

桶川市坂田地区公共施設等整備事業

実施方針

平成28年7月8日

桶川市

目 次

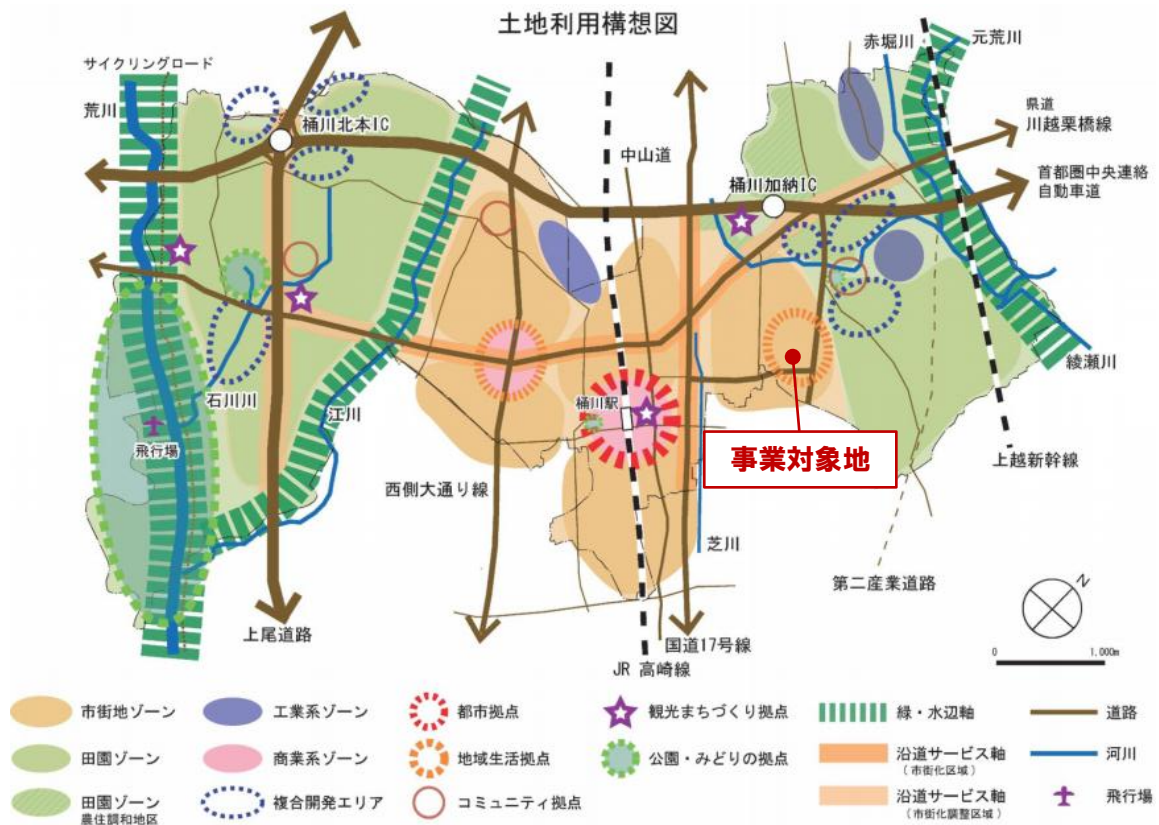
I	事業の背景	1
II	事業内容に関する事項	2
	1. 事業の名称.....	2
	2. 事業の目的.....	2
	3. 事業の概要.....	2
	4. 事業手法（形態）等	4
	5. 事業スケジュール（予定）	5
	6. 市と事業者の業務分担	6
	7. 市の費用負担	7
III	事業者選定等に関する事項.....	8
	1. 事業者の選定方法.....	8
	2. 事業者の募集及び選定スケジュール.....	9
	3. 応募者の構成及び資格等.....	9
	4. 提案審査及び事業者の選定	11
	5. その他.....	11
IV	参 考.....	12
	参考1：事業対象地の概要	12
	参考2：事業対象地への導入機能イメージ.....	13
	参考3：市と事業者の責任等の分担について	14
	参考4：実施方針等に関する問合せ先	16

