

箱根恵明学園跡地利活用事業者募集要領

1 事業の概要

箱根恵明学園跡地(小田原市足柄財産区及び小田原市酒匂財産区の共有地)については、令和2年3月末日で箱根恵明学園との土地賃貸借契約が終了し、現在は箱根登山鉄道株式会社が災害復旧工事に伴う資機材置場として、令和3年3月末日まで土地賃貸借契約を締結していますが、令和3年4月以降の跡地の管理運営が大きな課題となっていました。そこで、用地を民間事業者等に貸し出すことで、利活用を図るとともに、小田原市足柄財産区及び小田原市酒匂財産区(以下「本財産区」という。)の財政負担の軽減を図れるよう検討を進めてきました。

用地の概要確認や土地利用用途の検討、公共団体等の利活用、民間事業者への事業進出意向調査等を実施した結果、用地は、民間事業者のノウハウを活かし、有効活用を図るため、事業者を募集することとしました。

当該用地については、富士箱根伊豆国立公園の区域内にあり、豊かで魅力ある自然景観に恵まれていることから、売却ではなく一定期間の貸付とし、立地に配慮した事業を実施する事業者を募集するとともに、国道1号線に面していることを踏まえ、その活用に民間事業者の持つ事業ノウハウを活かし、有効活用することを目的としています。

なお、事業者には、事業対象地に係る土地の造成等を事業者負担により実施した上で、貸付対象地を活用していただきます。

2 対象となる物件

物件の概要

事業対象地	所在	地番	地目	地積(登記簿)	所有者
	足柄下郡箱根町小涌谷字上鷹ノ巣	4 3 9 番 2	原野(貸付地目は宅地)	3,090㎡※	小田原市足柄財産区(持分4,344/10,000)
	〃	4 3 9 番11	〃	175㎡※	小田原市酒匂財産区(持分5,656/10,000)
	〃	4 3 9 番12	〃	152㎡※	
用途地域	第1種住居地域 建ぺい率60㎡ 容積率200㎡				
防火地域	準防火地域				
特別用途地区(箱根都市計画特別用途地区建築条例)	第3種観光地区				
特別地域(自然公園法)	第2種特別地域 C区域				

インフラ関係	上水道及び下水道	水道管が引き込まれています。追加で引き込み工事などを実施する場合は、箱根町上下水道温泉課と協議の上、事業者の責任（費用負担等）により行ってください。下水道は整備されていません。その他上下水道に関して不明な点は、担当課に確認してください。
	電気及び電話	電気及び電話の引き込みが必要となる場合は、供給事業者と協議の上、事業者の責任（費用負担等）により行ってください。その他、電気及び電話に関して不明な点は、各供給事業者を確認してください。
	ガス	都市ガスエリアではありません。使用する場合は、供給事業者と協議の上、事業者の責任（費用負担等）により行ってください。その他、ガスに関して不明な点は、供給事業者を確認してください。
埋蔵文化財	埋蔵文化財包蔵地には該当していません。	

※平成 26 年に箱根恵明学園が実施した実測面積はあわせて 5,705 m²。現在地積測量実施中。

3 貸付条件

(1) 貸付の方法

本財産区と事業者とは、借地借家法第 23 条第 2 項に規定する事業用定期借地権設定契約を締結します。

事業者の権利設定登記については、賃借権型定期借地権のみ許可し、登録免許税等の登記費用（抹消登記の費用を含む）は事業者の負担とします。また、公正証書作成に関する費用も事業者負担とします。賃借料改定等で変更契約が必要となる場合も同様とします。

なお、事業用定期借地権設定契約の締結に当たって、本財産区の議会の議決が必要になる場合があります。

(2) 定期借地期間

定期借地期間は 20 年以上 30 年未満とし、定期借地期間には、事業に向けた施設等の整備に要する期間及び撤去等に要する期間を含みます。

(3) 貸付面積

実測を行い、貸付面積を確定します。

(4) 賃借料

月額賃借料は、小田原市財産規則第 23 条により計算した額を目安とした上で、「賃借料提案書（様式 5）」にて提案された価格を基に定めることとします。

※後日実測を行った結果、「2 物件の概要」の地積が実測数量と相違しても、賃借料は「賃借料提案書(様式5)」にて提案された価格を基に定めることとします。

※賃借料は定期借地期間開始時から支払いが必要となります。

(5) 賃借料の改定

貸付料の額の改定は、原則として3年ごとに行います。なお、算定の方法については、「実勢価格」、「公示価格」、「相続税評価額(相続税路線価)」、「固定資産税評価額(固定資産税路線価)」及び事業者の事業の売上げ等を照合し、本市と事業者で協議の上、改定するものとします。ただし、これに限らず経済情勢の変動その他の事情により、当該貸付料が著しく不相当と認められるに至ったときは、本市と事業者による協議の上、貸付料の額を改定するものとします。

