

桜木駐車場用地活用事業  
事業者公募要項

令和5年1月

さいたま市

## 目次

第1章	はじめに .....	1
第2章	事業内容に関する事項 .....	2
1	事業のコンセプト .....	2
2	事業名称 .....	5
3	対象敷地の概要 .....	5
4	用語の定義 .....	7
第3章	提案に関する条件 .....	8
1	土地利用における条件等 .....	8
2	地域への貢献に関する条件 .....	9
3	本事業の事業スキームに関する条件 .....	10
4	遵守すべき関連法令等 .....	11
5	その他の条件 .....	12
第4章	事業者の募集及び選定に関する事項 .....	13
1	基本的な考え方 .....	13
2	募集及び選定に係るスケジュール（予定） .....	13
3	応募者の参加資格要件 .....	13
4	本事業の遂行に係る事項 .....	15
5	応募の手続き .....	16
6	提案審査に関する事項 .....	20
7	その他 .....	25
第5章	契約の締結及び事業実施に関する留意点 .....	26
1	契約の流れ .....	26
2	基本協定等に関する事項 .....	26
3	定期借地権設定契約に関する事項 .....	27
4	事業実施に関する留意点 .....	29
5	事業実施に係るリスク及び責任の分担 .....	30

## 第1章 はじめに

この度は「桜木駐車場用地活用事業」にご関心をお寄せいただき誠にありがとうございます。

本事業は公有財産を有効に活用することで、周辺地域をより魅力的にするとともに、大宮をはじめ、さいたま市全体のさらなる発展に繋げようというものです。

事業者の皆様にとっても本事業が有意義な機会となることを願っております。

桜木駐車場用地は大宮駅西口のほど近くにある約 2.7ha の公有地です。現在は暫定的に市営駐車場として利用されております。用地の位置する大宮は埼玉県内でも随一の商業地であり、全国でも有数の駅の乗降客数を誇るなど活気のあふれるまちです。

桜木駐車場用地は大宮で駅近隣に広大な敷地を有しながらも、長期間にわたり暫定利用が続いており、より相応しい活用が待ち望まれています。また、この用地は貴重な地域資源でもあり、地域がより魅力的な住みやすい場所となるよう、まちづくりへの貢献も大切な活用方法の一つです。

市は用地の更なる活用を図るべく検討を続け、大宮を東日本の対流拠点とするために活用することとしました。本事業では民間事業者の皆様の活力を導入し、周辺まちづくりに貢献しながら、人々が集まり交流することで新たな価値を生み出し続ける、東日本の対流拠点形成に資する機能の導入を期待しています。

本事業の実施方法については、優れたノウハウを有する民間事業者から幅広く魅力的な提案を募ることで、より良い事業が実現されるよう、公募型プロポーザル方式を採用します。

公募の実施に向けては、令和3年11月に有識者・専門家から成る「さいたま市営桜木駐車場用地活用事業者選定委員会」を組織し、市と地域の皆様、事業者の皆様にとって価値ある事業となるよう、公募条件や選定基準について議論を重ねて参りました。この度、事業者の募集・選定に必要な事項を定めた公募要項等を取りまとめましたので公表いたします。

桜木駐車場用地に相応しい活用を図ることで、大宮が東日本の対流拠点形成に向けた新たな一歩を踏み出せる場所となれば幸いです。

## 第2章 事業内容に関する事項

### 1 事業のコンセプト

本事業は、「東日本の対流拠点形成に資する機能の導入」の実現を目指し実施するものです。事業者には、活用方針における対流拠点の形成に向けた考え方等を踏まえ、かつ大宮駅西口第五地区のまちづくりと連携した地域貢献等の視点も含め、具体的な施設・事業を提案していただきます。

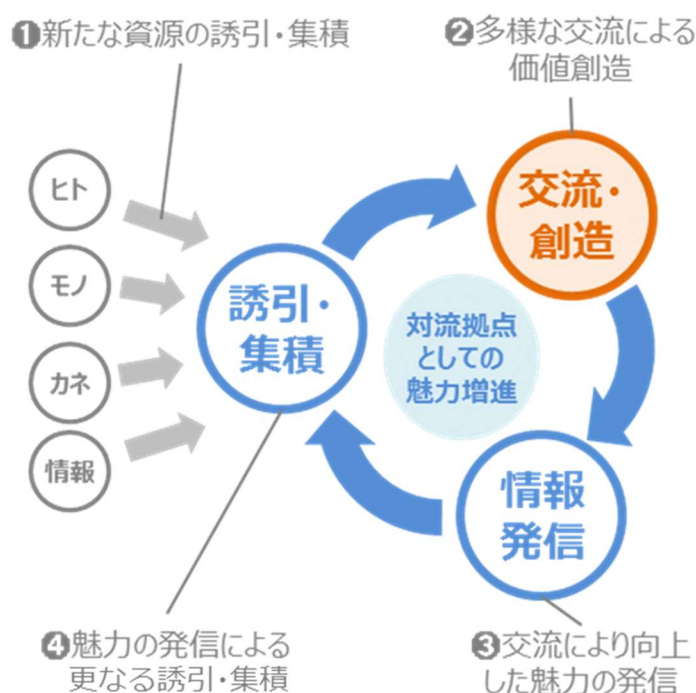
#### (1) 大宮における対流拠点の考え方と桜木駐車場用地における導入機能の方向性

活用方針で示した考え方に基づき、対流拠点を、多様な資源（ヒト・モノ・情報等）が集まり、相互に交流することで、“新しい価値”を創造・発信する機会が多く得られ、そのような機会を求めて多様な資源がさらに集まるとともに、そのような循環が持続的に保たれているエリアと定義しています。

また、大宮の立地や既存の都市の魅力等の強みを生かしながら、大宮における対流拠点の形成のために求められる機能を次のように考えています。

- 東日本を中心として各地域から交流人口、人材、企業、知識等の多様な資源を大宮に呼び寄せ集積するための「誘因・集積」機能。
- 誘因・集積した資源が、既存の資源と様々な形で交流し新たな価値を創出することを可能にする「交流・創造」機能。
- 交流・創造の場を提供、活用することで都市としての魅力向上が図られ、交流・創造の成果をはじめとするエリアの魅力を積極的に情報発信する「情報発信」機能。

桜木駐車場用地では、対象敷地の活用が大宮における対流拠点形成の一助となることを期待します。導入機能は、「大宮における「対流拠点」形成の機能」に示す機能やその複合を想定しています。



【大宮における「対流拠点」形成のイメージ】

機能	施設（例）
<u>誘引・集積</u> 東日本を中心に資源を誘引し、又は集積させる機能	○広域集客施設（商業・アミューズメント等） ○教育・研究施設（大学・企業研究所等） ○拠点となる業務施設（大規模オフィス等）
<u>交流</u> 様々な交流を生む機能	○MICE 施設（会議場、ホール・展示施設等） ○広場・イベントスペース      ○スポーツ施設 ○コミュニティ施設      ○文化・芸術施設
<u>創造</u> 新たな資源の創造を支援する機能	○ビジネス支援施設（スタートアップ、インキュベーション、コワーキング、コラーニング施設等） ○産学官連携施設（交流施設、オープンラボ等）
<u>情報発信</u> 多様な情報発信を担う機能	○観光情報発信施設 ○地域情報発信施設

【大宮における「対流拠点」形成の機能】

## (2) 周辺まちづくりとの連携

対象敷地は大宮駅西口第五地区に位置し、地区の貴重な地域資源であることから、周辺まちづくりと連携した地域貢献機能の導入や、周辺道路への自動車交通負荷の抑制対策等が求められます。

## (3) 本事業と関連する計画等

大宮駅周辺では、主に以下に示す計画等が立案・実施されています。これらの計画等を踏まえ、連携する提案を頂くことを想定しています。

### 【関連する計画等】

さいたま市の計画等

- 桜木駐車場用地活用方針（令和4年12月改訂）  
<https://www.city.saitama.jp/001/010/001/p070045.html>
- 大宮駅西口第五地区まちづくり方針（令和3年5月策定）  
[https://www.city.saitama.jp/001/010/015/004/008/001/p066379\\_d/fil/dai5-housin.pdf](https://www.city.saitama.jp/001/010/015/004/008/001/p066379_d/fil/dai5-housin.pdf)
- さいたま市総合振興計画 基本計画（令和3年3月策定）  
<https://www.city.saitama.jp/006/007/004/011/004/p080066.html>  
\*該当部分は第3部 各分野の政策と事業 第9章第1節
- さいたま市総合振興計画 基本計画 実施計画（令和4年12月改定）  
<https://www.city.saitama.jp/006/007/004/011/004/p080107.html>  
\*該当部分は09-1-2-06
- さいたま市都市計画マスタープラン（平成26年4月改定）  
<https://www.city.saitama.jp/001/010/014/002/p002341.html>
- 大宮駅周辺地域戦略ビジョン（平成22年5月策定）  
<https://www.city.saitama.jp/001/010/015/004/001/003/p011083.html>
- 大宮GCSプラン2020（令和3年3月策定）  
<https://www.city.saitama.jp/001/010/015/004/007/001/002/p080137.html>

