

国民宿舎伊豆戸田荘跡地
活用事業者募集要項

令和7年2月

沼津市 財務部 資産活用課

【 目 次 】

1	募集の概要	
(1)	これまでの経緯及び募集の趣旨	1
(2)	対象物件	1
(3)	対象物件の活用条件（要点）	1
(4)	貸付方式	2
(5)	賃貸借料	2
(6)	優先交渉権者等の選定	2
(7)	契約の締結	2
(8)	スケジュール（予定）	3
2	対象物件の活用条件	
(1)	活用条件	3
(2)	開業期限（指定期日）	3
(3)	恒常的な使用	3
(4)	自然環境への配慮	4
(5)	関係法令（市の条例等を含む）の遵守	4
(6)	地形の特性	5
(7)	その他	5
3	応募資格要件	
(1)	応募者の構成	5
(2)	応募者の資格要件	5
4	応募の手続き	
(1)	募集要項の公表	6
(2)	質問書の受付	6
(3)	現地確認・調査	7
(4)	提案書類の受付	7
(5)	応募の失格事項	9
(6)	応募上の注意事項	10
5	選定の手続き	
(1)	事前書類審査	11
(2)	プレゼンテーション及びヒアリングによる選考の実施	11
(3)	選考基準	12
(4)	プレゼンテーション	12
(5)	優先交渉権者等の決定及び結果の通知等	12

(6) 優先交渉権者との協議	13
(7) 地域説明会での説明	13
(8) リスク分担	13
6 契約	
(1) 貸付方式 A（事業用定期借地）の場合	14
(2) 貸付方式 B・C（一般貸付）の場合	16
7 照会窓口（業務担当課）	17

1 募集の概要

(1) これまでの経緯及び募集の趣旨

国民宿舎伊豆戸田荘は平成 18 年度に閉鎖となり、令和 4 年度に建物の解体・除却工事が完了しました。この跡地（以下「対象物件」という。）については、今後の公共利用が見込まれないことから、沼津市提案型公民連携制度によって民間事業者のアイデアやノウハウを活かした活用提案を募集したところ、1 者からの応募がありました。応募提案について検討委員会にて審査した結果、対象物件は民間活用の見込みがあると認められたため、その提案内容を基に活用条件を設定した上で、対象物件を実際に活用する民間事業者を募集します。

(2) 対象物件

地番	登記地目	登記地積
沼津市戸田字牛ヶ洞 3705 番 10	山林	3,485 m ²

※ 必ず現地を確認した上で応募してください。

※ 対象物件の詳細は、別添 1 「物件調書」をご確認ください。

(3) 対象物件の活用条件（要点）

- 戸田地区の地域資源を活用し、集客や雇用などを創出することにより、地域の発展に寄与する魅力ある事業とすること。
- 加えて、文化教育・防災分野など、幅広く本市の施策に寄与する事業であること。
- 行政の支出に頼ることない独立採算の事業とすること。

沼津市戸田地区は、本市の最南部、伊豆半島の北西部に位置し、豊かな自然や温暖な気候を活かした農業、駿河湾の豊富な資源を背景とした水産業、風光明媚な自然環境や、タカアシガニや深海魚などの特色ある食の魅力を活かした観光業が盛んな地域である一方、人口減少や高齢化による担い手不足等の問題も抱えています。

対象物件は、駿河湾越しの富士山や白砂青松の御浜岬を望み、程近くには波が静かで水質が良い海水浴場が位置するなど、豊かな景観や立地に恵まれた土地となります。このため、市としては、民間事業者のアイデアやノウハウにより、戸田地区の地域資源や立地のポテンシャルを活かし、集客や雇用などを創出することにより、地域の発展に寄与する魅力ある事業が実施される場所となることを期待します。

また、文化教育・防災分野など、幅広く本市の施策に寄与する事業であること、並びに、市からの支出に頼ることない独立採算での事業が実施されることも併せて期待します。

※ その他詳細については、本要項 3 ページ「2 対象物件の活用条件」をご確認ください。

(4) 貸付方式

貸付方式は以下の表の中から選択していただきます。応募者各自の責任において、どの貸付方法に該当するか確認のうえ提案してください。

貸付方式	貸付方法	貸付条件	貸付期間	契約更新
A	事業用定期借地	事業用建物を所有する	10年以上 50年未満	貸付期間30年以上の場合は可
B	一般貸付	建物を所有する	30年	可
C	一般貸付	建物を所有しない	3年	可

