

さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業

募集要項

令和6年4月

さいたま市

## 目 次

1	さいたま市JCHOさいたま北部医療センター跡地利活用事業の趣旨 ...	1
2	募集要項の位置づけ.....	2
3	事業予定地等に関する事項.....	2
(1)	敷地与条件・法規制等.....	2
(2)	既存公共施設（植竹公民館・植竹児童センター）の概要.....	5
(3)	近隣の状況.....	5
4	事業概要.....	6
(1)	事業内容.....	6
(2)	事業の対象範囲.....	7
(3)	事業形態等.....	8
(4)	事業の実施条件.....	10
(5)	事業スケジュール.....	10
(6)	募集・選定についての基本的な考え方.....	11
(7)	募集等のスケジュール.....	11
5	応募要件等.....	13
(1)	応募者の構成等.....	13
(2)	応募者の資格要件.....	13
6	応募手続き等.....	18
(1)	事業者説明会及び現地見学会の開催.....	18
(2)	資料の閲覧.....	18
(3)	募集要項等に対する第1回質問の受付.....	18
(4)	募集要項等に対する第1回個別対話.....	19
(5)	募集要項等に対する第2回質問の受付.....	19
(6)	募集要項等に対する第2回個別対話.....	19
(7)	参加表明書の受付.....	20
(8)	応募登録書類及び事業提案書の受付.....	20
(9)	ヒアリング等の実施.....	20
7	応募に関する留意事項.....	21
(1)	募集要項の応諾.....	21

(2)	応募費用の負担	21
(3)	価格提案について	21
(4)	本市と事業者の役割分担	22
(5)	本事業における費用負担	23
(6)	事業提案書及び事業提案書の取扱い	23
(7)	本市からの提示資料の取扱い	24
(8)	複数提案の禁止	24
(9)	応募登録書類及び事業提案書の変更禁止	24
(10)	提案内容の公表の禁止	24
(11)	使用言語及び単位	24
(12)	事業提案書副本分	24
(13)	応募の辞退	24
8	提案の審査及び選定に関する事項	25
(1)	審査方法	25
(2)	審査結果の通知及び公表	25
9	契約手続きに関する事項	26
(1)	契約手順	26
(2)	基本協定	26
(3)	事業用定期借地権設定契約	26
(4)	定期建物賃貸借契約	26
(5)	屋内スポーツ施設に係る使用契約	27
(6)	建物の賃貸借に関する事項	27
(7)	建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転賃	27
(8)	事業代表企業の契約上の地位	27
(9)	事業計画の変更	27
(10)	施設の用途指定	27
(11)	公租公課	28
(12)	保証金	28
(13)	事業実施に係る保険の付保	28
(14)	権利制限等に関する事項	28
(15)	損害賠償	28
(16)	解除に関する事項	29
10	事業上の注意点	30
(1)	協議会	30

(2)	モニタリング.....	30
(3)	関係機関との協議.....	30
(4)	土壌汚染等.....	30
(5)	地中障害物等.....	30
(6)	近隣対策.....	30
(7)	施設建設及び運営に起因する周辺影響対策.....	30

添付様式

添付様式 1	参加表明書
添付様式 2	事業者説明会及び現地見学会参加申込書
添付様式 3	閲覧資料貸出申込書兼誓約書
添付様式 4	募集要項等に関する質疑書
添付様式 5-1	第 1 回個別対話参加申込書
添付様式 5-2	第 2 回個別対話参加申込書
添付様式 5-3	個別対話の議題

## 1 さいたま市JCHOさいたま北部医療センター跡地利活用事業の趣旨

さいたま市（以下「本市」という。）では、JCHO さいたま北部医療センター（以下「医療センター」という。）の移転、建替えに伴うプラザノース北側の公有地との土地交換により、医療センター跡地を取得した。

その後、跡地の利活用に向け、平成30年度、平成31年度にさいたま市北区自治会連合会等からの要望を踏まえ検討を開始し、令和元年度、事業の方向性を取りまとめた「JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用方針」を策定した。その後、令和4年度に「JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用基本計画（以下「基本計画」という。）」を策定し、導入機能・規模について整理するとともに、植竹公民館、植竹児童センター等の公共施設及び屋内スポーツ施設等の民間施設を一体的に PPP 手法（定期借地・賃貸借方式）により整備することとした。

本市は、基本計画を踏まえ、医療センター跡地利活用に当たり、地域のスポーツ振興や、地域住民の健康増進を促進し、地域の活性化につながる施設となること、さらに、民間事業者による効率的・効果的な事業により、施設の整備・維持管理にかかるコストを削減するとともに、本事業予定地が有効活用されることを期待し、さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業（以下「本事業」という。）に関する事業提案を公募するものである。

なお、本事業の方針（コンセプト）を以下に示す。

### 全体方針

地域住民の健康に資する活動・交流・憩いの場の創出

#### 方針①

- 多くの市民が日常的にスポーツに親しめるような、スポーツ振興の発信の場
- ・「だれもが、いつでも、どこでも、いつまでも」スポーツに関わることのできる機会を増やし、健康で活力ある「スポーツのまち さいたま」～日本一スポーツで笑顔あふれるまち～の実現に努めている。
  - ・市民の健康増進とスポーツの普及の観点から、多世代が日常的にスポーツに親しめる場を目指す。
  - ・民間活力を最大限に活用し、持続可能なスポーツ環境の整備を検討する。

#### 方針②

- 多世代が憩い、交流することで、活発な暮らしに寄与する場
- ・対象地が立地する北区は、人口・世帯数ともに増加傾向にあり、市全域と比べ生産年齢人口の比率が高い地域である。
  - ・対象地周辺の特性を踏まえ、幅広く市民及び地域住民が、日常的に集い、コミュニケーションをとれる場を目指す。
  - ・周辺の住環境に配慮し、公共施設の複合化や民間収益施設を導入することで賑わいの創出を図る。

#### 方針③

- 効率的・効果的に公共施設を維持管理し周辺環境との調和を図る、持続可能な場
- ・公共施設は、バリアフリーに対応したものとし、地域の方に親しみを持って、永く使ってもらえるような場を目指す。
  - ・公共施設の複合化により、可能な限り集約を行うとともに、効率的・効果的な施設維持管理をすることで、持続可能な管理運営を行う。

## 2 募集要項の位置づけ

さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、本事業を実施するに当たり、公募により事業提案を募集し、事業者を決定するための手続きを示したものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）、地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）、さいたま市契約規則（平成 13 年規則第 66 号）のほか、本市が発注する調達契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項にあわせて公表する以下の資料を含めて「募集要項等」と定義する。

- ・ 要求水準書（添付資料、閲覧資料含む）：本市が事業者に要求する具体的な設計・建設等のサービス水準を示すもの
- ・ 様式集：応募者が提出する応募登録書類及び事業提案書の様式（書式）等を示すもの
- ・ 事業者選定基準：応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの
- ・ 基本協定書（案）：本事業実施のための契約締結に向けた、本市及び事業代表企業の義務を定めるもの
- ・ 事業用定期借地権設定契約書（案）：事業予定地に関する本市と事業代表企業等との賃貸借に係る契約の内容を示すもの
- ・ 定期建物賃貸借契約書（案）：公共施設に関する本市と事業代表企業との賃貸借に係る契約の内容を示すもの
- ・ 屋内スポーツ施設に係る使用契約書（案）：屋内スポーツ施設に関する本市と事業代表企業との利用者支援に係る契約の内容を示すもの

