

北坂戸地区多世代交流拠点整備事業

(坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業)

募集要項

令和6年10月

坂戸市

— 目 次 —

1	募集要項の位置付け等	1
(1)	本事業の位置づけ	1
(2)	本事業の目的及び背景	3
(3)	本事業の対象地	4
2	事業内容に関する事項	5
(1)	事業内容	5
(2)	本事業で整備する内容	7
(3)	本事業の業務範囲	9
(4)	契約形態について	10
(5)	本事業の費用負担	12
(6)	住民説明会等の開催	13
(7)	オープニングセレモニーの開催	13
(8)	事業スケジュール	13
3	事業者の募集及び選定に関する事項	14
(1)	募集方法	14
(2)	選定方法	14
(3)	選考委員会の設置	14
(4)	事業者の選定	14
(5)	募集・選定スケジュール	15
(6)	応募者の構成など	16
4	事業者の公募手続きに関する事項	19
(1)	申込方法等について	19
(2)	審査方法について	22
(3)	優先交渉権者等の決定及び公表など	22
5	契約関係書類について	23
(1)	基本契約の締結	23
(2)	設計・施工一括工事請負契約の締結	24
(3)	事業用定期借地権設定契約の締結	24

6	事業者の責任の明確化に関する事項	26
	(1) 予想されるリスクの責任分担の基本的な考え方	26
	(2) 予想されるリスク及び責任の分担	26
	(3) 保険の付保	26
7	事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置	27
	(1) 疑義が生じた場合の措置	27
	(2) 管轄裁判所の指定	27
8	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	27
	(1) 選定事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合	27
	(2) 市の帰責事由により事業の継続が困難となった場合	27
	(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合	27
9	事業上の留意点	28
	(1) 本募集の取りやめ	28
	(2) 多世代交流拠点でのにぎわい創出について	28
	(3) 設計協議図の遵守	28
	(4) 交付金の申請支援等	28
10	その他	29
	(1) 議会における議決について	29
	(2) 募集要項等の変更	29
	(3) 法令等の遵守	29
	(4) その他の事項について	29

1 募集要項の位置付け等

(1) 本事業の位置づけ

坂戸市（以下「市」という。）は、『坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業基本計画』に基づき、公的不動産である溝端公園（以下「本地区」という。）を活用し、「公共施設」、「民間施設」、「にぎわい広場」及び「その他施設」で構成される『多世代交流拠点』の整備を行う「北坂戸地区多世代交流拠点整備事業」（以下「本事業」という。）を実施する。

本募集要項は、本事業を実施する事業者を公募型プロポーザル方式によって募集・選定等を行うに当たり、募集方法や事業者を求める提案内容・条件等に関する事項を示すものである。

公募型プロポーザル方式の実施に関する資料（以下「募集要項等」という。）は、本募集要項を含み次のとおりとする。

- ①募集要項
- ②要求水準書
- ③審査基準書
- ④様式集
- ⑤基本契約書（案）
- ⑥設計・施工一括工事請負契約書（案）
- ⑦事業用定期借地権設定契約書（案）
- ⑧参考資料（次頁を参照）
- ⑨別冊資料

募集要項等は、提出書類の作成に当たっての前提条件であり、事業者が遵守すべき条件である。また、参考資料についても募集要項等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、事業者が遵守すべき条件となるものである。

なお、募集要項等に記載のない事項については、募集要項等に関する質問及び意見の回答によるものとする。

募集要項等の『⑧参考資料』は、次のとおりである。

《参考資料》

- ①敷地面積（従前敷地）（求積図）
- ②既存道路図
- ③敷地内の既存建物図
- ④敷地内の植栽及び樹木位置図（令和4年度資料）
- ※必要に応じて現地確認をすること。
- ⑤上水道管図
- ⑥下水道管図（汚水・雨水）
- ⑦ガス導管図
- ⑧坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業 基本計画
- ⑨都市計画変更の内容（用途地域変更、地区計画変更、準防火地域変更）
- ⑩地質調査図（隣接街区のボーリング柱状図）

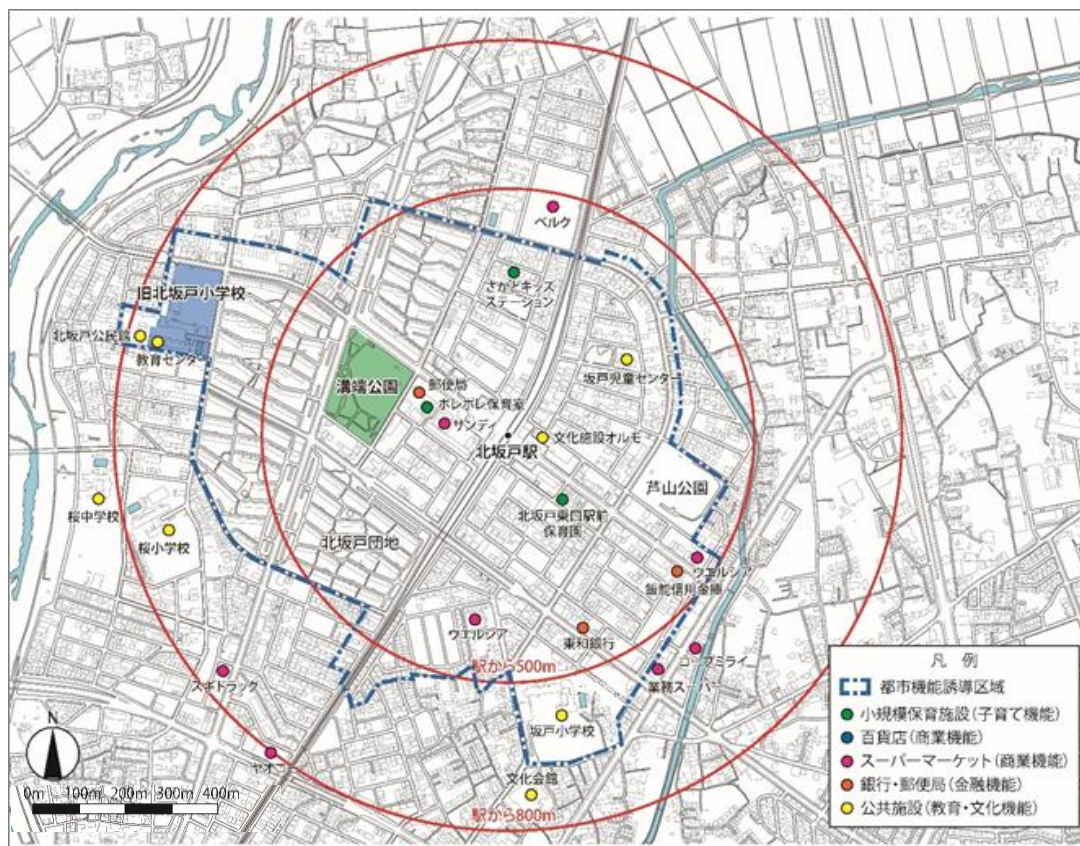
上記の参考資料の内、「参考資料⑩：地質調査図（隣接街区のボーリング柱状図）」については、参加表明を提出した代表企業に対して直接配布する。

