

令和7年度
旧橋保育園跡地の売却に係る
公募型簡易プロポーザル実施要領
(第2回住宅地化)

令和8年2月
静岡県 伊豆市
総合政策部 企画財政課

旧橋保育園跡地の売却に係る
公募型簡易プロポーザル実施要領

目次

I. 目的

- 1 事業の目的及び趣旨

II. 対象物件の概要

- 1 名称
- 2 所在地
- 3 交通アクセス
- 4 位置図
- 5 土地
- 6 現況
- 7 その他

III. 売却の条件

- 1 基準価格
- 2 契約上の条件

IV. プロポーザルの条件

- 1 応募事業者の資格
- 2 提案の条件
- 3 土地利用のイメージ及び居住者の想定
- 4 事務局

V. 一次審査

- 1 関係書類の配布
- 2 現地見学会
- 3 質問及び回答
- 4 参加表明書等(一次審査書類)の提出
- 5 一次審査

VI. 二次審査

- 1 提案書類等(二次審査書類)の提出
- 2 二次審査
- 3 二次審査の結果の通知
- 4 応募事業者の失格
- 5 担当職員等との接触の禁止

VII. 契約

- 1 契約に向けた協議
- 2 契約の締結等

VIII. その他

- 1 実施スケジュール

I. 目的

1 事業の目的及び趣旨

本市は大部分が自然的土地利用となっており、全体の約 85%を占める「山林」など緑豊かな自然環境に恵まれている一方、地形的な制約等から住宅用地は全体の約 1.8%であり、豊かな自然環境と暮らしが調和した「住みたい」「住み続けたい」と思うことができる移住、定住の受け皿が求められています。また、平成 16 年に 4 町が合併した本市において、将来にわたる安定的な行財政運営の観点から公共施設の統廃合が図られてきましたが、公共施設跡地について長期的な視野に立った利活用が求められています。

中伊豆地区において、平成 29 年 3 月に閉園した旧橋保育園跡地における跡地活用が課題として捉えられ、地域の皆様と活用方法を検討する中で、新たな賑わい創出や地域の活性化のための役割が期待されてきました。

旧橋保育園跡地は、伊豆箱根鉄道「修善寺駅」から約 4.0km（車で約 10 分）、中伊豆地区将来構想の「商業エリア」まで約 1.5km（車で約 4 分）、「中伊豆温泉病院」まで約 1.2km（車で約 3 分）と利便性の高い立地です。また、室内温水プール「ふれっふ」や令和 7 年 4 月に開校した「伊豆中学校」、令和 8 年 4 月に供用を開始する予定の「ひなた公園」にも近接しており、子育て世代にとって好立地と言えます。

このような背景から、（主）伊東修善寺線へのアクセスも良好なこの旧橋保育園跡地の立地条件を活かし、地域内を流れる大見川や周囲の里山と調和したゆとりある環境で、若者や子育て世代等が伊豆市ならではの多様なライフスタイルを実現できるよう、公共施設跡地を活用した宅地開発を推進し、さらなる移住・定住人口の増加、新たな賑わい創出や地域活性化を図りたいと考えています。

以上のことから、本業務は旧橋保育園跡地の活用にあたり、民間事業者の有する企画力、資金力、ノウハウ等を活用した住宅地開発によって、移住・定住に寄与する、自然と調和した住宅地の創出を目指すものであり、当該事業を推進していくため、公募型簡易プロポーザル方式により、事業者から宅地開発計画に係る提案を広く募集し、旧橋保育園跡地における住宅地開発を行う事業者を売却先として選定するものです。

都市部にはない豊かな暮らしや子育てしやすいまちとして、単なる宅地開発ではなく、魅力的な「いずぐらし」を全国に発信できる区画として宅地開発ができる提案を期待しています。

II. 対象物件の概要

- 1 名称
旧橋保育園跡地
- 2 所在地
伊豆市上白岩字上村 743 番 10 外
- 3 交通アクセス
東京から約 100 分
東京駅－（新幹線 60 分）－三島駅－（鉄道 30 分）－修善寺駅－（自動車で 10 分）

4 位置図

伊豆市位置図



対象物件位置図



5 土地

| 所在地番 | 地目 | 面積(m ²) | 基準価格(円) |
|----------------------|-------|---------------------|------------|
| 伊豆市上白岩字上村 743 番 10 外 | 雑種地 外 | 5,446.58 | 87,145,000 |

