

# 栃木県県有地（東京都台東区） 借受者募集要項

申込み受付期間：令和6（2024）年7月 5日（金）から  
令和6（2024）年8月30日（金）まで

申し込み・問い合わせ先  
〒320-8501  
栃木県宇都宮市塙田1丁目1番20号  
栃木県経営管理部管財課  
財産活用推進室  
TEL 028-623-2084、2095

## 目次

1	はじめに	3
2	貸付物件について	3
	(1) 所在地・面積等	
	(2) 法令に基づく主要な制限	
	(3) 敷地の現況	
	(4) 土壌汚染等	
3	募集概要	3
4	応募資格	4
5	公募・選定スケジュール	5
6	募集条件	6
	(1) 貸付方法	
	(2) 借地期間	
	(3) 土地貸付料	
	(4) 契約保証金	
	(5) 土地の利用に関する条件	
	(6) 関係法令の遵守	
	(7) 事前承諾事項	
	(8) 本件建物の賃貸借等に関する事項	
	(9) 権利の譲渡の禁止	
	(10) 越境物	
	(11) 敷地内フェンス等の撤去	
	(12) 土地の管理、維持修繕に関する事項	
	(13) 原状回復	
	(14) その他	
7	現地説明会	9
	(1) 実施予定日時	
	(2) 参加申込み	
8	応募書類の手続き	9
	(1) 募集要項等の公表	
	(2) 募集要項に関する質問及び回答	
	(3) 本募集に関する追加資料の公表	

(4) 応募書類の提出	
(5) その他	
9 事業者の選定方法	11
(1) 審査方法	
(2) 審査項目	
(3) 事業者の決定	
(4) 失格要件	
10 事業者決定後の手続き	12
(1) 事業者名の公表	
(2) 建設計画の変更等	
(3) 契約の締結	
(4) 貸付料、契約保証金の納付	
(5) 貸付物件の引渡し	
(6) 事業者決定後の辞退	
(7) 事業者決定の取消し	
(8) 費用の負担	
(9) 本要項に定めのない事項	

<資料>

- ・ 物件調書等
- ・ 事業用定期借地権設定契約合意書（案）
- ・ 土地賃貸借契約書（案）
- ・ 関係法令

<別記様式>

（別記様式1）「栃木県県有地（東京都台東区）借受者募集要項」質問書

<提出様式>

- （様式1） 栃木県県有地（東京都台東区）借受者応募申込書
- （様式2） 誓約書
- （様式3） 役員等名簿
- （様式4） 法人の概要
- （様式5） 事業計画書
- （様式6） 賃料提案書

## 1 はじめに

栃木県（以下「県」という。）は、未利用県有地の有効活用を推進するため、公募型プロポーザル方式により、土地の貸付けを行います。

借受けを希望される方は、本募集要項及び事業用定期借地権設定合意書（案）又は土地賃貸借契約書（案）を御一読いただき、内容を十分に御理解の上、申し込まさせていただきますようお願いいたします。

## 2 貸付物件について

今回の公募で貸付けを行うのは、次の物件です。（以下「本件土地」という。）  
物件の詳細については、「物件調書」に明記していますので、そちらを御覧ください。

### （1）所在地・面積等

土地の所在	地目	地積	最低貸付料年額
東京都台東区池之端四丁目 45 番	宅地	459.41 m <sup>2</sup>	10,800,000 円

### （2）法令に基づく主要な制限

第一種住居地域、第一種文教地区（指定建ぺい率 60%・指定容積率 300%）  
※本件土地に係る建ぺい率及び容積率等の諸規制については、関係機関等で調査を行い、御自身の責任で確認を行ってください。

### （3）敷地の現況

ア 県から民間企業に対し、時間貸し駐車場敷地として、令和 6（2024）年 11 月 30 日まで貸付けを行っています。

イ 令和 6（2024）年 11 月 30 日までに、更地、砂利敷き、周囲をメッシュフェンスで囲む予定です。

ウ 境界協定済

エ 駐車場敷地以前は、平成 24（2012）年 3 月まで栃木県東京公舎（鉄筋コンクリート 5 階建）敷地として利用。

### （4）土壌汚染等

本件土地の土壌汚染調査及び地盤調査は行っておりません。

## 3 募集概要

借地借家法（平成 3 年法律第 90 号。以下「法」という。）第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地権の設定又は民法上の賃貸借により、2 に記載した土地を賃借し、事業を実施する者（以下「事業者」という。）を募集します。

