

令和5年度

沼津駅南口のUR都市機構保有地の活用に関する  
事業パートナー（土地利用事業者）  
募集要領

募集要領配布期間 令和6年3月19日（火）～令和6年5月14日（火）  
申込受付期間 令和6年5月13日（月）～令和6年5月14日（火）

令和6年3月

独立行政法人都市再生機構中部支社  
都市再生業務部業務推進課

〒460-8484  
愛知県名古屋市中区栄四丁目1番1号  
中日ビル17階（総合受付）  
電話 052-238-9126

——— 街に、ルネッサンス ———



UR都市機構

## 募集から UR 保有地活用開始までの流れ

### ※ご注意

この表は、募集から建物等の建設完了までの概略の流れを説明したものです。詳細につきましては、本募集要領等を熟読の上、お申し込みください。

募集公告開始日	令和6年3月19日(火)
募集要領等配布期間	令和6年3月19日(火)～令和6年5月14日(火)
質問書提出期間	令和6年3月19日(火)～令和6年4月16日(火)

### 入札保証金の納付

令和6年5月13日(月)まで  
所定の金額を指定口座に振り込みにより納付していただきます。

### 申込受付期間

令和6年5月13日(月)～令和6年5月14日(火)  
持参により申込みを受け付けます。(※沼津市役所へ持参のこと)

### 参加資格確認の通知

令和6年5月20日(月)に申込者全員に文書で通知します。

### プレゼンテーション

令和6年5月27日(月)  
参加資格確認通知と共に詳細をご案内いたします。

### 開札 / 事業パートナー(土地利用事業者)予定者の決定

令和6年5月29日(水)  
募集結果は、入札参加者全員に書面で通知します。

### 保証金の支払い

事業用定期借地権設定契約締結時までに保証金(落札月額賃料により変動)の全額を支払っていただきます。※入札保証金を保証金の一部に充当しますので、その差額を支払っていただくことになります。

### 事業パートナー協定・事業用定期借地権設定契約の締結

選定通知後から約1カ月以内に事業パートナー協定及び事業用定期借地権設定契約を締結していただきます。

### 土地の引渡し

機構は当該設定契約に定める賃貸借開始日(令和6年9月2日(月))に賃借人である事業パートナー(土地利用事業者)に土地を引き渡します。

### 賃貸料等の支払い

9月分賃料は、機構が別途指定する日までに指定口座に振り込んでいただきます。

### 建物等の建設完了期限日

令和7年3月31日(月)までに建物等の建設を完了し、令和7年4月末を目途に営業を開始してください。

※上記のスケジュールは予定であり、日程を変更する場合があります。

なお、本事業の実施に伴い必要となる関係機関等との協議・調整・手続は、決定した事業者の負担と責任で行っていただきます。

— 目 次 —

● 募集要領

	ページ
1 はじめに	1
2 対象土地の概要	2
3 募集の概要	2
4 募集要領の配布	8
5 申込者の資格	9
6 閲覧資料	10
7 質問事項の受付	11
8 申込みの受付期間、場所等	11
9 資格審査の結果通知	14
10 苦情申し立て	14
11 事業者の決定方法	15
12 募集結果の公開	18
13 非居住者の取扱い	18
14 公正な入札の確保	18
15 入札の取りやめ等	18
16 辞退	19
17 入札の無効	19
18 事業用定期借地権設定契約の締結及び土地の引渡し等	19
19 保証金及び月額賃料の支払方法	20
20 事業用定期借地権設定契約の取扱い	20
21 土地の引渡し後	21

【別 紙】

別紙1	土地概要書
別紙2	計画条件書
別紙3	事業用定期借地権設定契約書（案）
別添1	位置図・区域図
別添2	敷地求積図
別添3	現地状況図
別添4	供給処理施設及び存置物
補足資料1	周辺地域及び隣接エリアの概念図
補足資料2	補助金活用の考え方

【別紙様式】

別紙様式1	事業パートナー（土地利用事業者）参考資料請求書
別紙様式2	機密保持に関する確約書
別紙様式3	事業パートナー（土地利用事業者）募集申込書
別紙様式4	入札保証金提出書
別紙様式5	入札書
別紙様式6	委任状
別紙様式7	質問書

## 1 はじめに

沼津市（以下「市」という。）では、沼津駅付近鉄道高架事業の本格展開に伴い沼津駅周辺を車中心からヒト中心の魅力ある場所へと再生するため、令和2年3月に「沼津市中心市街地まちづくり戦略」（以下「戦略」）を策定し、ヒト中心のまちづくりを推進しています。

令和4年6月に策定された「沼津市公共空間再編整備計画」（以下「整備計画」という。）では、戦略の中期の姿の実現に向けた駅前広場・道路の再編整備に関する方針や計画等が示され、また、再編整備を見据えた、公共空間を活用した居心地の良い空間づくりを実践する取り組み「OPEN NUMAZU」が展開されるなど、歩きたくなる、過ごしたくなるヒト中心のまちなかの実現に向けて、段階的に取組が行われています。

そのような中、独立行政法人都市再生機構（以下「機構」という。）は、市とまちづくりの推進に関する協定を締結し、これまでに戦略をはじめとする計画の策定や「OPEN NUMAZU」の実施に協働で取り組んできました。

また、平成30年3月に機構は沼津駅周辺のまちづくりに寄与するため、沼津駅南口の旧西武百貨店沼津店本館跡地（以下「本用地」という。）を取得し、整備計画において本用地は、将来の駅前広場の再編整備を見据え、まちなかでの新たな活動を生み出す広場（以下「実践広場」という）と店舗や人が集い交流できるスペース等からなる建物（以下「拠点施設」という）を組み合わせた、誰もが訪れやすく、自由にくつろげる居心地のよい空間を整備し活用する事業（以下、「本事業」という。）を行うことが示されています。

本募集は、令和6年度に本用地がまちづくりへの活用が可能となることから、沼津駅周辺の活性化に向け、本用地の一部を賃借して拠点施設を整備、管理し、市及び機構と協働で本事業の運営に取り組む事業者（以下「事業パートナー」という。）を募集するものです。

本事業の主な目的は、次の3つの事項です。

- ① 将来の駅前広場をイメージした施設等の整備を行い、その活用を先導的に実践することによる市民や来街者が本用地を含む駅周辺で滞在する機会の創出
- ② 中心市街地活性化に資する活動に取り組む民間事業者のスタートアップ拠点等として活用
- ③ 沼津駅周辺の公共空間マネジメントの視点から、社会の潮流や地域のニーズに対応しつつ持続可能なまちづくり活動のための地域組織の組成

なお、実践広場は市が機構から本用地の一部を賃借し整備・管理します。

本用地の活用にあたっては機構、市、事業パートナーの三者において、別途パートナー協定を締結した上で本事業の運営に必要な協議会を設立し、前述の目的達成に向けて協働で取り組んでいきます。

