

伊賀市上野北部地区 市有地活用公募型プロポーザル実施要領

物件番号：1（伊賀市平野西町1番）

物件番号：2（伊賀市平野城北町68番）

物件番号：3（伊賀市服部町三丁目117番2）

平成26年12月

伊賀市

1 伊賀市上野北部地区市有地活用

伊賀市上野北部地区市有地(以下「対象物件」という。)は、伊賀鉄道「上野市」駅の北北東に位置し、上野北部地区土地区画整理事業として整備をした市有地3土地の有効活用を図るため、対象物件を売却するものです。

今回の募集は、上野北部地区の良好な市街地の整備と新たな活力を創出するため、創意工夫のノウハウをもつ民間事業者等の柔軟な発想、企画による提案を募り、公募型プロポーザル方式により土地活用を行う事業者等の選定を行います。

選定においては、購入価格及び事業計画等を審査し、伊賀市及び地域に最も相応しいと認められる事業者等を買受人として選定するものです。

応募に当たっては、この趣旨を理解のうえ、周辺の地域環境に十分配慮するとともに、まちづくりにも貢献し、対象地域の有効活用を図ることを求めます。

《対象物件の有効活用の考え方》

- ・北平野（1）地区地区計画に沿い、景観等に及ぼす影響に配慮し、地域の活性化に資するとともに、周辺環境に十分配慮すること。
- ・新たな定住促進又は雇用の創出等の経済効果が期待できること。
- ・計画・運営等において、環境・福祉・防災・防犯に配慮した計画であること。
- ・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5項に定める性風俗関連特殊営業の用に使用してはならないこと。

2 対象地の概要

(1) 所在地（別図資料参照）

<物件番号：1>

物件所在地	登記地目	登記地積	備考
伊賀市平野西町1番1	宅地	19,795.17平方メートル	
※公告日現在、防火水槽敷地と分筆手続き中であり、所在及び地積は分筆後のものである			

<物件番号：2>

物件所在地	登記地目	登記地積	備考
伊賀市平野城北町68番1	宅地	4,798.51平方メートル	
※公告日現在、防火水槽敷地と分筆手続き中であり、所在及び地積は分筆後のものである			

<物件番号：3>

物件所在地	登記地目	登記地積	備考
伊賀市服部町三丁目117番2	宅地	1,697.72平方メートル	
※公告日現在、防火水槽敷地と分筆手続き中であり、地積は分筆後のものである			

