

令和6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7年3月7日（金）～令和7年5月9日（金）
申込受付期間 令和7年5月8日（木）～令和7年5月9日（金）

令和7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 まちづくり支援室 まちづくり支援課

〒460-8484

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 052-238-9160

——— 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

※御注意

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7年3月7日（金）
募集要領等配布期間	令和7年3月7日（金）～令和7年5月9日（金）
質問書提出期間	令和7年3月7日（金）～令和7年4月4日（金）

入札保証金の納付

令和7年5月8日（木）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7年5月8日（木）～令和7年5月9日（金）
持参により申込みを受け付けます。

参加資格確認の通知

令和7年5月16日（金）に申込者全員に文書で通知します。

開札 / 事業パートナー（土地利用事業者）予定者の決定

令和7年5月28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は保証金（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きます。

事業パートナー協定・事業用定期借地権設定契約の締結

選定通知から3カ月以内に事業用定期借地権設定契約（別紙4）及び事業パートナー協定（別紙3）を締結します。

賃貸料等の支払い

契約日以降の賃料については、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。※設計及び建設期間中に限り、最長令和8年8月29日までは、賃料を公租公課相当とすることが出来ます。詳細は3（2）を確認してください。

建物等の建設完了目標期限

令和7年中（令和7年12月31日まで）の建築着工及び事業用定期借地権設定契約から1年以内の建設完了・営業開始を目指してください。

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	・・・ 3
4	募集要領等の配布	・・・ 6
5	申込者の資格	・・・ 7
6	閲覧資料	・・・ 9
7	質問事項の受付	・・・ 10
8	申込みの受付期間、場所等	・・・ 10
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	・・・ 14
12	募集結果の公開	・・・ 19
13	非居住者の取扱い	・・・ 19
14	公正な入札の確保	・・・ 19
15	入札の取りやめ等	・・・ 19
16	辞退	・・・ 20
17	入札の無効	・・・ 20
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	・・・ 20
19	保証金及び月額賃料の支払方法	・・・ 21
20	事業用定期借地権設定契約の取扱い	・・・ 22
21	土地の引渡し後	・・・ 22

【別 紙】

別紙1	土地概要書
別紙2	計画条件書
別紙3	(仮称) 沼津駅周辺のまちづくり推進に関する事業パートナー協 定書 (案)
別紙4	事業用定期借地権設定契約書 (案)

【別 添】

別添1	位置図・区域図
別添2	敷地区
別添3	現地状況図
別添4	供給処理施設及び存置物 (上水)
別添5	供給処理施設及び存置物 (下水)
別添6	周辺状況図

【別紙様式】

別紙様式1	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 2	秘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」という。）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、段階的に取り組みが行われています。

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、平成30年8月に市と「まちづくり推進における連携に関する基本協定」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、機構は沼津駅周辺のまちづくりに寄与するため、平成30年3月に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。）を取得しました。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場として、活動を支援する拠点施設と芝生広場を組み合わせ、多くの人が訪れやすい空間を目指すことが示されています。

そのため、本用地にて行う事業（以下「本事業」という。）は、本用地を市及び事業パートナーに賃借して芝生広場等（以下「実践広場」という。）並びに店舗スペース（以下「店舗部」という。）及び地域プレイヤーの発掘・育成などまちづくり活動を行うスペース等（以下「地域貢献部」という。）からなる一体の建物（以下「店舗部」と「地域貢献部」を合わせた施設を「拠点施設」という。）を組み合わせ、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ものです。

本募集では、本用地の一部を賃借して店舗部の運営を行うと共に、本事業を市・機構と協働で行うための事業パートナーを募集します。

本事業の主な目的は、次の3つです。

- 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

上記の目的を効果的に達成するために、本用地を活用し令和 28 年 3 月までの約 20 年間に
 において、地域と連携を図りつつ、市及び機構と共に沼津駅周辺のまちづくりの推進に向け
 た本事業実施に意欲のある事業者は、以下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

本募集により事業パートナーと機構の間で事業用定期借地権設定契約を締結する土
 地（店舗部敷地）は次のとおりです。

所 在	地目	面積	備考
沼津市 大手町三丁目 1 番 1 (地番)	宅地	831.42 m ² の一部 (210 m ² ～ 410 m ²)	土地（店舗部敷地）は、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、210 m ² ～410 m ² の範囲で敷地形状変更や 面積変更した敷地を事業パートナ ーが設定いただくことを可とします。

実際の契約面積は、事業パートナーの提案により決定します。

なお、本用地の面積から店舗部敷地を除いた面積が、市が機構から賃借する実践広場
 敷地及び地域貢献部敷地になります。実践広場敷地及び地域貢献部敷地の面積につい
 ても事業パートナーの提案により決定しますが、実践広場敷地は 300 m²以上確保して
 いただきます。

各敷地のイメージについては、別紙 2 「計画条件書」を参照ください。

- (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

(1) 募集方法

本募集は、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。

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。

事業企画提案では、次の項目について提案を受け付けます。

- ・ 事業内容に関する提案
- ・ 事業運営に関する提案

提案項目や評価の視点等については、下記 11 を参照してください。

なお、提案にあたっては、戦略と整備計画の主旨を理解した上で、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次の (2) を踏まえ、自らの責務において実現可能な内容としてください。

本用地の利活用にあたっては、機構と市、事業パートナーの三者が別紙 3 「(仮称) 沼津駅周辺のまちづくり推進に関する事業パートナー協定書 (案)」を締結し、提案に基づき三者が協議しながら進めます。

(2) 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 条第 2 項の規定に基づく事業用定期借地権（賃借権）
借地期間	引渡し日を起算日として令和 28 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	<p>a 対象土地の月額賃料は、事業パートナーが入札した 1 m²あたりの月額賃料単価に、事業企画提案された店舗部敷地の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。なお、1 m²あたりの最低月額賃料単価は下記 3 (4) のとおりとします。</p> <p>b 設計及び建設期間中に限り、土地賃料の支払いを公租公課相当とする協議に応じます。なお、土地賃料を公租公課相当とする期間は最長で令和 8 年 8 月 29 日までとします。</p> <p>c 上記 b を希望する者は、別紙様式 5 の入札書に公租公課相当額を記載してください。記載する額は、令和 6 年度の公租公課を参考に機構が指定した 1 m²あたりの単価を使用することとし、下記 4 (3) に従い機構へ請求を行った者に通知します。なお、入札書には、事業パートナーが提案する面積を乗じて記載してください。また、事業用定期借地権設定契約締</p>

	結までに、公租公課相当額が確定した場合、契約締結時の公租公課相当額は別途機構が指定した金額となります。
保証金	月額賃料の3カ月分に相当する額に建物(店舗部)の収去等の原状回復に要する費用の額を加えた額。なお、解体に要する費用は、延床面積で算出するものとし、単価は15,000円/m ² とする。
用途	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、所有するための敷地

①用途の制限

- イ 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は認めません。
- ロ 住宅及び有料駐車場としての使用は認めません。
- ハ 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。
- ニ 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。
- ホ 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は認めません。
- ヘ 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。
- ト 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。
- チ 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

- イ 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、必要に応じて関係機関と協議のうえ施設計画を提案してください。なお、当該存置物及び地耐力調査結果については下記6に記載のとおり、資料の閲覧とします。
- ロ 事業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(店舗部)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。
- ハ 建築主は事業パートナー(下記5に示すJVの場合は構成員)としてください。
- ニ 本用地において、建物は次に掲げる要件をすべて満足するものとします。
(イ) 従前建物の地下構造物の一部が存置されているため、拠点施設は、原則1階

建てとしてください。ただし、存置物の状況等を踏まえ、事業パートナー側の検討次第では2階建てを認めます。

- (ロ) 拠点施設の主要構造部（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。）は、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としてください。（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申込者自らの責任において確認し、必要に応じて関係機関と協議の上、遵守するものとします。

【関係法令の例（参考）】

- イ 都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ロ 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ハ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成12年法律第104号）
- ニ 景観法（平成16年法律第110号）
- ホ 文化財保護法（昭和25年法律第214号）
- ヘ エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和54年法律第49号）
- ト 土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）
- チ 静岡県建築基準条例
- リ 沼津市土地利用事業指導要綱
- ヌ 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を参照してください。また、上記は想定される関係法令の例です。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、申し込みする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。

④提案にあたっての遵守事項

本募集においては、次の各項の遵守が条件となります。

イ 拠点施設

- (イ) 店舗部と地域貢献部は一体の建物（以下「合築建物」という。）かつ権利形態は分有（建物の所有権と借地権は、店舗部（事業パートナー）と地域貢献部（市）でそれぞれ分かれて存在するもの）としてください。
- (ロ) 店舗部は、本用地の一部を事業パートナーが賃借した上で、事業パートナーが建設し、維持管理するものとします。なお店舗部は、沼津駅前に相応しい用途（例：商業、宿泊、サービス施設等）としてください。
- (ハ) 地域貢献部は、本用地の一部を市が賃借した上で、市が建設し、維持管理するものとします。なお、建設に係る設計と建築工事は市が事業パートナーに発注し、店舗部と一体的に建設していただきます。

(ニ) 合築に伴う市と事業パートナー間の取決め(管理・修繕・取壊し等)については、事業パートナー決定後、事業用定期借地権設定契約締結までに協議の上別途定めるものとします。

(ホ) 事業パートナー決定後、市、機構、事業パートナーで協議の上、事業パートナーと機構の間で店舗部敷地について、市と機構の間で実践広場敷地及び地域貢献部敷地について事業用定期借地権設定契約を締結します。

ロ 実践広場

(イ) 実践広場は、本用地の一部を市が賃借した上で、市が設計及び整備し、維持管理するものとします。なお、整備に係る設計と工事については、市と事業パートナーで協議しながら進めていく予定です。また、設計については、市が事業パートナーへ発注することを想定しています。

ハ 事業運営関係

(イ) 機構、市、事業パートナーの三者において、協定(別紙3「(仮称)沼津駅周辺のまちづくり推進に関する事業パートナー協定書(案)」)を締結した上で、「(仮称)沼津駅南口実践広場等運営協議会」(以下「協議会」という。)を設立します。なお、事業パートナーには、協議会での議論や取組みに参加していただきます。

(ロ) 協議会の運営等に関する詳細事項は、三者で協議を行い、別途定めるものとします。

(ハ) 店舗部の運営は事業パートナーに実施していただきます。なお、テナント契約は定期建物賃貸借契約としてください。

(ニ) 地域貢献部及び実践広場の運営は、市主導で行います。

(3) 地域貢献部・実践広場の予算

地域貢献部及び実践広場の設計費・整備費については、下記4(3)の記載に従い機構へ請求を行った者に通知します。それぞれ予算以内となるよう計画してください。

(4) 入札額

下記4(3)の記載に従い機構へ請求を行った者に通知する店舗部敷地の最低月額賃料単価(円/㎡・月)以上の価格で入札してください。入札額について、下記11(2)②のとおり価格評価点の評価を行います。

4 募集要領等の配布

(1) 募集要領等配布期間

令和7年3月7日(金)から令和7年5月9日(金)

(2) 募集要領等配布場所

機構中部支社ホームページ(機構中部支社ホームページ>新着情報)からダウンロード

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、お越してください。

〒460-8484

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 中部支社

都市再生業務部まちづくり支援室まちづくり支援課

担当：秋元、鹿野、酒井 電話 052-238-9160

（3）参考資料の請求

上記3（2）に記載の公租公課相当額及び上記3（3）に記載の地域貢献部・実践広場の予算並びに上記3（4）に記載の最低月額賃料単価（円/㎡・月）の通知を希望する場合は、次の書類を請求期限までに持参してください。

①請求期限

令和7年3月7日（金）から令和7年5月7日（水）

②提出場所

上記（2）と同じ。

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 秘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

請求があった者に手渡しにて通知いたします。

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」という。）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一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 平成26年度以降に次のイ又はロのいずれかについて、事業又は業務を実施し、完了した実績を有すること。

イ まちづくりの視点を持った空間デザインの検討等

ロ まちの賑わい創出に繋がる公共空間利活用や店舗開発等

※「実施し、完了した実績」が判断できる様に、契約書等や対外的に示されている資料等を提出してください。なお、「店舗開発等」について、開業後の運営も含めたプロジェクトであり、事業として完了していない場合は、企画から開業までの取組みを示す資料としてください。