※ 事業用建物とは、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する専ら事業の用に供する建物のことを言い、当該建物において目的となる事業を行う場合に該当します。事業実施において附属的に設置する事務所やトイレ等は含みません。

(5) 賃貸借料

月額の手付料は、「様式6 賃貸借料提案書」にて提案された価格を基に定めることとします。貸付方式ごとの最低価格（消費税及び地方消費税を除く）は以下の通りです。なお、最低価格未満での提案は無効となります。

貸付方式	最低価格（月額の手付料）
A	月額 15,217円（＋保証金）
B	月額 15,217円（＋保証金）
C	月額 26,630円

※ 事業方式A・Bは別途保証金が必要になります。保証金の詳細は「6 契約」をご確認ください。

※ 消費税法第6条及び消費税法施行令第8条に基づき、土地の使用用途によっては消費税課税の対象となります。応募者各自の責任において確認してから希望価格を決定してください。

(6) 優先交渉権者等の選定

提案された事業計画や希望価格等について、本要項11ページ「5 選定の手続き」に基づき、国民宿舎伊豆戸田荘跡地活用事業者選考委員会（以下「選考委員会」という。）による総合的な評価を踏まえ、優先交渉権者及び第2順位以下の事業者（以下「優先交渉権者等」という。）を選定します。

(7) 契約の締結

本市と優先交渉権者が活用内容や契約内容等に関する協議を行った上で契約を締結します。

※ 契約の詳細は、本要項14ページ「6 契約」をご確認ください。

(8) スケジュール（予定）

項目	時期
募集要項の公表	令和7年2月3日（月）
質問書の受付・回答	令和7年2月4日（火）～令和7年2月14日（金） 令和7年2月17日（月）までに随時、質問者へ電子メールにて回答の上、市ホームページへ掲載します。
現地確認・調査	令和7年2月4日（火）～令和7年2月21日（金） ※事前に連絡・予約してください。
提案書類の受付	令和7年2月18日（火）～令和7年3月10日（月）
プレゼンテーション・ ヒアリング	令和7年3月中旬
選定結果の通知	令和7年3月中旬

2 対象物件の活用条件

(1) 活用条件

戸田地区の地域資源を活用し、集客や雇用などを創出することにより、地域の発展に寄与する魅力ある事業、文化教育・防災分野など、幅広く本市の施策に寄与する事業、行政の支出に頼ることのない独立採算の事業、これらを全て満たす事業であることを条件とします。

<対象外となる活用等>

- ① 政治的又は宗教的活動の用に供するもの
- ② 風俗営業法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、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及びこれに類似する業に供するもの
- ③ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービス提供等の用に供するもの
- ④ 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想されるもの
- ⑤ 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5号に規定する指定暴力団等の活動の用に供するもの
- ⑥ 公序良俗に反し、又は反社会的な破壊のおそれがあるもの

(2) 開業期限（指定期日）

原則、仮契約締結日から6か月以内に事業着手し、提案された事業計画に定めた期日までに開業することを条件とします。

(3) 恒常的な使用

対象物件の使用については、暫定的なものではなく、恒常的なものとしてください。

(4) 自然環境への配慮

活用区域やその周辺における自然環境へ与える影響（振動、騒音、悪臭及び排水等）について、具体的な対策なども含め、十分に配慮した提案を行ってください。事業内容によっては、自然環境を保全するための協定等を締結する場合があります。

(5) 関係法令（市の条例等を含む）の遵守

対象物件における事業に関し、建築基準法等の適用される関係法令等を応募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。

【関係法令の例（参考）】

- ・ 民法
- ・ 借地借家法
- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 消防法
- ・ 景観法
- ・ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律
- ・ 水道法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 屋外広告物法
- ・ 自然公園法
- ・ 土砂災害防止法
- ・ 急傾斜地法
- ・ 静岡県建築基準条例
- ・ 静岡県盛土等の規制に関する条例
- ・ 沼津市土地利用事業指導要綱
- ・ 沼津市開発許可指導技術基準
- ・ 沼津市盛土等の規制に関する条例

