

【修正版】

一条中学校跡地民間提案施設整備事業  
募集要項

~~令和4年2月~~

令和4年7月

宇都宮市

## 目次

I. はじめに	1
I-1. 背景・目的	1
I-2. 本件土地の概要	1
I-3. 事業形態等の概要	5
I-4. 事業者の募集及び選定方法	6
I-5. スケジュール	7
II. 応募に関する事項	8
II-1. 応募者の構成及び参加資格	8
II-2. 応募手続き等	10
III. 審査及び選定に関する事項	13
III-1. 審査の方法	13
III-2. 事業者選考委員会の設置	13
III-3. 優先交渉権者の公表	14
III-4. 審査結果の公表	14
III-5. 提案書類等の取扱い	14
IV. 土地利用計画条件に関する事項	15
IV-1. 事業のコンセプト	15
IV-2. 事業提案に求める条件等	16
IV-3. 土地利用における条件等	17
IV-4. 体育館の取扱い	18
IV-5. 土地利用の制限	19
IV-6. 北東側敷地に対する配慮	19
IV-7. その他	19
V. 事業提案に必要な書類の作成	20
V-1. 事業提案に必要な書類	20
VI. 契約の締結及び事業実施に関する留意点	24
VI-1. 契約の流れ	24
VI-2. 基本協定等に関する事項	24
VI-3. 事業用定期借地権設定契約に関する事項	25
VI-4. 事業実施に関する留意点	29
VII. 責任分担の考え方	31
別紙1（擁壁の取扱い）	33

## I. はじめに

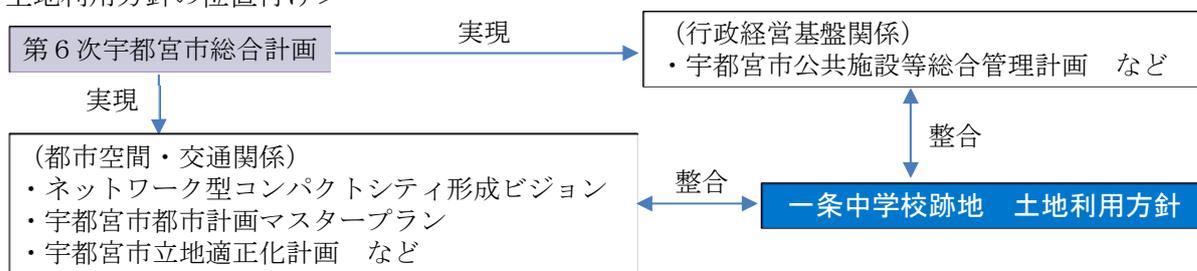
### I-1. 背景・目的

宇都宮市（以下「市」という。）では、市が目指す都市の姿である「ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を見据え、公共建築物やインフラの維持管理、再編等の中長期的な総合管理を推進するため、「公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設のマネジメントに取り組んでいるところであります。

そのような中、市中心部に近接する大規模市有地である一条中学校跡地（以下「本件土地」という。）については、民間活力の活用により、まちの賑わい創出や地域の活性化、街なかの魅力向上などにつながる利活用を図ることとし、この具現化に向け、魅力ある利活用を行う事業者を公募により選定します。

本事業の公募に先立ち、令和元年11月には「一条中学校跡地 土地利用方針（改定版）」を策定し、本件土地の利用方針についての方向性を示しています。

#### <土地利用方針の位置付け>



### I-2. 本件土地の概要

本件土地は、国道119号線に面し、アクセス性を有する一方、周辺道路は狭隘かつ一方通行が多い地域でもあります。

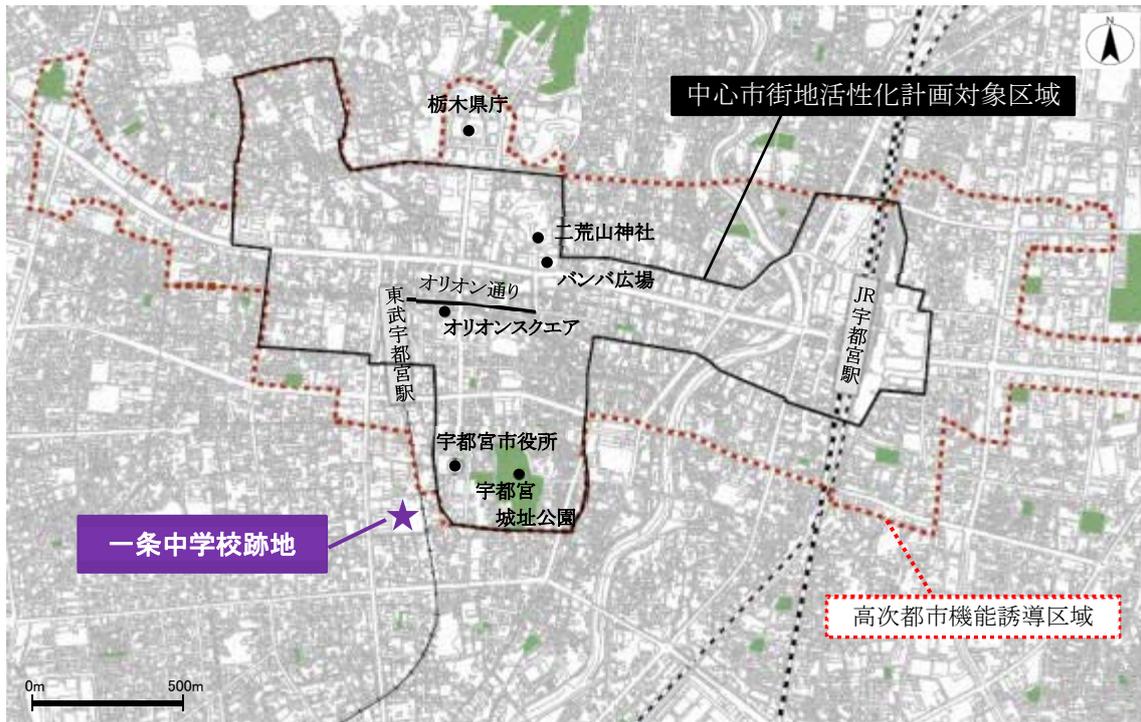
詳しくは、別添の物件調書を御覧ください。測量図、写真等については、物件調書の別紙1から4までを参照してください。また、現在、市が保有している本件土地に関する図面等は資料集を確認してください。

【概要】

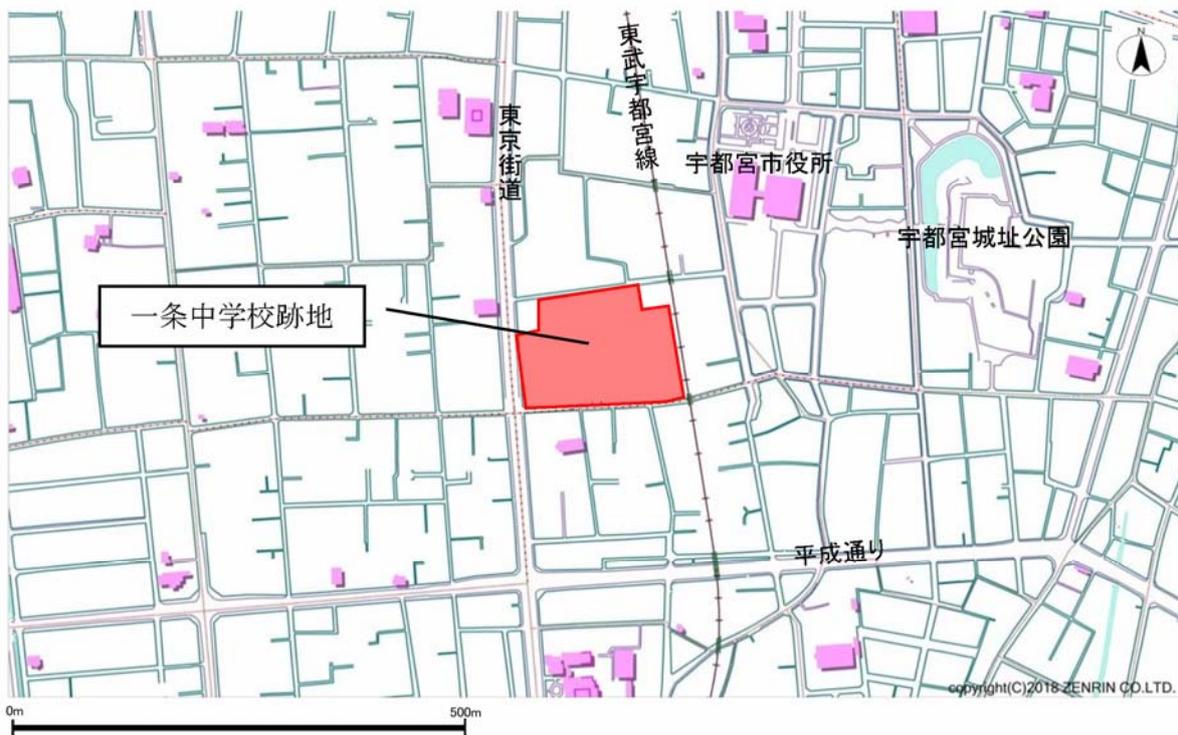
所在地		宇都宮市一条1丁目4番7号
地目		宅地, 雑種地
地積		18, <del>88.9</del> 18.37 m <sup>2</sup>
法規制	用途地域	近隣商業地域
	自動車駐車場附置義務条例	適用地区
	日影規制	規制あり
	道路斜線	規制あり
	隣地斜線	規制あり
	風致地区	指定なし
	防火指定	準防火地域
	中心市街地活性化区域	区域外 (近接)
	高次都市機能誘導区域	区域外 (近接)
	容積率・建ぺい率	容積率：200% 建ぺい率：80%
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市役所から200m, 東武宇都宮駅から500m</li> <li>・ 「ネットワーク型コンパクトシティ形成ビジョン」における都市拠点, 「宇都宮市立地適正化計画」における高次都市機能誘導区域及び「都心部グラウンドデザイン」における都心部にそれぞれ近接</li> <li>・ 西, 南, 北側は道路, 東側は鉄道軌道敷</li> <li>・ 東京街道 (国道119号線) の接道部にバス停留所あり</li> <li>※ JR宇都宮駅方面, 市南部方面ともに1日約90本運行</li> <li>・ 敷地内一部段差あり</li> <li>・ 北西と北東に民有地が隣接</li> </ul>	