I 事業の背景

事業対象地である坂田東西保留地は、桶川市（以下、「市」という。）の東側、JR 桶川駅から直線で約 1.7km に位置し、周辺は坂田東地区・坂田西地区の土地区画整理事業により、道路、下水及び公園といった都市基盤が整理された住宅地となっており、今後も人口増加が見込まれる地区である。

さらに、平成 27 年 10 月、圏央道における桶川北本インターチェンジから白岡菖蒲インターチェンジ区間の開通に伴い、桶川加納インターチェンジが供用開始され、交通や流通の面で利便性が高まっている地区である。

市では、平成 23 年 4 月、「第五次総合振興計画」を策定し、事業対象地の周辺を「地域生活拠点」に位置付け、日常生活に必要な商業、医療・福祉、公共サービス及び公園緑地などを集約し、利便性の高い安心して住み続けられる「歩いて暮らせるまちづくり」の形成を図ることとしている。



出典：桶川市第五次総合振興計画後期基本計画/桶川市

図 1 土地利用構想図

(事業対象地の詳細は「参考 1：事業対象地の概要」参照)

II 事業内容に関する事項

1. 事業の名称

桶川市坂田地区公共施設等整備事業（以下「本事業」という。）

2. 事業の目的

本事業は、「第五次総合振興計画」等の上位計画での位置付けや、市民アンケート結果による市民意向等を踏まえ、「生活利便」「健康長寿」「生涯学習」を基本に、日常生活の利便性の向上に加え、地域の交流や活動等コミュニティの醸成の場となる公共機能と民間機能が複合した施設整備を目的とする。

（詳細は「参考2：事業対象地への導入機能イメージ」参照）

3. 事業の概要

本事業は、「公共施設」、「民間施設」、「その他施設」（以下、「本施設」という。）を整備する。

本施設の施設形態（分棟、合築）や配置、階数は事業者による提案を原則とし、周辺地域の環境等に充分配慮したものとする。詳細については、別途、要求水準書（案）で示す。

（1）公共施設

- ①体育室
- ②軽体育室
- ③図書室
- ④多目的室
- ⑤音楽室
- ⑥東部連絡所（※導入については、現在検討中）

（2）民間施設

民間施設の用途や規模については、事業者提案とする。なお、青少年に有害な影響を与える興業・物販・サービスは対象外とする。

（3）その他施設

- ①駐車場
本施設利用者のための駐車場を整備。
- ②駐輪場
本施設利用者のための駐輪場を整備。なお、自動二輪車の駐車にも配慮する。
- ③外構施設

(4) 建築物の形態等の制限

周辺環境との調和や維持・保全を図る観点から本施設の形態等の制限を以下のとおりとする。また、これらの制限については、都市計画法（昭和43年法律第100号）第12条の5の規定に基づく地区計画により制限を行う予定である。

