

**加古川市神野用地(区画 E)**  
**事業提案競技募集要項**

**令和5年10月**

**兵庫県**

**兵庫県住宅供給公社**

# 目次

I 趣旨	2
II 概要	2
1 主催者及び事務局	2
2 提案対象用地	2
3 提案内容	3
III 提案者の資格等	4
1 提案者資格	4
2 失格事由	4
IV 募集手続	5
1 スケジュール	5
2 提案手続	5
3 提案図書	7
V 提案上の留意点等	9
1 地区計画の変更	9
2 供給処理施設等の整備	9
3 雨水・治水対策	9
4 その他開発条件	10
VI 事業予定者の選定	10
1 審査方法等	10
2 結果の通知及び公表	11
VII 基本協定、売買契約、土地引渡等	12
1 基本協定	12
2 売買契約等	13
3 土地の引渡し	14
4 費用負担	14
5 契約の解除及び買戻し特約	14
6 違約金	14
VIII その他注意事項	15

## I 趣旨

兵庫県では、加古川市神野用地の土地利用構想(以下「構想」という。)に基づき、神野用地において、健康・医療・福祉関連施設等が集積する魅力ある地域づくりを進めている。

神野用地の南部分は既に施設が立地し、一定の集積が見られるほか、令和6年度末には東播磨道の全線開通が予定されるなど、立地特性を生かしたまちづくりが期待されることから、当該用地を活用した事業提案を募集する。

## II 概要

### 1 主催者及び事務局

#### (1) 主催者

兵庫県(以下「県」という。)及び兵庫県住宅供給公社(以下「公社」という。)

#### (2) 事務局

兵庫県まちづくり部都市政策課(兵庫県庁1号館 11階)

〒650-8567 神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

TEL(078)362-4324 FAX(078)362-9487

E-mail:toshiseisaku@pref.hyogo.lg.jp

### 2 提案対象用地

#### (1) 所在地

加古川市神野町神野茨谷111番1外93筆

※別冊「①加古川市神野用地位置図」を参照

#### (2) 面積

区画	売却対象用地		
	県有地	公社所有地	合計
E	87,128.99 m <sup>2</sup>	1,209 m <sup>2</sup>	88,337.99 m <sup>2</sup>

※ 県有地の面積は、実測面積であり、公社所有地は、公簿面積である。

※ 公社所有地の一部は、境界が未確定であるため、引き渡しまでに確定する。

※ 売却対象用地は県有地及び公社所有地であり、区画内に存在する里道・水路については、事業者において、廃止又は付け替えを行う必要がある。

※ 詳細は別冊「②土地一覧」、別冊「③里道等位置図」を参照

#### (3) 主な法規制等

都市計画法	市街化調整区域(地区計画策定予定)
森林法	地域森林計画対象民有林:一部あり
農業振興地域の整備に関する法律	農業振興地域:全域(農用地なし)
兵庫県総合治水条例	重要調整池の設置
文化財保護法	周知の埋蔵文化財包蔵地あり
土壤汚染対策法	周知の土壤汚染は存在しない

#### (4) 前面道路及び供給施設の整備状況

前面道路	西側：市道西之山加古線 幅員 16m(両側歩道) 南側：道路整備予定 幅員9m(片側歩道) 東側：市道西条福留線 幅員6m
雨水排水	雨水排水設備なし
汚水排水	下水道処理区域外(合併処理浄化槽の設置が必要)
上水道	前面道路に加古川市上水道配水管が埋設
ガス	前面道路にガス低圧管が埋設
電気	関西電力柱より受電(高圧:6,600V)