(本件土地の位置図)

【広域の位置図】



【周辺図】



【敷地形状】



上図の①と③は最大約3.5mの高低差があり、①の方が③よりも高くなります（I）。また、①と市道124号線との境界についても、最大約3mの高低差があり、市道124号線は東方面に下がっています（II）。②については、段状（2段）の土地になっています。

### I-3. 事業形態等の概要

本事業は、市有地に事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める定期借地権をいう。以下この募集要項において同じ。）を設定し、事業者が提案した施設（以下「提案施設」という。）を事業者自らが設計、建設、維持管理、運営します。

事業スキーム	
事業スキームイメージ	<p>The diagram is divided into two horizontal sections by a dashed line. The top section, labeled '財産区分' (Property Division), shows a horizontal line representing the ground. Above the line, on the left, is a box for '建物 (所有者: 事業者)' (Building, Owner: Business Operator). To its right is a box for '提案施設' (Proposed Facility). Below the line, on the left, is a box for '土地 (所有者: 市)' (Land, Owner: City). To its right is a box for '普通財産 (事業用定期借地: 事業者)' (General Property, Business Use Regular Lease: Business Operator). The bottom section, labeled '契約形態' (Contractual Form), shows two boxes: '市' (City) on the left and '事業者' (Business Operator) on the right. A double-headed arrow between them is labeled '事業用定期借地権設定契約' (Business Use Regular Lease Right Setting Contract). Below this, a single-headed arrow points from the Business Operator to the City, labeled '地代・市税' (Land Rent and City Tax).</p>
契約形態	<p>市は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権により、<b>ることを基本として</b>、本件土地を事業者に貸し付けます。提案施設は、事業者が設計を行い、市と事業用定期借地権設定契約を締結した後、借地期間内において、提案施設を建設し、維持管理・運営を行うものとしします。</p>
土地の貸付条件	
形態	事業用定期借地権
使用用途	事業者の提案内容を踏まえた基本協定書に定める用途に限ります。
権利	<p>借地権は、賃借権とします。</p> <p>第三者への賃借権の譲渡及び担保設定については、原則として不可とします。ただし、事業者が書面により、事前に市の承諾を得た場合に限り、本件土地の転貸（全部又は一部）を認めます。</p>
借地期間	<p>契約締結日から10年以上30年未満の範囲内で事業者が提案</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 原則、借地期間満了時に、市へ更地で返還することとします。</li> <li>※ 借地期間は、既存建物等の解体・撤去・<b>処分</b>期間、提案施設の建設期間及び解体撤去<b>処分</b>期間を含みます。</li> </ul>

<p>地代</p>	<p>借地期間中に、事業者が市に対して支払う地代を提案してください。地代提案においては、地代総額から相殺する形で、市が負担する費用（本募集要項「IV-3. 土地利用における条件等」及び「IV-4. 体育館の取扱い」を参照）を踏まえた額としてください。また、地代の支払いを要する期間は、提案施設の供用開始日が属する月の1日から、借地期間の満了日までとします（提案地代算出の対象期間は支払いを要する期間と異なり、借地期間となります。地代の支払い方法については、「VI-3. 事業用定期借地権設定契約に関する事項(3)イ」を参照してください。）</p> <p>※ 本件土地の基準地代は28,600千円/年です。希望地代は基準地代以上とし、その金額に借地期間年数を乗じた総額から、市が負担する費用を減算した金額を、借地期間年数で除し、提案地代を算出してください。（提案地代算出の方法については、「VI-3. 事業用定期借地権設定契約に関する事項(3)ア」を確認してください。）</p> <p>【地代提案のイメージ】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;"> <p>Step ①</p> <p>希望地代 × 借地年数 = 希望総額</p> <p>「基準地代」(28,600千円/年)以上を設定する。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Step ②</p> <p>希望総額 - 特約経費 = 提案総額</p> <p>市が負担する「擁壁築造替え」「柵等付替え」「樹木の伐採・伐根等」「体育館解体等」費用を特約経費とし、総額から減ずる。 ※「IV-3. 土地利用における条件等」「IV-4. 体育館の取扱い」を参照</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Step ③</p> <p>提案総額 ÷ 借地年数 = 提案地代</p> <p>提案総額を借地年数で除した金額を提案地代(年額)とする。</p> </div> </div>
<p>土壌汚染</p>	<p>土壌汚染の有無に関する調査は、地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴等）において特定施設が確認されていないため、市による法令上の自主調査は行いません。</p> <p>ただし、建設工事中に土壌汚染が発見された場合は、当該汚染の除去・処分に要する費用の負担について、市と事業者で協議の上、決定するものとします。</p>
<p>既存施設等の取扱い</p>	<p>本件土地に現存する建物等については、事業者の負担と責任により撤去・処分するものとします。ただし、本件土地地中に事前に予見することができない地中障害物があり、提案施設等の整備にあたって重大な支障が生じる場合は、当該地中障害物の撤去・処分に要する費用の負担について、市と事業者で協議の上、決定するものとします。</p> <p style="color: red;">北側道路沿いにある防火水槽（縦2500mm×横8000mm×深さ2000mm程度）は、撤去不可とします。ただし、消防局と協議したうえで、事業者の負担により移設又は同等製品の再設置の提案は可とします。</p>
<p>体育館の取扱い</p>	
<p>解体・撤去・処分</p>	<p>体育館については、事業者の負担と責任により解体・撤去・処分してください。</p>

#### I-4. 事業者の募集及び選定方法

本事業は、一条中学校跡地土地利用方針（改定版）（以下「土地利用方針」という。）及び本募集要項等を踏まえ、提案施設を整備し、管理・運営するものです。また、事業者の募集及び選

定方法は、事業者の自由なアイデアやノウハウを生かした提案に対し、土地利用方針等との整合や事業の実現可能性、地域貢献度などを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式によるものとし、最も優れた提案を行った事業者を優先交渉権者として選定します。

#### I-5. スケジュール

内 容	日 程
募集要項等の公表	令和4年 2月22日
募集要項等に関する直接対話参加申込期間	令和4年 2月22日～令和4年 3月10日
募集要項等に関する直接対話（個別に実施）	令和4年 3月22日～令和4年 3月24日
募集要項等に関する質問書の受付期間	令和4年 2月22日～令和4年 4月15日
募集要項等に関する質問書の回答	令和4年 5月 中旬
参加表明書及び参加資格確認申請書等の受付期間	令和4年 5月23日～令和4年 6月 3日
参加資格審査結果の通知	令和4年 6月 中旬
提案書の受付期間	令和4年 9月 9日～令和4年 9月30日
優先交渉権者の決定	令和4年1 <del>2</del> 月 下中旬
基本協定の締結	令和5年 <del>2</del> 月 頃
事業用定期借地権設定契約の締結	令和5年 <del>4</del> 月 頃

※ 日程は、本募集要項公表時点での予定であり、変更する可能性があります。

## Ⅱ. 応募に関する事項

### Ⅱ－１. 応募者の構成及び参加資格

#### (1) 応募者の構成

ア 応募者は、提案施設を整備し、管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力等を有する単独の法人又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。

イ 提案書提出以降の応募グループの構成法人の変更及び追加は、原則認めません。

ウ 応募グループの場合は、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、資格確認書類の提出時に明らかにするものとします。応募グループの代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成法人の債務すべてについて連帯して責任を負うものとします。

#### [留意点]

応募グループで本件土地を共有で賃借する場合は、事業提案書提出届（様式４－１，様式４－２）に記載された持分により、事業用定期借地権設定登記手続きを行うことから、受付後の持分の変更は原則できません。

エ 優先交渉権者となった場合、応募グループが、本事業を遂行するために会社法（平成１７年法律第８６号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「ＳＰＣ」という。）を設立し、市と構成法人が個別に事業用定期借地権設定契約を締結する代わりに当該ＳＰＣを市と事業用定期借地権設定契約を締結する主体としても構いません。ただし、ＳＰＣを設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければなりません。

- ・ 応募グループの構成法人のうち代表法人は必ずＳＰＣに出資すること。
- ・ 代表法人は、ＳＰＣの出資者のうち最大の出資を行うこと。
- ・ ＳＰＣに出資を行う構成法人は、本事業が終了するまでＳＰＣの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行わないこと。

#### (2) 協力法人等の選定

ア 単独での応募法人又は応募グループのすべての構成法人（以下「応募者」という。）は、応募者以外の者を協力法人として、本事業の開始後、応募者から直接、業務の一部を請け負わせることができます。

イ 提案施設の設計に関わる協力法人については、事業提案書の所定の様式において明記するものとします。

ウ 応募者は、宇都宮市暴力団排除条例（平成２３年１２月２０日条例第３７号）に定める暴力団員又は密接関係者（暴力団の活動若しくは運営に積極的に協力し、又は関与する者その他の暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）と不適切な関係を有すると認められる者を、協力法人又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下「協力法人等」という。）としてはならないこととします。これらの事実が確認された場合、当該応募者は参加資格を失い、失格とします。

### (3) 複数応募の禁止

応募者は、他の単独での応募法人又は他の応募グループの代表法人及び構成法人になることはできないものとします（一者一提案）。

### (4) 参加資格

ア 単独での応募法人は、次の(ア)から(イ)までのすべての要件を満たしている必要があります。応募グループの場合は、代表法人及び構成法人のすべてが(イ)を満たす必要がありますが、(ア)、(イ)については応募グループ全体ですべての条件を備えていれば足りるものとします。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

(ア) 本件土地を借地して、市の求める事業を行うことができること。

(イ) 本募集要項に基づき、事業計画提案に関し、提案施設等の建設や事業の実施・運営、土地の返還まで責任を負うことができること。

(ロ) 申込みに必要な書類の提出日の属する月の2か月前の末日が納付期限となる、地方税（法人事業税、市民税、固定資産税、都市計画税、特別土地保有税、軽自動車税、事業所税、市たばこ税、入湯税）及び国税（申告所得税及び復興特別所得税、法人税、消費税及び地方消費税）を完納し、滞納がないこと。

イ (4)アの(ア)から(イ)までの要件をすべて満たす者であっても、応募者が、次の(ア)から(イ)までのいずれかに該当する者は参加資格がありません。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

(ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者又はその者を代理人、支配人その他使用人として使用する法人

(イ) 宇都宮市入札参加停止等措置要領に基づき、入札参加保留又は入札参加停止期間中である法人

(ロ) 宇都宮市暴力団排除条例（平成23年12月20日条例第37号）に定める暴力団員又は密接関係者（暴力団の活動若しくは運営に積極的に協力し、又は関与する者その他の暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）と不適切な関係を有すると認められる法人

(ハ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている法人

(ニ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更生手続き開始の申立てをなされている法人。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている法人を除く。

(ヒ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、再生手続き開始の申立てをなされている法人。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている法人を除く。

(ヘ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第2項の規定による通告がなされている法人

(ホ) 破産法（平成16年法律第75号）に基づき、破産の申立てがなされている法人

(ヘ) 本事業の募集要項の公表日から起算して、過去3年以上営業を行っているとは認められない法人

(ト) 事業者選考委員会の委員が、経営又は運営に直接関与している法人。なお、事業者選考委員会委員は、13ページのとおりとなります。

- (4) 本募集要項の作成等，本事業に係る支援業務に関与した以下の者又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係のある者
- ・ 株式会社エイト日本技術開発
  - ・ 株式会社資産管理協会
  - ・ 豊原総合法律事務所

## (5) 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

ア 参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に，応募者に上記「(4) 参加資格」に示す参加資格要件を欠く事態が生じた場合には，当該応募者は原則として失格とします。

ただし，応募グループによる応募の場合は，当該応募グループの申出により，市の承認を条件として，参加資格要件を欠く構成法人（ただし，代表法人を除く。）の変更ができるものとします。

イ 優先交渉権者決定日から本事業に係る事業用定期借地権設定契約の締結日までの間に，応募者に上記「(4) 参加資格」に示す参加資格要件を欠く事態が生じた場合には，市は，本事業に係る基本協定を締結せず，又は締結した基本協定を解除することがあります。この場合，市は一切責任を負わないものとします。

ただし，応募グループによる応募の場合は，当該応募グループの申出により，市の承認を条件として，参加資格要件を欠く応募グループの構成法人（ただし，代表法人を除く。）の変更ができるものとし，市は当該構成法人変更後の応募グループと基本協定を締結できるものとします。

## II-2. 応募手続き等

### (1) 本募集要項等に関する直接対話

本事業及び募集について市及び応募者の相互の理解促進を図るため，本募集要項等の内容等について，市と応募者との直接対話を実施します。

#### ア 直接対話の概要

開催日時	令和4年3月22日（火）～3月24日（木） ※ 応募者1者あたり1時間以内を想定
会場	（申込者に別途通知します。）
参加申込期限	令和4年3月10日（木）午後5時必着
参加人数	応募者1者あたり5名以内とする。
参加申込方法	市ホームページより，募集要項等に関する直接対話参加申込書（様式1-1）のファイル入手し，必要事項を記入の上，電子メールにファイルを添付し，下記の申込先に送信してください。なお，メールタイトルは「直接対話参加申込（法人名）」としてください。
申込先	宇都宮市 都市整備部 NCC推進課 総合政策部—地域政策室 （メールアドレス： <a href="mailto:u55000505@city.utsunomiya.tochigi.jp">u55000505@city.utsunomiya.tochigi.jp</a> <a href="mailto:U2010@city.utsunomiya.tochigi.jp">U2010@city.utsunomiya.tochigi.jp</a> ）
留意事項	原則非公開とします。ただし，市が公平性の観点からすべての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は，市の判断により，公表することがあります。なお，優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではありません。

#### イ 現地見学について

全体での現地見学会は実施しません。ただし、本事業への応募にあたっては、必ず下記(2)の本募集要項等に関する質問の受付期限までに、本件土地の現地見学を行ってください。現地見学にあたっては、上記の申込先まで、現地見学を希望する旨を連絡してください。個別に日時を設定いたします。また、現地見学の当日までに、現地見学に係る誓約書（様式1-2）を提出してください。質問がある場合は、下記(2)のとおり書面で提出してください。

### (2) 本募集要項等に関する質問の受付

本募集要項等に記載された内容に関する質問を受け付けます。これ以外による質問の提出は無効とします。質問書の提出方法は次のとおりです。

#### ア 質問書提出方法

市ホームページより、募集要項等に関する質問書（様式1-3）のファイルを手取りし、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の申込先に送信してください。

なお、メールタイトルは「募集要項等に関する質問（法人名）」としてください。

#### イ 提出先：宇都宮市 ~~都市整備部~~ ~~NCC推進課~~ ~~総合政策部—地域政策室~~

（メールアドレス：[u55000505@city.utsunomiya.tochigi.jp](mailto:u55000505@city.utsunomiya.tochigi.jp)

[U2010@city.utsunomiya.tochigi.jp](mailto:U2010@city.utsunomiya.tochigi.jp)）

#### ウ 提出期限：令和4年4月15日（金）午後5時必着

※ 意見や要望に類する事項及び本業務に関係のない事項等に対しては回答しません。

### (3) 本募集要項等に関する質問の回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、下記のとおり市ホームページで公表します。

#### ア 公表時期：令和4年5月中旬

#### イ 留意事項

質問を行った法人名は、公表しません。

### (4) 参加表明書及び参加資格確認申請書等の受付

応募者は、参加資格に関する確認のため、参加表明書、参加資格確認申請書兼誓約書、その他参加資格審査等の必要書類を提出してください。

#### ア 受付期間：令和4年5月23日（月）～6月3日（金）（土・日・祝日除く）

期間中の午前9時から午後5時まで

#### イ 提出方法：持参又は郵送で提出すること。郵送の場合は締切日消印有効

#### ウ 提出先：宇都宮市 ~~都市整備部~~ ~~NCC推進課~~ ~~総合政策部—地域政策室~~

市役所本庁舎 ~~115~~階

#### エ 提出書類：詳細は、様式集を参照のこと

#### オ 参加表明書提出後の辞退

参加表明書を提出後に辞退する場合は、速やかに「応募参加辞退届」（様式3）を提出してください。なお、提出資料は返却しません。

#### (5) 参加資格審査結果の通知

市は、参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認審査し、令和4年6月中旬を目途に、応募者（応募グループの場合は、代表法人のみ）に対して、「参加資格審査結果通知書」により参加資格の有無の結果を通知します。なお、参加資格が「なし」の結果の者に対しては、その理由を付して通知します。

#### (6) 参加資格確認の取消し

市は、有参加資格応募者が「Ⅱ－1. (4) 参加資格」に定める参加資格を喪失したときは、前項(5)による通知を取り消し、改めてその旨通知します。

#### (7) 提案書の受付

本募集要項「Ⅳ. 土地利用計画条件に関する事項」を十分踏まえた上で、「Ⅴ. 事業提案に必要な書類の作成」の内容に従って所定の書類等を整え、次のとおり提出してください。

ア 受付期間：令和4年9月9日（金）～9月30日（金）（土・日・祝日除く）

期間中の午前9時から午後5時まで

イ 提出方法：持参又は郵送で提出すること。郵送の場合は締切日消印有効

ウ 提出先：宇都宮市 **都市整備部 NCC推進課** **総合政策部—地域政策室**

市役所本庁舎 **11-5階**

- ・ 市において提案書等を確認した後、応募者（応募グループの場合は、代表法人のみ）に対して、提出いただいた返信用封筒（長形3号・返信先明記・84円切手添付）を用いて「提案受付通知書」を送付します。
- ・ 書類等に虚偽の記載があった場合は、提案受付を取り消します。
- ・ 書類等の提出後は、市が認めた場合を除き、その追加・修正を認めません。
- ・ 提出された書類等は、いかなる理由でも返却しません。
- ・ 市が提案受付に際し取得する個人情報等は、不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、宇都宮市個人情報保護条例（平成12年3月24日条例第2号）により制限されています。
- ・ 市と、市が選定した事業者（以下「選定事業者」という。）が共同で行う事業用定期借地権設定登記は、「Ⅴ－1. (1) 事業提案書提出届」に記載された事業者の名義（共有の場合はその名義及び持分）以外では行うことができません。
- ・ 事業用定期借地権設定登記は、市と選定事業者が共同で行い、それに要する費用は選定事業者が負担するものとします。
- ・ 事業用定期借地権設定契約書は、市と選定事業者が共同で、公正証書により作成することとし、それに要する費用は選定事業者が負担するものとします。
- ・ 提案受付以降に参加資格を喪失したことが判明した場合は、提案受付を取り消します。

### Ⅲ. 審査及び選定に関する事項

#### Ⅲ－１. 審査の方法

##### (1) 審査の内容

事業提案書の審査は、事業提案書に記載の提案内容についての「定性的事項（技術評価）」と、本件土地の提案地代についての「定量的事項（価格評価）」に関して総合的な評価を行います。優先交渉権者及び次点交渉権者等（以下「優先交渉権者等」という。）の決定方法の具体的な内容は、本事業の事業者選定基準を参照してください。

##### (2) 提案内容等のプレゼンテーション

提案内容等の審査にあたっては、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施します。また、審査は以下の方法で行います。

- ・ 採点は、下記Ⅲ－２で定める事業者選考委員会の合議とします。
- ・ 応募者は、実名審査とします。

##### (3) 提案価格の評価

提案価格の評価にあたっては、提案年額地代が最も高い応募者を満点の15点とし、他の応募者は以下の式で算定します。なお、評価点の計算にあたっては、小数点第2位未満の端数がある場合は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とします。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 15 \text{点} \times (\text{提案年額地代} / \text{最高提案年額地代})$$

※ 金額は、すべて税込、名目値とします。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指します。

#### Ⅲ－２. 事業者選考委員会の設置

市が設置する事業者選考委員会において、提案内容についての審査を行います。事業者選考委員会の会議は、非公開とします。

なお、応募者、その他これらと利害関係にある者が、優先交渉権者等の決定前に、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、事業者選考委員会の委員に対して接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

事業者選考委員会の委員は、以下のとおりです。

委員	備考
石井 大一朗	宇都宮大学 コミュニティデザイン学科 准教授
長田 哲平	宇都宮大学 社会基盤デザイン学科 准教授
堂場 加奈子	一般社団法人栃木県中小企業診断士会
幸村 長 <del>星 憲太郎</del>	株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 課長次長
渡邊 美樹	足利大学 創生工学科 教授

