

道の駅あやま及び周辺公共施設敷地における
エリアマネジメント事業に係る
公募型プロポーザル実施要項

令和5年9月
伊賀市資産経営課

目次

1. 趣旨	2
2. 事業概要	2
3. 参加資格等	9
4. スケジュール	10
5. 配布書類及び配布方法	11
6. 現地見学及び建築図面等の閲覧	11
7. 本プロポーザルに関する質問の受付及び回答	12
8. 参加表明書等の提出	13
9. 企画提案書等の提出	14
10. 企画提案書の構成等	15
11. 企画提案書の審査方法及び審査基準	17
12. 詳細協議及び事業協定の締結等	19
13. 契約	19
14. 失格事項	26
15. 市及び事業者の責任の明確化	27
16. その他	27
17. 問い合わせ先	28

1. 趣旨

この実施要項は、阿山交流促進施設（以下「道の駅あやま」という。）、阿山ふるさとの森公園及びあやま文化センターの3公共施設の敷地（以下「事業用地」という。）においてエリアマネジメントを実施する優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により選定するに当たり、参加要件、選定手続きその他の事項のうち当該事業の実施の対象となる施設の全てにおいて共通するものについて定めるものです。

2. 事業概要

(1) 件名

道の駅あやま及び周辺公共施設敷地におけるエリアマネジメント事業（以下「本事業」という。）

(2) 本事業の背景・目的

道の駅あやまは大阪、名古屋から約1時間30分、京都から約1時間と大都市の中心部からアクセス性が良く、また名阪国道から新名神高速道路への移動経路に立地するため、市民をはじめ多くの近隣地域住民にご利用いただいています。

また周辺には阿山B&G海洋センター、阿山第1運動公園、阿山第2運動公園、阿山ふるさとの森公園、あやま文化センターといった多様な公共施設が隣接しており、手軽に自然を満喫できるスポットになっています。

しかしながら、道の駅あやま及び周辺公共施設については開設当初に建設した建物等が老朽化しているほか、現在の運営は多様な施設が集積しているものの設置目的や運営主体が異なるため相乗効果が生まれるような一体的利用ができていないことが課題となっています。

これらの状況を踏まえ、既存施設の改修・改築による活用や、新しい施設の設置・運営を行いながら、事業用地全体の管理運営業務を効率的、効果的に行い、地域の新たな集客拠点を創出するエリアマネジメント事業を実施する事業者を選定することを本事業の目的とします。

なお、本事業は解除条件付きの募集であり、議会の議決が必要な事件が生じた場合に当該事件に係る議案が伊賀市議会において承認されない、事業協定又は施設の引渡しに係る契約に向けた協議が整わない等の理由により本事業が実施できなくなった場合には、本事業は提案を募集したにとどまり、選定事業者による事業化はされないこととなります。

(3) 本事業の実施対象及び提案方法

本事業は、道の駅あやま、阿山ふるさとの森公園及びあやま文化センターの土地及び建物（以下これらを「利活用対象物件」という。）を対象として実施します。

本プロポーザルにおいては、利活用対象物件の全てを対象とした提案のみを可

能とします。なお、阿山ふるさとの森公園内の資料館については、造成法面の沈下による建物の損傷が著しいため、利活用対象物件の引渡し後、1年以内に事業者負担にて解体撤去工事を実施していただきます。

(4) 本事業の実施要件

- ア 事業期間において、利活用対象物件の敷地内にて「道の駅」としての要件（①休憩機能・②情報発信機能・③地域連携機能）を満たしつつ、その機能を最大限活用することにより、地域コミュニティの活性化や賑わいの創出、地域振興への寄与が見込まれるものであること。
- イ 利活用対象物件の施設（建物、附属する工作物等）及び敷地全体を一体的に活用すること。
- ウ 本プロポーザルに参加する事業者（本事業に伴い締結した契約、協定等における当該事業者の地位を承継することについて伊賀市（以下、「市」という。）が適当と認める者を含む。）が自ら提案事業を実施すること。
- エ 現従業員の雇用継続及び現テナント契約の継続について交渉の場を設けること。
- オ 本事業に係る契約締結日から、3ヵ年以内に当市内に本事業を実施する事業所を設置すること。
- カ 当該事業に係る関係法令等を遵守すること。

(5) 事業者単独とする整備・管理運営等について

- ア 許認可等の取得
整備にあたって開発許可その他の許認可の取得が必要となる場合、事業者は、自らの責任と負担により、申請手続き、関係機関との協議等を行い、許認可を取得してください。
なお、関係機関との協議等において、市の協力が必要な場合、市は必要に応じこれに協力します。
- イ 供給処理施設等
本事業に係る電気、ガス、上下水道、通信等のインフラ施設の状況については、事業者の責任において敷設状況等を確認するとともに、接続等にあたっては関係機関と協議の上、適切に実施してください。
- ウ 地盤の状況
事業用地において阿山ふるさとの森公園整備時に土質調査（現場密度試験（砂置換法） 他）を実施しています。（平成6年6月、閲覧可能）
また、事業用地周辺に位置する阿山B & G海洋センターにおいても地盤調査を実施しています。阿山B & G海洋センターにおける調査結果は別紙3 構造計算書を参照してください。
- エ 土壌汚染

土壌汚染の有無については、市では調査を行っていません。必要に応じて、事業者にて調査を実施してください。

オ 地中障害物

地中障害物の有無については、市では調査を行っていません。必要に応じて、事業者にて調査を実施してください。

カ ユニバーサルデザインへの配慮

出入り口やトイレ、歩行空間、案内情報等の施設全体にユニバーサルデザインの考え方を取り入れ、高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、来訪者すべての人が利用しやすいと感じられるよう配慮してください。

(6) 公序良俗に反する使用の禁止

ア 事業者は、事業用地内及び事業用地上に建設した建物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 事業者は、事業用地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反する使用をさせてはならない。

