

五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定に係る

公募型プロポーザル 募集要項

令和8年6月

伊勢市

目次

1	公募の趣旨	1
2	実施スケジュール	1
3	対象物件の概要	2
4	事業条件	3
4-1	宿泊施設の条件	3
4-2	売却条件及び売却地に係る条件	3
4-3	優遇制度等	6
4-4	その他の条件	6
5	参加資格等	6
5-1	参加資格	6
5-2	構成員の重複の禁止	7
5-3	優先交渉権者決定後に新たに応募者が設立する特別目的会社との契約	7
5-4	契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	8
6	応募手続き	8
6-1	募集要項等の公表	8
6-2	現地見学	8
6-3	募集要項等に関する質問・回答	8
6-4	参加申込に関する書類の受付	9
6-5	企画提案等の受付	9
6-6	応募にあたっての留意事項	10
7	事業者の選定方法	10
7-1	事業者選定方式	10
7-2	選定委員会の設置	11
7-3	審査の手順	11
7-4	優先交渉権者等の決定及び公表	11
7-5	土地の売買契約の締結	12
7-6	失格事項	12
8	契約に関する事項	12
8-1	売買契約	12
8-2	土地等の所有及び管理	13
8-3	権利設定等の禁止	13
9	その他関連事項	13
9-1	留意事項	13
9-2	募集要項の各条項間、募集要項と回答間の矛盾等	14
9-3	雑則	14
10	事務局（問合せ先）	14

別添関連資料

- 1 審査基準
- 2 土地売買契約書(案)
- 3 様式集
- 4 敷地平面図
- 5 土質調査位置図
- 6 ボーリング柱状図 (No.1～No.4)
- 7 伊勢志摩国立公園管理計画書_建築物 (PDF) (抜粋版)

1. 公募の趣旨

本市の宇治・中村地区における暫定的な污水处理施設として平成11年3月に供用を開始した公共下水道の五十鈴川中村浄化センター（以下、「浄化センター」という。）は、三重県が管理する流域下水道への接続に伴い、令和9年3月をもってその役目を終え、廃止および解体する予定です。

当該地は、清流・五十鈴川と緑豊かな朝熊山に囲まれた静穏な環境にありながら、伊勢神宮内宮やおはらい町など本市の主要な観光拠点へのアクセスにも優れた高い利便性を有しています。一方で、当該地区は特定用途制限地域の「自然環境地区」および「風致地区」に指定されており、建築物の用途や高さ、建ぺい率などに一定の制限が設けられています。跡地の活用にあたっては、これらの都市計画上の制限を遵守することはもとより、周辺の豊かな自然環境や歴史的風土と調和した、景観に配慮した施設づくりが求められます。

本市は、令和6年に754万人、令和7年に772万人を超える神宮参拝者を迎え入れるなど多くの来訪者で賑わっています。さらに、20年に一度行われる伊勢神宮の式年遷宮においては、令和15年秋の第63回「遷御」に向けて、令和8年と令和9年の「御木曳行事」、令和11年の「宇治橋架け替え」、令和15年の「お白石持行事」など様々な関連行事が執り行われます。

これらの行事を契機として国内外からの観光需要が大幅に増加し、地域に大きな活気をもたらされると見込んでいます。

また、近年のインバウンド観光の拡大に伴い、とりわけ高付加価値旅行者層を中心に、高品質な宿泊施設や上質なサービスを求めるニーズが高まっています。本市および三重県ではこうした層の誘致を進めており、旅行者の滞在価値を高める上質な宿泊施設の立地は不可欠です。国内外の多様な観光客を受け入れる宿泊施設が整備されることは、滞在日数の延長や消費単価の向上をもたらす、本市の観光振興と地域経済の活性化に大きく寄与するものと考えております。

以上のことから、本公募は跡地の特性を最大限に活かした宿泊施設を整備及び運営する事業者を募集するものです。

なお、令和15年秋に予定されている第63回神宮式年遷宮の「遷御」までに、宿泊施設の開業を目指していただくため、本市が行う浄化センターの解体後、速やかに施設の建設に着手できるよう、解体前にあらかじめ事業者を選定します。