(敬称略, 五十音順)

### Ⅲ－３．優先交渉権者の公表

市は、優先交渉権者の決定後、すべての応募者（応募グループの場合は、代表法人のみ）に対して、審査結果及び点数を文書で通知するとともに、優先交渉権者を決定した旨を市ホームページにて公表します。

### Ⅲ－４．審査結果の公表

市は、優先交渉権者の決定後、令和~~5-4~~年~~1-1-1~~月上中旬を目途に、審査の経緯及び審査の結果を記載した評価結果を市ホームページにて公表します。

### Ⅲ－５．提案書類等の取扱い

#### (1) 著作権

事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。また、応募者の事業提案書は、優先交渉権者を選定する目的以外には使用しません。ただし、市は本事業に関する報告等のため、市が必要とする場合には、応募者に確認を得た上で無償にて使用できるものとします。

提出された事業提案書については、著作権法（昭和45年法律第48号）第18条第3項第3号の意思表示がない場合、宇都宮市情報公開条例（平成12年条例第1号）に基づき、公開します。

#### (2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、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工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、原則として応募者が負うこととします。

#### (3) 公表・情報公開の対応について

優先交渉権者の事業者名、提案概要、審査結果等を公表することとします。

ただし、情報公開請求があった場合には、宇都宮市情報公開条例（平成12年3月24日条例第1号）に基づき、事業者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、優先交渉権者以外の事業者の提案内容等について公開することがあります。

#### (4) 事業提案に伴う費用負担

応募者の応募に係る費用については、すべて応募者の負担とします。

#### (5) 事業提案書類の返却

事業提案書その他応募者から提出された書類は返却しません。

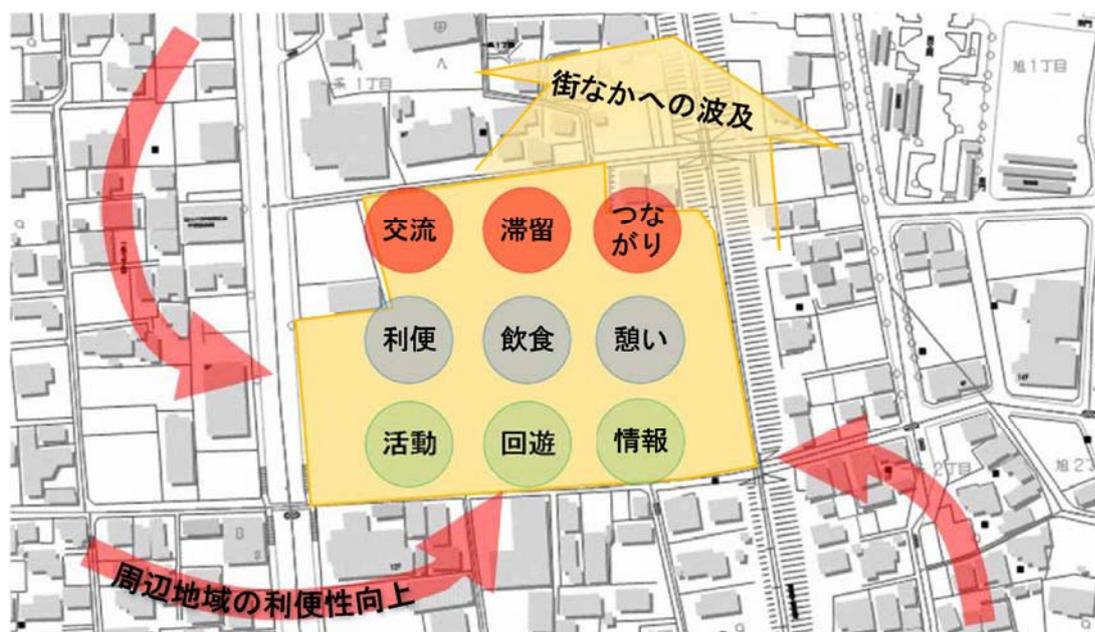
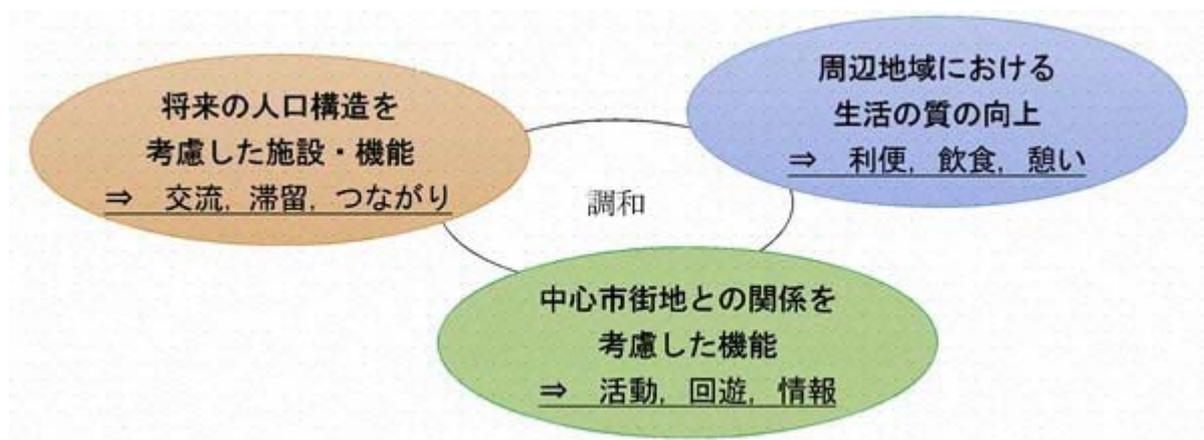
#### IV. 土地利用計画条件に関する事項

事業提案は、「IV-1. 事業のコンセプト」及び「IV-2. 事業提案に求める条件等」の内容を踏まえ、作成してください。

##### IV-1. 事業のコンセプト

土地利用の方向性や基本的な考え方を踏まえ、市民が日常的に集い、交流し、快適に日々を過ごすことができる質の高い空間の創出を図るとともに、街なかへの来訪者の増加など、中心市街地活性化に寄与します。

### 多世代が集い、つながる、街のオアシス



## IV-2. 事業提案に求める条件等

### (1) 土地利用の方向性

少子超高齢化の一層の進行が見込まれる中、周辺で不足する機能の誘導や地域の利便性・快適性の向上を図ることで、子どもから高齢者まで誰もが利用しやすく、居心地の良い空間を創出し、世代間の交流や地域社会のつながりを強化するなど、多世代が居住する持続可能な活力ある地域の形成を促進するとともに、街なかの魅力向上の一翼を担う機能の導入を目指します。

### (2) 基本的な考え方

敷地全体を一体的に、民間事業者による利活用を図ることとし、その利活用にあたっては、以下の3つの視点を基本とします。

#### ア 将来の人口構造を見据えた施設・機能の誘導

少子超高齢化が進行することを踏まえながら、全市的な課題となる「活力の低下」を見据え、多世代が共存し、多くの人が集う場を創出することにより、安心して暮らすことができるコミュニティの形成を促すとともに、子どもの遊び場をはじめとした子育て世代にとっても魅力的な環境の構築により、周辺地域における定住や新たな交流を促進する施設としてください。

#### イ 周辺地域における生活の質の向上

地域住民の生活の質の向上を図るため、日常的な利用が見込まれる利便機能のほか、「歩いて暮らせるまち」として居心地の良い空間の創出に資する憩いや安らぎの場となる広場など、複数の機能を一体的に導入してください。

#### ウ 中心市街地との関係を考慮した機能の誘導

中心市街地に不足する機能や空間の補完等により、街なかの回遊性や魅力の向上を図るなど、整備効果が当該計画地だけでなく、周辺に波及する取組等を期待しています。

### (3) 事業提案を求めるにあたって重視する事項等

事業提案を求めるにあたっては、子どもから高齢者まで、誰もが豊かで便利に安心して暮らすことができ、夢や希望がかなうまち、スーパースマートシティの実現に寄与する以下の5点を重視することとします。

#### ア 地域の利便性・活力の向上

周辺住民の食料品や日用品など日常生活のニーズに対応する機能の導入のほか、周辺地域のコミュニティの活性化や住環境への配慮など、多くの市民に親しまれ、賑わいや交流が創出される工夫を凝らしてください。

#### イ 魅力ある都市景観の形成

緑豊かでゆとりある空間の創出など、魅力ある都市景観の形成に努めてください。

#### ウ 地域経済の好循環の創出

地元の企業や店舗等の積極的な活用や、大谷石等の地域資源の活用など、地域経済の活性化に資する工夫を凝らしてください。

#### エ 地域防災への貢献

地域の災害リスク低減のため、災害時における物資の供給や提案施設の開放など、地域防災に配慮してください。

## オ ICT等先進技術の導入や環境負荷の低減への配慮

A I や I C T 等先進技術の活用などスマートシティの推進や、エネルギーの効率的な利用など環境負荷の低減に配慮してください。

### IV-3. 土地利用における条件等

本件土地は、現状有姿の引渡しとなります。下記の事項を踏まえた土地利用計画としてください。  
なお、本件土地の形状の変更を伴う開発行為については、宇都宮市開発行為等審査基準に則り、開発許可を必要とする場合があります。

#### (1) 敷地内高低差への対応

体育館・プール跡地は、南側の土地から約3.5m低くなっています。段差上部からの転落などの危険性を考慮し、十分な安全対策を講じた土地利用計画としてください。現在当該部分の擁壁上部には、フェンスが設置されていますが、老朽化しているため、選定事業者が撤去・処分し、新しいものを設置してください。当該費用については、「I-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が負担することから、関係法令等に基づく仕様等により、当該費用を適正に算出した上で、地代を提案してください。フェンス等の造り替えを含めた安全策については、提案の中で明確に示してください。

なお、土地の嵩上げなどの提案を行うことも可能とします。この場合、目的の如何を問わず、盛土などの土地の形状の変更に伴い発生する費用については選定事業者の負担とします。ただし、土地の嵩上げに伴う既存擁壁の撤去・処分のほか、**既存擁壁を現在と概ね同様の位置・形状（構造形式は問わない）に築造替えする場合や、それに伴う新たな擁壁の築造や**フェンス・柵の設置に要する費用については、「I-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が負担します（別紙1（擁壁の取扱い）を参照）。

