

旧大宮図書館施設活用事業
公募要項

令和2年2月

(令和2年5月修正) ※変更箇所朱書き

さいたま市

<目次>

1章 事業概要	
1 はじめに	3
2 事業の目的	4
3 事業の概要	6
4 事業の背景	7
5 事業対象施設の概要	8
(1) 事業対象施設について	8
(2) 対象施設の概要	9
(3) 敷地条件等	10
6 対象施設の貸付条件	12
(1) 対象施設の貸付条件	12
(2) 対象施設の引渡し	18
2章 応募及び選定の手続	
1 応募の手続	19
(1) 公募スケジュール	19
(2) 応募の要件	19
(3) 応募の手続	20
2 選定の手続	24
(1) 審査体制	24
(2) 事業者の決定方法	25
(3) 審査項目	26
3 契約等の締結	29
【添付資料】	30
【参考資料】	30
<お問い合わせ先>	30

1 章 事業概要

1 はじめに

この度は、「旧大宮図書館施設活用事業」（以下「本事業」という。）にご興味をお持ちいただきありがとうございます。

旧大宮図書館は、昭和47年に建築されてからこれまでの間、地域の方々に親しまれながら利用されてきた施設です。

知の集積地として活躍したこの施設は、昨年5月に図書館としての機能が移転し、一度役割を終えることとなりました。しかしながら、単に施設を解体したり処分したりするのではなく、民間事業者の方々の知恵やアイデアなどのお力を拝借することによって再び活用が図られ、この地域の方々やこの施設に訪れた方々が集まり、過去のこの場所やこの地域の記憶を思い起こしてもらうことで、これまで活躍の場を求めていた方々のあと一歩踏み出そうという「想い」を後押しできる施設になることを期待しています。

また、旧大宮図書館があるこの場所は、武蔵一宮氷川神社の二の鳥居のすぐ横にあり、非常に神聖な場所でありながら、大宮公園や県営大宮公園野球場、サッカースタジアムへと続く参道沿いに立地する歴史と文化の薫る場所でもあります。このような歴史的背景や文化的背景を感じとり、この場所に相応しい活用が図られ、さらには新たな魅力や価値、市民交流が築かれる場所となれば幸いです。

本公募要項は、さいたま市（以下「市」という。）が本事業において、旧大宮図書館及び駐車場を活用し事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための手続等を示したものです。

2 事業の目的

旧大宮図書館は、建築から約50年が経過し、主に設備関係が老朽化している状況です。

一方、武蔵一宮氷川神社の二の鳥居のすぐ横で、氷川参道の緑豊かなけやき並木に包まれた大宮を代表する象徴的な環境に立地していることや、参道側に大きく開口した魅力的な外観であること、個性的で多様性のある室を備えた建物となっています。また、図書館の持つ公共性から、多くの市民が愛着を持つ参道のシンボルでもあります。

そのため、図書館としての役割を終えたからといって単に施設を解体したり処分したりするのではなく、この地域や建物の魅力を感じ取っていただける事業者により施設を再利用していただくことで、新たな魅力と価値を創出するとともに、氷川参道への波及効果をもたらすことで、地域経済循環や市民交流、観光の拠点として活用されることを目的としています。

なお、本事業において目指すまちの将来像は、「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」のご参照ください。また、公共施設の再編にあたりましては、「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用全体方針」に定める6つの全体方針や、各地区が担う役割及び求められる機能を参考としてください。

将来像

東日本の顔となるまち

東京中心部、北関東・東北地方や上信越地方と連携し、多様な都市活動が展開される東日本の交流拠点都市として、また、さいたま市の「顔」として、市民が誇りに思えるまちをつくります。



おもてなし、あふれるまち

大宮らしさを感じさせる様々な場所の個性を活かした「おもてなし」にあふれる地域として、初めて訪れた人も、通勤や通学で毎日通っている人も、住んでいる人も、楽しめるまちをつくります。

氷川の杜、^{つな}継ぐまち

豊かな都市生活を守り、育て、継承していく地域として、氷川の杜に象徴される地域資源の活用、環境負荷の低減や高齢化社会への対応、次世代の育成などに取り組むまちをつくります。



【大宮駅周辺地域が目指すまちづくり ～大宮駅周辺地域の将来像～】

(出典：大宮駅周辺地域戦略ビジョン)

全体方針

全体方針①：東日本連携 東日本を支える拠点都市としてまちづくりを推進！

- 東日本の対流拠点都市としての役割を実現するため、東日本の各圏域との連携強化を目指します。
- さいたま新都心駅周辺地域との連携を強化し、交通ネットワーク拠点である大宮と、災害時の首都圏バックアップ拠点であるさいたま新都心との一体的なまちづくりを推進します。

全体方針②：個性の継承 個性を失わず大宮の魅力を更に強化！

- 公共施設の再編によって都市機能の強化や合理化を進めつつ、いまある個性を最大限活かします。
- まちの魅力や価値を高め、多様な価値観を受け入れる寛容性を備え、点在する個性豊かで魅力的な地域資源を活かし、地域の個性とつながり・交わりを持ったまちづくりを進めます。東日本を支える対流拠点都市としてまちづくりを推進します。

全体方針③：公民連携 積極的に民間の力を導入！

- 積極的に民間事業者や民間団体の力を導入していくことや、UDCOをはじめとした様々な主体と連携することで、行政だけでは実現困難な魅力的なまちづくりを推進します。
- 実際のまちづくりにあたり、公民連携や民間が主体となることも含めて推進していきます。

全体方針④：市民参画 開かれたプロセスによる主体的な市民参画の推進！

- 公共施設、そして公共用地は、大切な市民の財産であることから、その将来像を市民の皆様と共有し、想いを共にしていきます。
- 将来像の実現に向けては、各段階で適切な市民参画の手法を用い、実際の利用の主体となる市民の主体的な参画を推進します。

全体方針⑤：プログラム先行 まちの求める機能が先導するまちづくりの推進！

- 今後整備していく施設が多くの方に利用されるよう、まちづくりの戦略となる都市マーケティングを組み立てながらプログラムの検討、与条件の整理を行い、それに見合う施設整備を行います。
- 地域への公共サービスと、産業・民間マーケティングとのバランスを十分に検討し、十分な公共サービス提供に向けた税収を上げる仕組みづくりを推進します。

