

茅ヶ崎第1駐車場土地活用事業

募集要項

令和2年11月

令和2年12月（修正）

茅ヶ崎市

目次

第1	事業の目的	1
第2	募集要項の位置付け	1
第3	事業内容	2
1	事業名称	2
2	事業予定地及び近隣の状況	2
3	本事業の内容	3
4	本事業における費用負担	8
5	リスク分担	9
6	事業スケジュール	9
第4	募集・選定について	10
1	基本的な考え方	10
2	募集・選定スケジュール（予定）	10
3	募集手続き等	11
第5	応募に関する事項	13
1	応募者の構成等	13
2	応募者の備えるべき参加資格要件	13
3	応募書類	14
4	応募に関する留意事項	16
第6	契約手続きに関する事項	18
1	契約手順	18
2	基本協定の締結	18
3	事業計画書の提出	18
4	既存施設無償譲渡契約の締結	18
5	一時土地使用貸借契約の締結	19
6	事業用定期借地権設定契約の締結	19
7	契約に関する留意事項	19
第7	事業上の注意点	21
1	連絡協議会	21
2	提案事業に係る法令等の遵守、適合	21
3	土壌汚染等	21
4	地中障害物等	21
5	近隣対策	21
6	周辺への影響対策	21
7	維持管理の実施	21

- 添付資料 1 説明会等参加申込書
添付資料 2 募集要項等に関する質疑書

- 別紙 1 事業予定地位置図
別紙 2 敷地条件図
別紙 3 地積測量図
別紙 4 地質調査資料
別紙 5 既存施設資料
別紙 6 茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想（抜粋）

- 閲覧資料 1 行政拠点地区駐車場需要予測調査資料 （閲覧場所：安全対策課）
閲覧資料 2 茅ヶ崎第 1 駐車場土地履歴調査資料 （閲覧場所：安全対策課）
閲覧資料 3 茅ヶ崎第 1 駐車場アスベスト含有調査資料（閲覧場所：安全対策課）
閲覧資料 4 既存茅ヶ崎第 1 駐車場建設時・改修時図面（閲覧場所：安全対策課）
閲覧資料 5 西側隣接事業計画（確認登録簿）（閲覧場所：開発審査課）
閲覧資料 6 西側隣接事業計画（建築計画概要書）（閲覧場所：建築指導課）

第1 事業の目的

茅ヶ崎第1駐車場は昭和57年に、茅ヶ崎市（以下「本市」という。）の交通施策の一環として茅ヶ崎駅北口における駐車場の確保及び渋滞緩和を図ることを目的に建設され、現在は指定管理者において運営している。

しかしながら建物については、今後耐震改修を予定していたが、耐震改修を実施した場合でも、現在の駐車区画や車路は現行車両の大きさに対応できておらず、車両が通行・駐車する上で安全上の支障をきたしていることに加え、利用状況については、周辺に民間の駐車場が整備されたことによる稼働率の低下が課題となっている。一方で、本市では「茅ヶ崎市財政健全化緊急対策」をとりまとめ、歳出削減策や歳入確保策による財政健全化に取り組んでおり、歳入確保策の一つとして市有財産の活用を促進するため、「茅ヶ崎市市有財産利活用基本方針」を策定し、市有財産の活用手法として、民間を活用した事業手法について検討してきた。

これらのことを踏まえ、茅ヶ崎第1駐車場については、市直営による耐震改修や将来の建替え等を行うことなく、一定規模の駐車場整備を条件としたうえで、民間活力を導入した土地利用事業（以下「本事業」という。）を実施することとした。また、本事業を実施するにあたっては、茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想において示す行政拠点地区の活性化や本市の財政運営に寄与するとともに、駐車場利用者の利便性向上に配慮した一定規模の駐車場を兼ね備えた施設の導入を目指すこととする。

第2 募集要項の位置付け

本事業に係る事業提案募集要項（以下「募集要項」という。）は、公募型プロポーザルにより本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を決定するための手続きを示したものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、茅ヶ崎市契約規則（昭和47年3月31日茅ヶ崎市規則第15号）、関連の各種法令（施行令及び施行規則等も含む）のほか、本市が発注する契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する次の資料を含めて募集要項等と定義する。

1. 事業者選定基準
応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの
2. 基本協定書（案）
本事業の実施に係る本市及び事業者の義務を定めるもの
3. 既存施設無償譲渡契約書（案）
本市から事業者への既存施設の所有権の移転に係る契約の内容を示すもの
4. 一時土地使用貸借契約書（案）
既存施設の解体期間における市有地の使用に係る契約の内容を示すもの
5. 事業用定期借地権設定契約書（案）
市有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの
6. 様式集
応募者が提出する参加表明書類、事業提案書の様式（書式）等を示すもの

なお、募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

第3 事業内容

1 事業名称

茅ヶ崎第1 駐車場土地活用事業

2 事業予定地及び近隣の状況

(1) 所在地及び面積等

所在地	茅ヶ崎市茅ヶ崎二丁目2番20号(茅ヶ崎二丁目2077番18)
敷地面積	4,959.69 m ² (近隣商業地域約4,924.26 m ² 、第一種住居地域約35.43 m ²)
地域地区等	用途地域：近隣商業地域(建ぺい率80%、容積率300%) 第一種住居地域(建ぺい率60%、容積率200%) 防火指定：準防火地域 高度地区：第4種高度地区(近隣商業地域内、31m) 第3種高度地区(第一種住居地域内、20m) 日影規制：近隣商業地域、第一種住居地域(共通) (5時間(10m以内)、3時間(10m超)、H=4m)(北側に隣接する中央公園、東側の共同住宅は、第一種住居地域(5時間(10m以内)、3時間(10m超)、H=4m)) その他：茅ヶ崎駅北口周辺特別景観まちづくり地区(行政文化街区)、茅ヶ崎市のまちづくりにおける手続及び基準等に関する条例(以下「まちづくり条例」という。)(特定開発事業)、その他関係法令等
土地所有者	茅ヶ崎市
周辺道路	北側道路(市道4002号線、幅員：12m) 東側道路(市道4001号線、幅員：1.82m)
近隣の状況	<ul style="list-style-type: none"> ・事業予定地は、JR茅ヶ崎駅から徒歩7分ほどの距離にあり、駅周辺にはショッピングセンターや商店街等が立地している。 ・事業予定地の西側約50mには茅ヶ崎市役所が立地しており、周辺一帯には公共施設が集積し、行政拠点地区に指定されている。 ・事業予定地は、敷地の西側には茅ヶ崎中央病院、東側及び南側には集合住宅、北側には「市道4002号線」をはさみ、中央公園が立地している。 ・中央公園の北側では、地上10階、総戸数160戸の集合住宅が建設中であり、令和3年5月下旬の入居を予定している。 ・本事業とは別に、西側に隣接する茅ヶ崎中央病院は建替え工事中(平成30年度工事開始)である。