事業者の募集及び選定については、「公募型プロポーザル方式」により実施します。公募により事業者を募集し、「選定委員会」による審査により、最適な提案を行った応募者を事業者として選定します。

貸借期間は、10年以上20年以内で事業者が希望する期間とします。

貸付料は、年額10,800,000円以上で、事業者が提案した額とします。

#### 4 応募資格

以下に掲げる条件をすべて満たす法人とします。

- (1) 日本国内に本社又は事業所を有すること。
- (2) 事業を円滑に遂行できる総合的な企画力、技術力、資金力及び経営能力を有すること。
- (3) 以下のア～カのいずれにも該当しないこと。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者

イ 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産開始手続きの申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続き開始の申立て、又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定による更正手続き開始の申立てを受けている若しくは申立てをしている者。

ウ 以下に該当する者

(ア) 役員等が、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号から第4号まで及び第6号に該当する者

(イ) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められる者

(ウ) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団又は暴力団員の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

(エ) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者

(オ) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながら、これを不当に利用するなどしていると認められる者

(カ) 役員等が、暴力団員が出資、融資、取引その他の関係を通じてその事業活動に支配的な影響力を有する者

ク 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）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

コ 栃木県が措置する指名停止期間中の者

カ 国税・地方税の滞納者

## 5 公募・選定スケジュール

1 公募開始（質問書 及び応募書類受付）	<質問書受付期間> 令和6（2024）年7月5日（金）～7月26日（金） <応募書類受付期間> 令和6（2024）年7月5日（金）～8月30日（金）
↓	
2 現地説明会	物件の情報や募集要項等を現地にて説明します。 令和6（2024）年7月19日（金） ※参加希望者がなかった場合、現地説明会を中止します。
↓	
3 質問書回答	提出があった質問書に対する回答を行います。 令和6（2024）年8月8日（木）
↓	
4 選定委員会開催	提出された応募書類を選定委員会で審査し、最優秀提案事業者を決定します。
↓	
5 契約の締結	<事業用定期借地権設定契約の場合> 事業用定期借地権設定合意書（案）を取り交わし、公正証書による契約を締結します。 <民法上の賃貸借の場合> 土地賃貸借契約書（案）により賃貸借契約を締結します。
↓	
6 貸付料及び契約保証金の納付	初年度の貸付料及び契約保証金を県が発行する納入通知書により、指定する期日までに納付していただきます。
↓	
7 土地の引渡し、貸付開始	令和6（2024）年12月1日（土）から貸付開始

## 6 募集条件

### (1) 貸付方法

- ア 建物（事業用に限る）を建築する場合：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）設定契約による貸付け
- イ 建物を建築しない場合：賃貸借契約（民法第601条）による貸付け

### (2) 借地期間

- ア 貸付期間は、契約開始日から10年以上20年以内で、事業者が希望する期間（原状回復期間を含む）とします。契約の更新はできません。
- イ 事業用定期借地権設定契約による場合は、契約更新及び建物の再築による存続期間の延長がなく、また、事業者は建物の買取を請求することができません。
- ウ 契約開始日は、原則として令和6（2024）年12月1日までの日付で設定することとしますが、やむを得ない事情があると認められる場合は、県と協議により契約日を別途決定することができます。

### (3) 土地貸付料

- ア 貸付料は、10,800,000円（最低貸付料年額）以上で事業者が提示した額とします。
- イ 貸付料は、令和6（2024）年12月1日から発生します。貸付料は事業開始前の工事期間中であっても発生しますのでご注意ください。
- ウ 貸付料は、一年度毎にお支払いいただきます。提案していただいた貸付料年額（契約初年度及び最終年度は契約期間に応じ日割した額）を、県が発行する納入通知書で4月21日（納付期限が休日（日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日をいう。以下同じ。）にあたるときは、納付期限直前の休日でない日）までに納付していただきます。
- エ 近隣地の地代の変動その他の経済情勢の変動等やむを得ない事情があると認められるときは、協議の上、貸付料を変更することができるものとします。

### (4) 契約保証金

- ア 事業用定期借地権設定契約の場合  
契約保証金は貸付料の1年分とし、事業用定期借地権設定契約締結と同時に納入するものとします。
- イ 賃貸借契約の場合  
契約保証金は貸付料の3か月分とし、契約締結と同時に納入するものとします。
- ウ ア及びイのいずれの場合でも、契約保証金は、本契約期間が満了又は契約が解除されたときに、本件土地の原状回復を確認後、借受者の請求に基づき利子を付さずに返還します。

