

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

令和4年度
呉市 産業部 商工振興課

目 次

1 趣 旨	P 2
2 ミットヨスポーツパーク郷原の概要	P 3
3 売却方法	P 6
4 最低売却価格	P 6
5 スケジュール	P 6
6 本プロポーザルの参加申込資格等	P 7
7 参加申込等	P 9
8 現場説明	P 10
9 質問及び回答	P 10
10 企画提案書の作成・提出	P 11
11 プレゼンテーション及びヒアリングの実施	P 12
12 評価及び売却優先交渉権者の決定等	P 13
13 売却優先交渉権者との協議及び立地協定の締結	P 14
14 売買契約の締結等	P 15
15 その他	P 18

1 趣 旨

呉市ではこれまでも産業団地を造成し、市内での雇用創出、製造品の出荷や設備投資による税収増などによる呉市経済の活性化に向けて、企業誘致や既存企業の留置を促進してきました。

現在、呉市が保有する産業団地は阿賀マリノポリス地区の工業用地を残すのみとなっており、市内に立地したいという企業の需要に適時・適切に応えることが難しくなっています。

令和5年9月に、日本製鉄(株)瀬戸内製鉄所呉地区の全設備休止を控える中、企業活動による税収増や若者の雇用創出、定住促進を図り、本市経済の更なる発展につなげていくことが喫緊の課題となっています。

一方、平成元年に民間の厚生施設として整備された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。）は、平成17年に呉市が取得し、これまで、本市の拠点スポーツ施設としての役割を担ってきましたが、開所から30年以上が経過し、施設全体が老朽化しており、今後、施設更新などの整備工事を実施する必要があるほか、公共交通機関で行くことが困難であるなど、アクセス面でも課題があります。

ミットヨスポーツパーク郷原が位置する地域は、郷原工業団地、桑畑工業団地、長谷工業団地及び苗代工業団地があり、市内有数の産業地域として発展するよう産業集積を図り、企業誘致と市内企業の留置を促進してきました。

この立地的特性を考慮すると、ミットヨスポーツパーク郷原を産業団地に転換した場合、事業用地を求める企業からの需要に応えることができるとともに、比較的容易に産業団地に転換できると考えられることから、早期に企業の進出が期待でき、ひいては、当該地区のみならず、呉市全体の地域経済の発展に大いに寄与するものと考えられます。

こうしたことから、ミットヨスポーツパーク郷原の各施設については、より充実した施設となるよう機能を移転・再整備した上で、当該敷地は産業団地として売却することとします。

ついては、売却相手方の候補者となる売却優先交渉権者等について、事業者からの提案を多角的な視点から総合的に評価する、公募型プロポーザル方式にて決定することとします。

2 ミットヨスポーツパーク郷原の概要

(1) 所在地 呉市郷原町字ワラヒノ山地内

(2) 土地

所在・地番	公簿地積 (㎡) ※ ¹	公簿地目	備考
郷原町字水ヶ谷 4040	5,239	雑種地	
郷原町字ワラヒノ山 12519-1	151,874	雑種地	
郷原町字ワラヒノ山 12519-3	82	雑種地	
郷原町字ワラヒノ山 12519-9	1,578	雑種地	
郷原町字ワラヒノ山 12519-11	1,763	雑種地	
郷原町字ワラヒノ山 12519-12	409	雑種地	
苗代町字田ノ口 1948-1	18,461	雑種地	調整池有り。 ※ ³
雑種地 計	179,406		
郷原町字ワラヒノ山 12519-54	51,504	保安林 ※ ²	
郷原町字ワラヒノ山 12519-55	4,049	保安林 ※ ²	
郷原町字ワラヒノ山 12519-56	4,112	保安林 ※ ²	
郷原町字ワラヒノ山 12519-57	814	保安林 ※ ²	
保安林 計	60,479		
合計	239,885		

※¹ 地積については、今後、地積測量を行い、確定する予定です。

※² 保安林内において、立木の伐採や土地の形質の変更等を行おうとする場合には、広島県知事に許可申請し、許可を受ける必要があります。なお、当該保安林は第1級地保安林であり、転用等を目的とする保安林の解除は、公益的な理由などの特別な場合を除き、原則できません。

※³ ミットヨスポーツパーク郷原には管理上必要な調整池が整備されています。当該施設の敷地全体を産業団地に転換した場合でも、当該調整池は必要であることから原則撤去できません。当該施設を購入後は、事業者において適切に管理して下さい。なお、代替施設を整備する場合は呉市と協議してください。

