

# 市有地有効活用事業（売払い等）募集要領

## ～ 湖畔荘跡地 ～

### 【お問い合わせ】

所沢市役所 財務部 管財課（市役所本庁舎高層棟4階）

〒359-8501 埼玉県所沢市並木一丁目1番地の1

電話 04-2998-9053

FAX 04-2998-9056

E-mail a9053@city.tokorozawa.lg.jp

ホームページ <http://www.city.tokorozawa.saitama.jp>

<トップページ → くらし → 建物・土地・景観 → 土地 → 市有地の有効活用事業>

所 沢 市

# 目 次

## 第1 有効活用事業の主旨及び概要等

- 1 事業の主旨・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 2 売払等の条件及び方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 3 対象物件の概要・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 4 売却価格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 5 土地貸付料・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 6 スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- 7 土地利用計画について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 8 土地利用の用途制限・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 9 事業者の責務・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3

## 第2 応募に関する事項

- 1 募集要領の配布・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 2 応募資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 3 質問の提出及び回答・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 4 応募の提出・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- 5 応募書類・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 6
- 6 応募書類の取り扱い・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 7 応募にあたっての留意事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 8
- 8 応募の辞退について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 9 応募の無効・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 10 事業の終了・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9

## 第3 選定に関する事項

- 1 選定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 9
- 2 プレゼンテーション及びヒアリングの実施・・・・・・・・・・・・・ 10
- 3 審査項目と配点・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 4 市が期待する土地利用計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- 5 審査のポイント・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 6 事業候補者の選定及び事業者の内定・・・・・・・・・・・・・ 11
- 7 審査結果の公表・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11
- 8 選定委員会の審査について・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

#### 第4 売買契約に関する事項

- 1 土地売買契約の締結及び契約保証金の納入・・・11
- 2 売買代金の納入・所有権移転・土地引渡し・・・12
- 3 土地売買契約における特約事項・・・12

#### 第5 定期借地に関する事項

- 1 定期借地による貸付の概要・・・13
- 2 土地貸付料・・・13
- 3 土地貸付料の改定・・・14
- 4 権利譲渡等について・・・14
- 5 建物の賃貸借等に関する措置について・・・14
- 6 契約の解除について・・・14
- 7 違約金について・・・15

#### 第6 その他・・・15

#### 第7 参考資料

- 1 現地案内図・・・17
- 2 地積測量図・・・18～20
- 3 都市計画図（写し）・・・21
- 4 物件調書・・・22～25
- 5 土地売買契約書（案）・・・26～30
- 6 事業用定期借地設定契約書（案）・・・31～37

#### 第8 様式集

- |       |              |    |
|-------|--------------|----|
| 様式1   | 応募申込書兼受付書・・・ | 38 |
| 様式2   | 構成員調書・・・     | 39 |
| 様式3   | 誓約書・・・       | 40 |
| 様式4-1 | 法人事業概要調書・・・  | 41 |
| 様式4-2 | 個人事業概要調書・・・  | 42 |
| 様式5   | 事業提案書・・・     | 43 |

様式 6	土地利用計画書 . . . . .	44~45
様式 7	建設計画及び外構計画 . . . . .	46
様式 8	事業スケジュール . . . . .	47
様式 9	事業収支計画書 . . . . .	48
様式 10-1	土地買受希望価格書 . . . . .	49
様式 10-2	土地貸付料提案書 . . . . .	50
様式 11	質疑書 . . . . .	51
様式 12	辞退届 . . . . .	52

# 第1 有効活用事業の主旨及び概要等

## 1 事業の主旨

湖畔荘跡地等の有効活用にあたり、『狭山湖周辺地域の魅力アップ』に役立つ民間活力による土地利用計画の提案をより広く求め、優れた土地利用計画の提案者に当該市有地を**売却**もしくは**貸付**※（以下「売却等」という。）し、狭山湖周辺の魅力づくりへの参画を託すものです。

