

袋井市袋井駅南都市拠点土地地区画整理事業 8街区2画地保留地 購入事業者募集要項

令和6年1月

袋井市袋井駅南都市拠点土地地区画整理組合

<目 次>

第1章 はじめに

- 1 募集の趣旨 1
- 2 袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理事業の概要 2

第2章 保留地の概要

- 1 物件の表示 3
- 2 周辺の道路高さ 4
- 3 接道条件 4

第3章 選定方法と募集内容

- 1 選定方法 5
- 2 対象物件の売却最低価格 5
- 3 提案内容の基本条件 5

第4章 参加者資格とスケジュール、企画提案書の提出

- 1 参加者の資格等 7
- 2 スケジュール 7
- 3 参加手続等 8
- 4 企画提案書等の作成 11

第5章 審査方法

- 1 書類審査の実施 12
- 2 プレゼンテーション及びヒアリングの実施 12
- 3 選定委員会による審査 12
- 4 優先交渉権者の決定と公表 13

第6章 契約に関する事項

1 基本協定の締結について 15

2 保留地売買契約について 15

3 保留地の引渡し 16

第7章 その他 17

資料一覧

別紙1 様式集

別紙2 基本協定書

別紙3 保留地売買契約書

第1章 はじめに

1 募集の趣旨

袋井市では、都市計画マスタープランで示す将来都市構造において、市の顔、中心核である袋井駅周辺地区を都市拠点とし、愛野駅周辺、上山梨、浅羽支所周辺地区を地域拠点として位置付け、さらにこれらの主要な拠点と各地域コミュニティセンターを核とする集落拠点が密接に連携することで、まちの魅力、活気、にぎわいといった都市活力を創造し、持続可能な都市形成を目指しています。

特に、袋井駅周辺地区においては、都市拠点としての機能強化を図るため、平成19年に袋井駅南地区まちづくり構想を策定し、計画的な土地利用の誘導とにぎわいのある新市街地の形成の推進などにより、にぎわいとうるおいのある健康的な都市空間の創出を図っていくこととしています。

本組合が進める袋井駅南都市拠点土地地区画整理事業は、この袋井駅南地区まちづくり構想で定める事業の一角であり、JR袋井駅南口の東側に保留地（対象地）を創出することにより、駅前への利便性を活かし、魅力ある空間やにぎわいのある有効的な土地利用の促進を目指しています。

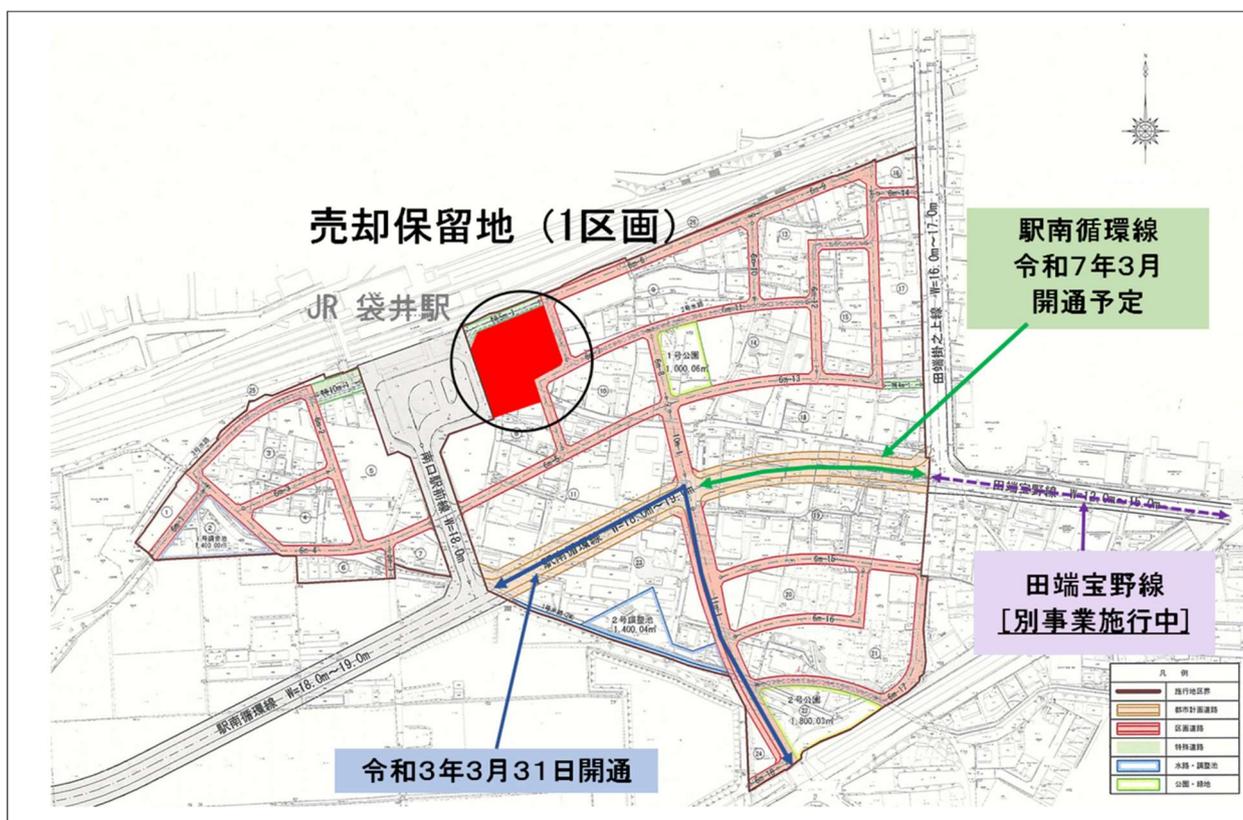
今回、保留地処分にあたり、その実現に向け、民間事業者の企画力・資本力・経験豊かな手法等を効果的に導入し、提案内容と価格の双方を評価する公募型プロポーザル方式により審査を行い、購入事業者を選定するものです。

