

公募型プロポーザル方式による
市有財産の売却のご案内
(旧上野ふれあいプラザ)

旧上野ふれあいプラザの売却に係る公募型プロポーザル実施要項

令和3年8月

伊賀市

目次

第1 募集の趣旨	1
第2 売却物件	1
1 売却物件の概要	1
2 土壌汚染、産業廃棄物及びP C B	2
3 アスベスト含有調査	2
第3 売却の条件等	2
1 予定価格（最低売却価格）	2
2 売却の条件	2
3 契約上の条件	3
4 既存建築物等の改修または建設・解体撤去工事における遵守事項	4
第4 プロポーザルに関する事項	5
1 応募者の資格	5
2 共同での応募	6
3 提案の条件	6
4 プロポーザルの手続等	7
5 申し込み手順	8
6 プロポーザル審査（プレゼンテーション）	14
7 失格となる提案者	14
8 計画提案審査	15
第5 契約	16
1 契約の締結	16
2 売買代金の支払い	16
3 物件の引渡し及び所有権移転登記	16
4 公租公課	17
5 利用開始時期	17
第6 注意事項	17
第7 応募・問い合わせ先	17
市有財産売買契約書（案）	18

第 1 募集の趣旨

伊賀市（以下「市」という。ただし、所在地等を示す場合を除く。）では、福祉機能を伊賀市総合福祉会館内に複合化したことにより令和 2 年 3 月 31 日をもって用途廃止した「旧上野ふれあいプラザ」（以下「旧施設」という。）について、地域の要望と市有財産の有効活用等を踏まえ、民間事業者等へ売却することとしました。

加えて、旧施設の売却にあたっては、中心市街地の活性化を期待するため、民間事業者等の創意工夫による意欲的な提案を受け、売却後の利用計画等を選定する公募型プロポーザル方式により売却します。

第 2 売却物件

（1）売却物件の概要

	所 在 地・施 設 名	地目 構造・種類	地積 床面積(㎡)
土地	伊賀市上野中町 2976-1	宅地	1276.81
	伊賀市上野小玉町 3053-1	宅地	1283.42
建物	旧上野ふれあいプラザ	鉄骨造陸屋根 5 階建・店舗	8181.12

※ 詳細は関係資料（物件調書、平面図）を参考にしてください。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ですので、応募者自身において、現地及び諸規制について調査確認を行ってください。

※ 書類「確認済証（確認番号 50 上 24）」「検査済証（検査済証番号 不明、交付年月日 S51.10.14 と S52.4.28）」「構造計算書」が残っていません。

（2）土壌汚染、産業廃棄物及び P C B

当該建物は、ショッピングセンター(旧ニチイ)として昭和 5 2 年に建設され、事業撤退に伴い平成 8 年度に市が民間より購入したものであり、土壌汚染及び産業廃棄物についてはないものと想定され、調査は実施しておりません。また、売買契約後に土壌汚染、産業廃棄物及び P C B（建築年次から昭和 4 9 年（1 9 7 4 年）以降に製造された蛍光灯器具が使用され、P C B は含まれていないと考えられる）が見つかった場合、撤去などに生じる費用は原則として買受事業者の負担とし、本市は契約不適合責任を負わないものとします。

また、上水道を利用するにあたっては、加入金等の負担が必要となります。また、下水道については公共下水道の区域外です。

(3) アスベスト含有調査

既存建築物については、事前にアスベスト含有調査を実施しております。結果につきましては、下記のとおりです。

建築物の名称	調査結果	検出された石綿の種類
鉄骨耐火被覆	有	クリソタイル
天井材（2階トイレ）	有	クリソタイル
天井材（エスカレーターホール）	無	
配管保温材	無	
床材（エスカレーターホール）	無	
外壁吹付塗材	無	

※ 調査結果資料については、事務局（管財課）において開示します。

第3 売却の条件等

1 予定価格（最低売却価格）

7, 200, 000円（土地、建物の一括売却）

（内訳：（土地・建物鑑定評価額320, 900, 000円－耐火被覆材アスベスト除去及び耐火復旧にかかる費用308, 900, 000円）×市場性補正60%）

予定価格（最低売却価格）には建物に係る消費税及び地方消費税相当額を含みます。また、本物件は売却条件付とします。

2 売却の条件

（1） 売買した物件は、食料品や日用品を販売するスーパーマーケットや生鮮ドラッグストアといった店舗スペースを1階に設け、地域の活性化を図ること。

（2） 売買した物件は、ア又はイのいずれかにより取り扱うこととしますが、いずれの場合も建築基準法や消防法等の関係法令を遵守し、買受人において必要な手続き及び費用負担を行うこと。また、アスベスト含有調査結果で含有とされた建材については、関係法令を遵守のうえ適正な作業基準に基づき処理を行うこと。

