

呉市総合スポーツセンター（ミットヨスポーツパーク郷原）売却優先交渉権者決定に係る公募型プロポーザルの実施について

呉市総合スポーツセンター（以下「ミットヨスポーツパーク郷原」といいます。）の敷地については、令和4年8月1日開会の議会協議会において報告したとおり、用途を産業団地に限定した上で、公募型プロポーザルにより売却することとしています。

この売却に当たり、このたび、「呉市総合スポーツセンター（ミットヨスポーツパーク郷原）売却優先交渉権者決定に係る公募型プロポーザル募集要領」の骨子をまとめました。

今後、この骨子を基に募集要領を作成し、公募型プロポーザルを実施した上で、売却優先交渉権者を決定することとします。

1 募集要領の骨子

(1) ミットヨスポーツパーク郷原の施設概要

ア 所在地

呉市郷原町ワラヒノ山地内

イ 公簿地積

239, 885平方メートル（平たん部（雑種地）179, 406平方メートル，保安林60, 479平方メートル）※

※ 地積については，今年度中に地積測量を行い，確定する予定です。

ウ 主な施設

陸上競技場，多目的グラウンド，野球場，テニスコート，弓道場，管理棟，駐車場

エ 土地利用に関する規制等

市街化調整区域，容積率200パーセント，建蔽率60パーセント，景観計画区域（呉・川尻・安浦地域）など

(2) 売却方法

全ての土地を一括で，かつ，現状有姿で売却します。

工場等を整備するに当たり必要となる土地に付着する施設等（構築物の基礎及び附帯設備，立木等を含みます。）の解体撤去等については，事業者の負担と責任において実施するものとします。

(3) 最低売却価格

当該土地を産業団地として活用することを前提とした不動産鑑定評価を不動産鑑定評価士から徴取し，これに基づき，価格を設定します。ただし，地積については，今年度中に実施する土地の確定測量により，多少増減することが予想されることから，「土地の1平方メートル当たりの単価」を最低売却価格として設定する予定です。

なお，最終的な土地の売却価格は，提案者から提示された1平方メートル当たりの単価に，確定した地積を乗じて得た額から，不動産鑑定評価による施設の解体撤去費を控除した額となります。

(4) スケジュール (予定)

項 目	日 程
1 参加募集の公告 (募集要領の配布)	令和4年10月17日 (月) から同年12月16日 (金) まで
2 現場説明	令和4年10月28日 (金)
3 質問受付	令和4年10月31日 (月) から同年11月11日 (金) まで
4 質問に対する回答	令和4年11月18日 (金) まで
5 参加申込書の提出期間	令和4年12月14日 (水) から同月16日 (金) まで (必着)
6 参加資格確認結果の通知	令和4年12月23日 (金) まで
7 企画提案書の提出期間	令和5年1月18日 (水) から同月20日 (金) まで (必着)
8 プレゼンテーション及びヒアリング	令和5年1月27日 (金)
9 審査結果の通知・公表 (売却優先交渉権者の決定)	令和5年2月上旬頃
10 立地協定の締結	令和5年3月頃
11 売買仮契約締結	令和5年9月頃
12 財産処分議案提出 (令和5年12月定例会)	令和5年12月
13 本契約の締結 (財産処分議案が議決された場合)	令和5年12月
14 売買代金の支払 (引渡し)	議決後1か月以内

(5) 参加申込資格等

ア 資格要件

参加申込者は、市税の滞納がないなどの一定の要件を満たすとともに、自らがミットヨスポーツパーク郷原の敷地を事業用地等として整備・活用し、企画提案した事業を実施できる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有する法人とします。

イ 対象業種

本市の経済発展に寄与すると認められる、日本標準産業分類の大分類に掲げる「製造業」及び「運輸業、郵便業」のうち、次の(ア)から(ツ)までに掲げる事業のいずれかとします。

- (ア) 木材・木製品製造業（家具を除く。）
- (イ) パルプ・紙・紙加工品製造業
- (ウ) 窯業・土石製品製造業
- (エ) 金属製品製造業
- (オ) はん用機械器具製造業
- (カ) 生産用機械器具製造業
- (キ) 業務用機械器具製造業
- (ク) 電子部品・デバイス・電子回路製造業
- (ケ) 電気機械器具製造業
- (コ) 情報通信機械器具製造業
- (サ) 輸送用機械器具製造業
- (シ) 道路旅客運送業
- (ス) 道路貨物運送業
- (セ) 倉庫業
- (ツ) (ア)から(セ)までに掲げる事業のほか、雇用の創出効果が高いと市長が認めるもの

ウ ミットヨスポーツパーク郷原の利用者に対する配慮

ミットヨスポーツパーク郷原の売却に当たっては、各施設の移転等が前提となる一方で、移転先の決定や各施設の移転・再配置については相当の期間が必要となることから、ミットヨスポーツパーク郷原の所有権を移転した後においても各施設の移転先の整備等が完了するまでの間は、できる限り現在の施設が継続して使用できるよう、施設利用者への配慮を求めることとします。