全体方針⑥：魅力的な都市空間の創造 大宮らしい空間の質の担保！

- 大宮の価値を上げていくための魅力的な都市空間作りに向け、実際のまちづくりがプログラムに見合った空間の質を担保するための仕組みづくりを推進します。

公共施設再編による連鎖型まちづくり



各地区が担う役割

氷川神社周辺エリア

氷川神社周辺という立地に相応しい魅力的な土地活用により歴史・文化を継承・発信し地域資源と調和した空間を演出するエリア

一の宮通り 賑わい交流軸

氷川の杜と駅前周辺地区を結ぶ歴史・文化と観光が交わる賑わいの軸

駅前賑わい拠点

東日本対流拠点の実現に向けて大宮駅 GCS 化構想と連携するとともに大規模な土地活用によって東日本の拠点性を高める機能を導入する拠点

中央通線 東西シンボル都市軸

駅とまちを繋ぐ都市活動の中心となるシンボル軸

地域連携拠点

大宮駅とさいたま新都心駅の間に位置し公共施設の集約による都市機能の集積や地域間の連携や回遊性を向上する連携・ネットワーク拠点

氷川参道 歴史文化軸

緑が連続し人々が憩う歴史と文化の軸

求められる機能

- 歴史・文化の継承と点在する魅力的な地域資源を回遊する機能向上
- 駅周辺の賑わいを氷川の杜の歴史・文化の薫りに取り込み、まちの奥行きを深める
- 多様な個性が交じり合い、都市の寛容性を高める高質な空間の形成
- 神社・公園・野球・サッカーなど、文化とレジャー・スポーツが混じりあう賑わいの創出
- 賑わい創出に向けた商業・業務機能の拡大等、都市機能の面的な更新
- 東日本との連携を促進する広域的な交流・連携機能
- 大規模かつ複合的な土地活用による重層的で強靱な都市形成
- 交通結節機能を支える交通機能の充実
- 駅前まちづくりとの連携による大宮駅 GCS 整備の推進
- 地域住民に活用される歴史・文化・学習・交流機能の集積
- 憩いやゆとりの空間ともなる災害時支援機能の強化
- 大宮駅周辺地域とさいたま新都心駅周辺地域の連携を強めるネットワーク機能の強化
- 静かなる賑わいの演出により氷川の杜の歴史と文化を発信する 2Km

※賑わい交流軸、東西シンボル都市軸、歴史文化軸について、公共施設再編や周辺のまちづくりの進捗と合わせて、新たな役割や機能を更新していきます。

なお、大宮駅東口周辺には左図の範囲外にも老朽化等に課題を抱える公共施設が点在していますので、これらの施設も、周辺との調和や今後のまちづくりの状況に応じて検討するものとします。

【公共施設再編による連鎖型まちづくりの方針】
(出典：大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針)

3 事業の概要

本事業は、旧大宮図書館及び駐車場を事業者に貸し付け、事業者の投資によって建物の改修及び管理・運営を図るため、公募型プロポーザル方式により、事業者における活用のご提案を公募するものです。ただし、旧大宮図書館のみを活用するご提案は受け付けておりますが、駐車場のみを活用するご提案は受け付けておりません。

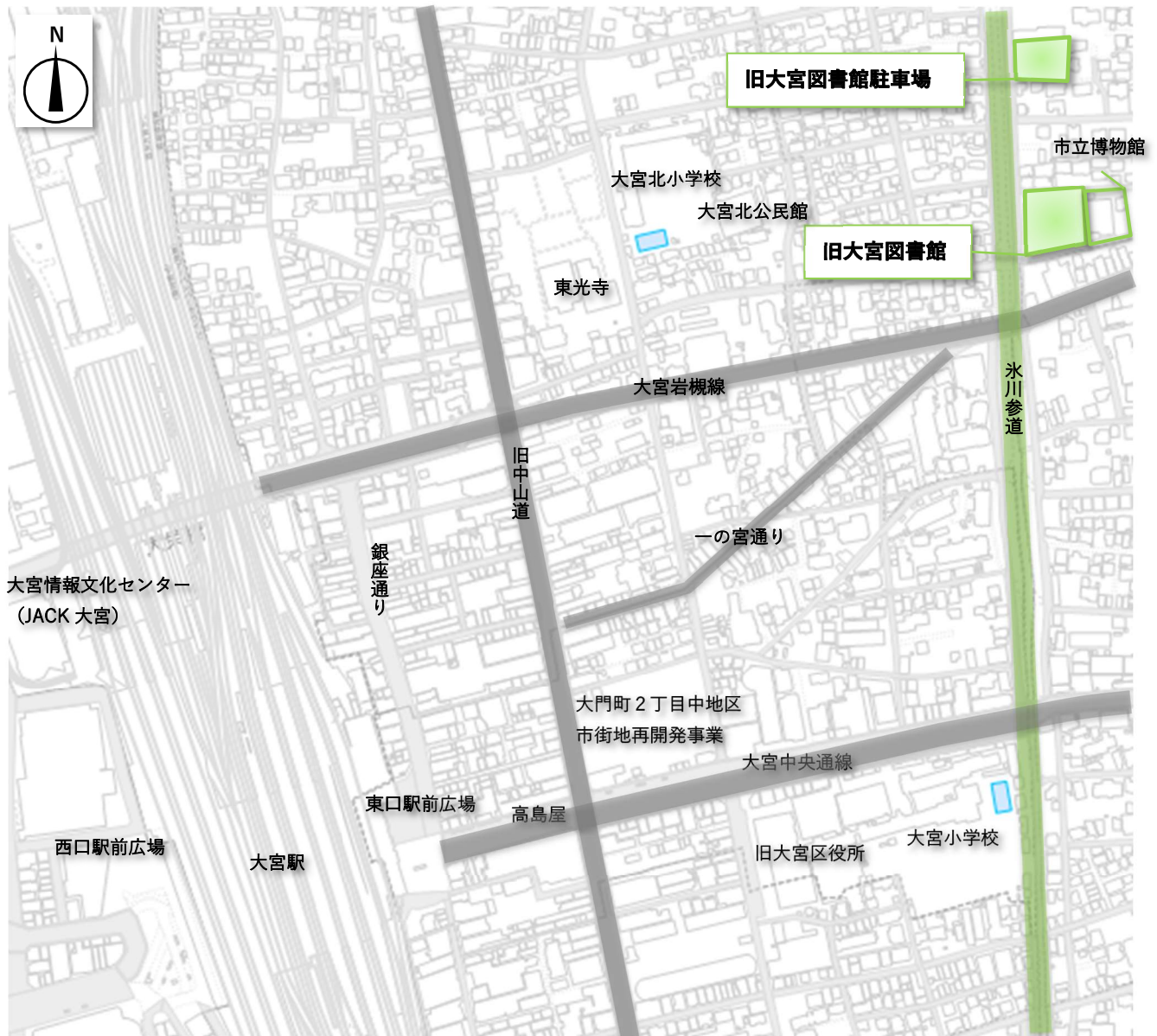
活用に当たっては、対象となる建物を単に運営・維持管理するだけでなく、地域の特性や価値を踏まえ、地域に貢献する事業であることを重要視しています。公募にあたっては、この趣旨に沿った提案を評価項目としています。