※ 複数の物件を希望する場合には、企画提案は物件毎に提出していただきます。

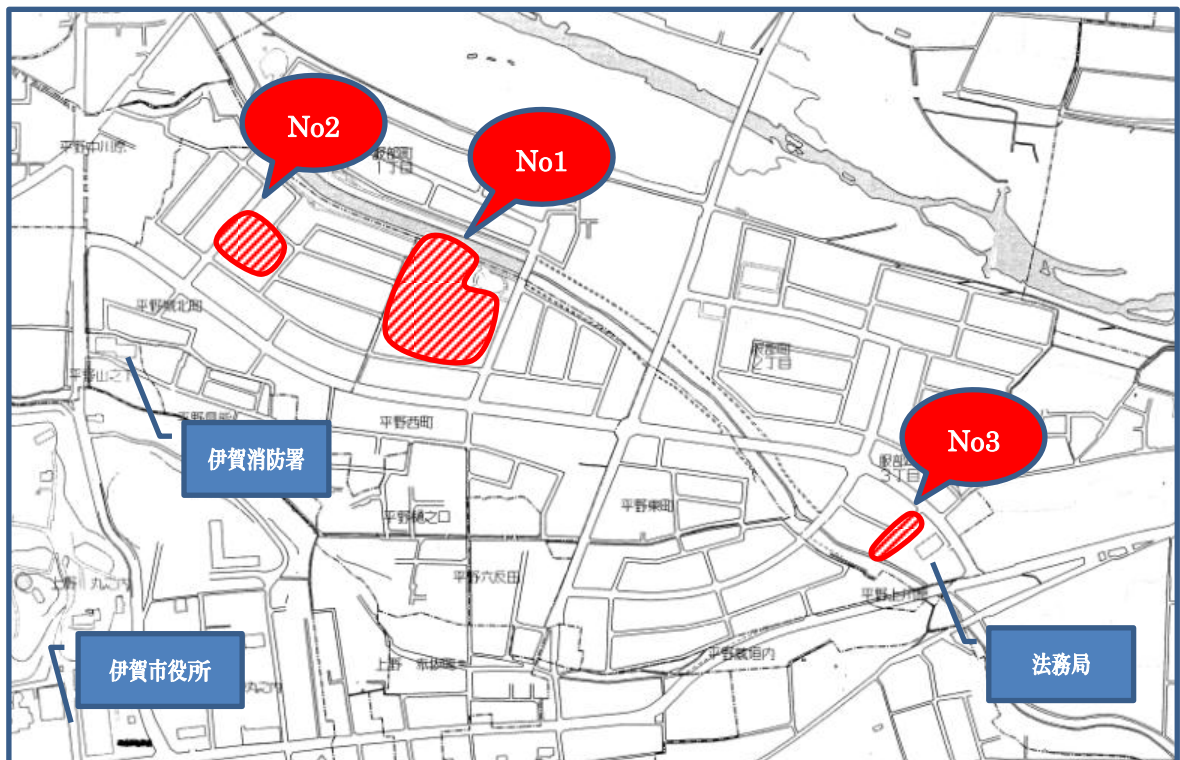
※ 現地見学会

現地説明会は行いません。物件位置図等により、必ず現地の確認をしてください。

現地確認の際には、違法駐車等周辺住民の方の迷惑にならないよう特に御配慮ください。

（対象物件への乗り入れ駐車可）

(2) 位置図



(3) 物件調書 ※別冊参照のこと。

3 対象物件の売却最低価格

<物件番号1>伊賀市平野西町1番1	570,101,000円
<物件番号2>伊賀市平野城北町68番1	177,065,000円
<物件番号3>伊賀市服部町三丁目117番2	59,760,000円

4 スケジュール

予定日程	
平成26年12月26日(金) ～平成27年1月26日(月)	告示・実施要領の配布 (ホームページに掲載)
平成27年1月5日(月) ～平成27年1月20日(火)	質疑応答
平成27年1月5日(月)	応募申込書受付開始
平成27年1月26日(月)	応募申込書受付締切
平成27年2月2日(月)	提案書受付開始
平成27年2月23日(月)	提案書受付締切
平成27年2月26日(木)	プロポーザル審査(プレゼンテーション)
平成27年2月下旬	候補者決定(審査決定通知)
平成27年3月上旬	土地の売買仮契約締結
平成27年3月下旬	土地の売買本契約締結
平成27年3月下旬	売買代金支払い
平成27年3月下旬	対象地の引渡し(所有権移転登記手続き)

5 応募資格要件について

- (1) 応募できる者は、個人及び法人(公共団体を含む。)とします。
複数の者が共同して応募を行うことも可能とします。また、その場合は、共同事業者等の中から代表となる者が窓口になることとします。
- (2) 特別の理由がある場合を除くほか、成年被後見人又は破産者で復権を得ていない方、伊賀市税を滞納している方(ただし、伊賀市税を課されていない市外在住者で、個人にあっては所得税、法人にあっては法人税を滞納している方)は応募できません。
- (3) 伊賀市の行った普通財産の売払いに関し、次の各号のいずれかに該当するものは、当該事実があった日から2年間は応募できません。
 - ① 契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者
 - ② 競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - ③ 落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者
 - ④ 地方自治法第234条の2第1項の規定による監督又は検査の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者
 - ⑤ 正当な理由がなくて契約を履行しなかった者
 - ⑥ 前各号の一に該当する事実があつた後2年を経過しない者を契約の履行に当たり代理人、