(3) 主な施設※

施設名	面積	施設概要
(1) 陸上競技場	20,800 平方メートル (トラックヤード)	<ul style="list-style-type: none"> トラック：400メートル×8レーン全天候舗装（日本陸上競技連盟第3種公認） フィールド（天然芝）：105×68メートル 観客席：固定席1,023席、芝スタンド約1,000人収容 その他：写真判定室、救護室、放送室、会議室、更衣室（シャワー完備）、夜間照明など
(2) 多目的グラウンド	22,500 平方メートル	<ul style="list-style-type: none"> 面積166メートル×136メートル 夜間照明
(3) 野球場	13,400 平方メートル (競技部分面積)	<ul style="list-style-type: none"> 面積：両翼98メートル、中堅122メートル その他：本部席、放送設備、ダッグアウト、スコアボード、芝スタンド、夜間照明など
(4) テニスコート	7,760 平方メートル (競技部分面積)	<ul style="list-style-type: none"> 全天候10面、壁打ちコート 夜間照明

(5) 弓道場	880 平方メートル (競技部分面積)	・近的：6 射場 (28 メートル) ・遠的：3 射場 (60 メートル) ・射場, 審判席, 控室, 巻わら練習場など
(6) 駐車場	11,000 平方メートル	・駐車場区画線のある部分 4 1 4 台
(7) その他	消火栓 4 基 防火水槽 1 基 合併浄化槽	いずれも施設のための設備であることから, 撤去可
	防災行政無線及び文 字表示板	移設又は撤去を検討中

※ アスベスト及びPCBの有無について調査は実施していません。

(4) 土地利用に関する規制等

都市計画区域	広島圏都市計画区域
区域区分	市街化調整区域
容積率・建蔽率	200 パーセント, 60 パーセント
防火地域又は準防火地域	なし (建築基準法第 22 条区域)
都市計画施設	敷地の法面部の一部が, 都市計画道路 3・3・9 4 7 号苗代郷原線の計画区域に掛かっていることから, 当該箇所は分筆し, 売却部分から除く (箇所図については, 5 ページの「(8) 都市計画道路 3・3・9 4 7 号苗代郷原線計画区域図」を参照)。
呉市景観計画による区域	景観計画区域 (呉・川尻・安浦地域)
宅地造成工事規制区域	規制区域内
土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策等の推進に関する法律 (平成 12 年法律第 57 号) による区域	土砂災害警戒区域 (一部) 土砂災害特別警戒区域 (一部)
都市計画法第 42 条	当該地は昭和 49 年 9 月に都市計画法に基づく開発許可を受けた土地であり, 建築物の建築を行う場合は許可が必要
都市計画法第 29 条	建築物の建築等と併せて道路を新設又は拡幅等する場合や, 30 cm を超えて土地の切土, 盛土を行う場合 (区画形質の変更に該当する場合) は許可が必要
呉市屋外広告物条例 (平成 28 年呉市条例第 33 号)	表示面積の合計が 10 m ² を超える屋外広告物を設置する場合は許可が必要
広島県土砂の適正処理に関する条例 (平成 16 年 3 月 26 日条例第 1 号)	他法令の許可等を受けて土砂埋立行為を行う場合または建設工事に伴って一定規模以上の土砂を搬出する場合は届出が必要

