

# 桶川市坂田地区公共施設等整備事業

## 募集要項

平成 28 年 9 月 20 日

桶 川 市



## 《 目 次 》

I. 募集要項の位置付け	1
1. 民間事業者募集の趣旨	1
2. 本書の位置付け	1
II. 事業内容に関する事項	2
1. 事業の背景	2
2. 事業名称	3
3. 事業の目的	3
4. 本事業の対象施設	3
(1) 公共施設	3
(2) 民間施設	3
(3) その他施設	3
(4) 建築物の形態等の制限	4
5. 事業方式(形態)等	5
(1) 事業スキーム	5
(2) 事業用敷地	5
(3) 公共施設の賃借	5
6. 本事業の契約の枠組み	6
(1) 基本協定	6
(2) 事業契約	6
(3) 事業用定期借地権設定契約	6
(4) 建物賃貸借契約	6
7. 事業スケジュール(予定)	7
III. 事業者の募集に関する事項	8
1. 事業者の募集及び選定	8
(1) 募集方式	8
(2) 事業者の選定	8
2. 募集スケジュール	8
3. 応募の手続き	8
(1) 募集要項等の公表	8
(2) 募集要項等に関する直接対話	9
(3) 募集要項等に関する質問及び回答	9
(4) 本募集に関する追加資料の公表	10
(5) 提案内容	10
(6) 提案書の提出	10
IV. 応募資格に関する事項	12
1. 応募者の構成等	12
2. 応募者の資格要件	12
3. 構成員の制限	13
4. 資格基準日	13

V. 提案の選定に関する事項 .....	14
1. 選定委員会の設置 .....	14
2. 選定方法 .....	14
3. 選定結果の公表 .....	14
VI. 提案に関する条件 .....	15
1. 市と事業者の業務分担 .....	15
2. 設計、建設に関する条件 .....	16
3. 維持管理に関する条件 .....	16
(1) 維持管理業務の実施 .....	16
(2) 業務計画書等 .....	16
(3) 維持管理業務実施状況の確認等 .....	16
(4) その他 .....	16
4. 運営に関する条件 .....	17
(1) 民間施設 .....	17
(2) 駐車場・駐輪場 .....	17
5. 費用負担 .....	18
(1) 公共施設賃料等 .....	18
(2) その他費用 .....	18
6. 公共施設賃料等の支払い方法 .....	19
(1) 支払い方法 .....	19
(2) 改定方法 .....	19
7. 土地の貸付条件 .....	20
(1) 貸付方法等 .....	20
(2) 貸付対象面積 .....	20
(3) 地代 .....	20
(4) 借地権の譲渡・転貸 .....	21
(5) 借地期間満了時の本施設の取扱い .....	21
8. 契約に関する事項 .....	22
(1) 契約保証金 .....	22
(2) 建物賃貸借契約締結の遅延 .....	22
(3) 法令変更・不可抗力の取扱い .....	22
(4) 契約の途中終了 .....	22
(5) 契約の途中終了時における支払い等 .....	23
9. 事業実施に係る責任等の分担 .....	25
VII. その他 .....	25
1. 債務負担行為 .....	25
2. 地区計画の変更 .....	25
3. 参考書類 .....	25
4. 問合せ先 .....	25

# I. 募集要項の位置付け

---

## 1. 民間事業者募集の趣旨

桶川市（以下「市」という。）では、坂田地区の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を図る「地域生活拠点」に相応しい、公共機能と民間機能が複合した施設の整備を推進するため、公募により民間事業者を選定する。

## 2. 本書の位置付け

市は、桶川市坂田地区公共施設等整備事業（以下、「本事業」という。）の実施にあたり平成28年7月8日に「桶川市坂田地区公共施設等整備事業実施方針」を公表し、意見募集を行い、いただいた意見を参考に、事業の詳細について検討を進め、募集要項を策定した。

この募集要項は、本事業を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式で選定するにあたり、応募者を対象に公表するものであり、応募者は募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出することとする。