本公募により、市が優先交渉権者（1者）を決定した後、事業における基本協定を締結することとなります。

5 事業対象施設の概要

(1) 事業対象施設について

本公募の対象となるのは、旧大宮図書館（以下「対象建物」という。）、その敷地（以下「対象敷地」という。）及び旧大宮図書館駐車場（以下「駐車場」という。）です。（対象建物、対象敷地及び駐車場を合わせて指す場合は、「対象施設」という。）



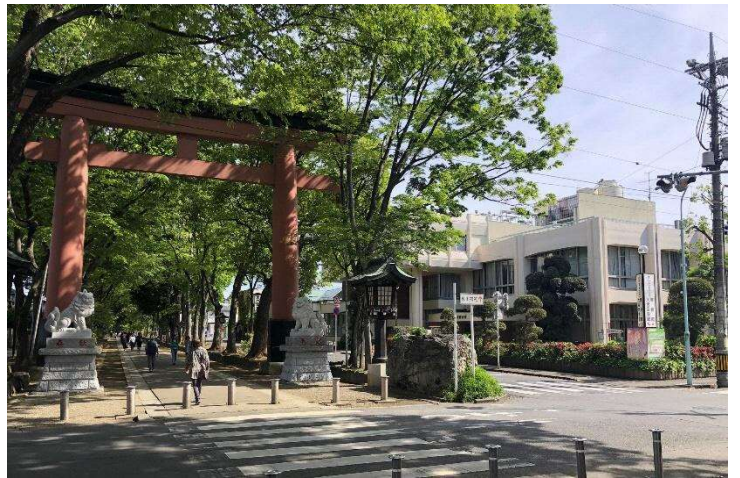
【大宮駅と対象施設の周辺図】

(2) 対象施設の概要

対象施設の概要は下表のとおりです。

表1 対象建物及び対象敷地の概要

施設名称	旧大宮図書館
住所	さいたま市 大宮区高鼻町2-1-1
築年	1972年(昭和47年)
建物諸元	鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階
敷地面積	2,534㎡
延床面積	3,521㎡
用途地域	第一種住居地域(過半) 第一種低層住居専用地域
既存機能	書架、図書室、子ども図書室、 自習室、会議室、視聴覚ホール、 視聴覚室 ...等



【氷川参道／二の鳥居と旧大宮図書館】

表2 駐車場の概要

施設名称	旧大宮図書館駐車場
住所	さいたま市 大宮区高鼻町2-131-4、 132-3
敷地面積	1,318㎡
台数	一般用 : 31台 身障者用 : 2台
用途地域	第一種低層住居専用地域
備考	駐車場単体での貸付けはできません。



【旧大宮図書館】



【旧大宮図書館駐車場】

(3) 敷地条件等

対象施設の都市計画による条件、適用法令・条例等、周辺道路の状況は以下のとおりです。

①都市計画による条件

【都市計画】

表3 旧大宮図書館の都市計画による条件

用途地域	第一種住居地域（過半）	第一種低層住居専用地域
指定建蔽率	60	40
指定容積率	200	80
防火地域	準防火地域	
絶対高さ（m）		10
高度地区	20m地区	
風致地区		区域内
景観計画区域	景観誘導区域（市街化区域）	

表4 旧大宮図書館駐車場の都市計画による条件

用途地域	第一種低層住居専用地域
指定建蔽率	40
指定容積率	80
防火地域	
絶対高さ（m）	10
高度地区	
風致地区	区域内
景観計画区域	景観誘導区域（市街化区域）

②適用法令・条例等

【法令】

- ・ 建築基準法及び関係法令
- ・ 消防法及び関係法令
- ・ 都市計画法
- ・ 駐車場法
- ・ 景観法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律

【条例】

- ・ 埼玉県建築基準法施行条例
- ・ さいたま市火災予防条例
- ・ 埼玉県高齢者、障害者等が円滑に利用できる建築物の整備に関する条例
- ・ さいたま市だれもが住みよい福祉のまちづくり条例
- ・ さいたま市景観条例
- ・ さいたま市屋外広告物条例

上記の他必要な法令、条例、関係規程

③周辺道路の状況

表5 旧大宮図書館の周辺道路の状況

北側道路	道路幅員	4. 5 5 2 m
	道路種別	建築基準法第42条第1項第1号（市道10399号線）
	通行方向	相互通行
西側道路	道路幅員	7. 5 0 8 m
	道路種別	建築基準法第42条第1項第1号（市道10394号線）
	通行方向	相互通行
南側道路	道路幅員	6. 3 5 9 m
	道路種別	建築基準法第42条第1項第1号（市道10400号線）
	通行方向	相互通行

