

令和6年8月

富津市

<u>目次</u>

1. 本募集の趣旨・目的	1
2. 本募集要項の位置付け	1
3. 物件の概要	2
4. 参加資格要件等	15
5. 募集する提案内容	15
6. 売却条件	16
7. 法的制限等	16
8. 事務局(問合せ・提出先)	
9. 募集のスケジュール	18
10.参加申込み及び応募書類の提出	20
11. 審査に関する事項	21
1 2. 契約に関する事項	22

【別紙資料】

別紙1 様式集

別紙2 審査項目

1. 本募集の趣旨・目的

令和4年6月に策定した、本市の総合的かつ計画的なまちづくりの指針となる「富津市みらい構想」では、市が目指す10年後の将来像を「誇りと愛着を持てるまちふっつ」としています。

全国的な人口減少、少子高齢化は本市でも最大の課題となっており、市が目指す 将来像を実現するためには、人口減少を抑制することが必要です。そのためには、 「住み続けたい、移住したい」と思う住民満足度の高い魅力的なまちづくりを進め ることが重要となります。

今回、売却を行う市有地について、富津市みらい構想では、<u>「民間活力の導入により、優良な住宅地とします。」</u>としていることから、当該市有地を魅力的な住宅地として開発し、本市への定住や市域外からの転入、さらには子育て世帯の増加にもつながることを期待して、公募型プロポーザル方式により、広く目的を達成するための提案を募集します。

2. 本募集要項の位置付け

本募集要項は、市有地(富津市大堀一丁目 25番3)の売却先を選定するにあたって公表するものであり、応募を希望される事業者は、本募集要項の内容を踏まえて、必要な応募書類を提出していただくこととなります。

募集要項の別添資料は、募集要項と一体のもの(以下、これらを総称して「募集 要項等」という。)とします。

なお、本募集要項等と本募集要項等に関する質問書に対する回答書の内容に相違がある場合は、その回答書を優先して判断してください。

売却先の決定にあたっては、提案内容のプレゼンテーション及びヒアリング審査を行います。審査の結果、最も優れた提案を行った者を売却先とし、富津市と仮契約を締結するとともに、売却に関する富津市議会の議決が得られた後に、事業に着手するものとします。