(2) 本事業の目的及び背景

市では、人口減少と高齢化が見込まれる北坂戸駅西口エリアにおいて、都市機能を集約し、持続可能な都市経営を図るため、『坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業基本計画』を策定した。

本計画では、公的不動産である本地区を活用して、民間活力の導入により、「公共施設」、「民間施設」、「にぎわい広場」、「その他施設」で構成される『多世代交流拠点』の形成を目指している。

位置図：坂戸市北坂戸地区まち・くらし再生事業の範囲（都市機能誘導区域内）



(3) 本事業の対象地

1) 対象地の現況等

所在地	埼玉県坂戸市溝端町6番（現、溝端公園（都市公園））
敷地面積	23,611㎡
接道条件	北側：市道第3841号線 幅員約18m
	東側：市道第3392号線 幅員約 9m
	西側：市道第4021号線 幅員約16m
	南側：市道第3397号線 幅員約 6m
都市計画区域区分	市街化区域
用途地域	第一種住居地域、第二種住居地域、第二種中高層住居専用地域
容積率・建ぺい率	容積率：200% 建ぺい率：60%
高さ制限	指定なし
防火地域の指定	指定なし
地区計画の指定	指定なし
インフラ	上水道管・下水道管（汚水・雨水）の配置については、参考資料⑤～⑥を参照すること
地盤状況	対象地の地盤調査は未実施。なお、対象地近接街区（現UR北坂戸団地1街区）の地盤状況は「地質調査図（隣接街区のボーリング柱状図）（参考資料⑩）」のとおり
埋蔵文化財	市が指定する埋蔵文化財包蔵地には指定されていない
土壌汚染	都市公園の敷地として利用しており、土壌汚染についての問題はないものと思われるが、万一、問題が発生した場合は選定事業者と協議した上で市が対処する
その他	支障となる対象地内のトイレ・遊具・フェンス等公園施設の解体や樹木の撤去は、事業者の負担とする

2) 都市計画の変更等について

本地区は、都市計画法の規定による都市計画施設（公園）であるため、都市計画手続きにより、都市計画施設の廃止とともに、現行の用途地域を第二種住居地域へ変更し、さらに準防火地域の指定、建物用途等の制限等をする地区計画を指定する都市計画決定（変更）を行う予定である。

なお、都市計画の変更等は、令和6年11月頃に都市計画（変更）の告示を行う予定である。

2 事業内容に関する事項

(1) 事業内容

本事業は、本地区を活用し、官民連携手法により、多世代交流拠点（公共施設、民間施設、にぎわい広場及びその他施設）を整備し、地域周辺の活性化を図るものである。

1) 事業名称

北坂戸地区多世代交流拠点整備事業

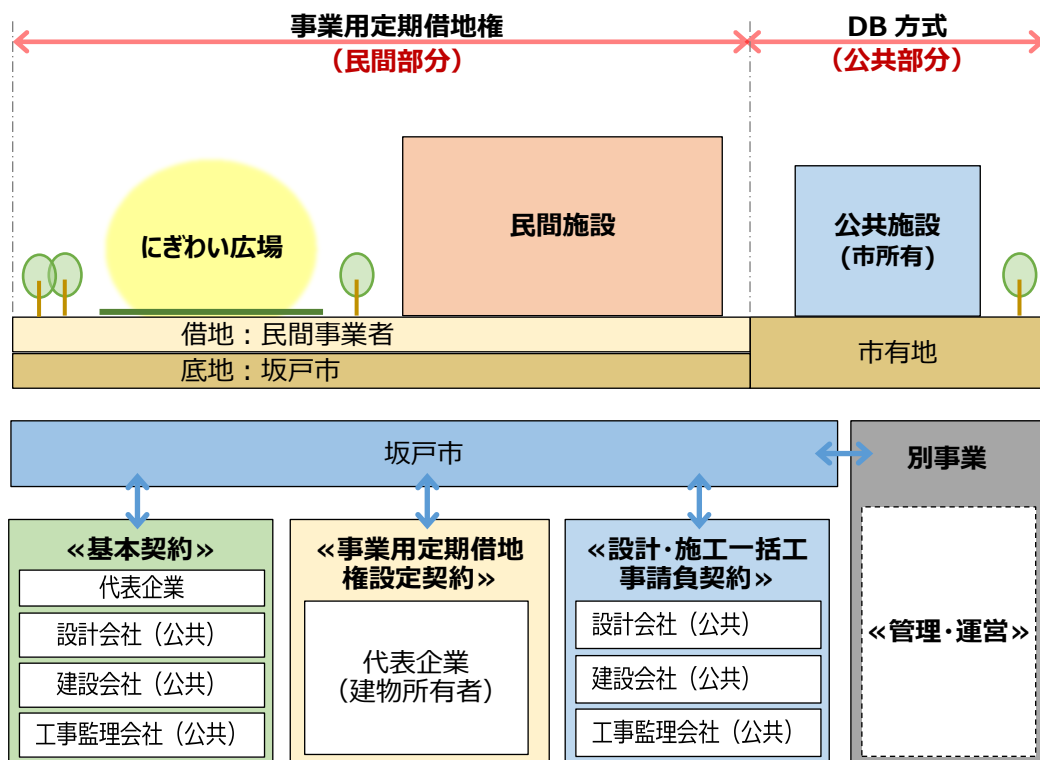
2) 事業スキーム

本事業は、公募・選定により決定した事業者が、多世代交流拠点（公共施設、民間施設、にぎわい広場及びその他施設）の整備を行うものとする。

公共施設等を整備する公共事業（以下「公共部分」という。）は、設計・施工一括方式（DB（Design-Build）方式）で実施し、民間施設及びにぎわい広場等を整備する民間開発事業（以下「民間部分」という。）は、事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）を設定し実施するものとする。

なお、民間部分の運営は、事業者が行うものとし、公共部分の運営等は、市が行うものとする。

《事業スキームイメージ図》



本事業においては、民間部分と公共部分の設計及び工事する会社は、同一の会

社である必要がない。

3) 事業期間

① 事業期間

本事業の事業期間は、基本契約締結日から事業用定期借地権設定契約の期間満了日までとする。

なお、事業用定期借地権設定契約の契約期間は、締結日から20年以上30年未満で、事業者が提案する期間とする。

② 民間部分の事業期間終了後の取扱い

事業期間終了後の民間部分の取扱いは、事業用定期借地権設定契約の期間満了日の前日から起算して3年前から市及び事業者との協議を行い、事業の終了及び残置するものの確認、若しくは事業用定期借地権設定契約の再契約について決定する。