※ 詳細は、別冊「④開発敷地周辺の地下埋設物位置図」を参照

### 3 提案内容

以下の提案の条件を満たすよう、下記(1)～(3)を提案すること。

#### <提案の条件>

##### 1 「加古川市神野用地の土地利用構想」を踏まえた計画

構想の趣旨に沿った上で、次の2点を踏まえた計画とすること。

##### ① 地域特性を活かしたまちづくり

既に一定の健康拠点機能の集積があることを踏まえ、それらの機能増進や東播磨道ランプの交通利便性を活かした健康関連施設等の立地を図る。

##### ② 交流と賑わいのあるまちづくり

来訪者と地域住民の交流や地域振興にも寄与する賑わいある施設等の立地を図る。

##### 2 神野台地区地区計画を踏まえた土地利用及び施設計画

市街化調整区域であるため、土地利用に当たっては隣接する「神野台地区地区計画」を提案対象用地へ拡大する予定であり、その内容は「医療・福祉・生活利便地区A」に準じたものとする(内容や区域設定については、加古川市都市計画審議会での審議結果等により変更する場合がある。)

※ 詳細は、別冊「⑤神野台地区地区計画」を参照

##### 3 脱炭素社会の実現への貢献

土地利用や施設計画のほか開発計画や施設運営計画においてもカーボンニュートラルなどの観点を取り入れた提案とすること。

#### (1) 事業方針

事業コンセプト、事業推進体制等

#### (2) 事業計画

土地利用計画、施設計画、運営計画、スケジュール、資金計画等

#### (3) 購入申出価格

購入申出最低価格は、875,993,000 円とし、これを下回る提案は認めない。

### Ⅲ 提案者の資格等

#### 1 提案者資格

- (1) 提案者は、自ら売却対象用地の全ての所有権を取得し、提案する事業を遂行する能力のある法人又は同法人を含む複数の法人で構成するグループとすること。
- (2) グループにより提案する場合には、グループの代表法人を定めること。
- (3) 提案者の構成員は、他の提案者の構成員になることはできない。
- (4) 提案者は、次の要件をすべて満たすこと。
  - ア 提案する事業を円滑・計画的に遂行でき、安定的かつ健全な財務能力を有している者
  - イ 提案する事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有している者
  - ウ 売却対象用地の購入金額の支払能力のある者
- (5) 提案者(グループによる提案の場合は全ての構成員)が次のアからオまでのいずれにも該当すること。
  - ア 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に基づく兵庫県の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当していないこと。
  - イ 兵庫県の指名停止基準に基づく指名停止を受けていないこと。
  - ウ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立て(旧会社更生法(昭和27年法律第172号)に基づくものを含む。)、又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと(ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者はこの限りでない。)
  - エ 法人税、消費税、地方消費税又は法人事業税について滞納していないこと。
  - オ 暴力団排除条例(平成22年兵庫県条例第35号)第2条第1号に規定する暴力団、第3号に規定する暴力団員又は暴力団排除条例施行規則(平成23年兵庫県公安委員会規則第2号)第2条各号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。
- (6) 提案者資格の確認基準日は、参加登録の日とする。

#### 2 失格事由

提案者が以下のいずれかに該当すると県が判断した場合は、その提案者は失格となる。なお、提案内容の審査により事業予定者として決定した場合でも、本契約締結までの間に当該失格事由に該当することが判明した場合は、決定を取り消すものとする。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があるとき
- (2) 提出書類に不備があり、補正が困難であるとき
- (3) Ⅲ1の提案者資格に違反しているとき
- (4) 加古川市神野用地事業提案審査委員会(以下「審査委員会」という。)の構成員

へ審査における便宜を図ることを依頼する等、審査の公平を害する行為があったとき

(5) その他不正行為があるとき

## IV 募集手続

### 1 スケジュール

募集要項配布	令和5年10月4日(水)～
参加登録	令和5年10月4日(水)～令和5年10月27日(金)
現地説明会	令和5年10月17日(火)
質疑受付	令和5年11月1日(水)～令和5年11月7日(火)
質疑回答	令和5年11月21日(火)
提案図書の提出	令和6年2月1日(木)～令和6年2月7日(水)
選考結果発表	令和6年3月下旬(予定)

### 2 提案手続

#### (1) 募集要項の配布

令和5年10月4日(水)から兵庫県ホームページで配布します。

<https://web.pref.hyogo.lg.jp/ks18/r5kanno.html>

#### (2) 参加登録

提案しようとする者は、次に定めるところにより、参加登録をしなければならない。  
(グループによる提案の場合は、代表法人が行うこと。)