※停止条件について

本公募は、契約締結前に富津市議会の議決を得ることを前提とした停止条件付の公募となります。

3. 物件の概要

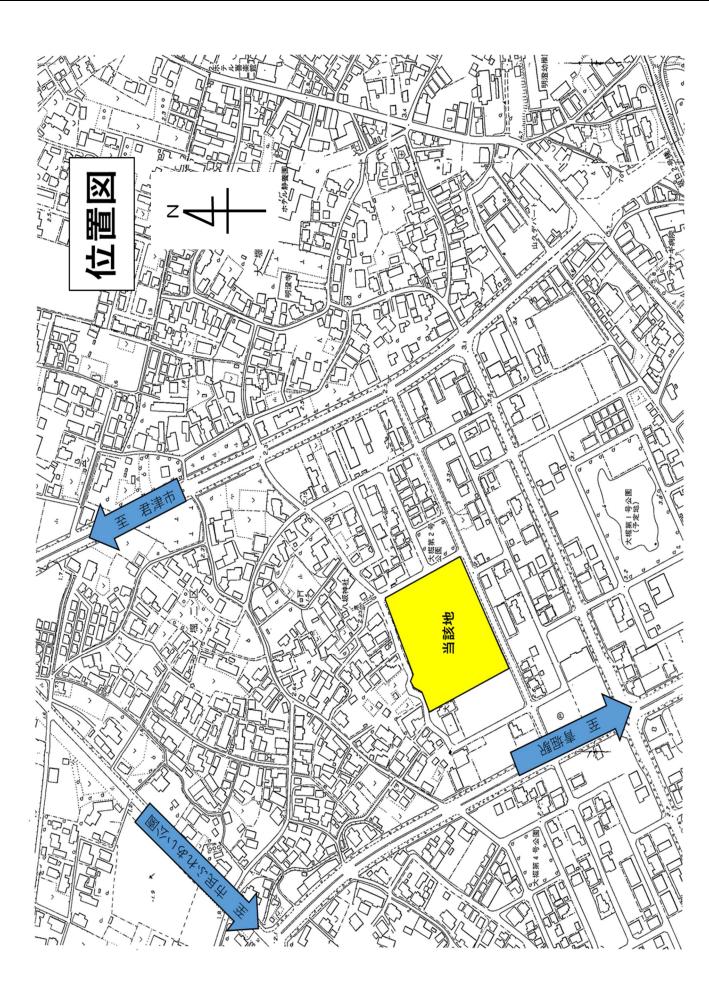
詳細については現地確認により ご確認ください。

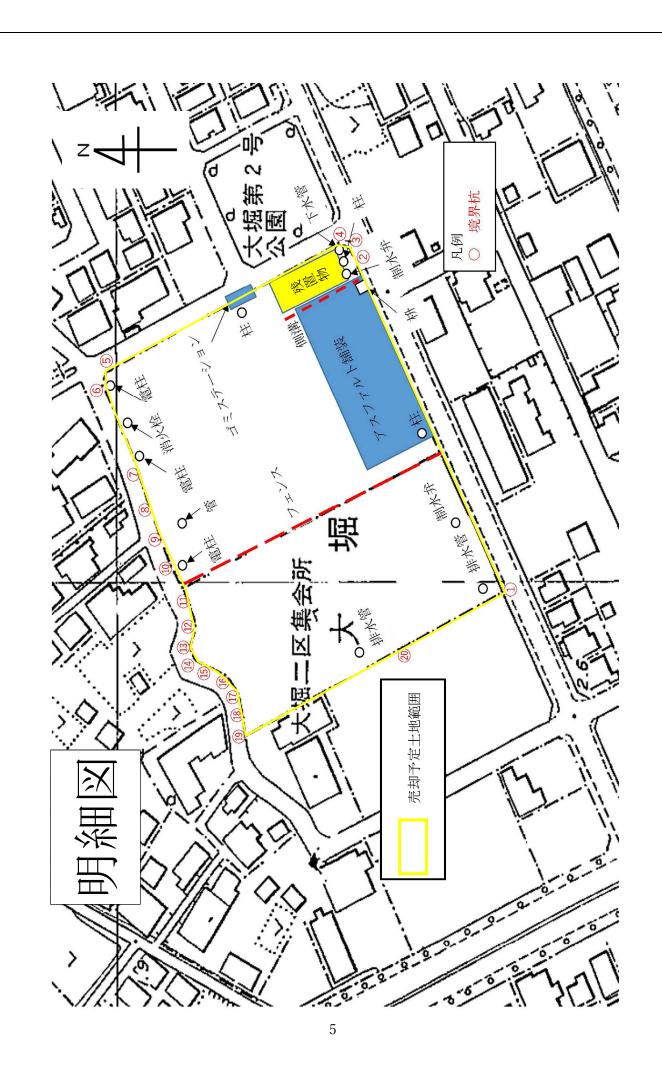


物件調書

物件番号	1								<u> </u>
						権利	所有権		
所 在 地	富津市大堀一丁目25番3					地目	宅 地		
住居表示								形状	明細図のとおり
面積	(登記簿	地積)	12,	338. 951	m²				
接面道路の 幅員及び構造 敷地東側が市道大堀1丁目5号線(幅員6m)に接道 敷地東側が市道大堀1丁目9号線(幅員6m)に接道 敷地南側が市道大堀1丁目1号線(幅員9m)に接道									
	区域区	区分	市街化区域 用途地域			第一	種住居地域		
都市計画法・建築基準法に	建蔽	率	60%		容利	積率 200%		200%	
基づく制限	その他	制限			・建築基 は、各員				します。
制限等については、各関係機関へ確認をお願いします。 所有権を制限する権利設定									
私道の負担等	私道组	負担の	有無 - 負担の		り内容				
に関する事項	道路征	後退の	有無	_	負担0	の内容			
	供給施設			事業所名			į	電話番号	
	電	気	可	東京電力カスタマーセンター			012	20-995-113	
供給施設の 整備 状況	上 水	道	可	かずさ水道広域連合企業団			043	38-38-3276	
III VIII V DE	下 水	道	可	君津富津広域下水道組合			043	39-56-1258	
	都市	ガス	可	東京ガス株式会社		05	70-023388		
交 通 機 関	鉄	道	JR東日本内房線青堀駅から徒歩10分						
(現地まで)	バ	ス	日東交通バス「青堀駅」バス停から徒歩10分						510分
公 共 施 設 (現地から)	市 役	所	富津市役所			南西	方 約4.1km		
	中学	校	市立富津中学校				南西	方 約2.2km	
	小 学	校	市立青堀小学校				南西	方 約1.1km	

- ・本物件は、公簿面積による売買であり、公簿面積と実測面積との間に差異があった場合 においても、売買代金の精算はいたしません。
- ・上水道については、本物件周囲の道路に本支管の埋設があります。 (上水道の接続については、かずさ水道広域連合企業団にお問い合わせください。)
- ・敷地内に制水弁が設置されています。 (詳細については、かずさ水道広域連合企業団に お問い合わせください。)
- ・下水道については、雨水、汚水の完全分流式となり、本物件周囲の道路に本支管の埋設があります。(下水道の接続については、君津富津広域下水道組合にお問い合わせください。)
- ・敷地内に汚水桝、雨水桝が設置されています。 (詳細については、君津富津広域下水道組合にお問い合わせください。)
- ・都市ガスについては、東側道路の一部、南側市道路に本支管の埋設があります。 (都市 ガスの接続については、東京ガス株式会社にお問い合わせください。)
- ・都市ガスの取り出しは行っておりません。 (接続については、東京ガス(株)にお問い合わせください。)
- ・上下水道設備及びガス設備の利用、引込みにおける調整及び引込み時の負担金、その他 費用については、買受人の対応となります。詳細は、各事業者にお問い合わせくださ い。
- ・本物件は<u>**洪水浸水想定区域**</u>及び<u>**高潮浸水想定区域</u>**に該当します。詳細については、「ちば情報マップ」、「富津市防災ハザードマップ」等をご確認ください。</u>
- ・埋蔵文化財包蔵地には該当していません。
- ・敷地内及び外周にフェンスが設置されています。
- ・敷地の北側と東側が法面となっています。
- ・敷地の西側と東側に高低差があります。
- ・敷地内に電柱及び支線が設置されています。
- ・敷地内に防犯灯及び消火栓が設置されています。
- ・敷地前面道路にごみ集積場が設置されています。
- 敷地の一部にアスファルト舗装がされています。
- ・敷地の一部に側溝があります。
- ・敷地内に建設資材(U型側溝、コンクリート蓋、グレーチング、鉄板等)の他、コンクリートガラ等があります。
- ・本物件は、残置物を含め、すべて現状有姿による引渡しとなります。敷地内の工作物及び立木等の撤去費用・廃棄費用については買受人の負担となります。
- ・物件調書と現地が違う場合は、現地優先となりますのでご注意ください。
- ・開発許可申請等を行う際には、富津市建設経済部都市政策課と十分協議してください。
- ・土地の開発(建築を含む)にあたっては、上記以外にも都市計画法、建築基準法等の各 法令及び各地方公共団体の条例等により、規制、指導がなされる場合があるので詳細は 各関係機関に確認してください。
- ・地盤・地下埋設物・土壌汚染等の調査は実施しておりません。買受人が任意に実施する 調査測定及び除去等の実施に係る費用等について、富津市は負担しません。
- ・物件調書は、土地取得意向者が物件の概要を把握するための参考資料であり、お申し込みに当たっては、必ず申込者自身において、現地及び諸事項を調査確認の上、お申し込みください。