ア 売買建物を再利用すること。

イ 売買建物を解体撤去のうえ、地域の景観にふさわしい新たな建物を建築すること。

3 契約上の条件

(1) 公序良俗に反する使用の禁止

ア 買受者は、売買物件及び売買物件上に建設した建物（以下「売買物件等」という。）を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反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。

イ 買受者は、売買物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに反する使用をさせてはならない。

(2) 風俗営業等の禁止

ア 買受者は、売買物件等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及び同条第13項に規定する接客業務受託営業の用に使用してはならない。

イ 買受者は、売買物件上の建物を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定めに反する使用をさせてはならない。

(3) 賃貸等の禁止

ア 買受者は、売買物件の売買契約締結の日から起算して10年間（以下「指定期間」という。）は、売買物件を第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定してはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではない。

イ 買受者は、指定期間内に市の承認に基づいて第三者に賃貸し、又は売買物件に地上権、賃借権その他使用収益を目的とする権利を設定する場合は、上記（1）及び（2）に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

(4) 所有権移転の禁止

ア 買受者は、指定期間内に売買物件を第三者に所有権移転をしてはならない。ただし、指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときはこの限りではない。

イ 買受者は、指定期間内に市の承認に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、上記（1）から（3）に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

(5) 用途指定等の制限

上記（1）から（4）のほか、買受者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければならない。

ア 売買物件の売買契約締結の日から起算して3年以内に提案事業の用途に使用しなければならない。

イ 指定期間内は、提案事業の用途を変更してはいけない。なお、指定期間内に提案事業

に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議しなければならない。

ウ 事業の実施に著しい支障が生じた場合は、市へ書面により協議しなければならない。

(6) 実地調査

上記(1)から(5)について、市が必要と認めるときは実地調査を行い、又は所要の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、それに対し買受者は協力しなければならない。

(7) 違約金

上記(1)から(5)の条件に違反した場合は、売買代金に予定価格(最低売却価格)の控除費用(308,900,000円×市場性補正60%)を加算した額の100分の30に相当する金額(その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額)を、(6)の義務に違反した場合は、売買代金に予定価格(最低売却価格)の控除費用(308,900,000円×市場性補正60%)を加算した額の100分の10に相当する金額(その額に1,000円未満の端数が生じたときは、その端数を切り上げた額)を市に支払わなければならない。

(8) 契約不適合責任

買受者は、売買物件の売買契約締結後、売買物件に数量の不足、その他契約の内容に適合しないことを発見しても売買代金減免若しくは損害賠償請求又は契約解除をすることができない。

(9) 相隣関係

買受者は、自己の責任と費用負担にて境界に係る問題をすべて処理するものとする。この場合、買受者は、市に対して損害賠償その他の請求及び異議、苦情の申し立てはできない。

(10) 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、相当の期間を定めて催告のうえ契約を解除することができる。

4 既存建築物等の改修または建設・解体撤去工事における遵守事項

(1) 既存建築物等の改修または建設・解体撤去工事手法及び、重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出、処分等については、各種関係法令等を遵守すること。

(2) 旧施設への重機、資材、廃棄物等の運搬、搬入・搬出等にあたっては、事前に関係行政機関と十分協議することとし、周辺道路をはじめこれらの運搬車両が通過する沿道地域に対する騒音、振動、砂埃等による悪影響を及ぼすことのないよう十分に配慮すること。