(7) 風俗営業等の禁止

ア 事業者は、事業用地内及び事業用地上に建設した建物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 事業者は、事業用地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反する使用をさせてはならない。

(8) 賃貸借期間及び賃料

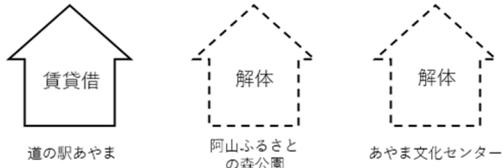
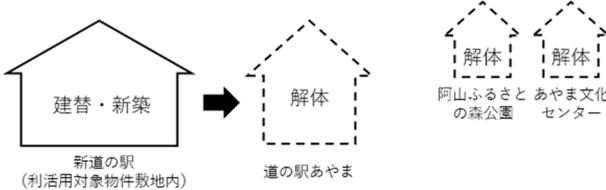
賃貸借期間は10年以上30年以内の範囲内で希望する期間を提案してください。また、当初契約時の賃貸借期間及び契約更新可能回数などについては、市との協議により決定することとし、希望する賃貸借期間とはならない場合があります。

賃料及び控除内容については下表のとおり例示します。

なお、②、③の場合も当初は①と同じ契約内容となり、各工事の契約締結時に覚書により契約内容を変更することとします。また、控除の方法については市と事業者で協議し決定することとします。

※賃料の控除等の詳細は別紙4 最低基準価格等の詳細をご確認ください。

【賃料及び控除内容の例示】

利活用区分	内容
<p>例示 パターン①</p>	<p>・賃料（年間）：20,911,600 円</p> <p>【控除】</p> <p>資料館（阿山ふるさとの森公園）の解体費用の実費と控除上限のいずれか低い額を限度に賃料から控除します。</p> <p>※控除上限は 20,911,600 円×賃貸借期間より算出。</p> <div style="text-align: center;">  </div>
<p>例示 パターン②</p>	<p>・賃料（年間）：20,911,600 円</p> <p>【控除】</p> <p>阿山ふるさとの森公園の事務所及び資料館、あやま文化センターの解体費用の実費と控除上限のいずれか低い額を限度に賃料から控除します。</p> <p>※控除上限は 20,911,600 円×賃貸借期間より算出。</p> <div style="text-align: center;">  </div>
<p>例示 パターン③</p>	<p>・賃料（年間）：18,260,800 円</p> <p>【控除】</p> <p>阿山ふるさとの森公園の事務所及び資料館、あやま文化センター、道の駅あやまの解体費用及び新たに道の駅として建築した建物の建築費用の事業者負担分と控除上限のいずれか低い額を限度に、賃料から控除します。</p> <p>※控除上限は 18,260,800 円×賃貸借期間より算出。</p> <div style="text-align: center;">  </div>
<p>備考（留意事項 抜粋）</p>	<p>事業者が単独で新築・解体、改築などを行う場合は、維持管理経費、新築・解体、改築や修繕に係る経費、各種許可手続きに係</p>

<p>※必ず別紙 4 最低基準価格等 の詳細をご確認 ください。</p>	<p>るなどの一切の費用が、全て事業者負担となります。</p> <p>また、新たに道の駅として建築した建物については、道の駅として営業を開始する日までに市に寄付することを条件とし、寄付した建物については事業期間内において、事業者が無償で使用できるものとします。</p> <p>完成後、市に寄付するまでに1月1日を迎えた場合は、固定資産税等を納税する義務が発生します。</p> <p>なお、市との協議により市の事業として新築・解体、改築などを行う場合は、維持管理経費、新築・解体、改築や修繕に係る経費、各種許可手続きに係るなどの一切の費用のうち、補助金及び起債（過疎債など）の交付税措置部分を除く一般財源相当分が、全て事業者負担となります。</p> <p><u>※本提案時は「一切の費用を事業者が負担する」ことを前提としてください。</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・余剰となる敷地についてはサブリースが可能であり、転貸借契約による賃料は事業者の収入としていただけます。 ・賃貸借期間には施設運営期間のほか、施設整備期間及び土地・建物返還時の原状回復に要する期間等を含みます。
--	--

(9) 利活用対象物件の施設概要

利活用対象物件の概要は次のとおりとなります。

詳細は物件調書をご確認ください。

住所	三重県伊賀市川合 3370-29（道の駅あやま） 三重県伊賀市川合 3376-12（阿山ふるさとの森公園） 三重県伊賀市川合 3370-29（あやま文化センター）	
事業用地面積	約 11ha	
道路条件	敷地東側：県道 49 号線に接続	
都市計画	都市計画区域	都市計画区域内、非線引区域 伊賀市の適正な土地利用に関する条例：幹線道路沿道区域（沿道サービス道路地区）、保全区域
	用途地域	指定なし
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	防火・準防火地域	指定なし（法 22 条区域）
高度地区	指定なし	

駐車場・駐輪場附置義務	なし
屋外広告物禁止区域等	なし
周知の埋蔵文化財指定	なし
景観計画の適用	伊賀市景観計画（一般区域：農の風景区域）



図 1-1 位置図

【交通アクセス】

■バス

- ・阿山行政サービス巡回車「運動公園前停留所」から徒歩3分
- ・阿山行政サービス巡回車「湯舟コミュニティセンター前停留所」または「阿山中学校前停留所」から徒歩20分

■自動車

- ・新名神高速道路「甲南IC」から15分
- ・名阪国道「壬生野IC」から10分

(10) 既存施設・工作物

現在、利活用対象物件には次頁及び各物件調書のとおり既存施設・工作物があります。本事業は現状有姿での引き渡しとなります。

※利活用対象物件の建物については老朽化が進んでおり、施設の修繕が必要と考えられますが、市は、現状有姿で賃貸借もしくは使用貸借することとし、隠れた瑕疵について一切の責任を負いません。