募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

## 3 事業予定地等に関する事項

### (1) 敷地与条件・法規制等

- ア 事業予定地：さいたま市北区盆栽町 453, 483-4  
以下、483-4 を区画Ⅰ、453 を区画Ⅱとする。
- イ 敷地面積：10,152.93 m<sup>2</sup>（うち、区画Ⅰ：860.61 m<sup>2</sup>、区画Ⅱ：9,292.32 m<sup>2</sup>）
- ウ 地域地区等
  - (ア) 用途地域：第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
  - (イ) 高度地区：建物高さの最高限度：15m
  - (ウ) 地区計画：なし
  - (エ) 防火・準防火地域：なし
  - (オ) 景観計画区域：景観誘導区域（市街化区域）
  - (カ) 日影規制：規制対象）高さが 10m を超える建築物  
規制時間）4h/2.5h、測定水平面 4m

(※) 斜線制限：道路斜線) 勾配 1.25、隣地斜線) 20m+勾配 1.25



図 3-1 事業予定地位置図

エ 都市計画道路の制限

対象地は、都市計画道路指扇宮ヶ谷塔線の予定区域を含むため、該当箇所に建築物を建築する場合は、都市計画法第 53 条に基づく都道府県知事等の許可が必要である。

なお、都市計画道路の予定区域に建築可能な建物は、階数が 3 階以下で地階を有さず、主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造等であり、かつ、容易に移転し、若しくは除去することができるものに制限される。



図 3-2 都市計画道路指扇宮ヶ谷塔線 箇所図

オ 敷地内建物

なし。(保育園及び障がい者デイサービスの仮設建物は令和 5 年度に解体・撤去済み)

敷地内に井戸残置あり。なお、事業者が必要な手続きを行い、当該井戸を撤去することは可能とする。

敷地内に電柱あり。事業者は、事業予定地の使用に当たり、当該電柱の移設について希望がある場合は、本市と協議を行うこと。

カ 接道条件

事業予定地に接道する道路は以下のとおりである。

表 3-1 事業予定地の接道道路

区画 I 西側道路	10316 号線 (幅員 約 3.8m)
区画 II 西側道路	10347 号線 (幅員 約 10.0m)
区画 II 北側道路	10210 号線 (幅員 約 10.8m、約 8.0m)
区画 II 東側道路	10318 号線 (幅員 約 3.6m)
区画 II 南側道路	10321 号線 (幅員 約 5.0m)

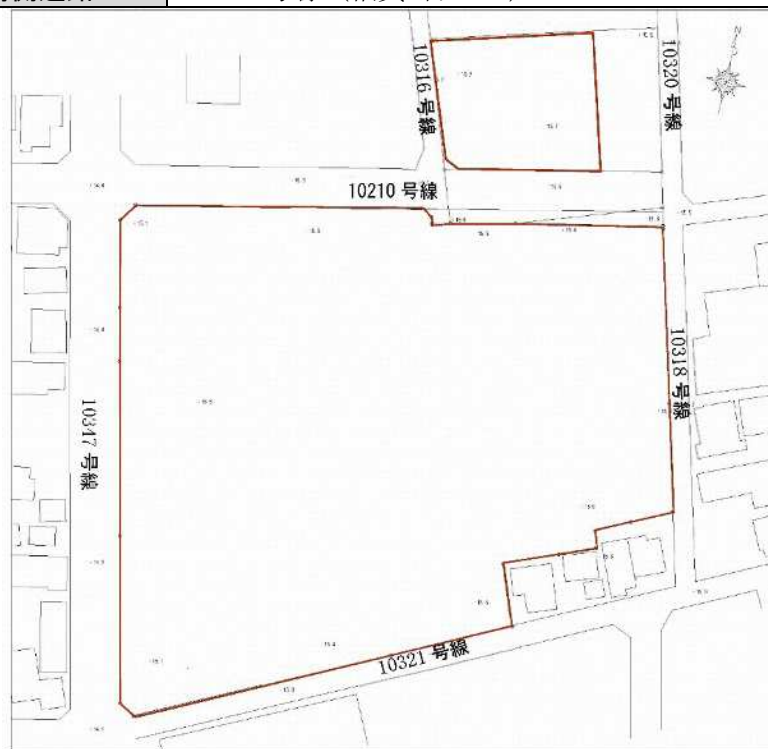


図 3-3 接道状況図

キ 埋蔵文化財

事業予定地は、埋蔵文化財包蔵地を含んでおり、土木工事を行う場合は、文化財保護法第 93 条及び第 94 条に基づく届出を行う必要がある。なお、試掘調査については、医療センター解体時に実施済みであり、遺跡は発見されていない。



## (2) 既存公共施設（植竹公民館・植竹児童センター）の概要

既存公共施設（植竹公民館・植竹児童センター）の概要は、以下のとおりである。

表 3-2 植竹公民館の概要

所在地	さいたま市北区盆栽町 430
延床面積	613.10 m <sup>2</sup>
敷地面積	1,135.72 m <sup>2</sup>
建築年	S52 年（1977 年）築 47 年
開館時間	午前 9 時から午後 9 時 30 分まで
年間利用者数	(H30) 37,797 人、(R4) 31,095 人
駐車台数	8 台

表 3-3 植竹児童センターの概要

所在地	さいたま市北区盆栽町 430
延床面積	485.98 m <sup>2</sup>
敷地面積	607.38 m <sup>2</sup>
建築年	S57 年（1982 年）築 42 年
開館時間	午前 9 時から午後 6 時まで
年間利用者数	(H30) 26,267 人（児童 18,574 人、保護者 7,693 人） (R4) 7,045 人（児童 5,061 人、保護者 1,984 人）
駐車台数	なし

## (3) 近隣の状況

対象地周辺 1km 圏内は、土地区画整理事業等で整備された良好な住宅地が形成されている。また、対象地周辺には近隣住民のための商業・サービス機能として大型店も立地している。公共交通機関からのアクセスは、JR 宇都宮線「土呂駅」より徒歩 8 分、東武鉄道アーバンパークライン「大宮公園駅」より徒歩 10 分と利便性の高いエリアに立地している。

対象地周辺は人口集中地区となっており、対象地が立地する北区は、人口・世帯数ともに増加傾向で、市全域と比べ生産年齢人口の比率が高い傾向にある。

## 4 事業概要

### (1) 事業内容

事業者が事業予定地に整備する施設（以下「本施設」という。）は、以下のア「民間施設」、イ「公共施設」、ウ「共用施設」で構成する。本施設に対する要求水準は要求水準書に記述する。

#### ア 民間施設

事業者の提案により、以下(ア)・(イ)の機能を有する施設を必ず整備するとともに、(ウ)の施設を整備することができるものとする。

##### (ア) 必須機能1 屋内スポーツ施設

- ・ 地域住民の生涯スポーツ活動を支えるため、屋内型のスポーツ施設を導入する。
- ・ 使用用途（実施競技）は、子どもから高齢者までの市民が利用することを前提とし、バスケットボール、バレーボール、バドミントン、卓球及びフットサル等を想定する。

##### (イ) 必須機能2 その他スポーツ施設

- ・ 地域住民の健康に資するとともに、多くの市民が日常的にスポーツに親しみ、スポーツ振興の発信の場となる機能として、その他スポーツ施設を導入する。

##### (ウ) 提案施設

- ・ 事業者は、民間収益施設として、社会福祉機能、商業機能、文教機能及び業務機能等を有する施設を導入することができるものとする。

なお、民間施設については、事業者の自由提案とするが、以下の用途として使用することはできないものとする。

- ・ 「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 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する用途。
- ・ 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- ・ 「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。以下「暴力団対策法」という。）」第 2 条第 1 項第 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等の公序良俗に反する用途。
- ・ 政治的用途・宗教的用途。
- ・ その他、社会通念上、本事業予定地に整備することが不適当な用途。