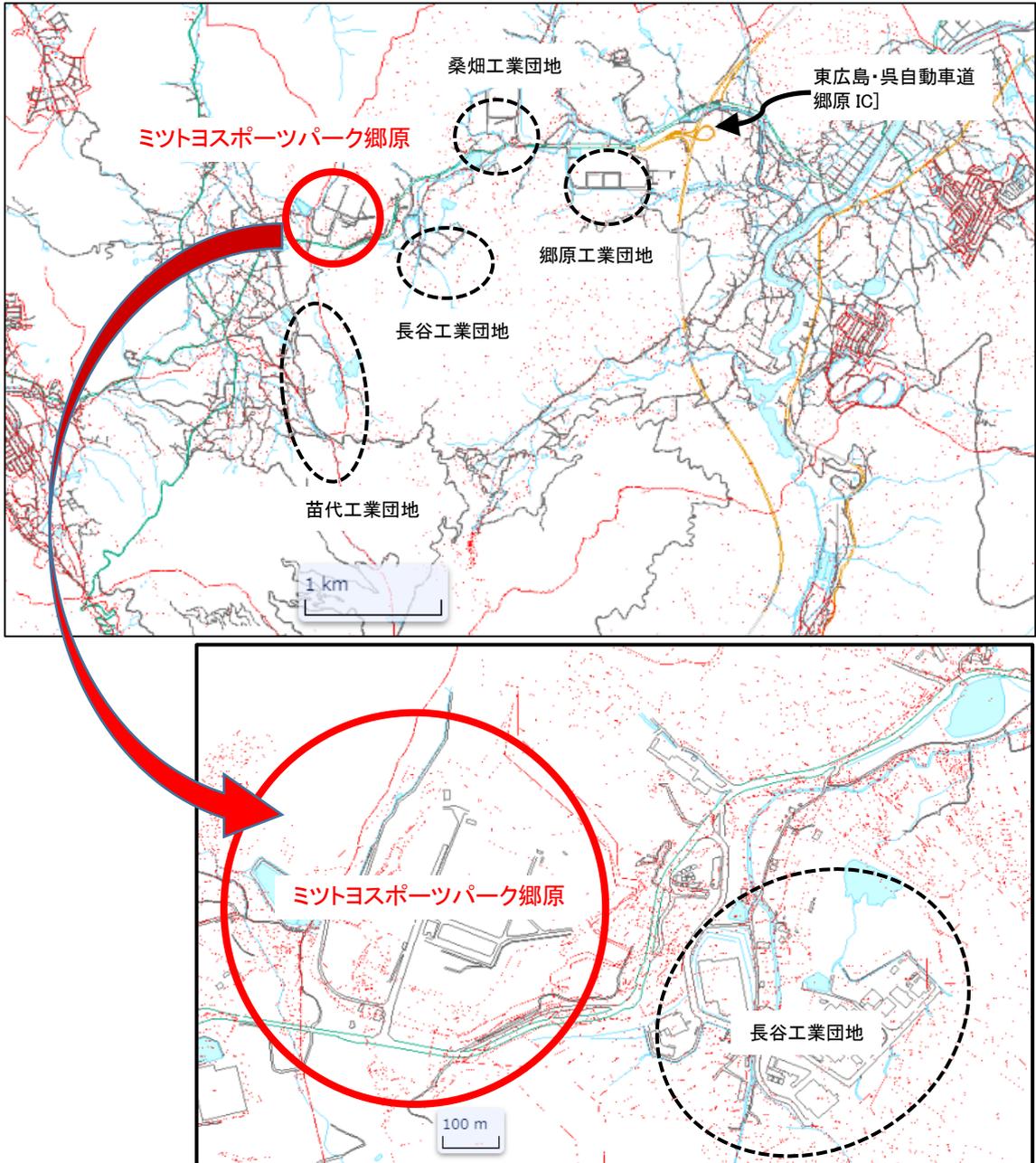
(5) 接道及び供給施設

接道	幅員約 12m の県道 (敷地の南側) に接道		
上水道	引込みあり (φ100mm)	電気	可
下水道	あり	都市ガス	なし

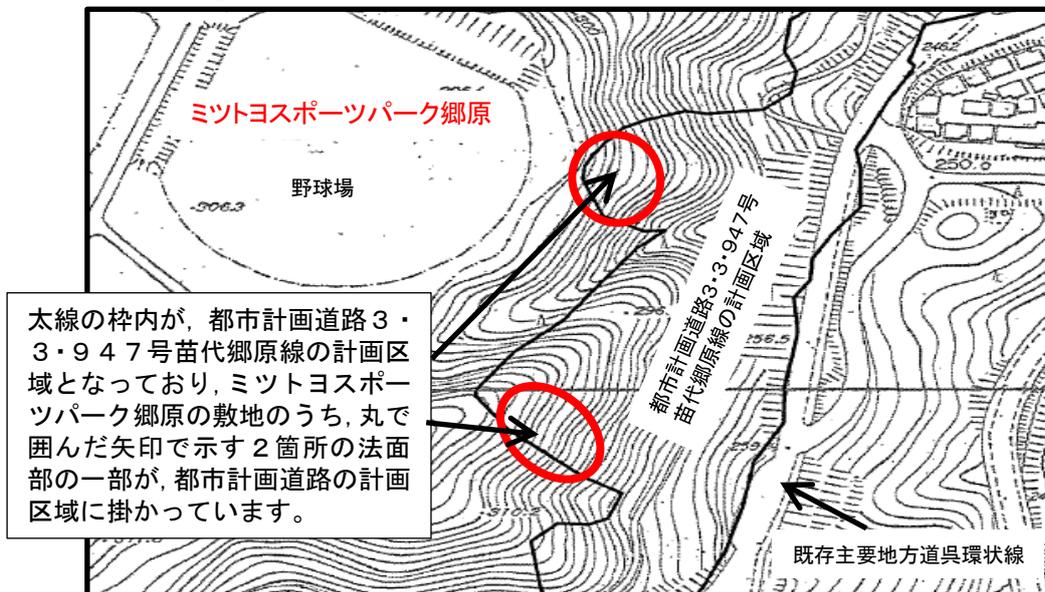
(6) その他

広域避難場所及びヘリコプター緊急離着陸場に指定 (解除を検討中)

