

(仮称) 南アルプスユネスコエコパークミュージアム運営事業
民間事業者募集要項

令和6年12月

静岡市

目次

1 募集の趣旨等

(1) 事業名	1
(2) 趣旨	1

2 貸付物件の概要

(1) 土地概要	1
(2) 建物概要	1

3 貸付範囲・貸付期間・貸付料

(1) 貸付範囲	3
(2) 貸付期間	3
(3) 貸付料	3

4 提案に関する事項

(1) 応募者の資格要件	3
(2) 提案の条件	4
(3) 留意事項	4
(4) 応募手続き	5

5 審査に関する事項

(1) 審査体制等	9
(2) 審査基準等	9
(3) 審査手順	10

6 契約等に関する事項

(1) 契約までの流れ	11
(2) 地域説明会	12
(3) 貸付料	12
(4) 貸付物件の引き渡し	12
(5) 契約不適合責任	12
(6) 費用負担	12
(7) 返還時の取扱い	13
(8) 契約保証金	13
(9) 契約の解除	13
(10) 契約の中途解約	14
(11) 原状回復の特例	14
(12) 損害賠償	14
(13) リスク負担の考え方	15
(14) 運営事業に係る報告及び調査	15
(15) 転貸	15

(16) 禁止事項・	1 6
(17) 用途変更等・	1 6
(18) 土壌汚染・	1 6

7 その他の事項

(1) 本募集に関する注意事項・	1 6
(2) 関連資料・	1 7
(3) 参考図書の提供・	1 7
(4) 問い合わせ先・	1 7

1 募集の趣旨等

(1) 事業名

(仮称) 南アルプスユネスコエコパークミュージアム運営事業

(2) 趣旨

平成 26 年 6 月、南アルプスの豊かな自然環境が世界に認められ、ユネスコエコパークに登録されました。本年 6 月、登録 10 周年を迎え、次の 10 年間はユネスコエコパークの理念に基づき、ユネスコエコパークの自然環境の保全と持続可能な利活用の調和を、より発展させるため、平成 28 年に閉校した旧井川小学校の整備に着手しました。

南アルプスの自然の雄大さと井川地域の歴史と文化を発信、継承する拠点となるよう整備した施設は、「(仮称) 南アルプスユネスコエコパークミュージアム」として、令和 7 年 7 月からの開館を予定しています。

本事業は、当施設の運営や、当施設を活用した地域の活性化に資する取組のアイデアを有する運営事業者を選定することを目的に、企画提案プロポーザルを実施します。

選定された運営事業候補者は、本事業の運営に係る具体的な事業計画書を提出の上、市と基本協定を締結した後、賃貸借契約を締結し、(仮称) 南アルプスユネスコエコパークミュージアムの土地及び建物等（以下、個別に又は総称して「貸付物件」という。）を借り受け、運営事業を実施するものです。

2 貸付物件の概要

(1) 土地概要

地番	静岡県静岡市葵区井川 708 番地の 1 ほか
面積	10,736.23 ㎡
法令等に基づく制限	都市計画：都市計画区域及び準都市計画区域外 建築基準法：建築規制なし、建築協定なし 景観計画：自然景観ゾーン、景観重点区域なし 土砂災害防止法：「土砂災害特別警戒区域」及び「土砂災害警戒区域」に一部指定

