

# 公募型プロポーザル方式による 県有財産の売却のご案内

山口県貿易ビル跡地開発事業

事業者募集要項

令和4年12月20日

山口県 新産業振興課

# 目次

1 事業の趣旨	1
2 県有財産（売却物件）の概要	2
3 募集内容	3
(1) 土地利用に当たっての基本的な考え方	
(2) 土地活用条件及び制限事項	
4 売却条件	5
(1) 最低売却価格	
(2) 土地の引き渡し	
(3) 開発の履行	
(4) 買戻し特約	
(5) 契約不適合責任	
5 応募者の資格要件	5
6 募集の流れ	7
7 応募手続き等	8
(1) 事業者募集要項等の配布	
(2) 質問の受付と回答	
(3) 応募申込書類の受付	
(4) 提案書類の受付	
(5) 応募申込書類及び提案書類の取扱い	
(6) 応募の辞退	
(7) その他	
8 最優秀提案者の選定方法等	11
(1) 評価の方法	
(2) 公表	

9	県有財産売買契約締結の流れ等	13
	(1) 契約の手順	
	(2) 県有財産売買契約の項目	
	(3) 優先交渉権者との協議不成立等の場合	
	(4) 県有財産売買契約の締結・契約保証金の納付	
	(5) 売買代金の納付、土地の引き渡し	
	(6) 所有権移転登記の手続き、所有権移転の禁止	
	(7) 買戻し特約の登記及び抹消の手続き	
	(8) その他特記事項	
10	開発に当たっての留意事項	15
	(1) 法令等の遵守	
	(2) 通知義務、地元説明、情報提供	
	(3) 公租公課の負担	
11	事務局・問い合わせ先	16
<b>別紙1</b>	評価項目及び配点について	17
<b>別紙2</b>	買受希望価格見積書の提出について	18

<b>別添資料1</b>	物件説明書
<b>別添資料2</b>	公募資料作成様式

## 1 事業の趣旨

山口県最大の都市・下関市に存する「山口県貿易ビル跡地」（以下「当地」という。）は、下関市の中心駅であるＪＲ下関駅に隣接し、下関市民会館や海峡メッセ下関、下関市生涯学習プラザ等の公共施設をはじめ、大丸下関店やシーモール下関、グリーンモール商店街等の商業施設が徒歩圏内に位置する、暮らし・ビジネスともに良好な位置環境にある土地です。ＪＲ下関駅だけでなく、近辺には、下関港国際ターミナル、国道９号線・１９１号線、中国自動車道下関インターチェンジ、関門トンネル等の広域交通基盤が整備され、さらに、新幹線駅のＪＲ新下関駅及びＪＲ小倉駅へは在来線で、いずれも二駅と、山陽・山陰・九州方面等に向けたアクセスが便利です。

当地を含むＪＲ下関駅周辺は、地元下関市が策定した第２次下関市総合計画後期基本計画において、経済産業の中心として高度な都市的サービスを担い、「輝き海峡都市・しものせき」の顔となる市街地機能を有するエリアとされています。また、下関市立地適正化計画においては、都市の魅力や拠点性を高め必要なサービスの効率的な提供を図る区域として「都市機能誘導区域」に位置付けられるとともに、居住の誘導や人口密度を高めることで生活サービスやコミュニティの持続的な確保を図る「居住誘導区域」に定められています。下関市の一大イベントである「しものせき海峡まつり」や「先帝祭」、「関門海峡花火大会」、「馬関まつり」、「下関海峡マラソン」が開催されるのもこの近辺であり、毎年１１月２３日には隣接する下関漁港で「下関さかな祭り」が、グリーンモール商店街で「リトル釜山フェスタ」が開催されます。

こうした中、下関市においては、現在、ＪＲ下関駅東口で事務系オフィスでの雇用創出を図る「新オフィスビル」の建設が、関門海峡を臨むあるかぼーと地区では「星野リゾート」によるホテル建設が、教育機関・施設が集積する東駅地区では大型イベントも開催できる「新総合体育館」の建設が次々と着手されるなど、ＪＲ下関駅周辺エリアやその近辺の魅力が一層向上することが期待されていますが、一方で、当地を含む低未利用地に対する新たな開発も望まれています。

