# 吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（５６街区）
# 事業者募集（公共施設整備運営事業を含む）に係る
# 公募型プロポーザル

## 募集要項（案）

令和８年１１月

吉　川　市

# 目　次


Ⅰ．総則 2
１．募集要項の位置付け 2
２．本事業に関する事項 2
（１）事業の名称 2
（２）本事業の目的 2
（３）本事業の内容 3
（４）業務の範囲 3
（５）契約の形態 3
（６）地域貢献等について 3
３．本事業の対象地の概要等 4
（１）本事業の対象地の概要 4
（２）吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の概要 4
（３）法規制等 5
（４）画地に関する留意事項 5
（５）地区計画等 5
（６）その他 5
Ⅱ．民間施設整備事業 7
１．事業対象地 7
２．保留地の最低売買価格 7
３．任意提案による公共施設用地外の市有地について 7
（１）市の基本的な考え方 7
（２）敷地設定について 7
（３）市有地の最低売買価格 7
４．募集施設内容及び利用制限等 7
（１）募集施設内容 7
（２）利用制限 8
（３）その他 8
Ⅲ．公共施設整備運営事業 9
１．事業対象地 9
２．対象施設等 9
（１）対象施設 9
（２）公共施設の管理者の名称 9
（３）公共施設に導入する機能 9
３．事業方式 9
４．各種業務に関する提案の条件 9
５．事業計画に関する提案の条件 9
（１）公共施設整備業務に係る対価 9
（２）開業準備業務に係る対価 10
（３）維持管理・運営業務に係る対価 10
（４）物価変動等による対価の改定 10
（５）市が負担する対価の上限額 10
（６）市の財政負担軽減策の提案（任意提案） 10
（７）事業実施スケジュール 11
６．事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング 11

（1）基本的な考え方 11
（2）モニタリングの費用 12
Ⅳ. 応募者の備えるべき参加資格要件 13
1．応募者の参加資格要件 13
（1）応募者の参加資格要件 13
（2）応募者の制限 13
2．公共施設整備運営事業に係る応募者の構成等 14
3．公共施設整備に係る応募者の参加資格要件（業務別） 15
4．参加資格の確認 16
Ⅴ. 応募の手続等 17
1．事業者の募集及び選定のスケジュール 17
2．応募の手続 18
（1）募集要項等（案）に関する質問の受付 18
（2）募集要項等（案）に関する質問への回答の公表 18
（3）官民対話の実施 18
（4）募集要項等に関する質問の受付 19
（5）募集要項等に関する質問への回答の公表 19
（6）参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付 19
（7）参加資格審査の結果通知 20
（8）応募の辞退 20
（9）提案書類の受付 20
（10）提案に関する審査 20
Ⅵ. 優先交渉権者の選定方法等 21
1．選定の方法 21
2．吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（５６街区）事業者選定委員会 21
3．選定の手順及び方法 21
（1）参加資格審査 21
（2）事業企画提案に関する審査の実施 21
（3）審査項目 21
（4）１次審査 21
（5）１次審査結果の通知及び２次審査について 21
（6）優先交渉権者の決定 22
（7）申込書類の帰属 22
（8）優先交渉権者の辞退について 22
Ⅶ. 優先交渉権者決定後の手続 23
1．基本協定の締結等 23
（1）基本協定の締結 23
（2）事業契約の締結 23
（3）基本協定保証金の支払い等 23
（4）解約金 23
（5）構成企業等の変更等 23
2．土地売買の条件 23
（1）基盤整備事業の一部が未完了により生じる損失の受忍 23
（2）土地区画整理事業の清算金について 24
（3）建設工事着手可能な時期 24

（4）建設義務等 24
（5）施設建設計画 24
（6）用途外使用の禁止 24
（7）契約不適合責任 24
（8）土地の引渡し時期について 25
3．土地売買契約について 25
（1）土地売買代金について 25
（2）土地売買契約の締結 25
（3）収入印紙 25
（4）土地売買代金の支払い 25
（5）土地の引渡し 25
（6）所有権の移転登記 25
（7）契約解除 26
（8）公租公課 26
（9）市の承諾を要する事項 26
4．公共施設整備運営事業に係る事業契約の作成 26
（1）事業契約の締結 26
（2）事業契約に係る契約書作成費用 27
（3）契約保証金 27
（4）保険 27
（5）リスク管理方針 27
5．市への通知義務 27
Ⅷ. その他 28
1．法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援に関する事項 28
（1）法制上及び税制上の措置に関する事項 28
（2）財政上の支援に関する事項 28
（3）その他の支援に関する事項 28
2．民間施設整備事業上の留意点 28
（1）関係機関との協議 28
（2）宅地の地盤 28
（3）建設工事等 28
（4）供給処理施設等 29
（5）近隣住民等への対応 30
（6）土壌汚染等 30
（7）土壌調査費用等の負担 30
（8）地中障害物の有無等 30
（9）土地利用計画等 30
（１０）地区内の保留地及び民有地における建築物等について 30
（１１）その他 31
3．その他事業の実施に関し必要な事項 31
（1）市議会の議決 31
（2）応募に伴う費用負担 31
（3）情報の提供 31
（4）本事業の担当部署 31
4．位置図 32