支配人その他の使用人として使用した者

- ⑦ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号。以下「政令」という。）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ⑧ 次の各法による手続開始申立てをした者及び第三者によって申立てを受けた者
 - ・ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）
 - ・ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）
 - ・ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）
- ⑨ 次の要件のいずれかに該当する者及び警察当局から排除の要請がある者
 - ・ 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。以下「不当行為防止法」という。）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）
 - ・ 不当行為防止法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）
 - ・ 入札対象物件を、落札後、暴力団の事務所その他これに類するもの（公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と考えられるもの）の用に供しようとする者
- ⑩ 次の要件のいずれかに該当する者
 - ・ 法人の役員又はその支店若しくは営業所を代表する者で役員以外の者が暴力団員である者
 - ・ 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与える目的をもって暴力団員を利用している者
 - ・ 暴力団若しくは暴力団員に対して資金等を供給又は便宜を供与する等、直接的若しくは積極的に暴力団の維持運営に協力若しくは関与している者
 - ・ 暴力団若しく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者
 - ・ 暴力団若しくは暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用している者
 - ・ 上記に該当する者の依頼を受けて、プロポーザルに参加しようとする者
- ⑪ 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 1477 号）の適用を受ける団体若しくはこの団体に属している者及びこれらの者と取引のある者

6 応募申込について

(1) 関係書類の配布（*市ホームページにも公開）

- ・ 配布物
 - ① 公告の写し
 - ② 伊賀市上野北部地区市有地活用公募型プロポーザル実施要領
 - ③ 様式集
 - ④ 物件調書
- ・ 配布期間 平成 26 年 12 月 26 日（金）から平成 27 年 1 月 26 日（月）まで
（伊賀市の休日を定める条例（平成 16 年伊賀市条例第 2 号）第 1 条に規定する市の休日（以下「閉庁日」という。）を除く）
午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時を除く）
※応募状況の照会にはお答えできません。
- ・ 配布場所 伊賀市財務部管財課
伊賀市上野丸之内 116 番地 伊賀市役所 2 階

(※市ホームページに配布物を掲載(ダウンロード可))

(2) 応募申込書等の受付

- ・ 受付期間 平成 27 年 1 月 5 日 (月) から平成 27 年 1 月 26 日 (月) まで (閉庁日を除く)
午前 9 時から午後 5 時まで (正午から午後 1 時を除く)
- ・ 受付場所 伊賀市財務部管財課
伊賀市上野丸之内 116 番地 伊賀市役所 2 階
- ・ 提出方法 直接持参とし、郵送等は認めない。
※上記受付時間外に提出された書類は一切受理しません。
- ・ 提出部数 原本 1 部、副本 1 部 (副本は、コピーでも可)
複数の者が共同して応募の場合は、参加者の全てについて提出してください。
- ・ 提出書類 ① (様式 1) 公募型プロポーザル応募申込書
② (様式 2) 提案者概要書 (個人の場合は不要)
③ (様式 3) 誓約書
④ 定款又はこれに相当する書類 (個人の場合は不要)
⑤ 法人の場合にあっては法人登記簿謄本
個人の場合にあっては当該個人の住民票
⑥ 決算書類 (貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書) 過去 3 期分
(個人の場合は不要)
⑦ 納税証明書等 ※3 箇月以内に発行されたもの
 <法人>
 (ア) 伊賀市に本店を有する事業者
 ・ すべての市税 [未納税額のない納税証明書] = 伊賀市収税課発行
 (イ) 伊賀市内に支店、営業所、出張所等を有する事業者
 ・ すべての市税 [未納税額のない納税証明書] = 伊賀市収税課発行
 ・ 消費税及び地方消費税 [未納税額のない納税証明書その 3]
 = 所管税務署発行
 (ウ) 三重県内に本店、支店、営業所、出張所等を有する事業者
 ・ すべての県税 [未納税額のない納税証明書] = 所管県税事務所発行
 ・ 消費税及び地方消費税 [未納税額のない納税証明書その 3]
 = 所管税務署発行
 (エ) その他の事業者
 ・ 法人税、消費税及び地方消費税 [未納税額のない納税証明書その 3 の 3]
 = 所管税務署発行
 <個人>
 (ア) 居住地の市税完納証明書
⑧ 印鑑証明書 ※3 箇月以内に発行されたもの

(3) 質疑書の受付及び回答

- ・ 受付期間 平成 27 年 1 月 5 日（月）から平成 27 年 1 月 20 日（火）まで（閉庁日を除く）
午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時を除く）
- ・ 受付場所 伊賀市財務部管財課
伊賀市上野丸之内 116 番地 伊賀市役所 2 階
FAX 0595-24-2440 E-mail kanzai@city.iga.lg.jp
- ・ 受付方法 質問票（様式 6-8）を使用して、持参、FAX 又は電子メールにより提出してください。（※電話による受付には対応しません。）
- ・ 回答方法 ホームページに順次掲載します。
（※事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、意見の表明と解されるものについては回答いたしません。）
- ・ 回 答 日 平成 27 年 1 月 23 日（金）