##### ① 期間

令和5年10月4日(水)から令和5年10月27日(金)まで

##### ② 提出書類 各1部

ア 参加登録申込書(様式1)

イ 提案者の概要資料(任意様式)

ウ 誓約書(様式2)

エ 役員一覧表(様式3)

※ グループによる提案の場合は、全構成員について上記イからエの書類を提出すること。

##### ③ 参加登録の方法

提出書類を事務局へ持参又は郵送すること。

※持参の場合の受付時間は、土日及び祝日を除く各日の午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

※郵送の場合は上記期間内に必着とし、配達したことを証明できるものに限る。

##### ④ 登録の辞退

やむを得ない事情により登録を辞退する場合は、提案図書の提出期限までに文書(任意様式)で届け出ること。

## ⑤ 登録の変更

やむを得ない事情によりグループの構成員に変更が生じた場合は、提案図書  
の提出期限までに参加登録変更申込書(様式4)を提出すること。

## ⑥ 資料の閲覧

参加登録をした者は、別冊資料とは別に下記の資料の閲覧ができる。  
・提案対象用地の断面図、地番合成図及び流域図

## (3) 現地説明会の開催

### ① 日時

令和5年10月17日(火)午後予定 ※時間等の詳細は別途連絡

### ② 場所

県立加古川医療センター(加古川市神野町神野 203)

### ③ 定員

1事業者につき3名まで。(ただし、申込状況により調整することがある。)  
※ 参加は、提案競技に応募する資格を有する事業者等に限る。

### ④ 参加申込受付

受付期間:令和5年10月4日(水)から10月12日(木)まで。  
参加しようとする者は、下記申込フォームから申し込みを行うこと。

<https://forms.office.com/r/cxMJxtQW3M>

### ⑤ その他

現地説明会への参加は提案書提出に係る条件としない。

現地説明会では、本募集要項に関する質問は受け付けない。質問は、下記(4)  
に示す方法で対応する。

## (4) 質疑応答

### ① 資格

質疑は、参加登録を行った者に限り行うことができる。

### ② 質疑の受付

#### ア 期間

令和5年11月1日(水)から令和5年11月7日(火)まで

#### イ 提出先

事務局:兵庫県まちづくり部都市政策課

### ③ 質疑の方法

質疑書(様式5)により、電子メールで提出すること(必ず受信確認を行うこ  
と。)

※ 口頭、電話による質問は受け付けない

※ グループでの参加登録者は代表法人が質疑を行うこと。

### ④ 回答

令和5年11月21日(火)までに参加登録者全員に対して電子メールで回答  
する。※ グループでの参加登録者は代表法人にのみ回答する。

## (5) 提案図書の提出

### ① 資格

提案図書の提出は、参加登録を行った者に限り行うことができる。

### ② 受付期間

令和6年2月1日(木)から令和6年2月7日(水)まで(土日祝を除く。)

各日、午前9時から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

※ 提出期限は遵守すること。期限後の受付は一切行わない。

### ③ 提出先

事務局：兵庫県まちづくり部都市政策課

### ④ 提出方法

下記「3 提案図書」を持参すること。郵送等による提出は受け付けない。

### ⑤ 提案数

1提案者につき1提案とする。

## 3 提案図書

### (1) 提出書類

	提出書類一覧	様式	備考	
1	提案競技申込書	様式6		
2	提出書類チェックシート	様式7		
3	グループ構成員調書(グループによる提案の場合のみ)	様式8		
4	申出価格調書	様式9		
5	法人登記簿謄本(履歴事項全部証明書)	所定様式	※グループによる提案の場合は、全構成員について提出すること。	
6	法人の定款または寄付行為の写し	任意様式		
7	直近3カ年の決算書 (貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、事業報告書等)	任意様式		
8	下表の納税証明書			※5及び8については、提案図書提出日前3ヶ月以内に発行された原本を提出すること。(副本は写しで可)
	区分	納税証明交付機関	所定様式	
	法人税、消費税及び地方消費税	本店所在地を所管する税務署	納税証明書(その3の3)	
	県税(個人県民税及び地方消費税を除く)	県税事務所	納税証明書(3)	
	※ 収益事業を行っていない、又は県内に事務所・事業所を有しない等により、本県での課税実績がない場合は、課税実績がないこと、及び県税が課された場合には必ず納期限内に納税する旨の誓約書を提出すること。			
9	その他参考資料(パンフレット、事業例等)	任意様式		