資料１　事業スキーム..... 33
資料２　募集要項等（案）/募集要項等に関する質問書..... 34
資料３　官民対話に関する申込書..... 35
資料４　公共施設整備運営事業の各業務に係る対価の支払方法..... 36
資料５　モニタリング実施要領等..... 38
資料６　市有地における公共施設整備運営事業におけるリスク分担表..... 40

■用語の定義

募集要項等で使用する用語は、本文中において特に明示されるものを除き、「用語の定義」において定められた意味を有する。

| 用語 | 定義 |
|---|---|
| 市 | 吉川市をいう。 |
| 土地区画整理事業 | 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業（市施行）をいう。 |
| ５６街区 | 吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内の商業・業務ゾーンの南側街区をいう。 |
| 保留地 | ５６街区における土地区画整理事業の保留地をいう。 |
| 市有地 | ５６街区における市有地をいう。 |
| 本事業 | 保留地における民間施設整備事業、市有地における公共施設整備運営事業、市有地における民間施設整備事業を一体的に行う事業をいう。 |
| 保留地における民間施設整備事業 | 事業者への保留地の売却と事業者における駅前にふさわしい民間施設を整備する事業をいう。（必須提案事業） |
| 市有地における公共施設整備運営事業 | 文化芸術関連施設を中心とする公共施設を整備し、当該施設の運営を行う事業をいう。（必須提案事業） |
| 市有地における民間施設整備事業 | 保留地及び公共施設用地以外の土地（市有地の一部）の活用提案を求める事業をいう。（任意提案事業） |
| ＤＢＯ方式 | ＤＢＯ（Design Build Operate の略）方式は、設計（Design）、建設（Build）、運営（Operate）を一括して事業者に委ねる方式をいう。 |
| 事業契約 | 基本協定、保留地に関する基本協定、市有地に関する基本協定、建設工事請負仮契約、開業準備業務委託契約、維持管理・運営に関する協定及び土地売買契約（保留地・市有地）の総称をいう。 |
| 設計企業 | 本事業の設計業務を実施する企業もしくは共同企業体（以下、JVという。）をいう。 |
| 建設企業 | 本事業の建設業務を実施する企業もしくはJVをいう。 |
| 工事監理企業 | 本事業の工事監理業務を実施する企業もしくはJVをいう。 |
| 維持管理企業 | 本事業の維持管理業務を実施する企業もしくはJVをいう。 |
| 運営企業 | 本事業の運営業務を実施する企業もしくはJVをいう。 |
| その他企業 | 本事業のその他業務を実施する企業もしくはJVをいう。 |
| 民間施設整備事業者 | 保留地における民間施設整備事業及び市有地における民間施設整備事業を実施する企業もしくはJVをいう。 |

## Ⅰ．総則

### １．募集要項の位置付け

本募集要項は、吉川市（以下「市」という。）が吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（５６街区）の事業者募集（公共施設整備運営事業を含む）に係る公募型プロポーザルを実施するにあたり、応募者を対象に公表するものである。

なお、次の文書は、本募集要項と一体のものである(以下、募集要項と合わせて「募集要項等」という。)。従って、提案書類の作成にあたっては、募集要項等を熟読の上、漏れの無いように務めること。また、募集要項等と、先に市が公表した実施方針等の資料との間に異なる点がある場合には、募集要項等の規定が優先するものとする。

・要求水準書
・事業者選定基準
・参加資格審査様式集
・提案審査様式集
・図面集
・基本協定書（案）
・保留地に関する基本協定書（案）
・市有地に関する基本協定書（案）
・建設工事請負仮契約書（案）
・開業準備業務委託契約書（案）
・維持管理・運営に関する協定書（案）
・土地売買契約書（保留地）（案）
・土地売買契約書（市有地）（案）

### ２．本事業に関する事項

#### （１）事業の名称

吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（５６街区）事業（公共施設整備運営事業を含む）（以下「本事業」という。）

#### （２）本事業の目的

市では、吉川美南駅周辺地域を複合新拠点として位置づけており、平成29年度より土地区画整理事業を推進している。

土地区画整理事業では、まちづくりコンセプトを「笑顔と緑あふれるみんなの庭～Everyone's Garden ～」とし、当地区全体を市民の庭として捉え、都市と自然の共生の中に笑顔と緑があふれる空間が生まれ、市民一人ひとりが安らぎと潤いを感じられるまちづくりを目指している。

そうした中、今回の募集画地である５６街区では、保留地においては、駅前にふさわしい民間施設を整備する事業者を募集するとともに、市有地においては、民間活力を最大限に活用しながら文化芸術関連施設を中心とする公共施設

の整備を行うこととしている。

こうしたことから、保留地と市有地の事業者募集を一体的に行うことにより、駅前の商業・業務ゾーンとして、付加価値の高い土地区画整理事業の展開と魅力ある公共施設の整備・運営等を図ることを目的とする。