※貸付は事業用定期借地権となります。「第3 選定に関する事項（9ページ）」及び「第5 定期借地に関する事項（13ページ）」を必ずご確認ください。

## 2 売却等の条件及び方法

売却等の条件は、次の①②とします。

《条件①》 対象物件を一括で取得し、土地利用すること。（3 対象物件の概要を参照）

《条件②》 提案した『狭山湖周辺地域の魅力アップ』に役立つ土地利用計画（案）に基づいて、契約締結後3年以内に、土地利用を開始すること。

売却等の契約相手となる有効活用土地利用者（以下「事業者」という。）の選定方法は、一般競争入札によらず、公募型プロポーザルにより、『狭山湖周辺地域の魅力アップ』に役立つ土地利用計画（案）と合わせて**土地買受希望価格**もしくは**希望土地貸付料**を提案していただき、これらを総合的に審査し、市の基準を満たしたもののなかから、最も優れた提案をした者を事業候補者として選定し、随意契約により売却等を行います。

なお、狭山湖周辺の魅力づくりへの参画を託すに値する優秀な提案がない場合は、売却等を見送る場合があります。

## 3 対象物件の概要

物件番号	所在地	公簿地目	公簿地積	区域区分	用途地域
1	三ヶ島一丁目165-5	宅地	240.59 m <sup>2</sup>	市街化調整区域	用途地域の指定のない区域 〔建物形態規制〕 B地区
	三ヶ島一丁目168-1	宅地	1503.91 m <sup>2</sup>		用途地域の指定のない区域 〔建物形態規制〕 D地区
2	上山口675-2	宅地	3112.29 m <sup>2</sup>		
			4856.79 m <sup>2</sup>		

※対象物件の詳細は、物件調書をご確認ください。

※現状有姿での引渡しとなります。

#### 4 売却価格

(1) 最低売却価格は 金48,200,000円※です。

(※(物件番号1)と(物件番号2)の一括売却の最低価格です。)

(2) 最低売却価格には既存工作物等の撤去・処理費用等を考慮した額を予め反映させています。

(3) 土地買受希望価格書(様式10-1)に記入する価格は、最低売却価格以上とします。

#### 5 土地貸付料

「第5 定期借地に関する事項(13ページ)」をご確認ください。

#### 6 スケジュール

手続のおおまかな流れです。なお、応募者多数の場合、日程の変更が生じる場合がございます。

項 目	日 程 (予定も含む)
募集要領の公表・配布	平成28年12月15日(木) ~ 平成29年2月28日(火)
質問の提出期間	平成28年12月15日(木) ~ 平成29年1月31日(火)
質問への回答	平成28年12月15日(木) ~ 平成29年2月6日(月) ※質問の回答は、2月6日までに全て回答します。
応募の提出期間	平成29年2月15日(水) ~ 平成29年2月28日(火)
プレゼンテーション及びヒアリング	平成29年3月中旬から下旬に実施予定 ※資格要件を満たしている者のみ実施します。
事業候補者及び次点事業候補者の選定通知	平成29年3月下旬
契約内容等の確認	平成29年3月下旬から4月上旬
決定通知	同上
契約の締結 ・ 契約保証金の納入 ・ 保証金の納入	同上 【売買契約の場合】 締結時に売買代金の100分の10の 契約保証金が必要です。また、売買契約締結後、指定する日までに売買代金の全額を納入していただきます。 【事業用定期借地権設定の場合】 保証金を契約締結時に納入していただきます。
売買代金の納入 所有権の移転 土地の引渡し	平成29年4月上旬~ 所有権の移転並びに土地の引き渡しは、売買代金の全額が納入された日とします。 *所有権移転登記は、土地の引渡し後に市が手続きを行います。

## 7 土地利用計画について

- (1) 土地利用計画は、対象物件（物件番号①及び物件番号②）全部について提案してください。
- (2) 『狭山湖周辺地域の魅力アップ』に役立つ土地利用計画で、かつ、取得後 3 年以内に土地利用が開始できる提案を求めます。
- (3) (2) で求める提案は、市施策に合致したものとしてください。