募集要項の別添資料等下記に示す資料一式を、募集要項と一体のものとし、「募集要項等」という。

なお、募集要項等と公表済の実施方針等に相違がある場合は募集要項等に規定する内容を優先する。

### <募集要項等一覧>

- ・募集要項
- ・別添1 要求水準書
- ・別添2 審査基準書
- ・別添3 様式集

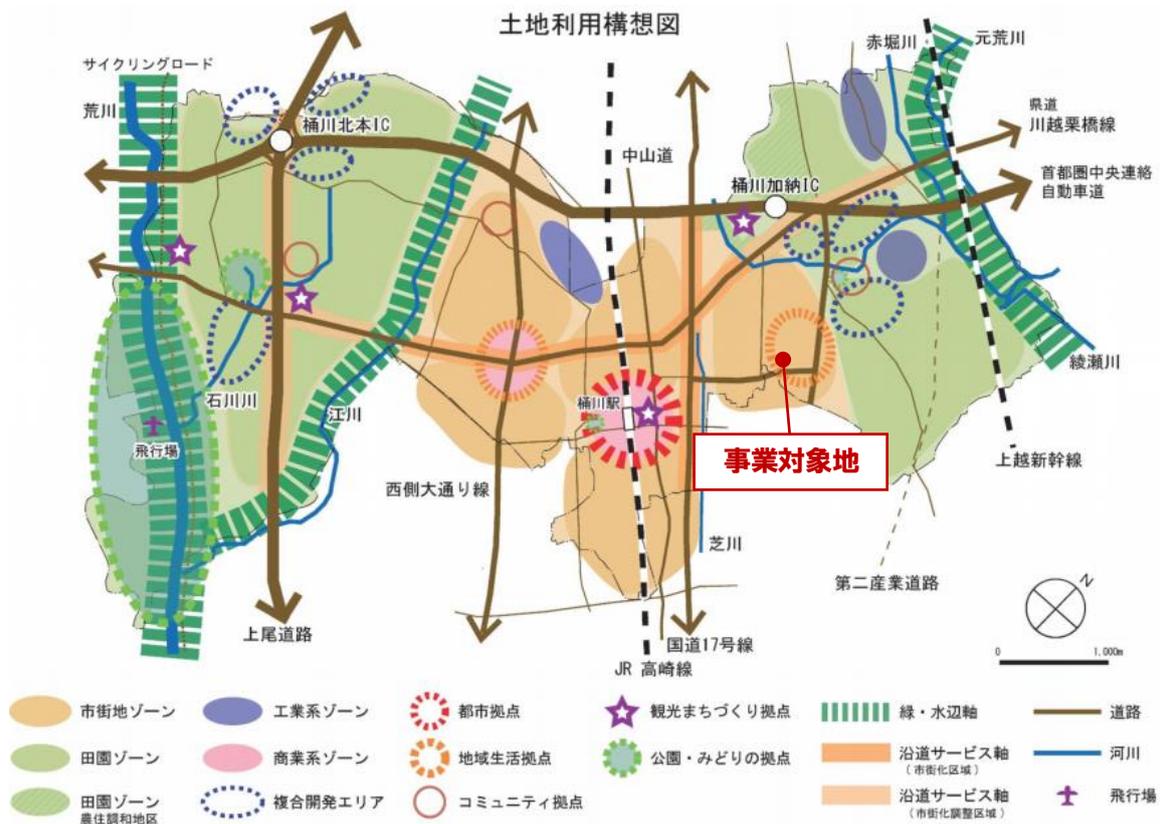
## II. 事業内容に関する事項

### 1. 事業の背景

事業対象地である坂田東西保留地は、市の東側、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「参考資料 1」 p 26 参照)

## 2. 事業名称

桶川市坂田地区公共施設等整備事業

## 3. 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を図る「地域生活拠点」に相応しい、公共機能と民間機能が複合した施設の整備を目的とする。

(詳細は「参考資料 2 p 27 参照」)

## 4. 本事業の対象施設

事業対象地に建設する施設は、「公共施設」、「民間施設」、「その他施設」(以下、「本施設」という。)とする。

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、別添1 要求水準書で示す。

### (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

### (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行・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。

表 1 地区計画の変更予定内容

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"><li>(1) ホテル又は旅館</li><li>(2) 自動車教習所</li><li>(3) 畜舎（ペットショップ、動物病院に附属するものを除く）</li><li>(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）</li><li>(5) 葬儀場</li><li>(6) ペットの火葬場</li><li>(7) 火薬類、ガス等の貯蔵及び処理施設（石油類を除く）</li></ol>
<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"><li>(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 m<sup>2</sup>以内のもの</li><li>(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</li></ol>
<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"><li>(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。</li><li>(2) 棟飾、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。</li></ol>
<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"><li>(1) 生垣</li><li>(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</li><li>(3) 高さ60 cm以下の基礎の上に植栽を施したもの</li><li>(4) 門柱及びこれに付属するそで壁等その長さの合計が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</li><li>(5) (1)から(4)を組み合わせたもの</li></ol>

## 5. 事業方式(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。

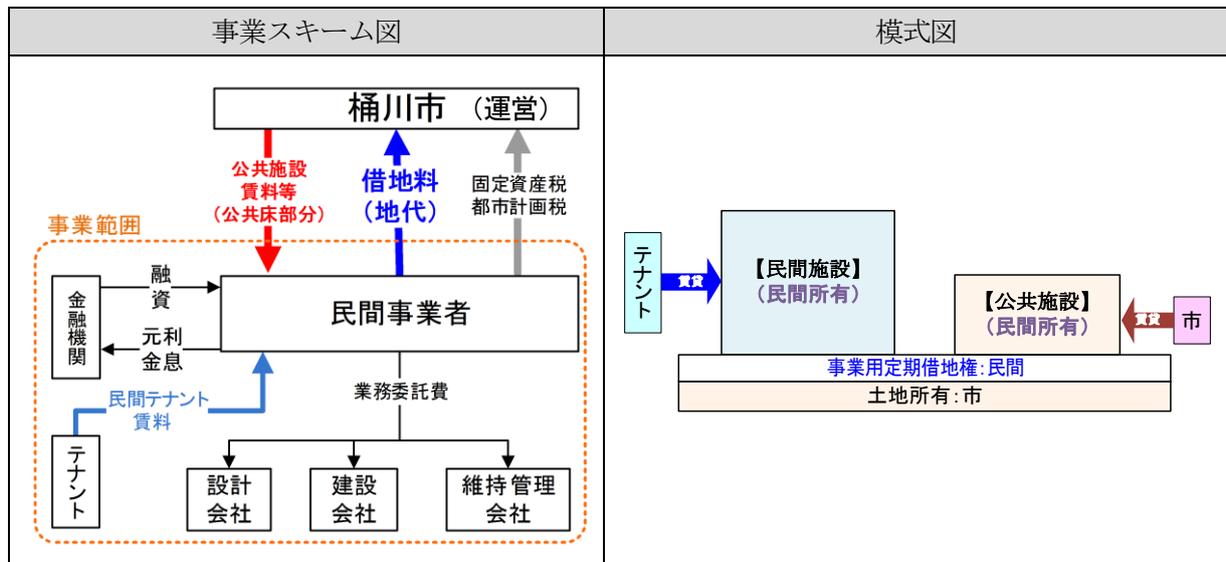


図 2 本事業のスキーム図及び模式図

### (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, 292. 69 m<sup>2</sup>
- ③条 件・・・事業用定期借地権 (借地借家法第 23 条第 2 項)
- ④貸借期間・・・事業者の提案による建設業務の着工日から平成 59 年 3 月 31 日まで
- ⑤土 地 賃 料・・・VI. 7 (3) で示す市が決定する基準以上で事業者の提案とする。
- ⑥保 証 金・・・借地権設定に対する保証金は、地代 12 か月分とし、事業用定期借地権契約終了後に返還する (保証金に対する利子は付さない)。