希望買取価格 32,571,000 円以上での提案を可能とする。

6 現況

更地（東側の一部に盛土部分あり）

7 その他

物件調書及び関係資料を確認すること。いずれも物件の概要を把握するための参考資料のため、応募事業者自身において、現地及び諸規制等について調査確認を行うこと。

物件調書及び関係資料と現地の状況が異なる場合は、現地の状況を優先する。

Ⅲ. 売却の条件

1 基準価格

公募の趣旨に則り、応募しようとする者（以下、「応募事業者」という。）は希望する価格を購入希望価格申出書に記載すること。

提出された購入希望価格が、32,571,000円未満の場合は、無効とする。

※購入希望価格が基準価格（87,145,000円）以上の場合のみ、伊豆市民間宅地開発支援補助金の活用ができるものとする。

2 契約上の条件

契約については、次の条件を遵守すること。

(1) 対象物件について

① 対象物件は、契約後に提案事業を実施する者（以下、「買受者」という。）に現状有姿のまま売却する。

ア 外周部の擁壁、フェンス及び敷地内の電柱については現状有姿のまま売却する。また、敷地内に埋設されている未利用の温泉管等、敷地内に埋設されているものについても残置のまま売却とする。

イ 対象物件の隣地に設置されているガードレール及び消火栓についても現況有姿のまま売却する。

② 対象物件の外部における造成及び現存する構造物を改修または解体する提案も認めるが、対象物件の外部を含む提案については、応募事業者自らが関係者及び関係機関と協議の上、自己の責任において行うものとする。

(2) 公序良俗に反する使用の禁止

買受者は、対象物件及び対象物件上に建設する建物（以下「対象物件等」という。）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）第2条第2号に規定する暴力団その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する用に使用してはならない。

(3) 所有権移転の禁止

① 買受者は、提案事業を実現する目的以外で対象物件等を第三者に所有権移転してはならない。ただし、やむを得ない事由により市から書面により承認を得たときはこの限りではない。

② 買受者は、①に基づいて第三者に所有権移転をする場合は、本要領に定める条件を当該第三者に対し書面により承継し、遵守させなければならない。

(4) 提案事業の履行等

買受者は、提案事業の履行にあたり次の項目を遵守しなければならない。

① 対象物件の売買契約締結（市議会の議決による契約締結（以下、「本契約」という。））の日から起算して1年以内に提案事業の用途に使用するための手続きに着手しなければならない。

- ② 本契約の日から起算して3年以内に提案事業の用途に使用しなければならない。
- ③ 提案事業の用途を変更してはならない。なお、提案事業に加えて新たな事業を実施する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市から書面による承認を得なければならない。
- (5) 実地調査
上記(1)から(4)について、市が必要と認めるときは実地調査または資料の提出を求めることができるものとし、それに対し買受者は協力しなければならない。
- (6) 契約内容不適合
買受者は、本契約後、対象物件に数量の不足、その他本プロポーザルに係る資料に記載のない事柄（土壌汚染、地盤沈下、地下埋設物等）を発見しても売買代金の返還若しくは減免、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができない。
- (7) 契約の解除
買受者が本要領に定める義務を履行しないときは、市は相当の期間を定めて催告のうえ契約を解除することができる。

IV. プロポーザルの条件

1 応募事業者の資格

応募事業者は、次に掲げる条件をすべて満たしていることを要件とする。なお、応募にあたっては、複数の個人又は法人と企業体を組んで（以下「企業グループ」という。）共同応募することができることとし、共同応募する場合は、企業グループ内から代表者を選定し、代表者が業務遂行の責を負うものとする。

- (1) 応募事業者及び企業グループの全構成員が以下に掲げる全ての条件を満たしていること
 - ① 日本国内に主たる事務所又は事業所が所在する個人、法人又は企業グループで、提案事業を実施できる十分な経営能力と優れた企画力を有する者
 - ② 自ら提案した土地利用計画を、適切に滞りなく実施できる者
 - ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと。
 - ④ 地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく市の入札参加制限を受けていない者
 - ⑤ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3に規定する公有財産に関する事務に従事する職員でないこと。
 - ⑥ 会社更生法（平成14年法律第154号）、民事再生法（平成11年法律第225号）及び破産法（平成16年法律第75号）に基づく手続開始の申立てがなされていないこと。
 - ⑦ 次のいずれかに該当する者がいないこと。
 - ア 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であると認められる者
 - イ 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項に規定