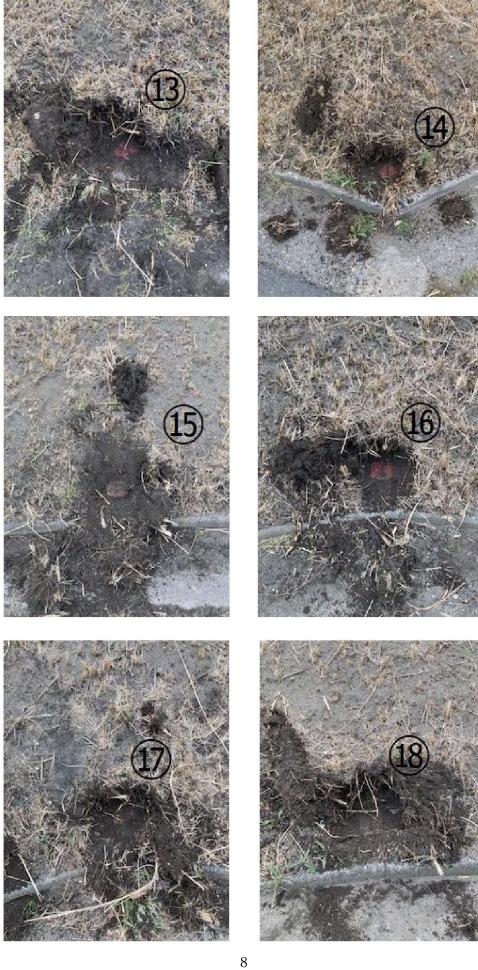




境界杭











残置物等

































4. 参加資格要件等

(1)参加資格要件

次の条件を全て満たすこと。

なお、申請書が受理されている場合でも、要件のいずれかを満たしていないことが 判明した場合、要件を満たすまでは有資格者として扱わないこととします。

- ①本公告の日から提案採用者決定日までの間に、富津市建設工事請負業者等指名停止措置要領に基づく指名停止措置を受けていない者
- ②地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定のほか、 次の各号に該当しない者
 - (ア) 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者又は本業務の公告日前6ヶ月以内に手形、小切手を不渡りした者
 - (イ)会社更生法(平成14年法律第154号)の適用を申請した者で、同法に 基づく裁判所からの更生手続開始決定がされていない者
 - (ウ) 民事再生法(平成11年法律第225号)の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続開始決定がされていない者
- ③個人又は法人若しくは団体の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所(常時契約を締結する事務所をいう。)の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。)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及び同条第6号に規定する暴力団員でないこと。
- ④国税及び地方税を滞納していない者であること。
- ⑤法人格を有する単体の事業者又は複数の事業者によって構成されるグループであること。

(2) 共同による参加

複数の事業者が共同で参加する場合は、構成する事業者のすべてが、(1)に定める参加資格要件を満たしていることのほか、次の要件をすべて満たすものとします。

- ①構成する事業者の中から代表となる事業者を定めること(原則として、当該土地の登記名義人となる事業者とすること。)。
- ②構成する事業者が他の提案に係る構成員になっていないこと。
- ③構成する事業者がそれぞれ果たす役割を書面により明確にできること。

5. 募集する提案内容

市有地のある大堀地区はJR青堀駅から徒歩圏内にあり、幹線道路にも近く、市有地 周辺には住宅地が形成されています。近隣の青木地区には大型商業施設が立地している ほか、スポーツやレクレーションの場として親しまれている市民ふれあい公園にも近 く、良好な生活環境にあります。このような立地状況を踏まえ、<u>子育て世帯の増加も期</u> **待できる、魅力的な住宅地の開発提案を募集します。**

提案に当たっては、本市への定住や市域外からの転入につながるよう考慮してください。また、周辺地域の生活環境に支障を生じさせないよう十分に配慮してください。

6. 壳却条件

(1) 売却価格

事業者が提案する買取価格を基に定めます。なお、買取価格については、富津市が定める最低売却価格以上の金額としてください。

最低売却価格 110,150,000円

(2) 停止条件(再掲)

本公募は、契約締結前に富津市議会の議決を得ることを前提とした停止条件付の公募となります。

(3) その他

- ① 引渡しは、現状有姿とする。
 - 土壌汚染調査、地盤調査及び地下埋設物の調査等は未実施です。
 - 上記調査が未実施であることのリスクを踏まえ購入の検討を行ってください。 仮に土壌汚染、地盤の沈下又は隆起及び地下埋設物が発見された場合でも、市 に撤去及び損害賠償を請求できないものとします。
- ② 都市計画法や建築基準法、消防法等の関係法令、条例等を遵守すること。
- ③ 事業実施に当たって市が必要と認める場合には、地域への説明を行うこと。 また、周辺企業や地域住民に対しては誠実に対応すること。