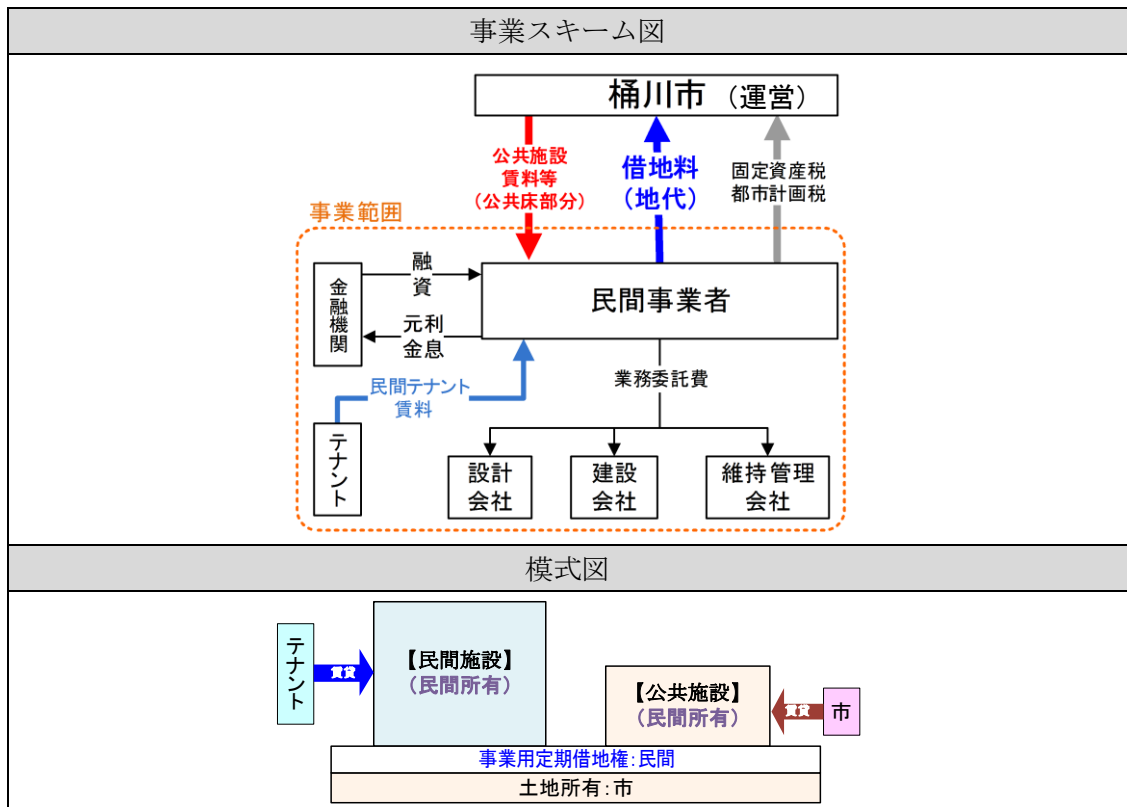
建築物等の形態等の制限内容
<p>■ 建築物等の用途の制限</p> <p>次に掲げる建築物は建築してはならない。</p> <ol style="list-style-type: none">(1) ホテル又は旅館(2) 自動車教習所(3) 畜舎（ペットショップ、動物病院に附属するものを除く）(4) マージャン屋、ぱちんこ屋、射的場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類するもの（開放され一定の照度が確保されているゲームセンターを除く）(5) 葬儀場(6) ペットの火葬場(7) 火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）
<p>■ 壁面の位置の制限</p> <p>建築物の外壁又はこれに代わる柱の面から道路境界線までの距離は次のとおりとする。</p> <p style="text-align: center;">5.0 m以上</p> <p>ただし、次の項目に該当する場合にはこの限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 物置、その他これに類する用途に供するもので、軒の高さが2.3 m以下で、かつ、床面積の合計が5.0 m²以内のもの(2) 自動車車庫及び自転車車庫で、軒の高さが2.3 m以下のもの
<p>■ 建築物等の高さの最高限度</p> <p style="text-align: center;">20 m</p> <p>ただし、次の項目に該当する場合には、この限りでない。</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 階段室、昇降機塔、装飾塔その他これらに類する建築物の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の1/8以内の場合においては、その部分の高さは、5 mまでは、当該建築物の高さに算入しない。(2) 棟飾り、防火壁の屋上突出部その他これらに類する屋上突出物は、当該建築物の高さに算入しない。
<p>■ かき又はさくの構造の制限</p> <p>道路に面する側のかき又はさくの構造は次の項目に該当するものとする。</p> <ol style="list-style-type: none">(1) 生垣(2) 高さ60 cm以下の基礎の上に透視可能なフェンス・さくを施したもので、その高さの合計が宅地地盤面から1.8 m以下のもの(3) 高さ60 cm以下の基礎の上に植栽を施したもの(4) 門柱及びこれに付属するそで壁等でその長さの合計が1.5 m以内のもの、及び門扉等で、その高さが宅地地盤面から1.8 m以下のもの(5) (1)から(4)を組み合わせたもの

4. 事業手法（形態）等

(1) 事業スキーム

本事業は、市の所有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設を所有する。市は、事業者から公共施設部分を賃借する。

事業者は、事業対象地内の東部区画整理推進事務所の解体、公共施設の設計、建設、維持管理に加え、民間施設とその他施設の設計、建設、維持管理、運営を行うものとする。



(2) 事業用敷地

- ①所 在…桶川市坂田東2丁目3番地1.2.3
坂田西特定土地区画整理事業 仮換地118街区1.2.3.4画地
- ②面 積…17,299.25㎡
- ③条 件…事業用定期借地権（借地借家法第23条第1項）
- ④賃貸借期間…30年

