

グリーンピアせとうち活用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4～5年度
呉市 産業部 観光振興課

目 次

1 趣 旨	P 2
2 グリーンピアの概要	P 3
3 貸付け又は売却の方法	P 3
4 貸付け又は売却の基準価格	P 3
5 スケジュール	P 3
6 本プロポーザルの参加申込資格等	P 4
7 参加申込等	P 5
8 現場説明	P 6
9 質問及び回答	P 6
10 企画提案書の作成・提出	P 7
11 プレゼンテーション及びヒアリングの実施	P 8
12 優先交渉権者の決定等	P 9
13 優先交渉権者との協議及び協定の締結	P 10
14 貸付契約の締結等（貸付けの場合）	P 11
15 売買契約の締結等（売却の場合）	P 12
16 その他	P 15

1 趣 旨

呉市安浦町にある本市が所有する最大の宿泊施設「グリーンピアせとうち」（以下「グリーンピア」といいます。）は、広大な敷地と宿泊施設、温浴施設やプール関連施設等を有し、市民を含む多くの利用者に親しまれてきましたが、老朽化が進んでおり、令和3年3月に策定した「呉市公共施設に関する個別施設計画」においても、「令和5年度以降に施設を廃止し、民間へ売却を検討する。」と位置付けています。

呉市としては、引き続き、グリーンピアを観光など地域振興拠点として活用したいと考えていますが、入園者数は減少傾向であり、また、建物は建築後30年以上が経過していることなどから、今後の施設のライフサイクルコスト等を見据え、活用方針を検討していく必要があります。

このため、グリーンピアの将来の活用に向けて、貸付け・指定管理・PFI・売却など、運営手法の別を問わず、有効と思われる活用策について、民間事業者からの自由な提案を募集する「サウンディング型市場調査」を行い、これまでに19件の様々な提案を頂きました。

これらの提案については、ここ数年は、新型コロナウイルス感染症の影響などの社会状況の変化もあり、民間事業者の新たな投資が難しい状況であったことから、具体的な事業化まで至りませんでした。

しかし、今年3月13日からのマスク着用ルールの見直しや、5月8日からの新型コロナウイルス感染症の「感染症の予防及び感染症の患者に対する医療に関する法律（平成10年法律第114号）」上の五類感染症への引下げといった、政府の新型コロナウイルス感染症への対応方針の変更を受け、最近では、事業者の新たな投資意欲も高まっており、現在実施している調査においては、グリーンピア全体を活用しにぎわいを創出したいという、地域の活性化が図れるような提案を頂いたところです。

一方、令和5年度から令和7年度までを指定期間としたグリーンピアの指定管理者の募集については応募がなく、現在の指定管理制度による運営形態では、指定期間が原則5年間であること、また、施設が市有財産であるため、民間事業者が大規模な設備投資を差し控えることなどから、民間の活力を十分に引き出すためには、長期にわたり施設の運営を民間事業者に委ねる必要があります。

これらのことを総合的に勘案し、今後のグリーンピアの在り方を検討した結果、当該施設については引き続き観光など地域振興拠点として活用することを前提に、民間事業者に長期貸付け又は売却をし、民間の自由な運営手法に委ねて存続させることとしました。

については、その相手方となる候補者（以下「優先交渉権者」といいます。）について、民間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 グリーンピアの概要※

(1) 施設の概要

名 称	所在・地番	数 量
グリーンピア せとうち	呉市安浦町大字三津口 字高須10326番4 8ほか1, 239筆	土 地：3, 333, 905. 16平方メートル 建物等：45件 16, 258. 51平方メート ル

