

市有地（喜多町四丁目及び西町二丁目）活用提案募集要項



令和8年9月11日

豊田市 企画政策部 資産経営課

目次

1 提案の募集.....	1
(1) 概要.....	1
(2) 提案スケジュール.....	1
(3) 提案対象物件の概要及び契約条件	3
(4) 提案対象物件の位置図等	8
(5) 提案内容等	10
2 事業提案への応募	11
(1) 応募資格	11
(2) 事業提案への参加意向申出の受付	11
(3) 現地説明会	13
(4) 質問の受付及び回答.....	13
(5) 提案書の受付	14
(6) 提案に要する費用負担.....	16
(7) その他注意事項	16
3 審査方針及び審査項目	17
(1) 審査の日時及び場所.....	17
(2) 審査方針	17
(3) 審査手順	17
(4) 資格審査（事務局による事前確認）	18
(5) 計画審査（50点×5人＝250点）	18
(6) 価額審査について（50点）	20
(7) 最優秀提案等の決定.....	21
(8) 事業予定者の決定.....	21
(9) 審査委員等への接触の禁止	21
(10) 審査の取扱い	21
4 基本協定の締結について.....	22
(1) 基本協定の締結の目的	22
(2) 基本協定の締結上の留意事項	22
5 契約に関する共通事項について	23
(1) 契約の成立条件	23
(2) 賃料の支払方法	23
(3) 契約保証金	23
(4) 契約不適合責任	23
(5) 禁止事項	24
(6) 費用負担	24
(7) 損害賠償	24
(8) 基本協定書、各契約書及びこの要項に定めのない事項.....	24
6 契約の概要及び締結について（物件1 定期建物賃貸借契約）	25
(1) 基本事項	25

(2) 建物の管理	2 6
(3) 特約事項	2 8
7 契約の概要及び締結について（物件2 一般定期借地権設定契約の締結）	3 0
(1) 基本事項	3 0
(2) 特約事項	3 1

➤ 別添様式

➤ 別添資料

資料1 境界確定図、公図、土地現在事項証明書、建物配置図（写真）

資料2 境界標写真

資料3 事業実施に関する基本協定書（案）

資料4 定期建物賃貸借契約書（案）

資料5 一般定期借地権設定契約（案）

1 提案の募集

(1) 概要

この事業は、豊田市近代の産業とくらしの発見館として使用された土地及び建物（以下「物件1」という。）及び豊田市職員会館として使用している土地（以下「物件2」という。）の二つの物件を、一体的な事業として利活用する提案を募集するものです。

提案者から提出された提案書等について、審査委員会における審査結果を踏まえ、最も適した提案者を選定します。

【事務局（公募及び土地・建物に関する問合せ先、提出先）】

豊田市企画政策部資産経営課（豊田市役所 南庁舎 4 階）

所在地：〒471-8501 豊田市西町三丁目 60 番地

電 話：0565-34-6605

E-mail：sisankeiei@city.toyota.aichi.jp

(2) 提案スケジュール

提案に係るスケジュールは、次のとおりです。

【参加手続】

参加意向申出書の受付 令和8年9月11日（金）～10月23日（金）

現地説明会①※ 令和8年9月28日（月）

（申込期間 令和8年9月11日（金）～9月25日（金））

現地説明会②※ 令和8年10月30日（金）

（申込期間 令和8年10月1日（木）～10月29日（木））

※ 現地説明会①②は、同一内容です。提案書の提出に当たり現地説明会への参加が必須条件となりますので、どちらかの日程で御参加ください。

質問への回答① 令和8年10月16日（金）

（受付期間 令和8年9月11日（金）～10月2日（金））

質問への回答② 令和8年11月18日（水）

（受付期間 令和8年10月5日（月）～11月6日（金））

【提案・審査】

提案書及び関係書類の受付 令和8年11月24日（火）～12月23日（水）

プレゼンテーション審査 令和9年1月21日（木）

事業予定者の決定 令和9年2月5日（金）頃

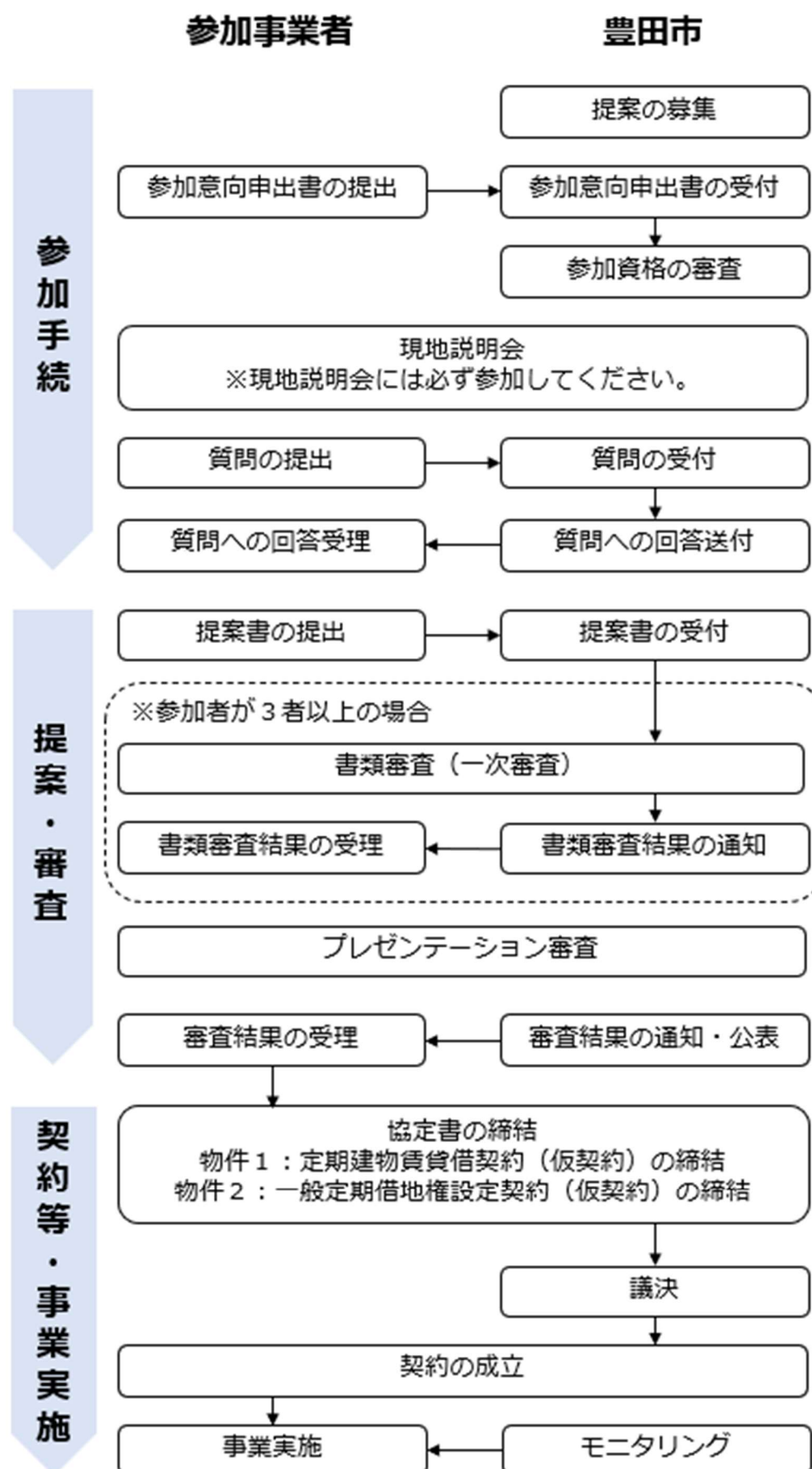
【契約手続】

協定書及び仮契約書の締結期限 令和9年2月19日（金）

契約の成立（議決） 令和9年3月17日（水）（予定）

貸付けの開始 令和9年4月1日（木）

【参考】提案の参加から契約の締結及び成立までの流れ



(3) 提案対象物件の概要及び契約条件

① 物件 1 (旧 豊田市近代の産業とくらし発見館の土地及び建物)