上記の目的を効果的に達成するために、本用地を活用し R21 年3月までの約 15 年間に於いて、地域と連携を図りつつ、市及び機構とともに沼津駅周辺のまちなかの活性化に向けた本事業

業実施に意欲のある事業者は、次の各事項をご承知の上、お申込みください。

参考：「沼津市中心市街地まちづくり戦略」

<https://city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/machisenryaku/index.htm>

「沼津市公共空間再編整備計画」

<https://city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/machisenryaku/kukansaihen.htm>

「都市空間デザインガイドライン」

<https://city.numazu.shizuoka.jp/shisei/keikaku/various/machisenryaku/kukandesign.htm>

## 2 対象土地の概要

### (1) 不動産の表示

#### 拠点施設敷地

所在	地目	面積	備考
沼津市 大手町三丁目 1番1(地番)	宅地	440.00 m <sup>2</sup> (本用地 の一部)	<u>募集対象地(事業用定期借地契約)</u> ※別紙2を参照してください。面積は440.00 m <sup>2</sup> を想定していますが、拠点施設と実践広場の一体的な利活用について、よりよい提案をいただくため、 <u>軽微な敷地形状変更や面積変更(440.00 m<sup>2</sup>~390.00 m<sup>2</sup>の範囲)した敷地を事業者が設定し、提案いただくことを可とします。</u>

<参考：本用地>

面積(実測面積)	備考
832.06 m <sup>2</sup>	うち、拠点施設敷地 440.00 m <sup>2</sup> (想定) 実践広場敷地 392.06 m <sup>2</sup> (想定) ※実践広場面積は、本用地の面積から提案いただいた拠点施設用地面積を差し引いた面積となります。

- (2) 交通 J R 東海道本線沼津駅南口から徒歩1分
- (3) 用途地域 商業地域
- (4) 建ぺい率/容積率 80%/500%
- (5) 現況 更地
- (6) その他 別紙1「土地概要書」参照

## 3 募集の概要

今回の募集は、本事業の目的の達成に向けて、賃借人として機構及び市と協働で本用地の活用等に取り組む事業パートナーを募集するものです。なお、事業パートナーは事業企画提案内容及び入札額(機構があらかじめ定めた価格以上で入札した額)を総合的に評価する総合評価方式により選定します。詳細は、後述の「1.1 事業者の決定方法」を参照ください。なお、事業パートナーに求める条件、提案内容、役割の概要は以下のとおりです。

## (1) 拠点施設整備及び本用地の運営に係る提案条件

事業パートナーには拠点施設の整備・管理・運営を行っていただきます。なお、運営は後述にありますが、事業パートナー個人と協議会の会員としての役割がありますのでご注意ください。

提案にあたっては本事業の目的を踏まえ、本募集要領の別紙1「土地概要書」、別紙2「計画条件書」に示された諸条件及び以下の条件（計画条件書の再掲含む）を遵守して提案を行ってください。

なお、施設整備に関する提案は、令和6年度内に施設全体の整備完了が可能な整備計画としてください。提案内容は事業パートナーに選定された後の本事業の実施においても活動の基本的な考え方となります。

施設整備に関する提案は、令和6年度内に施設全体の整備完了が可能な計画としてください。

なお、具体の提案内容及び審査については、この概要を参考に 3(5)の「事業企画提案」及び11(2)1)事業企画審査を参照して提案してください。

### 1) 本用地全体の提案条件

以下の事項を踏まえた本用地全体の施設配置やデザインを提案してください。建物と広場を一体的なコンセプトに基づいた空間とすることを想定しているため、拠点施設のほか、芝や植栽等のみどりやオープンスペースを有する実践広場も含めた提案としてください。

- 沼津駅及びまちなか（本用地南側）からの視認性やアクセス性の確保
- 駅前という立地特性や周辺の建物・交通状況、日差し、風等の屋外環境への対応
- 拠点施設と実践広場の一体利用を前提とした調和のとれたデザイン提案
- 有事の際の一時的な避難・救助場所等として使用・協力することも想定したオープンスペース計画
- 営業時間内に誰もが自由に利用でき、子ども連れにも配慮したトイレ、授乳室等の設置
- 実践広場の利便性向上に資する資機材の保管場所の設置

実践広場は本件で提案された内容をもとに市が設計・整備を行いますので、実現性の高い内容としてください。なお、実践広場の詳細設計については、市と事業パートナーと協議しながら進めていく予定です。

### 2) 拠点施設の提案条件

実践広場との相互利用や施設内のフレキシブルな使用が可能となる施設計画・デザインの提案を求めます。拠点施設は以下の「店舗部」と「地域貢献部」で構成してください。

#### イ) 店舗部の計画条件

- 新たな賑わいの拠点として注目され、時間帯で利用者が異なる駅前で多様な世代が気軽に集うことができるスペースを確保してください。

#### ロ) 地域貢献部の計画条件

- 以下の2つの機能を有するスペースを確保してください。
  - i 気軽に立ち寄り、日常的なコミュニケーションを生むきっかけとなるカフェ等の”コンテンツスペース“

- ii 人や情報、活動の結節点となり、まちづくり活動を支援及び活性化する取組を行う“地域活動支援スペース”

※ i・iiが相互にスペースを共有する提案も可とします。

### 3) 運営・企画等の提案条件

本用地の活用により人の来訪・滞在を誘発し、かつ、人と人とのつながりや様々な活動が生まれる場所となるよう、以下の事項について提案してください。

#### ① 店舗部におけるテナント等の選定や営業時間について

駅前立地を踏まえた話題性向上や実践広場での滞在との親和性、また、朝・昼・夜の利用者ターゲットを意識した企画・運営計画を提案してください。

#### ② 平時の地域貢献部各スペースでの活動内容と広場での取組内容について

気軽に立ち寄りたくなる空間づくりに寄与し、併せて、将来の沼津駅周辺のエリアマネジメントにつながることを意識した企画・運営計画を提案してください。

なお、地域貢献部には、目的である利用者相互の交流やまちづくり活動の支援などを促進するため、コンシェルジュの役割を担う人材を配置してください。

#### ③ 地域貢献部及び実践広場において、人を呼び込むために取り組む工夫について

沼津駅周辺地域の継続的なにぎわいの創出や、まちづくりを担う人材の発掘につながる企画・運営計画を提案としてください。

なお、地域貢献部には、事業目的のひとつである利用者相互の交流やまちづくり活動の支援などを促進するため、心地よい接客と来場者の多様なニーズに応えるコンシェルジュ的な役割を担う人材を配置した企画・運営計画としてください。

### (2) 協議会の活動内容

機構、市、事業パートナーの三者で協議会を設立し、以下の活動等を通して、将来の沼津駅周辺でのエリアマネジメントを見据えた、スモールエリア（本用地）でのマネジメントを実践することを想定しています。