7. 法的制限等

(1)都市計画区域における規制

都市計画区域における建築関係及び開発基準についての詳細は、担当窓口(富津市役所4階都市政策課)にご確認ください。

※企画提案の検討にあたって建築関係及び開発基準に疑義があれば、関係機関に十分に確認を行ってください。

(2) 地下埋設物について

事業の支障となる地下埋設物等が、万一、存在した場合は、関係法令等を遵守し、 事業者自らの責任と費用負担で撤去してください。

(3) 看板等の設置について

看板等を設置する場合は、千葉県屋外広告物条例に則って施工してください。 詳細は、担当窓口(富津市役所4階都市政策課)にご確認ください。

(4) その他

関係法令や条例等による制約は、本要項に記載する限りではありません。事業者の 責任において、適宜、関係法令を所管する窓口に相談・確認していただき、適法とな るように提案事業の検討を行ってください。

8. 事務局(問合せ・提出先)

【事務局】

富津市 企画政策部 資産経営課 資産経営係

〒293-8506 富津市下飯野2443番地

電話 0439(80) 1213

Eメール mb008@city.futtsu.chiba.jp

営業時間 午前8時30分から午後5時15分まで(土日祝日を除く。)

富津市公式 Web サイト: https://www.city.futtsu.lg.jp/000007837.html

※本要項及び応募様式のほか、質疑への回答などは、上記 Web サイトで確認してください。

【各問合せ先】

No.	内容	担当課	電話番号
1	本募集の総合的事項に関して	企画政策部 資産経営課	0439-80-1213
2	開発許可に関して	建設経済部都市政策課	0439-80-1297
3	建築基準法に関して	建設経済部都市政策課	0439-80-1306
4	看板等の設置に関して	建設経済部都市政策課	0439-80-1317
5	消防法に関して	消防本部 予防課	0439-88-6405
6	水道施設に関して	かずさ水道広域連合企業団	0438-38-3276
7	下水道施設に関して	君津富津広域下水道組合	0439-56-1258
Q	8 電気等に関して	東京電力パワーグリッド㈱	0120-995-113
		東京電力エナジーパートナー㈱	0120 990 113
9	都市ガスについて	東京ガス㈱	0570-023388

[※]富津市は、事務処理市及び特定行政庁でないため、開発許可及び建築基準法に関しての相談は、千葉県等への相談となる可能性があります。

9. 募集のスケジュール

(1) 募集要項の配布について

本要項については、令和6年8月16日(金)から令和6年11月15日(金)まで、 本市 web サイトからダウンロードしてください。

(2) スケジュール

募集及び選定のスケジュールは次のとおりです。

内容	日程
募集要項等の配布	令和6年8月16日(金)~
(web サイトからダウンロードのみ)	令和6年11月15日(金)
	令和6年9月13日(金)
事業者向け説明会・現地見学会	午前 10 時~午前 11 時 ※説明会・現地見学会は、現地集合・現地解散で、事 前の参加申し込みは必要ありません。
質問書の受付 (資産経営課Eメールアドレス宛)	令和6年9月17日(火)午前8時30分~ 令和6年10月1日(火)午後5時15分(必着) ※質問に対する回答は、10月11日(金)までに 行います。
参加申込書提出期限 (資産経営課Eメールアドレス宛)	令和6年11月15日(金)午後5時15分(必着)
応募書類の受付	令和6年11月18日(月)午前8時30分~ 令和6年12月27日(金)午後5時15分(必着)
提案内容のプレゼンテーション及びヒ アリング審査	令和7年1月24日(金)(予定)
売却先の決定	令和7年2月上旬~令和7年2月中旬(予定)
関係機関との事前協議	売却先の決定後
仮契約の締結	関係機関との調整が整い次第
富津市議会の審査・契約の締結	仮契約の締結後の直近の定例会 ※市議会での議決をもって仮契約を本契約とします。
売買代金の納付	本契約後
土地の引渡	売買代金の納付後
事業開始に必要な各種手続き、事業の開始	事業の開始は売却から2年以内とする。
所有権移転登記完了	売買代金の納付後、2週間程度 買戻し特約についても併せて登記する。

[※]各日程は、事務及び交渉の状況により変更する場合があります。

(3) 事業者向け説明会・現地見学会の開催

事業者向け説明会と現地見学会を令和6年9月13日(金)に実施します。

説明会及び現地見学は任意参加とし、現地集合・現地解散となります。

なお、カメラ等による撮影は認めますが、個人情報等プライバシーに関する情報に ご配慮ください。

※事前の参加申し込みは必要ありません。

(4) 質問及び回答

① 書面による質疑応答

質問は、令和6年9月17日(火)~10月1日(火)に質問書【様式1】をメールで事務局へ送付してください。電話や窓口での質疑には応じられませんので、ご了承ください。

※Eメール提出確認のため、メール提出後に資産経営課へお電話でお問合せください。

② 質問に対する回答の方法

質問に対する回答は本市 web サイトで公表します。回答の公表をもって、本要項の修正又は追加として、本要項と同様に扱うものとします。受付期間中であっても、用意できた回答から随時公表する予定です。

なお、質問の際は、アイディア保護等の観点から公表に支障のある内容については ご注意ください。質問者の所属氏名等は公表しません。また、単なる意見の表明と解 されるものについては回答しないことがあります。