(3) 公共施設の借受

- ①形 態…施設完成後、市が事業者から賃借
- ②賃貸借期間…約28年（30年から設計・建設期間を除いた期間とする）
- ③賃 料…市が決定する基準（事業期間の総額：募集要項で提示）以下で事業者の提案とする。なお、保証金（敷金）は支払わないものとする。
- ④賃貸借期間終了時…事業者は、事業用定期借地権契約終了日までに原状（更地）に復して、市に返還することを原則とする。

5. 事業スケジュール（予定）

本事業の事業スケジュール（予定）は、以下のとおりである。

表 1 事業スケジュール（予定）

年月	事業内容
平成 28 年 7 月 8 日	実施方針、要求水準書（案）の公表
平成 28 年 9 月下旬	要求水準書、募集要項の公表
平成 28 年 12 月下旬	提案書受付
平成 29 年 1 月下旬	優先交渉権者の決定
平成 29 年 2 月中旬	基本協定の締結
平成 29 年 3 月下旬	事業契約等の締結
平成 31 年 3 月	竣工（施設の供用開始）

6. 市と事業者の業務分担

市と事業者の業務分担は下表のとおりとする。なお、詳細については要求水準書（案）で示す。

表 2 官民業務分担

主要分類	主な業務項目	業 務	
		市	事業者
施設整備業務 (施設の設計、建設)	東部区画整理推進事務所の解体 (解体設計含む)		○
	公共施設部分の性能規定	○	
	公共施設の設計・建設		○
	民間施設の設計・建設		○
	その他施設の設計・建設		○
	工事監理		○
	各種申請及び登記		○
	什器・備品の調達（公共施設部分のみ）	○	○
維持管理業務 (清掃、保守管理、警備等)	公共施設の維持管理	「表 3」参照	
	民間施設の維持管理		○
	その他施設の維持管理		○
	公共施設の大規模修繕（設備含む）		○
	民間施設の大規模修繕（設備含む）		○
	その他施設の大規模修繕		○
運営業務	民間施設の運営		○
	その他施設の運営		○

表 3 公共施設の維持管理業務分担

業務項目	業務範囲	業 務		備 考
		市	事業者	
公共施設の 維持管理	建物（躯体）		○	
	空調・電気設備		○	
	什器・備品	○		
	清掃・警備		○	

7. 市の費用負担

市は、公共施設部分を事業者から賃借し、公共施設部分の設計、建設及び維持管理業務の対価として、事業期間中にわたり賃料を支払う。

なお、公共施設賃料等の構成は以下のとおりとする。

支払いの対象となる業務	
① 初期投資相当分	a. 設計業務 b. 工事監理業務 c. 解体撤去業務（東部区画整理推進事務所） d. 建設業務 e. 開館準備業務
② 維持管理相当分	a. 各業務共通事項（報告書作成、緊急時対応等） b. 保守・点検業務 c. 清掃業務 d. 警備業務 e. 修繕・更新業務（大規模修繕含む） f. その他施設の維持管理業務
③ その他業務費	保険料、公租公課、地代等（公共負担割合分）

Ⅲ 事業者選定等に関する事項

1. 事業者の選定方法

(1) 募集方式

事業者の選定は公募型プロポーザル方式とし、事業者から、本事業に関する提案を求める。

(2) 事業者の選定

公募により応募者の提案書を受け付け、審査を経て優先交渉権者を選定する。市は、優先交渉権者を選定するため、「桶川市坂田地区公共施設等整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会での選定結果を踏まえ、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定し、その後の協議等を経て、基本協定・事業契約等を締結する。

(3) 事業者との直接対話

本事業及び募集の趣旨について、事業者の理解促進を図るため、募集要項等の公表に先立ち、市と事業者との直接対話を実施する。

直接対話 1 回目の開催日時	第 1 回 平成 28 年 7 月 22、25、26 日 9 時～12 時 13 時～16 時
会場	応募者に対して、別途、市から会場を通知する。
申込期限	平成 28 年 7 月 15 日（金）17 時まで
参加申込方法	別紙 1 「桶川市坂田地区公共施設等整備事業 桶川市と事業者との直接対話 参加申込書」に記入し、上記の申込期限までに「参考 4：実施方針等に関する問合せ先」に示す E-mail に送付する。送付に当たり、件名は「桶川市坂田地区公共施設等整備事業・直接対話申込 ●●」（●●は提出企業名）とする。
参加人数	1 社 3 名以内とする。
対話内容	原則、非公表 ※対話内容は市の判断により、募集要項に反映する。
留意事項	当日は本資料の配付を行わないため、実施方針等については、応募者において持参すること。