(7) 位置図



(8) 都市計画道路 3・3・947号苗代郷原線計画区域図



3 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。

なお、土地には無価値の施設等（構築物の基礎及び附帯設備、立木等を含みます。）が付着していますが、呉市において解体撤去等を行いません。工場等を整備するに当たり、必要となる施設等の解体撤去等については、事業者の負担と責任において行ってください。

4 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士による鑑定評価に基づき、呉市が設定した土地の1平方メートル当たりの最低売却価格は、次のとおりです。

- ・平たん部（雑種地） 14,900円/平方メートル
- ・保安林部分 0円/平方メートル

公簿地積の場合、14,900円/平方メートルに平たん部の地積179,406平方メートルを乗じて得た土地価格の2,673,149,400円から、鑑定評価による施設の解体撤去費134,000,000円を控除した2,539,149,400円が最低売却価格となりますが、地積については、今後実施する土地の確定測量や、都市計画道路3・3・947号苗代郷原線の計画区域に掛かっている法面部の一部の分筆により、多少変わることが予想されます。

このため、最低売却価格については、土地全体の価格ではなく、「平たん部の1平方メートル当たりの単価」を提示します。

最終的な土地の売却価格は、提示いただいた土地の1平方メートル当たりの単価に、確定した平たん部の地積を乗じて得た土地価格から、上記解体撤去費を控除した価格となります。

なお、最低売却価格を下回る価格を提示された場合は、失格とします。

5 スケジュール※

項目	日程
1 参加募集の公告(募集要領の配布開始)	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)予定
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
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
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月頃予定
12 財産処分議案提出(令和5年12月定例会)	令和5年12月予定
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月予定
14 売買代金の支払(引渡し)	議決後1か月以内

※ 特別な事情がある場合は、変更する場合があります。

6 本プロポーザルの参加申込資格等

(1) 資格要件

参加申込者は、次のアからオまでに掲げる全ての資格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。ただし、一つの法人が重複して申し込むことはできません。

また、複数の法人により構成されたグループによる応募はできません。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号に規定する者に該当しないこと。

イ 呉市入札参加資格者指名停止要綱（平成9年4月1日実施）に基づく指名停止の措置又は指名停止に至らない事由に関する措置を受けていないこと。

ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく更生手続開始又は再生手続開始の申立てがなされていないこと。

エ 市税の滞納がないこと。

オ 呉市暴力団排除条例（平成24年呉市条例第1号）第2条第3号に規定する暴力団等である者又はその統制下にある者又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体として規制を受けていないこと。

(2) 対象業種

雇用創出の効果が高く、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、次のアからソ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

ソ 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

(3) 欠格要件

参加申込者が、次に掲げるアからカまでのいずれかの要件に該当する場合は、本プロポーザルに係る全ての資格は喪失することとします。

- ア 上記「(1)資格要件」を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ 他の応募者の提案を妨害するなど、手続の遂行に支障を来す行為があった場合
- エ 公正な審査を阻害する行為があった場合
- オ プレゼンテーション及びヒアリングに出席しなかった場合
- カ その他呉市との信頼関係を損なう行為があった場合

(4) 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、敷地内の各施設の移転等が前提となりますが、移転先の決定や各施設の移転・再整備については、相当の期間が必要です。このため、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を継続して使用できるよう、ミットヨスポーツパーク郷原の利用者に配慮して頂く必要があります。このことを勸案の上、企画提案書（12・(2)の（評価項目・配点）の「評価内容及び評価ポイント」欄の「⑦地域貢献に関する提案」）を作成してください。

なお、所有権移転後に、ミットヨスポーツパーク郷原の各施設を一般の利用に供するための手続、維持管理、運営等の方法及び経費負担については、別途、売却優先交渉権者と協議の上、決定します。