表6 旧大宮図書館駐車場の周辺道路の状況

西側道路	道路幅員	7. 5 8 0 m
	道路種別	建築基準法第42条第1項第1号（市道10394号線）
	通行方向	相互通行

6 対象施設の貸付条件

(1) 対象施設の貸付条件

① 契約形態

定期建物賃貸借契約により貸し付けます。借地借家法第38条の規定に基づき、公正証書等による書面によって契約を締結します。なお、証書作成に要する費用は事業者の負担となります。

② 事業スキーム

本事業では、市と事業者との間で対象施設における定期建物賃貸借契約を締結しますが、その後、他事業者へ対象施設を転貸借することも可能です。（事業者と転貸借関係にある者を以下「テナント」という。）

事業者の方は、候補として検討しているテナント（公益社団法人さいたま観光国際協会を除く。以下同じ。）がある場合、テナントの具体名をできるだけ提案書類の中で記載してください。また、可能な場合はそれらテナントからの関心表明書（様式7）を提案書類として提出してください。事業の具体性が高いものとして評価対象とします。なお、複数の事業者から同一テナントの関心表明書が提出されても構いません。

③ 貸付期間

貸付期間は5年以上10年以内とします。ただし、準備期間及び清算期間が発生する場合は、それぞれで最長6ヶ月間を貸付期間とは別に設定することができますが、この期間においても貸付料は発生するものとします。

なお、貸付期間終了後における事業の継続については、周辺のまちづくりの状況や施設環境等を鑑みて判断いたします。

④ 貸付料の額

本事業は、本来施設所有者（さいたま市）が行うべき設備投資を借主側（事業者）が行う条件としていることから、サウンディング型市場調査において、貸付料の軽減措置や設備投資リスクの軽減等の要望が多く寄せられております。

その結果から、本事業における貸付料の設定は、「さいたま市普通財産貸付料算定基準」を踏まえつつ、事業者の負担軽減のための減免を行う方針とします。

ただし、最低貸付価格を設定し、将来必要となる解体工事費を事業によって回収することを目標として目標価格を設定します。

なお、最低貸付価格未満の応募は受付することができませんが、目標価格未満の応募は受付可能です。

最低貸付価格及び目標価格

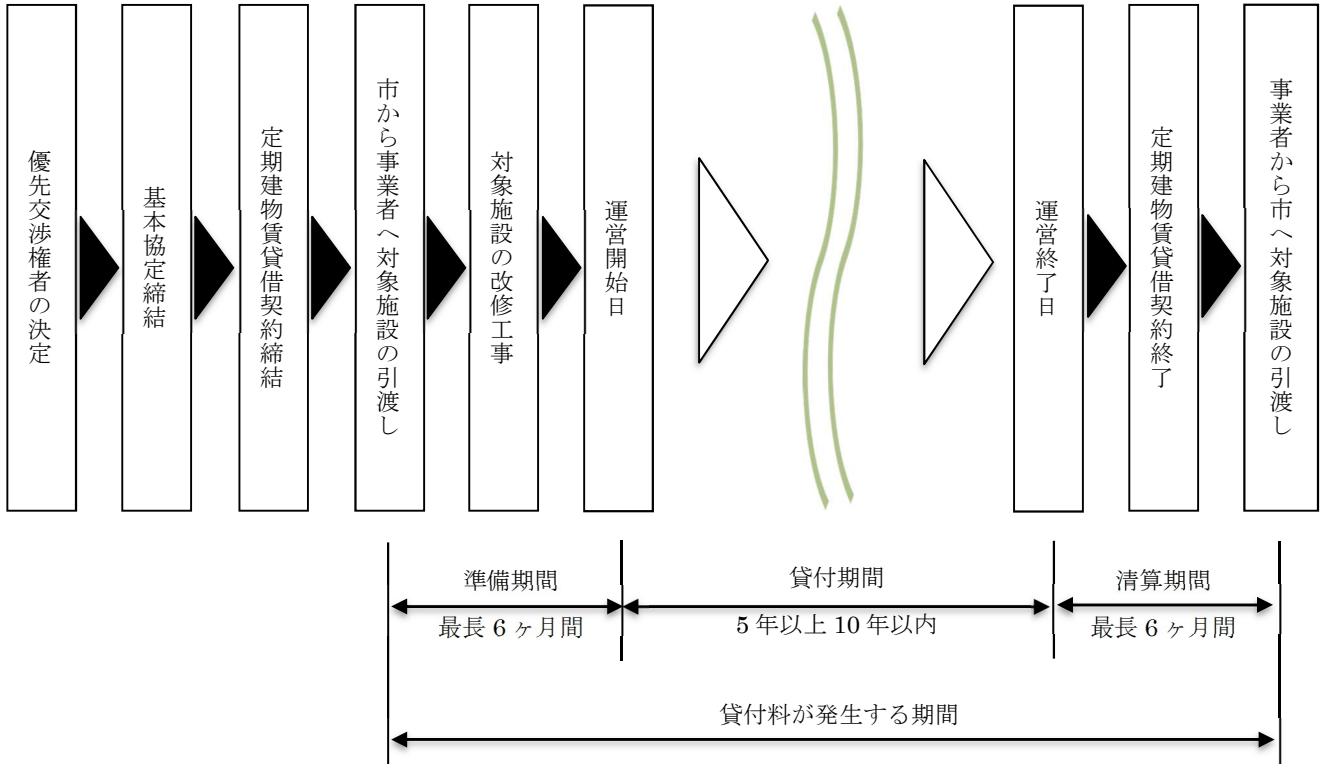
最低貸付価格 9,310,000円/年
(駐車場を活用しない場合の最低貸付価格 6,750,000円/年)

目標価格 約2.5億円(貸付料の総額) <既存施設の概算解体工事費>
(例) 貸付期間10年の場合 約25,000,000円/年
貸付期間5年の場合 約50,000,000円/年

⑤ 貸付料の支払い

支払いは、翌月分を当月末までに支払う月額納付とします。貸付料の発生日は、市から事業者へ対象施設を引き渡す日と同日とします。なお、運営開始日は、市と優先交渉権者との間で別途協議した上で基本協定締結時に定めるものとします。