2. 事業者の募集及び選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュール（予定）は以下のとおりとする。

日	程	スケジュール
平成 28 年	7 月 8 日（金）	実施方針、要求水準書（案）の公表
	7 月 15 日（金）	直接対話申込期限
	7 月 22、25、26 日	直接対話（第 1 回）の実施
	8 月 5 日（金）	実施方針、要求水準書（案）に関する質問締切
	8 月 26 日（金）	実施方針、要求水準書（案）に関する質問への回答
	9 月下旬	要求水準書、募集要項の公表
	10 月中旬	直接対話（第 2 回）の実施
	10 月下旬	要求水準書、募集要項に関する質問受付
	11 月中旬	要求水準書、募集要項に関する質問への回答
	12 月下旬	提案書の受付
平成 29 年	1 月下旬	優先交渉権者の決定
	2 月中旬	基本協定の締結
	3 月下旬	事業契約の締結

3. 応募者の構成及び資格等

（1）応募者の構成等

応募者の構成等は次のとおりとする。

- ① 応募者は、本事業を行う企画力、資本力等経営能力を備えた単独企業（以下「応募企業」という。）又は、複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。応募グループの場合、代表企業を定めること。

※ 提案書提出以降における構成員の変更及び追加は原則として認めない。

- ② 応募企業または応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできない。
- ③ 応募企業または応募グループは、複数の提案をすることはできない。

※ 本事業を実施するに当たり、本事業の実施のみを目的とする新たな会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく株式会社とする。）を設立して事業を実施する場合は、応募時点でその旨を記載すること。

（2）応募者の資格

応募者の資格は次のとおりとする。

- ① 本施設を保有する事業者は事業対象地の借地、提案施設の設計・建設を行い、契約期間中継続して施設を維持管理できる資力と企画力を有する者であること。
- ② 設計業務を行う企業は次の要件を満たしていること。
 - (ア) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
 - (イ) 過去 10 年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設の設計実績があること。

(3) 応募企業及び応募グループの構成員の制限

次のいずれかに該当する者は、応募企業又は応募グループの構成員となることはできない。

- 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会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 511 条の規定による特別清算開始の申立てがなされている者。
- ③破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者。
- ④会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者。
- ⑤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開始の申し立てがなされている者。
- ⑥暴力団（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をいう。以下同じ。）又はその構成員の統制下にある者。また、暴力団員及びその利益となる活動を行っている者が含まれている者。
- ⑦桶川市建設工事等の契約に係る入札参加停止等の措置要領（平成 6 年桶川市告示第 33 号）により、入札参加停止の措置を受けていないこと。
- ⑧最近 1 年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。
- ⑨選定委員会の委員が属する企業。

(4) 資格基準日

上記（2）及び（3）の参加資格確認基準日は、提案書の提出時から基本協定の締結時に至るまでの期間とする。

4. 提案審査及び事業者の選定

(1) 審査に関する基本的考え方

応募された事業提案については、選定委員会による提案の審査及び優秀提案の特定を行い、その結果をもとに市が優先交渉権者を決定する。

(2) 審査方法

優秀提案の選定に当たっては、事業計画に関する提案（資格要件、設計・建設、維持管理、資金計画等）と価格に関する提案を総合的に評価する。

なお、具体的な審査基準や配点については、募集要項等において明示する。

(3) 審査結果の公表

審査結果は各応募者へ個別に通知するほか、市ホームページで公表する。

5. その他

(1) 事業者の募集等について

- ①費用負担…提案書の作成等、応募に必要な費用は、応募者の負担とする。
- ②虚偽の記載…応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とする。
- ③その他…その他詳細事項については、募集要項等で明示する。

(2) 事業者の選定等について

- ①審査基準…別途、公表する募集要項等において明示する。
- ②応募書類の取扱…応募書類について、桶川市情報公開条例（平成13年桶川市条例第13号）の規定による請求に基づき、第三者に開示する場合がある。但し、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれがあると認められる情報は、非公開となる。
- ③その他…その他必要な事項については募集要項等で明示する。