※ 本市の条例等については、沼津市ホームページに掲載しています。

※ 上記は想定される関係法令の一覧です。応募者が提案する事業計画の内容によって関係法令は異なりますので、応募する際は必ず個別に確認を行ってください。

※ 事業の採択をもって、上記の関係法令等への適合を保証するものではありません。

(6) 地形の特性

敷地が土砂災害警戒区域、土砂災害特別警戒区域、および急傾斜地崩壊危険区域に該当しているため、建築等に伴う対策工事が必要な場合は、事業者の費用負担にて実施してください。

(7) その他

- ① 対象物件における事業に関し、市の求めに応じて、計画や施工に関する協議や調整を行うとともに、市が地域住民を対象とした活用内容の説明会を開催する場合には、出席するようにしてください。
- ② 近隣の市有地など対象物件以外を駐車場等に活用する提案も可能ですが、提案書類の提出までに市と協議をしてください。

3 応募資格要件

(1) 応募者の構成

応募できる者は、単独の法人又は複数の法人によって構成される共同事業体とし、個人での応募はできません。

単独の法人として応募した場合は、他の共同事業体の構成法人になることはできません。また、共同事業体の構成法人は、他の共同事業体の構成法人になることはできません。共同事業体は、構成法人の中から定めた代表法人が当該共同事業体を代表して手続きを行っていただきます。

(2) 応募者の資格要件

応募に当たっては、下記の①～⑤をすべて満たすことを要件とします。なお、応募者の資格要件を確認するため、関係機関等へ照会することがあります。

- ① 法人格を有する団体であり、応募者自ら対象物件を賃借して事業を実施すること。
 - ※ 共同事業体にあつては、代表者の1者だけではなく、共同事業体にて対象物件を賃借して事業を実施すること。
 - ※ 今後設立を予定している団体など現存しない団体を事業主体としたい場合は、客観的に見て応募者自らが事業を実施すると認められる場合には、応募を制限いたしません。なお、事業者の信頼度の評価に関わることとなりますので、予定している団体の詳細を事業計画書に記載してください。
- ② 本募集要項の内容を遵守し、提案書類に記載する事業（以下「提案事業」という。）を適切に行えること。
- ③ 対象物件の賃借並びに事業の実施に必要な知識、経験（実績）、資格、技術力、資金及び社会的信用を備えている者。
- ④ 施設の建設及び事業の運営等に必要な資力を備えており、市の指定する期日までに賃貸借料の納付が可能である者。
- ⑤ 次のすべての事項に該当しないこと。
 - ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する法人

- イ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）の規定に基づき更生手続き開始の申立てをし、又は申立てがなされている法人
- ウ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続き開始の申立てがなされている法人
- エ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続き開始の申立てがなされている法人
- オ 提案書類提出時点において、市の一般競争入札の参加停止又は指名競争入札の指名停止の措置を受けている法人
- カ 公共の安全及び福祉を脅かすおそれのある法人
- キ 直近の 2 年間に於いて、法人税、消費税及び地方消費税、本店所在地の法人市町村民税及び固定資産税、また、本市内に支店又は事業所が存在する場合は本市の法人市民税、固定資産税及び都市計画税の滞納のある法人（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなします。）
- ク 沼津市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 22 号）第 2 条第 1 号に規定する暴力団又は同条第 2 号に規定する暴力団員等と密接な関係を有する法人
- ケ 本件の選考委員会の委員が経営又は運営に直接関与している法人

4 応募の手続き

(1) 募集要項の公表

- ① 公表日 令和 7 年 2 月 3 日（月）
- ② 配布方法 沼津市ホームページからダウンロードしてください。
沼津市ホームページ>事業者のみなさんへ>国民宿舎伊豆戸田荘跡地の活用事業者を募集します