なお、市及び事業者との協議により、本事業を終了する場合は、市と事業者の事前の協議により、市が残置を認めたもの以外は、事業者が敷地を更地にして、市に返還するものとする。

(2) 本事業で整備する内容

1) 敷地の概要

本事業では、全敷地面積のうち、5,000㎡程度の公共部分の敷地を確保し、残りを民間部分の敷地とする。

なお、具体的な面積配分並びに、公共部分に建設する公共施設と民間部分に建設する民間施設の配置は、事業者の提案を原則として、市と事業者との協議によって決定するものとする。

また、公共部分と民間部分の敷地面積は、事業用定期借地権設定契約締結までに、定期借地権設定区域を特定する測量図等の作成を事業者の責任と費用負担で行うものとする。

■敷地の内容

敷地面積		23,611㎡（対象敷地全体）
内訳	公共部分	5,000㎡程度
	民間部分	18,600㎡程度

2) 建物等の概要

本事業で整備する『多世代交流拠点』の概要については、下記のとおりである。
具体的な内容は、要求水準書を参照すること。

■多世代交流拠点の内容

項目		主な内容	規模等
公共部分	公共施設	多目的ホール、調理室、会議室、こども図書館、つどいの広場など	要求水準書による
	屋外施設	公用車用等駐車場：6台、駐輪場：30台、倉庫など	5,000㎡程度（敷地面積）
民間部分	民間施設	大型商業施設など	民間提案による
	にぎわい広場	防災機能を有したにぎわい広場など	1,000㎡程度（敷地面積）
	その他施設等	民間用駐車場、公共用駐車場（30台）、駐輪場、既存樹木の活用など	民間提案による

3) 事業者に整備と提案を求める内容

① 多世代交流拠点の配置計画

地域住民の住環境に配慮するため、本地区の既存樹木活用による多世代交流拠点(公共部分と民間部分)の配置計画の提案を求める。

② 公共施設(ＤＢ(Design-Build)方式): 敷地面積 5,000㎡程度

多世代交流拠点として、多世代が憩い、地域の交流を促す公共空間を整備するために、公共施設(単独棟)の整備を求める。

③ 民間施設(事業用定期借地): 敷地面積 18,600㎡程度

多世代交流拠点として、地域住民の生活利便性の向上や、にぎわいの創出の拠点となる民間施設の整備を求める。その整備内容は、事業者提案とする。事業者に期待する誘致施設の内容は以下のとおりである。

- 地域住民の生活利便性の向上やにぎわいの創出に寄与する大型商業機能
- 子育て支援機能
- 高齢者支援機能
- 福祉・医療機能
- その他、地域住民のにぎわいの創出が可能な機能

④ にぎわい広場: 敷地面積 1,000㎡程度

多世代交流拠点として、民間部分に多世代が交流し日常的なにぎわいを創出することが可能な防災機能を有したにぎわい広場の整備を求める。その整備内容は、事業者提案とする。

⑤ にぎわいの創出

多世代交流拠点の魅力向上に寄与する定期的なにぎわいの創出を求める。その内容については、事業者提案とする。

なお、にぎわいの創出に関する提案は、民間部分に限らず、公共部分やにぎわい広場の活用も含め自由な発想で提案し、かつ、エリアマネジメントの考え方も提案すること。

⑥ その他施設

多世代交流拠点の整備に伴い、その他施設として、駐車場、駐輪場、植栽などの整備を求める。その整備内容としては、事業者提案とする。

(3) 本事業の業務範囲

1) 公共部分の業務範囲

本事業で事業者が行う公共部分の主な業務は下記のとおりである。

① 設計業務

- ・ 事前調査
- ・ 各種関係機関との調整業務
- ・ 設計、法令に基づく各種許認可及び関連業務（公共用駐車場並びに既存樹木などの本地区全体の配置計画を含む。）
- ・ 市の国庫補助金申請等に必要な各種資料作成等の補助業務

② 建設業務

- ・ 建設業務及びその他関連業務
- ・ 什器備品設置業務
- ・ 開館準備業務

③ 工事監理業務

- ・ 設計図書に基づく公共部分の施工に関する工事監理業務

2) 民間部分の業務範囲

本事業で事業者が行う民間部分の主な業務は下記のとおりである。

① 民間部分の設計及び建設業務など

民間部分の民間施設やにぎわい広場及びその他施設の設計並びに建設業務は、事業者の責任と費用負担において、事業者が自ら整備し、運営を行うものとする。

② 公共用駐車場（30台）の確保

公共施設の利用者が利用する公共用駐車場（30台）は、事業者が整備する民間施設駐車場を共用使用することとし、その維持管理は事業者の責任と費用負担により行うものとする。

なお、公共施設利用者用駐車場の費用は、事業者が支払う地代から控除しているため、有料駐車場を整備する場合には公共施設利用者の利用料は無料（時間制限なし）にすること。

③ 既存樹木の活用

事業者は、本地区の既存樹木を活用した計画を提案し、既存樹木の維持管理運営等については、事業者の責任と費用負担において行うものとする。

なお、事業者の提案により活用する本地区の既存樹木については、市が選定事業者に対して無償譲渡を行うものとする。

④ にぎわいの創出（多世代の交流）

本事業で事業者の提案による定期的なにぎわいの創出に当たっては、事業者の責任と費用負担において、自らがにぎわい創出におけるイベントなどを行うものとする。

⑤ 雨水排水処理

関係条例等に基づき、必要な雨水処理施設等を整備すること。

なお、公共施設の敷地面積分に相当する雨水処理施設等の設置に係る費用は、市が負担する（公共部分の整備費に含む）。

（４）契約形態について

本事業の契約形態については下記のとおりである。

１）基本契約

市は、本事業で整備する多世代交流拠点（公共部分及び民間部分）の設計、建設、にぎわいの創出（多世代の交流）に向けて、選定事業者と令和７年４月下旬頃に基本契約を締結するものとする。

なお、市と基本契約を締結する者は、本事業の代表企業、公共部分の設計業務を行う者、建設業務を行う者及び工事監理を行う者とする。

ただし、代表企業は、民間部分に整備する民間施設の建物所有者であることとする。

２）設計・施工一括工事請負契約

市は、基本契約に基づき、本事業で整備する公共部分の設計業務を行う者、建設業務を行う者及び工事監理を行う者と設計・施工一括工事請負契約を締結する。

なお、設計・施工一括工事請負契約は、令和７年７月頃に契約し、９月に予定している市議会の承認をもって効力を発揮する請負契約とする。

また、請負契約締結前に、選定事業者の事業企画提案書の内容について、市と設計協議を行うこととする。

３）事業用定期借地権設定契約

市は、基本契約に基づき、本事業で整備する民間部分の整備、運営及びにぎわい創出（多世代の交流）を行い、建物所有者となる代表企業と事業用定期借地権設定契約を締結する。契約期間は、契約締結日から２０年以上３０年未満で事業者が提案する期間とする。