貸付料が日割り計算となる場合は、その期日の日数により月額を当月の日数で日割りして計算した額とします。



【本事業の流れと貸付料の支払い】

⑥ 改修とその費用

施設や各種設備の改修は、原則として事業者の負担により行っていただきます。

⑦ さいたま観光国際協会の入居について

対象施設の活用にあたり、公益社団法人さいたま観光国際協会（以下「観光協会」という。）がテナントとして入居することとしております。観光協会では、事務所機能として430m²程度のスペースを想定しているため、応募者は事前に観光協会と協議をした上で、施設内での観光協会入居の場所や面積を提案書類にお示してください。

観光協会から事業者を支払われる転貸料についても、両者間で協議した上で決定していただくこととなりますが、周辺の相場や他テナントとの整合性を図り、適正な価格となるようにしてください。

なお、本事業において観光協会が対象施設へ移転する背景としては、対象施設の立地が本市の重要な観光資源である氷川神社に続く参道沿いであるため、観光協会においても単なる事務所機能ではなく、観光拠点性を高めるあり方を検討しています。事業者及び他テナントとの協働により、観光協会における業務や取組み等に貢献可能な提案内容がある場合は、その内容についても評価事項に含みます。

観光協会の入居にかかる条件等

<必要諸室>

- ・事務室（300 m²程度一室が望ましい）、会議室、役員室、倉庫
- ・諸室の合計 430 m²

<職員数>

事務員 30 名

<主な業務内容（現状）>

- ・市内等で行われるイベントの企画・運営
- ・観光案内
- ・事務機能

<今後展開を想定している業務>

- ・対象建物内での企画展示（歴史、文化等）
- ・氷川参道を活用した朝市、マルシェ等の企画
- ・大宮盆栽村や鉄道博物館などとの連携企画

⑧ 周辺環境への配慮や要望への対応

本事業では対象施設の活用によって新たな魅力と価値が創出されることを期待しています。

一方、対象施設は武蔵一宮氷川神社の参道沿いに立地しているため、周辺環境へは利用用途やデザイン等について、一定の配慮をしていただきたいと考えております。

また、昨年実施したサウンディング調査では、参加した事業者からは貸付料の軽減措置や設備投資リスクの軽減等の要望があったほか、地域の方々からは外からアクセス可能な常設トイレの設置などの要望が多く寄せられております。このような周辺環境への配慮や、事業者及び地域の方々からの要望に可能な限り対応していただくことを望んでいます。

なお、最終的な改修の設計内容等については市と協議を行い、書面により承認を得た上で実施し、施工後には完成図書を提出してください。

⑨ 禁止する用途等

- ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第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業の用途に供することはできません。
- イ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第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など、公序良俗に反する用途に使用することはできません。
- ウ) 政治的用途・宗教的用途に使用することはできません。
- エ) 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動に使用することはできません。
- オ) 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など、近隣の環境を損なうと予想される用途に使用することはできません。

⑩ 施設の維持管理

- ア) 契約期間中は対象施設を適切に維持管理していただきます。
- イ) 対象施設における工作物や植栽等も事業者による維持管理の対象となります。
- ウ) 各種設備等の維持管理費や光熱水費等は事業者の負担となります。
- エ) 契約期間中の各種点検及び届出等も事業者が行うものとします。
- オ) 事業期間中は維持保全に努め、施設の維持管理や運営に関する総合的な知識と技術を有するスタッフを配置し、施設等の安全点検等を行っていただきます。
- カ) 利用者の事故や近隣からの苦情等には速やかに対応してください。

⑪ 状況報告義務

- ア) 対象施設における事故や近隣からの苦情等があった場合は、速やかに市へ報告することとします。なお、報告の方法は協議によって決めることとします。
- イ) 契約締結後、テナントの入替えが発生する場合は、事前に市へ報告することとします。
- ウ) 施設の活用や事業の収支等について、年1回程度、本市が実地調査や書類調査を行い、確認及び審査することとしますが、その状況が妥当でない場合においては、貸付料の見直し等の対応を本市と事業者との間で協議するものとします。また、その他の場合においても、本市は事業者に対して所要の報告を求めることができるものとし、事業者はその確認に協力するとともに、報告を行う義務が発生します。

⑫ 原状回復義務

原状回復は不要です。ただし、残置物や造作物等を市で買取りすることはできません。

なお、新たに造作をした場合、その造作物によっては、耐用年数が貸付期間を超える場合がありますが、貸付期間の更新ができないもので、かつ、有益費の請求又は買取請求をすることができないものについては、その貸付期間を耐用年数として償却することができる場合がありますので、必要に応じて税理士等にご確認ください。

⑬ 本市の書面による承認が必要な事項

契約締結後、次に該当する場合は、事前に本市の書面による承認が必要です。

- ア) 事業内容を大幅に変更する場合
- イ) 修繕や造作物の改修等をする場合
- ウ) その他、本市が必要を認める場合

⑭ 市の契約解除権

本市は、次に掲げる事由に該当する場合は、催告その他の手続を経ることなく、直ちに契約を解除することができることとします。

- ア) 事業者が、正当な理由なく貸付料の支払いを3ヶ月以上滞納したとき。
- イ) 事業者が、さいたま市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団員等又は暴力団密接関係者であることが判明したとき。
- ウ) 事業者が、契約の手續において提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽、錯誤又は遺漏があったことが判明したとき。
- エ) 契約に基づく賃借権について、他の者へ譲渡又は担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定したとき。
- オ) その他契約に規定する義務に違反したとき。