【物件概要】

所在地	豊田市喜多町四丁目			
土地	地番	45 番 1		
	地目	宅地		
	地積（実測）	2,270.90 m ²		
建物		構造	建築年	延床面積（m ² ）
	本館	鉄筋コンクリート造	大正 9 年	554.58
	収蔵庫（解体）	鉄筋コンクリート造	昭和 34 年	115.35
接面道路	西側	児ノ口天神線		
	北側	建築基準法第 42 条第 2 項道路		
法規制等	区域区分等	市街化区域（用途地域：商業地域）		
	建ぺい率／容積率	80％／400％		
	埋蔵文化財包蔵地	非該当		
	その他	準防火地域、都市緑地法（緑化地域）、景観法（景観計画区域）、都市再生特別措置法（豊田市立地適正化計画区域：都市機能誘導区域）		
災害情報	土砂災害警戒区域	該当なし		
	造成宅地防災区域	該当なし		
	津波災害警戒区域	該当なし		
	豊田市洪水ハザードマップ	想定される浸水の深さ 10m以上 （1,000 年に 1 回程度の確率で発生する規模の大雨）		
供給処理施設	電気、上水道、下水道、都市ガスについて、引込み可能 （都市ガスについて、建物内への引き込みはなし）			
交通機関 （直線距離）	鉄道	名古屋鉄道三河線「豊田市」駅まで西方に約 0.4 km		
	バス	とよたおいでんバス「喜多町 4 丁目」まで南方に約 0.1 km		
公共施設 （直線距離）	学校等	元城小学校まで南方に約 0.9 km		
		崇化館中学校まで北西方に約 1.5 km		
	その他施設	豊田市役所まで南西方に約 0.7 km		
調査実施状況	地歴調査	未実施※		
	土壌汚染調査	未実施※		
	地下埋設物調査	未実施※		
	アスベスト調査	実施		
特記事項	・ 本館は、大正期建築の旧愛知県蚕業取締所第九支所を利用し、平成 17 年 11 月から令和 5 年 3 月までの間、豊田市近代の産業とくらし発見館として開館していた建物です。 ・ 本館及び正門は、国の登録有形文化財に登録されています。 ・ 本館（用途：事務所）は、大正 9 年の建築以後、建築基準法に基づく計画通知を要する工事改修等が行われていないため、建築基準法の全ての規定につ			

	いて既存不適格が適用されています。 ・本館は、平成 16 年に耐震工事を実施しています。 ・本館及び正門には、アスベストに関して、破壊調査ができないために含有ありみなしとして整理された建材が使用されています。 ・本市の環境部清掃業務課が、月に 1 回程度、駐車場敷地を利用して東側隣接家屋に対するし尿の汲み取り作業を行っています。原則、今後も同様の対応が必要となるため、作業方法等の詳細については、同課から協議をさせていただきます。 ・土地上の樹木、工作物については、現状維持を基本としますが、本市と協議の上、伐採・除却を含めた現状変更の検討も可能です（正門を除く）。また、説明看板について移動又は除却をする場合は、引き続き建物の説明が道路側から視認できる位置に移動又は新設する必要があります。 ・土地の南側隣地（46 番及び 91 番）の工作物（雨水桝及び汚水桝）が越境しています。 ・土地の東側隣地（94 番 1）との境界線上にある工作物（土留）については、境界線をもって各々の所有となります。
--	---

※ 本市が確認した範囲では、土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。以下「法」という。）に定める調査命令発出土地（法第 5 条関係）、要措置区域等土地（法第 6 条、第 11 条関係）、措置命令発出土地（法第 7 条、第 27 条関係）に該当していません。また、水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）第 5 条に規定する有害物質使用特定施設設置事業所、最終処分場の跡地及びその他の地下埋設廃棄物として使われた形跡が無いことを確認しています。

【契約条件】

貸付範囲	土地と建物の全て
賃貸借期間	20 年以上 60 年以下
契約内容	借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 38 条に基づく定期建物賃貸借契約
最低賃料	年額 5,333,759～5,574,013 円 ・土地及び建物の賃料から建物解体費相当額を控除し算出しているため、賃貸借期間に応じて最低賃料が異なります。 ・賃料は、土地建物貸付希望価額として提案した額とし、価額審査の対象になります。 ・賃料は、固定資産税評価額の評価替えに合わせ改定します。
契約保証金	（初年度の賃料の年額に貸付年数を乗じた額の 100 分の 10）円
特記事項	・契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 237 条第 2 項の規定に基づき、豊田市議会の議決をもって効力を生じるものとし、議決の日を契約締結日とみなします。 ・収蔵庫は、現状有姿により契約の成立をもって引き渡しが行われたものとみなし、事業者には収蔵庫の解体撤去をする義務が生じます。なお、解体撤去に掛かる一切の費用負担を本市に求めることはできません。 ・物件の用途は、「(5) 提案内容等」に記載の用途とし、審査により選考された提案内容とします。 ・賃貸借期間中は、市による建物等の改修及び維持管理は原則行いません。 ・本館及び正門は国の登録有形文化財であるため、原則、外観の改変等、建物

	の価値に影響を及ぼす恐れのある改変は認められません。 ・ 契約の更新や賃貸借期間の延長はなく、契約の満了時には土地及び建物を原状回復の上、返還していただきます。ただし、本市との協議により、再契約をすることができます。
--	---

② 物件 2 （豊田市職員会館の土地）

【物件概要】

所在地	豊田市西町二丁目			
土地	地番	①19 番 ②90 番 ③91 番		
	地目	①、②、③いずれも宅地		
	地積（実測）	①1,074.39㎡ ②21.61㎡ ③19.45㎡		
建物		構造	建築年	延床面積（㎡）
	職員会館（解体）	鉄筋コンクリート造	昭和 53 年	1,779.82
接面道路	南側 北側	国道 248 号 建築基準法第 42 条第 2 項道路		
法規制等	区域区分等	市街化区域（用途地域：商業地域）		
	建ぺい率／容積率	80％／400％		
	埋蔵文化財包蔵地	非該当※ ¹		
	その他	準防火地域、都市緑地法（緑化地域）、景観法（景観計画区域）、宅地造成及び特定盛土規制法（宅地造成等工事規制区域）、都市再生特別措置法（豊田市立地適正化計画区域：都市機能誘導区域）		
災害情報	土砂災害警戒区域	該当なし		
	造成宅地防災区域	該当なし		
	津波災害警戒区域	該当なし		
	豊田市洪水 ハザードマップ	想定される浸水の深さ 10m以上 （1,000 年に 1 回程度の確率で発生する規模の大雨）		
供給処理施設	電気、上水道、下水道、都市ガスについて、引込み可能			
交通機関 （直線距離）	鉄道	名古屋鉄道三河線「豊田市」駅まで北方に約 0.3 km		
	バス	とよたおいでんバス「市役所」まで南方に 0.1 km		
公共施設 （直線距離）	学校等	元城小学校まで南東方に約 1.0 km		
		崇化館中学校まで北西方に約 1.5 km		
	その他施設	豊田市役所まで南方に約 0.1 km		
調査実施状況	地歴調査	未実施※ ²		
	土壌汚染調査	未実施※ ²		
	地下埋設物調査	未実施※ ²		
	アスベスト調査	実施		
特記事項	・ 本物件は昭和 53 年に豊田市職員会館として整備され、過去にレストランとして利用された後、令和 8 年度末まで会議室等庁舎の一部として利用しているほか、豊田市矢作川研究所の執務研究施設として利用している施設敷地です。			

