

1 鬼怒中学校の活用に係る公募型プロポーザルの趣旨

市では「常総市立小中学校適正配置実施計画」を策定し、児童生徒のより良い学習環境の確保に向け学校適正配置に取り組んでおります。それにより鬼怒中学校が水海道中学校と統合し、令和7年3月31日をもって閉校となる予定です。

閉校時期の決定後、令和5年から鬼怒中学校の活用に関する協議を進め、鬼怒中学校活用の基本方針を「持続可能な地域を創り出す人材を育成するため、施設及び敷地を新しい時代に適合した教育の場として活用していく」こととしました。

今回、その基本方針に基づき、公募型プロポーザルにより幅広く事業提案を募集し、本市と優先的に契約交渉を行う者（以下「優先交渉権者」という。）を選定するものです。

2 プロポーザルの概要

（１）名 称

鬼怒中学校の活用に係る公募型プロポーザル

（２）主催者及び事務局

主催者：常総市

事務局：常総市市長公室資産活用課

【連絡先】

常総市市長公室資産活用課

常総市水海道諏訪町3222番地3（市役所本庁舎3階）

電 話：0297（23）2902（直通）

FAX：0297（23）2162

メール：fm@city.joso.lg.jp

（３）提案の内容

常総市が所有する鬼怒中学校の土地及び建物について、提案事業者自身の活用を前提とした実現性のある具体的な提案を求めます。

提案にあたっては、以下の点に留意し、適切な事業内容の提案を求めます。

ア 敷地全体の活用方法について提案してください。

イ 土地及び建物を一括で売却又は貸付するものとします。

ウ 基本方針に基づく事業とし、地域との連携及び活性化に資する提案を求めます。学校教育法第1条で定義された学校としての活用を提案してください。

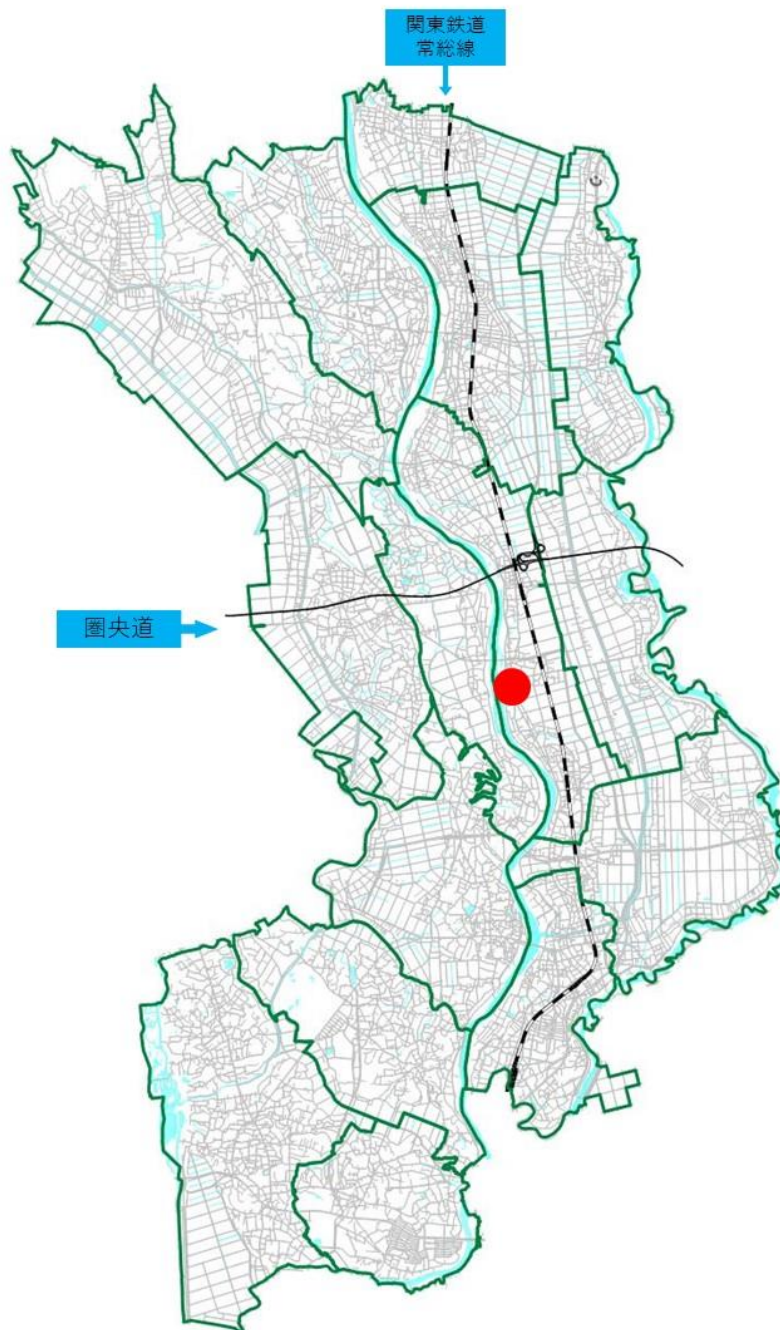
エ 当該施設は指定避難所となっております。災害時の施設開放に配慮した提案を求めます。