※「まちづくりの視点を持った」又は、「まちの賑わい創出に繋がる」取組みであることが判断できる様に、事業目的、事業内容が記載された仕様書や契約書等、又は対外的に示した事業コンセプト等を提出してください。なお、本募集の主旨に沿った実績としてください。

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」という。）及びそれらの者と関係を有する者*でないこと。

※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する者でないこと。

(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7年3月7日（金）から令和7年5月9日（金）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

上記4（2）に同じ場所

(3) 閲覧方法

事前に来社日時を上記4（2）へ連絡の上、お越してください。その他の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6年度固定資産課税明細書（写）

閲覧資料2 土地の登記事項証明書

閲覧資料3 地図に準ずる図面（公図）

閲覧資料4 境界確認書

閲覧資料5 地中存置物に関する資料

閲覧資料6 地耐力調査に関する資料

閲覧資料7 隣地との境界の状況について

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7年3月7日(金)から令和7年4月4日(金)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下さい。)

②提出場所

上記4(2)に同じ場所。郵送の場合は提出期限を必着とします。

③提出方法

別紙様式7に質問事項を記入の上、持参又は郵送(提出期間内 必着)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します。また、質問者の個別の計画に関する事項を除き、全ての質問及び回答は閲覧に供します。

① 閲覧期間

令和7年4月16日(水)から令和7年5月9日(金)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。事前に来社日時を上記4(2)へ連絡の上お越しく下さい。)

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7年5月8日(木))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7年5月8日(木))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)

トクツキヨセキョウジツトシサイキョウ

名義 独立行政法人都市再生機構 トクトシサイキョウ

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」という。）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）⑪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 7 年 5 月 8 日（木）から令和 7 年 5 月 9 日（金）まで

（午前 9 時 30 分から正午及び午後 1 時から午後 5 時まで。事前に来社日時を上記 4（２）へ連絡の上お越しくください。）

（３）受付場所

上記 4（２）に同じ場所。

（４）申込方法

- ① 下記（５）に記載の書類を上記（２）の受付時間内に、上記（３）に持参又は郵送の方法により提出してください。なお、郵送の場合は必着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。ただし、上記受付期間内の受付時間内であれば、申込書及び申込みに必要な書類を機構に再提出することができます。

- 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。なお、申込書類は、理由の如何にかかわらず返却しません。
- 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（別紙様式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

- ① 事業パートナー募集申込書（別紙様式3）
別紙様式3の「事業パートナー募集申込書」（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。
- ② 秘密保持に関する確約書（別紙様式2）
上記4（3）で提出済みの者は不要です。
- ③ 上記5（1）②を証する書面（事業又は業務を完了した実績）
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）
- ④ 会社概要（事業内容がわかる企業パンフレット等）
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。なお、上記4（3）の参考資料請求の際に提出済みの者は不要です。
- ⑦ 定款または寄付行為
- ⑧ 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7年3月7日（金）。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4年度又は令和5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。）。

⑨ 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）」

⑩ 事業企画提案書（A3自由様式2枚、下記11（2）①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、下記11（2）①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。企画提案書内には、申込者の社名及び社名が類推される文字及び記号は記載しないでください。また、使用する言語は日本語、通貨は円、寸法はメートル法、数字はアラビア数字、外国語はカタカナで記入してください。

申込みにあたり、紙面10部及び電子データ（PDF形式）を保存したDVD-R2枚にて提出してください。

なお、事業企画提案書の著作権は申込者に帰属するものとしますが、機構が無償で使用できるものとします。

⑪ 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。

⑫ 入札書（別紙様式5）

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。

⑬ 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。

⑭ 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。

⑮ 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」「拠点施設の整備スケジュール」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」という。)を行い、その結果は令和7年5月16日(金)に書面により通知します。
- (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、未開封の入札書を返却します。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7年5月16日(金)から令和7年5月20日(火)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7年5月22日(木)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。

11 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を実施した上で、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7年5月26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。また、当日、追加資料の配布並びに説明用パネル及び模型の使用等、提出した企画提案書以外の資料等の使用は一切認めません。
- 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します。

（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最低月額賃料単価以上、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。

提案資料・項目については次のとおりとします。

イ 事業内容に関する提案（サイズ：A3用紙、枚数：1枚、様式：自由）

（イ）本事業の主な目的を効果的に達成するための取組方針・方策

次の内容を提案に含めること

- a 取組方針・方策
- b 実施体制

（ロ）拠点施設及び実践広場の整備計画

次の内容を提案に含めること

- a 全体コンセプト
- b 施設・広場計画（機能・配置・デザイン等）

※施設・広場計画については、別紙として次の（a）（b）（c）の図面等を添付すること（上記イに指定する用紙には含まないものとする。）。なお、パースの作成は任意とする。

※図面等には、店舗部、地域貢献部及び実践広場の整備範囲・借地範囲を明示すること。

※図面等はできるだけ集約して枚数低減に努めること。

- (a) 建物計画諸元（兼面積表）
- (b) 建物平面図（サイズ：A3用紙、縮尺：1/200）
 - ・主要寸法、床面積、室名等を記入すること。
 - ・1階平面図は、配置図も兼ねた内容とすること。
 - ・店舗部、地域貢献部及び実践広場の土地境界線・寸法及び面積について記載すること。
- (c) 建物立面図、断面図（サイズ：A3用紙、縮尺：1:100）
 - ・建築物の最高高さ、階高、天井高、床高及び室名等を記入すること。
 - ・断面図の作成は任意の位置とし、建物平面図に断面位置が分かるように記載すること。

ロ 事業運営に関する提案（サイズ：A3用紙、枚数：1枚、様式：自由）

(イ) 店舗部の運営方策

次の内容を提案に含めること。

- a テナント誘致方針
- b 運営計画

(ロ) 地域貢献部及び実践広場における取組み

次の内容を提案に含めること

- a 地域貢献部及び実践広場の活用方針・取組み内容
- b 協議会運営・活動内容
- c 将来的な活動に向けた考え方

事業企画提案内容（評価項目、配点、評価の視点等）

1 事業内容に関する提案		提案資料枚数：A3用紙1枚			
評価項目	(1) 本事業の主な目的を効果的に達成するための取組方針・方策	評価の視点	<ul style="list-style-type: none"> ・上位計画、戦略を踏まえ、本事業目的の達成に向けた取組方針が的確に示されているか ・本事業の取組方策が具体的かつ実現性のある内容となっているか 	配点	20点

		<ul style="list-style-type: none"> 各段階（計画・整備、運営）における実施体制（人員配置、資格・経験、指示系統・協力体制等）が本事業を実現し、安定的、継続的に実施できる内容になっているか 提案者の強みが活かされた独自の提案等があるか 		
	(2) 拠点施設及び実践広場の整備計画	<ul style="list-style-type: none"> 拠点施設及び実践広場の全体コンセプトが、本事業の目的に合致した魅力的な提案になっているか 拠点施設（店舗部・地域貢献部）が適切に配置され、実践広場と一体となった質の高い施設計画となっているか 周辺からの視認性や動線が確保され、来訪や滞在を促し、街なかへの回遊を誘発する空間デザインとなっているか 提案者の強みが活かされた独自の提案等があるか 		20点
2 事業運営に関する提案		提案資料枚数：A3用紙1枚		
評価項目	(1) 店舗部の運営方針	<ul style="list-style-type: none"> 本事業目的や地域特性（時間帯、ターゲット層等）を踏まえ、実現性のある魅力的なテナント誘致方針となっているか テナントのまちづくり活動参加や、時代の変化に合った柔軟な対応等を考慮した持続的かつ安定的な店舗部の運営計画となっているか 提案者の強みが活かされた独自の提案等があるか 		15点
	(2) 地域貢献部及び実践広場における取組み	<ul style="list-style-type: none"> 地域貢献部や実践広場について、各種活動に必要な規模や機能が確保され、本事業の目的に合致した実現性の高い取組みとなっているか 協議会について、継続した運営が出来る取組みにしていくための手順や役割分担が的確か 地域貢献部及び実践広場の活用について、店舗部や周辺地域等との連携し、魅力的で持続性のある取組みとなっているか 提案者の強みが活かされた独自の提案等があるか 	配点	20点
合計				75点

上記各評価の視点について「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。

イ 日 時 令和7年5月28日（水）午後2時から

ロ 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合わせるものとします。

ハ 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（月額賃料単価）／最高入札額（月額賃料単価））
×25点

※最低月額賃料単価（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。

ニ 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以降のすべて者の企画評価点、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補欠者の取り扱い

総評価点第二順位から順に補欠順位を定め、申込者に補欠の順位を通知します。

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。

イ 補欠順位の最も高い補欠者を新たな落札者に決定します。

ロ 補欠者に申込みの無効が判明した場合には、補欠者に次ぐ者を新たな補欠者に決

定し、以下同様とします。

- ハ 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※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。

※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店舗部敷地の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4「事業用定期借地権設定契約書（案）」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3カ月以内（令和7年8月29日まで）に行います。期限までに契約を締結しない場合（下記19（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、上記3（2）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、以下「賃借人」という。）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、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（入札額及び建物（店舗部）の床面積により変動）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（2）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。

20 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ぬものとします。なお詳しくは別紙4「事業用定期借地権設定契約書(案)」の第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ホームページ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。

21 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「土地概要書」及び別紙2「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

別紙4「事業用定期借地権設定契約書(案)」の第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。

(4) 利用状況に関する情報提供について

今後の協議会の運営検討のため、事業パートナーやテナントの運営状況に関する情報をご提供いただく場合があります。

以上

【土地概要書】

1. 土地の表示					
(1)所在地	静岡県沼津市大手町三丁目1番1 (地番) (別添1「位置図・区域図」参照。)				
(2)地目	宅地				
(3)面積	公簿面積 831.42 m ² (別添2「敷地図」参照。)				
(4)権利	所有権以外の権利設定はありません。				
(5)設定する権利	事業用定期借地権 ※借地借家法(平成3年法律第90号)第23条に規定する事業用定期借地権(事業用定期借地権設定契約)				
2. 交通状況					
J R 東海道本線沼津駅南口から徒歩1分					
3. 法令等に基づく制限等(主なもの)					
(1)区域区分	都市計画区域 市街化区域				
(2)用途地域等	商業地域 建ぺい率80%/容積率500% 防火地域 立地適正化計画における都市機能誘導区域				
(3)道路等の都市計画による制限	なし				
(4)建築基準法・条例等に基づく制限	<p>以下に掲げる関係法令のほか、適用要件に該当する法令、静岡県及び沼津市の条例、要綱等を遵守して下さい。</p> <p>○関係法令(主なもの)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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) ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成12年法律第104号) ・景観法(平成16年法律第110号) ・文化財保護法(昭和25年法律第214号) ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律(昭和54年法律第49号) ・土壤汚染対策法(平成14年法律第53号) 				
4. 私道負担に関する事項					
なし					
5. 接面道路状況					
	位置	名称	幅員(m)	種別	問合せ先
	北側・西側	その他市道 第3654号線	約52.2m	建築基準法第42条 第1項第1号	詳細については、道路管理者に確認してください