※ 詳細は、末尾の物件説明書を御覧ください。

(2) 情報提供

「主要建物エンジニアリングレポート」などの必要な情報については、可能な範囲で提供しますので、別途御相談ください。

3 貸付け又は売却の方法

原則、全ての土地・建物（構築物を含みます。）を一括で、かつ、現状有姿で貸付け又は売却をします。

また、貸付けの場合は、貸付期間を14年間以上とします。

この貸付け又は売却は、民間事業者がグリーンピアを引き続き観光など地域振興拠点として活用することを前提に、グリーンピアの土地、建物、その他の施設・設備等一切を含む「機能を目的物」とした貸付け又は売却で、いわゆる数量指示契約に当たるものではありません。このため、当該施設に係る敷地の地積測量、境界確定等を行いません。必要な場合は、賃借人又は購入者の負担で実施してください。

4 貸付け又は売却の基準価格

今後、グリーンピアを観光など地域振興拠点として活用することを前提とした不動産鑑定評価を徴取し、これに基づき貸付け又は売却の基準価格を設定します。売却の場合は、当該評価額が、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条の規定に該当する場合は、呉市議会の議決が必要です。

また、徴取した不動産鑑定評価額については、令和5年4月下旬に呉市のホームページで公表する予定です。

5 スケジュール※

項 目	日 程
1 参加募集の公告(募集要領の配布期間)	令和5年3月25日(土)から同年5月24日(水)まで
2 現場説明	令和5年4月14日(金)予定
3 質問受付	令和5年4月17日(月)から同月28日(金)まで
4 貸付け又は売却の基準価格の公表	令和5年4月下旬
5 質問に対する回答	令和5年5月8日(月)まで
6 参加申込書及び企画提案書の提出期間	令和5年5月22日(月)から同月24日(水)まで
7 参加資格確認結果の通知	令和5年5月26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5月31日(水)
9 審査結果の通知・公表(優先交渉権者の決定)	令和5年6月上旬頃

10 協定の締結	令和5年6月中旬頃
11 契約(議案の場合は仮契約)の締結	令和5年9月頃予定
12 議案の場合, 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(議案が議決された場合)	令和5年12月予定
14 売買の場合, 売買代金の支払(引渡し)	議決後呉市が指定する期日まで

※ 特別な事情がある場合は, 変更することがあります。

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, 自らがグリーンピアを観光など地域振興拠点として整備・活用をし, 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又は複数の法人により構成される共同事業者(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(他の参加者の共同事業者として申し込むことを含みます。))とします。共同事業者により申し込む場合は, 全ての構成員が資格要件を満たすこととします。

また, 共同事業者により申し込む場合は, 参加申込書提出後に共同事業者の構成を変更することはできません。

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)の規定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員等である者又はその統制下にある者でないこと。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) 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。共同事業者により申し込む場合は, 構成員の1者でもいずれかの要件に該当する場合も同様とします。

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

7 参加申込等

(1) 募集要領の配布

- ア 配布期間 令和5年3月25日（土）から同年5月24日（水）まで
- イ 配布方法 呉市ホームページ (<https://www.city.kure.lg.jp/soshiki/67/>) 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5年5月22日（月）から同月24日（水）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 呉市産業部観光振興課（呉市役所本庁舎5階）
〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号
TEL：0823-25-3181
- 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	共同事業者は構成員の中から代表となる法人を定め、その者が申し込むこと。
(イ) 構成員調書（様式1-2）	1部	共同事業者のみ提出すること。構成員1法人ごとに1部ずつ提出すること。
(ウ) 委任状（様式1-3）	1部	
(エ) 誓約書（様式2）	1部	共同事業者は代表となる法人のみ提出すること。
(オ) 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。共同事業者は構成員1法人ごとに1部ずつ提出すること。
(カ) 法人の印鑑証明書	1部	
(キ) 市税の滞納がない旨の証明書	1部	
(ク) 法人の定款の写し	1部	共同事業者は構成員1法人ごとに1部ずつ提出すること。
(ケ) 法人案内 （法人概要が分かるパンフレット等）	1部	
(コ) 直近3期分の財務諸表 （貸借対照表、損益計算書及び事業報告書）	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5年5月26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7)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5年4月14日(金) 予定(時間は別途通知します。)