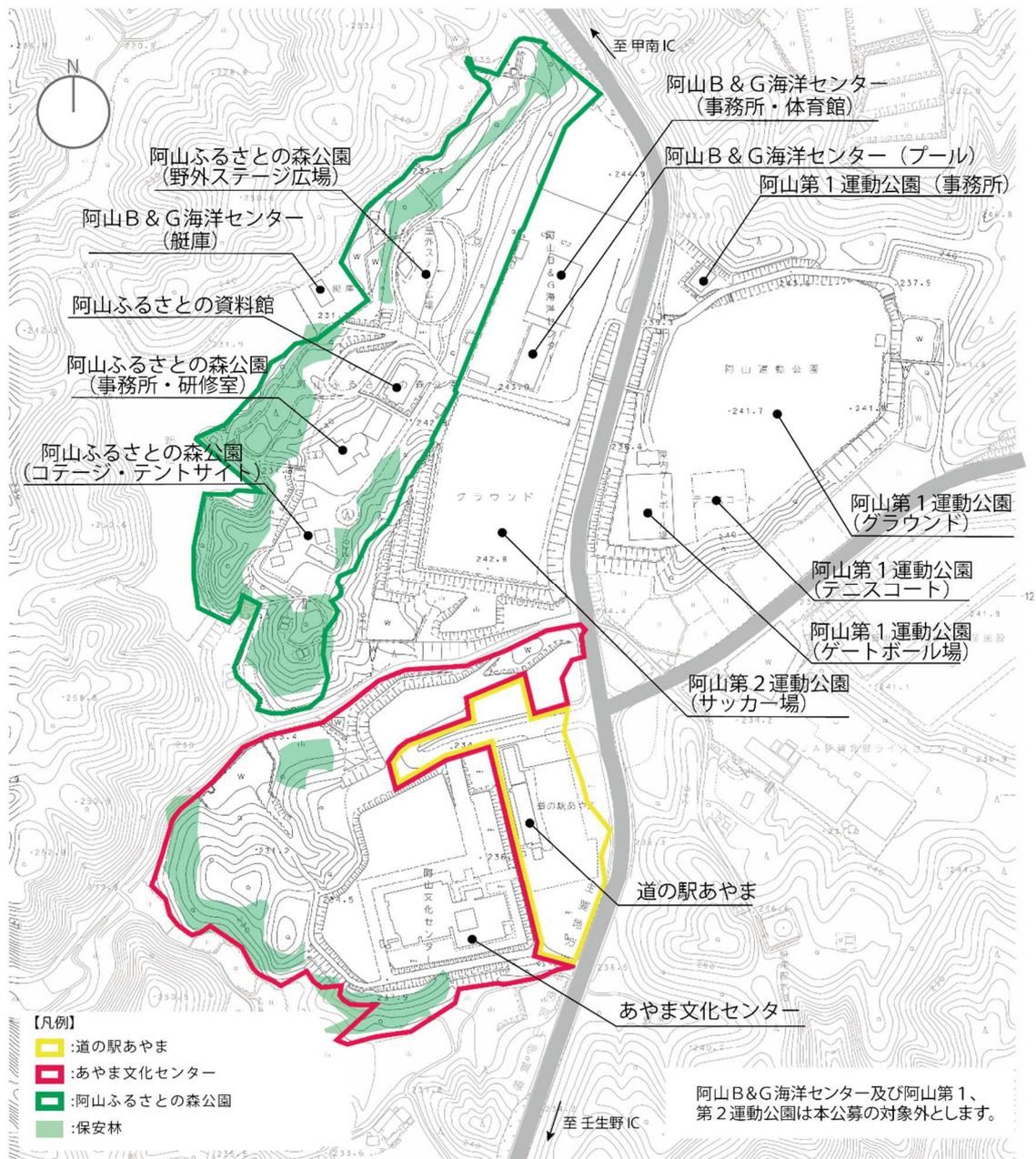


図 1-2 既存施設・工作物の位置図

(1) 事務局

伊賀市財務部資産経営課

〒518-8501 三重県伊賀市四十九町 3 1 8 4 番地

電話 : 0595-22-9690 (直通)

E-mail : fm@city.iga.lg.jp

3. 参加資格等

本プロポーザルに参加する事業者は、提案事業を自ら主体となって実行する意思と能力を有する日本国内で法人登録をしている法人（企業、NPO 法人等）で、参加表明書等の提出期限（令和 5 年 11 月 2 日（木））の時点において次の要件を全て満たすものとします。

なお、複数の法人が共同で応募する場合は、全ての法人が次の要件を満たすものとします。

- (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道府県民税、市町村民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。
- (10) 市との協議、調整等に十分な能力を有し、契約等の締結及び提案事業の実施、諸条件の変更等について、柔軟な対応ができる者であること。

4. スケジュール

内容	期日
実施要項の公表	令和 5 年 9 月 1 日 (金)
現地見学申込期限 (様式 1)	令和 5 年 10 月 20 日 (金)
現地見学期間及び建築図面等閲覧期間	令和 5 年 9 月 4 日 (月) から 令和 5 年 10 月 27 日 (金) まで
質問書 (様式 2) の提出期限	令和 5 年 10 月 20 日 (金) 正午
質問に対する回答	令和 5 年 10 月 27 日 (金)
参加表明書等 (様式 3 ~ 6) の提出期限	令和 5 年 11 月 2 日 (木) 正午
参加資格審査結果の通知	令和 5 年 11 月 17 日 (金) まで
企画提案書等 (様式 7、8) の提出期限	令和 6 年 1 月 10 日 (水)
プレゼンテーション及びヒアリング	令和 6 年 1 月中旬 ※提案者ごとに調整し、通知します。
審査結果通知・公表	令和 6 年 1 月下旬 (予定)
提案事業の実施に関する詳細協議	令和 6 年 2 月中旬から (予定)
事業協定の締結	令和 6 年度中
地元住民向け事業説明会 (特定開発行為)	令和 6 年度中
施設の引き渡しに係る契約の締結	令和 6 年度中
施設の引き渡し	令和 7 年度以降