(2) 質問書の受付

本要項に関して質問のある方は、受付期間内に「様式 1」に必要事項を記入し、下記の提出先に電子メールで送信してください。

- ① 受付期間 令和 7 年 2 月 4 日（火）から令和 7 年 2 月 14 日（金）まで
- ② 提出方法 「様式 1」に必要事項を記入して、電子メールで送信。
メールの件名を国民宿舎伊豆戸田荘跡地活用事業者募集に係る質問事項】とし、メール送信後に、電話で受信確認をしてください。なお、メール送信及び電話確認は、平日の午前 9 時から午後 5 時までとしてください。
- ③ 提出先 提出先メールアドレス sisankatuyou@city.numazu.lg.jp
受信確認用連絡先 財務部 資産活用課 公共施設再配置係
電話 055-934-4884
- ④ 回答日 令和 7 年 2 月 17 日（月）までに随時回答します。
- ⑤ 回答方法 質問者へ電子メールで回答の上、沼津市ホームページに掲載します。

※【注意事項】訪問、電話、ファックス、郵送等による質問は受け付けません。
 なお、質問及び回答については本要項に関するものとします。それ以外のもの
 や、単なる意見の表明と解されるもの等には、回答しない場合があります。

(3) 現地確認・調査

対象物件の現地確認・調査については、事前連絡の上、下記期間の中で日程調整・予約の手続きを行ってください。

- ① 確認・調査期間 令和7年2月4日（火）から令和7年2月21日（金）まで
 ※ 土日祝日を除く。
- ② 確認・調査時間 午前9時 から 午後5時まで
- ③ 連絡方法 電話又は電子メールにて連絡してください。
- ④ 連絡先 上記②③に同じ

(4) 提案書類の受付

提案書類は、下記の事項に従って提出してください。

- ① 受付期間 令和7年2月18日（火）から令和7年3月10日（月）まで
 ※ 土日祝日を除く。
- ② 受付時間 午前9時 から 午後5時まで
- ③ 提出方法 提出先へ持参又は郵送（令和7年3月10日（月）必着）
 ※ 郵送の場合は、配達証明付書留郵便とし、事前に郵送提出の旨を市担当者に連絡してください。
- ④ 提出先 沼津市 財務部 資産活用課 公共施設再配置係
 （〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号 沼津市役所3階）
- ⑤ 提出書類 以下のA～Cの書類を作成し（原則A4版）、フラットファイル等で1冊に綴じ、
 インデックスを付けて提出してください。
 ※ 提出していただく書類の部数は、正本1部、副本（写し）10部とします。
 ※ その他、選考委員会が必要とする書類の提出を求める場合があります。

A 応募事業者に関する書類
B 活用提案等に関する書類
C 希望価格に関する書類

A 応募事業者に関する書類

提出書類	内容	提出様式
応募申込書	※ 共同事業体においては、構成する法人の中から代表法人を定め、その者が作成してください。	様式2
構成員調書	※ 共同事業体の場合にのみ提出してください。 ※ 構成法人ごとに1部ずつ作成してください。	様式3

誓約書	※ 共同事業体の場合は全構成法人分	様式 4
履歴事項全部証明書	※ 当該法人の最新のを提出してください。提出後に変更があった場合は、速やかに差し替えてください。 ※ 共同事業体の場合は全構成法人分	-
法人の定款	※ 共同事業体の場合は全構成法人分	任意
法人概要書	・ 企業の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等 ※ 共同事業体の場合は全構成法人分	任意
直近3期分の財務諸表	・ 貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書（作成義務のある事業者のみ）及び株主資本等変動計算書 ・ 法人税申告書（税務署受付印押印済みのもの） ※ 子会社又は関連法人のある法人は連結財務諸表、親会社のある法人は親会社の連結財務諸表も提出してください。 ※ 共同事業体の場合は全構成法人分	任意
納税証明関係（直近2年度分）	・ 法人税、消費税及び地方消費税納税証明書 ・ 本店所在地の法人市町村民税に係る納税証明書 ・ 本市内に支店又は事業所が存在する場合は本市税に係る納税証明書（法人市民税、固定資産税及び都市計画税） ※ 共同事業体の場合は全構成法人分	-
法人代表者の印鑑証明書	※ 提出時において発行後3か月以内のもの ※ 共同事業体の場合は全構成法人分	-

B 活用提案等に関する書類

提出書類	内容	提出様式
提案趣旨書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案趣旨 <ol style="list-style-type: none"> 1 対象物件の名称、活用コンセプト、活用事業の詳細 2 評価項目ごとのアピールポイント (事業計画を除く。) ※ 本要項12ページ「5 選定の手続き (3) 選考基準」を参考に記載してください。 ・ その他、補足事項 	様式 5