(2) 既存施設(茅ヶ崎第1 駐車場)の概要

規模・構造	地上4階・鉄骨造
建築面積	2,564.82 m ²
延床面積	10,046.69 m ²
駐車台数	普通自動車445台(立体398台、平置き47台)・自動二輪車45台

利用料収入及び稼働率

年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度
利用料収入	約4,200万円	約4,800万円	約5,700万円	約6,500万円
稼働率	約58%	約59%	約65%	約69%

料金体系(普通自動車)

期間	H28.1.1~H29.2.28	H29.3.1~R2.3.31	R2.4.1~
30分毎(8:00~22:00)	100円	100円	100円
60分毎(22:00~翌8:00)	100円	100円	100円
24時間最大	900円	700円	500円

※現在の茅ヶ崎第1駐車場の料金体系及び減免等については、茅ヶ崎市駐車場条例及び茅ヶ崎市駐車場条例施行規則を参照

3 本事業の内容

(1) 事業概要

本事業は、事業者が既存施設（茅ヶ崎第1駐車場）を解体した後、事業予定地の市有地に事業用定期借地権を設定することを前提に、事業者が提案施設を建設、維持管理、運営するものとする。

既存施設	茅ヶ崎第1駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業では、提案施設の建設に先立ち、事業予定地内に現在立地する既存施設（茅ヶ崎第1駐車場）の解体を事業者が実施するものとする。 ・既存施設の解体に係る費用相当額については、土地貸付料から控除するものとする。
提案施設	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・茅ヶ崎第1駐車場の現在の利用状況等（※閲覧資料1参照）を踏まえ、既存施設の代替機能として行政拠点地区内に確保することが必要な最低設置台数として、普通自動車164台及び自動二輪車40台を設置すること。（条件台数） ・条件台数に加え、自由提案施設の用途に応じ、「まちづくり条例」で附置が義務付けられている駐車場の台数を設置すること。（附置義務台数） ・行政拠点地区全体の駐車場需要を適切に捉え、利便性の高い駐車場システムを構築すること。 ・中心市街地の良好な交通計画に資する交通動線、公共交通機能の確保のため、適切な駐車台数等を勘案しながら、周辺道路の交通状況に配慮した計画とすること。
	自由提案施設	<ul style="list-style-type: none"> ・行政拠点地区に相応しい施設（中心市街地の活性化と市民生活の利便性向上、文化・教育の拠点づくり、安全・安心の拠点づくりの視点重視）とし、自由提案によるものとする。

(2) 既存施設（茅ヶ崎第1駐車場）の解体

本市は、基本協定の締結後、事業者との間に既存施設無償譲渡契約及び一時土地使用貸借契約を締結し、事業者は自らの責任と費用負担により既存施設を解体撤去するものとする。

既存施設無償譲渡契約及び一時土地使用貸借契約の締結並びに既存施設及び事業予定地を引き渡す時期は、本市と事業者が協議のうえ、基本協定の中で定めるものとし、本市は、既存施設及び事業予定地を当該引き渡し日における現状有姿にて事業者引き渡すものとする。

事業者は、事業予定地上の既存施設（杭を除く既存建物及びその他既存工作物等）を解体撤去すること。ただし、提案施設の建設、維持管理及び運営に支障のない既存施設は、本市の承諾を得たうえで存置できる。

なお、解体によって生じる建築資材等の廃棄物のほか、残置物の処分も解体に含まれるものとし、アスベストを含む建築資材の処分については法令等に基づき適正に実施すること。

既存施設の解体費用相当額は、以下の通りである。

既存施設解体費用相当額	297,783,000円
既存施設解体費用の算定条件 ※閲覧資料4「既存茅ヶ崎第1駐車場建設時・改修時図面」参照	<ol style="list-style-type: none"> 1. 仮設工事 <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設解体工事において当該施設及び近隣に対する安全対策を含めた、工事に必要と判断される項目とする。 2. 解体工事 <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設解体に伴うアスベスト除去を含むものとする。アスベスト含有建材については関係法令に基づき適切に処理を行うこと。調査結果で判明した部位と同様な建材についても含有しているものと判断すること。その他、アスベスト含有

<p>既存施設解体費用の算定条件(つづき)</p>	<p>が想定される配管保温材（曲がり部）、ダクトパッキンについても関係法令に基づき適切に処理を行うこと。（アスベスト含有調査結果については、閲覧資料3「茅ヶ崎第1駐車場アスベスト含有調査資料」参照のこと。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・既存施設解体費用算出の範囲は、既存施設の杭を除くものとする。提案施設の建設に影響のある既存施設杭撤去費については、解体費ではなく、提案施設建設工事の費用として計画すること。 ・既存施設の受変電設備において、製造年より高濃度PCB含有電気工作物に該当しないものの低濃度PCB含有の可能性を否定できないため、事業者において調査の上、関係法令に基づき適切に処理を行うこと。 ・また、解体工事に伴う産業廃棄物の運搬や処理のほか、鉄くず等有価物処理費、現場管理費等の経費を含むものとする。 <p>3. 外構撤去</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該地と隣地に高低差があるため敷地外周フェンスのみ撤去とし基礎は除くものとする。既存緑地内にある中高木については、原則存置とし提案施設の緑化計画に反映すること。 <p>4. その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建設当時に無かった太陽光発電設備、老朽化劣化により解体した南面屋外鉄骨階段等に注意すること。
----------------------------------	---