10. 参加申込み及び応募書類の提出

(1)提出書類と期限等

下記の提出期限は必着となります。

提出書類 提出部数		提出部数	提出期限			
1	①事業者募集への参加申込み(応募の参加表明)					
	【様式2】参加申込書 ※別紙1参照	1部	令和6年11月15日(金) 午後5時15分(必着) 様式集の「参加申込書【様式2】」に必要事項 を記入し、事務局にEメールで提出してくださ い。			
2	②応募書類の提出					
	【様式3】〜【様式8】 (添付書類も含む) ※別紙1参照	正本1部 副本9部 (正副本以 外に電子デ ータの提出 も必要)	受付期間 令和6年11月18日(月)午前8時30分~ 令和6年12月27日(金)午後5時15分 (必着) ※応募書類に不足等があると、応募を受け付け ない場合がありますので、余裕を持った提出を お願いします。			

(2) 事業者募集への参加申込み(応募の参加表明)

本事業者募集へ参加する場合は、「参加申込書【様式2】」に必要事項を記入し、 事務局にEメールで提出してください。

※Eメール提出確認のため、メール提出後に資産経営課へお電話でお問合せください。

(3) 応募書類の提出方法

事務局(富津市企画政策部資産経営課)まで持参又は郵送とします。郵送する場合は配達証明付書留郵便とし、受付期限(必着)までに提出してください。郵送の場合には事前に郵送提出の旨を富津市担当まで連絡してください。

また、持参又は郵送した応募書類一式の電子データを、下記①または②の方法により提出してください。

- ①電子記録媒体(CD-R 又は DVD-R)による提出の場合は、応募書類の提出をする際に同封して提出してください。
- ②電子メールによる提出の場合は、件名に「市有地売却(大堀一丁目 25番3)に係る公募型プロポーザル 応募書類」と記載してください。
- ※Eメール提出確認のため、メール提出後に資産経営課へお電話でお問合せください。 受信可能容量は、5MBまでとなりますのでご注意ください。

なお、参加申込書を提出したにもかかわらず、提出期限までに応募書類の提出がなかった応募者については、辞退したものとして取り扱います。

(4) 応募書類に使用する言語等について

使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法(平成4年法律第51号)に定める単位としてください。

(5) 応募書類の差替えについて

応募書類等提出後の内容変更及び差替えは原則として認めません。ただし、やむを 得ない事情があると富津市が判断した場合には、内容変更及び差替えを認めることが あります。

(6) 応募書類の返却について

提出された応募書類等は、返却しないものとします。

(7) その他

①費用の負担

書類の作成、提出書類の取得のほか、応募に必要な一切の費用は応募者の負担とします。

②富津市が提供する資料等の取扱い

富津市が提供する資料等は、本応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。

③応募書類、その他応募者から提出された書類の取扱い

応募書類、その他応募者から提出された書類(以下、「応募書類等」という。)の著作権は応募者に帰属するものとし、応募書類等の内容等については、審査結果の公表において、富津市が必要と認める範囲で公表できるものとします。ただし、応募書類等に関して富津市が知り得た事項のうち、応募者の権利、競争上の地位その他応募者の権利利益を害すると認められる等の理由により機密を要するものを除きます。

11. 審査に関する事項

(1)審查方法

厳正かつ公正に売却先を決定するため、市有財産利活用事業企画提案審査会(以下「審査会」という。)を設置し、審査会委員が、提出された応募書類について、別紙2「審査項目」に基づき、採点を行います。

- ①審査項目中、「1 事業計画」と「2 応募者の適格性」の合計が60%(36 点)以上の得点で、かつ、各委員の合計点数が最も高い者を売却先に選定します。
- ②①に関わらず、「1 事業計画」と「2 応募者の適格性」の各審査項目において、配点の2割以下の得点があった場合は不採用とします。
- ③最高得点者が2提案者以上になった場合は、審査項目「買取価格」の点数がより 高い者を売却先とします。それでも同点だったときは、抽選を実施します。な お、本要項4~6に反していると判断した場合は、採点対象とせず不採用としま す。

(2) プレゼンテーション

プレゼンテーションの実施方法等については、次のとおりとします。

- ①プレゼンテーションは提出した応募書類に基づき実施する。
- ②プレゼンテーションの時間は、1応募者あたり15分以内とする。
- ③プレゼンテーションの実施後、30分の質疑応答時間を設ける。
- ④プレゼンテーション会場への入場者は、3名以内とする。

- ⑤プレゼンテーションに必要となるプロジェクタ及びスクリーンは、富津市で用意する。パソコンなど使用する機器は応募者で用意すること。
- ⑥プレゼンテーション用に使用するデータは、プレゼンテーションを円滑に進める ため、応募書類の内容を簡潔にまとめたものでも構わない。

(3) 審査結果の公表

審査の結果は全ての応募者に書面にて通知します。グループで応募した場合は、代表となる法人に通知します。なお、審査結果については、富津市 web サイトにて公表します。

<公表を予定している項目>

- 決定事業者の名称、提案の概要
- 応募のあったすべての事業者名
- ・審査結果(事業者名、評価点、評価順位。なお、次点以下の順位者については、 事業者名と点数が結びつかない形で公表します。)

(4) 審査会委員の構成

審査会の委員は、市職員6名とします。(市の組織変更により増減の可能性あり) なお、審査に当たっては、外部有識者からの意見や助言を聴取した上で評価を行い ます。

(5) 応募者が1者の場合の取り扱い

応募者が1者のみであった場合も、審査会による審査を実施します。

(6) 欠格事項•禁止事項

次の事項の該当した応募者は、欠格又は失格となります。(売却先に選定された後に、該当することが明らかになった場合も同様とします。)。

- ①1応募者が複数提案をすること(1応募者1提案とする)。
- ②応募書類の内容に重大な不備や虚偽の記載が認められた場合や、富津市のヒアリング等の審査において虚偽の説明等を行った場合。
- ③応募資格のない者又は応募資格の取り消された者が応募した場合。
- ④応募書類の提出後、応募書類が本要項記載の要件を満たさないことが確認された 場合。
- ⑤富津市民の疑惑や不信を招くような行為があったと市長が認める場合。
- ⑥応募の採否の働きかけを行う等の目的で応募者又はその関係者が富津市の職員に 対し、直接、間接を問わず、連絡を求め、又は接触した場合。
- ⑦応募期間終了後において、応募者が本要項記載の応募条件等を満たさなくなった 場合。
- ⑧選定後において、応募内容に重要な変更が生じた場合。