#### (2) 擁壁の築造替え

本件土地には、昭和初期に築造されたと思われる擁壁（敷地南側付近）や昭和44年の体育館建設時に築造された擁壁（敷地中央付近）などがありますが、いずれも老朽化しているため、築造替えすることを条件とします。擁壁の取扱いについては、別紙1を確認してください。

また、擁壁を新たに築造するにあたっては、建築基準法、宇都宮市開発行為等審査基準等の開発に係る関係法令等に則り、借地期間における安全性を確保できるよう、実施してください。

当該費用については、「I-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が負担することから、関係法令等に基づく仕様等により、当該費用を適正に算出した上で、地代を提案してください。現在提供可能な擁壁に関する図面等は資料集を参照してください。

選定事業者は、借地期間中、擁壁の維持管理を適切に行うこととし、借地期間終了後、最低2年間を目途に、市が補修等を行う必要がないよう、借地契約終了時に良好な状態で市に引き渡すこととします。選定事業者は、借地契約終了日の3か月前までに、宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）（国土交通省）に沿って、擁壁の安全性を判定した結果を市に報告し、安全性に問題がある場合は補強等の対策をとるものとします。

### (3) フェンス・柵の付替え

擁壁上部には、フェンス・柵が設置されていますが、擁壁の築造替えに伴い、選定事業者が撤去・処分し、新しいものを設置してください。当該費用については、「I-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が負担することから、関係法令等に基づく仕様等により、当該費用を適正に算出した上で、地代を提案してください。

選定事業者は、借地期間中、フェンス・柵の維持管理を適切に行うこととし、借地期間終了後、最低2年間を目途に、市が補修等を行う必要がないよう、借地契約終了時に良好な状態で市に引き渡すこととします。

南側の市道124号線沿いの擁壁部分は、市道が東に向かって下り勾配となっており、本件土地と市道に約3mの高低差があり、また、敷地中央付近の擁壁部分は、約3.5mの高低差があることから、擁壁の築造替え後は、フェンス・柵の再設置などの十分な安全策について、提案の中で明確に示してください。

### (4) 樹木の伐採・伐根等

東側の東武宇都宮線沿いの土地には樹木22本（高さ約20m）が残存しています。これらの樹木は、**原則として**伐採・伐根し、撤去・処分してください。当該費用については、「I-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が負担することから、関係法令等に基づく仕様等により、当該費用を適正に算出した上で、地代を提案してください。

樹木の取扱いについては、物件調書の別紙4-5にて現況を確認の上、提案の中で明確に示してください。なお、伐採・伐根にあたっては、隣地所有者の鉄道事業者と事前に協議した上で、実施してください。

## IV-4. 体育館の取扱い

「I-3. 事業形態等の概要」で述べたとおり、選定事業者は、施設の整備前に体育館を解体・撤去・処分してください。体育館にある残置物は撤去・処分しますが、**木箱一式、人工芝一式、アウトドア用具一式、木製椅子・テーブル等は撤去・処分対象外とします。**主な地中埋設物として、深さ約9メートルまで、65本の既製コンクリート杭（PC杭）がありますので、当該深さまで掘削し、除去・処分することとします。当該費用については、「I-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が負担することから、関係法令等に基づく仕様等により、当該費用を適正に算出した上で、地代を提案してください。

また、解体に際して必要となる各種調査の費用は、関係法令等に定めのある場合を除き、選定事業者の負担とします。現在提供可能な体育館に関する図面等は資料集を参照してください。

なお、市が事前に行った体育館のアスベスト及びPCB含有調査の結果については、下記のとおりです。一部の建材にアスベスト含有が確認されたため、体育館の解体は、関係法令に基づくアスベスト対策・手続き等を行った上で実施してください。体育館の解体費用は、これらのアスベスト対策費用を見込んで算出してください。なお、調査によって確認されたアスベスト含有建材の数量は少数で、安定型処分場での処理が可能な部材です。アスベスト及びPCB含有調査結果の詳細については、資料集を参照してください。

アスベスト含有調査			
試料名	採取場所	判定結果	分析結果
セメント木毛板+塗材	屋内 天井	含有せず	—
フレキシブルボード	建屋出入口 軒天井	含有	クリソタイル
リシン吹付	1階 外壁	含有せず	—

P C B含有調査			
試料名	採取場所	判定結果	検出量
シーリング材	2階外窓枠コーキング部	P C B廃棄物 に該当せず	0. 1 mg/kg未満 (判定基準：含有濃度0. 5 mg/kg 以下でP C B廃棄物に該当せず)

#### IV-5. 土地利用の制限

- ・ 借地借家法第23条第2項に定める事業の用として認められない用途に供する提案は認めません。
- ・ 倉庫や青少年に有害な影響を与える興行・物販・サービス及び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項に定める風俗営業，同条第5項に定める性風俗関連特殊営業その他これらに類する業及びこれらの業の利便を図るための用に供するおそれのある提案は認めません。
- ・ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に定める暴力団又はその他の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供するおそれのある提案は認めません。
- ・ 政治的用途・宗教的用途に供する提案は認めません。
- ・ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供するおそれのある提案は認めません。
- ・ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など，近隣環境を損なうおそれのある提案は認めません。

#### IV-6. 北東側敷地に対する配慮

北東側には，本件土地レベルから約3. 5 m下に2戸の戸建住宅（以下「住宅」という。）が隣接しているため，住宅への日照やプライバシーが確保されるよう提案施設の配置等に配慮してください。

日照の確保については，住宅との隣地境界線約2. 7 mを対象とし，市の第1種低層住居専用地域に適用される北側斜線規制（5 m+勾配1. 25×水平距離）及び日影規制（平均地盤面から測定面までの高さ1. 5 mにおいて，敷地境界線からの水平距離が10 m以内の範囲は3時間，10 mを超える範囲は2時間）を適用することとします。また，天空率による高さ緩和も認めます。

プライバシーの確保については，隣地境界線に面した壁面には，可能な限り窓等の開口部を設けないこととし，やむを得ず設ける場合には，開口部の極小化，石目・摺りガラスの使用等，住宅へのプライバシーに配慮することとします。

#### IV-7. その他

事業スケジュールなどの事業実現性について，下記条件を遵守し，提案してください。

- ・ 提案施設の事業スケジュールを具体的に示してください。
- ・ 提案した計画に基づき、どのように円滑に事業を実施するか、また、提案施設の賃貸借期間中の維持管理計画などについて明らかにしてください（例：スタッフ数、テナント入替えの方針、維持管理点検の頻度、清掃頻度、管理方法等）。
- ・ 建築制限や交通法規などについては、管轄機関や担当部署と事前相談等を行い、応募者の責任において、実現性のある提案を行ってください。
- ・ 下請発注に際しては、適正な価格で請け負わせ、下請代金を適正な期間に支払うなど、建設業法等の関連法令を遵守してください。

## V. 事業提案に必要な書類の作成

次の各項目に基づき、書類等を作成してください。事業提案書の作成にあたっては、本募集要項の趣旨を理解し、「IV. 土地利用計画条件に関する事項」「VI. 契約の締結及び事業実施に関する留意点」を十分に踏まえたものとしてください。各種提出資料（質疑を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また、数字はアラビア数字を用いてください。事業提案にあたって発生する費用については、応募者の負担とします。

### V-1. 事業提案に必要な書類 ※ 詳細については、各様式の記載事項を御確認ください。

#### (1) 事業提案書提出届（様式4-1、様式4-2）各1部

- ・ グループで応募する場合は、代表法人を定め、事業提案書提出届（様式4-1）に加えて、事業提案書提出届（別紙）（様式4-2）にすべての共有者が記名押印したものを提出し、必ず持分を記入してください。
- ・ 申込書に記載された持分により、事業用定期借地権設定登記手続きを行うことから、受付後の持分の変更は原則できません。

#### (2) 事業提案書（指定の様式）各25部

- ・ 「ア 事業計画に関すること」及び「イ 施設計画に関すること」については、文章だけでなく、配置図、パース、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
  - ・ 寸法、面積等についても可能な限り、表現してください。
  - ・ 提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある事業提案書については、市においてヒアリングを行った上、審査の対象外とする場合があります。
  - ・ 「事業提案書（表紙）」「民間提案施設整備事業に関する提案概要（事業提案）」「ア 事業計画に関すること」「イ 施設計画に関すること」及び「ウ 地域貢献に関すること」については、様式集（様式4-4から様式4-18）を使用し、様式を変更しないものとします。
- ※ 設計図書に関する提出書類（様式5-1から様式5-10）、提案概要の公表に関する提出書類（様式6-1）については、任意の様式で作成してください。
- ・ 提案内容は必ず関連法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

（様式4-6から様式4-18）

ア 事業計画に関すること

事業計画に関する提案書（様式4-6から様式4-11）

- ・ 「Ⅰ. はじめに」「Ⅳ. 土地利用計画条件に関する事項」及び事業者選定基準「別紙1 審査項目の詳細」の「1 事業計画に関する事項」等を踏まえ、土地利用方針の実現につなげるための考え方を記載してください。
- ・ 文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・ 提案事業の実施方針や事業コンセプト、事業のターゲット層やサービス内容等を記載してください。
- ・ 円滑に事業を実施していくための実施体制や仕組み、事業実績等を記載してください。
- ・ 事業の継続性を高める工夫や根拠等を記載してください。
- ・ 提案施設に関する事業についての資金調達計画を明示し、運営にあたっての想定利用者数や売上見込み等を示した上で、事業収支計画を作成してください。
- ・ リスク分担やリスク顕在時（構成企業の破綻等）の対応策を示してください。