(3) 提案施設の要件等

ア 駐車場

① 駐車場設置条件は、以下のとおりとする。

<p>1. 駐車場台数（最低設置台数）</p> <p>(1) 条件台数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・普通自動車164台＋自動二輪車40台を条件台数とする。 ・電気自動車充電設備（急速充電器、40kW以上）を2台以上設置するものとする。 ※電気自動車充電設備用駐車場は、条件台数である普通自動車164台に含めて良いものとする。 ※経済産業省において充電設備設置に伴う補助金制度あり。設置要件等は、各事業者にて確認すること。 経済産業省ホームページ https://www.meti.go.jp/policy/automobile/evphv/information/system.html <p>(2) 附置義務台数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条件台数のほかに、「まちづくり条例」の附置義務台数も設置するものとする。 ※まちづくり条例第32条を確認すること。 <div style="display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 10px 0;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>条件台数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・普通自動車 164 台 (電気自動車充電設備 2台以上含む) ・自動二輪車 40 台 </div> <div style="margin: 0 10px;">+</div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p>附置義務台数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・まちづくり条例第 32 条 による台数 </div> </div> <p>最低設置台数 =</p> <p>(3) 車いす使用者用台数</p> <ul style="list-style-type: none"> ・条件台数及び附置義務台数の各々に対して、「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」の望ましい水準を満たしていること。
--

2. 駐車区画

各々の駐車区画の規格は、以下に掲げる条件を満たすこと。なお、駐車方式については限定しない。

(1) 普通自動車

ア 通常車室

- ・通常車室の駐車区画は、「駐車場設計・施工指針について（国土交通省）」を踏まえるとともに「茅ヶ崎第2駐車場区画」を参考に、1台あたり幅2.5m以上、長さ5.0m以上で検討し、駐車区画の境界表示は、二重ラインとする。

イ 車いす使用者用車室

- ・「神奈川県みんなのバリアフリー街づくり条例」の望ましい水準を満たしていること。

(2) 自動二輪車

- ・自動二輪車の駐車区画は、「分庁舎前駐輪場区画」を参考に、1台あたり、幅0.8m以上、長さ2.1m以上とすること。

3. 営業時間

営業時間は、24時間、365日とする。

4. 駐車料金

(1) 普通自動車

- ・駐車料金は、行政拠点地区駐車場（茅ヶ崎第2駐車場、茅ヶ崎第3駐車場及び茅ヶ崎第4駐車場）の混雑緩和及び入庫待ちによる渋滞解消の観点から、下記に示す料金体系とする。なお、この料金体系は現在の行政拠点地区駐車場を基準に設定したものであり、今後、行政拠点地区駐車場の料金体系が変更となる場合には、本市と協議のうえ、料金変更できるものとする。

30分 (8:00~22:00)	60分 (22:00~翌8:00)	24時間最大
100円	100円	900円以内

(2) 自動二輪車

- ・駐車料金は、事業者提案とするが条件は設定しない。

5. 減免

事業予定地が行政拠点地区内のため、「茅ヶ崎市駐車場条例」及び「茅ヶ崎市駐車場条例施行規則」に規定する減免項目に基づき、普通自動車に対して駐車料金の減免を適用する。

(1) 減免事項

- ・1時間減免及び全所用時間減免の2種類とする。
- ・各減免における対象者は、「茅ヶ崎市駐車場条例」及び「茅ヶ崎市駐車場条例施行規則」に規定する者とする。

(2) 減免方法

- ・減免方法については、事業者提案において受付けるものとする。現在と同様に減免機を設置する場合には、行政拠点地区駐車場用の1時間減免機（9台）及び全時間減免機（13台）を設置している場所と同様の場所に設置するものとする。
- ・減免を適用するにあたり、必要な費用については事業者の負担とする。

(3) 減免負担額

- ・駐車料金を減免することにより発生する減免負担額の考え方については、事業者提案とする。

- ② 前面道路への車両の出入口における交通安全について十分に配慮した整備計画とし、交通誘導員を配置する等の運用上の配慮もすること。

イ 自由提案施設

- ① 本市の中心市街地である行政拠点地区内に位置する茅ヶ崎第1駐車場跡地の利用にあたっては、「茅ヶ崎市行政拠点地区再整備基本構想」（平成21年3月）における行政拠点地区の将来像に基づき、次に挙げる視点を踏まえた提案とすること。

中心市街地の活性化と市民生活の利便性の向上	地域社会・経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺施設等との連携を深め、各種イベント等へ参加・協力するなど、中心市街地の活性化の推進に寄与する計画とすること。 ・市内の企業及び団体等の活用、地元雇用の創出等を考慮した計画とすること。
	環境・景観等への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・行政拠点地区、特別景観まちづくり地区の建物施設であることを踏まえ、隣接する中央公園の豊かな緑との連続性に配慮し、地区内の美しい街並みの誘導・形成に寄与する計画とすること。 ・省資源・省エネルギー、自然エネルギーの活用、廃棄物抑制など、環境負担軽減へ配慮すること。 ・集合住宅や病院が隣接するため、騒音、光害、プライバシー等に配慮し、周辺環境に調和した計画とすること。
文化・教育の拠点づくり	多世代の市民に開かれた拠点としての機能の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・社会的ニーズやその変化を的確に捉え、市役所や周辺施設等と連携しながら公益的視点にたち、福祉・健康づくり、文化・教育、地域交流の拠点にふさわしい機能の充実を図ること。
	安定性・継続性がある事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・多世代の多くの市民や利用者が快適に利活用できるように、多様なニーズに応じた魅力創出に向けて工夫を行い、長期にわたって安定的かつ継続的な事業計画とすること。
安全・安心の拠点づくり	大規模災害時における協力・支援	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模災害時、災害対策拠点及び広域避難場所となる市役所や周辺施設等との相互連携及び支援を考慮した施設機能及び施設配置とすること。
	建物の安全性の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・当該施設は、地震・浸水等の自然災害発生時や非常時を考慮した安全性の高い施設とすること。
	安全・安心な交通環境の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車、歩行者及び自転車利用者の交通動線、周辺道路の交通規制等を十分配慮し、利用者の安全性と利便性を確保した計画とすること。