◇袋井駅南地区まちづくり事業の状況



2 袋井市袋井駅南都市拠点土地地区画整理事業の概要

- (1) 事業名 中遠広域都市計画事業 袋井市袋井駅南都市拠点土地地区画整理事業
- (2) 施行者 袋井市袋井駅南都市拠点土地地区画整理組合
- (3) 施行期間 平成27年度～令和10年度（予定）
- (4) 施行面積 8.7ha
- (5) 計画人口 700人
- (6) 位置図



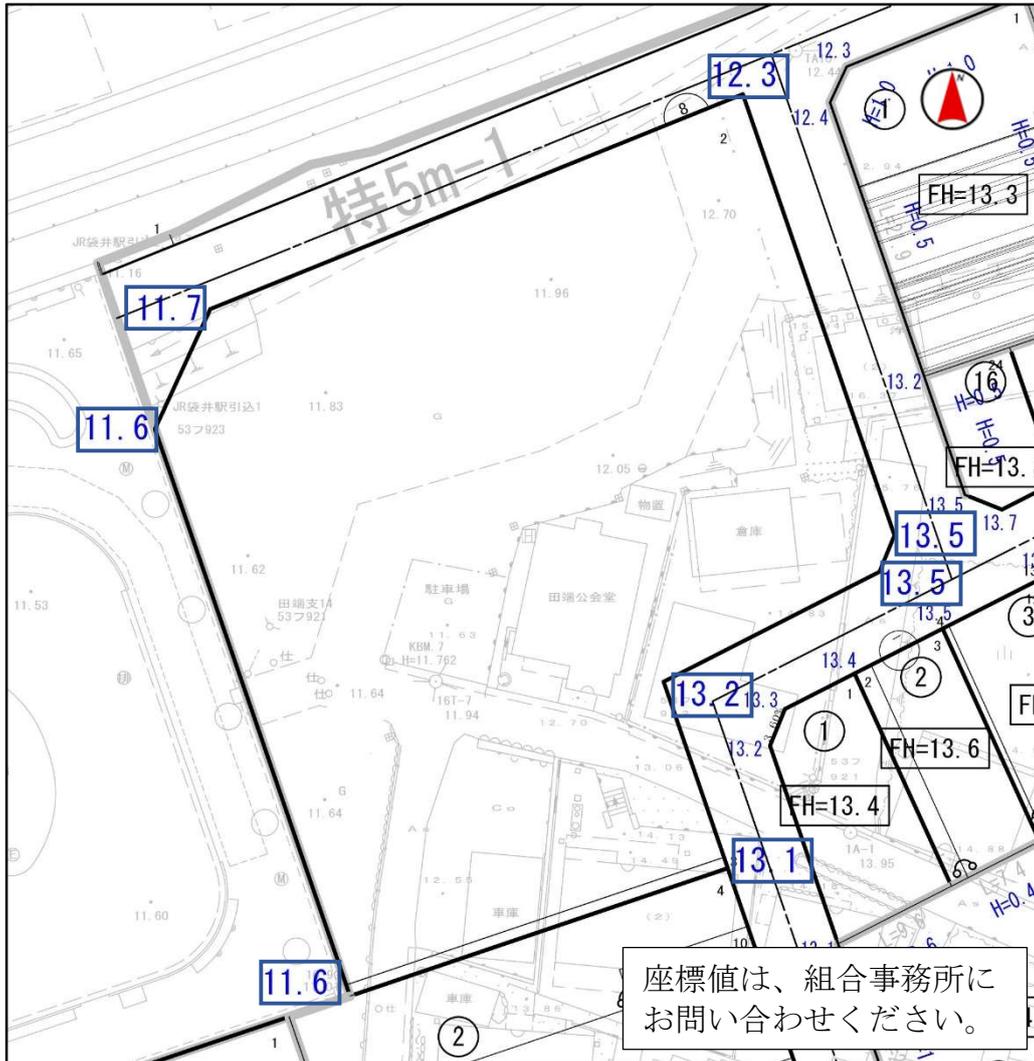
第2章 保留地の概要

1 物件の表示

物件調書

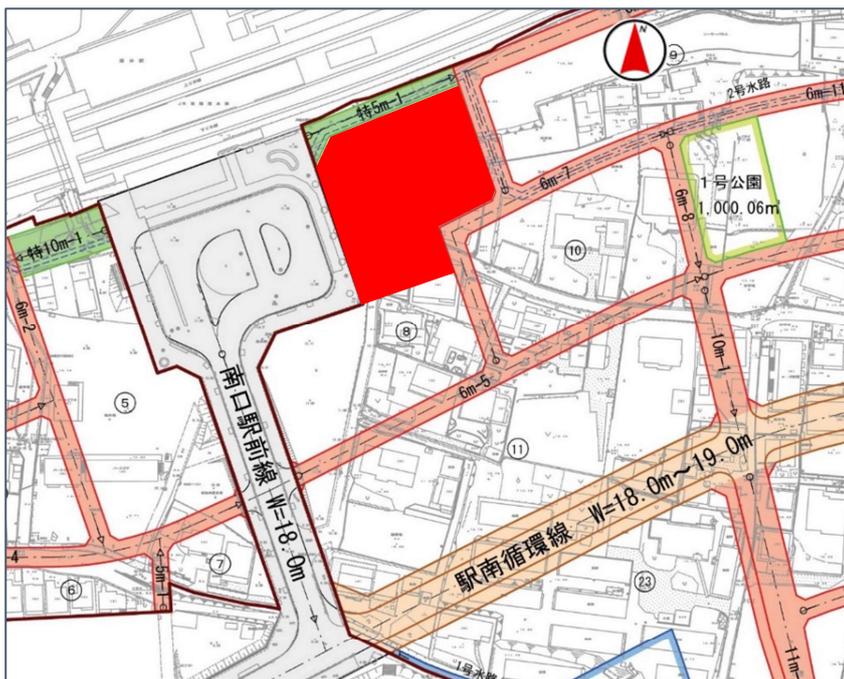
名称	袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理事業 8街区2画地 保留地				
所在	袋井市高尾字田端1104-1 付近				
地目	宅地				
面積	2,305.96㎡				
売却最低価格	219,066,200円（売却最低単価 95,000円/㎡）				
立地特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR東海道本線 袋井駅南口 徒歩1分 ・ 大型商業施設「ノブレスパルク」 徒歩5分 ・ 田端東遊水池公園 徒歩5分 ・ 東名高速道路 袋井インター 自動車10分 <li style="padding-left: 20px;">掛川インター 自動車20分 ・ 新東名高速道路 森掛川インター 自動車30分 ・ 富士山静岡空港 自動車45分 				
供給施設	上水道	引込無	袋井市 上下水道課 経営管理係	0538-84-6058	東側区画道路より取出可 （要相談）
	下水道	引込無		0538-84-6081	東側区画道路より取出可 （要相談）
	電気	引込無	中部電力パワー グリッド(株) 掛川支社	0120-977-230	各自対応