#### イ 施設計画に関すること

施設計画に関する提案書（様式4-12から様式4-16）

- ・ 「Ⅰ. はじめに」「Ⅳ. 土地利用計画条件に関する事項」及び事業者選定基準「別紙1 審査項目の詳細」の「2 施設計画に関する事項」等を踏まえ、導入機能・施設規模、施設配置・動線、意匠・景観、工程計画、施工期間中の近隣環境への配慮、土地利用計画条件に関する措置、工事監理体制運営・維持管理などの考え方を記載してください。
- ・ 事業提案に求める条件を満たすための施設上の工夫を記載してください。
- ・ 提案施設や共有スペースなどの運営計画を示してください。
- ・ 建築計画の概要（建築面積、用途ごとの面積、延べ床面積、階数、最高高さ）を記載するとともに、施設配置図、各階平面図（基準階のみでも可）、立面図、歩行者・自動車動線図、パース（全体の建築計画が視認できるもの及び周辺の街並みとの調和がわかるもの）を作成し添付してください。
- ・ 周辺環境への配慮（周辺交通環境への配慮、提案施設等の存在による周辺に及ぼす影響（日影、圧迫感など）の軽減、安全性の確保）についても記載してください。
- ・ 計画する提案施設について、想定するスケジュールを具体的に示してください。
- ・ 原状回復して返還するための解体・撤去・処分期間や工事費の想定額及びその根拠を示してください。
- ・ 施工期間中の安全性を確保するための工夫を示してください。
- ・ 運営・維持管理体制・計画を示してください。

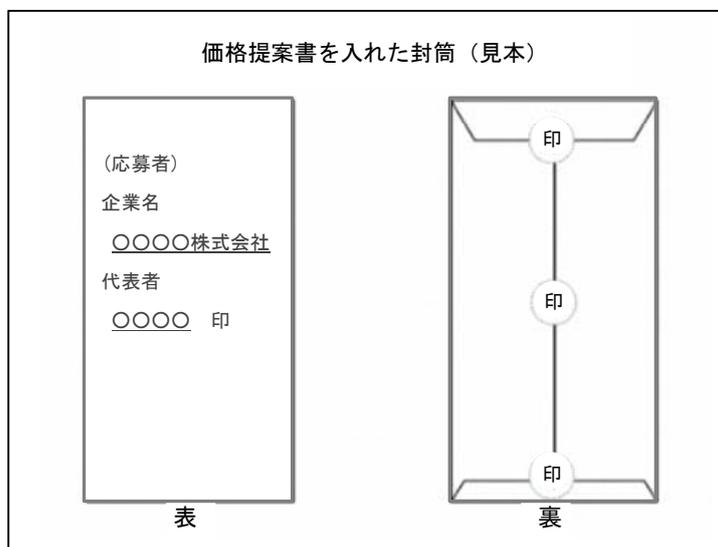
#### ウ 地域貢献に関すること

地域貢献に関する提案書（様式4-18、様式4-19）

- ・ 「Ⅰ. はじめに」「Ⅳ. 土地利用計画条件に関する事項」及び事業者選定基準「別紙1 審査項目の詳細」の「3 地域貢献に関する事項」等を踏まえ、地域社会及び地域経済へ与えることが期待される効果などについて記載してください。
- ・ 市民が利用できる公共的な広場や市民利用を誘発するための空間を形成するなどの工夫、また、災害時における公共利用などを踏まえた計画を示してください。
- ・ 地元の企業や店舗等の積極的な活用や、大谷石等の地域資源の活用など、地域経済の活性化に寄与する工夫を示してください。

### (3) 価格提案書（様式4-3） 1部

- ア 事業提案書と合わせて、価格提案書を提出してください。
- イ 価格提案書には、「Ⅰ-3. 事業形態等の概要」「Ⅳ-3. 土地利用における条件等」「Ⅳ-4. 体育館の取扱い」を踏まえて算定した地代を記載してください。
- ウ 提案地代の算出にあたっては、関係法令等に基づく仕様等により、特約事項に係る経費（「Ⅰ-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」，「Ⅳ-3. 土地利用における条件等」及び「Ⅳ-4. 体育館の取扱い」参照）を適正に算出してください。なお、算出した特約事項に係る経費について、著しく合理性を欠く場合などには、提案が無効となる場合があります。
- エ 価格提案書に、地代に関する変動要素等を記載した場合は提案を無効とします。
- オ 訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。必ずボールペン等で記入してください。
- カ 所在地、会社名等は、事業提案書提出届に記載されたとおりに記入し、必ず実印を押印してください。
- キ 価格提案書に記入する金額は、金額の前枠に「¥」又は「金」をつけてください。
- ク 価格提案書を無地封筒（長形3号）に入れ、糊付け、封印し、表に応募者（応募グループの場合は、代表法人のみ）の企業名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ケ 封印は、実印で3か所（上・中・下）に押印してください。



※ 事業用定期借地権設定契約の締結と同時に、価格提案書に記載された提案地代（年額）の10%を、保証金として納付することになります。

#### (4) 応募に関する資料 各 1 部

応募者（応募グループの場合は、すべての構成法人）が提出してください。

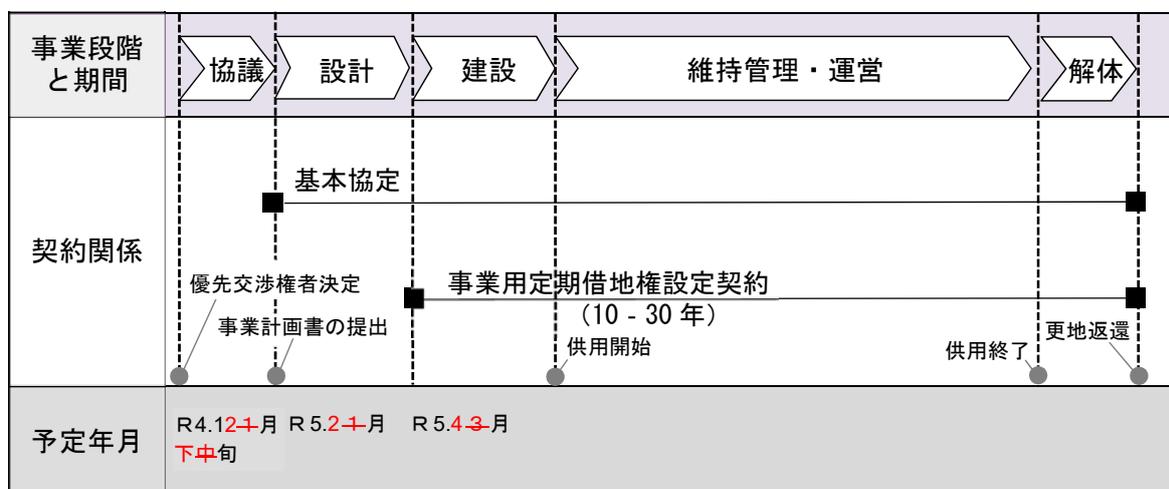
書類名称
① 参加表明書（様式 2-1）
② 委任状（応募グループの構成法人の代表者から代表法人の代表者への委任）（様式 2-2） ※ 応募グループで本プロポーザルに参加する場合のみ
③ 委任状（本店代表者から支店等代表者への委任）兼 印鑑届（様式 2-3）
④ 参加資格確認申請書 兼 誓約書（様式 2-4）
⑤ 応募法人等の連絡先一覧（様式 2-5）
⑥ 設計業務に係る協力法人の連絡先（様式 2-6）
⑦ 誓約書（反社会的勢力の排除等）（様式 2-7）
⑧ 宇都宮市税納付状況確認同意書（様式 2-8）
⑨ 登記事項証明書又は商業登記簿謄本（発行日から 3 か月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「履歴事項全部証明書」「現在事項全部証明書」のいずれかに限ります。）
⑩ 印鑑登録証明書（発行日から 3 か月以内のものに限ります。）
⑪ 定款又は寄附行為（最新のもの）
⑫ 法人概要等（会社概要、会社経歴書）取引銀行リストが記載されているもの
⑬ 過去 3 期間の決算書（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書） 過去 3 期間分が無い場合は、過去 3 期間以内のすべてのものとします。
⑭ 申告所得税及び復興特別所得税の過去 3 期間の納税証明書（証明書の種類は、「その 3」又は「その 3 の 2」で提出すること。発行日から 3 か月以内のものに限ります。）
⑮ 法人税の過去 3 期間の納税証明書（証明書の種類は、「その 3」又は「その 3 の 3」で提出すること。発行日から 3 か月以内のものに限ります。）
⑯ 消費税及び地方消費税の過去 3 期間の納税証明書（証明書の種類は、「その 3」又は「その 3 の 3」で提出すること。発行日から 3 か月以内のものに限ります。）
⑰ 過去 3 期間の法人事業税の納税証明書 ※ 本店所在地の地方自治体（都道府県）のみ
⑱ 参加資格審査結果通知書返信用封筒（長形 3 号・返信先明記・84 円切手貼付） ※ 応募グループの場合は、代表法人のみ
⑲ 本事業の類似事業の実績が確認できるもの（報道記事、施設案内等）（様式自由） ※ 応募グループの場合は、実績のあるすべての構成法人

※ ⑭～⑯は、納税義務がない場合は提出する必要はありません。

## VI. 契約の締結及び事業実施に関する留意点

### VI-1. 契約の流れ

現在想定している契約の手順は、以下の図のとおりです。



市は、選定事業者と、基本協定及び事業用定期借地権設定契約を締結します。

本事業では、賃借権の譲渡及び担保設定については原則不可とし、本件土地の転貸（全部又は一部）については、市による事前の書面による承諾を得た場合に限り、可とします。

なお、公正証書など契約手続きに関し、発生する費用については、選定事業者の負担とします。

また、開発、建設のために必要な各種法令等に基づく事前協議、許認可の申請に係る届出等は、選定事業者の負担により行うこととします。

### VI-2. 基本協定等に関する事項

#### (1) 基本協定

ア 市は、提案内容の適正かつ円滑な実現を図るため、市及び選定事業者の双方の協議事項、権利義務等の基本的事項を定めることを目的に、速やかに、本募集要項と合わせて公表する基本協定書（案）をもとに、選定事業者と基本協定を締結します。

イ 選定事業者（グループの場合はすべての構成法人）を契約当事者とします。

ウ 基本協定締結後に、協定上の地位を第三者に譲渡することは原則不可とします。

エ 選定事業者は、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ書面により市の事前承認を得た場合を除き、事業提案書等の内容を変更することはできないものとします。

オ 選定事業者が基本協定の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は、基本協定を解除することができるものとします。この場合、選定事業者は市に対して、本件土地の地代1か年分に相当する金額を、違約金として支払うこととします。なお、選定事業者が「II-1.(4) 参加資格」のイの(7)又は(8)に定める欠格事項に該当し、基本協定が解除された場合の違約金は、地代2か年分に相当する金額とします。また別途、市が被った損害を賠償しなければならないものとします。