#### イ 公共施設

公共施設として、以下(ア)～(ウ)の施設を導入する。

- (7) 公民館
  - ・ 植竹公民館を移転、導入することとする。
  - ・ 当該施設は、「公民館の設置及び運営に関する基準（平成 15 年 6 月 6 日 文部科学省告示第 112 号）に基づく施設とする。
- (4) 児童センター
  - ・ 植竹児童センターを移転、導入することとする。
  - ・ 導入施設は、「児童館ガイドライン」（厚生労働省）に基づく施設とする。
- (5) 備蓄倉庫
  - ・ 「公民館」を災害時における要配慮者優先避難所として活用できるようにするための備蓄倉庫を整備する。

#### ウ 共用施設

共用施設として、以下(7)・(4)の施設を導入する。

- (7) 施設内共用部
 

廊下や階段、ホール、受付、トイレ等（以下「施設内共用部」という。）は、公共施設で専有する必要があるものを除き、可能な限り民間施設と公共施設との共用により整備することで、延べ床面積の合理化を図るものとする。
- (4) 外構等
 

民間施設及び公共施設の利用者のための駐車場・駐輪場（自動二輪車、原動機付自転車用を含む）を整備する。  
その他、適切に照明等を設置するとともに、植栽等を整備する。

## (2) 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

### ア 民間施設

- (7) 民間施設に関する業務
  - a 民間施設の整備業務（設計、各種申請等、建設工事、工事監理等を含む）
  - b 民間施設の維持管理・運營業務
  - c 「屋内スポーツ施設」を災害時等の二次避難所として開設する際の運営協力業務
  - d その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### イ 公共施設

- (7) 設計業務
  - a 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査（本市が令和 5 年度に実施したものを除く。以下、同じ。）等）
  - b 設計業務
  - c 電波障害調査業務
  - d 各種申請等業務（建築確認申請等）
  - e その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

- (イ) 建設・工事監理業務
  - a 建設業務
  - b 工事監理業務
  - c 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む）
  - d 電波障害対策業務
  - e その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (ロ) 維持管理業務
  - a 建築物保守管理業務
  - b 建築設備保守管理業務
  - c 環境衛生・清掃業務
  - d 警備保安業務
  - e 外構等維持管理業務
  - f 修繕業務
  - g その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ 共用施設

- (ア) 施設内共用部に関する業務
  - a 施設内共用部の整備業務
  - b 施設内共用部の維持管理・運營業務
  - c その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- (イ) 外構等に関する業務
  - a 外構等整備業務
  - b 外構等の維持管理・運營業務
  - c その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 事業形態等

ア 事業スキーム

本市が、市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設の設計、建設・工事監理業務を行うとともに、維持管理と公共施設を除く運営等の業務を行うものとする。本施設は事業者が所有し、本市は公共施設を賃借するものとする。

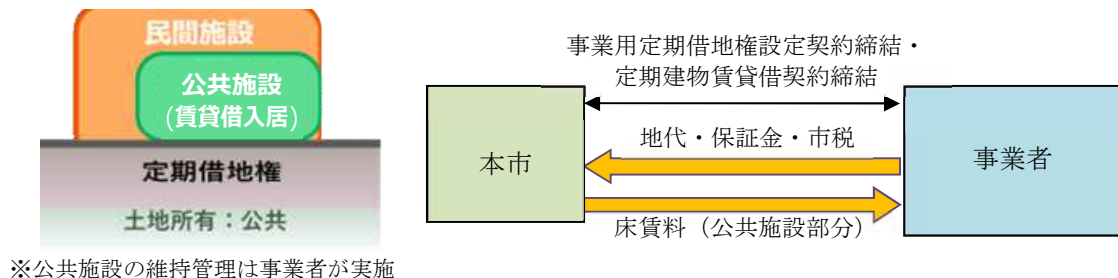


図 4-1 本事業の事業スキーム図及び模式図

また、民間施設である屋内スポーツ施設の一定時間帯については、利用者が支払う利用料金を差し引いた使用料を市が支払うものとする。

#### イ 土地の貸付条件

事業予定地に係る土地の貸付条件については、事業用定期借地権設定契約書で定める指定用途に基づき、以下のとおりとする。

- (ア) 敷地条件：普通財産（当該敷地は、全て貸与することを条件とする。）。
- (イ) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条）。
- (ロ) 借地期間：公正証書締結日から令和 40 年 3 月 31 日までとし、建設工事及び解体・撤去工事の期間を含むものとする。
- (ハ) 地代：事業者の提案によるものとし、本募集要項 p.21 に示す基準地代以上とする。ただし、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として 3 年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定するものとする。
- (ニ) 地代の支払方法：地代の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年 4 月に本市が定める方法により当該年度分の地代を支払うものとする。
- (ホ) 借地期間満了時の取扱い：借地期間満了時には、借地借家法第 23 条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業敷地の本市への返還が原則となる。なお、建築物の解体・除去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも借地期間満了日までに解体・除去工事を終えること。

#### ウ 公共施設の賃借条件

本市は事業者から、以下の条件により公共施設を賃借することとする。

- (ア) 形態：定期建物賃貸借契約（借地借家法第 38 条）。
- (イ) 賃貸借期間：本市への公共施設の引渡し日（令和 9 年 7 月 31 日）から令和 39 年 7 月 31 日（30 年間）
- (ロ) 賃料：事業提案書の価格提案書に記載の金額をもとに、決定した金額とする。また、賃料については、事業用定期借地権設定契約における地代の改定にあわせ、改定を行うものとし、改定後の賃料は、当該事業用定期借地権設定契約における改定後の地代の額を反映した額とする。
- (ハ) 賃料の支払方法：賃料は、公共施設の引渡し日（令和 9 年 7 月 31 日）から発生するものとする。本市から事業者への賃料の支払いは、初回（初年度）は公共施設の引渡し日から 30 日以内とし、それ以降は、毎月、本市が定める方法により賃料を支払うものとする。
- (ニ) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、本市は本市が購入した什器・備品等をすべて収去し、鍵を事業者へ返還するものとする。
- (ホ) 原状回復は事業者が行うものとし、その費用は賃借料に含めるものとする。

#### エ 屋内スポーツ施設の利用者支援条件

本市は、以下の条件により事業者が所有する屋内スポーツ施設の利用者支援を行うこととする。

- (ア) 形態：使用契約
- (イ) 使用料支払期間：供用開始日（令和 9 年 9 月 1 日を想定）から令和 39 年 7 月 31 日
- (ロ) 対象の時間帯：要求水準書に定めるものとする。
- (ハ) 使用料：事業提案書の価格提案書に記載の金額をもとに、決定した金額から、事業者が対象の時間帯において利用者から徴収した利用料金を差し引いた額を支払うものとする。また、使用料については、事業用定期借地権設定契約における地代の改定にあわせ、改定を行うものとし、改

定後の使用料は、当該事業用定期借地権設定契約における改定後の地代の額を反映した額とする。

- (イ) 使用料の支払方法：使用料は、屋内スポーツ施設の供用開始日（令和 9 年 9 月 1 日を想定）から発生するものとする。本市から事業者への使用料の支払いは、四半期毎に、本市が定める方法により支払うものとする。
- (ロ) その他使用条件：要求水準書に定めるものとする。