※ 法令等に基づく制限については、本市所管部署等に確認する等、十分に精査した上で提案してください。

※ 電柱の敷地部分を除くものとします。

(2) 建物概要

所在地	静岡県静岡市葵区井川 708 番地の 1 ほか
旧名称	井川小学校
建築年月日	① 校 舎：昭和 49 年 5 月 10 日竣工

	② 体 育 館：昭和 50 年 3 月 31 日竣工 ③ 倉 庫 A：昭和 50 年 3 月 31 日竣工 ④ 受変電・受水施設：昭和 50 年 3 月 31 日竣工 ⑤ プール付属室：昭和 50 年 8 月 8 日竣工 ⑥ 器具置場：昭和 59 年 9 月 30 日竣工 ⑦ 倉 庫 B：竣工年月日不明 ⑧ ポンプ室：竣工年月日不明 ⑨ 倉 庫 C：竣工年月日不明 ⑩ 倉 庫 D：竣工年月日不明 ⑪ 飼育小屋：竣工年月日不明 ⑫ 飼育小屋：竣工年月日不明
構造	① 校 舎：鉄筋コンクリート造 ② 体 育 館：鉄筋コンクリート造 ③ 倉 庫 A：鉄骨造 ④ 受変電・受水施設：鉄筋コンクリート造 ⑤ プール付属室：鉄筋コンクリート造 ⑥ 器具置場：鉄筋コンクリート造 ⑦ 倉 庫 B：鉄骨造 ⑧ ポンプ室：鉄骨造 ⑨ 倉 庫 C：鉄骨造 ⑩ 倉 庫 D：鉄骨造 ⑪ 飼育小屋：木造 ⑫ 飼育小屋：鉄骨造
規模	校舎：地上 3 階建 その他：地上 1 階建
耐震性能	校 舎：Ⅱ 体育館：Ⅱ
建築面積	① 校 舎：1372.7 m ² ② 体 育 館：537.20 m ² ③ 倉 庫 A：59.95 m ² ④ 受変電・受水施設：14.82 m ² ⑤ プール付属室：39.70 m ² ⑥ 器具置場：32.00 m ² ⑦ 倉 庫 B：7.60 m ² ⑧ ポンプ室：18.00 m ² ⑨ 倉 庫 C：20.40 m ² ⑩ 倉 庫 D：2.04 m ² ⑪ 飼育小屋：10.50 m ² ⑫ 飼育小屋：18.00 m ²

※ その他、主な工作物として、プール、防球ネット等があります。

3 貸付範囲・貸付期間・貸付料

(1) 貸付範囲

① 土地

現状（工作物等を含む）のまま貸付けるものとします。

② 建物

現状のまま一括して貸付けるものとします。

（※ 校舎は1階を展示場、2階を飲食スペース、講義室として整備し、引き渡します。）

(2) 貸付期間

貸付期間は10年を予定しています（ただし、静岡市財産管理規則を改正する必要あり。）が、事業者の提案によるものとし、令和7年4月1日から貸付を開始します。

なお、貸付期間が10年を超える提案については、事前に市と協議するものとします。

(3) 貸付料

貸付料は、市が定める基準金額を基に、事業者が提案するものとします。

なお、提案金額は、次の②に該当する場合は、基準金額を下回る提案をすることができます。

① 基準金額

土地：3,253,077円/年（税抜）

建物：9,895,837円/年（税抜）

※基準価格は、近傍土地の固定資産税評価等を基に算定した金額です。

② 免除又は減額

貸付料は、次のアからウに該当する場合は、貸付料の免除又は減額をすることができます。貸付料の免除又は減額については、提案事業の内容等により市が判断し、決定します。

ア オクシズの振興を目的とした事業であること

イ 市の施策と合致する事業であること

ウ 地域住民及び企業・団体等と連携して取り組む事業であること

③ 貸付料提案金額

貸付料提案金額は、次のいずれかの金額（年額）となります。

ア 基準金額（基準金額を超える金額も可）

イ 免除又は減額を受けた金額

4 提案に関する事項

(1) 応募者の資格要件

本事業に応募する者は、貸付物件を賃貸借契約により借り受け、事業を運営する単一事業者（法人組織、又は法人組織を立ち上げる予定の団体）又は複数の事業者等で構成されたグループ

（以下「応募者」という。）とし、次に掲げる①～④の要件を満たす必要があります。なお、複数の事業者等で構成されたグループとして応募する場合は、代表事業者を設定するものとし、代表事業者は法人格を有するものとします。また、次に掲げる①～④の要件を満たさない事業者等が含まれるグループは応募不可とします。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しない者であること。
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- ③ 消費税及び地方消費税並びに法人税等の未納がないこと。
- ④ 暴力団員等（静岡県暴力団排除条例（平成 25 年静岡市条例第 11 号）第 2 条第 3 号に規定する暴力団員等をいう。以下同じ。）、暴力団員（同条第 2 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）の配偶者（暴力団員と生計を一にする配偶者で、婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者を含む。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有するものであるおそれがないと市長が認めるもの。

