

福津市所有物件「(通称)旧旅館建物」譲渡仕様書

1 目的

本仕様書は、福津市(以下「市」という。)が福津市所有物件「(通称)旧旅館建物」(以下「本物件」という。)の譲渡にあたっての基本的事項を規定するものである。

2 譲渡の条件

市は、本物件の譲渡にあたり次の条件を付すこととし、公有財産売買契約(以下「売買契約」という。)を締結する。また、売買契約を締結した譲渡先事業者は、これらの条件のほか、関係法令及び通知等について遵守する。

1, 本物件の利活用に関すること

(1)用途の制限

本物件は、津屋崎千軒エリアにおける観光振興及び地域活性化を図ることを目的として譲渡するものであり、譲渡先事業者はその趣旨を十分に理解し、次のとおり、当該目的の実現に資する事業を実施しなければならない。ただし、下記の①から④以外の目的のために本物件の一部を活用して事業を展開することは認める。

- ①本物件が新たな観光スポットとして市外からの誘客を促し、本市内における観光消費額の増加につながる事業を展開すること。
- ②本物件において、提供するサービスの魅力向上と高付加価値化により観光客を誘致するとともに、市内の生産者や事業者、他の観光スポットとの連携・連動した事業を展開すること。
- ③本物件を拠点とし、地域経済への波及効果、市内在住者の雇用機会、イベント開催等による域内外の交流等の創出や、周辺観光資源との連携企画や来訪者の回遊を促進する取組み等、地域の活性化につながる事業を展開すること。
- ④本物件を観光振興及び地域活性化に資する用途に利活用するとともに、津屋崎千軒エリアの町並みとの調和や地域住民との協調を図ることができる事業を展開すること。

(2)禁止する用途

本物件において、次の事項を禁止する。

- ①専ら居住の用、投機目的の保有、又は観光振興や地域活性化への効果が認められない用途に供すること。
- ②専ら政治的又は宗教的な施設として利用すること。
- ③暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれがある団体等の事務所、その他これらに類するものなど反社会的勢力の活動拠点として利用すること。
- ④悪臭、騒音、粉塵などを発生させ、周辺環境に悪影響を及ぼすこと。
- ⑤風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律第2条第1項に規定される風俗営業、同条第5項に規定される性風俗関連特殊営業、その他これらに類する業を行うこと。

(3)既存建物の使用

本物件の利活用にあたり、既存建物は譲渡先事業者が解体することを条件とする。

ただし、残存物等の影響により生じた損害については、市は一切その責めを負わない。

(4)事業の実施

- ①譲渡先事業者は、本物件の引渡しの日(以下「引渡し日」という。)から原則2箇年以内に、プロポーザルの応募書類として提出した事業計画書に示す事業(以下「事業」という。)の開始準備に着手すること。ここで言う開始準備とは、事業の実施に必要な建物の解体・建設等工事(以下「工事等」という。)のこととする。
- ②工事等の完了後、事業の開始日から5年間は、当該事業を実施しなければならない。なお、同期間内において、当該事業以外の目的に供する場合は、事前に市と協議し、市の承認を得ること。

2, 維持管理に関すること

- (1)本物件は、引渡し日時点での現状有姿のままで譲渡するものとし、引渡しにあたって、市は、本物件に関する一切の工事等を行わない。また、売買契約の締結後、本物件に関する種類、品質又は数量に関して実施要項及び売買契約の内容に適合しないものであるときであっても、市に対して本物件の修補、代替物の引渡し、又は不足分の引渡し等の履行の追完、売買代金の減額及び返金、若しくは損害賠償の請求又は売買契約の解除を請求することができない。
- (2)譲渡先事業者は、本物件の引渡し日から、善良なる管理者としての注意をもって、関係法令及び通知等に基づき、譲渡を受けた本物件を適切に保守管理及び維持保全しなければならない。
- (3)譲渡先事業者は、引渡し日以降、本物件が保守管理及び維持保全における瑕疵により、第三者に損害を与えた場合、また、本物件が天災その他の事由により、第三者に損害を与えた場合は、その賠償の責めを負うものとする。また、市が譲渡先事業者に代わって賠償の責めを果たした場合は、譲渡先事業者へ求償することができるものとする。

3, 転売制限に関すること

- (1)譲渡先事業者は、本物件が市の施策目的に沿って適正に利活用されることを確保するため、契約を締結してから工事等の完了後、事業の開始日から5箇年にあたる日を経過するまでは、原則として本物件を第三者に譲渡してはならない。
- (2)次のいずれにも該当すると市が認める場合には、前項の規定にかかわらず、事前に市の書面による承認を得た上で第三者への譲渡を認めることがある。
 - ①実施要項及び売買契約に定める用途制限が譲渡後も確実に承継されること。
 - ②譲渡先が実施要項に定める応募資格と同等の要件を満たすこと。
 - ③市の施策目的及び地域への影響に照らし、支障がないと認められること。