2. 実施スケジュール

現地見学	令和8年7月23日（木）及び7月24日（金）
質問事項受付	令和8年6月30日（火）～令和8年7月28日（火）
質問事項回答	令和8年8月12日（水）
参加申込に関する書類の受付	令和8年8月17日（月）～令和8年8月31日（月）
参加資格審査結果通知	令和8年9月14日（月）
企画提案に関する書類の受付	令和8年12月1日（火）～令和8年12月9日（水）
審査【最優秀提案者等決定】	令和9年1月12日（火）、13日（水）、14日（木）
選定結果通知	令和9年1月下旬
契約協議	令和9年2月～令和9年3月
土地売買契約	令和9年3月（予定）
土地引渡し	令和11年4月（予定）

3. 対象物件の概要

項目		内容
所在地		伊勢市中村町字漆シ 1355 番 3 伊勢市中村町字下漆シ 1524 番 2
土地面積		12,866 m ² (公簿面積)
地目		宅地
都市計画による制限	都市計画区域	都市計画区域内 (非線引き)
	用途地域	指定なし
	特定用途制限地域	自然環境地区 ※制限内容は以下をご覧ください https://www.city.ise.mie.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/005/036/tokuteiyouto_seigen.pdf をご覧ください。
	風致地区	風致地区 ※制限内容は以下をご覧ください https://www.city.ise.mie.jp/machi/tokei_kettei/1005038.html
	河川区域等	一部河川保全区域に該当 (敷地境界線が河川区域との境)
	文化財	埋蔵文化財包蔵地範囲外
	自然公園法	国立公園区域外
道路		敷地北側：市道中村 12 号線 幅員 4.6m~9.3m (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路) 敷地中央分断道：市道中村 12 号線 幅員 6.0m (建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路)
位置関係		1 級河川五十鈴川本川(北側)と支川(南側)の間に位置する土地であり、西側に三重県宮陸上競技場と伊勢市上水道の水源施設があります。 「近鉄五十鈴川駅」から車で約 5 分 「おはらい町」・「おかげ横丁」まで徒歩約 15 分 「内宮」宇治橋まで徒歩約 20 分
土地形状		五十鈴川河川に沿った土地で、東端は河川区域、北側は市道の排水構造物、南側及び西側は擁壁下が境界となります。
現況施設		汚水処理施設として稼働しており、汚水処理を停止後、建物等施設の解体工事が完了したときに土地を引き渡します。なお、対象物件の所有権移転登記に係る費用は、事業者の負担となります。また、対象土地に隣接する水管橋については、本市において、解体を行います。
上水道		①敷地西側道路：本管 DCP-SⅡ φ 150 ②水道加入金：必要 ※水道使用料は別途必要 ③給水装置工事は事業者負担とします。
下水道		①公共下水道供用区域 ②受益者負担金：不要 (平成 11 年賦課済) ※下水道使用料は別途必要 ③本市が敷地内に公共汚水柵 1 箇所設置します。
電気		あり
ガス		都市ガス区域外

ハザードマップ	<p>【津波】なし 【洪水】浸水 0.5～3.0m、家屋倒壊等氾濫想定区域（河岸浸食）</p> <p>【内水】なし 【高潮】なし 【土砂災害】なし</p> <p>詳しくは、「伊勢市防災マップ」をご覧ください。 https://www.city.ise.mie.jp/bousai_kyukyu/bousai/map/</p> <p>※平成 11 年 3 月の浄化センター供用開始以降、浸水被害はありません。</p>
電柱・電線等の地中化	なし
温泉の有無	調査を行っていないため不明です。

4. 事業条件

4-1. 宿泊施設の条件

施設については、以下の条件を満たした宿泊施設とすること。

- (1) 旅館業法（昭和 23 年法律第 138 号）第 2 条第 2 項に規定する旅館・ホテル営業であること。
- (2) 客室面積、客室数、価格帯について本市の定める条件はありませんが、「1. 公募の趣旨」に記載の内容を踏まえた宿泊施設であること。
※詳細については、様式 21「建築計画概要書」に記載してください。
- (3) 令和 15 年の秋までに開業すること。

