

静岡市葵区飯間市有地活用事業 民間事業者募集要項

令和7年5月

静岡市

R7.5.23 表記修正

目次

1 募集の趣旨等.....	1
(1)事業名	1
(2)趣旨	1
2 貸付物件の概要.....	2
(1)土地概要	2
3 貸付範囲・貸付期間・貸付料.....	4
(1)貸付範囲	4
(2)契約形態.....	4
(3)貸付期間.....	4
(4)貸付料	4
4 プロポーザルに関する事項.....	6
(1)応募者の資格	6
(2)提案の条件	6
(3)留意事項.....	7
(4)応募手続き	7
5 審査に関する事項.....	11
(1)事業候補者の選定	11
(2)審査基準等	12
(3)審査手順.....	13
6 契約に関する事項.....	15
(1)基本協定の締結	15
(2)事業用借地権契約又は市有地賃貸借契約の締結.....	15
(3)貸付料.....	16
(4)貸付物件の引き渡し.....	16
(5)契約不適合責任.....	17
(6)費用負担について.....	17
(7)返還時の取扱い	17
(8)契約保証金.....	17
(9)事業計画.....	17
(10)契約の解除	17
(11)契約の中途解約.....	18
(12)原状回復の特例	19
(13)損害賠償	19

(14)リスク負担の考え方	19
(15)調査	19
(16)転貸	20
(17)禁止事項	20
(18)増改築・用途変更等	20
(19)土壌汚染	20
7 その他の事項	21
(1)本募集に関する注意事項	21
(2)関連資料	21
(3)問い合わせ先	21

1 募集の趣旨等

(1)事業名

静岡市葵区飯間市有地活用事業

(2)趣旨

本事業は、葵区飯間の約1haの市有地を有効活用し、新東名高速道路静岡SAスマートICに隣接する大規模な平地という優れた立地条件を最大限に生かしながら、物流業務の効率化及び労働力不足の解消、市有地の利活用を推進することを目的としています。これを実現するため、当該地において配送センターや中継輸送拠点などの物流施設を運営する事業者を公募します。本公募を通じて、持続可能で安定した物流基盤の構築を目指すとともに、市有地の有効活用を加速させることを目標としています。



2 貸付物件の概要

(1) 土地概要

① 地番等

地番	静岡県静岡市葵区飯間コタゴ沢 1190 番1外 29 筆
公簿面積	15,781.80 m ² (内平地 約 10,000 m ²)
接道状況	市道飯間本線に接道 (東)

② 法令等に基づく制限

法令等の名称	規制区分	規制内容
都市計画	用途地域	都市計画区域外
建築基準法	建築規制	なし
	建築協定	なし
駐車場附置義務条例		なし
景観計画	区域ゾーン区分	一般地区(自然景観ゾーン)
	重点地区景観計画	なし
文化財保護法	埋蔵文化財調査	文化財保護法に基づく「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しない。
土砂災害防止法	土砂災害(特別)警戒区域	現時点では指定はありませんが、周辺土地利用状況を考慮すると、将来的に建物を建てた場合、新たに指定される可能性がある。
重要事項	当該地は砂防区域内であり、利用方法によっては静岡県静岡土木事務所に対し、砂防指定地内行為の申請が必要となる場合がある。	

※上記のほか、関係法令の適用を受ける場合があります。事業計画の立案に際しては、応募者の責任において、十分に検討・協議を行ってください。

③ 用途

用途
道路法第2条第2項第8号に規定される特定車両停留施設に類する施設を運営すること(配送センター、中継輸送拠点、トラックターミナル等)

