

# 旧西浦保育所活用事業者募集要項

令和元年5月

沼津市都市計画部まちづくり政策課



## 【 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)	貸付条件	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）	2
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)	恒常的な利用	3
(4)	周辺環境への配慮	4
(5)	関係法令（市の条例等を含む）の遵守	4
(6)	その他	4
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	6
(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	9
5	選定の手続き	
(1)	事前書類審査	10
(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	10
(3)	選考基準	11
(4)	プレゼンテーション	11
(5)	優先交渉権者等の決定及び結果の通知等	11

(6) 優先交渉権者との協議	12
(7) リスク分担	12
<b>6 契約</b>	
(1) 実施計画書の提出	13
(2) 地域説明会での説明	13
(3) 土地建物賃貸借契約の締結	13
(4) 賃貸借料	13
(5) 用途変更等の制限	14
(6) 契約の解除	14
(7) 物件の原状回復	14
(8) 瑕疵担保の免責	14
(9) 諸費用等	14
<b>7 照会窓口（業務担当課）</b>	<b>14</b>

## 1 募集の概要

### (1) これまでの経緯及び募集の趣旨

沼津市では、平成 26 年 4 月から使用されていない「旧西浦保育所」の土地建物の活用に向け、民間事業者が保有するアイデアやノウハウを活かした活用提案を随時募集・検討し、優れた提案があった場合には、速やかに事業者の募集・選定に向けた手続きに入る「沼津市提案型公民連携制度」において、その活用策を検討してきました。

その中で、昨年度、当該制度を通じて民間事業者 2 社から活用提案があり、市職員による検討委員会を開催、検討したところ、2 件の提案ともに採用との結果に至りました。

そのため、市では、採用となった活用提案を基に、施設を活用した事業を実施する民間事業者を公募します。

なお、今回の公募では、事前に提案を受けた事業者以外であっても、本要項の条件等を満たす場合には、提案していただくことが可能です。

### (2) 対象物件

所在地	静岡県沼津市西浦立保 22 番地の 1 (の一部)
土地	登記地目：学校用地 登記面積：3,870 m <sup>2</sup> のうち約 1,115 m <sup>2</sup>
建物	種類：保育所 (旧) 構造：鉄筋コンクリート造 建築年：昭和 57 年 (築 37 年経過) 延床面積：680 m <sup>2</sup> (内訳：1 階 386 m <sup>2</sup> 、2 階 294 m <sup>2</sup> )
都市計画上の制限	区域区分：市街化調整区域 防火・準防火地域：指定なし その他：国立公園区域 (第 2 種特別地域)、静岡県第 4 次地震被害想定推定津波浸水域
その他	別添 1 「物件調書」のとおり

※ 必ず現地を確認した上でご提案ください。

※ 対象物件の詳細は、別添 1 「物件調書」及び別添 2 「平面図等」をご確認ください。

### (3) 対象物件の活用条件 (要点)

- 対象物件を宿泊施設や福祉事業等の「地域振興に資する新たな施設」へ再生すること。
- 施設の改修費及び維持補修費を自己で負担すること。

#### <活用の背景>

本物件は、平成 26 年 3 月まで保育所として使用されていましたが、保育所が移転した同年 4 月

以降活用が図られていません。そのため、市としては、民間事業者のアイデアやノウハウを活かし、宿泊施設や福祉事業等の「地域振興に資する新たな施設」へ再生することを目指しています。

しかしながら、当該施設は築 37 年が経過し老朽化が見られることから、施設の使用に当たっては、修繕費等の初期投資に加え、その後も継続的な維持補修を要することが見込まれます。このため、市としては、民間の事業者が事業収益等によって、こうした経費を負担してくれることを期待します。

さらに、本物件は市街化調整区域に立地することから、都市計画法の立地基準を満たすとともに、周辺環境と調和の取れた事業内容であることも望まれます。

※ 対象物件の活用条件については、本要領 3 ページ「2 対象物件の活用条件」をご確認ください。

#### (4) 貸付条件

対象物件の土地及び建物（建物の付随設備等を含む。）の全体を一括で賃貸借するものとします。

市と事業者は、期間を 3 年間とし、10 年を上限に事業期間を定めて、当該期間まで更新することができる土地建物賃貸借契約を締結します。

#### (5) 賃貸借料

月額賃貸借料は、「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。

ただし、最低価格を月額 23,000 円（別途消費税及び地方消費税）とします。提案価格は、最低価格以上の金額としてください。

※ 最低価格未満での提案は無効となります。

#### (6) 優先交渉権者等の選定

提案された事業計画、価格等について、本要項 10 ページ「5 選定の手続き」に基づき、旧西浦保育所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 13 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	予定時期
募集要項の公表	令和元年 5 月 31 日（金）

質問書の受付・回答	令和元年5月31日（金）～令和元年6月21日（金） ※ 6月27日（木）までに随時、質問者へ電子メールで回答の上、市ホームページへ掲載。
現地確認・調査	令和元年6月7日（金）～令和元年6月28日（金） ※ 要事前連絡・予約
提案書類の受付	令和元年7月1日（月）～令和元年7月31日（水）
プレゼンテーション・ヒアリング	令和元年8月9日（金）
選定結果の通知	令和元年8月中旬