（２）提案の条件

- ① 本要項に合致し、具体的な計画を伴った実現可能な提案であること。
- ② 貸付物件や地域資源等を活かし、地域の活性化や発展が期待できる提案であること。
- ③ 地域との連携や地域活動への協力等を考慮した、地域コミュニティの活性化が期待できる提案であること。
- ④ 地域における雇用の創出が期待できる事業内容であること。
- ⑤ 避難所等防災機能を継承可能な事業内容であること。
- ⑥ 騒音、ばい煙や悪臭等により、地域の生活環境に影響を及ぼす恐れのある提案でないこと。
- ⑦ 関係法令を遵守した事業内容であること。

（３）留意事項

- ① 選定された運営事業候補者は、基本協定、賃貸借契約を締結し、貸付物件を提案事業の用途に供するものとします。
- ② 貸付物件は、地震緊急避難場所（一次避難地）・指定避難所に指定されています。運営事業者は災害発生時の避難対応等に協力するものとします。
- ③ 開業時に必要となる各種手続き等については、運営事業者の責任で適正に行うものとします。
- ④ 開業時及び開業後に必要となる設備の点検・小破修繕等は、原則、運営事業者の負担により行うものとします。
- ⑤ 貸付期間内に、提案事業以外の用途に供することを不可とします。なお、貸付期間内に提案事業に加えて新たな事業を実施する場合や、建物・設備及び工作物等を追加する場合は、関連する法令を遵守のうえ、事前に市へ書面により協議し、承認を得るものとします。

- ⑥ 既存の立木等の伐採、移植等を行う等場合には、事前に市と協議するものとします。
- ⑦ 本事業の実施により、周辺住民等との問題が生じた場合は、運営事業者の責任と費用負担にて、誠意をもって適切に処理するものとします。この場合、市に対して問題解決に要した費用その他の請求及び異議、苦情の申立てをすることはできないものとします。

(4) 応募手続き

① 応募選定のスケジュール

事項	時期
募集要項等の公表	令和6年12月5日（木）
現地見学	令和6年12月11日（水）
質問の受付期間	令和6年12月11日（水）～令和6年12月13日（金）
質問に対する回答	令和6年12月18日（水）
参加表明書類受付期日	令和6年12月20日（金）
提案書類の受付期日	令和7年1月6日（月）～令和7年1月8日（水）
プレゼンテーション	令和7年1月10日（金）
選定結果の通知	令和7年1月17日（金）予定

② 現地見学

貸付物件の現地見学をご希望の場合、次のとおり申込みください。

項目	内容
日時	令和6年12月11日（水） 10時から12時まで 又は 13時から15時まで
申込方法	現地見学申込書（様式1）に必要事項を記入のうえ、電子メールにより提出してください。
申込先	静岡市環境局環境共生課エコパーク推進係 電子メールアドレス：kankyou-kyousei@city.shizuoka.lg.jp
申込期間	令和6年12月5日（木）から令和6年12月9日（月）17時まで
留意事項	- 参加人数は、各事業者3名以内とします。 - 現地見学到申込みをしない事業者も、参加表明し、事業提案書を提出できるものとします。 - 現地見学到要する費用は、全て事業者の負担とします。

③ 募集要項に対する質問の受付

募集要項に対して質疑がある場合、次のとおり質問書を提出してください。

項目	内容
受付期間	令和6年12月11日（水）から令和6年12月13日（金）17時まで

提出方法	質問書（様式2）に質問事項を簡潔にまとめ、電子メール（Wordデータ）で提出してください。
提出先	静岡市環境局環境共生課エコパーク推進係 電子メールアドレス：kankyou-kyousei@city.shizuoka.lg.jp
回答	・ 令和6年12月18日（水）17時までに電子メールにより回答します。 ・ 内容が、質問者の提案内容の独自性等に影響しない事項に関しては、応募者全員あてに回答します。
留意事項	・ 原則として、電話や口頭での質問の受付は行いません。