オ 事業者は、提案した事業内容に基づき自己資金等で事業を実施してください。

カ 事業者は、提案した事業について、土地の売買契約、または、賃貸借契約締結後から2年以内に提案内容に即した土地利用を行うこととします。

3 プロポーザルの条件

(1) 位置図



(2) 対象地の概要

対象地には、建物、構築物及び植栽等（以下「既存建築物等」という。）が存置されています。土地の引き渡しの際には、これら対象地に存する既存建築物等全てを、引き渡し日現在における現状有姿のまま引渡すものとします。

また、所有権移転登記は市で行いますが、登記に要する費用は事業者の負担とします。

所在地	常総市中妻町大道東掛堀西 4180 外 8 筆
敷地面積	23,012 m ² （学校施設台帳面積を基準に算出） ※今後市で分筆を予定しているため、面積の増減が発生する予定です。
都市計画等の状況	市街化調整区域、容積率：200%、建ぺい率：60%
上下水道	市営水道/浄化槽
交通アクセス	関東鉄常総線：三妻駅 約 0.6 km、中妻駅 約 2.8 km 圏央道（首都圏中央連絡自動車道）：常総 IC 約 1.4 km 常磐自動車道：谷和原 IC 約 12.4 km
配置図	
写真	校舎 屋内運動場

(3) 対象施設の概要

番号	種別用途	構造	面積 (㎡)	設置年	備考
①	校舎	鉄筋コンクリート造	1,661	1975 年	
②	校舎	鉄筋コンクリート造	1,246	1976 年	
③	連絡通路	鉄筋コンクリート造	50	1976 年	
④	体育小屋	鉄骨造	50	1976 年	
⑤	屋内運動場	鉄骨造	1204	1977 年	
⑥	物置	鉄骨造	39	1977 年	
⑦	プール附属室	鉄骨造	47	1977 年	
⑧	技術棟	鉄骨造	285	1980 年	
⑨	部室	木造	50	1991 年	
⑩	武道場	鉄骨造	507	1992 年	

(4) 特記事項

ア 対象地内に防災行政無線が設置されており、当面の間は残置とします。また、売買契約後 10 年間は事業者から防災行政無線の撤去についての依頼はできないものとします。

イ 対象地内に防災倉庫（4m×2.4m程度）が設置されており、当面の間は残置とします。

ウ 交流の場として地域住民等が対象地内に入出入りすることについて、また卒業生によるタイムカプセルの埋設を予定していることからそれらの取り出しについては、今後協議することとし、協定において明記することとします。

エ 土地及び施設については、現状有姿での譲渡または貸与とします。防災行政無線及び防災倉庫を除き、対象地に存する建物、構造物及び植栽等の全てを引き渡し日現在における現状有姿のまま引き渡します。

オ 別紙「現況使用範囲図」のとおり、現況の使用状況に合わせて分筆を予定しており、契約を締結するまでに市が実施します。分筆後に、実測値と台帳に記載の敷地面積に差異が発生した場合は、売却価格または貸付価格の変更を行います。清算の仕方は以下の方法により実際の売却価格または貸付価格を算出いたします。