(2) 場所 呉市安浦町大字三津口字高須10326番48ほか(グリーンピア)

(3) 申込み 参加を希望する場合は、現地説明申込書(様式6)に必要事項を記入し、令和5年4月12日(水) 午後5時まで(必着)に、呉市産業部観光振興課(kankou@city.kure.lg.jp宛て)に電子メールで申込書を送付して申し込んでください。また、メールの件名は「グリーンピア現場説明申込み」としてください。

(4) 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 参加は1事業者(共同事業者により申し込む場合は1共同事業者)につき5人以内とします。

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、呉市産業部観光振興課に電子メールにて提出してください。また、質問は、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5年4月17日(月) から同月28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、kankou@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「グリーンピアに関する質問」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

参加者（企画提案を行う者をいいます。以下同じ。）は、次の(1)に掲げる書類を整え、参加申込書と併せて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、「評価項目」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）

提案価格は、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・封印をし、記載金額が分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5月22日（月）から同月24日（水）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 呉市産業部観光振興課（呉市役所本庁舎5階）

〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号

TEL：0823-25-3181

(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（図表内の文字を除く。）。

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、条例第9条各号に掲げる情報を除き公開することとします。提案内容に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）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、非公開とすることを希望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5）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、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、呉市は事務の一部若しくは全部を延期し、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

プレゼンテーション及びヒアリングは、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5月31日（水） 時間は別途通知します。

(2) **場所** 呉市役所754会議室（呉市役所本庁舎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及びヒアリングは、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 優先交渉権者の決定等

(1) 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等について、呉市が設置する「グリーンピア活用優先交渉権者選定委員会」（以下「委員会」といいます。）で総合的に評価し、評価点が最も高かった参加者を優先交渉権者、次点の参加者を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、「優先交渉権者なし」とする場合があります。

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

(2) 評価

ア 「評価及び点数」及び「評価項目・配点」は次のとおりとし、140点満点で評価します。

また、84点（6割）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	ウエイト	配点
①基本事項・活用内容	<ul style="list-style-type: none"> ・本募集要領に即した内容となっているか。 ・前提となっている観光など地域振興拠点としての活用に合致しているか。 	5	×1	5
②事業計画・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画の事業内容及び事業スケジュールは実現可能なものか。 ・財務状況は健全で、持続的かつ安定的に施設を運営できる財政基盤であるか。 ・事業を実施するに当たっての資金計画や投資計画は信頼できるか。 		×4	20
③集客性	<ul style="list-style-type: none"> ・呉市内・市外からの集客を期待できるか。 ・利用者の増加につながるか。 ・将来的にも持続した集客性はあるか。 		×5	25

④経済効果	<ul style="list-style-type: none"> ・事業自体による，呉市の地域経済への波及効果はあるか。 ・従業者やその家族による消費拡大などの間接的な呉市の地域経済への波及効果はあるか。 ・施設改修や建設，敷地整備等による呉市の建設・土木業者等への波及効果はあるか。 ・下請や原材料の調達，施設の清掃等役務の調達，食材の調達等による呉市の事業者への波及効果はあるか。 	5	× 5	25
⑤雇用計画	<ul style="list-style-type: none"> ・現在のグリーンピアの従業員の雇用継続に配慮しているか。 ・施設の運営に必要な人員を確保できるか。 ・安定した雇用につながるか。 ・新たな雇用創出につながるか。 		× 5	25
⑥独創性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業は独創性や話題性のある，独自の内容か。 		× 3	15
⑦市内施設との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・呉市内の他の観光施設等との連携を視野に入れているか。 ・市内観光客の回遊性向上につながるか。 		× 3	15
⑧提案価格	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付け又は売却の基準価格からの上乗せ額 		× 2	10
合計				140

※ 貸付け又は売却の基準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。
 提案価格／最高提案価格×5点（小数点第2位以下切捨て）
 提案価格が貸付け又は売却の基準価格を下回る場合は，⑧提案価格の項目は0点となります。