#### (4) 事業の実施条件

##### ア 共用施設の取扱い

共用施設（施設内共用部及び外構等）の設計、建設・工事監理、維持管理・運営等の業務は事業者が実施し、その費用は全て事業者が負担するものとする（光熱水費を含む）。

なお、共用施設は、本市が賃借する対象には含まないが、公共施設側が共用するに当たり、本市が負担すべき費用を、賃料に含めて支払うものとする。

##### イ 駐車場の有料化

事業者は、駐車場の有料化を提案することができるものとする。駐車場の料金設定は事業者提案によるものとし、その利用料は事業者の収入とすることができるものとする。

ただし、駐車場利用者のうち、公共施設利用者は、公共施設の開館時間内において事業者負担にて無料とし、無料部分における本市からの補填はないものとする。具体的な無料処理の方法については、提案で明確にするものとし、本市と協議の上、決定するものとする。

#### (5) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは概ね以下のとおりとし、令和 9 年 9 月 1 日までに公共施設を供用開始することを条件とする。

ア 事業者募集：	令和 6 年 4 月
イ 優先交渉権者決定：	令和 6 年 11 月頃
ウ 基本協定締結：	令和 6 年 12 月頃
エ 設計：	令和 6 年 12 月頃～
オ 事業用定期借地権設定契約締結：	建設工事の着工日
カ 竣工：	令和 9 年 7 月末頃
キ 定期建物賃貸借契約締結（公共施設の本市への引渡し）：	令和 9 年 7 月 31 日
ク 開業準備：	令和 9 年 7 月 31 日～
ケ 屋内スポーツ施設に係る使用契約締結	令和 9 年 8 月末頃
コ 供用開始・開業：	令和 9 年 9 月 1 日
サ 定期建物賃貸借契約の終了	令和 39 年 7 月 31 日
シ 屋内スポーツ施設に係る使用契約の終了	令和 39 年 7 月 31 日
ス 事業終了（事業用定期借地権設定契約の終了）：	令和 40 年 3 月 31 日

なお、事業者の提案により、本市への公共施設の引渡しを令和 9 年 7 月 31 日より前倒しすることも可能である。その場合は、以下のとおりとする。

- ・公共施設の引渡しに先行して、本市の承諾により、民間施設の運営を開始できるものとする。
- ・公共施設の引渡し日にあわせ、定期建物賃貸借契約の締結日も前倒しとなるが、当該前倒しによる定期建物賃貸借契約の終了日（令和 39 年 7 月 31 日）の変更は、行わないものとする。また、賃貸借期間が 30 年間より長期となる場合であっても、提案上限額は、募集要項 p.21 に記載の金額から変更しないものとする。
- ・屋内スポーツ施設に係る使用契約の締結日は、公共施設の供用開始に合わせて前倒しとする（ただし、公共施設の引渡しに先行して、本市の承諾により、民間施設の運営を開始する場合には、当該締結日を、民間施設の運営開始日とすることについて、本市及び事業者が協議を行う。）。当該前倒しによる屋内スポーツ施設に係る使用契約の終了日（令和 39 年 7 月 31 日）の変更は、行わないものとする。また、提案上限額は、募集要項 p.21 に記載の金額から変更しないものとする。

## (6) 募集・選定についての基本的な考え方

事業者の募集・選定の詳細については、事業者選定基準に示すが、基本的な考え方は、以下のとおりとする。

- ア 応募者は、「5 (2) 応募者の資格要件」に記載する資格要件を全て備えていること。
- イ 応募者は、応募登録書類及び事業提案書を全て提出すること。
- ウ 本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。
- エ 本市は、応募者から提出された応募登録書類及び事業提案書に基づき、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて確認する。その後、要求水準を満たしている提案を対象に、本市が設置する事業者選定委員会（学識経験を有する者 3 名、関係者団体の代表者 1 名、市職員 1 名から構成）において、事業提案内容について意見を聴取する。本市は、各委員による意見を参考に本事業の優先交渉権者を決定する。

## (7) 募集等のスケジュール

募集等のスケジュールは以下のとおりとする。

日程	内容
令和 6 年 4 月 15 日（月）	事業者説明会及び現地見学会の開催
～令和 6 年 4 月 24 日（水）	募集要項等に対する第 1 回質問、第 1 回個別対話の受付
令和 6 年 5 月 16 日（木）、17 日（金）	募集要項等に関する第 1 回個別対話
令和 6 年 5 月下旬頃	募集要項等に関する第 1 回質問回答・個別対話結果の公表
第 1 回質問回答・個別対話結果の公表日 ～令和 6 年 6 月 14 日（金）	募集要項等に対する第 2 回質問、第 2 回個別対話の受付
令和 6 年 7 月 1 日（月）、2 日（火）	募集要項等に関する第 2 回個別対話
令和 6 年 7 月下旬頃	募集要項等に関する第 2 回質問回答・個別対話結果の公表
令和 6 年 7 月 25 日（木）～31 日（水）	参加表明書の受付
令和 6 年 9 月 10 日（火）～17 日（火）	応募登録書類及び事業提案書の受付

日程	内容
令和6年11月上旬頃	優先交渉権者決定
令和6年12月下旬頃	基本協定締結



## 5 応募要件等

### (1) 応募者の構成等

- ア 応募者は、本事業を実施する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。
- イ 応募グループは、本事業の全体統括及び各業務を実施する企業（以下「構成企業」という。）から構成するものとする。
- ウ 応募グループは、構成企業のうち、本事業の全体統括を行い、本市と契約を締結する企業（以下「事業代表企業」という。）を定めるものとする。また、応募グループは、本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、本市と契約を締結することも可能とする。
- エ 事業代表企業は、応募登録書類提出時に、各業務を実施する構成企業の中から、設計業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「設計業務代表企業」という。）、建設工事の元請負人となる代表企業（以下「建設業務代表企業」という。）及び工事監理業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「工事監理業務代表企業」という。）、維持管理業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「維持管理業務代表企業」という。）を定めるものとする。
- オ 応募グループは、構成企業が自ら民間施設を運営しない場合には、それを実施する者（主としてテナントを想定。以下「運営協力企業」という。）を応募登録書類提出時に定めるものとする。
- カ 応募登録書類の提出後は、応募グループの構成（SPC を設立する場合は、その企業構成）や運営協力企業を変更又は追加することを原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により応募グループの構成又は運営協力企業を変更又は追加する場合で、本市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても事業代表企業の変更は認めないものとする。
- キ 構成企業及び運営協力企業は、他の応募グループの構成企業又は運営協力企業となることはできないものとする。

### (2) 応募者の資格要件

応募グループの構成企業（民間施設の主たる運営業務を運営協力企業が行う場合は、当該企業を含む）は、以下に掲げる資格要件を満たすこと。

なお、資格要件の確認基準日は応募登録書類の受付日とし、基本協定締結までの期間に応募者（業務ごとの資格要件については当該業務に当たる企業のみ）が以下の資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

このほか、テナント等として民間施設を運営する運営協力企業については、以下に掲げる資格要件のうち、「イ 共通の資格要件」を満たすことを条件とする。

- ア 応募者の応募資格要件
  - (ア) 「要求水準書」に定める、本事業において整備する本施設の建設、公共施設の維持管理、民間施設の経営に必要な資格、資力及び信用等を有するものであること。
  - (イ) 募集要項等に適合して、本施設を建設し、それが完了した後、公共施設については本市に貸付け、民間施設については継続して自ら営業又は第三者に営業を行わせることができる者であること。
  - (ウ) 本施設の建設及び民間施設の経営に係る資金計画が適切であり、かつ、その計画を確実に実施できる者であること。
  - (エ) 本市と締結する基本協定等の契約を遵守できる者であること。