山口県では、当地の土地利用に向けた地元下関市からの要望を踏まえ、下関市と検討を重ねてきましたが、当地がＪＲ下関駅周辺の「まちなかの賑わい創出」に資するまちづくりを推進することのできる高いポテンシャルを有する土地であると考え、この度、民間事業者の有する企画力、資金力、ノウハウ等を活用し、提案内容と価格の双方を評価する公募型プロポーザル方式により、優秀な民間事業者を選定し、当地を売却することとしたところです。

応募を検討されている事業者におかれましては、ＪＲ下関駅周辺の「まちなかの賑わい創出」を図るため、当地の立地特性を最大限に活かし、積極的に応募をいただきますようお願いいたします。

## 2 県有財産（売却物件）の概要

- ①所在地・地番 : 下関市大和町一丁目 5 番 1
- ②地目 : 宅地
- ③面積 : 1,229.24 m<sup>2</sup>
- ④用途地域 : 商業地域
- ⑤建ぺい率 : 80%
- ⑥容積率 : 600%
- ⑦詳細 : 物件説明書のとおり

[開発事業用地の概要図]



### 3 募集内容

下記「3（1）土地利用に当たっての基本的な考え方」を踏まえ、「3（2）「土地利用条件及び制限事項」を遵守した提案としてください。

また、応募者自身において、現地及び諸規制についての調査確認を行い、関係法令及び条例要綱等を遵守してください。

#### （1）土地利用に当たっての基本的な考え方

当地の土地利用に当たっては、下関市総合計画等に位置付けられた立地特性を活かし、まちなかの賑わい創出のための施設を整備する必要があります。

##### ①下関市総合計画等の位置付け

当地を含むJR下関駅エリアは、地元下関市の第2次下関市総合計画後期基本計画において、『市民一人ひとりが輝く「ひとつづくり」』、『活力・にぎわい「しごとづくり」』、『優しさ・安心「まちづくり」』の実現を図るため、経済産業の中心として高度な都市的サービスを担い、「輝き海峡都市・しものせき」の顔となる市街地機能を有するエリアとされています。また、下関海峡エリアビジョンにおいて、まち全体が多世代の居場所になる「多世代ウォークアブルエリア」を形成していくエリアとされています。

[第2次下関市総合計画後期基本計画]

<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/soshiki/1/1133.html>

[下関海峡エリアビジョン]

<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/soshiki/6/59366.html>

##### ②下関市都市計画マスタープランの位置付け

都市核として、当地を含むJR下関駅から唐戸地区周辺にかけての市街地は、下関市の中心的な役割を担う都市拠点として、既存の都市機能を活かし、多面的な機能が複合集積する市街地形成やまちなか居住の誘導を図る都市拠点エリアとされています。

[下関市都市計画マスタープラン]

<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/soshiki/73/>

##### ③下関市立地適正化計画の位置付け

都市核として、当地を含むJR下関駅エリアは、都市の魅力や拠点性を高めるための「都市機能誘導区域」とともに、居住の誘導や人口の密度を高めるための「居住誘導区域」に位置付けられています。

[下関市立地適正化計画]

<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/soshiki/73/2682.html>

④下関市中心市街地にぎわいプランの位置付け

中心市街地の中核の一つである下関駅周辺は下関の表玄関、いわば「下関の顔」であり、この地域の空洞化を阻止し活性化を図ることは、市全体の浮沈につながる極めて重要な課題と位置付けられています。

[下関市中心市街地にぎわいプラン]