●実際の売却価格＝（入札価格／最低売却価格）×実測後の面積に応じた最低売却価格

●実際の貸付価格＝（入札価格／最低貸付価格）×実測後の面積に応じた最低貸付価格

カ 現況使用範囲内に常総市以外が所有者の土地が2筆あります。この土地については、本事業の対象地から除外しておりますが、今後市が取得する予定となっております。取得後は、事業候補者に売却または貸付を行います。

(5) 最低売却価格

最低売却価格	金 69,500,000 円
--------	----------------

譲受申出価格調書（様式5）に記入する価格は、最低売却価格以上とします。

売却価格が 20,000,000 円を超えるため議会承認案件となります。事業候補者として仮契約を締結し、常総市議会で承認を得て本契約の締結となるのでご了承ください。

最低売却価格は、以下のとおり算出しております。

●最低売却価格＝土地売却価格（69,500,000 円）＋既存建築物等売却価格（0 円）

（6）最低貸付価格

最低貸付価格	金 2,780,000 円／年
--------	-----------------

譲受申出価格調書（様式5）に記入する価格は、最低貸付価格以上とします。

最低貸付価格は、以下のとおり算出しております。

●最低貸付価格＝土地貸付価格（2,780,000 円／年）＋既存建築物等貸付価格（0 円／年）

（7）常総市の承諾が必要な事項

ア 権利の移転

事業者は、提案した事業について、最低 10 年間は提案内容に即した土地利用を行ってください。

イ 事業計画書の内容の変更

事業を行うにあたって、やむを得ない事情により、応募申込時に提出した土地利用事業提案書の計画案を変更する場合には、事前に文書により常総市に申請し、常総市の承認を得てください。ただし、鬼怒中学校の活用に係る公募型プロポーザル実施要項（以下「募集要項」という。）の趣旨を損なうような変更は認められません。

（8）土地利用に関する条件

以下に該当する土地利用は認めません。

ア 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及び同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業その他これに類する用途

イ 葬祭場等に類する多数の人が集まる施設、墓地・霊園、宗教施設など、その他近隣・周辺環境との調整が困難と想定される事業の用途

ウ 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途

エ 無差別大量殺人行為をおこなった団体の規制に関する法律第 5 条の規定による観察処分を受けた団体及びその関係者が使用する用途

オ 本号イからエまでのほか、公序良俗に違反する用途又は公共の福祉に反する用途

4 応募者の資格

(1) 応募資格

応募しようとする者（以下「応募者」という。）は、応募者の登録時点で次に掲げる要件をすべて満たしている必要があります。

なお、応募にあたっては、他社と企業体（以下「企業グループ」という。）を組んで共同応募することができます。

共同応募する場合は、企業グループ内から代表する応募者1者を選定し、代表応募者が市との連絡窓口となり、契約等諸手続きを行い、業務遂行の責を負うものとします。また、企業グループの全構成員が、応募者の登録時点で以下のすべてを満たしていることを要件とします。

- ア 自ら提案した土地利用計画を、適切に滞りなく、また長期に実施できる者。
 - イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項に規定する者でないこと
 - ウ 地方自治法施行令第167条の4第2項に基づく市の入札参加制限を受けていない者
 - エ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の3に規定する公有財産に関する事務に従事する職員でないこと
 - オ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続きをしたものにあつては、更生手続き開始の決定を受けたもの又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てをしたものにあつては再生手続き開始の決定を受けたもの。
 - カ 常総市暴力団排除条例（平成24年常総市条例第4号）に規定する暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者でないこと。又は、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）に基づく処分を過去及び現在において受けている団体及びその代表者、主催者またはその他の構成員でないこと。
 - キ 契約締結に際し、常総市が犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）に準じて必要に応じて行う本人確認に応じることができること。
 - ク 国税及び地方税に滞納がないこと
 - ケ 個人が応募する場合は、成年被後見人若しくは被保佐人でないこと又は破産者であった者は、既に復権を得ていること。
- ※単独で応募する者は、他の共同応募の構成員となることはできません。また、同一事業者が複数の共同応募の構成員となることはできません。

(2) 構成企業の変更

応募者が単独の法人企業である場合、応募登録申込書を一度提出した後は、応募者の変更は認められません。ただし、企業グループのその他の構成員については、応募提案申込までは変更可能です。