(3) 作業期間中は、旧施設の周辺住民や前面道路の通行人の安全の確保及び、プライバシーの確保に配慮すること。

(4) 周辺住民等に対し、できるだけ早い時期に、住民説明やチラシの配布等により改修ま

たは建設・解体撤去工事に係る計画内容を十分説明するとともに、作業において周辺住民等から苦情等が寄せられた場合は、誠意をもって紛争等の解決に努めること。

(5) 改修または建設・解体撤去工事を第三者に請け負わせる場合には、当該請負業者に対し事業計画に定める内容について、十分に理解・遵守させること。

第4 プロポーザルに関する事項

1 応募者の資格

次の要件を満たしている日本国内で法人登録をしている法人とします。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 市における建設工事等又は物品買入等に係る指名に関する規定に基づき、指名停止の条件に該当しない者であること。
- (4) 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をしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- (5) 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2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）若しくは同条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は次のいずれかに該当する者（法人の役員が次のいずれかに該当する場合を含む。）でないこと。
 - ア 暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
 - イ 募集に付する市有地を暴力団の事務所又はその敷地その他これらに類する目的で使用しようとする者
 - ウ 法人の役員等が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
 - エ 自己、自社若しくは第三者の不正な利益を得る目的又は第三者に損害を加える目的で暴力団等を利用している者
 - オ 暴力団等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなど直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
 - カ 暴力団等と社会的に非難されるべき関係を有している者
 - キ 暴力団等であることを知りながらこれを不当に利用している者
- (6) 前記(1)から(5)までのいずれかに該当する者の依頼を受けて応募しようとする

者でないこと。

- (7) 前記(1)から(5)までのいずれかに該当する者を契約の締結又は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でないこと。
- (8) 地方自治法第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市の職員でないこと。
- (9) その他、市が特別な理由で不適格と判断する者でないこと。

2 共同での応募

共同事業者として複数の法人が共同して応募することもできます。この場合は、次の事項に留意してください。

- (1) 共同事業者の名称を設定し、共同事業者の代表となる法人（以下「代表事業者」という。）を定めてください。優先交渉権者の選定後の協議は代表事業者と行います。
なお、代表事業者の変更は、原則として認めません。
- (2) 共同事業者を構成する法人のいずれかが、上記1の要件を満たしていない場合は、応募することができません。
- (3) 契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とします。
- (4) 同一事業者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。

3 提案の条件

提案は次の要件を満たす内容としてください。

- (1) 募集の趣旨に合致するものであること。
- (2) 中心市街地の活性化が期待できるものであること。
- (3) 具体的な計画を伴った実現可能なものであること。
- (4) 建築及び開発に関する法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した計画であること。
- (5) 地域の景観に配慮した計画であること。
- (6) 宗教活動や政治活動を目的とした計画でないこと。
- (7) 公益を害するおそれのある計画でないこと。
- (8) 騒音や振動等、近隣住民の迷惑とならないこと。

4 プロポーザルの手続等

(1) スケジュール

項 目	日 程
公告・募集要項等の公開	2021(令和3)年8月16日(月)から 2021(令和3)年9月8日(水)まで
参加希望表明書等の受付	2021(令和3)年8月16日(月)から 2021(令和3)年9月8日(水)まで
質問書の受付	2021(令和3)年8月16日(月)から 2021(令和3)年9月1日(水)まで
見学会	2021(令和3)年8月23日(月)から 2021(令和3)年8月27日(金)まで
質問書の最終回答	2021(令和3)年9月6日(月)まで
参加資格審査結果の通知	2021(令和3)年9月13日(月)まで
本申込みの受付	2021(令和3)年9月14日(火)から 2021(令和3)年10月11日(月)まで
プロポーザル審査（プレゼンテーション）	2021(令和3)年10月19日(火)
審査決定通知	2021(令和3)年10月22日（金）頃
契約の締結	2021(令和3)年11月上旬

(2) 見学会

見学期間：2021（令和3）年8月23日（月）から
2021（令和3）年8月27日（金）まで
午前10時から午後4時まで（正午から午後1時を除く）
ただし土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

参加方法：見学を希望する場合はその3日前（土・日・祝日を除く）までに財務部管財課資産活用係へ電話で連絡し、日程を調整してください。

問合せ先：伊賀市役所 財務部管財課資産活用係 電話 0595-22-9610

【注意事項】

- ア 見学は原則として1応募者60分以内、1回限りとします。
- イ 指定された日時以外の外部からの見学について特に期限は設けませんが、旧施設の敷地内への立ち入りは固くお断りします。
- ウ 見学に際し、路上駐車等により周辺住民に迷惑がかからないよう配慮してください。

