

小田原駅東口お城通り地区再開発事業
広域交流施設ゾーン整備

事業施行者募集要項

平成 28 年 8 月

小田原市

平成 28 年度 小田原駅東口お城通り地区再開発事業
広域交流施設ゾーン整備事業施行者募集要項

目 次

1	公募の主旨	1
2	募集から契約までの流れ	3
3	公募条件・公募画地の概要	4
4	事業の対象となる業務範囲と分担	5
5	事業上の留意点	5
6	賃借申込者の資格	6
7	申込方法等	8
8	優先交渉権者（賃借予定者）の決定	11
9	基本協定の締結等	12
10	事業用定期借地権設定契約及び土地の引渡し等	12
11	土地の賃貸借条件	13

1 公募の主旨

これまでの経緯

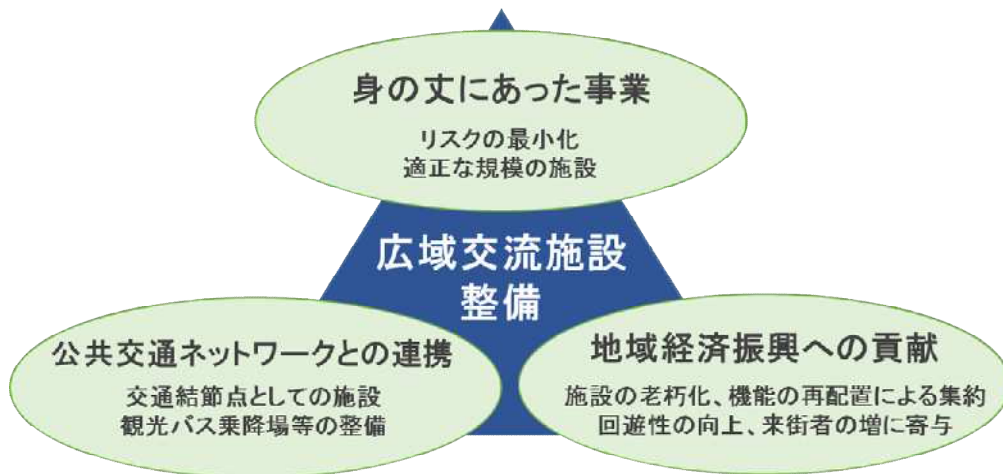
小田原駅東口お城通り地区再開発事業については、平成22年10月に策定した「小田原駅東口お城通り地区再開発事業基本構想」に基づき、整備、検討を進めている。

富士・箱根・伊豆地域における広域交流の玄関口である小田原駅に近接し、市民、観光客等の来街者にとって重要な拠点地区であることから、小田原市景観計画に基づくペDESTリアンデッキ上からの小田原城天守閣への眺望に配慮するとともに、小田原の顔としてふさわしい土地利用を図ることとし、緑化歩道、駐車場施設ゾーン、広域交流施設ゾーンの3つに区分して、段階的な整備を進め、平成27年11月には、駐車場施設ゾーンの供用を開始した。

整備にあたっての基本的な考え方

整備にあたっては、広域交流拠点にふさわしいゾーンとするため、商業・業務施設と公共・公益施設を配置し、人々の交流、憩い、待ち合いなどの適切な規模の広場を確保して、複合集客施設と広場を一体的に整備する。

また、急速な人口減少と少子高齢化を背景として、商業施設や医療・福祉施設、教育施設、公共施設等、生活利便施設にアクセスしやすいまちづくりが求められていることを踏まえ、公共交通のネットワークが充実している小田原駅の特性を生かして、質の高い公共的空間を創造し、中心市街地活性化と地域経済の振興を目指すものとする。