事業計画書	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業スキーム説明書 ※ 事業執行体制（本事業を担当する組織体制）、人員、工事施行者、施設管理運営等について、予定している範囲で記載してください。 ※ 共同事業体においては、構成法人の役割や権利関係等、相互の関係性を明確に示してください。 	任意
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設計画書 ※ 提案内容が分かるよう、全体配置図、平面図、イメージ図、面積表等を記載してください。 ※ 電気・水の供給方法、排水方法を明記してください。 ※ 建物がある場合は、法令等に適合していることの説明を明記してください。 ※ A3版で作成してA4サイズに折り込んで構いません。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業スケジュール ※ ①物件の引渡しから開業まで（諸手続き、設計・施工計画等）、②開業後の将来的な事業展望について記載してください。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資金計画及び事業収支計画書 ※ 施設設置にかかる資金計画及び事業運営に係る収支計画（3か年分）等を記載してください。 ※ 共同事業体の場合は、各構成法人の資金計画が分かるものを提出してください。 ※ 市は本提案事業の運営や整備に係る新たな補助制度の創設や市の負担によるインフラ整備等は予定しておりませんので、これらを踏まえた収支計画としてください。 	

C 希望価格に関する書類

提出書類	内容	提出様式
賃貸借料提案書	<ul style="list-style-type: none"> ※ 希望する賃貸借期間を記載してください。 なお、貸付方式Aの場合は10年以上50年未満、貸付方式Bの場合は30年、貸付方式Cの場合は3年とします。 	様式6

(5) 応募の失格事項

下記の項目に該当した場合は、応募を無効とします。

- ① 本要項に示した応募資格要件を満たしていないことが判明した場合
- ② 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ③ 本要項に示した条件等に違反又は著しく逸脱した場合

- ④ 公平性を損なう行為があったと市が認めた場合
- ⑤ 応募者による事業実施が困難であると判断される事実が判明した場合
- ⑥ その他不正行為があった場合

(6) 応募上の注意事項

- ① 応募者の資格については、本要項5ページ「3 応募資格要件」をご確認ください。
- ② 応募者が提出できる企画提案数は、応募法人又は共同事業体につき1点のみとします。
- ③ 書類提出後の提案内容等の変更は認めません。また、共同事業体の代表法人及び構成法人の変更も認めません。
- ④ 書類の不備を含め、期限までに必要な書類が整わない場合には、受け付けられませんので余裕をもって提出してください。
- ⑤ 必要に応じて追加で資料等の提出を求めることがあります。
- ⑥ 書類の作成や応募に要する費用等は、応募者の負担とします。
- ⑦ 書類に使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるものとし、使用する通貨は日本円とします。
- ⑧ 提出していただいた書類は、理由の如何にかかわらず返却しません。
- ⑨ 市は、事業者の選定結果の公表等で必要な場合には、提案書類の内容を無償で使用できるものとして、
- ⑩ 提案書類に係る著作権は各応募者に属しますが、公文書公開等の必要性から、提案書類や提案内容を公表する場合があります。
- ⑪ 副本は正本複写による提出を可とします。
- ⑫ 提案書類に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利を使用した結果生じた責任は、原則として応募者の負担とします。
- ⑬ 提出された提案書類は、沼津市情報公開条例（平成12年条例第37号）に規定する「公文書」として、同条例に基づく開示請求の対象となります。
- ⑭ 市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じます。また、検討の目的の範囲内であっても、市の了承を得ることなく第三者に対して、これを使用させ、又はその内容を提示することを禁じます。
ただし、以下の情報についてはその対象ではありません。
 - ・ 公知となっている情報
 - ・ 第三者により合法的に入手できる情報
- ⑮ 本要項に修正が生じたときや、追加資料を公表するときは、沼津市ホームページに掲載します。

5 選定の手続き

(1) 事前書類審査

提出された提案書類については、プレゼンテーションに先立ち、「提出書類に不足がないか」及び「希望価格が最低価格以上であるか」について、事務局が事前書類審査を行います。これにおいて「不適當」と判断された提案については、プレゼンテーションの実施前に無効となります。

