

# 旧米原庁舎跡地利活用事業

## 募集要項

令和6年7月

令和6年8月修正

令和6年9月修正

米原市

## 目 次

<b>1. 事業概要</b>	<b>1</b>
(1) 本事業の目的	1
(2) 事業名称	2
(3) 事業用地の概要	2
(4) 上位計画・関連計画における米原駅周辺の考え方	4
<b>2. 募集要領</b>	<b>10</b>
(1) 募集概要	10
(2) 事業スケジュール	10
(3) 募集要項等の位置付け	10
<b>3. 提案に関する事項</b>	<b>11</b>
(1) 提案に求める機能	11
(2) 提案の基本条件	11
<b>4. 事業条件</b>	<b>13</b>
(1) 基本的事項	13
(2) 事業用地の諸条件	13
(3) 事業用地の売却条件	15
(4) 基準価額	16
<b>5. 参加資格等</b>	<b>16</b>
(1) 参加資格	16
(2) 欠格事項	16
(3) 応募者が設立する特別目的会社（SPC）との契約	17
<b>6. 応募手続および提案受付</b>	<b>18</b>
(1) 募集スケジュール	18
(2) 応募手続き	18
<b>7. 審査方法等</b>	<b>22</b>
(1) 旧米原庁舎跡地利活用事業プロポーザル審査委員会の設置	22
(2) 提案の審査	22
(3) 審査の手順	22
(4) 審査基準	23
(5) 契約締結手続等	23
<b>8. 契約の締結等</b>	<b>24</b>
(1) 契約等に関する基本事項	24
(2) 基本協定	24
(3) 土地譲渡契約	25
<b>9. その他</b>	<b>26</b>
(1) 募集要項の修正等	26
(2) 本募集の凍結・中止	26
(3) 第三者への損害について	26
(4) 募集要項等の目的外利用の禁止等	26
(5) 応募費用	26
(6) 提出書類の返却	26

(7) 著作権利用 .....	26
(8) 複数提案の禁止 .....	27
(9) 情報公開.....	27
(10) 疑義を生じた場合の措置 .....	27
(11) 管轄の合意.....	27
<b>10. 雑則 .....</b>	<b>27</b>
(1) 使用言語等 .....	27
(2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等 .....	27
(3) 文書の送達 .....	28

**【資料】**

**<既存建築物等>**

- ・資料① 既存建築物等現況写真

**<供給処理施設>**

- ・資料② 下水道任意図
- ・資料③ 上水道位置図

**<地下工作物>**

- ・資料④ 地中杭等位置図

**<公図等>**

- ・資料⑤ 公図
- ・資料⑥ 地積測量図
- ・資料⑦ 登記簿

# 1. 事業概要

## (1) 本事業の目的

米原市役所は、平成 17 年の合併以降、旧 4 町の庁舎を活用した分庁方式により本庁機能を分担し行政運営を進めてきましたが、執務機能の分散による業務効率の低下、建物の老朽化や耐震性能の問題を始めとする防災対策、維持管理経費の増大など多くの課題を抱えていたため、米原駅東口市有地に新庁舎を建設し、令和 3 年 5 月に供用開始を行いました。

これにより、旧米原庁舎跡地については、米原市庁舎等整備構想において定住を促進するための住宅地への転換を図るものとしており、米原駅を中心とした都市拠点の形成に資する居住環境の向上や宅地化を促進する住居系市街地の区域に位置しています。当該地周辺では、教育施設、商業施設、金融機関等が集積し、宅地化が進み、更にその周辺では琵琶湖をはじめ豊かな自然環境が広がりを見せるなど、利便性の高い良好な居住環境が形成されています。また、本市は「県内一子育てしやすいまち」の実現を目指し、子育て支援、環境の充実に積極的に取り組んでおり、移住・定住を促進する上でも理想的な区域であると言えます。こうした現状や米原駅周辺に位置する立地条件は、「水源の里」としての都会にはない豊かな暮らしや子育てしやすいまちとして、単なる宅地開発で終わるのではなく、「魅力的な米原暮らし」を全国に発信、提案できる区域として民間資金等の活用を見据えた宅地開発が望まれる場所です。

市は、この旧米原庁舎跡地の土地活用の実現に向けて、民間活力を導入した「旧米原庁舎跡地利活用事業」（以下「本事業」といいます。）を推進するため、公募型プロポーザル方式による事業者を募集します。

なお、次に示す資料は、本募集要項と一体のもの（以下「募集要項等」といいます。）とし、本事業の契約上の拘束力を有します。

- |      |                          |
|------|--------------------------|
| 別冊 1 | 旧米原庁舎跡地利活用事業審査基準         |
| 別冊 2 | 旧米原庁舎跡地利活用事業様式集          |
| 別冊 3 | 旧米原庁舎跡地利活用事業に関する基本協定書（案） |
| 別冊 4 | 土地譲渡契約書（案）               |

(2) 事業名称

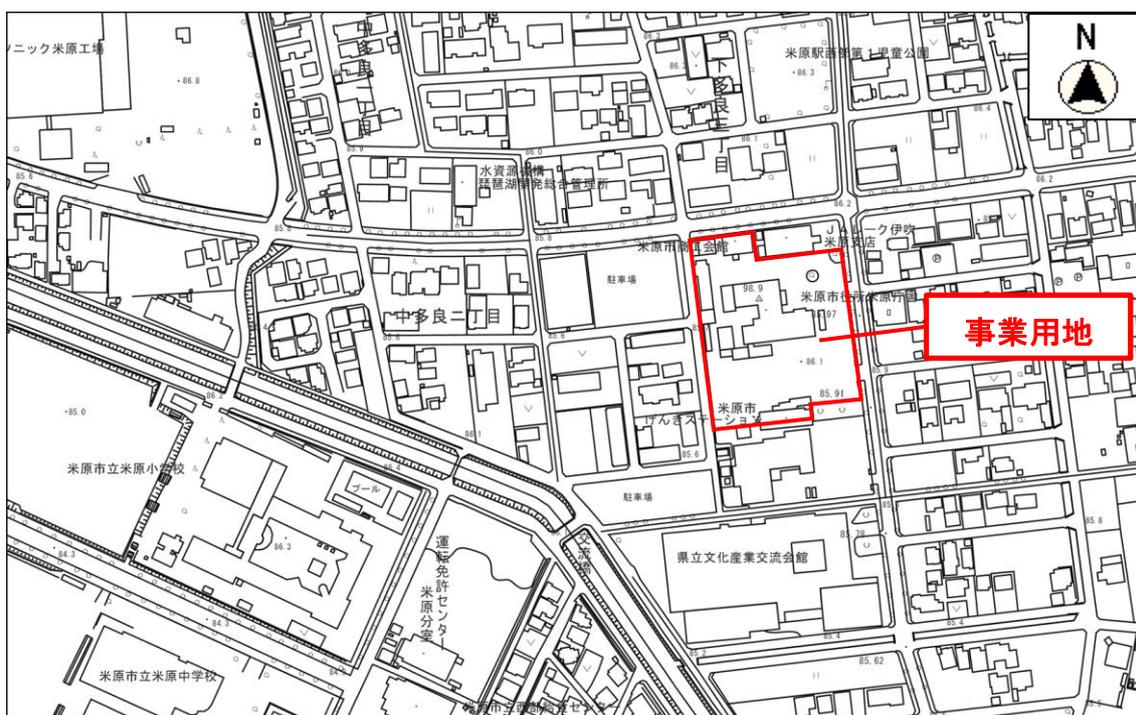
旧米原庁舎跡地利活用事業

(3) 事業用地の概要

①事業用地



【図1 広域図】



【図2 事業用地位置図】

【表 1 事業用地の状況】

所在地	滋賀県米原市下多良三丁目1番地1 外6筆			
面積	10,313.48 m <sup>2</sup> ※登記簿面積			
都市計画	用途地域	建ぺい率	容積率	その他
	第1種中高層住居専用 地域	60%	200%	景観計画区域
人口	米原市人口：35,783人※1 隣接自治体：長浜市 109,716人 ※1 彦根市 111,985人 ※1 岐阜県不破郡関ヶ原町 5,944人 ※2 ※1：令和6年5月時点（出典：滋賀県毎月人口推計調査） ※2：令和6年5月時点（出典：岐阜県人口動態統計調査結果）			