### (3) 公共施設の賃借

- ①形 態・・・施設完成後、市が事業者から賃借
- ②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・・・VI. 5 (1) で示す基準 (28 年間の総額) 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。

## 6. 本事業の契約の枠組み

### (1) 基本協定

優先交渉権者決定後速やかに、市と優先交渉権者は、事業契約締結に向けた双方の協力義務等を定めた基本協定を締結する。

### (2) 事業契約

基本協定の締結後、市と事業者は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結する。事業契約では、本事業の実施にかかる市と事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項を規定する予定である。

### (3) 事業用定期借地権設定契約

事業者は、本施設の所有及び運営を目的とする事業用定期借地権設定契約を市と締結する。また、事業用定期借地権設定契約は、市と事業者の折半により公正証書を作成するものとする。

### (4) 建物賃貸借契約

公共施設の建設工事が完了した後、市は、事業者から本施設のうちの公共施設部分を借り受けることを目的として、事業者と建物賃貸借契約を締結する。

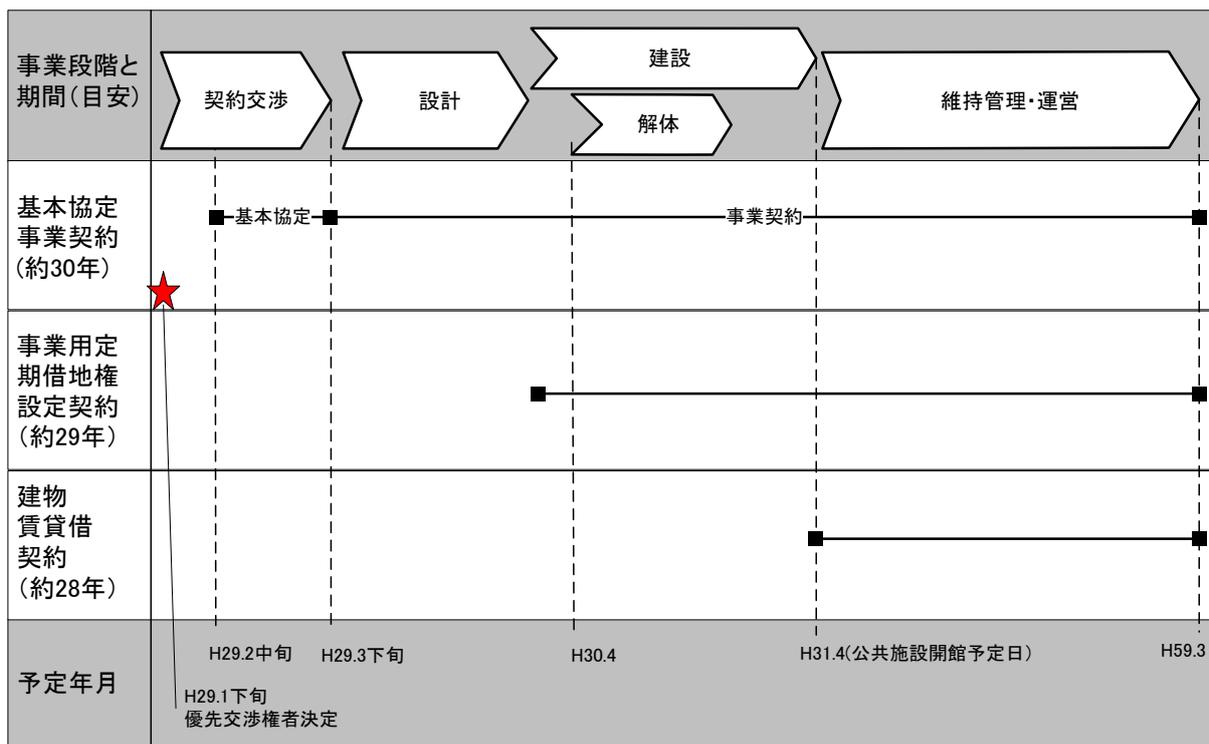


図 3 契約の枠組み

※：東部区画整理推進事務所の移転時期に伴い、解体工事の着手時期が変更となる場合がある。

## 7. 事業スケジュール(予定)

本事業のスケジュールは以下を予定する。

表 2 事業スケジュール (予定)

項 目	予定時期
優先交渉権者の決定	平成 29 年 1 月下旬
基本協定の締結	平成 29 年 2 月中旬
事業契約の締結	平成 29 年 3 月下旬
事業用定期借地権設定契約の締結	建設工事の着手日※
解体工事の着手	平成 30 年 4 月以降
本施設の開館	平成 31 年 4 月
建物賃貸借契約の締結 (公共施設の引渡予定日)	平成 31 年 4 月
事業契約・借地権設定契約・建物賃貸借契約の終了	平成 59 年 3 月

※詳細は事業者の提案に基づき、市及び事業者の協議により定める。

※「解体工事の着手」時期については、東部区画整理推進事務所の移転時期により、変更となる場合がある。

## III. 事業者の募集に関する事項

### 1. 事業者の募集及び選定

#### (1) 募集方式

事業者の募集は、公募型プロポーザル方式により行い、事業者から提案を求めることとする。

#### (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。優先交渉権者の選定にあたり設置した「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。）での選定結果を受けて、市が優先交渉権者、次順位交渉権者を決定する。優先交渉権者は、市との協議などを経て、基本協定・事業契約等を締結し、事業に着手する。