※ 審査に対する質疑や異議には応じられません。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングによる選考の実施

優先交渉権者等の選定に当たっては、選考委員会において、下記のとおり選考を行います。

- ① 優先交渉権者等の決定は、選考委員会での選考結果を踏まえて行います。
- ② 選考委員会の委員氏名については、公正な選考に影響を与える行為を防止するため、選考委員会の開催までは非公表とします。
- ③ 令和7年3月中旬に、提案内容のプレゼンテーション及びヒアリングを行います。
- ④ 採点は100点を満点とし、下記「(3) 選考基準」に基づき、評価します。
- ⑤ 評価項目「地域発展」「本市施策への寄与」「独立採算性・継続性」「事業スケジュール」「事業者の信頼度」ごと、それぞれの配点に委員人数を乗じた点数の6割を最低基準点とし、それ以上の点数を得た応募者の中で最も合計点数の高かった応募者を優先交渉権者として選定します。
- ⑥ 沼津市提案型公民連携制度の活用提案募集において「採用」となった提案者が応募した場合、「採用」となった提案内容が本事業の内容に盛り込まれていると認められた場合のみ、配点の合計（100点）に委員人数を乗じた点数の10%を加点して評価を行います。

ただし、評価項目合計点が上記の最低基準点に満たなかった場合は、この加点对応は行わないものとします。

※ 選考に対する質疑や異議には応じません。

(3) 選考基準

提案内容の評価項目及び点数配分は下表のとおりです。

評価項目		評価の視点	配点	
事業の内容	地域発展	広域からの集客による消費増加、地域住民の雇用、地域との連携、居住促進など、地域の発展につながる事業内容か	30	50
	本市施策への寄与	沼津市総合計画・戸田地区過疎地域持続的発展計画など、本市施策に寄与する事業内容か	20	
事業の実現性	独立採算性・継続性	資金計画や収支計画の内容が具体的かつ適正で、市の支出に頼ることのない独立採算性及び継続性のある事業になっているか	30	50
	事業スケジュール	事業手順が明確で、実現可能な無理のないスケジュールになっているか	10	
	事業者の信頼度	事業者の資力や信用力が高く、これまでの実績等から信頼度の高い事業者か	10	
合計				100

(4) プレゼンテーション

応募者がプレゼンテーションを行う際には、プロジェクターを使用することができます。使用する上での留意事項は下記のとおりです。

- ① プロジェクター及びスクリーンは市で用意しますので、応募者はパソコン（HDMI又はRGB端子を有するもの）をご用意ください。
- ② 応募者のパソコンの不具合に備え、念のために市でもパソコンを準備しますので、スライドデータが記録されたUSBメモリ等も併せてご用意ください。
- ③ その他、プレゼンテーションの詳細については、事前書類審査後にあらためて通知します。

(5) 優先交渉権者等の決定及び結果の通知等

選考委員会の選考結果を踏まえて優先交渉権者等を決定し、それぞれ該当する応募者（共同事業体で応募した場合は代表法人）に対して文書で通知します。

なお、優先交渉権者等の決定及び結果については、沼津市のホームページに公表します。

※ 結果に関する問い合わせ及び異議には応じません。

※ 選考委員会の結果によっては条件が付与されることがあります。その場合は、その条件を承諾することにより、優先交渉権者等に決定されることになります。

(6) 優先交渉権者との協議

本市と優先交渉権者が契約の締結に向け活用内容や契約内容に関する協議を行います。優先交渉権者が契約を締結できない場合には、第2順位以下の事業者を繰り上げて優先交渉権者とします。

(7) 地域説明会での説明

優先交渉権者を決定した後、市が地域住民を対象とした事業内容の説明会を開催するので、市の求めに応じて出席し、事業内容を説明してください。また、説明会での意見は、地域と良好な関係を構築するため、可能な限り実施事業に反映できるよう努めてください。