④ 土地の諸条件

項 目		直ちに利用可能な 施設	配管等の状況	整備 予定
①	飲用水	☐ 有→ ☐ 水道 ☐ 公営・ ☐ 私営 ☐ 井戸 ☒ 無	前面道路配管(☐ 有・ ☒ 無) 敷地内配管(☐ 有・ ☒ 無) 私設管の有無(☐ 有・ ☒ 無)	☒ 無・ ☐ 有
②	ガス	☐ 有→ ☐ 都市ガス (☐ ガス) ☐ プロパン (☐ 個別・ ☐ 集中) ☒ 無	前面道路配管(☐ 有・ ☒ 無) 敷地内配管(☐ 有・ ☒ 無)	☒ 無・ ☐ 有
3	電気	☐ 有→ ☐ ____電力 ☐ その他 ☒ 無	付近に電柱有	☒ 無・ ☐ 有
④	汚水	☐ 有→ ☐ 公共下水 ☐ 浄化槽 (☐ 個別・ ☐ 集中) ☐ 汲取式 ☒ 無	前面道路配管(☐ 有・ ☒ 無) 私設管の有無(☐ 有・ ☒ 無) 浄化槽施設の必要 (☐ 有・ ☒ 無・ ☐ 既設)	☒ 無・ ☐ 有
⑤	雑排水	☐ 有→ ☐ 公共下水 ☐ 浄化槽 (☐ 個別・ ☐ 集中) ☐ 側溝等 ☐ 浸透式 ☒ 無	前面道路配管(☐ 有・ ☒ 無) 私設管の有無(☐ 有・ ☒ 無)	☒ 無・ ☐ 有
⑥	雨水	☐ 有→ ☐ 公共下水 ☐ 側溝 ☐ 浸透式 ☒ 無		☒ 無・ ☐ 有
	備 考	①飲用水について 水道管末端は本物件より約1km先にある。給水管敷設のための許可申請及び工事 の負担は全て事業者によるものとする。		

3 貸付範囲・貸付期間・貸付料

(1)貸付範囲

土地

現状のまま貸付けます。

面積

貸付面積は 15,781.80 m²(内平地 約10,000m²)となります。

(2)契約形態

貸付地に建物を建築しない場合は市有地賃貸借契約を締結します。

貸付地に建物を建築する場合は事業用借地権設定契約を締結します。

※建物とは①独立性(外気遮断性) ②固着性 ③用途性(人貨滞留性)の3要件を満たすもの。

※建物所有者と事業実施者が別である提案の場合は、建物所有者と事業実施者でグループを形成していただき、共同提案を行っていただきます。

これより以降は市有地賃貸借契約及び事業用借地権設定契約を「本契約」と表記します。

(3)貸付期間

事業用借地権設定契約の場合、貸付期間は10年以上50年未満とし、応募者の提案によるものとします。貸付開始時期については、契約締結時に協議することとします。

市有地賃貸借契約の場合、貸付期間は20年を上限とし、応募者の提案によるものとします。貸付開始時期については、契約締結時に協議することとします。

(4)貸付料

土地は有償貸付とします。貸付料は、市が定める基準金額を最低価格とし、応募者が提案する金額と(千円単位)します。なお、提案金額は、基準金額を下回る提案を認めません。