### 2. 募集スケジュール

本事業の募集スケジュールは、以下を予定する。

表 3 募集スケジュール

項 目	予定時期
募集要項等の公表	平成 28 年 9 月 20 日（火）
直接対話	平成 28 年 10 月 5、6、7 日（水）～（金）
質問の締切り	平成 28 年 10 月 14 日（金）
質問に関する回答	平成 28 年 11 月 4 日（金）
提案書の受付	平成 28 年 12 月 16 日（金）
応募事業者プレゼン※	平成 29 年 1 月
優先交渉権者の決定	平成 29 年 1 月
基本協定の締結	平成 29 年 2 月
事業契約の締結	平成 29 年 3 月

※応募事業者プレゼンは公開を予定。詳細については、提案書提出事業者に別途送付。

### 3. 応募の手続き

#### (1) 募集要項等の公表

募集要項等は、市ホームページで公表する他、市役所仮設庁舎 2 階の企画財政部企画調整課で閲覧可能である。

※なお、閲覧する場合は、VII.に記す【担当窓口】へ連絡すること。

## (2) 募集要項等に関する直接対話

本事業及び募集について市及び事業者の相互の理解促進を図るため、募集要項等の内容等について、市と事業者との直接対話を実施する。

表 4 直接対話（第 2 回）概要

直接対話（第 2 回）の開催日時	第 2 回 平成 28 年 10 月 5、6、7 日（水）～（金） 9 時～12 時 13 時～17 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 9 月 29 日（木）17 時まで
参加申込方法	別添 3 様式集 様式 1-1「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 VII. に記す【担当窓口】にメールにて送付する。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。 ※参加が複数社となる場合は、各社につき 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、募集要項等に反映する。
留意事項	当日は本資料の配付を行わないため、募集要項等については、応募者において持参すること。

## (3) 募集要項等に関する質問及び回答

### ① 質問の締切り及び回答

質問の締切 : 平成 28 年 10 月 14 日（金）

質問に関する回答（予定） : 平成 28 年 11 月 4 日（金）

### ② 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る。なお、他の方法による質問は受け付けない。

提出方法 : 別添 3 様式集 様式 1-2 に記入のうえ、VII. に記す【担当窓口】のメールアドレスに添付ファイルで送付する。

また、件名は「桶川市坂田地区公共施設等整備事業質問書 ●●」（●●は提出企業名）とする。

### ③ 質問に関する回答

質問に関する回答を回答予定日に市ホームページにて公表する。なお、質問を行った企業名は公表しない。

#### (4) 本募集に関する追加資料の公表

市は、募集要項等のほか、本募集に関する追加資料を公表することがある。この場合は市ホームページに公表する。

#### (5) 提案内容

応募提案の内容は、次のとおりとする。

- ① 事業計画に関する提案
- ② 施設計画に関する提案
- ③ 維持管理に関する提案
- ④ 資金計画に関する提案

※ 提案内容の詳細については「別添 3 様式集」を参照すること。

#### (6) 提案書の提出

応募書類は次のものを提出する。なお、各様式の記載方法や提出方法については、別添 3 様式集の提案書作成上の留意点や各様式に記載する備考等を参照すること。

表 5 提案書類及び部数

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
提出届・資格 審査書類	正 本	2-1～2-3 及び添付資料		1
	副 本	2-1～2-3		1
応募資格に 関する資料	応募企業(応募グループの場合は構成員全社分)の会社概要(パンフレット、定款、登記簿謄本又は現在事項全部証明書、主要業務実績リスト)	任意	A4版縦 ファイル	1
	応募企業(応募グループの場合は構成員全社分)の決算書(直近3期分の貸借対照表、損益計算書、個別注記表) ※ 連結決算を行っている場合は、直近1期分の決算書も提出のこと	任意		
	設計業務を行う企業について、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の登録を受けていることを証明する資料	—		
	設計業務を行う企業における過去10年以内に提案内容と同等規模以上の公共施設又は公益施設の設計実績を証明する資料	—		
	応募企業(応募グループの場合は構成員全社分)の納税証明書または未納のないことの証明 ※ 法人事業税は本店所在地のもの	—		
提案書	正 本	3-1～3-5 4-1～4-7	A3 版横 ファイル	1
	副 本	6-1～6-4 7-1～7-12		12
図面集	正 本	5-1～5-11	A3 版横 ファイル	1
	副 本			12
CD-R	上記、「提案書」及び「図面集」を保存したもの	—	—	2

① 提出期限

提案書の提出期間は、平成 28 年 12 月 16 日（金）の 9 時から 12 時及び 13 時から 16 時とする。

② 提出方法

VII.に示す【担当窓口】へ持参すること。

③ 費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とする。

④ 虚偽の記載をした場合

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。

⑤ 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する。

⑥ 資料等の取扱い

市が配布する資料等は、応募に関わる検討以外の目的で使用することを禁じる。

⑦ 著作権

提案書の著作権は、応募者に帰属する。また、応募者の提案書については、優先交渉権者を選定する目的以外には使用しない。それ以外で使用する場合には応募者に確認を得て使用する。なお、いったん提出された提案書は返却しない。

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、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益を害するおそれがあると認められる情報を除き、公開する場合がある。

⑧ 内容変更の禁止

誤字等を除き、提出後の提案内容の変更は認めない。

⑨ 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ない。

## IV. 応募資格に関する事項

---

### 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。）また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。）とし、この場合、代表企業を定めることとする。
- 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 提案書提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

※ 本事業を実施するにあたり、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。）を設立して事業実施を行う場合は、応募時点でその旨を記載すること。

