

旧玉野総合福祉センター等の跡地売却に係る

公募型プロポーザル実施要領

※このプロポーザルに参加を希望される方は、この実施要領をよく読み、内容を十分把握した上でご参加ください。

※申込み前に必ず、現地の利用等に係る諸規制の調査確認を行ってください。

令和7年7月

玉野市財政部 契約・財産管理課

主な手順概略・フローチャート

1	応募要領・様式の公表	令和7年7月8日（火） ※玉野市ホームページから閲覧・ダウンロード可能
2	現地見学	■現地見学期間 令和7年7月15日（火）～12月12日（金） 土日祝を除く平日9時から17時の間で調整
3	質問受付・回答	■質問受付期間 令和7年7月15日（火）～12月12日（金） ■質問回答 随時ホームページで回答
4	参加意思表明書・ 価格提案書・ 企画提案書等の受付	■受付期限 令和8年1月5日（月）～1月30日（金） ※玉野市役所2階契約・財産管理課宛てに郵送、もしくは窓口持参で提出すること。
5	選考・審査期間	■プレゼンテーション 令和8年3月を目処にプレゼンを実施予定 ※プレゼン前に資格審査を行い、条件を満たした者に実施時期を通知
6	選考・優先交渉権者の通知	プレゼン後に選考を実施し、優先交渉権者を決定
7	売却決定通知	正式に売却する相手方が決定次第、相手方に売却決定を通知
8	仮契約の締結	■契約の締結 売却決定通知の日から5日以内に仮契約を締結、同時に契約保証金を納入
9	本契約の締結	玉野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年玉野市条例第27号）第2条の規定に基づき、玉野市議会の議決を得たときに本契約として成立
10	売買代金の納入	■売買代金の納付 売買契約（本契約）締結日から3か月以内に、売買代金（契約保証金を除いた残りの額）を納入
11	所有権移転登記	■所有権移転登記 売買代金の納入確認後、市が土地の所有権移転登記（同時に買戻特約登記を行う）
12	買受人による企画提案事業の着手	所有権移転の日から1年以内に着手

1 募集の趣旨

売却する土地（市有財産）について、玉野市で利用する見込みがないことから、効果的な活用方針を検討した結果、土地（市有財産）の有効活用を図るため、民間事業者等へ売却します。

土地（市有財産）の売却にあたっては、事業者の創意工夫による意欲的な提案を受け、提案された事業の内容や実現性、継続性などを総合的に判断するため、公募型プロポーザル方式を実施します。

土地の利用条件としては「物件の特徴を生かしたうえで、玉野市総合計画に掲げる「まちづくりの基本方針」に整合する事業（以下「提案事業」という。）の実施を必須の土地利用条件とし、公募を行います。

なお、敷地内の既存建物等（建物、工作物、地下埋設物等）は、建築から 50 年程度が経過しており、耐震性もないと思われるため、原則として買受人の負担にて解体・撤去していただきますが、建築基準法等の各種法令を遵守することを条件に建物を利用することも可能とします。建物を利用することで発生した問題について、玉野市は一切の責任を負いません。

そのため、最低入札価格は土地価格から建物等の解体撤去費用相当額を控除した金額としています。

2 企画・提案上の条件

- (1) 提案事業を必ず実施すること。
- (2) 提案事業を実施するうえで、余剰地が生じる場合は、土地全体の有効活用を図るため、他の事業を併せて提案することも可能とする。

※詳細は「10 プロポーザルの参加意思表明書及び価格提案・企画提案書等について」を参照してください。

3 提案事業を土地の利用条件とする理由

玉野市では、令和 5 年度を開始年度とする「玉野市総合計画」を策定しました。今回の土地売却にかかる公募型プロポーザルでは、「玉野市総合計画」に掲げる「まちづくりの基本方針」のうち、特に次の 3 点のいずれかに整合する事業計画をご提案ください。（玉野市総合計画 <https://www.city.tamano.lg.jp/site/tamanoplan/33478.html>）

『心豊かな人生がおくれる文化が薫るまち』

グローバル化、デジタル化に対応した特色のある教育や、確かな学力、豊かな心、健やかな体を育む学校教育を推進することで、自分の将来に夢と責任を持ち、将来にわたって自己実現を目指すために必要な力を育みます。

多彩な文化芸術・スポーツが身近にあり気軽に楽しめ、生涯にわたり充実した学習や活躍の機会が提供されることで、喜びや感動に満ちあふれた豊かな人生をおくることのできるまちを実現します。

