

県営大宮長山団地再生事業

募集要項

令和6年6月4日

埼玉県

目次

1. 事業の概要	1
1.1. 事業名	1
1.2. 目的	1
1.3. 立地条件.....	1
1.3.1. 創出地概要	1
1.3.2. 県営大宮長山団地の概要（参考）	1
1.4. 事業内容.....	2
1.4.1. 必須機能	2
1.4.2. 任意機能	2
1.5. 賃貸条件.....	2
1.5.1. 創出地の賃貸条件.....	2
1.5.2. 創出地の賃貸条件に係る留意事項	2
1.6. 事業者の収入及び負担	3
1.6.1. 事業者の収入	3
1.6.2. 事業者の負担	3
1.7. 事業者選定スケジュール	3
1.8. 法令の遵守	3
1.8.1. 建築基準法第 86 条の 2 第 1 項（一団地認定）の認定申請	4
1.9. その他の留意事項	4
1.9.1. 地盤レベル	4
1.9.2. 地下埋設物の状況.....	4
1.9.3. 歩道の整備	4
1.9.4. 西側道路の撤去	4
1.9.5. 車両の制限	4
1.9.6. 下水道の状況.....	4
1.9.7. 県営住宅への配慮.....	4
1.9.8. 景観への配慮	5
1.9.9. 環境への配慮	5
1.10. 協議窓口.....	5
2. 応募資格要件	5
2.1. 応募者の資格要件	5
2.2. 応募者の制限	6
2.3. 参加資格確認基準日.....	6
2.4. 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い	7

3. 応募手続き	7
3.1. 応募手続き	7
3.1.1. 募集要項の公表	7
3.1.2. 募集要項に関する質問回答	7
3.1.3. 事業参加申込書の提出	8
3.1.4. 事業提案書の提出	8
3.2. 応募にあたっての留意事項	9
4. 事業者の選定方法	10
4.1. 事業者選定方式	10
4.2. 選定委員会の設置	10
4.3. 審査内容	10
4.3.1. 資格審査	10
4.3.2. 提案審査	10
4.3.3. ヒアリング	10
4.4. 審査結果の通知	11
4.5. 優先交渉権者の決定	11
4.6. 事業者の公表	11
4.7. 失格事項	11
5. 契約に関する事項	12
5.1. 基本協定	12
5.2. 定期借地権設定契約	12
5.3. 原状回復義務	12
5.4. 土地等の権利設定	13
6. 事業実施に関する事項	13
6.1. 誠実な事業遂行義務	13
6.2. 事業実施にあたっての留意事項	13
6.2.1. 事前調査段階	13
6.2.2. 設計段階	13
6.2.3. 建設段階	14
6.2.4. 運営段階	14
6.2.5. 事業終了時	14
6.2.6. その他	14
6.3. 年次業務報告書等の提出	14
6.4. 事業期間中の県と事業者の関わり	14
6.5. 法制上・税制上の措置及び支援	14
6.6. リスク分担	14
7. 本事業に関する窓口	15

■募集要項 様式

様式1 募集要項に関する質問書

様式2 質問に対する回答

様式3 資格審査の結果に関する説明請求について（照会）

様式4 提案審査の結果に関する説明請求について（照会）

■募集要項 資料

資料1 基準賃貸料の算出方法

資料2 リスク分担表

資料3 優秀提案者選定基準

資料4 基本協定書（案）

資料5 定期借地権設定契約書（案）

資料6 様式集

資料7 資料集

1. 事業の概要

1.1. 事業名

県営大宮長山団地再生事業（以下「本事業」という。）

1.2. 目的

県営大宮長山団地（以下「団地」という。）の建替えにより創出した事業地（以下「創出地」という。）において、団地や周辺地域に貢献するサービスを提供し、団地及び地域住民の安心・安全な暮らしを支援することを目的とする。

1.3. 立地条件

1.3.1. 創出地概要

項目		内容
所在地		さいたま市北区東大成町1丁目159-5
敷地面積		2,139.81 m ²
都市計画による制限	区域区分	市街化区域
	高度地区	20m
	用途地域	第一種住居地域
	防火・準防火地域等	建築基準法第22条区域
その他の区域		景観誘導区域
道路		東側道路 市道10084号線 幅員5.0m（南から北への一方通行） ※北側は団地内通路
駐車場附置義務		なし
駐輪場附置義務		なし
建築・造成等に関する制限	建ぺい率	60%
	容積率	200%
	日影規制	4.0h-2.5h、測定面4m
	その他	建築基準法第86条の2第1項（一団地認定）の認定区域内 ※一団地認定区域内であるが、創出地内で建ぺい率60%及び容積率200%を満たすこと。