基準金額 年間 8,724,000円

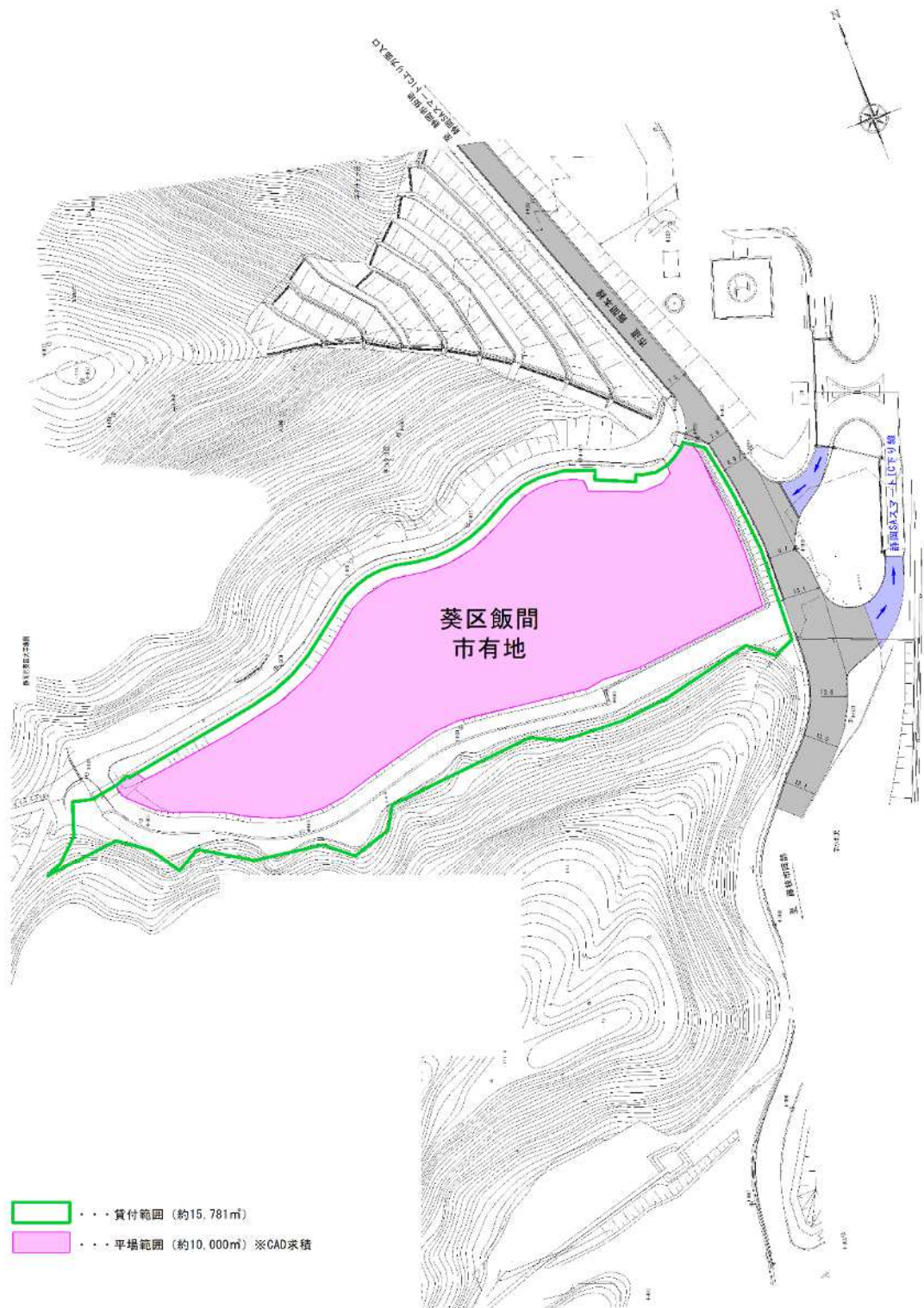
(5)その他

貸付範囲内については、選定された民間事業者が日常的な管理、巡視等を行うものとします。

範囲内に異常があった場合には、市に対して報告を行うものとします。

葵区飯間市有地周辺平面図

S-Free



4 プロポーザルに関する事項

(1) 応募者の資格

本事業に参加する者は、貸付物件を本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①～⑤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こととし、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①～⑤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(昭和 22 年政令第 16 号)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 静岡市の市民税及び固定資産税並びに消費税及び地方消費税の未納がないこと
- ④ 暴力団員等(静岡市暴力団排除条例(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者でないこと。
- ⑤ 参加表明書類提出時に静岡市入札参加停止等措置要綱(平成 24 年4月1日施行)による入札参加停止措置の期間中である者でないこと。