	南側	1 級幹線市道 第 0108 号線	約 19.1m	建築基準法第 42 条 第 1 項第 1 号	
6. 敷地構成	別添 2 「敷地図」 のとおりです。				
7. 境界確認等に関する事項	隣接土地所有者との間で境界確認済みです。				
8. 越境物等に関する事項	なし				
9. 存置物及び地中障害物に関する事項	<p>① 機構は、別添 3 「現地状況図」、別添 4 「供給処理施設及び存置物（上水）」及び別添 5 「供給処理施設及び存置物（下水）」に表示する物件（以下「存置物等」という。）を存置しています。これら存置物等は、現状有姿にて引渡しを行います。存置物等を使用する場合は、事業パートナーの責任と負担において使用するものとし、その使用にあたって機構はその機能の保証はいたしません。また、これらの使用により第三者に損害が発生した場合にも、賃借人の責任と負担において対処してください。不要となる存置物等については、事業パートナーの負担により撤去等していただくこととなりますが、あらかじめ協議の上、機構の承諾が必要となります。</p> <p>② 本用地において従前建物の地下構造物の一部が存置されていますので、施設を計画する際は支障にならないように計画してください。当該地下構造物の一部は現状有姿にて引渡しを行います。建築物に必要な地耐力は事業パートナー側で確保してください。なお機構が把握している地下構造物の一部及び地耐力調査結果に関する資料については、閲覧にてご確認ください。機構は、機構が把握している当該地下構造物に関して、いかなる費用も負担しません。</p> <p>また、事業パートナーの行う施設等の整備工事等に伴い、処分が必要な土砂等は、事業パートナーの負担で処理してください。ただし、本用地内において機構が知り得ない地中障害物が発見された場合は、事業パートナーは速やかにその旨を機構に報告し、機構の現地確認を受けるものとします。当該障害物が事業パートナーの整備工事に支障となると確認した場合は、引き渡し後 2 年以内に、当該障害物等の撤去等に要する費用について機構と協議してください。</p>				
10. 原状回復義務	別途締結する事業用定期借地権設定契約に基づき本用地に設置した施設等の収去は、機構が認めた場合を除き、事業者の負担により実施し現状に回復していただきます。				
11. 土壌汚染に関する事項	<p>H30 年 1 月に地歴調査を実施し、本用地では百貨店、飲食店、レンタカー店舗営業所としての土地利用が確認されましたが、水質汚濁法の特定施設、P R T R 等の届け出、特定有害物質の使用等が想定される土地利用は確認されず「土壌汚染のおそれはない」と判断されています。</p> <p>事業パートナーの行う施設等の整備工事に伴い、本用地内において新たに汚染土壌が発見された場合は、事業パートナーは速やかにその旨を機構に報告し、機構の現地確認を受けるものとします。当該汚染土壌が事業パートナーの整備工事に支障となると確認した場合は、当該汚染土壌の処分等に要する費用について機構と協議します。</p>				
12. 埋蔵文化財関係	本用地は、周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません。				
13. 電波障害対策	工作物等の設置に起因する電波受信障害が生じた場合は、事業パートナーの責任と負担により対策を講じて下さい。				

<p>14. 供給処理施設等</p>	<p>①上水道 沼津市水道部が所有・管理する配水管により供給されます。配水管への給水接続については、事業パートナーの責任と負担により行って下さい。埋設配管の状況は別添4「供給処理施設及び存置物（上水）」に示すとおりです。</p> <p>②下水道 沼津市水道部が所有・管理する公共下水道（合流式）により処理されます。本用地内の排水設備から公共下水道への接続工事については、事業パートナーの責任と負担により行って下さい。埋設配管の状況は別添5「供給処理施設及び存置物（下水）」に示すとおりです。</p> <p>③ガス ガス小売全面自由化により、事業パートナーが希望する任意のガス事業者にお問い合わせ願います。ガス施設の引込みについては、事業パートナーの責任と負担により行ってください。</p> <p>④電気 電気小売全面自由化により、事業パートナーが希望する任意の電気事業者にお問い合わせ願います。電気施設の引込みについては、事業パートナーの責任と負担により行ってください。</p> <p>⑤電話 東日本電信電話株式会社の事業区域です。電話線の引込みについては、事業パートナーの責任と負担により行ってください。</p>
<p>15. その他の事項</p>	<p>①沼津市の工事により、本用地南側に横断歩道が新設される予定です。これに合わせて、周辺の地下道への侵入口が撤去される予定です。詳細については別添6「周辺状況図」をご確認ください。</p> <p>②一部隣接地権者の構造物が越境している箇所がありますが、現況での引渡しを行います。詳細については閲覧にてご確認ください。</p> <p>③別添の図面が現状と異なる場合は、現状を優先とし、現状有姿での引渡しとします。</p>

注1 本土地概要書に記載する法令等に基づく制限等は、機構が事前に調査したものです。制限の内容や詳細については、所管する関係自治体等の担当窓口等で調査・確認して下さい。また、現地の状況及び周辺の環境を十分確認して下さい。現地の確認に際しては、地域住民等に迷惑とならないようご留意下さい。

注2 本土地概要書は、機構が認識している事項を記載して、事業パートナーの参考のため交付するものであり、その内容を保証するものではありません。故意又は重過失により、認識している事項を記載しなかった場合又は誤った記載をした場合を除き、機構は一切責任を負いません。

土地の使用に関する権利及び義務は、機構と事業パートナーとで別途締結する事業用定期借地権設定契約等に基づきます。

【プラン案】

※店舗部敷地を最大(410㎡)とした時のイメージ図です。

■全体

- ・募集要領及び本書に記載された条件の範囲内であれば、右記プラン案によらず、敷地の形状や面積を事業パートナーが設定し、提案いただくことを可とします。
- ・供給処理施設(電気、給排水設備、ガス、通信施設等)は店舗部と地域貢献部、実践広場敷地で使用量がそれぞれ把握できる計画としてください。

■拠点施設

- ・店舗部と地域貢献部は合築建物かつ分有として計画してください。地域貢献部単独の建物は認めません。
- ・店舗部と地域貢献部はエキスパンションジョイント等で繋ぐなど、各々が独立した構造としてください。
- ・店舗部が複数棟ある場合は、そのうち一棟を地域貢献部との合築建物としてください。
- ・建築確認申請上の一の建物が「合築建物」となります。具体的な取扱い等については、必要に応じて市の建築担当部局に事前に確認してください。

■店舗部(敷地面積 210㎡~410㎡)

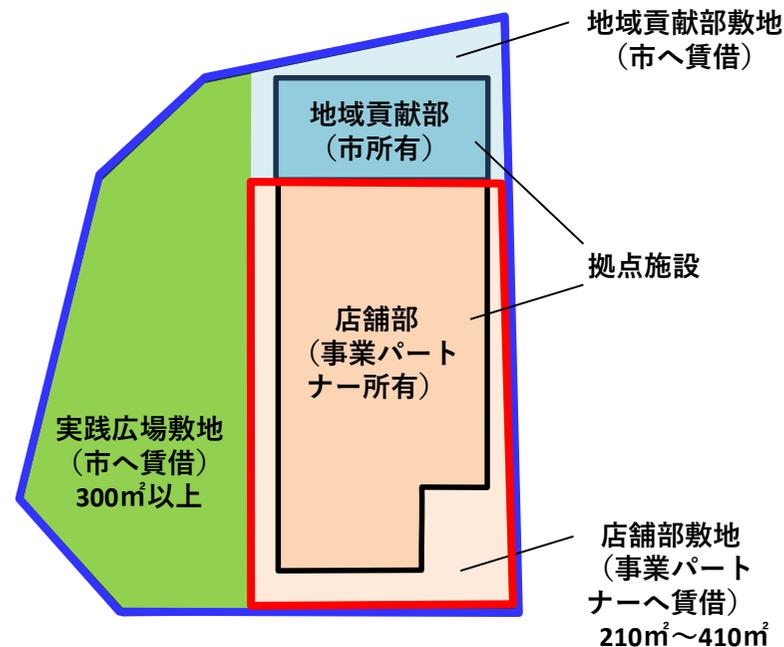
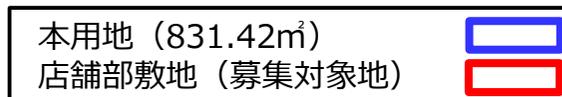
- ・車両乗り入れ口については、別添6「周辺状況図」を参照してください。
- ・店舗部敷地の境界は、建築物及び工作物(地下の供給処理施設を除く)が越境しないように設定してください。
- ・供給処理施設について、地域貢献部及び実践広場の整備や活用に支障がない範囲で、市が賃借する範囲を横断することを可能とします。
- ・店舗部敷地は、周辺道路に接道させてください。なお、建築確認申請における接道条件については、必要に応じて市の担当課に確認してください。

■地域貢献部

- ・まちづくり活動スペース、公衆用トイレ、倉庫を含めたもので計画してください。
- ・まちづくり活動スペースは、地域プレイヤーの発掘・育成、まちの情報発信、まちづくりに資する会議開催などを行う場所として使用する予定です。
- ・公衆用トイレは、男子用トイレ、女子用トイレ、多目的トイレを設置し、実践広場の利用者が使いやすい計画としてください。
- ・倉庫は、広場の維持管理や活用に使用する資機材を保管する場所として計画してください。
- ・仕様は、公共建築工事標準仕様書(国土交通省)に適合させるものとします。

■実践広場(敷地面積 300㎡以上)

- ・自由にくつろげる開放的な空間とし、一定規模の芝生広場を設置してください。
- ・仕様は、土木工事共通仕様書、公園緑地工事共通仕様書(国土交通省)に適合させるものとします。



※上位計画、戦略及び本事業の目的を踏まえた上で、本計画条件を基に幅広い提案を求めます。

(仮称) 沼津駅周辺のまちづくり推進に関する事業パートナー協定書 (案)

沼津市を甲とし、独立行政法人都市再生機構を乙とし、〇〇〇を丙として、甲乙丙間において、甲乙間で令和 年 月 日付けで、乙丙間で令和 年 月 日付けで締結する事業用定期借地権設定契約（以下、総称して「定期借地契約」という。）に関連し、以下のとおり協定（以下「本協定」という。）を締結する。

(目的)

第1条 甲、乙及び丙は、乙が沼津駅南口に保有する用地（末尾表示。以下「本用地」という。）を活用し、「沼津市中心市街地まちづくり戦略（令和2年3月策定）」に基く、「沼津市公共空間再編整備計画（令和4年6月策定）」に示す、まちなかの公共空間活用推進やにぎわい創出等に関する先導的事業（以下、「本事業」という。）に取り組むことを目的とする。

(有効期間)

第2条 本協定の有効期間は令和7年 月 日から令和28年3月31日までとする。

2 前項の規定にかかわらず、定期借地契約のいずれかが解除された場合は、本協定の有効期間は当該契約が解除された日までとする。

(対象範囲)

第3条 本協定の対象範囲は、別図に示す範囲とする。

(取組内容)

第4条 本事業では、甲、乙及び丙は次に掲げる事項の実現に向けて、協働して取り組むものとする。

- 一 将来の駅前広場及びその活用イメージを先導的に示し、市民や来街者の滞在を生み出すこと。
- 二 中心市街地の活性化に資する民間プレイヤーの育成など、新たな活動のスタートアップの拠点とすること。
- 三 沼津駅周辺の公共空間のマネジメントも見据えた、自立した活動が可能な地元組織を組成すること。

(協議会)

第5条 甲、乙及び丙は、本事業の達成に向けた取組を行う「(仮称) 沼津駅南口実践広場等運営協議会」（以下、「協議会」という。）を設置し、協力して運営するものとする。

2 甲、乙及び丙は、協議の上、別途協議会の運営に関する規約（以下、「協議会

規約」という。)を定めるものとする。

(地域連携)

第6条 甲、乙及び丙は、本事業推進のために、協力して近隣商店会及び町会並びに近隣事業者（以下、総称して「地元組織等」という。）と積極的な交流、意見交換を図りながら連携を図るとともに、将来的なエリアマネジメントへの発展に努めなければならない。

(本協定の解除)

第7条 次の各号に該当する場合、甲、乙は本協定を解除できる。

- 一 丙が本協定の規定に定める義務を履行しないとき。
- 二 丙が本協定に規定する定期借地契約に違反した場合。

(損害賠償)

第8条 甲、乙及び丙は、自らの責めに帰すべき事由により相手方又は第三者に損害を与えた場合には、相手方又は第三者が被った損害を賠償する責任を負うものとする。

(協定内容の変更)

第9条 甲、乙及び丙のいずれかが本協定内容の変更を申し出た場合は、その都度、協議の上、当該変更を判断するものとする。

(協議事項)