(3) 資料の閲覧

閲覧期間：2021（令和3）年8月16日（月）から

2021（令和3）年9月8日（水）まで

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）

ただし土曜、日曜日及び祝日を除きます。

閲覧方法：閲覧を希望する場合はその1日前（土・日・祝日を除く）までに財務部管財課資産活用係へ電話で連絡し、日程を調整してください。

問合せ先：伊賀市役所 財務部管財課資産活用係 電話 0595-22-9610

閲覧場所：伊賀市役所 財務部管財課資産活用係（伊賀市役所本庁舎 4階）

【注意事項】

ア 資料は売買物件の購入を検討するための参考資料であり、現状と相違している場合は、現状を優先します。

イ 資料の貸与や複写はできません。

5 申し込み手順

市ホームページ記載の下記書類により申し込んでください。

○関係書類等（市ホームページで公開）

① 公告の写し

② 物件調書

③ 旧上野ふれあいプラザの売却に係る公募型プロポーザル実施要項

・入手可能期間 2021（令和3）年8月16日（月）から

2021（令和3）年9月8日（水）まで

・入手方法 伊賀市ホームページからダウンロードしてください。

（1）参加希望表明書等の受付

本事業に係る提案に参加を希望される事業者は、参加希望表明書に必要な書類を添付し、受付期間中に下記に示した提出先に直接持参により提出してください。電話、ファックス、メール等による受付や受付時間外の受付は一切行いません。また、提出書類はいかなる理由でも返却しません。

参加希望表明書等が受理されていない場合は、本申込みはできません。

受付期間等 2021（令和3）年8月16日（月）から

2021（令和3）年9月8日（水）まで

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）

ただし、土曜日・日曜日及び祝日を除く

提出先 〒518-8501 伊賀市四十九町 3184 番地

伊賀市役所 財務部管財課資産活用係（伊賀市役所本庁舎 4階）

(2) 参加希望表明に係る提出書類一覧

書類名	内容等	様式
①参加希望表明書		様式 1
②構成員調書	・複数の法人が共同応募する場合は、代表事業者以外の共同応募者毎に提出	様式 2
③資格要件事前確認書	・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	様式 3

※参加希望表明に係る書類の提出部数は各 1 部とします。

(3) 質問書【様式 4、様式 5】の受付

本事業に関する質疑は、質問書に必要事項を記入し、受付期間中に電子メールにて下記に示した提出先に送信してください。なお、件名は「質問書送付」としてください。電子メール以外での受付や受付期間外の受付は一切行いません。

受付期間：2021（令和 3）年 8 月 16 日（月）から

2021（令和 3）年 9 月 1 日（水）午後 5 時まで

提出方法：質問書（様式 4、様式 5）を電子メールにより提出してください。

電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認をしてください。

提出先：伊賀市役所 財務部管財課資産活用係 電話 0595-22-9610

E-mail kanzai@city.iga.lg.jp

※受付期間以外の質問には、原則として回答しません。

※質問書以外の方法（口頭、電話、FAX 等）による質問は受けません。

(4) 質問書への回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、受付以降順次、市のホームページ上に公表します。回答内容は、本募集要項の追加又は修正とみなします。

また、提出者の名称及び独自のノウハウと判断した部分に関しては公表しないものとします。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。

(5) 参加資格審査結果の通知

(1) により提出された参加希望表明書等に基づき、参加資格審査を行い、参加希望表明者全員（応募者が共同応募の場合はその代表事業者のみ）に対し、審査結果の通知を行います。

通知期間：2021（令和 3）年 9 月 13 日（月）まで

(6) 本申込みの受付

本申込みに係る提案概要書等は、プロポーザル審査にてプレゼンテーションを実施します。

本申込みは、本要項の「第1 募集の趣旨」「第2 売却物件」「第3 売却の条件等」を十分に踏まえた上で、各種関係法令等を遵守した計画を、下記の提出書類の内容等に従って所定の書類を整え、受付期間中に下記に示した提出先に直接持参により提出してください。ファックス、メール等による受付や受付時間外の受付は、一切行いません。

また、書類の提出後は、内容の追加や修正を一切認めないものとし、提出書類はいかなる理由でも返却しません。

受付期間：2021（令和3）年9月14日（火）から

2021（令和3）年10月11日（月）まで

午前9時から午後5時まで（正午から午後1時を除く）

ただし土曜日、日曜日及び祝日を除きます。

提出先：伊賀市役所 財務部管財課資産活用係

提出方法：提出先まで持参してください。不備がないことを確認のうえ受領します。

(7) 本申込みに係る提出書類一覧

①応募に関する申込書 提出部数：各1部

書類名	内容等	様式
応募申込書		様式6
構成員調書	・複数の法人が共同応募する場合は、代表事業者以外の共同応募者毎に提出	様式7

②希望価格書 提出部数：1部

書類名	内容等	様式
希望価格書	・土地、建物等の希望する金額を提案 ・希望金額が最低基準価格に満たない場合は無効	様式8

③計画提案書 提出部数：各11部（正本1部、副本10部）

書類名	内容等	様式
提案概要書	・施設を整備するにあたり、コンセプトや進め方を記載 ・A3版1枚（両面可）で作成	様式9又は任意様式
施設配置計画図	・配置計画図を作成 ・A3版1枚（両面可）で作成	様式10又は任意様式