4-2. 売却条件及び売却地に係る条件

事業者は、浄化センター跡地を一体的に活用して、宿泊施設の立地を計画するものとし、計画地に係る売買については下記のとおりとします。

なお、本市は各項目の契約不適合責任を負いません。

項目	内容
契約形態	売買契約 令和 7 年 8 月登記済。実測面積と公募面積に差が生じた場合であっても、売買代金の精算は行いません。
最低売却価格	最低売却価格は以下とし、応募者の提案によるものとします。 129,946,600 円（10,100 円/㎡） なお、売買契約の締結から土地の引渡しまでの間に物価の高騰、地価の変動、その他の経済情勢の著しい変動が生じた場合であっても、本市及び事業者は、契約書に定める売買代金の変更（増額及び減額）を行わないものとします。応募者はこの点に留意し、将来の価格変動リスクを見込んだ上で提案価格を決定してください。
契約保証金	あり（予定価格の 100 分の 10 以上） ※予定価格とは上記最低売却価格とする。
計画地引き渡し時期	令和 11 年 4 月 1 日（浄化センター解体完了予定日の翌日） ※解体工事の進捗状況により、引き渡し時期が前後する場合があります。

	<p>なお、引き渡し時期の遅延により事業者に損害が生じた場合であっても、本市はその責を負いません。</p>
上水道	<p>給水装置は、敷地西側道路の本管 DCP-S II φ150 からの引込みとさせていただきます。なお、給水装置新設の申し込みは、給排水サービス課へ提出してください。</p>
下水道	<p>供用区域であるため、下水道への汚水排除が必須となることから、本市が設置した公共汚水ますに排水設備を接続してください。なお、事前に排水設備等確認申請書を給排水サービス課へ提出し、確認を受けてください。</p> <p>提案する施設規模等に伴い、管渠の布設替え等（増強工事）が必要となる場合、その工事に要する費用はすべて事業者の負担とします。</p>
構造物	<p>売却予定地の西側の擁壁及び南側の擁壁については、売却地に含みます。</p>
地中障害物	<p>現時点で計画地における地中障害物や土壌汚染は確認していませんが、解体時に土壌調査等を実施し、これらが発見され土壌汚染対策（浄化等）が必要となる場合は、その対策について事業者との協議の上、本市で適切に処理します。</p> <p>なお、土壌汚染対策に日数を要したことによる引き渡し時期の遅延があっても、本市はその責を負いません。</p>
供給処理施設等	<p>本事業に係る電気、ガス、上下水道の各供給処理施設等への引込みについては、各供給処理事業者等と事前協議を行ってください。</p>
地盤条件	<p>浄化センター建設時のボーリング調査資料は別添のとおりです。それ以外の調査は行っておりません。</p>
車両の制限	<p>計画地の周辺は、観光客や県営陸上競技場利用者など交通量が多いことから、工事期間中や宿泊施設運営中の車両の通行については、関係者と協議を行ってください。また、資材搬入等に関して、計画地周辺の生活道路の利用は控え、市道中村楠部17-1号線及び県道館町通線を利用してください。</p>
周辺環境の配慮	<p>隣接地は国立公園内の第2種特別地域に指定されており、国立公園の中でも特に景観保護の必要性が高い区域になっております。また、付近を通る朝熊山スカイラインは公園事業道路として整備されており、公園利用者の方に周辺の風景を楽しんでいただくうえで重要な役割を果たしております。当該道路から視認される可能性があることから、建築物の高さ・設置位置・色彩などについては、周辺環境との調和や良好な景観形成に十分配慮した計画とさせていただきます。</p> <p>なお、色彩については、「伊勢志摩国立公園管理計画書_建築物（抜粋板）（PDF）」基準を参考にしてください。</p>