協議会は地域貢献部と実践広場の管理・運営を主に行います。拠点施設の店舗部の管理・運営は事業パートナー個人として実施していただきます。

なお、協議会の運営等に関する詳細な事項は、事業パートナー選定以降に三者で協議を行い、別途定めるものとします。

#### 【協議会等の運営・役割】

##### 1) 地域貢献部におけるコンテンツスペース、地域活動支援スペースの運営

- ・コンテンツスペースは、原則、事業パートナーに運営していただきます。
- ・地域活動支援スペースでは、事業パートナーの提案内容を踏まえ、協議会がまちづくり活動の支援等に資する取組を行います。なお、当該スペースは協議会が無償で使用することとします。

##### 2) 実践広場における平時の空間づくり

- ・協議会は、事業パートナーの提案内容を踏まえ、平時においても多様な世代が実践広場に訪れ、過ごしたくなるような空間づくり及び運営を行います。

##### 3) イベント等の人を呼び込むための取組

- ・協議会は、事業パートナーの提案内容を踏まえ、地域貢献部・実践広場を活用して、継

続的にぎわいの創出や、まちづくりを担う人材の発掘を目指し、集客イベント等の取組を行います。

#### 4) その他

- ・協議会の事務局は市が務めます。
- ・その他本施設や沼津駅周辺のまちづくりの活性化に必要な協議会の取組みは三者で協議のうえ行います。
- ・約 15 年間の事業となりますので、協議会の運営計画はフィードバックと共に社会情勢の変化を踏まえて概ね 5 年毎に協議会で協議し更新します。

### (3) 事業パートナーの役割と費用負担

上記、(1) 提案を求める内容及び(2) 協議会の活動内容に取り組むにあたり、選定された事業パートナーには以下の役割及び費用負担を担っていただきます。

#### 1) 事業パートナー個人として

##### ①拠点施設の設計・整備・管理に係る費用（土地の賃貸借に係る費用も含む）

- ・上記費用は事業パートナーの負担となりますが、地域貢献部の整備に係る費用については、令和 6 年度内の整備完了を前提として市との協議が整った場合、国が所管する都市構造再編集中支援事業（間接補助）を活用し、事業費約 50,000 千円を上限に補助が行われます。
- ・ただし、市及び国の補助金を活用して実施するものであるため、これらの全部又は一部が交付決定されなかったときは、調整のうえ、補助金上限額が変更される場合又は補助金活用が取りやめとなる場合があります。
- ・なお、補助金上限額の考え方は、補足資料 2「補助金活用の考え方」を参照し、具体の補助については、パートナー事業者の提案を踏まえ、協議・調整するものとします。

##### ②店舗部のテナントリーシング等の運営

- ・テナントリーシングは事業目的を踏まえ事業パートナーに実施していただきます。なお、テナントとは定期建物賃貸借契約を締結してください。

##### ③地域貢献部のコンテンツスペース運営

- ・コンテンツスペースの運営に係る費用は、原則、事業パートナーの負担となります。

##### ④地域貢献部へのコンシェルジュ的な役割を担う人材の配置

- ※コンテンツスペースの自主運営、地域活動支援スペースでのスタートアップ支援等の実施は、このコンシェルジュ的な役割を担う人材が行うことを想定しています。

##### ⑤集客、にぎわい創出に向けた自主企画（事業）の実施

- ・自主企画の実施に係る費用等は、原則、事業パートナーの負担となります。

#### 2) 協議会会員として

##### ①協議会運営費用の負担

- ・概ね 3 ヶ年で協議会が地域活動の核となるよう、機構、市、及び事業パートナーの三者が協働で協議会を運営します。その運営費の一部は機構及び市が負担しますが、事業パートナーには協議会会員として自主企画の収入の一部を協議会運営費の一部として負担いただくことを想定しています。

##### ②地域貢献部の地域活動支援スペースの協議会への無償貸与



③拠点施設及び実践広場での平時の空間づくり、使い方の実践並びに定期的な集客イベントの実施

(4) 募集条件・賃貸借条件

借地方式	借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の規定に基づく事業用定期借地権（賃借権）
借地期間	引渡し日（令和6年9月2日）を起算日として令和21年3月31日まで（建物等の建設及び収去の期間を含む。）
月額賃料	対象土地の月額賃料は、事業パートナーが入札した1㎡あたりの月額賃料単価に、事業企画提案された拠点施設の敷地面積を乗じた額とします。なお、当該額に千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。 1㎡あたりの参考月額賃料単価は4（3）参考資料の請求の記載に従い機構へ請求を行った者に通知します。
保証金	月額賃料に3を乗じた額に建物の収去等の原状回復に要する費用の額を加えた額。なお、解体に要する費用の単価は45,000円/坪とする。
用途	提案された店舗又は事務所等専ら事業の用に供する建築物を建築し、所有するための建築敷地及び駐車場敷地

1) 用途の制限

- ・ 風俗営業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項各号及び同条第5項に該当する風俗営業又は性風俗関連特殊営業その他これらに類するもの
- ・ 住宅及び有料駐車場としての使用は認めません。
- ・ 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及び暴力団関係企業、総会屋若しくはこれに準ずる者又はその構成員の事務所その他これらに類するものの建築物の建築及び使用は禁止します。
- ・ 政治的又は宗教的活動のように供するものの使用は認めません。
- ・ 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の使用者認めません。
- ・ 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の使用は認めません。
- ・ 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の使用は認めません。
- ・ その他、本事業の趣旨にそぐわないものと機構及び市が判断する用途の使用は認めません。

2) 建築物・工作物等の制限

- ・ 本用地は別紙1「土地概要書」に記載のとおり、従前建物の地下構造物の一部が存置されていますので考慮して施設計画を提案してください。なお、当該存置物については6に記載の通り、資料の閲覧とします。
- ・ 原則として、パートナー協定等を解除又は終了するときは、機構が認める場合を除き、用地に設置した建築物等の収去は事業パートナーの負担により実施し原状に回復していただきます。

- 本用地において、事業パートナーは下記に掲げる要件をすべて満足するものとします。
  - i) 事業パートナー（共同企業体（以下JVという）の場合は構成員）が建築主であること。
  - ii) 階数を1階とし、かつ、地階を有しないこと。
  - iii) 主要構造部（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第5号に規定する主要構造部をいう。以下同じ。）が、木造、鉄骨造、コンクリートブロック造その他これらに類する構造であること（RC造及びSRC造は認めません）。

### 3) 関係法令の遵守

本事業に関し、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
- 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

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。また、上記は想定される関係法令の一覧です。申込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、申し込みの際は必ず個別に確認を行ってください。本募集の選定をもって、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。