### (5) 土地の利用に関する条件

本件土地、本件土地に建設する建物（以下「本件建物」という。）及び構造物は、以下の用途としての使用は認めません。なお、第三者に本件土地、本件建物等を使用させる

場合も同様とします。

- ア 賃貸住宅等の住居施設として使用するもの。
- イ 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、同条第11項に定める特定遊興飲食店営業、同項第13条に規定する接客業務受託営業その他これらに類する業の用に使用するもの。
- 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及び同条第6号に規定する暴力団員の活動の用に使用するもの。
- エ 政治的又は宗教的活動の用に使用するもの。
- オ 大気汚染、水質汚濁、土壌汚染、騒音、振動、地盤沈下、悪臭、産業廃棄物等により近隣環境を損なうおそれのあるもの。
- カ 土壌汚染等により原状回復が困難となるようなもの。
- キ 各種法令等に違反するもの。
- ク その他県が不相当と認めるもの。

#### （6）関係法令の遵守

事業の実施に当たっては、事業内容に応じて関連する法令、条例、規則及び要綱等を遵守してください。

#### （7）事前承諾事項

以下の事項を行おうとするときは、あらかじめ、その理由及び内容を書面により県に申請し、承諾を得る必要があります。

- ア 本件建物又は構造物を変更するとき。
- イ 本件建物の使用目的を変更するとき。
- ウ 本件建物を第三者へ譲渡し又は担保に供するとき。
- エ 本件借地権を第三者へ譲渡し若しくは担保に供し又は本件土地の全部又は一部を第三者へ転貸するとき。
- オ 本件土地の形質を変更しようとするとき。

#### （8）本件建物の賃貸借等に関する事項

県の承諾を得た上で、本件建物の賃貸を行うときは、以下により行ってください。

- ア 法第39条に定める取り壊し予定の建物の賃貸借の契約（以下「建物賃貸借契約」という。）により行い、その内容を県に通知すること。
- イ 建物賃貸借契約が、事業用定期借地権設定契約終了の3ヶ月前までに終了すること。
- ウ 本件建物の取り壊し着工予定日の1年前に、現に建物賃貸借契約期間がある者に対して、本件建物を取り壊す旨を通知すること。
- エ 本件土地の明け渡しまでに本件建物の全ての賃借人その他使用人との関係を終了させること。



オ 暴力団、暴力団員又は反社会勢力を排除すること。

(9) 権利の譲渡等の禁止

ア 事業者は、県の承諾なしに本件土地の借地権を譲渡することはできません。また、借地権を担保に供することもできません。

イ 事業者は、県の承諾なしに本件土地の借地権の全部又は一部を転借することはできません。

(10) 越境物

貸付地の南西側の敷地境界において、本県所有の擁壁の一部と隣接者所有の建築物の一部が相互に越境しています。

なお、越境の事実については、栃木県と隣接所有者双方で確認済みであり、現状のまま使用することで合意しています。

(11) 敷地内フェンス等の撤去

事業者は、県と協議の上、必要に応じて自らの費用負担により、敷地内のメッシュフェンスや排水溝、コンクリートブロック等を撤去することができます。ただし、敷地南西側擁壁の改修等はできません。

(12) 土地の管理、維持修繕に関する事項

借地期間中、本件土地は借受者において、適正に管理していただきます。

本件土地の使用及び収益に必要な維持修繕は、その規模の大小によらず、すべて借受者の負担となります。

(13) 原状回復

借受者は、契約期間の満了等により本契約が終了するときは、自己の費用をもって本件建物及び構造物等を残置物が無いように撤去し、契約期間の満了日までに、本件土地を原状に回復して、県に返還しなければなりません。

なお、本件土地の返還に必要な事項については、借地期間満了の3年前までに県に報告しなければなりません。

(14) その他

ア 貸付物件内に建築できる建物等は、原則として軽量鉄骨造及び木造等の簡易な構造のものとしします。

イ 契約締結後に、本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものがある場合であっても、県に対し、本件土地の修補又は不足分の貸付けによる履行の追完の請求、その不適合に応じた貸付料の減額の請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることはできません。

ウ 事業運営については、地域との円滑な関係が確保できるよう、責任をもって調整、対応してください。

エ 本件土地の使用に伴い、第三者からの苦情その他の紛争が生じたときは、自らの責任において処理解決に当たってください。

オ 建築物等の整備に係る設計及び建設に当たって必要となる各種調査、排水、上水道、電気、電話などに関する関係機関との協議、近隣住民への説明等一切の関連業務を行ってください。

