吉川市福祉の拠点整備事業
実施方針

令和６年９月
吉川市

目次

1　事業概要……1
2　整備の趣旨……1
3　事業用地の位置・現況等……2
4　事業の基本方針……3
5　事業方式……6
6　事業期間……6
7　借地期間……6
8　事業者の業務範囲……6
9　事業者の費用負担……7
10　本事業用地の借地料等……7
11　社会福祉協議会事務所の賃借条件……8
12　事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項……8
13　契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項……8
14　本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項……8
15　今後のスケジュール……9
16　応募手続き……9
17　福祉の拠点施設に関心のある市内事業者……10

吉川市福祉の拠点整備事業　実施方針

1　事業概要

吉川市は、平成30年度に新庁舎への移転（きよみ野一丁目1番地）を行い、庁舎跡地については、令和6年4月に「吉川市福祉の拠点整備基本計画」を策定し、導入機能・規模について整理するとともに、「市民の誰もがつながり、くらしを支える福祉の拠点」のコンセプトのもと、「生きがいづくりの場としての機能」、「誰もが集える場としての機能」、「気軽に福祉に関する相談ができる機能」を踏まえた施設を整備することとしました。

本事業は、基本計画に基づき、事業者のノウハウやアイデア、資金等を活用した対象地の有効活用を図るため、公募型プロポーザル方式により事業者を選定し、施設整備を図ります。

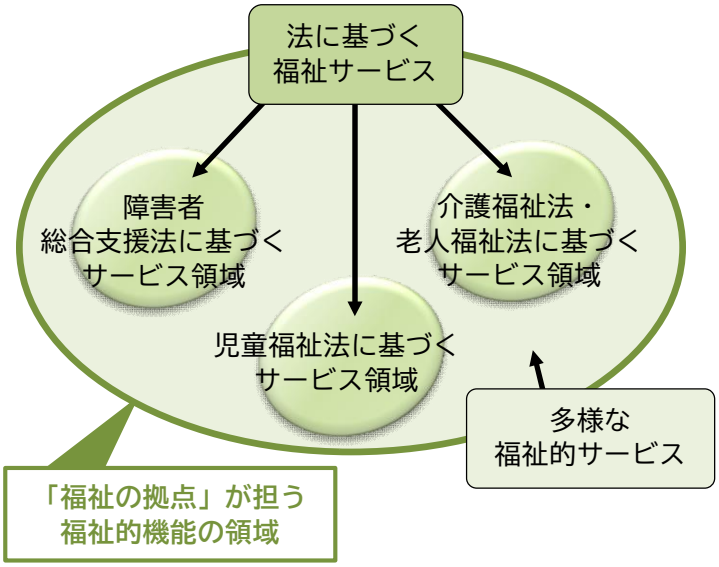
2　整備の趣旨

吉川市福祉の拠点整備事業とは、庁舎跡地に、高齢者や障がい者が地域社会の一員として活躍できる場、多世代交流ができる場として、「地域コミュニティを支える福祉的な拠点」を整備するものです。

拠点に求められる役割は、法に基づく福祉サービスの提供拠点を含めた「福祉」をキーワードに官・民・地域が「福祉の拠点」でつながり、多様な福祉的サービスを提供・享受できる場となることを考えています。

そのため、「福祉の拠点」は、法に基づく「福祉サービス」を含む提供と民間の商業・サービスの提供者として、「生きがいづくり」としての高齢者や障がい者の働く場や生活を豊かにするための運動や趣味等の活動機会など、高齢者、障がい者、子どもを対象とする多様なサービスによって充実した生活を享受できる、また、福祉について多様な相談ができる「福祉的サービス」等を含めた「地域福祉の拠点」となることが必要であると考えています。