国の計画

- 首都圏広域地方計画（平成28年3月策定）  
<https://www.ktr.mlit.go.jp/chiiki/kokudo00000080.html>  
\*該当部分は東北圏・北陸圏・北海道連結首都圏対流拠点の創出プロジェクト

※ その他、提案内容により、防災や環境等の計画についても関連が想定されます。

## 2 事業名称

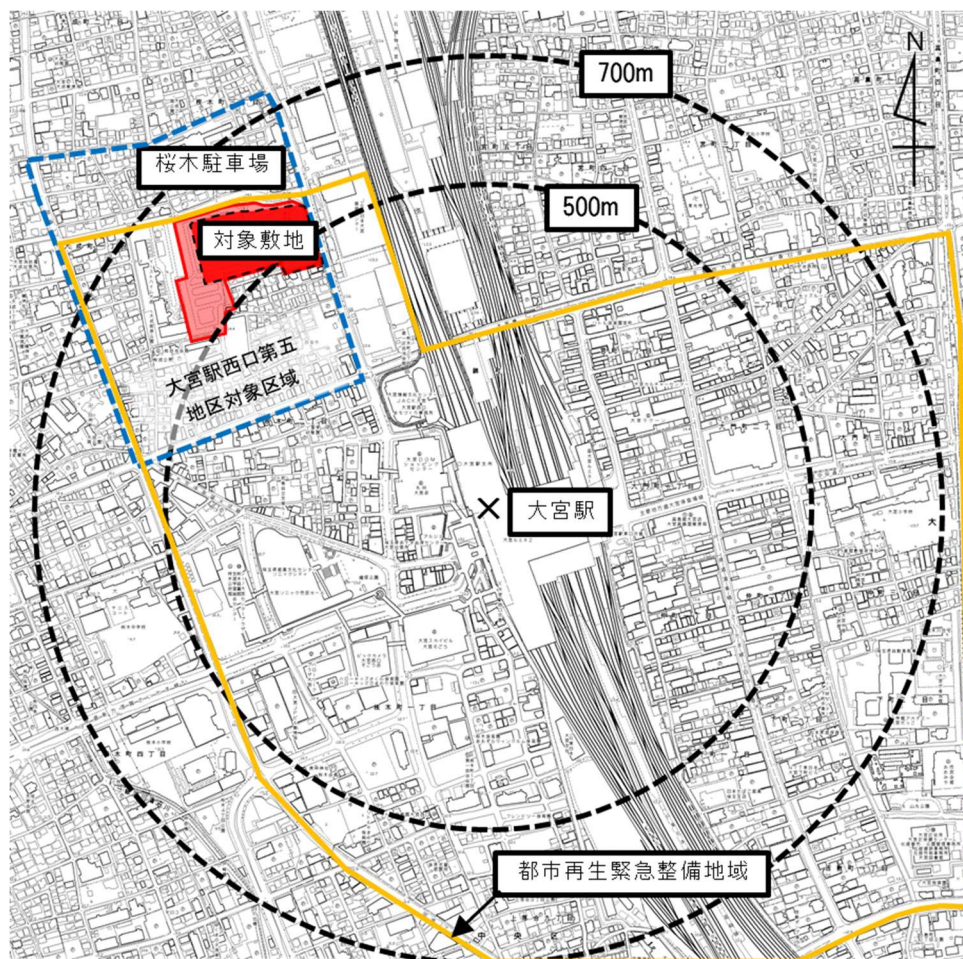
「桜木駐車場用地活用事業」

## 3 対象敷地の概要

## (1) 対象敷地

対象敷地は桜木駐車場用地約 2.7 haのうち、下図に示す約 1.8ha です。

所在地	さいたま市大宮区桜木町三丁目1番1 外	
地目	宅地等	
地積	18,043.34 m <sup>2</sup>	
法令に基づく制限	用途地域	第二種住居地域
	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	高度地区	20m地区（特例による緩和措置有）
	防火地域	準防火地域
	地域指定	都市再生緊急整備地域
	景観計画区域	景観誘導区域（市街化区域）
その他	「大宮駅周辺地域・さいたま新都心駅周辺地域 都市再生安全確保計画」や「都市再生整備計画（大宮駅周辺地区）」の対象区域に含まれています。	



【広域図】

## (2) 対象敷地の接道等の状況

No.	種別	名称	幅員	整備状況	備考
1	認定道路	市道 10019 号線	約 9 ~ 19m	供用中	北側
2	認定道路	市道 10011 号線	約 15m	供用中	東側
3	私道	私道 2 項道路	約 3.6m	供用中	南東側



【周辺図】

- ・ 市道 10019 号線は、本施設の建設等の進捗に合わせて市が道路整備を予定しています。
- ・ まちづくり用地は、大宮駅西口第五地区のまちづくりのための道路用地、道路整備に伴う建物等の移転用地及び広場等として使用します。  
(詳細は桜木駐車場用地活用方針を参照してください。)

## (3) 都市再生緊急整備地域の指定

対象敷地は、都市再生特別措置法（平成 14 年法律第 22 号）に基づく都市再生緊急整備地域に指定されています。

都市再生緊急整備地域においては、地域整備方針に沿い、かつ都市再生効果の大きい事業計画であることを条件に、都市再生特別地区の都市計画決定がなされることで、容積率や高さ制限の緩和等を受けることができます。

事業者は公共貢献を含む地域と調和した都市計画提案をすることで、対象敷地の合理的かつ柔軟な活用を図ることができます。

必要な手続きや整備方針については以下の URL をご覧ください。

- さいたま市都市再生特別地区運用指針について

<https://www.city.saitama.jp/001/010/015/001/p068519.html>



## 4 用語の定義

No.	用語	定義
1	活用方針	令和4年12月に改訂した桜木駐車場用地活用方針をいう。
2	対象敷地	さいたま市営桜木駐車場の公募対象の用地をいう。
3	本事業	桜木駐車場用地活用事業をいう。
4	本施設	公募要項等に基づき、事業者が提案する施設をいう。
5	公募要項等	桜木駐車場用地活用事業 事業者公募要項及び関連書類をいう。
6	応募者	本事業に単独で応募する法人等又は複数で応募する法人等をいう。
7	応募法人	単独で応募する法人等をいう。
8	応募グループ	複数で応募する法人等をいう。
9	構成員	応募グループを構成する法人等をいう。
10	協力法人	応募者以外の法人等で、本事業で実施する業務を担当し、応募者と直接業務契約を行う予定の法人等をいう。
11	事業者	定期借地権設定契約締結後の優先交渉権者及び協力法人の総称をいう。
12	一般定期借地権	借地借家法(平成3年法律第90号)第22条に定める一般定期借地権をいう。
13	事業用定期借地権	借地借家法第23条に定める事業用定期借地権をいう。
14	定期借地権	一般定期借地権又は事業用定期借地権をいう。
15	定期借地権設定契約	一般定期借地権設定契約又は事業用定期借地権設定契約をいう。
16	基本協定	桜木駐車場用地活用事業 基本協定をいう。
17	委員会	市が設置したさいたま市営桜木駐車場用地活用事業者選定委員会をいう。
18	優先交渉権者	応募者のうち、市が委員会の審議結果を参考にして決定した者をいう。
19	次点交渉権者	応募者のうち、優先交渉権者に次いで優れた提案をした者をいう。
20	優先交渉権者等	優先交渉権者と次点交渉権者をいう。