第10条 本協定に定めのない事項については、甲、乙及び丙間において別途協議して定めるものとする。

本協定締結の証として、本書3通を作成し、甲、乙及び丙記名押印の上、各自その1部を保有する。

令和7年 月 日

甲 住所 沼津市御幸町16番1号
氏名 市長 頼重 秀一

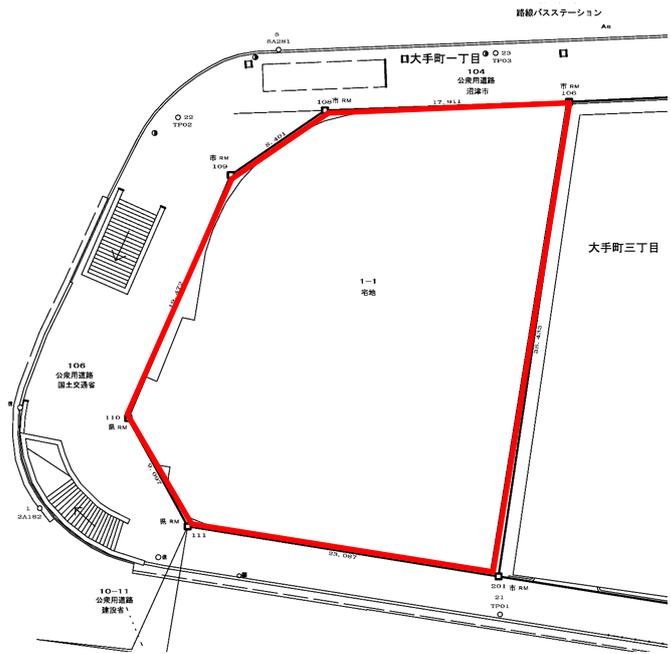
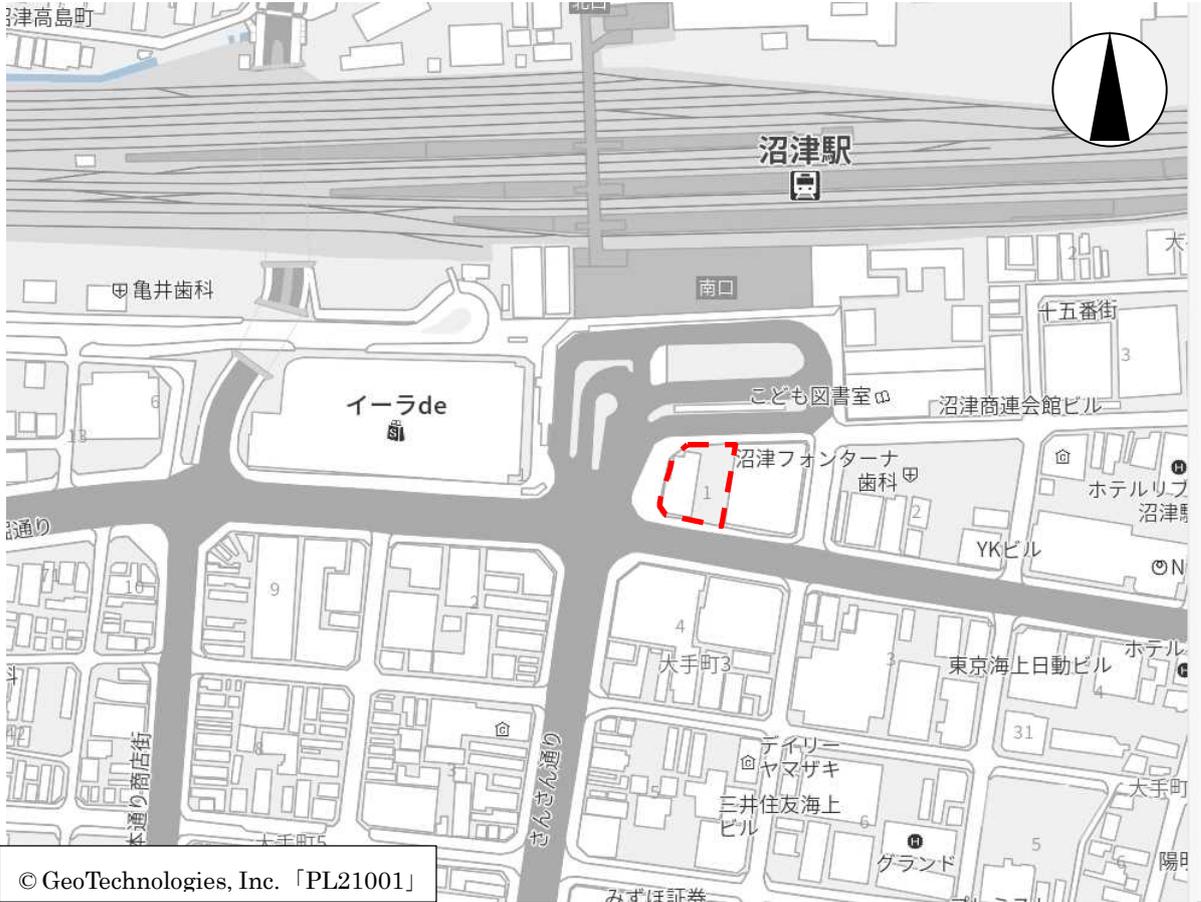
乙 住所 名古屋市中区栄4丁目1番1号
氏名 独立行政法人都市再生機構中部支社
支社長 竹内 英雄

丙 住所
氏名

土地の表示

所在 (地番)	地目	面積	備考
沼津市大手町三丁目1番1	宅地	831.42 m ²	

別 図



事業用定期借地権設定契約書

土地の表示	所在地 (地番)	静岡県沼津市大手町三丁目1番1
	地目	宅地
	地積	
	摘要	上記土地面積 831.42 m ² の一部
土地の上に 建設する建物等の種類 等	種類	
	構造	
	規模	
	用途	
	所有者	
賃貸料	月額金 円 (うち公租公課相当額 金 円)	
保証金	金 円	
賃貸人		
賃借人		
契約の締結日	令和 年 月 日	
土地の引渡日(賃貸借開始日)	令和 年 月 日	
賃貸借終了日	令和 28年 3月 31日	
建物等の建設完了期限日	令和 年 月 日	

物件目録

物件	数量	備考
従前建物の基礎等	別図のとおり	従前建物の基礎等が存置

頭書の賃貸人を甲とし、頭書の賃借人を乙として、頭書に表示する甲所有の土地（以下「本件土地」という。）について、甲乙間に次のとおり、事業

用定期借地権の設定に関する契約（以下「本契約」という。）を締結する。

本契約締結の証として、甲は、本契約の公正証書の正本を、乙は、その謄本を各自1通保有する。

賃貸人 甲 住 所
氏 名

賃借人 乙 住 所
氏 名

（※1）複数事業者の場合は、連帯責任条項を追加

(事業用定期借地権の設定)

- 第1条 甲は、本件土地を本契約に定める条件で乙に賃貸し、乙は、これを賃借するものとし、甲は、本件土地について、借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条2項に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定するものとする。
- 2 本件借地権については、契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、また、乙は甲に対し、建物の買取りを請求できないものとする。
- 3 本件借地権については、法第3条から第8条まで、第13条及び第18条並びに民法（明治29年法律第89号）第619条の適用はないものとする。

(用途等)

- 第2条 乙は、本件土地を、専ら事業の用に供する建物（これに附属する建築物及び工作物を含む。以下「建物等」という。）を所有するため使用するものとし、居住の用に供する建物等を建設してはならない。
- 2 乙は、本件土地を、募集時において甲が乙に配布した募集・申込要領に定める各項目のほか、乙が甲に提出した事業企画提案書に定めるところに従い使用しなければならない。
- 3 乙が、本件土地上に建設する建物等の種類、構造、規模及び用途は、頭書に表示するとおりのものとする。

(借地期間等)

- 第3条 本件土地の借地期間は、令和 年（西暦 年） 月 日から令和 年（西暦 年） 月 日までの**年間とし、甲は乙に対し、借地期間の初日（以下「賃貸借開始日」という。）である令和 年 月 日に本件土地を引き渡すものとする。
- 2 前項の借地期間中に建物等が滅失したときは、乙は甲に対し、本契約の解除を書面により申し出ることができるものとする。
- 3 前項の規定による乙の申出があった場合において、甲がこれをやむを得ないものと認めるときは、第1項の規定にかかわらず、乙が、本件土地を原状に復して、甲に引き渡した日に本件借地権は消滅するものとする。

(賃貸料)

- 第4条 本件土地の賃貸料は、頭書のとおりとする。
- 2 前項の規定にかかわらず、本契約締結の日から頭書に記載する建物等の建設完了期限日（建物等の建設完了期限日より前に建物等が竣工した場合はその竣工日（建築基準法（昭和25年法律第201号）第7条に規定する検査済証の交付を受けた日をいう。））までの賃貸料は、月額金****円に減額するものとする。ただし、本項による賃貸料の減額は、最長令和8年8月29日までとする。

- 3 乙の賃貸料の支払義務は、賃貸借開始日から発生するものとする。
- 4 賃貸借開始日又は賃貸借終了日（前条第1項に定める借地期間の満了、前条第3項の規定に基づく本件土地の引渡し、又は第19条若しくは第24条の規定に基づく本契約の解除その他本契約の定めるところにより本契約が終了する日をいう。以下同じ。）の属する月における乙の借地期間が1月に満たないときの賃貸料は、1月を30日として日割計算した額とし、その日割計算した額に、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する。
- 5 乙は、前項の規定により日割計算した賃貸料については甲の定める期日までに、その他の月の賃貸料については前月の25日までに、甲の定める方法により、甲に支払うものとする。

（賃貸料の変更）

第5条 賃貸料は、固定資産税の基準年度（以下「基準年度」という。）ごとに、当該年度の4月1日以降の額を、次の式により算出された額に変更するものとし、算出された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する。

$$\text{変更後の賃貸料の額（月額）} = \{ (A - B) \times (1 + P) + B' \} \div 12$$

A：賃貸料の額（年額）

B：前回変更時（賃貸借開始日以後第一回目の変更にあつては、賃貸借の始期）の算定年度において本件土地に賦課されていた公租公課の額（固定資産税、都市計画税その他の土地に係る総ての公租公課の額をいう。以下同じ。）

B'：賃貸料変更の算定年度において本件土地に賦課される公租公課の額

P：賃貸料変更の算定年の前年の総務省統計局の消費者物価指数（年平均・全国平均・総合指数 以下「消費者物価指数」という。）と、前回の基準年度（賃貸借開始日以後第一回目の変更にあつては、賃貸借の始期）の前年の消費者物価指数との変動率（変動率は、小数第4位を四捨五入し、小数第3位までとする）

- 2 前項の規定にかかわらず、基準年度以外の年度において本件土地に賦課される公租公課の額に増減のある場合には、その増減額に応じて当該年度の4月1日以降の賃貸料の額を変更する。
- 3 前2項に規定する変更後の賃貸料の額については、公租公課の額及び前年の消費者物価指数が確定し次第、速やかに、甲から乙に通知するものとし、この場合において、甲が乙から当年度の4月1日以降の賃貸料として既に支払いを受けた賃貸料に過不足があるときは、甲及び乙は、これを当年度の4月1日に遡り精算するものとする。
- 4 甲は、第1項又は第2項の規定にかかわらず、賃貸料の額が、公租公課

の額の増減により、土地の価格の上昇若しくは低下その他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃貸料に比較して不相当となったときは、将来に向かって賃貸料の額の変更を請求することができる。

(保証金)

第6条 乙は、賃貸料の支払い、本件土地の原状回復、損害の賠償その他本契約から生じる一切の債務を担保するため、保証金として頭書の金額を甲に支払い、甲は既にこれを受領した。

2 保証金は、基準年度の4月1日に、次の式により算出された額に変更するものとし、算出された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する。

$$\text{変更後の保証金の額} = \text{変更前の保証金の額} \times (1 + P)$$

P：前条第1項のPに同じ。

3 乙は、前項に定めるところにより保証金の増額があったときには、その増額分を甲の定める期日までに甲の定める方法により甲に支払うものとし、保証金の減額があったときには、甲からその減額分の返還を甲の定める期日までに甲の定める方法により受けるものとする。

4 甲は、本契約が、第3条第1項に定める借地期間の満了、同条第3項の規定に基づく本件土地の引渡し、又は第24条の規定に基づく本契約の解除その他本契約の定めるところにより終了し、乙が本契約に基づき本件土地を原状に復して甲に返還したときは、速やかに、保証金のうち、本契約に基づく乙の一切の債務の弁済に当てた残額を乙に返還するものとする。

5 甲が乙に返還する保証金には、利息を付けないものとする。

(遅延損害金)

第7条 乙は、本契約に基づく甲に対する金銭債務の履行を遅延したときは、甲に対し、その遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年(365日当たり)14.56パーセントの割合により算定した額を遅延損害金として、甲の定めるところにより甲に支払う。

(建設義務等)

第8条 乙は、本件土地の引渡しを受けた後、速やかに建物等の建設に着手し、頭書の建物等の建設完了期限までに建物等の建設を完了した上で、速やかに第2条に規定する事業の用に供し、かつ、借地期間中、建物等を良好な状態で維持管理しなければならない。