カ 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行います。

キ 契約手続きに関し、発生する費用については、選定事業者の負担とします。

## (2) 事業計画書の提出について

選定事業者は、優先交渉権の獲得後、速やかに、事業の実施体制、事業工程表、各業務の内容等を記載した事業計画書（設計業務計画書、建設・工事監理業務計画書、維持管理業務計画書、運營業務計画書を含む。）を作成し、市の承諾を得るものとします。

## (3) 事前調査の実施について

選定事業者は、基本協定締結後の手続き等の期間において、書面により市の承諾を得て、地質調査など敷地の掘削を必要とする事前調査を実施することができます。

※ 基本協定締結後の主な手続きとしては、開発協議、建築確認、道路工事施行承認、バス停留所移動許可、SPC設立手続き等を想定しています。

### VI-3. 事業用定期借地権設定契約に関する事項

#### (1) 事業用定期借地権設定契約

ア 市は、選定事業者による各種手続き完了後、速やかに、選定事業者と事業用定期借地権設定契約（以下「本件借地契約」という。）を締結するものとします。

イ 事業用定期借地権設定登記は、市と選定事業者が共同で行い、それに要する費用は、選定事業者が負担するものとします。

ウ 土地は、本件借地契約に係る公正証書の作成日に、選定事業者に引き渡すものとします。

エ 本件借地契約の期間満了時において、選定事業者は、市に建物、工作物等の買取りを請求できないものとします。

オ 事業用定期借地権設定契約書は、市と選定事業者が共同で公正証書にて作成することとし、それに要する費用は選定事業者が負担するものとします。

カ 事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）の契約期間には、既存建物等の解体・撤去・処分期間、提案施設の建設工事期間及び市が指定するものを除いたすべての建物、工作物等を解体・撤去・処分する工事期間を含むものとします。

キ 市は、選定事業者が本件借地契約の各条項に違反したとき、本件借地契約を解除することができるものとします。

ク 選定事業者が、本件借地契約の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は、基本協定を解除することができるものとします。この場合、選定事業者は市に対して、地代1か年分に相当する金額を、違約金として支払うこととします。なお、選定事業者が「II-1.(4) 参加資格」のイの(ア)又は(イ)に定める欠格事項に該当し、基本協定が解除された場合の違約金は、地代2か年分に相当する金額とします。また別途、市が被った損害を賠償しなければならないものとします。

ケ 本件借地契約の期間が20年未満の場合は、市が了承した場合に限り、期間を延長することが可能ですが、選定事業者は期間満了の3年前までに、その旨を市に申出を行い、条件について市と協議を行う必要があります。また、その場合の借地権の存続期間は、本件借地契約の開始日から30年以上とすることはできません。

## (2) 保証金

- ア 選定事業者は、本件借地契約の締結と同時に、選定事業者が事業提案書において提案した地代年額の10%を、保証金として市に支払うものとします(事業用定期借地権設定契約書(案)を参照)。
- イ 保証金は、本件借地契約の終了に伴い土地の返還が完了した後、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。ただし、保証金に利子は付さないものとします。
- ウ 地代の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき及び選定事業者の不履行債務額に保証金の一部ないし全部を充当した時は、市は保証金の追加預託を請求することができるものとします。

## (3) 地代の決定及び変更

### ア 地代の決定

- ・ 選定事業者が、事業提案書において提案した地代をもって、選定事業者が市に支払うべき事業者負担地代とし、事業用定期借地権設定契約書にてこれを約定します。
- ・ 提案地代(年額)の算出にあたっては、事業意欲や事業の収益性などを考慮して算出した希望地代(年額)に、本件借地契約の年数を乗じた総額から、特約事項に係る経費(「IV-3. 土地利用における条件等」及び「IV-4. 体育館の取扱い」に記載)を減算した金額を、本件借地契約の年数で除した金額を、選定事業者の提案地代(年額)とします。

※ 6ページの「地代提案のイメージ」参照

### イ 地代の支払い方法

- ・ 地代の支払義務は、提案施設の供用開始日が属する月の1日から本件借地契約の終了日まで発生します。
- ・ 既存建物等の解体・撤去・処分期間、提案施設の建設期間中には地代の支払いは発生しませんが、提案施設の供用開始以降に、市に支払う1か年分の地代は、既存建物等の解体・撤去・処分期間、提案施設の建設期間を含めた本件借地契約期間の地代総額を、提案施設の供用開始以降の年数で除した金額となります。 ※ 提案地代(年額)の金額とは異なります。

#### 【例】

- 
- ・ 地代算定期間
  - ・ 地代支払期間
- 30年分発生する地代を、提案施設供用開始以降の29年間で支払います。
- ・ 地代の支払いは、原則として、1年分を事前支払いすることとします。第1回目の支払いは、提案施設の供用開始日の1か月前までに、供用開始日が属する月の1日から当該年度末までの期間に係る地代を支払うものとします。1か年に満たない期間に係る地代の金額は、1か年分に満たない日数を365で除して得た割合を、1か年分の地代の金額に乗じた金額とします。第2回目以降の支払いについては、前年度の3月末日までに支払うものとします。
  - ・ 地代に100円未満の端数が生じたときは切り上げるものとします。
  - ・ 支払いが遅れた場合、事業用定期借地権設定契約書に定める延滞金を加算した金額での支払いとなります。

#### ウ 地代の改定

市及び選定事業者は、本件借地契約の締結から3か年ごとに、地代の改定についての協議を行います。改定後の地代は、以下の改定式に基づいて算定するものとします。

なお、本件借地契約の締結日から起算して6年間は、地代を変更しません。

#### 【地代の改定式】

改定後の年額地代 = 従前の年額地代 × 変動率

※ 1円未満は四捨五入

変動率 =  $\frac{\text{地代改定日の属する年の前年の本件土地の固定資産税評価額}}{\text{従前の地代決定日の属する年の前年の本件土地の固定資産税評価額}}$

#### (4) 供用開始義務

原則として、提出していただいた事業提案書に記載された提案施設の供用開始日を基本に、選定事業者の負担と責任において本事業に関するスケジュールを遵守し、提案施設の建設を完了し、供用を開始することとします。社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ、市の事前の書面による承諾なく、供用開始日が遅延した場合は、市は基本協定を解除する場合があります。この場合、選定事業者は市に対し、地代1か年分に相当する金額を違約金として支払うこととします。

#### (5) 提案施設の譲渡及び本件土地の転貸について

- ア 選定事業者は、市の事前の書面による承諾なく、提案施設を第三者に譲渡することはできないものとします。
- イ 選定事業者は、借地借家法（平成3年法律第90号）第15条に規定する自己借地権の設定を除き、本件借地権を譲渡することはできないものとします。
- ウ 選定事業者は、市の事前の書面による承諾を得て、提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡する場合を除き、本件土地を転貸できないものとします。
- エ 選定事業者が、市の事前の書面による承諾を得て、提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い本件土地の全部又は一部を当該第三者に転貸する場合、選定事業者は、当該第三者との間の契約で、提案施設が本件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、本件借地契約の終了時に提案施設を取り壊す必要があることを明示するとともに、譲渡・転貸する提案施設及び本件土地に付随する一切の権利義務を承継することを書面で約定するものとします。
- オ 選定事業者が当該第三者と締結する転貸借契約は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権を設定する契約としなければならないと、かつ、その契約期間は、本件借地契約の期間を超えてはならないものとします。なお、提案施設の譲渡又は本件土地の転貸により本件借地契約で定める市の負担を超えて市が負担を負うこととなった場合、本件借地契約で定める範囲を超えた負担については、選定事業者が負担するものとします。

## (6) 原状回復義務

- ア 選定事業者は契約満了のとき、また、契約解除の通知を受けたときは市の指定する期日までに、本件土地において、地中も含め、市が指定するものを除いたすべての建物、工作物等を選定事業者の負担と責任において撤去・処分し、更地にした状態（以下「原状」という。）で市に返還しなければなりません。また、土地の嵩上げなど、土地造成により設けられた構造物や盛土などについては、原則として、選定事業者の責任と負担において、原状回復することとします。ただし、市と選定事業者の協議により、市が原状回復する必要がないと認めた場合には、この限りではありません。
- イ 本件借地契約の期間終了前に市が契約を解除した場合は、契約解除の日において本件土地に現存するすべての建物及び工作物の取扱いは、事業用定期借地権設定契約書の定めによるものとします。
- ウ 選定事業者は、市の事前の書面による承諾を得て、提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い本件土地の全部又は一部を当該第三者に転貸し、本件借地権が当該第三者の権利の対象となっている場合、本件借地権の本件借地契約の期間満了までに、当該第三者の権利を消滅させた上で、本件土地を原状回復し、市に返還してください。
- エ 選定事業者が契約で定める義務に違反し、かつ、市が原状回復を行った場合には、市は原状回復に要する費用を選定事業者に請求するものとします。
- オ 選定事業者が指定された期日までに原状回復の上で本件土地を返還できない場合には、選定事業者は、当該期日の翌日から、原状回復の上で本件土地を市に返還するまでの期間について、地代1か年分に相当する金額又は期日までに返還されないことにより、市が受けた損害額のいずれか高い金額を損害金として市の指定する期間内に支払うこととします。
- カ 選定事業者は市に対し、本件借地契約の期間が満了する1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しに係る手法やスケジュールなど、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告することとします。

## (7) 市の承諾事項

次に掲げる行為については、あらかじめ市の書面による承諾が必要です。

### ア 供用開始日の遅延

供用開始日の遅延については、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ、市の事前の書面による承諾を得た場合に限り、認めることとします。

### イ 提案施設の譲渡

提案施設の譲渡については、市の事前の書面による承諾を得た場合に限り、認めることとします。

### ウ 土地の転貸

本件土地の転貸については、原則認めませんが、提案施設の譲渡に伴う場合に限り、認めることとします。

### エ その他

- ・ 土地の現状を変更しようとするとき。
- ・ 提案施設の所有権の保存登記完了以降に、本件土地上において、新築又は増築若しくは改築しようとするとき。

- ・ 提案施設に担保権を設定しようとするとき。
- ・ 本件土地，提案施設の用途を変更しようとするとき。

#### VI-4. 事業実施に関する留意点

##### (1) 管理運営について

選定事業者は，提案施設の管理運営に当たり，本件土地全体の管理運営上の協力，施設利用者に対するサービス向上に努めることとします。

##### (2) 市によるモニタリングの実施について

「VI-2. 基本協定等に関する事項」及び「VI-3. 事業用定期借地権設定契約に関する事項」に定める義務の履行状況を確認するため，市は，提案施設の整備・運営事業についてモニタリングを行います。選定事業者は市のモニタリングに関する次の事項に協力する義務があります。