施設の目的と内容

神奈川県西の「玄関口」としての広域交流施設

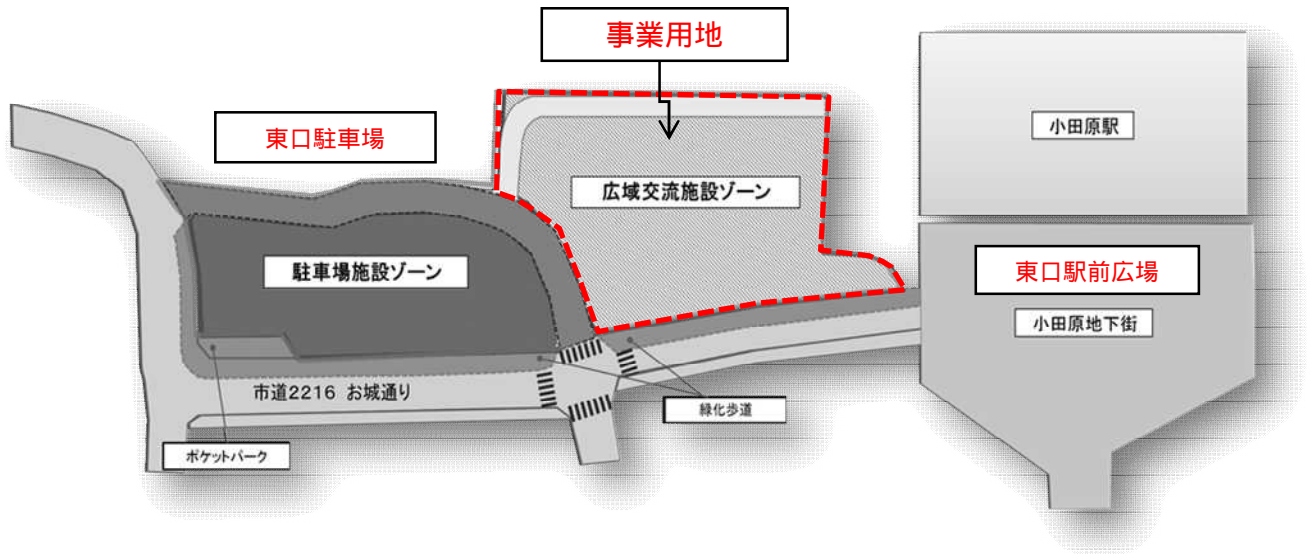
羽田から一番近い城下町である「小田原の顔」を形成する施設

中心市街地の活性化と地域経済の振興に貢献

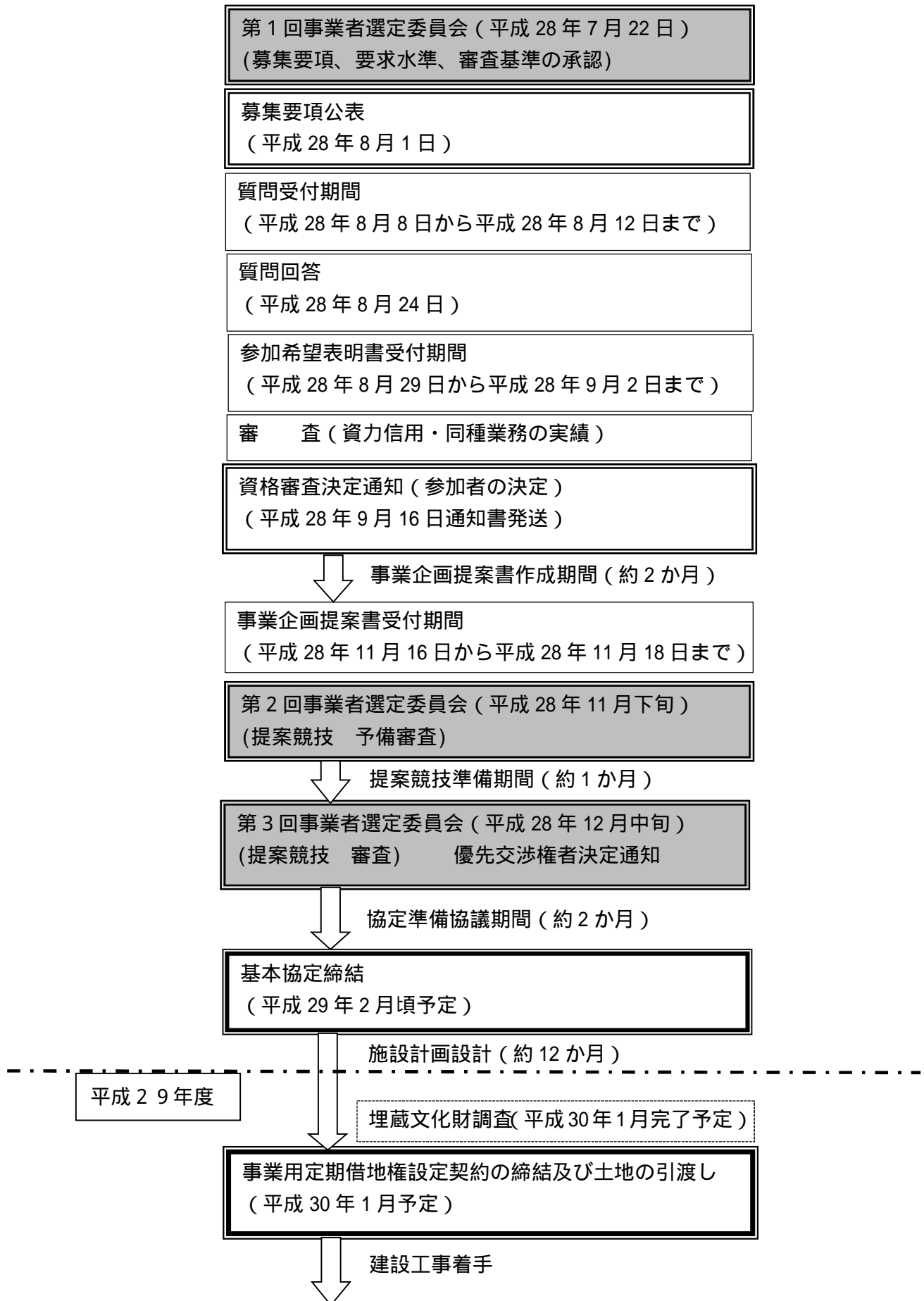
申込事業者に期待すること

小田原駅東口お城通り地区再開発事業広域交流施設ゾーン整備実施方針（以下「実施方針」という。）及び、小田原駅東口お城通り地区再開発事業広域交流施設ゾーン整備要求水準書（以下「要求水準書」という。）の主旨を踏まえ、昨年度実施した実施方針に対する市民意見募集（パブリックコメント）や市民アンケート調査の結果も参考とし、民間事業者ならではの自由な発想による提案を期待する。

位置図



2 募集から契約までの流れ



3 公募条件・公募画地の概要

(1) 公募条件

募集業種	土地の所在	面積	参考月額賃料	参考保証金額
商業・業務施設と 公共・公益施設に よる複合集客施設	神奈川県小田原市 栄町一丁目地内 (代表地番 625-5)	5,984.08 m ² (実測)	2,500,000 円	30,000,000 円 (参考月額賃料の12ヶ月分)

(注1) 敷地分割はできませんので、あらかじめご承知おきください。

(注2) 土地の形状に変更を生じる場合がありますので、あらかじめご承知おきください。

(注3) 公募条件に示す募集業種としてください。

(2) 敷地に関する留意事項

本敷地の所有者は、現在、小田原市(18筆 5832.09 m²)の他、地権者3者(5筆 151.99 m²)の4者であり、私有地については、公有地化が望ましいことから、敷地の一体利用が図られる条件を整える予定です。賃借人はこれらの土地を一括して借り受けて、業を営んでいただきます。

(3) 施設に係る基本要件

項目	概要	
地域地区等	用途地域等	商業地域、防火地域、第4種高度地区(最高高さ31m)、 駐車場整備地区、景観計画重点区域 高さについて緩和措置あり
	建ぺい率	80%
	容積率	500%
	地区計画	なし
周辺道路状況	東側：市道(幅員約11m)+緑化歩道(幅員2.5m) 整備予定 南側：市道(幅員約9m)	

(4) 敷地条件

別に定める、要求水準書P3に示すとおりとします。

4 事業の対象となる業務範囲と分担

本事業の実施に際して、小田原市(以下「市」という。)と事業者の役割分担は、別に定める、要求水準書P2に示すとおりとします。

なお、本募集要項に記載のない事項は、関係法令等を遵守した上で、民間事業者提案とします。

5 事業上の留意点

(1) 関係機関との協議