(6) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

提出された企画提案書等に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

なお、参加者が1者であっても、プレゼンテーション及びヒアリングは実施します。

(7) 売却優先交渉権者の決定等

ア 売却優先交渉権者の決定

プレゼンテーション及びヒアリング等の内容について、呉市が今後設置する選定委員会で総合的に評価し、評価点が最も高かった参加者を売却優先交渉権者、次点を売却次点交渉権者として決定します。

参加者が1者でも評価を行うこととし、参加者数に関係なく、「売却優先交渉権者なし」とする場合があります。

イ 評価

(ア) 評価項目・配点は次表のとおり100点満点で評価し、60点を下回る場合には失格とします。

(評価項目・配点)

評価項目		評価内容及び評価ポイント	配点
企画提案に関する評価	経営状況	①経営状況	5
	提案内容	②資金計画の信頼性	10
		③土地の有効活用	5
		④進出理由、事業計画の妥当性 (事業内容、事業スケジュール)	15
		⑤雇用計画	20
		⑥呉市内の地域経済への波及効果	20
		⑦地域貢献に関する提案	15
買受希望価格に関する評価		⑧最低売却価格への上乗せ額	10
合計			100

(イ) 評価点については、全委員の評価点の合計を、全委員の数で除した値（小数点2位以下切り捨て）とします。

(ウ) 評価点が最も高い参加者が複数あった場合は、「⑤雇用計画」、「⑥呉市内の地域経済への波及効果」及び「⑦地域貢献に関する提案」の合計点が最も高い参加者を売却優先交渉権者とします。

なお、「⑦地域貢献に関する提案」には、上記(5)の「ウ ミットヨスポーツパーク郷原の利用者に対する配慮」に関する視点を含みます。

ウ 評価結果

(ア) 評価結果については、令和5年2月上旬頃に全参加者に書面で通知します。

(イ) 売却優先交渉権者及び売却次点交渉権者については、事業者名及び評価点を呉市のホームページで公表します。

(8) 売却優先交渉権者との立地協定の締結

呉市と売却優先交渉権者は、ミットヨスポーツパーク郷原の売買その他必要な事項について、双方の意思を確認するため、立地協定を締結し、呉市は売却優先交渉権者を買受事業者として決定します。

なお、立地協定の内容については、双方で調整し、決定することとします。

(9) 売買契約の締結等

ア 売買仮契約の締結

呉市と買受事業者は、立地協定等に基づき、売買契約に関する条件等の調整を行った上で、ミットヨスポーツパーク郷原の売買に関する仮契約を締結します。

イ 本契約の締結

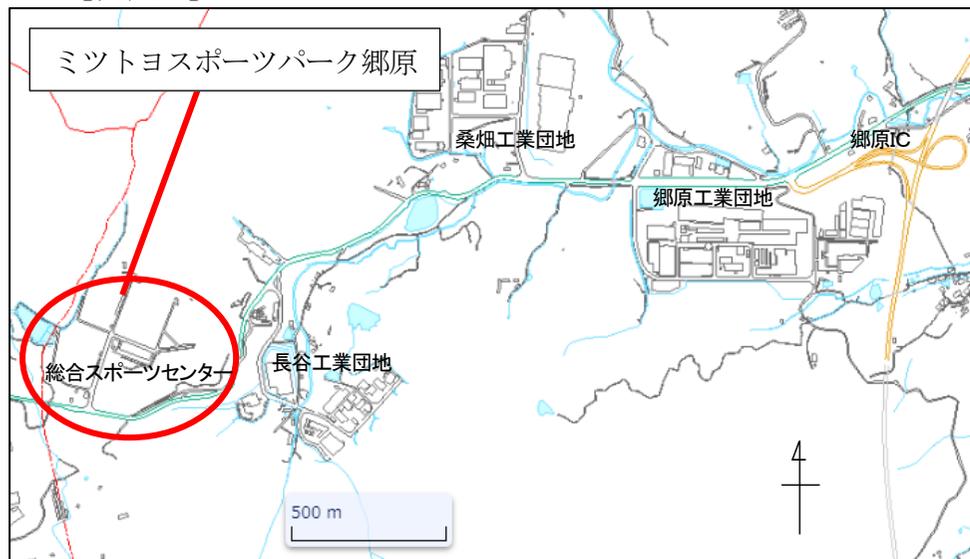
ミットヨスポーツパーク郷原の売却には、呉市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（昭和39年呉市条例第5号）第3条の規定により、呉市議会の議決が必要です。このため、ミットヨスポーツパーク郷原に係る財産処分議案を呉市議会に提出し、議決が得られた場合に、本契約を締結します。

2 その他

ミットヨスポーツパーク郷原の売却に当たっては、不動産鑑定評価及び地積の確定測量を実施する必要があることから、令和4年9月定例会に当該関連経費に係る補正予算案を提出します。

(参考)

【位置図】



【航空写真】