(4) 上位計画・関連計画における米原駅周辺の考え方

①市の計画等

(ア) 第2次米原市総合計画（平成28年9月策定（令和4年3月変更））

第2次米原市総合計画は、総合的かつ計画的な市政の運営を図るため、まちづくりや施策推進の方向性を示す市の最上位計画です。

区分	概要
基本理念	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人と人をつなぐまちづくり【元気な人】</li> <li>● 地域と地域をつなぐまちづくり【活力あるまち】</li> <li>● 現在・過去・未来(時)をつなぐまちづくり【愛着ある風土】</li> </ul>
将来イメージ	<p>【将来像】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● ともにつながり ともに創る 住みよさ実感 米原市</li> </ul>
まちづくりの課題 ＜都市基盤＞	<p>【住み良いまちづくりに向け、地域連携による交流とつながりの創出が必要】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅の都市機能の強化</li> <li>● 駅を中心としたまちづくり</li> <li>● 地域の歴史や文化を生かした広域観光</li> <li>● 地域ごとの交通利便性の確保とアクセスネットワークづくり</li> </ul>
施策展開	<p>【鉄道駅の機能を生かしたにぎわいのまち】</p> <p>○ 目指す姿: 鉄道駅の潜在能力を生かしたまちづくりが進められ、鉄道駅を中心に周辺地域に新たなにぎわいが生まれ、まちの魅力が高まっている。</p> <p>○ 現況と課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅東口周辺の県有地および市有地において、公民連携によるまちづくりを進めているが、社会経済活動の低迷の影響によって事業が遅れている。</li> <li>● 新幹線停車駅米原駅の活用と滋賀県東北部の広域周遊観光を促進するため、近隣市町と連携した観光・交流による地域振興に取り組んでいる。</li> <li>● 市の核となるべき米原駅周辺への行政機能や商業施設等の集積による都市機能の強化を図り、市民が待ち望む新たなにぎわいや活力を生み出し、人口の増加や活力あるまちづくり、人が集う魅力あるまちづくりが求められている。</li> </ul> <p>■ 主な取組の展開</p> <p>① まちの核づくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅東口周辺市有地等の公民連携による土地利用を推進し、県内唯一の新幹線停車駅である米原駅の強みを生かしたまちの核としての魅力ある都市空間を形成し、新たなにぎわいと活力を生み出す取組を進める。</li> <li>● 市の都市拠点と位置付ける米原駅周辺および坂田駅周辺は、それぞれの市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進める。</li> </ul> <p>② 鉄道駅を生かしたまちづくりの推進</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 鉄道駅の利便性と歴史や文化などの地域特性を生かしたまちづくりを推進し、にぎわいの創出を図る。</li> <li>● 地域の交通拠点としての機能を高めるため、駅のバリアフリー化や駅周辺の基盤整備を進め、利用者の利便性の向上と利用促進に努める。</li> <li>● 米原駅および坂田駅周辺の市街地の拡大を図り、居住機能や都市機能を誘導することにより、魅力あふれる都市拠点づくりを進める。</li> <li>● 米原駅が滋賀県の東の玄関口となるよう、滋賀県および近隣市町と連携しながら米原駅を活用した広域周遊観光を促進する。</li> </ul>

(イ) 米原市都市計画マスタープラン（平成28年12月策定（令和3年9月一部改定））

米原市都市計画マスタープランは、これからの市における都市づくりの指針として、目指すべき都市の将来像と、その実現に向けた取組の方向性を全市的、地域別の視点から明らかにするものです。

区分	概要
都市づくりの目標	<p><b>【交流と連携による活力を生み出す都市づくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 市は、京阪神・中京・北陸を結ぶ交通の要衝であり、新幹線や高速道路等の広域交通網が集積する結節点となっている。この地理的・交通的な好条件を強みとして、美しい自然環境、歴史・文化資源等の特色ある地域資源を守り活用し、産業振興や観光交流に資する都市づくりを進める必要がある。また、都市に活力を生み出していくためには、交流の場となる「まちの顔」や「地域の顔」といえるような拠点づくりを進め、更なる魅力や個性を創出していく必要がある。</li> <li>● そのため、立地特性や文化交流の結節点という特長を生かした各種産業の誘致や育成等により、観光を含む産業の活性化と雇用の増大を図る。さらに、駅周辺等の拠点性のある場所を活用しながら、活発な都市活動をけん引したり、日常生活を支える各種機能（商業、医療・福祉、子育て支援）の集積を図るなど、米原駅周辺の都市機能の強化による市の核づくりをはじめとした、魅力的で求心力のある拠点づくりを進める。</li> <li>● また、都市基盤の根幹である都市間を結ぶ広域的な道路や地域間を結ぶ道路の整備を優先課題として推進するとともに、拠点間を結ぶ公共交通ネットワークを構築することで、市内外の交流を促進し、利便性と快適性の高い都市づくりを進める。</li> </ul> <p><b>【快適な生活が実感できる都市づくり】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 価値観が多様化し、人口減少等の社会情勢が変化する中で、若者や子育て世代が快適な居住環境を確保し、移住・定住するためには、ニーズに応じた魅力ある住宅地の確保や空家の有効活用、日常生活の場となる施設の充実、働く場所の確保など、若い世代をはじめ、誰もが快適な生活が実感できる環境を整備する必要がある。</li> <li>● そのため、駅周辺の拠点や幹線道路沿道等の交通利便性の高い場所に快適な生活を支える都市空間の形成を図るとともに、身近な生活圏で買い物や行政・福祉サービス等を受けることができる機能の集積と快適な居住環境を確保する。その基盤となる道路、公園・緑地や下水道等については、土地利用の方針と整合を図りながら配置・整備を図る。また、これらを結ぶ道路や公共交通ネットワークの充実により、快適な生活が実感できる都市づくりを進める。</li> <li>● 一方で、人口減少や高齢化が進む中山間地域等の既存集落では、暮らしに必要な生活サービスを維持していく必要がある。そのため、既存ストックを活用した、日常生活や地域活動を支える「小さな拠点」づくりなど、地域の実情を踏まえ、地域の歴史・文化的資源や地域特性を生かした市民主体による地域づくりと移住・定住策を促進し、将来にわたって「住み続けたい」と思えるまちづくりを進める。</li> </ul>
都市づくりの基本方向	<p><b>【コンパクト・プラス・ネットワークの都市づくり】</b></p> <p>★人口減少に対し、持続可能な都市づくりを進めていくためには、広域的な視点から交通の要衝である住宅都市*としての強みを生かし、駅周辺における若者の移住・定住対策をはじめ、子育て施策や高齢者にやさしい都市づくりなど、将来にわたって「住み続けたい」と思える快適・便利な都市づくりを進める。（※ 住宅都市・・・米原市は、主に住機能を担う住宅都市（住機能型）に分類される。）</p> <p>★米原駅周辺等の公共交通の結節点を中心に、土地利用の高度化、魅力的な商業施設の集積や地域資源の活用等による都市機能の強化を図り、求心力のある都市活動や地域生活の拠点を形成するとともに、各生活圏における拠点同士が広域的な交通ネットワークで連携し、市内外の交流や地域の活力が生まれる「コンパクト・プラス・ネットワーク」の形成に向けた取組を推進する。</p>