『住み慣れた地域で、健康で元気に暮らせるまち』

ライフステージやライフスタイルに応じた健康づくりの機会を提供し、健康意識の向上を図るとともに、保健・医療や介護・福祉サービスの充実や連携を進めることで、子どもから高齢者までの誰もが状況に合った適切なサービスや支援が受けられる、住み慣れた地域で生涯にわたって、健康で元気に暮らせるまちを実現します。

『来て、見て、住みたい、にぎわいあふれるまち』

地元事業者の強固かつ柔軟な経営基盤の整備を支援し、今後の環境変化にも対応できる持続可能な地域産業の振興を促進することや、本市で働きたいと思える就労環境の整備や創業支援により、新たな業種・形態の人材や企業の誘致を推進します。

観光資源の魅力・価値の掘り起こし、再生、磨き上げによる高付加価値化、訴求力のある情報発信など、観光振興を通じたまちの魅力づくりやブランディングを行い、国内外からの交流人口を拡大し、にぎわいを創出します。

4 最低入札価格

23,000,000円

※最低入札価格は、土地更地評価額から建物等解体撤去相当費を控除した額で設定しています。

5 売主

玉野市（財政部契約・財産管理課 0863-32-5518）

6 市有財産の概要（物件説明）

下記の玉野市財政部契約・財産管理課が所有する普通財産について、次のとおり説明します。この説明の内容は重要ですから、十分に理解し、内容を承諾したうえでプロポーザルに参加してください。

なお、宅地建物取引業法(昭和27年6月10日法律第176号)の適用は受けないため、この説明書は同法第35条に規定する重要事項説明書ではないことを申し添えます。

（1）取引態様

取引態様	売買の売主
最低入札価格	23,000,000円

（2）不動産の表示等

【土地】

地番	玉野市田井五丁目760番10
地目	宅地（現況：宅地）

筆数	1 筆
面積	登記簿面積：10,612.62 m ² 実測面積：10,612.62 m ²
公図	別紙のとおり
地積測量図	別紙のとおり
登記	別紙のとおり

【建物】

①建物 1

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	体育館
構造	S 造平屋建
建築年数	48 年（昭和 51 年 10 月 4 日建築確認、昭和 52 年 4 月供用開始）
床面積	747.33 m ²
登記	別紙のとおり
その他	完了検査無し

②建物 2

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	音楽室、会議室等
構造	R C 造 2 階建
建築年数	50 年（昭和 49 年 11 月 1 日建築確認、昭和 50 年 4 月 1 日完了検査、昭和 50 年 4 月供用開始）
床面積	1 階 551.1 m ² 2 階 219.4 m ² 合計 770.5 m ²
登記	表題登記手続中

③建物 3

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	福祉関連施設
構造	R C 造 3 階建
建築年数	48 年（昭和 51 年 7 月 1 日建築確認、昭和 52 年 3 月 27 日完了検査、昭和 52 年 4 月供用開始）
床面積	1 階 656.062 m ² 2 階 707.609 m ² 3 階 690.879 m ²
登記	別紙のとおり
その他	未届けの増築部分について、登記手続中

④付属建物 1

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	変電設備
構造	S 造外
建築年数	不明

床面積	概則 15 m ²
登記	未登記建物

⑤付属建物 2

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	ガス容器置場等
構造	R C 造外
建築年数	不明
床面積	概則 45 m ²
登記	未登記建物

⑥付属建物 3

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	物置
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 15 m ²
登記	未登記建物

⑦付属建物 4

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	物置
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 12 m ²
登記	未登記建物

⑧付属建物 5

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	物置
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 18 m ²
登記	未登記建物

⑨付属建物 6

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	ゴミ置き場
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 5 m ²

登記	未登記建物
----	-------

⑩付属建物 7

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	自転車置き場
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 10 m ²
登記	未登記建物

⑪付属建物 8

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	自転車置き場
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 10 m ²
登記	未登記建物

⑫付属建物 9

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	自転車置き場
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 10 m ²
登記	未登記建物

⑬付属建物 10

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	自転車置き場
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 80 m ²
登記	未登記建物

⑭付属建物 11

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	倉庫
構造	S 造外
建築年数	不明
床面積	概則 60 m ²
登記	未登記建物

⑮附属建物 12

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	料理講習室
構造	W造外
建築年数	不明
床面積	概則 70 m ²
登記	未登記建物