**（３）本事業の内容**

本事業は、以下の事業で構成される。

① 保留地における民間施設整備事業
② 市有地における公共施設整備運営事業
③ 市有地における民間施設整備事業（任意提案）

**（４）業務の範囲**

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、要求水準書に示す。

① 保留地における民間施設整備事業

民間施設整備に係る全ての業務

② 市有地における公共施設整備運営事業

ア　公共施設整備業務
イ　開業準備業務
ウ　維持管理業務
エ　運営業務

③ 市有地における民間施設整備事業

民間施設整備に係る全ての業務

**（５）契約の形態**

① 市は、本事業実施のために、事業者と、本事業に係る基本協定を締結する。
② 市は、基本協定に基づいて、設計企業・建設企業・工事監理企業と、公共施設整備に係る建設工事仮請負契約を締結する。
③ 市は、基本協定に基づいて民間施設整備事業者と保留地に関する基本協定及び市有地に関する基本協定（公共施設用地外の市有地における任意提案を実施する場合）を締結する。
④ 市は、基本協定に基づいて民間施設整備事業者と、保留地の土地売買契約及び市有地の土地売買契約（③に同じ）を締結する。
⑤ 市は、基本協定に基づいて、維持管理企業・運営企業と開業準備業務委託契約及び維持管理・運営に関する協定を締結する。

なお、本事業における契約主体等については「資料１　事業スキーム図」に示す。

**（６）地域貢献等について**

市は、以下に例示するような地域貢献策に関する提案を期待する。

① 下請等への市内企業の活用や連携、地域住民・障がい者雇用の促進等
② 防災施設等の整備
③ イベント時の駐車場開放
④ 公共施設と民間施設との融合、連携による相乗効果

## ３．本事業の対象地の概要等

### （１）本事業の対象地の概要

吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（５６街区）は、保留地が約 6,448 ㎡、市有地が約 6,000 ㎡の合計約 12,448 ㎡で構成されている。

このうち、市有地については公共用地として市が所有するが、事業者提案により公共用地として活用する部分以外の市有地については、保留地とともに事業者に売却し、民間企業による利活用を図ることを想定している。

吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（５６街区）の面積

| 区分 | 面積 |
|---|---|
| 保留地 | ６，４４８．６２㎡ |
| 市有地 | ６，０００．０１㎡ |
| 計 | １２，４４８．６４㎡ |

※面積は端数処理により、合計と一致しない場合がある。
※保留地と市有地の境界線及び市有地を分割する場合の境界線は事業者提案によるが、民有地と市有地がそれぞれ単独で建築等が可能となるよう接道等に留意すること。
※公共施設用地の最低敷地面積は３，０００㎡とする。

### （２）吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業の概要

| | |
|---|---|
| 事業名称 | 越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業 |
| 施行者 | 吉川市 |
| 事業面積 | 約５９．１ｈａ |
| 事業期間 | 平成２９年度～令和１７年度<br>※事業の進捗状況によってスケジュールに変更が生じる場合がある。 |
| 計画人口 | 約４，５００人 |
| 土地利用 | 商業・業務ゾーン、産業ゾーン、沿道サービスゾーン、<br>住宅ゾーン、公園・調整池を配置する計画 |
| インフラ | 幹線道路:幅員１８～２０ｍ、区画道路:幅員６～１８ｍ、<br>上水道、公共下水道、電気（特別高圧未整備）、都市ガス |
| 交通 | ＪＲ武蔵野線「吉川美南駅」隣接<br>県道越谷流山線隣接 |

**（３）法規制等**

| 地目（予定） | 用途地域 | 建ぺい率／容積率 | 防火地域 | 地区計画 |
|---|---|---|---|---|
| 宅地 | 近隣商業地域 | ８０％／３００％ | あり | あり |

**（４）画地に関する留意事項**

今回募集する５６街区は、保留地及び市有地で構成されており、保留地と市有地の境界線は、事業者提案により設定するものとする。

**（５）地区計画等**

当地区は、都市計画法（昭和４３年法律第１００号）に規定する地区計画を令和３年１月２７日付けで告示している。

**（６）その他**

① 周辺道路等

ア　５６街区北側の吉川美南駅東口駅前通り線（駅前広場を含む）及び西側の（１００号緑地）に車両の出入口を設けることはできない。

イ　５６街区東側道路（区１４－１）からの車両のアクセスは、左折イン左折アウトを原則とする。また、南側道路（区８－８）を西進し、右折後に北上した先は中曽根跨線橋につながり、大型車両の通行ができないため注意すること。

ウ　駐輪場は、駅前広場、北側道路（都２０－１）に面して設置することは原則不可とする。

② 地盤等

ア　当街区は造成工事に伴い、載荷盛土（プレロード）工法による圧密沈下促進の対策を実施しているが、引渡し後も地表面で沈下等の変化が生じる場合がある。なお、ボーリングデータについては市で閲覧できる。