	・土地は北側の接道に対し、道路後退が必要です。 ・豊田市矢作川研究所において、ガソリン携行缶の保管があるほか、土壌汚染対策法に示される指定特定有害物質のうちシアン化合物を試薬として使用していたことを確認していますが、土壌汚染対策法における調査対象には該当しておりません。 ・建物には、一部アスベストの含有建材が使用されていることを確認しています。調査結果を了知し、関連法令の遵守及び周辺地域へ十分な配慮の下に、事業者の責任と負担で解体撤去をしていただきます。 ・土地の北側から引き込む水道管の一部が、東側隣地（16 番）の一部を通過している可能性があります。 ・土地の西側が名古屋鉄道株式会社所有の鉄道敷地に隣接しており、近接工事を行う際は「近接工事確認申請」が必要となります。 ・土地に設置されている電柱及びその支線については、本市が電力会社に対し別途使用を許諾しているため、当該電柱等の敷地部分は貸付対象に含みません。電柱等について移設等の要望がある場合は、本市及び電力会社と事前に協議が必要です。
--	--

※¹ 埋蔵文化財包蔵地としては非該当であるものの、包蔵地が近接しているため、解体時に担当課（美術・博物部文化財課）による工事立会いが必要です。詳細については、同課に御照会ください。

※² 本市で確認した範囲では、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号。以下「法」という。）に定める調査命令発出土地（法第 5 条関係）、要措置区域等土地（法第 6 条、第 11 条関係）、措置命令発出土地（法第 7 条、第 27 条関係）に該当していません。また、水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）第 5 条に規定する有害物質使用特定施設設置事業所、最終処分場の跡地及びその他の地下埋設廃棄物として使われた形跡が無いことを確認しています。

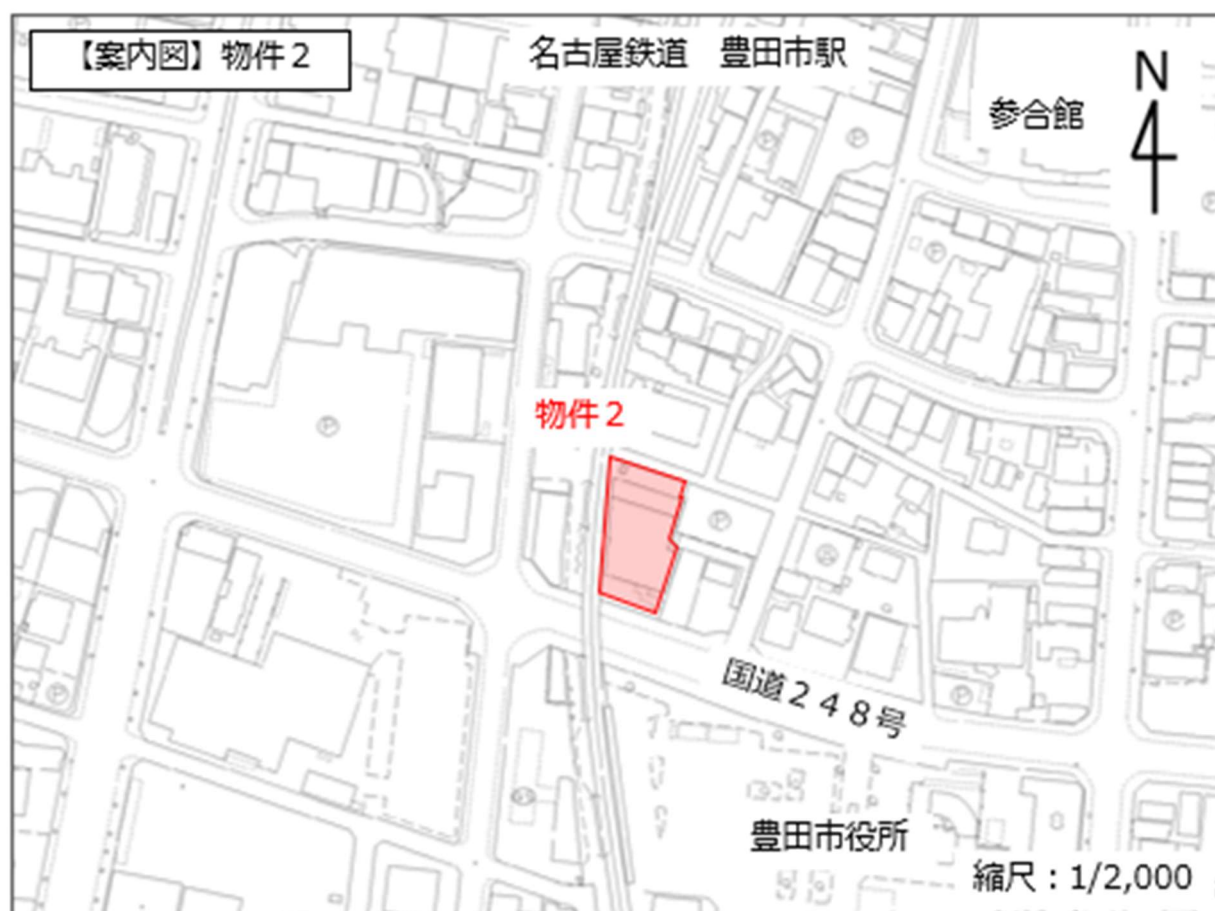
【契約条件】

貸付範囲	土地の全て
賃貸借期間	50 年以上 60 年以下
契約内容	借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 22 条に基づく一般定期借地権設定契約
最低賃料	年額 1,109,380～1,509,047 円以上 ・更地の賃料から建物解体費相当額を控除し算出しているため、賃貸借期間に応じた最低賃料が異なります。 ・賃料は、土地建物貸付希望価額として提案した額とし、価額審査の対象になります。 ・賃料は、固定資産税評価額の評価替えに合わせ改定します。
契約保証金	（初年度の賃料の年額に貸付年数を乗じた額の 100 分の 10） 円
解体準備積立金	（新築建物に係る想定解体工事費の総額を積立可能期間で除した年額） 円
特記事項	・この契約は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 237 条第 2 項の規定に基づき、豊田市議会の議決をもって効力を生じるものとし、議決の日を契約締結日とみなします。 ・建物は、現状有姿により契約の成立をもって引き渡しが行われたものとみ

	なし、事業者には当該建物の解体撤去をする義務が生じます。なお、解体撤去に掛かる一切の費用負担を本市に求めることはできません。 ・ 物件の用途は、「(5) 提案内容等」に記載の用途とし、審査により選考された提案内容とします。 ・ 契約の更新、再契約及び賃貸借期間の延長はなく、契約の満了時には建物を解体撤去し、更地にした上で土地を返還していただきます。
--	---

(4) 提案対象物件の位置図等





(5) 提案内容等

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 5（普通財産の管理及び処分）の規定に基づき、この物件について用途、活用条件及び使用開始期日を設定します。これらに違反した場合は、違約金の支払又は契約の解除となることがあります。

【用途】 第 9 次豊田市総合計画の「ミライ実現戦略 2030」に沿ったまちづくりに寄与する利活用の提案を行うこと

① 物件 1 （旧 豊田市近代の産業とくらし発見館）

登録有形文化財である本館及び正門の特性を生かし、周辺の賑わい創出、回遊人口の増加に寄与するような利活用とします。

② 物件 2 （豊田市職員会館）

用途は、「建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）」別表第二（い）項第 3 号に定める共同住宅とし、次の条件を満たすものとします。

（ア）容積率を有効活用した建築計画とすること。

（イ）共同住宅は賃貸用住宅とすること。

（ウ）共同住宅には、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号）に規定するサービス付き高齢者向け住宅及びそれに類する入居者を高齢者に限定する建築物は含まないこと。