	ガス	引込無	袋井ガス(株)	0538-42-8410	各自対応
接面道路	北側：特殊道路（幅員5m）（特殊道路：自動車以外の交通の用に供するための道路）				
	東側：区画道路6m-6号線、6m-7号線（幅員6m）				
	西側：駅ロータリー（歩道あり） ここからの一般車両の進入は不可※1				
	南側：一部接道 民有地				
用途地域	近隣商業地域				
防火指定	準防火地域				
建ぺい率	80%				
容積率	300%				
高さ制限	なし				
日影規制	あり				
地区計画	袋井駅南地区計画 D：駅前商業地区（近隣商業地域）				
	担当：袋井市 都市計画課 まちづくり推進係（0538-44-3122）				
文教施設等	私立ルンビニあゆみ園（認定こども園）			徒歩で5分	
	私立山名幼稚園			徒歩で5分	
	袋井市立袋井南小学校			徒歩で10分	
	袋井市立袋井南中学校			徒歩で25分	
	袋井南コミュニティセンター			徒歩で8分	
特記事項	<p>※1 工事用車両の乗り入れ等については、袋井市役所及び本組合と協議してください。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 必要に応じて、JR東海と近接協議を実施してください。 ・ 保留地の引渡し時期については、令和7年9月頃を予定しております。 <p>なお、周辺の建物移転、道路築造工事等の進捗状況によっては、引渡し時期が前後する場合があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 上下水道の引込は未完であるため、周辺の道路築造工事時（令和6年10月着手予定）に協議、申請手続きをお願いします。下水道取付管は市で負担します。水道引込管と上水道負担金及び下水道受益者負担金は優先交渉権者の負担となります。 				