イ　地盤強度（支持力）は位置により異なるため、建築物の基礎工事にあたっては､地盤等を十分調査した上で必要に応じて適切な措置を講じること。

ウ　当街区は、盛土材として建設発生土を用いているため、砕石・転石等が混入している場合がある。

エ　街区の地盤高は、原則として変更しないこと。

オ　街区内の法面は、その時点での現状有姿での引渡しとなる。必要に応じて法面保護や排水対策を講じること。

カ　造成工事に伴い、圧密沈下の促進、観測のための沈下板が地表又は地中に設置された状態となる事を想定しているので留意すること。

キ　当街区は造成工事前に地中埋設物の調査を行っており、地盤面から旧田面程度までの深さについては支障のあるガラ等の撤去を行っている。

ク　工事中に地中埋設物等が確認された場合は、市と協議を行うこと。なお、併せて土地の地歴についても閲覧できる。

ケ　建設工事に際し、道路上でのコンクリートの混練又は歩道上への車の乗り入れ等の行為、残ったコンクリートを直接街渠桝や排水管等に洗い流す等の行為により、排水側溝や管渠を閉塞させた場合は、事業者の責任（負担）で補修すること。

③ 供給処理施設等

ア　街区の北側道路（都 20-1）は、電線地中化路線となっているため、電気、通信等の画地内への引込みにあたっては、関係機関と協議を行うこと。

イ　図面集の「７．区画平面図（電気）」に示す通り５６街区の敷地内には既に建柱がされており、新たな建柱はできないため注意すること。（敷地の東側から電気を引き込むことは出来ない。）

ウ　看板等を設置する場合には、埼玉県屋外広告物条例（昭和５３年埼玉県条例第４２号）に従って設置するほか、屋外照明等の使用等にあたっては、周辺への環境に配慮すること。

エ　当街区には、供給処理施設の引込みがないため、供給処理施設の新設・改修・移設等については、市及び各管理者等と事前に十分協議し、施工すること。

オ　地下水については、埼玉県生活環境保全条例（平成１３年埼玉県条例第５７号）による、採水制限の対象地域となっている。採取する場合は、届出等の手続きが必要となるため注意すること。

カ　１００号緑地側から供給処理施設を引き込むことが出来ないので注意すること。

④ 土壌汚染等

ア　募集開始時点において、当街区は土壌汚染対策法（平成１４年法律第５３号）第６条に規定する要措置区域又は第１１条に規定する形質変更時要届出区域に指定されていない。

イ　土壌汚染対策法の規定に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省令で定める規模以上のものをしようとする者は、埼玉県知事に届け出なければならない。

ウ　当街区において、市は土壌汚染状況調査を実施していない。

⑤ その他

ア　事業系ゴミの処理、画地内の消防水利（防火水槽等）については、関係機関と協議し、指導に従うこと。

イ　工事により発生する建設発生土(泥土含む)については、関係法令等に基づき適正に処理すること。

ウ　現在の土地利用計画は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業事業計画（第４回変更）(令和６年１１月２７日決定）時点のものである。

エ　当街区は、土地区画整理事業の施行区域であるため、地区内には相当数の民有地が点在している。周辺の保留地及び民有地には、法令の許す範囲内において建築等行為が行われる。

## Ⅱ．民間施設整備事業

### １．事業対象地

①保留地

②任意提案による公共施設用地外の市有地

### ２．保留地の最低売買価格

| 面積（㎡） | 最低売買単価（円/㎡） | 最低売買価格（円） |
|---|---|---|
| ６，４４８.６２ | ２１８，０００ | １，４０５，７９９，１６０ |

（注１）画地を分割して一部のみでの申込みはできない。

（注２）土地引渡しによる境界杭の設置に伴い、売買面積に変更が生じた時は、各応募者が提出した価格提示書の金額を上記表中の売買面積で除し、１円未満の端数を切上げた金額に変更後の面積を乗じて得た額を売買価格（１円未満切上げ）とする。

### ３．任意提案による公共施設用地外の市有地について

#### （１）市の基本的な考え方

市有地のうち、公共施設用地として活用する部分以外の市有地（以下「公共施設用地外の市有地」という。）については、事業者の利活用提案により、市有地を売却し、民間提案施設を整備することができる。

#### （２）敷地設定について

公共施設用地外の市有地に係る敷地設定は、事業者の提案により任意に設定できるものとし、保留地と一体的に利用する提案も可能とする。

ただし、公共施設用地の最低敷地面積は 3,000 ㎡とする。

なお、分筆に係る費用は応募者が負担するものとする。

#### （３）市有地の最低売買価格

公共施設用地外の市有地に係る最低売買単価は、「Ⅱ－２．保留地の最低売買価格」に準じる。

### ４．募集施設内容及び利用制限等

#### （１）募集施設内容

募集施設は、商業・業務ゾーンのコンセプト「賑わいの庭」を踏まえた駅前にふさわしい施設とし、次に示す施設の単独用途又は複合用途とする。

店舗、事務所（データセンターは除く）、宿泊施設、子ども・子育て支援施設、教育・文化施設、病院、診療所、公衆浴場、福祉施設、遊戯施設、共同住宅（区分所有権の分譲を目的としたものに限る）

**（２）利用制限**

次の各号の一に該当する用途での利用はできない。

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４項から第１０項までに該当する営業に関わるもの

② 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号に規定する暴力団、その他反社会的団体及びそれらの構成員が利用する事務所等、反社会的行為の用に供する施設