区分		概要	
将来 都市構造	【拠点について】		
	名称と役割		位置付ける場所
	①都市拠点 …多くの人が集い交流するまちの顔づくりや、多様な都市機能が集積し活発な都市活動をけん引する場		・米原駅周辺 ・坂田駅周辺
分野別 都市づくりの方針	【土地利用の方針】 ○米原駅周辺の土地利用の配置方針		
	住宅地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市街地の一部では、都市基盤が未整備のため、市街地整備事業や地区計画制度などを活用して、住居系土地利用を誘導し、若い世代が移住・定住する良好な住環境を備えた市街地の形成を図る。また、市街地内の低・未利用地については有効利用を図る。</li> <li>●計画的な住宅団地開発により整備された地区では、良好な低層住宅地にふさわしい環境の維持・改善を図り、今後も居住環境の保全に努める。</li> <li>●既成市街地内の住宅地では、良好な居住環境の維持・改善や、地域住民の日常生活を支える施設の立地を許容するなど、生活利便性の向上を図る。</li> </ul>	
	中心商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●商業施設、行政施設をはじめとして、市民の日常サービスに対応した施設の集積・誘導を図り、市の“核”として求心性の高い商業地の形成を図る。</li> <li>●交通立地条件を生かし、土地の高度利用により、全ての市民を対象とした利便性の高い商業地の形成を図る。</li> </ul>	
	商業地	<ul style="list-style-type: none"> <li>●米原駅周辺においては、交通立地条件を生かし、商業・サービス・医療機能を担う施設を配置し、土地利用の高度化を図る。</li> </ul>	
	【市街地整備の方針】		
	○基本方針：都市拠点を中心とした計画的なまちづくり		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●市の「都市拠点」として位置付ける米原駅、坂田駅周辺においては、それぞれの市街地にふさわしい計画的なまちづくりを進める。また、琵琶湖東北部圏域の発展をけん引するエリアとして、都市機能の強化・充実を図る。</li> </ul>		
	○整備方針＜米原駅周辺(都市拠点)＞		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>●土地区画整理事業等により整備された米原駅周辺の効果的な利活用と公共施設の適正な配置や維持管理に取り組む。</li> <li>●また、駅施設の利便性向上のため、更なるバリアフリー化を図るとともに、米原駅の交通利便性を生かしたサイクルステーションの設置により、滋賀県における自転車の琵琶湖一周観光「ビワイチ」の玄関口としての活用を図る。</li> </ul>		

区分	概要
<p style="text-align: center;">地域別構想 ＜西部地域＞</p>	<p>○地域づくりの目標</p> <p>①将来像 交通の要衝にふさわしい魅力と活力あふれるまち</p> <p>②目標</p> <p>《多様な交流と連携による魅力と活力のあるまちづくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 交通結節点としての優位性を生かし、交流人口に対する都市機能の集積など、まちの魅力づくりや産業機能の充実・強化により、核として活力のあるまちづくりを目指す。</li> <li>● 広域交通網が集積・結節する交通の要衝に位置することから、地域内を円滑に連絡する機能だけでなく、広域交通網を補完する機能を考慮した交通移動環境の充実を目指す。</li> </ul> <p>《安心して住み続けられる居住環境づくり》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅を中心とした都市拠点的形成するため、都市基盤の整備を推進するとともに、移住・定住促進や将来人口に対応した適正な規模の市街地の形成を目指す。</li> <li>● 新たな移住者を含めたコミュニティの充実を図るとともに、高齢者や子どもたちの利用に配慮した道路・歩道や公園などの都市基盤の改善・適正管理に努め、安全で安心して住み続けられる快適な居住環境の形成を目指す。</li> <li>● 河川や琵琶湖湖岸の美化促進や干拓地に広がる優良農地の保全など、琵琶湖・田園景観の適正な保全に努め、自然環境と風土に調和したゆとりある生活環境づくりを目指す。</li> </ul> <p>○地域づくりの方針</p> <p>①土地利用の方針</p> <p>《市街化区域の計画的な土地利用》</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅周辺、坂田駅周辺および幹線道路沿道を中心に市街地として位置付ける。</li> <li>● 市街地では駅周辺や幹線道路沿道を中心に商・工業系の土地利用を展開し、就業の場の確保に努めながら、その後背地では、住宅地としての良好な環境の保全・充実を図る。</li> </ul> <p>◆中心商業地(米原駅周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅東口、西口周辺では、商業、業務、サービス、医療・福祉機能などの集積を図る。</li> </ul> <p>◆商業地(米原駅周辺)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅周辺では、交通立地条件を生かし、来訪者や地域住民の生活用品をはじめ多様なニーズに対応できる商業・サービス機能、医療・福祉機能を担う施設の導入を図る。</li> </ul> <p>◆沿道利用地(国道8号沿道)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 国道21号と接続し、周辺都市や都市拠点間を結ぶ幹線道路沿道の利便性を生かし、車社会に対応したロードサイド型の商業・業務施設等の集積を誘導し、都市拠点をつなぐ広域交流軸にふさわしい沿道商業地の形成を図る。</li> </ul> <p>◆住宅地(住居系市街化区域)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅西側の住宅地では、良好な居住環境の維持・改善に努めるとともに、未利用地における共同住宅も含めた宅地化を促進する。</li> </ul> <p>②拠点形成の方針</p> <p>《都市活動や日常生活を支える拠点の形成》</p> <p>拠点については、地域の日常生活等を支える中心的な場として活用を図るべく、機能充実を図る。</p> <p>[都市拠点]……米原駅</p> <p>③道路・交通の方針</p> <p>《歩行者ネットワークの形成》</p> <p>◆主要な歩行者ネットワーク</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 米原駅と駅東部の中心市街地を結ぶネットワーク</li> <li>● 米原駅と駅西部の公共施設集積地を結ぶネットワーク</li> <li>● その他(米原駅・坂田駅とそれらの徒歩圏・自転車圏を結ぶネットワーク、通学路のネットワーク)</li> </ul>



(ウ) その他

その他の上位計画、関連計画における事業用地の位置付けは、次のとおりです。

計画名称	概要
米原市人口ビジョン (令和2年3月改訂)	<ul style="list-style-type: none"> <li>米原駅周辺の交通優位性を生かし、米原駅周辺に人が集まる基盤をつくるなど、新たな魅力と活力を創出し、移住・定住の促進につながるひとの流れを創出する。</li> </ul>
第2期まち・ひと・しごと米原創生総合戦略 (令和2年3月策定)	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちの核となるべき米原駅周辺の都市機能強化は必須であり、観光案内機能を高め、広域交流拠点としての新たな価値を創造することで、ひとが集うまちをつくる。</li> <li>交通利便性の高い米原駅への若い世代の移住・定住を促進するとともに、特色ある地域の魅力を発信し、ニーズに合った住環境を整えることで、更なる移住・定住の促進を図る。</li> </ul>
米原市シティセールスプラン (令和2年3月改訂)	<ul style="list-style-type: none"> <li>米原駅周辺開発を契機とした新たな市のイメージ発信が必要である。</li> </ul>

<p>米原市庁舎等整備基本計画 (平成 29 年 6 月策定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・米原駅周辺地域を、都市活動中心役割を担う「都市拠点」とし、米原駅周辺に都市機能を集約させることにより、まちの核をつくる。</li> <li>・米原庁舎は基本構想において、定住を促進するための住宅地への転換を図るものとしている。</li> </ul>
<p>米原市景観計画 (平成 25 年 6 月策定)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国道などの幹線道路や JR 東海道新幹線を利用する車や列車から見える伊吹山をはじめとした美しい米原の景色に配慮しつつ、統一的で連続性のある沿道建物の景観的誘導を図る。</li> <li>・米原駅周辺では、商業機能が比較的多く集積し、全体的に都市的にぎわいのある風景が形成されている。</li> </ul>

## 2. 募集要領

### (1) 募集概要

#### ①募集目的等

本募集は、市から事業用地を取得（購入）し、本事業を実施する優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により決定するために行うものです。

本募集によって決定された優先交渉権者には、事業用地の譲渡に関する契約（以下「土地譲渡契約」といいます。）を締結し、当該土地を取得した上で募集要項等に基づき、提案内容の事業を実施していただきます。