⑯附属建物 13

所在	玉野市田井五丁目 760 番地 10
種類（用途）	会議室
構造	W造外
建築年数	不明
床面積	概則 50 m ²
登記	未登記建物

（３）法令に基づく制限の概要

都市計画区域	市街化区域内
用途地域	第 1 種住居地域
建ぺい率の制限	60%
容積率の制限	200%
防火指定	建築基準法第 22 条区域
その他の条件	宅地造成等工事規制区域

（４）区域の指定

土砂災害警戒区域	なし
津波浸水想定区域	なし
洪水浸水想定区域	なし
高潮浸水想定区域	なし

（５）近隣地域の状況

①接道

玉野市道 田井 159 号（幅員約 20m）

②交通・近接条件（道路距離）

J R 宇野みなと線「備前田井駅」 約 1,500m
 ショッピングモールメルカ 約 4,100m
 おかやま信用金庫玉野営業部 約 3,000m

水島インターチェンジ

約 17,400m

③環境条件

上水道、下水道とも引き込み可

都市ガスはありません。

地勢は急傾斜地を含む丘陵地で、地質は標準的、地盤はやや軟弱です。

危険・嫌悪施設はありません。

(6) 建物の石綿（アスベスト）使用調査結果の記録に関する事項

(2) 不動産の表示等【建物】のうち、①、②、③の建物について令和5年9月に調査を行い、床、外壁、内壁、天井、軒裏等にクリソタイル等の含有が見られました。(別紙、「石綿定性分析(JIS A 1481 1) 結果一覧」のとおり。詳細な結果の閲覧を希望する場合は、事前に連絡のうえ玉野市契約・財産管理課へ来庁してください。写真撮影は可能としますが、貸し出しは不可とします。)

(7) 建物の耐震診断に関する事項

すべての建物、付属建物について、耐震診断を実施していませんが、旧耐震基準適用の建物です。

(8) 建物の劣化調査に関する事項

すべての建物、付属建物について、劣化状況等は調査していません。

(9) 地盤調査・地下埋設物等の調査に関する事項

(2) 不動産の表示等【土地】に掲げた物件について、地盤調査を行っていません。

また、別紙の図面等に明記のない不測の地下埋設物について、その存否の調査を実施していませんが、昭和45年頃まで、移転前の市立市民病院が存在していたため、基礎杭等が残っている可能性は否定できません。

地歴調査の結果、土壌汚染等に関する届出は確認できなかったため、調査は行っていません。

この地域は、玉野市教育委員会から「周知の埋蔵文化財包蔵地」の指定を受けていますが、現に文化財が存在するかどうかは判明していません。

(10) 現状有姿の引き渡し

物件は、現状有姿による引き渡しとなります。プロポーザルの申込希望者は、現地見学期間(令和7年7月15日～令和7年12月12日:p13参照)に現地見学を行ってください。また、土地の利用制限や関連法規についても調査確認を行ってください。物件に関する不知や不明を理由として、異議を申し立てることはできません。

(11) 建物等の解体撤去をする場合

- ①建物等の解体及び撤去を行うにあたっては、建設業法に基づき、都道府県知事又は国土交通大臣から解体工業にかかる特定建設業の許可を受けた者が解体及び撤去を行ってください。
- ②建物等の解体及び撤去に要する全ての費用は、買受人の負担です。
- ③建物等の解体及び撤去並びに廃棄物の処理等においては、関係法令を遵守するとともに、当該建物等の解体及び建物に伴い、第三者から苦情又は異議申立てがあったときは、買受人の責任において解決するものとします。また、当該建物等の管理及び解体撤去に伴い第三者に危害又は損害を与えた場合は、買受人がその責めを負うものとします。
- ④買受人は、建物等の解体及び撤去に伴い、官公署との協議、法令上の届出等が必要なときは、買受人の責任において行うものとします。

(12) 建物等を利用する場合

建築基準法等の法令に従い、各種届出を買受人の責任と負担において行うものとします。

(13) 危険負担

この売買物件に係る契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までにおいて、玉野市の責めに帰さない事由により、売買物件の滅失、毀損等が生じたときは、その損害は、買受人の負担となります。

(14) 建物等の管理責任及び使用・収益権の制限

- ①売却する土地及び建物等の管理責任及び第三者へ被害・損害等を与えた時の賠償責任、その他一切の責任は、所有権移転の日から買受人に帰属するものとします。
- ②買受人は、建物等の管理又は解体・撤去に必要な範囲を超えて、当該建物等を使用し、若しくは第三者に使用させてはいけません。なお、当該建物等に関し、質権、使用貸借による権利又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することはできません。