7 参加申込等

(1) 募集要領の配布

- ア 配布期間 令和4年10月17日（月）から同年12月16日（金）まで
イ 配布方法 呉市ホームページ (<http://www.city.kure.lg.jp/soshiki/24/>) からダウンロードしてください（窓口での配布は行いません。）。

(2) 参加申込書の提出

本プロポーザルへの参加を希望する方は、次のオに掲げる書類を必ず持参により提出してください（持参以外の方法による申込みは受け付けません。）。

- ア 提出期間 令和4年12月14日（水）から同月16日（金）まで（必着）
イ 受付時間 午前9時から午後5時まで
ウ 提出場所 呉市産業部商工振興課（本庁舎5階）
〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号
TEL：0823-25-3310
エ 受付方法 参加申込書に受付印を押印し、その写しを交付します。

オ 提出書類

提出書類	部数	備考
(ア) 参加申込書（様式1）	1部	
(イ) 誓約書（様式2）	1部	
(ウ) 法人の登記履歴事項全部証明書	1部	申込日から起算して3か月以内に発行されたもの。
(エ) 法人の印鑑証明書	1部	
(オ) 市税の滞納がない旨の証明書	1部	
(カ) 会社の定款の写し	1部	
(キ) 会社案内 （会社概要が分かるパンフレット等）	1部	
(ク) 直近3期分の財務諸表 （貸借対照表、損益計算書、事業報告書）	1部	

カ その他

提出書類に虚偽等の記載があった場合は、申込みを無効とします。また書類提出後の追加・修正等は原則認めず、提出書類は返却しません。

(3) 参加資格の確認及び結果通知

提出書類に基づき、参加資格を確認します。参加資格の確認結果は、令和4年12月23日（金）までに、全ての参加申込者に通知します。

(4) 参加辞退

参加申込書の提出後、参加を辞退する場合は、辞退届（様式5）を必ず持参により提出してください（持参以外の方法による提出は受け付けません。）。

8 現場説明

(1) 日時 令和4年10月28日(金) 予定(時間は別途通知します。)

(2) 場所 呉市郷原町字ワラヒノ山地内(ミットヨスポーツパーク郷原)

(3) その他

ア 現地見学への参加は自由ですが、参加しない場合でも、現地について全て了知されたものとみなします。

イ 参加者は1事業者につき5人以内とさせていただきます。

ウ 現地見学会当日は、募集要領に関する質問は受け付けません。

エ 募集要領に関する質問は、次の「9 質問及び回答」の方法により行ってください。

9 質問及び回答

募集要領に関する質問は、質問書(様式3)により、呉市産業部商工振興課に電子メールにて提出してください。また、質問及び回答は、募集要領に関するもののみとし、それ以外の質問等や、単なる意見と解されるものについては回答しません。

(1) 受付期間 令和4年10月31日(月)から同年11月11日(金)午後5時まで(必着)

(2) 提出方法 質問書(様式3)に必要事項を入力の上、syoukou@city.kure.lg.jp宛てにファイルを添付して、電子メール^{*}にて提出してください(電子メール以外の方法による質問は受け付けません。)

※ 件名は「ミットヨスポーツパーク郷原に関する質問」としてください。

(3) 回答方法 回答は、質問を受けてから原則7日以内に呉市のホームページに掲載し、個別の回答は行いません。また、質問に対する回答は、ホームページへの掲載をもって、募集要領の追加、修正及び解釈に関する補足とします。

10 企画提案書の作成・提出

企画提案書の提出は7・(3)により、「参加資格あり」と通知された者のみが行うことができます。

企画提案を行う者（以下「参加者」という。）は、次の(1)に掲げる書類を整え、必ず持参により提出してください（持参以外の方法による申込みは受け付けません。）。

(1) 提出書類（各10部（正本1部、副本9部）提出）

ア 企画提案書（任意様式）

企画提案書の作成に当たっては、12・(2)の（評価項目・配点）に留意し、「評価内容及び評価ポイント」欄の①から⑧までごとに、分かりやすい記載となるよう工夫してください。また、企画提案書には、会社名及び会社名を類推できる固有名詞、ロゴマーク等は使用しないでください。

イ 価格調書（様式4）（1部）

買受希望価格は、「4 最低売却価格」以上となるよう設定し、算用数字を使用して金額の前には必ず「¥」を記載してください。また、価格調書は封入・封印し、記載金額がわからないような形で提出してください。なお、金額を訂正した価格調書が提出された場合の企画提案は無効とします。