#### ②本募集の主催者および事務局

市が主催し、事務局を政策推進部政策推進課内に設置します。

米原市政策推進部政策推進課

住所：〒521-8501 滋賀県米原市米原 1016 番地

TEL：0749-53-5162

E-mail：sousei@city.maibara.lg.jp

市 URL：https://www.city.maibara.lg.jp/

※本募集に関するお知らせ、情報提供は、原則として上記の市公式ウェブサイトにおいて行います。

### (2) 土地譲渡契約締結までのスケジュール

募集開始時点において想定するスケジュールは、おおむね次のとおりです。ただし、事業進捗等により変更が生じた場合は、市と優先交渉権者で協議を行うこととします。

- ・令和7年1月頃：優先交渉権者決定

優先交渉権者決定通知到達後、速やかに基本協定を締結

基本協定締結後、土地譲渡契約（仮契約）を締結

- ・令和7年3月頃：仮契約締結後、米原市議会に財産処分の議案を提出（米原市議会の財産処分の議決をもって契約が成立）

### (3) 募集要項等の位置付け

募集要項等の内容について、既に公表している方針や資料の内容と相違がある場合には、募集要項等の内容を優先することとします。

### 3. 提案に関する事項

#### (1) 提案に求めるイメージ

事業用地は、米原駅を中心とした都市拠点の形成を図る住居系市街地に位置することから、新たなまちのイメージづくりが必要だと考えています。また、市では「県内一子育てしやすいまち」の実現を目指し、子育て支援、環境の充実に積極的に取り組んでおり、移住・定住を促進する上でも理想的な区域だと考えています。

こうした施策や米原駅周辺に位置する立地条件を生かし、都会にはない豊かな暮らしや子育てしやすいまちとして、単なる宅地開発で終わるのではなく、「魅力的な米原暮らし」を全国に発信、提案できる区域として民間資金等の活用を見据えた宅地開発が実現できる提案を期待しています。

なお、以下に係る用途については認められません。

- ・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）に定める性風俗関連特殊営業に係る用途
- ・騒音、振動、臭気など近隣環境を損なうと予想される用途
- ・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）に定める暴力団およびその構成員がその活動のために利用する用途

上記に定めるほか、公序良俗に反する用途

#### (2) 提案の基本条件

提案の基本条件は、以下のとおりです。なお、提案を実現するために必要となる費用は、応募者の負担とします。

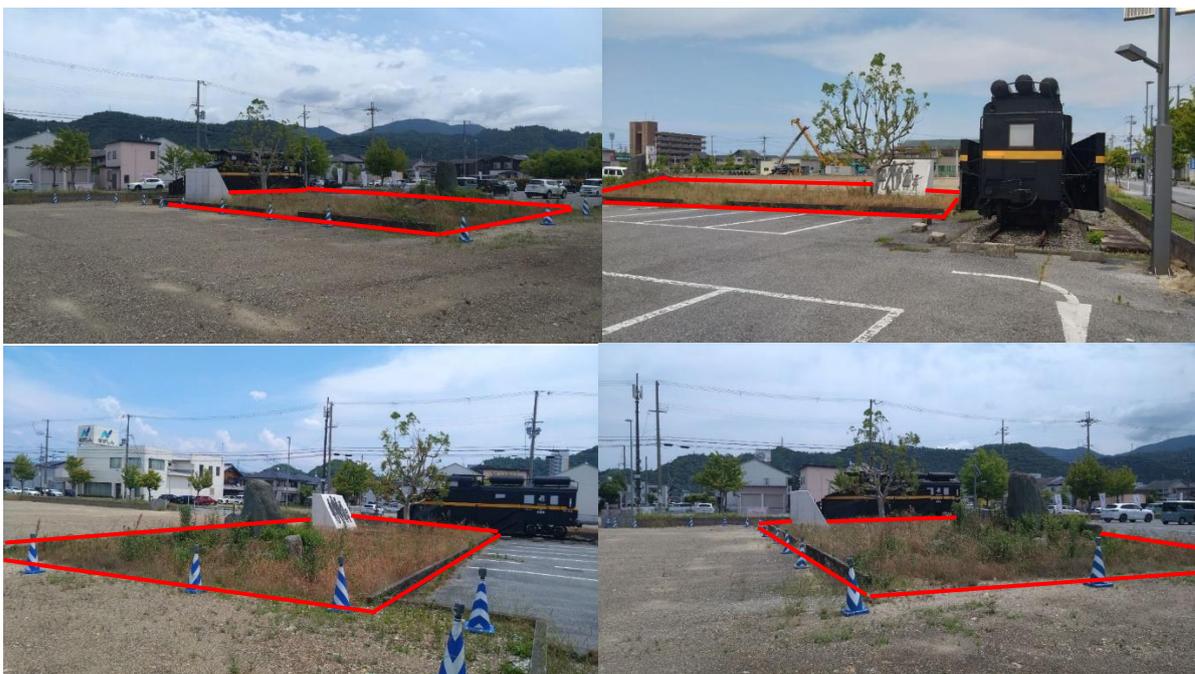
##### ① 共通事項

- ・事業用地を一体的に活用・開発できる提案とすること。
- ・米原駅周辺という立地条件を踏まえ、良好な住環境の誘導等による周辺と調和のとれた「県内一子育てしやすいまち」の実現に寄与すべく、優れた居住環境の整備（質の高い住宅等の供給）を提案すること。
- ・提案する居住環境の形態は、分譲・賃貸、戸建住宅・集合住宅のいずれも可とする。
- ・居住環境の整備以外にも、地域住民の日常生活を支える施設の立地等による生活利便性の向上が図れるような導入機能の提案をすることも可とする。
- ・当該地は米原駅西部土地区画整理事業の範囲内であり、既に面的整備を完了したエリアとなるため、分譲宅地開発等を行う場合、必ずしも公園・緑地の設置が条件とはならないが、提案する事業計画については、居住者の視点で魅力的な計画提案になるよう努めるとともに、実現可能な計画を提案すること。
- ・当該地周辺は下多良自治会に属する範囲となっているため、将来、この地に居住される方の属する自治会について、既存自治会である下多良自治会と協議を行う必要があることから、提案者は優先交渉権者となった以降、市および下多良自治会と十分に協議を行うこと。

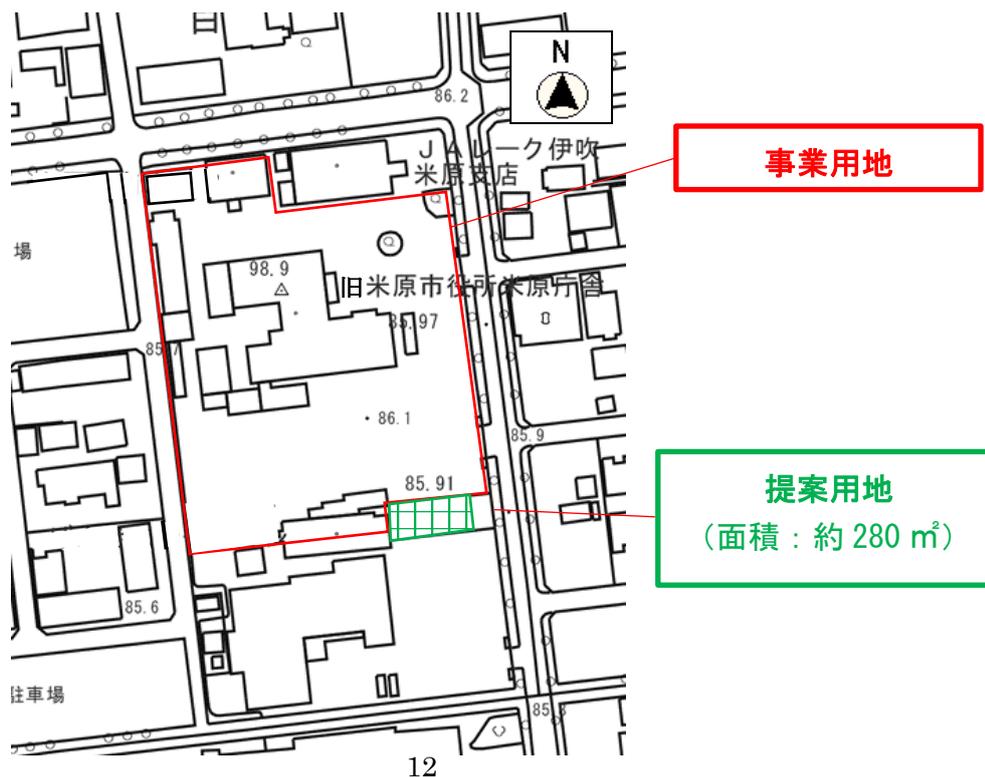
## ②提案用地

事業用地に隣接する市有地の一部（米原市下多良三丁目3番5の一部）について、この土地の有効活用を計画に含めた提案を行うことができるものとし、この提案は加対象とします（内容審査（3）①の配点の範囲内で採点する。）。ただし、当該提案用地は、今後も市有地として管理予定であることから、提案された開発計画を実行する際は、開発区域外施工として実施されることを想定しています。詳細については、工事施工までに市と協議してください。