## 第3章 提案に関する条件

### 1 土地利用における条件等

対象敷地は、概ね現状有姿の引渡しとなります。以下の事項を踏まえた土地利用計画としてください。

#### (1) 対象敷地の引渡しまで

対象敷地は、令和6年3月末まで、市の指定管理者である一般財団法人さいたま市都市整備公社が駐車場として利用（運営）し、令和6年4月に引渡す予定としています。

事業者が令和6年3月末までに実施する測量、ボーリング調査及び設計等に当たっては、事前に市及びさいたま市都市整備公社と十分協議を行ってください。

#### (2) 禁止、排除する施設

本事業においては、以下の施設の提案は認めません。また、用途指定期間中も同様です。

- ① 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項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業その他これらに類する営業の用に供する施設
- ② さいたま市暴力団排除条例（平成24年さいたま市条例第86号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員及び第3条第2項に規定する暴力団関係者の統制下にある団体が利用する施設
- ③ 政治的用途・宗教的用途に供する施設
- ④ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- ⑤ 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設
- ⑥ 墓地・霊園、葬祭場など、近隣・周辺環境との調整が難しいことが予想される施設
- ⑦ 都市計画法等の関係法令により、現時点で整備することが制限される施設  
(ただし、高度地区の緩和、都市計画提案制度による用途地域の緩和、又は都市再生特別地区による用途地域の規制の除外等の都市計画の変更等が見込まれる場合には、これらによる施設を可とします。)
- ⑧ 居住施設

#### (3) 自動車交通量の抑制対策

対象敷地周辺の自動車交通環境は物件調書等のとおりです。本施設の運営に当たっては、周辺環境に配慮し、事業者が周辺道路への自動車交通負荷が増大しないように抑制対策を実施してください。

#### (4) 緑化

本施設の整備に当たっては、さいたま市みどりの条例（平成13年さいたま市条例第248号）第19条第1項の規定により、緑化に関する協議をし、対象敷地を緑化してください。緑化に関する協議時には、さいたま市緑化指導基準等を確認してください。「第3章2(1) 広場等（地域交流機能）」に定めた対象敷地内の広場等を緑化する場合は、本項で定める緑化面積に含まれます。

**(5) 土壌汚染対策等**

対象敷地の一部で鉛（含有）による土壌汚染（物件調書等 参照）を確認しており、法令に則り飛散防止対策を実施済みです。現在は形質変更時要届出区域に指定されています。

土地利用にあたっては法令に則り事業者が土壌汚染対策工事を実施してください。市は土壌汚染対策費（処分費・運搬費）相当額を貸付料から控除します（「第5章3（3）② 土壌汚染対策費相当額の決定等」参照）。

本施設の建設に伴う部分以外の土壌汚染については、法令に則り契約期間を通じて適切に管理していれば処分する必要はありません。未処分のまま事業終了後に市に対象敷地を返還することも可能です。

**(6) 現存の建築物等の撤去**

事業者が、本施設の建設に合わせ、現存の建築物や埋設物等を撤去してください。ただし、物件調書等に示すさいたま市都市整備公社が所有する施設等は除きます。

現存の建築物等に関しては、調査の結果アスベストの存在は確認されていません。

**(7) ごみ収集所の存続**

既存の4カ所のごみ収集所については、概ね同じ位置及び規模で存続させてください（物件調書等 参照）。

**(8) 地元対応等**

本施設の整備及び運営に伴う騒音、悪臭、粉塵、水質汚濁、交通渋滞、電波障害、日影、風害、その他近隣対策等については、周辺住民と良好な関係を保つよう、事業者の責任において対策を行うとともに、要望等があった場合には早急かつ誠実に対応してください。

なお、本事業に伴い必要となる関係者・周辺住民等への工事計画等の地元説明会や協議・調整は、市に相談の上、事業者の責任において行ってください。

**2 地域への貢献に関する条件**

本事業では、東日本の対流拠点形成に資する機能を実現しつつ、地域への貢献を目的として以下に示す地域貢献の実施を条件とします。地域貢献機能の運営は事業者の責任により実施してください。

**(1) 広場等（地域交流機能）**

対象敷地南側のまちづくり用地（「第2章3（2）対象敷地の接道等の状況」参照）には市が約2,400㎡の広場等を整備する予定です。事業者は市が整備する広場等に連続する600㎡以上の広場等を設けてください。形や構造は問いませんが、市が整備する広場等と同様に誰でも使用できるものとしてください。

**(2) 防災機能及び地域交流機能**

対象敷地内に地域の防災能力を向上させる機能と地域の交流を促す機能を設けてください。上記（1）に示した広場を兼用することも可能です。

なお、【】に示す内容は例示であり、これらに限定するものではありません。

- 防災機能 【例：防災備蓄倉庫、地元住民等が災害時に避難できる空間等】
- 地域交流機能 【例：コミュニティ空間等】

**(3) 地域利便機能等**

対象敷地内に地域の利便性や住みやすさを向上させる機能を設けてください。  
地域の意見については物件調書等をご覧ください。

**(4) 地元自治会等との協議**

地域貢献機能の実現にあたっては、地元自治会等との協議を実施することとし、協議についてのスケジュールや方法も併せて提案してください。

地元自治会等との協議事項としては、地元の広場などの設備及び機能等や、コミュニティ空間等を提案する場合の運営方法等を想定しています。

**3 本事業の事業スキームに関する条件**

応募者は対象敷地全体を活用するものとし、以下に示す事業スキームに基づき提案してください。

**(1) 契約形態**

市は優先交渉権者との間で定期借地権設定契約を締結し対象敷地を貸付けます。

**(2) 定期借地権設定期間**

運営期間は30年以上70年以内としてください。本施設の建設（既存構造物の解体・撤去を含む。）及び解体撤去工事期間は運営期間に含めないものとします。運営期間と建設（既存構造物の解体・撤去を含む。）及び解体撤去工事期間の合計期間を定期借地権設定期間として提案してください。

市及び事業者は、定期借地権設定契約の契約終了に際し必要な事項又は事業の継続等について、必要に応じて適切な時期に協議できるものとします。

**(3) 権利**

借地権利は賃借権とし、定期借地権設定期間が50年未満の場合にあつては事業用定期借地権、定期借地権設定期間が50年以上の場合にあつては一般定期借地権とします。

用途指定期間中の対象敷地の第三者への転貸は、市と協議を行い、事前に書面による市の承諾を得た場合に限り認めます。また、用途指定期間中の第三者への賃借権の譲渡及び担保設定は、市と協議を行い、事前に書面による市の承諾を得た場合を除き不可とします。

**(4) 用途指定**

対象敷地は、本事業において提案した用途に供するものとし、用途指定期間は、定期借地権設定契約の終了までとします。

**① 事業内容の変更に係る事項**

社会・経済情勢等の変化等による事業内容の変更については、事業者は、本事業のコンセプトを踏まえ、当初提案に沿った範囲内で、市と協議を行い、事前に書面による市の承諾を得るものとします（「第3章1（2）禁止、排除する施設」で示す施設への変更は除外します。）。

② 賃借人の変更に係る事項

本施設の全部又は一部に係る賃借人（テナント等）の変更については、事業者は、本事業のコンセプトを踏まえ、当初提案に沿った範囲内で、市と協議を行い、事前に書面による市の承諾を得るものとします（「第3章1（2）禁止、排除する施設」で示す施設への変更は除外します。）。

③ 転借人の変更に係る事項

本施設の全部又は一部に係る賃借人が転貸借契約により転借人に本施設の全部又は一部を転貸している場合での転借人（テナント等）の変更についても、上記②を適用し、事業者及び賃借人は、市と協議を行い、事前に書面による市の承諾を得るものとします。

（5） 対象敷地の分割

応募者が対象敷地を分割する場合の条件を以下に示します。

- ① 2分割までとすること。
- ② 分割線は対象敷地東側の市道10011号線と概ね並行かつ直線とすること。
- ③ 分割後の用地はいずれも5,000㎡以上の敷地面積とすること。
- ④ 分割に伴い発生する費用（測量費、分筆登記費等）は、応募者が負担すること。

（6） 提案貸付料

応募者は、基準貸付料、年額 135,045,089 円以上の金額を提案貸付料としてください。基準貸付料の算定は、市の普通財産貸付料算定基準に基づき、年額 7,484,484 円／1,000 ㎡（固定資産税評価額×4.2%）としています。

4 遵守すべき関連法令等

事業者は、本事業の実施にあたり、以下の関係法令等を遵守してください。

- ① 建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号）
- ② 消防法（昭和 23 年法律第 186 号）
- ③ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）
- ④ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ⑤ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）（平成 18 年法律第 91 号）
- ⑥ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ⑦ 地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）
- ⑧ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号）
- ⑨ 土壌汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号）
- ⑩ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号）
- ⑪ さいたま市景観条例（平成 22 年さいたま市条例第 20 号）
- ⑫ さいたま市屋外広告物条例（平成 14 年さいたま市条例第 109 号）
- ⑬ さいたま市開発行為の手続に関する条例（平成 20 年さいたま市条例第 54 号）
- ⑭ さいたま市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例（平成 20 年さいたま市条例第 55 号）
- ⑮ さいたま市建築物駐車施設の附置等に関する条例（平成 13 年さいたま市条例第 243 号）