≫福祉の拠点が担う領域のイメージ



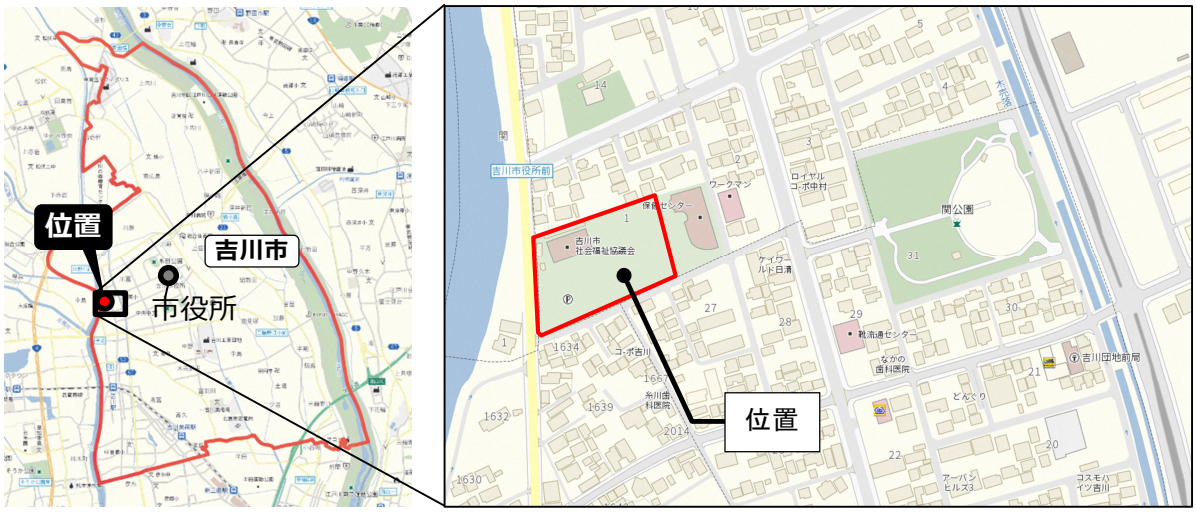
≫福祉の拠点に求められる役割

【多様な福祉的サービス】
- 福祉サービスを必要とする人と地域住民との交流の場
- 健康であり続けるために運動できる場
- 誰もが気軽に文化芸術の活動ができる場
- 子育ての活動ができる場
- 子どもが安心していられる居場所
- 福祉や生活に係る相談や調整ができる場の提供（社協）

【法に基づく福祉サービス】
- 福祉事業者等による福祉サービスを提供する場

3　事業用地の位置・現況等

⑴ 位置



⑵ 現況等

所在地	吉川市吉川二丁目1番地1
敷地面積	7,181.07㎡
接道条件	西側道路：県道葛飾吉川松伏線（幅員約12m） 南側道路：市道2-556号（幅員約6m）
インフラ施設	上水道：敷地南側から引込有 下水道：敷地南側に流域マンホール 電力　：敷地内に架空配線・埋設配線有 ガス　：敷地南側道路に都市ガス敷設 ※別紙１(1)～(4)に上水道、下水道、電気、ガスの引き込み位置の図面を記載しております。
建ぺい率/ 容積率	60%　/　200%
関係法令等	都市計画区域　市街化区域
	用途地域の種別　第一種住居地域
	防火地域の種別　指定なし
	地区計画　吉川第一地区　地区計画
	吉川市都市計画マスタープラン　住環境維持・向上地区
	その他地域地区の種別　河川保全区域 ※別紙１(5)に河川保全区域の図面を記載しております。
	※その他、建築基準法等の関連法令を遵守すること
本事業用地の 所有者	吉川市
その他	測量図（別紙２）、地質調査結果（別紙３）を添付

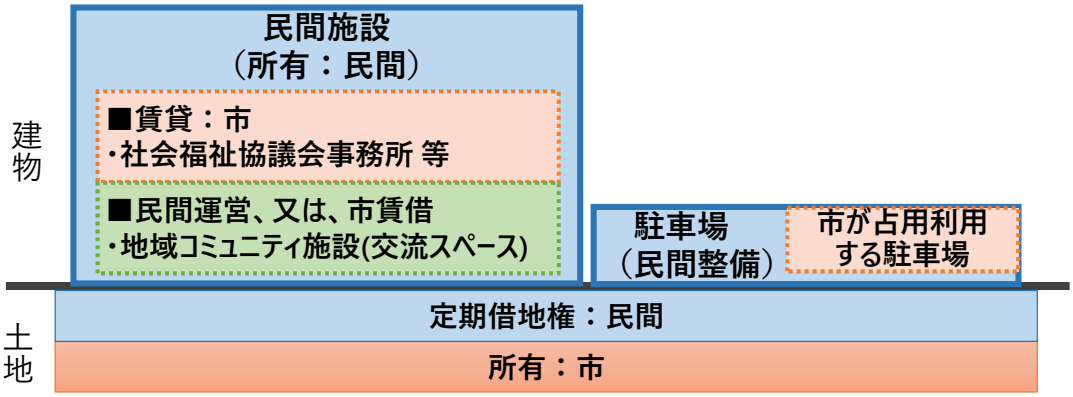
4　事業の基本方針

本事業は、市有地に定期借地権を設定し、民間事業者（以下「事業者」という。）が建物の整備（設計・工事含む）、維持管理及び運営を行います。施設は事業者が所有し、本市は一部分を賃借します。