⑮ 留意事項

定期建物賃貸借契約締結後の主なリスク分担については、次の負担区分を基本として対応するものとします。

表7 主なリスクと負担区分

リスクの種類	内容	負担区分	
		市	事業者
法令変更	事業者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等	協議事項	
建物、敷地の管理	法令点検、修繕		○
税制度の変更	消費税率及び地方消費税率の変更	協議事項	
	法人税（法人市民税を含む）率の変更		○
	上記以外で施設管理、運営に影響を及ぼす税制変更	協議事項	
	上記以外の場合		○
第三者賠償	維持修繕・運営において第三者に損害を与えた場合		○
住民対応	本事業及び自主事業に対する住民からの苦情、要望等		○
	上記以外の市政全般への苦情、要望等	○	
物価変動	事業者との基本協定締結後のインフレ・デフレ		○
金利	応募者決定後の金利変動		○
不可抗力	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
資金の調達 事業の中止・延期	必要な資金確保		○
	市の責任による遅延・中止	○	
	事業者の責任による遅延・中止		○
	事業者の事業放棄・破綻		○
申請コスト	諸手続による申請費用の負担		○
引継コスト	施設運営の引継コストの負担		○
施設競合	施設の競合による利用者減、収入源		○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
運営費	運営費の膨張		○
施設損傷	施設、設備等の損傷・劣化	協議事項	
	管理上の瑕疵によるもの		○
債務不履行	市の契約内容の不履行	○	
	事業者の事由による業務及び契約内容の不履行		○
損害賠償	施設、設備の不備による事故	協議事項	
	施設管理上の瑕疵による事故		○
運営リスク	施設、設備の不備又は施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休館等に伴う運営リスク		○
盗難、紛失	施設の利用者から収受した金銭、施設利用者等の所有物の盗難、紛失		○

(2) 対象施設の引渡し

対象施設の引渡しについては現状有姿とします。

建物内にはさいたま国際芸術祭2020で利用した後の什器類など残置物が残りますが、それらについても事業者負担での処分となります。処分せず、そのまま利用することも可能です。

2章 応募及び選定の手続

1 応募の手続

(1) 公募スケジュール

本公募で予定しているスケジュールは以下のとおりです。

(注)

新型コロナウイルス感染拡大防止による緊急事態宣言の延長を受けて、公募スケジュールを再延期します。

表8 公募スケジュール

公募要項の公表	令和2年2月20日(木)
説明会・現地見学会の申込受付	令和2年2月20日(木)～令和2年3月6日(金)
説明会・現地見学会【個別対応に変更】	令和2年3月12日(木)※(3)③参照
質問の受付	令和2年2月20日(木)～令和2年4月10日(金)
質問に対する回答	令和2年4月17日(金)まで
質問の再受付	令和2年5月7日(木)～令和2年5月15日(金)
再受付の質問に対する回答	令和2年5月22日(金)まで
参加表明書類の提出(※)	令和2年2月20日(木)～令和2年6月12日(金)
提案書類の提出	令和2年2月20日(木)～令和2年7月10日(金)
第一次審査(資格審査)	令和2年7月上旬
第一次審査結果通知	令和2年7月中旬
第二次審査 (書類及びプレゼンテーション審査)	令和2年8月上旬
優先交渉権者の決定 (第二次審査結果通知)	令和2年8月中旬
基本協定締結	令和2年8月下旬

※グループでの参加を表明する場合は、グループ代表者及びその他の構成員の参加表明書類を合わせて令和2年6月12日(金)までにご提出ください。

(2) 応募の要件

① 基本的要件

本公募の条件に沿って、物件を借り受け、事業を運営できる資金力、企画力、技術力及び経営能力等を有する法人格を有する団体、又は、複数の団体からなるグループとします。

② 応募者の制限

応募者が次に規定する制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とします。

- ・ 地方自治法施行令第167条の4の規定により本市における入札参加を制限されている者
- ・ 破産法第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る者
- ・ 会社更生法第17条の規定による更生手続開始の申立てがなされている者
- ・ 民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立てがなされている者
- ・ さいたま市暴力団排除条例第2条第2号に規定する暴力団員に該当する者
- ・ 宗教又は政治を主たる活動とする者

(3) 応募の手続

① 参加表明書類の提出

ア) 受付期間

令和2年2月20日(木)～令和2年6月12日(金) 17時必着

イ) 提出方法

下記の提出先まで、表9に記載の提出書類を郵送又は直接持参にて提出してください。なお、参加表明書類提出後、事業への参加を辞退する場合は、辞退届(様式5)を令和2年5月8日(金)までに提出してください。

② 提案書類の提出

ア) 受付期間

令和2年2月20日(木)～令和2年7月10日(金) 17時必着

イ) 提出方法

下記の提出先まで、表10に記載の提出書類を郵送又は直接持参にて提出してください。

③ 説明会・現地見学について

令和2年3月12日(木)に開催を予定しておりました「旧大宮図書館施設活用事業 説明会・現地見学会」は、新型コロナウイルスの感染拡大リスクが高まっていることから、中止とさせていただきます。

ご関係の皆様には大変ご迷惑をおかけいたしますが、ご理解いただきますよう、お願いいたします。

なお、現地の見学につきましては、個別の対応とさせていただきます。

④ 質疑・回答

ア) 質疑の方法

本公募における質疑がある場合、質問書(様式2)に所要の項目を記入し、令和2年4月10日(金)までに電子メールで提出してください。なお、公募開始後は事務局へのお問い合わせやご訪問などをご遠慮ください。

イ) 質疑に対する回答

質疑・回答については、令和2年4月17日（金）までに、本市ホームページ上で公表します。ただし、質問者名については公表いたしません。

ウ) 質問の再受付

公募要項の記載内容に一部誤りがございました。

これを受けて、再度、質問の受付期間を設けることといたしました。

質問の受付期間：令和2年5月7日（木）～令和2年5月15日（金）

質問に対する回答：令和2年5月22日（金）

質疑の方法はア)に記載のとおりと、回答はイ)に記載のとおりホームページ上で公表します。

⑤ 提出先

提出先は以下のとおりです。

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部／氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム事務局

さいたま市都市局都心整備部大宮駅東口まちづくり事務所

〒330-8501 さいたま市大宮区吉敷町1丁目124番地1

電話 : 048-646-3291 FAX : 048-646-3292

E-mail : omiya-higashi-machidukuri@city.saitama.lg.jp

⑥ 提出書類

参加表明書類及び提案書類は下表のとおりです。

表9 参加表明書類

提出書類	様式	備考
1 参加申込書	様式3	
2 誓約書	様式4	
3 法人の登記簿本及び 代表者の印鑑証明書		
4 納税証明書		最近1ヶ年分
5 会社定款		
6 役員名簿		
7 財務諸表「貸借対照表、損益計算書、 キャッシュフロー計算書」の写し		直近3ヶ年分
8 会社概要書	様式任意	様式自由、パンフレット可
9 業務実績	様式任意	本事業に類似する業務実績がある 場合は提出、パンフレット可