② 当該施設に係る公租公課等により本市の財政健全化に寄与できる施設を提案すること。

ウ 歩道状の空地・外構等

- ① 事業予定地のうち、北側道路（市道4002号線）に面する部分は、隣接地（※）から連続する幅員4m程度の歩道状の空地とし、歩行者の通行のために常に公開し、原則として、建物や工作物を設置しないこと。（※隣接地の計画については、閲覧資料5「西側隣接事業計画（確認登録簿）」及び閲覧資料6「西側隣接事業計画（建築計画概要書）」参照のこと。）
- ② 市道4002号線との境界付近は、夜間に適切な照度が確保できるよう配慮すること。

エ その他

- ① 事業用定期借地の目的となる提案施設は、用途地域等の制限の範囲で事業者の自由提案とするが、次の用途として使用することはできないものとする。
 - a 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途及びその他街区の品位や価値を損なう用途。
 - b 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。

- c 居住の用途（分譲、賃貸、老人ホーム、寮）
- d 以下の団体等による利用
 - (a) 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成 23 年茅ヶ崎市条例第 5 号）第 2 条第 2 号から第 5 号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体。
 - (b) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力。
 - (c) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及び第 8 条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体。
- ② 茅ヶ崎市景観計画における特別景観まちづくり地区として、良好な景観形成を図るため、景観みどり課と協議し、必要に応じ審議会等への対応を行うこと。
- ③ 高齢者及び障害者等が安全・安心、快適に利用できるよう、床の段差解消やスロープの設置等、ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ④ 不審者や不法侵入に備えて、施設の防犯対策に配慮すること。
- ⑤ 工事期間中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気等による影響を最大限抑制すること。
- ⑥ 工事期間中の安全性に配慮すること。

(4) 土地の貸付条件

ア 土地の貸付条件

本事業における土地の貸付条件は以下のとおりとする。

敷 地	・ 普通財産 ※事業予定地 4,959.69 m ² が借地範囲								
形 態	・ 事業用定期借地権（借地借家法 第 23 条第 1 項）								
賃貸借期間	・ 事業用定期借地権設定契約締結日から 40 年（提案施設の建築開始時から事業期間終了時の除去期間も含む。）が経過した日まで。								
賃 料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料は、下記に示す基準賃料年額以上とし、事業者による土地貸付料及び既存施設解体費用相当額の各々の提案額を基に算定するものとする。 ・ 基準賃料年額は、土地貸付料（鑑定評価額 39,336,000 円／年）から既存施設解体費用相当額を事業期間 40 年で分割した額を控除した額である。 <p>[基準賃料年額の算定]</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">土地貸付料（鑑定評価額）</td> <td style="text-align: right;">39,336,000 円／年</td> </tr> <tr> <td>既存施設解体費用相当額の 1/40</td> <td style="text-align: right;">－ 7,444,575 円／年</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="border-top: 1px solid black; text-align: center;">基準賃料年額</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: right;">31,891,425 円／年</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・ 賃料は、事業用定期借地権設定契約に基づく公正証書締結日から発生する。なお、公正証書締結は、提案施設の建設工事着工予定日（実際の着工が着工予定日より早まった場合は実際の着工日）までに事業用定期借地権設定契約を締結した後、遅滞なく行うものとする。 ・ 事業者は、事業用定期借地権設定期間にわたって年 1 回、本市に賃料を支払うものとする。 ・ 土地貸付料は、固定資産税評価額の改定と連動して改定を実施する。 	土地貸付料（鑑定評価額）	39,336,000 円／年	既存施設解体費用相当額の 1/40	－ 7,444,575 円／年	基準賃料年額			31,891,425 円／年
土地貸付料（鑑定評価額）	39,336,000 円／年								
既存施設解体費用相当額の 1/40	－ 7,444,575 円／年								
基準賃料年額									
	31,891,425 円／年								
保 証 金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地貸付料の 2 か年分相当額とする。 ・ 事業用定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。 ・ 保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還する。また、土地の貸付料が改定されても保証金の増減は行わない。 								

賃貸借期間満了時の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により、事業予定地上の建物及びその他の工作物を取去し、更地の状態で本市へ返還することが原則となるが、提案施設の建設時に存置した既存施設の取去は不要とし、本市に無償で所有権を移転した上で引き渡すものとする。 ・契約終了の3年前から契約終了に向けた協議を開始するものとする。
既存施設の解体期間の土地の使用	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者による既存施設の解体期間中、事業者は、一時土地使用貸借契約に基づき土地の使用を可能とする。 ・土地の使用は、本事業以外の目的での使用は原則禁止とするが、やむを得ず目的外の使用を行う必要が生じた場合は、別途本市と協議を行うこととする。

イ 既存施設解体費用相当額について

既存施設解体費用相当額の取扱いは以下のとおりとする。

① 既存施設解体費用相当額の算定

事業者の提案による既存施設解体費用相当額とし、事業期間40年で分割した額を土地貸付料から控除する。なお、事業者の提案による既存施設解体費用相当額は、本市があらかじめ提示した既存施設解体費用相当額を上限とする。

② 既存施設解体費用相当額が増額した場合

本市があらかじめ事業者に提示した事業予定地に関する資料等から合理的に予期することのできない事象の発現により既存施設解体費用相当額に追加費用が生じた場合において、別途協議により本市が認めた追加費用に限り、土地貸付料から控除することとする。

4 本事業における費用負担

本事業の実施にあたり、本市と事業者の費用負担は以下のとおりとする。

(1) 本市の負担

ア 土壤汚染除去費用

事業者による提案施設の建設工事の着工前までに事業予定地に土壤汚染が発見された場合は、本市の費用負担により対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

(2) 事業者の負担

本事業実施に係る全費用とし、主なものを以下に示す。

ア 既存施設解体費用

イ 測量及び地質調査費

ウ 近隣対策費

エ 周辺への影響対策費（事前・事後の家屋調査、電波障害等に係る費用）

オ 提案施設の設計・建設に関する費用（設計費、建設費、工事監理費、申請及び登記に係る費用）

カ 提案施設運営費

キ 維持管理費（修繕・更新費、設備点検、警備、清掃等に係る費用）

ク 光熱水費

ケ 賃料及び保証金

コ 公正証書作成費用

サ 公租公課

シ 保険料

ス 事業終了時に係る登記に必要な費用

セ 事業終了時における原状復旧費及び提案施設除去費

5 リスク分担

原則として、本事業の実施に関するリスクは事業者が負うものとする。詳細は基本協定書(案)に示すとおり。

なお、本事業の実施に必要と想定する以下の事項については、優先交渉権者の決定又は基本協定、既存施設無償譲渡契約、一時土地使用貸借契約又は事業用定期借地権設定契約（以下「基本協定等」という。）の締結をもって、その実施又は成立を約束するものではない。また、これらの事項に起因して事業スケジュールが遅延する場合や、基本協定等の締結に至らない場合又は基本協定等が解除された場合でも、本市は、追加費用や損害等の一切を負担しない。