(6) 賃借料の支払方法

月額賃借料は、賃借開始日から、本財産区の定める方法により支払うものとします。なお、賃借開始日及び賃借終了日の属する月の賃借料は、当該月の賃借期間が15日以下の場合は半額、15日を超えるときは全額とし、当該額に10円未満の端数が生じたときは、これを切り捨てるものとします。

(7) 契約保証金

契約保証金は、小田原市契約規則第28条の規定に基づき、月額賃借料の6か月分に相当する額とし、事業用定期借地権設定契約の締結時に全額を本財産区に支払うものとします。

なお、契約保証金は、事業用定期借地権設定契約の満了時に、本財産区に対する債務の弁済に充てた残額を返還するものとしますが、返還する契約保証金については、利息を付さないこととし、賃借料が改定されても契約保証金の変更は行いません。また、保証金返還請求権の譲渡又は質入れは認めません。

(8) 擁壁整備、用地造成等

ア 擁壁整備

事業対象地と国道1号線の境界に設置されている擁壁について、事業者で管理をお願いします。また、事業を進めるのに必要な場合は事業者負担により整備していただくこととなります。

イ 用地の造成

事業対象地の造成は、事業者負担により実施していただきます。

ウ 土壌汚染

事業対象地の土壌汚染の有無については、本財産区では確認しておりません。これらを確認するために、事業者が調査を行う場合の費用は、事業者の負担となります。また、土壌汚染等がある場合の必要な整備については事業者の負担により実施していただくこととなります。

エ 地下埋設物

事業対象地の地下埋設物の有無等については、本財産区では確認しておりません。これらを確認するために、事業者が調査を行う場合の費用は、事業者の

負担となります。なお、地下埋設物が存在することが明らかになり、撤去が必要な場合の費用負担については事業者の負担により実施していただくこととなります。

(9) 禁止する用途等

ア 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団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途に使用することはできません。

イ 政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。

ウ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動に使用することはできません。

エ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、近隣の環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。

(10) 譲渡及び転貸についての留意事項

事業者は、原則として建物の全部又は一部を第三者に譲渡することはできません。また、借地権（賃借権）を譲渡又は転貸することはできません。ただし、事前に書面により本財産区の承諾を得た場合はこの限りではなく、この場合には本財産区との協議事項や合意事項は継承することとします。

また、当該第三者に対し、「当該建物が事業用定期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、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の満了時に消滅すること」を書面で約定していただきます。事業者は、書面による本財産区の事前承諾を得ることなく事業用定期借地権の譲渡又は転貸はできないものとしします。

(11) 担保権設定についての留意事項

事業者は、建物の全部又は一部に抵当権等の担保権設定を行う場合は、事前に書面による本財産区の承諾を得ることとします。

(12) 定期借地期間満了時の取扱い

事業者は、借地借家法第23条第2項の規定により、事業用定期借地期間満了時には、本財産区と事業者における再契約の協議が整った場合を除き、自己負担により、事業に向けて整備した施設等（「3-(8)」を除く）を解体し、更地にして、本財産区に返還することとします。

なお、定期借地期間満了の3年前から、契約の終了に際して必要な事項を決定するため、本財産区と事業者は協議を行う予定とします。

(13) 瑕疵担保責任

基本協定締結後の事業対象地及び事業用定期借地権設定契約締結後の貸付対象地について、数量の過不足その他隠れた瑕疵（土壌汚染を含む。）があることを発見しても、賃借料の減免若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとしします。

(14) 中途解約の制限

事業用定期借地権設定契約については、借地人による中途解約権を留保する旨の特約は付さないものとしします。

(15) 施設の運営・維持管理・修繕

事業者は、施設を運営する期間を通じ、施設の運営並びに施設、貸付対象地の地上に存する擁壁及び立木その他の工作物の維持管理並びに必要となる修繕について、自らの資金負担により行うこととします。

(16) 事業場所の返還

事業者は、定期借地期間満了後、自己負担により、事業に向けて整備した施設（「3-（8）」を除く）を解体し、更地にして、本財産区に返還することとします。

(17) 市と事業者の業務分担

想定される本財産区と事業者の業務分担は以下のとおりとします。

主要分類	主な業務項目	業務	
		本財産区	事業者
用地造成等業務	調査・設計		○
	擁壁の整備		○
	宅地造成		○
	測量※	○	
施設整備業務	施設の設計・建設		○
	工事監理		○
	各種申請及び登記		○
運営業務・ 維持管理・修繕	施設の運営		○
	施設、貸付対象地の地上に存する擁壁及び立木その他の工作物の維持管理並びに修繕		○