(15) 土地の権利譲渡の制限

買受人は、提案事業が完了するまでは、土地及び建物等を第三者に譲渡することはできません。

(16) 契約不適合責任

買受人は、売買契約を締結した後に、土地及び建物等の品質又は数量に関して、この契約の内容に適合しない状態があることを発見しても、売買代金の減免、履行の追完及び損害賠償の請求並びに契約の解除をすることはできません。

(17) 建物等の図面

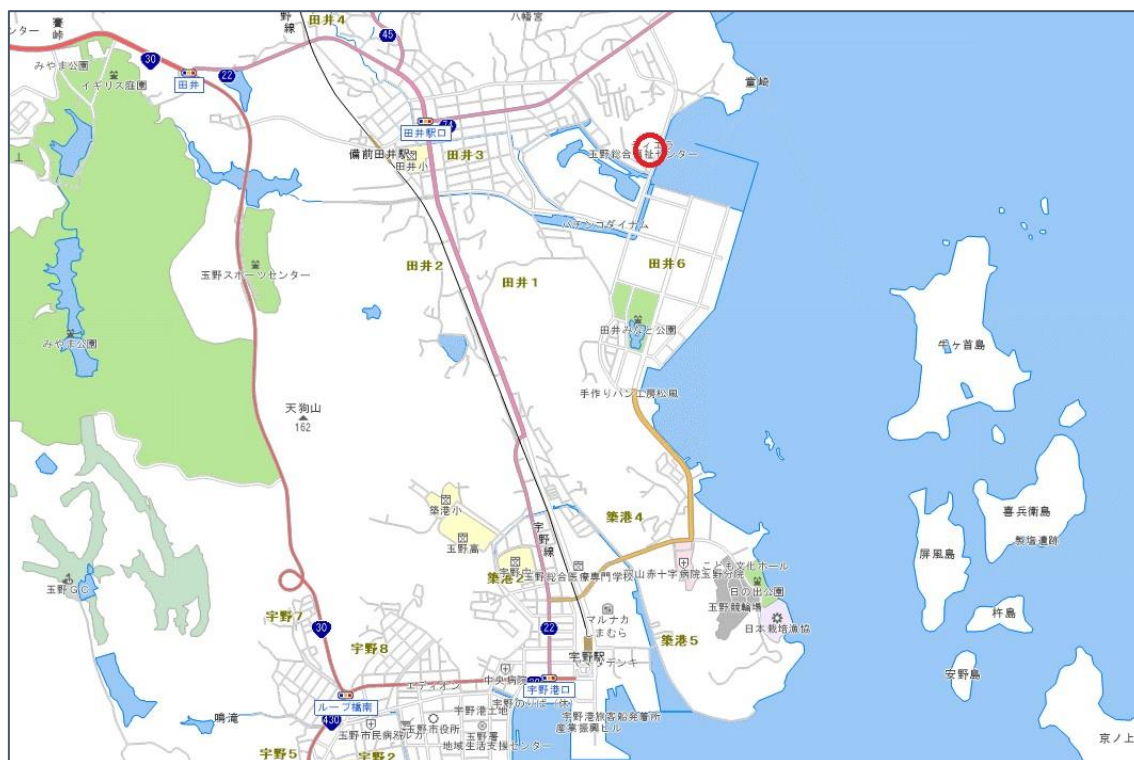
建築時の資料の閲覧を希望する場合は、事前に連絡のうえ玉野市契約・財産管理課へ来庁してください。写真撮影は可としますが、貸し出しは不可とします。

なお、図面と現況は異なる可能性がありますので、あくまでも参考資料であることをご了承の上、売買契約を締結してください。

(18) 費用について

取得に要する費用として、土地売買代金のほか、契約の締結に要する費用として収入印紙及び所有権移転登記に要する費用として登録免許税が必要です。また、取得後は固定資産税、都市計画税、不動産取得税が別途必要となります。