(1) 既存施設無償譲渡契約及び一時土地使用貸借契約に関する市議会の議決

本市は、既存施設の無償譲渡契約及び事業予定地の一時土地使用貸借契約の締結にあたり、それぞれ市議会の議決を得る。

(2) 許認可の取得

事業者は、提案内容の実現に必要な許認可を得る。

6 事業スケジュール

本事業のスケジュールは次のとおりとする。

事 項	予定時期
① 事業者募集（募集要項等の公表）	令和2年11月
② 優先交渉権者の決定	令和3年3月末
③ 基本協定の締結	令和3年4月頃
④ 既存施設無償譲渡及び一時土地使用貸借の仮契約の締結	令和3年4月末
⑤ 既存施設無償譲渡及び一時土地使用貸借の契約の締結（茅ヶ崎市議会の議決による本契約）	令和3年6月迄
⑥ 事業用定期借地権設定契約の締結	令和3年度～4年度中
⑦ 事業用定期借地権設定契約の満了	事業用定期借地権設定契約の締結日から40年を経過した日

第4 募集・選定について

1 基本的な考え方

事業者の募集・選定の詳細については、事業者選定基準に示すが、基本的な考え方は、次のとおりとする。

- ① 本事業は、公募型プロポーザル方式により本事業を実施する事業者を決定する。
- ② 応募者は、「第5 応募に関する事項」に記載する資格要件を全て備えていること。
- ③ 応募者は、参加表明書類及び事業提案書を「3 募集手続き等」に示すそれぞれの提出期限までに、全て提出すること。
- ④ 本市は、応募者から提出された参加表明書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。
- ⑤ 本市は、応募者から提出された参加表明書類及び事業提案書に基づき、提案内容等が応募要件を満たしているか確認のうえで、学識経験者等で構成される「茅ヶ崎第1 駐車場用地貸付事業者選定委員会（以下「事業者選定委員会」という。）」による審査に諮るものとする。事業者選定委員会が、その結果を市長へ答申後、本市が最終的に優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。ただし、事業者選定委員会が、該当者がいないと判断した場合、あるいは、本市がふさわしい応募者がいないと判断した場合等には、優先交渉権者もしくは次順位交渉権者もしくはその両方を決定しないことがある。
- ⑥ 優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が事業者選定委員会の委員に接触を求めると、及び第三者をしてこれを行わせることを禁止する。また、応募者のPR書類等を提出することにより、自らを有利にもしくは他社を不利にするように働きかけること、及び第三者をしてこれらを行わせることを禁止する。そのような行為が明らかになった場合、該当する応募者は失格とする。

2 募集・選定スケジュール（予定）

事業者の募集・選定のスケジュールは次のとおりとする。

内 容	日 程
① 募集要項等の公表	令和2年11月24日（火）
② 資料閲覧期間	令和2年11月24日（火） ～令和3年2月5日（金）
③ 事業者説明会及び現地説明会の開催	令和2年12月1日（火）
④ 募集要項等に対する第1回質疑の受付	令和2年12月3日（木）～12月9日（水）
⑤ 第1回質疑書に対する回答	令和2年12月18日（金）
⑥ 参加表明書類の受付	令和2年12月23日（水）～12月25日（金）
⑦ 募集要項等に対する第2回質疑の受付	令和2年12月28日（月） ～令和3年1月12日（火）
⑧ 第2回質疑書に対する回答	令和3年1月20日（水）
⑨ 事業提案書の受付	令和3年2月4日（木）～2月8日（月）
⑩ プレゼンテーション及びヒアリングの実施	令和3年3月19日（金）
⑪ 優先交渉権者の決定	令和3年3月末

3 募集手続き等

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、令和2年11月24日（火）に茅ヶ崎市ホームページ上に公表する。
(URL : <http://www.city.chigasaki.kanagawa.jp/>)

(2) 資料の閲覧

資料等の閲覧を、次のとおり行う。閲覧を希望するものは、事前に以下の連絡先に連絡すること。

- ① 閲覧期間：令和2年11月24日（火）から令和3年2月5日（金）まで（土曜日及び日曜日、祝祭日、年末年始を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 閲覧場所：茅ヶ崎市役所 本庁舎3階 安全対策課、開発審査課及び建築指導課
- ③ 連絡先： TEL 0467-82-1111 FAX 0467-57-8377
- ④ E-mail : anzen@city.chigasaki.kanagawa.jp

(3) 事業者説明会及び現地説明会の開催

事業者説明会を次のとおり開催する。また、事業者説明会の終了後、事業予定地に場所を移動し、希望者を対象として現地説明会を行う。なお、会場の都合上、事前に以下のとおりに申し込むこと。

- ① 日時：令和2年12月1日（火）午後1時30分から
- ② 会場：茅ヶ崎市役所 分庁舎6階 コミュニティホール集会室
※参加の際、募集要項等を持参すること。
申し込み方法：添付資料1「説明会等参加申込書」に記入のうえ、令和2年11月24日（火）から11月27日（金）の午後5時までに、E-mail（受付メールアドレス：anzen@city.chigasaki.kanagawa.jp）で安全対策課に提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けられないものとする。
- ③ 参加人数：1社2名以内

(4) 募集要項等に対する質疑の受付

募集要項等の内容に関する質問を次のとおり受け付ける。

ア 第1回質疑

- ① 受付期間：令和2年12月3日（木）から12月9日（水）の午後5時までとする。
- ② 受付方法：添付資料2「募集要項等に関する質疑書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：anzen@city.chigasaki.kanagawa.jp）で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けられないものとする。
- ③ 回答：令和2年12月18日（金）に茅ヶ崎市ホームページにおいて公表する予定である。