(3) 応募資格の喪失

次の事項に該当していることが判明した場合、当該応募者は応募資格を喪失します。また、企業グループを構成する事業者が該当した場合も同様です。

- ア 本項１号に掲げる各要件を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に不備又は虚偽の記載があった場合
- ウ 公正な審査に影響を与える行為があった場合

5 プロポーザルの手続き

(1) スケジュール

募集要項の公表	令和6年11月11日（月）
現地見学申込期限	11月18日（月）まで
現地見学（希望者のみ）	11月21日（木）
質疑の受付	11月11日（月）から11月25日（月）まで
質疑に対する回答	12月 2日（月）まで
応募者の登録	11月25日（月）から12月 6日（金）まで
応募提案書類の受付	12月 9日（月）から12月20日（金）まで
プレゼンテーション 及びヒアリング等	12月24日（火）から12月25日（水）まで ※予定であり、変更となる場合もあります。
事業候補者の決定	令和7年 1月
契約等の締結	令和7年 4月以降

(2) 応募の手続き

ア 資料の配布

事務局での配布、又は常総市ホームページからもダウンロードできます。

配布期間	令和6年11月11日（月）から12月 6日（金）まで ※土、日及び祝日を除く。
配布時間	8時30分から17時15分まで
場 所	事務局（常総市役所本庁舎3階 資産活用課）

イ 現地見学

現地見학을希望される方は、現地見学申込書（様式1－4）等を、受付期限までに事務局まで提出してください。

申込期間	令和6年11月18日（月）17時まで ※土、日及び祝日を除く。
現地見学期間	令和6年11月21日（木） ※16時から17時
備 考	現在中学校として運営しているため、敷地内及び建物内を見学

	できるのは、上記現地見学期間のみとなります。ご了承ください。
--	--------------------------------

ウ 応募者の登録

プロポーザルへの応募を希望される方は、応募登録申込書（様式１－１）等を、受付期間内に事務局まで提出してください。

応募登録をしていない方は、応募提案申込をすることはできませんので、注意してください。なお、応募登録者が、応募提案申込を辞退することは、特に支障ありません。

受付期間	１１月２５日（月）から１２月 ６日（金）まで ※土、日及び祝日を除く。
受付時間	８時３０分から１７時１５分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎３階 資産活用課）
提出書類	「応募登録申込書（様式１－１）」……………１部 ※企業グループの場合は、「企業グループ調査書（様式１－２）」１部も提出してください。企業グループのその他の構成員の変更をする場合、「応募登録企業グループ構成企業変更届出書（様式１－３）」と新たな「企業グループ調査書（様式１－２）」を事務局へ提出してください。

エ 質疑の受付

プロポーザルに関する質疑については、全て所定の質問書（様式２）に記入の上、事務局まで持参又は電子メール、郵送もしくはＦＡＸにより提出してください。口頭、電話による質疑は一切受け付けません。

また、質疑内容は、具体の項目について、簡潔・明瞭に表記してください。抽象的・不確定な質疑には、回答しない場合があります。

受付期間	１１月１１日（月）から１１月２５日（月）まで ※土、日及び祝日を除く。
受付時間	８時３０分から１７時１５分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎３階 資産活用課）
提出書類	「質問書（様式２）」……………１部

オ 質疑に対する回答

質疑に関する内容及び回答（以下、質問回答書）は、令和６年１２月２日（月）までに本市ホームページ上に質問回答書を公開することで回答します。

また、質問回答書をもって、本募集要項の補完、追加、修正及び解釈に関する補足等とします。

(3) 提案書等の提出

ア 提出方法

応募登録者のうち、応募提案をしようとする方は、事業提案書等の応募書類を事務局まで持参してください。

なお、応募申込の際、応募提案書類等に対し、事務局から質問する場合があるので、質問に回答できる方が持参してください。

受付期間	12月 9日（月）から12月20日（金）まで ※土、日、祝日を除く。
受付時間	8時30分から17時15分まで
受付場所	事務局（常総市役所本庁舎3階 資産活用課）