2 周辺の道路高さ



3 接道条件

区画道路（赤着色部）と特殊道路（緑着色部）は
建築基準法第42条 第1項 第4号による位置指定道路



第3章 選定方法と募集内容

1 選定方法

公募型プロポーザル方式

2 対象物件の売却最低価格

219,066,200円（売却最低単価 95,000円/㎡）

※提出された買受希望価格が、売却最低価格未満である場合、失格といたします。

3 提案内容の基本条件

次の「(1) 制限事項」を遵守し、「(2) 保留地の土地利用方針」、「(3) 企画提案書の記載内容」を踏まえて提案してください。

(1) 制限事項

次の項目に該当する用途での利用はできません。

- ① 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利用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設及び付帯施設
- ② 各種法令等に適合しない土地利用及び建築物

(2) 保留地の土地利用方針

この保留地は、JR袋井駅南口広場の東側に隣接し、袋井の玄関口にあるとともに、環境が整う良好な画地である住宅地区への入り口にもなります。については、組合としての基本的な土地利用方針を以下に示します。

- ① 近隣商業地域の用途を活かし、持続可能なまちづくりの形成に向けて、以下の施設を配置する。
 - ・持続的な居住を目指し、定住人口の増加に寄与する施設
 - ・賑わいを創出する等、地域の活性化に資する施設
- ② 駅周辺利用者と居住地区をつなぐ動線を考慮するとともに、通路やオープンスペースを確保し、交流や賑わい及び回遊性に配慮した土地利用等を推進する。
- ③ 保留地の引渡し後、速やかに提案内容及び各種法令等に適合した建築物に着手する。

(3) 企画提案書の記載内容

- ① 提案事業の事業計画や推進体制
 - ア 取組の方針
 - イ 速やかで実現可能な事業計画（保留地引渡しから事業完了まで）
 - ウ 事業の推進体制（有資格技術者等の具体的な配置、組織編成）の構築
 - エ 想定する土地利用の事業リスク（事業撤退、提案事業変更のリスクに対する考え方）と対策、長期の安定経営に向けた提案
- ② 提案事業の確実性・継続性
 - ア 事業に要する経費、運営経費などの資金調達方法や収入・支出に関する収支計画
 - イ 提案事業に類する過去の実績（運営・事業参画）、または他事業の実績

③ 土地利用計画

ア 定住人口の増加と賑わいの創出など地域の活性化に資する施設について、
建物等の配置と利用者の安全性の確保の提案

イ 袋井駅から住宅地区への回遊性の向上に対する取り組み

ウ 駅前広場や駅舎など周辺施設の景観形成に配慮した魅力ある外観、デザイン

エ バリアフリー・ユニバーサルデザインへの配慮

オ 地域貢献に資するものの提案

- ・地元自治会との連携など地域活性化策

- ・その他の地域貢献にかかる政策

(災害利用時に協力、防災機能の設置、イベント時の開放、独自提案等)

④ 周辺環境対策

ア 建築物や工事施工時の環境負荷軽減への取り組み

イ 周辺道路の交通対策への配慮

ウ 工事施工中における工事車両の進入と歩行者等に対する配慮

第4章 参加者資格とスケジュール、企画提案書の提出

1 参加者の資格等

(1) 次の項のいずれにも該当する法人とします。

- ① 日本国の法律に基づき設立され、国内に本店（又は主たる事務所）を有する法人であること
- ② 指定期日までに契約保証金及び売買代金の支払いが可能であること。
- ③ 法人及びグループの構成員が、他の法人及びグループの構成員として重複していないこと
- ④ 令和6年1月9日時点で、会社法（平成17年法律第86号）第445条に定める資本金の額が、袋井市内に本社を置く事業者は3,000万円以上、袋井市外に本社を置く事業者は5,000万円以上であること

(2) 次の項のいずれにも該当しないこととします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、袋井市工事請負契約等に係る指名停止等措置要綱（平成17年4月1日告示第206号）に基づく指名停止を受けている者
- ③ 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し立てがなされている者及びその開始決定がされている者
- ④ 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続き開始の申し立てがなされている者及びその開始決定がされている者
- ⑤ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更正手続き開始の申し立てがなされている者及びその開始決定がされている者
- ⑥ 会社法（平成17年法律第86号）に基づく清算の開始をされている者
- ⑦ 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条に掲げる営業に該当する者
- ⑧ 自己または自己の役員が袋井市暴力団排除条例（平成23年条例第30号）第2条第1号、第2号及び第3号の規定に該当する者
- ⑨ 法人税並びに消費税及び地方消費税の滞納している者、法人市民税を滞納している者