カ 応募時における本県の審査は、関係法令等に係る適否について判断するものではありません。

## 7 現地説明会

本件土地の所在地で、物件の詳細や応募の手続き等について説明をいたします。

### (1) 実施予定日時

令和6（2024）年7月19日（金） ①10：30～ ②13：30～

説明時間は40分程度の予定です。

### (2) 参加申込み

**令和6（2024）年7月18日（木）の正午までに**栃木県経営管理部管財課まで電話でお申し込みください。

**参加申込み期限までに参加希望者がなかった場合、現地説明会は中止します。**

【お申込み先】

栃木県庁 経営管理部管財課 財産活用推進室

電話番号 028-623-2084、2095

## 8 応募書類の手続き

### (1) 募集要項等の公表

募集要項等は、県ホームページにて公表するほか、栃木県経営管理部管財課財産活用推進室の窓口でも配布します。

### (2) 募集要項等に関する質問及び回答

#### ア 質問の方法

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付けます。なお、他の方法による質問は受け付けません。

提出方法：別記様式1に質問内容を具体的に記入の上、令和6（2024）年7月26日（金）までに、電子メールにより提出してください。（提出後、担当窓口まで電話連絡をお願いいたします。）

担当窓口：栃木県経営管理部管財課財産活用室 担当：小曾根、小堀

TEL：028-623-2084、2095

E-mail：kanzai@pref.tochigi.lg.jp

#### イ 質問に対する回答

質問に対する回答は、令和6（2024）年8月8日（金）までに、県ホームページに公表します。なお、質問者名は公表します。また、意見表明と解されるものや質問内容が不明確なものには回答しないことがあります。

（3）本募集に関する追加資料の公表

県は、本募集に関する追加資料を県ホームページに公表することがあります。

（4）応募書類の提出

借受を希望する事業者は、令和6（2024）年8月30日（金）午後5時までに担当窓口への持参又は郵送（提出期限日必着）により、以下の応募書類を提出してください。

なお、A4判のファイルに様式・書類ごとのインデックスをつけて提出してください。

（A3判の用紙は折込）

提出書類	様式	提出部数
栃木県県有地（東京都台東区）借受応募申込書	様式1	正1部
誓約書	様式2	正1部
役員等名簿	様式3	正1部
法人等の概要（パンフレット等があれば添付）	様式4	正1部、副8部
事業計画書	様式5	正1部、副8部
賃料提案書	様式6	正1部、副8部
建物等配置図面、立面図、事業収支計画及び資金調達計画を記載した書類、事業スケジュール、その他資料（事業及び事業のPRになるもの）	任意様式	正1部、副8部
法人登記簿謄本（現在事項全部証明書）（発行後3か月以内）	任意様式	正1部
印鑑証明書（発行後3か月以内）	発行様式	正1部
納税証明書（発行後3か月以内） ・法人税、消費税及び地方消費税、栃木県税	発行様式	正1部
決算書類等 ・直近2期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書	任意様式	正1部、副8部

（5）その他

ア 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。

イ 虚偽の記載をした場合の取扱い

応募者が提出した応募書類に虚偽の記載がある場合には、応募を無効とします。

ウ 使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は、日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところ

によるものとしします。

#### エ 現地等の確認

応募者は、応募書類を提出する前に、必ず応募者の自己責任において、現地及び諸規制についての調査確認を行ってください。

#### オ 資料等の取扱い

県が配布及び公表する資料は、応募に関する検討以外の目的で使用することを禁じます。

#### カ 提出資料の取扱い

提出された書類は、返却しません。また、提出された書類は、選定以外の目的で提出者に無断で使用しません。ただし、選定された事業者の応募書類については、県ホームページで公表することがあります。

#### キ 著作権

事業計画書及び図面の著作権は、応募者に帰属します。なお、事業計画及び図面の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法（昭和 45 年法律第 48 号）に認められた場合を除き、第三者の承諾を得てください。第三者の著作物の使用に関する責任は応募者に帰するものとしします。

#### ク 内容変更の禁止

提出後の提案内容の変更は、軽微な変更を除き認めません。

#### ケ 応募者の複数提案の禁止

応募者は、複数の提案を行うことはできません。

## 9 事業者の選定方法

### (1) 審査方法

提出された応募書類を選定委員会において審査し、最上位の応募者を事業者と決定します。必要に応じて、提出書類について問い合わせをする場合があります。

### (2) 審査項目

応募書類の審査項目は、以下のとおりとしします。

審査項目	審査内容	配点
賃料及び借地期間	提案賃料額、借地期間、借地開始時期	60 点
事業者の評価	経営状況、実施体制、同種・類似事業実績等	20 点
事業計画の評価	近隣対策（騒音・悪臭・廃物対策・適切な維持管理等）、施設計画（街並みにふさわしい施設外観、植栽・省エネ等の環境配慮）栃木県への貢献、事業収支・資金調達計画、事業実施スケジュール	20 点