⑴ 整備施設の概要

本事業で整備する建物及び駐車場の構成及び施設概要は以下のとおりです。

■福祉の拠点施設の構成・定期借地権のスキーム図



■福祉の拠点施設の構成・定期借地権の概要

施設名		施設概要
福祉の拠点施設		民間施設の建物、駐車場並びに付随する外構、設備等の総称をいいます。
	民間施設	民間事業者が整備した建物のうち、市が賃借する社会福祉協議会事務所及び地域コミュニティ施設（交流スペース）部分以外の容積を活用して事業者が整備・所有する施設をいいます。事業期間中は事業者が所有します。
	社会福祉協議会事務所　等	民間施設内に整備するスペースで、事業期間中は事業者が所有します。事業期間中、本市が事業者より社会福祉協議会事務所の部分を賃借し、賃借した部分を社会福祉協議会事務所として使用します。
	地域コミュニティ施設(交流スペース)	民間施設内に整備するスペースで、事業期間中は事業者が所有します。事業期間中、事業者が活用し、運営します。なお、事業者の活用・運営が困難な場合は、市が事業者より賃借し、運営します。具体的な内容は、事業者からの提案を求めます。
	駐車場	民間事業者が整備した駐車場のうち、市が賃借する駐車場部分以外を事業者が活用する駐車場をいいます。事業期間中は事業者が所有します。
	市が占用利用する駐車場	民間事業者が整備した駐車場のうち、市が占用利用する駐車場で、事業期間中は事業者が所有します。事業期間中、本市が事業者より必要な駐車場の部分を賃借します。必要な駐車場台数は、「(2)各施設の整備・運営内容　エ　市が占用利用する駐車場」の台数とし、それ以外

		の日は事業者がコインパーキング等での民間貸出とします。また、建設中の駐車場の確保については、建設工程により駐車場の場所・規模が変わる可能性があるため、その際の利用料金等は市と協議します。また、駐輪場については別途協議するものとします。

⑵ 各施設の整備・運営内容

ア　福祉の拠点施設の共通事項

・定期借地制度を活用して事業者の積極活用を図り、土地の高度利用を促し、地域の活性化、地域住民の生活に寄与する福祉の拠点施設の整備を期待します。

・福祉の拠点施設については、(4)導入を禁止する用途・施設を除き、自由な提案を受け付けますが、民間施設内に市民が利用する社会福祉協議会事務所が入居することや隣接する保健センターの利用者が当施設を利用すること等を考慮し、地域に馴染む施設の整備・運営を期待します。

・福祉の拠点施設は民間施設のテナント利用者のほか、社会福祉協議会事務所が入居することから、統一的な利用のルールが必要となります。事業者は供用開始前までに市及び社会福祉協議会と協議した上で福祉の拠点施設の管理規約を作成することとします。

イ　社会福祉協議会事務所

・事務室、相談室、ロッカー室、倉庫等の整備が必要です。事務所の内容・面積は、以下の「各施設の必要な面積等」一覧表の通りです。

・社会福祉協議会事務所の利用時間は８時30分～17時を想定しています。ただし、イベント等での一時的な時間外利用や、避難所として緊急時の開放が想定されるため、利用時間・管理方法等については、事業者決定後に市及び社会福祉協議会と協議の上、決定することとします。

・そのほか、レイアウトや内装等の詳細は設計段階で本市及び社会福祉協議会と協議の上、決定することを求めます。

・湯沸かし室、トイレの共有部（100㎡）、貸出用会議室（100㎡、可動式間仕切り50㎡×2部屋とする）も必要とします。また、その他、事務所（50㎡）として市が賃借します。