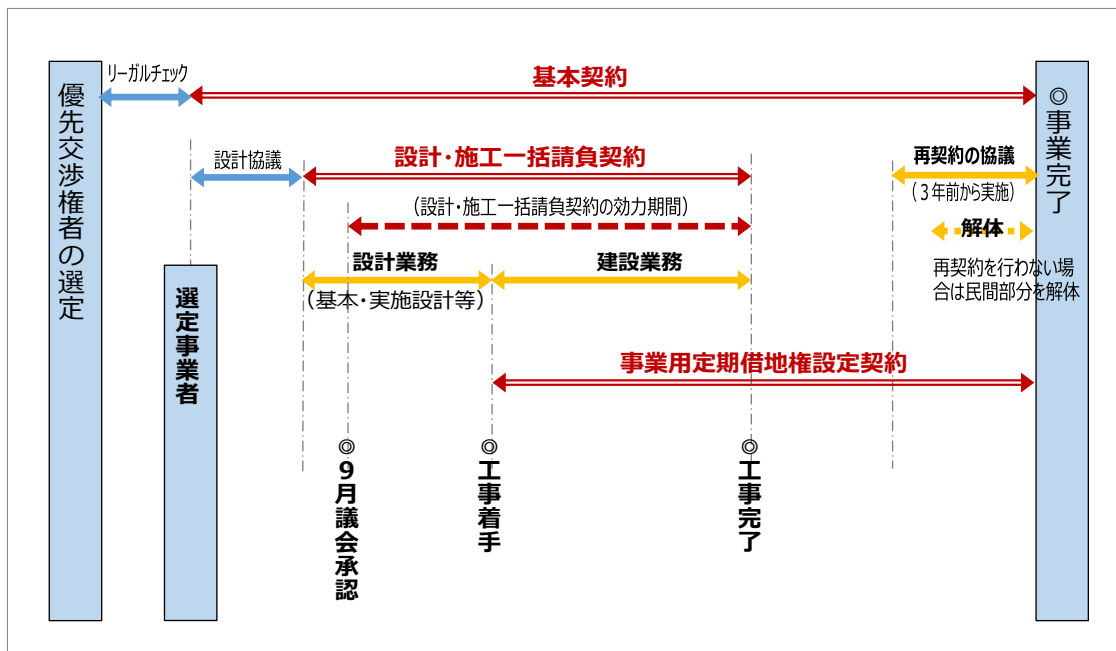
なお、事業用定期借地権設定契約の締結までに、定期借地権設定区域を特定する敷地測量図等の作成を選定事業者の責任と費用負担で行うものとする。

４）その他の契約

上記に示す契約以外のその他の契約（既存樹木の無償譲渡契約など）については、市と選定事業者とで別途協議によって定めるものとする。

5) 各種契約の流れ

本事業で事業者と契約する「基本契約」並びに、「設計・施工一括請負契約」、「事業用定期借地権設定契約」の締結の流れは以下のとおりとする。



(5) 本事業の費用負担

1) 公共部分の費用負担（公共部分の整備費）

市は、本事業で事業者が整備した公共部分の整備に係る費用として下記の金額を上限として支払うものとする。

なお、公共部分の整備に係る費用の総額は、下記に示す金額以下であることを条件とし、事業者が提案する金額とする。提案にあたっては、消費税率を10%として、提案すること。

公共部分の整備費：	2, 200, 000 千円（消費税及び地方消費税含む）
-----------	------------------------------

公共部分の整備に係る費用の構成は、下表のとおりとする。

■多世代交流拠点（公共部分）の費用構成

支払い対象業務	支払い時期
・ 設計業務に関する費用	設計・施工一括工事請負契約に基づき支払う。
・ 建設業務に関する費用（雨水排水処理に係る公共部分の相当費用、造成費等を含む）	
・ 工事監理業務に関する費用	
・ 保険料、申請等手数料、その他これらに準ずる費用	

2) 民間部分の費用負担

事業者は、事業用定期借地権設定期間において、民間部分の地代は、下記の地代（㎡単価）を下限とする事業者提案額を市に納入するものとする。

なお、下記の地代（㎡単価）は、民間部分に含む公共施設利用者用の駐車区画（30台分）に係る地代を控除した額である。

地代（㎡単価）	173 円/㎡・月
---------	-----------

【地代総額の算定方法】

地代総額 = 地代（㎡単価）× 地代支払い期間 × 借地敷地面積	
地代（㎡単価）	： 事業者の提案価格による
地代支払い期間	： 事業用定期借地権設定契約から事業期間終了まで
借地敷地面積	： 事業者の提案による

※固定資産税評価替えにより地価等の変動が生じた場合は、これに準じて地代を変更するものとする。

(6) 住民説明会等の開催

事業者は、本事業に係る住民説明会等を開催すること。なお、開催時期や具体的な内容等については、都度、市と事業者による協議のうえ決定することとし、費用は事業者負担とする。

(7) オープニングセレモニーの開催

多世代交流拠点の竣工後、民間部分と公共部分と一緒に共同でオープニングセレモニーを開催すること。

なお、開催時期や具体的な内容並びに費用負担等については、市と事業者による協議のうえ決定する。

(8) 事業スケジュール

本事業のスケジュールは、下表の「事業スケジュール」を予定している。

■事業スケジュール（予定）

事業内容	年月
基本契約の締結	令和7年4月末を予定
設計協議	基本契約の締結から令和7年7月を予定
設計・施工一括工事請負契約の締結	令和7年7月頃を予定（設計協議後）
市議会に「設計・工事一括請負契約」議案を提出	令和7年9月議会を予定
事業用定期借地権設定契約の締結	設計協議承諾後、工事着手前
工事着手可能日	令和8年4月を予定（公園供用廃止告示以降）
施設整備	事業用定期借地権設定契約の締結後 ～令和10年2月末を予定
公共施設の引渡し	令和10年3月を予定
開設準備	令和10年3月を予定
多世代交流拠点の供用開始	令和10年4月を予定
基本契約及び各契約の終了	～事業用定期借地権設定契約の期間満了日 （事業者の提案による）

3 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 募集方法

本事業では、多世代交流拠点の設計、建設、工事監理、にぎわいの創出（多世代の交流）などの各業務を通じて、広範囲かつ高度なノウハウの活用によるにぎわいの創出と、効率的かつ効果的な事業実施能力が求められる。

このため、本事業にかかる事業者の選定に当たっては、多世代交流拠点の設計、建設、工事監理、にぎわいの創出（多世代の交流）の各業務に要する費用等に加え、施設整備・運営等に関する能力及び事業の継続性・安定性等を総合的に評価する公募型プロポーザル方式を採用する。