## 8 土地利用の用途制限

本事業の主旨から、以下に該当する土地利用は認めません。

- (1) 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 項各号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に類する用途（一般的にラブホテルと認識されるものを含む）
- (2) 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途  
（例）火葬場、納骨堂、ごみ処理施設
- (3) 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およびそ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途
- (4) 無差別大量殺人行為をおこなった団体の規制に関する法律第 5 条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途
- (5) 前項目のほか公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

## 9 事業者の責務

- (1) 事業者は、事業提案等に基づく建築物等を建設するにあたっては、法定許認可申請手続きに先立ち、建設する施設の建設計画にかかる書類等を市に提出し、書面により、市の承諾を受けることとします。
- (2) 土地売買契約の締結日（貸付の場合はその賃貸借期間の開始日）から起算して、1 年以内に土地利用計画に係る工事に着手し、**3 年を経過する日までに、事業提案等の用途に土地利用を開始してください。**
- (3) 事業者は、「事業提案書」に提案した土地利用は、土地売買契約の締結日より起算して 10 年間（貸付の場合はその賃貸借期間）は、原則、その内容を変更できないものとします。  
やむを得ない事情により、土地利用の内容を変更する場合には、事前に書面により市に申請し、承認を得てください。  
なお、変更の内容が、本募集要領の主旨を満たさない場合には、違約金等が発生することがありますので、**提案する土地利用計画は、実現可能性を検証のうえ、ご応募ください。**
- (4) 建築物の建設等を行う場合は、関係法令はもとより、所沢市街づくり条例を順守し、提案した土地利用計画に係る手続き等については、事業者自らの責任及び費用負担により行ってください。
- (5) 道路、上下水道、電気、ガス、通信等の敷設については、それらの各関係機関と調整し、事業者自らの責任及び負担により行ってください。設置状況については、物件調書をご確認ください。
- (6) 既存の工作物等の撤去の費用等は、最低売却価格に反映させており、土地の引き渡しは現

状有姿で行います。なお、市は、瑕疵担保責任は一切負いません。

- (7) 本事業で行われる審査は、**提案された土地利用計画に関して、法令等に基づく許認可等の可否について審査するものではなく、本審査の結果は、許認可等を保証するものではありません。**必要な手続きは、事業者自らの責任と負担により行ってください。

## 第2 応募に関する事項

### 1 募集要領の配布

#### (1) 配布期間

平成28年12月15日(木)から平成29年2月28日(火)まで

(土曜日・日曜日・祝日・年末年始(12月29日～1月3日))を除く、午前8時30分から午後5時15分の間)

#### (2) 配布場所

所沢市役所(所沢市並木一丁目1-1)高層棟4階 管財課窓口

※市ホームページ(アドレスは本表紙に記載)からもダウンロードすることができます。

### 2 応募資格

応募しようとする者(以下「応募者」という。)は、次に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。

なお、応募にあたっては、他社と企業体を組んで共同応募することができます。(以下「応募グループ」という。)

共同応募する場合は、応募グループ内から代表する応募者1社を選定し、代表応募者が市との連絡窓口となり、契約等諸手続きを行い、業務遂行の責を負うものとします。また、応募グループの全構成員が、以下に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とします。

- (1) 日本国籍を有する個人若しくは国内に本店を有する法人。
- (2) 自ら提案した土地利用計画を、適切に滞りなく、また長期に実施できる者。
- (3) 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。
- (4) 地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく市の入札参加制限を受けていない者。
- (5) 会社更生法(平成14年法律第154号)、民事再生法(平成11年法律第225号)及び破産法(平成16年法律第75号)に基づく手続開始の申立てがなされていないこと。
- (6) 次に該当する者がいないこと。

ア 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認められる者。

イ 暴力団(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項に規定する暴力団をいう。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者。

ウ 役員等が自己、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与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどをしたと認められる者。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者。

オ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律(平成11年法律第147号)に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の



構成員。

- (7) 契約締結に際し、所沢市が犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成 19 年法律第 22 号）に準じて必要に応じて行う本人確認\*に応じることができること。