<周辺現況写真>



<提案用地位置図>



## 4. 事業条件

### (1) 基本的事項

#### ①提案の基本的要件

応募者は、募集要項等に示された諸規定および諸条件に従い、提案書を作成してください。提案が最優秀提案として選定され、優先交渉権者となった場合は、選定された提案に基づき本事業を行っていただきますので、必ず実現性のある提案を行ってください。なお、開発許可等の手続における行政指導等により一部計画が修正されることはやむを得ないものとします。

#### ②事業スケジュール

土地譲渡契約締結後、1年以内に開発許可申請手続に着手することとし、3年以内の提案事業の竣工（分譲開始等）に努めてください。

#### ③住宅系開発に係る市の優遇制度

市は、市街地における定住人口の増加を図り、賑わいや活力にあふれる市街地づくりに寄与することを目的とし、駅前や駅近等の「まちなか」において一定の要件を満たす住宅または住宅地を供給する事業者に対する奨励制度として「まちなか住まい供給事業奨励制度」を設けており、奨励対象事業の土地・建物の固定資産税・都市計画税の相当額を、事業完了後の課税初年度から3年間、奨励金として交付を受けることができます。詳細は市公式ウェブサイト（[https://www.city.maibara.lg.jp/soshiki/keizai\\_kankyo/toshi\\_keikaku/kaihatsu/21112.html](https://www.city.maibara.lg.jp/soshiki/keizai_kankyo/toshi_keikaku/kaihatsu/21112.html)）または担当課（まち整備部都市計画課）で確認してください。

#### ④関係法令等の遵守

事業者は、実施する事業について、次に示す最新の関係法令ならびに市および県の条例等を遵守してください。

- (ア) 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- (イ) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (ウ) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律
- (エ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律
- (オ) だれもが住みたくなる福祉滋賀のまちづくり条例（平成6年滋賀県条例第42号）
- (カ) 滋賀県土地利用に関する指導要綱（昭和48年滋賀県告示第407号）
- (キ) 米原市開発行為指導要綱（平成17年米原市告示第292号）
- (ク) その他関連法令・条例等

### (2) 事業用地の諸条件

#### ①既存建築物等

事業用地には、既存の倉庫が現存していますが、この建物を含め現状有姿での土地引渡しとなります。本事業実施に当たり、既存建築物の撤去等については、事業者の責任において行ってください。また、事業用地東面には花壇があり隣接土地と一体的に利用していることから、本事業により撤去する場合は、隣接土地との境界部分について、管理者と協議の上、適切な処理を行ってください。

- ・資料① 既存建築物等状況写真

## ②供給処理施設の状況

供給処理施設の状況は、以下の資料で確認ください。

- ・資料② 下水道任意図
- ・資料③ 上水道位置図

事業用地内への引込申請や費用負担等が必要な場合は、事業者が負担するものとし、必要に応じて各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。

供給事業者等	
電気	関西電力送配電
ガス	個別プロパンガス
給水	米原市まち整備部上下水道課
排水	米原市まち整備部上下水道課

## ③地下工作物の状況

事業用地には、地下工作物として以下が残置されています。

以下のデータおよび資料を参考の上、本事業実施上必要な調査および対策等については、事業者の責任において行ってください。

- ・資料④ 地中杭等位置図

	種別	寸法	上面高	数量	備考
1	コンクリート杭	径 300mm	96.1m～89.6m [造成地盤面 (KBM100.00 m) から 深さ約 4 m～約 10m 下]	24 本	存置する杭は全て実地確認済であり、杭頭および杭長は資料④のとおりである。
2	コンクリート杭	径 440mm	97.2m～90.2m [造成地盤面 (KBM100.00 m) から 深さ約 3 m～約 10m 下]	20 本	存置する杭は全て実地確認済であり、杭頭および杭長は資料④のとおりである。

## ④開発許可の取扱いについて

本事業の実施に当たり、開発許可が必要となる場合には、事業者の責任において必要な申請手続、協議等を行ってください。

## ⑤通行・周辺への配慮等

自動車、自転車および歩行者等の安全を確保した動線計画となるよう配慮してください。

隣接する米原学びあいステーションでは、市民の生涯学習や交流の推進、学びを通じた多様な主体が様々な活動をされていますので、御留意ください。

## ⑥工事施工上の留意事項

工事の施工は、次の項目に留意し、事業者の責任において進めてください。

- ・工事車両の通行経路等は、道路管理者等の関係機関と協議すること。
- ・事業者が行う工事に伴って必要となる近隣居住者や自治会等の関係者への工事計画等の説

明や協議のほか、近隣施設の営業方法等に関して調整を要する事項が生じた場合についても、事業者が責任を持って対応すること。

- ・事業者が行う工事に際して生じる騒音、振動、ほこり等による生活環境上の支障や施設の建設に起因する電波障害、風害、日影等の周辺への影響については、事業者の責任において対応すること。

### (3) 事業用地の土地譲渡（売却）条件

事業用地の土地譲渡（売却）条件については、次のとおりです。

#### (ア) 土地売買代金の支払

土地売買代金は、土地譲渡契約締結後、市が指定する期日内に市の発行する納入通知書により納付（財産処分の議決後 60 日以内を想定）していただきます。また、土地譲渡契約締結時に契約保証金として売買代金の 100 分の 10 に相当する額を市が発行する納入通知書により、土地譲渡契約（仮契約）締結までに納付してください。なお、契約保証金は売買代金に充当することができます（契約保証金には、利子は付しません。）。

#### (イ) 所有権の移転および土地の引渡し

所有権は、土地売買代金を完納した時点で移転し、現状有姿により速やかに土地を引き渡します。

所有権移転登記は、市が囑託により行うものとし、登記に要する費用は、全て事業者の負担とします。

#### (ウ) 用途変更の禁止

所有権移転の日から 10 年間（以下「用途指定期間」といいます。）は、土地譲渡契約に定める利用用途に供さなければなりません。ただし、3（1）なお書きに示す用途に該当せず、市の書面による承諾を受けた場合は、この限りではありません。

#### (エ) 市の承諾が必要な事項

用途指定期間中、次の行為を行うに当たっては、市と事前協議を行い、市の書面による承諾が必要です。

- ・提案した用途以外の使用目的で、土地、建物等の譲渡または賃貸をするとき。  
※事業者が土地、建物等を譲渡または賃貸する場合は、譲受人または貸借人に対し、3（1）なお書きに示す条件を付すものとします。
- ・事業者が市に提出した事業計画書の内容を変更するとき。

#### (オ) 買戻しの特約

市は、用途指定期間において、事業者が基本協定、募集要項および提案書類に記載された事業計画、土地利用計画および施設計画の利用用途に使用しない場合、事業用地を買戻すことができるものとし、買戻特約の登記を行います。ただし、やむを得ない事由により事業者と市が協議し、あらかじめ書面による市の承諾を得た場合は、買戻特約登記の抹消を認めます。

#### (カ) 契約不適合責任の免責特約

市は、事業用地の土壌汚染、地下障害物および地盤地質その他の契約不適合責任について一切の責任を負いません。

#### (4) 基準価額

事業用地の基準価額は、次の表2のとおりです。応募者は、市有地の基準価額以上となる土地価格を提案してください。基準価額未満の提案は、失格となります。

【表2 事業用地の基準価額等】

	事業用地	公簿面積 (㎡)	基準価額
市有地	米原市下多良三丁目1番1	309.57 ㎡	331,000,000 円
	米原市下多良三丁目2番	227.52 ㎡	
	米原市下多良三丁目3番	9,021.34 ㎡	
	米原市下多良三丁目3番3	104.03 ㎡	
	米原市下多良三丁目4番1	396.39 ㎡	
	米原市下多良三丁目4番2	74.94 ㎡	
	米原市下多良三丁目5番	179.69 ㎡	
		計	