2 スケジュール

募集要項等の配布	令和6年1月9日（火）～
質問書の受付期間	令和6年1月15日（月）～令和6年2月7日（水）
質問事項の回答期限	令和6年2月29日（木）
参加表明書の受付期間	令和6年3月1日（金）～令和6年3月29日（金）
参加資格確認結果の通知期限	令和6年4月17日（水）
企画提案書等の受付期間	令和6年4月19日（金）～令和6年7月1日（月）
プレゼンテーション及びヒアリング	令和6年7月29日（月）～令和6年8月1日（木）
優先交渉権者の公表	令和6年8月下旬予定
基本協定の締結	令和6年8月下旬予定

基本協定保証金の納付	令和6年9月予定
周辺整備及び造成期間	～令和7年8月末予定
保留地売買契約の締結	令和7年9月予定
保留地の引渡し	売買契約代金完納後
換地処分公告 (保留地 保存登記)	令和10年度予定

※上記スケジュールは現時点での予定で、変更の場合があります。

3 参加手続等

(1) 募集要項等の配布

① 配布期間及び時間

令和6年1月9日（火）～

土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から17時00分まで

② 配布場所

袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理組合 事務所

住所：静岡県袋井市高尾992番地の5 コーポ大須賀 I 102号室

電話番号：0538-30-6200

または、組合ホームページでもダウンロードできます。

<https://fukuroiekinan.jimdofree.com/>

(2) 質問受付及び回答

プロポーザル実施に関する質問は、様式集の「質問書」に必要事項を記入の上、期日までに次の申込先へ電子メールにてお申し込みください。なお、メールの件名は「質問書提出」としてください。提出後は、確認のため、事務所へ電話をお願いします。

① 受付期間

令和6年1月15日（月）～令和6年2月7日（水）

土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から17時00分まで

② 送信先

袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理組合 事務所

メールアドレス：fukuroi-ekinan@arrow.ocn.ne.jp

電話番号：0538-30-6200

③ 回答方法

ア 質問に対する回答は、令和6年2月29日（木）までに、随時本組合ホームページ内に掲載します。

イ 回答の内容及びその他の内容修正は、本要項の追加・訂正として取り合うものとします。企画提案は、この内容を踏まえて提出してください。

ウ 質問及び回答は、本要項に関するものとします。それ以外のものや、単なる意見表明と解されるものには回答いたしません。

(3) 参加申込

本募集へ参加をしようとする法人は、必ず「参加表明書」を提出ください。

グループで提案を行う場合は、必ず代表構成員を選任し、その代表構成員が手続きを行うこととし、「グループ構成員調書」を提出してください。

① 受付期間

令和6年3月1日（金）～令和6年3月29日（金）

土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から17時00分まで

② 提出先

〒437-0023 袋井市袋井駅南都市拠点土地区画整理組合 事務所

住所：静岡県袋井市高尾 992 番地の5 コーポ大須賀 I 102 号室

電話番号：0538-30-6200

③ 提出方法

直接持参または郵送(書留) ※FAX、電子メールでの提出は受け付けません。

ア 持参：来所前に事務所に連絡をお願いします。

イ 郵送：不達及び遅配を原因とする参加者の不利益に対して本組合は責任を負いません。参加者において配達完了を確認する等の対策を講じてください。

④ 提出書類

提出書類は以下のとおりとし、作成にあたっては様式集を参照してください。

様式	様式名	記載内容・備考	提出部数	
1-1	参加表明書	実印の押印	1	
1-2	グループ構成員調書	構成員全てに実印の押印	1	
1-1 1-2 共通添付	印鑑証明書	発行後3カ月以内のもの 全ての法人分を添付	1	
	法人登記簿謄本 (履歴事項全部証明書)	全ての法人を対象	1	
	会社概要等	会社案内、パンフレット等。有資格技術者が記載してあるものを含む	8	
	納税証明書	発行後3カ月以内のもの		1
		袋井市税「完納証明書」		1
		国税「未納の税額のないことの証明」		1
	直近3年間の決算資料の写し	貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書等		8
		上場企業の場合、直近の有価証券報告書の写しも提出		8
資力・信用力等の資格基準の数値等算出表(任意様式)		8		
資金調達が確認できる資料	預金残高証明書、融資関心表明書(LOI)等(発行日付が令和6年1月1日以降のもの)		1	