③ 換金性のある遊技場その他これらに類する施設

④ 宗教法人法（昭和２６年法律第１２６号）第３条に規定する境内建物の用に供する施　設その他これらに類する施設

⑤ 戸建住宅、寄宿舎、工場、倉庫（建築物に附属する倉庫を除く。）等これに類する施設

⑥ ガソリンスタンド

⑦ 集会場（業として葬儀を行うものに限る。）

⑧ 前各号に附帯する施設等

**（３）その他**

土地引渡しの日から３年以内に「Ⅱ－４.募集施設内容及び利用制限等」及び各種関係法令等に適合した建物の建設に着手すること。

## Ⅲ．公共施設整備運営事業

### １．事業対象地

市有地

### ２．対象施設等

#### （１）対象施設

文化芸術関連施設を中心とする公共施設

#### （２）公共施設の管理者の名称

吉川市長

#### （３）公共施設に導入する機能

① 必須機能

・ホール
・情報メディアセンター
・展示ギャラリー
・スタジオ・会議室

② 付帯機能

・共用部
・外構（屋外広場、駐車場・駐輪場）

③ 提案機能

※ 導入機能の詳細及び諸室構成・規模については要求水準書に示す。

### ３．事業方式

公共施設整備運営事業（以下「公共施設整備」という。）は、施設整備に係る資金調達は市が行い、選定事業者が設計・建設・維持管理・運営業務等を行う「ＤＢＯ（Design Build Operate）方式」により実施する。

### ４．各種業務に関する提案の条件

本公共施設の施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務については、「要求水準書」及び「提案審査様式集」に従い、提案書類を作成すること。

### ５．事業計画に関する提案の条件

事業計画については、「要求水準書」、「提案審査様式集」及び次の事項に従い、提案書類を作成すること。

#### （１）公共施設整備業務に係る対価

市は、設計企業、建設企業及び工事監理企業が実施する公共施設整備業務に係る対価を建設工事請負契約に基づき請負代金として支払う。支払方法の詳細については、「資料４ 公共施設整備運営事業の各業務に係る対価の支払

方法」を参照すること。

**（２）開業準備業務に係る対価**

市は、開業準備業務に係る対価を委託料として支払う。支払方法の詳細については、「資料４　公共施設整備運営事業の各業務に係る対価の支払方法」を参照すること。

**（３）維持管理・運営業務に係る対価**

市は、維持管理業務及び運営業務に係る対価を指定管理料として支払う。支払方法の詳細については、「資料４　公共施設整備運営事業の各業務に係る対価の支払方法」を参照すること。

**（４）物価変動等による対価の改定**

市は、公共施設整備業務並びに維持管理業務及び運営業務に係る対価については、物価変動等により改定を行う。改定の詳細については、「資料４公共施設整備運営事業の各業務に係る対価の支払方法」を参照すること。

**（５）市が負担する対価の上限額**

市が負担する対価の上限額は次のとおりとする。

| 区分 | 内訳金額<br>（消費税及び地方消費税を含む。） |
|---|---|
| 公共施設整備業務に係る対価 | 3,702,000 千円 |
| 開業準備・維持管理・運営業務に係る対価 | 1,278,000 千円 |

※提案価格は各区分の上限額を超えてはならない。

**（６）市の財政負担軽減策の提案（任意提案）**

公共施設整備運営事業において、市の財政負担を軽減するための具体的な方策の提案を期待する。なお、市の財政負担軽減策の提案額は、公共施設整備運営事業の提案価格に含めない（削減しない）こと。

① 提案を期待する財政負担軽減策】

ア 公有財産の活用による財政負担軽減策（ハード）

事業者の独自の提案のほか、以下の事例等を参考に、公有財産の利活用による財政負担軽減策の提案を期待する。

・余剰地の利活用（市有地における民間施設整備事業（任意提案事業）に基づく市有地の売却提案を含む。）
・駐車場運営収入（施設利用者に影響の無い範囲の収入のみ）
・余剰容積率の活用（テナント化等）など

イ　維持管理・運営業務における財政負担軽減策（ソフト）

事業者の独自の提案のほか、以下の事例等を参考に、維持管理・運営業

務における財政負担軽減策の提案を期待する。

・ネーミングライツ事業の実施

・民間施設との共同維持管理

・民間提案機能（独立採算事業）における事業収入の一部還元

・会員制ホール事業支援組織（鑑賞会、友の会など）の設立　など

② 市の財政負担軽減策の提案に関する留意事項

ア　財政負担軽減策については、選定基準に基づき加点審査又は価格審査の対象となる。

イ　提案のあった財政負担軽減策のうち、確実性のある具体的な軽減額については選定基準に基づき価格審査の対象とする。ただし、軽減額の提案があった場合においても、選定委員会において確実性が認められないと判断した場合には価格評価の対象としない。