4, 担保制限に関すること

- (1)譲渡先事業者は、事業の実施に必要な資金調達を目的として本物件に抵当権又はその他の担保権(以下「抵当権等」という。)を設定する場合には、あらかじめ市の書面による承認を得なければならない。
- (2)前項の規定により市が抵当権等の設定を承認する場合には、次に掲げるすべての条件を付すものとする。
 - ①抵当権等の実行が行われた場合においても、用途制限、転売制限及び買戻し特約が第三取得者に対しても承継されること。

- ②金融機関等の抵当権者又は担保権者が、あらかじめ当該制限内容及び買戻し特約の存在を承知していること。
- ③抵当権等の設定により、市の買戻権の行使が実質的に阻害されないこと。

5, 買戻し特約に関すること

- (1)市は、次のいずれかに該当する場合には、民法第579条の規定に基づき、本物件を買い戻すことができるものとする。
 - ①譲渡先事業者が実施要項及び売買契約の定めに違反したとき。
 - ②「4 契約の解除」に規定する売買契約の解除がなされたとき。
- (2)買戻しの期間は、本物件の引渡し日から5年間とする。
- (3)買戻し価格は原則として当初の売買代金とし、譲渡先事業者は、本物件の引渡し日から買戻しが執行されるまでの間に負担した工事等に要した一切の経費について、市に対して損害賠償を請求することができない。ただし、市が特別に認めた場合はこの限りでない。

6, 譲渡の条件の履行に関すること

譲渡先事業者による「2 譲渡条件」に規定する事項及び事業の実施状況を確認するため、市が必要と認めるときは、実地調査を行う場合がある。調査の実施にあたって、譲渡先事業者はこれに協力しなければならない。

7, 地域住民との関係に関すること

譲渡先事業者は、契約締結後6箇月を目途に、提案のあった事業計画等の内容について、市と事前に協議の上で、広報活動を行い、地域住民への周知を図るとともに、問合せ等に誠意をもって対応し、紛争が生じた場合は、迅速かつ丁寧な対応に努めなければならない。

8, その他

以上に提示するものの外、市と譲渡先事業者とであらかじめ決定すべき事項がある場合は、売買契約の締結に向けて実施する市との協議において決定することとする。

3 本物件の引渡し及び所有権移転登記

- 1, 譲渡先事業者は、契約締結後に売買代金を市が指示する方法により支払うものとする。
 - ※売買代金の不払いその他の契約上の義務不履行がある場合、契約保証金は地方自治法第234条第2項の規定により市に帰属することになる。
- 2, 所有権は、譲渡先事業者によって売買代金が市に完納されたときに移転するものとし、所有権移転が完了した日を本物件の引渡し日とする。引渡しは現状有姿で行うものとする。
- 3, 所有権移転登記は、本物件の引渡し後に、市が行うものとする。
- 4, 本物件の、登録免許税、不動産取得税等所有権移転に係る経費は、譲渡先事業者の負担とする。

4 契約の解除

- 1, 売買契約の締結後、譲渡先事業者が実施要項に定める要件に違反していると認められる場合、市は是正や改善等の必要な指示を行う。また、譲渡先事業者がその指示に従わない場合、市は契約を解除することができる。
- 2, 売買契約の締結後、譲渡先事業者が応募時に誓約した事項に虚偽の申告があったことが発覚した場合、市は売買契約を解除することができる。
- 3, 前2項の規定により契約が解除された場合、譲渡先事業者は、市が指定する期日までに本物件を返還するものとし、返還時の状態については、市と譲渡先事業者とで別途協議により決めることとする。なお、契約締結後に譲渡先事業者が本物件の利活用のために行う事業の開始準備に要した一切の経費について、市に請求することができないものとする。
- 4, 市が正当な理由なく、指定期日までに本物件の引き渡しを行わないとき、譲渡先事業者は売買契約を解除することができる。
- 5, 売買契約の締結後、本物件に関して実施要項及び売買契約の内容に適合しないものであることが発覚したときであっても、譲渡先事業者は市に対して、譲渡価格の減額、売買代金の一部又は全部の返還、損害賠償及び契約の解除を請求できないものとする。

ただし、譲渡先事業者による調査の実施にも関わらず、本物件に事業の継続が不可能となる重大な契約不適合(土壌汚染、想定外の地中埋設物、建物の致命的な構造欠陥等)が発覚した場合に限り、譲渡先事業者は売買契約を解除できるものとする。