## 5. 参加資格等

### (1) 参加資格

応募者は、次に掲げる要件を全て満たす法人（以下「応募法人」といいます。）または複数の法人で構成されるグループ（以下「応募グループ」といい、応募グループに属している法人を「構成員」といいます。）とし、個人での応募は認めません。

また、応募グループで参加する場合は、構成員の中から代表法人を定めてください。なお、応募法人は、他の応募グループの構成員となることはできず、応募グループの構成員は、他の応募者の応募法人または応募グループの構成員となることはできません。

#### 要件

①募集要項等に示す要件に従って、土地譲渡契約を締結する当事者となる者。なお、特別目的会社（SPC）の設立を予定する場合は、当該特別目的会社に出資を行う者とする。

②次に掲げる要件を全て満たし、本事業に提案する計画内容の土地の所有や施設整備、事業運営に必要な資力および信用等を有する者であること。

(ア) 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。

(イ) 経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。

※ 応募者が新設立法人等により上記の資力および信用等を確認する資料が提出できない場合は、基準価額以上の金額の支払い能力があることがわかる書類を提出すること。

### (2) 欠格事項

以下に該当する場合は、本事業に参加することができません。なお、提案申込書の提出以後、上記の欠格事項に該当した場合、優先交渉権者となることができません。また、基本協定の締結後に、上記の欠格事項に該当した場合、基本協定が解除される場合があります。

- ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ②客観的に明らかに経営不振に陥ったと認められる次の（ア）から（オ）までのいずれかの要件に該当する者
  - （ア）会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者
  - （イ）民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者
  - （ウ）破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てがなされている者
  - （エ）会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の申立てがなされている者
  - （オ）銀行取引停止処分がなされている者
- ③自己または自社もしくは自社の役員等が、次の（ア）から（カ）までのいずれにも該当する者
  - （ア）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 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）
  - （イ）暴力団員（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をいう。以下同じ。）
  - （ウ）自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を与える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用している者
  - （エ）暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または便宜を供与するなど、直接的もしくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、または関与している者
  - （オ）暴力団また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者
  - （カ）上記（ア）から（オ）までのいずれかに該当する者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者
- ④国税または地方税の滞納処分の執行がされている者
- ⑤旧米原庁舎跡地利活用事業プロポーザル審査委員会の委員と資本金面（発行済み株式総数の 100 分の 25 を超える株式を有し、またはその出資の総額の 100 分の 25 を超える出資をしていること。）および人事面（代表者または役員が代表者または役員を兼ねていることをいいます。）で関連している法人またはその代表者等
- ⑥上記のほか、公序良俗に反する利用を行う者

### （3）応募者が設立する特別目的会社（SPC）との契約

応募者は、本募集の提案において、応募グループの構成員のみが出資する特別目的会社（SPC）を設立し、当該特別目的会社が市から土地の譲渡を受け、本事業を実施する者となる提案を行うことは可能です。その場合、代表法人を定めるとともに、代表法人は、構成員の中で最大出資比率の者としてください。

また、土地譲渡契約（仮契約を含みます。）の締結までに特別目的会社を設立してください。

## 6. 応募手続および提案受付

### (1) 募集スケジュール

募集スケジュールについては次の表3のとおりですが、変更する場合があります。  
変更があった場合は、市の公式ウェブサイトでお知らせします。

【表3 募集スケジュール】

事項	時期
募集要項の公表	令和6年7月30日(火)
第1回質問受付期間	令和6年7月30日(火)から令和6年8月16日(金)まで
第1回質問回答	随時市公式ウェブサイトにて回答
参加表明受付期間	令和6年8月26日(月)から令和6年8月30日(金)まで
参加資格確認 結果通知	令和6年9月18日(水)(予定)
第2回質問受付期間	令和6年9月2日(月)から令和6年11月8日(金)まで
第2回質問回答	随時市公式ウェブサイトにて回答
提案書受付期間	令和6年11月18日(月)から令和6年11月22日(金)まで
プレゼンテーション の実施	令和6年12月下旬(予定)
優先交渉権者決定	令和7年1月上旬(予定)
基本協定締結	優先交渉権者決定次第速やかに調整
土地譲渡契約	令和7年1月下旬 仮契約(予定) 仮契約締結後、米原市議会の財産処分の議決をもって契約成立

### (2) 応募手続等

#### ①募集要項の公表

募集要項およびその他関連する公表資料については、市公式ウェブサイトにて公表し、窓口等にて配布は行いません。募集要項に基づき必要書類の作成を行ってください。

#### ②資料(電子データ)の公表

以下に示す資料については、市公式ウェブサイトにて次の期間内で公表します。提案を検討する際の参考資料としてください。

##### <既存建築物等>

- ・資料① 既存建築物等現況写真

##### <供給処理施設>

- ・資料② 下水道任意図
- ・資料③ 上水道位置図

##### <地下工作物>

- ・資料④ 地中杭等位置図

##### <公図等>

- ・資料⑤ 公図
- ・資料⑥ 地積測量図
- ・資料⑦ 登記簿

(ア) **公表期間** 令和6年7月30日(火)から令和6年11月22日(金)まで

(イ) 留意事項

資料は、提案書作成を行うことを目的に公表するものであり、それ以外の目的で使用しないでください。

③質問および回答

応募手続および本募集要項に関する質問等については、以下により受け付けることとし、公平を期すため、質問内容および回答は市公式ウェブサイトで公表します。

(ア) 受付期間

第1回 令和6年7月30日(火)から令和6年8月16日(金)まで午後5時必着

第2回 令和6年9月2日(月)から令和6年11月8日(金)まで午後5時必着

(イ) 質問方法

質問がある場合は、様式1「質問書」に記載して、電子メール送付してください。なお、電子メール送信後に事務局に対して電話にて送達確認を行ってください。

(ウ) 提出先 事務局 (電子メール: sousei@city.maibara.lg.jp)

(エ) 回答

市公式ウェブサイトですぐ回答を公表します。

④参加表明および参加資格の確認

(ア) 参加表明書等の提出

本募集に応募を希望する者は、次の表4に掲げる書類を提出してください。

【表4 参加表明時の提出資料】

提出書類		様式	部数
1	参加表明書	様式2	正 1部
2	グループ応募構成書	様式3	
3	委任状	様式4	
4	誓約書	様式5	
5	応募者の概要	様式6	
6	定款または寄附行為	—	
7	法人登記簿謄本および印鑑証明書(3か月以内の原本)	—	
8	財務状況表	様式7	
9	当該応募者の経営状況を説明する書類 ・貸借対照表、財産目録、損益計算書 ※直近3年間分を提出してください。	—	
10	応募者の納税証明書 ・国税の納税証明書 その3の3 (法人税、消費税および地方消費税) ・地方税の納税証明書 直近1年分の法人市民税納税証明書および法人県民税納税証明書 (応募者が支店等の場合はその所在市町村および都道府県が発行するもの) ※募集要項公表日以降の原本	—	

※詳細については別冊2「旧米原庁舎跡地利活用事業様式集」を参照してください。

※応募グループで参加表明する場合は、1、2、3、4は応募グループとして一部を作成し、それ以外の書類は、構成員ごとに作成し代表法人が提出してください。

※応募法人で参加表明する場合は、2、3の提出は不要です。

(イ) **参加表明書受付期間**

令和6年8月26日(月)から令和6年8月30日(金)まで午後5時必着(郵送可)  
なお、郵送による提出の場合は、締切日必着とし、配達証明付書留郵便に限ります。

(ウ) **提出先** 事務局(滋賀県米原市米原1016番地 米原市政策推進部政策推進課)