### 2. 応募者の資格要件

応募者の資格は次のとおりとする。

- ① 事業対象地の借地を行い、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以下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の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又は公益施設の設計実績があること。
- ③ 建設業務を行う企業は以下の要件を満たしていること。なお、建設業務については、本施設の着工までに、以下の要件を満たした者について、市の承諾を得ること。
  - (ア) 平成29・30年度桶川市競争入札参加資格者名簿に登録があること。同名簿に登録がない者は、(i) 商業登記簿謄本 (ii) 印鑑証明書 (iii) 桶川市に対して税の滞納が無い証明（納税義務がある者のみ） (iv) 消費税及び地方消費税の納税証明書 (v) 各資格証明書等の写しなどを提出すること。
  - (イ) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けていること。
  - (ウ) 建設業法第3条第1項に基づく建築工事業にかかる特定建設業の許可を受けた者のうち、経営事項審査点数（建築一式）1,000点以上または、平成29・30年度桶川市競争入札参加資格者名簿においてAランクで登録されている者であること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。
  - (エ) 提案内容と同等規模以上の公共施設の施工実績があること。なお、建設業務を複数企業で行う場合は、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。
- ④ 維持管理業務を行う企業は以下の要件を満たしていること。なお、維持管理業務については、公共施設開館予定日の1年前までに、以下の要件を満たす者について、市の承諾を得ること。
  - (ア) 公共施設又は民間施設の維持管理実績があること。
  - (イ) 業務に必要な資格・専門性を有すること。

### 3. 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。
- 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現に受けている者。
- 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 2.①、②及び 3 の資格要件等の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。

## V. 提案の選定に関する事項

### 1. 選定委員会の設置

優先交渉権者の選定にあたり、外部委員で構成される選定委員会により提案書の審査を行う。市は、選定委員会の選定を受けて優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。優先交渉権者との協議が調わない場合、次順位交渉権者と協議する。

表 6 選定委員会 委員名簿

委員	備考
市川 宏雄	明治大学 公共政策大学院ガバナンス研究科長専任教授
大沢 昌玄	日本大学 理工学部 教授
水村 実男	桶川市教育委員会 委員長
保坂 輝雄	桶川市議会議員
加藤 ただし	桶川市議会議員
江森 誠一	桶川市議会議員
野本 卓	坂田東二丁目区長
小沢 利夫	坂田堀の内区長
佐藤 和則	坂田西特定土地地区画整理組合副理事長
定行 哲子	桶川市民生委員・児童委員協議会会長

### 2. 選定方法

事業者から提出された提案書に対して、資格要件、要求水準への適合、企業の安定性・実績、事業計画、施設計画、維持管理計画及び資金計画に関する評価により審査を行う。また、審査は以下の方法で行う。

- ・ 採点は選定委員会の合議とする。
- ・ 応募事業者については、実名審査とする。

### 3. 選定結果の公表

選定結果は各応募者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表する。

※ 選定方法の詳細については「別添2審査基準書」を参照すること。

## VI. 提案に関する条件

### 1. 市と事業者の業務分担

想定される市と事業者の業務の役割分担は、以下とする。

表 7 業務の役割分担

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 8」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 8 公共施設の維持管理細分表

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	○	○	市調達分の什器備品は市が、事業者調達分の什器備品は事業者が、維持管理を行う。詳細は別添 1 要求水準書に示す。
	清掃・警備		○	

## 2. 設計、建設に関する条件

設計、建設に関する条件は、別添 1 要求水準書に記載されている条件とする。

## 3. 維持管理に関する条件

### (1) 維持管理業務の実施

事業者は、市が本施設（公共施設部分）について完工確認検査を実施の後、什器備品の納品確認を行った日の翌日から、事業用定期借地権設定契約の期間満了日まで、別添 1 要求水準書に従って、維持管理業務を実施するものとする。

### (2) 業務計画書等

事業者は、本施設（公共施設部分）について、維持管理業務開始の 1 ヶ月前までに「長期修繕計画書」を作成し、市の確認を得るものとする。

また、毎年度開始の 1 ヶ月前までに、維持管理業務の実施体制、実施工程、作業項目、作業内容等、必要な項目を記載した「年間業務計画書」を作成し、市の確認を得るものとする。

### (3) 維持管理業務実施状況の確認等

事業者は、維持管理業務の実施状況を記録した月次報告書を、翌月 7 日までに市に提出して確認を得るものとする。

また、市は必要に応じて、維持管理業務実施状況について、事業者に報告を求めることができるものとする。市は、これら月次報告書の確認結果及び報告内容から、事業者が別添 1 要求水準書を満たしていないことが判明した場合、市は事業者には是正勧告を行うことができ、事業者はこれに従うものとする。

### (4) その他

その他の維持管理に関する条件は、別添 1 要求水準書に記載されている条件とする。

## 4. 運営に関する条件

### (1) 民間施設

#### ① 民間施設の運営開始

民間施設及び駐車場の運営開始日は原則として II. 7 に示す公共施設の開館予定日と同一日とする。また、事業者の提案により、市がその内容を認めた場合、公共施設引渡予定日より早期に運営を開始することができる。

#### ② 民間施設の賃貸

事業者は、事業契約書（案）に示す要件を満たしている場合に、自らの責任において民間施設を第三者（以下「テナント事業者」という。）に賃貸することができる。なお、テナント事業者を変更する場合（提案時のテナントの変更を含む）についても同様とする。

- ア. テナント事業者の企業名、営業内容等について市に通知し、承諾を得ていること。
- イ. 事業者とテナント事業者の賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であり、書面をもって契約が締結されていること。
- ウ. 定期建物賃貸借契約期間満了時に契約が更新されないものであることを、事業者がテナント事業者に対して書面を交付して説明していること。
- エ. 定期建物賃貸借契約の期間が民間施設の借地権の存続期間を超えない（再契約又はテナント事業者の交替の場合は従前の期間を通算して民間施設の借地権の存続期間を超えない）ものであること。