関係法令、条例等の適用については、賃借人らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守してください。なお、申込時の市の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断するものではありませんので、あらかじめご承知おきください。

事業系ゴミの処理については、市の指導に従ってください。

敷地内の消防水利(防火水槽等)については、市と協議してください。

(2) 建設工事等

地盤強度(支持力)は位置により異なりますので、賃借人は建築物の基礎工事にあたっては、賃借人の責任(負担)において、地盤等を十分調査した上で必要に応じて補強などの適切な措置を講じてください。

賃借人の工事により発生する建設発生土(産業廃棄物等を含む)及び埋め戻しに必要な良質土については、全て賃借人の責任(負担)において対応してください。

隣接する交番、倉庫、荷捌き場等の施設、既存の擁壁、電柱、電柱支線、人孔、植栽帯及び道路標識等の位置については、現地において十分確認してください。

屋外照明等の設置等にあたっては、周辺の環境に配慮してください。

(3) 供給処理施設等

当敷地の供給処理施設については、公共下水道(雨水・汚水)、上水道、ガスが敷地内に引込が可能です(既存施設については、別添図面を参照)。なお、供給処理施設の新設・改修・移設等については、市及び各管理者等と事前に十分協議し、賃借人の責任(負担)において施工してください。

上下水道加入者負担金等については、賃借人のご負担となりますので、市他関係機関にご確認ください。

(4) 近隣住民への対応

この事業を実施する上での近隣住民等への周知、説明対応等については、市と協議のうえ、賃借人において誠意をもって行き、紛争等が生じた場合も責任をもって対応し解決してください。

賃借人が行う施設の建設工事等に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び施設を建設したことに起因する電波障害、風害、悪臭、日影等の周辺への影響については、賃借人の責任(負担)において対策を講じてください。

(5) 周辺道路

当敷地の一部周辺道路については、土地の引渡し時は歩道拡幅等の工事中であり、暫定進入口を使用していただくこととなります。(周辺道路の計画は、別添図面を参照ください。)

(6) 土壌調査費用等の負担

土壌汚染または地中埋設物の有無等を確認するために賃借人が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、全て賃借人に負担していただきます。