※現地公図と既確定図に相違があるため、現地の実測図を提供します。

4 実施形式

公募型プロポーザル方式

5 参加資格

参加できる者は、次の全ての要件を満たすことが必要です。

- (1) 事業用定期借地権設定契約の契約者となる法人で、賃貸借期間中に事業を継続できる十分な資金力と経営能力、優れた企画力を有し、かつ、計画の実現について過去の経歴及び実績並びに社会的信用を有する者であること。
- (2) 小田原市契約規則第5条第1項第1号及び第2号の規定に該当するものであること。
- (3) 小田原市工事等入札参加資格者の指名停止措置要領に基づく指名停止処分を受けていないこと。（提案書の提出期限から候補者の選定の日まで）
- (4) 破産法の規定に基づき更生手続開始の申立てをし、又は申立てがなされている

者でないこと。

- (5) 会社更生法、民事再生法等に基づく更正又は再生手続を行っている法人でないこと。
- (6) 公租公課を滞納していないこと。
- (7) 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）に基づく処分の対象となっている団体及びその構成員に該当しないこと。
- (8) 不法な行為を行い、若しくは行う恐れのある団体、法人若しくは個人又はこれらの団体や法人に属する者で組織される団体、法人若しくはそれらの構成員で、賃借人として本財産区が適当でないことを認めるものでないこと。

6 スケジュール

内 容	期 日
募集要領の公表	令和3年(2021年)1月12日(火)
現地見学申込期間	令和3年(2021年)1月12日(火) から 同月26日(火) 午後5時まで
現地見学	令和3年(2021年)2月3日(水) ※荒天時は翌日以降に延期
質問書の提出期間	令和3年(2021年)1月12日(火) から 同月26日(火) 午後5時まで
質問書に対する回答	令和3年(2021年)2月9日(火)
提案書の提出期間	令和3年(2021年)1月12日(火) から 同年3月4日(木) 午後5時まで
資格審査結果の通知	令和3年(2021年)3月15日(月)
プレゼンテーション	令和3年(2021年)3月24日(水)
審査結果通知・公表	令和3年(2021年)4月上旬
協定締結・詳細協議	令和3年(2021年)4月～
契約の締結	詳細協議が終了し、本財産区議会への報告後に契約を締結

7 提案書の提出

(1) 提出書類

書 類
1 提案提出書【様式1】
2 会社概要調書【様式2】

3	会社定款
4	法人の登記簿謄本
5	法人印鑑証明書
6	法人税並びに消費税及び地方消費税の記載がある直近の納税証明書
7	法人事業税の直近の納税証明書
8	法人住民税の直近の納税証明書
9	直近3期分の決算書(貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書)
10	誓約書【様式3】
11	事業計画に関する提案書【様式4】
12	賃借料提案書【様式5】

(2) 様式等の配布方法

募集要領、様式一式については、印刷物での配布は行わないため、市ホームページからダウンロードしてください。

(3) 提案申込み期間

令和3年(2021年)1月12日(火)から同年3月4日(木)午後5時

(4) 申込み方法

提出書類をA4サイズの簡易なファイルに綴じ、直接持参又は郵送(期限内必着)により管財課へ提出してください。

※持参の場合は、平日の午前9時から午後5時までを受付時間とします。

(5) 提出部数

7-(1)1~10の書類 正本1部、副本2部

7-(1)11~12の書類 正本1部、副本10部

※7-(1)11~12の書類の副本は、提案者が特定できるような内容は、一切記載しないこと。

(6) 参加資格の審査

提出書類により参加資格の審査を行い、令和3年(2021年)3月15日(月)に「参加資格審査結果通知」を電子メールで通知します。

8 現地見学

現地の見学を実施するので、希望者は次のとおり申し込んでください。なお、見学の参加の有無は、事業者選定時の審査には影響しません。

(1) 申込み期間

令和3年(2021年)1月12日(火)から同月26日(火)午後5時

(2) 申込み方法

ご希望の場合は下記の「14 応募及び各手続きの問い合わせ先」へご連絡ください。

(3) 参加人数

1者3人以内とします。移動のための乗用車等（1者につき1台まで）は参加者が用意してください。

(4) 現地見学日時・場所

見学日時	見学場所	時間
令和3年(2021年) 2月3日(水)	神奈川県足柄下郡箱根町小涌谷字上鷹 ノ巣439番2	午前10時～11時

※集合場所、時間等、現地見学実施の詳細については別途連絡します。

9 質疑・回答

(1) 提出方法

「質問書【様式6】」を電子メールに添付して提出してください。

(2) 提出期間

令和3年(2021年)1月12日(火)から同月26日(火)午後5時

(3) 回答

ア 回答方法

市ホームページに掲載します。

イ 回答予定日

令和3年(2021年)2月9日(火)