（エ）複合用途建築物とする場合には、共同住宅以外の用途とする部分について 2 階以下とすること。

【活用条件】 提案対象の二つの物件は一体不可分の事業として活用すること。
提案した用途に従い継続的な事業活動を行うこと。

【使用開始期日】 次の期日までに提案する用途による使用を開始すること。
物件 1：事業者が提案する事業計画による
物件 2：令和 14 年 3 月 31 日（水）（貸付開始後 5 年以内）

2 事業提案への応募

(1) 応募資格

次のいずれにも該当しない法人が応募できます。

- ・ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項各号に該当する者※¹
- ・ 過去 3 年間、地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号に該当する指定を受けている者※¹
- ・ 豊田市暴力団排除条例及び豊田市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書に基づく排除措置を受けている者※²
- ・ 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 国税、愛知県税、豊田市税において滞納がある者※³

※¹ 詳細は、誓約書「様式 3」の裏面を参照してください。

※² 警察機関に照会し、確認を行います。

※³ 豊田市税については、事務局において収納状況を確認します。

なお、提案者及び契約者は同一法人であることを原則とします。

これと異なるスキームを検討している場合は、質問の受付期間中にその内容を市へ照会してください。質問の受付及び回答については、13 ページ及び 14 ページのとおりです。

市は、本事業の趣旨等を踏まえて当該内容を確認し、その結果、必要に応じて追加資料の提出、条件の付与その他必要な措置を求めたうえで、これを認めることがあります。

(2) 事業提案への参加意向申出の受付

この物件に係る事業提案に参加される事業者は、必ず参加意向申出の手続を行ってください。

① 受付期間

令和 8 年 9 月 11 日（金）から 10 月 23 日（金）（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）
までの午前 9 時から午後 4 時まで

② 受付場所

〒471-8501 豊田市西町三丁目 60 番地
豊田市役所企画政策部 資産経営課（南庁舎 4 階）

○郵送の場合 簡易書留で郵送してください。

○持参の場合 前日までに資産経営課（0565-34-6605）へ来庁日時の電話予約を行い、同課窓口にて提出してください。

③ 提出書類

参加意向申出書「様式 1」

法人役員に関する調書「様式 2」

現在事項全部証明書（発行日から3か月以内のもの）
会社概要（パンフレット等）

④ 閲覧資料

上記の受付場所にて、次の資料の閲覧ができますので、参加を希望する場合は御確認ください。

なお、資料のデータ容量の都合上、豊田市公式ホームページへの掲載ができないため、資料の送付を希望する場合には、参加意向申出書「様式1」により申し出てください。

物件1 （旧 豊田市近代の産業とくらし発見館）

- ・登録文化財豊田市青少年相談所改修工事（図面）
- ・登録文化財豊田市青少年相談所改修 機械設備工事（図面）
- ・登録文化財豊田市青少年相談所改修 電気設備工事（図面）
- ・登録文化財豊田市青少年相談所改修工事 施工・加工図
- ・豊田市青少年相談所改修工事（展示室部分）実施設計委託（図面）
- ・仮）産業・くらし資料館展示室展示工事 竣工図
- ・豊田市近代の産業とくらし発見館収蔵庫改修工事 完成図
- ・アスベスト調査報告書
- ・定期点検結果報告書

物件2 （豊田市職員会館）

- ・（仮称）豊田市職員会館新築工事（図面）
- ・（仮称）豊田市職員会館新築工事 空調・給排水衛生ガス設備工事（図面）
- ・豊田市職員会館新築工事（図面）
- ・アスベスト調査報告書

⑤ 留意事項

- ・受付期間内に到達しないものは、無効となります。
- ・この要項及び事業実施に関する基本協定書（案）、定期建物賃貸借契約（案）及び一般定期借地権設定契約（案）に記載の内容を十分に理解した上で事業提案に御参加ください。
- ・参加意向申出の受付以後、原則として記載内容の変更はできません。
- ・参加意向申出がない場合は、現地説明会への参加、質問の受付、提案書の受付は認められません。
- ・参加意向申出の受付後、提案の参加を辞退する場合は、提案書の受付期間の終了までに参加辞退届「様式12」を提出してください。
- ・提出書類に不備があった場合は、事務局から連絡をします。

(3) 現地説明会

既存の建物に関する説明会を次のとおり開催します。

説明会の参加は、「参加意向申出」を提出済みの事業者に限ります。提案に当たり現地説明会への参加が必須条件となりますので、次のとおり必ず参加申込みをしてください。

① 説明会の日時及び場所について

日時（1回目）：令和8年9月28日（月）午後1時30分から4時30分まで

日時（2回目）：令和8年10月30日（金）午後1時30分から4時30分まで

集合場所：物件1（豊田市喜多町四丁目45番1）

② 参加申込みについて

受付方法：あいち電子申請・届出システム

受付期間（1回目）：令和8年9月11日（金）から9月25日（金）までの
午後4時まで



受付期間（2回目）：令和8年10月1日（木）から10月29日（木）までの
午後4時まで



③ 留意事項

- ・事業提案の参加には、現地説明会への出席が必須条件となります。
- ・説明会は同一内容のため、希望日時を申し込みください。参加者の公平を期するため、両日の参加は認められません。
- ・説明会当日は、物件1、物件2の順に案内します。
- ・駐車場を利用する場合は、物件1は敷地内の駐車場を、物件2は市役所の駐車場を御利用ください。市役所に駐車の際は、駐車券を説明会にお持ちください。

(4) 質問の受付及び回答

事業提案に関する質問については、次のとおり受け付けます。

質問の受付は、参加意向申出を受付済みの参加予定者に限ります。

① 質問の受付について

受付方法：あいち電子申請・届出システム

受付期間（1回目）：令和8年9月11日（金）から10月2日（金）まで



受付期間（２回目）：令和８年１０月５日（月）から１１月６日（金）まで



② 回答方法

参加意向申出が受付済みの参加予定者に、全ての質問事項とその回答を電子メールで送信します。

なお、質問事項の内容が重複する場合は、事務局で整理の上、回答します。

③ 回答日

受付期間（１回目）に対する回答：令和８年１０月１６日（金）

受付期間（２回目）に対する回答：令和８年１１月１８日（水）

④ 留意事項

- ・ 回答の内容は、この募集要項と同等の効力を持つものとします。
- ・ 受付期間（１回目）に質問を提出した参加予定者であっても、受付期間（２回目）に質問を提出することは可能です。
- ・ 受付期間（１回目）に対する回答以後に参加意向申出があった事業者には、参加意向申出の受付の際に受付期間（１回目）に対する回答を提示します。

（５）提案書の受付

① 受付期間

令和８年１１月２４日（火）から１２月２３日（水）（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）までの午前９時から午後４時まで

② 受付場所

豊田市役所企画政策部 資産経営課（南庁舎４階）

- 郵送の場合 簡易書留で郵送してください。
- 持参の場合 前日までに資産経営課（0565-34-6605）へ来庁日時の電話予約を行い、同課窓口にて提出してください。

③ 提案書の作成方法

- ・ 提案書は、明確かつ具体的に記載してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し、必要に応じて図、表、写真等を適宜利用してください。
- ・ 提案書の文字サイズは、10 ポイント以上とし、レイアウト等を工夫し読みやすいものとしてください。
- ・ 提案書は、A4 判以上 A3 判横以下のサイズで、片面カラー印刷としてください。提案書「様式 7」から「様式 11」、新築物件（物件 2）に係る想定解体工事費の見積書及び財務諸表（直近 3 期分）の順でフラットファイルに綴じ、それぞれにインデックスを付けてください。
- ・ 提案書には、提案者（事業者）の名称やマークなど、事業者を特定できるような表示はしないでください。
- ・ 提案書の内容を記録した電子データ（CD-R 又は DVD-R）を 1 部提出してください。データは PDF 形式とし、原則として画像化したものではなく、テキスト情報を含んだものとしてください。