表10 提案書類

提出書類	様式	書類作成のポイント
1 企画提案書	様式任意 A3横 2枚以内 文字サイズ目安 12pt	<ul style="list-style-type: none"> ・提案する事業の全体コンセプト及び実施方針（提案趣旨、事業内容、事業期間、空間構成及びデザイン、配慮した事項）を記載してください。 ・本事業の上位計画である「大宮駅周辺地域戦略ビジョン」や「大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針」の内容に沿ったご提案を期待しています。 ・提案する事業により、地域全体の魅力及び価値がどのように高まるのかをご記載ください。 ・事業を通じて、地域の企業・団体との連携がある場合は記載してください。
2 施設整備計画書	様式任意 A3横 5枚以内 文字サイズ指定なし	<ul style="list-style-type: none"> ・対象建物の配置図、各階平面図（縮尺は 1:300 程度）をベースとし、施設全体の整備計画を提案してください。 ・デザインは氷川参道との連続性が感じられ、周辺のエリアと調和し、さらに提案のコンセプトと合致しているようなものとしてください。 ・各室の用途や室名も記載してください。 ・図面には利用者の動線、出入口、搬入出の動線がわかるように記載してください。 ・外装、外壁を改修する場合は、図面やイメージパース等で内容がわかるように記載してください。 ・施設の利用、デザインがわかるようにイメージパースを記載してください。 ・用途変更等によって必要となる法適合に関する項目も整理してください。 ・施設の引渡しから運営開始までの工程案をお示しください。
3 運営計画案	様式任意 A3横 2枚以内 文字サイズ目安 12pt	<ul style="list-style-type: none"> ・運営形態、体制、施設の利用料金（テナントへの貸付料金）、営業時間、定休日等について記載してください。 ・上記コンセプト実現のため入居するテナント候補の業種や実績、実施する予定の事業、及び対象施設のクオリティを一定に保つためのテナントとのコミュニケーション方針や体制についても記載してください。 ・事業期間中のイベントやアクティビティの実施内容についても記載してください。 ・グループで提案する場合は、構成員の業種、役割、相互の関係を示すとともに、実施体制を記載してください。 ・事業のマーケティング方針（ターゲット層と PR 方針等）について記載してください。 ・行政や地域との連絡窓口、管理者の常駐体制も含め、施設の管理体制及びモニタリング方法を記載してください。
4 事業計画書	様式任意 A3横 1枚以内 文字サイズ指定なし	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施にあたっての資金調達の計画を記載してください。 ・初期投資も含めた、事業期間の収支計画を記載してください。 ・収支計画には、実施項目及び金額の想定も記載してください。
5 価格提案書	様式6	様式に従い、年額の提案貸付料を記載してください。
6 関心表明書	様式7	様式に従い、想定しているテナント候補の署名、押印をしてください。

2 選定の手続

(1) 審査体制

審査体制は、下表のとおり、本市職員で構成する審査委員会と外部有識者等で構成する意見聴取会としています。審査委員会は優先交渉権者を決定する権利を有し、意見聴取会は審査委員会が評価する内容に意見やアドバイスを行います。

表 1 1 審査委員会

役 職	所 属
委員長	さいたま市 都市局長
副委員長	さいたま市 都市戦略本部長
委員	さいたま市 経済局長
委員	さいたま市 都市局理事
委員	さいたま市 大宮区長
委員	さいたま市 PPPコーディネーター

表 1 2 意見聴取会

氏 名	所 属	専門分野
ひがしついのい まさおみ 東角井 真臣	武蔵一宮氷川神社 権宮司	地域
いりえ ともこ 入江 智子	大東公民連携まちづくり事業株式会社 代表取締役	PPP
もりた ひでゆき 森田 秀之	株式会社マナビノタネ 代表取締役	施設運営 企画プロデュース
ひきた あつし 匹田 篤	広島大学大学院総合科学研究科 准教授	
さの さとし 佐野 哲史	建築設計事務所Eureka 共同主宰 (さいたま市内事務所)	建築 デザイン
あおやま ひろゆき 青山 裕之	青山裕之公認会計士・税理士事務所 (さいたま市内事務所)	会計

(2) 事業者の決定方法

事業者の決定方法は、以下の①～⑤のとおりです。

① 選考手順

応募受付後、一次審査（資格審査）、二次審査（書類及びプレゼンテーション審査）を経て、優先交渉権者を決定します。なお、本公募の審査においては、意見聴取会からの意見やアドバイスを踏まえ、事業企画内容及び提案価格などを総合的に評価し、本市の審査委員会において優先交渉権者を選定します。

② 一次審査（資格審査）

応募者が応募における基本的要件に該当し、応募者の制限に抵触していないか、意見聴取会から意見やアドバイスを聴取し、大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部／氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム事務局において審査します。審査の結果は応募者へ通知するとともに、本市ホームページ上で名称等を公表します。なお、応募者が多数の場合は、この時点で数者に絞る場合があります。

③ 二次審査（書類及びプレゼンテーション審査）

審査委員会及び意見聴取会に対し、15分程度のプレゼンテーションと15分程度の質疑応答を行います。提案ごとに出席できる人数は1団体につき最大5名（複数の団体からなるグループの場合は最大10名）までです。結果は応募者へ通知するとともに本市ホームページ上で優先交渉権者の名称等を公表します。

④ 優先交渉権者等の決定について

二次審査の結果を踏まえ、優先交渉権者を決定し、二次審査の対象者全員にその結果を通知します。最高得点が複数の場合は、意見聴取会における意見やアドバイスを踏まえ、本市の審査委員会において決定するものとします。

なお、応募者は、優先交渉権者の決定に対し、異議を申し立てることはできません。

⑤ 優先交渉権者・次順位交渉権者の公表

本市ホームページ上で、優先交渉権者の名称及び点数等を公表します。

(3) 審査項目

① 基本的事項

- ア) 評価の合計点は100点満点とし、評価内容の内訳は内容評価及び価格評価とします。
- イ) 内容評価の配点は90点とし、提案書類の内容について、表13に示す評価項目ごとに表14に示す点数付与基準の加算割合に従って点数を算出し、その合計したものを内容評価の点数とします。
- ウ) 価格評価の配点は10点とし、表13に示す方法に従い、算出したものを価格評価の点数とします。
- エ) 価格評価は算出した数字の小数第三位を四捨五入し点数とします。