12. 契約に関する事項

(1)手続きの概要

①売却先の決定後、各関係機関と開発等の事前協議を行っていただき、提案事業の 実施可否の見極めを行ってください。

- ②関係機関との調整が整い次第、事業者と富津市は市有財産売買仮契約書を締結します。
- ③地方自治法第96条第1項第8号の規定による富津市議会の議決が必要となります。議会の可決を得たときに、仮契約の内容をもって本契約が成立するものとします。(議会の開催は3月・6月・9月・12月の四半期ごと)なお、市議会で議決が得られなかった場合は、契約の条件等について協議することとします。

(2) 地域への説明

事業実施に当たって市が必要と認める場合には、提案事業の内容について、地域住 民等への説明を求める場合があります。なお、この説明は、開発行為に必要となる地 域住民説明ではありません。

(3) 契約保証金の納付

本契約締結日(議会の議決可決日)に契約保証金として契約金額(落札金額)の100分の10以上(円未満切上げ)をご準備いただき、市が発行する納入通知書を用いて、速やかに指定金融機関で納付していただく必要があります。

また、富津市財務規則第143条第2項に定める国債証券、地方債証券等の確実 と認められる担保を契約保証金として納付することが出来ます。

(注) 国債証券等で納付された契約保証金の還付は売買代金の支払いが確認され た時とします。

(4) 売買代金の支払い方法

売買代金の支払い方法は、次のとおりです。

本契約締結日(議会の議決可決日)に売買代金と契約保証金との差額分の納入通知書を市で発行いたしますので、納入通知書の発行日から30日以内にお支払いください。(契約保証金は売買代金へ充当します。)

なお、契約保証金は、売買代金の支払いが行われなかった場合には、市に帰属することになりますので、ご注意ください。

(注) 契約保証金を国債証券等で納付した場合は、売買代金に充当する取扱いはできません。また、還付は売買代金の支払いが確認された時とします。

(5) 所有権の移転等

所有権の移転等は、次のとおりとします。

- ①売買代金(遅延利息を含む。)が完納されたときに所有権の移転があったものとします。
- ②所有権の移転登記は、物件の引渡しの後、買受人からの登記請求に基づき、市が 行います(移転登記の名義は買受人です。買受人以外の名義にすること及び共有 名義の場合に持ち分割合を変更することは認められません。)。
- ③所有権の移転登記と同時に市の買戻し権を保全する登記手続きを行うものとします。

(6) 契約に必要な費用

売買契約書に貼付する収入印紙(市保管用のもののみ。市は印紙税法により非課税となっておりますので、買受人保管用に印紙は貼付しません。)、所有権移転登記及び買戻し特約に必要な登録免許税等、本契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用は、買受人(落札者)の負担となります。

(7) 契約に当たって付す特約

売買契約にあたっては、①から⑦に掲げる事項を特約として付すこととします。

- ①公序良俗に反する使用等の禁止(契約書第12条)
- ②風俗営業等の禁止(契約書第 13 条)
- ③実地調査等(契約書第14条)
- ④違約金(契約書第15条)
- ⑤契約の解除並びに買戻しの特約及び登記(契約書第16条及び17条)
- ⑥買戻しの登記の抹消(契約書第18条)
- ⑦契約不適合責任(契約書第22条)

(8) その他注意事項

次の事項を了承の上、売買物件を買受けるものとします。

- ①放射線量の測定等の放射性物質に関する調査について、市は実施していません。 また、買受人が任意に実施する放射線量等の調査測定及び除染等の措置等の実施 に係る費用等については、市は負担しません。
- ②土地に係る土壌汚染調査及び地質調査については、物件調書に記載がない限り、 市は実施していません。
- ③売却先に選定されたことにより、各種許認可等の審査が免除されるものではあり ません。関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で関係機関に確 認のうえ、適切に対応してください。
 - ア 3000㎡以上の土地の形質変更を行う場合は、原則として、土壌汚染対策法第4条による届出が必要になります。
 - イ 国土利用計画法に基づく土地売買等の届出が必要になります。
 - ウ 土地の開発等(建築を含む。)に当たっては、物件調書に記載の事項以外 にも都市計画法、建築基準法、文化財保護法等の法令及び各地方公共団体 の条例等により、規制、指導がなされる場合があります。
- ④現状有姿で売買する契約となります。事業者は、本物件に存する工作物や諸設備等が現状のままの契約となることを十分に理解し、安全性の確保については、自らの負担と責任において行うものとします。
- ⑤電柱等の移転・撤去、立木の伐採、雑草の草刈、切り株の除去、フェンス・囲障・擁壁・井戸など地下・地中・空中工作物の補修・撤去などの負担及び調整は、物件敷地の内外及び所有権等権利の帰属主体のいかんを問わず、市は一切行いません。
 - 越境物の処理についても、買受人において相隣関係で話し合ってください(契約後に判明した場合も同様)。また、ゴミ集積所などがある場合、これらの移動等についても買受人が設置者と話し合ってください。
- ⑥売買物件に係る土地利用に関し、隣接土地所有者及び地域住民との調整等については、すべて買受人において行ってください。
- ⑦本公募参加のために提出された書類等に記載された個人情報は、本公募事務のみに使用し、その他の目的には使用しませんが、契約に付す特約事項の確認のため、千葉県警察本部へ情報提供する場合があります。
- ⑧本要項に定めるもののほか、必要な事項については、市の指示に従ってください。