④ 提出書類

書類名	提出部数及び補足事項
誓約書「様式 3」	必要事項を記入・押印
市有地活用提案申込書「様式 5」	必要事項を記入・押印
印鑑登録証明書	発行日から 3 か月以内のもの
国税及び愛知県税における最新の「納税証明書」又は「未納がない証明」	・ 豊田市税については、事務局において収納状況を確認します。 ・ 愛知県内に事業所が無い者等で納税証明書が受けられない場合は、愛知県税の納税義務がないことの申出書「様式 4」について、必要事項を記入・押印の上、提出してください。
提案書	
土地建物貸付希望価額提案書「様式 6」	必要事項を記入・押印の上、封筒に提案者名の記載及び代表者印の押印をし、封印の上 1 部提出
提案コンセプト「様式 7」※	・ 一体的な事業としてのコンセプトを記載してください。 ・ 審査の結果、最優秀提案者として決定された場合は、本市のホームページで提案内容の概要としてこの資料の公表を予定しています。
計画概要書「様式 8」※	物件毎の個別事業計画、施設計画、管理運営計画（事業実施体制）を記載してください。
整備スケジュール「様式 9」※	物件毎の整備スケジュールを記載してください。

資金計画・事業収支計画書 «様式 10»※	一体的な事業としての資金計画、事業収支計画及び物件毎の資金計画、個別事業収支計画を記載してください。
類似事業実績書 «様式 11»※	一体的な事業又は物件毎の個別事業の内容に類似した事業実績を記載してください。
新築建物（物件 2）に係る想定解体工事費の見積書	・提案内容に基づく新築建物について、賃貸借期間満了時に解体するための想定解体工事費総額の見積書を 1 部提出してください。 ・任意様式としますが、解体工事費、廃棄物処理費その他の費目ごとの内訳及び積算根拠が確認できる内容としてください。 ・さらに、物価等の上昇率をどのように見込んでいるか確認できるよう、見積り時点で解体する場合の想定解体工事費総額の見積書を 1 部提出してください。 ・本見積書に基づき、解体準備積立金（31 ページ）を算定します。
財務諸表（直近 3 期分） ※	・貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書（連結財務諸表作成会社は、連結財務諸表を含む。） ・社名等を黒塗りとし、提案者が特定できないようにしてください。

※については提出部数：10 部

評価基準の配点が受けられるよう、提案書及び«様式 7～11»により、評価基準の項目を網羅的に記載してください。（評価基準については、19・20 ページを参照）

（6）提案に要する費用負担

全て提案者の負担とします。

（7）その他注意事項

- ・期間内に到達しないものは無効となります。
- ・一度提出された書類の訂正、変更は認めません。ただし、明らかな誤字等の修正で、本市がやむを得ないと認めるときは、この限りではありません。
- ・提出された書類は、返却しません。
- ・提出された書類の著作権は、提案者に帰属します。なお、最優秀提案者の提案については、事前に提案者に内容確認を得たうえで、ホームページ等による情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で可以使用することとします。
- ・提案書の作成に当たっては、提案者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、これらに違反しない実現可能な計画としてください。

3 審査方針及び審査項目

(1) 審査の日時及び場所

プレゼンテーション審査の実施

実施日時 令和9年1月21日(木) 午前9時から正午まで

実施場所 豊田市役所 東庁舎5階 51会議室

豊田市役所 東庁舎6階 63会議室

※詳細は、別途提案者へお知らせします。

(2) 審査方針

審査は、外部有識者2名及び市職員3名により構成する審査委員会において総合的な評価を行い、最優秀提案者に選定された者を本市が事業予定者として決定します。

また、次点提案者は、最優秀提案者がこの募集要項に定める失格事由に該当した場合に、繰り上がって事業予定者となるものとします。

(3) 審査手順

次表に定める審査手順に従い、審査を進めます。

審査手順	内容
① 資格審査	・事務局において、提案者の応募資格等の確認を行います。
② 計画審査 (50点×5人=250点)	・①で応募資格を満たした提案者の提案について、審査委員による計画審査を行います。
書類審査	・計画審査の対象者数が3者を超える場合に、プレゼンテーション審査の対象者を上位3者に絞り込むため、審査委員による書類審査を行います。
プレゼンテーション審査	・審査対象者から、審査委員に対し、プレゼンテーション(質疑応答を含む。)を行います。 ・提案書、プレゼンテーション及び質疑応答を基に、審査委員による採点を行います。
計画審査得点	・プレゼンテーション審査における各審査委員の合計点を、計画審査得点とします。
③ 価額審査(50点)	・②におけるプレゼンテーション審査の対象となった提案者の提案を価額審査の対象とします。
価額審査得点	・次の式により、各提案者の価額審査得点を決定します。 価額審査の配点(50点)×当該提案者の土地建物貸付希望価額÷提案者の中での最高土地建物貸付希望価額
④ 最優秀提案者の決定	・② 計画審査得点 + ③ 価額審査得点の合計で最高得点を得た者を最優秀提案者に決定します。

(4) 資格審査（事務局による事前確認）

事務局は、提出書類の不備等の確認、提案者が応募資格等の条件を満たしているかの調査・確認を行います。

確認の結果、必要な書類が添付されていない場合、応募資格を満たさない場合、この募集要項に定める条件を満たしていない場合又は提案内容が法令等に明らかに違反している場合については、当該提案者を失格と判断し、以後の審査は行いません。

誤字、脱字、乱丁、落丁など、内容の変更を伴わない軽微な事項については、提案者に対して修正を指示する場合があります。

応募資格がないと認められた提案者には、その旨及び理由を書面により通知します。

(5) 計画審査（50 点 × 5 人 = 250 点）

① 書類審査（一次審査）

計画審査の対象者数が3者を超える場合は、審査委員による書類審査を行い、プレゼンテーション審査の対象者を上位3者に絞り込みます。

各審査委員は、提案内容について「④ 評価基準」により評価を行うこととし、各審査委員の合計点で順位を決めることとします。

事務局は、書類審査の上位3者をプレゼンテーション審査の対象者として決定します。

書類審査の結果、プレゼンテーションの非対象者となった提案者には、事前にその旨を書面により通知し、当該提案者の提案内容等について以後の審査は行いません。

② プレゼンテーション審査

審査対象者は、審査委員に対し、提案内容についてのプレゼンテーションを行っていただきます。

プレゼンテーションは、提出した提案書を基に、1 提案当たり 25 分程度（説明 15 分、質疑応答 10 分程度）で説明していただきます。

実施時間、場所等の詳細については、事務局から対象者宛てに別途お知らせします。

提案書、プレゼンテーション及び質疑応答を基に、各審査委員は、「④ 評価基準」により、提案内容について評価し、評価点を付すものとします。

③ 審査の視点

令和7年3月に策定した「第9次豊田市総合計画」の内容を踏まえ、立地特性を生かした、地域全体の魅力向上や活性化に寄与する利活用の提案を重視し評価します。

④ 評価基準

共通項目：提案全体に係る評価（18 点 × 5 人 = 90 点）				
「ミライ実現戦略2030」等に沿ったまちづくりへの寄与	10	・市が求めるターゲット（若者、女性に選ばれるまち）と合致しているか。 ・市が掲げる取組目標と合致しているか。	10 特に優れている	
			8 優れている	
			5 普通	
			2 やや不十分	
			0 不十分	
両物件の活用による相乗効果	8	・両物件を一体的に利活用することで、物件の価値向上や運営面での効率化等に繋がられる提案となっているか。	8 特に優れている	
			6 優れている	
			4 普通	
			2 やや不十分	
			0 不十分	
物件 1：旧近代の産業とくらし発見館の土地及び建物への提案に対する評価（8 点 × 5 人 = 40 点）				
「多様な人を引き付ける中心市街地の魅力向上」への寄与	6	・周辺のにぎわい創出、回遊人口の増加に寄与するか。	6 特に優れている	
			5 優れている	
			3 普通	
			1 やや不十分	
			0 不十分	
文化施設の有効活用	2	・文化財としての施設特性や魅力を踏まえた活用方法、機能導入となっているか。	2 優れている	
			1 普通	
			0 不十分	
物件 2：豊田市職員会館の土地への提案に対する評価（8 点 × 5 人 = 40 点）				
土地の高度利用	6	・指定容積率 400%に対する実容積率は高いものとなっているか。	6 320%以上	
			3 240%以上	
			0 240%未満	
良好な住環境等の提供	2	・周辺環境への配慮や、良好な住環境の提案か。	2 優れている	
			1 普通	
			0 不十分	