(8) リスク分担

事業期間内における主なリスクについては、次の負担区分を基本として対応するものとします。

リスクの種類	内容	負担者	
		市	事業者
法令変更	事業運営に影響のある法令等	協議事項	
既存施設の管理	既存施設の点検、管理		○
第三者賠償	事業運営において第三者に損害を与えた場合		○
物価	事業決定後のインフレ・デフレ		○
金利	事業者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
資金の調達 事業の中止・延期	必要な資金確保		○
	市の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄・破たん		○
申請コスト	申請費用の負担		○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
既存施設の損傷	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	事業者の責めに帰さない事由によるもの	協議事項	
債務不履行	市の契約内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務及び契約内容の不履行		○
損害賠償	既存施設の不備による事故		○
運営リスク	既存施設の不備または、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○

※ 既存施設は、対象物件内における既存の工作物、土地等をいう。

※ 災害発生時について、市民の避難場所になる場合等で業務の一部または全部の停止を要請することがあります。

※ 市は事業者に対する休業補償は行いません。

※ 天候等による収入減についても、市は事業者に対して補償しません。

6 契約

市と優先交渉権者が活用内容や契約内容等に関する協議が整った後、契約を締結します。契約手続きは、貸付方式に応じ、以下に定める通りとします。

(1) 貸付方式 A（事業用定期借地）の場合

事業用定期借地の場合には、事業用定期借地権設定仮契約を締結した上で、事業者が事業用建物の建築などを行い、建築工事が完了した後に公正証書による事業用定期借地権設定契約（本契約）を締結するものとします。

【事業用定期借地権設定仮契約書（例）：別添 2 参照】

※ 標準的な契約条項を例示していますので、必要により契約条項を調整します。

① 実施計画書の提出

優先交渉権者の決定を通知した日から 5 か月以内に、応募者が提出した事業計画書等に基づき、具体的な施設設置計画や事業運営等を記載した実施計画書を市に提出してください。なお、事業者は、この期間中に各関係機関との協議、申請、届出等の手続きを進めるものとします。

※ 原則、事業計画書等の内容を変更することは認めません。しかし、事業コンセプトや事業計画に一貫性があり、かつ、変更の必要性があると市が認めた場合はこの限りではありません。

② 仮契約の締結

優先交渉権者の決定を通知した日から 6 か月以内に仮契約を締結するものとします。

③ 工事期間中の土地使用協定の締結

事業用建物の建築工事期間中の土地使用については、別途、協定を締結するものとします。

④ 土地使用の権原

借地借家法第 23 条第 2 項に基づく 10 年以上 50 年未満の事業用定期借地とし、契約期間が 30 年以上の場合は契約更新ができるものとします。

なお、賃貸借期間満了後、新たな賃貸借契約について双方が望む場合においては、再契約を協議することができるものとします。

⑤ 賃貸借料

賃貸借料は、原則として、翌月分の月額賃貸借料を毎月 25 日までに、本市が発行する納付書にて納付していただきます。

なお、賃貸借料は、契約締結日から工事着手日の前日までの間については無償とし、工事着手日から開業日の前日までの間については、月額賃貸借料の 1 / 2 相当額とします。

⑥ 保証金

保証金として月額賃料の24か月分相当額を仮契約締結時に30%、本契約締結時に残りの70%を納付していただきます。

なお、保証金は賃貸借終了後に、債権債務を相殺の上、無利息で返還します。

⑦ 用途変更及び譲渡等の制限

原則として、契約に定める借地期間が満了するまでは、指定用途の変更、第三者への本件土地の転貸若しくは本件借地権の譲渡を禁止します。

※ 本市の書面による承認を得た場合には、第三者への土地の転貸・借地権の譲渡が可能になる場合があります。

⑧ 契約の解除

本要項3ページ「2 対象物件の活用条件」に記載の開業期限（指定期日）及び上記⑦に定める用途変更及び譲渡等の制限、その他契約に定める条項に違反した場合には、市は、無条件で事業用定期借地権設定契約を解除できるものとします。

また、6か月前までに書面で申し込めば中途解約することは可能ですが、その際は、保証金に相当する額の違約金をお支払いいただきます。

⑨ 違約金

契約に定める条項に違反した場合には、契約に定める違約金を徴収することがあります。ただし、この違約金は、損害賠償額の予定と推測するものではありません。

⑩ 土地の原状回復

契約で定める借地期間の満了時又は契約の解除時には、事業者は、自己の費用負担によって活用した土地に存する建物や工作物、備品等を撤去し、建物滅失登記等権利抹消を完了の上、土地を更地の状態に戻して市に返還するものとします。