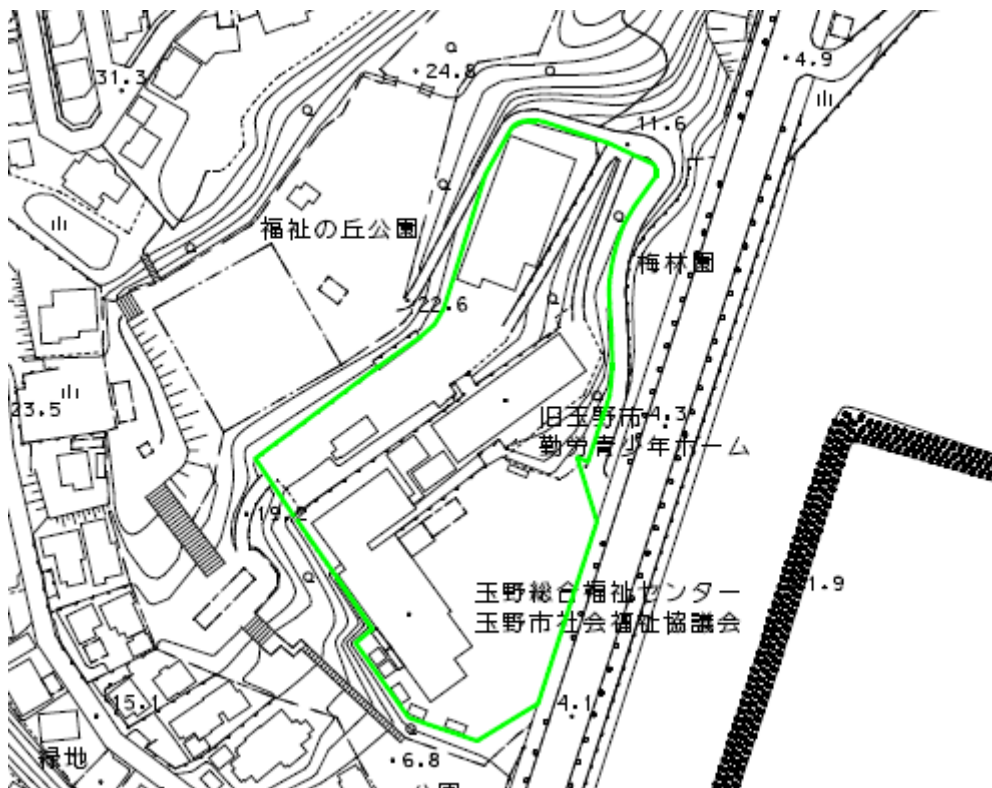
【位置図】



↑ 広域地図



↑ 拡大地図



↑ 境界（目安） 詳細は登記資料を確認してください

7 応募資格

応募の資格がある事業者は、次の各号に掲げる要件を全て満たすものとします。

- (1) 日本国内に登記上の本店（または主たる事業所）を持つ法人
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項に該当しない者であること。
- (3) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に規定する更生手続開始の申立てがなされている者、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）による再生手続開始の申立てがなされている者（手続開始の決定後の者は除く。）等経営状態が著しく不健全な者でないこと。
- (4) 経営者、役員及び従業員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 2 号に規定する暴力団またはその構成員でないこと。
- (5) 公募型プロポーザル参加申込み時直前の決算手続が終了している決算日を含む決算年度の法人事業税（地方法人特別税を含む。）、法人税、消費税及び地方消費税について、参加申込み時点で未納額がないこと。

8 現地見学

次のとおり、現地見学を実施します。

(1) 見学期間	令和 7 年 7 月 15 日（火）～12 月 12 日（金）※土日祝を除く。 ※いずれも見学時間は 9 時～17 時の間で調整します。
(2) 予約方法	・ 事前に契約・財産管理課へ電話連絡（0863-32-5518）し、日程調整を行ってください。 ・ 見学希望日時、会社名、参加人数、代表者及び担当者名、連絡先をお伝えください。 ・ 日程調整は、見学希望日の 1 週間前までにご連絡ください。
(3) 申込書	・ 現地見学参加書（様式第 9 号）を、見学当日に職員へ提出してください。
(4) 現地見学	・ 現地集合、現地解散です。交通手段は各自で確保してください。 ・ 敷地内へ駐車できますので、現地まで車で来ることは可能です。 ・ 現地見学中に、質問等にお答えすることはできません。

9 本件プロポーザルに関する質問・回答

本件プロポーザルに関する質問がある場合は、次のとおり受け付けます。

(1) 受付方法	様式第 10 号の「質問票」を用いて電子メールで質問すること。 電子メールの送信後、電話で受信確認をすること。 Mail : (keiyakukanri@city.tamano.lg.jp) TEL : 0863-32-5518
----------	--