実施体制・計画・実績等に係る評価（16点 × 5人 = 80点）				
財務の健全性の評価 （事業継続可能性）	4	・良好な経営状況であり、提案事業に注力できる十分な経営体力を有しているか。	4 特に優れている	
			3 優れている	
			2 普通	
			1 やや不十分	
			0 不十分	
資金計画・事業収支計画	4	・長期的な視点を持ち、持続性のある事業収支計画となっているか。 ・社会環境等の変化に対応できる見通しはあるか。	4 特に優れている	
			3 優れている	
			2 普通	
			1 やや不十分	
			0 不十分	
事業実施体制	2	・適切な人員配置が計画されているか。 ・両物件を適切に統括・運営する体制があるか。	2 優れている	
			1 普通	
			0 不十分	
解体・建築・維持管理計画	4	・既存建物の解体から、新築、将来の計画的な修繕・維持管理（資産の保全）までを責任を持って対応できる計画となっているか。 ・整備スケジュールの工程に無理がなく、実現性が高い計画となっているか。	4 特に優れている	
			3 優れている	
			2 普通	
			1 やや不十分	
			0 不十分	
類似事業の実績	2	・提案事業と類似の事業について、事業規模や継続性、経営資源の蓄積は認められるか。	2 優れている	
			1 普通	
			0 不十分	

（6）価額審査について（50点）

プレゼンテーション審査の対象者のうち、提案する賃貸借期間に応じた最低賃料に対する土地建物貸付希望価額の割合が最も高い提案者の配点が満点（50点）となるよう、次の式により各提案者の価額審査得点を算定（小数点以下は切り捨て）します。

$$\text{価額審査の得点} = \text{価額審査の配点（50点）} \times \frac{\text{当該提案者の提案する土地建物貸付希望価額の割合}}{\text{審査の対象者の中で最高となる土地建物貸付希望価額の割合}}$$

提案する賃貸借期間に応じた最低賃料については、物件 1 は 25 ページ、物件 2 は 30 ページの最低賃料の項目を参照してください。

(7) 最優秀提案等の決定

計画審査の得点及び価額審査の得点の合計で最高得点を得た提案者を最優秀提案者に、次点となった者を次点提案者に決定します。

また、最高得点を得た者が 2 者以上ある場合は、計画審査の得点の最も高い提案者を最優秀提案者とし、それによっても決定できない場合は、審査委員による多数決にて決定します。

なお、計画審査の得点が 125 点未満の場合は、最優秀提案者として決定しないものとします。

(8) 事業予定者の決定

- ・本市は、最優秀提案者を事業予定者として決定します。
- ・事務局は、審査結果を速やかにプレゼンテーション審査の対象者に文書で通知するものとし、電話等による問合せには応じません。
- ・審査結果の通知に合わせて事業予定者の提案内容の概要について、本市のホームページで公表します。
- ・事業予定者に決定された後は、原則として辞退することは認めないものとします。やむを得ず辞退する場合は、その辞退により生じる損害等については事業予定者が責任を負うものとします。

(9) 審査委員等への接触の禁止

市が事業予定者を決定するまでに、提案者が、この事業に係る審査等に関して、審査委員及び本市職員、地元自治区等に対し接触を図った場合は、当該提案者を失格として扱うものとします。

また、この募集要項の公表から事業予定者の決定までの間は、事務局は、提案者からの提案内容、審査内容等に関する問合せには応じないものとします。

(10) 審査の取扱い

本項目(17 ページから 21 ページまで)に定める審査は、最優秀提案者を選定するための審査であり、この審査により既存建物の用途変更を承認するものではありません。事業の実施に当たっては、事業予定者の決定後、別途用途変更の申請が必要となる場合がありますので、用途地域による建築物の用途制限等法令を遵守した提案とするものとします。

4 基本協定の締結について

(1) 基本協定の締結の目的

物件1に係る定期建物賃貸借契約及び物件2に係る一般定期借地権設定契約の締結に向けて、本市と事業予定者との間で基本的事項を定めることを目的とした基本協定を締結するものとします。

提案する賃貸借期間において、物件1と物件2は一体的な事業として利活用するものであるため、物件1に係る定期建物賃貸借契約及び物件2に係る一般定期借地権設定契約は相互に連動するものとし、いずれか一方のみを任意に解除することはできません。

(2) 基本協定の締結上の留意事項

基本協定の内容は、別添資料3のとおりです。事業予定者の決定後、提案内容及び協議結果を踏まえ、必要な範囲で修正を行う場合があります。

物件1に係る定期建物賃貸借契約及び物件2に係る一般定期借地権設定契約については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第237条第2項に基づく議会の議決を要するため、当該議決を停止条件とする仮契約として締結します。

5 契約に関する共通事項について

(1) 契約の成立条件

契約の成立には、「地方自治法（昭和22年法律第67号）」第237条第2項に基づく市議会の議決が必要となります。そのため、仮契約の締結後、議決をもって契約が成立することとなります。

(2) 賃料の支払方法

賃料は、月額賃料の3月分をまとめて前納することとし、毎年3月、6月、9月、12月の各月における金融機関の最終営業日までに、本市が発行する納入済通知書（納付書）により納付してください。

なお、前納する期間は、事業予定者（以下ここからは「事業者」とします。）の希望により、半年払又は年払とすることが可能です。

(3) 契約保証金

① 契約保証金の額

契約保証金は、賃貸借契約における初年度の賃料の年額に貸付年数を乗じた額の100分の10とします。

② 契約保証金の支払方法

契約保証金は、賃貸借期間の開始日までに、本市の発行する納入済通知書（納付書）により預託するものとします。

③ 留意事項

契約保証金は賃貸借期間の満了後、事業者の請求により遅滞なく返還します。ただし、事業者が契約上の義務を履行しない場合又は賃貸借契約を解除することとなった場合は、賃料の支払、本物件の原状回復、損害賠償等その他本契約から生じる一切の債務に充当することができるものとし、充当した金額に相当する部分は本市に帰属することとします。その場合には、充当した旨を事業者に通知し、充当した金額に相当する金額を速やかに本市に預託するものとします。

なお、契約保証金の返還に当たり、受入期間中の利息は付しません。

(4) 契約不適合責任

物件の種類、品質又は数量など契約の内容に適合しない状態（契約不適合）があったとしても、事業者は本市に対して履行追完のほか、賃料の減額又は損害賠償を請求することはできません。現地や公開図書等を十分確認して応募してください。

なお、本物件については、地歴、土壌汚染、地下埋設物及び地盤に関する調査を行っていません。必要な調査は事業者の責任と負担において実施し、その結果に基づき適切な対応を行ってください。

(5) 禁止事項

① 禁止用途

事業者は、本物件を次の用途に使用してはなりません。

- ・ 政治的又は宗教的な用途
- ・ 「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又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店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途
- ・ 「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等の事務所又はその他これに類する用途
- ・ その他公序良俗に反する用途

② 欠格要件

落札者が賃貸借期間中に、「2.事業提案への応募 (1) 応募資格」で定める応募資格を満たさなくなった場合、若しくは暴力団員による不当な行為の防止に関する法律で規定する暴力団との関係が認められるときは、本市は一切の責任を負うことなく契約を解除できるものとしします。