<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/soshiki/57/2336.html>

(2) 土地活用条件及び制限事項

提案に当たっては、次に掲げる①から⑩までの制限事項を除き、条件を付さないものとします。

なお、土地活用に当たっては、当地周辺に与える影響（周辺土地への圧迫感、プライバシー、日照、騒音、衛生など）や当地内の緑化などについて、配慮してください。

また、事業実施に当たっては、周辺自治会等の地域住民への積極的な情報提供に努め、事業者の責任で地域住民の意見には誠意をもって対処してください。

- 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に供するものでないこと。
- ② インターネット異性紹介事業を利用して児童を誘引する行為の規制等に関する法律（平成15年法律第83号）第2条第2号に規定するインターネット異性紹介事業に供するものでないこと。
- 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の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- ④ 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）第5条に規定する観察処分を受けた団体の事務所その他これに類するものに供するものでないこと。
- ⑤ 宗教活動や政治活動に供するものでないこと。
- ⑥ 周辺環境を悪化させるおそれのある用途に供するものでないこと。
- ⑦ 主たる建物用途が葬儀に供するものでないこと。
- ⑧ 主たる建物用途が工場及び倉庫でないこと。
- ⑨ 主たる用途が駐車場（立体駐車場を含む、主たる建物に附属して利用する駐車場は除く。）でないこと。
- ⑩ 商業テナントビルを提案する場合、次のアからウの業種は入居させないこと。
  - ア 上記①②③④⑤⑥⑦に類するもの
  - イ 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業
  - ウ 公営競技及び宝くじを除いたとばくに関する業種

## 4 売却条件

### (1) 最低売却価格

- ・金87,000,000円とする。
- ・提出された買受希望価格が最低売却価格未満である場合、失格とします。

### (2) 土地の引き渡し

- ・本事業用地は、原則、現況の状態で引き渡します。  
※詳しくは、物件説明書をご覧ください。
- ・引き渡し時期は、令和5年3月以降を予定しています。

### (3) 開発の履行

所有権移転のあった日から2年以内に、全ての建築物等の工事に着手することを約定していただきます。ただし本県が了承した場合は、この限りではありません。

### (4) 買戻し特約

本県は、事業提案書に記載している内容を確実に履行していただくよう、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をします。

### (5) 契約不適合責任

本県は、物件の引き渡しの後、物件についての種類、品質又は数量に関する一切の契約不適合責任を負わないものとし、契約に不適合であることを理由とする履行の追完請求、代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

## 5 応募者の資格要件

次の(1)～(6)の全てを満たすことを要件とします。応募後、この資格要件を満たしていないことが判明した場合は、失格とします。応募者の資格要件は、関係各署などへ照会し確認することがあります。

- (1) 自ら本件土地を取得し、開発・運用する者であること(連合体の場合、代表の構成員が満たすもの)。
- (2) 県内に本店を有する法人であること(連合体の場合、全ての構成員が満たすもの)。
- (3) 宅地建物取引業に係る免許を受けている者であること(連合体の場合、いずれかの構成員が満たすもの)。
- (4) 次の全ての事項に該当しないこと(連合体の場合、全ての構成員が満たすもの)。
  - ① 他の応募者の構成員として重複している者
  - ② 県と現在係争中にある者
  - ③ 国税、県税その他租税公課を滞納している者
  - ④ 県が行う県有地売払に関し、下記の事実があった後、2年を経過していない者



- ・入札を取消されたことがある者
  - ・落札者として資格を取消されたことがある者
  - ・申込を取消されたことがある者
  - ・当選者若しくは補欠者としての資格を取消されたことがある者
  - ・落札者及び当選者（補欠者が繰上げにより当選者となった場合を含む）及び先着順買受申請者で契約の締結及び代金の納入に至らなかった者
- ⑤ 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
- ⑥ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始又は民事再生法（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る者
- ⑦ 法人の代表者、役員及び使用人が、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）第5条及び第8条第2項第1号に掲げる処分を受けている団体に所属している者又は関与している者
- ⑧ 手形交換所・電子交換所による取引停止処分を受けている者
- ⑨ 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、「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。）のほか、次に掲げる者
- ・当該物件を暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しようとする者
    - ※「これに類するもの」とは、公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものをいう。
  - ・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。）又は暴力団員でなくなった日から5年を経過していない者
  - ・役員等（法人の役員又はその支店若しくは営業所等を代表する者で役員以外の者）が暴力団員である者又は暴力団員がその経営に実質的に関与している者
  - ・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を利用している者
  - ・暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的又は積極的に暴力団の維持運営に協力し、又は関与している者
  - ・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者
  - ・暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用している者
- ⑩ 最優秀提案者及び次点提案者を選定する前に、選定委員会の委員及び事務局に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った者
- (5) 連合体で応募の場合は代表構成員を定め構成員の役割分担を明確にすること。
- (6) 上記(2)は、県内に本店を有する法人が開発や運用の一部を、県外に本店を有する法人に行わせることを妨げるものではありません。