### (5) 事業企画提案

本事業の目的の達成に向けて、下表の中項目及び提案内容を参考に事業企画の提案を行ってください。なお、事業企画提案書は、下表の提案資料枚数以内（A3自由様式）で作成してください。提出された事業企画提案書の内容をもとに、下記11(2)1)のとおり評価を行います。

評価項目		提案内容	提案資料 枚数
大項目	中項目		
I 事業内容	1) 事業目的等	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の目的（活用条件含む）を達成するための方針・方策</li> <li>実施体制（計画・整備から運営まで）</li> <li>実績</li> <li>にぎわいづくりの成果のまちなかへの波及のさせ方</li> </ul>	A3 : 1枚
	2) 施設の全体計画及び整備の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体のコンセプト（拠点施設と実践広場）及び拠点施設のコンセプト</li> <li>全体（拠点施設と実践広場）の施設建物等の配置及びデザイン（敷地設定・整備範囲を明示）</li> <li>拠点施設の施設計画・デザイン（敷地設定・整備範囲を明示）</li> </ul>	A3 : 1枚
	3) 独自の提案等		
II 事業運営	1) 事業運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>店舗部のテナントの選定方針や営業時間の考え方</li> <li>協議会としての平時の地域貢献部及び実践広場の活用内容・狙い</li> <li>協議会としての地域貢献部及び実践広場の集客イベントの内容・頻度・狙い</li> <li>協議会の年間運営計画の考え方</li> </ul>	A3 : 1枚
	2) 独自の提案等		

#### (6) 入札額

3 (4) 参考資料の請求に基づき通知する参考月額賃料単価（円/㎡・月）を踏まえ入札してください。入札額について、下記 1 1 (2) 2) のとおり価格評価点の評価を行います。

#### 4 募集要領の配布

##### (1) 募集要領等配布期間

令和 6 年 3 月 19 日（火）から令和 6 年 5 月 14 日（火）

##### (2) 募集要領等配布場所

UR 都市機構中部支社ホームページからダウンロード（UR 都市機構中部支社ホームページ > 新着情報）してください。また、来社による場合は、土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前 9 時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとし、事前に来社日時を下記へ連絡の上、お越しく下さい。

〒460-8484

愛知県名古屋市中区栄四丁目 1 番 1 号 中日ビル 17 階（総合受付）

独立行政法人都市再生機構 都市再生業務部業務推進課

担当：藤田、木村

電話 052-238-9126

##### (3) 参考資料の請求

3 (4) に記載の参考月額賃料単価（円/㎡・月）の通知を希望する場合は、下記の書類を請求期限までに提出してください。

①請求期限

令和6年3月19日（火）から令和6年4月9日（火）

②提出場所

上記（2）と同じ。郵送の場合は請求期限を必着とします。

③提出書類

- イ 事業パートナー（土地利用事業者）募集要領 参考資料請求書（別紙様式1）
- ロ 機密保持に関する確約書（別紙様式2）
- ハ 印鑑証明書

申込者本人のもので、発行日が申込受付期間最終日から起算して3か月以内のものとしてください。JVの場合は、全構成員分が必要になります。

④通知について

請求があった者に随時通知いたします。

## 5 申込者の資格

申込者の資格は、次に掲げる（1）から（3）の全てを満たす法人格を有する単体企業若しくはこれらで構成された共同企業体（以下「JV」といいます。）とします。ただし、JVで申込みの場合は、（1）①③、（2）及び（3）については、全構成員がこれらの資格を満たしていることとし、（1）②については、構成員の中で少なくとも1者が満たすものとします。

（1）次の条件を満たす者であること。

- ① 本募集要領、別紙1「土地概要書」の内容を正しく理解し、かつ遵守する者であって、本事業を自ら実施することにより、継続して運営することが可能な事業企画提案を行う者であること。
  - ② 令和2年4月1日から令和5年3月31日までの間に、下記イ及びロの事業又は業務を受託等<sup>※1</sup>し、完了した実績をそれぞれ1件以上有すること。
    - （イ）まちづくりの視点を持った空間デザインの検討等
    - （ロ）賑わいを創出させる目的で行った公共空間や空き店舗の利活用等
- ※1「受託等」には、受託者から主たる部分の再委託を受けた事業又は業務の実施実績を含みます。
- ③ 国税、地方税その他の公租公課について未納の税額がない者であること。

（2）その他法令等により規定される次の条件を満たす者であること。

- ① 会社更生法（平成14年法律第154号）、破産法（平成18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）により特別清算若しくは会社整理を行っていない者であること。ただし、会社更生法に基づく更生計画の認可を受けている者又は民事再生法に基づく再生計画の認可を受けている者においては、申込みを認める場合がありますので、事前にご相談ください。
  - ② 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号に規定する暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下総称して「反社会的勢力」といいます。）及びそれらの者と関係を有する者<sup>※2</sup>でないこと。
- ※2 それらの者と関係を有する者とは、次のとおりです。

イ 本用地を反社会的勢力の事務所その他これに類する物の用に供しようとする者。

ロ 次のいずれかに該当する者

(イ) 法人の役員（業務を執行する社員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力である者又は反社会的勢力がその経営に実質的に関与している者

(ロ) 自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって反社会的勢力を利用するなどしている者

(ハ) 反社会的勢力に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に反社会的勢力の維持運営に協力している者

(ニ) 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有している者

(ホ) 反社会的勢力であることを知りながらこれを不当に利用している者

ハ 上記イ又はロに該当する者の依頼を受けて申込みをしようとしている者

③ ②のほか、不法な行為を行い、若しくは行うおそれのある団体、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、申込者として機構が適当でないと認める者でないこと。

(3) 申込受付期間の最終日から起算して2年前の日以降において次に掲げる者のいずれにも該当していないこと。これを代理人、支配人その他の使用人として使用する者についてもまた同様とします。

① 機構との契約の履行に当たり故意に履行を粗雑にし、又は契約の目的物の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者

② 機構が執行した競争入札において、公正な競争の執行を妨げた者又は公正な価格を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者

③ 機構と落札者が契約を結ぶこと又は契約者が契約を履行することを妨げた者

④ 機構の監督又は検査の実施に当たり職員の執行を妨げた者

⑤ 機構との契約において正当な理由なく契約を履行しなかった者

⑥ ①から⑤までに該当する事実があった後2年を経過しない者を、契約の履行に当たり、代理人、支配人その他の使用人として使用した者

## 6 閲覧資料

本募集に係る閲覧資料は以下のとおりです。

### (1) 閲覧期間

令和6年3月19日（火）から令和6年5月14日（火）まで

（土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時まで）

### (2) 閲覧場所

①上記4（2）に同じ場所

②沼津市役所都市計画部まちづくり政策課（沼津市御幸町16番1号）

※②については、次項の閲覧方法のとおり、事前に必ず機構の承諾を得てから訪問をお願いします。機構の承諾なく沼津市役所に訪問された場合は、閲覧できませんのであらか

じめ承知おきください。

### (3) 閲覧方法

事前に来社日時を上記4(2)へ連絡の上、機構の承諾を得てから、上記の閲覧場所までお越しください。なお、資料の複写又は貸出しは一切できませんので、あらかじめご承知おきください。