(2) 提案の条件

- ① 本要項に合致し、道路法第2条第2項第8号に準じた、特定車両停留施設(物流施設)に類する施設を主たる事業として、運営すること。

※特定車両停留施設に類するとは中継輸送拠点、トラックターミナル、配送センター等を指す。

(1社独占利用を含む)

※特定車両停留施設に類する施設を主たる事業とするとは

使用面積の50%以上を特定車両停留施設に類する施設の運営に供していること。

※特定車両停留施設に類する施設の運営に必要な施設とは

停留場所、乗降場、待合場所、荷扱場、誘導車路、操車場所等

- ② 本要項に合致し、物流の効率化に資する提案であること。
- ③ 本要項に合致し、物流の労働力不足解消に資する提案であること。
- ④ 立地特性を生かした提案であること。
- ⑤ 選定事業者が事業実施に必要となる改修に係る計画を立案した上で、改修工事を実施し、施設の維持管理、運営を行う事業であること。

- 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 自然斜面の勾配が 30 度を超える箇所も見られ、建物を建設すると、後に土砂災害特別警戒区域に指定される恐れがあります。
- ② 貸付範囲内については、選定された民間事業者が日常的な管理、巡視等を行うものとします。範囲内に異常があった場合には、市に対して報告を行うものとします。
- ③ 開業後に必要となる各種手続きについて、選定された民間事業者の責任で適正に行うものとします。
- ④ 選定された民間事業者は、基本協定を締結し、その後、本契約を締結するものとします。本契約締結後に工事に着手し、提案どおりの期日をもって、提案事業の用途に供するものとします。
- 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のうえ、承諾を得るものとします。

(4)応募手続き

- ① 応募選定のスケジュール ※応募者数等により前後する可能性があります。

事項	時期
募集要項等の公表(本要項)	令和7年5月12日(月)
現場見学	令和7年5月13日(火)～令和7年5月22日(木)
質問の受付期間	令和7年5月23日(金)～令和7年5月30日(金)
質問に対する回答	令和7年6月4日(水)
参加表明書類受付期日	令和7年6月5日(木)～令和7年6月10日(火)
参加資格確認の通知	令和7年6月17日(火)
提案書類の受付期日	令和7年7月9日(水)、10日(木)、11日(金)
プレゼンテーション	令和7年7月30日(水)(予定)
優先交渉権者の決定	令和7年7月31日(木)(予定)
基本協定の締結	令和7年8月(予定)
本契約の締結	令和7年9月(予定)

② 現地見学の実施について

貸付物件の現地見学をご希望の場合、以下のとおり申込ください。

日時	日程調整の上、実施期間中に随時実施します。現地集合・解散とします。
申込方法	様式 1 現地見学申込書を電子メールにより提出してください。
申込先	静岡市 建設局 道路部 道路計画課 高規格道路推進係 E-mail dourokeikaku@city.shizuoka.lg.jp
申込期限	令和7年5月21日(水)午後5時
実施期間	令和7年5月13日(火)～令和7年5月22日(木)の間で随時実施
留意事項	・現地見学の実施は、本事業への参加の必須条件ではありません。 ・日程については、電子メールでご連絡します。 ・日程調整の結果、ご希望の日時で実施できない場合もありますのであらかじめご了承ください。

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、以下のとおり質問書を提出してください。

受付期間	令和7年5月23日(金)午前9時～令和7年5月30日(金)午後5時
提出方法	様式 2 質問書を電子メールにより提出してください。
提出先	静岡市 建設局 道路部 道路計画課 高規格道路推進係 E-mail dourokeikaku@city.shizuoka.lg.jp
回答	令和7年6月4日(水)に、市ホームページにて公表します。 質問者の名称を伏せた上で、提出された全ての質問に対する回答を公開します。
留意事項	原則として、電話や口頭での質問受付は行いません。