(4) 留意事項

① 応募申込みにおける注意事項

- ・ 物件毎に 1 者 1 回に限ります。
- ・ 書類不備又は不足があった場合、受付ができない場合があります。
- ・ 提出書類に虚偽の内容が認められた場合は、失格とします。
- ・ 提出された書類の内容を変更することはできません。（軽微な修正を除く。）
- ・ 提出書類は、理由のいかんに関わらず返却しません。
- ・ 応募受付後に辞退される場合は「企画提案応募辞退届（様式 6-9）」を提出してください。
- ・ 市が必要であると判断した場合は、提案内容について、個別に聞き取りを行う場合があります。

② 応募申込書等の取り扱い

提出された応募申込書等については、市が提示した資格条件を満たしているかを確認するものであり、その細部まで法令等に基づく承認を行なうものではありません。

また、事業の実施に当たって許認可等が必要な場合は、事業者自ら関係機関から許認可を得る必要があり、市はこれらの補償はいたしません。

③ 応募の費用負担

- ・ 応募者が本応募申込書等の作成及び提出に要した費用は、すべて応募者の負担とします。

④ 応募資格の通知

市長は、応募資格を認めた者に対し提案書等の提出を要請するものとし、参加資格が認められない者についても、書面にてその旨を通知するものとする。

7 企画提案書等について

- (1) 提出期間 平成 27 年 2 月 2 日（月）から平成 27 年 2 月 23 日（月）まで（閉庁日を除く）
午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時を除く）

(2) 提出場所

伊賀市財務部管財課
伊賀市上野丸之内 116 番地 伊賀市役所 2 階

(3) 提出方法

直接持参とし、郵送等は認めない。

(4) 提出書類

① (様式4) 土地活用企画事業提案書

② (様式5) 土地買受希望価格書 ※金額の訂正はできません。

③ 土地活用企画提案事業計画書

ア (様式6-1) 提案の趣旨

企画提案に際しての基本的な考え方(コンセプト)を記入してください。

イ (様式6-2) 計画の概要

提案の趣旨に基づき、提案される土地利用及び施設計画の概要を記入してください。

ウ (様式6-3) 企画提案に際して考慮した事柄

エ (様式6-4) 建築物の概要

オ (様式6-5) 土地活用計画図面

平面図、立面図及び建物配置図面、動線、車両進入路、植栽等の計画について示してください。

カ (様式6-6) 土地活用企画提案事業スケジュール

契約締結から企画提案事業が完成するまでの主だった工程を示してください。

キ (様式6-7) 土地活用企画提案事業収支計画書

概算事業費、資金調達計画を示してください。

(5) 提出部数

企画提案書に関する資料は、A4サイズとし図面などでA3となる場合は折りたたんでください。

共同事業者等による応募の場合は、応募代表者が提出してください。

また、上記(4)③土地活用企画提案事業計画書の記載内容については、応募者名が安易に推測できるものとならないようにしてください。

<提出部数> ・上記(4)①様式4、②様式5、③様式6-1～様式6-7

原本1部、副本4部

・上記(4)③様式6-1～様式6-7

副本6部

※③土地活用企画提案事業計画書(様式6-1～様式6-7)は20ページ以内とする。

※副本は、コピーでも可とする。

8 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

- (1) 市が設置する審査委員会に諮り、応募事業者の提出書類を基に、プレゼンテーション及びヒアリング審査を実施します。ヒアリングの日時、場所については別途通知します。
- (2) プロポーザル方式による事業提案の説明（プレゼンテーション）の時間は、応募受付順に各応募者30分（提案15分、質疑15分）以内とし、説明者を含めて提案者あたり3名以内とします。
- (3) 説明を欠席した場合は、審査及び選定から除外します。
- (4) スクリーン及びプロジェクターは市で準備しますが、パソコンその他の必要な機器は、応募者で準備してください。（スクリーン及びプロジェクターの持ち込みも可）