1.3.2. 県営大宮長山団地の概要（参考）

項目	内容
所在地	さいたま市北区東大成町1丁目159 他
敷地面積	21,935m ²
最寄駅	埼玉新都市交通線鉄道博物館駅より徒歩9分 東武アーバンパークライン北大宮駅より徒歩10分
規模	7棟384戸
建設年度	平成16年～平成23年度
入居世帯数*	353世帯（うち65歳以上の世帯：226世帯）
入居者数*	587人
65歳以上	285人（48.6%）
18歳未満	40人（6.81%）

*令和6年2月1日時点

1.4. 事業内容

本事業は、創出地を埼玉県（以下「県」という。）から賃借し、団地や周辺地域に貢献するサービスの提供を目的とした施設（以下、総称して「創出地活用施設」という。）を整備・運営する事業者を県が公募するものである。

創出地活用施設において必ず導入する機能（必須機能）及び導入可能な機能（任意機能）は、以下の 1.4.1 及び 1.4.2 のとおりである。なお、以下の 1.4.1. 及び 1.4.2. に掲げる機能以外は、導入することができない。

1.4.1. 必須機能

地域密着型サービス*（1以上）

*「令和6（2024）年度さいたま市地域密着型サービス事業者公募要領（令和6年5月23日 さいたま市福祉局長寿応援部介護保険課）」の「2 公募するサービス種類」のうち、日常生活圏域が北区（東部）又は市内全域（北区（東部）が含まれる場合に限る）の地域密着型サービス

1.4.2. 任意機能

団地や周辺地域に貢献する機能（公序良俗に反する用途、団地と周辺の住環境を害する恐れのある用途を除く）

※任意機能の例：高齢者施設、子育て支援施設、医療施設 等

1.5. 賃貸条件

1.5.1. 創出地の賃貸条件

本事業は、事業者が創出地を以下の賃貸条件で賃借し、自らの資金で創出地活用施設を整備・所有して、維持管理・運営する独立採算型事業である。

項目	内容
契約形態	借地借家法第 22 条に基づく定期借地権設定契約
賃貸料（年間）	応募者*が提案する導入機能の用途に応じて資料1に示す算出方法により算出された基準賃貸料以上で、応募者が事業提案書において提案する価格 *：3.1.3.の事業参加申込書を提出した者 なお、賃貸料は、契約締結後 3 年ごとに路線価の変化に伴い改定を行うことができる。ただし、この場合の賃貸料が、応募者が事業提案書において提案する価格以下である場合は、応募者が事業提案書において提案した価格を賃貸料とする。
貸付面積	2,139.81 m ²
貸付期間	創出地引渡し日から 50 年（土地返還時の建築物等除却期間を含む）
保証金	賃貸料提案価格（様式 3-10）と同額
創出地引渡し時期	令和 7 年 1 月以降
創出地引渡し条件	現状引渡し
貸付期間満了後	県に返還

1.5.2. 創出地の賃貸条件に係る留意事項

創出地の具体的な引渡し期日については、定期借地権設定契約の締結までに決定する。

なお、事業者が実測した結果、上記土地面積（2,139.81m²）に誤差が生じた場合でも賃貸料は変更しない。

1.6. 事業者の収入及び負担

1.6.1. 事業者の収入

- (1) 創出地活用施設の運営により得られる収入は、事業者の収入となる。
- (2) 本事業において関係機関の補助金等の利用を希望する場合は、事業者が自らの責任において申請等の手続きを行うものとする。なお、本事業の選定が関係機関からの補助金の交付等を確定するものではなく、県が手続き等を調整するものではないことに留意すること。

1.6.2. 事業者の負担

- (1) 事業者は、創出地活用施設の設計（地質調査等含む）及び創出地への定期借地権設定に関する登記等の費用を負担する。
- (2) 事業者は、県との定期借地権設定契約に際し、県に契約保証金を納付し、賃貸借期間中は賃貸料を県に支払う。
- (3) 事業者は、建築基準法第 86 条の 2 第 1 項の規定による一団地認定の申請に係る費用を負担する。
- (4) 事業者は、創出地活用施設の整備・運営に要する費用（公租公課含む）を負担する。
- (5) 事業者は、創出地活用施設に係る除却費用を負担する。
- (6) 事業者は、創出地活用施設についてその他必要な費用を負担する。