ウ　地域コミュニティ施設（交流スペース）

・カフェ等の休憩スペース、貸し出し展示スペースや子どもが遊べるスペース等を想定し、50㎡程度とします。具体的な内容は、事業者からの提案を求めます。

エ　市が占用利用する駐車場

・社会福祉協議会事務所用に常時15台、保健センターの利用者用として最大50台が必要です。なお、保健センター利用者用駐車場について、最大50台必要な日は、月2～3回の平日の利用で、年1～2回は休日の利用です。利用時間は９時～12時を想定しています。その他の日など詳細は、募集要項等で年間スケジュール等を示します。

■各施設の必要な面積等

施設名	内容	面積、台数
社会福祉協議会事務所	事務室（195㎡）、相談室（20㎡×2室）、印刷室（25㎡）、ロッカー室（20㎡）、倉庫（120㎡）、シャワー室（5㎡）、休憩室（5㎡）、書庫（50㎡）、その他（40	500㎡

施設名	内容	面積、台数
	㎡）	
地域コミュニティ施設（交流スペース）	カフェ等の休憩スペース、貸し出し展示スペース、子どもが遊べるスペース等	50㎡程度
市が占用利用する駐車場	社会福祉協議会事務所用	常時15台
	保健センターの利用者用 ※50台の利用頻度：平日利用（月2～3回）、休日利用（年1～2回）	50台
社会福祉協議会事務所の共有部	湯沸かし室、トイレの共有部	100㎡
	貸出用会議室（可動式間仕切り50㎡×2部屋）	100㎡
	事務所（市が賃借）	50㎡

⑶ 福祉の拠点施設の民間施設に対して求める事項

福祉の拠点施設の民間施設については、以下の施設を想定とします。なお、全ての施設を求めるものではありません。また、可能な限り各施設の親和性や連動性を重視します。

ア　福祉サービス施設

・市民の認知度が高い旧庁舎の好立地を生かし、多くの市民が利用する、福祉サービスの提供。
・福祉事業者が、福祉サービスの提供を行えるスペースの確保。
・福祉サービスとは、法に基づく、就労支援、デイサービス、サービス付き高齢者向け住宅等や法には基づかない多様な福祉的サービスを想定。

イ　生活利便施設

・多様な人々が生きがいをもって充実した生活を送るため、飲食ができる場所（カフェ、レストラン等）、買い物ができる場所（コンビニエンスストア、ドラックストア等）、スポーツができる場所（スポーツジム等）などの生活利便施設とします。

ウ　地域コミュニティ施設（交流スペース）

・地域の住民が立ち寄って会話を楽しみ、また、展示やイベント等が開催できるなど、誰もが集える場所を確保します。
・保健センターを利用する親子や社会福祉協議会へ相談に来た方も、気軽に立ち寄れる空間とします。

エ　その他

・SDGsへの取組み、環境への配慮、隣接する保健センターとの配置・動線の考え方、ライフサイクルコストの配慮、バリアフリーの考え方についても求める事項とします。

⑷ 導入を禁止する用途・施設

ア　政治的又は宗教的用途

イ　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用途

ウ　青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途

エ　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」といいます。）第２条第２号に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成員がその活動のために利用する用途

オ　公序良俗に反する用途

カ　貸金業法（昭和58年法律第32号）第２条第１項に規定する貸金業

キ　区分所有建物

ク　その他法令に抵触する恐れのあるもの

5　事業方式

本事業は、公募型プロポーザル方式により事業者を選定し、借地借家法第22条又は第23条に規定する定期借地権（賃借権）を設定し、本事業用地を事業者に貸し付けます。

本市は、事業者（自ら施設を整備し、事業を運営する者：単独の法人又は法人グループ）に対して、土地を一括して有償で貸し付けるものとし、事業者は、当該用地に福祉の拠点施設の整備、維持管理及び運営を行うものとします。施設は事業者が所有し、本市は、一部分を賃借します。

6　事業期間

事業期間は、定期借地権設定契約の締結日から事業者が提案した借地期間満了日までとします。

7　借地期間

借地期間は、20～50年の範囲で事業者が提案する期間としますが、借地借家法第22条又は第23条に基づく定期借地権の借地期間内（一般定期借地権の場合は50年、事業用定期借地権の場合は20年以上50年未満）であることを条件とします。また、定期借地権設定契約に基づく借地期間の開始日は工事開始日からとし、事業者が建設工事を行うことも本事業の業務内容としているため、借地期間及び借地料の発生の開始日は当該工事の開始月の１日とします。詳細な借地開始については、別紙４　事業及び借地の範囲と事業の流れにおいて示します。