2 乙は、本件土地に第2条第3項に規定する建物等以外の建物を建設してはならず、また、建物等を居住に用に供し、又は他の用途に供しては

ならない。

- 3 乙は、建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）その他の法令を遵守し、建物等を建設しなければならない。
- 4 第 1 項の規定にかかわらず、天災その他乙の責に帰さない理由によって乙が頭書の建物等の建設完了期限までにその建設を完了できないときは、甲乙協議の上、頭書の建物等の建設完了期限日を変更することができる。

（特則）

第 9 条 乙は、本件土地の借地期間中、本件土地及び建物等の全部又は一部を、次の各号に掲げるものの用に供してはならない。

- 一 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 6 項に規定する店舗型性風俗特殊営業その他これらに類する業の用
- 二 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、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（以下総称して「反社会的勢力」という。）の事務所その他これらに類するものの用
- 2 乙は、本件土地の借地期間中、前項に規定する義務を建物等の賃借人又はその他の使用者等に遵守させなければならない。
- 3 乙は、本件土地及び建物等の使用に関し、第三者から苦情、異議の申立て、損害賠償請求等があったときは、乙は、その責任と負担においてこれを解決するものとし、甲に一切の責任又は負担を負わせないものとする。

（反社会的勢力の排除）

第 10 条 本件土地の借地期間中、乙は甲に対し、次の各号の事項を確約する。

- 一 乙が反社会的勢力ではないこと。
- 二 乙の役員（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う）が反社会的勢力ではないこと。
- 三 反社会的勢力に乙の名義を利用させ、本契約を締結するものではないこと。
- 四 乙自ら又は乙は第三者を利用して、本契約に関して次の行為をしないこと。
 - イ 甲に対する脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
 - ロ 偽計又は威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

（土地の使用上の注意）

第 11 条 乙は、善良な管理者の注意をもって本件土地を使用しなければならない。

- 2 乙は、その負担と責任において本件土地の維持管理をしなければならない

い。

(原状回復義務等)

第 12 条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により本件土地を損傷したとき又は甲に無断で本件土地の原状を変更したときは、直ちに、これを原状に復さなければならない。

2 乙は、第 3 条第 1 項に定める借地期間の満了、同条第 3 項の規定に基づく本件土地の引渡し、又は第 24 条の規定に基づく本契約の解除その他本契約の定めるところにより本契約が終了したときは、賃貸借終了日までに建物等を収去し、本件土地を原状に復して、甲に返還しなければならない。

3 前 2 項の規定による本件土地の原状回復に要する費用は、乙の負担とし、甲は、保証金から充当できるものとする。

4 本契約が第 3 条第 1 項の規定に基づき借地期間の満了により終了する場合は、乙は、甲に対し、建物等の収去到着手する日の 1 年前までに、建物等の取壊し、建物等の賃借人の明渡しその他本件土地の引渡しに必要な事項を書面により報告しなければならない。

5 前 4 項の規定にかかわらず、甲は、甲自らの判断により、建物等の全部又は一部を甲に無償で譲渡することを条件に、乙の原状回復義務を免除することができるものとする。

(土地の転貸の禁止)

第 13 条 乙は、甲の書面による承諾なしに、本件土地の全部又は一部を転貸し、又は、その名目の如何を問わずこれに類する行為をしてはならない。

(借地権の譲渡)

第 14 条 乙は、甲の書面による承諾なしに、本件借地権を譲渡してはならない。

2 乙は、本件借地権を譲渡しようとするときは、あらかじめ、甲に対し、本件借地権の譲渡契約の詳細を書面にて通知し、かつ、甲の書面による承諾を受けなければならない。

3 乙は、本件借地権を分割し、又は、本件借地権、建物等の所有権若しくは保証金返還請求権を分離して譲渡してはならない。

4 乙は、第 2 項の規定に基づき甲の承諾を受けて本件借地権を譲渡する場合で第 32 条の規定による事業用定期借地権設定登記がされているときは、乙の責任と費用負担において、速やかに、借地権の移転の登記手続をしなければならない。

5 甲は、乙が本件借地権を譲渡するに際して、賃貸料の支払いその他本契約に基づく乙の甲に対する金銭債務の遅延が生じているときは、第 6 条第 4 項の規定にかかわらず、保証金をこれらの債務の弁済に充当すること

ができるものとする。

- 6 前項の規定に基づき、甲が、保証金を乙の債務の弁済に充当したときは、乙は、保証金の不足額（甲が保証金から乙の債務の弁済に充当した額に相当する額）について、速やかに、甲に対して追加して支払わなければならない。
- 7 乙は、第2項の規定に基づき甲の承諾を得て本件借地権を譲渡するときは、本契約の内容、乙の甲に対する保証金返還請求権及び本契約に基づく乙の甲に対する一切の債務を、本件借地権を譲り受ける者に承継させなければならない。

（甲の承諾を要する事項）

第15条 乙は、甲の書面による承諾なしに、次の各号に掲げる行為をしてはならない。

- 一 本件土地の原状を変更すること。
- 二 建物等について、所有権を移転すること。
- 三 建物等の全部又は一部について、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利を設定し、若しくは移転すること。
- 四 建物等について、質権、抵当権その他の担保を目的とする権利を設定し、又は移転すること。
- 五 建物等を再築し、若しくは増改築し、又は建物等にその他の工作すること。
- 六 本契約に基づく甲に対する保証金返還請求権に質権を設定すること。
- 七 第2条第2項に定める事業企画提案書の内容を変更すること。
- 八 建物等の使用を3か月以上停止すること。

（甲に対する通知義務）

第16条 乙（合併法人、法定代理人等を含む。）は、次の各号のいずれかに掲げる事由が生じたときは、直ちに、その旨を甲に書面で通知しなければならない。

- 一 住所、名称、定款若しくは寄付行為、代表者又は主たる事務所の所在地を変更したとき。
- 二 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。
- 三 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分又は競売の申立てを受けたとき。
- 四 民事再生手続の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。
- 五 企業担保権実行手続開始、破産又は会社更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

- 六 特別清算開始の申立てがあったとき。
- 七 頭書の建物等営業開始期限日までに建物等を建設し、事業の用に供することが不可能であることが明らかになったとき。
- 八 合併その他の一般承継により、本件借地権及び建物等の所有権が移転したとき。
- 九 本件土地が損傷を受けたとき。

(建物等の賃貸借等に関する義務)

第 17 条 乙は、第 15 条第 3 号に定めるところにより甲の承諾を得て建物等の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、当該第三者と締結する賃貸借契約等において、本件土地に建物等の所有を目的とする法第 23 条第 2 項の規定による事業用定期借地権等が設定されていること及び賃貸借終了日に本件借地権が消滅することを明示するとともに、本契約が借地期間の満了により終了するときは、当該第三者（その転借人を含む。）に対し、乙が建物等の収去に着手する日をもって建物等の賃貸借等が終了する旨を、当該収去に着手する日の 1 年前までに、通知しなければならない。

(用途外使用の禁止)

第 18 条 乙は、建物等を第 2 条に定める用途以外の用に供してはならない。ただし、第 15 条第 7 号の規定に基づき甲の承諾を得た場合は、この限りでない。

(契約不適合責任等)

- 第 19 条 甲は、乙に対し、本件土地が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない場合、本件土地の引渡日から起算して 2 年を経過するまでの間に限り、本条に規定する契約不適合を担保する責任を負うものとする。ただし、甲は履行の追完は行わないものとする。
- 2 前項の場合において、不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、甲に対し契約不適合を担保すべき責任の履行を請求することができないものとする。
 - 3 乙は、本件土地に契約不適合を発見したときは、速やかに甲に通知するものとする。
 - 4 前項の場合において、甲が契約不適合であると認めたときは、甲は、履行の追完に代わる費用の負担（乙が契約不適合に起因して直接かつ現実に支払った費用として甲が認めたもので、甲の積算に基づき甲が算出した額を上限とする。）を行うものとする。
 - 5 前項の規定によってもなお、発見された契約不適合により本契約の目的が達成されない場合には、乙は甲に対して損害賠償の請求（前項に規定する費用を除き乙が契約不適合に起因して直接かつ現実に支払った費用として甲が認めたもので、甲の積算に基づき甲が算出した額を上限とする。）

及び本契約の解除の双方またはいずれか一方をすることができる。ただし、契約不適合が甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときは、乙は、本契約の解除のみをすることができるものとする。

- 6 甲は、第4項の規定によって発見された契約不適合を解消することができないと甲が認めるとき又は発見された契約不適合を解消した後の本件土地の維持管理が困難であると甲が認めるときは、催告によらないで本契約を解除することができる。ただし、契約不適合が甲の責めに帰すべき事由によるものであるときはこの限りでない。
- 7 甲は、頭書物件目録に表示する事項について、乙に対し、その撤去義務等の一切の責めを負わないものとする。
- 8 甲は、乙に対し、本件土地の契約不適合について、第1項から第5項までに定めるほか、代金減額その他の契約不適合責任を一切負わないものとする。ただし、甲が現実には知りながら乙に告げなかった事実についてはその責任を免れない。
- 9 甲は、第1項から第5項まで及び前項ただし書に定めるほかは、乙に対し、本件土地の契約不適合について、隠れたものであるか否かを問わず、また、法的責任の性質如何を問わず、一切責任を負わないものとする。
- 10 本契約に先立ち、甲が乙に交付した募集要項は、本件土地の賃借人の募集当時、甲が認識している事項を応募者が参考とするため記載したものであり、甲がその内容を保証するものではなく、記載内容が事実と異なる場合でも、甲が認識している事項を故意又は重過失により、記載しなかった場合又は誤った記載をした場合を除き、甲は一切責任を負わないものとする。

(引渡後の地中障害物判明時の措置)

第20条 前条に規定する契約不適合責任のうち、本件土地の引渡日から2年を経過するまでの間に、本件土地において頭書物件目録に表示する事項以外の地中障害物の存在が判明した場合、その撤去に係る前条第4項に規定する費用の負担（以下「費用負担」という。）又は前条第5項に規定する損害賠償（以下「損害賠償」という。）の範囲は、甲が別途算定する金額を上限とし、当該金額を超える場合の超過額は費用負担又は損害賠償の対象としない。

(土壌等の調査費用)

第21条 乙は土壌汚染又は地中埋設物の有無等を確認するために乙が実施した調査に要する費用を、甲に対して請求しないものとする。

(土地の修繕義務)

第22条 甲は、本件土地について、第19条に定める場合を除き、一切の修繕義務を負わないものとする。

2 前項の規定にかかわらず、天災地変の発生により本件土地の大規模な修繕が必要となった場合で、物理的及び経済合理的に修繕が可能であると甲が認めたときは、甲が自らの負担により本件土地について修繕を行うものとする。

(必要費及び有益費の償還請求権の放棄)

第 23 条 乙は、本件土地について、民法第 608 条第 1 項に定める必要費及び同条第 2 項に定める有益費の費用償還請求権を放棄するものとする。

(甲の契約解除権)

第 24 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当すると認めるときは、何らの催告をすることなく本契約を解除することができる。

- 一 第 2 条の規定に違反したとき。
- 二 本件土地の賃借申込みに際してその申込書に虚偽の記載をする等の不正な行為により本件土地を借り受けたとき。
- 三 賃貸料又は保証金(第 5 条又は第 6 条の規定に基づきこれらの金員が増額された場合にあっては当該増額分を含む。)を 3 か月以上滞納したとき。
- 四 賃貸料の支払をしばしば遅延したとき。
- 五 第 9 条、第 10 条、第 12 条、第 13 条、第 14 条又は第 18 条の規定に違反したとき。
- 六 第 15 条の規定による甲の承諾を得ないで同条各号に掲げる行為をしたとき。
- 七 第 16 条に規定する甲に対する通知を怠ったとき。
- 八 第 16 条各号のいずれかに掲げる事由が生じた場合において、甲が本契約を継続することが困難であると認めたとき。
- 九 本件土地を著しく損傷したとき。
- 十 建物等の使用を 3 か月以上停止したとき。
- 十一 乙が、甲及び沼津市と三者間で締結する「(仮称)沼津駅周辺のまちづくり推進に関する事業パートナー協定書(案)」において定める義務を履行しないとき。
- 十二 その他本契約に違反し、又は本契約を継続し難い背信行為があったとき。

(違約金)

第 25 条 甲が、前条の規定により本契約を解除したときは、甲に対し、乙は違約金として、第 4 条第 1 項の賃貸料の 24 か月分に相当する額を、直ちに、甲に支払わなければならない。この場合において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する。なお、違約金は、賠償額の予定を意味しない。

