誤謬等の修正で、湖西市がやむを得ないと認めるときはこの限りではありません。
- ②提出された書類は一切返却いたしません。
- ③提出された書類の著作権は参加申込者に帰属します。ただし、湖西市が必要と認めるときは、提出された書類の全部又は一部を無償で使用できる権利を湖西市が有するものとします。
- ④参加申込者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施にあたり、関係法令等に違反しない実現可能な計画としてください。
- ⑤本要領に記載された事項について、十分に熟知してください。

1 2. 審査方針及び評価項目等

(1) 審査と評価

参加申込者から提出された事業提案書により、審査委員会が審査及び評価をします。ただし、審査の結果、「買受人なし」とする場合があります。

(2) 審査方針及び評価項目等

参加申込みされた提案の内容について、次の審査方針及び評価項目に基づき審査を行います。

なお、本要領に規定する条件に合致しない提案又は「8. 参加申込みの制限」に該当する者が行った提案については審査の対象としません。

① 審査方針

参加申込みされた提案の審査は、以下の項目を基本として行うものとします。

② 評価項目

ア. 湖西市への貢献とまちづくりの関係性

- ・参加申込者及び構成員は事業実施に際して、湖西市内業者の活用があるか。
- ・湖西市内に居住する者を対象とした雇用促進等について、具体的な提案がされているか。
- ・湖西市の経済活動において、長期的な経済波及効果が見込まれるか。
- ・地域と関り、協力しながら、地域貢献に継続的に取り組む提案がされているか。
- ・移住、定住、関係人口の増加に繋がる提案がされているか。
- ・高度な土地利用により、固定資産税や法人市民税などの税収が見込める提案がされているか。

イ. 提案事業の実現性・継続性

- ・本事業を円滑かつ継続的に実施する体制が構築されているか。
- ・事業スケジュールが確立されており、その内容が具体的かつ実現可能なものとなっているか。
- ・本件土地及び計画する建物等の活用については、長期的な提案がされているか。

- ・提案事業の施設が開業するまでに要する費用や、その資金の調達方法、資金・収支計画が明示されていて、収入・支出にかかる前提条件が明確で、必要経費等が見込まれた具体的な収支計画が提案されているか。

ウ. 施設計画

- ・周辺地域の環境や風紀を阻害しない施設計画となっているか。（周辺住民等への配慮）
- ・敷地内駐車場や周辺交通対策に十分配慮されているか。
- ・本件土地周辺に対して、建物配置等に起因する圧迫感の軽減、プライバシーの確保、防災、日影、騒音等に配慮されているか。
- ・本件土地内の活用方法について、環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、防災、防犯等に配慮されているか。

エ. 買受希望価格

- ・提案された価格で評価します。
なお、不動産鑑定評価を基に最低売却価格を設定しています。最低売却価格を下回る場合は失格とします。

オ. その他

- ・特色ある提案があれば内容によって加点します。

③ 審査方法

審査委員会において、各参加申込者による事業提案の説明（プレゼンテーション）及び審査委員によるヒアリングを行います。その後、採点及び集計を行い、審査委員会の協議を経て、市長が買受人を決定します。

説明は提出された事業提案書により行うものとし、追加資料は認めません。

開催場所及び日時については、別途通知します。

事業提案の説明は、参加申込受付順に各参加申込者 30 分（説明 15 分、ヒアリング 15 分）を目安としますが、参加申込者数により短くなる場合があります。

説明を欠席した場合は、失格とします。

なお、審査委員会は非公開とします。

④ 結果通知

買受人に決定された者に対し、決定通知書を送付します。選に漏れた参加申込者には、結果通知書を発送します。なお、審査結果についての問い合わせ又は異議等については一切応じられません。

1 3. 契約

(1) 仮契約

本件土地は、湖西市の「議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」第 3 条の規定により、湖西市議会での議決要件となります。決定通知後に仮契約を行い、直近の湖西市議会の可決により本契約となります。

また、湖西市議会が否決となった場合は、仮契約は無効となります。この場合であっても、湖西市は買受人に対する違約金・損害賠償は一切負わないこととします。

① 買受人は、湖西市が別に定めた契約書により、湖西市が別に通知する日（決定通知日から 30 日以内としますが、湖西市の判断により延長又は短縮する場合があります。）までに売買契約を締結しなければなりません。

② 契約は必ず「買受人」名義で行います（代理人は不可）。

③ 契約書に添付する収入印紙、その他の契約に要する費用は、買受人の負担とします。

(2) 本契約

湖西市議会において可決された場合は、仮契約を本契約とみなすこととしますので、新たな契約書の作成はいたしません。

(3) 契約保証金

本件公募売却については、契約保証金は免除とします。

1 4. 土地代金の支払い

土地代金は、土地売買本契約締結後に湖西市が発行する納入通知書により納入期限（本契約の日から 30 日以内としますが、湖西市の判断により延長又は短縮する場合があります。）までに納入していただきます。

1 5. 土地の引渡し及び所有権移転登記等

(1) 土地代金が完納された後に現状有姿で土地を引渡します。

(2) 所有権移転登記手続きは、土地代金納入後に買受人が責任をもって事業提案書に記載の名義で行ってください。

- (3)「4. 売却にあたり付する主な特約」の(6)買戻しの特約に関する登記手続きは、所有権移転登記と同時に買受人が行ってください。
- (4)登録免許税、所有権移転及び買戻しの特約にかかる登記の費用は買受人の負担とします。

16. 審査結果の公表

提案内容の審査結果については、本契約締結後にその内容（参加申込者数、売買物件概要、参加申込者名（買受人以外は公表しない）及び評価点）を湖西市ウェブサイト上で公開します。本件公募売却に参加申込みする方は、このことを了承した上で参加申込みをしているとみなします。