④ 参加表明書類の受付

参加表明書類の受付を次のとおり行います。

項目	内容
受付期限	令和6年12月20日（金）17時必着
受付時間	土日を除く9時から12時まで 及び 13時から17時まで
提出方法	持参又は郵送（書留郵便に限る）
提出先	〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号 静岡市環境局環境共生課 エコパーク推進係 （静岡市役所静岡庁舎新館13階）
提出書類	ア 参加表明書（様式3） イ 事業者概要書（様式5）（様式任意、会社パンフレット可） ウ 誓約書（様式6） エ 法人登記事項証明書原本（履歴事項全部証明書） オ 納税証明書（法人税、法人事業税、消費税、地方消費税等 ※直近事業年度のもの） カ 暴力団排除に関する誓約書兼同意書（様式7） キ 参加表明書類一覧表（様式8）
留意事項	・ グループでの参加の場合、委任状（様式4）を提出してください。また、上記オとカについては、グループ構成員（代表事業者、構成事業者）全てについて提出してください。 ・ 参加要件の審査結果により、参加が認められない場合がありますのであらかじめご了承ください。 ・ 参加表明に要する費用は、全て事業者の負担とします。

⑤ 提案書類の受付

次のとおり提案書類を提出してください。

項目	内容
受付期間	令和7年1月6日（月）から令和7年1月8日（水）まで
受付時間	9時から12時まで 及び 13時から17時まで
提出方法	持参又は郵送（書留郵便に限る）
提出先	〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号 静岡市環境局環境共生課 エコパーク推進係 （静岡市役所静岡庁舎新館13階）
提出書類	ア 事業提案書（様式9） イ 維持管理・運営計画書（様式10） ・ 維持管理計画について記載してください。 ・ 運営方針について記載してください。 ウ 事業年度ごとの収支計画書（様式11） ・ 契約期間全年度の営業活動等による収支計画を記載してください。 エ 施設利用イメージ（様式12） ・ 事業内容を説明する敷地全体や施設の利用イメージ（各階平面プラン）や動線計画等を記載してください。 ・ その他、説明するために必要な事項（鳥瞰イメージ、写真イメージ等）があれば記載してください。 オ 施設を活用した地域活性化事業概要書（様式13） ・ 施設の活用内容について記載してください。 カ 貸付料等提案調書（様式14） ・ 希望する貸付料等を記載してください。 キ 事業実績調書（様式15） ・ 廃校の活用実績や、井川地区での活動実績がある場合、当該事業の概要、スキーム等を記載してください。 ・ 活用事業の主たる事業者又は構成事業者かについても記載してください。 ク 財務状況に関する資料（直近3期分） ※ 貸借対照表、損益計算書、事業報告書等の経営実績がわかるもの。設立から3年を経過していない場合は、設立からの経過分。 ※ 企業等からの出資を受けて法人組織を立ち上げる予定の団体については、出資元となる企業等について、該当書類を提出してください。 ※ グループでの参加の場合は、グループ構成員（代表事業者、構成事業者）全てについて提出してください。

	ケ 提案書類一覧表（チェックリスト）（様式 16） ※ 提案書類の提出にあたっては、提案する事業計画を実現するために遵守すべき各種法令や静岡県・静岡市が定めた条例、規則、要綱等による手続きを確認し、貸付物件において実現可能な事業提案となるよう精査してください。 ※ 上記のほか、必要に応じて追加書類の提出を求める場合があります。
提出部数	ア （様式 9）から（様式 15）までは各 6 部（正本 1 部、副本 5 部）。 イ 財務状況に関する資料及び（様式 16）は各 1 部 ウ 提案書類内容を PDF で収めたデータ CD 又は DVD 1 枚
留意事項	・ 応募に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は日本円、時刻は日本標準時とします。 ・ 提出いただいたものは返却しないものとします。 ・ 企画提案に要する費用は、全て事業者の負担とします。

⑥ プレゼンテーションの実施

提案の審査にあたり、次のとおりプレゼンテーションを行います。

項目	内容
実施日	令和 7 年 1 月 10 日（金）
実施方法	ア プレゼンテーション時間 20 分間 イ 審査委員会によるヒアリング 10 分間
留意事項	・ プレゼンテーションの時間や場所等の詳細については、令和 6 年 12 月 27 日（金）までに電子メールにより応募者へ通知します。 ・ プレゼンテーションに要する費用は全て事業者の負担とします。