市有財産売買仮契約書(案)

売払人富津市(以下「甲」という。)と買受人 (以下「乙」という。)とは、次の条項により市有財産売買仮契約を締結する。

(仮契約)

- 第1条 この契約は仮契約であり、地方自治法(昭和22年法律第67号)第96条第1項第8号の規定により議会の議決に付し、可決を得たときに、仮契約の内容をもって市有財産売買契約(以下「本契約」という。)が成立するものとする。なお、その場合においても別に契約書は作成せず、この契約書をもって本契約書とする。
- 2 議会の可決が得られなかった場合は、仮契約の効力は消滅するものとし、甲は本契約に 係る一切の責任を負わないものとする。
- 3 乙は、仮契約を締結することによって生じる権利義務を第三者に譲渡し又は担保に供することができない。

(売買物件)

第2条 甲は、その所有する次の市有財産(以下「売買物件」という。)を、現状有姿のまま 乙に売り渡し、乙は、これを買い受ける。

区分 土地

所 在	地番	地目	地積
富津市大堀一丁目	25番3	宅地	12338. 95 m²

(売買代金)

第3条 売買代金は、金

円とする。

(契約保証金)

- 第4条 乙は、第1条第1項に定める本契約の成立と同時に、契約保証金として金円を甲に納入しなければならない。
- 2 前項の契約保証金には利子を付さない。
- 3 第1項の契約保証金は、第16条第4項、第20条第4項及び第23条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(契約保証金の帰属)

第5条 甲が、売買物件の引渡しまでに第16条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、前条第1項の規定により納入された契約保証金(以下「契約保証金」という。)は、甲に帰属する。ただし、甲がやむを得ない事情があると認めた場合はこの限りではない。

(代金の支払等)

- 第6条 乙は、第3条に定める売買代金と契約保証金との差額(以下「差額代金」という。) を甲の発行する納入通知書により、当該納入通知書の発行日の翌日から起算して30日以 内(以下「納期限」という。)に一括して納入しなければならない。
- 2 甲は、乙が前項に定める義務を履行したときは、乙の申出により契約保証金を売買代金に充当することができる。

(遅延利息)

第7条 乙は、差額代金を納期限までに納入できないときは、あらかじめ甲に届け出、その 承認を得るものとする。 2 乙は、差額代金を納期限までに納入しないときは、納期限の翌日から納入した日までの日数につきその金額に年3.0%の率(年当たりの率は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの率とする。)を乗じて計算した額を遅延利息(当該金額に100円未満の端数があるときは、これを切り捨てるものとする。)として、甲の発行する納入通知書により、一括して納入しなければならない。ただし、遅延利息の金額が100円未満であるときは、これを切り捨てるものとする。

(所有権の移転及び売買物件の引き渡し)

- 第8条 売買物件の所有権は、甲が差額代金及び遅延利息(前条第2項の規定に該当する場合に限る。)の納入を受けたときに、甲から乙に移転する。
- 2 甲は、前項の規定による所有権移転後に、売買物件を引渡し時の現状で乙に引き渡す。
- 3 乙は、売買物件の引渡しを受けたときは、甲の定めるところにより、直ちに受取書を甲 に提出しなければならない。
- 4 乙は、売買物件が現状で引き渡されることを十分に理解し、これを使用する場合において必要となる、修繕や整備、安全性の確保については自らの負担と責任において行うものとする。

(所有権の移転登記等)

- 第9条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに、甲に対し所有権移転の登記を請求するものとする。
- 2 甲は、前項の乙の請求により、遅滞なく所有権移転の登記を所轄法務局に嘱託するものとする。
- 3 移転登記の名義は乙であり、乙以外の名義にすること及び共有名義の場合に持ち分割合 を変更することはできないものとする。
- 4 売買物件の所有権移転の登記に要する費用は、乙の負担とする。 (事業計画等の遵守)
- 第10条 乙は、令和 年 月 日に甲に提出した事業計画等に基づいて、売買物件を開発 するものとするが、その骨子は売買物件を優良な住宅地として開発し、本市への定住や市 外からの転入につなげることを目的とするものとする。
- 2 乙は、本契約締結後2年以内に住宅地開発に係る工事に着手しなければならない。ただし、甲の承認を得た場合はこの限りではない。
- 3 乙は、やむを得ない事情により、前項に定める指定期日の変更を必要とする場合は、あらかじめその理由その他参考となるべき事項を詳細に記載した書面により甲と協議し、甲の承諾を得なければならないものとする。

(公害の抑制)

第11条 乙は、売買物件の開発にあたっては、騒音、異臭、煤煙、汚水、粉塵、振動、排 気等により、公害が生じることのないようにしなければならない。

(公序良俗に反する使用等の禁止)

第12条 乙は、売買物件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。以下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)若しく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等であることが指定されている者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、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。

(風俗営業等の禁止)

第13条 乙は、売買物件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、若しくはこれらの用に供されることを知りなが