- ⑩ 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年さいたま市条例第266号）
  - ⑪ さいたましみどりの条例
- その他本事業に係る法令、条例等

## 5 その他の条件

その他、対象敷地の利用等にあたって、考慮が必要な事項や法令等で定める必要な手続きについては、事業者の責において調査し、実施してください。

## 第4章 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 基本的な考え方

事業者の募集及び選考方法は、事業者の有する能力・ノウハウを総合的に評価して選考するため、公募型プロポーザル方式によるものとします。

### 2 募集及び選定に係るスケジュール（予定）

内 容	日 程
公募要項等の公表	令和5年1月27日（金）
公募要項等に関する説明会参加申込期限	令和5年2月3日（金）
公募要項等に関する説明会	令和5年2月8日（水）
公募要項等に関する質問書の受付	令和5年2月21日（火）
公募要項等に関する質問書の回答	令和5年3月頃
参加資格確認書類の提出期限	令和5年5月12日（金）
参加資格確認結果の通知	令和5年6月頃
提案書の提出期限	令和5年7月28日（金）
提案内容等に対するヒアリング等の実施	令和5年9月頃
優先交渉権者等の決定	令和5年10月頃
基本協定の締結	令和5年12月頃
定期借地権設定契約の締結	令和6年2月頃
対象敷地の引渡し	令和6年4月

### 3 応募者の参加資格要件

#### （1） 応募者の構成

- ① 応募者は、本施設を建設し、運営することができる企画力、資力、技術力及び施設運営能力等を有する応募法人又は応募グループとします。
- ② 応募者は市と基本協定及び定期借地権設定契約を直接締結するものとします。
- ③ 応募グループの場合は、構成員の中から応募手続きを行う代表者を定め、参加資格確認書類の提出時に明らかにするものとします。代表者は、契約協議など市との調整・協議等の窓口役を担うほか、全ての契約締結業務に関して責任を負うものとします。
- ④ 応募グループの場合は、定期借地権設定契約締結までは、構成員が公募要項等及び基本協定書において定められた事項に関し、連帯して責任を負うものとします。

#### 【定期借地権設定契約の留意点】

定期借地権を共有する場合は、提案申込書に記載された持ち分により定期借地権登記を行うため、受付後の持ち分の変更は基本的にできません。

- ⑤ 会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）が市と基本協定及び定期借地権設定契約を締結する場合は、次の要件をすべて満たしてください。

- ア 出資者は、応募法人又は応募グループの構成員でなければならない。
  - イ 代表者は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。
  - ウ 出資者は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有する。市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の一切の処分を行わないこと。
  - エ SPCが基本協定の締結までに設立されること。
- ⑥ 定期借地権設定期間中において、不動産証券化による資金調達のため、不動産特定共同事業法（平成6年法律第77号）に基づく特例事業者を活用したスキーム、資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）に定める特定目的会社を活用したスキーム、会社法に基づく合同会社・匿名組合等を活用したスキーム又は投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号）による投資法人を活用したスキームによる提案を可とします。不動産証券化の提案にあたっては次の要件を設定することを想定していますが、具体的には協議によるものとします。
- ア 定期借地権の保有者やSPC等の出資者が変更となった場合も、事業運営は原則として当初提案で運営を行う者が継続して実施すること。
  - イ 譲渡先が投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資法人や不動産特定共同事業法に基づくファンド等であること。
  - ウ 本施設又は本施設の賃借権を譲渡する場合は、基本協定、定期借地権設定契約における契約上の地位を本事業の譲受人に承継させること。
  - エ 本施設又は本施設の賃借権を譲渡する場合でも、本事業における市及び地元自治会等に対する事業者の窓口が分散しないこと。
  - オ 譲渡先が反社会的勢力ではないこと。

## （2） 応募者の参加資格

- ① 応募者は、次のアからウまでの全ての要件を満たしている必要があります。応募グループの場合は、構成員全てがウを満たす必要がありますが、ア、イについては応募グループ全体で全ての条件を備えていれば足りるものとします。資格判定の基準日は、参加表明書の提出日とします。
- ア 対象敷地を借地して、本事業を行うことができること。
  - イ 施設等の建設や事業の実施・運営・維持管理、対象敷地の返還まで責任を負うことができること。
  - ウ 参加資格確認書類の提出日の属する月の前月末時点において、直近3カ年の国税（消費税及び地方消費税並びに法人税）及び地方税（法人市民税、固定資産税（償却資産含む。）ただし、さいたま市内に本社又は事業所がある法人のみ）について滞納がないこと。
- ② ①の要件を満たす者であっても、次のアからサまでに該当する者は参加資格がありません。資格判定の基準日は、参加表明書の提出日とします。
- ア 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。
  - イ さいたま市物品納入等及び委託業務業者入札参加停止要綱による指名停止を受け、当該指名停止期間を経過していない法人。
  - ウ さいたま市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱に規定する暴力団排除措置の対象である法人。



- エ 建築士法第 26 条第 2 項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている法人。
- オ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立てをなされている法人。
- カ 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立てをなされている法人。
- キ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第 2 項の規定による通告がなされている法人。
- ク 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産の申立てがなされている法人。
- ケ 本事業の公募要項の公表日から起算して過去 3 年以上営業を行っている認められない法人。
- コ 「第 4 章 6（2）桜木駐車場用地活用事業者選定委員会の設置」に示す委員会の委員が経営又は運営に直接関与している法人。
- サ 公募要項等の作成等、本事業に係る支援業務に関与した以下の者又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係のある者。
  - ・ 株式会社 エイト日本技術開発
  - ・ 豊原総合法律事務所

### （3） 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

- ① 参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者に「第 4 章 3（2）応募者の参加資格」に示す参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とします。ただし、応募グループの場合は、申出により、市の承諾を条件として参加資格要件を欠く構成員（代表者を除く。）を変更できるものとします。
- ② 優先交渉権者決定日から定期借地権設定契約の締結日までの間に、応募者に「第 4 章 3（2）応募者の参加資格」に示す参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は基本協定等を締結しない、又は基本協定等を解除することがあります。ただし、応募グループの場合は、申出により、市の承諾を条件として参加資格要件を欠く構成員（代表者を除く。）を変更できるものとし、市は変更後の応募グループと基本協定等を締結できるものとします。
- ③ 上記②の場合において、市が本事業に係る基本協定等を締結しない、又は基本協定等を解除した場合、市は応募者に対して、市において発生した損害の賠償を請求できるものとします。応募者が応募グループである場合は、すべての構成員が当該損害賠償債務について連帯して責任を負うものとします。

## 4 本事業の遂行に係る事項

応募者は、本事業の遂行に係る設計業務、建設業務、運営業務、維持管理業務等の業務の一部を協効法人に直接請け負わせることができます。

協効法人についても、「第 4 章 3（2）②」の規定を適用します。

応募者は、自らの責任において、次の要件を満たす者をして業務を遂行するものとします。

- ① 本施設の設計業務を行う者は、次の要件を満たしていること。イについては設計業務を行う者のうち少なくとも 1 者が条件を備えていれば足りるものとします。なお、建設

に関わる者が設計に関する者を兼ねることを可とします。

- ア 建築士法第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年間に竣工した施設のうち、本施設と同等以上の延床面積及び高さの建物の設計実績があること。
- ② 本施設の建設業務を行う者は、次の要件を満たしていること。イについては建設業務を行う者のうち少なくとも1者が条件を備えていれば足りるものとします。
- ア 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
  - イ 過去10年間に竣工した施設のうち、本施設と同等以上の延床面積及び高さの建物の施工実績があること。
- ③ 本施設の運営業務、維持管理業務を行う者は、次の要件を満たしていること。
- ア 本施設における運営業務、維持管理業務について、同種業務の実績があること。

## 5 応募の手続き

### (1) 公募要項等に関する説明会

公募要項等に関する説明会を、以下のとおり実施します。

- ① 開催日：令和5年2月8日（水）
- ② 開催場所：大宮区役所 201 会議室
- ③ 参加申込方法

市ホームページ上の公募要項等に関する説明会参加申込書（様式1-1）のファイルに、必要事項を記入し、電子メールにて令和5年2月3日（金）までに事務局にファイルを送信してください。なお、メールタイトルは「桜木説明会の参加申込（応募法人又は代表者名）」としてください。