## 6 募集の流れ

事業者募集要項等の配布

募集要項 P 8



質問の受付と回答

募集要項 P 8



応募申込書類の受付

募集要項 P 9

応募者の資格要件審査



提案書類の受付

募集要項 P 10



事業者選定委員会審査

(ヒアリング等)

募集要項 P 11



優先交渉権者の決定及び

結果の通知、公表

募集要項 P 12



県有財産売買契約の締結

契約保証金の納付

募集要項 P 13



売買代金の納付、

所有権移転、土地の引き渡し

募集要項 P 14



所有権移転登記、

買戻し特約登記

募集要項 P 14

令和4年12月20日(火)～令和5年2月6日(月)

16時まで(日曜日、土曜日、祝日、令和4年12月29日から令和5年1月3日までの日を除く)

令和5年1月11日(水)～同年1月16日(月)

16時まで(質問受付終了後、1月23日(月)を目途に回答)

令和5年1月11日(水)～同年1月30日(月)

16時まで(日曜日、土曜日を除く)

審査結果の通知(連合体の場合、代表構成員に通知)

令和5年1月31日(火)～同年2月6日(月)

16時まで(日曜日、土曜日を除く)

令和5年2月中旬(予定)

令和5年2月下旬(予定)

令和5年3月(予定)

令和5年3月(予定)

令和5年4月(予定)

## 7 応募手続き等

### (1) 事業者募集要項等の配布

- 配布期間：令和4年12月20日(火)～令和5年2月6日(月)（日曜日、土曜日、祝日、令和4年12月29日から令和5年1月3日までの日を除く）
- 配布時間：10時～16時（12時～13時を除く）
- 配布場所：〒753-8501  
山口市滝町1番1号 山口県庁 本館棟8階  
商工労働部 新産業振興課（事務局）  
電話番号 083-933-3140  
電子メールアドレス a16900@pref.yamaguchi.lg.jp

※募集に関する各様式などは、山口県ホームページからダウンロードできます。

<https://www.pref.yamaguchi.lg.jp/soshiki/83/182834.html>

※現地での説明を希望される事業者は、令和5年1月6日(金)16時までに、上記7(1)に記す事務局まで電子メールの上、事務局まで電話連絡をお願いします。後日、事務局が現地での説明の日時を設定の上、連絡します。

なお、当日、募集要項等は各自持参するものとし、質問、意見等は受け付けません。

### (2) 質問の受付と回答

- 受付期間：令和5年1月11日(水)～同年1月16日(月)16時まで
- 受付方法：様式1「質問書」に記入の上、上記7(1)に記す事務局まで電子メールで送付してください。(訪問、電話、郵送による受付はできません)  
※「質問書」を送付した時は、事務局まで電話連絡をお願いします。
- 回答方法：質問受付終了後、1月23日(月)を目途に回答を山口県ホームページに掲載します(質問を行った事業者名は非公表)。なお、質問者に対し、個別には回答しません。

※山口県ホームページ

<https://www.pref.yamaguchi.lg.jp/soshiki/83/182834.html>

### (3) 応募申込書類の受付

○受付期間：令和5年1月11日(水)～同年1月30日(月)（日曜日、土曜日を除く）

○受付時間：10時～16時（12時～13時を除く）

○提出方法：上記7（1）に記す事務局まで直接持参してください。

※提出書類の確認等を行うため、来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

- 提出書類：
- |   |          |         |
|---|----------|---------|
| ①応募表明書兼誓約書  | 様式2      | 正1部 副1部 |
| ②構成員一覧表（連合体として応募する場合のみ）                                 |          |         |
|   | 様式2（別添1） | 正1部 副1部 |
| ③会社概要・事業経歴書(※)  | 様式2（別添2） | 正1部 副1部 |
| ④役員等名簿(※)   | 様式2（別添3） | 正1部 副1部 |
| ⑤支店等への委任状（必要な場合のみ）                                      |          |         |
|   | 様式3      | 正1部 副1部 |
| ⑥代表構成員への委任状（連合体として応募する場合のみ）                             |          |         |
|   | 様式4      | 正1部 副1部 |
| ⑦会社概要（パンフレットなど）(※)                                      |          | 正1部 副1部 |
| ⑧定款等写し(※)   |          | 正1部 副1部 |
| ⑨法人登記簿謄本及び印鑑証明書（発行後3か月以内のもの）(※)                         |          | 正1部 副1部 |
| ⑩提案書類を提出する日の属する事業年度の前事業年度及び前々事業年度の決算書類（貸借対照表、損益計算書）(※)  |          | 正1部 副1部 |
| ⑪納税証明書（国税「未納の税額のないことの証明」、県税「滞納のないことの証明」、発行後3か月以内のもの）(※) |          | 正1部 副1部 |
| ⑫類似の開発経験や実績が記載されたパンフレット等(※)                             |          | 正1部 副1部 |