<p>周辺施設及び住民への説明</p>	<p>事業計画、施工計画及び宿泊施設の内容等について関係者等に対して十分に説明するとともに、意見や要望があった場合には事業者が自ら誠実かつ責任をもって対応してください。また、事業計画の実施に当たり、関係者等に対して十分に説明するとともに、騒音・振動・粉塵・水質汚濁等の発生防止には十分に配慮してください。</p>
<p>法令等の遵守</p>	<p>事業者は、関係法令並びに三重県及び本市の条例・規則・要綱等を遵守してください。また、法令及び条例等は、最新版を適用するものとします。</p> <p>なお、事業計画の実施に当たり開発許可が必要な場合は、伊勢市土地開発事業指導要綱に基づき、対応してください。</p>
<p>バリアフリー化</p>	<p>建築物等の整備にあたっては、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）を遵守し、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進してください。</p>
<p>市道中村12号線</p>	<p>山林や朝熊山への進入路である市道中村12号線については、土地所有者や森林の管理者が当該道路を利用しているため、現在、別添のとおり南側に確保するよう、道路の付け替えを想定していますが、応募者の提案により本市との協議の上、線形を決定するようにします。よって、提案にあたっては道路の配置も含めた提案としてください。</p> <p>なお、本市による想定以外の配置を提案する場合は、以下の事項を必須条件とします。</p> <p>【道路配置の提案における必須条件】</p> <p>①幅員は4m以上としてください。道路に雨水が溜まらないようにし、通行の安全対策を講じてください。</p> <p>②現道と同等とし、山林や朝熊山への往来を最優先に安全性を確保してください。</p> <p>③道路の建設及び建設に係る費用負担は事業者が行うこととします。</p> <p>④宿泊施設建設中の道路（山林や朝熊山への進入路）を確保してください。</p> <p>⑤企画提案書の提出にあたっては、道路管理者（伊勢市都市整備部維持課）と事前に協議を行ってください。</p> <p>【道路の管理について】</p> <p>新設した道路敷地を整備完了後に本市へ無償譲渡（寄附）いただいた際には、市道として本市が管理します。</p>
<p>緑化等</p>	<p>各種法令及び伊勢市土地開発事業指導要綱等に従い、適切な緑化を行ってください。</p>
<p>事業の実施体制</p>	<p>事業者は、本市と円滑で的確な意思疎通が図れる体制を構築して事業を実施してください。</p>

その他	土地売買契約の締結後、計画地に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（市が知りながら事業者에게 告げなかった事実によるものを除く。）があるときにおいても売買代金の減額の請求、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。
-----	--

4-3. 優遇制度等

令和8年4月時点で活用できる可能性のある優遇制度等は以下のとおりです。（これらの制度については、今後、見直される場合があります。）

本事業において関係機関の補助金等の利用を希望する場合は、事業者が自らの責任において申請等の手続きを行ってください。なお、本事業の選定が関係機関からの補助金の交付等を確定するものではありません。

- ・伊勢市企業立地促進奨励金
- ・三重県上質なみえ旅宿泊施設立地補助金
- ・地域未来投資促進法に基づく優遇税制
- ・半島振興法による国税の割増償却、県税・市税の不均一課税

※「伊勢市企業立地促進奨励金」と「上質なみえ旅宿泊施設立地補助金」はそれぞれの条件を満たす場合には併用できます。

4-4. その他の条件

この募集に係る工事や事業の実施に当たっては、本市の地域経済の活性化に向けた取組の趣旨をご理解の上、市内事業者との連携に努めてください。また、事業の実施にあたっては、市内の雇用を創出するよう努めてください。（別紙「審査基準」もご参照ください。）

5. 参加資格等

5-1. 参加資格

応募者は、本事業の事業者として、次に掲げる要件を満たし、本市から計画地を購入し、宿泊施設を整備・所有して運営する者としてします。

応募者は、単独での応募のほか、宿泊施設を運営する法人・組合、本事業に係る資金調達やマネジメントを行う法人・組合などを含めたグループ（以下、「応募グループ」という。）とすることも可能です。