### (2) 駐車場・駐輪場

#### ① 利用料

事業者は、駐車場利用者から利用料金を徴収することができるものとし、その利用料金は事業者の収入とする。駐車場の利用料金は事業者提案による。

但し、駐車場利用者のうち、公共施設利用者は無料とする。事業者提案により、民間施設利用者が有料の場合は、公共施設利用者（無料）と民間施設利用者の料金徴収方法を含めた運営方法について提案で明確にすること。

## 5. 費用負担

### (1) 公共施設賃料等

市は、建設業務終了後、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、建物賃貸借期間中にわたり賃料を支払う。公共施設賃料等の構成は表 9 に示すとおりとする。

なお、公共施設賃料等の総額は、下記に示す額以下であることを条件に、事業者が提案する額とする。また、提案に当たっては、施設整備費及び維持管理費については、消費税率を 10% として、提案すること。

公共施設賃料等の上限額 3,100,000 千円

(上記金額は消費税、地方消費税額を含む。)

表 9 公共施設賃料等の構成

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（什器備品の調達を含む）
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（公共負担割合分） g. 光熱水費
③その他業務費	保険料、公租公課、地代等（公共負担割合分）

### (2) その他費用

- ① 公共施設部分の市調達分の什器備品等整備費及び維持管理費  
市の負担とする。

## 6. 公共施設賃料等の支払い方法

### (1) 支払い方法

公共施設の賃料は、毎月毎の支払いとし、建物賃貸借契約の締結日から発生し、建物賃貸借期間にわたり、提案された年額の賃料を均等に支払う。毎月分の賃料を翌月末までに、事業者に対して支払う。

### (2) 改定方法

#### ① 維持管理相当分に関する物価変動に基づく改定

公共施設賃料等の「②維持管理相当分」について、物価変動に基づく改定を行う。改定は、平成33年4月を第1回とし、その後、3年毎に改定する。各年の改定は下記のとおり行う。

- 提案年度である平成28年9月を基準とし、**表10**に示す指標と算定式で、改定年の1月の値を用いて求めるものとする。
- なお、使用する指標は、原則として月別数値で最新のものをを用いるものとする。
- 改定率に小数点以下第四位未満の端数が生じた場合は、これを切り捨てるものとする。
- なお、事業者の提案内容、市場の変動等により、改定に用いる指標が実態に整合しない場合には、市と事業者で協議を行うものとする。

表10 物価変動に基づく改定に用いる指標

使用する指標	算定式
「企業向けサービス価格指数」－建物サービス (日本銀行調査統計局)	<p>◆平成33年4月以降における改定</p> <p>■算定式：<math>F'_t = F_t \times (I_t / I_{28})</math> (改定率：<math>I_t / I_{28}</math>)</p> <p><math>F'_t</math>：物価変動等に基づく改定後の平成[t]年の賃料(②維持管理相当分)。税抜き。</p> <p><math>F_t</math>：提案時の月額賃料のうち②維持管理相当分。税抜き。</p> <p><math>I_t</math>：左記に示す指標の平成[t]年1月の確報値。(t ≥ 33、3年ごと)</p> <p><math>I_{28}</math>：左記に示す指標の平成28年9月の確報値。</p>

#### ② 維持管理相当分に関する地代増減に基づく改定

公共施設賃料等の「③その他業務費」に含まれる地代について改定を行う。改定の周期は、平成33年を第1回とし、その後3年毎に改定することとする(7(3)③参照)。

## 7. 土地の貸付条件

### (1) 貸付方法等

事業者は、事業対象地について II. 7 に示す借地権設定契約締結予定日（詳細は市及び事業者の協議により定める。）に借地借家法第 23 条第 2 項に定める事業用定期借地権設定契約を市と締結するものとし、その借地期間は契約締結日から平成 59 年 3 月 31 日までとする。

なお、公正証書作成に関する費用は、市と事業者が折半して負担する。

※ 市及び事業者は、自らの責めに帰すべき事由により借地権設定契約の締結が借地権設定契約締結予定日を遅延したことに起因して相手方に損害を与えた場合は、当該損害を賠償するものとする。

### (2) 貸付対象面積

事業対象地全体の 17,292.69 m<sup>2</sup>とする。

ただし、事業対象地内の既存施設（東部区画整理推進事務所）については、平成 30 年 3 月まで市が使用を継続することに留意すること。なお、既存施設の移転時期については、変更となる可能性がある。

当該施設の詳細については別添 1 要求水準書を参照すること。

### (3) 地代

#### ① 地代の額

地代は、下記に示す基準地代単価以上であることを条件に、事業者が提案する額（以下、「提案地代単価」という。）とする。

基準地代単価 130 円/m<sup>2</sup>・月

事業者は、事業対象地面積に提案地代単価を乗じた額を事業用定期借地権設定期間にわたって市に対して支払う。借地権設定契約期間中にわたる地代総額は以下のとおりとする。

提案地代単価（●円/m<sup>2</sup>・月） × 12（ヶ月） × 事業対象地面積 × 事業期間（年）

#### ② 地代の支払い方法

地代は、毎月毎の支払いとし、事業用定期借地権設定契約締結日から発生し、事業用定期借地権設定契約期間にわたり、事業者が提案した提案地代単価（円/m<sup>2</sup>・月）に基づき市に対して支払う。毎月分の地代については、前月末までに、事業者が市に対して支払う。

なお、事業者の地代支払いが遅延した場合、市は事業者に対し遅延損害金を請求することができるものとする。遅延損害金は、支払期日の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ年 14.6%の割合で計算した額とし、年 365 日の日割り計算とする。