※注) 1 連合体の場合、上記(\*)印資料は、全構成員分を提出してください。

2 書類の不備を含め、期限までに提出がない場合、受け付けられませんので、余裕をもってご提出ください。

3 副本は正本複写による提出を可とします。ただし、カラーでしか詳細を判別できない箇所は白黒とせず、カラーで複写してください。

4 構成員が変更となる場合は、様式5「構成員変更届」を提出してください。

なお、下記7（4）「提案書類の受付」後は、構成員の変更や追加は認めません。

#### (4) 提案書類の受付

○受付期間：令和5年1月31日(火)～同年2月6日(月)(日曜日、土曜日を除く)

○受付時間：10時～16時(12時～13時を除く)

○提出方法：上記7(1)に記す事務局まで直接持参してください。

※提出書類の確認等を行うため、来庁前に事務局まで連絡をお願いします。

○提出書類：①提案申込書 様式7 正1部 副1部

②買受希望価格見積書 様式8 正1部

③提案概要書(A3版片面印刷)

様式9 正1部 副1.5部

④提案内容のまとめ(A3版片面印刷)

様式10 正1部 副1.5部

⑤事業提案書(※A3版横片面印刷、表紙を除き10枚以内。様式は自由ですが、以下の項目が確認できる資料を提出してください。)

任意様式 正1部 副1.5部

○建築計画図について

詳細な建築図面は必ずしも必要としませんが、開発の全体像やプラン等の提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現してください。

建築概要及び施設内容、敷地利用・配置計画図(外構も含め、全体を表現)、土地利用・建物利用面積、平面図、立図、動線計画、イメージ図等で表現することが考えられます。

○評価について

評価の項目に、どのように対応しているのか具体的に分かるように記述してください。

評価基準1 まちなかの賑わい創出

- ・ 地元下関市が求める「まちなかの賑わい創出」に資する立地特性を活かした提案をしてください。

評価基準2 事業遂行の能力

- ・ 事業を確実に遂行する能力を有すること、経営状況が安定していることを記載してください。

⑥資金調達が確認できる資料(預金残高証明書、預金通帳の複写、融資関心表明書(LOI)など)

※預金残高証明書等は令和5年1月31日以降のものを提出してください。

正1部 副1.5部

- ※注) 1 書類の不備を含め、期限までに提出がない場合、辞退したものとみなしますので、余裕をもってご提出ください。
- 2 様式9、様式10及び「事業提案書」は、提案内容の評価等で使用するため、応募者名が特定される表現は禁止します。
- 3 様式9、様式10及び「事業提案書」には、「提案名称」を必ず記載してください。
- 4 審査内容については別紙1をご確認ください。
- 5 買受希望価格見積書の提出に当たっては、別紙2の手順に従ってください。

#### (5) 応募申込書類及び提案書類の取扱い

- ① 提出する書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属します。  
ただし、提案内容の公表その他本県が必要と認める場合、本県は、提出された書類の全部又は一部を許可なく無償で使用できるものとします。  
また、提出された書類は、山口県情報公開条例の規定に基づき非公開とすべき箇所を除き公開することがあります。
- ② 提出された書類は返却しません。
- ③ 提出された書類について、原則、追加、変更などは受けません。なお、事務局から追加で資料を求めることがあります。

#### (6) 応募の辞退

応募を辞退する場合は、様式6「応募辞退届」を提出してください。

#### (7) その他

応募に際して必要となる費用については応募者で負担することとし、採用結果にかかわらず本県が費用負担することはありません。

### 8 最優秀提案者の選定方法等

最優秀提案者の選定に当たり、「下関漁港区域内の県有地に係る開発事業者選定委員会」(以下、「選定委員会」という。)において、応募者から提出された提案書類・提案内容の評価を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定(応募者が1社の場合でも評価を行い選定)します。