### (4) 閲覧資料

- 閲覧資料1 令和5年度固定資産課税明細書(写)
- 閲覧資料2 機構及び市の想定する運営スキーム
- 閲覧資料3 土地の登記事項証明書
- 閲覧資料4 地図に準ずる図面(公図)
- 閲覧資料5 境界確認書
- 閲覧資料6 地中存置物に関する資料

## 7 質問事項の受付

(1) この募集要領等に関する質問がある場合は、次に従い別紙様式7により質問書を提出してください。

#### ① 提出期間

令和6年3月19日(火)から令和6年4月16日(火)まで

(土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時まで。持参の場合は、事前に来社日時を上記4(2)へ連絡の上お越しください。)

#### ② 提出場所

上記4(2)に同じ場所。

#### ③ 提出方法

別紙様式7「質問書」に質問事項を記入の上、持参又は郵送により提出するものとし、口頭、電話、FAX又はメールによるものは受け付けません。なお、返信用の封筒として長3サイズの封筒の表に返送先を記入したものを併せて提出してください。

(2) (1)の質問に対する回答は、質問者に対して郵送にて回答及び閲覧に供します。

#### ① 閲覧期間

令和6年4月24日(水)から令和6年5月13日(月)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日午前10時から午後5時まで(ただし、正午から午後1時の間は除きます。)

あらかじめ来社日時を上記4(2)に連絡の上、お越しください。

#### ② 閲覧場所

上記4(2)に同じ場所。

## 8 申込みの受付期間、場所等

(1) 入札保証金の納付等

- ① 申込者は、申込前に入札保証金として**金2,000,000円**を電信扱いで機構が指定する次の振込先口座に(2) 申込受付期間最終日の前日(令和6年5月13日(月))までに入金されるように振り込んでください。なお、入札保証金の振込手続きには、日時を要する場合

がありますので、申込受付期間最終日の前日（令和6年5月13日（月））までに確実に入金できる日時を、申込者が利用する金融機関にご確認ください。

**【振込先口座】**

みずほ銀行 本店（0001-100）

ドクツギヨクセキジツトシサイセキコウ

名義 独立行政法人都市再生機構 ドクトシサイセキコウ

普通預金口座 NO. 3526701

※ 電信扱いでの振込みとし、受領証等（振込みが確認できるもの）の写しを入札保証金提出書（別紙様式4）の裏に貼付すること

- ② 入札保証金の振込手数料は、申込者の負担となります。
  - ③ 入札保証金の納付後は、下記16により入札を辞退する場合を除き、入札保証金の納付の取消し又は変更はできません。
  - ④ 他の機構の募集物件と重複して申し込む場合、入札保証金は必ず物件毎に分けて振り込んでください。
  - ⑤ 入札保証金は一括納付のみとし、分割納付はできません（JVで申し込む場合は、JVを代表する者（以下「JV代表者」といいます。）が一括して納付してください。）。
  - ⑥ 入札保証金には利息を付しません。
  - ⑦ 入札保証金の預り書は発行いたしませんので、振込みの際に金融機関が発行した受領書等は、必ず保管してください。
  - ⑧ 入札保証金は、開札日の翌日以降に、落札者を除き、申込者が指定する金融機関の預金口座へ振り込む方法により返還します。下記（5）リの入札保証金提出書の振込先欄に金融機関名、預金種類、口座番号及び口座名義人氏名を正確に記入してください。なお、金融機関への振込手続きには期間を要しますので、ご了承ください。
  - ⑨ 入札保証金を振り込んだ後、何らかの理由で入札を辞退された場合は、入札保証金を返還いたします。この場合、「入札保証金返還請求書兼入札辞退届」（用紙は機構にご請求ください。）に記名、押印の上、必ず印鑑証明書及び振込みの際金融機関が発行した受領書等を添えて、上記4（2）まで持参によりお申し出ください。ただし、入札保証金の返還は開札日の翌日以降となります。
  - ⑩ 落札者の入札が無効となった場合には、入札保証金の返還は行いません。また、所定の期限までに契約を締結しない場合も同様とします。
- (2) 申込受付期間  
令和6年5月13日（月）～令和6年5月14日（火）  
（午前9時30分から正午まで及び午後1時から午後5時まで）  
注1）事前に提出日時を上記4（2）へ連絡の上お越しく下さい  
注2）提出書類に不備があった場合、申込みを受け付けることはできません。
- (3) 受付場所  
沼津市役所内（提出の連絡を受けた際に詳細をお伝えします。）
- (4) 申込方法
- ① （5）に記載の書類を（2）の申込受付期間の受付時間内に、（3）の受付場所に持参又

は郵送の方法により提出してください。

なお、持参の際は、あらかじめ来社日時を上記4(2)へ連絡の上、受付場所までお越しください。また、郵送の場合は必着といたしますのでご注意ください。

- ② 提出書類に不備があった場合、申込みを受け付けることはできません。また、申込提出書類の提出後に、申込みを取り消すことや申込提出書類の差替え及び再提出はできません。
- ③ 申込書類の作成及び提出に係る費用は、申込者の負担とします。
- ④ 申込者が代理人(JVで申込みを行った場合の復代理人を含みます。以下同じ。)に申込みをさせるときは、その委任状(別記様式6)を提出してください(法人の場合で、代表権を持たない社員が申込書を持参又は郵送される場合も対象となります。)
- ⑤ 申込者又は申込者の代理人は同一事項の申込みに対する他の申込者の代理をすることはできません。
- ⑥ 機構が申込みを受け付けした者を対象に、下記9に記載の資格審査を行います。

(5) 申込みに必要な書類等

イ 事業者募集申込書(別紙様式3)

別紙様式3の「事業者募集申込書」(単独申込用、JV申込(代表者)用、JV申込(代表者以外)用を適宜選択してください。)に必要事項を記入し、申込者本人(法人の代表権を持つ者)の押印(実印)をしてください。JVの場合は、全構成員分が必要となります。

ロ 機密保持に関する確約書(別紙様式2)

4(3)の参考資料請求の際に提出済みの者は提出不要です。

ハ 5(1)②を証する書面(事業又は業務を受託等し完了した実績)

契約書又は協定書等の写し(仕様書等、事業又は業務の内容がわかるものを含む)

ニ 会社概要(事業内容がわかる企業パンフレット等)