⑤ 留意事項

ア 提出書類の不備を含め、受付期間内に提出が無い場合は辞退したものとみなします。

イ 提出書類に虚偽の記載が認められた場合は、参加資格を喪失します。

⑥ 参加資格確認結果の通知

上記書類により、参加資格要件への適合性を確認し、順次プロポーザルへの参加要請を書面で連絡します。

また、確認結果は、令和6年4月17日（水）までにその旨を書面で通知します。

(4) 参加表明書類の取扱い

本募集の応募に際し提出された書類は、返却いたしません。

様式の指定があるものについては、当該様式を使用してください。

(5) 構成員の変更(グループで申し込んだ場合)

グループの代表構成員を除く、構成員の変更、追加及び削除は、企画提案書類の提出期限の2週間前まで認めます。

変更等が生じた場合は、代表構成員が速やかに所定の様式を使用し、本組合へ届出を行うとともに、本組合の承諾を受けてください。

構成員の変更等に関する参加者資格要件についても、同様に適合性を確認し、その結果を代表構成員へ書面で連絡します。

① 受付期限

令和6年6月17日（月）まで

土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から17時00分まで

② 提出先

(3) ②のとおり

③ 提出方法

(3) ③のとおり

(6) 参加者資格の喪失及び参加辞退

① 参加者資格の喪失

参加表明日の翌日から本契約（基本協定後の保留地売買契約）締結までの間に、参加者が参加資格を満たさなくなった場合、当該参加者は本募集の参加資格を喪失します。

なお、グループの代表構成員を除く、構成員の変更、追加及び削除は前記(5)を参照してください。

② 参加辞退

参加表明書を提出した法人またはグループで、提案書類の提出を辞退する場合は、速やかに所定の様式を使用し、本組合へ提出してください。グループの場合は、代表構成員が届け出るものとします。

4 企画提案書等の作成

(1) 受付期間

令和6年4月19日(金)～令和6年7月1日(月)

土・日曜日、祝日を除く午前8時30分から17時00分まで

(2) 提出先

3 (3) ②のとおり

(3) 提出方法

3 (3) ③のとおり

(4) 提出書類

提出書類は以下のとおりとし、作成にあたっては様式集を参照してください。

様式	様式名	記載内容・備考	提出部数
2	企画提案書	実印の押印	1
添付資料	企画提案書の説明資料、 建物リスト、配置計画図、 平面計画図、立面計画図、 建物面積及び建ぺい率、 床面積及び容積率、 各施設の機能、動線計画、 鳥観図等	A4またはA3用紙 両面印刷可 A4縦でホッチキス2カ 所止 原則横書き 文字は12ポイント以上とする。図面等 の挿入は判読可能な範囲とする。全てで20ページ以内。 これらのデータを収録したCDを1枚提出すること	8
3	価格調書	実印の押印	1

(5) 注意事項

- ① 企画提案書等の著作権は、各申込者に帰属します。なお、組合が必要と認める場合は、申込者と協議の上、これを無償で使用できるものとします。
- ② 提出する書類のうち、押印が必要なものについては、参加表明書に使用した印を押印してください。
- ③ 提案書類には参加者名が特定される表現(名称、ロゴ、サイン等)の記載を禁止します。参加表明書の受付後に、個別に通知する参加者記号を記載するようにしてください。
- ④ 参加にあたって要する費用については、申込者の負担となります。

第5章 審査方法

1 書類選考の実施

応募多数の場合は、企画提案書等によりプレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」とする）の対象者を選考する場合があります。

書類選考の対象は、審査基準の「＜企画提案評価＞1 推進体制と実現性、2 確実性・継続性、3 土地利用計画（1）及び（2）、＜価格提案評価＞1 提案価格の評価」といたします。

選考の結果、プレゼンテーション等の対象とならなかった者に対しては、令和6年7月18日（木）までに代表者に電子メールにて通知します。

なお、選考に関する異議等には応じられません。

2 プレゼンテーション及びヒアリングの実施

（1）実施日

令和6年7月29日（月）～8月1日（木）

※実施日・時間等は令和6年7月18日（木）に代表者に電子メールにて通知します。

（2）実施場所

袋井市役所3階302会議室

住所：静岡県袋井市新屋一丁目1番地の1

（3）時間と出席者

各提案者概ね40分（プレゼンテーション20分＋質疑応答20分）とします。

出席者は説明者を含め3名以内とします。

（4）プレゼンテーションの内容

提出した企画提案書等に基づき説明を行うものとし、企画提案書等の内容の変更や追加は認めません。ただし、パワーポイント等の使用のため編集することは可とします。

なお、プレゼンテーションは紙面でも、パソコン等でも構いませんが、パソコン等を使用する場合は、説明者側で用意するものとします。（プロジェクター及びスクリーンは袋井市で用意します。）

3 選定委員会による審査

（1）選定委員会

企画提案書等に係る評価については「8街区2画地保留地購入事業者プロポーザル選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を組織し、提出された企画提案書等及びヒアリングにより審査します。審査は非公開です。