※ 上記のスケジュールは変更となる可能性がありますのでご了承ください。

## 2 対象物件の活用条件

### (1) 活用条件

対象物件の活用においては、宿泊施設や福祉事業等の「地域振興に資する新たな施設」へ再生すること、施設の改修費及び維持補修費を自己で負担す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

※ 対象物件の活用にあたっては、別添1「物件調書」及び別添2「平面図等」の内容も併せてご確認ください。

### (2) 開業期限（指定期日）

原則、契約の締結日から6か月以内に提案事業に係る整備に着手し、事業計画に沿って概ね1年以内に開業することを条件とします。

### (3) 恒常的な利用

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

#### (4) 周辺環境への配慮

対象物件周辺の住環境に与える影響（振動、騒音悪臭、排水、景観及び交通等）について、具体的な対策などを含め、十分に配慮した提案を行ってください。

#### (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。

※ 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。

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
- ・ 静岡県建築基準条例
- ・ 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

※ 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るので、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) その他

対象物件における事業に関し、市の求めに応じ、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等を開催する場合には、出席するようにしてください。



### 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、応募者の資格要件は、関係機関等へ照会し、確認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、構成法人全員が自ら対象物件を賃借して事業を実施すること。
- 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 施設の改修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 この最近の 2 年間（平成 29 年 1 月 1 日から平成 30 年 12 月 31 日まで）において、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 令和元年5月31日(金)
- 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。  
ホームページアドレス  
<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/business/topics/2019/nishiura/index.htm>

##### (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て、電子メールで下記提出先に送信してください。

- ① 受付期間 令和元年5月31日(金) 午前9時から  
令和元年6月21日(金) 午後5時まで
- 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  
件名を【旧西浦保育所の活用に係る質問事項】とし、送信後、電話で確認をしてください。
- ③ 提出先 提出先メールアドレス [ppp@city.numazu.lg.jp](mailto:ppp@city.numazu.lg.jp)  
受信確認用連絡先電話 055-934-4886 (都市計画部まちづくり政策課)
- ④ 回答日 令和元年6月27日(木)までに随時回答
- 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。  
ホームページアドレス  
<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/business/topics/2019/nishiura/index.htm>

※【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 令和元年6月7日(金)～令和元年6月28日(金)  
※ 土日を除く。
- ② 確認・調査時間 午前9時30分 から 午後4時30分まで
- ③ 連絡方法 電話又は電子メール
- ④ 連絡先 上記(2)③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 令和元年7月1日(月)から令和元年7月31日(水)まで  
※ 土日祝を除く。
- 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(令和元年7月31日(水)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まで連絡してください。
- ④ 提出先 沼津市都市計画部まちづくり政策課  
(〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号 沼津市役所5階)
- ⑤ 提出書類 以下のA及びB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)Aは6部、Bは12部とします。  
※ その他、選考委員会が必要と認める書類の提出を求める場合があります。

A 事業者に関する書類
B 活用提案等に関する書類

A 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	※ 当該法人の現状に合致したも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	写し
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	任意様式
直近3期分の	・ 貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書(作成)	写し

財務諸表	<p>義務のある事業者のみ) 及び株主資本等変動計算書</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法人税申告書 (税務署受付印押印済みのもの)</li> </ul> <p>※ 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。</p> <p>※ 共同事業体の場合は全構成法人分</p>	
納税証明関係 (直近2年度分)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法人税、消費税及び地方消費税納税証明書</li> <li>・ 本店所在地の法人市町村民税に係る納税証明書</li> <li>・ 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)</li> </ul> <p>※ 共同事業体の場合は全構成法人分</p>	—
法人代表者の 印鑑証明書	<p>※ 提出時において発行後3か月以内のもの</p> <p>※ 共同事業体の場合は全構成法人分</p>	—

## B 活用提案に関する書類

提出書類	内容	提出様式
提案趣旨書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 提案趣旨 (総括) <ul style="list-style-type: none"> <li>1 施設の名称、コンセプト、活用事業の詳細</li> <li>2 評価項目ごとのアピールポイント (事業計画を除く)</li> </ul> </li> </ul> <p>※ 本要項11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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ その他、事業計画の概要を補足する資料</li> </ul>	様式5
事業計画書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業スキーム説明書</li> </ul> <p>※ 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、建物利用者等について、予定している範囲で記載してください。</p> <p>※ 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設 (レイアウト) 計画書</li> </ul> <p>※ 施設の改修計画・レイアウト (外構を含む全体配置図、各階平面図、イメージ図) 等を記載してください。</p> <p>※ 対象物件以外の区域を一体的に活用する場合には、その内容を記載してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業スケジュール</li> </ul> <p>※ 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</p>	任意様式