ホ 登記事項証明書若しくは法人・商業登記簿謄本

発行日が申込受付期間の最終日から起算して3か月以内のものとしてください。JVでの申込みの場合は、全構成員分が必要となります。

ヘ 印鑑証明書

申込者本人のもので、発行日が申込受付期間最終日から起算して3か月以内のものとしてください。JVの場合は、全構成員分が必要となります。なお、4(3)の参考資料請求の際に提出済みの者は不要です。

ト 定款または寄付行為

チ 申込日の直前2か年分の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書

※以下のいずれかに該当する場合は添付を省略することができます。

(イ) 東証プライム・スタンダード、名証プレミア・メインの上場企業(募集開始時点(令和6年3月19日(火)。以下同じ。)において監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。)

(ロ) 東証プライム・名証プレミア上場企業の50%超出資子会社(その親会社が募集開始時点において監理・整理ポスト割当て銘柄、猶予期間入り銘柄に指定されている企業は除きます。)

(ハ) 令和3年度又は令和4年度に機構との土地の譲渡等契約の実績を有し、かつ、代金



支払等に係る債務不履行がない事業者（ただし、土地の譲渡等契約の実績額及び面積の規模等が本募集内容と著しく異なる場合を除きます。）。

リ 直近期の法人税納税証明書「その3の3（法人税と消費税及び地方消費税）」

ヌ 事業企画提案書（A3自由様式、上記3（3）のとおり）

事業企画提案内容について確認する書類です。本募集要領に定める事項のほか、別紙2「計画条件書」に記載の内容を遵守した上で、上記4（5）に記載の内容に従い作成してください。提出された事業企画提案書の内容を基に、下記11（2）1）のとおり事業企画内容について評価を行います。

ル 入札保証金提出書（別紙様式4）

振り込みが確認できるもの（振り込みの際に金融機関が発行した受領書等）の写し（各自でコピーをおとりください。）を、同封の「入札保証金提出書」の裏に貼付してください。

ヲ 入札書（別紙様式5）

参考月額賃料単価を踏まえて申込者が入札書に記載する提案面積（㎡）、月額賃料単価（円/㎡・月）、月額賃料（円/月）（千円未満四捨五入）のほか、必要事項を記入・押印（実印又は代理人の使用印）の上、入札書裏面の「入札書提出用封筒（参考）」を参考に作成した入札書提出用封筒に「入札書」のみを入れ、封をして割印（実印又は代理人の使用印）してください。

ワ 委任状（別紙様式6）

法人（JV代表者を含みます。）の場合で代表権を持たない社員が代理人として申込提出書類を持参される場合には、「委任状」の提出が必要となりますので、同封の「委任状」に必要事項を記入・押印（実印及び代理人の使用印）してください。申込者本人（代表権を持つ者）が申込提出書類を持参される場合は不要です。

カ 返信用封筒（2通）

事業企画審査結果通知書（下記9（1））及び入札結果通知書（下記12）を郵送するための封筒です。長3サイズの封筒の表に返送先を記入してください。

ヨ 参考資料（様式自由）

事業企画提案書に併せて、参考資料として「拠点施設（事業用定期借地）の資金収支計画書」「整備スケジュール」を提出してください。

## 9 資格審査の結果通知

- （1）機構は、上記8（5）に掲げる申込書類により、申込者の資格の有無等について審査（以下「資格審査」といいます。）を行い、その結果は令和6年5月20日（月）に書面により通知いたします。
- （2）資格審査の結果、事業パートナーとしての資格無となった申込者には、提出された事業企画提案書及び入札保証金を返却します。ただし、その他の申込みに必要な資料等は返却いたしません。

## 10 苦情申し立て

- （1）上記9（2）により事業パートナーとしての資格無となった申込者は、機構に対して資格

がないと認めた理由について、次に従い、書面（様式は自由）により説明を求めることができます。

①提出期限：令和6年5月20日（月）から令和6年5月22日（水）まで

②提出場所：上記4（2）に同じ。

③提出方法：提出場所へ持参することに限るものとします。郵送又は電送のものは受け付けません。

(2) 機構は、説明を求められたときは、令和6年5月24日（金）までに説明を求めた者に対し書面により回答します。ただし、一時期に苦情件数が集中する等合理的な理由があるときは、回答期間を延長することがあります。

(3) 機構は、申立期間の徒過その他客観的かつ明らかに申立ての的確を欠くと認められるときは、その申立てを却下します。

(4) 機構は、(2) の回答を行ったときには、苦情申立者の提出した書面及び回答を行った書面を閲覧による方法により遅滞なく公表します。

## 1.1 事業者の決定方法

上記9（1）資格審査の結果通知において参加資格有りの通知を受けた者を対象として、プレゼンテーション、事業企画提案内容及び入札額を総合的に評価し、事業企画提案内容から求められる下記(2)の「企画評価点」と入札額から求められる「価格評価点」を合計した総合評価点が最も高い者を事業パートナー（以下「落札者」といいます。）として決定します。審査方法は次のとおりです。なお、審査の過程で書類の内容について説明を求める場合があります。

### (1) プレゼンテーション

#### ①実施日

令和6年5月27日（月）

#### ②会場

沼津市役所会議室（予定）

#### ③実施方法等

- ・ 発表時間等は1参加者につき30分以内（プレゼンテーション20分以内、質疑応答10分程度）とします。
- ・ 日時、会場、当日の来場時間等の詳細は、上記9（1）資格審査の結果と合わせて通知します。
- ・ プレゼンテーションにスライドを使用したい場合は、日時等の通知後、速やかに申し出てください。ただし、提案内容をわかりやすく伝えるために使用できるものであり、企画提案書に記載のない新たな提案内容を盛り込むことはできません。
- ・ プレゼンテーションの出席者数は1参加者につき3名までとし、説明者は本事業の主担当者となります。
- ・ 各審査委員名については、契約締結後まで明らかにしません。

### (2) 総合評価方式の実施方法

上記9（1）で選定された者を対象に、1）の事業企画審査及び2）の価格審査を行い、開

札の結果、有効な入札を行った者の中で機構があらかじめ定めた予定月額賃料単価以上、かつ、企画提案による企画評価点（75 点満点）と価格評価点（25 点満点）とを合計した総合評価による総得点（100 点満点）の一番高い者を事業パートナーとして決定します。なお、企画評価点及び価格評価点の評価方法は、次のとおりです。

### 1) 事業企画審査

事業企画提案内容については、下表のとおり満点を 75 点とし、評価項目（中項目）ごとに評価点を付け、その合計点を企画評価点とします。ただし、企画評価点が最高点 75 点の 6 割に満たない場合は、事業パートナーとしての資格を有する者と取り扱うことができませんので、入札保証金及び未開封の入札書を返却します。このとき、事業企画提案内容の評価終了後、該当する申込者に対し、企画評価点が最高点 75 点の 6 割に満たなかった旨を書面にて通知します。あらかじめご承知おきください。