④ 参加表明書類の受付

参加表明書類の受付を以下のとおり行います。

受付期間	令和7年6月5日(木)～令和7年6月10日(火)の間 午前9時から午後5時まで
提出方法	次の参加表明書類を持参又は郵送により提出してください。 【参加表明書類】 ア 様式 3 参加表明書 イ 様式 4 委任状(グループでの応募の場合) ウ 様式 5 事業者概要書 ※必要事項が網羅されている場合、パンフレット等でも代用可 エ 様式 6 暴力団排除に関する誓約書兼同意書 オ 法人登記事項証明書

	※履歴事項全部証明書。発行後3か月以内の原本。 カ 納税証明書(法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税) ※発効後3か月以内の原本。直近事業年度のもの キ 様式7 参加表明書類一覧表(チェックリスト) ※オ～カについては、法人組織の場合のみ提出。法人組織を立ち上げる予定の団体の場合は、母体となる団体や代表者個人について、該当書類を提出してください。 ※イについては、グループでの参加の場合のみ提出してください。 ※グループでの参加の場合は、エ～カについて、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。 ※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。
提出先	〒420-8602 静岡県静岡市葵区追手町5-1 静岡市 建設局 道路部 道路計画課 高規格道路推進係
審査結果の通知	参加要件の審査結果は、令和7年6月17日(火)までに電子メールにより通知するとともに、通知書を郵送します。

⑤ 提案書類の受付

上記④の結果、参加が認められた応募者は、次のとおり提案書類を提出してください。

受付期間	令和7年7月9日(水)、10日(木)、11日(金) 午前9時から午後5時まで
提出方法	次の提案書類を持参又は郵送により提出してください。 【提案書類】 ク 様式8 事業提案書 ケ 様式9 事業計画書 背景、コンセプト、事業方針、取り組み内容等について記載してください。 コ 様式10 事業年度ごとの収支計画書 サ 様式11 レイアウト計画書 事業内容を説明する敷地全体レイアウト図、施設レイアウト図(平面プラン)や動線計画等を記載してください。 その他レイアウト構成を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。 シ 様式12 貸付料提案調書 提案する貸付料を記載してください。 ス 財務状況に関する資料(直近事業年度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、設立からの経過年数分。

	※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、スに関して、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。 セ 様式13 提案書類一覧表(チェックリスト) ※提案書類の提出にあたっては、提案する建築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、本件用地・施設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。
提出先	〒420-8602 静岡県静岡市葵区追手町5-1 静岡市 建設局 道路部 道路計画課 高規格道路推進係
提出部数	正本1部、副本1部、提案書類内容をPDFで収めたデータCD1枚

⑥ プレゼンテーションの実施

以下のとおり、優先交渉権者及び次点者(以下「事業候補者」という)を選定する静岡市葵区飯間市有地活用事業に係る公募型プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。)に対し、応募者によるプレゼンテーションを行います。

実施日	令和7年7月30日(水)
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 20分間
留意事項	審査の詳細については、提案提出後、電子メールにより応募者へ通知します。

⑦ 優先交渉権者の決定

通知日	令和7年7月31日(木)
留意事項	・選定結果については、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、選定結果についての異議申立、選定の経緯を問い合わせることはできません。 ・選定結果については、優先交渉権者の名称、提案概要等を市ホームページで公表します。優先交渉権者に選定された者は、提案の概要書を速やかに作成し、市へ提出してください。

⑧ 基本協定及び本契約の締結

令和7年8月に基本協定、令和7年9月に本契約を市と優先交渉権者との間で締結します。

5 審査に関する事項

(1)事業候補者の選定

① 審査体制

応募者の参加資格・事業提案を審査し、優先交渉権者を選定するため、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 事業候補者の選定

提出書類及びヒアリング等を踏まえ、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、当該審査結果を基に、最も評価点が高い応募者を優先交渉権者として決定します。

評価点が高点となった場合には、くじ引きにて、順位を決定します。

また、評価点が次点の応募者を次点者とし、優先交渉権者が何らかの理由により失格等となった場合、次点者が繰り上がり優先交渉権者となります。

(2)審査基準等

① 評価項目等(配点は審査委員1人当たりのもの)