する暴力団をいう。) また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者

ウ 役員等が自己、自社また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するなどをしたと認められる者

エ 役員等が、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認められる者

オ 役員等が、禁固刑以上の刑に処せられ、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から2年を経過しない者

⑧ 国税及び地方税に滞納がないこと。

⑨ 過去10年以内において住宅地の造成、販売または住宅建設の実績を有すること

(2) 共同での応募

企業グループが応募する場合は、次の事項に留意すること。

① 企業グループの代表となる個人又は法人（以下「代表事業者」という。）を定めること。

② 優れた事業者として選定された者（以下、「優先交渉権者」という。）との協議は代表事業者と行う。なお、代表事業者の変更は、原則として認めない。

③ 契約の締結にあたっては、代表事業者を契約の相手方とする。

④ 同一事業者が複数の企業グループの構成員を兼ねることはできない。

⑤ 単独で応募する者は、他の企業グループの構成員となることはできない。

2 提案の条件

提案は公募の趣旨に合致するものとし、次の要件を満たす内容とすること

(1) 対象物件について一体の整備を行い、戸建て住宅を主体とした良好な住環境づくりの実現を図った計画とすること。（土地利用は住宅地とし、建築物の用途は主に住宅とする。（一部兼用住宅も可とする。））

(2) 建物については、分譲住宅及び注文住宅いずれも可とする。

(3) 住宅地の販売のための現地事務所として、事務所機能等を有するモデルハウスを建築することは可とする。ただし、全ての住宅地の販売が完了するまでに移住、定住に寄与する住宅または併用住宅として販売すること。

(4) 周辺の住環境に調和した計画であること。

(5) 応募者自らが対象物件の所有者となり、住宅地を造成、販売すること。（販売にあたり第三者に不動産仲介を依頼することは可とする。）

(6) 具体的な計画を伴った実現可能なものであること。

(7) 関係法令（地方公共団体の条例及び規則を含む。）を遵守した計画であること

(8) 安全・安心に配慮した計画であること。

(9) 公益を害するおそれのない計画であること。

(10) 近隣住民の迷惑とならない計画であること。

(11) 誰もが暮らしやすい住宅地とするため、ユニバーサルデザインに配慮した計画であ

ること。

3 土地利用のイメージ及び居住者の想定

旧橋保育園跡地の土地利用のイメージと居住者の想定は以下のとおりとする。

(1) 土地利用のイメージ

生活と自然が調和する住まいづくりを通じた地域コミュニティの形成や景観に配慮した豊かで潤いのある安心・安全で利便性の高い住環境を整備することにより、快適な住空間の実現を目指す。

(2) 居住者の想定

① 自然遊住型

里山で収穫された農産物の地産地消、地域住民との交流、家庭菜園、ガーデニングなど豊かな自然環境とともに生きいきとした暮らしを送りたい人々のための住宅

② 在宅勤務型

テレワーク等による在宅勤務の普及を鑑み、修善寺駅に近接した立地から、月に数回程度都市部の職場に通勤しながら、ゆとりある子育てをしたいなど、暮らしの利便性と生活の豊かさの両面を享受するライフスタイルを実現したい人々のための住宅

③ 職住近接型

農林業や医療関連への就業をはじめ、地域資源を活用した起業、創作意欲を喚起される環境での芸術活動など、職場の近接地に住み、土地勘があるところで家族との時間や地域活動など、職住とも大切にしたい人々のための住宅。または近隣市町に通勤しつつ、住環境が整っているベッドタウンとして市内での住居を希望する人々のための住宅

④ UJI ターン型

社会情勢等を鑑み、都市部での生活を離れ、地元や実家に近い環境での仕事や生活を送りたい人々や結婚、出産等の生活環境の変化のタイミングで実家とほどよい距離での生活をしたい人々のための住宅

4 事務局

旧橋保育園跡地売却のプロポーザル審査委員会事務局（以下、「プロポーザル事務局」という。）は、総合政策部企画財政課とする。

住 所：〒410-2413 静岡県伊豆市小立野 38-2

電 話：0558-72-9873

E-mail：seisaku@city.izu.shizuoka.jp

業務時間：平日午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分

担 当：総合戦略スタッフ

V. 一次審査

1 関係書類の配付

- (1) 配布期間：令和8年2月27日（金）から令和8年5月28日（木）まで
- (2) 配布方法：市ホームページに掲載
(<http://www.city.izu.shizuoka.jp>)