⑦ 審査の結果について

市は、審査委員会により運営事業候補者を選定し、結果を次のとおり通知します。

項目	内容
通知日	令和 7 年 1 月 17 日（金） 予定
留意事項	・ 審査結果については、電子メール及び書面により、全ての応募者へ通知します。 ・ 応募者は、審査結果についての異議申立てや、選定の経緯について問い合わせることはできません。

	審査結果については、運営事業候補者の事業者名及び所在地を市ホームページで公表します。
--	--

5 審査に関する事項

(1) 審査体制等

① 審査体制

応募者の参加資格・事業提案を審査し、運営事業候補者を選定するため、審査委員会を設置します。なお、審査委員会は非公開とします。

② 運営事業候補者の選定

提出書類及びプレゼンテーション等を踏まえ、審査委員会が後述する審査基準に基づいて各応募者を審査し、審査結果をもとに、最も得点が高い運営事業候補者を選定します。

得点が同点となった場合には、貸付料提案額の得点が高い者を上位とします。なお、貸付料提案額の得点が同価の場合は、くじ引きにて決定します。

(2) 審査基準等

① 評価項目等

評価項目	審査の視点	配点
ア 施設の維持管理・運営計画	建物及び設備の定期点検等は、計画的な実施を提案しているか。	5
	日常的な保守管理、修繕、植栽外構等の保守管理、清掃等は、計画的な実施を提案しているか。	5
	運営方針（目標値（利用者数等）、営業日、営業時間、利用料金、プロモーション等）は具体的であり、実現性の高い提案となっているか。	15
	契約期間終了までの施設運営における中長期的な考え方・取組を提案しているか。	10
	具体的な集客機能、対象となる年齢層や居住エリア等について提案しているか。	15
	魅力的な地域の拠点施設となる提案となっているか。	10
イ 施設を活用した地域の活性化計画	事業計画（実施方針、スケジュール、実施体制、リスク対応等）に具体性があり、実現性が高い提案となっているか。	10
	地域（地域の住民、団体等）と連携した活動、地域経済への貢献、地域雇用の促進について提案しているか。	15
	将来的な事業の発展や拡大が期待できる提案となっているか。	10
	本市事業との連携が可能な提案となっているか。	5

	廃校の活用実績や、井川地区での活動実績がある場合は、実績を踏まえた提案となっているか。	10
ウ 貸付料提案金額	基準金額（土地と建物の基準金額の合計）を5点とし、基準金額から20%増額するごとに1点加算し、20%減額するごとに1点減点する。 ※得点は、0点から10点で評価します。	10
合計		120

② 採点方法について

上記①の評価項目（ウを除く）は、各審査の視点の配点に次表の評価係数を乗じて得た値で採点します。ア及びイの各審査委員の採点を平均したもの（小数点第3位切り捨て）を得点とし、ウの得点を合算して合計点を算出します。

評価	評価内容	評価係数
A	特に優れている	1.00
B	優れている	0.75
C	普通	0.50
D	やや不十分	0.25
E	不十分	0.00

③ 最低得点について

全ての応募者の得点の合計点が7割（84点）に満たなかった場合は、運営事業候補者を選定しないものとします。

（3）審査手順

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により、次のとおり行うものとします。

① 資格審査

事務局により、提出された提案書類について本要項に記載された資格要件を満たしているか等を確認し、資格を有するかどうかについて審査します。

② 提案審査

ア 書類審査

審査委員会が書類審査を行い、提案内容について評価します。

イ プレゼンテーション

提案書類に基づくプレゼンテーションと審査委員会によるヒアリングを次のとおり実施します。

（ア）所要時間は、応募者からの説明20分、ヒアリング10分の計30分程度とする。

- (イ) プレゼンテーションは、提出した提案書類により行うこととし、プロジェクターやスクリーン等は使用しないこととする。また、追加の資料等は認めない。
- (ウ) プレゼンテーションに要する応募者の費用は、全て応募者の負担とする。
- (エ) プレゼンテーションを欠席又は指定した時間までに参集していない場合は、その理由にかかわらず、応募を辞退したものとみなす。
- (オ) プレゼンテーションに出席できる者は、5名以内とする。