### (2) 現地見学

対象敷地の現状の確認を希望する場合は、個別に日時を設定しますので事務局に連絡してください。なお、現地見学では担当者の案内による説明は行いません。質問がある場合は、「第4章5（3）公募要項等に関する質問の受付」のとおり提出してください。

### (3) 公募要項等に関する質問の受付

質問は市ホームページ上の公募要項等に関する質問書（様式1-2）のファイルに、必要事項を記載し、電子メールにて令和5年2月21日（火）午後5時までに事務局にファイルを送信してください。なお、メールタイトルは「桜木公募要項等に対する質問（応募法人又は代表者名）」としてください。

### (4) 公募要項等に関する質問の回答の公表

受付した質問に対する回答は、令和5年3月を目途に本市ホームページで公表します。なお、質問者は公表しません。

## (5) 参加資格確認書類の受付

応募者は、参加資格に関する確認のため、参加資格確認書類を提出してください。

- ① 受付期間：令和5年3月1日（水）～5月12日（金）午後5時必着  
期間中の午前9時から午後5時（土・日・祝日除く）

- ② 提出方法：事務局に持参又は郵送で提出してください。

- ③ 参加資格確認書類：各3部

参加表明書（様式2-1）を表紙とし、参加資格に関する提出書類の順にまとめた上で、正本（1部）と副本（正本の写し）2部を提出してください。応募グループの場合は全ての構成員が書類⑥～⑩を提出してください。なお、提出資料は返却しません。

- ④ 参加表明書提出後の辞退

参加表明書を提出後に辞退する場合は、速やかに「応募参加辞退届」（様式2-8）を提出してください。

表 参加資格確認書類一覧

書類名称
① 参加表明書（様式2-1）
② 委任状（構成員の代表者から代表法人の代表者への委任）（様式2-2）
③ 委任状（本店代表者から支店等代表者への委任）（様式2-3）
④ 参加資格確認申請書 兼 誓約書（様式2-4）
⑤ 応募者の連絡先一覧（様式2-5）
⑥ 誓約書（さいたま市暴力団排除条例）（様式2-6）
⑦ 資力・信用力資格確認書（様式2-7）
⑧ 登記事項証明書又は登記簿謄本（発行日から3カ月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「現在事項証明書」「履歴事項全部証明書」のいずれかに限ります。）
⑨ 印鑑登録証明書（発行日から3カ月以内のものに限ります。）
⑩ 本事業の類似事業の実績が確認できるもの（報道記事、施設案内等）（様式自由）
⑪ 定款又は寄付行為（最新のもの）
⑫ 法人概要等（会社概要、会社経歴書）取引銀行が記載されているもの
⑬ 直近3期分の決算書（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書） ※ 過去3期分が無い場合は、過去3期分以内の全てのものとします。
⑭ 直近3カ年の法人税・法人事業税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」を提出すること。発行日から3カ月以内のものに限ります。）
⑮ 直近3カ年の消費税及び地方消費税の納税証明書（「その3」又は「その3の3」を提出すること。発行日から3カ月以内のものに限ります。）
⑯ 直近3カ年の法人市民税及び固定資産税（償却資産を含む。）の納税証明書（さいたま市内に本社又は事業所がある法人のみ）
⑰ 返信用封筒（長形3号・返信先明記・84円切手添付）2通

**(6) 参加資格確認結果の通知**

市は参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認審査し、令和5年6月頃を目途に、応募者（応募グループの場合は代表者）に対して、「参加資格確認結果通知書」により参加資格の有無の結果を通知します。参加資格が「無し」の結果の者に対しては、その理由を付して通知します。市は有参加資格応募者が参加資格を喪失したときは、参加資格を取消し改めてその旨を通知します。

**(7) 提案書の受付**

公募要項等を十分踏まえた上で「第4章5（8）申込に必要な書類の作成」の内容に従って所定の書類等を整え、次の要領で提出してください。

① 受付期間：令和5年6月28日（水）～7月28日（金）午後5時必着

期間中の午前9時から午後5時（土・日・祝日除く）

② 提出方法及び提出先：事務局に持参又は郵送で提出してください。

③ 提案書の受理等

- ・ 市が提案書を確認した後、応募者（応募グループの場合は代表者）に対して、提出された返信用封筒を用いて「応募申込受付」を送付します。
- ・ 書類等に虚偽の記載があった場合は失格とします。
- ・ 書類等の提出後の追加・修正はできません。
- ・ 提出された書類等は返却しません。

**(8) 申込に必要な書類の作成**

提案書の作成に当たっては、公募要項等の趣旨を理解し、十分に踏まえたものとしてください。各種提出資料（質疑を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、数字はアラビア数字を用いてください。

① 応募申込書兼誓約書（様式3-1）各1部

- ・ 応募グループの場合は、代表者を定め、応募申込書兼誓約書に加えて、応募申込書兼誓約書（様式3-1・別紙）に全ての構成員が記名押印したものを提出してください。
- ・ 定期借地権を応募グループで共有する場合は、それぞれの持分を記入してください。
- ・ 定期借地権を共有する場合、申込書に記載された持分により定期借地権設定登記を行うことから、受付後の持分の変更は基本的にできません。
- ・ 対象敷地を2区画とする場合はA・Bといった区画名称としてください。

② 価格提案書（様式3-2、様式3-3）各1部

- ・ 価格提案書は、区画ごとに1部提出してください。一体貸付の場合は様式3-2、分割貸付の場合は様式3-3を使用してください。
- ・ 各区画の合計面積は、対象敷地の地積と一致させてください。
- ・ 提案貸付料の単位は円とします。
- ・ 価格提案書には代表者名等を記載し、実印を押印してください。
- ・ 価格提案書は無地封筒（長型3号）に入れ、糊付け、3ヵ所（上・中・下）に割印し、表に応募者名、代表者名を記載の上、提出してください。

## ③ 事業提案書（指定の様式） 各 10 部

- ・ 事業提案書については、文章だけでなく区画分けの図、配置図、パース、イラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・ 寸法、面積等は必要に応じて表現してください。
- ・ 具体的な法人名が特定される表現は不可とします。
- ・ 提案内容や表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある事業提案書については、審査の対象外とする場合があります。
- ・ 事業提案書（様式3-5～3-8）には、「第4章6（3）表 審査項目の詳細」において小分類とされている事項を記載してください。また、分かりやすく審査項目（小分類）ごとに見出しを付けてください。
- ・ 様式3-5～3-7は各A3・片面3枚以内、様式3-8はA3・片面1枚以内としてください。
- ・ 事業提案書は、本事業名と応募者名のタイトルを付けた紙ファイル等（A3判）に綴じて提出してください。
- ・ 提案内容の数値の根拠となる補足説明資料は任意の様式で別に提出してください。
- ・ 応募者が「第4章3（1）⑤」によるSPCの設立、「第4章3（1）⑥」による不動産証券化による資金調達を提案する場合は、様式3-5の中で提案してください。

## ④ 設計図書（任意の様式） 各 10 部

- ・ 設計図書については、様式集「Ⅱ. 提出書類記載要領」「(2) 設計図書提出にあたっての留意事項」に従って作成してください。
- ・ 設計図書は、事業提案書とは別冊とし様式4-1を表紙として提出してください。

## ⑤ 公開用提案概要書（任意の様式：A3 片面1枚） 各 10 部

- ・ 公開用提案概要書は、応募者固有のノウハウなど外部への報告に適さない情報を除いた上で、本施設の概要をパースやイメージ図等を用いて、簡潔に作成してください。

## ⑥ CD-R又はDVD-R 2枚

- ・ 事業提案書、設計図書、公表用提案概要書の電子データ（PDF形式）を納めた上で、本事業名と応募者名を記載したCD-R又はDVD-Rを提出してください。（提出するCD-R等は必ずウイルスチェックしてください。）

## (9) 本事業の事務局

本事業の事務局は次のとおりです。

事務局	さいたま市 都市局 都心整備部 東日本交流拠点整備課 拠点化推進係
住所	〒330-8501 さいたま市大宮区吉敷町1丁目124番地1 大宮区役所6階
電話	048-646-3280
FAX	048-646-3292
E-mail	<a href="mailto:higashinohon-kyoten-seibi@city.saitama.lg.jp">higashinohon-kyoten-seibi@city.saitama.lg.jp</a>
URL	<a href="https://www.city.saitama.jp/001/010/001/p085693.html">https://www.city.saitama.jp/001/010/001/p085693.html</a>