IV 参 考

参考 1：事業対象地の概要

事業対象地の概要を以下に示す。

所在地	桶川市坂田東 2 丁目 3 番地 1. 2. 3 坂田西特定土地区画整理事業 仮換地 118 街区 1. 2. 3. 4 画地
敷地面積	17,299.25 m ²
供給処理施設	電気、ガス、水道、公共下水道
法規制	用途地域：第 2 種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200% その他：地区計画あり（坂田東地区、坂田西地区） ※事業実施に当たり、既往の地区計画の変更を前提とする。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 一部、埋蔵文化財包蔵地あり、但し、発掘調査は市が実施する。 雨水排水流出抑制施設の設置（500t/ha）
位置図	 <p>出典：Google Map</p>

参考2：事業対象地への導入機能イメージ

本事業の導入機能イメージを以下に示す。

上位計画 < 桶川市第五次総合振興計画（基本構想） >

- ・集約型都市構造の形成
- ・歩いて暮らせるまちづくり
- ・安心して住み続けられるまちづくり
- ・地域生活拠点の形成
- ・日常生活に必要な施設を地域毎に集約

現況整理

- ・坂田地区では将来、人口増加の傾向が見込まれている。
- ・事業対象地周辺には、小中学校や公園など公共施設が立地している。
- ・スーパーマーケットやドラッグストア等の生活利便施設が立地している。

アンケート結果

市民アンケート

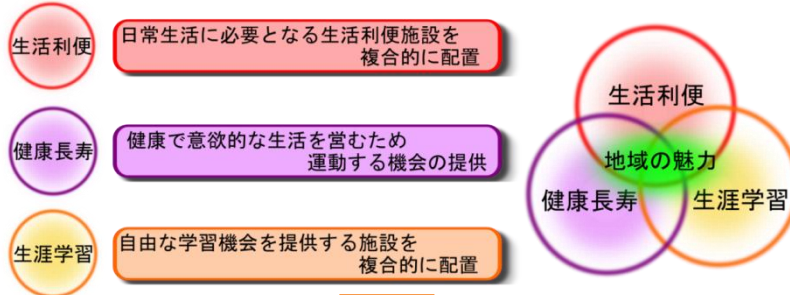
■ニーズの高かった公共機能（上位3位） ■ニーズの高かった民間機能（上位3位）

- ①運動などの健康増進機能
- ②図書館等の学習機能
- ③高齢者の交流機能

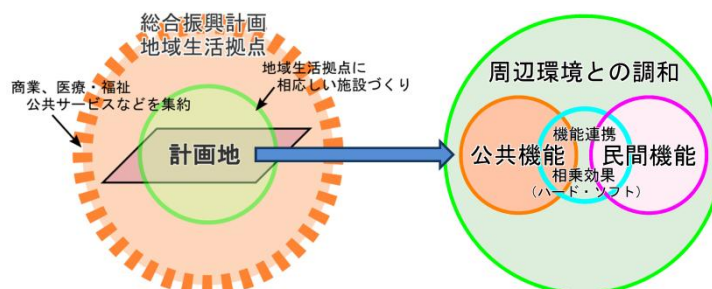
- ①医療機関
- ②生鮮品等を取り扱う専門店
- ③スーパーマーケット等の大型店舗