(2) 選定方法

市は、事業者からの「参加表明書」、「資格審査書類」、「実績審査書類」、「事業企画提案書」及び「価格提案書」を受け付け、次の審査を実施する。

1) 参加資格審査

2) 第一次審査 参加資格審査を通過した応募者の実績審査及び企画審査

3) 第二次審査 第一次審査を通過した応募者のプレゼンテーション審査及び価格審査

なお、第二次審査は、第一次審査の選考委員の採点によって、上位5社のみが参加することが出来る。選定方法の詳細については、審査基準書のとおりとする。

(3) 選考委員会の設置

市は、事業者の募集及び選定に当たり、応募者からの提案に対して客観的かつ公正な視点から評価・選定を行うため、「北坂戸地区多世代交流拠点整備事業者選考委員会」（以下「選考委員会」という。）を設置する。

なお、委員の構成は、市が優先交渉権者等を決定した後に公表する。

(4) 事業者の選定

選考委員会は、応募者からの提案を基に、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定し、市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

選定結果は、応募者に個別に通知するとともに、市のホームページ等で公表する。

市の要求する水準を満たす提案がなかった場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しない場合がある。

なお、優先交渉権者は、基本契約の締結を経て正式な選定事業者とする。

(5) 募集・選定スケジュール

事業者の募集・選定スケジュールは、以下のとおりとする。

■募集・選定スケジュール（予定）

日程	募集・選定項目
令和6年10月 1日（火）	募集要項等の公表
令和6年10月18日（金）	募集要項等に関する質問受付締切
令和6年10月31日（木）	募集要項等に関する質問への回答
令和6年11月 5日（火）	参加表明書及び資格審査書類、実績審査書類の受付締切
令和6年11月15日（金）	参加資格審査結果の通知
令和7年 1月27日（月）～ 1月31日（金）まで	事業企画提案書及び価格提案書の受付期間
令和7年 1月31日（金）	事業企画提案書及び価格提案書の受付締切
令和7年 2月13日（木）	第一次審査（実績審査及び企画審査）の予定日
令和7年 3月上旬	第一次審査結果の通知
令和7年 3月19日（水）	第二次審査（プレゼンテーション審査及び価格審査）
令和7年 3月下旬	優先交渉権者及び次点交渉権者の決定・公表
令和7年 4月下旬	基本契約の締結

(6) 応募者の構成など

応募者は、以下の1)、2)及び3)に規定する要件等を、参加資格要件確認基準日において満たす者でなければ、本プロポーザルに参加することが出来ない。

また、応募者が一者で複数の提案を行うことや、複数の応募者の構成員になると、応募者の落選後、他の応募者の構成員となることは出来ないものとする。

なお、本事業に関する内容について、本事業の選考委員会の委員に接触を試みた者は、本プロポーザルへの参加資格を失う。

1) 応募者の構成

- ① 応募者は、多世代交流拠点の民間部分の建物所有者と、公共部分の設計業務を行う事業者、公共部分の建設業務（開館準備業務を含む）、公共部分の工事監理業務を行う事業者で構成するグループとし、同一の事業者が複数の業務を兼ねることを可能とする。
- ② 応募者は、参加表明書及び資格審査書類提出時に「代表企業」を定め、当該代表企業が応募手続を行うこと。なお、代表企業は、民間部分の建物所有者とする。
- ③ 参加表明書及び資格審査書類提出時に応募者を構成する各事業者（以下「応募者の構成員」という。）は、代表企業、構成員のいずれかの立場及び本事業において果たす役割を明らかにすること。

2) 応募者の参加資格要件

応募者は、次の各号に掲げる資格要件を満たす者であること。

- ① 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当しない者であること。
- ② 募集要項等の公告時から契約締結までの間に、坂戸市の締結する契約に係る指名停止措置要綱（平成8年坂戸市告示第27号）に基づく指名停止措置又は坂戸市の締結する契約からの暴力団排除措置要綱（平成8年坂戸市告示第75号）に基づく指名除外措置を受けていない者であること。
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- ④ 本事業の応募者及びその役員等が以下の項目に該当しないこと。
 - ア 役員等（応募者が個人である場合にはその者を、応募者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が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6号に規定する暴力団員（以下この号において「暴力団員」という。）でないこと。
 - イ 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号において同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していないこと。

- ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な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ていないこと。
- エ 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又は積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していないこと。
- オ 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ないこと。

3) 公共部分の設計業務・建設業務・工事監理業務・民間部分の運営実績の資格要件

応募者の応募企業及び企業グループの構成員のうち、公共部分の設計業務、建設業務、工事監理業務並びに、民間部分の運営等を行う者は、それぞれ以下の資格要件を満たしていること。なお、複数の要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができる。

① 民間施設及びにぎわい広場の運営等を行う者（代表企業）

- ・ 民間施設の運営を行う者は、本事業で民間施設の建物を所有する代表企業とし、本事業の参加資格要件確認基準日までの間に、10,000㎡以上の敷地かつ1,000㎡以上の物販店舗面積で大規模な生活利便施設の運営実績（元請に限る。）を有していること。なお、運営実績は、大規模な生活利便性施設をテナントによって運営している建物所有者も含む。

② 公共部分の設計業務を行う者

- ・ 坂戸市の令和5・6年度坂戸市競争入札参加資格者名簿「建築関連コンサルタント（業務分類名は問わないものとする。）」に登録されていること。
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。
- ・ 本事業の参加資格要件確認基準日までの間に終了した本事業と同等規模の公共施設の設計実績（元請会社に限る。）1つ以上を有していること。

③ 公共部分の建設業務を行う者

- ・ 坂戸市の令和5・6年度坂戸市競争入札参加資格者名簿「建築工事業（建築一式工事）」に登録されていること。
- ・ 建設業法第3条第1項規定により、建築一式工事につき、下請額が7,000万円以上の場合には特定建設業の許可を受けている者であること。
- ・ 本事業の参加資格要件確認基準日までの間に終了した本事業と同等規模の公共施設の建設実績（元請会社に限る。）1つ以上を有していること。

④ 公共部分の工事監理業務を行う者

- ・ 坂戸市の令和5・6年度坂戸市競争入札参加資格者名簿「建築関連コンサルタント（業務分類名は問わないものとする。）」に登録されていること。
- ・ 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

なお、工事監理業務は、公共部分の設計業務を行う者の兼務は可能であるが、公共部分の建設業務を行う者が兼務することは出来ないものとする。

4) 資格確認基準日

応募資格確認基準日は、参加表明書及び資格審査書類の受付開始日（令和6年10月1日）とする。

5) 参加資格要件を満たさなくなった場合の対応

応募者の参加表明及び資格審査書類の提示後、本事業の参加資格要件を満たさなくなった場合の対応は下記のとおりとする。

- ① 参加資格要件確認基準日の翌日から事業企画提案書提出日までの間に、応募者の構成員が参加資格を欠くに至った場合、当該応募者は本プロポーザルに参加できない。

ただし、当該応募者が参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、これを認めた場合は本プロポーザルに参加できるものとする。