(2) 提出期間 令和5年1月18日（水）から同月20日（金）まで（必着）

(3) 受付時間 午前9時から午後5時まで

(4) 提出場所 呉市産業部商工振興課（本庁舎5階）

〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号

TEL：0823-25-3310

(5) 企画提案書提出に当たっての注意事項

ア 企画提案書には、表紙及び目次を付けてください。

イ 用紙サイズはA4判を基本とし、A3判の書類がある場合はA4判の大きさに折り込んでください。なお、添付図面の縮尺は用紙サイズに合わせ適宜調整してください。

ウ 企画提案書は、図表等を適宜活用して分かりやすいものとしてください。

エ 本文中で使用する文字フォントの大きさは、10ポイント以上としてください（図表内の文字は除く。）。

オ 提出された企画提案書は、呉市情報公開条例（平成11年呉市条例第1号。以下「条例」といいます。）に基づく公開請求があった場合には、公開することにより、当該参加者の権利、競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの（条例第9条第3号）を除き公開することとします。提案内容に条例第9条第3号に該当する部分がある場合は、企画提案書を提出する際に、非公開とする部分と具体的な理由を記載した情報非公開希望申出書（様式6）を提出してください。

ただし、非公開の申出があった部分であっても、合理的な理由がないと判断した場合、公開することが公益上必要であると認められる場合などは、公開します。

- カ 企画提案書の著作権は、参加者に帰属し、企画提案書については、売却優先交渉権者を決定するためのみに使用します。ただし、企画提案書の一部について、呉市が必要があると認める場合は、呉市は当該部分について無償で使用できることとします。
- キ 企画提案書を提出した後の差し替え、訂正及び再提出をすることはできません。ただし、呉市から指示があった場合は除きます。
- ク 企画提案書は、返還しません。
- ケ 参加者は、本プロポーザルの参加に当たって知り得た情報について、守秘義務を負うものとし、呉市の事前の承諾なく、これらの内容を第三者に提供することはできません。
- コ 企画提案書の提出から売却優先交渉権者決定までの間、参加者が企画提案の内容を公表することはできません。公表した場合は失格となります。
- サ 企画提案に係る一切の費用は、参加者の負担とします。
- シ 災害等（新型コロナウイルス感染症の影響などを含みます。）の発生により、本プロポーザルに係る事務を適正に執行することができないおそれがあると呉市が判断した場合は、呉市は事務の一部又は全部を延期し、又は中止することがあります。この場合において、参加者は、本プロポーザルに要した一切の費用を呉市に対して請求することはできません。

1.1 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

企画提案書について、次のとおりプレゼンテーション及びヒアリングを実施します。

(1) **日時** 令和5年1月27日（金） 時間は別途通知します。

(2) **場所** 呉市役所 752会議室（本庁舎7階）

〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号

(3) プレゼンテーション及びヒアリングに当たっての注意事項

ア プレゼンテーションは、企画提案書提出の受付順に、1参加者につき35分程度（プレゼンテーション15分程度、ヒアリング20分程度）、参加者の入室は3人以内とし、非公開で行います。

イ 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。

ウ プレゼンテーション及びヒアリングは、企画提案書に基づいたものとし、追加資料の提出等は認めません。

エ 公平な評価を期するため、参加者が自社の商号・名称等について発言することは禁止します。

オ プレゼンテーションソフトの使用は可能ですが、内容は企画提案書の内容説明にとどめることとし、新たな提案は認めません。

カ 必要に応じスクリーン等は呉市で準備しますが、パソコンその他の必要な機器がある場合は参加者において準備してください。

キ プレゼンテーション及びヒアリングに係る一切の費用は参加者の負担とします。

ク 正当な理由なくプレゼンテーション及びヒアリングを欠席した場合は、本プロポーザルを辞退したものとします。

1 2 評価及び売却優先交渉権者の決定等

(1) 売却優先交渉権者の決定

ア 提出された企画提案書とプレゼンテーション及びヒアリングの内容について、呉市が設置する「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）売却優先交渉権者等選定委員会」（以下「委員会」という。）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、次点の参加者を売却次点交渉権者として決定します。

イ 参加者が1者でも評価を行うものとし、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。

ウ 売却優先交渉権者との交渉が整わなかった場合、又は売却優先交渉権者が資格を喪失した場合は、売却次点交渉権者を売却優先交渉権者として交渉します。

(2) 評価

ア 評価及び点数、評価項目・配点は次表のとおりとし、100点満点で評価します。

また、60点を下回る場合には失格とします。

(評価及び点数)

評 価	点数
非常に優れている	5
優れている	4
普通	3
やや不十分	2
不十分	1

(評価項目・配点)