10	事業計画書	—	
	(1) 事業方針 ① 事業コンセプト(開発から運営までの基本的な考え方、構想との整合性) ② 事業概要(事業手法、施設の概要、周辺環境への配慮、カーボンニュートラルに向けた取組等) ③ 事業推進方策(推進体制、実現に向けた創意工夫) ※ グループによる提案の場合は、事業分担計画、土地所有権の持分割合等も明示 ④ 独自性のある企画、アピールポイント等 ⑤ 地域との連携・協力(周辺施設との連携、地域への貢献等)	任意様式	A4用紙8枚程度
	(2) 土地利用計画・施設計画 ① 計画概要(土地利用の考え方、公共施設配置、施設計画の考え方、施設の用途・規模等) ② 土地利用計画図及び施設配置図 ③ 全体イメージパース等 ④ その他必要な図面(任意)	任意様式	A4用紙10枚程度  ※各図面はA3用紙に収めること。
	(3) 運営計画 ① 施設運営計画(運営体制、施設の内容・機能等) ② 運営主体の実績(類似事業の実績等) ③ 安全対策、周辺への環境対策(防災計画、騒音・悪臭防止、夜間管理等)	任意様式	A4用紙7枚程度
	(4) スケジュール ① 運営開始までの全体スケジュール(許認可申請・取得時期等)	任意様式	A4用紙2枚程度
	(5) 資金計画等 ① 概算工事費内訳書 ② 資金調達計画書 ③ 年度別収支計画書(施設整備完了後10年間分) ④ 借入金償還計画書(融資を受ける場合に作成)	様式10 様式10 任意様式 任意様式	A4用紙4枚程度

(2) 提出部数 正本1部、副本12部(副本のうち5部は、(1)の表中の「7 直近3カ年の決算書」と「10 事業計画書」のみとする。)

### (3) 作成要領

- ① 提出書類のうち「10 事業計画書」は、用紙に指定がある場合を除き、A4版、縦づかい、横書きの文書を基本とし、概ね30ページ以内にまとめること。
- ② 事業計画書に使用する文字の大きさは12pt以上とする。(表内、注釈等除く)
- ③ 使用言語は日本語とし、数字はアラビア数字、単位はメートル法を用いる。

- ④ 使用通貨は日本国通貨とする。
- ⑤ 事業計画書には目次及び各項の下部中央部に通し番号(ページ番号)をつけ、片面印刷とし、左側綴じでレール式ファイル又はフラットファイル(いずれもA4版)により提出すること。
- ⑥ 事業計画書の表紙中央に「加古川市神野用地(区画E)事業提案競技提案書」と記載し、その下部に提案者名を記入すること。
- ⑦ 事業計画書には提案者の名称など、提案者を特定できる情報を記載しないこと。(表紙を除く。)

#### (4) 提案図書について

- ① 提案図書の著作権は、提案者に帰属する。
- ② 提案図書は必要に応じて公開することがある。また、提案図書は返却しない。
- ③ 提案に要する費用は、提案者の負担とする。
- ④ 提案者は、提案競技申込書の提出をもって、本要項の記載内容等を承諾したものとみなす。
- ⑤ 提案者が次のいずれかに該当する場合、その者が行った提案は無効とする。
  - ア 本募集要項に違反した場合
  - イ 著しく信義に反する行為をおこした場合
  - ウ 虚偽の記載のある提案を行った場合
  - エ その他提案のあった計画を遂行するにふさわしくないと県が認めた場合
- ⑥ 誤字等を除き、提出後の内容変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情があると県が認めた場合は、この限りでない。