事業者は、契約期間終了の1年前までに、土地の明け渡しに関する必要な事項を書面により提出してください。土地の明け渡しが遅延した場合には、損害金が発生します。

なお、いずれの期間であっても建物の買い取り等の請求を行うことはできません。

⑪ 契約不適合責任

契約締結後に、対象物件に契約に適合しないことがあることを発見しても、履行の追完請求、賃貸借料の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

⑫ 諸費用等

契約書に貼付する収入印紙に要する費用等の契約締結及び履行に関して必要な費用は、事業者の負担とします。

なお、公正証書の作成に要する費用は、賃借人と本市が折半して負担するものとします。

(2) 貸付方式B・C（一般貸付）の場合

一般貸付の場合には、仮契約は締結せずに、優先交渉権者の決定を通知した日から6か月以内に、本契約を締結するものとします。

【土地賃貸借契約書（例）：別添3参照】

※ 標準的な契約条項を例示していますので、必要により契約条項を調整します。

① 実施計画書の提出

優先交渉権者の決定を通知した日から5か月以内に、応募者が提出した事業計画書等に基づき、具体的な施設設置計画や事業運営等について記載した実施計画書を市に提出してください。なお、事業者は、この期間中に各関係機関との協議、申請、届出等の手続きを進めるものとします。

※ 原則、事業計画書等の内容を変更することは認めません。しかし、事業コンセプトや事業計画に一貫性があり、かつ、変更の必要性があると市が認めた場合はこの限りではありません。

② 土地使用の権原

貸付方式Bの場合は、借地借家法第3条の規定に基づき30年とし、貸付方式Cの場合は、民法（明治29年法律第29号）第604条の規定に基づく3年間の賃貸借とします。なお、どちらの貸付方式においても、市と事業者双方が望む場合は、契約の中途解約及び契約期間の延長ができるものとします。

③ 賃貸借料

賃貸借料は、原則として、翌月分の月額賃貸借料を毎月25日までに、本市が発行する納付書にて納付していただきます。

なお、賃貸借料は、契約締結日から工事着手日の前日までの間については無償とし、工事着手日から開業日の前日までの間については、月額賃貸借料の1/2相当額とします。

④ 保証金（貸付方式Bのみ）

保証金として月額賃料の24か月分相当額を契約締結時に納付していただきます。

なお、保証金は賃貸借終了後に、債権債務を相殺の上、無利息で返還します。

⑤ 用途変更等の制限

原則として、契約に定める借地期間が満了するまでは、指定用途の変更、第三者への本件土地の転貸を禁止します。

※ 本市の書面による承認を得た場合には、第三者への土地の転貸が可能になる場合があります。

⑥ 契約の解除

本要項3ページ「2 対象物件の活用条件」に記載の開業期限（指定期日）及び上記⑤に定める用途変更等の制限、その他契約に定める条項に違反した場合には、市は、無条件で土地賃貸借契約を解除できるものとします。

また、事業者は経営不良等により事業の継続が困難な場合、3か月前までに書面で申し込めば中途解約することは可能です。

⑦ 土地の原状回復

事業期間の終了時又は契約の解除時には、事業者は、自己の費用負担によって活用した土地に存する建物や工作物、備品等を撤去し、土地を更地の状態に戻して市に返還するものとします。

ただし、対象土地を使用するために最低限必要であった改良箇所など、市がそのまま返還することを承認した部分は除きます。

また、事業者は造作の買い取り並びに必要な経費及び有益費の償還額等の請求を行うことはできません。

⑧ 契約不適合責任

契約締結後に、対象物件に契約に適合しないことがあることを発見しても、履行の追完請求、賃貸借料の減額請求、損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとします。

⑨ 諸費用等

契約書に貼付する収入印紙に要する費用等の契約締結及び履行に関して必要な費用は、事業者の負担とします。

7 照会窓口（業務担当課）

沼津市 財務部 資産活用課 公共施設再配置係

〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号 沼津市役所3階

電話 055-934-4884

電子メールアドレス sisankatuyou@city.numazu.lg.jp