評価項目	審査の視点	配点
ア 物流事業 の効率化	物流デジタル化、機械・自動化の提案がされているか。(自動化技術やロボット技術の活用、引き渡し・受け取り作業や事務作業及びマッチングの電子化等)	10
	物流標準化の提案がされているか。(外装・パレットの標準化、伝票・受け渡しデータの標準化等)	10
イ 物流事業 の労働力 不足対策	労働者の負担軽減を進めるため取り組み(マッチングの効率化、日帰り運行、休憩場所の設置等)が提案されているか。	10
ウ 市有地の 有効活用	静岡 SA スマート IC 隣接であることを最大限活かした(予定台数と根拠の提示)提案であるか。	10
	公益性の高い(場所のシェアリング、共同輸配送、災害時の場所提供等)の提案がされているか。	10
エ 全体計画 について	事業計画(実施・運営方針、スケジュール、実施体制、リスク対応、収支計画等)に具体性があり、実現性が高い提案となっているか。	15
	利用者及び施設管理者が使いやすく、安全性(安全な動線、照明や誘導看板等の設置)が確保された計画となっているか。	15
オ 維持管理 について	日常的な維持管理、清掃等は、計画的な実施を提案しているか。	10
カ 貸付料提 案額	貸付料の多寡(提案貸付料÷1位の貸付料×10(小数点3位以下切り捨て))	10
合計(小数点以下は切り捨てない)		100.000

② 採点方法について

各評価項目(カ貸付料提案額を除く)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～オの各審査委員の採点を平均したものを当該審査の視点の得点とした上で、全ての評価項目の得点にカ 貸付料提案額の審査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

応募者の得点の合計点が5割(500点)に満たなかった場合は、優先交渉権者及び次点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

事務局が、提出された参加表明書類にて参加資格を有するか審査します。

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、応募者からのプレゼンテーション20分、ヒアリング20分の計40分程度とします。

(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、追加の資料等は認めません。

(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します。

(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、その理由に関わらず、応募を辞退したものとみなします。

(オ)プレゼンテーションに出席できる者は、5名以内とします。

③ 審査結果の通知及び公表

審査結果は、応募者に文書で通知するとともに、結果概要(事業候補者、優先交渉権者の提

案概要等)については、市ホームページで公開します。

優先交渉権者は、提案概要の作成をお願いします。

④ 失格事項

資格審査における事業要件及び応募者の応募資格要件の具備並びに資力・信用力が審査基準に適合しない場合のほか、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は失格とします。

ア 提出期限までに提案書類が提出されなかった場合

イ 提案書類に虚偽の記載等があった場合

ウ 提案書類に重大な不備・不足があった場合

エ 選定の公平性に影響を与える行為があった場合

オ 本要項等に違反すると認められる場合

カ 応募者がプレゼンテーションに出席しない場合

キ 提案書類の内容に重大な問題点があるなど、審査委員会が失格と判断した場合

ク 公募開始の日から事業候補者の選定が終了するまでの間、事業候補者選定に関して、自ら又は第三者を用いて審査委員会委員に接触した場合

ケ その他不正行為があった場合

⑤ 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 契約に関する事項

(1)基本協定の締結

優先交渉権者は、市と協議の上、事業計画を策定し、本契約の締結に向けた基本的な合意事項や事業計画等に関する基本協定を締結します。

① 事業計画の策定

事業計画は、優先交渉権者が提案した計画に基づき、整備事業の基本方針、事業運営計画、事業実施スケジュール、施設計画等を定めたものとします。

② 事業計画協議書の提出

優先交渉権者は、優先交渉権者決定の翌日から1か月以内に事業計画協議書(事業計画の基本事項、協議事項、課題等を整理したもの。)を提出するものとします。

③ 工事の設計協議

優先交渉権者は、提案に基づき、必要であれば建物の建設等に係る設計を行ってください。設計は、優先交渉権者の責任において、基本協定の締結前であっても着手可能とします。ただし、設計内容について市関係部署と十分に協議を行ってください。また、申請書類作成等に係る費用は、優先交渉権者の負担とします。