（2）審査方法

選定委員会では参加者から提出された提案書類、プレゼンテーション及びヒアリングで（3）審査基準及び点数により採点し、合計点で最優秀提案者及び次点提案者を選定します。

(3) 審査基準及び点数

【企画提案評価】		審査の視点		点数	
評価項目					
1	推進体制と実現性	取組の方針	本地区にふさわしい土地利用と賑わいの創出の実現に向け、事業の取り組み姿勢が当初から完了まで一貫しており、積極性かつ具体的な記述を評価します。		20
		事業計画と推進体制	事業の計画について、早期かつ確実な事業の実現に向けて、より具体的な記述を評価します。		
	(1)		保留地引渡しから速やかに着工し、事業完了までの事業計画が具体的に示しており、現実的であるか。		
	(2)		事業の推進体制（設計、建築、施工管理などにおける有資格技術者等の具体的な配置、組織編成）が構築されているか。		
		(3)	事業リスクを想定し、それに向けた対策や長期安定経営に向けた提案がなされているか。		
2	継続性・事業の資金計画や調達方法、事業実績について	想定される事業について、具体的な資金調達方法や運営計画について評価します。		12	
		(1)	事業に要する経費、運営経費などの資金調達方法や収入・支出に関する具体的な収支計画を提案しているか。		
		(2)	提案事業に類する事業に実績があるか、又は他に優れた実績があるか。		
3	土地利用計画	本地区にふさわしい土地利用計画や良質な街並み形成の実現に向けた具体的な記述を評価します。（土地利用計画図、整備イメージ等）		24	
		(1)	地区内の定住人口の増加と賑わいの創出など地域の活性化に資する施設であり、建物の配置が具体的に示されており、利用者（歩行者、車両）の安全性を確保した動線となっている		定住人口の増加の施設 賑わいの創出など地域活性化の施設
			(2)		袋井駅から住宅地区へ回遊性の向上に対する取り組みがなされた施設配置か。
		(3)	駅前広場や駅舎など周辺施設の景観形成に配慮し、魅力ある外観、デザインになっているか。		
		(4)	バリアフリー・ユニバーサルデザインに配慮した計画か。		
		(5)	地域貢献に資するものが提案されているか。 ア 地元自治会との連携など地域活性化策 イ その他の地域貢献にかかる政策（災害時利用に協力的、防災機能の設置、イベント時の開放、独自提案等）		
4	周辺環境対策	周辺への環境配慮や環境負荷への取り組みについて評価します。		10	
		(1)	環境負荷軽減への積極的な取組がなされているか。		
		(2)	周辺道路の交通対策に配慮しているか。		
		(3)	工事施工中において、工事車両等の進入と歩行者等に対する配慮のある計画となっているか。		
5	シンポジウム	事業者の熱意、取り組み意欲、プレゼンテーション能力	事業者の熱意や取り組み意欲とプレゼンテーション能力について評価します。	4	
70					
【価格提案評価】					
1	提案価格の評価	最高買受希望価格を提案した者を30点とし、提案金額に応じて配点します。		30	
【合計】				100	

(4) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

- ① 提案の提出期限、提出先及び提出方法等に適合しない場合
- ② 選定委員会委員又は組合関係者に本プロポーザルに対する助言を求めた場合
- ③ 参加資格の要件を満たさなくなった場合
- ④ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ⑤ 募集要項に違反した場合
- ⑥ 提案に対して談合等、不正行為があった場合
- ⑦ その他、選定委員会が不適格と認めた場合

4 優先交渉権者の決定と公表

(1) 優先交渉権者の決定

組合は、選定委員会での最優秀提案者等の選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次点交渉権者を決定します。なお、選定の結果、優先交渉権者等について、該当なしとする場合があります。

次点交渉権者の地位は、優先交渉権者が保留地売買契約を締結するまでの間有効とし、契約締結に至らなかった場合、次点交渉権者が優先交渉権者となります。

(2) 審査結果の通知と公表

審査結果は、プロポーザル審査に参加した法人（代表者）全ての者に書面にて通知するとともに、組合ホームページ上で順位と点数を公表します（最優秀提案者以外の者については会社名を除く）。

なお、審査に関する異議等には応じられません。

結果通知日　：令和6年8月下旬予定

(3) 優先交渉権者の辞退について

優先交渉権者が辞退をする場合は、様式集の申込辞退届により辞退していただきます。

また、優先交渉権者が辞退をした場合には、次点交渉権者に地位が移行します。

第6章 契約に関する事項

1 基本協定の締結について

(1) 基本協定の締結

組合は、選定委員会にて決定した優先交渉権者と令和6年8月下旬に「袋井駅南都市拠点土地地区画整理事業 8街区2画地保留地売却に関する基本協定書（以下「協定」という。）を締結します。