(7) 疑義の発生時について

本募集要項に定めのない事項が生じたときは、その都度、市と事業者間で協議し決定します。

(8) 法令の遵守

別に定める要求水準書 P 4 ~ P 5 に示すとおりとします。

(9) 費用の負担

市の負担

公共・公益施設及び供用部分の建設に係る費用については、「暮らし・にぎわい再生事業」に加え、「都市再構築戦略事業」も併用し、国交付金等の活用を図る予定です。

整備完了後については、協議のうえ、公共・公益施設及び共用部分（子育て支援機能、ライブラリー機能）における賃借料、運営費、交通機能における維持修繕費を負担する予定です。ただし、その他の修繕費（大規模を含む）は全て賃借人の負担としてください。

事業者の負担

事業提案に係る費用、事業期間中の借地料、施設の設計、建設、維持管理費、その他、事業に関し市が負担すべきもの以外のものも負担とします。

6 賃借申込者の資格

賃借申込者は、次に掲げる条件をすべて備えていることが必要です。

(1) 申込者の構成要件

申込者の構成は、単体の法人またはJV、特別目的会社（SPC）とします。

申込者の構成員又は運営のみを行なう協力事業者の数は任意としますが、設計、建設、工事監理、維持管理、施設の所有および民間施設等に係るマネジメントの各業務を行うことができる事業者とします。

JVによる申込の場合、構成員の中から代表者を定め、代表者が申込手続きを行うものとします。また、参加事業者間で「共同企業連合体協定書」（別添様式集 様式1- ）を締結し、当該協定書の原本1通を参加希望表明書の提出の際に添付のうえ、市に提出してください。1つの法人が重複して申込することはできません。

JVでの借地の保有方法は共有、単独でも可能とします。

特別目的会社（SPC）での申込みの場合は、P9の参加希望表明書の必要書類に変更がございますので、お問合せ下さい。

(2) 参加資格要件

募集業種に定める業務の用に供する施設（以下、「施設」という。）の建設、経営に必要な知識、資格、資力及び信用、並びに実績等を有する者で、事業運営期間中、安定して事業を運営できる企画力、技術力および経営能力を有するものであること。

土地の引渡しの日から、速やかに、「実施方針」、「要求水準書」の主旨を理解し、「5事業上の留意点」に適合して、自ら施設の建設に着手することができる者であること。

前項における施設の建設が完了した後、継続して自ら営業することができる者又は営業させることができる者であること。

施設の建設、経営に係る事業計画が、「3 公募条件・公募画地の概要」に適合した内容

になっていること。

施設の建設、経営に係る資金計画が適切であり、かつ、月額賃料及び保証金を確実に支払うことができる者であること。

申込者自らが本件土地を賃借し、活用すること。

イ 申込者自らが本件土地の賃借人となり、施設等の建設及び運営を行うこと。

ロ 事業者が、今回市に提案した事業目的及び用途以外の利用を行わないこと。（目的外用途に使用されることを未然に防止するため、事業者は事業の実施に際して、市との開発手続の協議等に先立ち、最終的に実行される事業内容が、先に提案された内容と相違ないことを市が確認し、計画を承諾するための、建設計画の協議を行っていただきます。）

会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）、破産法（平成 16 年法律第 75 号）、若しくは民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を受けていない者又は会社法（平成 17 年法律第 86 号）による特別清算を行っていない者であること。

ただし、会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）に基づく再生計画の認可を受けている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込資格を認める場合がありますので、事前にご相談ください。

参加希望表明書受付期間最終日（平成 28 年 9 月 2 日（金））から起算して 2 年前の日以降において地方自治法施行令第 167 条の 4、小田原市暴力団排除条例第 2 条第 2 号及び 3 号に掲げる者に該当していないこと。

のほか、不法な行為を行い、若しくは行う恐れのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、賃借人として市が適当でないと認める者でないこと。

（3）その他

申込資格要件を確認するに当たっての基準日は、参加希望表明書受付期間最終日とします。

事業企画提案書等提出日から優先交渉権者の決定までの期間に、資格要件を欠くこととなった場合、又は構成員の制限に抵触した場合は失格とします。ただし、代表企業を除く構成員が上記の事由に該当した場合で、かつ市が認めた場合に限り当該構成員の変更を認める場合があります。

（4）失格要件

以下の ~ が明らかになったときは、賃借申込の参加資格を失います。

期限内に必要な図書を提出しなかった場合及び本募集要項に違反する場合。

参加希望表明書その他提出図書に虚偽の記載や重大な誤り等があった場合。

申込者が資格要件を満たしていない場合、または、選定委員会等の審査で申込者の資力、信用に問題があると認められたとき、或いは事業提案が本募集要項の要求水準に反するとき。事業者決定に重大な影響を与えるような不正行為が認められた場合。