1.7. 事業者選定スケジュール

事業者の募集及び選定のスケジュールは次のとおりである。

日程		内容
令和 6 年	6 月 4 日（火）	募集要項の公表
	6 月 5 日（水） ～6 月 21 日（金）	募集要項に関する質問の受付
	6 月 28 日（金）	募集要項に関する質問に対する回答の公表
	6 月 5 日（水） ～7 月 3 日（水）	事業参加申込書の受付
	7 月 12 日（金）	資格審査結果の通知
	7 月 16 日（火） ～8 月 30 日（金）	事業提案書の受付
	10 月中旬	事業者選定委員会 ・提案の審査 ・応募者へのヒアリング等 ・最優秀提案者の選定
令和 7 年	1 月以降	基本協定の締結
	2 月以降	契約の締結

※応募状況等によりスケジュールを変更することがある。なお、変更する場合は、応募者全てに速やかに通知する。

1.8. 法令の遵守

事業の実施にあたっては、本事業に関連する法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等を遵守する。

1.8.1. 建築基準法第 86 条の 2 第 1 項（一団地認定）の認定申請

一団地認定の手続きについては、県が申請者となり実施するが、手続きにあたって必要となる資料作成等の事務は事業者が行うものとする。

1.9. その他の留意事項

1.9.1. 地盤レベル

創出地の地盤レベルは資料集 資料 6 のとおりである。設計においては、現場にて一団地認定申請敷地内の設計 GL を確認し整合させること。

土質・地質（ボーリングデータ）については、同団地敷地北側の地点にて、平成 24 年 9 月に調査を実施した結果を資料集 資料 7 に示す。

1.9.2. 地下埋設物の状況

創出地に従前建設されていた鉄筋コンクリート造 4 階建ての県営住宅（RH 棟：杭なし及び RI 棟：杭あり）は、解体撤去済みで杭引き抜きは全て完了しており、引き抜き状況は資料集 資料 8 のとおりである。

杭孔は山砂により埋戻し、杭頭部分は地盤改良材（セメント系固化剤、杭孔 1 か所につき 100kg 使用）により改良している。

杭の引き抜きの状況を確認するため、試掘を行い、その埋め戻しの際、地盤改良材を 2t 使用している。

1.9.3. 歩道の整備

事業者は、自らが費用を負担して、創出地東側に市道 10084 号線に接する幅員 2m 以上の歩道を整備し、賃貸借期間を通じて維持管理しなければならない。

1.9.4. 西側道路の撤去

創出地西側道路で創出地内に含まれる部分を解体・撤去することができる。ただし、解体・撤去にあたってはあらかじめ県の承認を得ること。

1.9.5. 車両の制限

創出地東側市道 10084 号線は午前 7 時半から午前 8 時半までスクールゾーンとなり車両の通行ができないが、創出地活用施設を運営するにあたっての利用者の送迎や従業員の通勤のための車両の通行については認められる見込みである。ただし、通行にあたっては、所管警察署の許可手続きが必要となる。なお、スクールゾーンとなる時間帯に工事用車両は通行しないこと。

1.9.6. 下水道の状況

創出地は公共用下水道区域内にある。

1.9.7. 県営住宅への配慮

創出地の北側の県営住宅に配慮して創出地北側に位置する住棟（6 号棟）に 4 時間以上の日影（地盤面からの高さ 4m）を生じさせないように創出地活用施設を設計すること。

1.9.8. 景観への配慮

景観誘導区域に指定されていることを踏まえ「さいたま市景観計画」、「さいたま市景観色彩ガイドライン」を満たすとともに、周辺環境との調和や良好な景観形成に配慮した計画とする。