実施計画書	・施設において提供するサービス及び機能の詳細 ・施設の安定した運営が可能であることを明らかにする資金収支計画について、融資等の資金調達方法を含めて詳細に記載 ・設計施工等の関係機関協議や各種申請手続など、供用開始までのスケジュールを記載 ・施設の保全や設備機器の更新など、維持管理計画について具体的に記載 ・施設の整備に係る設計者や施工者、維持管理のアフターサービス、施設における業務の提供体制等、本事業を遂行する実施体制を記載 ・A3版3枚以内（両面可）で作成	様式 11 又は任意様式
土地、建物の売買に関する提案	・対象となる土地、建物等の買入希望金額を提案 ・希望金額が最低基準価格に満たない場合は無効 ・A3版1枚（両面可）で作成	様式 12 又は任意様式

※提出書類については、上記の「提出書類一覧」の掲載順により、下部中央に通し番号（ページ番号）を付け、左側綴じでレール式ファイルにより製本してください。なお、A3版は、片袖折りにしてください。

※提出書類には、応募者の法人名、法人名が分かるブランド名、ロゴマーク等は一切記入しないでください。ただし、正本には応募者名を記載してください（副本には記載しないでください）。

※文章を補完するための写真・イラスト・イメージ図等が必要な場合は、適宜様式に貼付してください。

※任意様式を使用する場合は、該当する様式の「タイトル（上段）」と「様式番号（右上）」を必ず記載してください。

※提案概要書等の図には、方位及び縮尺を記載してください。

※提案概要書等に使用する文字の大きさは、10.5pt 以上としてください。

④応募者に関する資料 提出部数：各1部

書類名	内容等	様式
誓約書	・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	様式 13
法人の印鑑登録証明書	・発行後3か月以内のもの（原本） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	

法人の登記事項 証明書又は登記 簿謄本	・発行後3か月以内のもの（原本） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
定款	・最新のもの（写） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
役員名簿	・最新のもの（写） ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
財務諸表	・法人の2021（令和3）年度の予算書及び過去2カ年（2019（令和元）年度～2020（令和2）年度）の決算書類(写) ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
事業説明書	・法人の2021（令和3）年度の事業計画書及び過去2カ年（2019（令和元）年度～2020（令和2）年度）の事業報告書（写） 最新のパンフレット等もあれば添付 ・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出	
納税証明書等 （ア～エのうち 該当するもの）	・複数の法人が共同応募する場合は全ての構成員が提出 ・発行後6か月以内のもの（原本） ア. 伊賀市内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確認書] ＝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	
--	--	--

(8) 留意事項

- ア 応募は、1 法人（共同事業者）につき 1 案に限ります。
- イ 提出書類は、受付期間内のみ受付します。受付期間内に提出がない場合は、応募がなかったものとして取扱います。
- ウ 受付期間後に応募書類の追加、訂正、差し替え、再提出はできません。
- エ 応募に必要な費用は、応募者の負担となります。また、提出書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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業務の手法、維持管理方法、運営方法等を利用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。
- オ 審査委員、本件業務に従事する市職員及び市関係者に対して、所定の方法（質問書による質問、開発許可基準の確認等）以外で、応募にかかる不正な接触の事実が認められたときは、失格とします。
- カ 提出された書類は返却しません。
- キ 書類提出後に応募を辞退する場合は、辞退届（様式任意）を伊賀市財務部管財課資産活用係まで持参または郵送してください。なお、辞退した場合でも提出書類は返却しません。
- ク 提出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。
- ケ 提出書類の著作権は応募者に帰属しますが、選定、公表、その他市が必要と認める場合は、市はこれを複製し無償で利用できるものとします。
- コ 市の配布する実施要項等は、応募に係る検討以外の目的での使用を禁じます。
- サ 提出書類は、伊賀市情報公開条例の規定に基づく開示請求により、個人に関する情報等の非公開とすべき部分を除き公開されることがあります。このため、事業計画書等の作成にあたっては、公開の対象になることを前提に内容を記載してください。また契約候補者に決定した場合、事業計画書及び関係資料については、個人情報に係る部分を除き、市ホームページへの掲載により公表する場合があります。
- シ 買取希望価格は、物件の総額(土地及び建物)を税込価格で記載してください。
- ス 買取希望価格に記入する金額は、算用数字ではっきりと記入し、金額の前には必ず「¥」を付けてください。
金額を訂正した場合は、無効となります。
- セ 提出書類に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定める単位に限ります。