なお、この場合、補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の参加資格要件確認基準日と同日とする。

- ② 事業企画提案書提出日の翌日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者の構成員が参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該応募者を優先交渉権者決定のための審査対象から除外する。

ただし、当該応募者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、応募者の提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、当該応募者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。

なお、この場合、補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の参加資格要件確認基準日と同日とする。

- ③ 優先交渉権者決定日の翌日から基本契約締結までの間に、優先交渉権者の構成員が参加資格を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と基本契約を締結しない。

この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

ただし、優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成員に代わって、参加資格を有する構成員を補充し、市が参加資格を確認の上、優先交渉権者の提案内容の継続性に支障をきたさないと判断した場合は、優先交渉権者と基本契約を締結する。

なお、この場合、補充する構成員の参加資格要件確認基準日は、当初の構成員が参加資格を欠いた日とする。

6) 地元経済への配慮

本事業の構成員及び下請契約を締結する事業者には、市内に本店又は支店、営業所を有するものを加えるよう努めるとともに、事業期間中、必要な資機材、備品、飲食物、消耗品等を調達する際、又は人材を雇用する際は、市内から調達又は雇用するなど、市内事業者の育成、地域経済の振興等に配慮すること。

4 事業者の公募手続きに関する事項

(1) 申込方法等について

1) 募集要項等の公表

募集要項等は市のホームページにおいて公表する。

2) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に関する質問は、代表企業が取りまとめて、「募集要項等に関する質問書(様式 1-1)」に必要事項を記入のうえ、下記「10) 申込窓口」まで電子メールにより提出すること。(持参、郵送、ファクシミリによる提出は受け付けない。)

なお、電子メールの件名は、「【事業者名】北坂戸地区多世代交流拠点整備事業―募集要項等質問書」とし、提出後は、必ず電話により到達確認を行うこと。

受付期間	令和6年10月 1日(火)	9時から
	令和6年10月18日(金)	13時まで【厳守】

※上記期間を過ぎて提出された質問書は、受け付けない。

3) 募集要項等に関する質問に対する回答

募集要項等に関する質問に対する回答は、市のホームページにおいて公表する。なお、公表に当たり質問書提出者は記載しない。また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

回答日	令和6年10月31日(木)	予定
-----	---------------	----

4) 参加表明書及び資格審査書類、実績審査書類の受付

参加表明書及び資格審査書類、実績審査書類は、持参又は郵送により提出すること。郵送する場合は提出期限必着とし、封筒表面に「北坂戸地区多世代交流拠点整備事業公募型プロポーザル参加表明書及び資格審査書類在中」と朱書きすること。また、持参する場合は、下記「10) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、来庁すること。

提出期間	令和6年11月5日（火）午後5時まで（郵送の場合は必着）
提出先	坂戸市 都市整備部 北坂戸地区まちづくり推進室（申込窓口）
提出方法	持参又は郵送（郵送の場合は簡易書留とする）
提出書類	様式2-1～様式2-10まで
提出部数	正本1部及び副本3部（副本は正本のコピーも可）

なお、提出の際には、提出書類の電子データを保存したCD-R又はDVD-R（1枚）併せて提出すること。

5) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果は、令和6年11月15日（金）までに応募者の代表企業に対し、書面により通知する。

6) 価格提案書及び事業企画提案書の受付

参加資格審査の通過者は、下記の受付期間内に価格提案書及び事業企画提案書を持参又は郵送により提出すること。

郵送する場合は提出期限必着とし、封筒表面に「北坂戸地区多世代交流拠点整備事業公募型プロポーザル価格提案書及び事業企画提案書 在中」と朱書きすること。また、持参する場合は、下記「10) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、来庁すること。

受付期間	令和7年1月27日（月）午前10時から 令和7年1月31日（金）午後5時まで（郵送の場合は必着）
提出先	坂戸市 都市整備部 北坂戸地区まちづくり推進室（申込窓口）
提出方法	持参又は郵送（郵送の場合は簡易書留とする）
提出書類	価格提案書 : 様式3-1～様式3-2まで 事業企画提案書類 : 様式4-1～様式4-4まで 事業企画提案書 : 様式5-1～様式5-33まで
提出部数	価格提案書 : 1部 事業企画提案書類 : 1部 事業企画提案書 : 13部

なお、提出の際には、提出書類の電子データを保存したCD-R又はDVD-R（1枚）を併せて提出すること。

《価格提案書の提出》

価格提案書（様式3-1）並びに、提案価格内訳書（様式3-2）は、坂戸市見積参加心得書に基づき、封筒に入れ封緘のうえ、代表者印で封印すること。封筒の表面には、以下の事項を明記すること。

宛 先	坂戸市長
書 類 名	北坂戸地区多世代交流拠点整備事業 価格提案書
法 人 名	代表企業の法人名及び法人の代表者

7) 提出書類作成にあたっての留意事項

- ① 参加表明書及び資格審査書類並びに事業企画提案書、価格提案書の提出時に必要な書類及び作成方法等は、様式集を参照すること。
- ② 参加表明書及び資格審査書類並びに事業企画提案書、価格提案書に著しい不備がある場合は参加資格を失う。また、市は応募者に対し、必要に応じて提出書類に準ずる資料の提出を求める場合がある。
- ③ 市は、応募者に対し、審査の過程において参加表明書及び資格審査書類並びに事業企画提案書等の内容について説明を求めることがある。

8) 第一次審査結果の通知及び第二次審査の参加要請

第一次審査の結果は、令和7年3月上旬に応募者の代表企業に対し、書面により通知する。

また、第一次審査を通った上位5社の代表企業に対して、第二次審査（プレゼンテーション審査及び価格審査）への参加を書面にて通知する。

9) 応募者の辞退

応募者は、参加表明書及び資格審査書類を提出した後、本公募への参加を辞退する場合は、「参加辞退届（様式2-11）」を持参又は郵送により提出すること。

また、持参する場合は、下記「10) 申込窓口」にあらかじめ電話連絡の上、来庁すること。

10) 申込窓口

担当課	坂戸市 都市整備部 北坂戸地区まちづくり推進室
所在地	〒350-0292 埼玉県坂戸市千代田一丁目1番1号
電 話	049-283-1343（直通）
E-mail	sakado69@city.sakado.lg.jp
担 当	川島、片桐、武井

11) 事業企画提案書の取扱い

審査された事業企画提案書は、契約内容の一部として取り扱う。

12) 事業企画提案書類等の変更の禁止

応募者による事業企画提案書の内容変更は、原則として認めない。

13) 虚偽の記載

優先交渉権者決定後に参加表明書及び資格審査書類並びに事業企画提案書、価格提案書に虚偽の記載があったことが判明した場合は、優先交渉権者としての資格を取り消すとともに、虚偽の記載をした者について、必要な措置を講じることがある。