### (3) 事業者の決定

選定委員会での審査結果をもとに事業者を選定します。また、応募書類を提出したす

への応募者に文書で審査結果を通知しますが、審査結果や審査内容に関するお問い合わせには応じられません。

選定した事業者が辞退した場合又は事業者の決定を取り消された場合は、次順位の応募者を新たな事業者と内定し、その旨事業者に通知します。

なお、審査の結果、事業者を選定しない場合があります。また、事業者に対して、事業計画の部分的な修正協議を求めることがあります。

#### (4) 失格要件

次に該当する場合には失格となる場合があります。

- ア 応募資格を満たしていない
- イ 提出書類に虚偽又は不正があった場合（選定後に判明した場合も含む。）
- ウ 募集要項に違反又は要綱の趣旨を逸脱した場合
- エ 提出期間経過後に書類を提出した場合
- オ 選定審査に対し、不当な要求等を申し入れた場合
- カ 選定委員会委員に個別に接触した場合
- キ その他不正な行為があった場合

## 10 事業者決定後の手続き

#### (1) 事業者名等の公表

事業者名及び事業計画の概要等について、県ホームページへの掲載や県政記者クラブ資料提供等により公表する場合があります。

#### (2) 建設計画の変更等

事業者決定後においても、提出した事業計画書の趣旨を逸脱しない範囲において、建設計画を変更することができるものとします。

#### (3) 契約の締結

##### ア 事業用定期借地権設定契約の場合

県と事業者は、令和6（2024）年11月22日（金）までに事業用定期借地権設定合意書（案）により合意書を取り交わし、合意した内容で公正証書による契約を締結します。事業者が期限までに当該契約を締結しない場合には、合意書はその効力を失います。  
**なお、公正証書作成にかかる費用は、落札者の負担となります。**

##### イ 民法上の賃貸借の場合

土地賃貸借契約書（案）により賃貸借契約を締結します。

#### (4) 貸付料、契約保証金の納付

- ア 初年度の貸付料及び契約保証金は、県が発行する納入通知書により、指定する期日までに納付していただきます。納入期限までに納付しなかった場合は、納入日までの日数に応じ、当該金額に年2.5%の遅延利息を徴収します。

イ 貸付期間が1年未満の年度については、貸付料年額をその年度の日数で除した得た額に当該年度の貸付日数を乗じて得た額とし、小数点以下の端数は切り捨てるものとします。

ウ 翌年度以降は、毎年度4月21日までに納付していただきます。(納付期限が休日にあたる場合は、納付期限直前の休日でない日)

(5) 貸付物件の引渡し

貸付物件は、令和6(2024)年12月1日(日)に現状のまま引き渡しとなります。県によるフェンス撤去工事等はいりません。

(6) 事業者決定後の辞退

事業者の決定から契約締結までの間に、事業者が契約締結を辞退する場合、事業者は応募時に提案した年額賃料の30%相当の金額を県に支払うものとします。

(7) 事業者決定の取消し

ア 正当な理由がなく、期限までに合意書又は公正証書による契約の締結に応じなかった場合には、落札者としての決定を取り消し、合意書又は公正証書による契約は締結しません。

イ 事業者の決定から合意書又は公正証書による契約の締結までの間に、事業者の資金事情の変化等により契約の履行が確実でないと県が判断した場合、又は著しく社会的信用を損なうなどにより事業者としてふさわしくないと県が判断した場合には、事業者の決定を取消し、合意書又は公正証書による契約を締結しないことがあります。

(8) 費用の負担

契約の締結及び履行に関して必要な一切の費用(公正証書化費用を含む。)は、事業者の負担になります。

(9) 本要項に定めのない事項

この要項に定めのない事項については、すべて地方自治法、同法施行令、栃木県財務規則、栃木県公有財産事務取扱規則等に定めるところによって処理します。

問い合わせ先

栃木県 経営管理部 管財課 財産活用推進室  
〒320-8501 栃木県宇都宮市塙田1丁目1番20号  
TEL : 028-623-2084、2095  
E-mail : kanzai@pref.tochigi.lg.jp