イ 共通の資格要件

- (ア) 地方自治法施行令 167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- (イ) 本市において入札参加停止等の措置による指名停止期間中の者でないこと。
- (ロ) 法人税、消費税、地方消費税及び法人市民税並びにさいたま市税を滞納していないこと。
- (ハ) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けていないこと。
- (ニ) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止を受けていないこと。
- (ホ) 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の申立てがなされていないこと。
- (ヘ) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- (ト) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てをしていないこと又は更生手続開始の申立てをなされていないこと。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定があった場合又はその者の競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- (チ) 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の申立てがなされていないこと。
- (リ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていないこと又は申立てをなされていないこと。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- (ル) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けていないこと。
- (レ) 過去において、以下の行為をした者でないこと。
  - a 本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
  - b 本市が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合した者。
  - c 本市と落札者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
  - d 本市の監督又は検査（地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の職務の執行を妨げた者。
  - e 本市との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
- (ロ) 以下に規定する暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力行為の常習者又はそのおそれのある者でないこと。
  - a 役員等（代表権を有する役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。）が暴力団対策法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められる者。

- b 暴力団（暴力団対策法第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者。
  - c 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した等と認められる者。
  - d 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等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者。
  - e 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。
- (セ) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- (ウ) 以下に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。
- a さいたま市 JCHO さいたま北部医療センター跡地利活用事業アドバイザー業務委託
    - (a) 株式会社 建設技術研究所
    - (b) シリウス総合法律事務所
    - (c) 株式会社 学校文化施設研究所
    - (d) 永井公認会計士事務所
  - b 上記 a の業務に関与した者の関連会社で以下に該当する者
    - (a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
    - (b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
    - (c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。
- (ク) 本募集に係る選定委員本人又は委員が属する企業及びその関連会社でないこと（関連会社の定義は、前項(ウ) b を準用する。）。

#### ウ 業務ごとの資格要件

応募グループの構成企業うち、設計、建設、工事監理、維持管理等の各業務に当たる者は、それぞれ次の要件を満たすこと。

各業務に当たる者の資格要件を満たす者が資格要件を満たす複数の業務に当たることは認めるものとする。ただし、建設業務に当たる者と工事監理業務に当たる者が兼務することは認めない。

#### (7) 公共施設の設計業務に当たる者

公共施設の設計業務を行う者は、以下に示す a～d の要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の企業で実施する場合は、c 及び d の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。ただし、調査業務及びその他関連業務のみに当たる者は、e の要件のみを満たすこと。

- a 令和 5・6 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（設計・調査・測量）に業務「建築関連コンサルタント」で掲載されている者であること。
- b 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。

- c 常勤の自社社員で、3ヶ月以上の直接的な雇用関係がある建築士法に基づく一級建築士の資格を有する者を適切に配置し得る者であること。
- d 過去15年度間において、延床面積500㎡以上の公共施設の実施設設計業務を完了した実績を有していること。
- e 令和5・6年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（設計・調査・測量）にいずれかの業務で登載されている者であること。

(イ) 公共施設の建設業務に当たる者

公共施設の建設業務を行う者は、以下に示すa～eの要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の企業で実施する場合は、c～eの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- a 令和5・6年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（建設工事）に業種「建築工事業」で登載されている者であること。
- b 建設業務代表企業は、建設業法第3条の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- c 当該工事に対応する建設業法の許可業種に係る監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を適切に配置し得るであること。なお、当該技術は、常勤の自社社員であり、かつ、3ヶ月以上の直接的な雇用関係があること。
- d 過去15年度間において、延床面積500㎡以上の公共施設の建築一式工事を元請として施工した実績を有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、共同企業体中最大の出資比率で、自社の監理技術者又は国家資格を有する主任技術者を工事現場に専任で配置した場合に限る。
- e 建設業法第27条の23の規定に基づく直前の経営事項審査（建築）に係る総合評価値が1,100点以上の者であること。

(ロ) 公共施設の工事監理業務に当たる者

公共施設の工事監理業務を行う者は、以下に示すa～dの要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の企業で実施する場合は、c及びdの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- a 令和5・6年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（設計・調査・測量）に業種「建築関連コンサルタント」で登載されている者であること。
- b 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- c 常勤の自社社員で、3ヶ月以上の直接的な雇用関係がある建築士法に基づく一級建築士の資格を有する者を適切に配置し得る者であること。
- d 過去15年度間において、延床面積500㎡以上の公共施設の工事監理業務を完了した実績を有していること。

(ハ) 公共施設の維持管理業務に当たる者

公共施設の維持管理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の企業で実施する場合は、cの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- a 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

- b 令和 5・6 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿（業務委託）に、当該の維持管理業務に必要な業務「建物管理等」、「警備」、「清掃」又は「保守点検」のいずれかで登載されている者であること。
- c 過去 15 年度間において、公共施設の維持管理業務の実績を有していること。

(オ) 公共施設のその他の業務に当たる者

公共施設について、上記以外の業務に当たる者は、以下に示す全ての要件を満たしていなければならない。業務に当たる者が複数である場合においても、全ての者が全ての要件を満たすこと。

- a 業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
- b 令和 5・6 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿に登載されている者であること。

エ 競争入札参加資格者名簿への追加登載

「ウ 業務ごとの資格要件」である令和 5・6 年度さいたま市競争入札参加資格者名簿への登載がされていない構成企業については、各申請期間内に申請を行い、応募登録書類の受付日までに登載されていること。なお、各申請は、令和 6 年 5 月頃に受付予定であるが、詳細は、本市ホームページにて確認すること。

## 6 応募手続き等

### (1) 事業者説明会及び現地見学会の開催

事業者説明会及び現地見学会を、以下のとおり開催する。

- ア 日時：令和 6 年 4 月 15 日（月）午後 2 時
- イ 会場：植竹公民館（さいたま市北区盆栽町 430）  
※参加の際、募集要項等の公表資料を持参すること。
- ウ 申込期限・方法：添付様式 2「事業者説明会及び現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、令和 6 年 4 月 11 日（木）午後 5 時まで以下 E-mail アドレスに提出すること。
- エ E-mail の件名は「【事業者説明会申込】北部医療センター跡地利活用事業」とすること。
- オ 提出先：sports-seisaku-hokubu@city.saitama.lg.jp
- カ E-mail 受信確認後、本市より返信する。令和 6 年 4 月 12 日（金）午後 3 時まで返信がない場合は、6（8）才連絡先に問い合わせること。

### (2) 資料の閲覧

要求水準書における以下の閲覧資料は、次のとおり貸し出しを行う。

- ア 申込方法：添付様式 3「閲覧資料貸出申込書兼誓約書」に必要事項を記入の上、以下の E-mail アドレスに提出すること。
- イ E-mail の件名は「【閲覧資料貸出申込】北部医療センター跡地利活用事業」とすること。
- ウ 提出先：sports-seisaku-hokubu@city.saitama.lg.jp
- エ 貸出期間：令和 6 年 9 月 17 日（火）午後 5 時までとする。
- オ 貸出方法：CD-ROM
- カ 貸出場所：スポーツ文化局スポーツ部スポーツ政策室  
（さいたま市の休日を定める条例（平成 13 年さいたま市条例第 2 号）第 1 条第 1 項に規定する休日を除く午前 9 時から午後 5 時まで）
- キ 閲覧資料：①事業予定地地積測量図等  
②事業予定地接続道路現況図  
③事業予定地地盤調査資料  
④事業予定地インフラ現況図  
⑤都市計画道路指扇宮ヶ谷塔線計画図  
⑥形質変更及び土壌汚染調査結果  
⑦埋蔵文化財試掘調査結果  
⑧蔵書リスト（児童センター）