- ら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件にかかる賃借権、使用貸借による権利その他の使用及び収益を目的とする権利を第三者に取得させてはならない。 (実地調査等)
- 第14条 甲は、第10条から第13条に定める義務の履行状況を確認するため、必要がある と認めるときは、売買物件を実地に調査し、又は乙から所要の報告を求めることができ る。
- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。 (違約金)
- 第15条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約 金として甲に支払わなければならない。
 - (1) 前条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額
 - (2) 第10条から第13条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額
- 2 前項の違約金は、第16条第4項、第20条第4項及び第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(契約の解除)

- 第16条 甲は、乙が本契約に定める義務(以下「債務」という。)を履行しない場合において、甲が相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、甲は、本契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。
- 2 甲は、乙が第 12 条の規定に違反したとき、又は乙が次の各号の一に該当すると認められるときは、催告なしに本契約を解除することができる。
 - (1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は、役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が暴対法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき。
 - (2) 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき。
 - (3)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に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き。
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなど しているとき。
 - (5)役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何らの賠償又は補償をすることを要しない。
- 4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたとき は、その損害を賠償するものとする。
- 5 債務の不履行が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときは、甲は第1項の規定に よる契約の解除をすることができない。

(買戻しの特約及び登記)

第17条 甲は、前条第1項又は第2項の規定により契約を解除したときは、第3条の売買 代金をもって売買物件を買戻すことができる。ただし、売買代金には利息を付さない。

- 2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とし、甲の買戻し権を保全 する登記手続きについては、第9条第2項に定める所有権移転登記と同時に行うものとす る。
- 3 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。 (買戻しの登記の抹消)
- 第18条 乙は、第17条に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合は、甲が定める書面をもって甲に申請し、甲の承認を受けなければならない。
- 2 乙が、前項の買戻し特約の解除の承認を受けた場合は、甲は第17条第2項に定める買戻しの期間満了前であっても、乙からの申請により、買戻し特約を抹消するものとする。
- 3 この契約による買戻しの登記の抹消に要する一切の費用は、乙の負担とする。 (返還金)
- 第19条 甲は、第16条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、収納済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、第5条の規定により契約保証金を甲に帰属させる場合は、収納済みの売買代金から契約保証金に相当する額を差し引いた金額を返還するものとする。
- 2 前項の返還金には利子を付さない。
- 3 甲は、第16条第1項又は第2項の規定により本契約を解除したときは、乙が負担した 第24条に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用 は償還しない。
- 4 甲は、第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第15条に定める違約金又は第16条第4項、第20条第4項若しくは第23条に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、甲は違約金又は損害賠償金に相当する金額を当該返還金の全部又は一部と相殺することができる。

(乙の原状回復義務等)

- 第20条 乙は、第16条第1項又は第2項の規定により本契約を解除されたときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して甲に返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、現状で返還することができる。
- 2 乙は、前項の規定により売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書、その他甲が当該登記に必要とする書類等を甲に提出しなければならない。
- 3 第1項の規定により返還された売買物件において、乙所有の残置物があるとき、乙は、 その所有権を放棄したものとみなし、甲において当該残置物を処分しても乙は異議を述べ ない。
- 4 乙は、第1項ただし書の規定により現状で返還された売買物件が滅失又はき損している と甲が認めるときは、その損害賠償として契約解除時の時価により算定された減損額に相 当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害 を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。 (危険負担)
- 第21条 本契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、甲乙双方の責め に帰すことのできない理由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その 損害は、甲が負担する。
- 2 前項の場合において、本契約の履行をすることができなくなったときは、甲又は乙は書面により相手方に通知して本契約を解除することができる。ただし、乙が第 16 条第 1 項 又は第 2 項の規定による解除事由にも該当する場合は、この限りではない。

- 3 本契約締結の日から売買物件の引き渡しの日までの間において、甲乙双方の責めに帰す ことのできない理由により、売買物件の一部に滅失、き損等の損害を生じたときは、甲は 乙に通知して本契約を解除することができる。
- 4 第2項又は第3項の規定により本契約を解除したときは、甲は収納済みの売買代金又は契約保証金を乙に返還するものとする。
- 5 前項の返還金は利子を付さない。
- 6 甲は、第2項又は第3項の規定により本契約を解除したときは、乙が負担した第24条 に定める契約等の費用、売買物件に支出した必要費及び有益費その他一切の費用は償還し ない。

(契約不適合責任)

- 第22条 乙は、引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合(以下、「契約不適合」という。)であっても、甲に対し目的物の修補の請求、売買代金減額の請求、損害賠償の請求又は契約解除、その他一切の請求をすることができない。
- 2 乙が消費者契約法(平成12年法律第61号)第2条第1項に定める消費者に該当する場合 には、前項の規定にかかわらず、乙は契約不適合の目的物の修補の請求のみをすることが できる。
- 3 前項の請求の金額は売買代金を超えることはできない。
- 4 乙は、売買物件の引渡時から2年以内に甲に対し契約不適合である旨を通知しないときは、第2項の請求をすることができない。ただし、甲が引渡しの時にその不適合を知り、 又は重大な過失によって知らなかったときは、この限りでない。

(損害賠償)

第23条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害 の賠償を請求することができる。ただし、乙の責めに帰すべき事由がないときは、この限りではない。

(契約等の費用)

- 第24条 本契約の締結及び履行等に関して必要な一切の費用は、すべて乙の負担とする。 (信義則)
- 第25条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。 (疑義の決定)
- 第26条 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。
- 第27条 本契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟等については、甲の事務所の所在 地を管轄する裁判所をもって管轄裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書を2通作成し、それぞれ記名押印の上、各自その1通を保有する。

令和 年 月 日

甲 千葉県富津市下飯野2443番地 富津市 富津市長 高橋 恭市