イ 提出書類

提出書類として、下記の書類を提出してください。

名称	書式等	部数
誓約書（様式3）	所定の様式に従って作成してください。	企業毎に1部
提案書（様式4-1から4-7）	同上	1部
譲受申出価格調書（様式5）	・応募者名を記載した封筒に入れ、密封して提出してください。	1枚
企業概要、経営内容等にかかる書類		1式
表紙（様式6-1）	所定の様式に従って作成してください。	
企業概要（様式6-2）	同上	企業毎に1部
事業実績に関する調書（様式6-3）	同上	同上
法人登記簿謄本	・交付から3か月以内のもの	同上
印鑑証明書	・交付から3か月以内のもの	同上
最近1年間の財務諸表（写し）	・貸借対照表、損益計算書 ・株主資本等変動計算書	同上
国税及び地方税の納税証明書	過年度分を含めて未納がないことを証明するもので、交付から3か月以内のもの（写し可） ①常総市内に本店又は支店等を有するとき ・常総市税の未納のないことの証明書又は納税証明書 ・国税の未納のないことの証明書又は納税証明書 ②常総市内に本店又は支店等を有していないとき ・国税の未納のないことの証明書又は納税証明書	同上

(4) 注意事項

ア 費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とします。

イ 書類等の変更の禁止

一度提出した書類の訂正・変更等は、原則認めません。ただし、誤字等の修正及び常総市が必要と認めるときは、この限りではありません。

ウ 使用言語及び単位

応募書類等における使用言語は日本語、単位はメートル法で行うこととします。

エ 著作権

提案図書等の著作権は応募者に帰属します。ただし、主催者（常総市）が必要と認めるときは、提案図書の全部又は一部を無償で利用できるものとします。

オ 応募書類の取り扱い

応募のあった事業計画につき、応募企業名・事業計画概要・その他応募内容について公開することがあります。著作権及び工業所有権（特許権・実用新案・意匠権・商標権）等無体財産権その他の権利を応募提案に使用する場合、応募者は権利者の承諾を得たものとします。なお、応募書類は返還いたしません。

カ 補足資料の提出

審査において提案内容についての補足資料の提出を求める場合があります。

キ その他

提案にあたって、応募者自らの責任において、関係法令等を十分調査し、事業実施に当たり、関係法令等に違反しない実現可能な計画を求めます。

6 提案書の内容

名 称	記載事項・内容
提案趣旨書 様式４－２	①事業計画の概要 ②事業スケジュール ③敷地利用計画に関する基本的な考え方 ④施設利用計画に関する基本的な考え方 ⑤貸付年数 ※買受の場合は不要
土地利用計画 様式４－３	①敷地利用計画図、施設配置図（イラスト、文章等で表現） ※枚数指定なし、Ａ３サイズで作成すること
管理運営計画書 様式４－４	①地域活性化に資する提案 ②地域との協調性 ③周辺環境への配慮 ④災害時の地域開放計画

地域活性・災害時対応計画 様式4-5	①事業の実施体制 ②管理運営の考え方 ※営業日、営業時間、定休日等 ③敷地管理の考え方
資金計画書 様式4-6	①事業費概算計画 ②資金調達計画
収支計画書 様式4-7	①年度ごとの収支計画

7 審査の方法

（１）選定委員会の設置

本事業の事業候補者及び次位事業候補者を選定するにあたり、審査は市有地売却・貸付に係る業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）が行います。議事内容は非公開とします。

（２）選定委員会の審査について

市が本募集要項等で提示した要件の確認と、事業提案等の内容を評価することを目的とした審査であり、提案された土地利用計画に関して、法令等に基づく許認可等の可否について審査を行うものではありません。また、本審査の結果は、許認可等を保証するものではありません。

土地引渡し後の土地利用にあたり、必要となる届出や許認可等については、事業者自らが各関係機関に、必要な届出や許認可等を受ける必要がありますので、十分ご理解の上、応募してください。