また、甲及び乙は、解除時において第4条第1項の賃貸料が改定されていた場合には、上記違約金について、改定後の賃貸料の月当たりの額に従って清算を行うことを合意する。

(不法使用による賠償金)

第26条 乙は、賃貸借終了日までに本件土地を原状に復して甲に返還しないときは、甲に対し、賃貸借終了日の翌日から起算して、本件土地を原状に復し甲に返還する日までの期間につき、第4条第1項の賃貸料相当額の1.5倍の金額を支払う。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する。ただし、甲及び乙は、解除時において第4条第1項の賃貸料が改定されていた場合には、上記損害金について、改定後の賃貸料の月当たりの額に従って清算を行うことを合意する。

(損害賠償)

第27条 乙は、第24条の規定により甲が本契約を解除した場合において、甲の受けた損害の額が第25条に規定する違約金の額と前条に規定する不法使用による賠償金との合計を超えるときは、甲に対し、その請求により、その超える部分に相当する金額を甲に支払うものとする。

(相殺)

第28条 第24条の規定により甲が本契約を解除したときは、甲は、本契約に基づき乙が甲に支払うべき第25条に規定する違約金、第26条に規定する不法使用による賠償金その他の金銭債務と甲が乙に支払うべき金銭債務とを、その対当額につき相殺するものとする。

(適用法令等)

第29条 本契約は日本法に準拠し、これに従い解釈されるものとする。本契約により、又は本契約に関連して発生した債権債務については、本契約に定めるもの以外は、民法の規定を適用するものとする。

(契約履行の調査等)

第30条 乙は、甲が本件土地の使用に関して調査をし、又は報告を求めたときは、これに協力しなければならない。

(公正証書による契約の締結)

第31条 甲及び乙は、公正証書により、本契約に定める内容による本件借地権の設定契約を締結する。

2 前項に規定する公正証書による契約締結の手続は、甲の定める方法によるものとし、乙は、当該手続について甲に協力するものとする。

3 第1項の公正証書作成に要する費用（印紙税を除く。）は、甲及び乙が

平等に負担するものとする。

4 公正証書作成時の印紙税は、乙が負担するものとする。

(登記)

第 32 条 乙が借地権の設定の登記を希望するときは、乙は、前条の規定による本契約の締結後、第 3 条第 1 項に規定する賃貸借開始日以降に、本件土地について、本契約に定める事業用定期借地権の設定の登記を行うことができるものとする。

2 前項の登記手続は、甲の定める方法によるものとし、乙は、当該手続について甲に協力するものとする。

3 第 1 項に規定する登記に関する費用及びこれに付随する一切の費用は、乙の負担とする。

(強制執行の認諾)

第 33 条 乙は、第 4 条の賃貸料債務、第 7 条の遅延損害金債務、第 25 条の違約金債務又は第 26 条の不法使用による賠償金債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨陳述した。

(管轄裁判所等)

第 34 条 本契約に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とするものとする。

(疑義等の決定)

第 35 条 甲及び乙は、本契約について疑義のある事項又は本契約に定めがない事項については、誠意をもって協議し、その取扱いを定めるものとする。

(※ 1) 乙が複数の事業者である場合には、次の条項を追加する。

(乙の連帯責任)

第〇〇条 乙は、本契約に基づく一切の債務について、連帯して履行の責任を負うものとする。

2 甲は、この契約に基づく全ての行為を乙の代表者に対して行うものとし、甲が当該代表者に対して行ったこの契約に基づく全ての行為は、乙の全ての者に対して行ったものとみなし、また、乙は、甲に対して行うこの契約に基づく全ての行為について当該代表者を通じて行わなければならない。

3 前項に規定する乙の代表者は〇〇〇〇とする。

位置図・区域図

別添 1

位置図

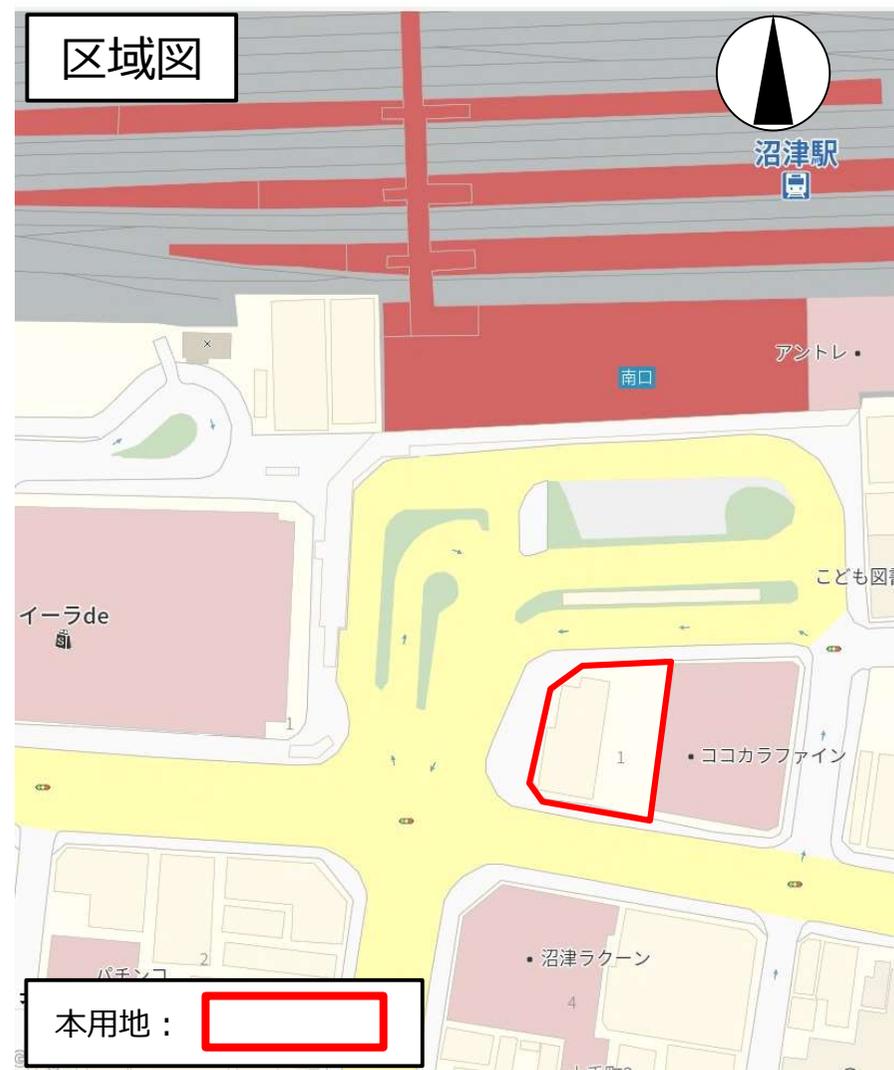


本用地：

2km

© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

区域図



本用地：

20m

© GeoTechnologies, Inc. 「PL21001」

敷地図

※現状有姿での引渡とする。

別添 2

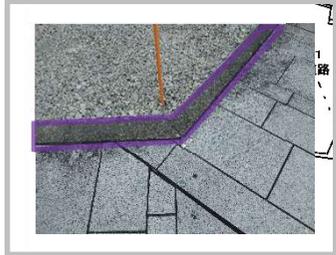
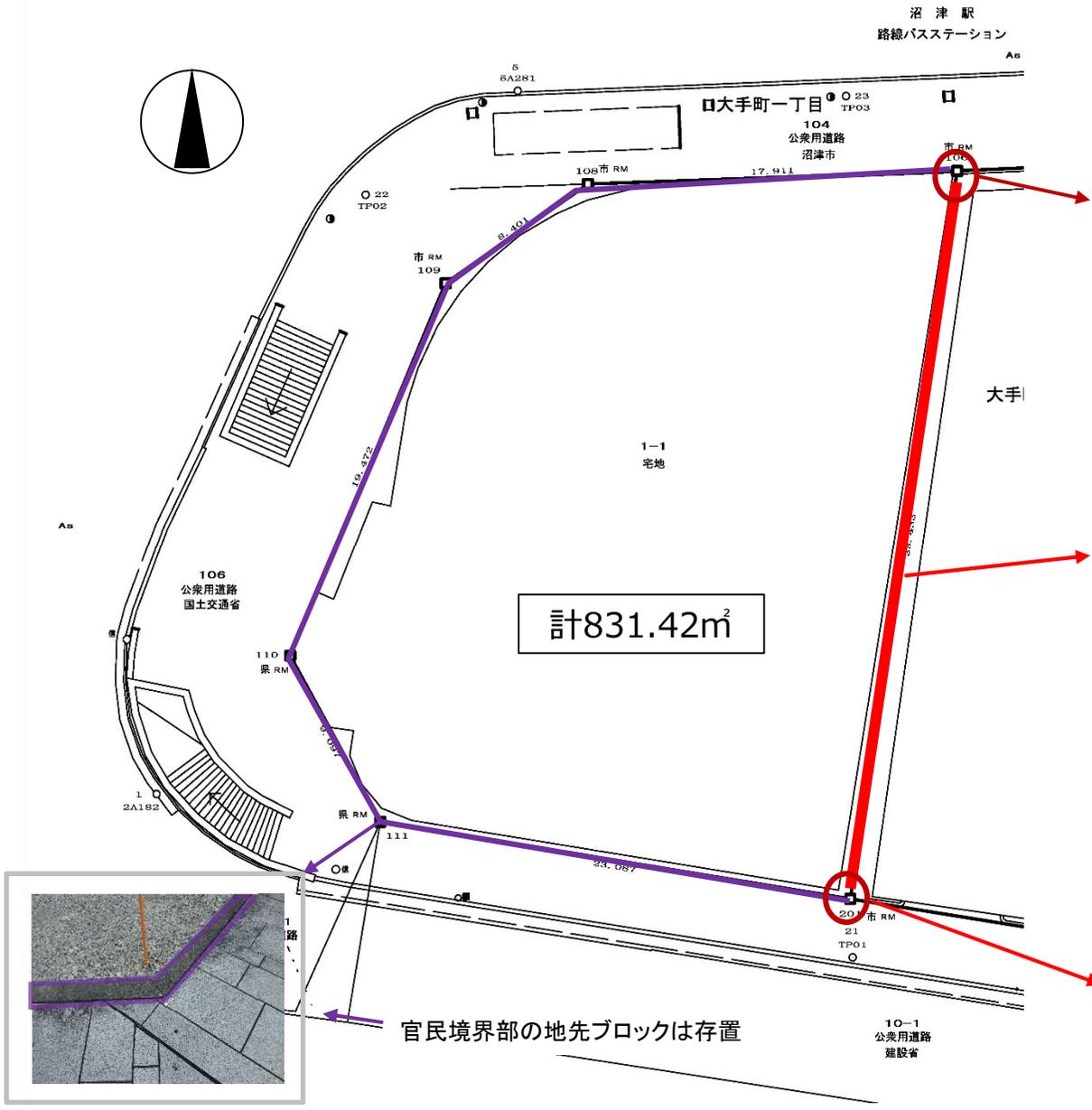
本用地：