③ 失格事項

資格審査における応募者の資格要件を有さない場合のほか、提出された提案書類について、次のいずれかの事項に該当する場合も失格とします。

- ア 提出期限までに提案書類が提出されなかった場合
- イ 複数の提案書類を提出した場合
- ウ 提案書類に虚偽の記載等があった場合
- エ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- オ 本要項に違反すると認められる場合
- カ 提案書類の内容に重大な問題点がある等、審査委員会が失格と判断した場合
- キ その他不正行為があった場合

④ その他

市から提案内容に関し、確認の連絡をする場合があります。

6 契約等に関する事項

(1) 契約までの流れ

契約までの流れは、次のとおりとします。

①事業計画の提出

本事業の運営に係る具体的な「事業計画書」を2月中旬までに提出してください。なお、事業計画書の作成にあたっては、(2)に掲げる地域説明会を市と共同で開催するものとします。

②基本協定の締結

事業計画書に基づき、運営内容に係る協議を市と行い、「基本協定」を締結します。

③賃貸借契約の締結

土地については民法（明治29年法律第89号）第601条に規定する賃貸借契約（建物の所有を目的としない）を、建物については借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する賃貸借契約を締結することを予定しています。

賃貸借契約は、公正証書によるものとし、公正証書作成等に関する費用は全て運営事業者の負担とします。

また、賃貸借契約の形態については、土地・建物ともに有償での貸付を想定した形態であり、無償での提案をした運営事業候補者が選定された場合には、契約の形態について協議し、決定するものとします。

(2) 地域説明会

地域住民を対象とした地域説明会を、市と共同で開催し、事業内容について説明していただきます。地域説明会での意見等は、長期的に地域と良好な関係を構築していくため、可能な限り事業の実施・運営への反映に努めてください。

(3) 貸付料

① 貸付料

貸付料は、運営事業候補者が提案した金額をもとに協議して定めることとします。

② 貸付料の支払い

貸付料は、3か月ごとに、市が指定する期日・方法で納入するものとします。

③ 貸付料の改定

貸付料は、3年ごとに見直しを行います。急激な社会情勢の変動その他の理由により、金額が実情にそぐわなくなったと認められるときは、市と運営事業者は、双方協議の上、改定できるものとします。

(4) 貸付物件の引き渡し

市は、賃貸借契約の締結後、貸付期間初日に貸付物件を現状有姿で引き渡します。設備等の状態確認については、原則、現地立ち合いにて、運営事業者が確認するものとします。

(5) 契約不適合責任

貸付物件について契約不適合部分（目的物が種類又は品質に関して契約の内容に適合しない部分のこと）の存在が明らかになった場合であっても、市は貸主としての契約不適合責任は負いません。

(6) 費用負担

運営事業者は次表に基づき費用を負担するものとします。

費用負担の内容	市	運営事業者	備考
事業実施のために必要な改装や設備に関する費用		○	
光熱水費		○	
法令に基づいて実施する施設及び設備の保守点検等の費用	○	○	市と運営事業者の間で協議するものとします。

日常において発生する修繕		○	
建物等の保全に必要な大規模修繕及び躯体等に発生した修繕	○	○	大規模な修繕が見込まれる場合は、市と運営事業者の間で協議するものとします。

(7) 返還時の取扱い

賃貸借契約期間満了までに、原則として、貸付物件を契約前の状態に復し、市に返還するものとします。ただし、市がその必要がないと認める場合はこの限りではありません。

(8) 契約保証金

運営事業者は、定期建物賃貸借契約締結日までに市が発行する納入通知書により、建物貸付料（年額）の100分の10に相当する金額を契約保証金として納付するものとしますが、市と運営事業者が締結する定期建物賃貸借契約が静岡市契約規則第35条第1項各号のいずれかに該当すると市が認める場合には、契約保証金の全部又は一部を免除とします。