(2) 受付期間	令和7年7月15日(火)～12月12日(金)
(3) 回答	質問を受け付けた後、随時、玉野市のホームページに回答書を掲載

※注意事項：本プロポーザルの競争性・公平性を損なうなど、審査等に直接影響するおそれがある質問には回答しません。

10 プロポーザルの参加意思表明書及び価格提案・企画提案書等の書類一式

ア 参加意思表明書	様式第1号 別の法人と共同で事業を実施する場合は、様式第1号の共同事業体用の様式により提出すること。
イ 会社概要・事業経歴書	様式第2号 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も様式第2号を別に作成し、提出すること。 ・様式第2号と併せて自社作成のパンフレット等があれば、セットで提出可
ウ 印鑑登録証明書	・法人印の印鑑登録証明書 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
エ 誓約書	様式第3号 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も様式第3号を別に作成し、提出すること。
オ 法人登記事項証明書 (履歴事項証明書)	・参加意思表明書の提出日から遡って3か月以内に発行されたもの。 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
カ 定款	・複写可 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
キ 玉野市に対して税の滞納がない証明書	・市内の事業者に限る。 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。 ・代表者が玉野市に納税義務がある場合は、代表者の証明書を提出すること。
ク 消費税及び地方消費税の納税	・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該

証明書	法人も提出すること。
ケ 決算書	・直近の3期分を提出すること。 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
コ 役員名簿	様式第4号 ・共同で別の法人と事業を実施する場合は、当該法人も提出すること。
サ 価格提案書	様式第5号 ・玉野市の最低入札価格以上の価格提案を有効価格とする。 ・別の法人と共同で事業を実施する場合は、様式第5号の共同事業体用の様式により提出すること。
シ 企画提案書表紙	様式第6号 ・提案事業の代表者名で作成すること。
ス 事業計画概要書	様式第7号
セ 提案事業の内容	様式第8号

※企画提案書の詳細は、各指定の様式に記載している事項等を確認したうえで作成してください。

(1) ア～コ 参加意思表示関係の必要書類 (応募資格要件の審査用)

必要書類	・各様式第1号から4号 ・印鑑登録証明書、法人登記事項証明書、定款、玉野市に対して税の滞納のない証明書、消費税及び地方消費税の納税証明書、決算書
必要部数	各1部（共同事業の場合は共同の法人の必要書類も各1部）
封入方法	封筒の表面に提案者（共同事業の場合は代表する法人）の所在地、法人名、法人代表者名、「参加意思表示書」と記載すること。

(2) サ 価格提案書 (提案価格の審査用)

必要書類	様式第5号
必要部数	1部
封入方法	封筒の表面に提案者（共同事業の場合は代表する法人）の所在地、法人名、法人代表者名、「価格提案書」と記載し、封緘すること。
その他	市の予定する価格以上の価格を提案した価格書を有効とする。

(3) シ～セ 企画提案書 (企画提案内容の審査用)

本要領「1 募集の趣旨～3 提案事業を土地の利用条件とする理由」に沿った内容で企画・提案すること。

必要書類及び 指定枚数	様式第6号(1枚)、様式第7号(2枚まで)、様式第8号(3枚まで) 様式の番号順に一括して綴じ、製本すること。(A3版は折り込む)
記載方法	・様式の詳細は、各様式に記載されている事項・条件等を確認すること。 ・フォントサイズは10ポイント以上とすること。 ・図面等の挿入が指定されている様式以外での図表等挿入は任意とする。 ・様式内の指示事項、補足事項及び枠線は、記載する必要はない。
必要部数	正本1部、副本6部
封入方法	封筒の表面に提案者(共同事業の場合は代表する法人)の所在地、法人名、法人代表者名、「企画提案書」と記載すること。

(4) 書類の提出方法

■窓口での提出の場合

- ・提出時に全て書類を揃えて1回で提出すること。
- ・ア～コ、サ、シ～セの封入書類を、一つに纏めて梱包すること。
- ・宛名は「玉野市財政部契約・契約管理課(旧玉野総合福祉センター等の跡地売却に係る公募型プロポーザル)」と梱包の外側に記載すること。
- ・梱包の外側に「法人名(共同事業の場合は代表する法人名)、法人の所在地」を記載すること。
- ・玉野市役所2階 契約・財産管理課の窓口を持参すること。

■郵送による提出の場合

- ・必要部数ごとに封入したものを「まとめて1回の郵送」で提出すること。
- ・郵送時の梱包方法は問わない。
- ・宛名は「玉野市財政部契約・契約管理課(旧玉野総合福祉センター等の跡地売却に係る公募型プロポーザル)」と記載すること。
- ・梱包の外側に「法人名(共同事業の場合は代表する法人名)、法人の所在地」を記載すること。
- ・郵送は、一般書留・簡易書留・レターパック等、追跡サービスにより配達状況確認が可能な郵送方法を推奨します。
- ・玉野市財政部契約・財産管理課宛てに郵送すること。