導入機能のイメージ

以上を踏まえて、導入機能は以下のように設定する



公共機能と民間機能が複合した施設づくり



参考3：市と事業者の責任等の分担について

市と事業者とのリスク分担を以下に示す。

○：リスク負担者

△：一部リスク負担者

表4 市と事業者のリスク分担表

階段	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			市	事業者
共通	公募資料リスク	公表資料の誤りに関するもの	○	
	応募リスク	提案書の作成等、応募に必要な費用に関するもの		○
	議会の議決リスク	議会の議決が得られない場合によるもの	○	○
	法令等関連リスク	公共施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の新設・変更によるもの	○	
		民間施設、その他施設に影響を及ぼす法令(税制含む)の新設・変更によるもの		○
	許認可遅延リスク	市が取得すべき許認可の取得・維持に関するもの	○	
		事業者が取得すべき許認可(建築確認等)の取得・維持に関するもの		○
	物価変動リスク	事業期間中のインフレ・デフレ	△*	○
	人件費変動リスク	事業期間中の人件費のインフレ・デフレ	△*	○
	金利変動リスク	金利の変動によるもの		○
	不可抗力リスク	公共施設における天災・暴動等の不可抗力によるもの	○	
		民間施設及びその他施設における天災・暴動等の不可抗力によるもの		○
	環境問題リスク	市の業務に起因するもの(有害物質の排出・漏洩、騒音、振動、臭気等)	○	
		事業者の業務に起因するもの(有害物質の排出・漏洩、騒音、振動、臭気等)		○
	民間施設リスク	民間施設の設計・建設・維持管理・運営に関わるリスク		○
	近隣対応リスク	本事業に対する住民反対運動等に関するもの(事業者が行う業務に起因するもの)		○
		本事業に対する住民反対運動等に関するもの(上記以外のもの)	○	
	資金調達リスク	市の資金調達による事業の遅延、不履行	○	
事業者の資金調達による事業の遅延、不履行			○	
事業中止リスク	市の事由による水準の変更や債務不履行等	○		
	事業者の事業放棄、経営破綻によるもの		○	
設計段階	設計変更リスク	市の事由により設計変更により生じる費用、損害	○	
		事業者の事由により設計変更により生じる費用、損害		○
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
設計業務遅延リスク	市の事由により設計業務が完結せず発生する損害	○		
	事業者の事由により設計業務が完結せず発生する損害		○	
建設段階	用地リスク	ボーリング調査や文化財調査、土壌汚染調査等により、市が事前に把握し、事業者に情報公開しているもの		○
		上記以外に予見できないもの	○	△
	工事監理リスク	本施設の工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合(施工不良を含む)によるもの		○
工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由(設計変更、工程計画変更等)によるもの	○		
	事業者の責めに帰すべき事由(設計変更、工程計画変更等)によるもの		○	

階段	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			市	事業者
建設段階	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由(設計変更、工程計画変更等)によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由(設計変更、工程計画変更等)によるもの		○
	施設の損傷リスク	竣工前の本施設に対する損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき建設工事による第三者への損害	○	
事業者の責めに帰すべき建設工事による第三者への損害			○	
維持管理段階	性能リスク	要求不適合(施工不良を含む)によるもの		○
	瑕疵担保リスク	本施設に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費上昇リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理、修繕費の増大	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理、修繕費の増大		○
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担		○
	施設損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による本施設の損傷(市職員等の過失等による本施設の劣化及び事故・火災等による損傷)	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による本施設の損傷(事業者の過失等による本施設の劣化及び事故・火災等による損傷)		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき維持管理による第三者への損害	○	
		事業者の責めに帰すべき維持管理による第三者への損害		○
	備品の紛失・損傷リスク	市職員等による本施設の備品の紛失・損傷	○	
		事業者による本施設の備品の紛失・損傷		○
		利用者による本施設の備品の盗難・損傷	○	○
セキュリティリスク	本施設のセキュリティに関するもの		○	
利用者対応リスク	事業者の業務範囲に係る利用者からのクレーム		○	
	公共サービスの方針等の上記以外のクレーム	○		
民間テナントリスク	民間テナントの空室による損失		○	
契約終了	建物除却リスク	建物除却に伴う費用や用地の原状回復に係る費用		○

※：物価変動等により一定程度を超える割合で増減した場合、調整するものとする。詳細な調整方法については、募集要項等において提示する。

参考4：実施方針等に関する問合せ先

実施方針や要求水準書（案）に関する問い合わせは以下のとおりである。
なお、意見・質問の提出の有無や内容が事業者の審査に影響を及ぼすものではない。

(1) 受付期間

平成28年7月22日（金）～平成28年8月5日（金）

(2) 提出方法

別紙2「桶川市坂田地区公共施設等整備事業に関する意見及び質問」に記入し、下記の事務局までE-mailで送付。

(3) その他

意見・質問書を寄せられた事業者には、後日内容確認のため、必要に応じてヒアリングを行うこともある。

【事務局】

桶川市企画財政部企画調整課 大型プロジェクト推進担当 向井 篠原 岡田

T e l : 048-786-3211 (内線 1225、1228)

F a x : 048-786-9866

E-mail : kikaku@city.okegawa.lg.jp