1.9.9. 環境への配慮

再生可能エネルギー（太陽光・太陽熱など）を積極的に導入した計画とすることとし、省エネルギー化に配慮した施設とする。

1.10. 協議窓口

創出地活用施設の整備・運営において、主な協議窓口は以下のとおりである。

問い合わせ・協議事項		相談・協議・申請等窓口
供給処理施設	下水道 (汚水、雨水)	さいたま市 建設局 北部建設事務所 下水道管理課 TEL 048-646-3248
	上水道	さいたま市 水道局 業務部 給水工事課 TEL 048-714-3089
	電気	東京電力(株) 埼玉カスタマーセンター TEL 0120-995-442
開発許可	さいたま市 都市局 北部都市計画事務所 都市計画指導課 TEL 048-646-3184	
周辺道路の認定幅員	さいたま市 建設局 北部建設事務所 土木管理課 TEL 048-646-3199	
建築確認	さいたま市 建設局 北部建設事務所 建築審査課 TEL 048-646-3242	
中高層建築物 福祉のまちづくり	さいたま市 建設局 北部建設事務所 建築指導課 TEL 048-646-3235	
一団地認定	さいたま市 建設局 建築部 建築行政課 TEL 048-829-1533	
緑化指導基準	さいたま市 都市局 みどり公園推進部 北部公園整備課 TEL 048-646-3179	
さいたま市地域密着型サービス事業者 に関する公募	さいたま市 福祉局 長寿応援部 介護保険課 TEL 048-829-1265	
既存建築物等に関する資料 導入機能の用途区分 (住宅用・営利用・非営利用)	埼玉県 都市整備部 住宅課 TEL 048-830-5569	

※上記の窓口に加えて、創出地活用施設を整備・運営するにあたり必要とされる手続き等について、適宜、関係機関に問い合わせの上、適切に対応すること。

2. 応募資格要件

2.1. 応募者の資格要件

- (1) 応募者は、単独の法人格を有する団体（以下「単独応募者」という。）若しくは複数の法人格を有する団体（以下「構成員」という。）で構成されるグループ（以下「グループ応募者」という。）であること。
- (2) 応募に際しては、単独応募者は、以下の要件を満たさなければならない。また、グループ応募者は、以下の要件を満たす構成員を含めなければならない。
 - a) 創出地活用施設を所有する者であること。
 - b) 創出地活用施設の導入機能（必須機能及び任意機能）を運営する者であること。

-
- c) 必須機能を運営する者は、当該機能について3年以上の運営実績を有していること。
- (3) グループ応募者は、応募手続きを行う者で、県を相手方として定期借地権設定契約を締結する構成員（創出地活用施設を所有する者）を代表応募者として定めること。単独応募者の場合には、当該者をもって代表応募者とする。
- (4) グループ応募者の構成員について、代表応募者及び創出地活用施設の必須機能を運営する構成員は事業参加申込書の受付日以降、任意機能の構成員は事業提案書の受付日以降、変更及び追加を原則認めない。
- (5) 単独応募者又は一つのグループ応募者に属している構成員は、他のグループ応募者の構成員になることはできない。

2.2. 応募者の制限

以下に該当する者は、単独応募者又はグループ応募者の構成員となることはできない。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- (2) 埼玉県との契約に係る入札参加停止等の措置要綱（平成21年施行）の規定による入札参加停止措置を受けている者
- (3) さいたま市建設工事等請負業者入札参加停止要綱（平成13年施行）もしくは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（平成19年施行）の規定による入札参加停止措置を受けている者
- (4) 手形交換所による取引停止処分を受けている者
- (5) 破産法（平成16年法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされている者、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た者、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（ただし、後二者のうち、手続開始の決定後、裁判所から更生計画又は再生計画が認可され、県の審査を受けて応募資格を有すると認められた者を除く。）
- (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号及び同条第6号の規定による暴力団又は暴力団員が経営する企業若しくは実質的に経営を支配する企業又はこれに準ずる者
- (7) 埼玉県暴力団排除条例（平成23年条例第39号）第29条の規定により公表をされている者。
- (8) 直近2事業年度の法人税、消費税及び県税に係る徴収金を滞納している者
- (9) 「県営大宮長山団地再生事業事業者選定委員会」の委員との資本面若しくは人事面において以下に掲げるいずれかに該当する者
- a) 委員が理事、監事、評議員、役員又は従業員となっている者
 - b) 委員が発行済み株式の50%を超える株式を所有している者
 - c) 委員が資本総額の50%を超える出資をしている者
 - d) 委員が所属する法人が親会社と子会社の関係にある者
 - e) 委員が所属する法人が親会社を同じくする子会社同士の関係にある者