イ 評価点については，委員会の各委員が評価・採点をし，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，「③集客性」，「④経済効果」及び「⑤雇用計画」の合計点が最も高い参加者を優先交渉権者とします。

(3) 評価結果

ア 評価結果については，令和5年6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 優先交渉権者及び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 優先交渉権者との協議及び協定の締結

呉市と優先交渉権者とは，本募集要領及び企画提案内容に基づき，グリーンピア（以下「活用物件」といいます。）の貸付け又は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，協定を締結し，呉市は優先交渉権者を活用事業者として決定します。

なお，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 貸付契約の締結等（貸付けの場合）

(1) 契約の締結

呉市と活用事業者とは、本募集要領及び企画提案内容並びに前記 1 3 の協定に基づき、貸付契約に関する条件等の調整を行った上で、活用物件の貸付けに関する契約を締結します。

(2) 貸付契約等に関する費用

貸付契約書に貼付する収入印紙並びに契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、活用事業者の負担とします。

(3) 契約保証金の納付

活用事業者は、契約締結の日に契約代金の 1 0 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。

契約保証金は、貸付期間が満了した際に返還します。なお、契約保証金に利息は付しません。

(4) 貸付代金の納付

貸付代金の納付方法については、協定締結後、呉市と活用事業者とが別途協議して決定します。

(5) 契約不適合責任

活用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、呉市と活用事業者とが別途協議して、その対応を決定します。

(6) 活用物件の貸付け及び返還

ア 活用物件の貸付け及び返還の期日については、協定締結後、呉市と活用事業者とが別途協議して決定します。

イ 活用物件の貸付けに当たっては、工作物、立木等の敷地内にある全ての物を活用事業者に対して現状有姿で引き渡すこととします。

ウ 活用物件の返還に当たっては、活用事業者が、自己の責任と費用において原状回復し、返還することとします。

(7) 危険負担

契約締結の時から活用物件の貸付けを開始する時までにおいて、活用物件が天災地変その他の呉市又は活用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、活用事業者は、契約が解除されるまでの間、貸付代金の支払を拒むことができます。

(8) 事業計画の変更

活用事業者は、次の(9)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。

(9) 用途指定等

呉市は、活用物件について、次のとおり用途指定をします。

ア 活用事業者は、活用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 活用事業者は、活用物件の貸付け開始の日から3年を経過する日（以下「指定期日」といいます。）までに必要な工事を完了し、活用物件を指定用途に供さなければなりません。

ウ 活用事業者は、活用物件を指定期日の翌日から貸付期間満了の日の1年前まで（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。

エ 活用事業者は、活用物件の貸付期間満了の日までに、活用物件を原状回復し、呉市に返還しなければなりません。

(10) 違約金

活用事業者は、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 契約代金の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 契約代金の100分の30に相当する額

ウ 呉市が用途指定に係る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 契約代金の100分の10に相当する額

エ 正当な理由なく用途指定等に関する市の実地調査を拒み、妨げ、又は忌避したとき 契約代金の100分の10に相当する額

オ 正当な理由なく貸付期間満了の日までに、活用物件を原状回復し、呉市に返還しなかったとき 契約代金の100分の10に相当する額

(11) 契約の解除

ア 呉市は、活用事業者（その役員等を含みます。）が貸付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、活用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、その他貸付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、活用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、活用事業者は、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。

(12) 建物に関する特記事項

建物の貸付代金には消費税及び地方消費税が掛かります。

15 売買契約の締結等（売却の場合）

(1) 契約の締結等

呉市と活用事業者とは、本募集要領及び企画提案内容並びに前記13の協定に基づき、売買契約に関する条件等の調整を行った上で、活用物件の売買に関する契約を締結します。

ただし、今後、呉市が徴取する活用物件を観光など地域振興拠点として活用することを前提とした不動産鑑定評価額が、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第3条の規定に該当する場合は、仮契約を締結します。