ウ　軽減額の提案を行い、価格審査を受けようとする取組については、その提案内容について基本協定や契約書に明記の上、事業者の責任において確実に実行すること。

### （７）事業実施スケジュール

公共施設整備運営事業の実施スケジュールは次のとおりとするが、各業務のスケジュールは提案による。

| 内容 | 日程 |
|---|---|
| 基本協定の締結 | 令和９年６月頃 |
| 建設工事請負仮契約の締結 | 令和９年８月頃 |
| 建設工事請負本契約の締結 | 令和９年９月頃 |
| 設計・建設期間 | 令和９年９月～令和１１年１２月頃 |
| 開業準備業務委託契約 | 令和１１年４月以降 |
| 開業準備期間 | 令和１１年１０月～令和１２年３月頃 |
| 施設設置・管理条例の制定<br>指定管理者の指定 | 令和１１年１２月頃 |
| 維持管理・運営に関する協定<br>（指定管理基本協定）の締結 | 令和１１年１２月頃 |
| 施設供用開始 | 令和１２年４月 |
| 維持管理・運営期間 | 令和１２年４月～令和２２年３月頃 |
| 事業の終了 | 令和２２年３月頃 |

## ６．事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

### （１）基本的な考え方

事業者が事業契約に定められた業務を適正かつ確実に履行し、要求水準を達成しているか否かを確認するため、基本契約及び各契約に定めるところに

より、事業者による自己点検等に加え、市による本事業の実施状況の確認等（モニタリング）を行う。

モニタリングの詳細については、「資料５ モニタリング実施要領等」を参照すること。

### （２）モニタリングの費用

市が実施するモニタリングに係る費用は、市が負担する。

## Ⅳ．応募者の備えるべき参加資格要件

### １．応募者の参加資格要件

#### （１）応募者の参加資格要件

応募者は、次の参加資格要件を満たすこと。

① 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。

② 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

#### （２）応募者の制限

次に該当する者は、構成企業及び協力企業に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 吉川市契約規則（昭和３９年３月３０日規則第２号）第３条の規定により、市の一般競争入札に参加させないこととされた者。

③ 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者。ただし、手続開始決定を受けている者を除く。

④ 会社法（平成１７年法律第８６号）第５１１条に基づく特別清算開始の申立てがなされている者。

⑤ 破産法（平成１７年法律第７５号）第１８条又は第１９条の規定による破産手続開始の申立てがなされている者。

⑥ 直近事業年度の法人税、法人住民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している者。

⑦ 市が本事業について、アドバイザリー業務を委託した次の者と資本面又は人事面において関連のある者。

なお、本業務のアドバイザリー業務に関与した者は次のとおりである。

・株式会社地域デザインラボさいたま
（埼玉県さいたま市浦和区常盤七丁目４番１号）

・佐藤総合法律事務所
（東京都港区北青山三丁目６番７号 青山パラシオタワー６F）

・有限会社香山建築研究所
（東京都千代田区神田錦町三丁目１７番地　廣瀬ビル５F）

なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の１００分の５０を超える株式を有し、又はその出資の総額の１００分の５０を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

⑧ 本事業の選定委員会の委員若しくはこれらの者と資本面又は人事面において関連のある者。

⑨ 次のアからカまでのいずれかの場合に該当する者。

ア　役員等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「暴力団員」という。）であると認められる者。

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。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者。

ウ　役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められる者。

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など、直接的又は積極的に、暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められる者。

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ると認められる者。

カ　契約の相手方がアからオまでのいずれかに該当することを知りながら、該当者と契約を締結したと認められる者。

## ２．公共施設整備運営事業に係る応募者の構成等

公共施設整備運営事業に係る応募者の構成等は次のとおりとする。

（１）応募者は、設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及びその他企業を含む複数の企業により構成されるグループ（以下「参加グループ」という。）とする。なお、その他企業の配置は任意とする。

（２）応募者は、参加手続や優先交渉権者となった場合の契約事務を含め、事業期間中、市との調整・協議等における窓口を担うほか、本事業に係る参加グループ内の全ての調整等の責任を負う代表企業を構成企業のうちから定めるものとする。

（３）同一の企業が複数の業務を実施することができるが、建設企業と工事監理企業を同一の者が兼ねることはできない。また、両者の間に以下の①、②及び③のいずれかに該当する関係がある場合には参加できない。

① 資本関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、子会社（会社法第２条第３号の規定による子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が会社更生法第２条第７項に規定する更生会社又は民事再生法第２条第４号の規定する再生手続中の会社（以下「更生会社等」という。）である場合は除く。

ア　親会社（会社法第２条第４号の規定による親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係がある場合

イ　親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

② 人的関係

以下のいずれかに該当する二者の場合。ただし、アについては、会社の一

方が更生会社等である場合は除く。

ア　一方の会社の役員が、他方の会社の役員を現に兼ねている場合

イ　一方の会社の役員が、他方の会社の会社更生法第６７条第１項又は民事再生法第６４条第２項の規定により選任された管財人を現に兼ねている場合

③ その他参加の適正さが阻害されると認められる場合

①又は②と同視しうる資本関係又は人的関係があると認められる場合

（４）参加グループとして事業参画する企業（以下、「構成企業」という。）は他の参加グループの構成企業になることはできない。また、構成企業と（３）の①、②及び③のいずれかに該当する関係がある場合、他の参加グループの構成企業となることはできない。