5. 配布書類及び配布方法

(1) 配布書類

区分	書類
別紙	別紙 1 関係法令等一覧 別紙 2 リスク分担表 別紙 3 構造計算書 別紙 4 最低基準価格等の詳細
様式	様式 1 現地見学申込書 様式 2 質問書 様式 3 参加表明書 様式 4 共同企業体構成表 様式 5 会社概要調書 様式 6 企画提案事業概要書 様式 7 企画提案提出書 様式 8 企画提案書 様式 8 - 1 長期資金調達計画及び収支等計画
物件調書	物件調書（阿山ふるさとの森公園） 物件調書（道の駅あやま） 物件調書（あやま文化センター）

(2) 配布方法

別紙、様式及び個別実施要項は印刷物での配布は行わないため、市公式ホームページからダウンロードしてください。

6. 現地見学及び建築図面等の閲覧

利活用対象物件の現地見学を実施しますので、参加を希望する事業者は次のとおり申込書を提出してください。なお、現地見学への参加の有無は、優先交渉権者選定時の審査に影響するものではありません。

また、建築図面などの閲覧を希望する事業者につきましても次のとおり事務局までお申し込みください。

(1) 申込期間

令和 5 年 9 月 4 日（月）から令和 5 年 10 月 20 日（金）まで

(2) 申込方法

現地見学申込書（様式 1）を電子メールにより事務局へ提出してください。

電子メールの送信後、電話により事務局まで連絡してください。電話連絡の受付時間は、平日の午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 4 時までの間

とします。

(3) 参加人数

1者につき10人以内とします。現地見学の際の移動手段につきましては参加者にてご用意ください。

(4) 実施方法

現地見学及び建築図面等の閲覧は、申込みのあった事業者ごと個別に実施することとします。同一の時間帯に複数の申込みが重複した場合、事務局において各事業者の実施日程を調整して決定します。日程については、申込み時の電子メールの送信元に返信します。

(5) 注意事項

ア 現地見学は原則として1事業者につき180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、事業用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掛からないよう配慮してください。

エ 建築図面等について写真の撮影は可、コピーは不可とします。

オ 建築図面等の閲覧可能時間は平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後4時までの間とします。

(6) 申込先（事務局）

伊賀市財務部資産経営課

〒518-8501 三重県伊賀市四十九町3 1 8 4 番地

電話 : 0595-22-9690 (直通)

E-mail : fm@city.iga.lg.jp

7. 本プロポーザルに関する質問の受付及び回答

(1) 基本的事項

本プロポーザルに関する質問は、参加表明書、企画提案書等の作成及び提出に関する事項並びに本事業に関する事項に限ることとし、評価及び審査に関する質問並びに提案内容に関する質問は受け付けません。なお、質問書に対する回答内容は、本実施要項の追加又は修正として取り扱います。

(2) 質問の方法及び提出期限

ア 質問事項がある場合は、質問書（様式2）に必要な事項を記載し、電子メールにより事務局へ提出してください（持参、郵送等による提出は受け付けません）。電話等での質疑応答は行いませんので注意してください。

なお、質問書を提出した際は、電話により事務局まで連絡してください。

電話連絡の受付時間は、平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午

後5時までの間とします。

イ 質問書の提出期限は、令和5年10月20日（金）正午（必着）とします。

(3) 質問に対する回答の方法及び期限

ア 質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、回答内容を市公式ホームページ上において質問事項とともに公表します。（郵送、電話等による連絡は行いません。）

イ 質問に対する回答は、令和5年10月27日（金）までに行います。

8. 参加表明書等の提出

(1) 提出書類

提出書類	提出部数	備考
様式3 参加表明書	1部	
様式4 共同企業体構成表	1部	共同企業体を構成する場合のみ提出してください。
様式5 会社概要調書	1部	共同企業体を構成する場合、全ての構成員について作成・提出してください。 添付書類 ①法人登記履歴事項全部証明書 ②印鑑証明書（発行後3か月以内のもの。） ③定款の写し ④決算報告書その他財務状況が分かる資料（直近3期分。） ⑤国税及び地方税の納税証明書 ※以下のア～エのうち該当するもの。 ※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

		<ul style="list-style-type: none"> ・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
--	--	--

様式6 企画提案 事業概要書	1部	
-------------------	----	--

(2) 書類提出の方法

提出書類を持参又は郵送（提出期間内必着）により事務局へ提出してください（電子メール等による提出は受け付けません。）。提出に当たっては、クリップ留めしてください。（ホチキス留め不要）

(3) 提出期限

令和5年11月2日（木）正午

(4) 参加資格の審査

参加資格の審査結果は、令和5年11月17日（金）までに電子メールにより通知するとともに、通知書を郵送します。

9. 企画提案書等の提出

参加資格の審査結果において本プロポーザルへの参加が認められた事業者（以下「提案事業者」という。）は、次のとおり企画提案書等を提出してください。

(1) 提出書類

提出書類	提出部数	備考
様式7 企画提案 提出書	1部	
様式8 企画提案書 様式8-1 長期資 金調達計画及び収支 等計画	正本 1部 副本 11部	<ul style="list-style-type: none"> ※副本には「商号又は名称」を記載しないでください。 ※A3判（横・片面印刷）5枚以内に横書きで作成し、部単位でクリップ留めしてください。（ホチキス留め不要） ※ページ番号を付してください。 ※提案内容について、「10. 企画提案書の構成

	<p>等」において該当する項目を明示してください。</p> <p>※図表等を除き、文字サイズは11ポイント以上としてください。</p> <p>※提案事業者（協力事業者等がいる場合はこれらを含む。）を特定することのできる内容（具体的な社名、実績の名称等）は記載しないでください。</p>
--	--