※本人確認により取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがあります。

- (8) 国税及び地方税に滞納がないこと。

- (9) 個人が応募する場合は、成年被後見人若しくは被保佐人でないこと又は破産者であった者は、既に復権を得ていること。

### 3 質問の提出及び回答

- (1) 質問の提出期間

平成 28 年 12 月 15 日（木）から平成 29 年 1 月 31 日（火）まで

（土曜日・日曜日・祝日・年末年始（12 月 29 日～1 月 3 日）を除く、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分の間）

- (2) 質問の方法

質問事項は、質疑書（様式 11）に内容を記入の上、電子メール、FAX、窓口にて管財課宛てに提出してください。

※口頭、電話、郵送での質問は受付しません。

※電子メール、FAXにて行う場合、着信を必ず確認してください。

- (3) 質問への回答方法

質問及びその回答については、市ホームページ及び管財課窓口にて、随時、公開し、質問締切日の 1 月 31 日（火）分は、平成 29 年 2 月 6 日（月）までに回答を公開します。

なお、本事業の実施上、必要と認められるものについてのみ回答し、それ以外の内容と解されるものについては回答できませんので、ご了承ください。

- (4) 質問への回答内容の取り扱い

質問の回答内容によっては、本募集要領の追加・訂正事項となる場合がありますので、市ホームページに掲載された回答内容を確認の上、応募いただきますようお願いいたします。

### 4 応募の提出

- (1) 応募方法

応募に必要な書類として、以下のものを一括して提出してください。

なお、提出する際は、事前に来庁日時を電話予約した上で、管財課まで持参により提出してください。

(1) 応募者に関する書類（法人と個人では、応募書類が一部異なります。）

(2) 事業提案書類（一者が複数提案することはできません。）

(3) 以下のいずれか

・ 土地買受希望価格書（封筒に封入封緘してください。）

・ 土地貸付料提案書（封筒に封入封緘してください。）

- (2) 受付期間 **平成29年2月15日(水)から平成29年2月28日(火)まで**  
(土曜日・日曜日・祝日を除く、午前8時30分から午後5時15分の間)
- (3) 受付場所 所沢市役所財務部管財課  
埼玉県所沢市並木一丁目1番地の1 (市役所本庁舎高層棟4階)  
電 話 04-2998-9053

## 5 応募書類

### (1) 応募者に関する書類

#### ①法人の場合 (提出部数: 各1部)

	応募書類	注意事項等	様式	必須
1	応募申込書兼受付書	様式のとおり	様式1	○
2	構成員調書	複数の応募者によって構成されるグループによる応募の場合。代表者以外の共同応募者毎に提出してください。	様式2	
3	誓約書	様式のとおり	様式3	○
4	法人事業概要調書	様式のとおり	様式4-1	○
5	定款	最新のもの(写し)	—	○
6	商業・法人 登記事項証明書	全部事項証明書(写し不可) 交付後1か月以内のもの	—	○
7	印鑑登録証明書	交付後1か月以内のもの(写し不可)	—	○
8	納税証明書	納税証明書(直近の1年度分)(写し不可) ①法人税 ②所沢市に本社又は事業所がある法人については「法人市民税」の納税証明書 ※平成28年12月1日以降に交付されたもの。 ※非課税の場合は、非課税証明書	—	○
9	財務状況に係る資料	決算書類(直近の2年度分) ①貸借対照表 ②損益計算書 ③キャッシュフロー計算書 ④株主資本等変動計算書	—	○

#### ②個人の場合 (提出部数: 各1部)

	応募書類	注意事項等	様式	必須
1	応募申込書兼受付書	様式のとおり	様式1	○
2	誓約書	様式のとおり	様式3	○
3	個人事業概要調書	様式のとおり(※事業実績のない個人の場合は提出不要)	様式4-2	
4	住民票の写し	交付後1ヵ月以内のもの(写し不可)	—	○