- ア 施設利用状況については，定期的（四半期ごと等）に業務報告書を作成し，期日までに提出してください。業務報告書の内容については，契約時に市と協議するものとします。
- イ 選定事業者の決算終了後，遅滞なく選定事業者の決算報告書を提出してください。決算報告書の提出対象となる法人については，契約時に市と協議するものとします。
- ウ 市は随時，実地調査し，又は所要の報告を求めることができます。

##### (3) 秘密保持について

ア 市及び選定事業者は，本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い，当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず，本事業の目的以外に使用してはならないものとします。ただし，次のいずれかに該当する場合は，この限りではありません。

- ・ 公知の情報である場合
- ・ 市及び選定事業者が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合
- ・ 裁判所により開示が命じられた場合
- ・ 市が宇都宮市情報公開条例(平成12年3月24日条例第1号)に基づき開示義務を負う場合又はその他法令に基づき開示する場合

イ 選定事業者は，本事業の業務を遂行するに際して知り得た，市が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から選定事業者が作成した個人情報（以下，これらを総称して「個人情報」という。）を，個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び宇都宮市個人情報保護条例(平成12年3月24日条例第2号)を遵守して取り扱う責務を負うものとします。

ウ 上記イに定めるほか，選定事業者は，本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき，市の指示に従うものとします。

エ 選定事業者は，その役員，従業員，代理人若しくはコンサルタント，出資者，本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し，基本協定書【SPC設立あり】第17条第1項及び第2項又は基本協定書【SPC設立なし】第14条第1項及び第2項の義務を遵守させるものとし，そのための適切な措置を講じるものとします。

オ 基本協定書【SPC設立あり】第17条又は基本協定書【SPC設立なし】第14条に定める選定事業者の義務は，基本協定終了後も存続し，役員，従業員，代理人若しくはコンサルタ

ント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れません。

#### (4) 不当介入に対する措置

ア 選定事業者は、基本協定及び本件借地契約の履行に当たり、暴力団員又は暴力団密接関係者から暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、警察に届け出るものとします。

イ 選定事業者は、協力法人等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとします。

## VII. 責任分担の考え方

市と選定事業者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりとします。なお、詳細な責任分担は、基本協定及び本件借地契約によるところとします。

また、基本協定及び本件借地契約に示されていない場合は双方の協議により定めるものとします。

段階	リスクの種類	内 容	負担者	
			宇都宮市	事業者
共通	募集資料	事業者募集資料の誤り又は内容変更によるもの	○	
	法令変更	選定事業者が行う整備・管理運営業務に影響のある法令（税制含む。）の変更		○
	許認可等取得	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの		○
	金利変動	選定事業者決定後の金利変動		○
	物価	選定事業者決定後のインフレ，デフレ		○
	不可抗力	自然災害等による業務の変更，中止，延期，臨時休業		○
	応募	応募費用及び応募図書作成等に関するもの（応募提案の実現性を含む。）		○
	提案施設	提案施設の設計・建設・維持管理・運営に関わるリスク		○
	資金調達	選定事業者が行う必要な資金の確保に関するもの（出資・借入れ等）		○
	第三者賠償	工事・維持管理・運営において市の責めに帰すべき事由で第三者に損害を与えた場合		○
工事・維持管理・運営において事業者の責めに帰すべき事由で第三者に損害を与えた場合				○
事業の中止・延期		市の責めに帰すべき事由による中止・延期（市の債務不履行等）	○	
	選定事業者による中止・延期		○	
	選定事業者の事業放棄・破綻		○	
共通	近隣対策	本事業の建設，維持管理及び運営に関する近隣住民からのクレーム対応等		○
	周辺への影響	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		○
設計計画段階	埋蔵文化財	本件土地地中に埋蔵文化財が発見された場合	協議事項	
	地中障害物	本件土地地中に，事前に予見することができなかった地中障害物により提案施設の整備にあたって重大な支障が生じる場合	協議事項	
	土壌汚染	土壌汚染に関する自主調査が必要と判断される場合	協議事項	
	設計変更		市の条件提示・指示の不備，変更によるもの	○
選定事業者の判断によるもの				○
建設段階	施工監理	施工監理に関するもの		○

段階	リスクの種類	内 容	負担者	
			宇都宮市	事業者
	性能	施工不良（高低差等による落下等も含む。）によるもの		○
	工事遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		選定事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大	市の責めに帰すべき事由によるもの	協議事項	
		選定事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設の損傷	完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害等		○
運営・ 維持管理 段階	性能	施工不良（高低差等による落下等も含む。）によるもの		○
	契約不適合	施設について、契約の内容に適合しないもの		○
		選定事業者の設置した設備機器・家具・什器等について、契約の内容に適合しないもの		○
	設備機器・家具・什器等の損傷	設備機器・家具・什器等の損傷		○
	運営・維持管理費 上昇	市の責めに帰すべき事由による運営費，維持管理費，修繕費の増大	協議事項	
		選定事業者の責めに帰すべき事由による運営費，維持管理費，修繕費の増大		○
	運営	提案施設，機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○
	需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
	警備	選定事業者の警備不備によるもの		○
転貸	本件土地の転貸に伴う諸費用及び転貸に係る問題発生時の賠償責任等		○	
契約 終了時	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴う諸費用の発生等		○
	原状回復	原状回復に要する費用（期日までに返還されないことにより市が受けた損害額を含む。）		○

## 別紙 1（擁壁の取扱い）

擁壁の補強又は築造替えに係る条件は、以下のとおりとする。

### 1 擁壁（強度調査を要する部分） 【図 1 において緑線で示す部分】

図 1「擁壁の取扱い」に示す擁壁（強度調査を要する部分）については、選定事業者は自己の費用で強度調査を実施し、その結果、借地期間中の使用に耐えると評価できる場合は当該擁壁の補強工事を自己の費用で実施することとする。強度調査の結果、借地期間中の使用に耐えると評価できない場合又は強度調査を実施せず築造替えを行う場合は、当該擁壁を自己の費用で取り壊し、新たな擁壁を築造することとする。新たに建設する擁壁については、宇都宮市開発行為等審査基準（平成 8 年告示第 1 1 5 号）第 4 0 に定める基準を満たすこととする。

### 2 擁壁（築造替えを要する部分） 【図 1 において赤線で示す部分】

図 1「擁壁の取扱い」に示す擁壁（築造替えを要する部分）については、選定事業者は当該擁壁を自己の費用で取り壊した上で、新たな擁壁を築造することとする。新たに建設する擁壁については、宇都宮市開発行為等審査基準（平成 8 年告示第 1 1 5 号）第 4 0 に定める基準を満たすこととする。

この場合、「I-3. 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、擁壁築造替えに要する費用は、地代総額から相殺する形で市が負担する（図 1 注記①～④参照）。

また、北東側の隣接民家に接する部分の擁壁の取壊し及び新規築造を行う際には、市と協議の上、隣接民家所有者に事前に説明を行うこととする。

### 3 擁壁（隣接地所有者所有部分） 【図 1 において黒線で示す部分】

図 1「擁壁の取扱い」に示す擁壁（隣接地所有者所有部分）については、選定事業者は当該擁壁の取扱いに関して隣接地所有者と協議を行うこととする。

また、これによって費用負担が発生した場合は、選定事業者の負担とする。

### 4 擁壁（維持管理）

強度調査を実施した上で継続して使用する擁壁及び築造替えを行った擁壁については、選定事業者が借地期間中の維持管理を適切に行い、借地期間を通じて上記の宇都宮市開発行為等審査基準（平成 8 年告示第 1 1 5 号）第 4 0 に定める基準を満たす状態を維持するよう努めること。また、借地期間終了後も合理的な期間（2 年程度）において補修等を行う必要がないよう、借地契約終了時には良好な状態で市に引き渡すこと。選定事業者は、借地契約終了日の 3 か月前までに、宅地擁壁老朽化判定マニュアル（案）（国土交通省）に沿って、擁壁の安全性を判定した結果を市に報告し、安全性に問題がある場合は補強等の対策をとること。隣接地所有者所有部分の擁壁の維持管理については、選定事業者と所有者が協議を行った上で安全性に問題ないよう適切に取り扱うこと。



図1の注記

- ① 北側の体育館周辺の擁壁について、**現在状**と**概ね**同様の**位置・形状（構造形式は問わない）**に築造替えする場合は、「I-3. 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が費用を負担する。
  - ② 南東側の擁壁について、**現在状**と**概ね**同様の**位置・形状（構造形式は問わない）**に築造替えする場合は、「I-3. 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が費用を負担する。
  - ③ 北東側の二段擁壁について、**現在状**と**概ね**同様の**位置・形状（構造形式は問わない）**に築造替えする場合は、「I-3. 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が費用を負担する。ただし、当該二段擁壁は宅地造成等規制法等において既存不適格となっているため、築造替えにあたっては宅地造成等規制法等に適合するよう実施すること。**なお、隣地所有者への補償額については現在調査中であり、調査資料が整い次第、本事業への参加資格を有する応募者へ通知するものとします。**
  - ④ 高低差のある北側体育館周辺の敷地において、土地の嵩上げなどの提案を行うことも可能とします。この場合、目的の如何を問わず、盛土などの土地の形状の変更に伴い発生する費用については選定事業者の負担とします。ただし、土地の嵩上げに伴う既存擁壁の撤去・処分のほか、**既存擁壁を現在と概ね同様の位置・形状（構造形式は問わない）に築造替えする場合や、それに伴う新たな擁壁の築造や**フェンス・柵の設置に要する費用については、「I-3 事業形態等の概要 土地の貸付条件 地代」に示す「特約経費」として、地代総額から相殺する形で市が負担する。
- ※ 特約経費の対象となる既存擁壁は、図1の「赤線」で示す「築造替えを要する部分」であり、「緑線」で示す「強度調査を要する部分」の撤去・処分費用は対象とはならない。
- ※ 「現在と概ね同様」の範囲については、市と選定事業者の協議により決定する。