なお、契約保証金は、契約満了後に、債権債務を相殺（未払いの貸付料、契約満了日までの損害金等の債務を控除した残額を返還）した上で、無利息で返還します。

また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れはできません。

(9) 契約の解除

契約期間内において、市は運営事業者が下記①～⑩のいずれかの事由に該当するときは、催告することなく賃貸借契約を直ちに解除することができます。なお、次の①～⑨の事由により契約の解除を行う場合、運営事業者は損害が発生してもその賠償ないし補償、追加費用その他名目の如何を問わず、市にいかなる請求もすることができません。

- ① 運営事業者の責めに帰すべき事由により契約の履行が不能になった場合
- ② 運営事業者が破産、会社更生又は特別清算のいずれかの手続又はこれに類する倒産手続について申立て（自己申立を含む）がなされた場合
- ③ 運営事業者が正当な理由なく本事業を放棄したと市が認めた場合
- ④ 運営事業者が次に掲げるものに該当する場合
 - ア 役員等が暴力団員等又は暴力団員の配偶者であると認められるもの
 - イ 暴力団（静岡市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）、暴力団員等又は暴力団員の配偶者が経営に実質的に関与していると認められるもの
 - ウ 役員等が自己、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、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者を利用する等したと認められるもの
 - エ 役員等が、暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるもの
 - オ 役員等が暴力団、暴力団員等又は暴力団員の配偶者と社会的に非難されるべき関係を有して

いると認められるもの

- ⑤ 運営事業者が、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 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属し又は関与していることが判明した場合
- ⑥ 運営事業者又はその役員若しくは使用人に、基本協定又は本事業を継続しがたい背信行為があった場合
- ⑦ 事業計画書に虚偽の記載があることが判明したとき、又は事業計画書と異なる内容を主張する場合
- ⑧ 本要項に規定する応募者の遵守すべき事項に反したこと又は本要項に定める資格要件を欠いていたことが判明した場合(ただし、これに対応する手当を行い、市の承諾を得た場合を除く。)
- ⑨ 賃貸借契約に規定する義務に違反した場合
- ⑩ 貸付物件を国、市その他の公共団体において公用若しくは公共用に、又は市の企業若しくは公益事業の用に供する必要が生じた場合

(10) 契約の中途解約

運営事業者は、やむを得ない事由により、賃貸借契約を継続することが不可能ないし著しく困難となった場合は、市に対して、運営事業者の費用負担により、原則として貸付物件を契約前の状態に復し、返還することを条件として賃貸借契約の中途解約を書面にて申し入れることができます。市は、申し入れに対し、正当な事由があると認められるときは、賃貸借契約の中途解約を承諾し、書面によりその旨を通知するものとします。

上記の事由により賃貸借契約が中途解約された場合、運営事業者は、次の①～③に定める義務を履行しなければなりません。

- ① 貸付物件は、運営事業者の費用負担により、原則として契約前の状態に復し、市が定める日までに返還しなければなりません。
- ② 貸付物件を返還するまでの期間、運営事業者は市に対し、貸付料を日割り計算した貸付料相当額を損害金として支払わなければなりません。
- ③ 上記のほかに、市に損害があるときは、運営事業者は損害を賠償しなければなりません。

(11) 原状回復の特例

上記(9)(10)の事由により、賃貸借契約が解除又は中途解約されたにもかかわらず、市が定める日までに貸付物件が返還されない場合には、市は催告することなく、また運営事業者の同意を得ることなく、貸付物件を契約前の状態に復すことができます。

ただし、要した費用は運営事業者が支払わなければなりません。

(12) 損害賠償

賃貸借契約に定める義務に違反した場合に市に損害があるときは、市は運営事業者に対して賠償を請求することができます。

(13) リスク負担の考え方

契約期間におけるリスク負担について、次表に示すとおり対応するものとします。また、次表にない事項については、市と運営事業者の間で協議し決定するものとします。

リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
		市	運営事業者	
基本的な考え方	市の責めに帰すべき事由により発生した費用負担	○		
	運営事業者の責めに帰すべき事由により発生した費用負担		○	
不可抗力	不可抗力（市又は運営事業者のいずれの責めに帰すことの出来ない自然的又は人為的な現象）に伴う費用負担	○	○	市と運営事業者の間で協議するものとします。
	関係法令等の変更により発生した費用負担	○	○	
災害発生時	災害発生時における避難所運営等の費用負担	○		
施設・設備の損傷等	日常において発生する修繕		○	
	建物等の保全に必要な大規模修繕及び躯体等に発生した修繕	○	○	市と運営事業者の間で協議するものとします。