申込者自身の事業企画提案内容（企画評価点）の結果について、ご不明な点がある場合は、上記 4（2）までお問い合わせください。

評価項目		評価のポイント	配点
大項目	中項目		
I 事業内容	1) 事業目的等	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業目的の達成に向けて、方針・方策に提案者の強みが活かされ、効果的な内容（効果検証方法を含む）となっているか</li> <li>人員配置・体制の提案が実現可能なものとなっているか</li> <li>本事業の目的達成にふさわしい実績を持つ者が参加する体制となっているか</li> <li>事業の目的を踏まえ、本用地での活動が経営面も含めて安定化するまでの P D C A サイクル（まちづくりシナリオ）など実効性のある提案となっているか</li> </ul>	20 点
	2) 施設の全体計画及び整備の考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設のコンセプトが関連計画・事業を踏まえ、沼津市が目指すヒト中心のまちづくりの実現に資するものとなっているか</li> <li>施設配置・デザイン・屋外計画が、建物及び広場と一体感があり、立地特性を活かしつつまちに開かれ、魅力的で質の高い計画となっているか</li> <li>拠点施設が広場との相互利用や施設内の弾力的な使用が可能な施設計画（入口・デッキ・庇等を含む）となっているか</li> </ul>	15 点
	3) 独自の提案等	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業目的を達成するうえで、評価に値する独自の提案等があるか</li> </ul>	5 点
II 事業運営	1) 事業運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅前の好立地を踏まえ、テナントが人を惹きつける話題性と実践広場での滞在との親和性を意識したものとなっているか</li> <li>朝・昼・夜の利用者ターゲットを想定したものとなっているか</li> <li>平時の地域貢献部のコンテンツスペースのコンテンツ並びに地域活動支援スペースの運営の内容、及び平時の実践広場での仕掛け・取組みが、気軽に立ち寄りたくなる空間づくりに寄与しているか</li> </ul>	30 点

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 平時の地域貢献部のコンテンツスペースのコンテンツ並びに地域活動支援スペースの運営の内容、及び平時の実践広場での仕掛け・取組みが、将来のエリアマネジメントにつながるものとなっているか</li> <li>• 地域貢献部や実践広場を活用した集客イベントが沼津市の継続的なにぎわいの創出やまちづくりを担う人材の発掘につながる内容となっているか</li> <li>• にぎわい創出に繋げるイベント展開と平時利用の年間を通した考え方があるか</li> </ul>	
	2) 独自の提案等	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業目的を達成するうえで、評価に値する独自の提案等があるか</li> </ul>	5点
合計			75点

上記各項目について「優れている」「やや優れている」「普通」「やや不足している」「不足している」の5段階で評価します。提案がない場合は0点となります。

## 2) 価格評価

価格評価点の算定に当たっては、以下のとおり入札書の開札を行います。

- ① 日 時 令和6年5月29日(水) 午後2時から
- ② 場 所 愛知県名古屋市中区栄四丁目1番1号 中日ビル17階  
独立行政法人都市再生機構中部支社 会議室

(詳細は、上記9(1)資格審査の結果と合わせて通知します。)

注1) 開札の立会いの受付は、開札時間の30分前から行います。(開札開始時間に遅れた場合は開札会場への入室はできませんのでご了承ください。)

注2) 開札の立会いは、1申込者につき1名とします。申込者以外の方は開札会場への入場はできません(開札の立会いは、申込者本人又は申込者の代理人(申込受付時に委任状で届けている者)とし、それ以外の者が開札に立会う場合は、別途委任状を持参の上、提出してください。)

注3) 申込者本人又はその代理人の立会いがいない場合は、機構が指定する者を立ち会わせるものとします。

- ③ 価格評価点の算出は、以下のとおりとし、最高点は25点とします。

**価格評価点 = (申込者の入札額 / 最高入札額) × 25点**

**※予定月額賃料単価(予定価格)以上の場合にのみ価格評価点を算出し、小数点第2位を四捨五入するものとします。**

- ④ 開札会場において、落札者名、落札者の企画評価点、価格評価点、総合評価点及び落札月額賃料単価(円/㎡・月)を公表します。また、総合評価点が第二順位の者(以下「次点者」といいます。)の企画評価点、価格評価点及び総合評価点をあわせて公表します。

## 3) 総合評価点が同点であるときの取扱い

総合評価点が最も高い者が同点で2者以上あるときは、その中で企画評価点が最も高かった者を落札者とします。企画評価点が同点であった場合は、くじを引いていただき、落札者を決定します。

## 4) 次点者の取り扱い

落札者の決定後、下記 18 の事業用定期借地権設定契約締結までの間に、落札者の辞退又は申込の無効が判明した場合、及び落札者が本事業を実施できる資格を有していないことが判明した場合は、次のとおり取り扱います。

- ① 次点者を新たな落札者に決定します。
- ② 次点者に申込みの無効が判明した場合には、次点者に次ぐ者を新たな落札者に決定し、以下同様とします。
- ③ 上記により新たな落札者を決定した場合、書面により入札参加者全員（J Vの場合は J V代表者）に通知します。

## 1 2 募集結果の公開

募集結果は、落札者決定後、速やかに入札参加者に対して通知するとともに、募集結果（地区名、落札者住所（特別区又は市町村まで表記）、落札者名、落札者の総合評価点、企画評価点、価格評価点、落札月額賃料及び有効な申込者数）を下記（1）の期間、（2）の場所にて閲覧に供しますのであらかじめご承知おきください。

また、上記 1 1（2）1）の評価項目ごとの企画評価点の結果については、公表等する場合がありますので、あらかじめご承知おきください。

- （1）期 間 募集結果公開日以降、1 週間（土曜日、日曜日及び祝日を含みます。）
- （2）場 所 愛知県名古屋市中区栄四丁目 1 番 1 号 中日ビル 17 階  
独立行政法人都市再生機構中部支社 掲示板

## 1 3 非居住者（外国法人・外国人又は日本人の方で非居住者である方）の取扱い

非居住者〔外国為替及び外国貿易法（昭和 24 年法律第 228 号）第 6 条第 1 項第 6 号に規定する非居住者<sup>※3</sup>をいいます。〕が落札者になった場合で、外国為替令（昭和 55 年政令第 260 号）第 11 条第 3 項の規定により財務大臣の許可を要するものであるときは、契約は財務大臣の許可があったときに有効とします。

※3 非居住者とは…本邦内に住所又は居所を有しない自然人及び本邦内に主たる事務所を有しない法人をいう。ただし、非居住者の本邦内の支店、出張所その他の事務所は、法律上代理権があると否とにかかわらず、その主たる事務所が外国にある場合においても居住者とみなします。