(エ) **参加資格の確認および結果通知**

提出された参加表明書(付属資料を含む。)については、市にて参加資格の有無の確認後、  
令和6年9月18日(水)を目途に、参加資格の確認結果を応募者に文書で通知します。

**⑤ 構成員の変更等**

参加表明書の提出後、代表法人または構成企業の変更は認めません。ただし、提案書の提出  
期限までに構成企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、市と協議するものとし、市が  
変更を認めた場合は、この限りではありません。なお、この場合においては、速やかに構成員  
変更届を提出してください。市は、提出された構成員変更届について、6(2)④(エ)「参加  
資格の確認および結果通知」の参加資格の確認を行い、変更等の承諾の可否について書面によ  
り通知します。

**⑥ 応募の辞退**

参加表明を行った者で、応募を辞退したい者は、速やかに様式8「応募辞退届」を郵送また  
は持参にて事務局へ提出してください。

**⑦ 提案書類等の提出**

(ア) **提案書類の提出**

参加資格の確認を受けた者は、別冊2「旧米原庁舎跡地利活用事業様式集」に従い、提案  
書類として表5の書類を提出してください。

【表5 提案申込時の提出書類】

提出書類2		様式番号	部数
1	提案申込書	様式9	正 1部
2	土地価額提案書	様式10	正 1部
3	提案書(第1分冊)		
	[ (1) 基本的な考え方・事業コンセプトに関する提案書 ]		
	① 基本的な考え方および事業コンセプト	様式11	
	[ (2) 施設計画・導入機能に関する提案書 ]		
	① 導入機能および配置計画	様式12	
	[ (3) 近隣の市有施設の活用に関する提案書 ]		
	① 隣接市有地の有効活用	様式13	正 1部 副 6部
	[ (4) 事業遂行能力に関する提案書 ]		
	① 実施体制	様式14-1	
	② 事業計画(資金調達および事業計画)	様式14-2-1	
	資金調達計画	様式14-2-2	
	(参考) 事業収支計画	様式14-2-3	
	③ リスク管理	様式14-3	
	④ 事業スケジュール	様式14-4	
	① 土地利用計画図	様式15-1	正 1部 副 6部
	② 施設配置図	様式15-2	
	③ パース	様式15-3	
	④ その他説明に必要な図面	様式15-4	
5	公表用提案概要書	様式16	正 1部
6	電子データ(CD-RまたはDVD-R)	—	正 1部

(イ) 提案書類受付期間

令和6年11月18日(月)から令和6年11月22日(金)まで午後5時必着

※受付期間は、執務時間内に限ります。

※提案書類の提出方法は、事務局への持参に限ります。

(ウ) 提出先 事務局

## 7. 審査方法等

### (1) 旧米原庁舎跡地利活用事業プロポーザル審査委員会の設置

市は、本事業における最優秀提案の選定において、透明性、公正性および競争性を確保することを目的に、学識経験者等で構成される旧米原庁舎跡地利活用事業プロポーザル審査委員会（以下「委員会」といいます。）を設置します。選定委員は以下のとおりです。なお、優先交渉権者決定までに本事業に関して選定委員と接触を持ち、または持とうとした応募者は失格とする場合があることに留意してください。

委員	齊藤美絵	株式会社日本鑑定法人代表取締役	不動産鑑定士
委員	轟 慎一	滋賀県立大学環境科学部環境建築デザイン学科	准教授
委員	富森正喜	日本政策金融公庫	彦根支店長
委員	吉野謙一	滋賀県総合企画部企画調整課新駅問題対策・特定プロジェクト推進室 北の近江振興事務所	主席参事
委員	吉山知代	楠井法律事務所	弁護士

(五十音順、敬称略)

### (2) 提案の審査

委員会により、提案書類とプレゼンテーションによる審査を行います。

①提案書類の審査に当たって、応募者によるプレゼンテーションを実施します。日時、場所、プレゼンテーション方法等は、以下のとおりです。

(ア) 開催日：令和6年12月下旬（予定）

(イ) 開催場所：米原市役所本庁舎（詳細は別途通知します。）

(ウ) 実施内容：プレゼンテーションは、提案書類の記載内容に基づいて行ってください。提案書類と異なる内容による説明や追加資料の配布は認めません。

(エ) 使用機材等：パソコン等の機材は参加者で用意してください。なお、プロジェクター、スクリーンについては市で用意します。

(オ) 参加人数：プレゼンテーションの参加人数は6人以内としてください。

(カ) 審査時間：各提案者の持ち時間は、プレゼンテーションの時間20分、ヒアリングの時間20分の合計40分とします。

②審査後、委員会が最優秀提案と優秀提案を選定します。

③市は、委員会による最優秀提案と優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定します。

④別冊1「旧米原庁舎跡地利活用事業審査基準」に示す内容審査の得点が配点の50%に達しない場合は、最優秀提案、優秀提案を選定しません。

### (3) 審査の手順

次の手順に従って審査を進めていきます。具体的内容については、別冊1「旧米原庁舎跡地利活用事業審査基準」を参照してください。

#### ①参加資格の確認

事務局において、参加資格の確認を行います。

## ②基礎的事項の確認

事務局において、参加資格および提案された内容が、募集要項等に従って記載されているか、法令、募集要項等の禁止事項に該当していないかを確認します。

## ③提案審査

委員会において、事務局の確認を通過した提案について、あらかじめ定められた審査基準に基づき、審査を進めます。

## (4) 審査基準

審査基準の具体的内容については、別冊1「旧米原庁舎跡地利活用事業審査基準」に示す審査基準を参照してください。

### ①提案内容に関するプレゼンテーション

委員会は、応募者に対し、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。

### ②最優秀提案および優秀提案の選定

審査基準に規定する提案内容について、委員会の審査において、最高得点を得た提案を最優秀提案として、二番目に高い得点を得た提案を優秀提案として選定します。

### ③審査対象から除外する提案

次の場合においては、審査対象から除外します。

- (ア) 提出書類に虚偽の記載があることが明らかになったとき。
- (イ) この募集要項に関する違反、または著しい逸脱が明らかになったとき。
- (ウ) 提出期限までに必要な書類が整わなかったとき。
- (エ) 提案関連書類が、別冊1「旧米原庁舎跡地利活用事業審査基準」に示す基礎的事項に抵触するとき。
- (オ) 次に示す者に、本募集に関し自己が有利となるよう働きかけを行ったとき、または働きかけを行うことを目的に接触を申し込んだことが明らかとなったとき。
  - ・旧米原庁舎跡地利活用事業プロポーザル審査委員
  - ・市の職員
- (カ) 募集要項の公表後、優先交渉権者の選定結果の通知日までに、本募集に参加を行うこと（または行った事実）、提案内容等、本募集に係るあらゆる事項について、応募者自らが広く公衆の目に触れる方法で公表したこと（例：ウェブサイトに公表すること、報道機関等に掲載を依頼すること）が明らかとなったとき。
- (キ) その他不正行為があったと認められたとき。

## (5) 契約締結手続等

### ①優先交渉権者等の決定

市は、委員会による最優秀提案、優秀提案の選定結果を踏まえ、優先交渉権者および次点交渉権者を決定します。

決定結果は、速やかに全応募者（応募グループの場合は代表法人）に文書にて通知します。電話等による問合せには応じません。

## ②審査結果および提案概要の公表

審査結果および優先交渉権者から提出された提案書関係書類の一部については、優先交渉権者の承諾を得て委員会の審査講評と併せて市公式ウェブサイト等で公表する予定です。

## ③優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が、基本協定の締結までに、次に掲げるいずれかの場合に該当したときは、優先交渉権者の資格を喪失するものとします。優先交渉権者が応募グループである場合、構成員のいずれかが次に掲げるいずれかの場合に該当したときは、応募グループとして優先交渉権者の資格を喪失するものとします。ただし、当該構成員が代表法人でなく、かつ、当該構成員が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、市が認めた場合は、この限りではありません。