評価は、「企画提案」と「買受希望価格」を評点化することで行います。「企画提案」と「買受希望価格」の点数の割合は、以下のとおりです。

$$\text{総合評価点(100点)} = \text{企画提案評価点(75点)} + \text{価格評価点(25点)}$$

なお、最優秀提案者及び次点提案者を選定する前に、選定委員会の委員及び事務局に対し、自ら又は第三者に依頼し自己の提案が審査において有利な扱いを受けることを目的として、審査に関する照会・接触等の働きかけを行った場合、当該応募者は失格とします。このため、選定委員会の委員は、本県が優先交渉権者を決定した後に、公表するものとします。

## (1) 評価の方法

### ア 応募者の資格要件審査

- ① 応募者の資格要件や提出された書類の不備を審査します。
- ② 上記「5 応募者の資格要件」を満たさないことが判明した場合は失格とします。

### イ 提案内容の評価

- ① 上記アの要件を満足する応募者の提案について、選定委員会の各委員は、別紙1「評価項目及び配点について」の各項目に対し、提案書類及び応募者ヒアリングを基に審査を行い、評価（評点化）します。

なお、各委員が評価した評価点を平均した点数（小数点第二位を四捨五入し、少数第一位まで算出）について、企画提案評価点（75点満点）が、6割未満（45点未満）となる事業者は失格とします。

- ② 応募者ヒアリングの日程、場所、内容などについては、電子メールで通知します。

日程は、令和5年2月中旬を予定しています。

なお、連合体で応募の場合、代表構成員に通知します。

- ③ 応募者ヒアリングは、提出された書類のみを用いて、応募者に提案内容の説明をしていただきます。当日、追加資料を用いた説明などは認めません。

### ウ 買受希望価格の評価

- ① 募者の買受希望価格は、以下式により評価（評点化）します。小数点第二位を四捨五入し、少数第一位まで算出します。

$$\text{価格評価点} = (\text{買受希望価格} \div \text{最高買受希望価格}) \times 25 \text{点}$$

- ② 提出された買受希望価格が最低売却価格未満の応募者は失格とします。

### エ 最優秀提案者等の選定

選定委員会は、各応募者の提案に対する総合評価結果を取りまとめ、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

#### オ 優先交渉権者の決定、通知

本県は、選定委員会での最優秀提案者等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その結果を、各応募者に通知します（令和5年2月下旬を予定）。連合体で応募の場合、代表構成員に通知します。

### (2) 公表

優先交渉権者（連合体で応募の場合、全ての構成員名）、全ての応募者の買受希望価格、提案内容、評価点等は、山口県ホームページにおいて公表する場合があります。この場合、優先交渉権者以外の応募者は匿名とします。

## 9 県有財産売買契約締結の流れ等

### (1) 契約の手順

- ① 本県と優先交渉権者で、事業提案書を基礎として契約内容に関する協議を行います。
- ② 契約内容に合意した後、本県と優先交渉権者との間で土地の売買契約を締結します。
- ③ 土地の引き渡し及び所有権の移転は、令和5年3月を予定しています。

### (2) 県有財産売買契約の項目

県有財産売買契約の主な項目は、次のとおりですが、最終的には、優先交渉権者と協議の上、決定します。

- ① 県有財産売買契約締結に関する事
- ② 所有権の移転に関する事
- ③ 契約不適合責任に関する事
- ④ 事業計画の実施に関する事
- ⑤ 契約義務違反に関する事
- ⑥ その他

### (3) 優先交渉権者との協議不成立等の場合

優先交渉権者との契約内容について合意しなかった場合若しくは、上記「5 応募者の資格要件」を満たさないことが判明した場合等、何らかの理由で優先交渉権者が本県との契約を締結できなくなった場合は、次点交渉権者と契約についての協議を行うことができることとします。