14) 法令上の制限の受入れ

選定事業者に対し、法令上の制限等に基づき、提案内容に部分的な修正を求められることがある。その場合、選定事業者はその内容を受入れて事業を実施すること。

(2) 審査方法について

1) 参加資格審査

審査基準書に従い、市は事業者から提出された参加表明書及び資格審査書類に基づいて、応募者の参加資格要件の確認を行い、選考委員会において審査を行う。

なお、参加資格審査結果は応募者の代表企業に通知する。参加資格審査の詳細は、審査基準書を参照すること。

2) 第一次審査（実績審査及び企画審査）

審査基準書に従い、選考委員会において、参加資格審査の通過者から提出された実績審査書類及び事業企画提案書を総合的に審査・評価し、配点の高い5社を選定する。第一次審査の詳細は、審査基準書を参照すること。

なお、第二次審査のプレゼンテーション審査は、令和7年3月19日（水）に応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答を行うものとし、詳細は別途、第一次審査による上位5社の代表企業に対して通知する。

3) 第二次審査（プレゼンテーション審査及び価格審査）

審査基準書に従い、選考委員会において、第一次審査の通過者から提出された価格提案書による「価格審査」及び事業企画提案書による「プレゼンテーション審査」を総合的に審査・評価する。審査の詳細は、審査基準書を参照すること。

(3) 優先交渉権者等の決定及び公表など

1) 優先交渉権者等の決定及び公表

市は、選考委員会での審査結果に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。また、審査結果は、応募者の代表企業に対し、書面により通知すると

もに、市のホームページにおいて公表する予定。

2) 優先交渉権者を決定しない場合

事業者の募集、審査及び選定において、最終的に応募者がいない、又はいずれの応募者の提案も本事業の目的の達成が見込めない等の理由により、優先交渉権者を選定しない場合がある。

なお、優先交渉権者を選定しなかった場合は、その旨を速やかに公表するものとする。

5 契約関係書類について

(1) 基本契約の締結

1) 基本契約について

市は、優先交渉権者決定後、各契約の締結に向けた双方の協力義務や各契約の種類・締結時期等を定めた、基本契約を優先交渉権者と締結するものとする。

また、優先交渉権者との間で基本契約の締結に係る協議等が整わなかった場合、市は、次点交渉権者との間で協議等を行った上で基本契約を締結するものとする。

なお、基本契約の締結は、市と代表企業である民間部分の建物所有者と、公共部分の設計事業者並びに公共部分の建設事業者、公共部分の工事監理者と締結を行うものとする。

2) 基本契約の締結日並びに効力等について

基本契約は、優先交渉権者との協議により、令和7年4月頃に契約を締結するものとする。

その後、令和7年9月開催予定の市議会において、設計・施工一括工事請負契約の承認が得られなかった場合は、基本契約を解除するものとし、事業者は、基本契約締結日から市との設計協議等に係った費用を市に請求できるものとする。請求額は、市と事業者の協議によって決定する。

3) 有効期間

基本契約の有効期間は、本事業の事業期間として、事業用定期借地権設定契約の締結日から20年以上30年未満で事業者から提案のあった期間満了日までとする。

4) 違約金について

基本契約締結後、選定事業者が、設計・施工一括工事請負契約及び、事業用定期借地権設定契約を締結しない場合、市は、この基本契約を解除することがある。

なお、市が基本契約を解除した場合、選定事業者は、「提案地代価格の年額（地

代提案価格×借地面積×12月)」の3か年に相当する額（小数点以下切り上げ）を違約金として市へ支払うものとする。

（２）設計・施工一括工事請負契約の締結

１）設計・施工一括工事請負契約について

選定事業者は、基本契約締結後、基本契約に基づき、市と設計事業者及び建設事業者、工事監理事業者との間で、設計・施工一括工事請負契約を締結するものとする。なお、設計・施工一括工事請負契約は、令和7年7月頃に契約し、9月に予定している市議会の承認をもって効力を発揮する請負契約とする。

２）設計・施工一括工事請負契約締結前の設計協議について

選定事業者は、基本契約締結後、市と選定事業者の代表企業並びに設計・施工一括工事請負契約を締結する設計事業者、建設事業者及び監理事業者との間で、選定事業者の事業企画提案書及び公共部分の整備費について、設計協議を実施する。

設計・施工一括工事請負契約の締結は、この設計協議が終了後、市の議会承認後に行うものとする。

３）公共部分と民間部分の敷地面積の確定について

選定事業者は、設計・施工一括工事請負契約の締結後、事業用定期借地権設定契約の締結までに、公共部分の設計業務において、市と協議のうえ、公共部分と民間部分の敷地面積を確定すること。

また、公共部分と民間部分の敷地面積の確定後、事業用定期借地権設定契約の締結までに、事業用定期借地権設定契約に添付する資料として、事業者の責任と費用負担において敷地測量図等を作成すること。

なお、測量成果による本地区の分筆登記は行わない。ただし、選定事業者の要望により、市が承諾した場合は、本地区の分筆登記を選定事業者の責任と費用負担のうえで行うことができるものとする。

（３）事業用定期借地権設定契約の締結

１）事業用定期借地権設定契約について

市は、公共部分の設計・施工一括工事請負契約における設計業務の完了及び民間部分と公共部分の敷地の確定後、民間部分の建物所有者である代表企業と事業用定期借地権設定契約を締結するものとする。

２）土地の引渡し時期

対象地の土地の引渡しは、現在の都市公園の公園共用廃止告示（令和8年4月を予定）以降、民間部分と公共部分の敷地が確定した後に、市と代表企業の協議

により引渡し時期を決定する。

3) 公正証書の作成

借地借家法第23条3項に基づき、事業用定期借地権設定契約を公正証書により、作成する。

なお、公正証書作成に要する費用は、選定事業者の負担とする。

4) 事業用定期借地権設定登記

事業用定期借地権設定登記（以下「設定登記」という。）を選定事業者が希望する場合、市はこれに協力するものとし、設定登記に要する費用（登録免許税、登記手数料等）は選定事業者が負担するものとする。

5) 土地の賃貸借条件等

土地（本地区）の賃貸借条件は以下のとおりとする。

① 借地期間

借地期間は、賃貸借開始日（事業用定期借地権設定契約締結日）から20年以上30年未満で、選定事業者から提案のあった期間終了時までとする。

② 地代の支払い額（地代単価）

地代単価は、12頁「2（5）2）地代（㎡単価）」に示す金額以上で、選定事業者の提案価格とする。なお、賃料発生日は、事業用定期借地権設定契約締結日とする。

③ 賃料の支払い方法

賃料の支払い方法は、前払いの年払いとし、詳細は、市と選定事業者の協議により決定する。なお、賃料発生日及び契約期間終了日の属する月の賃料は、1か月を30日として日割り計算した額とし、1円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