5	身分証明書	本籍地の市区町村で交付されます。(写し不可) 本籍地が遠方の方で、郵送による交付手続きをする場合、1週間以上の期間がかかることもありますので、ご注意ください。	—	○
6	印鑑登録証明書	交付後1か月以内のもの(写し不可)	—	○
7	納税証明書	納税証明書(直近の1年度分)(写し不可) ①市民税・県民税 ②固定資産税・都市計画税の納税証明書(※所沢市に納税義務のある者に限る) ※納税がない非課税の場合は、非課税証明	—	○
8	所得を証明する書類 ※原本確認後、写しを取って返却します	直近の1年度分(写し不可) ①給与所得の場合は、給与支払等証明書、源泉徴収票又は市民税・県民税課税(非課税・所得)証明書等 ②自営業等の場合は、所得を証明する納税証明書及び確定申告書	—	○

(2) 事業提案書類※ (提出部数: 正本1部・副本1部)

	応募書類	記載事項	様式	必須
1	事業提案書表紙	様式のとおり	様式5	○
2	土地利用計画書	1. 土地利用の概要 2. 建築物の概要 3. 近隣住民等・周辺環境への配慮 ※所沢市街づくり条例などを順守したものとしてください。	様式6	○
3	建設計画及び外構計画	土地利用計画(開発区域、敷地の利用、造成計画等)について、敷地全体において建築物等の配置が分るよう図面を作成してください。	様式7	○
4	事業スケジュール	土地利用計画において、許認可等の手続期間、施工期間、事業開始時期等を記載してください。	様式8	○
5	事業収支計画書	事業収入、事業支出、資金調達(自己資金と借入金等)について事業収支計画等を記載してください。	様式9	○

※事業提案書類の様式

- ①ファイル(A4サイズ)等に綴じて提出してください。  
(A3サイズの書類は蛇腹折りにして、A4サイズに合わせてください。)
- ②ファイルの表紙・背表紙に応募者名を記入し、目次を作成して1枚目に綴じてください。
- ③市が配布する資料等は、応募に関わる以外の目的で使用することを禁じます。
- ④本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるところによるものとします。



ださい。この場合『(1) 応募者に関する書類』は、連名者全員の提出が必要となります。  
なお、共有予定者の中の一者が同一物件に重複して応募することはできません。

(4) 応募グループの構成員は、原則、変更することはできません。

やむを得ない事情により、構成員の変更が生じる場合は、代表者は、市の承諾を得た上で、変更内容や理由等を書面にて速やかに提出してください。

なお、市が承諾しかねる変更等は、応募を無効として取り扱うこととします。

(5) 現地案内は行いませんので、応募にあたっては、本募集要領の案内図により現地を必ず確認してください。

※現地を確認される際には、周辺住民の迷惑にならないよう十分にご留意ください。

## 8 応募の辞退について

応募書類の提出後、手続きの中途にて、本事業を辞退する場合は、あらかじめ電話にて連絡のうえ、辞退届（様式 12）を管財課まで提出してください。

## 9 応募の無効

以下に該当する応募は無効とします。

- (1) 募集要領に定める応募要件を欠く場合。
- (2) 応募書類に事実と異なる記載、または不備があった場合。
- (3) 不正な行為が認められた場合。
- (4) 応募者が個別に、本事業の内容を知る意図をもって関係者に不正な接触を持った場合。
- (5) その他、本事業の遂行にふさわしくないと市が認めた場合。

## 10 事業の終了

- (1) 応募書類提出期限（平成 29 年 2 月 28 日）までに、応募者がなかった場合は、本事業は終了します。
- (2) 選定の結果、市の求める一定の基準に達している応募者がいない場合は、事業候補者なしとして、本事業を終了します。
- (3) 本事業の執行に際し、特別の事情が発生した場合には、本事業を終了します。
- (4) 本事業が終了となった場合において、応募参加者が損失を受けることがあっても、市は補償の責めを負いません。

# 第 3 選定に関する事項

## 1 選定方法

- (1) 市が設置する「所沢市湖畔荘跡地売却先選定委員会」（以下、「選定委員会」という。）において、プレゼンテーション及びヒアリングを実施し、応募内容について総合的に審査します。
- (2) 事業者選定にあたっては、売却希望者を優先します。  
売却希望者がいない場合、もしくは、売却希望者の提案する土地利用計画が、市の求める基準に達しない場合に、貸付希望者を選定対象とし評価します。