事業者決定を有利にするような行為、不穩の行動が認められ、事業者決定を公正に執行することができない場合。

申込者が個別に、本事業の内容を知る意図をもって関係者に不正な接触を持った場合。

その他、本事業の遂行にふさわしくないと市が認めた場合。

なお、申込事業者が 6 社以上となった場合は、別に定める審査基準により 5 社に絞らせていただきます。

7 申込方法等

(1) 募集要項配布期間

平成 28 年 8 月 1 日(月)～平成 28 年 9 月 2 日(金)

午前 9 時から正午、午後 1 時から午後 5 時まで(土・日・祝日は除く。)

募集要項等の配布は、上記まであらかじめ電話で連絡のうえ、来課ください。

(2) 参加希望表明書受付期間

平成 28 年 8 月 29 日(月)～平成 28 年 9 月 2 日(金)

午前 9 時から正午、午後 1 時から午後 5 時まで

(3) 事業企画提案書受付期間

平成 28 年 11 月 16 日(水)～平成 28 年 11 月 18 日(金)

午前 9 時から正午、午後 1 時から午後 5 時まで

(4) 募集要項配布、申込受付場所及び問合せ先

小田原市 都市部 拠点施設整備課 広域交流拠点整備係

住 所：〒250-8555 神奈川県小田原市荻窪 300 番地

電 話：0465-33-1653

e-mail：kyoten@city.odawara.kanagawa.jp

(5) 募集要項等に関する質問

本募集要項等に関する質問は、別添様式集(様式 1 -)に必要事項を記入のうえ、電子メールで上記(4)問合せ先まで送信してください。(持参、郵便、ファクシミリでの提出、電話による質問は受付いたしません。)

受付期間 平成 28 年 8 月 8 日(月)～平成 28 年 8 月 12 日(金)

(6) 質問に対する回答

質問に対する回答は、HPにて公開します。ただし、回答にあたっては、質問書提出者の名称は記載しません。

回答日 平成 28 年 8 月 24 日(水) 予定

回答の内容及びその他の内容修正等は、本募集要項の追加・訂正として取り扱います。

なお、質問に先立ち、本事業に関する市との対話を求める場合は、8 月 4 日(木)、5 日(金)、8 日(月)を予定していますので、あらかじめ電話で連絡のうえ、来課ください。

(7) 参加希望表明書申込書の提出

参加を希望する者は、あらかじめ電話で連絡のうえ、申込みに必要な書類等(正 1 部、副 2 部コピー可)を直接ご持参ください。(郵送等での申込は、受付いたしません。)

以下(10)申込に必要な書類等 A 参照。

(8) 参加資格の確認

参加希望表明書受付期間の最終日を「基準日」とし、本募集要項に定めた申込者の参加資格要件に基づき、参加資格の確認を行います。参加資格の確認結果につきましては、平成 28 年 9 月 16 日(金)に通知を発送するとともに、申込保証金の納付書をお送りします。事業者は、参考月額賃料の 6 ヶ月分の申込保証金を市の指定する口座に平成 28 年 9 月 28 日(水)までに納付していただきます。

なお、「8(1)優先交渉権者の決定」の際、次点者又は落選者となった場合は、納付いただいた申込保証金は、市が定める日に無利息で返還します。

次点者：優先交渉権者が基本協定書を締結(H29.2 予定)した後、速やかに返還。

落選者：選定委員会後（H28.12 中旬予定）速やかに返還。

（9）事業企画提案書の提出

事業企画提案書は、あらかじめ電話で連絡のうえ、申込みに必要な書類等を（正1部、副（必要部数））を、直接ご持参ください。（郵送等での申込は、受付いたしません。）

以下(10)申込に必要な書類等 B参照。

（10）申込に必要な書類等

A 参加希望表明の申込に必要な書類等は、下記のとおりです。共同企業連合体での申込の場合 ～ についてはすべての構成員が提出して下さい。

参加希望表明書の提出：下記の ～ を提出してください。

参加希望表明書（別添様式集 様式1- ）

定款又は寄付行為

法人登記簿（全部事項証明書（基準日から3ヶ月以内のもの））

最近4ヵ年の貸借対照表、損益計算書及び剰余金処分計算書又は欠損金処理計算書

最近期の法人税の納税証明書（基準日から3ヶ月以内のもの）

イ 法人税、消費税及び地方消費税において未納がないことの証明書（納税証明書）

ロ 本店所在地の法人市民税（法人ではない団体については、代表者の個人市民税）及び固定資産税について、直近2年分の納税証明書

ハ 本店所在地の法人県民税について直近2年分の納税証明書

営業報告書、会社案内書

最近期の有価証券報告書（上場会社のみ。）

（代表者の）印鑑証明書（基準日から3ヶ月以内のもの）

同種業務の実績調書（別添様式集 様式1- - 1～3）

暴力団排除に関する誓約書（別添様式集 様式1- ）

誓約書（別添様式集 様式1- ）

事業スケジュール（別添様式集 様式1- ）

9（1）基本協定の締結から、施設の建設が完了した後、営業を開始するまでの事業スケジュールを示してください。

共同企業連合体協定書（別添様式集 様式1- ）

B 参加適格者の提出書類は、下記のとおりです。

事業企画提案書の提出：下記の ～ を提出してください。

施設建設計画（図は縮尺1/500（A3サイズ）を原則とする。）

イ 計画概要書

実施方針及び本募集要項、要求水準書を十分に理解し、審査基準書と照らし合せながら開発コンセプト及び開発コンセプトを具現化する計画の概要を説明してください。

また、別に定める要求水準書の設計・建設に関する項目P7～P14、審査基準書P4～P5の要求水準等（絶対評価項目）の各項目について、項目別に対応方針等を説明してください。文字は「明朝体 11ポイント」を目安とした大きさと、できるだけ簡潔・明瞭に記載してください。