2.3. 参加資格確認基準日

参加資格要件等の確認基準日は、事業参加申込書の提出日とする。

2.4. 契約締結までに資格を喪失した場合の取扱い

事業提案書を提出した応募者が、事業提案書の受付日以降に応募者資格要件を欠くこととなった場合の対応は、次のとおりとする。

- (1) 事業提案書の受付日から優先交渉権者決定までの間に、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には失格とする。ただし、グループ応募者の代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと県が認めた場合には構成員の変更ができるものとする。
- (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、応募者が応募者資格要件を欠くこととなった場合には、県は基本協定を締結せず又は基本協定を解除する。これにより基本協定を締結せず又は基本協定を解除しても、県は一切責を負わない。ただし、グループ応募者の代表応募者以外の構成員が応募者資格要件を欠くこととなった場合で、その理由がやむを得ないと県が認めた場合には構成員の変更ができるものとする。

3. 応募手続き

3.1. 応募手続き

3.1.1. 募集要項の公表

募集要項は、埼玉県都市整備部住宅課のホームページにおいて公表する。

3.1.2. 募集要項に関する質問回答

本募集要項の記載内容に関して質問事項がある場合は、質問回答を以下のとおり行うものとする。

(1) 受付期間

令和6年6月5日（水）午前9時～令和6年6月21日（金）午後4時

(2) 提出方法

質問を「募集要項に関する質問書（様式1）」に簡潔にまとめ、電子メールでのファイル添付（ファイル形式：Microsoft Office Word）にて、「7. 本事業に関する窓口」に提出すること。なお、電話・FAX・郵送での受付は行わない。

また、件名を「募集要項に関する質問書（法人名等）」とすることとし、電子メール送信後、速やかに「7. 本事業に関する窓口」まで電話連絡により送達の確認をする。

(3) 回答公表日（予定）

令和6年6月28日（金）

(4) 回答公表方法

埼玉県都市整備部住宅課のホームページで行う。また、法人名等は公表しないものとする。

なお、質問者の特殊な技術やノウハウ等に関し、質問者の権利、競争性の地位、その他正当な利益を害する恐れがあるため、質問者の希望により公表を望まない質問については、県が認めた場合に限り公表を行わず個別に回答することができるものとする。

また、質問がない場合でも県からのお知らせをホームページに掲載することがある。

3.1.3. 事業参加申込書の提出

本事業に応募する意思のある者は、所定の様式の事業参加申込書を、応募者にかかる書類として様式集で指定する資料等を添えて提出する。事業参加申込書の提出は「7. 本事業に関する窓口」に郵送（書留）又は電子メールを原則とする。

なお、期限までに事業参加申込書を提出しなかった者は、本事業に応募することができない（事業提案書を提出することができない）ことに注意する。

(1) 事業参加申込書の受付

a) 受付期間

令和6年6月5日（水）～7月3日（水） 必着

b) 受付場所

「7. 本事業に関する窓口」とする。

c) 提出方法

提出する電子データはPDF形式とし、各電子データのタイトルは様式番号及び様式名とする。

郵送（書留）の場合は、事業参加申込書の全ての電子データを収めたCD-Rを1枚提出する。CD-Rの表面に「県営大宮長山団地再生事業 事業参加申込関連書類 ●●（応募者名）」を記載する。

電子メールの場合は、件名を「県営大宮長山団地再生事業 事業参加申込関連書類 ●●（応募者名）」とし、電子メール送信後、速やかに「7. 本事業に関する窓口」まで電話連絡により送達の確認をする。

なお、電子メール1通あたりのファイル添付の最大容量は10MBとする。

(2) 事業参加申込書の取扱い

- a) 提出された事業参加申込書は返却しない。
- b) 原則、事業参加申込書の変更、差し替えもしくは再提出は認めない。ただし、事業参加申込書の内容に疑義がある場合、当該項目について照会する場合がある。照会等によって修正が必要となった場合、県からの通知等に基づき、事業参加申込書の再提出をしなければならない。なお、県が指定する日までに再提出がなかった場合、事業参加申込書の提出がなかったものとみなす。

3.1.4. 事業提案書の提出

資格審査の要件を満たした応募者は、所定の様式等により提案内容を記載した事業提案書を提出する。事業提案書の提出は「7. 本事業に関する窓口」に郵送（書留）又は電子メールを原則とする。

(1) 事業提案書の受付

a) 受付期間

令和6年7月16日（火）～8月30日（金） 必着

b) 受付場所

「7. 本事業に関する窓口」とする。

c) 提出方法

提出する電子データは PDF 形式とし、各電子データのタイトルは様式番号及び様式名とする。

また、電子データ化にあたり、文字検索機能が利用できる形式とする。なお、Microsoft Office Excel 形式の様式については、Microsoft Office Excel 形式で提出すること。