- (ア) 優先交渉権者が、7（4）③に示す審査対象から除外する提案の対象者であったことが明らかとなったとき。
- (イ) 優先交渉権者が、正当な理由なく市と基本協定の締結に至らないとき、または市の催告にかかわらず、基本協定の締結に応じないとき。
- (ウ) 優先交渉権者が、5（1）に掲げる「参加資格」を満たさなくなったとき。
- (エ) 優先交渉権者または構成員に、重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき。  
(例：不渡手形、事実上の倒産、長期の活動停止、有価証券報告書の虚偽報告)

## ④次点交渉権者の地位

次点交渉権者は、優先交渉権者が前記資格喪失事由に該当し、その資格を喪失した場合、または市が優先交渉権者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得します。

# 8. 契約の締結等

## (1) 契約等に関する基本事項

### ①市と優先交渉権者が締結する協定・契約

市は、本事業の実施に当たり、優先交渉権者と次の協定、契約を締結します。

- (ア) 基本協定
- (イ) 土地譲渡契約（仮契約）

## (2) 基本協定

### ①基本協定の締結

優先交渉権者には、優先交渉権者決定通知到達後、市と土地譲渡契約（仮契約）の締結に向け、速やかに双方の協議事項および権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定（別冊3「旧米原庁舎跡地利活用事業に関する基本協定書（案）」）を締結していただきます。

### ②基本協定の当事者

基本協定の当事者は、市および優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループである場合は、その構成員の全てと締結します。

### ③基本協定の期間

基本協定の存続期間は、基本協定の締結の日から土地譲渡契約締結日（財産処分の議決）までとします。

#### ④違約金および損害賠償

優先交渉権者が、募集要項に規定する応募者の資格を有していないことが明らかになったとき、募集要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したことが明らかになったとき、または募集要項に定める優先交渉権者の資格を喪失したとき、その他基本協定に定める事由に該当したときは、市は優先交渉権者と土地譲渡契約（仮契約を含みます。）を締結せず、基本協定を解除することができます。

この場合において、市は所定の額の違約金を請求するとともに、別途、解除までに要した費用と損害について請求するものとします。ただし、解除する事由について、やむを得ない事情があると市において判断する場合は、この限りではありません。

### （3）土地譲渡契約

#### ①土地譲渡契約の締結

市と優先交渉権者は、事業用地については基本協定締結後、速やかに、土地の譲渡等に関する権利義務を規定した土地譲渡契約（仮契約）（別冊4「土地譲渡契約書（案）」）を締結し、米原市議会の財産処分議決をもって契約の成立となります。

#### ②土地譲渡契約の当事者

土地譲渡契約の当事者は、市と優先交渉権者になります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、応募グループの構成員全員（共同事業者の場合を含む）または構成員が設立した特別目的会社と締結します。

なお、土地譲渡契約を締結すると、優先交渉権者は「事業者」の地位となります。

#### ③契約保証金

土地譲渡契約（仮契約）の締結に際しては、売買代金の100分の10以上の契約保証金を土地譲渡契約（仮契約）の締結までに納めなければなりません。なお、契約保証金は売買代金に充当することができます。

#### ④売買代金

事業用地の売買代金は、提案書類提出時に提案された価額となります。

なお、提案時と引渡し時の時点補正等を行わないものとします。

#### ⑤売買代金等の支払い

事業者は、売買代金、契約保証金等の支払が必要となります。

#### ⑥事業用地の所有権移転の時期およびその登記と引渡し

事業用地の所有権は、売買代金が完納されたときに事業者に移転するものとし、所有権移転の登記については売買代金の完納の確認後、市において速やかに行います。

この所有権移転登記と同時に8（3）⑨買戻特約に記載の買戻特約の登記を行います。

事業用地は、所有権移転と同時に現状有姿により事業者を引き渡されたものとします。なお、所有権移転および買戻特約の登記に必要な費用については、事業者の負担とし、登記に必要な書類は事業者があらかじめ市に提出してください。

#### ⑦転売等の禁止

事業用地の引渡しの日から10年を経過する日までの期間においても、提案において予定し、市にあらかじめ認められた場合または市に事前の承諾を得た場合を除き、事業者から第三者への所有権の移転、または地上権、賃借権、使用貸借による権利、質権、抵当権およびその他の

使用収益を目的とする権利もしくは担保を目的とする権利の設定もしくは移転をすることはできません。

#### ⑧違約金

土地譲渡契約に定める事由により、市が土地譲渡契約を解除した場合は、違約金を求めます。

#### ⑨買戻しの特約

事業用地の引渡しの日から 10 年を経過する日までの期間は、市が土地を買戻すことができることとします。また、市は、この特約についての登記を行うものとします。

なお、事業計画として分譲宅地等が提案された場合は、原則として、その敷地に対する開発許可の工事完了公告を確認後、分譲宅地の購入者が決定する等の理由により事業者から請求があった場合は、買戻特約登記の抹消手続を行います。なお、買戻特約登記の抹消に必要な費用については、事業者の負担とします。ただし、買戻特約登記の抹消時期について、事業者より提案があれば協議に応じます。

また、この買戻しは、契約解除に伴う市の損害賠償請求を妨げるものではありません。

### 9. その他

#### (1) 募集要項の修正等

募集要項に事業条件に影響しない軽微な修正、変更、追加等があった場合は、速やかに市公式ウェブサイトで公開します。

#### (2) 本募集の中止等

市は、天変地異等により、やむを得ない事情のある場合は、本募集を中止等する場合があります。

#### (3) 第三者への損害について

提案書作成、提案書提出その他これに関連する事項につき、故意または過失のいかんを問わず、応募者が第三者に損害を生じさせても、市は一切責任を負いません。

#### (4) 募集要項等の目的外利用の禁止等

市から提供された募集要項等、関連資料等は、本募集の提案書関係書類作成のために利用する以外は利用を認めません。

#### (5) 応募費用

本募集への応募に係る費用については、全て応募者の負担とします。

#### (6) 提出書類の返却

提出書類は、返却しません。なお、米原市文書管理規程（平成 17 年米原市訓令第 6 号）に基づき保管し、保存期間が満了後、廃棄します。

#### (7) 著作権利用

提出された資料等の著作権は、全て応募者が保有します。なお、市は、これを審査、米原市議会、報道機関への情報提供、市の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。

なお、応募者には、応募者固有のノウハウなど外部への公表に適さない情報を除いた様式 16「公表用提案概要書」を提出いただき、応募者が最優秀提案に選定された場合、本資料を使用して議会等への報告や報道機関への情報提供等を行います。

#### (8) 複数提案の禁止

提案は、一応募法人または一応募グループにつき一案とし、複数の提案は認めません。また、応募法人は、他の応募グループへの参加による重複応募はできません。

#### (9) 情報公開

応募者から提出された資料等について、原則として公開となります。ただし、米原市情報公開条例(平成 17 年米原市条例第 4 号)の規定に基づく情報公開請求があった場合、本事業を営む上で、競争上または事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非公開とする場合がありますので、この情報に該当すると考える部分がある場合には、あらかじめ文書により申し出てください。

なお、本プロポーザルの優先交渉権者決定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後の公開となります。

#### (10) 疑義を生じた場合の措置

提案内容、基本協定、土地譲渡契約の各条項等の解釈について疑義を生じたとき、またはこれらに定めのない事項については、市と優先交渉権者（または優先交渉権者のうち各契約、協定の当事者となる者）とが協議の上、定めるものとします

#### (11) 管轄の合意

本プロポーザルに関する訴訟については、全て大津地方裁判所を第一審管轄裁判所とします。

### 10. 雑則

#### (1) 使用言語等

- ①提案の提出に当たっての使用言語は、全て日本語、使用単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については、特に断りのない限り、日本標準時とします。
- ②「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 208 条に規定する会計年度とします。
- ③ 1 か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- ④文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

#### (2) 募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等

誤字、脱字、誤植その他の原因により、募集要項の各条項間もしくは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、または誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに事務局へ届け出てください。

### (3) 文書の送達

特に断りのない限り、法律行為は到達主義を採用します。また、届出のあった住所地への到達をもって、到達があったものとし、応募グループの場合は、代表法人への到達をもって、応募グループ全員への到達があったものとみなします。