応募グループで応募する場合、(1)の要件は構成員のうち一者が満たしていればよいものとしませんが、(1)以外はすべての構成員が満たす必要があります。

- (1) 過去20年の間（平成18年4月1日から令和8年3月31日）において、宿泊施設（旅館・ホテル等）を含む不動産開発事業に係る業務実績を有する者であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条4の規定に該当するものではないこと。
- (3) 国又は地方公共団体から入札参加停止措置を受けていないこと。
- (4) 経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがされたとき、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がなされたとき）

き、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たとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。

(5) 国税、地方税の未納がないこと。

(6) 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（平成3年法律第77号）第2条2号から第5号に該当する者）のほか、アからキまでのいずれかに該当する者でないこと。

ア 役員等が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）であると認められる法人
※役員等とは、「法人にあっては役員（非常勤であるものを含む。）及び支配人並びに支店又は営業所の代表者」をいう。

イ 暴力団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法人

ウ 役員等がその属する法人その他の目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる法人

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

オ 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認められる法人

カ 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していると認められる法人

キ 役員等が、(6)に該当する者の依頼を受けて本プロポーザルに参加しようとする法人

(7) 宗教活動、政治活動を行うものでないこと。

5-2. 構成員の重複の禁止

単独応募者又は応募グループの各構成員は、他の提案の単独応募者又は応募グループの構成員となることはできません。

5-3. 優先交渉権者決定後に新たに応募者が設立する特別目的会社との契約

応募者は、本プロポーザルの提案において、優先交渉権者決定後に単独応募者若しくは応募グループの構成員が出資する特別目的会社（SPC）を新たに設立し、当該特別目的会社が本市から計画地を購入し宿泊事業を実施する者となる提案を行うことが可能です。ただし、設立する特別目的会社は、以下の要件を満たすものとします。

(1) 「特別目的会社（SPC）とは、本事業を適正に遂行する目的をもって設立された法人をいい、設立形態は問わないものとします。

(2) 単独応募者若しくは応募グループの構成員全体で、50%を超える議決権割合を有していることとします。

(3) 特別目的会社（SPC）が契約当事者となる場合は、売買契約の締結日までに設立してください。

(4) 特別目的会社（SPC）が契約当事者となる場合は、当該契約に基づく特別目的会社の構成員は債務について連帯保証の責を負うものとします。

5-4. 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

企画提案に関する書類（様式8～21）及び必要な添付資料（以下「企画提案書等」という。）を提出した応募者が、企画提案書等の受付日以降に応募者資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとします。

(1) 参加申込に関する書類の提出後から優先交渉権者決定日までの間に、応募者が応募資格要件を欠くこととなった場合には、失格とします。ただし、応募グループの代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、企画提案の内容に変更がない範囲で、構成員の変更をできるものとします。変更する場合は「構成員等変更届（様式6）」及び関連書類を提出してください。

(2) 優先交渉権者決定日から売買契約の締結日までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、本市は優先交渉権の解除を行うことができます。ただし、応募グループの代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、企画提案の内容に変更がない範囲で構成員を変更できるものとします。変更する場合は「構成員等変更届（様式6）」及び関連書類を提出してください。

なお、優先交渉権者と売買契約を締結しない又は優先交渉権を解除した場合、本市は次点交渉権者を優先交渉権者として協議します。

6. 応募手続き

6-1. 募集要項等の公表

応募に関する必要な資料等は、本市のホームページにおいて公表します。

6-2. 現地見学

現地見学日を設けます。

現地見学の参加は、本プロポーザルにおける参加申込の必要条件ではありません。

※質疑がある場合は、「6-3 募集要項等に関する質問・回答」の方法に従ってください。

(1) 実施日時

令和8年7月23日（木）と24日（金） 両日とも午前10時から午後4時まで

※見学時間は事務局が調整の上、ご連絡します。

(2) 実施場所

五十鈴川中村浄化センター

(3) 申込方法

令和8年7月13日（月）までに事務局へ電子メールで「現地見学の申込書（様式1）」を提出してください。

6-3. 募集要項等に関する質問・回答

募集要項等の記載内容に関して質問事項がある場合は、質問受付を以下のとおり行います。

(1) 受付期間

令和8年6月30日（火）から令和8年7月28日（火）午後5時必着

(2) 提出方法

質問を簡潔にまとめ、「質問書（様式2）」に記入の上、電子メールにて事務局へ提出してください。質問書を送信した際には、必ず電話でその旨を事務局に連絡するこ

とし、送信誤り等により期間内に質問書が届いていない場合には、その質問は無効とします。

(3) 回答公表日等

質問及び回答は、令和8年8月12日（水）午後5時（予定）に本市のホームページへ掲載します。また、法人名は公表しません。

なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、本市が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することができることとします。