(2) 基本協定保証金の支払い等

優先交渉権者は、基本協定の締結にあたり、保留地売買契約等を担保するため、基本協定締結後30日以内に保留地の売買代金の10%相当を基本協定保証金として納付するものとし、納付されない場合は基本協定を解除します。

(3) 有効期間

協定の有効期間は、本協定の締結日を始期とし、保留地売買契約を締結する日又は契約締結日から3年後を終期とします。

(4) 解約金

優先交渉権者が、組合の定める期間までに保留地売買契約を締結しない場合は、協定を解除することがあります。なお、協定を解除した場合は、基本協定保証金は返金いたしません。

2 保留地売買契約について

(1) 保留地買受申込書の提出について

優先交渉権者は、保留地の引渡しの時期が明確になったとき、「保留地売買申込書」を提出していただきます。なお、添付資料は、事業提案の際に提出した資料に変更が無い場合でも、再度提出をお願いします。保留地売却の決定は、別に送付する「保留地売買決定通知書」をもって決定します。

(2) 保留地売買契約の締結

組合が保留地売買決定通知書を交付した日から10日以内に保留地売買契約を締結してください。この契約期間内に契約締結しないときは、保留地売却決定を取り消いたします。

(3) 契約保証金について

優先交渉権者は、保留地売買決定通知書を受けた日から15日以内に保留地に対する売買代金の10%相当額を契約保証金として払うものとしておりますが、「1基本協定の締結（2）基本協定保証金の支払い等」に定める基本協定保証金を、この契約保証金として充当いたします。

また、契約保証金は、契約代金の一部に充当いたします。

(4) 契約代金の納付について

契約代金の残金については、契約を締結した日から 60 日以内に組合に納付してください。

なお、契約代金の残金の支払いが行われず、契約を解除した場合、契約保証金は返還しません。

3 保留地の引渡しについて

(1) 保留地の引渡し

土地の引渡しは、契約代金が完納されたことを確認し通知します。

なお、本件の引渡し時期は、令和 7 年 9 月頃を予定しておりますが、工事施工状況等により、引渡し時期が延期となる可能性がありますので、ご承知おきください。

また、本件の引渡しが延期された場合に伴う購入者の借入資金等の金利負担、期待利益の損失その他の損害について、組合はその責めを一切負わないものとします。

(2) 保留地の造成

本件土地は、原則それぞれの接する道路の高さに合わせた造成といたします。

(3) 登記

保留地の所有権移転は、土地区画整理法（昭和 29 年法律 119 号）第 107 条第 2 項に定める換地処分に伴う登記（表示及び保存の登記）の完了後、組合が行います。

所有権移転に要する費用（登録免許税等）は、購入者の負担です。所有権移転の時期については、換地処分の公告の日の翌日となります。

第7章 その他

1 関係機関との協議

関係法令、条例等の適用については、優先交渉権者自らの責任で確認し、遵守してください。なお、選定委員会の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等と確認の上審査したものでありませんので、あらかじめご承知おきください。

2 建設工事

事業計画について、具体的な施工計画やスケジュールが定まった時、組合に速やかに報告し調整をしてください。

3 電柱建柱

この区画整理地内は、当地区のマスタープランに基づき民地内に電柱を建柱しております。保留地内についても、電力会社等から協議がある場合は、駅周辺の景観に配慮した建柱をお願いします。

4 地中障害物の有無等

当画地の地中障害物については試掘を行ない、支障のあるガラ等については撤去を行っておりますが、引渡し後に地中障害物が出てきた場合は、組合と協議を行ってください。

地中障害物の有無を確認するため契約締結後に優先交渉権者が試掘調査等を実施する場合、その調査に要する費用は、優先交渉権者の負担となります。

5 画地の確定と土地の適正な管理

換地処分まで地積は確定しないため、確定測量を実施した後に地積等が変わる場合があります。

① 境界杭・プレートについて

隣接地との境界には、境界杭・プレート等を打設します。土地の境界等を適切に管理するために必要なものです。無断での引抜き、撤去等を行わないでください。境界杭・プレート等を破損した場合には、その旨を組合に連絡し、隣接する土地所有者立会の下、必ず復元してください。なお、境界立会、復元等に必要な費用は、当事者の負担です。

② 土地の適正な管理について

土地の管理については、関係法令等に基づき、除草や不法投棄の防止措置等を実施してください。

6 契約金額の精算

保留地について確定測量により地積に増減があったときは、その増減した地積に応じ、契約金額を精算するものとします。

7 近隣住民等への対応と周辺環境への配慮

- ① 優先交渉権者が行う建設工事等の近隣住民等への周知、説明対応等については、優先交渉権者において誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応して下さい。

- ② 建設工事等に伴う騒音、振動、埃等の工事公害及び施設を建設することに起因する電波障害、風害、悪臭、日影等の周辺の影響については、優先交渉権者の責任（負担）において対策を講じてください。

以上