ソ 応募までに、提案事業の内容が都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）に適合した建築物であるか伊賀市役所 建設部建築課建築指導審査係に、また伊賀市ふるさと風景づくり条例に基づく建築物であるか伊賀市役所 都市計画課公園景観係に事前に確認を行ってください。

問合せ先：伊賀市役所 建設部建築課建築指導審査係 電話 0595-22-9732

伊賀市役所 建設部都市計画課公園景観係 電話 0595-41-0290

6 プロポーザル審査（プレゼンテーション）

（１） 実施日時 2021（令和 3）年 10 月 19 日（火）

（２） 実施場所 伊賀市役所 本庁舎

※時間や場所等は、参加資格審査結果通知時に、応募者に文書で通知します。

（３） 実施方法 応募受付順により提案書の説明及び質疑を行います。

※説明を欠席した場合は、審査及び選定から除外します。

（４） 実施時間 30 分程度（説明 20 分、質疑 10 分）

【留意事項】

① ヒアリングに要する応募者の経費は、全て応募者の負担とします。

② ヒアリングを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。

③ ヒアリング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ます。

④ ヒアリング時に参加できる者は、応募者毎に 5 名以内とします。

7 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し、審査委員会での審査・評価は行いません。

（１） 価格提案が市の定める予定価格（最低売却価格）未満の場合

（２） 応募者が資格要件を満たさなくなった場合（共同事業者の場合、構成員のいずれかが満たさなくなった場合を含みます。）

（３） 提出書類に虚偽又は不備があった場合

（４） 契約の履行が困難と認められる場合

（５） 応募者が個別に審査委員と接触を持つなど審査の公平性を害する行為があった場合

（６） 応募者がヒアリングに出席しない場合

（７） 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

（８） その他審査委員会が不適格と認めた場合

8 計画提案審査

(1) 審査・選定方法

応募者が本提案に参加する資格を有していることを確認した上で、市が別に定める委員により組織された「旧上野ふれあいプラザ譲渡公募型プロポーザル審査委員会」（以下「審査委員会」という。）の審査、評価結果をふまえ、市が優先交渉権者及び次点者を決定します。

(2) 審査・選定の基準

以下の事項を中心に審査・選定します。

① 評価、採点

審査委員会において、計画提案書及びプレゼンテーション状況を基に評価、採点を行い、最高得点を得た者を最優秀者とします。

ただし、審査の結果、採点の総合計に対し 100 分の 60 に満たない結果となった場合は失格とします。なお、応募者が 1 名の場合でもヒアリングは実施します。

② 評価項目、視点、配点

ア 施設計画 40 点

公募の趣旨を理解し、地域の要望である、商業スペースが配置された内容の提案であるか。中心市街地の活性化に結び付く効果的な施設活用が期待できるか。

イ 利活用の概要 10 点

整備する施設が、伊賀市ふるさと風景づくり条例等に基づき、重点風景地区に調和した内容の提案であるか。

ウ 事業の実現性・継続性 30 点

適切な人員の配置、雇用計画があるか。長期的な経営が期待できる資金計画・財務状況となっているか。計画的なスケジュールとなっているか。

エ 価格 10 点

買入希望価格

オ その他 10 点

第 2 期伊賀市中心市街地活性化基本計画の基本理念を理解し、地域にとって有益な独自提案やコンセプトがあるか。

(3) 事業者の決定と審査結果の通知

- ・審査委員会の審査・評価は、財務状況等の資料及び事業計画書等の応募書類によるもののほか、応募者へのヒアリングにより実施します。
- ・審査委員会の委員の評価結果に基づき、最も評価点（各委員の評価点の合計）が高い者を優先交渉権者、次に高い者を次点者として選定します。
- ・最高点の者が複数の場合は、それらの者のみを対象として再審査を行い、順位を決

定します。再審査においても複数の同得点者が生じた場合は、各委員の協議によって順位を決定します。

- ・市長は、審査委員会が特定した最優秀者を事業者の相手方とし、応募者全員（応募者が共同応募の場合はその代表事業者のみ）に対し審査結果の通知を行います。ただし、最優秀者に事故等があり契約することが不可能となった場合は、次点者を相手方とします。