8　事業者の業務範囲

⑴ 定期借地権の設定（登記）

事業者は、本事業用地に係る定期借地権（賃借権）の設定に係る覚書を市と締結後、保証金を納付した後に公正証書による契約を市と締結します。事業者は、本事業用地に係る定期借地権についての登記を行い、市に対して借地料を支払います。

⑵ 福祉の拠点施設の整備、所有、維持管理及び運営

事業者は、福祉の拠点施設の整備、所有、維持管理及び運営を行います。設計にあたっては、施設の整備に必要となる設計図書を作成するものとします。

事業者は、関係法令遵守のうえ、建設工事に伴う近隣住民への説明、必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気、通信、ガス、上下水道等に関する協議、各種許認可の取得、工事に必要な許認可・届出等の手続きを適切に遅滞なく行うほか、福祉の拠点施設の建物所有権保存登記も行うものとします。

また、福祉の拠点施設の修繕（大規模修繕含む）は、福祉の拠点施設の維持管理の一環

として事業者の負担で行うものとします。

⑶ 事業期間終了時の福祉の拠点施設の除却

事業者は、事業期間の終了日までに、速やかに福祉の拠点施設を除却し、福祉の拠点施設の建物所有権の滅失登記、定期借地権設定契約の抹消登記等を行った上で、更地（※）の状態で市に返還するものとします。ただし、事業者より申し出があり、市が認めた場合は、借地契約の再締結も想定します。

※　福祉の拠点施設の建物及び本事業用地に付属させた一切の地中構造物（ただし、定期借地権設定契約の締結日時点に既にある地中構造物は除く）を除却し、良質な土砂で平らに均し、土砂の飛散が起こらないようにした状態

⑷ 遵守すべき法令等

事業者は、本事業の実施にあたり関連する関係法令、その関連施行令、施行細則、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても適宜参考にすることとします。

9　事業者の費用負担

本事業における事業者の費用負担は、原則、以下のとおりです。市は、これらに関する負担及び資金援助は行いません。ただし、別紙５　リスク分担表に定める場合は、同表によることとします。

⑴ 事業者は、保証金を市に納付し、締結した定期借地権設定契約に従い、本事業に係る借地期間中の本事業用地の借地料を本市に支払います。

⑵ 事業者は、福祉の拠点施設の整備、所有、維持管理及び運営を行い、これに要する費用を負担します。

⑶ 事業者は福祉の拠点施設の運営終了後、定期借地権設定契約期間内に福祉の拠点施設の除却を行い、本事業用地を更地の状態にし、福祉の拠点施設の建物の滅失登記等をして本市に返還するものとし、これに要する費用を負担します。更地の状態にしない場合は、保証金でこれを要する工事費用を充当し、不足があれば損害金として追加徴収するものとします。

⑷ 事業者は、定期借地権設定契約に係る公正証書の作成費用及び定期借地権設定・福祉の拠点施設の建物所有権保存に関する登記に必要な費用を負担します。

⑸ 事業者は、福祉の拠点施設その他本事業用地に設置させる物件に係る公租公課を負担します。

⑹ 事業者は、その他、事業の提案及び実施に係る一切の費用を負担します。

10　本事業用地の借地料等

本事業用地の借地料等については以下のとおりとします。

⑴ 本事業用地の借地料

事業者が市に支払う借地料は事業者からの提案額とし、提案額の下限については、募集要項等で示します。

⑵ 保証金

事業者の適正な履行を担保するため、事業者は、定期借地権設定契約の締結までに市に対し保証金として、吉川市契約規則（昭和39年吉川市規則第2号）第33条第１項の規定により、賃貸借期間中の借地料総額の10/100を下限とする金額（事業者の提案を踏まえ、選定後に市との協議により確定します。）を納付することとします。

ただし、事業者が保険会社との間に、市を被保険者とする履行保険契約を締結した場合においては、免除するものとします。

なお、将来的に借地料や解体費の見直しによって、保証金が増減することはありません。また、保証金の返還にあたり、利息は付さないこととします。

11　社会福祉協議会事務所の賃借条件

社会福祉協議会事務所部分は本市が事業者から賃借し、社会福祉協議会が使用します。

賃借料や賃借時間等の詳細は、募集要項等で示します。

12　事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

事業者は、事業者が実施する業務について責任を持って遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとします。

ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市が責任を負うものとします。詳細なリスク分担については、別紙５　リスク分担表において示します。