現地状況図

※現状有姿での引渡とする。

別添 3

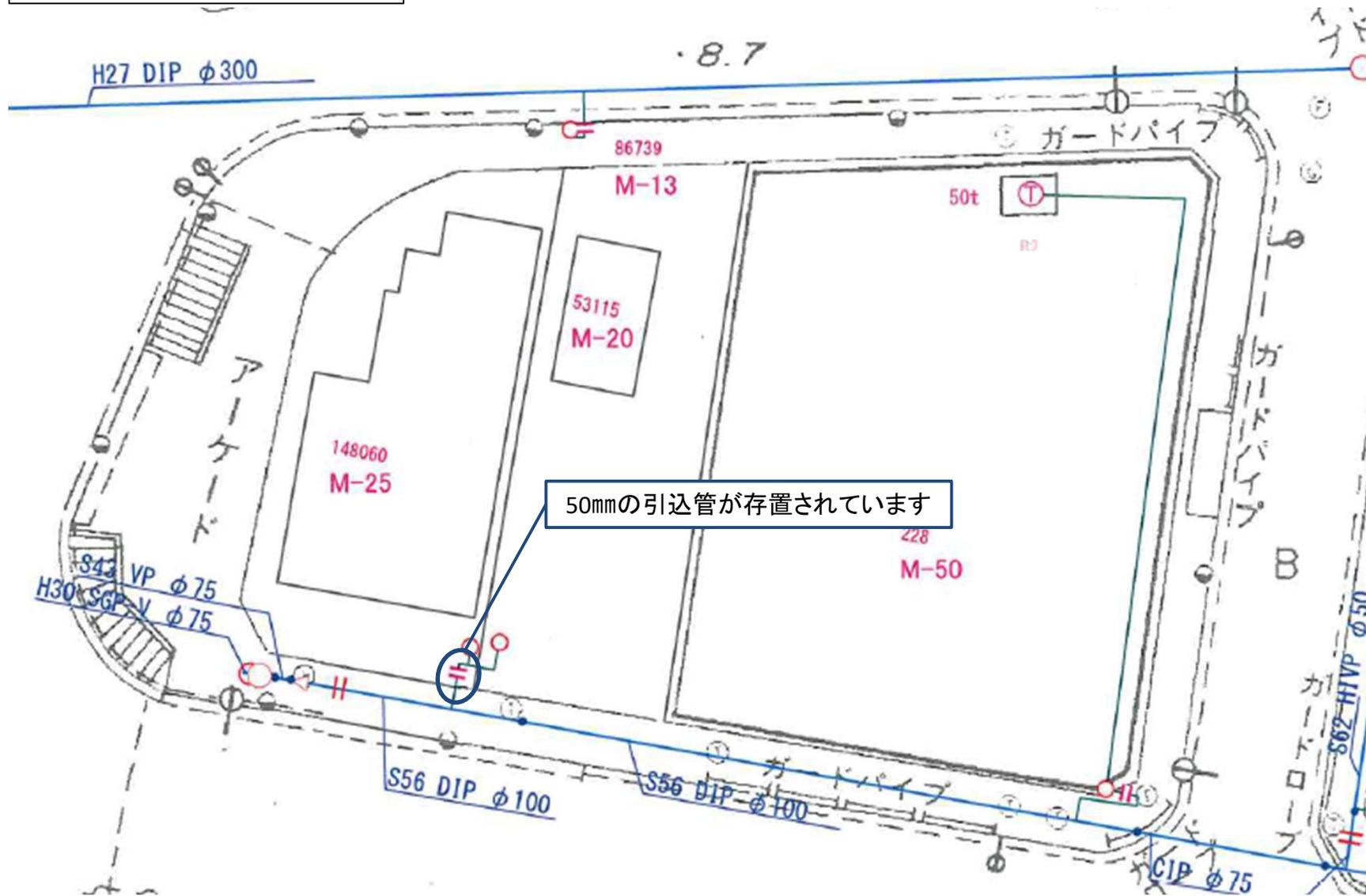


供給処理施設及び存置物（上水）

※現状有姿での引渡とする。

別添 4

上水道



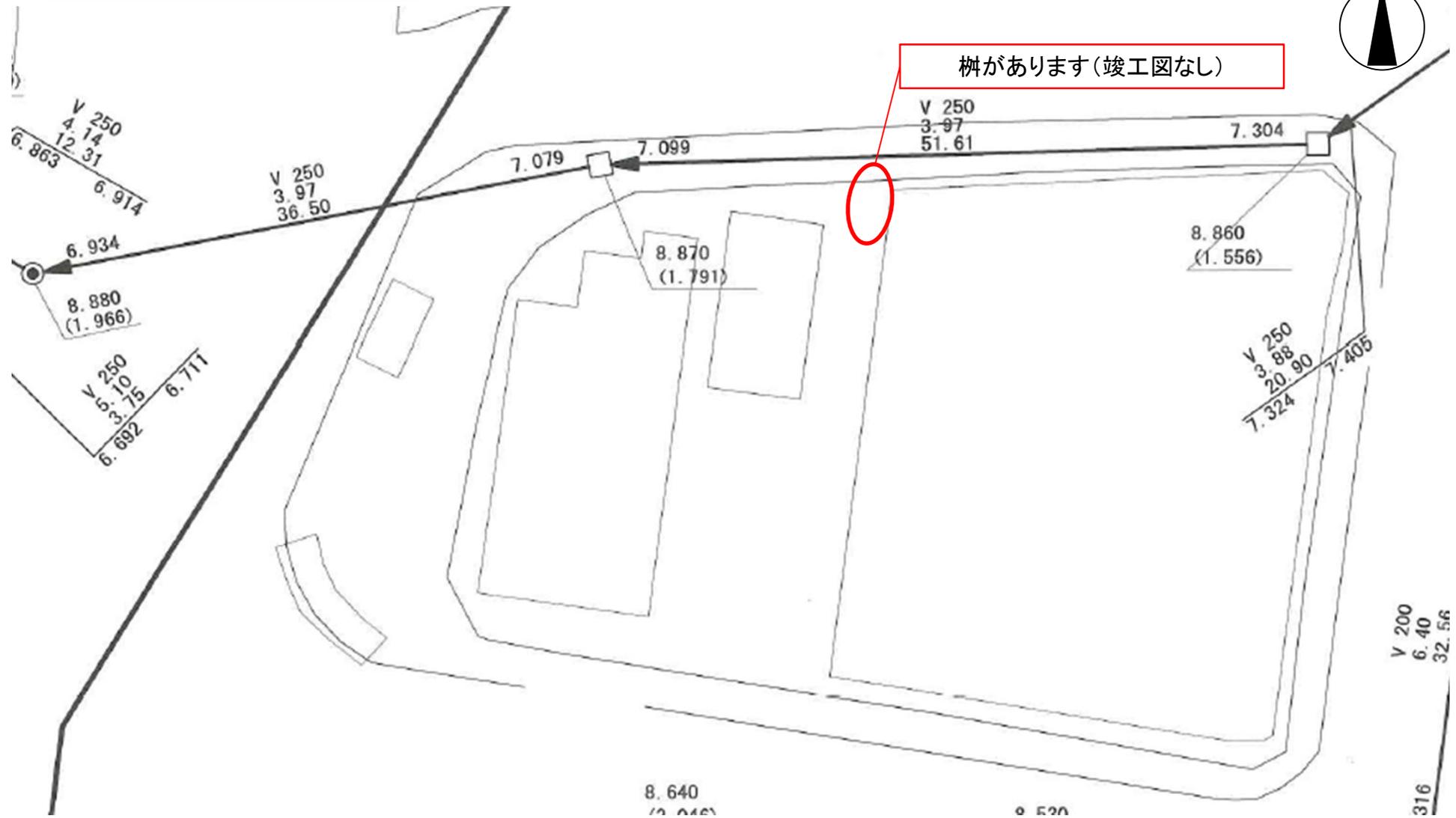
供給処理施設及び存置物（下水）

※現状有姿での引渡とする。

別添 5

下水道

柵があります(竣工図なし)



周辺状況図

別添6

工事場所

沼津駅南口交差点周辺（沼津市大手町地内）

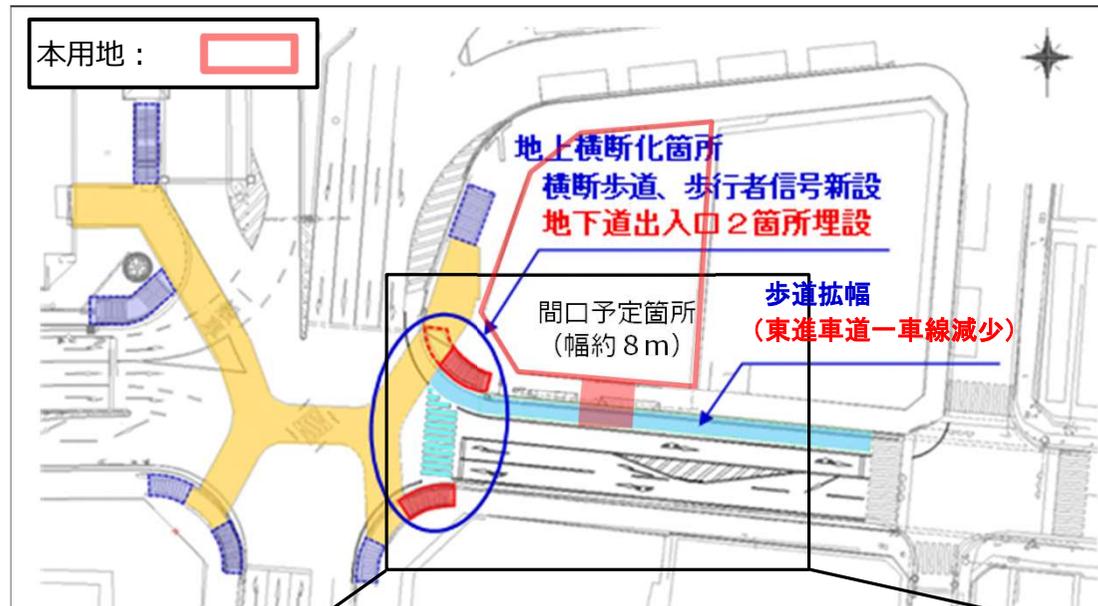
施工時期

令和7年1月6日（月）～令和7年3月26日（水）

※本図面における情報は工事の進捗状況及びその他の事由により変更となる場合があります。

※歩道部の拡幅は、置き式ガードレールを設置し、鉄板で現況歩道部とのすり付けを行う予定となっています。

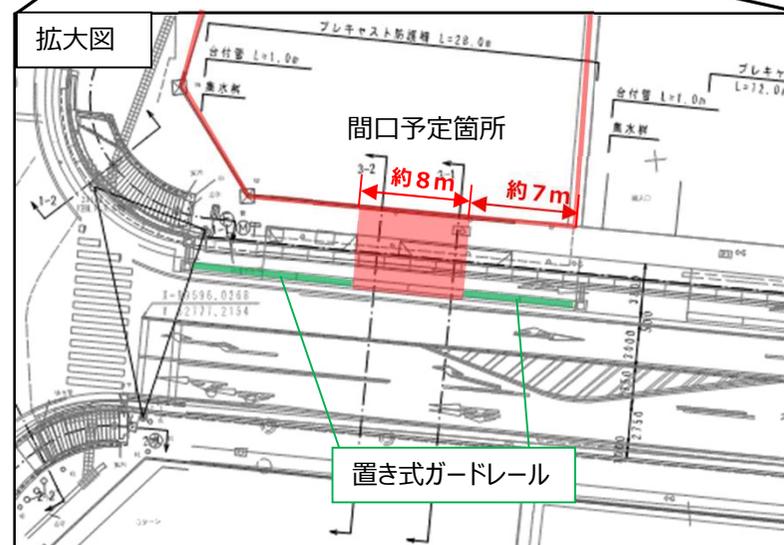
本用地：



整備イメージ（地上）



拡大図



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

独立行政法人都市再生機構
中部支社長 殿

住所
申込者名

実印

私は沼津駅南口の 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）募集要領に記載されている内容を承知の上「機密保持に関する確約書」を添えて、参考資料の請求を申し込みます。

申込者	名 称	
	代 表 者	
	住 所	
	担当部署	
	担 当 者 (資料送付先)	TEL : — —

令和 7 年 月 日

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

独立行政法人都市再生機構
中部支社長 殿

住所
申込者名

実印

私は沼津駅南口の 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) 募集要領に記載されている内容を承知の上「機密保持に関する確約書」を添えて、参考資料の請求を申し込みます。

申込者 (J V 代表者)	名 称	
	代 表 者	
	住 所	
	担当部署	
	担 当 者 (資料送付先)	TEL : — —

別記（共同企業体構成員）

J V 代表者	名 称 (その代表者)	
	住 所	
構成員	名 称 (その代表者)	
	住 所	
構成員	名 称 (その代表者)	
	住 所	
構成員	名 称 (その代表者)	
	住 所	
構成員	名 称 (その代表者)	
	住 所	
構成員	名 称 (その代表者)	
	住 所	
構成員	名 称 (その代表者)	
	住 所	
構成員	名 称 (その代表者)	
	住 所	

（注）構成員の欄が足りない場合には裏面に記入してください。

別紙様式 2

独立行政法人都市再生機構 中部支社
支社長 竹内 英雄 殿

(住所)

(会社名)

(代表者名)

実印

秘密保持に関する確約書

当社は、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）募集の参加検討（以下「本件検討」という。）を目的として、貴機構から開示を受ける情報の取扱いについて、以下の各条項の定めに従うことを確約します。