（４） 審査結果の公表

審査結果については、プロポーザル審査の終了後に選定された応募者名及び提案概要書等の一部又は全部を市ホームページ等で公表する予定です。

なお、応募者は選定結果についての異議申立、選定の経緯を個別に問い合わせることはできません。

第５ 契約

１ 契約の締結

- （１）市は優先交渉権者との間で細目にわたる協議を行い、合意後、土地・建物の売買契約を締結するものとします。
- （２）期限までに契約が締結できない場合、市は優先交渉権者に代わって次点者と協議及び合意のうえ、契約を締結できるものとします。
- （３）次点者の地位は、売買物件の引渡しをもって消滅するものとし、この場合はその旨を通知します。
- （４）次点者の地位を辞退したい場合は、あらかじめ来庁日時を電話で連絡のうえ、辞退届（任意様式）を伊賀市役所 財務部管財課資産活用係へ提出してください。
- （５）契約書に貼付する収入印紙及び契約の締結に関して必要な費用は、契約候補者の負担とします。
- （６）別添の売買契約書（案）は標準的な契約条項を示していますので、必要に応じて契約条項を調整することがあります。

２ 売買代金の支払い

審査結果の通知に同封する、市が発行する納入通知書により指定期日までに全額をお支払いしていただきます。納入期日は2021（令和3）年11月上旬（予定）です。

３ 物件の引渡し及び所有権移転登記

- （１）売買物件の所有権は、売買代金が完納されたときに、移転するものとします。
- （２）売買物件は、所有権が移転したときに、現状有姿のまま引渡しとなります。

(3) 所有権移転登記に要する登録免許税は、買受者の負担とします。

4 公租公課

売買物件の引渡し後に発生した公租公課等は、買受者の負担とします。

5 利用開始時期

契約候補者として決定した後も、売却までの間は手続きに一定期間を要しますのでご了承ください。

第6 注意事項

- 1 施設の運営に関する法人市県民税、法人税、固定資産税、消費税及び地方消費税等の納付の詳細は、国、県及び市の納税担当部署に確認してください。これらの税金は、すべて買受者の負担となります。
- 2 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きは、買受者の責任において行ってください。
- 3 買受者は、物件引渡し後1か月以内を目途に、提案のあった事業計画の内容について住民説明会を開催するものとします。
- 4 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、その解決に当たるものとします。
- 5 買受者は、旧施設の周辺住民や地元自治会と良好な関係の保持に努めてください。

第7 応募・問い合わせ先

伊賀市役所 財務部管財課資産活用係（伊賀市役所 本庁舎4階）

〒518-8501 三重県伊賀市四十九町 3184 番地

電 話 0595-22-9610（直通）

F A X 0595-24-2440

E-mail kanzai@city.iga.lg.jp

市 有 財 産 売 買 契 約 書 (案)

売渡人 伊賀市（以下「甲」という。）と買受人 ○○○○（以下「乙」という。）とは、以下のとおり市有財産について売買契約を締結する。

（信義誠実の原則）

第1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。

（売買物件）

第2条 売買物件は、次のとおりとする。

（土地）

所 在 地	地 目	地 積 (㎡)
伊賀市上野中町 2976 番 1	宅地	1, 276. 81
伊賀市上野小玉町 3053 番 1	宅地	1, 283. 42

（売買物件上にある建物）

名称	構造	床面積 (㎡)	建築年
旧上野ふれあいプラザ	鉄骨造陸屋根 5 階建	8, 181. 12	昭和 51 年 10 月新築 昭和 52 年 5 月増築

※附属物としてフェンス等がある。

※再利用又は解体撤去の際は、建築基準法や消防法等の関係法令を遵守し、必要な手続き及び費用負担を行うこと。また、アスベスト含有調査結果で含有とされた建材については、関係法令を遵守のうえ適正な作業基準に基づき処理を行うこと。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金○○○○円とする。

（代金支払い）

第4条 乙は、2021（令和3）年○月○日までに、売買代金全額を甲の指示する方法により本契約と同時に支払うものとする。

（物件の引き渡し）

第5条 甲は、乙が第3条に定める売買代金を全額完納した後 14 日以内に売買物件を乙に現状有姿の状態で引き渡す。

（所有権の移転）

第6条 売買物件の所有権は、乙が第3条に定める売買代金を全額完納しかつ、第5条に定める売買物件の引き渡し完了したときに、甲から乙に移転する。

（契約不適合責任）

第7条 乙は、本契約締結後、売買物件に面積の不足その他契約の内容に適合しないことを発見しても、売買代金減免若しくは損害賠償請求又は契約解除をすることができない。

(公租公課)

第8条 第5条に定める売買物件の引き渡し後、売買物件に対する公租公課はすべて乙の負担とする。

(提案内容等の遵守)