(14) 運営事業に係る報告及び調査

運営事業者は、事業状況について、次の報告書を提出するものとします。また、市は必要があると認められるときは、運営事業者の業務又は貸付物件を実地に調査することができます。運営事業者は正当な理由なく、この調査を拒むことはできません。

維持管理・運営業務報告書（次の項目を含む）

- ・ 利用者数、来場者数
- ・ 重大な事故、利用者対応に関する報告
- ・ 施設の大規模な修繕、保守作業等の記録
- ・ 会計報告（売上、費用等）

(15) 転貸

運営事業者は賃借権の全部又は一部を第三者に譲渡することはできません。転貸しようとするときは、市の書面による事前承諾を得るとともに、転借人に、市と運営事業者の協議事項や合意事項を転貸借の条件として継承することとします。

(16) 禁止事項

① 公序良俗に反する使用の禁止

ア 運営事業者は、貸付物件及び貸付物件上に建築した建築物（以下「貸付物件等」という。）を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その他反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用してはいけません。

イ 運営事業者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定め
に反する使用をさせてはならないものとします。

② 風俗営業等の禁止

ア 運営事業者は、貸付物件等を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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業及び同条第13項に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用できないものとします。

イ 運営事業者は、貸付物件等を第三者に使用させる場合には、当該第三者に対して上記アの定め
に反する使用をさせてはならないものとします。

③ 政治活動又は宗教活動に供する使用の禁止

運営事業者は、貸付物件等を政治活動又は宗教活動の用に供する事業に使用できないものと
します。

(17) 用途変更等

建物の用途変更等は、運営事業者が市に対して、書面にて申し入れを行うものとし、市が申し入れ
を承諾し、書面によりその旨を通知した場合に限り、これを認めるものとします。

(18) 土壌汚染

貸付物件等において土壌汚染の原因となる行為を行った場合は、市にその行為の概要、汚染状況等
を報告し、運営事業者の費用負担において市が求める措置を講じなければなりません。

7 その他の事項

(1) 本募集に関する注意事項

① 募集にあたり配付する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはなりません。

② 提出書類を提出後、辞退する場合には、速やかに市に申し出るものとします。

③ 書類提出後、市の判断で補足資料等の提出を求める場合があります。

④ 事業提案は、応募者の責任において実現可能な内容としてください。

⑤ 市及び第三者が所有する土地、又は建築物に無断で侵入し、調査等を行うことを不可とし
ます。

⑥ 本募集に関する訴訟の提起等は、静岡地方裁判所に行うものとします。

- ⑦ 応募者が1者の場合においても、本募集は成立するものとします。
- ⑧ 提出物の著作権はすべて応募者に帰属します。ただし、市は提案審査、市議会、報道機関等への情報提供及び本市広告媒体での掲載のために無償で利用できるものとします。
- ⑨ 提出物は静岡市情報公開条例に定める公文書となりますので、同条例に基づく情報公開の請求により請求者に対し開示される場合があります。

(2) 関連資料

- 資料1 (仮称) 南アルプスユネスコエコパークミュージアム基本構想(案)
- 資料2 南アルプスユネスコパーク管理運営計画(静岡市域版)
- 資料3 南アルプス de 深呼吸「南プス」
- 資料4 静岡市井川地域の新時代ビジョン

(3) 参考図書の提供

事業内容の検討等のための参考資料として、次の図面をデータで提供しますので、必要な場合は、問い合わせ先へご連絡ください。

- ① 現校舎・体育館建築に関する資料

(4) 問い合わせ先

静岡市 環境局 環境共生課 エコパーク推進係
〒420-8602 静岡市葵区追手町5番1号(静岡市役所静岡庁舎新館13階)
電話 054-221-1357
メール kankyou-kyousei@city.shizuoka.lg.jp