### (3) 募集要項等に対する第 1 回質問の受付

募集要項等の内容に関する質問の受付は以下のとおりとする。

- ア 受付期限：令和 6 年 4 月 24 日（水）午後 5 時までとする。
- イ 回答：令和 6 年 5 月下旬頃に本市ホームページにおいて公表する。

- ウ 提出方法：添付様式 4「募集要項等に関する質疑書」に記入の上、E-mail で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- エ E-mail の件名は「【第 1 回質問】北部医療センター跡地利活用事業」とすること。
- オ 提出先：sports-seisaku-hokubu@city.saitama.lg.jp
- カ E-mail 受信確認後、本市より返信する。令和 6 年 4 月 26 日（金）までに返信がない場合は、6（8）オ連絡先に問い合わせること。

#### (4) 募集要項等に対する第 1 回個別対話

募集要項等の内容に関する個別対話を、以下のとおり行う。

- ア 日時：令和 6 年 5 月 16 日（木）、17 日（金）  
※詳細は、参加申込のあったグループごとに個別に連絡する。
- イ 会場：ときわ会館 3 階 第 2 会議室（さいたま市浦和区常盤 6 丁目 4-21）
- ウ 申込期限：令和 6 年 4 月 24 日（水）午後 5 時までとする。
- エ 対話結果：令和 6 年 5 月下旬頃に本市ホームページにおいて公表する。
- オ 申込方法：添付様式 5-1「第 1 回個別対話参加申込書」及び添付様式 5-3「個別対話の議題」に記入の上、E-mail で提出すること。
- カ 参加形式：上記の会場又はオンライン形式での参加とする。会場での出席者は、1 グループにつき 10 名以内とすること。ただし、オンライン形式での人数制限は設けないものとする。
- キ E-mail の件名は「【第 1 回個別対話】北部医療センター跡地利活用事業」とすること。
- ク 提出先：sports-seisaku-hokubu@city.saitama.lg.jp
- ケ E-mail 受信確認後、本市より返信する。令和 6 年 4 月 26 日（金）までに返信がない場合は、6（8）オ連絡先に問い合わせること。

#### (5) 募集要項等に対する第 2 回質問の受付

募集要項等の内容に関する質問の受付は以下のとおりとする。

- ア 受付期間：第 1 回質問回答・個別対話結果の公表日～令和 6 年 6 月 14 日（金）午後 5 時までとする。
- イ 回答：令和 6 年 7 月下旬頃に本市ホームページにおいて公表する。
- ウ 提出方法：添付様式 4「募集要項等に関する質疑書」に記入の上、E-mail で提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- エ E-mail の件名は「【第 2 回質問】北部医療センター跡地利活用事業」とすること。
- オ 提出先：sports-seisaku-hokubu@city.saitama.lg.jp
- カ E-mail 受信確認後、本市より返信する。令和 6 年 6 月 18 日（火）までに返信がない場合は、6（8）オ連絡先に問い合わせること。

#### (6) 募集要項等に対する第 2 回個別対話

募集要項等の内容に関する個別対話を、以下のとおり行う。

- ア 日時：令和 6 年 7 月 1 日（月）、2 日（火）  
※詳細は、参加申込のあったグループごとに個別に連絡する。

- イ 会場：ときわ会館 3階 第2会議室（さいたま市浦和区常盤 6丁目 4-21）
- ウ 申込期間：第1回質問回答・個別対話結果の公表日～令和6年6月14日（金）午後5時までとする。
- エ 対話結果：令和6年7月下旬頃に本市ホームページにおいて公表する。
- オ 申込方法：添付様式 5-2「第2回個別対話参加申込書」及び添付様式 5-3「個別対話の議題」に記入の上、E-mailで提出すること。
- カ 参加形式：上記の会場又はオンライン形式での参加とする。会場での出席者は、1グループにつき10名以内とすること。ただし、オンライン形式での人数制限は設けないものとする。
- キ E-mailの件名は「【第2回個別対話】北部医療センター跡地利活用事業」とすること。
- ク 提出先：sports-seisaku-hokubu@city.saitama.lg.jp
- ケ E-mail受信確認後、本市より返信する。令和6年6月18日（火）までに返信がない場合は、6（8）オ連絡先に問い合わせること。

#### (7) 参加表明書の受付

応募者からの参加表明書を、以下のとおり受け付ける。

- ア 受付期間：令和6年7月25日（木）～31日（水）午後5時までとする。
- イ 提出方法：添付様式1「参加表明書」に記入の上、E-mailで提出すること。
- ウ E-mailの件名は「【参加表明書】北部医療センター跡地利活用事業」とすること。
- エ 提出先：sports-seisaku-hokubu@city.saitama.lg.jp
- オ E-mail受信確認後、本市より返信する。令和6年8月2日（金）までに返信がない場合は、6（8）オ連絡先に問い合わせること。

#### (8) 応募登録書類及び事業提案書の受付

応募者からの応募登録書類及び事業提案書を、以下のとおり受け付ける。

- ア 受付期間：令和6年9月10日（火）～17日（火）まで（土日祝日を除く）の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までとする。
- イ 提出場所：スポーツ文化局スポーツ部スポーツ政策室
- ウ 提出方法：事前にスポーツ政策室に連絡の上、持参すること。
- エ 提出書類：応募登録書類及び事業提案書（応募登録書類及び事業提案書 様式集を参照）
- オ 連絡先：TEL 048-829-1737（直通） FAX 048-829-1996

#### (9) ヒアリング等の実施

本市は、令和6年11月頃に応募者を対象とした応募登録書類及び事業提案書の内容に関するヒアリング等を実施する予定であり、詳細については、応募者に別途通知する。



## 7 応募に関する留意事項

### (1) 募集要項の応諾

応募者は、応募登録書類及び事業提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

### (2) 応募費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

### (3) 価格提案について

価格提案は、公共施設賃料の総額（本市が事業者に対して毎月支払う賃料及び共益費の総額）、屋内スポーツ施設の使用料の総額（本市が事業者に対して四半期毎に支払う屋内スポーツ施設の使用料の総額）及び地代の総額とする。公共施設賃料の総額及び屋内スポーツ施設の使用料の総額は、以下の金額を提案上限価格とする。地代は、以下の基準地代以上で提案するものとする。

#### ア 提案上限価格

- ・ 公共施設賃料の総額：1,980,828,950円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

※ 公共施設賃料には、募集要項 p.23 の「7 (5) ア (ア) 公共施設賃料」に記載の各費用を含む。

なお、定期建物賃貸借契約に係る賃料は、事業提案書の価格提案書に記載の金額をもとに、決定した金額とする。

本市は、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、公共施設の設計変更を要求することができるものとする。また、提案時点から建設工事着工時点までの急激な物価変動については、契約時に別途考慮するものとする。

- ・ 屋内スポーツ施設の使用料の総額：1,222,169,690円（消費税及び地方消費税相当額を除く）

なお、屋内スポーツ施設の使用料は、事業提案書の価格提案書に記載の金額をもとに、決定した金額から、事業者が対象の時間帯において利用者から徴収した利用料金を差し引いた額を支払うものとする。