② 審査項目等

内容評価及び価格評価の配点は表 1 3 に示すとおりです。

表 1 3 評価項目・評価基準及び配点

評価内容	評価項目	評価基準	配点	
内容評価 90 点	事業 全体 の コン セ プト	実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の趣旨や経緯を十分理解した方針となっているか。 ・大宮及び氷川神社周辺エリアの特性を活かした計画となっているか。 ・大宮及び氷川神社周辺エリアの新たな魅力と価値の創出し、発信することが期待できる提案となっているか。 ・市民交流や観光の拠点としての活用に期待できる提案となっているか。 ・誰もが利用しやすい施設としての提案がなされているか。 	15 点
		地域貢献度	<ul style="list-style-type: none"> ・地域へ波及する効果が期待できる提案となっているか。 ・地域経済に寄与する提案となっているか。 ・市民交流の場として地域やまちづくりに貢献する提案となっているか。 ・地域活動の参加や主体的に周辺環境の保全に取り組む等の地域との連携が期待できる提案がなされているか。 ・テナント候補先に地元資本の企業（又は個人）がいるか。 	15 点
	50 点	デザイン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境に配慮した内外装及び外構のデザインや配置となっているか。 ・建物の特徴や立地的特性を生かし、民間事業者ならではの発想によるデザインとなっているか。 	10 点
		周囲との調和	<ul style="list-style-type: none"> ・氷川参道との連続性のある調和が図られ、回遊性の向上が期待できる計画となっているか。 ・地域資源と調和した空間を演出する提案となっているか。 	10 点
	事業 計画 の 実 現 性	事業性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業収支が具体的かつ良好であり、事業の継続性が見込めるものであるか。 ・想定されている改修の内容が、事業計画と整合し、妥当なものとなっているか。 ・施設管理を継続的・安定的に行う能力を有しているか。 ・類似施設の管理運営に実績があるか。 	10 点
		実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の資力や信用性が高く、これまでの事業実績から事業の実現性が高いと認められるか。 ・初期だけでなく、運営期間中に円滑な運営が期待でき、リスクに対する方策がなされているか。 	10 点
		30 点	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な実施体制・信頼できる構成メンバーとなっているか。 ・施設の管理を行うにあたり適切な人員配置がなされているか。 ・施設の安全管理や情報管理に対する配慮が具体的になっているか。 ・構成メンバーの教育・研修の実績など資質向上の提案がされているか。 ・緊急時の対応など危機管理体制が講じられているか。
10 点	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・さいたま観光国際協会との連携が期待できる提案であるか。 ・その他特筆すべき事項はあるか。 	10 点	
価格評価 10 点	価格 評価 10 点	貸付料 (年額)	$(\text{当該提案額}) / (\text{各者提案額のうち最高額}) \times 10 \text{ 点}$	10 点
合計			100 点	

③ 審査基準点

内容評価は、A～Eの5段階評価による絶対評価とします。各評価区分の判断基準及び加算割合は、表14に示すとおりです。

表14 内容評価における点数付与基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	非常に優れている・非常に適切・大いに期待できる	配点×1.00
B	優れている・適切・普通以上に期待できる	配点×0.75
C	普通・ある程度期待できる	配点×0.50
D	やや劣る・やや不十分・あまり期待できない	配点×0.25
E	劣る・不十分・期待できない	配点×0.00

④ 応募者の失格

以下の項目に該当した場合、応募者は失格とします。

- ・規定する応募者の制限に抵触した場合
- ・「参加表明書類」や「提案書類」の提出期限までに提出書類が提出されなかった場合
- ・提出書類に虚偽又は重大な不備があった場合
- ・賃料の設定が最低貸付額を下回っている場合
- ・プレゼンテーションに参加しなかった場合
- ・審査に関わる不正な行為（審査委員会及び意見聴取会に対する接触等）が認められた場合
- ・その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合

⑤ 留意事項

全体の合計点が50点に満たない場合、又は内容評価（評価項目「その他」を除く）における各評価項目点のうち、0点とされる評価があった場合は優先交渉権者にはなりません。

3 契約等の締結

優先交渉権者は、本市からの選定通知後、速やかに事業内容について本市と協議を行います。

運営事業の基本的事項について協議が成立した後、優先交渉権者と本市との間で基本協定を締結します。

基本協定の内容は、【参考資料】旧大宮図書館施設活用事業に関する基本協定書（案）を基本とします。

【添付資料】

- 様式1 説明会・現地見学会申込書
- 様式2 質問書
- 様式3 参加申込書
- 様式4 誓約書
- 様式5 辞退届
- 様式6 価格提案書
- 様式7 関心表明書

【参考資料】

- 資料1 旧大宮図書館概要・用途制限・各種図面等
- 資料2 旧大宮図書館写真集
- 資料3 旧大宮図書館の現況の各種設備の状況に関する資料
(設備の状況や修繕等に必要概算費用などに関する資料)
- 資料4 サウンディング型市場調査の結果について
- 資料5 旧大宮図書館施設活用事業に関する基本協定書(案)
- 資料6 大宮駅東口周辺 公共施設再編／公共施設跡地活用 全体方針(2018.10)
- 資料7 大宮駅周辺地域戦略ビジョン(2010.5)
- 資料8 さいたま市都市計画マスタープラン(2014.4)

※ その他必要な資料がある場合は、下記の〈お問い合わせ先〉までご連絡ください。
公表の可否を判断しご対応いたします。

〈お問い合わせ先〉

大宮駅東口周辺公共施設再編推進本部／氷川神社周辺エリアプロジェクトチーム

事務局 : さいたま市都市局都心整備部大宮駅東口まちづくり事務所

住所 : 〒330-8501 さいたま市大宮区吉敷町1丁目124番地1

電話 : 048-646-3291 FAX : 048-646-3292

e-mail : omiya-higashi-machidukuri@city.saitama.lg.jp