2 現地見学会

応募事業者を対象に現地見学会を開催する。

- (1) 日 時：令和8年3月17日（火）及び18日（水）午前9時30分から午後4時30分まで
- (2) 場 所：現地（旧橋保育園跡地）
- (3) 申込方法：「見学会参加申込書（様式第1号）」をプロポーザル事務局宛に提出すること。
 - ① 申込期限：令和8年3月13日（金）午後5時まで
 - ② 申込方法：電子メール
 - ③ 申 込 先：seisaku@city.izu.shizuoka.jp
 - ④ その他
 - ア 実施要領及び関係書類等は、必要に応じて申込み者にて用意すること。
 - イ 参加申込がない場合、現地見学会は開催しない。
 - ウ 希望日時が重複する場合は先着優先にてプロポーザル事務局において日時を調整し、令和8年3月13日（金）午後5時15分までにメールまたは電話にて連絡する。
 - エ 大雨洪水警報またはその他警報が発令された場合は延期する。延期の場合は、メールまたは電話にて連絡する。
 - オ 現地見学会において市から本プロポーザルに係る説明はしない。
 - カ 現地見学会の申込の有無は審査に影響しない。
 - キ 現地見学会において質問書の受取り及び質問に対する回答はしない。質疑がある場合は「3 質問及び回答」のとおり質問書を提出すること

3 質問及び回答

本プロポーザルに関して不明な点がある場合には、「質問書（様式第2号）」をプロポーザル事務局に提出すること。質問書以外での質問は受け付けない。なお、評価に支障をきたす質問、本要領に関連がないと判断される質問等への回答は行わない。

- (1) 提出期限：令和8年4月2日（木）午後5時まで
- (2) 提出方法：電子メール
- (3) 提 出 先：seisaku@city.izu.shizuoka.jp

※口頭・電話等、上記以外の方法による質問には応じない。

- (4) 質問に関する回答

市ホームページにて随時回答するが、最終回答は令和8年4月6日（月）とする。なお、回答内容をもって、本募集要領等の補完、追加、修正及び解釈に関する補足等とする。

4 参加表明書等（一次審査書類）の提出

応募事業者は以下のとおり応募すること。

- (1) 提出期限：令和8年4月20日（月）午後5時必着
- (2) 提出方法：持参または郵送（書留または特定記録郵便）
- (3) 提出先：プロポーザル事務局（伊豆市総合政策部企画財政課）
- (4) 提出書類：
 - ア 参加表明書（様式第3号）
 - イ 誓約書（様式第4号）
 - ウ 役員一覧（様式第5号）
 - エ 会社概要またはこれに類する書類（会社パンフレット可）
 - オ 事業実績書（様式第6号）
 - カ 直近の決算書（貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書）
 - キ 定款またはこれに相当する書類（原本証明が必要）
 - ク 登記事項証明書（現在事項証明書）または商業・法人登記簿謄本
 - ケ 納税証明書
 - ・ 法人の場合
法人税、消費税及び地方消費税の納税証明書（その3の3）（本公募開始以降に交付された原本に限る）
 - ・ 法人都道府県民税及び法人市町村民税の完納証明書（本公募開始以降に交付された原本に限る）
 - コ 委任状（様式第7号） 企業グループの申込みの場合のみ
- (5) 提出部数：正本1部、副本8部、電子データ1部（PDF形式、CD-R）
- (6) 注意事項
 - ア 企業グループでの応募の場合、上記提出書類イからコについて各事業者分を提出すること。
 - イ 書類に不備又は不足があった場合は、受理しない。
 - ウ 提出された書類に虚偽の内容が認められた場合は失格とする。
 - エ 軽微な修正等、プロポーザル事務局が認めた場合を除き、提出された書類の内容を変更することはできない。
 - オ 各書類はホッチキス留め等せず、ダブルクリップ等により簡易に束ねた形で提出すること。
 - カ 必要に応じて詳細な資料等の追加提出を求めることがある。
 - キ 提出書類は返却しない。
 - ク 参加表明書等の提出後に辞退する場合は令和8年4月21日（火）までに辞退届（様式第8号）を持参又は郵送すること。
 - ケ 事業の実施に当たって許認可等が必要な場合は、応募者自らが関係機関の許可を得るものとする。
 - コ 応募者が参加表明書等の作成及び提出に要した費用は、全て応募者の負担とする。