## V 提案上の留意点等

### 1 地区計画の変更

- ・ 提案対象用地は、開発行為を行うために、県及び公社が都市計画法第21条の2の規定に基づき、加古川市へ「神野台地区地区計画」の変更を提案する予定であること。
- ・ 事業予定者は、加古川市をはじめ関係機関と開発行為に関する協議を行うとともに、地区計画の変更に関する協議及び提案について、誠意をもって協力すること。
- ・ 関係機関との協議や加古川市都市計画審議会での審議結果等により地区計画の制限の内容が変わる可能性や対象用地の一部を含むことができない可能性があること。

### 2 供給施設等の整備

- ・ 土地利用に係る電気・ガス・水道・合併処理浄化槽は事業者の負担で整備すること。

### 3 雨水・治水対策

- ・ 兵庫県総合治水条例に基づき、流域内の下流水路を調査の上、関係機関と協議し、

事業者負担で調整池及び雨水排水設備を整備すること。

- ・ 設置した調整池及び雨水排水設備は、事業者が適切に維持管理すること。
- ・ これらの整備等を行う上で、地元水利組合等との調整が必要であること。

#### 4 その他開発条件

都市計画法に基づく開発許可基準をはじめ、加古川市開発事業の調整等に関する条例を遵守するとともに、以下のことに留意すること。

##### (1) 住宅地への配慮

- ・ 提案対象用地内の私有地(住宅地)への進入路を確保することとし、当該進入路は、建築基準法第42条第1項に規定する道路とすること
- ・ 住宅地との境界付近については、適切な緩衝帯を設けるなど、住環境に配慮すること。

##### (2) その他

- ・ 加古川市開発事業の調整等に関する条例に基づき、その内容がまちづくり方針に適合し、生活環境等配慮ガイドラインを踏まえて行われなければならないこと。
- ・ 良好な景観形成、騒音や振動の防止等、周辺環境に配慮すること。
- ・ 10,000 m<sup>2</sup>を超える森林を伐採する場合は、森林法に基づく開発許可が必要となること。 ※ 別冊「⑥地域森林計画対象私有林位置図」参照
- ・ 提案対象用地は同用地内の私有地の囲繞地であることに留意すること。
- ・ 埋蔵文化財の確認調査については、県及び公社において売買契約までに実施する。

## VI 事業予定者の選定

### 1 審査方法等

#### (1) 審査方法

- ① 審査は、1次審査(書類審査)と2次審査(県が設置する審査委員会による審査)から構成する。
- ② 2次審査は、審査委員会へのプレゼンテーションにより実施する。
- ③ 審査委員会へのプレゼンテーションの実施日時、場所、時間等は、提案者の確定後に別途通知する。
- ④ 審査委員会は非公開とする。
- ⑤ 審査委員会が審査に必要があると認めるときは、提案者に対して提案内容についての説明や資料を求める場合がある。
- ⑥ 審査委員会は、提出された提案図書を、審査基準により総合的に評価する。
- ⑦ 事業提案をより良いものとするため、提案者に対して、審査委員会から事業提案内容について意見を付すことがある。
- ⑧ 審査委員会の審査を経て、県が事業予定者を決定し、次点の者を次順位事業予定者として選定する。なお、提案の内容によっては、第3順位事業予定者まで

選定することがある。

- ⑨ 審査委員会において「不適」と判断された計画については、失格とする場合がある。

## (2) 審査項目

### ① 1次審査

1次審査の審査項目は、次のとおりとする。なお、1次審査に合格しなかった提案は、2次審査の対象とならない。

審査項目	審査内容
資格審査等	・本募集要項に記載された提案者資格があるか ・応募書類相互に矛盾点はないか ・応募書類に虚偽の記載はないか

### ② 2次審査

1次審査に合格した提案は、審査委員会にて次に示す審査項目に従い審査を行う。

審査項目	審査内容・視点	配点
全体計画	・加古川市神野用地の土地利用構想を踏まえた提案であるか ・地域特性を活かした提案であるか ・地域への貢献が含まれた提案であるか ・提案に独自性やアピールポイントがあるか。 ・実現性のある提案となっているか	20点
土地利用計画・ 施設計画	・公共施設(道路・公園等)の配置計画は適切か ・地域の景観や住環境への配慮が提案されているか。特に提案対象用地内の民有地(住宅地)への配慮が提案されているか ・カーボンニュートラルに寄与する取組が提案されているか	15点
事業遂行能力	・事業推進体制は適切か ・運営計画(実績等の運営能力)は適切か ・資金計画(資金調達計画・収支計画)は適切か	10点
購入申出価格	・購入申出価格の高い順に評価	15点
	合計	60点