郵送（書留）の場合は、事業提案書の全ての電子データを収めた CD-R を 1 枚提出する。CD-R の表面に「県営大宮長山団地再生事業 事業提案書 ●●（応募者名）」を記載する。

電子メールの場合は、件名を「県営大宮長山団地再生事業 事業提案書 ●●（応募者名）」とし、電子メール送信後、速やかに「7. 本事業に関する窓口」まで電話連絡により送達の確認をする。

なお、電子メール 1 通あたりのファイル添付の最大容量は 10MB とする。

(2) 事業提案書の取扱い

- a) 提出された事業提案書は返却しない。
- b) 原則、事業提案書の変更、差し替えもしくは再提出は認めない。ただし、事業提案書の内容に疑義がある場合、当該項目について照会する場合がある。照会等によって修正が必要となった場合、県からの通知等に基づき、事業提案書の再提出をしなければならない。なお、県が指定する日までに再提出がなかった場合、事業提案書の提出がなかったものとみなす。

3.2. 応募にあたっての留意事項

(1) 募集要項の承諾・複数提案の禁止

応募者は、事業参加申込書の提出をもって、募集要項の記載内容を承諾したものとする。応募者は、複数の提案を行うことはできない。

(2) 提出書類

県が指示した場合を除き、提案書に法人名または会社名やロゴマーク等応募者を特定できる表現や設計者名等を記載してはならない。

(3) 費用負担

応募にかかる費用については、全て応募者の負担とする。

(4) 使用言語及び単位

提案に際して使用する言語は日本語、使用する単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨は円を使用する。

(5) 事業提案書の著作権等

事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、事業提案書について、事業者の選定・公表・展示・その他県が必要と認めるときには、県はこれを使用できるものとする。応募者は、事業提案書の提出をもって当該公表等に同意したものとする。

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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た責任は、提案を行った応募者が負う。

(6) 県からの提示資料の取扱い

県が提供する資料は、応募にかかる検討以外の目的で使うことができない。

(7) 公募の取止め

不測の事態が生じた場合など、都合により公募を取止めることがある。

4. 事業者の選定方法

4.1. 事業者選定方式

公募型プロポーザル方式により行うものとする。なお、応募者が1者であっても選定を行う。

4.2. 選定委員会の設置

県は事業者の選定に際し、学識経験者等及び県職員で構成する「県営大宮長山団地再生事業事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」を設置する。選定委員会は、応募者が提出する事業提案書の審査を行い、最優秀提案者を県に報告する。なお、選定委員会は非公開とする。

4.3. 審査内容

本事業の審査は、「資格審査」と「提案審査」により行うものとする。具体的な基準については、優秀提案者選定基準にて示す。

4.3.1. 資格審査

資格審査では、県が応募者の①応募資格要件、②資力・信用力を審査する。

4.3.2. 提案審査

4.3.1.資格審査の結果、失格とならなかった応募者の提出した事業提案書を選定委員会が審査する。

提案審査では、選定委員会において、団地及び周辺地域の居住者等へのサービス内容及び事業の安定性・継続性、施設計画等を総合的に評価し、最も優れた提案を行った応募者を最優秀提案者とし、県に報告する。

4.3.3. ヒアリング

提案審査にあたっては、選定委員会が必要に応じてヒアリングを行う。また、ヒアリングに先立ち選定委員会から説明を求める場合がある。その際は、指定する日までに回答（様式 2）を作成し、提出しなければならない。なお、指定する日までに提出がなかった場合、事業提案書の提出がなかったものとみなす。

また、ヒアリングの詳細については、事業提案書の受付期間以降に応募者に個別に連絡する。

4.4. 審査結果の通知

(1) 資格審査

資格審査の結果を事業参加申込書を提出した全ての者に電子メールで通知する。

資格審査の結果については、通知した日の翌日から起算して7日（埼玉県の日休日に定める条例（平成元年埼玉県条例第3号）第1条に規定する県の休日には含まない）以内に、資格審査の結果に関する説明請求（様式3）により、その理由について説明を求めることができる。