(5) 申込受付期間

令和 8 年 1 月 5 日（月）～ 1 月 30 日（金）※土日祝を除く

8 時 30 分～17 時 15 分（ただし、窓口提出の場合は正午～13 時を除く）

※期日厳守のこと。受付期間を過ぎて提出又は到達したものは、いかなる理由があっても受理しない。

(6) 提出後の書類の取り扱いについて

- ・提出した書類の修正や差替えは認めません。
- ・提出した書類は、本プロポーザルの審査終了後も返却しません。

11 提出書類の留意事項

- (1) 提出書類に虚偽の記載をした場合は申込みを無効とします。
- (2) 本プロポーザル参加の申込みにかかる費用は、応募事業者の負担とします。
- (3) 提出書類は、玉野市ホームページに掲載する各種様式を印刷し、作成すること。

12 共同事業体の提案にかかる責任の所在

共同事業体の提案にかかる責任は、提案を代表する事業者にあるものとします。そのため、このプロポーザルにかかる通知等については代表する事業者のみに行います。

13 著作権の取扱い

企画提案書の著作権は、事業者に帰属します。また、事業者の企画提案書については、優先交渉権者を選定する目的以外に使用しません。それ以外で使用する場合には事業者の確認を得て使用します。なお、いったん提出された企画提案書は返却しません。

提出された企画提案書については、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）第 18 条第 3 項第 3 号の意思表示がない場合、玉野市情報公開条例（平成 11 年玉野市条例第 24 号）に基づき公開します。

14 1 事業者のみの申込での実施

このプロポーザルの参加意思表示者が 1 事業者であっても、プロポーザルは実施します。

15 審査の実施

【審査方法】

事業者から提出された参加意思表示書関係書類、価格提案書及び企画提案書等の内容を、市職員等で構成する選定委員会において、応募要件及び審査基準に照らし合わせて審査した上で、売却物件を売却するのに最も適切であると判断した事業者を決定します。

【審査手順】

審査は以下の①、②の手順で実施します。

- ①資格審査：一次審査として応募資格の有無を確認します。
- ②提案審査：二次審査として事業提案者の提案内容を、審査基準に基づき審査します。
 - ・審査の過程は非公開としますが、結果は公表します。（18 審査結果等の公表）
 - ・資格審査を通過した応募者に対し、企画提案書の内容等についてプレゼンテーションを実施します。その場合には事前に連絡し、日程調整を行います。
 - ・審査については、選定委員会の委員ごとに審査し、各委員の評価点の合計が高い者を最適な提案者とし、次に高い者を次点者として選定します。
 - ・審査の結果、採点の総合計が 100 分の 60 に満たない場合は失格とします。

16 契約の相手方の決定

玉野市の審査及び事務決裁後、優先交渉権者が決定したら、市有財産の売却が決定したことを通知するために、「玉野市市有財産売却決定通知書」（様式第 11 号）を交付します。

17 優先交渉権者の通知

審査の結果は、令和 8 年 4 月中に、書面により優先交渉権者を全ての応募事業者に対し通知します。なお、選定結果および選考の経過についての問合せ及び異議申立てには応じません。

18 審査結果等の公表

このプロポーザルの審査結果は、市有財産売買契約の本契約締結後に玉野市ホームページで公表します。なお、公表内容は次のとおりです。

- ・このプロポーザルにかかる優先交渉権者
- ・このプロポーザルの参加者数及び全参加者の評価結果（合計得点）

19 契約の締結

- （1）優先交渉権者は、玉野市と仮契約を締結します。
- （2）この契約は、「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 年玉野市条例第 27 号）」第 2 条の規定に基づき、玉野市議会で議決を得たときに本契約として成立するものとします。
- （3）契約は玉野市が指定する「市有財産売買契約書（案）」にて締結します。あらかじめ内容をご確認ください。
- （4）「玉野市市有財産売却決定通知書」（様式第 11 号）を受けた者（買受人）は、通知の日から 5 日以内に仮契約を締結しなければなりません。期間内に契約の締結をしないときには市有財産売却決定が取消しになります。

- (5) 「市有財産売買契約書」(玉野市保管用1部)に貼付する収入印紙は、買受人の負担となります。
- (6) 契約にあたっては、仮契約締結時に契約保証金として、売買金額の1割に相当する額を納入していただきます。