(2) 本契約の締結

上記(1)ただし書の場合は、活用物件の売却には、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、活用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並びに契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は，活用事業者の負担とします。

(4) 契約保証金の納付

活用事業者は，契約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，活用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

活用事業者は，売買代金（活用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）を呉市の指定する期日までに，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

活用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，活用事業者は，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) 所有権移転及び活用物件の引渡し

ア 活用物件の所有権は，活用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 活用物件の引渡しについては，活用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 活用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，活用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

活用事業者は，引き渡された活用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

契約締結の時から活用物件の引渡しの時までにおいて，活用物件が天災地変その他の呉市又は活用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，活用事業者は，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

活用事業者は，次の(11)に定める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，活用物件について，次のとおり用途指定をします。

ア 活用事業者は，活用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」

といたします。)に自ら供さなければなりません。

イ 活用事業者は、活用物件の引渡しから3年を経過する日(以下「指定期日」といいます。)までに必要な工事を完了し、活用物件を指定用途に供さなければなりません。

ウ 活用事業者は、活用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。), 継続して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

活用事業者は、契約締結の日から指定期間満了の日まで、活用物件に地上権、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、呉市が必要があると認めた場合は、この限りではありません。

(13) 違約金

活用事業者は、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たとき 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) 買戻特約

ア 呉市は、活用物件の適正な利用を担保するため、活用物件の売買契約締結の日から起算して、10年間の買戻特約の登記を行います。

イ 活用物件の売買契約締結の日から起算して10年以内に、活用事業者に上記(13)アからエまでに掲げる事由があった場合は、市は活用物件を買い戻すことができます。この場合において、活用事業者が支払った売買代金は、活用事業者が原状回復の義務を履行した後、利子を付さないで返金します。

ウ 買戻しによって、活用事業者に損害が生じても、活用事業者は市に対して損害賠償その他の請求及び異議並びに苦情の申立て等はできません。

(15) 契約の解除

ア 呉市は、活用事業者(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、活用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、活用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、活用事業者は、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。

(16) 建物に関する特記事項

ア 現在、建物は登記されていませんが、今後必要に応じ呉市が登記する予定です。

イ 建物の売買代金には消費税及び地方消費税が掛かります。

16 その他

(1) 活用物件の貸付け又は引渡し時の留意事項

ア 上下水道又は電気供給施設の引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若しくは撤去又は新たに敷地内への引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、活用事業者の負担で対応してください。

イ 活用物件に係る地盤・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。活用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、活用物件については、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、活用事業者の負担で対応してください。

エ 活用物件の敷地内（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、活用事業者の負担で対応し、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。

オ 活用物件に係る敷地の地積測量及び境界確定は行いません。必要な場合は、活用事業者の負担で実施してください。また、境界に係る紛争が生じた場合は、全て活用事業者の負担で処理することとし、この場合、活用事業者は、呉市に対して損害賠償その他の請求及び異議並びに苦情の申立てはできません。

(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活用事業者の負担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、活用物件の借受け又は買受け後、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、活用事業者で確認してください。

(3) その他

ア 呉市は、活用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、活用事業者からの苦情、異議申立て、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・実施の各段階及び事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。

ウ グリーンピアが位置する呉市安浦町は、過疎地域の持続的発展の支援に関する特別措置法（令和3年法律第19号）に基づく過疎地域となっており、呉市過疎地域持続的発展市町村計画における産業振興促進区域となっています。このため、製造業、情報サービス業等、農林水産物等販売業又は旅館業の用に供する一定規模以上の設備の取得等をした場合、その設備に係る租税が免除等される場合があります。

○ 問合せ先

呉市産業部観光振興課（呉市役所本庁舎5階）
〒737-8501 呉市中央4丁目1番6号
TEL：0823-25-3181
FAX：0823-25-7592
E-mail：kankou@city.kure.lg.jp