評価項目		評価内容及び評価ポイント	満点	ウェイト	配点
企画提案に関する評価	経営状況	①経営状況	5	× 1	5
	提案内容	②資金計画の信頼性		× 2	10
		③土地の有効活用		× 1	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)		× 3	15
		⑤雇用計画		× 4	20
		⑥呉市内の地域経済への波及効果		× 4	20
	⑦地域貢献に関する提案	× 3		15	
買受希望価格に関する評価	⑧最低売却価格からの上乗せ額※	× 2	10		
合計					100

※ 最低売却価格からの上乗せ額についての点数は次のとおり算定します。

買受希望提示価格／買受希望提示最高価格×5点（小数点第2位以下切り捨て）

イ 評価点については、委員会の各委員が評価・採点し、全委員の評価点の合計を、全委員の数で除した値（小数点第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、6・(4)に示す「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。

(3) 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。ただし、評価結果に関する問合せには一切応じません。

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。

1 3 売却優先交渉権者との協議及び立地協定の締結

呉市と売却優先交渉権者は、本募集要領及び企画提案内容に基づき、ミットヨスポーツパーク郷原（以下「売買物件」といいます。）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。

1 4 売買契約の締結等

(1) 売買仮契約の締結

呉市と買受事業者は、本募集要領及び企画提案内容並びに上記1 3の立地協定に基づき、売買契約に関する条件等の調整を行った上で、売買物件の売買に関する仮契約を締結します。

(2) 本契約の締結

売買物件の売却には、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。

議決を得られない場合、本契約の締結とならず、売買契約は成立しません。本契約に至らなかったことにより、買受事業者に損害を与えた場合でも呉市は何ら責任を負いません。

(3) 売買契約等に関する費用

売買契約書に貼付する収入印紙、所有権移転登記に必要な登録免許税等、契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、買受事業者の負担とします。

(4) 契約保証金の納付

買受事業者は、本契約の締結の日に売買代金の10パーセントに相当する金額以上の契約保証金を、呉市が発行する納入通知書により、呉市指定金融機関等で納付してください。

なお、契約保証金は、買受事業者から申出があったときは売買代金に充当することができます。

(5) 売買代金の納付

買受事業者は、売買代金（買受事業者から申出があつて契約保証金を売買代金に充当するときは、売買代金から納付済の契約保証金の額を差し引いた残金）を契約締結の日から1か月以内に、呉市が発行する納入通知書により、呉市指定金融機関等で一括して納付してください。

(6) 登記手続

売買物件の所有権移転登記は、呉市が嘱託登記により行いますので、買受事業者は本契約の締結後、登記手続に必要な次の書類を提出してください。

ア 登記嘱託請求書

イ 登録免許税の現金領収書（原本）

その他、登記手続に必要な事項については、本契約の締結後、別途説明します。

(7) 所有権移転及び売買物件の引渡し

ア 売買物件の所有権は、買受事業者が売買代金を呉市に全額納付したときに移転します。

イ 売買物件の引渡しについては、売買物件の所有権が移転したときに、引渡しがあつたものとみなします。

ウ 売買物件の引渡しに当たっては、工作物、立木等の敷地内にある全ての物を、買受事業者に対して現状有姿で引き渡すこととします。

(8) 契約不適合責任

買受事業者は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないも

のであるときは、引渡しの日から2年以内に呉市に通知したものに限り、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができます。

(9) 危険負担

契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、売買物件が天災地変その他の呉市又は買受事業者のいずれの責めに帰することのできない事由により滅失し、又は損傷し、修補が不能又は修補に過大な費用を要し、契約の履行が不可能となったときは、互いに書面により相手方に通知して、契約を解除することができます。

また、買受事業者は、契約が解除されるまでの間、売買代金の支払を拒むことができます。

(10) 事業計画の変更

買受事業者は、次の(11)に定める用途指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により企画提案した事業計画を変更しようとする場合は、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって呉市に申請し、その承認を得なければなりません。

(11) 用途指定等

呉市は、売買物件について、次のとおり用途指定をします。

ア 買受事業者は、売買物件を企画提案した事業計画に基づく事業の用途（以下「指定用途」といいます。）に自ら供さなければなりません。

イ 買受事業者は、売買物件の引渡しから3年を経過する日、もしくは売買物件の機能移転が完了した日（一部の機能が先行して移転が完了した場合はその日）から起算して1年を経過する日のいずれか遅い日（以下「指定期日」といいます。）までに必要な工事に着手し、指定用途に供さなければなりません。