④ 基本協定の締結

優先交渉権者は、事業計画協議書の提出後、市が指定する期日までに、市と基本協定の締結を行い、その後本契約を締結するものとします。

⑤ 優先交渉権者決定の取消

前記②の期日までに、優先交渉権者の責めに帰すべき事由により、事業計画協議書が提出されない場合、市は、優先交渉権者の決定を取り消すことがあります。

⑥ 費用負担

事業計画協議書の作成、基本協定の締結に要する費用は、優先交渉権者の負担とします。

(2)事業用借地権契約又は市有地賃貸借契約の締結

(建物を建築する場合)

市と優先交渉権者は、借地借家法第38条に規定する事業用借地権契約を締結します。契約は事業用借地権設定予約の覚書と公正証書をもって行い、優先交渉権者は、選定事業者となります。賃貸借期間は10年以上 50 年以下の範囲で提案した期間とします。

(建物を建築しない場合)

市と優先交渉権者は、民法第 601 条に規定する賃貸借契約を締結します。契約は市有地賃貸借契約書をもって行い、優先交渉権者は、選定事業者となります。賃貸借期間は 20 年を上限に提案した期間とします。

※賃貸借開始時期については、原則として選定事業者による工事等の着手時期とし、提案のスケジュールに基づき協議により決定するものとします。

(3)貸付料

① 貸付料

貸付料は、選定事業者が提案した金額とします。

② 貸付料の支払い

貸付料は、下記のとおり初年度を除き、1年ごとに、市が指定する期日・方法で納入するものとします。

年度区分	貸付料の算出方法
令和7年度	提案金額 × (貸付開始日から令和8年3月31日までの日数 ÷ 365)
令和8年度	提案金額(1年分)
令和9年度	提案金額(1年分)
令和10年度以降	③に示した数式に基づき、3年ごと改定した額(1年分)

③ 貸付料の改定

貸付料は、3年ごと(一回目の改定は令和10年4月1日)下記の計算式にて改定を行います。

改定価格 = 当初契約額 × (近傍類似の土地の改定年度の前年度固定資産評価額に比準して算出した単位面積当りの価格 / 近傍類似の土地の契約開始年度の前年度固定資産評価額に比準して算出した単位面積当りの価格)

その他、急激な社会情勢の変動等の理由により、金額が実情にそぐわなくなったと認められるときは、市と選定事業者は、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、保証金の支払い及び本契約の締結後、貸付期間初日に貸付物件を現状有姿で引き渡します。

(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)費用負担について

提案事業の履行にあたって、発生する費用については全て選定事業者の負担によるものとします。

(7)返還時の取扱い

本契約期間満了までに、原則として、土地・建物とも契約前の状態に復し、市に返還することとします。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

選定事業者は、本契約締結日までに市が発行する納入通知書により、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、市と選定事業者が締結する本契約が静岡市契約規則(平成15年静岡市規則第47号)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、契約保証金の全部または一部を免除します。

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)事業計画

選定事業者は、本件公募に際し事業提案に掲げた事業計画を、本契約期間内において遵守しなければなりません。ただし、やむを得ず事業計画の内容から変更して事業を行おうとするときは、変更を行うことについて、あらかじめ市の書面による事前承諾を得るものとします。

(10)契約の解除

契約期間内において、市は、選定事業者が次の①～⑩のいずれかの事由に該当するときは、催告することなく本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、選定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、市に何らかの請求もすることができません。