イ 第2回質疑

- ① 受付期間：令和2年12月28日（月）から令和3年1月12日（火）の午後5時までとする。
- ② 受付方法：添付資料2「募集要項等に関する質疑書」に記入のうえ、E-mail（受付メールアドレス：anzen@city.chigasaki.kanagawa.jp）で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- ③ 回答：令和3年1月20日（水）に茅ヶ崎市ホームページにおいて公表する予定である。

（5）参加表明書類の受付

本事業に応募する者は、参加表明書類を次のとおり提出すること

- ① 受付期間：令和2年12月23日（水）から12月25日（金）までの午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 提出場所：茅ヶ崎市役所 本庁舎3階 安全対策課
- ③ 提出方法：事前に電話連絡のうえ、持参すること。

（6）事業提案書の受付

事業提案書の受付を次のとおり行う。提出書類の詳細については様式集に示すとおりとする。

- ① 受付期間：令和3年2月4日（木）から2月8日（月）まで（土曜日及び日曜日、祝祭日を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- ② 提出場所：茅ヶ崎市役所 本庁舎3階 安全対策課
- ③ 提出方法：事前に電話連絡のうえ、持参すること。

（7）プレゼンテーション及びヒアリングの実施

事業提案書の内容の審査にあたって、事業者によるプレゼンテーション及び事業者選定委員会によるヒアリングを実施する予定である。詳細については、該当者に別途通知する。

- ① 実施時期：令和3年3月19日（金）
- ② 実施場所：茅ヶ崎市役所

（8）審査結果の通知および公表

参加表明書類及び事業提案書に係る審査の結果について、決定時点において各応募者に対し文書で通知するとともに、茅ヶ崎市ホームページにおいて公表する予定である。

第5 応募に関する事項

1 応募者の構成等

応募者の資格・構成は次のとおりとする。

- ① 応募者は、本事業を実施する複数の企業（又は単体企業）により構成される応募グループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- ② 応募グループは、本事業を実施する企業（以下「構成企業」及び「協力企業」という。）から構成する。
- ③ 応募グループは、参加表明書類提出時に、事業者が実施する各事業内容について全体の統括を行う企業（以下「代表企業」という。）及び本事業において運営を担当する企業を構成企業の中から定めるものとする。代表企業が運営を担当する企業となることも可能である。また、単体企業の場合には当該企業をもって代表企業とする。
- ④ 参加表明書類の提出後は、代表企業の変更は認めない。
- ⑤ 応募グループは複数の応募をすることはできない。
- ⑥ 応募グループの代表企業は、他の応募グループの構成企業になることはできない。
- ⑦ 事業提案書提出以降における構成企業の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、やむを得ない事情により構成企業の変更又は追加をする場合で、本市が承諾した場合に限りこれを認めるが、この場合であっても代表企業の変更は認めないものとする。
- ⑧ 本応募に係る、本市からの通知・連絡等は代表企業のみに行うものとし、構成する企業への連絡等は、代表企業が自らの責任において行うものとする。
- ⑨ 応募グループが、基本協定の締結後に会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として、本事業の実施を目的とする特別目的会社を設立することを妨げるものではない。

2 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者は、次に掲げる資格要件を満たすこと。なお、資格要件の確認基準日は参加表明書類の提出日とし、基本協定締結までの期間に応募者（役割ごとの資格要件については該当する企業のみ）が次の資格要件を欠くような事態が生じ、本市が事業の継続ができないと判断した場合には、基本協定の締結はできないものとする。

また、代表企業から本事業の設計、解体、建設、工事監理、維持管理、運営の各々を直接受託又は請け負う協力企業であっても、「（2）事業実施に係る共通の資格要件」を満たすものとする。

（1）応募者の参加資格要件

- ① 提案施設の設計建設及び事業期間中に継続した運営ができる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有する者であること。
- ② 提案施設の運営を行う企業は、同種・類似施設の運営実績を有する者であること。
- ③ 本市と締結する基本協定を遵守できる者であること。

（2）事業実施に係る共通の資格要件

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項各号のいずれにも該当してないこと。
- ② 茅ヶ崎市指名停止等措置基準（平成12年2月1日施行）に基づく指名停止期間中の者でないこと。
- ③ 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条の規定による指示又は、営業停止を受けてい

ないこと。

- ④ 破産法（平成16年法律第75号）第30条に基づく破産手続き開始の決定がなされていないこと。
- ⑤ 民事執行法（昭和54年法律第4号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- ⑥ 会社更生法（平成14年法律第154号）第41条の規定に基づく更生手続開始の決定又は民事再生法（平成11年法律第225号）第33条の規定に基づく再生手続開始の決定の事実がないこと。
- ⑦ 会社法（平成17年法律第86号）第514条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
- ⑧ 最近1年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- ⑨ 茅ヶ崎市暴力団排除条例（平成23年茅ヶ崎市条例第5号）第2条第2号から第5号までに規定する団体又はその構成員等の統制下にある団体でないこと。
- ⑩ 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- ⑪ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条及び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統制下にある団体でないこと。
- ⑫ 次に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。
 - a 茅ヶ崎第1駐車場の土地利活用事業に係るアドバイザー業務委託
 - b 上記aの業務に関与した者の関連会社で次に該当する者
 - (a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有する者又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者。
 - (b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の100分の50を超える株式を有する者又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者。
 - (c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。

3 応募書類

応募に必要な提出書類は次のとおり。各様式・提出方法は様式集を参照すること。

(1) 参加表明書類

次の書類を提出すること。

- ・ 参加表明書（様式 1-1）
- ・ 応募者の構成表（様式 1-2）※代表企業を明記
- ・ 委任状（様式 1-3）
- ・ 参加資格審査申請書（様式 1-4）
- ・ 運営を行う者の資格要件に関する書類（様式 1-5）
- ・ 会社定款及び会社紹介資料（パンフレット等）
- ・ 法人登記簿（履歴事項全部証明書）（交付日から3ヶ月以内のもの）
- ・ 決算報告書（構成する全企業の直近3ヶ年分）
- ・ 納税証明書（構成する全企業の納税証明書の原本）
- ・ 最近期の有価証券報告書（※上場会社のみ）
- ・ 提案業種に必要な免許等（写）（※免許等が必要な場合のみ）