20 所有権移転の手続き等

- (1) 売買契約の本契約締結後、3か月以内に契約保証金を除いた売買代金を全額、納入していただきます。土地の所有権は、売買代金の納入が確認できた後に玉野市から買受人へ移転します。所有権移転の登記手続きは、市で行います。なお、登記に必要な書類を玉野市へ提出していただきます。
- (2) 所有権移転登記と同時に買戻特約の登記を行います。
- (3) 売却する土地は、公簿(登記)面積で所有権移転の登記を行います。
- (4) 所有権の移転登記に必要な登録免許税等、その他契約に必要な一切の費用は、買受人の負担となります。
- (5) 売却する土地の買受人は、契約締結の日から本件土地の所有権移転が完了する日までの期間において、次に掲げるいずれかに該当することになったときは、玉野市が求める必要書類を提出してください。
 - ・ 法人の主たる事務所の所在地又は名称を変更したとき。
 - ・ 法人を解散又は合併したとき。

21 その他の留意事項・条件・制限等

- (1) 買受人は、本件土地を利用するに当たり、次の各号に定める事項を遵守しなければなりません。
 - ・ 買受人は、所有権移転の日から1年以内に提案事業に着手しなければならない。また、提案事業に着手する際は、玉野市に対して書面により事業着手の開始を届け出なければならない。
 - ・ 買受人は、この売買契約にかかる所有権移転の日から10年を経過するまでは、提案事業の範囲の土地の用途を変更してはならない。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、事前に玉野市へ書面により申し出て協議しなければならない。
 - ・ 買受人は、提案事業の実施に著しい支障が生じた場合は、玉野市に書面により申し出て協議しなければならない。
- (2) 買受人は、この売買契約にかかる所有権移転の日から10年を経過する日までの期間に、本件土地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及び同条第5項に規定する性風俗関連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) 買受人は、本件土地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の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、本件土地の所有権を第三者に移転し、又は本件土地を第三者に貸してはならない。

22 買戻特約等について

- (1) 買受人が、契約に定める義務等を履行しないときは、市は買戻期間満了の日までに売買物件の買戻しをすることができることとし、その期間は、市と売買契約の締結の日から 10 年間とします。
- (2) 買受人が、契約に定める土地の利用条件、管理責任、使用・収益権の制限、土地の権利譲渡の制限、用途制限、所有権の移転等の禁止の規定に違反したとき若しくは契約の解除に該当した場合は、売買代金の 100 分の 30 に相当する額を違約金（違約罰）として徴収します。
- (3) 市が本項目の（2）の確認のために実地調査を求め、買受人が正当な理由なく拒み、妨げ若しくは忌避等した場合は、売買代金の 100 分の 10 に相当する額を違約金（違約罰）として徴収します。
- (4) 市が売買物件の買戻しを行うときは、買受人が支払った売買代金を返還します。ただし、当該返還金には利息を付しません。
- (5) 市が、売買物件の買戻しを行うときは、買受人が負担した売買物件の所有権移転登記に要した費用、建物の解体及び撤去の工事に要した費用又は売買物件に支出して必要経費、有益費その他一切の費用並びに契約に要した費用は返還しません。
- (6) 市が、売買物件の買戻しを行うときは、買受人が支払った違約金（違約罰）は返還しません。
- (7) 買受人は、売買物件の買戻しの権利及び買戻期間を買戻しの特約条項として登記することに同意することとし、この登記に必要となる登記嘱託承諾書（印鑑証明書付）を提出していただきます。
- (8) 買戻特約の登記に必要となる売買物件の土地、建物の売買代金は、落札金額を土地、建物の面積に応じて按分した額とする予定です。
- (9) 買戻特約が登記された土地を分筆したときは、売買代金を分筆後の面積に応じて按分した額を分筆後の各土地の売買代金とします。市が分筆後の各土地に買戻権を行使する場合、この額によります。
- (10) 買戻期間満了後、買受人からの申出により、市は買戻特約の抹消登記を行います。その際の登録免許税についても買受人の負担となります。
- (11) 買受人が売買契約に基づく義務等を履行しない場合の契約解除又は買戻権の行使で、市に土地を返還する場合は、市が指定する期日までに更地にするか、市が危険の無いと判断できる状態にして返還するものとします。ただし、市が認めたときは、現状のまま返還することができることとしますが、買受人の責めに帰すべき事由により市に損害を与えているときは、買受人は、その損害に相当する額を支払うものとします。

23 問い合わせ先

住 所：岡山県玉野市宇野一丁目 2 7 番 1 号

担当部署：玉野市 財政部 契約・財産管理課

電 話：(0 8 6 3) 3 2－5 5 1 8

メールアドレス：keiyakukanri@city.tamano.lg.jp