第9条 乙は、売買物件の活用に際し、旧上野ふれあいプラザの売却に係る公募型プロポーザル募集において提案した内容を遵守しなければならない。

2 乙は、本契約締結後1年以内に提案事業に係る工事に着手し、契約締結後3年以内に全ての工事を完了し、食料品や日用品を販売するスーパーやドラッグストアといった店舗スペースを1階に設け、地域の活性化を図らなければならない。

3 本契約締結日から事業完了までの間は、市の承認を得ずに、売買物件を第三者に譲渡してはならない。

(用途の制限)

第10条 乙は、売買物件の使用にあたっては、騒音、悪臭、煤煙、汚水、粉塵、振動、排気等により、公害が生じることのないようにしなければならない。

2 乙は、売買物件を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に定める風俗営業、同条第6項に定める店舗型性風俗特殊営業その他これらに類する業の用に供してはならない。

3 乙は、売買物件を暴力的不法行為の事務所等の施設及びその他周辺の住民に著しく不安を与える施設の用に供してはならない。

4 乙は、第三者に対して売買物件を譲渡するときは、前3項に定める義務を書面によって承継させなければならない。当該第三者に対して前3項に定める義務に違反する使用をさせてはならない。

(実施調査等)

第11条 甲は、前条の規定により、必要があると認めるときは、乙に対し、物件を調査し、又は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。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件の利用状況等を直ちに甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前2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。

(買戻しの特約)

第12条 甲は、乙が第9条及び第10条の定めに違反したときは、第3条の売買代金をもって買い戻すことができる。ただし、売買代金には利息を付さない。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とし、乙は、甲の買戻し権を保全する登記手続きを承諾する。

(所有権移転登記手続)

第 13 条 乙は、第 6 条の規定によりこれらの物件の所有権が移転した後、速やかに甲に対し所有権の移転登記を請求し、甲は、その請求により所有権移転登記を嘱託する。

2 この登記に要する登録免許税その他一切の費用並びに将来における買戻し登記の抹消に要する一切の費用は、乙の負担とする。

(契約の解除)

第 14 条 甲は、乙がこの契約に定める義務を履行しないときは何ら催告することなくこの契約を解除することができる。

(乙の原状回復義務)

第 15 条 乙は、甲が前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に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、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又は毀損しているときは、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。

3 乙は、第 1 項の規定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売買物件の所有権移転登記の承諾書その他甲が指示する書類を作成した上、甲に提出しなければならない。

(有益費等請求権の放棄)

第 16 条 乙は、この契約を解除された場合において、売買物件に投じた有益費、必要費、その他の費用があってもこれを甲に請求しないものとする。

(損害賠償)

第 17 条 甲は、乙がこの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、その損害の賠償を乙に請求できる。

(違約金)

第 18 条 乙は、第 9 条及び第 10 条に規定する義務に違反したときは、違約金として甲に〇〇〇〇円を、第 11 条に規定する義務に違反したときは、違約金として甲に〇〇〇〇円を支払うものとする

2 前項の違約金は、第 17 条に定める損害賠償額の予定又はその一部として解釈しないものとする。

3 第 1 項の違約金の支払は、第 14 条に定める契約の解除を妨げない。

(返還金等)

第 19 条 甲が第 14 条に定める解除権を行使したときは、第 3 条に定める売買代金を乙に返還するものとする。ただし、この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、乙が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、乙が譲渡物件に支出した全ての必要経費、有益費その

他一切の費用は返還しない。

(返還金の相殺)

第 20 条 甲は、前条の定めにより売買代金を返還する場合において、乙が第 17 条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と相殺するものとする。

(費用の負担)

第 21 条 この契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は乙の負担とする。

(契約公開の義務)

第 22 条 乙は、伊賀市情報公開条例（平成 16 年伊賀市条例第 15 号）及び伊賀市個人情報保護条例（平成 16 年伊賀市条例第 16 号）による第三者の公開請求権に基づき、甲がこの契約を全面公開することを妨げない。

2 甲は、前項によりこの契約を公開したときは、その公開したことのみを通知する。

(管轄裁判所の合意)

第 23 条 甲と乙とは、この契約に関する裁判の管轄裁判所を専属的に津地方裁判所伊賀支部とすることに合意する。

(疑義の決定)

第 24 条 この契約に定めのない事項及びこの契約に関し疑義が生じたときは、甲・乙双方協議のうえ定めるものとする。

この契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保存する。

令和 年 月 日

伊賀市四十九町 3184 番地
甲 伊 賀 市
伊賀市長 岡 本 栄

乙