（５）構成企業は、受託した又は請け負った業務の一部について、構成企業からの委託又は下請として事業参画する企業（以下、「協力企業」という。）に発注できるが、その際は当該委託又は請負に係る契約を締結する前に市に通知し、承諾を得るものとする。

**３．公共施設整備に係る応募者の参加資格要件（業務別）**

参加グループのうち設計企業、建設企業、工事監理企業、維持管理企業、運営企業及びその他企業は、上記（１）の要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

① 設計企業

設計企業は、次のア、イの要件を満たすこと。ただし、設計企業が複数である場合は、全者がアの要件を満たし、そのうち少なくとも一者はイの要件も満たすこと。

ア　建築士法（昭和２５年法律第２０２号）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　平成２８年４月１日以降に、令和６年国土交通省告示第８号の別添二建築物の類型「十二文化・交流・公益施設」の第２類に掲げる建築物の用途又はこれらに類する用途で、延べ床面積１，０００㎡以上の施設に係る基本設計又は実施設計の実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。なお、その基本設計又は実施設計の実績が共同企業体の場合は、当該共同企業体の代表企業としての実績を有していること。

② 建設企業

建設企業は、次のア、イ、ウの要件を満たすこと。ただし、建設企業が複数である場合は、全者がアの要件を満たし、そのうち少なくとも一者はイ、ウの要件も満たすこと（イとウの要件を一者のみで充足する必要はない）。

ア　建設業法（昭和２４年法律第１００号）第１５条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。

イ　平成２８年４月１日以降に、延べ床面積１，０００㎡以上の公共施設の工事に係る施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。なお、その施工実績が共同企業体の場合は、当該共同企業体の代表企業としての実績を有していること。

ウ　舞台機構、舞台照明及び舞台音響の設備について、自ら製作している者や、専門メーカーで当該据付を実施している者等、適切に整備可能な者を、業務実施時までに確保できること。

③ 工事監理企業

工事監理企業は、次のア、イの要件を満たすこと。ただし、工事監理企業が複数である場合は、全者がアの要件を満たし、そのうち少なくとも一者はイの要件も満たすこと。

ア　建築士法（昭和２５年法律第２０２号）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　平成２８年４月１日以降に、延べ床面積１，０００㎡以上の公共施設の工事監理実績を有していること。なお、その工事監理実績が共同企業体の場合は、当該共同企業体の代表企業としての実績を有していること。

④ 維持管理企業

維持管理企業は、次のアの要件を満たすこと。ただし、維持管理企業が複数である場合は、そのうち少なくとも一者はアの要件を満たすこと。

ア　平成２８年４月１日以降に、公共施設又はこれに類似する施設に係る維持管理業務について、２年以上の実績を有していること。

⑤ 運営企業

運営企業は、次のアの要件を満たすこと。ただし、運営企業が複数である場合は、そのうち少なくとも一者はアの要件を満たすこと。

ア　平成２８年４月１日以降に、社会教育施設、生涯学習施設又はこれらに類似する施設の運営実績について、２年以上の実績を有すること。ただし、公共施設における運営実績に限らない。

⑥ その他企業

上記①から⑤までの業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。

## ４．参加資格の確認

参加資格要件の確認基準日は、参加資格審査書類等を受付した日とする。ただし、参加資格確認後、基本協定締結までの期間に、応募者が上記応募者の備えるべき参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には失格とする。

ただし、市との協議の上、参加資格要件を欠いた応募者に代わって参加資格要件を満たす企業が補充され、事業実施に支障をきたさないと市が認めた場合に限り、代表企業以外の変更を可能とする。

## Ⅴ．応募の手続等

### １．事業者の募集及び選定のスケジュール

事業者の募集及び選定に当たっては、次の手順及びスケジュールで行うことを予定している。

| | |
|---|---|
| 募集要項等（案）に関する質問の受付 | 令和８年１１月９日～令和８年１１月１３日 |
| 官民対話の実施 | 令和８年１１月１８日 |
| 募集要項等（案）に関する質問の回答・公表 | 令和８年１１月２０日 |
| 募集要項等の公表 | 令和８年１２月 |
| 募集要項等に関する質問の受付 | 令和８年１２月 |
| 募集要項等に関する質問の回答・公表 | 令和８年１２月 |
| 参加表明書及び参加資格審査書類の提出 | 令和９年２月 |
| 参加資格審査結果の通知 | 令和９年２月 |
| 提案書の受付 | 令和９年３月 |
| １次審査 | 令和９年４月 |
| ２次審査　提案に関するプレゼンテーション及びヒアリングの実施 | 令和９年５月 |
| 優先交渉権者の決定及び公表 | 令和９年５月 |
| 基本協定の締結 | 令和９年６月 |