5 一次審査

(1) 審査方法

一次審査では、応募事業者が応募資格要件を満たしているか書類を審査する。要件が満たされていないと判断された応募事業者は、この時点で失格とする。

(2) 審査結果の通知

令和8年4月23日（木）までに参加表明書等を提出した全ての応募事業者に対し、書面にて一次審査の結果を通知する。

VI. 二次審査

1 提案書類等（二次審査書類）の提出

市からの通知に基づき、一次審査を通過した応募事業者は、以下のとおり提案書類等を提出すること。

(1) 提出期限：令和8年5月28日（木）午後5時必着

(2) 提出方法：持参または郵送（書留または特定記録郵便）

(3) 提出先：プロポーザル事務局（伊豆市総合政策部企画財政課）

(4) 提出書類：

ア 提案書類提出届（様式第9号）

イ 購入希望価格申出書（様式第10号）

ウ 事業実施計画概要（様式第11号）

- ・開発コンセプト、土地活用や施設計画の基本方針
- ・事業内容
- ・事業スケジュール

エ 事業実施体制

行政手続き、土地の造成、販売、住宅の建設等。市内事業者が関わる場合は、その旨記載すること。

オ 土地利用計画図（イラスト、文章等で表現）

- ・道路、調整池、緑地及び住宅地の区画等の配置
- ・建築予定住宅戸数、区画の規模（面積）、住宅配置の考え方、その他開発コンセプトに係る配置等
- ・自動車や歩行者などの動線計画

※図面等の縮尺は任意とし、建築図面は必要としないが、提案内容が分かるように、できるだけ分かりやすく表現すること。また、専門的な用語の使用は出来る限り避け、使用する場合は用語の説明を行うこと。

カ 完成予想図（イメージパース等、構想のわかるもの）

キ 収支計画書

ク 資金調達計画（様式第12号）

(5) 提出部数：正本1部、副本8部、電子データ1部（PDF形式、CD-R）

(6) 注意事項

ア 書類に不備又は不足があった場合は、受理しない。

- イ 提出された書類に虚偽の内容が認められた場合は失格とする。
- ウ 軽微な修正等、プロポーザル事務局が認めた場合を除き、提出された書類の内容を変更することはできない。
- エ 「ア提案書類届出書（様式第9号）」を除き提案者が特定できる記述（氏名、事務所名、記号など）を入れないこと。
- オ 各書類はホッチキス留め等せず、ダブルクリップ等により簡易に束ねた形で提出すること。表紙は任意様式で作成すること。
- カ 必要に応じて詳細な資料等の追加提出を求めることがある。
- キ 提出書類等は返却しない。
- ク 提案書類等の提出後に辞退する場合は令和8年5月29日（金）までに辞退届（様式第8号）を持参又は郵送すること。
- ケ 提出された提案書類等については、市が提案内容を審査するためのものであり、法令等に基づく承認を行うものではない。
- コ 提案にあたって、応募事業者は自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施に当たり、関係法令等に違反しない実現可能な計画とする。
- サ 1 応募事業者につき、1 提案とする。
- シ 表紙及び目次を一緒に綴じてもよいが、それ以外のページに番号を付けること。
- ス 著作権及び工業所有権（特許権・実用新案権・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を応募提案に使用する場合、応募事業者は権利者の承諾を得たものとする。
- セ 応募者が提案書類等の作成及び提出に要した費用は、全て応募者の負担とする。

2 二次審査

(1) 審査委員会の設置

市が設置する旧橋保育園跡地売却に係る提案審査会（以下、「提案審査会」という。）において、応募事業者から提案された内容を審査し、優れた提案者を選定する。

(2) 提案審査会の運営

提案審査委員の審査は非公開とし、議事内容も非公開とする。

(3) 提案審査会の審査について

提案審査会にて行われる審査は、市が本実施要領等で提示した事業提案等の内容を評価することを目的とした審査会であり、提案された土地利用計画に関して、法令等に基づく許認可等の可否について審査を行うものではない。また、本審査の結果は、許認可等を保証するものではない。土地引渡し後の土地利用にあたり、必要となる届出や許認可等については、事業者自らが各関係機関に、必要な届出や許認可等を受けなければならないので、十分理解の上、応募すること。