#### イ 基準地代

事業提案書の提出時の地代は、以下に示す「基準地代」以上の金額とする。

- ・ 地代（基準地代）：区画Ⅰ：4,935,250円／年
- ・ 地代（基準地代）：区画Ⅱ：42,075,030円／年
- ・ 地代（基準地代）：総額（区画Ⅰ＋区画Ⅱ）：47,010,280円／年

なお、上記の基準地代は、事業予定地の面積が区画Ⅰ：860.61㎡、区画Ⅱ：9,292.32㎡であることを前提とし、本市の普通財産貸付料算定基準に基づき算定している。

#### (4) 本市と事業者の役割分担

本市と事業者の役割分担の基本的な考え方は、以下のとおりである。

分類	主な業務項目	役割分担	
		本市	事業者
施設の設計・建設に関する業務	公共施設の性能規定	○	
	共用施設の性能規定	○	
	設計		○
	建設 <sup>※1</sup>		○
	既存施設（植竹公民館、植竹児童センター）の解体・撤去	○	
	工事監理		○
	公共施設の什器・備品等の調達	○	
	民間施設の什器・備品等の調達（屋内スポーツ施設を含む）		○
	定期建物賃貸借契約の終了後の解体・撤去		○
維持管理業務 （保守・修繕・更新等）	公共施設（什器・備品除く）の維持管理 <sup>※1</sup>		○
	公共施設の什器・備品の管理	○	
	民間施設の維持管理		○
	施設内共用部の維持管理		○
	外構等（駐車場・駐輪場含む）の維持管理		○
運営業務	公共施設の運営 <sup>※2</sup>	○	
	民間施設の運営（屋内スポーツ施設を含む）		○
	共用施設（駐車場・駐輪場を含む）の運営		○

※1 事業者が建設し、所有し、維持管理する対象には、公共施設の内装工事（造作家具等の設置工事を含む）、設備工事を含むものとする。

※2 本市は、公共施設にて、以下の運営業務を実施することを想定している。

・ 公民館、児童センターの施設利用の予約受付・貸出・相談・案内等。

なお、児童センターは本事業とは別に、本市で指定管理者を選定する。

## (5) 本事業における費用負担

本市と事業者の本事業における費用負担については以下のとおりとする。

### ア 本市の費用負担

- (7) 公共施設賃料（賃料には以下の費用を含むものとする。）
  - a 公共施設の初期投資費（設計費・建設費・工事監理費・各種申請費等）  
※建設費には、公共施設の内装工事費（造作家具等の設置工事費を含む）、設備工事費を含むものとする。
  - b 共用施設の初期投資費のうち、本市が負担すべき費用
  - c 公共施設の維持管理費（定期保守点検・環境衛生・清掃・警備・修繕等の費用）
  - d 公共施設の運営に必要となる共益費（共用施設の維持管理費・運営費・光熱水費のうち、本市が負担すべき費用）
  - e その他費用（保険料、公租公課、地代、事業者利益、資金調達の支払利息等）（公共負担割合分）
  - f 公共施設及び共用施設の除却費（定期建物賃貸借契約の終了後）
- (i) 公共施設の運営費
- (ii) 公共施設の光熱水費
- (e) 公共施設に係る什器・備品費（調達・設置費、保守管理費）
- (f) 屋内スポーツ施設の使用料：さいたま市の休日を定める条例（平成 13 年条例第 2 号）に定める休日を除く日（年間利用日数：245 日を想定）の 9～17 時における、屋内スポーツ施設の使用料（空調利用料を含む）。ただし、実際の使用料は、事業者が利用者から徴収した利用料金を差し引いた額を支払う。

### イ 事業者の費用負担

- (7) 設計・建設に関する費用
  - a 民間施設の初期投資費（設計費・建設費・工事監理費・各種申請費等）（本市費用負担分を除く）
  - b 共用施設の初期投資費（本市費用負担分を除く）
- (i) 維持管理・運営に関する費用
  - a 民間施設の維持管理・運営費・光熱水費（本市費用負担分を除く）
  - b 共用施設の維持管理・運営費・光熱水費（本市費用負担分を除く）
- (ii) 地代（事業地全体分）及び保証金
- (e) 民間施設の除却費（事業終了時）（本市費用負担分を除く）
- (f) 公正証書作成費用（事業用定期借地権設定契約部分）
- (h) 施設所有に係る公租公課
- (k) 保険料
- (l) 資金調達の支払利息等
- (g) 登記に必要な費用

## (6) 事業提案書及び事業提案書の取扱い

### ア 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部又は全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の事

業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲及びその他本市が必要と認める範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。  
なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

イ 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

**(7) 本市からの提示資料の取扱い**

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

**(8) 複数提案の禁止**

同一の応募者は、複数の提案をすることはできないものとする。

**(9) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止**

応募登録書類及び事業提案書の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき応募登録書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではない。

**(10) 提案内容の公表の禁止**

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

**(11) 使用言語及び単位**

応募に関して、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとする。

**(12) 事業提案書副本分**

事業提案書の副本分については、表紙、背表紙、提出書類に応募者名（グループ名）及び構成企業、運営協力企業の企業名・ロゴマーク等を一切記載せず、応募者名（グループ名）については参加表明書提出時に与える記号を表記し、企業名については「事業代表企業」、「構成企業 A」、「構成企業 B」、「運営協力企業 A」、「運営協力企業 B」等の匿名を使用すること。その他、企業名が特定されるような記載がないよう留意すること。

**(13) 応募の辞退**

応募者は、参加表明書の提出後、応募登録書類及び事業提案書の提出前であれば、応募を辞退することができるものとする。応募を辞退する場合には、応募辞退届を提出すること。

## 8 提案の審査及び選定に関する事項

### (1) 審査方法

本市は、事業提案書の審査に当たり、学識経験者等を事業者選定委員とし、各委員から事業者選定基準に基づき、事業提案内容について意見を聴取するものとする。

優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が事業者選定委員に接触を求め、また第三者をしてこれを行わせる、あるいは応募者の PR 書類等を提出することにより、自らを有利に又は他社を不利にするように働きかけること又は第三者をしてこれらを行わせることを禁止する。

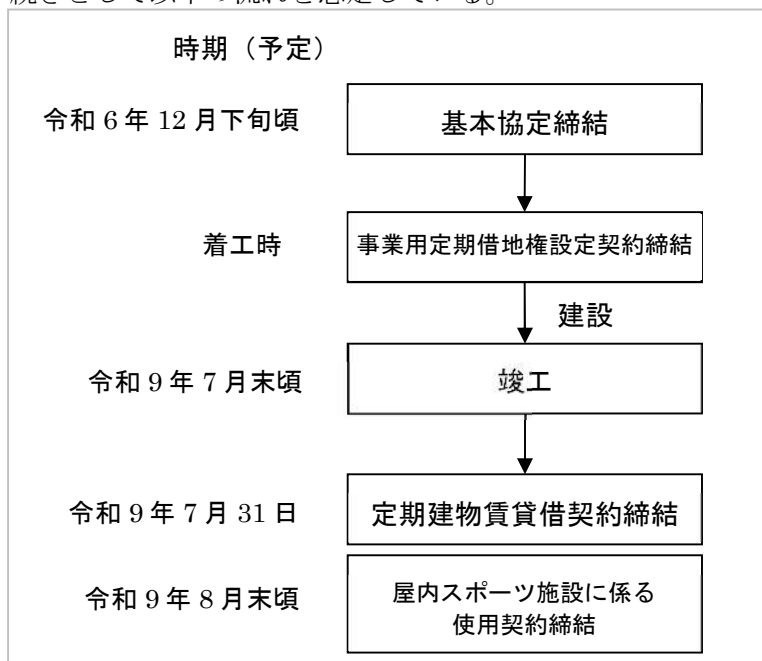
### (2) 審査結果の通知及び公表

本市は、応募登録書類及び事業提案書に係る審査の結果について、各応募者に対して、決定時点において文書で通知するとともに、本市ホームページにて公表する。

## 9 契約手続きに関する事項

### (1) 契約手順

契約の手続きとして以下の流れを想定している。



### (2) 基本協定

本市は、本事業実施に向けた協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項及び公共施設の賃借、事業予定地の賃貸借に関する事項を定めた基本協定を事業代表企業と締結する。