## 2 結果の通知及び公表

- (1) 1次審査の結果は提案者に電子メールで通知する。ただし、グループによる提案の場合は代表法人に対して通知する。また、審査に際し、事務局が必要と認めるときは説明や追加資料の提出を求める場合がある。
- (2) 2次審査の結果は、提案者全員に文書で通知する。ただし、グループによる提案の場合は代表法人に対して通知する。
- (3) 事業予定者に選定された提案者の名称とその提案内容の概要、提案者数を公表する。

(4) 決定理由、結果に関する問い合わせ、異議等については一切応じない。

## **VII 基本協定、売買契約、土地引渡等**

具体的な手続の流れは、別冊「⑦事業予定者決定後の手続フロー」のとおり

### **1 基本協定**

#### **(1) 基本協定の締結**

事業予定者は、事業実施についての基本的事項を定める基本協定を県及び公社と速やかに締結し、土地売買契約内容、事業計画、施設整備・運営の詳細等に係る協議を開始する。

#### **(2) 基本協定書の主な項目**

- ① 事業計画に基づく事業の実施に関する事項
- ② 土地売買契約等に関する事項
- ③ 事業計画変更が必要な場合の規定
- ④ 事業予定者と県及び公社との役割分担及び協力関係
- ⑤ 事業予定者の責務並びに県及び公社との独占交渉権
- ⑥ 事業予定者の辞退に関する事項
- ⑦ その他必要と認める事項 等

#### **(3) 事業計画の変更**

事業予定者の決定後、法制度の改正などやむを得ない理由により、提案した事業計画を変更する必要がある場合は、事業予定者は、県及び公社に対し提案趣旨を損なわない範囲での変更を申し入れることができる。また、事業内容の向上等を目的とした変更については、事業予定者はこれを県及び公社に対し提案することができる。

なお、県及び公社は、必要に応じて、事業予定者に対して事業計画の一部変更等を申し入れることができる。

いずれの場合も、変更の可否は県及び公社が判断する。

#### **(4) 事業予定者の辞退**

事業予定者が合理性を欠く理由による辞退等により、県又は公社が損害を受けた場合、県又は公社はその損害の賠償を請求できる。

#### **(5) 契約協議**

① 基本協定締結後、90日以内に事業予定者と県及び公社との間で仮契約の締結に至らない場合、事業予定者がⅢ1の提案者資格を喪失した場合、又はⅢ2の失格事由に該当した場合は、事業予定者の決定を取り消し、次順位事業予定者と基本協定を締結の上、契約協議を行う。

事業予定者の取り消し後、90日以内に次順位事業予定者とも仮契約の締結に至らない場合は、次順位事業予定者の決定を取り消す。(第3順位事業予定者を選定した場合の取り扱いも同様とする。)

② これらの場合において、事業予定者に損害が生じた場合、その損害は事業予定者の負担とする。

- ③ なお、契約協議期間について、県及び公社がやむを得ないと認めるときは、協議期間を延長する場合がある。

## 2 売買契約等

### (1) 仮契約と本契約について

土地売買契約については、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第8号及び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年兵庫県条例第9号)第3条の規定により、兵庫県議会の議決を得る必要がある。

このため、事業予定者と県及び公社で協議が整った後、県議会の議決後に本契約を締結する旨の仮契約を締結する。ただし、県議会で否決された場合には、本契約の締結はできない。

なお、上記により本契約締結に至らなかった場合、仮契約書に貼付した収入印紙代等、県議会で否決されるまでに当該契約に関して事業予定者が要した費用、その他事業予定者に生じた損害については、事業予定者の負担とする。

### (2) 契約価格

土地売買価格は、提案時の申出価格とする。申出価格調書の提出時から本契約締結時までの間に生じた物価変動等による損失は、事業予定者において負担すること。

### (3) 契約保証金

事業予定者は、本契約の締結と同時に売買代金の100分の10以上の契約保証金を支払うものとする。なお、契約保証金は、売買代金の支払いに充当する。契約保証金については、その受け入れ期間について利息を付さないものとする。