通知予定日：令和6年7月12日（金）

(2) 提案審査

提案審査の結果は、速やかに応募者全てに電子メールで通知する。

提案審査の結果については、最優秀提案者として選定されなかった者は、通知した日の翌日から起算して7日（埼玉県の日休日に定める条例（平成元年埼玉県条例第3号）第1条に規定する県の休日には含まない）以内に、提案審査の結果に関する説明請求（様式4）により、その理由について説明を求めることができる。

4.5. 優先交渉権者の決定

選定委員会から報告された審査結果を踏まえ、県が優先交渉権者を決定し、優先交渉権者に文書で通知する。

なお、最優秀提案者が事業提案書で提案した地域密着型サービスの運営者が、1.4.1.必須機能に示す「令和6（2024）年度さいたま市地域密着型サービス公募要領」に基づく公募において、本事業の創出地における地域密着型サービスの運営事業者として選定された場合限り、最優秀提案者を優先交渉権者として決定する。

最優秀提案者は、上記の公募において地域密着型サービスの運営事業者として選定された場合、選定されたことがわかる書類（さいたま市地域密着型サービス選定通知書）を受領後、速やかに県へ提出すること。

4.6. 事業者の公表

定期借地権設定契約を締結した事業者を埼玉県都市整備部住宅課のホームページにおいて公表する。

4.7. 失格事項

審査において、以下のいずれかに該当することが判明した場合は、当該応募者を失格とする。

- (1) 応募者の応募資格要件の具備並びに資力・信用力が審査基準に適合しない場合
- (2) 提出期限までに事業提案書が提出されなかった場合
- (3) 事業提案書に虚偽の記載等があった場合
- (4) 事業提案書に重大な不備・不足があった場合
- (5) 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- (6) 本募集要項に違反すると認められる場合
- (7) 事業提案書の内容に重大な問題点があり、選定委員会が失格と判断した場合
- (8) 事業提案書で提案した地域密着型サービスについて、当該地域密着型サービスを運営する

者が、「令和6（2024）年度さいたま市地域密着型サービス事業者公募要領（令和6年5月23日 さいたま市福祉局長寿応援部介護保険課）」に基づく本事業に係る開設計画書等の提出を令和6年8月30日までに行っていない場合

(9) その他不正行為があった場合

5. 契約に関する事項

5.1. 基本協定

優先交渉権者となった応募者（以下、決定優先交渉権者」という。）は、優先交渉権者決定後、速やかに県を相手方として、定期借地権設定契約締結に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等を定めた基本協定を締結する。

なお、基本協定の締結にあたり、より良い事業となるよう事業提案書の修正を県が求めることがある。この場合、決定優先交渉権者は県との協議に応じなければならない。

県は決定優先交渉権者の事由により基本協定を締結しない場合、損害の賠償を請求することができる。

5.2. 定期借地権設定契約

- (1) 決定優先交渉権者の代表応募者は、県を相手方として、事業の内容について協議の上、募集要項、事業提案書、基本協定書に基づき、定期借地権設定契約を締結する（以下、契約を締結する決定優先交渉権者の代表応募者を「契約締結者」という。）。
- (2) 定期借地権設定契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、原則、募集要項に示した契約内容について変更できないことに留意すること。ただし、契約締結後30年を経過し、予め県と協議して事前の承諾を得た場合は、この限りでない。
- (3) 定期借地権設定契約締結に係る契約締結者側の弁護士費用、印紙代等は、契約締結者の負担とする。
- (4) 定期借地権設定契約締結後に、創出地活用施設にかかる法令上の指定等が得られなかった場合には、県は契約を解除することができる。

5.3. 原状回復義務

- (1) 契約締結者は、契約期間が終了するまでに、又は契約が解除されたときは、この土地に存する建物その他工作物等を安全に解体、撤去し、この土地を整地するとともに、土壤汚染その他必要な調査を行い、この土地を原状回復して県に返還しなければならない。ただし、県の承認を得た基礎杭及び構築物については、解体、撤去を行わないことができるものとする。なお、契約締結者が、定期借地権設定契約締結の日に既に土壤汚染が存することを証明した場合は、契約締結者は既存の土壤汚染について責を負わないものとする。
- (2) 契約締結者は、前項の契約期間が終了するまでに行う原状回復にあたっては、解体、撤去及び検査計画書を作成し、定期借地権設定契約期間終了日の1年前までに県に提出し承認を得なければならない。