(4) 審査方法

提案審査会は、応募事業者から提案された内容を、評価基準に定める評価項目及び配点等に基づいて総合的に評価し、審査委員の審査により総評価点1位の応募事業者を契約候補者とし、総評価点2位の応募事業者を次点契約候補者として選定する。

なお、100点満点中50点以上の採点をした審査員が半数以上の場合は適格とし、50点未満の採点をした審査委員が半数以上の場合は契約候補者を選定しない。50点以上の採点をした審査員と50点未満の採点をした審査員が同数の場合は、提案審査会の審議により決する。

また、参加した応募事業者が1者の場合でも審査及び評価は実施し、その提案内容が評価基準を満たすと認められる場合は、契約候補者として選定する。

(5) 審査基準

二次審査の審査基準は以下のとおりとする。

| | 審査項目 | 配点 | 評価内容 | |
|------------|----------------|----------|---|---------------------------------------|
| 実績 | (1) 事業実績 | | | |
| | ① 事業実績 | 10 | 提案事業を安定的に実施できる事業実績 | 宅地造成、宅地販売及び住宅建設の実績 |
| 提案内容 | (2) 全体計画・コンセプト | | | |
| | ① コンセプト | 10 | 移住、定住を促進するまちづくりのコンセプト | 市が想定する居住者との合致 |
| | | | | まちなみ（住宅コンセプト）の統一感 |
| | (3) 事業体制 | | | |
| | ① 実施方法、実施体制 | 10 | 事業実施体制 | 提案内容の実現性を裏付ける事業体制、役割分担等が明確に示されているか |
| | | | 市内事業者の参画 | 事業実施に伴う、応募者以外の市内事業者の活用、連携について提案されているか |
| | ② 資金計画、スケジュール | 10 | 実現可能性 | 資金計画、資金調達は確実性の高いものになっているか |
| | | | | 事業用地の諸条件を踏まえた実現可能な事業スケジュールとなっているか |
| | (4) 事業計画 | | | |
| | ① 良好な居住環境の実現 | 15 | 良好な住環境の確保 | 区画や緑地について、日当たりを考慮した計画となっているか |
| 暮らしやすさ | | | 施設（道路、緑地、ごみ集積所等）の配置は、敷地全体のゾーニングや動線等、暮らしやすさに配慮された計画となっているか | |
| 安全、安心な分譲地 | | | 分譲地内の安全性に配慮された道路計画となっているか | |
| ② 周辺環境への配慮 | 10 | 周辺環境への配慮 | 周辺の地域住民や交通環境に配慮した計画となっているか | |

| | | | | |
|----|------------------|-----|------------------------|--|
| | ③ 維持、管理体制 | 10 | 良好な住環境が長期的に維持される仕組み、体制 | 各区画や分譲地内の共有スペースの維持管理等、まちなみの維持、管理に関する提案がなされているか |
| | (5) その他 | | | |
| | ① 地域の賑わい創出、地域活性化 | 10 | 地域の賑わいの創出や活性化 | 分譲地内のコミュニティづくりや地域の賑わいの創出や活性化につながる提案となっているか |
| 価格 | (6) 購入価格 | | | |
| | ① 購入価格 | 15 | 購入価格 | 購入希望価格 |
| 合計 | | 100 | | |

3 二次審査の結果の通知

二次審査の結果を応募事業者に書面にて通知する。また、結果については後日公表するが、契約候補者以外の応募者名は公表しない。

(1) 審査結果の通知

令和8年6月15日(月)までに書面にて通知する。

(2) 留意事項

ア 選考結果について、総評価点1位の応募事業者の名称を市ホームページにて公表する。

イ 総評価点が1位であっても、本要領に沿わない事実が判明した場合等、契約候補者に選定しない場合がある。

ウ 契約候補者に決定されなかった理由についての説明を求める場合を除き、審査に関する質問や異議には一切応じない。

4 応募事業者の失格

次のいずれかに該当する場合、応募事業者は審査を受ける資格、契約候補者及び次点契約候補者となる資格並びに売買契約を締結する資格を喪失するものとし、そのことが判明した時点で当該応募事業者を失格とする。なお、失格の場合、書面にて通知する。