## 6 提案審査に関する事項

### (1) 優先交渉権者等選定の審査手順

優先交渉権者等の選定は、「参加資格確認書類に係る審査」及び「提案書に係る審査」により行うものとします。

「参加資格確認書類に係る審査」においては、参加資格要件に係る適否について市が確認し、参加資格の要件を満たしていないと判断した応募者は失格とします。

「提案書に係る審査」にあたっては基準価格及び応募要件に係る適否について市が確認し、基準価格及び応募要件を満たしていないと判断した応募者は失格とします。

その後、応募者によるプレゼンテーションを行い、提出された事業提案書、プレゼンテーション及び委員会のヒアリングの内容に基づき、「提案内容の評価」を行います。次に、提案貸付料について「提案価格の評価」を行い、「提案内容の評価」との評価点の合計（以下「総合評価点」という。）で優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。

審査の手順は、次のとおりです。

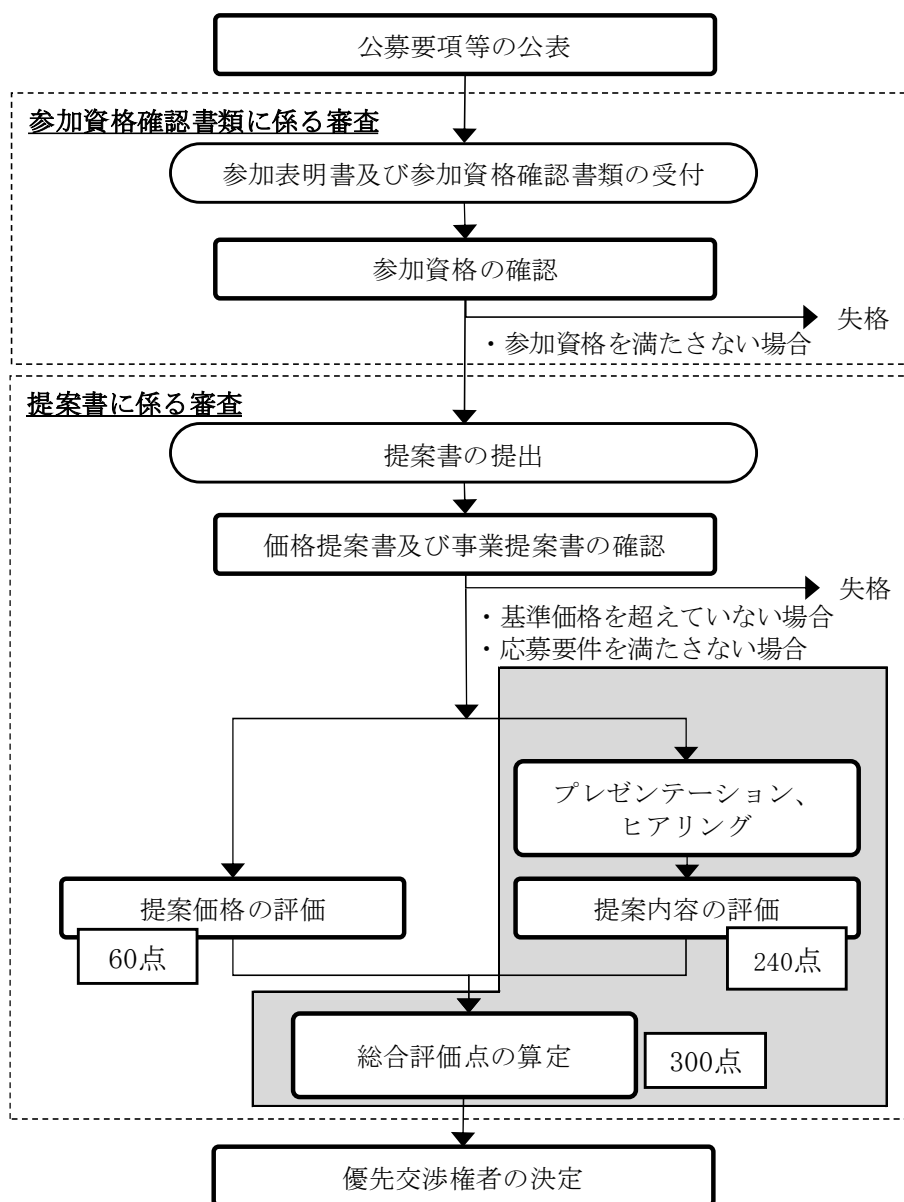


図 審査手順

## (2) 桜木駐車場用地活用事業者選定委員会の設置

優先交渉権者等の選定にあたっては、委員会の委員が応募者から提出された事業提案書等の審査を行い、その結果を市に答申します。委員会の委員は、以下のとおりです。

委員（敬称略）	所属等
足立 慎一郎	株式会社 民間資金等活用事業推進機構 代表取締役社長
池田 一義	さいたま商工会議所 会頭
岩田 真由美	弁護士
桑田 仁	芝浦工業大学 建築学部 教授
小嶋 文	埼玉大学大学院 理工学研究科 准教授
関根 ゆり	公認会計士・税理士・中小企業診断士

## (3) 審査項目

審査項目は以下に示す4つの分野で構成され、提案内容の評価点の配点は240点です。詳細な項目及び配点は「審査項目の詳細」をご覧ください。

審査項目（大分類）	配点
1. 事業計画	105
2. 施設計画	30
3. 地域貢献	90
4. その他（市の施策への寄与）	15
合 計	240

## 審査項目の詳細

審査項目		配点	事業提案書 様式番号
大分類	中分類		
評価の視点			
	小分類		
1.事業 計画	(1) 事業方針・内容	40	様式3-5 (A3 3枚以 内)
	① 提案内容におけるコンセプト・事業方針が示され、本事業のコンセプトと整合している。	15	
	② 対流拠点の形成に資する機能の導入に向け、ターゲットやサービス内容、提供方法などの設定が的確であり、魅力的な事業内容が提案されている。	15	
	本施設が東日本地域に及ぼす波及効果や、周辺の他の計画(都市再生整備計画(大宮駅周辺地区)、大宮GCSプラン2020等)への波及効果が示されている。	10	
	(2) 事業実施体制	10	
	事業実施体制が明確であり、応募者、協賛法人の役割や業務内容が明確に示されている。また、事業に関する同種・類似の実績がある等、事業遂行能力の裏付けが示されている。	10	
	(3) 事業の実現性・継続性	20	
	① 事業内容の実現性が明確に示され、業務ごとに具体的な提案である。	10	
	② 長期間にわたる事業の継続性を確保するための経営方針等が示され、また、社会情勢やニーズの変化への対応等に関する的確な提案がある。	10	
	(4) 事業収支計画	15	
	① 資金調達や返済計画に確実性があり、また、収支見込みなど事業収支計画が適切で、事業の健全性や安定性が確保できる計画である。	10	
	② 応募者の財政状況が健全である。	5	
	(5) リスク対応	10	
	リスク対応が計画されており、リスク顕在化時の対策が具体的に講じられている。	10	
	(6) 環境配慮経営への取組	10	
事業経営において、脱炭素等に向けた具体的な環境への配慮が計画されている。	10		
小計	105		
2.施設 計画	(1) 施設配置・動線計画	10	様式3-6 (A3 3枚以 内)
	施設配置の考え方が明確であり、敷地内の緑化やオープンスペースが確保され、車・歩行者等の適切な動線計画が提案されている。	10	
	(2) 意匠・景観計画	5	
敷地全体のランドスケープや施設外壁面の意匠など魅力的な景観の形成に資する工夫がされている。	5		