(2) 提出方法

事務局へ持参又は郵送（提出期限内必着）により提出してください。

(3) 提出期限

令和6年1月10日（水）正午

10. 企画提案書の構成等

企画提案書は、以下の事項について記載してください。

(1) 基本方針

ア 利活用の方針について

利活用対象物件の利活用を提案するに当たっての基本的な方針について記載してください。

(2) 事業計画

ア 提案事業の概要について

(1)の基本方針を踏まえ、提案事業の概要を記載してください。

イ 事業実施体制及び事業実績について

(1)及び(2)アを踏まえ、提案事業の実施体制（協力事業者等がいる場合はこれらを含めた体制）及び提案内容に類似する自らの事業実績があれば実績の概要を記載してください。

ウ 建築・改修計画について

提案事業において、新たに整備又は設置をする必要のある施設、設備等、既存施設において改修が必要となる施設、設備等について記載してください。

エ 地域との連携について

「2. 事業概要(4)」の各号に記載した事項を踏まえ、地域との良好な関係を構築していく視点から記載してください。

オ 地域経済への貢献について

提案事業の実施により、工事、物品調達、雇用創出等、地域経済への貢献が期待される分野、市内事業者の活用に対する考え方等について記載してください。

い。

カ 優先交渉権者選定後から事業期間終了までの事業工程について

a 提案の内容に沿って、提案事業実施前の詳細協議から事業期間終了までの工程について記載してください。（特定開発行為にかかる期間も含む。）

※特定開発行為…利用対象物件の施設整備には伊賀市の適正な土地利用に関する条例に基づく条例手続きが必要となります。条例手続きの詳細は伊賀市都市計画課開発指導室（電話 0595-22-9733）までお問い合わせください。

b 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）

キ 提案事業の安定性及び継続性について

事業実施体制、資金計画、関係法令との適合性、事業進捗に係るリスク管理の視点から記載してください。

(3) 財務

ア 初期投資計画について

(2)ウを踏まえ、見込まれる建物建築（改修）費、物件取得費、人件費・経費等について、資金調達方法も含めて記載してください。

イ 収支計画（管理運営）について

提案する事業期間における管理運営に係る収支計画を記載してください。

なお、「(3) 財務ア」及び「(3) 財務イ」については様式 8-1 長期資金調達計画及び収支等計画に記載してください。

ウ 賃料及び賃貸借期間について

a 初期投資計画及び収支計画（管理運営）を踏まえ、提案事業の実施において負担が可能な金額（年額）を記載してください。

b 賃料は税込価格で記載してください。

なお、企画提案書の金額は「別紙 4 最低基準価格等の詳細」に記載する最低基準価格以上の金額を記入してください。

c 賃料に記入する金額は、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。

d 初期投資計画及び収支計画（管理運営）を踏まえ、提案事業の実施において希望する賃貸借期間（更新部分を含む。）を記載してください。

なお、賃貸借期間の最小単位は年とします。

11. 企画提案書の審査方法及び審査基準

提出された企画提案書について、提案事業者が道の駅あやま及び周辺公共施設敷地におけるエリアマネジメントに係る公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）に対しプレゼンテーションを行い、審査委員会によるヒアリングを経た後に、別に定める評価基準に基づき、提案内容について総合的に審査し、優先交渉権者及び次点者を選定します。

(1) 実施概要

日程 令和6年1月中旬

会場 伊賀市役所（伊賀市四十九町 3184 番地）

※実施日・時間等の詳細については提案事業者ごとに別途連絡します。

(2) 出席人数

4人程度（端末操作者を含む）

(3) 実施方法

ア プレゼンテーション及びヒアリングは個別に実施し、それぞれ非公開とします。

イ プレゼンテーションは提案事業者が任意に指定するプレゼンテーションソフトを用いて20分以内で説明するものとし、説明に対して20分程度のヒアリングを行います。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングは、提案事業の総括責任者及び事業責任者となる方を中心に行ってください。

エ プレゼンテーションで使用する資料は、提出書類（企画提案書等）に記載した内容に基づくものとし、新たな内容の資料提示は認めません。

オ プレゼンテーションの場において、提案事業者が特定可能となるような表現は控えてください。

カ 資料の投影に用いる資機材（モニター・ケーブル等）は市が用意しますが、パソコン等の端末は提案事業者が準備してください。

(4) 審査方法

ア 審査は、審査基準に基づいて企画提案書等の内容を審査し、提案事業者ごとに、審査委員会の委員がそれぞれ100点満点で採点を行います。

イ 委員全員の得点を集計した総合評価点を算出し、最高得点者を優先交渉権者として決定し、次に得点の高い者を次点者として決定します。ただし、最高得点者又は次に得点が高い者が複数ある場合は、同点の者を比較して(5)審査基準の区分「事業に関する提案内容」の得点の高い順に順位をつけるものとします。

なお、企画提案書等の提出があった提案事業者が1者であっても審査を行うものとし、合計点数の6割を最低基準点と定め、当該1者が最低基準点を超え

る総合評価点を得た場合は優先交渉権者に選定するものとします。

(5) 審査基準

提出された企画提案書等について、具体的かつ実現可能性があり、地域コミュニティの活性化や地域振興の推進等に効果的な内容であることを審査します。

具体的な審査基準は以下のとおりです。

区分	審査項目	内容	配点
ア、事業者の能力	的確性、積極性	利活用対象物件の利活用に対する考え方、参画意欲	10
イ、事業に関する提案内容 (配点 35 点)	的確性	2 (4)で示した実施要件との整合性及び地域の特性に対する理解度	5
	独自性	提案事業者ならではの創意工夫の発揮の度合い	10
	安定性	事業の安定性 (法令適合性、財務の視点を含む)	10
	発展可能性	事業メニューの拡大や施設の利活用を通じたネットワーク創出の可能性	10
ウ、事業の実施体制 (配点 20 点)	的確性	事業主体における実施体制、協力事業者等がいる場合の役割、責任分担	10
	的確性	事業進捗に係るリスク想定、リスク管理	10
エ、事業の工程	的確性、積極性	事業の工程 的確性、積極性 優先交渉権者選定後から事業期間終了までのスケジュール	10
オ、地域との連携と貢献	協調性、積極性	地域との連携、協調、市内事業者の活用、地域経済への波及効果	20
カ、提案金額	的確性、積極性	詳細は別紙 4 最低基準価格等の詳細の記載	5
配点 計			100