5.4. 土地等の権利設定

土地等の権利設定については、次のとおりとする。

- (1) 契約締結者は、創出地活用施設（付随する工作物等を含む）を自ら管理・所有しなければならない。
- (2) 県は、契約締結者の事業破綻等の際し、土地の引渡しが期限内に完了しないと認められるとき、創出地活用施設（付随する工作物等を含む）の解体撤去又は土地の原状回復を行う場合がある。
- (3) 契約締結者が以下の行為等を行おうとする場合には、あらかじめ県の承諾を得なければならない。
 - a) 定期借地権設定契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を継承しようとするとき。
 - b) 創出地活用施設（付随する工作物等を含む）の全部又は一部の所有権を移転しようとするとき。
 - c) 創出地活用施設（付随する工作物等を含む）の全部又は一部を担保提供その他の方法により処分しようとするとき。
 - d) 創出地活用施設（付随する工作物等を含む）を再築し、又は増改築しようとするとき。
 - e) 創出地活用施設（付随する工作物等を含む）を事業提案書記載の用途以外に使用するとき又は使用させようとするとき。
 - f) 創出地活用施設（付随する工作物等を含む）を事業提案書記載の者以外に使用させようとするとき。

6. 事業実施に関する事項

6.1. 誠実な事業遂行義務

契約締結者は、募集要項、事業提案書、基本協定書及び定期借地権設定契約書等に定めるところにより、誠実に業務を遂行しなければならない。

6.2. 事業実施にあたっての留意事項

本事業における各段階の留意事項は以下のとおりである。なお、創出地活用施設の内容について団地及び周辺住民に対して十分に説明するとともに、苦情等には契約締結者が自ら誠実かつ責任をもって対応するものとする。

6.2.1. 事前調査段階

創出地活用施設の整備等に必要な調査（地質調査等）を行う場合、契約締結者は県の要請に応じて事前説明書及び事後報告書等（任意様式）を提出する。

なお、定期借地権設定契約締結後における創出地引渡し日までの調査等については、実施前に県と協議し、必要に応じて許可申請等の手続きを行う。

6.2.2. 設計段階

創出地活用施設の設計が終了した際には、契約締結者は速やかに県に設計図書を提出する。

6.2.3. 建設段階

契約締結者は建設工事中の騒音・振動・粉塵等に対して必要な対策を講じるとともに、建設工事について団地及び周辺住民から苦情が寄せられた場合には誠意をもって対応し、契約締結者自らの責任及び費用において対応すること。なお、建設工事は原則、土日・祝日は休工とする。

契約締結者は創出地活用施設の工事が終了した際には速やかに県に報告する。

6.2.4. 運営段階

契約締結者は、創出地活用施設の利用者に対し、誠意を持って対応し、適切に運営する。

6.2.5. 事業終了時

創出地活用施設に入居系施設がある場合、契約締結者は、定期借地権設定契約期間終了日までに入居者等の生活を保護するために必要な対応をすること。また、契約締結者は創出地活用施設の除却にあたっては、事前に創出地活用施設の利用者、団地及び周辺住民に対して十分な説明を行う。

6.2.6. その他

契約締結者は創出地引渡し日以降、創出地について自らの責任において適切に管理をすること。また、契約締結者は本事業に関連して県が行う一団地認定の手続き等に協力すること。

6.3. 年次業務報告書等の提出

契約締結者は、本事業に係る年次業務報告書及び決算状況報告書（様式任意）を作成し、各事業年度経過後3ヶ月以内に県に提出する。

年次業務報告書及び決算状況報告書で対象とする業務は、創出地活用施設の整備業務及び導入機能（必須機能及び任意機能）の運営業務とする。

6.4. 事業期間中の県と事業者の関わり

本事業は契約締結者の責任において遂行される。また、県は基本協定書や定期借地権設定契約書に定められた方法により、事業実施状況について確認を行う。

事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、県と契約締結者は誠意をもって協議する。

6.5. 法制上・税制上の措置及び支援

本事業に係る法制上及び税制上の措置は想定していない。法制や税制の改正により措置が可能となる場合、県は必要に応じて協力を行う。

6.6. リスク分担

県と事業者の責任分担は、資料2「リスク分担表」、資料4「基本協定書（案）」、資料5「定期借地権設定契約書（案）」によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行う。

7. 本事業に関する窓口

埼玉県 都市整備部 住宅課 住宅経営担当

住 所：〒330-9301 さいたま市浦和区高砂 3-15-1

電 話：048-830-5569

E-mail：a5550-02@pref.saitama.lg.jp