審査項目		配点	事業提案書 様式番号
大分類	中分類 小分類		
	(3) 防災計画	5	
	防災に資する施設・設備機能等について具体的かつ有益な提案がある(例:非常用発電機の整備、地震対策等)。	5	
	(4) 環境配慮計画	5	
	施設計画において、省エネルギー、環境負荷軽減等の環境対策について、具体的な工夫が提案されている。	5	
	(5) 運営・維持管理計画	5	
	施設・設備、外構等の維持管理計画について、長期間の事業運営を見据えた適切な提案がされている。	5	
小計		30	
3.地域 貢献	(1) 地域防災への貢献	15	様式3-7 (A3 3枚以内)
	防災備蓄倉庫、地元住民等が災害時に避難できる空間等の防災機能について提案がある。	15	
	(2) 地域生活環境への貢献	45	
	① 広場等やコミュニティ空間等の地域交流機能について提案がある。	15	
	② 地域の利便性の向上や住環境への配慮等、地域貢献に資する提案がある。	10	
	③ 自動車交通量の抑制に資する考え方や取組について、根拠に基づいた実現性の高い具体的な提案がある。	10	
	④ 敷地周辺における歩行者等の安全性に係る提案がある。	5	
	⑤ 近隣への配慮がされている(日影、光害、風害、電波障害、騒音、振動、臭気等)。	5	
	(3) 地元自治会等との協議	5	
	地域交流機能等について、地元要望に応える具体的な手法や協議スケジュールの提案がある。	5	
	(4) 地域経済への貢献	25	
	① 事業が市内に及ぼす経済波及効果が示されている。	5	
	② 公租公課としての歳入が期待できる計画である。	10	
③ 市内雇用の創出に係る考え方が示され具体的な提案(建設・運営期間中)がされている。	10		
小計		90	
4.その他	(1) 市の施策への寄与	15	様式3-8 (A3 1枚以内)
	市の施策に寄与する具体的かつ優れた提案がある。	15	
	小計		
合計		240	

**(4) 提案内容の評価**

提案内容の評価では、応募者によるプレゼンテーション及び委員会による提案内容等に対するヒアリングを実施します。プレゼンテーション及びヒアリングの実施方法や日時については、応募者に別途通知します。

提案内容の評価は、委員が個々に、「審査項目の詳細」に示す審査項目（小分類）ごとに、5つの評価区分（AからE）で評価を行います。

提案内容の評価点の算定は、各審査項目の配点に、委員が個々に評価した評価区分ごとに定めた係数を乗じ、各委員の評価点の平均値を合計したものとします。なお、各審査項目の評価点は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とします。

応募者の提案内容の評価点が、配点（240点）の50%未満の場合は当該応募者を優先交渉権者等として選定しません。また、過半の委員が評価区分Eと評価した審査項目（小分類）が一つでもある場合も、当該応募者を優先交渉権者等として選定しません。ただし、「審査項目3.(4)②」・「審査項目4.(1)」にはこの規定を適用しません。

なお、提案内容の確認のため、委員会が応募者に対して追加資料の提出を求めることがあります。

評価区分		得点化方法
A	評価の視点に対して優れた提案である	配点×1.00
B	AとCの間	配点×0.75
C	評価の視点に対して標準的な提案である。	配点×0.50
D	CとEの間	配点×0.25
E	評価の視点に対して、提案がない又は乏しい提案である。	配点×0.00

**(5) 提案価格の評価**

提案価格の評価は、以下の算定式により、得点を付与し配点は60点です。計算においては小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とします。

$$\text{提案価格の評価点} = \frac{\text{提案貸付料（年額）}}{\text{最高提案貸付料（年額）}} \times \text{配点（60点）}$$

**(6) 優先交渉権者等の選定**

委員会は、提案内容の評価点と提案価格の評価点を合計して、総合評価点を算定した上で、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、結果を市長に答申します。

なお、総合評価点が同点の場合は、提案内容の評価点が高いものを上位とします。

$$\text{総合評価点（最高300点）} = \text{提案内容の評価点（最高240点）} + \text{提案価格の評価点（最高60点）}$$

**(7) 優先交渉権者等の決定**

市は、委員会による答申を受けて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

市と優先交渉権者の間で基本協定を締結しないことが確定した場合、又は定期借地権設定契約の締結前に、締結した基本協定が解除された場合には、市は次点交渉権者と交渉するものとし、ます。

なお、市が優先交渉権者等としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉権者等を決定しないことがあります。

市が優先交渉権者等を決定した場合には、全ての応募者（応募グループの場合は代表者）に対して審議結果を文書で通知します。

**(8) 審議結果等の公表**

市は優先交渉権者等の決定後に、優先交渉権者等選定に係る審議の経緯及び審議結果を市ホームページに公表します。

**7 その他**

**(1) 公募要項等の修正等や応募の凍結等**

公募要項等に修正等がある場合や、やむを得ない事情があり、応募の凍結又は中止する場合は、速やかに市ホームページにて公表します。

**(2) 著作権**

提案書の著作権は応募者に帰属します。ただし、市は本事業に関する議会や報道機関への情報提供及び報告等のために、事業提案書及び公開用提案概要書の内容を無償で使用できるものとし、ます。

応募者から提出された公表用提案概要書を使用して、市の広報媒体への掲載等を行うことで、著作権の取扱いに留意します。

**(3) 特許権等**

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、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工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、原則として応募者が負うこととし、ます。

## 第5章 契約の締結及び事業実施に関する留意点

### 1 契約の流れ

市は優先交渉権者との間で基本協定を締結します。また、市は当該基本協定に基づき、優先交渉権者と定期借地権設定契約を締結します。契約手続きに関しては、公正証書の作成費用、その他の優先交渉権者に発生する費用について優先交渉権者の負担とします。

開発、建設のために必要な各種法令等に基づく届出は優先交渉権者が行うこととします。

### 2 基本協定等に関する事項

以下に示す基本協定書に関する内容は全てを網羅したものではありません。詳細については同時に公表している、基本協定書（案）をご覧ください。

#### (1) 基本協定

- ① 市は、提案内容の適正かつ円滑な実現を図るため、市及び優先交渉権者の双方の協議事項、権利義務等の基本的事項を定めることを目的に、本公募要項と合わせて公表する基本協定書（案）をもとに優先交渉権者と基本協定を締結します。
- ② 優先交渉権者（応募法人又は応募グループの全ての構成員）を契約当事者とします。
- ③ 基本協定の存続期間は、定期借地権設定契約の終了日までとします。
- ④ 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行います。この場合、次点交渉権者を、公募要項等での「優先交渉権者」と読み替えます。
- ⑤ 定期借地権設定契約が解除された場合は、市は基本協定を解除することができます。定期借地権設定契約の解除が事業者の責に帰すべき事由による場合、基本協定に係る違約金及び損害の賠償は応募者が負うものとします。応募グループの場合は、帰責性を有する個々の構成員が負うものとします。
- ⑥ 市は、分割貸付の場合で、一方の定期借地権設定契約の解除が生じた場合も基本協定を解除できるものとします。解除の対象とならない定期借地権設定契約により、本事業のコンセプトが達成されている等の場合は、市と事業者は、基本協定の存続に係る協議を行うことができるものとします。

#### (2) 証拠金

- ① 優先交渉権者は、基本協定締結と同時に、証拠金を市に支払うものとします。
- ② 証拠金は提案貸付料の1カ年分とします。

#### (3) 事業計画書の提出について

優先交渉権者は、市との基本協定の締結後速やかに、事業の実施体制、事業工程表、各業務の内容等を記載した事業計画書（設計業務計画書、建設・工事監理業務計画書、運営業務計画書、維持管理業務計画書を含む。）を作成し、市の承諾を得るものとします。

#### (4) 金融機関との協議、協定の締結

市及び事業者は、事業者に対して資金を提供する融資金融機関と協議し、事業者が事業遂行困難となった場合の本事業の継続に関して必要となる事項等に係る協定を締結する場合があります。

### 3 定期借地権設定契約に関する事項

以下に示す契約書に関する内容は全てを網羅したものではありません。詳細については同時に公表している、一般定期借地権設定契約書（案）と事業用定期借地権設定契約書（案）をご覧ください。

#### （1） 定期借地権設定契約

- ① 市は基本協定締結後、優先交渉権者との間で定期借地権設定契約を締結します。
- ② 定期借地権設定期間は、対象敷地の引渡し日を始期とします。
- ③ 契約期間満了時において、事業者から本施設の買取りを請求できないものとします。
- ④ 定期借地権設定契約書は公正証書にて作成します。

#### （2） 契約保証金

- ① 定期借地権設定契約締結と同時に、優先交渉権者が支払った証拠金を、契約保証金に充当することとします。
- ② 契約保証金は、定期借地権設定契約終了に伴い対象敷地の返還が完了した後、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。ただし、契約保証金に利子は付さないものとします。
- ③ 貸付料の増額又は経済情勢の変動等により、契約保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき及び事業者の不履行債務額に契約保証金の一部ないし全部を充当した時は、市は契約保証金の追加預託を請求することができるものとします。