ロ 配置図（土地利用計画及び外構計画を表現すること。）

建築物の配置、主な外構（公開広場、通路、植栽、工作物（倉庫等））、その他が

わかるものとしてください。

ハ 建築物の各階平面図

公共床の配置、営業施設のフロア構成、主な業種を記載してください。

なお、各階平面図には、事業企画提案書提出時点での、商業・業務、ホテル施設の予定を可能な限り表記してください。

ニ 建築物の立面図（四方向）

4面（東西南北）を作成してください。建築物が2棟以上ある場合は、建築物毎の立面図を作成してください。

ホ 完成予想パース（A1サイズ縦使いを原則とする。）

駅ビル側から小田原城方面を眺めた鳥瞰パースと、東口駅前広場デッキ上から同方向を見たアイレベルのパースを各一枚作成してください。

運営計画書

各施設の運営方法と子育て支援機能、ライブラリー機能、コンベンション機能等との連携や関わり方に関する基本的な考え方や方針を運営計画の概要として具体的にまとめてください。文字は「明朝体 11ポイント」を目安とした大きさと、できるだけ簡潔・明瞭に記載してください。

事業収支計画書

（借地期間、公共床等賃料、補助金要望額、公共・公益施設及び共用部分における維持管理・運営費等の費用と市の負担分の提案含む）

広域交流ゾーン整備価格提案書 別添様式集(様式1-)1部を提出してください。

イ 価格提案書は封筒に入れ封緘のうえ、代表者印で封印してください。

ロ 封筒の表面には、次の事項を明記してください。

宛 先：「小田原市長 加藤 憲一宛」

書類名：「広域交流施設ゾーン整備価格提案書」

法人名：「法人名」、「法人の代表者名」を明記してください。

JVで申込の場合は代表企業としてください。

C 書類等の作成に当たっては、下記 ~ 22 にご留意ください。

申込書類等に不備がある場合は、原則として、申込の受付ができません。あらかじめご了承ください。また、必要に応じ、上記に準ずる書類等その他の資料を提出していただく場合がありますので、ご承知おきください。

申込書類等は、A4サイズに折り、A4フラットファイルにとじ込み、提出してください。なお、ファイルの表紙及び背表紙に参加希望表明書提出時は「広域交流施設ゾーン整備事業参加希望表明書」、事業企画提案書提出時は「広域交流施設ゾーン整備事業事業企画提案書」と表記し、「会社名」を記載してください。

建設計画は、都市計画法（昭和43年法律第100号）、建築基準法（昭和25年法律第201号）等の関連法令に適合するほか、要求水準等に則して作成していただきます。

⑳ 選定審査の結果にかかわらず、申込書類等は、返却いたしません。

22 申込者が作成した事業企画提案書等の知的財産（知的財産基本法（平成14年法律第122号）第2条に規定される知的財産をいう。）に係る著作権は各申込者に帰属しますが、公表、その他に市が必要と認める場合は、事業者と協議のうえ、これを無償で使用するものとします。

また、選定審査の過程で、書類の内容について説明を求められることがあります。

(11) 事業企画提案に関するプレゼンテーションの実施

提出していただいた、事業企画提案書については、プレゼンテーションを実施していただきます。実施日については、平成 28 年 12 月中旬を予定しています。

なお、日程等詳細については、後日、各申込者あてに通知します。

(12) 事業企画提案書等の取扱い

審査された事業企画提案書等は、契約内容の一部として取扱います。

(13) 事業企画提案書等の変更禁止

事業企画提案書等の内容変更は、原則認めません。

(14) 虚偽の記載

優先交渉権者決定後に事業企画提案書等に虚偽の記載があったことが判明した場合は、優先交渉権者としての資格を取り消すとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがあります。

(15) 法令上の制限の受入れ

賃借予定者に対し、法令上の制限等に基づき、計画内容に部分的な修正を求めることがあります。その場合、賃借予定者はその内容を受け入れて事業を実施していただきます。

(16) 申込後の辞退

参加希望表明書提出後に辞退する場合は、速やかに、参加辞退届(別添様式集 様式 1 -)を提出してください。なお、申込書類等は返却しません。

(17) 書面、図書等の優先順位

本要項、本要項の質問に対する回答、事業企画提案書及び契約書間の記載内容に矛盾または齟齬がある場合、契約書、基本協定書、本要項に関する質問に対する回答、本要項、事業企画提案書の順に、その適用及び解釈が優先されるものとします。