（３）プレゼンテーション審査

提出された企画提案書をもとにプレゼンテーション及びヒアリングにより審査を行う。審査結果については、HPにて公表及び参加事業者全員に通知します。

なお、参加事業者が多数となる場合は、事前に提出された企画提案書により、書類審査を行う場合があります。

①実施日

令和6年12月24日（火）もしくは令和6年12月25日（水） 予定

②場所

常総市役所（本庁舎1階 市民ホール）

③参加人数

5人以内（プレゼンテーション参加者を事前に通知すること）

④所要時間

50分以内（準備5分、説明20分以内、ヒアリング20分以内、撤去5分）

⑤使用機器類

プロジェクター及びスクリーンは、市が準備します。その他、必要な機器は参加者が準備してください。

（４）応募資格の喪失

応募者が次の事項に該当していることが明らかとなった場合、当該応募者は応募資格を喪失

します。

また、次号の審査項目のいずれかの項目において、著しく劣り「不適」と判断された提案は、総合点の如何にかかわらず、失格となる場合があります。

- ア 提出期限を超過して応募書類等が提出された場合
- イ 募集要項に定める事項に違反した場合
- ウ 応募書類の不備、または明らかな虚偽の記載があった場合
- エ 審査の公平性に影響を与える行為を行った場合
- オ その他、本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

（５）審査項目

選定委員会は、応募書類に基づく応募者のプレゼンテーション及びヒアリング等による審査を実施し、次の審査項目に基づいて総合的に評価をします。

- ア 応募者が募集要項に規定する応募資格要件を満たしていること。
- イ 提案書類が募集要項に規定する応募書類の要件、関係法令及び条例・要綱等の基本的な事項を満たしていること。
- ウ プレゼンテーション及びヒアリングにおける審査項目と配点等は、次表のとおり。

審査項目		審査の視点	配点	
			小	大
1 募集の趣旨に合致するものであること 【積算方法】 ・4段階で評価し、割り振られた配点にそれぞれの評価掛け率を乗じたものを評価点として付与する。算出した評価点の小数点以下は切り捨てる。 【評価掛け率】 A（特に優れた提案） 1 B（優れた提案） 0.8 C（標準的な提案） 0.6 D（やや劣っている提案） 0.4 E（劣っている提案） 0.2	(1) 事業計画について	①計画と基本方針 事業計画は、市の基本方針に合致しているか。	15	45
		②土地利用計画の妥当性 敷地及び施設の利用計画は、妥当なものか。	10	
		③管理運営体制 敷地及び施設を適切に管理運営できる体制となっているか。	10	
		④事業内容の実現性 事業計画は実現可能な内容となっているか。	10	
	(2) 地域との協調性について	①地域活性効果 地域活性化が期待できる取組か。	15	50
		②地域との協調 地域と良好な関係構築が期待できるか。	15	
		③周辺環境等への配慮 周辺の生活環境や地域の景観への配慮が十分になされているか。	10	
		④災害時の地域開放	10	
2 スケジュール・財務状況 健全性の妥当性 評価掛け率は、前項同様	(1) スケジュールの妥当性 契約締結から事業開始までのスケジュールは妥当か。		10	15
	(2) 資金計画の妥当性 資金計画は妥当な内容となっているか。		5	

3 価格提案 【積算方法】 買受価格、借受価格の評価は、買受希望の者、借受希望の者、それぞれのうちの最高価格を10点とし、他の買受希望の者、借受希望の者の得点は、それぞれ10点×（当該提案価格÷最高価格）（小数点第2位四捨五入）とする。	10	10
合計	120	120

【重要】本事業の主旨から、以下の基準に満たないものは、失格となります。

- ・審査項目1，2の合計得点が66点以上であること。

（6）事業候補者の選定

- ア 選定委員会において、事業候補者及び次位事業候補者を選定します。
- イ 審査結果は、全ての応募者（応募グループの場合は、代表者にのみ）に対してメールもしくは文書により通知します。なお、審査にかかる質問や異議の申立ては、お受けできませんので、予めご了承ください。
- ウ 市は事業候補者と提案内容や契約内容について協議を行い、契約を締結する相手として適正であると判断する場合に、契約手続きを進めます。なお、契約の締結について合意に至らない場合や、事業候補者が契約相手先として不適切であると判断された場合は、次位事業候補者との協議を開始します。
- エ 応募者が1者であっても、本プロポーザルは成立するものとします。