(1) 「応募事業者の資格」に定める応募要件を満たさなくなった場合

(2) 提出書類が、本実施要領に定める事項に違反した場合、条件に適合しない場合もしくは虚偽があると認められる場合または提出期限後に提出された場合

(3) 契約に至るまでの間に本市が不適格と認める事由が発生した場合

(4) 本実施要領に定める手続き以外の手法により、直接、間接を問わず故意に審査委員または関係者に接触し、本プロポーザルに対する援助、何らかの便宜または情報の提供を求めた場合

(5) 審査の公平性を害する行為や一連の公募手続きを通じて著しく信義に反する行為、または審査結果に影響を及ぼす恐れがあると認められる行為を行った場合

(6) 他の応募事業者の提案を妨害するなど、手続きの遂行に支障をきたす行為があった

場合

(7) その他、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

5 担当職員等との接触の禁止

応募表明書を提出した者及びその職員は、最も優れた提案者として特定されるまでの間、プロポーザル事務局の職員及びその上位の職にある職員に対し、本プロポーザルの手続きとして必要な場合を除き、面談、電話等の接触をしてはならない。

VII. 契約

1 契約に向けた協議

総評価点1位の応募事業者を契約候補者として、市と契約及び事業実施に向けてのスケジュール等について協議を行う。ただし、契約候補者と協議が整わない場合または契約に至らない場合は、総評価点2位の次点契約候補者と協議を行うものとする。

2 契約の締結等

(1) 契約の締結

協議を実施した契約候補者を見積徴収の相手方とし、二次審査の結果の通知日から起算して15日以内に地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の2第1項第2号により随意契約（仮契約）を締結する。

仮契約を締結した後、議会の承認を得た上で、本契約となる。

(2) 契約保証金の納入

仮契約締結後速やかに代金の100分の10以上（円未満切り上げ）に当たる契約保証金を納入すること。

(3) 売買代金の納入、所有権移転及び引渡し

ア 売買代金は、本契約成立の日から30日以内に納入しなければならない。

イ 仮契約締結時に納入した契約保証金は、売買代金に繰り入れることができる。

ウ 売買代金は、市が指定する口座への振り込みとする。なお、振込手数料は契約者の負担とする。

エ 売買代金の納付後、所有権移転を行い、同時に対象物件を現況有姿のまま引き渡す。

オ 所有権の移転登記は、嘱託登記により市が行うが、登記に要する一切の費用（登録免許税等）は、契約者の負担とする。

カ 登記名義人は契約者本人とする。ただし、企業グループが契約者の場合は企業グループの全構成員が名義人となる。

キ 契約締結に係る収入印紙代は契約者の負担とする。

(4) 留意事項

ア 売買代金全額の納入確認後、速やかに所有権移転登記の手続きを市が行う。このため、所有権移転日と抵当権の設定日を同日とすることができないことがある。よって、資金調達にあたって金融機関等から融資を受ける場合は、金融機関等に融資

の条件と合致するか十分確認すること。

イ 事業者の責めに帰すべき理由により契約が解除されたときは、契約保証金は市に帰属することとなり、返還しない。

ウ 売買契約締結日以降、売買物件に隠れた契約不適合のあることが発見されても、売買代金の減免、損害賠償の請求又は売買契約の解除をすることはできない。

VIII. その他

1 実施スケジュール

| | |
|-------------------------|---|
| 公告日及び実施要領公表（市ホームページに掲載） | 令和8年2月27日（金） |
| 現地見学会の参加申込期限 | 令和8年3月13日（金）午後5時まで |
| 現地見学会 | 令和8年3月17日（火）及び18日（水） |
| 質問受付期限 | 令和8年4月2日（木）午後5時まで |
| 質問に対する回答期限 | 令和8年4月6日（月） |
| 参加表明書の提出期限（持参または郵送） | 令和8年4月20日（月）午後5時（必着） |
| 企画提案書の提出期限（持参または郵送） | 令和8年5月28日（木）午後5時（必着） |
| 提案審査結果（優先交渉権者の決定）通知 | 令和8年6月15日（月） |
| 契約に向けた協議及び見積提出 | 令和8年6月26日（金）まで |
| 契約の締結（仮契約） | 提案審査結果通知から15日以内 （本仮契約は伊豆市議会の議決後に本契約となる。） |
| 契約保証金の納付 | 仮契約締結後速やかに行う |
| 売買代金の納付 | 伊豆市議会の議決による本契約の成立日から30日以内 |
| 所有権移転・土地引渡し | 売買代金の納付後 |