(6) 費用負担

この事業への提案に関して必要な一切の費用及び締結に要する費用は、事業者の負担とします。

(7) 損害賠償

賃貸借期間において、事業者が次の事項に該当した場合は、本市は事業者に対し損害賠償を請求することができるものとしします。

- ・ 契約の義務を履行せず本市が損害を被ったとき。
- ・ 暴力団員等との関係が認められ本市が損害を被ったとき。
- ・ 契約の解除により、原状回復が困難となり本市が損害を被ったとき。
- ・ その他、事業者の責めにより本市が損害を被ったとき。

(8) 基本協定書、各契約書及びこの要項に定めのない事項

基本協定書、各契約書及びこの要項に定めのない事項については、関係法令及び豊田市契約規則(昭和39年規則第28号)の定めるところによって処理します。また、関係法令等にも定めがないものに関しては両者協議により処理するものとしします。

6 契約の概要及び締結について（物件1 定期建物賃貸借契約）

（1）基本事項

① 契約の形態

選考により決定した事業者と本市との間で、借地借家法（平成3年法律第90号）第38条に規定する定期建物賃貸借契約を締結します。定期建物賃貸借契約（案）は、別添資料4のとおりです。

② 最低賃料（年額）

5,333,759～5,574,013円以上（消費税及び地方消費税相当額を含む。）

賃貸借期間	最低賃料
20年	5,333,759円
21年	5,350,920円
22年	5,366,521円
23年	5,380,765円
24年	5,393,823円
25年	5,405,835円
26年	5,416,924円
27年	5,427,191円
28年	5,436,725円
29年	5,445,601円
30年	5,453,886円
31年	5,461,636円
32年	5,468,902円
33年	5,475,727円
34年	5,482,151円
35年	5,488,208円
36年	5,493,929円
37年	5,499,340円
38年	5,504,466円
39年	5,509,329円
40年	5,513,950円

賃貸借期間	最低賃料
41年	5,518,345円
42年	5,522,530円
43年	5,526,521円
44年	5,530,331円
45年	5,533,971円
46年	5,537,453円
47年	5,540,787円
48年	5,543,982円
49年	5,547,046円
50年	5,549,988円
51年	5,552,814円
52年	5,555,532円
53年	5,558,147円
54年	5,560,666円
55年	5,563,093円
56年	5,565,433円
57年	5,567,691円
58年	5,569,871円
59年	5,571,977円
60年	5,574,013円

最低賃料は、土地及び建物の賃料から建物解体費相当額を控除し算出しているため、賃貸借期間に応じて最低賃料が異なります。

賃料は、事業者が提出した土地建物貸付希望価額提案書「様式6」に記載の貸付希望価額（消費税及び地方消費税相当額を含む。）とします。

③ 賃料の算定式

次の計算式により賃料を算定することとします。

なお、賃料は毎年度算定をしますが、原則として3年毎に固定資産税課税標準額に基づき賃料の改定を行います。

$$\begin{aligned} \text{第2年次の賃料} &= \text{第1年次の賃料} \\ &\times (\text{第2年次の基準となる課税標準額}^{\ast}) \div (\text{第1年次の基準となる課税標準額を基に算出した土地及び建物の賃料}) \end{aligned}$$

※課税標準額は、改定される日の前年の4月1日に算出されます。

以後、同様の算定式に基づき賃料の改定を行います。

④ 収蔵庫の所有権移転及び危険負担

収蔵庫は、現状有姿により賃貸借期間の開始日に引き渡しが行われたものとみなします。

事業者は、物件の引渡し後から建物等の解体撤去が完了するまでの間、善良な管理者の注意義務をもって収蔵庫を管理するものとします。

また、この契約の締結後から引渡しまでの間、本市の責めに帰さない事由により収蔵庫が滅失し、又はき損した場合であっても、本市に対して賃料の減額又は契約の解除等を求めることはできません。

⑤ 賃貸借期間

賃貸借期間は、20年以上60年以下の期間において事業者が設定できます。

また、収蔵庫の解体撤去、事業開始前の提案施設の整備に伴う工事及び事業終了後の原状回復についても賃貸借期間中に行うものとし、賃料が発生します。

⑥ その他

- ・本市と事業者は、借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であることを相互に確認することとします。
- ・賃貸借期間の満了等により契約が終了する場合は、原状回復にした上で土地を本市に返還しなければなりません。
- ・本物件に係る賃借権の設定登記は行いません。事業者が本物件に係る賃借権の登記を必要とする場合は、事業予定者の費用負担により申請を行ってください。

(2) 建物の管理

① 法令対応

この物件のうち本館及び正門は国の登録有形文化財であるため、外観の改変等に当たっては国への届出義務等、一定の制限があります。

また、事業者は、この物件の管理運営に当たっては、法令上必要な各種点検及び関係機関への届出及び関係法令上必要な各種責任者等の選任及び関係機関への届出等を適切に行ってください。

② 維持管理

事業者は、善良な管理者の注意の下、適切な維持管理（設備・機器等の保守点検、建物の維持管理・修繕、消耗品の交換、敷地内における清掃等を含む。）を行ってください。また、維持管理（経年劣化に伴う修繕・改修を含む。）及び光熱水費等に係る費用は、事業予定者の負担とします。

（参考）開館時の費用実績：光熱水費、清掃・庭園管理等の維持管理費として約 300 万円／年
実施事業に必要な内装改修、設備更新その他の改装については、事前に市と協議し、承認を得た上で実施するものとします。なお、国登録文化財である本館及び正門については、原則、外観の改変等、建物の価値に影響を及ぼす恐れのある改変は認められません。

③ 責任分担

本市の過失等要因が判明している場合を除き、事業の実施に必要な費用及び生じた損害については、全て事業者の負担となります。

また、自然災害等の不可抗力への復旧対応等に要する費用は、原則として、構造躯体に係る費用は本市が負担することとし、その他の費用は事業者の負担とします。

なお、施設競合、需要変動等による収入減への補償、休業補償は行いません。

④ 負担区分

賃貸借契約の開始日以降の主な負担区分については、次の表を基本として対応するものとします。

項目	本市	事業者
①維持管理・保守費用		
建築物・建築設備定期点検	－	○
電気設備定期点検	－	○
消防設備定期点検	－	○
空調設備保守点検	－	○
備品費、消耗品費	－	○
清掃費、ごみ処理費	－	○
警備費	－	○
その他保守、管理費	－	○
②修繕・改修等費用		
土地建築物等に関する修繕等費用	－	○
（うち外壁改修・屋根防水改修費用）	○	－
建物の大規模改修	○	－
内装等の変更や備品等の撤去費用	－	○
外構等に関する修繕等費用	－	○
建物付随設備に関する修繕・更新等費用	－	○
③水道光熱費		
電気料金	－	○

水道料金	－	○
ガス料金	－	○
④損害保険料		
建物火災保険	○	－
設備、備品に関する火災保険	－	○
その他、第三者賠償等保険等	－	○
⑤公租公課		
土地に関する公租公課	○	－
建物等に関する公租公課	○	－
運営事業者に対する公租公課	－	○

⑤ 建物火災保険

建物は、共済責任額（本館 66,840 千円、収蔵庫 10,130 千円）を上限とした建物総合損害共済（公益社団法人全国市有物件災害共済会）に、令和 9 年 5 月 31 日を保険期間として加入しています。

保険期間終了後は、市において、本館について引き続き建物総合損害共済に加入する予定です。

なお、市が加入する建物総合損害共済は事業者の損害賠償責任や事業用設備・備品の損害等を補填するものではありません。また、本件建物について生じた損害について、市が加入する建物総合損害共済による補償額を超える部分については、保険額を超える損害は事業者の負担となります。