6-4. 参加申込に関する書類の受付

応募者は、参加申込に関する書類（様式3～5）及び必要な添付資料を事務局へ持参または郵送で提出してください。ファックス・電子メールによる提出は認めません。

以下の書類は全構成員分を提出してください。

ア 法人の登記事項証明書及び印鑑登録証明書（発行の日から3か月以内のもの）

イ 納税証明書（発行の日から3か月以内のもの）

- ・ 国税（法人税及び消費税並びに地方消費税）の納税証明書
- ・ 本店所在地（応募者がグループの場合は、全構成員）の都道府県税の納税証明書
- ・ 本市内に支店、営業所等を有する場合は、本市の完納証明書

ウ 過去3か年の財務諸表（貸借対照表・損益計算書）

(1) 受付期間

令和8年8月17日（月）から令和8年8月31日（月）午後5時必着
郵送の場合は必ず書留（配達証明付）としてください（受付期間内に必着）。
提出部数は、様式集に示すとおりとします。

(2) 参加資格審査結果の通知

本市は、応募者から提出された参加申込に関する書類を確認し、応募者に対して参加資格審査結果を通知します。通知する連絡先は「参加表明書（様式3）」の担当者連絡先とします。併せて、参加資格を満たした応募者に対して応募者記号を通知します。応募者は企画提案書等に通知した記号を必要な個所に記載してください。

(3) 応募の辞退

応募者は、参加申込に関する書類の提出以後、企画提案書等の提出を辞退する場合は、「応募辞退届（様式7）」を企画提案書等の受付期限までに持参又は郵送により事務局へ提出してください。

6-5. 企画提案書等の受付

応募者は、企画提案書等を事務局に持参または郵送で提出してください。

なお、ファックス・電子メールによる応募は認めません。

(1) 受付期間

令和8年12月1日（火）午前9時から令和8年12月9日（水）午後5時必着
郵送の場合は必ず書留（配達証明付）としてください（受付期間内に必着）。
提出部数は、様式集に示すとおりとします。

なお、参加資格を満たした応募者で、受付期間内に企画提案書等を提出されなかった場合は、辞退したものとみなします。

(2) 企画提案にかかる留意事項

企画提案書等の作成にあたって、提案内容が関係法令・基準等に合致しているかについて、本市の関係機関とこれらに関する協議を行い、伊勢市との協議記録（様式 20）を提出してください。

(3) その他

提出期限までに企画提案書等にかかる必要な様式が提出されなかった場合は、受付できません。

6-6. 応募にあたっての留意事項

(1) 募集要項の承諾・複数提案の禁止

応募者は、参加申込に関する書類の提出をもって、募集要項の記載内容を承諾したものとします。一応募者は、複数の提案を行うことはできません。

(2) 費用負担

応募にかかる費用については、すべて応募者の負担とします。

(3) 使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨は円を使用してください。

(4) 企画提案書等の取扱い・著作権等

ア 企画提案書等の変更等の禁止

企画提案書等の変更、差し替えもしくは再提出は認めません。

イ 著作権・特許権等

提出物の著作権は全て応募者が保有します。

なお、本市は、これを提案審査及び審査結果の公表、その他必要な場合に無償で使用することができるものとします。また、優先交渉権者の提出物について、市議会及び報道機関への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために使用する際も同様とします。提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じた責任は、提案を行った応募者が負うものとします。

なお、いずれの企画提案書等についても返却はしません。

(5) 本市からの提示資料の取扱い

本市が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使用することはできません。

7. 事業者の選定方法

7-1. 事業者選定方式

本事業は、事業者が計画地を本市から購入し、市内の滞在型観光を促進する上質な宿泊施設を整備・運営して、安定的・継続的なサービスの提供を行うとともに、周辺地域に開かれ、かつ利用しやすい運営を求めるものです。