なお、事業企画提案書に本要項の内容を上回る記載がある場合、その該当箇所については、事業企画提案書の記載が優先されるものとします。

8 優先交渉権者(賃借予定者)の決定

(1) 優先交渉権者の決定

事業者から受付けた事業企画提案書の審査のため、公正及び公平性を確保することを目的として、専門的な知識を有する者、学識経験者で構成する「小田原駅東口お城通り地区再開発事業 広域交流施設ゾーン事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を条例に基づき設置し、提案内容について、以下に示す総合評価方式により厳正に審査のうえ、優先交渉権者及び次点者を決定します。

事業企画提案の審査は、選定委員会の委員の合議により、審査基準に基づき、本施設の設計、建設、維持管理、運営の提案内容、市の要求水準との適合性及び資金計画並びにリスク分担を含む事業計画の妥当性・確実性など、総合的に評価採点します。

市は、選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定します。次点者の地位については、優先交渉権者が事業用定期借地権設定契約を締結するまでの間有効とし、優先交渉権者が何らかの理由で契約締結に至らなかった場合、次点者が優先交渉権者となります。

(2) 評価方法

別に定める、審査基準書により評価します。

(3) 審査結果の通知及び公表

平成 28 年 12 月下旬（予定）に、書面により各申込者に審査結果を通知するとともに、優先交渉権者、次点者を HP にて公表します。

なお、審査の内容、選考結果に対する問い合わせ及び異議等については、一切応じられませんのでご了承ください。

9 基本協定の締結等

(1) 基本協定の締結

市は、選定委員会での審査結果を踏まえ、平成 29 年 2 月下旬までに、優先交渉権者と「小田原駅東口お城通り地区再開発事業 広域交流施設ゾーン整備に係る基本協定書」を締結します。優先交渉権者が基本協定を締結しない場合は、辞退したものとみなし、次点者を優先交渉権者とします。（基本協定の内容は別添参考のとおり）

(2) 保証金の支払い等

優先交渉権者は、基本協定の締結に当たり、事業用定期借地権設定契約を担保するため、参考月額賃料の 6 ヶ月の保証金を納付していただきます。なお、申込時に納付いただいた、申込保証金を充当します。

(3) 有効期間

基本協定の有効期間は、事業用定期借地権設定契約を結ぶまでとします。

(4) 解約金

優先交渉権者が、上記（3）の期間までに事業用定期借地権設定契約を締結しない場合、市は、この基本協定を解除することがあります。なお、市が基本協定を解除した場合は、参考月額賃料の 6 ヶ月分に相当する額を解約金として支払っていただきます。

10 事業用定期借地権設定契約及び土地の引渡し等

(1) 事業用定期借地権設定契約

市は、賃借予定者との間で「事業用定期借地権設定契約」（以下、「設定契約」という。）を締結します。設定契約書には「別紙」として、当該事業で実施すべき事業計画（建設計画）を添付するものとします。

また、設定契約の締結は平成 30 年 1 月下旬に行う予定です。なお、賃借予定者が市の指定する期日までに設定契約の締結を行えない場合は、賃借人予定者としての資格を失うことになります。

設定契約の締結に当たり必要となる収入印紙（印紙税）等、本契約の締結及び履行に関し必要となる一切の費用は、賃借予定者の負担となります。（事業用定期借地権設定契約の内容は別添参考のとおり）

(2) 土地の引渡し

土地の引渡しは、平成 30 年 1 月下旬を予定しております。具体の時期については別途協議することとします。

なお、土地の引渡しは埋蔵文化財調査後の地盤高とし、敷地内に設置されている万能鋼板や土留めの為の鋼矢板、H 鋼親杭横矢板等についても賃借人に引き渡すものとします。建設工事等に伴い撤去する必要がある場合は、事業者の責任において行ってください。

(3) 公正証書作成

借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第3項の規定に基づき、設定契約を公正証書により締結します。なお、公正証書作成に要する手数料は市と賃借人が折半して負担することとし、公正証書作成に要する収入印紙は、賃借人の負担とします。

(4) 賃借権の設定登記

賃借権の設定登記は、公正証書作成後速やかに行います。

なお、定期借地権設定登記に必要な登録免許税、登記手数料等は賃借人の負担とします。

11 土地の賃貸借条件

土地の賃貸借条件は、主に次のとおりとし、設定契約の内容とします。

(1) 賃貸借期間

借地期間は、賃貸借開始日（土地の引渡し）から建物の撤去期間を含み20年以上とし、事業者の提案によるものとします。また、賃貸期間満了後の事業用定期借地権の再設定については、市と事業者の間で協議するものとします。