- ① 選定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 選定事業者が破産、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きについて申立(自己申立を含む)がなされた場合
- ③ 選定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 選定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など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など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 選定事業者が、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 選定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 本件提案に虚偽の記載があることが判明したとき、又は本件提案と異なる内容を主張する場合
 - ⑧ 本要項等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等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 本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

(11)契約の中途解約

選定事業者は、やむを得ない事由により、本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、選定事業者の費用負担により、原則として土地を契約前の状態に復し、返還することを条件として本契約の中途解約を申し入れることができます。選定事業者が市に中途解約の申し入れをする場合には、書面にてこれを行うものとします。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、本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。

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

- ① 土地は、選定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 土地を返還するまでの期間、選定事業者は市に対し、貸付料を日割り計算した金額を貸付

料相当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、選定事業者は損害を賠償しなければなりません。

(12)原状回復の特例

上記(10)(11)の事由により、本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土地が返還されない場合には、市は催告することなく又選定事業者の同意を得ることなく、土地を契約前の状態に復すことができます。

なお、要した費用は市が定める方法により選定事業者が支払わなければなりません。

(13)損害賠償

本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、市は選定事業者に対して賠償を請求することができます。

(14)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こととします。また、次表にない事項については、市と選定事業者の間で協議し決定することとします。

リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
		市	選定事業者	
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	○		
	選定事業者の責めに帰すべき事由により発生した費用負担		○	
不可抗力リスク	不可抗力(市または選定事業者のいずれの責めに帰すことの出来ない自然的または人為的な現象)に伴う費用負担		○	市と選定事業者の間で協議するものとします。

(15)調査

本契約期間中、市は必要があると認められるときは、選定事業者の業務または貸付物件を実地に調査することができ、また、選定事業者による次の報告書の提出をはじめとして、選定事業者の事業状況について報告を求めることができます。選定事業者は正当な理由なく、この調査を拒み、妨害してはなりません。

① 設計業務報告書

・設計図書等工事計画が確認できる資料(工事着工前に提出するものとする)

② 工事業務報告書

・施工状況の報告

・施工図等工事の完成状況が確認できる資料

③ 維持管理・運營業務報告書

- ・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
- ・利用実績に関する報告

(16) 転貸

選定事業者は、賃借権の全部また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、市と選定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。

(17) 禁止事項

① 公序良俗に反する使用の禁止

ア 選定事業者は、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など公序良俗に反する用に使用できないものとします。

イ 選定事業者は、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 選定事業者は、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 選定事業者は、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

選定事業者は、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。

(18) 増改築・用途変更等

建物の増改築・用途変更等は、選定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。増改築は、原則、原状回復の対象となり、市との協議事項となります。

(19) 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、選定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 応募、契約に必要な費用は、全て応募者の負担とします。
- ② グループでの提案の場合、応募後における代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。ただし、市がやむを得ないと判断した場合、変更を認める場合があります。
- ③ 応募者が、2以上の応募書類を提出した場合は、いずれの応募も無効とします。
- ④ 提出書類は、提出後の内容変更を認めません。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 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。
- ⑧ 提出書類は返却しません。
- ⑨ 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。
- ⑩ 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。
- ⑪ 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。
- ⑫ 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。
- ⑬ 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。
- ⑭ 提出物の著作権はすべて応募者が保有します。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使用できるものとします。
- ⑮ 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 平面図(参考)

資料2 全部事項証明

資料3 基本協定書(案)

資料4 事業用借地権設定予約の覚書(案)

資料5 市有地賃貸借契約書(案)

※提案内容によっては契約書の内容を変更する場合があります。

(3)問い合わせ先

静岡市 建設局 道路部 道路計画課 高規格道路推進係

静岡市 総合政策局 社会共有資産利活用推進課 資産活用推進室

〒420-8602 静岡市葵区追手町5-1 静岡市役所 静岡庁舎 新館 6階

電話:054-221-1126 FAX:054-221-1045 E-mail: dourokeikaku@city.shizuoka.lg.jp