## 1 4 公正な入札の確保

- （1）申込者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）等に抵触する行為を行ってはなりません。
- （2）申込者は、入札に当たっては、競争を制限する目的で他の申込者と入札価格又は入札意思についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければなりません。
- （3）申込者は、落札者の決定前に、他の申込者に対して入札価格を意図的に開示してはなりません。

## 1 5 入札の取りやめ等

- (1) 申込者が連合し、又は不穩の行動をなす等の場合において、入札を公正に執行することができないと認められるときは、当該申込者を入札に参加させず、又は入札の執行を延期し、若しくは取りやめることがあります。
- (2) 申込者が機構の関連会社、特定関連会社又は関連公益法人のみとなった場合、入札を取りやめます。

## 1 6 辞退

- (1) 申込者は、開札前であれば、入札を辞退することができます。
- (2) 申込者は、入札を辞退するときは、入札保証金返還請求書兼入札辞退届（用紙は機構にご請求ください。）を上記 4（2）の受付場所に直接持参して行います。
- (3) 入札を辞退した者は、これを理由として以後の申込み等について不利益な取扱いを受けるものではありません。

## 1 7 入札の無効

次に掲げる事項に該当する入札は無効とし、それ以外の入札を有効とします。

- ① 入札書が上記 8（2）で指定する申込受付期間内に、提出されなかったとき。
- ② 所定の入札書以外の用紙を使用して入札を行ったとき。
- ③ 入札保証金の納付のない入札を行ったとき。
- ④ 入札保証金提出書の提出のない入札を行ったとき。
- ⑤ 委任状を提出しない代理人が入札を行ったとき。
- ⑥ 入札書の誤字、脱字等により意思表示が不明瞭であるとき。
- ⑦ 入札金額が機構の定める予定月額賃料単価に達していないとき。
- ⑧ 入札金額の記載を訂正したとき。
- ⑨ 入札書に申込者（代理人を含みます。）の所定の記名押印のないとき又は記名（法人の場合はその名称及び代表者の記名）若しくは印影が判然としないとき。
- ⑩ 1人で同時に2通以上の入札書をもって入札を行ったとき。
- ⑪ 明らかに連合によると認められるとき。
- ⑫ 入札保証金が機構の定める金額に満たないとき。
- ⑬ ①～⑫に掲げる場合のほか、機構の指示に違反し、若しくは入札に関する必要な条件を満たしていないとき。

## 1 8 事業用定期借地権設定契約の締結及び土地の引渡し等

- (1) 機構は、落札者との間に、事業用定期借地権設定契約（以下「設定契約」という。）及び事業パートナー協定を締結します。落札者は契約前に測量を行い、成果品を機構に提出し境界が特定できるようにしてください。なお、測量に必要な費用は落札者の負担となります。

設定契約書は、別紙 3 のとおりです。申込みまでに設定契約書の内容を必ずご確認ください。

また、設定契約の締結は、選定通知後約 1 カ月以内に行います。期限までに契約を締結しない場合（下記 1 9（1）の保証金全額が納付されていない場合を含む。）、落札者又は契約

の相手方としての一切の権利を放棄したものとし、入札保証金の返還は行いませんのでご注意ください。

- (2) 設定契約の締結に当たり必要となる収入印紙（印紙税）につきましては、落札者の負担にてご用意いただきます。
- (3) 対象土地の引渡しは、3（4）の借地期間の起算日に行います。落札者（本募集要領においては、これより先「賃借人」といいます。）への対象土地の引渡しは引渡し時の現況有姿にて行います。なお、賃借人は、土地の引渡しを受けた日から土地を使用し、収益することができるものとします。
- (4) 借地借家法第23条の規定に基づき、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、機構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代は、賃借人の負担とします。
- (5) 賃借人が賃借権の設定登記を希望する場合は、機構及び賃借人は設定登記を行います。設定登記の手続きについては、機構の定める方法によるものとし、賃借人は、当該手続きについて機構に協力するものとします。なお、登記に要する一切の費用は、賃借人の負担とします。

## 1 9 保証金及び月額賃料の支払方法

- (1) 賃借人には、設定契約の締結に当たり、借地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、設定契約上生ずる債務を担保するため、入札額に基づく保証金額（入札額により変動）を機構に預託していただきます。

保証金は、設定契約の締結日当日までに、上記3（4）に記載の保証金の額と上記8（1）の入札保証金との差額を、機構が後日発行する請求書記載の指定口座に一括納付にて振り込んでいただきます（分割納付はできません）。この際の振込手数料については賃借人の負担となります。

なお、保証金は、借地期間の終了後に、債権債務を相殺のうえ、機構が定める方法により無利息で返還いたします。

- (2) 月額賃料は、賃貸借開始日（対象土地の引渡し日）から、当月分の月額を前月25日（ただし、賃貸借開始日及び賃貸借完了日の属する月にあつては、別途当機構が定める日）までに、機構の定める方法によりお支払いいただきます。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、1か月を30日として日割計算した額とし、当該額に千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。

その際の振込手数料等については賃借人の負担となります。

- (3) 既に納付された入札保証金は、保証金の一部に充当します。

## 2 0 事業用定期借地権設定契約の取扱い

- (1) 借地権の譲渡について

賃借人が事業用定期借地権を第三者に譲渡しようとする場合は、あらかじめ機構に対し、譲渡の詳細を書面にて通知し、かつ、機構の書面による承諾を受けなければならないものとします。なお詳しくは別紙3設定契約書第14条をご確認ください。

(2) 対象土地の所有権譲渡に向けた販売活動について

借地期間中に機構が対象土地の所有権を譲渡する公募のために対象土地の不動産情報を機構 HP に掲載する等販売活動を行う場合がありますのであらかじめご承知おきください。

## 2.1 土地の引渡し後

対象土地の引渡し後に関する主な事項は以下のとおりです。詳しくは別紙1の土地概要書及び別紙2の計画条件書をご確認ください。

(1) 建築物の建設について

- ① 賃借人が建築物建設に際し工事に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び建築物を建設したことに起因する電波障害、風害等の周辺への影響については、賃借人の責任において対策を講じていただきます。
- ② 建築物の建設に必要な諸手続は、賃借人自らの責任において行っていただきます。
- ③ 法令による審査に合格した建築物等についても、日照等に関して争いが起こることがありますが、これらは賃借人自らが相隣関係で当事者間において解決していただくことであり、機構としては調停、あっせん等を一切行いません。

(2) 契約履行調査について

対象土地の利用状況、建築物の用途等について、賃貸期間中、必要に応じて調査させていただきますので、必要書類等の提出及び建物等への立入調査に協力していただきます。

(3) 機構の承諾事項について

設定契約書第15条各号に掲げる行為をしようとするときは、賃借人は事前に書面により機構に申し出て、承諾を受けることが必要となります。

以 上



街に、ルネッサンス



UR都市機構