#### （3） 貸付料の決定及び変更

##### ① 貸付料の決定

市と優先交渉権者は、定期借地権設定期間における貸付料の総額を、本施設の供用開始日が属する月の1日から定期借地権設定契約の終了日までの期間で割った金額を年額貸付料とし、定期借地権設定契約書にてこれを約定します。定期借地権設定期間に1年（365日）に満たない年が含まれる場合は、当該年の日数を365で除した値を定期借地期間に算入するものとします。

##### ② 土壌汚染対策費相当額の決定等

事業者は、本施設の土壌汚染対策工事完了時に、物件調書等に基づいた根拠資料とともに、土壌汚染対策費相当額を市に提出するものとします。市は提出された資料に基づき検証を行い、土壌汚染対策費相当額を確定します。確定した土壌汚染対策費相当額は確定直後の貸付料の支払いから控除します。

土壌汚染対策は本施設の建設工事と一体的に施工されることが想定されることから、控除の対象は汚染土の処分及び運搬費とし、これら以外の経費等は控除の対象外とします。また、汚染土の上部にある通常土の処分及び運搬費等も控除の対象外とします。

土壌汚染対策費（処分費・運搬費）の単価（税込）は工事着手前に協議により決定するものとします。参考単価（税込）は次頁のとおりです。

項目	明細	単価 (円/t)
汚染土壌処分費		
鉛含有濃度 ≤ 1,500mg/kg	V=5,440 m <sup>3</sup> 、単重 1.8t/m <sup>3</sup>	15,620
鉛含有濃度 > 1,500mg/kg	V=260 m <sup>3</sup> 、単重 1.8t/m <sup>3</sup>	18,810
汚染土壌運搬費	1.8t/m <sup>3</sup>	3,047

### ■ 土壌汚染対策費負担の考え方 (参考)

敷地境界線

土壌汚染エリア

根切り範囲

土壌汚染対策費支払範囲

【本施設の建設工事等において対象敷地の土壌汚染エリアを掘削する場合】

- ・ 土壌汚染エリア内で掘削する汚染土は敷地外に運搬・処理する。
- ・ 建設工事等で根切りしない部分の土壌汚染は、対象敷地の返却に伴い市が活用する時に対応するため、左図の土壌汚染対策費支払範囲のみが、今回の市が負担する土壌汚染対策費となる。
- ・ 市が負担する総額は範囲内の汚染土の運搬費用と処理費用とする。
- ・ 処理費用計算式:  
 $15,620 \text{ 円} (\leq 1,500\text{mg/kg}) \times \text{掘削面積}(\text{m}^2) \times \text{掘削除去する汚染土層厚}(\text{m}) \times 1.8\text{t/m}^3$   
 $18,810 \text{ 円} (> 1,500\text{mg/kg}) \times \text{掘削面積}(\text{m}^2) \times \text{掘削除去する汚染土層厚}(\text{m}) \times 1.8\text{t/m}^3$
- ・ 運搬費用計算式:  
 $3,047 \text{ 円} \times \text{掘削面積}(\text{m}^2) \times \text{掘削除去する汚染土層厚}(\text{m}) \times 1.8\text{t/m}^3$

### ③ 貸付料の支払い方法

貸付料の支払いは、原則として1年分を事前支払いすることとします。第1回目の支払いは、提案書に記載した本施設の供用開始日の前1カ月以内に行うものとします。

### ④ 貸付料の改定

市及び事業者は、定期借地権設定契約締結から3カ年ごとに、貸付料の改定についての協議を行います。

## (4) 本施設の譲渡及び対象敷地の転貸について

- ① 事業者が本施設の全部又は一部を第三者に譲渡する場合、また、これに伴い対象敷地を転貸するときは、事前に書面により市の承諾を得ることとします。
- ② 当該第三者に対し、本施設が定期借地権を設定した対象敷地の上に建設されているものであり、当該定期借地権は定期借地権設定契約の終了時に消滅し、建物を取壊すことを明示するとともに、譲渡・転貸する対象に付随する一切の権利義務を承継することを書面で約定してください。
- ③ 書面による市の承諾を得た場合以外の借地権（賃借権）の譲渡は、不可とします。

## (5) 原状回復義務

事業者（定期借地権を第三者に譲渡した場合にあつては当該第三者）は、定期借地権設定契約満了のとき、また、定期借地権設定契約が解除されたときは、市の指定する期日までに、本施設を事業者の負担において撤去し、更地にした状態（以下「原状」という。）で市に返還しなければなりません。

事業者は、転貸等により定期借地権が第三者の権利の対象となっている場合、定期借地権設定契約満了までに、第三者の権利を消滅させた上で、対象敷地を原状回復し市に返還してください。

## 4 事業実施に関する留意点

### (1) 供用開始

原則として、提出した事業提案書に記載された本施設の供用開始日までに本施設の建設を完了し開業することとします。社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整等により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合は、協議できるものとします。

### (2) 市によるモニタリングの実施について

市は本施設の建設・運営等についてモニタリングを行います。事業者は市のモニタリングに協力するものとします。

### (3) 秘密保持について

- ① 市及び事業者は、本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い、当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず、本事業の目的以外に使用してはなりません。ただし、次に掲げるいずれかに該当する場合は、この限りではありません。
  - ・ 公知の情報である場合
  - ・ 市及び事業者が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合
  - ・ 裁判所により開示が命じられた場合
  - ・ 市がさいたま市情報公開条例(平成13年さいたま市条例第17号)に基づき開示義務を負う場合又はその他法令に基づき開示する場合
- ② 事業者は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、市の指示に従うものとします。
- ③ 事業者は、その役員、従業員、代理人又はコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は本事業の実施に係る下請人、受託者等に対し、上記①及び②の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとします。
- ④ 秘密保持に係る事業者の義務は、基本協定終了後も存続します。

### (4) 不当介入に対する措置

事業者は、本事業の実施に当たり、さいたま市暴力団排除条例に基づき、暴力団員又は暴力団関係者から暴力団を利することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為(以下「不当介入」という。)を受けたとき、直ちに市に報告するとともに、警察に届出るものとします。

## 5 事業実施に係るリスク及び責任の分担

市と事業者の責任分担のうち、主要なものは以下のリスク分担表のとおりとします。リスク分担表に示されていない場合は、双方の協議により定めるものとします。

リスク分担表

段階	リスクの種類	内 容	負担者	
			市	事業者
共通	法令変更	本施設の建設・運営等に影響のある法令(税制含む。)の変更		○
	許認可等取得	本事業遂行のため事業者が取得すべき許認可等の遅延に関するもの		○
		本事業遂行のため市が取得すべき許認可等の遅延に関するもの	○	
	不可抗力	自然災害等による事業の変更、中止、延期、臨時休業		○
	提案実現性	本事業の実現(本施設の建設・運営等)に関わるリスク		○
	資金調達	事業者が行う資金の確保に関するもの(出資・借入れ等)		○
	第三者賠償	本施設の建設・運営等において事業者の責めに帰すべき事由で第三者に損害を与えた場合		○
	事業の中止・延期	事業者の責めに帰すべき事由による中止・延期		○
		市の責めに帰すべき事由による中止・延期	○	
	周辺への影響	本施設の建設・運営等に起因する周辺への影響(電波障害、風害、騒音、振動、悪臭、日影等)に関するもの		○
	需要変動	需要が予測を下回るリスク		○
対象敷地の転貸	対象敷地の転貸に伴う諸費用及び転貸に係る問題発生時の対応及び賠償責任等		○	
本施設の賃貸・転貸	本施設の賃貸・転貸に伴う諸費用及び賃貸・転貸に係る問題発生時の対応及び賠償責任等		○	
設計 建設 段階	設計変更	事業者の責めに帰すべき事由による変更		○
		市の責めに帰すべき事由による変更	○	
	遅延・工事費 増大	事業者の責めに帰すべき事由による工事の遅延や工事費の増大		○
		市の責めに帰すべき事由による工事の遅延や工事費の増大	○	
土壌汚染	本施設の建設工事に伴う土壌汚染対策費のうち、提出された根拠資料に基づき市が検証し確定した費用(法改正により変更した場合も含む。)	○		
	上記以外の土壌汚染対策に要する費用		○	
運営 管理 段階	施設等の損傷	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷に関するもの		○
	事業運営	本施設の運営費、維持管理費等の増加に係るもの		○
		施設管理上の不備、火災等の事故の運営リスク		○
終了 契約	返還手続き	契約終了に伴う施設撤去、対象敷地の返還に伴う諸費用の発生等		○