（３）特約事項

① 指定用途

物件の用途は、審査により選考された用途とします。事業者は、提案書に記載の整備計画に従い、指定用途による事業を開始してください。

なお、事業開始後において、社会情勢の変化等、審査により選考された用途による事業継続が困難になった場合には、この公募の目的を損なわない範囲に限り、協議により事業内容の見直しができることとします。

② 収蔵庫の解体について

事業者は、収蔵庫の解体撤去をする義務を負います。

収蔵庫の解体撤去が完了したときは、書面による完了報告を本市に行ってください。完了報告の様式は問いませんが、適切に解体撤去がされていることを確認できるように資料等を整理してください。完了後は、本市及び事業予定者の立会いの下、施工状況の確認を行うものとします。

③ 事業収支及び物件保全状況の調査について

契約事項の履行状況及び物件の保全状況を把握するため、毎年、事業収支状況が確認できる報告書を提出していただきます。また、法人の登記事項に変更があった場合には、法人登記の現在事項全部証明書を提出するほか、物件の保全を図る必要が生じた場合には、本市は物件に立ち入ることができ、事業者はこれらの調査に協力するものとします。

④ 危険負担

賃貸借契約の締結から賃貸借契約の開始日までの間に、天災その他本市と事業者いずれの責めにも帰することができない事由により、物件が滅失し、又は使用不能となった場合は、書面により通知することで、事業者は契約を解除することができます。

また、賃貸借期間中における天災その他不可抗力（経年による劣化を含む。）により、修復に過分の費用を要するなど、契約の継続が不可能であると本市が判断した場合には、契約を解除することがあります。

なお、契約を解除した場合であっても、契約の締結に当たり支出した費用について、本市は一切の返還又は補償を行わないものとします。

⑤ 契約の解除

事業者の都合による解除は、原則認められません。

なお、事業者が賃貸借期間中に暴力団等に該当することが判明した場合又は契約に定める事項に違反し催告による是正が認められない場合は、本市は、契約を解除することがあります。

この場合において、事業者は、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務を負うものとします。

⑥ 再契約の取扱い

この契約の賃貸借期間の満了後の更新はありません。

ただし、賃貸借期間中の事業運営が良好であることを本市が認めた場合には、本市と協議の上、本契約の賃貸借期間の満了日の翌日を始期とする新たな賃貸借契約をすることができます。

7 契約の概要及び締結について（物件2 一般定期借地権設定契約の締結）

（1）基本事項

① 契約の形態

選考により決定した事業者と本市との間で、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条に規定する定期借地権設定契約を締結します。一般定期借地権設定契約書（案）は、別添資料5のとおりです。

② 最低賃料（年額）

1,109,380～1,509,047円以上

賃貸借期間	最低賃料
50年	1,109,380円
51年	1,156,400円
52年	1,201,611円
53年	1,245,116円
54年	1,287,010円
55年	1,327,380円

賃貸借期間	最低賃料
56年	1,366,309円
57年	1,403,872円
58年	1,440,139円
59年	1,475,177円
60年	1,509,047円

最低賃料は、更地の賃料から建物解体費相当額を控除し算出しているため、賃貸借期間に応じて最低賃料が異なります。

賃料は、事業者が提出した土地建物貸付希望価額提案書「様式6」に記載の貸付希望価額とします。

③ 賃料の算定式

次の計算式により賃料を算定することとします。

なお、賃料は毎年度算定をしますが、原則として3年毎に固定資産税課税標準額に基づき賃料の改定を行います。

第2年次の賃料 = 第1年次の賃料

×（第2年次の基準となる課税標準額※ ÷ 第1年次の基準となる課税標準額）

※課税標準額は、改定される日の前年の4月1日に算出されます。

以後、同様の算定式に基づき賃料の改定を行います。

④ 既存建物の所有権移転及び危険負担

既存建物は、現状有姿により賃貸借期間の開始日に引き渡しが行われたものとみなします。

事業者は、物件の引渡し後から既存建物の解体撤去が完了するまでの間、善良な管理者の注意義務をもって建物等を管理するものとします。

また、この契約の締結後から引渡しまでの間、本市の責めに帰さない事由により既存建物が滅失し、又はき損した場合であっても、本市に対して賃料の減額又は契約の解除等を求めることはできません。

⑤ 賃貸借期間

賃貸借期間は、50 年以上 60 年以下の期間において事業予定者が設定できます。

また、既存建物の解体撤去、運営開始前の提案施設の整備に伴う工事及び運営終了後の建物の解体撤去についても賃貸借期間中に行うものとし、賃料が発生します。

⑥ 解体準備積立金について

賃貸借期間満了時の更地返還を担保するため、提案内容に基づく新築建物に係る想定解体工事費の総額を積立可能期間（事業期間から事業初年度の 1 年間を除いた期間）で除した年額を、事業開始日の翌年度以降に毎年の土地賃料と同時（毎年 6 月）に市へ預託することとします。

想定解体工事費の総額については、事業者が提出した見積書等の金額に基づき、決定します。

また、預託金は無利息で管理され、契約終了後の解体工事の進捗に応じて払い出されますが、不足金は事業者の負担となるほか、建設労務単価等の変動に応じて 5 年ごとに積立額の改定を行い、この準備金返還請求権を第三者への担保に供することはできません。

⑦ その他

- ・ 本市と事業者は、借地借家法第 22 条に規定する定期借地権設定契約であることを相互に確認することとします。
- ・ 賃貸借期間の満了等により契約が終了する場合は、更地にした上で土地を本市に返還しなければなりません。
- ・ 本物件に係る賃借権の設定登記は行いません。事業者が本物件に係る賃借権の登記を必要とする場合は、事業者の費用負担により申請を行ってください。

(2) 特約事項

① 指定用途

物件の用途は、審査により選考された共同住宅とします。事業者は、令和 14 年 3 月 31 日（水）までに建物建築を完了した上で、指定用途による事業を開始してください。

② 建物の解体について

事業者は、敷地内の建物、建物の附帯設備、工作物（北東の境界点（HK45-1）上の電柱を含む。）、立竹木等の解体撤去をする義務を負います。

また、既存建物の一部にアスベスト含有建材が使用されていることが確認されています。閲覧資料で調査の内容や範囲等を事前に確認し、事業者の責任と負担で関係法令に従い解体撤去を行うものとしします。

なお、既存建物及び新設する共同住宅の解体撤去が完了したときは、書面による完了報告を本市に行ってください。完了報告の様式は問いませんが、対象の建物や工作物等全ての解

体撤去がされていることを確認できるように資料等を整理してください。完了後は、本市及び事業予定者の立会いの下、施工状況の確認を行うものとします。

③ 契約履行及び財務状況の調査について

契約事項の履行状況等を把握するため、毎年、事業収支状況が確認できる報告書を提出していただきます。また、法人の登記事項に変更があった場合には、法人登記の現在事項全部証明書を提出する必要があります。

④ 危険負担

賃貸借契約の締結から賃貸借契約の開始日までの間に、天災その他本市と事業者いずれの責めにも帰することができない事由により、土地又は既存建物が滅失し、又は使用不能となった場合は、書面により通知することで、事業者は契約を解除することができます。

なお、契約が解除された場合であっても、契約締結に当たり支出した費用については、本市は一切の返還又は補償を行わないものとします。

⑤ 契約の解除

事業者が賃貸借期間中に暴力団等に該当することが判明した場合又は契約書に定める事項に違反し催告による是正が認められない場合は、本市は、契約を解除することがあります。この場合において、事業者は、損害賠償その他本契約から生じる一切の債務を負うものとします。

⑥ 契約の取扱い

この契約の賃貸借期間の満了後の更新、再契約及び賃貸借期間の延長はありません。賃貸借期間の満了後において、建物の解体撤去や原状回復が完了していない場合は、事業者は速やかにこれを完了しなければならず、加えて違約金及び延長期間に係る延滞金の負担が生じます。