### (4) 県有財産売買契約の締結・契約保証金の納付

- ① 売買契約締結の際、契約保証金として契約予定金額の10分の1を納付していただきます。

なお、契約保証金は売買代金に充当しますが、保証金には利息を付さないものとします。



- ② 契約締結後、契約解除事由に該当する場合や売買代金の全額が納入されない場合、本県は契約を解除することができるものとします。

なお、この場合、契約保証金は本県に帰属するものとします。

- ※ 優先交渉権者又は次点交渉権者は、売買契約締結後、山口県貿易ビル跡地開発事業の事業予定者（以下、「事業者」という。）となります。

また、契約及び契約に関する諸費用は、事業者の負担とします。

#### **(5) 売買代金の納付、土地の引き渡し**

- ① 当地の売買代金（契約保証金との差額）は、本県が発行する「納入通知書」により全額を一括納入していただきます（連合体の場合、代表構成員が代表して一括納入してください）。指定の期日までに売買代金の納入に至らなかった場合、契約保証金は本県に帰属します。
- ② 売買代金の納付期限は、令和5年3月を予定しています。
- ③ 売買代金の納入が完了した時に、本件土地についての所有権移転及び引き渡しがあったものとします。

#### **(6) 所有権移転登記の手続き、所有権移転の禁止**

- ① 売買代金の納入を確認した後、本県が所有権移転登記を行います。登記に要する費用は事業者の負担とします。
- ② 所有権移転のあった日から10年間は、第三者への所有権の移転は認めません。ただし、本事業を確実に履行できる第三者に承継する場合や住宅（分譲マンション）等を分譲する場合で、本県の承認を得たときはこの限りではありません。
- ③ 本県の承認を得ることなく所有権の移転登記を行った場合、売買代金の3割相当額を違約金として徴収します。その場合、本事業用地の買戻しを行うことがあります。

#### **(7) 買戻し特約の登記及び抹消の手続き**

- ① 本県は、提案された当地に係る事業計画が確実に履行されるよう、所有権移転のあった日から10年間の買戻し特約の登記をします。
- ② 買戻し特約の登記は、本県が所有権移転登記と同時に行います。登記に要する費用は事業者の負担とします。
- ③ 本県が合意した事業計画と異なる計画が実施されるなど、本募集の趣旨を逸脱すると認められるときは、売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として徴収します。その場合、当地の買戻しを行うことがあります。
- ④ 買戻しの際は、利息を付さずに売買代金を返還するものとし、その他の費用は一切返還いたしません。
- ⑤ 買戻し期間満了前の買戻し特約の登記の抹消及び残存する土地に対する買戻し特約の変更登記に係る一切の費用は事業者が負担するものとし、次のア又はイの条件を満たした場合にできることとします。

ア 事業者から提案された事業計画が住宅（分譲マンション等）であり、事業計画どおりの分譲のため、事業用地の所有権の一部又は全部を一般消費者に移転させる場合

イ 事業者の買戻し特約の登記の抹消申請が正当であると本県が承認した場合（申請内容に基づき個別判断）

- ⑥ 県は、上記①の買戻しの期間中に指定期間が満了したときは、事業者の請求により、買戻しの特約の抹消登記を行います。登記抹消に要する費用は事業者の負担とします。
- ⑦ 買戻し特約登記抹消後においても、所有権移転のあった日から10年間は、事業用地を提案された事業計画の用途（以下、「指定用途」という。）以外に供することは禁止とし、指定用途以外の用途に供したことを発見した場合、売買代金の10分の3に相当する金額を違約金として徴収します。

## （8）その他特記事項

- ① 契約後、やむを得ない事由により事業提案書に記載している内容を変更しようとする時は、変更を必要とする事由及び変更後の内容について、予め本県の承認が必要となります。
- ② 事業者が不正な手段により契約を締結した場合又は契約に基づく債務を適正に履行できないと本県が判断した場合には、契約を解除することがあります。
- ③ 買戻しや契約解除を行う場合、事業者は自己の負担により、本事業用地を原状に回復するものとします。
- ④ 事業者は、本物件の引き渡しの後、物権の種類、品質、又は数量に関して契約内容に適合しないことを理由として、履行の追完の請求、代金の減額請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができません。

## 10 開発に当たっての留意事項

### （1）法令等の遵守

当地の開発に当たり、法令等を事業者自らの責任において確認し、関係機関と協議し、遵守するものとします。

（例）地方自治法（昭和22年法律第67号）

建築基準法（昭和25年法律第201号）

その他関連法規（条例を含む）

### （2）通知義務、地元説明、情報提供

- ① 事業者は、事業提案書に基づく建築物等の工事に着手するとき及び建築物等が竣工したとき、及び販売したときは、その旨を直ちに本県に通知するものとします。その他の提案内容について、提案通りの計画となっているか確認を行うため、追加の資料提出を求めることがあります。