事業者の選定方法は、事業コンセプト、整備計画、運営計画、事業遂行能力、地域貢献・経済波及効果に関する事項及び当該跡地の購入にかかる提案価格から総合的に評価し、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する公募型プロポーザル方式により行います。

7-2. 選定委員会の設置

本市は応募者の提案を審査するため、「五十鈴川中村浄化センター跡地譲渡先選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置しています。

選定委員会は、商工、観光、金融、官公庁などの各分野に精通した外部委員6名以内で構成し、非公開での実施とします。

7-3. 審査の手順

以下の手順で審査を進めます。

具体的な内容については、審査基準を参照してください。

(1) 参加資格審査

提出された資料を基に本市が「5.参加資格等」に規定する参加資格について審査します。参加資格審査の結果は、応募者又は応募グループの代表構成員に対して、令和8年9月14日（月）（予定）までに書面により通知します。

(2) 基礎審査

選定委員会において、応募者から提出された企画提案書等を審査します。

基礎審査を通過した場合は、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。募集要項に従って作成されているか、法令等を遵守しているかについて、審査します。

なお、募集要項に従って作成されていない場合、及び法令等に違反している場合は、当該応募者は失格とし、その場合、失格となる応募者には(4)に示すプレゼンテーション審査までにその旨をお知らせします。具体的内容については、審査基準を参照してください。

(3) 提案審査及び価格審査

基礎審査を通過した場合は、提案内容に関するプレゼンテーションの場を設けます。提案については、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。具体的内容については、審査基準を参照してください。

(4) 提案内容に関するプレゼンテーション審査

プレゼンテーションの時期は、令和9年1月12日（火）、13日（水）、14日（木）を予定していますが、時間などの詳細は応募者へ通知します。

また、プレゼンテーションを行う順番は選定委員会にてくじを引き、その結果に基づいて決定するものとします。

なお、プレゼンテーションは公開としますが、プレゼンテーション参加者及びその関係者については、全てのプレゼンテーションを観覧することができませんのでご了承ください。なお、遵守されていないことが判明した場合は、その法人等を失格とする場合があります。

7-4. 優先交渉権者等の決定及び公表

選定委員会において、各委員がそれぞれ順位点をつけ、順位点の合計が最も低かった応募者を最優秀提案者、次に合計得点が低い応募者を優秀提案者としてそれぞれ選定します。

結果を基に本市が最優秀提案者を優先交渉権者に、優秀提案者を次点交渉権者に決定し、応募者に文書で通知します。また、本市のホームページで公表します。

なお、選定結果に対する問合せ及び異議申し立てには一切応じません。

7-5. 土地の売買契約の締結

本市は、優先交渉権者と協議の上、土地の売買契約を締結します。優先交渉権者と売買契約を締結しなかった場合、次点交渉権者と協議し、売買契約を締結します。

なお、次点交渉権者としての権利は、本市と優先交渉権者の売買契約の締結をもって消滅するものとします。

7-6. 失格事項

参加資格審査における応募者の参加資格要件の具備が審査基準に適合しない場合のほか、提出された企画提案書等について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とします。

- (1) 企画提案書等に虚偽の記載等があった場合
- (2) 企画提案書等に重大な不備・不足があった場合
- (3) 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- (4) 募集要項に違反すると認められる場合
- (5) 企画提案書等の内容に重大な問題点があるなど、選定委員会が失格と判断した場合
- (6) その他不正行為があった場合