13　契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

本事業において締結する「事業実施協定書」、「定期借地権設定契約書」及び「定期建物賃貸借契約書」の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、それぞれの契約書に規定する具体的な措置に従うこととします。

また、「事業実施協定書」、「定期借地権設定契約書」及び「定期建物賃貸借契約書」に関する紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とします。

14　本事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

本事業の継続が困難となった場合には、次の措置を講じることとします。

⑴ 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

「事業実施協定書」に規定する協定の解除の条項、「定期借地権設定契約書」に規定する契約解除の条項及び「定期建物賃貸借契約書」に規定する契約解除の条項に該当する事由が発生した場合は、市は事業実施協定、定期借地権設定契約及び定期建物賃貸借契約書を解除することができるものとします。

その場合、市は事業者に対し、「事業実施協定書」、「定期借地権設定契約書」及び「定期建物賃貸借契約書」に規定する違約金及び損害賠償金を請求できるものとします。

なお、事業者は、定期借地権設定契約の終了時までに本事業において整備した施設を除却し、福祉の拠点施設の建物所有権の消失登記等を行い、本事業用地を更地の状態にした上で市に返還する義務を負うものとします。

詳細は、募集要項公表時に公表する「事業実施協定書（案）」、「定期借地権設定契約書（案）」及び「定期建物賃貸借契約書（案）」に記載します。

⑵ 当事者の責めに帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合

市及び事業者のいずれの責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合は、市と事業者は本事業継続の可否について協議するものとします。

15　今後のスケジュール

項目	日程
○実施方針の公表	令和６年９月25日
○実施方針に関する質問の受付期間	令和６年９月25日～10月４日
○質問に関する回答	令和６年10月18日
○公募型サウンディング調査の申込期間	令和６年10月１日～11日
○公募型サウンディング調査の実施	令和６年10月22日～24日
○公募型サウンディング調査の実施結果の公表	令和６年11月上旬
○募集要項の公表	令和６年11月中旬
○説明会の開催	令和６年11月中旬
○募集要項に関する質問の受付・回答	令和６年12月中旬
○参加表明書の受付	令和７年１月下旬
○提案書の受付	令和７年３月下旬
○提案審査（プレゼンテーション）	令和７年５月上旬
○優先交渉権者の決定・公表	令和７年５月中旬
○基本的事項に関する協定（事業実施協定書）締結	令和７年６月下旬
○定期借地権設定契約（公正証書等の書面の作成）	令和７年７月以降
○福祉の拠点施設の設計・工事	令和７年８月以降
○定期建物賃貸借契約（公正証書等の書面の作成）	令和９年10月頃
○福祉の拠点施設の供用開始	令和９年11月頃

※設計・工事期間は約２年を想定しております。詳細は募集要項に記載します。

16　応募手続き

募集要項公表までに実施する、実施方針に関する質問の受付及び回答と公募型サウンディング調査の応募手続きについては以下に記載しています。募集要項公表以降に実施する説明会の開催及び提案書提出等の応募手続きについては、募集要項にて記載する予定です。

⑴ 実施方針に関する質問の受付及び回答

実施方針等に記載の内容に関する質問を受け付けます。

ア　質問の受付期間

令和６年９月25日（水）から令和６年10月４日（金）まで

イ　質問の受付方法

質問の内容を、別紙質問票に簡潔に記入し、電子メールに添付して提出してください。

提出先：吉川市総務部財政課

電子メールアドレス：zaisei2@city.yoshikawa.saitama.jp

ウ　回答

令和６年10月18日（金）までに市ホームページにおいて回答を公表します。

ただし、提出者名は公表しません。

⑵ 公募型サウンディング調査

実施方針等に記載の内容及び事業内容、公募条件について事業者へ意見を伺い、募集要項の参考とすることを目的に実施します。詳細はサウンディング調査実施要領をご確認ください。

17　福祉の拠点施設に関心のある市内事業者

吉川市福祉の拠点整備事業については、施設に関心のある事業者が市内に複数あり、その事業者リストを市が用意しています。リストが必要な方はお問合せください。

問い合わせ先
担　当：吉川市総務部財政課
所在地：〒342-8501
埼玉県吉川市きよみ野一丁目１番地
電　話：048-982-5966
ＦＡＸ：048-981-5392
E-mail：zaisei2@city.yoshikawa.saitama.jp