## 2 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

- (1) プレゼンテーション及びヒアリングの実施は、平成29年3月に予定しています。実施日時や実施方法は、資格要件を満たしている者に対して通知します。
- (2) 応募が1者のみの場合でも、プレゼンテーション及びヒアリングを行います。

## 3 審査項目と配点

審査項目			配点他
総合評価	応募要件の審査	応募者の資格要件	適・否 ※(3)
		応募書類の要件	
	土地利用計画に対する評価 ※(1)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市や地域に対する影響力及び効果</li> <li>・提案内容の実現性</li> <li>・提案内容の永続性</li> </ul>	80点※
	土地買受希望価格に対する評価 土地貸付用料に対する評価		20点
合計 ※(2)			100点※

※【重要】本事業の主旨から、以下の基準に満たないものは、失格とします。

- (1) 土地利用計画に対する評価が60点以上であること。
- (2) 総合評価の総得点が80点以上であること。
- (3) 応募要件を満たしていること。

## 4 市が期待する土地利用計画

狭山湖周辺の魅力づくりへの参画を託すに値する土地利用計画は、以下の効果が見込める土地利用を提案してください。

- ①所沢市や狭山湖周辺地域のイメージアップに繋がるもの
- ②周辺地域ににぎわいを創出するもの
- ③市民生活等に潤い、安らぎをもたらす地域貢献となるもの
- ④市施策に合致したもの

## 5 審査のポイント

提案された土地利用計画は、以下の点に着目して評価します。

- 【①影響力】周辺地域への影響や市への波及効果
- 【②実現性】契約日から3年以内に実施可能なもの
- 【③持続性】短期的・一過性の土地利用ではなく、長期間にわたり影響が及ぶもの

## 6 事業候補者の選定及び事業者の内定

- (1) 選定委員会において、事業候補者及び次点事業候補者を選定します。
- (2) 審査結果は、全ての応募者（共同応募の場合は、代表者にのみ）に文書により通知します。  
なお、審査にかかる質問や異議の申立ては、お受けできませんので、予めご了承ください。
- (3) 市は事業候補者と、提案内容や契約内容について確認等を行い、契約を締結する相手として適正であると判断する場合に、決定を通知し、当該対象物件の事業者として内定します。  
※契約の締結について合意に至らない場合や、事業候補者が市の交渉相手として不適正であると判断される場合には、次点事業候補者との協議を開始します。

## 7 審査結果の公表

審査結果の概要については、市ホームページで公表します。

## 8 選定委員会の審査について

選定委員会にて行われる審査は、市が本募集要領等で提示した要件の確認と、事業提案等の内容を評価することを目的とした審査であり、**提案された土地利用計画に関して、法令等に基づく許認可等の可否について審査を行うものではありません。また、本審査の結果は、許認可等を保証するものではありません。**

土地引渡し後の土地利用にあたり、必要となる届出や許認可等については、事業者自らが各関係機関に、必要な届出や許認可等を受ける必要がありますので、十分ご理解の上、応募してください。

# 第4 売買契約に関する事項

## 1 土地売買契約の締結及び契約保証金の納入

- (1) 事業者には、平成29年3月下旬以降、市と土地売買契約（参考資料5）を締結していただきます。
- (2) 事業者が、何らかの理由により、市と契約を締結できなくなった場合は、次点事業候補者と協議を開始します。
- (3) 契約締結と同時に売買代金の10%以上（円未満切り上げ）に当たる契約保証金を納入していただきます。  
ただし、契約の締結と同時に売買代金の全額を支払う場合には、契約保証金を納入する必要はありません。
- (4) 事業者の責めに帰すべき理由により契約が解除されたときは、契約保証金は市に帰属することとなり、返還いたしません。