ウ 買受事業者は、売買物件を指定期日の翌日から10年間（以下「指定期間」といいます。）、指定用途に供さなければなりません。

(12) 権利の設定等の禁止

買受事業者は、本契約の締結の日から指定期間満了の日まで、呉市の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、又は売買物件について、売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転をしてはなりません。ただし、6・(4)に記載する「ミットヨスポーツパーク郷原の利用者に対する配慮」に関し、必要があると市長が認めた場合は、この限りではありません。

(13) 違約金

ア 買受事業者は、次に掲げる事由に応じ、呉市に対して違約金を支払わなければなりません。

(ア) 指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は指定期間中に指定用途に供さなくなったとき 売買代金の100分の10に相当する額

(イ) 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権利の設定（上記(12)ただし書きの場合を除く。）若しくは所有権の移転をしたとき 売買代金の100分の30に相当する額

(ウ) 呉市が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更又は解除を認めるとき 売買代金の100分の10に相当する額

(エ) 正当な理由なく用途指定や権利設定等に関する市の実地調査を拒み、妨げ、又は忌避したとき 売買代金の100分の10に相当する額

(14) 契約の解除

ア 呉市は、買受事業者（その役員等を含みます。）が売買契約に定める義務を履行しないときは、契約を解除できることとします。

イ 呉市は、買受事業者の役員等が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6号に規定する暴力団員であるとき、その他売買契約に定める暴力団に関する要件に該当すると認められるときは、何らの催告を要せず、契約を解除できることとします。この場合、呉市は、買受事業者に生じた損害について何ら賠償し、又は補償することを要しないこととし、買受事業者は、呉市に損害が生じたときは、その損害を賠償しなければなりません。

15 その他

(1) 売買物件引渡し時の留意事項

- ア 上下水道及び電気供給施設の引き込みが可能である場合に、既存の埋設管、電柱その他の設備等の補修、撤去や新たに敷地内への引き込みを要することがありますが、これらに必要な費用負担、供給処理施設への負担金の支出等は、建築関係機関及び供給処理施設の管理者等に問合せの上、買受事業者で対応してください。
- イ 売却物件に係る地盤・地耐力調査、磁気探査並びに地下埋設物、防空ごう及び土壌汚染に関する調査は、呉市は行っていません。買受事業者の負担において、当該調査を希望する場合は、事前に呉市に相談してください。
- ウ 建築物の建築に当たり、杭打ち、地盤改良等の措置が必要となる場合もありますが、売買物件については、地盤・地耐力が保証されているものではありません。呉市がそれらの措置を講じたり、それらに係る費用を負担したりすることはできませんので、買受事業者で対応してください。
- エ 売買物件の敷地内（地中及び建物内も含みます。）にごみ・がれき・砕石その他処分を要するものがあつた場合、撤去、処分及びその費用負担については、買受事業者で対応し、関係法令及び行政指導等に基づいて適切に処分してください。

(2) 関係法令の遵守

- ア 企画提案に基づく事業の計画・設計・実施に当たっては、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）、土砂災害警戒区域等における土砂災害防止対策の推進に関する法律（平成12年法律第57号）その他の法令並びに広島県及び呉市の条例、規則等（以下「法令等」といいます。）を遵守することはもとより、関係機関からの指導等についても、必ずこれを遵守してください。
- イ 法令等に基づく各種規制については、必ず事前に関係機関に確認するとともに、専門的な知識を必要とする場合は、専門家に相談するなど買受事業者で対応してください。
- ウ この募集要領に記載されている内容は、あくまで作成時点におけるものであり、将来的な法令等の施行・改正に伴って生じる新たな規制等に対し、将来にわたって本内容を保証するものではありません。したがって、売買物件の買受け後、実際に建物の建築等をする場合は、当該時点における法令等に基づく各種規制について、再度、買受事業者で確認してください。

(3) その他

- ア 呉市は、買受事業者がこの募集要領に定める事項を遵守しない場合に生じた一切の紛争について、買受事業者からの苦情、異議申立て又は損害賠償の請求等に応じることはできません。
- イ 企画提案に基づく事業の準備・計画・実施段階及び操業開始後においても、地元住民や地元自治会、関係者及び関係団体との協議・調整を十分に行ってください。

○ 問合せ先

呉市産業部商工振興課（本庁舎5階）

〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号

TEL：0823-25-3310

FAX：0823-25-7592

E-mail：syoukou@city.kure.lg.jp