(6) 審査結果の通知

審査結果の公表に当たっては、市公式ホームページにおいて、優先交渉権者及び次点者の事業者名、提案事業者全員の評価点のみ公表し、優先交渉権者及び次点者以外の事業者名は公表しないこととします。

(7) その他

審査の経緯及び審査内容に関する問合せには応じません。また、審査結果に対する異議申立ては受け付けません。

12. 詳細協議及び事業協定の締結等

(1) 提案事業の実施に関する詳細協議

ア 優先交渉権者は、企画提案書の内容等に基づき、提案事業の実施に向け、契約締結に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等の諸条件の詳細について市と協議するものとします。

イ この協議は、原則として優先交渉権者が行った提案の範囲内で行うものとし、費用は優先交渉権者の負担とします。

(2) 事業協定の締結

優先交渉権者は、前項の協議が整い次第、速やかに市との事業協定の締結の手続きを行うものとします。

なお、協議が整わない場合においては、次点者と協議の上、事業協定を締結する場合があります。また、事業協定締結までの間に、優先交渉権者や次点者が本実施要項の参加要件を満たさなくなった場合は、事業協定を締結しないことがあります。

13. 契約

(1) 仮契約の締結

ア 本契約前に、「伊賀市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条の規定による市議会の議決を経る必要があるため、優先交渉権者は、事業協定を締結した日の翌日から14日以内に市と仮契約を締結してください。仮契約の締結にあたっては、預託保証金として不動産鑑定評価額から算出した賃料（最低基準価格）の6ヵ月分に相当する金額を市の発行する納入通知書により納付していただきます。

a 利活用事業者が、本件契約上の義務を履行しないときは、市は本契約を解除し、預託保証金は市に帰属することになります。

b 預託保証金は、契約終了に伴い利活用対象物件の返還が完了した後に、預託保証金から、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。

ただし、預託保証金に利子は付さないこととします。

なお、現物と公告数量等が符合しない場合でも、これを理由として仮契約の締結を拒むことはできません。

イ 契約の締結及び所有権の移転は、申込書に記載された名義のみで行うことができるものとします。

ウ 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、土地及び建物にかかる不動産賃貸借契約を締結するものとします。

エ 期限までに仮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。

オ 次点者の地位は、利活用対象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。

カ 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 財務部資産経営課へ提出してください。

キ 仮契約の締結に必要な印紙税等の費用は、優先交渉権者の負担とします。

(2) 契約の成立

市議会の議決を得たときに本契約が成立します。なお、議決を得られない場合、仮契約は解除されます。

(3) 契約の解除

ア 市は、議決後の優先交渉権者（以下「利活用事業者」という。）が反社会的勢力（暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から10年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団、その他これらに準ずる者をいう。以下に同じ）に該当し、又は、反社会的勢力と以下に掲げる項目の一にでも該当する関係を有することが判明した場合には、何らの催告を要せず、本契約を解除することができるものとします。

- a 反社会的勢力が経営を支配していると認められるとき。
- b 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- c 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するなど、不当に反社会的勢力を利用したと認められるとき。
- d 反社会的勢力に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められるとき。
- e その他役員等又は経営に実質的に関与している者が、反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。

イ 市は、利活用事業者が自ら又は第三者を利用して以下に掲げる項目の一にでも該当する行為をした場合には、何らの催告をせず、本契約を解除することができるものとします。

- a 暴力的な要求行為
- b 法的な責任を超えた不当な要求行為
- c 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
- d 風説を流布し、偽計又は威力を用いて市の信用を棄損し、又は業務を妨害する行為
- e その他前各号に準ずる行為

- ウ 利活用事業者は、利活用事業者又は利活用事業者の下請又は再委託先業者（下請又は再委託契約が数次にわたるときには、その全てを含む。以下同じ。）がアに該当しないことを確約し、将来もア若しくはイの a から e までに該当しないことを確約するものとします。
- エ 利活用事業者は、その下請又は再委託先業者がウに該当することが契約後に判明した場合には、ただちに契約を解除し、又は契約解除のための措置を採らなければなりません。
- オ 利活用事業者が、ウ及びエの規定に反した場合には、市は本契約を解除することができるものとします。
- カ 利活用事業者は、利活用事業者又は利活用事業者の下請若しくは再委託先業者が、反社会的勢力から不当要求又は業務妨害等の不当介入を受けた場合は、これを拒否し、又は下請若しくは再委託先業者をしてこれを拒否させるとともに、不当介入があった時点で、速やかに不当介入の事実を市に報告し、市の捜査機関への通報及び市への報告に必要な協力を行うものとします。
- キ 利活用事業者がカの規定に違反した場合、市は何らの催告を要せずに、本契約を解除することができるものとします。
- ク 市がアからキまでの規定により本契約を解除した場合において、利活用事業者に損害が生じても市は何らこれを賠償ないし、補償することは要せず、また、かかる解除により市に損害が生じたときは、利活用事業者はその損害を賠償するものとします。
- (4) 土地及び建物の運用条件
- 利活用対象物件を賃貸借する利活用事業者は、以下の条件により伊賀市と民法第 601 条（明治 29 年法律第 89 号）に規定する賃貸借契約を締結するものとします。
- ア 貸付開始時期
- 市議会の議決をもって賃貸借契約を締結し、賃料の発生は「道の駅あやま」の運営開始日からとします。
- イ 賃料
- 賃料は本申込み時に提出した「企画提案書」の金額に基づきます。
- ただし、控除条件に基づき賃料を控除することとします。
- ウ 賃料の改定
- 賃料は原則として見直しません。
- エ 借地権、抵当権の設定等について
- 借地権の設定登記は認められません。
- 利活用対象物件土地に利活用事業者により整備した建物については、本事業施設整備に係る抵当権以外の抵当権設定は禁止します。