## 2 売買代金の納入・所有権移転・土地引渡し

- (1) 売買代金は、売買契約締結の日から30日以内の市が指定する日までに納入しなければなりません。
- (2) 売買契約締結時に納入した契約保証金は、売買代金に繰り入れることができます。
- (3) 売買代金は、市が発行する「納入通知書兼領収書」により市が指定する金融機関の窓口にて納入※して下さい。(※口座振込はできません。)
- (4) 所有権移転の時期は、売買代金の完納があった日とし、同時に対象物件を現状のまま引き渡します。
- (5) 所有権の移転登記は、土地引渡し後、嘱託登記により市が行いますが、登記に要する一切の費用は、事業者の負担となります。

## 3 土地売買契約における特約事項

土地売買契約においては、本事業の主旨から、次のとおり特約を規定します。

### (1) 第4条 (契約保証金)

契約締結と同時に売買代金の10% (円未満切り上げ) に当たる契約保証金を納入していただきます。

### (2) 第13条 (売買物件の用途制限)・第14条 (提案用途にかかる義務)・第16条 (用途制限期間)

契約締結日から10年間 (以下「用途制限期間 (10年間)」という。) は、提案していただいた土地利用計画の用途 (以下「提案用途」という。) に供することとし、期間中の用途変更はできないものとします。

### (3) 第15条 (指定期日)

対象物件を提案用途に供するまでの期日は、契約締結日から3年以内とします。(以下「指定期日」という。)

### (4) 第17条 (所有権の移転等の禁止)

用途制限期間において所有権の移転、それと同等の内容となる権利の設定は原則できません。

### (5) 第18条 (第三者への義務の承継)

事業者が、第三者へ所有権等を譲渡する場合は、契約書に定める義務等を、その第三者へ承継する責任があります。

### (6) 第19条 (履行状況の調査等)

用途制限期間中、契約の履行を確認するため、必要に応じて確認調査を行います。

### (7) 第20条 (違約金)・第25条 (損害賠償)

以下のとおり、契約の内容が履行されない場合や、事業者が不正な手段により契約を締結した場合などは、市は違約金や損害賠償を請求することができます。

違約金が生じる義務違反の事例※	契約書 (案)	違約金の額
指定期日までに提案用途に使用しない	第15条2項	売買代金の30%
用途制限期間 (10年間)、事業提案等の用途に使用しない	第16条	
用途制限期間 (10年間)、権利設定及び所有権移転等をする	第17条	売買代金の10%
用途制限期間 (10年間)、第三者への権利等を承継する場合の義務	第18条	
用途制限期間 (10年間)、履行確認の調査拒否等	第19条	

※これらは事例の一部です。詳細は参考資料5の売買契約書 (案) をご確認ください。



## 第5 定期借地に関する事項

### 1 定期借地による貸付の概要

本事業は、市有地の売却による有効活用を優先しますが、売却希望者がいない場合や、売却希望者の土地利用計画の提案内容が、市の求める基準に達しない場合において、貸付希望者の中から事業者を選定し、狭山湖周辺の魅力づくりへの参画を託すこととします。

貸付条件は以下のとおりです。

- (1) 契約種類 事業用定期借地権（借地借家法第23条第2項）設定契約※1
- (2) 賃貸借期間 10年以上30年未満の期間で、事業者が希望する期間  
《賃貸借期間には、原状回復に必要な期間を含む。》
- (3) 指定用途 賃貸借期間中は、事業提案書等の用途に自ら使用するものとし、原則、転貸及び用途の変更はできません。
- (4) 借地の終了 契約の更新はありません。契約終了日までに原状回復していただきます。
- (5) 保証金
  - ・提案していただいた土地貸付料の1年分を契約締結時に支払うものとします。
  - ・保証金は賃貸借期間の終了後、市が原状回復を確認後、無利息で返還します。
  - ・事業者による土地貸付料の滞納等の債務不履行がある場合、保証金から控除できるものとします。
  - ・事業者による原状回復義務の不履行があり、市が原状回復を行った場合、それにかかる一切の費用を保証金から控除できるものとします。