(2) 事業提案書

次の書類を提出すること。

ア 事業収支計画書類

- ・事業計画概要書（様式 A-1）
- ・事業収支計画表（様式 A-2）
- ・資金調達計画書（様式 A-3）
- ・施設運営計画書（様式 A-4）

イ 賃料提案書類

- ・賃料に係る提案年額（様式 B-1）

ウ 事業計画に関する事項

- ・事業方針・事業内容（様式 C-1）
- ・事業実施体制（様式 C-2）
- ・事業の実現性・継続性（様式 C-3）
- ・事業収支計画（様式 C-4）
- ・事業スケジュール（様式 C-5）
- ・リスク対応（様式 C-6）

エ 施設計画に関する事項

- ・意匠計画の考え方（様式 D-1）
- ・配置・平面計画、外構計画（様式 D-2）
- ・駐車場計画（様式 D-3）
- ・周辺交通対策（様式 D-4）
- ・環境・災害への配慮（様式 D-5）

オ 建設等に関する事項

- ・解体及び建設に係る事項（様式 E-1）
- ・工事監理に係る事項（様式 E-2）

カ 事業効果に関する事項

- ・地域への事業効果（様式 F-1）
- ・地域社会への貢献（様式 F-2）
- ・地域経済への貢献（様式 F-3）

キ 事業スケジュール（様式 G-1）

ク 基礎審査項目チェックシート（様式 H-1）

ケ 計画図面等

- ・計画概要（様式 I-1）
- ・仕上表（外部及び内部）（様式 I-2）
- ・全体配置図（様式 I-3）
- ・全体配置説明図（様式 I-4）
- ・各階平面図（様式 I-5）
- ・立面図（様式 I-6）
- ・断面図（様式 I-7）
- ・設備概要図（様式 I-8）
- ・外観透視図（様式 I-9）
- ・内観透視図（様式 I-10）
- ・日影図（時間及び等時間）（様式 I-11）

- ・法規制チェックシート（様式 I-12）
- ・仮設計画概要図（様式 I-13）

4 応募に関する留意事項

（１）募集要項の応諾

応募者は、参加表明書類及び事業提案書の提出をもって、本募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

（２）応募費用の負担

応募等に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

（３）価格提案の取扱い及び留意事項

価格提案は、事業者が提案する賃料（事業者が本市に支払う賃料の年額）に基づき、事業者選定基準に示す方法により算定、評価を行う。

なお、基準賃料年額を下回る賃料を提案した場合は失格とする。事業期間は40年とする。

（４）事業提案書の取扱い

ア 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部又は全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

イ 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、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の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

（５）本市からの提示資料の取扱い

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

（６）参加表明書類及び事業提案書の変更禁止

参加表明書類及び事業提案書の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき参加表明書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではない。

（７）提案内容の公表の禁止

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

（８）使用言語及び単位

応募に関して、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるも

の、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとする。

(9) 参加の辞退

応募者は、本市による審査結果についての通知を受け取る前であれば、参加を辞退することができるものとする。参加を辞退する場合には、参加辞退届を提出すること。

(10) 参加表明書類及び事業提案書の公開

参加表明書類及び事業提案書について「茅ヶ崎市情報公開条例」（以下「情報公開条例」という。）に基づく公開の請求があった場合は、原則公開する。ただし、情報公開条例第5条第2号に基づき、事業者のノウハウや、正当な利益を害する情報等については公開しない。

(11) 機密事項の厳守

応募者は、提案内容や本市との協議事項、交渉内容等につき守秘義務を遵守することとし、本市の事前の承諾なくこれらの内容を公表してはならない。

(12) 事業提案公募の延期又は中止

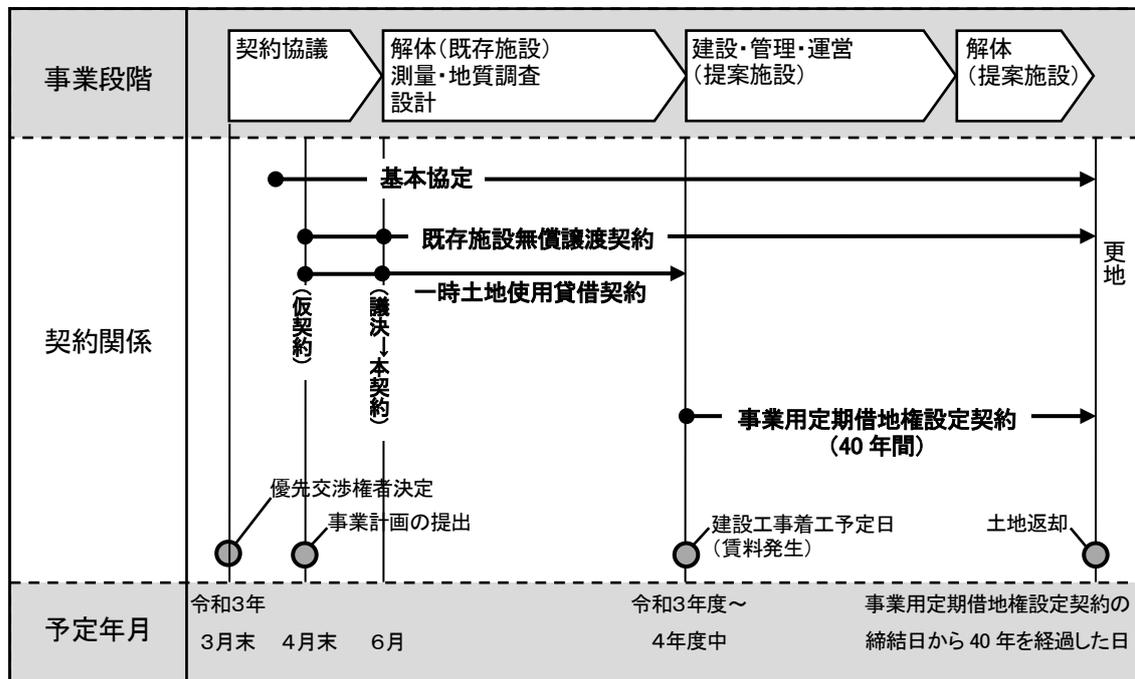
天災等の不可抗力による場合又は事業提案による事業者公募・選定を公正に執行することができないおそれがあると本市が判断したときは、既に公表又は通知した事項の変更もしくは当該事業者公募の延期又は中止を行うことがある。