### (4) 仮契約及び本契約の主な特約

仮契約及び本契約には、次の特約を付すので、これらの定めに従うこと。

- ① 土地は、提案した全ての施設の整備完了後10年間は提案内容に基づく用途に供するものとし、県及び公社の承認なしに、他目的での利用及び第三者への転売・転貸等を禁じる。
- ② 上記①の条件の遵守状況を確認するために、随時、施設の利用状況等について実地調査を行うことがあるが、正当な理由なく、調査を拒み、妨げ、又は忌避してはならない。
- ③ 契約締結後、提案した事業計画を変更しようとする場合は、あらかじめ県及び公社の承認を得ることとする。
- ④ 契約締結後、契約対象物件に数量の不足、その他隠れた瑕疵があることを発見した場合においても、県及び公社はその損害の種類・程度にかかわらず責任を負わない。
- ⑤ 売買契約対象物件について、売買契約締結日から引渡日までにおいて、県の責めに帰すことのできない理由により、当該物件に滅失、毀損等の損害を生じた

ときは、その損害は事業予定者の負担とする。

- ⑥ 契約締結後、事業者の責めに帰すことのできない理由により、都市計画法第29条に基づく開発許可を取得できないことが明らかになった場合は、県及び公社は契約を解除し、受領済みの契約保証金を事業者へ返還する。

#### **(5) 事業者の決定**

事業予定者は、本契約の締結をもって、事業者となる。

### **3 土地の引渡し**

#### **(1) 所有権移転**

都市計画法第29条に基づく開発許可を取得した後、県及び公社の指定する方法で指定する期日までに売買代金を支払うこととし、完納されたときに所有権が移転するものとする。売買代金完納後、県、公社及び事業者において所有権の移転登記手続を行う。

#### **(2) 土地引渡し**

所有権の移転手続が完了した後、現地立会いの上、引渡し時の現状有姿にて土地を引き渡す。(図面等と現況が相違している場合は、現況が優先する。)売買代金完納後、事業者を義務者として課される公租公課等は、事業者の負担とする。

#### **(3) 工事着手時期等**

事業者は、土地の引渡し後1年以内に工事着手し、提案した全ての施設について土地の引渡し後5年以内に整備を完了させること。ただし、やむを得ない事情があると県及び公社が認めた場合は、その期間を延長する場合がある。

### **4 費用負担**

売買契約書に貼付する収入印紙、所有権の移転登記に必要な登録免許税など、本契約の履行に関して事業者が要した一切の費用は、事業者の負担とする。

なお、VII2(4)⑥による契約解除の場合も、事業者に生じた一切の費用及び損害は、事業者の負担とする。

### **5 契約の解除及び買戻し特約**

- (1) 土地の引渡し日からVII2(4)①に定める期日までの期間中に、事業者が果たすべき義務に違反した場合、県及び公社は、本契約の解除または売買物件の買戻しをすることができるものとする。

- (2) 売買物件の買戻しについては、所有権移転登記に付記して買戻権(買戻特約)を設定する。

### **6 違約金**

県及び公社が本契約の解除又はVII5の売買物件の買戻しを行う場合は、土地売買代金の100分の20相当を違約金として徴収する。また、事業者は自己の費用負担に

において、土地を引き渡し前の現状に回復して返還する。

#### **VIII その他注意事項**

- ・ 提案内容の事業化及び土地を含めた施設の運営・管理に要する費用については、県及び公社は一切負担しない。
- ・ 事業を進めるにあたり、関係法令、募集要項を遵守するとともに、事業実施に必要な許認可等の法手続は、事業者自らの責任と負担で行うこと。
- ・ 事業を進める上で必要な周辺住民等への説明及び対策については、事業者自らの責任と負担で適切に行うこと。
- ・ 本要項に記載されていない事項は、添付資料及び質疑回答に基づくものとする。また、これら以外に新たな条件等を示す必要が生じた場合は、県の指示に従うこと。