#### ③ 地代の改定方法

改定にあたっては、事業対象地全体の 17,292.69 m<sup>2</sup>を対象とする。**表 11** に示す指標と算定式で、平成 30 年を第 1 回とし、その後 3 年毎に改定する。

表 11 土地の評価額に基づく改定方法

使用する指標	算定式
固定資産税上の土地の評価額（近傍宅地価格）	<p>(1)平成30年3月までの地代額 改定しない</p> <p>(2)平成30年4月以降における地代額  <b>■算定式：</b> <math>P_t = P_r \times (W_t / W_r)</math>  <math>(30 \leq t \leq 58, 3 \text{年ごと})</math>（改定率：<math>W_t / W_r</math>）</p> <p><math>P_r (= P_{t-3})</math>：前回改定時の地代額。なお、初回は提案地代額。  <math>P_t</math>：土地評価額に基づく改定後の平成[t]年4月から翌年3月の地代額。  <math>W_t</math>：左記に示す指標の平成[t]年4月の評価額。  <math>W_r (= W_{t-3})</math>：左記に示す指標の前回改定時の評価額。なお、初回は平成28年12月時点の評価額。</p>

(4) 借地権の譲渡・転貸

事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく、借地権の譲渡又は転貸を行うことはできない。

(5) 借地期間満了時の本施設の取扱い

事業者は、借地期間満了時までには、本施設を自らの費用負担で撤去し、当該敷地を更地にして市へ返還するものとする。

なお、当該敷地の返還が事業用定期借地権の存続期間満了日より遅延した場合、8(4)①の手続に従う。

※ 市及び事業者は、事業用定期借地権の再契約又は終了に際して必要な事項を決定するために、事業用定期借地権の存続期間満了日の3年前から協議（以下「終了前協議」という。）を行う。

## 8. 契約に関する事項

### (1) 契約保証金

事業者は、事業契約の保証金として以下に定める金額をそれぞれの対象期間の開始日に市に納付するものとする。

#### ① 事業契約締結日から公共施設引渡予定日までの期間

**表 9** で示す公共施設賃料等のうち「①初期投資相当分」の 100 分 10 に相当する金額。

#### ② 公共施設引渡予定日から事業契約終了までの期間

事業用定期借地権設定契約に定める月額地代の 12 か月分に相当する金額。

ただし、事業者が市を被保険者とする履行保証保険の保険証券を締結した場合等においては、契約保証金の納付義務を免れるものとする。

### (2) 建物賃貸借契約締結の遅延

市の責めに帰すべき事由により、建物賃貸借契約の締結が建物賃貸借契約締結予定日より遅延した場合は、市は事業者に対して遅延日数に応じて 1 日につき年額公共施設賃料の 365 分の 1 の違約金を支払うものとする。

事業者の責めに帰すべき事由により、建物賃貸借契約の締結が建物賃貸借契約締結予定日より遅延した場合は、事業者は市に対して遅延日数に応じて 1 日につき年額公共施設賃料の 365 分の 1 の違約金を支払うものとする。

### (3) 法令変更・不可抗力の取扱い

法令変更又は不可抗力により追加費用が発生する場合は、市及び事業者は、対応方法及び費用負担について最長 60 日間協議することができる。

当該協議が調わない場合の費用負担は、原則として、本事業に直接関係する法令で、公共施設の設計、建設、維持管理に関する業務に関して生じた費用は市が負担し、民間施設及びその他施設の設計、建設、維持管理、運営に関して生じた費用は事業者が負担するものとする。

### (4) 契約の途中終了

#### ① 事業者の債務不履行等による場合

市の催告にもかかわらず事業者の債務不履行が是正されない場合又は事業者について破産手続きの開始が申し立てられた場合等、市は必要に応じて事業者と事業の継続方法等について協議を行う。

その結果、市が事業継続の見込みがないと判断した場合は事業契約を終了し、事業用定期借地権設定契約及び建物賃貸借契約（以下、総称して「本事業関連契約」という。）を締結しない、又は既に締結したこれらの契約を終了することとする。

#### ② 市の債務不履行等による場合

事業者の催告にもかかわらず市の債務不履行が是正されない場合に、事業者は事業契約を終了し、本事業関連契約を締結しない、又は終了することができる。

### ③ 不可抗力又は法令変更による場合

不可抗力又は法令変更により、長期にわたる事業停止等が生じ又は事業実施に過大な追加費用が発生する等、事業の継続が困難であると認められる場合に、市と事業者は協議のうえ、事業契約を終了し、本事業関連契約を締結しない又は終了することができる。

## (5) 契約の途中終了時における支払い等

### ① 事業者の債務不履行等により終了した場合

#### ア. 公共施設引渡前の終了

公共施設の引渡日以前に事業契約を終了した場合、公共施設の出来形は事業者の費用で撤去したうえで事業対象地を更地に復して市に返還する。但し市が承諾した場合は公共施設の出来形を無償で市に譲渡できるものとする。

この場合、事業者は違約金として、**表 9** に示す「①初期投資相当分」の総額の 100 分の 10 を市に支払うものとする。また、(1)に基づき履行保証保険契約が締結されている場合は、市は、その保険金を当該違約金に充当することができ、またかかる違約金債権と事業者に対する支払債務との間で相殺できるものとする。

#### イ. 公共施設引渡後の終了

公共施設の引渡日以降に事業契約を終了した場合、本施設は事業者の費用で撤去した上で事業対象地を更地に復して市に返還する。但し市が承諾した場合は本施設を無償で市に譲渡できるものとする。