オ 支払方法

賃料は、市が指定する方法により半期毎に支払うものとし、納入時期は各半期の最初の月の前月末日までとします。

ただし、賃料の発生初年度については発生初年度翌年の3月末までに、賃料発生日から発生初年度翌年の3月31日までの賃料を市が指定する方法により一括して支払うものとし、

なお、賃貸借期間に1年に満たない端数期間がある場合の当該端数期間における賃料は月割計算により算出した額とします。この場合において、当該端数期間に1カ月に満たない端数日数があるときは、これを1カ月とします。

キ 遅延利息

納付期日までに賃料を納付しないときは、納入期日の翌日から納付の日までの期間に応じ、延滞金率を乗じて延滞利息を徴収します。この延滞金率については伊賀市市税条例（平成16年伊賀市条例第109号）第19条の規定を準用します。この場合において、10円未満の端数があるときは、これを切り捨てることとします。

ク 現地調査

当該賃貸借契約に係る履行確認のため、市の調査に協力する必要があります。

ケ 余剰となる敷地についてはサブリースが可能であり、転貸借契約による賃料は事業者の収入としていただけます。ただし、特定開発行為の許可のない用途の使用はできません。

コ 原状回復義務

利活用事業者は契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、上記ケにより転貸借契約を締結したサブリース事業者が整備した建物等も含む建物及びその他工作物等を安全に解体、撤去し、この土地を整地するとともに、土壌汚染その他必要な検査を行い、この土地を原状回復して市に返還する必要があります。

ただし、市が残置を求めたものについては、解体、撤去を行わないことができるものとし、

また、利活用事業者は、契約期間が満了したときの原状回復にあたっては、解体、撤去及び検査計画書を作成し、賃貸借契約期間終了日の1年前までに市に提出し承諾を得る必要があります。

なお、事業者は、市が残置を求めた建物について買取り及び造作の買取り並びに必要な経費及び有益費の償還等の請求を行うことはできません。

サ 損害賠償事務

利活用事業者の故意または過失により市に損害が発生した場合、その損害を賠償する必要があります。

シ その他

利活用事業者は、不動産賃貸借契約締結後、地下埋蔵物等の隠れた瑕疵のあることを発見しても、賃料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

(5) 運用条件における留意事項

ア 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、すべて利活用事業者の負担となります。

イ 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、利活用事業者の責任において行ってください。

ウ 利活用事業者は、利活用対象物件を提案時の用途として使用しなければなりません。ただし、本来の用途に支障のない範囲内の変更については、事前に市と協議し、承諾を得て行うことができます。

エ 利活用事業者は、物件引渡後3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。

オ 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、利活用事業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。

カ 利活用事業者は、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。

キ 既存の営業用看板を継続して設置したい場合は、道路管理者や土地所有者との協議及び負担が必要です。また、営業用看板を新たに設置する場合は、伊賀市ふるさと風景づくり条例に則り事業者の負担で施工することになります。

ク 阿山ふるさとの森公園に隣接する「生き生き学びの森（焼尾国有林 75 林班 い・ろ 2・は小班 5.02ha）」にて伊賀市教育委員会生涯学習課が青少年を対象とする体験活動等のイベントを実施することがあります。

利活用事業者は、上記催事を含む利活用対象物件隣接地において市が実施するイベント等について協力するものとします。

ケ 利活用対象物件敷地内には保安林が含まれておりますので、伐採等を実施する際には関係機関と協議し、許可を取得したうえで実施してください。

コ その他定めのない事項については、別途協議とします。

(6) 土地等の権利設定

土地等の権利設定については、次のとおりとします。

- ア 利活用事業者は事業用地内に存する建物その他工作物等を自ら管理しなければなりません。
- イ 市は、利活用事業者の事業破綻等に際し、土地の引渡しが期限内に完了しないと認められるときは、この土地に存する建物その他工作物の解体撤去又は土地の原状回復を行う場合があります。
- ウ 利活用事業者が以下の行為等を行おうとする場合には、あらかじめ市の承諾を得なければなりません。
 - a 本事業の実施に係る契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸しようとするとき。
 - b 事業用地上の建物その他工作物の全部又は一部の所有権及び賃借権を譲渡又は移転しようとするとき。
 - c 事業用地上の建物その他工作物の全部又は一部を担保提供その他の方法により処分しようとするとき。
 - d 事業用地上の建物その他工作物の全部又は一部を加工（改修）、除却又は新たに設置しようとするとき。
 - e 事業用地上の建物その他工作物を事業提案書記載の用途以外に使用しようとするとき。
 - f 事業用地上の建物その他工作物を事業提案書記載の者以外に使用させようとするとき。

(7) 事業実施に関する事項

- ア 事業実施にあたって、本事業における各段階の留意事項は以下のとおりとします。
 - a 事前調査段階
事業者が自らの責任で行う整備等に必要な調査（地質調査等）について、市が調査の事前説明及び事後報告を求める場合があります。
なお、契約締結までの調査等については、実施前に市と協議し、必要に応じて許可申請等の手続きを行うこととします。
 - b 設計段階
事業者は施設の設計が終了した場合には市に設計図書を提出し承諾を得る必要があります。
なお、施設の設計において、関係機関との手続き、協議等により事業提案書等の内容に変更が生じた場合には市に承諾を得ることとします。
 - c 建設段階
事業者は建設工事中の騒音・振動・粉塵等に対して必要な対策を講じるとともに、建設工事について近隣住民等に対して十分に説明するとともに、苦情が寄せられた場合には誠意をもって対応し、事業者自らの責任及び費用に