（秘密情報）

第1条 この確約書（以下「確約書」といいます。）における秘密情報とは、本件検討に関し貴機構から開示される文書、口頭、電子媒体、電気通信回線その他開示方法の如何を問わない全ての情報（貴機構から開示される情報を複写又は複製したものを含む。）をいいます。

2 前項の規定にかかわらず、次の各号の一に該当する情報については、確約書における秘密情報に該当しないものとします。

一 貴機構から開示を受けた時点で既に公知であった情報又は既に当社が保有していた情報

二 貴機構から開示を受けた後、当社の責によらず公知となった情報

三 当社が秘密保持義務を負うことなく、正当な権利を有する第三者から合法的に入手した情報

四 貴機構からの開示によらず、当社が独自に開発した情報

3 当社は、確約書の存在及びその内容並びに貴機構から秘密情報の開示を受けて本件検討を行っている事実についても、秘密情報に準じて取り扱うこととし、確約書に記載の各条項に従います。

（目的外利用の禁止）

第2条 当社は、秘密情報を本件検討以外の目的に一切利用しません。

（秘密保持義務）

第3条 当社は、秘密情報を善良な管理者の注意義務をもって管理します。

2 当社は、貴機構の事前の書面による承諾なくして、秘密情報を如何なる第三者に対しても開示又は漏出せず、その秘密を保持します。この場合において、貴機構の事

前の書面による承諾を得て、秘密情報を第三者に開示するときは、当社は被開示者となる第三者に対して、当社が負う秘密保持義務と同等の義務を負わせます。

3 前項の規定により、当社が秘密情報を第三者に開示するときは、当社は、第三者が秘密保持義務に違反しないように必要かつ適切な監督をします。

4 第2項の規定にかかわらず、当社は、自社の取締役、監査役、執行役員及び従業員並びに顧問契約を締結している弁護士、公認会計士、税理士その他法定の守秘義務を負担する専門家に対して、本件検討に必要最小限度の範囲内で秘密情報を開示できるものとします。この場合において、当社はこれらの者に対して、当社が負う秘密保持義務と同等の義務を負わせます。

5 第2項の規定にかかわらず、当社は、裁判所その他の公的機関から法令に基づき開示を命じられた場合又は照会を受け、当該命令又は照会に応じる場合は、開示する秘密情報の内容及び範囲を貴機構に事前に通知の上、最低限の範囲で実施します。

6 当社は、秘密情報の管理状況について、貴機構から確認又は調査を求められたときには、これに協力します。

(秘密情報の返還等)

第4条 当社は、第6条に定める確約書の有効期間の終期が到来した場合、又は貴機構から秘密情報及びその複製物を返還若しくは破棄するよう求められた場合は、秘密情報について、貴機構の指示に従い、直ちに貴機構に返還し、又は当社自らの責任において破棄します。この場合において、当社自ら破棄したときは、速やかにその旨を書面にて貴機構に通知します。

2 前項の規定にかかわらず、当社は会計上の証拠書類としての保管等、内部管理目的のために秘密情報を返還又は破棄できない場合は、貴機構の書面による承諾を得た上で、確約書の定める各条項に従い、引き続き秘密情報を保持することができるものとします。

(事故時の対応)

第5条 当社は、秘密情報につき、漏出、紛失、盗難、押収等の事故（以下「本件事故」といいます。）が発生した場合又は発生のおそれがあると認識した場合は、適切な措置を執るとともに直ちにその旨を貴機構に連絡し、貴機構の指示に従います。

2 本件事故が発生し、これによって貴機構に損害（第三者から請求された損害、当社が予見すべき特別事情による損害及び弁護士費用を含む。以下同じ。）が生じたときは、当社は、これを負担します。

(確約書の有効期間)

第6条 確約書の有効期間は、確約書の差入日から令和7年8月31日までとします。

ただし、第4条を除く規定については、確約書の有効期間終了後も5年間有効に存続するものとする。

2 前項の規定にかかわらず、第4条第2項の規定に基づき貴機構の承諾を得た上で、

秘密情報を保持する場合は、当該情報を返還又は破棄するまでの間を確約書の有効期間とします。

(損害賠償)

第7条 当社は、確約書に定める各条項に違反し、貴機構に対して損害を及ぼした場合はその損害を賠償します。

(反社会的勢力の排除)

第8条 当社は貴機構に対し、その役職員（業務を執行する役員、取締役、執行役又はこれらに準ずる者をいう。）が暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。）、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（以下「反社会的勢力」という。）でないことを確約します。

2 当社は貴機構に対し、反社会的勢力と以下の各号のいずれかに該当する関係を有しないことを確約します。

- 一 反社会的勢力が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること。
- 二 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していると認められる関係を有すること。
- 三 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、若しくは関与をしていると認められる関係を有すること。
- 四 反社会的勢力と社会的に非難されるべき関係を有すること。

3 当社は貴機構に対し、自ら又は第三者を利用して以下の各号のいずれかに該当する行為を行わないことを確約します。

- 一 脅迫的な言動又は暴力を用いる行為
- 二 偽計又は威力を用いて業務を妨害し、又は信用を毀損する行為

4 当社が反社会的勢力若しくは第2項各号のいずれかに該当し、若しくは前項各号のいずれかに該当する行為をし、又は第1項の規定に基づく確約に関して虚偽の申告をしたことが判明した場合は、直ちに本件検討を中止し、第4条の規定に従い秘密情報を返還又は破棄します。

5 前項の場合、当社は秘密情報を本件検討を含むあらゆる目的で利用しません。

6 前5項の規定の適用により当社に損害又は損失が生じたとしても、貴機構は何らの責任を負わないものとし、前5項の規定の適用によって貴機構に損害又は損失が生じた場合には、当社はこれを賠償する責を負うものとします。

(権利譲渡の禁止)

第9条 当社は、確約書上の地位並びに確約書に基づく権利又は義務の全部若しくは一部を貴機構の事前の書面による同意なしに第三者に譲渡しません。

(管轄裁判所)

第 10 条 当社は、確約書に関する紛争について、名古屋地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とすることに同意します。

以 上

令和 7 年 月 日

事業パートナー（土地利用事業者）募集申込書

独立行政法人都市再生機構
中部支社長 殿

住所
申込者名

実印

私は沼津駅南口の 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）募集要領に記載されている内容を承知の上、必要書類を添えて申し込みます。

申込者	名 称	
	代 表 者	
	住 所	
	担当部署	
	担 当 者	
		TEL : — —

事業パートナー（土地利用事業者）募集申込書

独立行政法人都市再生機構
中部支社長 殿

住所
申込者名

実印

私は沼津駅南口の 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）募集要領に記載されている内容を承知の上、別記の共同企業体構成員の代表者として、必要書類を添えて申し込みます。

申込者 (J V 代表者)	名 称	
	代 表 者	
	住 所	
	担当部署	
	担 当 者	
		TEL : — —

別記（共同企業体構成員）

			有資格者 ※
J V 代表者	名 称 (その代表者)		
	住 所		
構 成 員	名 称 (その代表者)		
	住 所		
構 成 員	名 称 (その代表者)		
	住 所		
構 成 員	名 称 (その代表者)		
	住 所		
構 成 員	名 称 (その代表者)		
	住 所		
構 成 員	名 称 (その代表者)		
	住 所		
構 成 員	名 称 (その代表者)		
	住 所		
構 成 員	名 称 (その代表者)		
	住 所		

（注）構成員の欄が足りない場合には裏面に記入してください。

※募集要領5（1）②に定める実績の資格の有無を記入してください。

事業パートナー募集申込書

[兼委任状]

独立行政法人都市再生機構
中部支社長 殿

住所
申込者名

実印

私は沼津駅南口の 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）募集要領に記載されている内容を承知の上、下記申込代表者が構成する共同企業体の一員として、必要書類を添えて申し込みます。また、私は、下記申込代表者を代理人と定め、本募集に係る申込み、入札、再度入札及び復代理人選任に関する一切の権限を委任します。

申込者 (構成員)	名 称	
	代 表 者	
	住 所	
	担当部署	
	担 当 者	TEL : - -
J V 代表者 (代理人) ※その代表者を記載	住 所 名 称	実印

入札保証金提出書

独立行政法人都市再生機構

中部支社長 殿

申込者 (入札者)	〒	—	Tel	—	—
	住	所			
	氏	名			
					実印

下記の金額を沼津駅南口の 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）募集に係る入札保証金として納付します。

なお、落札とならなかったとき、その他返還事由が生じた場合には、納付した入札保証金を下記の口座に振り込んでください。また、再度入札等が実施される場合には、再度入札等で落札とならなかったとき又は再度入札等を辞退したときに、納付した入札保証金を下記の口座に振り込んでください。

入札保証金額 ￥

【入札保証金返還先】

振 込 先	金融機関等名	銀行 信用金庫				支 店 営 業 部		
	金融機関等コード	金融機関 コード				支 店 コ ー ド		
	預金の種類	普通預金	当座預金	その他（ ）				
	口座番号					右詰めで記入してください。		
	口座名義人 氏 名	(フリガナ)						

- (注) 1 印鑑は申込書に押印したものを押印してください。
2 金額は算用数字で記入してください。
3 ゆうちょ銀行を振込先に指定する場合は、振込用の「店名・預金種目・口座番号」を確認の上、記入してください（ゆうちょ銀行の「記号（5桁）」「番号（8桁以下）」のままでは振り込むことができません。）。

裏面に入札保証金振込受領書（写し）を貼付してください。

入 札 書

独立行政法人都市再生機構
中部支社長 殿

入札者 住 所
(JV 代表者) 氏 名 実 印

代理人 住 所
氏 名 使用印

事業名	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
-----	--

物 件 の 所 在 地	面 積			
沼津市大手町三丁目 1 番 1	<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 40px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;"> m² ・・・① </div> 事業用定期借地権設定契約の対象面積（事業企画提案書に記載の店舗部の整備敷地面積）			
金 額・・・② 【月額賃料単価（円/m ² ・月）】	百	千	円	
金 額【月額賃料（円/月）】 ③ = ① × ② ※千円未満四捨五入とする	百	千	円	
（月額賃料（円/月）のうち、 公租公課相当額）	百	千	円	

- 1 募集要領等に記載されている内容を承知の上、上記のとおり入札します。
 - 2 募集要領「5 申込者の資格」に記載の条件を全て満たすことを誓約します。
- (注) 1 入札書は、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れて封をして割印してください。
- 2 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。）によって入札するときは、本人（JVで申し込む場合はJV代表者）の住所、氏名のほか、代理人の住所、氏名（委任状に記載した住所、氏名）を記載し、代理人の使用印を押印してください。
 - 3 入札金額は、太線内に算用数字ではっきりと記載し、数字の前に必ず「¥」マークを記載してください。
 - 4 入札金額を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
 - 5 一度提出した入札書の変更又は取消しはできません。
 - 6 募集要領「11 事業者の決定方法」に記載の価格評価点は上記②月額賃料単価において算定します。

(入札書提出用封筒 (参考))

(表)

入札書提出用		
<table border="1"><tr><td style="text-align: center;">入 札 書 在 中</td></tr></table>		入 札 書 在 中
入 札 書 在 中		
独立行政法人都市再生機構中部支社		
開札年月日	令和7年5月28日	
事業名	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	
<p>(注意)</p> <p>この封筒には入札書のみを入れて必ず封をして割印してください。</p>		

(裏)

○
住所
氏名
上記代理人 住所
氏名

委任状

代理人 住 所

氏 名

代理人使用印

私は、上記の者を代理人と定め、下記の権限を委任します。

記

次の事業者募集に係る申込み、入札及び再度入札に関する一切の件。

事 業 名 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

物 件 所 在 地 沼津市大手町三丁目1番1

令和7年 月 日

委任者 住 所

氏 名

実 印

(電話番号) — —

- (注) 1 委任者の印鑑は、印鑑証明書の印を押印してください。
2 代理人が使用する印を右上の欄内に押印しておいてください。
3 J V代表者が復代理人に委任する際もこの用紙を使用してください。

独立行政法人都市再生機構
中部支社長 殿

申込予定者 所在地
会社名
代表者名
担当部署
担当者氏名
連絡先 TEL

質 問 書

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）募集に関する内容について、次のとおり質問します。

項番	質 問 事 項

(注) 質問事項が 1 枚で書ききれない場合は、必要枚数を複写して利用してください。