この場合、事業者は違約金として、月額地代の 12 か月分を市に支払うものとする。市はかかる違約金債権と事業者に対する支払債務との間で相殺できるものとする。

※ ア、いずれの場合も、違約金額を超えて市に損害が発生した場合は、事業者が超過損害部分を賠償するものとし、市はかかる損害賠償債権を事業者に対する支払債務との間で相殺できるものとする。

### ② 市の債務不履行等により終了した場合

#### ア. 公共施設引渡前の終了

公共施設の引渡日前に事業契約を終了した場合、事業者は本施設の出来形を撤去し事業対象地を更地に復して市に返還するものとし、撤去に要する費用は市が負担する。但し市が承諾した場合は、市は公共施設の出来形を検査し、当該検査に合格した出来形部分の所有権を取得した上で、その代金を市及び事業者の協議によって決定した支払スケジュールに従って一括又は分割して支払う。

#### イ. 公共施設引渡後の終了

公共施設の引渡日以降に事業契約を終了した場合、事業者は本施設を撤去し、事業対象地を更地に復して市に返還するものとし、撤去に要する費用は市が負担する。但し市が承諾した場合は、市は本施設の所有権を取得し、**表 9**に示す「①初期投資相当分」の総額の未払額及び民間施設とその他施設の時価相当額を原則として事業用定期借地権設定契約の賃貸借期間にわたって支払う。

※ ア、いずれの場合も、本事業の終了に起因して事業者に損害が発生した場合は、市が賠償するものとします。

### ③ 不可抗力・法令変更による終了の場合

#### ア. 公共施設引渡前の終了

公共施設の引渡日前に事業契約を終了した場合、事業者は本施設の出来形を撤去し、事業対象地を更地に復して市に返還する。但し市が承諾した場合は、本施設の出来形を検査し、当該検査に合格した出来形部分の所有権を取得した上で、公共施設部分に相当する代金を市及び事業者の協議によって決定した支払スケジュールに従って一括又は分割して支払う。

なお、撤去費用については、専有面積按分比率（公共施設専有面積／（公共施設専有面積＋民間施設専有面積））によって算出される比率。）を乗じた額を市が負担し、その他の撤去費用を事業者が負担して、本施設を撤去するものとする。

#### イ. 公共施設引渡後の終了

公共施設の引渡日以降に事業契約を終了した場合、事業者は本施設を撤去し、事業対象地を更地に復して市に返還するものとし、撤去に要する費用のうち公共施設の専有面積按分比率を乗じた額は市が負担する。但し市が事前に承諾した場合は、市は本施設の所有権を取得し、**表 9**に示す「①初期投資相当分」の総額の未払額を原則として事業用定期借地権設定契約の賃貸借期間にわたって支払う。

## 9. 事業実施に係る責任等の分担

事業実施に係る責任の分担については、優先交渉権者決定後、市と優先交渉権者との協議により事業契約等において明確にする。現時点の事業契約等（案）は、本事業の応募を予定する事業者に別途配布する。配布を希望する事業者は、VII. 3 に示す担当窓口に連絡すること。

なお、事業実施にあたっては、下記の保険の付保を事業者の条件とする。付保にあたっては、保険契約の内容及び保険証書の内容について、市の確認を得るものとする。

### ① 建設期間

- a. 建設工事保険
- b. 第三者賠償責任保険
- c. その他の保険

### ② 維持管理・運営期間

- a. 火災保険
- b. 施設賠償責任保険
- c. その他の保険

## VII. その他

---

### 1. 債務負担行為

市は、平成 28 年 9 月 9 日（金）に予め議会の議決を経て、公共施設賃料等の債務負担行為の設定を行っている。

### 2. 地区計画の変更

地区計画の変更を行う予定である。

### 3. 参考書類

【参考資料 1】事業対象地の概要 p 26

【参考資料 2】事業対象地への導入機能イメージ p 27

### 4. 問合せ先

#### 【担当窓口】

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

Tel : 048-786-3211 (内線 1225、1228)

Fax : 048-786-9866

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

以上

## ◆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	17,292.69 m <sup>2</sup>
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"> <li>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。</li> <li>雨水排水流出抑制施設の設置（500t/ha）が必要。</li> </ul>
位置図	 <p>出典：Google Map</p>

◆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**

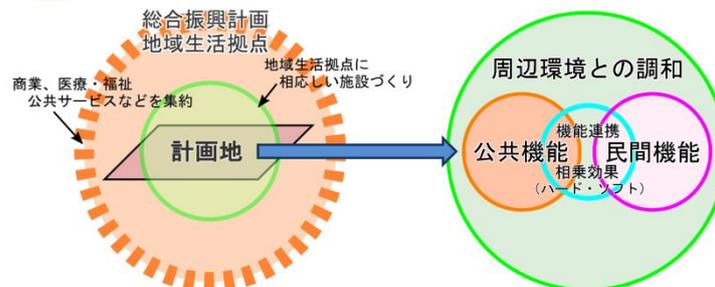
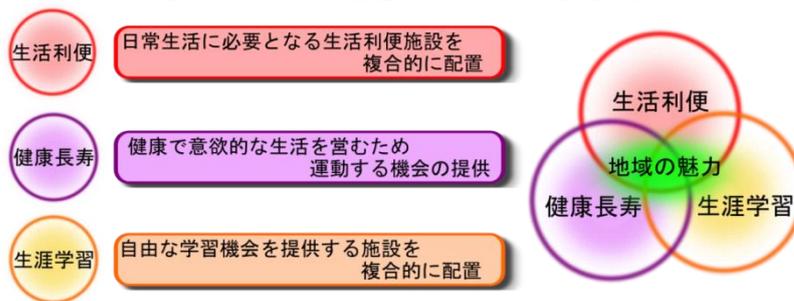
■ニーズの高かった公共機能（上位3位） ■ニーズの高かった民間機能（上位3位）

- 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