なお、この場合において、応募者は、本事業提案に要した費用を本市に請求することはできない。

第6 契約手続きに関する事項

1 契約手順

事業の手続きとして以下の流れを想定している。



2 基本協定の締結

本市は、優先交渉権者として決定した事業者（以下「事業者」という。）と本事業の実施に向けた協議を行う。なお、この協議には、事業提案書の趣旨を逸脱しない範囲での内容の変更協議を含むものとする。

本市は、これらの協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項及び土地の賃貸借に関する事項等を定めた基本協定を事業者と締結する。

なお、事業者と本市は、基本協定の締結に際し、基本協定書（案）の内容について、誤字脱字等軽微なもの、契約時に決定するもの以外は変更しないものとし、速やかに合意するものとする。

3 事業計画書の提出

事業者は、本市との基本協定の締結後速やかに、事業の実施体制、事業工程表及び事業の内容等を記載した事業計画書（設計計画書、解体・建設・工事監理計画書、維持管理計画書、運営計画書を含む）を作成し、本市の承諾を得るものとする。

4 既存施設無償譲渡契約の締結

本市と代表企業は、既存施設を解体撤去することを条件とした既存施設無償譲渡契約を締結して既存施設の所有権を本市から代表企業に移転し、本市は、既存施設を現状有姿にて代表企業に引き渡すものとする。

既存施設無償譲渡契約は、基本協定の締結後速やかに仮契約を締結し、茅ヶ崎市議会の議決をもって本契約としての効力を生じるものとする。

なお、代表企業と本市は、既存施設無償譲渡契約の締結に際し、既存施設無償譲渡契約（案）の内容について、誤字脱字等軽微なもの、契約時に決定するもの以外は変更しないものとし、速やかに合意するものとする。

5 一時土地使用貸借契約の締結

本市と代表企業は、事業者が既存施設を解体撤去するための事業予定地の土地の使用を条件とした一時土地使用貸借契約を締結し、本市は、事業予定地を現状有姿にて代表企業に引き渡すものとする。

一時土地使用貸借契約は、基本協定の締結後速やかに仮契約を締結し、茅ヶ崎市議会の議決をもって本契約としての効力を生じるものとする。

なお、代表企業と本市は、一時土地使用貸借契約締結に際し、一時土地使用貸借契約（案）の内容について、誤字脱字等軽微なもの、契約時に決定するもの以外は変更しないものとし、速やかに合意するものとする。

6 事業用定期借地権設定契約の締結

本市と代表企業は、提案施設の所有を目的とする事業用定期借地権設定契約を建設工事着工予定日（実際の着工が着工予定日より早まった場合は実際の着工日）までに締結するものとする。

契約内容については、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。

なお、代表企業と本市は、事業用定期借地権設定契約の締結に際し、事業用定期借地権設定契約書（案）の内容について、誤字脱字等軽微なもの、契約時に決定するもの以外は変更しないものとし、速やかに合意するものとする。

7 契約に関する留意事項

（1）建物の賃貸借に関する事項

代表企業が提案施設である建物の全部又は一部を第三者に賃貸するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定すること。

（2）建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸

代表企業は、正当な理由により、提案施設である建物の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、借地権（賃借権）を第三者に譲渡・転貸する場合は、事前に書面により本市の承諾を得ること。なお、これら譲渡・転貸の相手方となる第三者は、応募グループ内の構成企業であることを原則とするが、応募グループ外の者の場合は、本市がやむを得ないものとして認める者に限る。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅することを書面で約定すること。

（3）事業者の契約上の地位等

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業者は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

（4）事業計画の変更

事業者は、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

(5) 施設の用途指定

代表企業は、事業期間を通じて、提案施設を事業提案書に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができるものとする。なお、その場合においても第3-3 本事業の内容は遵守しなければならない。

(6) 公租公課

施設に係る公租公課は代表企業を納付義務者とする。

(7) 保証金

事業用定期借地権設定契約に係る保証金は、土地貸付料の2か年分相当額とし、代表企業が事業用定期借地権設定契約締結時に本市に支払うものとする。

なお、事業者の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

また、事業用定期借地権設定契約期間満了後、保証金は返還するが、保証金に利子は付けない。

(8) 権利制限等に関する事項

代表企業が次の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

- ① 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ② 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- ③ 建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、事業予定地の原状を変更しようとするとき。

第7 事業上の注意点

1 連絡協議会

本市及び事業者は、本事業の円滑な実施を目的とし、基本協定締結後、連絡協議会を設置し、施設の供用開始までの間、定期的に協議するものとする。協議に係る資料については、事業者が作成、費用負担するものとする。

2 提案事業に係る法令等の遵守、適合

提案事業に係る関係法令、条例等の適用及び規制については、事業者が自らの責任で、所管する行政機関の担当部署に確認し、遵守すること。

本市による審査については、提案内容が法令、条例等に適合しているか確認のうえ審査するものではない。

3 土壌汚染等

事業者による提案施設の建設工事の着工前までに事業予定地に土壌汚染が発見された場合は、本市の費用負担により対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

4 地中障害物等

事業予定地に埋設配管等の通常想定される規模の地中障害物が存在した場合、事業者が自らの費用負担により撤去等の対策を講じることとする。ただし、本市があらかじめ事業者に提示した事業予定地に関する資料等から合理的に予期することのできない規模の地中障害物が発見された場合は、別途協議するものとする。

また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、全て事業者が負担することとする。

埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は、別途協議するものとする。

5 近隣対策

本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知及び説明対応等は、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も事業者の責任と費用負担において対応するものとする。なお、当該対応を行うにあたっては、事前に本市と協議・調整を行うものとする。

6 周辺への影響対策

既存施設の解体、提案施設の建設、維持管理及び運営に起因する周辺への影響（電波障害、風害、騒音、振動、悪臭、日影等）が生じた場合、事業者の責任と費用負担において対応するものとする。

7 維持管理の実施

事業者は、提案施設（建築、設備及び附属施設等）並びに敷地内（外構、植栽及び附属工作物等）の維持管理について、各事業年度の前年度中に翌年度の維持管理計画書を作成し、当該内容について本市と協議するとともに、適切な維持管理に努めるものとする。