	<p>ください。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 資金計画及び事業収支計画書</li> <li>※ 施設改修等に係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。</li> <li>※ 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。</li> <li>※ 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。</li> </ul>	
賃貸借料提案書	<ul style="list-style-type: none"> <li>※ 月額賃貸借料を記載してください。</li> <li>※ 期間途中での変更等を予定する場合は、その旨を記載してください。</li> </ul>	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ます。
- 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。
- ⑯ 隣接する市有地など対象物件以外の区域を一体的に活用する提案も可能です。ただし、隣接する市有地を活用する場合には、自治会等との調整が必要となります。

## 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「提案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。事前書類審査において不適当と判断された提案については、プレゼンテーション実施の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、令和元年 8 月中旬に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、非公表とします。
- ③ 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 点満点で行い、後記「(3) 選考基準」に基づき、総合的に評価します。
- ⑤ 評価点（100 点）に採点した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から優先交渉権者等を選考します。
- ⑥ 沼津市提案型公民連携制度において、「採用」となった提案者が応募する場合には、評価項目合計点（満点）の 10%を加点して評価を行います。

（「採用」となったアイデア等が、事業者選定時の事業内容に盛り込まれた場合のみ）

ただし、評価項目合計点が最低基準点に満たない場合には、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

提案内容の選考基準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	
事業内容	地域振興	集客・雇用・居住・消費の増加、CSR等により地域への貢献が図られ、地域振興に繋がる事業内容か	30	50
	安全性への配慮	平時はもとより、津波など災害発生時の安全対策が講じられた計画であるか	20	
事業計画	計画の妥当性	事業スケジュール、資金計画及び収支計画等の内容が具体的かつ適正で、継続性が見込める事業か	25	40
	財政面の貢献度	賃貸借料の提案価格等が市の財政面への貢献度が高いものであるか	15	
事業者の健全性	事業遂行の信頼性	事業者の資力や信用力が高く、これまでの実績等から事業の実現性が高いと認められるか	10	10
合計			100	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、パワーポイント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（ウインドウズ対応）及びスクリーンは、市において準備しますので、応募者所有のパソコン（HDMI又はRGB端子を有するもの）をご用意ください。
- ② 市は、不具合に備え、念のためパワーポイントがインストールされたパソコンを準備しますので、パワーポイントで作成したデータを保存したUSBメモリ等も併せてご用意ください。

### (5) 優先交渉権者等の決定及び結果の通知等

優先交渉権者の決定については、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。また、第2順位以下の事業者選定結果についても、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。

※ 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) 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	事業者が行う管理運営業務に影響のある法令等	協議事項	
建物、外構の管理	法定点検、修繕		○
第三者賠償	維持補修・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		○
施設損傷	施設、機器等の損傷		○
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	施設、機器の不備による事故		○
運営リスク	施設、機器の不備または、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		○

※ 建物、設備等が復旧困難な被害を受けた場合、業務の全部の停止を命じることがあります。復旧可能な場合、その復旧にかかる経費は事業者と協議します。



災害発生時には市民の避難場所になる場合や、災害のために業務の一部または全部の停止を命じることがあります。

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は、市は事業者には補償を行いません。

## 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を行った上で契約を締結します。

原則、優先交渉権者が決定した日から6か月以内に、契約を締結するものとします。

### (1) 実施計画書の提出

優先交渉権者が決定した日から契約締結前までに、応募者が提出した事業計画書等に定める指定用途に基づき、施設改修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。

※ 実施計画書の内容が事業計画書等の内容と異なる場合、事業者は、変更の内容及びその必要性を記載した変更申請書を市に申請し、市の承認を受けなければなりません。

変更の承認に当たっては、必要に応じ選考委員会の意見を聴取した上で、変更を承認するか否かを決定しますが、コンセプトや事業計画が当初の事業計画書から一貫性を欠く変更は認められません。

### (2) 地域説明会での説明

市が地域住民を対象とした事業内容の説明会等を開催する場合には、市の求めに応じ、出席するようにしてください。

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。

### (3) 土地建物賃貸借契約の締結

市と事業者は、期間を3年間とし、10年を上限に事業期間を定めて、当該期間まで更新することができる土地建物賃貸借契約を締結するものとします。

【土地建物賃貸借契約書（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。

### (4) 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。

(5) 用途変更等の制限

原則として、指定用途の変更、第三者への本物件の転貸を禁止します。

※ 書面により市の承認を得た場合には、第三者へ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、無条件で土地建物賃貸借契約を解除できるものとします。

(7) 物件の原状回復

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、活用した物件に存在する工作物及び備品等を撤去し、原則として契約前の状態に戻して、市に返還するものとします。

ただし、市が現状のまま返還することを承認した部分は除きます。

事業者は造作の買取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) 瑕疵担保の免責

契約締結後に、対象物件に隠れた瑕疵があることを発見しても、賃貸借料の減免若しくは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 都市計画部 まちづくり政策課

〒410-8601 静岡県沼津市御幸町16番1号 沼津市役所5階

電子メールアドレス [ppp@city.numazu.lg.jp](mailto:ppp@city.numazu.lg.jp)

ホームページアドレス

<https://www.city.numazu.shizuoka.jp/business/topics/2019/nishiura/index.htm>