9 審査基準

事業計画等の提出書類等に基づき、伊賀市の活性化に寄与し、将来にわたって継続的な事業となっているかなどについて物件毎に審査を行いません。

ただし、複数の物件にわたり一体的な利用を提案された場合は総合的に評価し決定します。

<審査基準>

- (1) 「北平野(1)地区」地区計画との整合性
- (2) 計画の実現性
- (3) 地域貢献度
- (4) 土地購入希望価格

10 審査

- (1) 提案書の特定に係る審査は、別に組織するプロポーザル審査委員会で行う。
- (2) 最優秀者の特定は、提出された提案書等及びヒアリング審査の合算により行い、最優秀者1者、次点者1者を特定し、提出した提案書を決定した者及び決定しなかった者に対し、書面にてその旨を通知するものとする。

11 無効となる参加表明書又は提案書等

参加表明書又は提案書等が、以下に該当する場合は無効となる場合があります。

- (1) 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- (2) 指定する作成様式及び記載上の注意事項に示された条件に適合しないもの
- (3) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- (4) 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの
- (5) 虚偽の内容が記載されているもの
- (6) 様式6-1から様式6-7の記載内容において応募者名が安易に推測できるもの

12 失格となる提案者

提案者が、以下に該当する場合は失格となることがあります。

- (1) 本要領に定める手続以外の手法により、審査委員又は関係者に本プロポーザルに対する援助を直接又は間接に求めた場合
- (2) ヒアリング時に審査委員会の許可なく追加資料等を提出した場合
- (3) その他審査委員会が不適格と認めた場合

13 その他

企画提案書等提出された資料は、返却しません。

提出された応募申込書等は、本件事務以外の用途には使用しません。

14 売却相手方の決定

市長は、審査委員会が特定した最優秀者を売却の相手方とする。

ただし、最優秀者に事故等があり売却が不可能となった場合は、次点者を相手方とする。

15 土地の売買契約手続き等

(1) 買受申込書の提出

- ・本件において、売却の相手方は、買受申込書（書式指定）を提出してください。

(2) 土地売買契約の締結

- ・本件において、売却の相手方は、市と契約を締結してください。
- ・土地売買仮契約の名義人は「売却の相手方名」となります。また、複数の者が共同し応募した場合は「応募者全員」が名義人となります。
- ・仮契約を締結する際には、印鑑証明書、印鑑登録印、代表者事項証明書（法人の場合）、住民票（個人の場合）が必要です。
- ・仮契約に必要な費用（収入印紙等）は売却の相手方の負担となります。
- ・本仮契約は、地方自治法96条第1項第8号の規定に基づき、伊賀市議会の議決が得られた時点において本契約とする。

(3) 売買代金の納付

- ・売却の相手方は、市と本契約締結後に、平成27年3月30日（月）までに売買代金を市に納付してください。

(4) 所有権移転・対象地の引渡し

- ・契約された対象地の所有権は、市から売却の相手方に移転します。
- ・引渡しは、所有権の移転完了と同時に現状のままで行ないます。また、所有権の移転登記に要する費用（登録免許税等）は売却の相手方の負担となります。

16 売却相手方の責務、売却条件等

- (1) 土地売買契約の締結日から1年以内に提案事業に係る工事に着手し、3年を経過する日までに、全ての工事を完了し、提案の土地利用に供してください。
- (2) 土地売買契約締結から事業完了までの間は、市の承認を得ずに、当該土地を第三者に譲渡することを禁じます。
- (3) 土地売買契約締結後の土地利用に当たっては、関係法令や条例を遵守してください。
- (4) 建築物の建設にあたっては、計画内容等の地元説明、近隣住民との協議を、自らの責任及び負担で行なってください。
- (5) 提案事業の実施に当たって、開発許可申請の手続きによる変更等、止むを得ない事情により、選考された提案内容を変更する場合には、事前に文書により市に申請し、承認を得ること。ただし、本募集の趣旨に反する変更は認めません。
- (6) 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の施設について、それらの事業者と調整し、活ユーザー自らの責任及び負担で行なってください。
- (7) 上記の売却条件(1)～(6)に違反した場合には、市は、買戻しをすることができるものとします。買戻しの期間は、契約締結日から5年間とします。

■ 本件に関する問合せ先

伊賀市役所財務部管財課 谷口、竹森
〒518-8501 三重県伊賀市上野丸之内116番地
電話 0595-22-9610 ファックス 0595-24-2440