(2) 月額賃料及び保証金

月額賃料については、事業企画提案書の提出時に提出いただいた「広域交流施設ゾーン整備価格提案書」に記載していただいた金額とします。また、保証金については、同価格の12ヶ月分とします。

(3) 月額賃料の支払方法

月額賃料は、賃貸借開始日から、市の定める方法により支払っていただきます。なお、賃貸借開始日及び賃貸借終了日の属する月の賃料は、一ヶ月を30日として日割り計算した額とし、当該額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとします。

JVにより契約を締結する場合は、代表者が一括して月額賃料をお支払いいただきます。

(4) 保証金の支払等

賃借予定者は、設定契約に当たり、賃貸借期間終了時の賃料の支払い、土地の原状回復、損害の賠償その他、設定契約から生ずる債務を担保するため、上記(2)で決定した保証金額を市に預託していただきます。なお、基本協定の締結時又は申込時に納付いただいた、申込保証金は保証金の一部に充当します。

JVにより契約を締結する場合は、代表者が一括して保証金をお支払いいただきます。

保証金は、賃貸借の終了後に、債権債務を相殺の上、市が定める日に無利息で返還します。

(5) 月額賃料の改定

固定資産税の基準年度ごとに、当該基準年度の4月1日以降における賃料を次に掲げる式により改定します。

$$\text{改定後の賃料の額} = (A) \times (C \div B)$$

(A : 従前の賃料の額（月額）
	B : 従前賃料決定時の固定資産税評価額
	C : 改定時の固定資産税評価額

(6) 施設の建設及び営業義務

施設建設着手に当たっては、あらかじめ、市に建設する施設の建設計画を提出し、市の承諾を得ていただきます。また、変更するときも同様とします。

(7) 契約解除

市は、賃借人が本募集要項及び設定契約に違反すると認められた場合、催告によらないで設定契約を解除することがあります。なお、市が設定契約を解除したときは、賃貸借終了日の属する月当たりの賃料を基準として、12ヶ月分に相当する額を解約金として支払っていただきます。

(8) 賃借人の申出による契約の解除

賃借人が設定契約の締結日以降に、設定契約を継続することができない事由が発生したときは、書面により設定契約の解除を申し出ることができます。なお、市がこれをやむを得ないと認められた場合にかぎり、賃貸借は終了するものとします。また、この場合、事由の如何を問わず、賃借人に対し、賃貸借終了日の属する月当たりの賃料を基準として、12ヶ月分に相当する額を解約金として支払っていただきます。なお、天変地異等賃借人の責に帰さない事由で設定契約を継続することができない場合はこの限りではありません。

(9) 市の承諾事項

賃貸借期間内に次に掲げる行為をしようとするときは、あらかじめ市の承諾が必要です。

事業用定期借地権及び信託受益権を譲渡し、又は本敷地を転貸しようとするとき。

施設の建設に伴い、通常必要とされる程度を超えて本敷地の現状を変更しようとするとき。

施設の建設を完了した後、継続して自ら施設において営業しないとき。

施設を募集業種に定める用途以外の用途に供しようとするとき。

施設の一部又は全部について所有権を移転し、又は質権若しくは抵当権その他の担保を目的とする権利、使用貸借による権利若しくは賃借権その他使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転しようとするとき。

施設を再築し、又は増改築しようとするとき。

保証金返還請求権を譲渡し、又は質入れしようとするとき。

JVの構成員について脱退、加入等の変更があるとき。

(10) 市への通知事項

賃借人（法定代理人等を含む。）は、下記 ~ に掲げる事由が生じた時は、直ちに、その旨を市に通知していただきます。

合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。

氏名、名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。

滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。

特別清算開始の申し立てがあったとき。

企業担保権実行手続の開始、破産又は更正手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

一般承継により、土地の借地権及び建物の所有権が移転したとき。

土地が著しい損傷を受けたとき。

(11) モニタリングの実施

市は、事業者が実施する施設の設計、建設、工事監理、維持管理の各業務の実施状況について、モニタリングを行い、契約で定める性能基準、サービス水準を事業者が遵守していることを確認します。なお、モニタリングに必要な費用は原則として市が負担するものとし、事業者

はモニタリングに必要な書類等の作成について協力するものとします。

(12) 原状回復義務

事業運営期間（賃貸借期間）が終了するときは、賃借人は直ちに本敷地に存する施設及びその他の工作物を収去し、賃貸土地を更地の状態に復して、市に返還することを原則とします。ただし、市と賃借人との間で、事業運営期間終了前において事業運営期間終了後の施設の活用方法について協議し、建築物、擁壁、階段等堅固な工作物で、市が賃貸借期間終了時に安全性を確認し存置を認めた場合に限り、収去を免除することがあります。

(13) 瑕疵担保責任

本敷地に隠れた瑕疵がある場合は、民法(明治29年法律第89号)第570条の規定に関らず、土地の引渡し日から2年の間に申出があった場合に限り、市がその責めを負うものとします。