10 審査方法

(1) 審査の実施

ア 審査体制

箱根恵明学園跡地利活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）により行います。

イ 審査形式

提案書の記載内容に関するプレゼンテーションを実施します。

ただし、参加事業者が多数の場合は、提案書等の内容のみによる事前審査を行い、プレゼンテーションを実施する事業者を5者程度に限定することがあります。

ウ 実施予定日

令和3年(2021年)3月24日(水)

※会場、時間等の詳細については別途連絡します。

エ 出席人数

6人以内

オ 実施方法

- ・パワーポイント等を用いて20分以内で説明するものとし、説明に対して20分程度の質疑応答を行います。
- ・プレゼンテーションで使用する資料は、提出書類（提案書等）に記載した内容に基づくものとし、新たな内容の資料提示は認めません。
- ・プレゼンテーションの場において、参加事業者名が特定可能となるような表現をしないでください。
- ・プロジェクター（EPSON EB-W41）及びスクリーンは本財産区が用意しますが、パソコン及びケーブル等は参加事業者が準備してください。

カ 審査方法

- ・審査は、審査基準に基づいて提案書等の内容を審査し、参加事業者ごとに、選定委員会の委員がそれぞれ100点満点で採点を行います。
- ・委員全員の得点を集計した総合評価点を算出し、最高得点者を優先交渉権者として決定し、次に得点の高かった者を次点候補者として決定します。ただし、最高得点者又は次点候補者が複数の場合は、選定委員会の総合的な審査により選定します。

(2) 審査基準

審査項目		審査の視点	配点
事業計画に関する提案	整備コンセプト及び整備計画	整備コンセプト及び整備の計画や考え方などが、用地の立地を活かしたものとなっているか。	20
	周辺環境との調和・配慮	周辺環境に配慮した設計・施工、事業計画となっているか。	20
	地域社会への貢献	地域社会へ貢献できる内容が提案されているか。	10
	事業実施体制及び施設運営	事業実施の体制が事業を継続して実施できる体制となっているか。	10
	工程計画	事業開始までのスケジュールが妥当か。	10
	資金計画・事業収支計画	資金計画・事業収支計画が事業を継続して実施することができるものとなっているか	10
賃借料に関する提案		※計算式 (提案価格/最高提案価格) × 20	20
合 計			100

11 審査結果

(1) 通知方法

審査結果については、参加事業者全員に電子メールによる通知を行うとともに、市ホームページ上で公表します。なお、審査結果に関する問い合わせ及び異

議については受け付けません。

(2) 通知時期

令和3年(2021年)4月上旬

12 契約等の締結

(1) 優先交渉権者との詳細協議

選定委員会において選定された優先交渉権者は、事業用定期借地権設定契約の締結に向けて基本協定を締結し、本財産区と契約内容に関する協議を行い、協議が整ったときは契約を締結します。

(2) 優先交渉権者との協議が不調の場合の措置

優先交渉権者との協議が整わない場合は、次点候補者を優先交渉権者として協議を行います。

(3) その他の場合の措置

優先交渉権者(次点候補者を優先交渉権者とした場合を含む。)が契約締結までに参加要件を満たさなくなった場合、本募集の手続きにおける不正若しくは提案書等の虚偽記載等が判明した場合又は事故等の特別な理由により契約が不可能となった場合は、契約を締結しません。

(4) 契約保証金

小田原市契約規則による。

13 提出書類の取扱い

提案書等全ての提出書類は返却しません。

提出された提案書等は、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、小田原市情報公開条例(平成14年小田原市条例第32号)に基づく公開請求があったときは、公にすることにより、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、公開することがあります。

14 応募及び各手続きの問い合わせ先

《事務局》

小田原市 総務部 管財課(担当:栗田・湯川・柏木)

住所 〒250-8555 神奈川県小田原市荻窪300番地

電話 0465-33-1327(直通)

FAX 0465-33-1286

メール ka-kanzai@city.odawara.kanagawa.jp

15 その他

(1) 現地見学、提案書の作成、プレゼンテーション等、本募集の参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

- (2) 提出書類の提出後の修正又は変更は一切認めません。
- (3) 提案書等を提出した後に辞退する場合は、「参加辞退届【様式7】」を提出してください。
- (4) 本募集は、優先交渉権者を選定するものであり、契約の締結を担保するものではありません。

(5) 参加事業者の失格

参加事業者が次のいずれかに該当する場合は、その者を失格とします。

- ア 参加資格の要件を満たさなくなった場合
- イ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ウ プレゼンテーションに参加しなかった場合
- エ 審査の公平性を害する行為があった場合