（7）審査結果の公表

審査結果の概要については、市ホームページで公表します。

8 売買契約に関する事項

（1）土地売買契約の締結及び契約保証金の納入

- ア 事業者が、何らかの理由により、市と契約を締結できなくなった場合は、次位事業候補者と協議を開始します。
- イ 契約締結と同時に売買代金の10%以上（円未満切り上げ）に当たる契約保証金を納入していただきます。
ただし、契約の締結と同時に売買代金の全額を支払う場合には、契約保証金を納入する必要はありません。
- ウ 事業者の責めに帰すべき理由により契約が解除されたときは、契約保証金は市に帰属することとなり、返還いたしません。

（2）売買代金の納入・所有権移転・土地引渡し

- ア 売買代金は、売買契約締結の日から60日以内の市が指定する日までに納入しなければなりません。

- イ 売買契約締結時に納入した契約保証金は、売買代金に繰り入れることができます。
- ウ 売買代金は、市が指定する口座へ振込むこと。なお、振込手数料は事業者の負担とします。
- エ 所有権移転の時期は、売買代金の完納があった日とし、同時に対象物件を現状のまま引き渡します。
- オ 所有権の移転登記は、土地引渡し後、嘱託登記により市が行いますが、登記に要する一切の費用は、事業者の負担となります。

9 賃貸借契約に関する事項

(1) 賃貸借契約の概要

ア 賃貸借期間

10年以上30年未満の期間で、事業者が希望する期間

《賃貸借期間には、原状回復に必要な期間を含む。》

イ 指定用途

賃貸借期間中は、事業提案書等の用途に自ら使用するものとし、原則、転貸及び用途の変更はできません。

ウ 借地の終了

契約終了日までに原状回復していただきます。

エ 保証金

- ・提案していただいた土地貸付料の1年分を契約締結時に支払うものとします。
- ・保証金は賃貸借期間の終了後、市が原状回復を確認後、無利息で返還します。
- ・事業者による土地貸付料の滞納等の債務不履行がある場合、保証金から控除できるものとします。
- ・事業者による原状回復義務の不履行があり、市が原状回復を行った場合、それにかかる一切の費用を保証金から控除できるものとします。

オ 建築物等について

事業用定期借地権設定契約の終了する場合において、市に対して建築物等の買取の請求はできません。

(2) 土地貸付料の納入

ア 支払方法

- ・土地貸付料は契約開始日から発生するものとします。
- ・土地貸付料は毎年度、市が発行する「納入通知書兼領収書」により、支払いいただきます。

イ 納入遅延

納入期限までに納入がなかった場合は、納入日までの日数に応じ、遅延損害金を徴収いたします。また正当な理由なく、納入期限後、90日以上滞納した場合は、契約を

解除する場合があります。

(3) 土地貸付料の改定

- ①市は、関係法令等の改正並びに経済情勢の変動があったとき、又は近傍類似の物件の土地貸付料に比較して不相当となったとき等、必要があると認めるときは、土地貸付料を改定（増額）することができるものとします。
- ②事業者は、土地貸付料が、経済情勢の変動により、又は近隣土地の土地貸付料に比して不相当となったときは、土地貸付料の改定（減額）を請求することができるものとします。

(4) 権利譲渡等について

権利譲渡等は、原則できません。やむを得ない事情により、また本事業の主旨に反しない範囲で、次の事項をしようとする場合について、その理由、変更内容、詳細な設計書及び図面等を書面にて市に申請し、その承認を受けることとします。

- ①事業者が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付ける場合
- ②事業者が建設した建物に使用収益を目的とする権利を設定する場合

(5) 建物の賃貸借等に関する措置について

市の承認を得て、事業者が建設した建物の余裕部分を第三者に貸付け、又は事業者が建設した建物その他の構造物に賃借権その他の使用収益を目的とする権利を設定する場合には、当該第三者との間で締結する契約において、建物の敷地が借地借家法 23 条第 2 項に規定する事業用借地権に基づくものであり、賃貸借期間の満了により借地権が消滅し、建物を取り壊すことにつき、書面にて約定し、市に提出することとします。

(6) 契約の解除について

事業者が、市と締結する契約書に定める義務を履行しない場合、この契約を解除できることとします。

やむを得ない事情であっても、事業提案等の用途と異なる土地利用の変更等で、著しく本事業の主旨に反する土地利用となるものは、原則認められず、契約解除の対象となることをご承知のうえご応募下さい。