- ② 事業者は、本契約の締結後であっても、本県の求めに応じ、事業の実施に関する協議や調整を行うとともに、地元自治会等周辺住民への積極的な情報提供に努め、事業者の責任で周辺住民の意見には誠意をもって対処するものとします。
- ③ この開発事業は、山口県内の中心市街地活性化における「まちなかの賑わい創出」の実現を趣旨としており、この事業から得られる成果を今後の本県施策の取り組みに活かします。このため、個人情報を除く販売情報や設計情報等について、本県の求めに応じて提出していただきます。

### (3) 公租公課の負担

売買物件に対して賦課される公租公課（固定資産税、都市計画税等）については、所有権移転日の属する年の翌年の1月1日を起算日とし事業者の負担となります。

#### 1 1 事務局・問い合わせ先

##### ○事務局

山口県 商工労働部 新産業振興課

##### ○問い合わせ先

〒753-8501

山口市滝町1番1号 山口県庁 本館棟8階

山口県 商工労働部 新産業振興課（事務局）

電話番号 083-933-3140

電子メールアドレス a16900@pref.yamaguchi.lg.jp

## 山口県貿易ビル跡地開発事業 事業者公募

## 評価項目及び配点について

評価基準		評価項目 [配点は各項目 1 点刻みの 5 点満点]		
企画提案	1 まちなかの賑わい創出	定住人口の増加に資する立地特性を活かした提案内容 20 点	・ 地域の良好な街並みや住環境の形成が期待できる提案であるか	5 点
			・ 地域のニーズに対応した住居プランの提案であるか	5 点
			・ 適切な販売（または賃貸借契約）に向け、効果的な営業プランを有する提案であるか	5 点
			・ 定住人口の増加について、特に、優れた提案であるか	5 点
		来街者の呼び込みに資する立地特性を活かした提案内容 20 点	・ 来街者を呼び込み、留める場所の創出が期待できる提案であるか	5 点
			・ 周辺エリアを含めた来街者の回遊性を高めることについて、期待できる提案であるか	5 点
			・ 将来にわたり、来街者を呼び込む継続性について、期待できる提案であるか	5 点
			・ 来街者の呼び込みについて、特に、優れた提案であるか	5 点
		就業者数の増加に資する立地特性を活かした提案内容 20 点	・ 下関駅前東口の商業施設との連動が期待できる提案であるか	5 点
			・ 既存商店街の活性化が期待できる提案であるか	5 点
			・ 周辺エリアでの創業が期待できる提案であるか	5 点
			・ 就業者数の増加について、特に、優れた提案であるか	5 点
	2 事業遂行の能力 15 点	提案事業を確実に遂行する能力	・ 適切な事業収支計画、資金調達計画があるか	5 点
			・ 適切な実施体制（人員配置）があるか	5 点
			・ 過去に提案事業と類似の事業実績があるか	5 点
企画提案評価点合計			75 点	
価格	(買受希望価格 ÷ 最高買受希望価格) × 25 点		25 点	
合計得点			100 点	

## 買受希望価格見積書の提出について

- ・ 買受希望価格見積書（様式 8）を封筒に入れ、封をしたところに割り印（代表者印）を押してください。封筒の大きさの規定はありませんが、A4を三つ折りした状態のものが入る程度としてください。
- ・ 封筒は図に指示された項目が必ず入るように作成してください。縦書き横書き、社名があらかじめ印刷されている封筒を利用して作成するなど、様式は問いません。

封筒 表面

見  
積  
書  
在  
中

所在地  
商号又は名称  
代表者の氏名

宛 先… 山口県 商工労働部 新産業振興課(事務局)

事業名… 山口県貿易ビル跡地開発事業 事業者公募

代表者印

※連合体の場合は、代表構成員の所在地、商号又は名称、代表者の氏名を記載してください。

封筒 裏面

代表者印

- ・ 表面：代表者印を必ず押印してください。
- ・ 裏面：封をするべき箇所が図と違う場合でも、封をする箇所全てに割り印（代表者印）を必ず押印してください。