8. 契約に関する事項

8-1. 売買契約

- (1) 優先交渉権者は、本市と事業の内容について協議の上、募集要項、企画提案書等、売買契約書（案）に基づき、本事業に関わる必要な協議を行います。
- (2) 売買代金は、本市が指定する期日（土地の引渡しと同日）までに全額を一括で納入するものとします。
- (3) 売買契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、募集要項および企画提案書等に示した内容（施設の規模、機能、デザインの質等）を低下させるような変更はできません。
- (4) 売買契約締結に係る事業者側の弁護士費用、印紙代等は、優先交渉権者の負担とします。
- (5) 売買契約締結後に、事業者が行う宿泊施設立地及び開業等にかかる、開発許可、建築確認、旅館業法の営業許可等の法令上の許可等が得られなかった場合には、本市は契約を解除することができるものとします。
- (6) 事業者が売買契約に規定される義務に違反した場合は、次の各号の定めるところにより本市に対し、違約金を支払わなければなりません。

なお、違約金の支払いにより、契約解除に伴う本市の損害賠償請求及び売買物件の買戻しを妨げるものではありません。

ア 事業者が「4.事業条件」に違反して提案した宿泊事業以外の事業の用に供したとき、売買代金の30%に相当する金額。

- イ 令和 15 年秋までに提案した宿泊施設を開業しなかったとき、売買代金の 10%に相当する金額。
- ウ 本市の承諾なく、開業から 10 年以内（以下、「指定期間」という。）に提案した宿泊事業の用に供さなくなったとき、売買代金の 30%に相当する金額。
- エ 「8-2.土地等の所有及び管理」に違反して、権利の設定若しくは所有権の移転をしたとき、売買代金の 30%に相当する金額。
- オ その他、売買契約に定めるものによる。ただし、事業者が各号に掲げる場合において、当該義務を履行し難い特別の事由があると本市が認めるときは、違約金を減免又は課さないことができることとします。

8-2. 土地等の所有及び管理

土地等の所有及び管理については、次のとおりとします。

- (1) 事業者は、本事業に関する土地、施設及び工作物を自ら管理・所有してください。

8-3. 権利設定等の禁止

- (1) 事業者が次に掲げる行為等を行おうとする場合には、あらかじめ本市の書面による承諾を得てください。

ア 売買契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸しようとするとき。

イ 本事業に関する土地、施設及び工作物の所有権を移転しようとするとき。

ウ 本事業に関する土地、施設及び工作物を企画提案書等記載の用途以外に使用しようとするとき。

エ 本事業に関する土地、施設及び工作物を企画提案書等記載の者以外に使用させようとするとき。

上記 アもしくはイの行為を行う場合は、その相手方に売買契約に係る権利・義務等を承継するものとします。

9. その他関連事項

9-1. 留意事項

- (1) 募集要項の修正等

募集要項に修正、変更、追加等があった際は、速やかに本市ホームページで公開します。

- (2) 本プロポーザルの凍結・中止

本市は、天変地異等により、やむを得ず計画地の全部又は一部を利用する必要が生じた場合等、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、又は中止する場合があります。

- (3) 情報公開

応募者から提出された資料等については、伊勢市情報公開条例（平成 17 年伊勢市条例第 19 号）の対象となり、公開される場合があります。法人に関する情報（いわゆる企業秘密）に該当する場合は、その旨明記すること。記載のない情報については、情報公開の際に開示するものとする。

(4) 損害賠償規定

提案作成、提案提出及びその他これに関連する事項につき、故意又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、本市は一切これを補償しません。

(5) 募集要項等の目的外利用の禁止等

本市から提供された募集要項及び関連資料等は、本プロポーザル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。

(6) 疑義が生じた場合の措置

募集要項等及び事業者が提出した書類について疑義が生じたとき又はこれらに定めのない事項については、本市と事業者（又は優先交渉権者）が協議の上、定めるものとします。

(7) 管轄の合意

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

9-2. 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あるいは募集要項と回答との間で矛盾を生じている場合、又は誤解を生じやすいと認められる場合は、速やかに本市へ届け出てください。

9-3. 雑則

- (1) 「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。
- (2) 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。
- (3) 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。

10. 事務局（問合せ先）

伊勢市上下水道部下水道課 施設管理係

〒519-0502 三重県伊勢市小俣町相合161番地（伊勢市上下水道部庁舎）

電話 0596-65-5295

FAX 0596-65-5281

E-mail gesui-ken@city.ise.mie.jp

担当 北村、松岡