④ 保証金

保証金については、選定事業者の提案価格の3か年分に相当する額（小数点以下切り上げ）とする。

⑤ 保証金の支払い等

選定事業者は、事業用定期借地権設定契約に当たり、賃料の支払い、損害の賠償その他、事業用定期借地権設定契約に生ずる債務を担保するため、上記「④ 保証金」に示す保証金を事業用定期借地権設定契約締結時までに市に預託するものとする。

保証金は、契約期間の終了後に、債権債務を相殺のうえ、市が定める日に無利息で返還するものとする。

⑥ 借地権の譲渡及び転貸の禁止

事業用定期借地権を第三者へ譲渡、または転貸することは、原則、認めない。

ただし、市の承諾を得た場合は、認めるものとする。

⑦ 地代の改定

地代は、固定資産税評価替えにより地価等の変動が生じた場合は、これに準じて変更するものとする。

6 事業者の責任の明確化に関する事項

(1) 予想されるリスクの責任分担の基本的な考え方

本事業は、適正にリスクを分担することにより、事業者による低廉で質の高いサービスの提供を目指している。

事業者が行う民間部分の業務の実施に伴い発生するリスクは、事業者が責任をもって対応し、リスク発生による影響についても、全て事業者の負担において対応するものとする。

事業者が行う公共部分の業務の実施に伴い発生するリスクは、原則、事業者が責任をもって対応し、リスク発生による影響についても、事業者の負担において対応するものとする。

ただし、事業者のみでは対応することが困難と認められるリスク及び市が対応すべきと認められるリスクは、市が責任の一部又は全部を負担するものとする。

(2) 予想されるリスク及び責任の分担

市と事業者のリスクの分担は、原則として「別冊資料」とするが、リスク分担を変更する合理的かつ明確な理由、又はこれに類する意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更を行うことがある。

なお、リスク分担の変更を行う場合は、変更する合意的かつ明確な理由や意見、提案を書面で市に提出し、協議によって行うものとする。

ただし、事業者が自らの責任において行う民間部分の借地事業を実施するに当たり発生すると想定されるリスクは、全て事業者の負担とする。

なお、最終的なリスク分担は基本契約等において定めるものとする。

(3) 保険の付保

事業者は、市が付保を義務付ける保険を含め、事業者の提案により保険を付保するものとする。

7 事業計画又は協定の解釈について疑義が生じた場合の措置

(1) 疑義が生じた場合の措置

市が事業者の募集において配布した一切の資料、当該資料に係る質問回答書及び事業者が提出した事業企画提案書並びに市と事業者との間で締結された各契約の解釈に疑義が生じた場合は、本事業の円滑な遂行を前提とし、誠意をもって協議のうえ、解決を図るものとする。

(2) 管轄裁判所の指定

基本契約及び各契約に係る紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

8 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

(1) 選定事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

1) 事業の継続義務

本事業において、選定事業者の帰責事由により事業の継続が困難となった場合には、基本契約書（案）並びに、設計・施工一括工事請負契約書（案）のとおりとする。

2) 事業の継続義務が果たされなかった場合の措置

市は、上記の「1) 事業の継続義務」が果たされなかった場合、基本契約書（案）並びに、設計・施工一括工事請負契約書（案）のとおりとする。

(2) 市の帰責事由により事業の継続が困難となった場合

本事業において、市の帰責事由により事業の継続が困難となった場合、以下の措置をとることができるものとする。

1) 市の帰責事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は基本契約及び各契約を解除することができる。

2) 上記1)の規定により選定事業者が基本契約及び各契約を解除した場合、市は基本契約及び各契約に定めるところにより、選定事業者に生じた損害を賠償する。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

1) 市または選定事業者の責めに帰さない不可抗力その他の事由により本事業の継続が困難となった場合は、本事業の継続の可否について協議を行うものとする。

- 2) 一定の期間内に上記1)の協議が整わない場合、市が協議の内容を踏まえ、本事業の継続の可否を決定することとし、市は、事前に選定事業者へ通知することにより、基本契約及び各契約を解除することができるものとする。
- 3) 基本契約及び各契約を解除する場合の措置については、基本契約及び各契約の定めに従わなければならない。
- 4) 不可抗力とは、暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動その他市または選定事業者のいずれにも帰することのできない自然的または人為的現象に起因する事故のことを言う。

9 事業上の留意点

(1) 本募集の取りやめ

本募集は、都市公園の移転を含む事業となるため、都市公園の移転に伴う都市計画手続き等が困難となった場合、本募集を取りやめることがある。

なお、本募集が取りやめとなった場合、それまでに事業者が事業企画提案書作成等に要した一切の費用について、市は負担しない。

ただし、優先交渉権者決定後、本募集が取りやめとなった場合には、既に、優先交渉権者の業務上発生した費用については、その限りではない。市が負担する費用については、優先交渉権者との協議によって決定する。

(2) 多世代交流拠点でのにぎわい創出について

多世代交流拠点において、市が主催するにぎわい創出事業・イベント等を行う場合、にぎわい広場等施設の利用について協力することとし、利用に対する費用については、市に請求しないものとする。

(3) 設計協議図の遵守

選定事業者は、事業用定期借地権設定契約の締結までに、募集要項や要求水準書の内容を踏まえ、作成する多世代交流拠点の設計協議図をもとに、市との協議により確定した契約図書の内容を遵守し本事業を実施するものとする。

(4) 交付金の申請支援等

公共部分の整備に係る設計及び工事業務については、国の個別支援制度である都市構造再編集中支援事業補助金を活用するため、選定事業者は、市が申請する補助金に関する申請や会計検査に必要な資料作成等の支援・協力をするものとする。

10 その他

(1) 議会における議決について

市は、公共施設の設計・施工一括工事請負契約の締結するための議案を令和7年9月議会定例会に提出する予定である。

(2) 募集要項等の変更

市は、応募予定者からの質問及び意見を踏まえ、募集要項等の内容を見直し、変更を行う場合がある。

募集要項等の変更を行った場合、市は、ホームページで公表するものとする。

(3) 法令等の遵守

本事業の実施に当たっては、提案内容に応じて関連する法令、条例、規則等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準書と照合のうえ適宜参考にすること。

なお、法令、基準等に関しては最新のものを適用することとし、本事業の契約締結までの間に改定があった場合には、原則として改定されたものを適用すること。また、契約締結後の改定については、その適用について、別途協議する。

(4) その他の事項について

1) 本事業において使用する言語、通貨単位等

本事業において使用する言語は日本語、単位は計量法に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3) 著作権等

提出書類の著作権は、事業企画提案書を提出した応募者に帰属する。ただし、市が公表・掲示その他本事業に関して、著作者人格権を侵害しない範囲で必要と認める場合において、市は、これを無償で使用できるものとする。

4) 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市のホームページにおいて公表する。

以上