### (3) 事業用定期借地権設定契約

本市は、基本協定に基づき建設工事着工までに事業代表企業と本施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権設定契約（借地借家法第 23 条）を締結する。

本契約に基づく賃借人への土地の引渡しは公正証書締結日とし、借地期間はその日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日（令和 40 年 3 月 31 日を予定）を終期とする。

事業代表企業が本市を相手方として締結する事業用定期借地権設定契約は、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。なお、事業者の提案により、公共施設を含まない敷地に限り、別途、構成企業を相手方に事業用定期借地権設定契約を締結することも可能とする。この場合の事業用定期借地権設定契約は、同様に、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。

### (4) 定期建物賃貸借契約

本市は、基本協定に基づき令和 9 年 7 月 31 日までに事業代表企業と公共施設の賃貸を目的とする定期建物賃貸借契約（借地借家法第 38 条）を締結する。

本契約の賃貸借期間は、令和 9 年 7 月末日を始期として基本協定に定めた賃貸借期間を経過した日（令和 39 年 7 月 31 日）を終期とする。

事業代表企業が本市を相手方として締結する定期建物賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約書（案）によるものとする。

#### **(5) 屋内スポーツ施設に係る使用契約**

本市は、基本協定に基づき令和9年8月末日までに事業代表企業と屋内スポーツ施設（民間施設）における利用者支援を目的とする使用契約を締結する。

本契約の期間は、供用開始日（令和9年9月1日）を始期として基本協定に定めた期間を経過した日（令和39年7月31日）を終期とする。

事業代表企業が本市を相手方として締結する使用契約は、屋内スポーツ施設に係る使用契約書（案）によるものとする。

#### **(6) 建物の賃貸借に関する事項**

事業代表企業が本施設の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、当該第三者に対し、本施設の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期間満了日に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定すること。

#### **(7) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸**

事業代表企業は、本施設の全部又は一部を第三者に譲渡すること、また、これに伴い借地権（賃借権）を譲渡・転貸することはできないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、本施設の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、事前に本市の書面による承諾を得るものとする。

#### **(8) 事業代表企業の契約上の地位**

事業代表企業は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分することはできないものとする。ただし、真にやむを得ない理由により、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を処分する場合、事前に本市の書面による承諾を得るものとする。

#### **(9) 事業計画の変更**

事業代表企業は、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

#### **(10) 施設の用途指定**

事業代表企業は、事業期間を通じて、本施設を事業計画に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6か月前までに本市に報告し、承諾を得た上で、事業の中止、用途変更することができることとする。

#### (11) 公租公課

本施設の所有に係る公租公課は、事業代表企業が負担するものとする。ただし、さいたま市市税条例（平成13年条例第67号）第61条第7項に該当するとして本市がみなした部分については、この限りでない。

#### (12) 保証金

事業代表企業は、以下に定める金額を、それぞれの対象期間の開始日に、保証金として本市に納付するものとする。

- ア 基本協定締結日から事業用定期借地権設定契約締結日より前までの期間  
：事業提案書に記載の年額地代の2分の1か年分に相当する金額
- イ 事業用定期借地権設定契約締結日から同契約終了日までの期間  
：事業用定期借地権設定契約に定める月額地代の2か年分に相当する金額

なお、各期間満了後、保証金は返還するが、保証金に利子は付けない。ただし、事業代表企業の責めに帰すべき事由により、各期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

#### (13) 事業実施に係る保険の付保

事業代表企業は、以下の保険を自らの責任及び費用負担において付保するものとし、保険契約の締結又は更新後、速やかに当該保険証券の写しを本市に提出するものとする。

- ア 建設期間
  - (ア) 建設工事保険
  - (イ) 第三者賠償責任保険
  - (ウ) その他の保険
- イ 維持管理・運営期間
  - (ア) 火災保険
  - (イ) 施設賠償責任保険
  - (ウ) その他の保険

#### (14) 権利制限等に関する事項

事業代表企業が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

- ア 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- イ 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- ウ 建物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、事業予定地の土地の原状を変更しようとするとき。

なお、協議により事業者が本市に施設の所有権を移転することとなった場合、アで設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権とすること。

#### (15) 損害賠償

事業代表企業が、基本協定等に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、基本協定等に従い、違約金及び損害賠償金を本市に支払うこと。また、事業代表企業は、本事業に関し、事業代表企業の責めに帰すべき事由により、第三者に損害



を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償するものとする。なお、事業代表企業は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならないものとする。

#### (16) 解除に関する事項

本市、事業代表企業のいずれか一方が本事業に係る契約等に違反したときは、その相手方は、その契約を解除することができ、契約違反者は、その相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとする。

また、不可抗力、その他真にやむを得ない理由により、運営が困難となったために、民間事業を中止する場合は、事業代表企業は、6 か月前までにその理由を付した書面をもって本市の承諾を得た上で、事業の中止等することができるものとする。

この場合、事業代表企業は自己の費用をもって本事業予定地に存する建物、その他事業代表企業が本事業予定地に付属させた物を収去し、本事業予定地の土地を原状に復して本市に返還するものとする。また、各契約書の定めるところにより違約金を本市に支払うものとする。

さらに、本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を事業代表企業は賠償するものとする。

## 10 事業上の注意点

### (1) 協議会

本市、事業代表企業及び各業務代表企業は、本事業の円滑な実施を目的とし、協議会を設置し、基本協定締結後、施設の供用開始までの間、定期的に協議するものとする。

### (2) モニタリング

本市は、本事業の目的を達成するために、事業代表企業及び各業務代表企業が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書にて提示される本市の要求サービス水準を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

### (3) 関係機関との協議

大規模小売店舗立地法（平成 10 年法律第 91 号）、さいたま市中高層建築物の建築及び大規模開発行為等に係る紛争の防止及び調整に関する条例（平成 13 年条例第 266 号）その他関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守すること。

なお、応募時における本市の審査は、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の担当部署等に確認の上、審査するものではない。

### (4) 土壌汚染等

事業予定地は、土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）第 6 条及び第 11 条に規定する「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。万が一、土壌汚染が発覚した場合は本市で対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

### (5) 地中障害物等

通常想定される規模の埋設物等については、契約上の契約不適合責任除外事項とし、事業者が撤去等の対策を講じること。

また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担すること。

埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

### (6) 近隣対策

本事業を実施する上での近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応すること。

### (7) 施設建設及び運営に起因する周辺影響対策

本事業に係る施設を建設したことに起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）、民間施設及び共用施設の運営に起因する周辺への影響（騒音、照明等）は、事業者が対応するものとする。