において対応するものとします。

市は、必要に応じて事業者が行う整備工事の状況について確認を行う場合があります。

また、事業者は施設の工事が終了した場合は市に報告（各行政手続きの検査済証の写しの提出等）するものとし、市は設計図書に従っているか確認を行います。

d 運営段階

運営にあたっては、施設利用者に対して誠意を持って対応し、適切に運営するものとします。

e 事業終了時

近隣住民等に対して十分な説明を行い、要望に対しては最大限に尊重し、その対応に努めるものとします。

f その他

利活用事業者は本事業の実施に係る契約締結日以降、事業用地について自らの責任において適切に管理をするものとします。

イ 市による経営等モニタリング

事業者は、本事業に係る年次業務報告書及び決算状況報告書を作成し、各事業年度経過後3ヶ月以内に市に提出するものとします。

年次業務報告書及び決算状況報告書で対象とする業務は、施設の整備業務及び運営業務とします。

ウ 事業期間中の市と事業者の関わり

本事業は事業者の責任において遂行されるものですが、市は事業協定書や本事業に係る契約書に定められた方法により、事業実施状況について確認を行います。

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議するものとします。

エ 法制上・税制上の措置、財政上・金融上の支援

a 法制上及び税制上の措置ならびに財政上及び金融上に関する事項

本事業に係る法制上及び税制上の措置は想定していません。法制や税制の改正により措置が可能となる場合、市は必要に応じて協力をを行います。

b その他の支援に関する事項

その他の支援については、次のとおりとします。

- ① 事業実施に必要な許認可等に関して市は必要に応じて協力をを行います。
- ② 法改正等により本事業を取り巻く環境が変わった場合、市は事業者からの協議に応じます。

(8) 既存施設・工作物等の解体撤去、建替及び改修工事における遵守事項

- ア 解体撤去工事を行う場合は、利活用事業者は解体工事等の契約締結の日から1年以内に、解体及び撤去の対象となる建物等を利活用事業者の負担で解体撤去するものとします。
- イ 既存施設・工作物等の建替、改修工事を行う場合は、建築基準法や消防法等の関係法令を遵守し、利活用事業者において必要な手続き及び費用負担するものとします。
- ウ 工事を完了したときは、ただちに書面により市に工事完了報告をしなければなりません。
- エ 真にやむを得ない事由により、工事期限の延長を必要とするときは、事前に詳細な理由を付した書面をもって市に申し出を行い、承認を得なければなりません。
- オ 土地の引き渡しの日から解体、改修工事完了日まで利活用対象物件の建物の管理責任は利活用事業者にあり、利活用事業者は十分な注意をもって利活用対象物件の建物を管理しなければなりません。なお、利活用対象物件の建物等管理に関する一切の経費は事業者の負担となります。
- カ 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がないように十分に配慮してください。
- キ 作業期間中は、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してください。
- ク 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建設・解体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てください。
- ケ 解体工事等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・遵守させてください。

14. 失格事項

(1) 提案事業者の行為に関する事項

本プロポーザルへの提案事業者が次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ア 本プロポーザルの手続きの過程で「3 参加資格等」の規定に抵触することが明らかになったとき。
- イ 企画提案書等の審査に出席しなかったとき。

- ウ 次のいずれかの行為をしたとき。
 - a 審査委員会の委員、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、直接・間接を問わず故意に接触を求めること。
 - b 他の提案事業者と応募内容又はその意図について相談すること。
 - c 優先交渉権者の選定終了までに、他の提案事業者に対して応募内容を意図的に開示すること。
- エ その他審査委員会又は市が不適格と認めたとき。

(2) 提出書類に関する事項

提案事業者が書類を提出するに当たり次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ア 書類の提出方法、提出先、及び提出期限が本実施要項に適合していないとき。
- イ 書類の作成形式等が本実施要項に適合していないとき。
- ウ 書類に虚偽の記載をしたとき。
- エ その他審査委員会又は市が不適格と認めたとき。

15. 市及び事業者の責任の明確化

本事業は、最も適切かつ低廉にリスクを管理することのできる主体がリスクを負担することにより、事業の効率及び効果を最大化することを目指しています。提案事業については、事業者が実施主体として責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについてはそれを管理し、発生時の影響についても自ら負担するものとします。

市及び事業者の基本的なリスク分担の考え方は、「別紙2 リスク分担表」に記載のとおりです。

16. その他

- (1) 応募は、1物件に対して1法人（共同事業者）につき1案に限ります。
- (2) 提出書類等の作成に用いる用語、通貨、時間及び単位の表記は、日本語、日本通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とし、説明文は平易な表現を心がけてください。
- (3) 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。

提出後の書類の差し替え及び再提出は認めません。
- (4) 提出書類は、いかなる理由があっても返還しません。
- (5) 書類の作成、提出及びその説明、審査等に係る費用は提案事業者の負担とします。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、原則として提案事業者の負担とします。

- (6) 本プロポーザルへの参加表明を取り下げる場合は、事由発生後速やかに文書（様式任意）で通知してください。なお、取り下げによる不利益な取扱いはしないものとします。また、辞退した場合でも提出書類は返却しません。
- (7) 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、市公式ホームページへの掲載などにより公表する場合があります。
- (8) 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使用できるものとします。
- (9) 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。

17. 問い合わせ先

伊賀市財務部資産経営課

〒518-8501 三重県伊賀市四十九町3 1 8 4 番地

電話 : 0595-22-9690 (直通)

E-mail : fm@city.iga.lg.jp