※1 公正証書作成等の契約に関する費用は、全て事業者が負担するものとします。

- (6) 建築物等について 事業用定期借地権設定契約の終了する場合において、市に対して建築物等の買取の請求できません。

### 2 土地貸付料

- (1) 最低土地貸付料 **月額311,672円※**

土地貸付料は、上記最低土地貸付料以上であることを条件に、事業者が提出した「土地貸付料提案書」に記載された額とします。

※契約初年度及び最終年度は契約期間に応じ日割した額

- (2) 支払方法
  - ・土地貸付料は契約開始日から発生するものとします。
  - ・土地貸付料は毎年度、以下に定めるとおり、市が発行する「納入通知書兼領収書」により、お支払いいただきます。

前期分（４月１日から９月３０日までの期間）の納入期限は４月３０日  
後期分（１０月１日から３月３１日までの期間）の納入期限は１０月３０日  
※契約初年度は市が指定する日

- (3) 納入遅延 納入期限までに納入がなかった場合は、納入日までの日数に応じ、遅延損害金を徴収いたします。また正当な理由なく、納入期限後、９０日以上滞納した場合は、契約を解除する場合があります。

### 3 土地貸付料の改定

- (1) 市は、関係法令等の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件の土地貸付料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、土地貸付料を改定（増額）することができるものとします。
- (2) 事業者は、土地貸付料が、経済情勢の変動により、又は近隣土地の土地貸付料に比して不相当となったときは、土地貸付料の改定（減額）を請求することができるものとします。
- (3) 本事業の主旨を、『狭山湖周辺地域の魅力アップ』に役立つ民間活力による市有地の有効利用としており、最低土地貸付料は、本事業の主旨を考慮して算定していることから、市の承認による事業提案等の変更であっても、土地貸付料を見直す場合があります。

### 4 権利譲渡等について

権利譲渡等は、原則できません。やむを得ない事情により、また本事業の主旨に反しない範囲で、次の事項をしようとする場合について、その理由、変更内容、詳細な設計書及び図面等を書面にて市に申請し、その承認を受けることとします。

- (1) 事業者が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付ける場合  
(2) 事業者が建設した建物に使用収益を目的とする権利を設定する場合

### 5 建物の賃貸借等に関する措置について

市の承認を得て、事業者が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け、又は事業者が建設した建物その他の構造物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が法23条第2項に規定する事業用借地権に基づくものであり、賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことにつき、書面にて約定し、市に提出することとします。

### 6 契約の解除について

事業者が、市と締結する契約書に定める義務を履行しない場合、この契約を解除できることとします。※詳細は、「参考資料6 事業用定期借地権設定契約（案）」をご確認ください。

本事業は、『狭山湖周辺地域の魅力アップ』に役立つ土地利用計画を提案していただいた事業者を選定することとしています。従いまして、やむを得ない事情であっても、事業提案等の用途と異なる土地利用の変更等で、著しく本事業の主旨に反する土地利用となるものは、原則認められず、契約解除の対象となることをご承知のうえご応募下さい。

## 7 違約金について

事業者は、賃貸借期間中に以下に定める事由が生じたときは、違約金を市に支払うこととします。

違約金が生じる義務違反の事例※	契約書（案）	違約金の額
事業提案等の用途に使用しない。	第4条	土地貸付料年額の3倍
工事着工に関する事	第5条	土地貸付料年額
指定期日に関する事	第6条	
財産保全義務に関する事	第14条	
権利譲渡等に関する事	第15条	
建物の賃貸借等に関する事	第16条	
実地調査等に関する事	第18条	
原状回復義務に関する事	第21条	

※詳細は、「参考資料6 事業用定期借地権設定契約（案）」をご確認ください。

## 第6 その他

- ・応募いただいた書類の著作権は各応募者に帰属します。
- ・応募いただいた書類は、市が本事業に関する業務にこれを用いる場合は、応募者の了解を得て、これを無償で使用できることとします。
- ・この要領に定めのない事項については、関係法令並びに所沢市契約規則及び所沢市市有地売払要綱の定めるところによります。