## ２．応募の手続

### （１）募集要項等（案）に関する質問の受付

募集要項等（案）に関する質問を、次のとおり受け付ける。

| | |
|---|---|
| 受付期間 | 令和８年１１月９日（月）～令和８年１１月１３日（金）<br>９時から１６時まで |
| 提出方法 | 質問の内容を簡潔にまとめ、資料２に記入の上、E-mail に記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付して提出すること。電子メールの件名には「５６街区募集要項等（案）に関する質問」と記載すること。なお、質問書の受領確認のため、提出した旨を必ず下記の提出先まで電話連絡すること。<br>持参、郵便、ファクシミリでの提出、電話による質問は受け付けない。 |
| 提出先 | 吉川市吉川美南駅周辺地域整備課<br>電話：０４８－９８２－９４２５<br>E-Mail：minami-seibi2@city.yoshikawa.saitama.jp |

### （２）募集要項等（案）に関する質問への回答の公表

提出された募集要項等（案）に関する質問への回答は、令和８年１１月２０日（金）までに市のホームページで公表する。ただし、提出者名は公表しない。

市ホームページ：

https://www.city.yoshikawa.saitama.jp/index.cfm/27,116101,179,912,html

### （３）官民対話の実施

本事業の募集の趣旨や応募者が提案するにあたっての疑義等について、応募者の理解促進を図るため、市と応募者で直接対話を実施する。

| | |
|---|---|
| 日時 | 令和８年１１月１８日（水）　９時～１２時、１３時～１６時 |
| 場所 | 吉川市役所 |
| 受付期間 | 令和８年１１月１３日（金）　１６時まで |
| 申込方法 | 対話を希望する事項を簡潔にまとめ、資料３に記入の上、E-mail に記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付して提出すること。電子メールの件名には「５６街区募集要項等（案）に関する対話」と記載すること。なお、申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず下記の提出先まで電話連絡すること。<br>持参、郵便、ファクシミリでの提出、電話による質問は受け付けない。 |
| 参加人数 | １社（又はグループ）で１０名以内とする。 |

| | |
|---|---|
| 対話内容 | 原則、非公表<br>※対話内容は市の判断により、募集要項等に反映する。 |
| 申込先 | 吉川市吉川美南駅周辺地域整備課<br>電話：０４８－９８２－９４２５<br>E-Mail：minami-seibi2@city.yoshikawa.saitama.jp |
| 留意事項 | ・当日は公表資料（募集要項等）の配布を行わないため、応募者において持参すること。<br>・官民対話の未実施により、その後の選定において不利益な取扱いをされることはない。 |

**（４）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を、次のとおり受け付ける。

| | |
|---|---|
| 受付期間 | 令和８年１２月中旬頃<br>９時から１６時まで（閉庁日を除く。） |
| 提出方法 | 質問の内容を簡潔にまとめ、資料２に記入の上、E-mail に記入済みの同様式のファイル（Microsoft Excel 形式）を添付して提出すること。なお、質問書の受領確認のため、提出した旨を必ず下記の提出先まで電話連絡すること。<br>持参、郵便、ファクシミリでの提出、電話による質問は受け付けない。 |
| 提出先 | 吉川市吉川美南駅周辺地域整備課<br>電話：０４８－９８２－９４２５<br>E-Mail：minami-seibi2@city.yoshikawa.saitama.jp |

**（５）募集要項等に関する質問への回答の公表**

提出された募集要項等に関する質問への回答は、令和８年１２月下旬頃に市のホームページで公表する。ただし、提出者名は公表しない。

市ホームページ：

https://www.city.yoshikawa.saitama.jp/index.cfm/27,116101,179,912,html

**（６）参加表明書及び参加資格審査申請書類の受付**

本事業への参加を希望する応募者は、参加表明書及び参加資格審査申請書類を提出し、参加資格の審査を受けること。

| | |
|---|---|
| 受付期間 | 令和９年２月上旬頃<br>９時～１２時、１３時～１６時（閉庁日を除く。） |

| | |
|---|---|
| 提出方法 | 持参による。<br>なお、書類を持参する際は市に事前に連絡すること。<br>※期限経過後の受付等の提出期限の延長は一切行わない。 |
| 提出先 | 吉川市吉川美南駅周辺地域整備課<br>電話：０４８－９８２－９４２５<br>E-Mail：minami-seibi2@city.yoshikawa.saitama.jp |
| 提出書類 | 「参加資格審査様式集」に示す通り。 |

**（７）参加資格審査の結果通知**

参加資格審査の結果については、令和９年３月上旬頃に応募者の代表企業に対し、書面にて通知する。

**（８）応募の辞退**

参加資格の確認を受けた応募者が、応募を辞退する場合は、応募書類提出期限までに、応募辞退届（参加資格審査様式集）を市へ持参により提出すること。なお、提出書類等は返却しない。

また、応募を辞退した場合に、今後、市の行う業務において不利益な取扱いをされることはない。

**（９）提案書類の受付**

参加資格の確認を受けた応募者は、提案書類を作成し、市へ提出すること。

| | |
|---|---|
| 受付期間 | 令和９年３月下旬頃<br>９時～１２時、１３時～１６時（閉庁日を除く。） |
| 提出方法 | 持参による。<br>なお、書類を持参する際は市に事前に連絡すること。<br>※期限経過後の受付等の提出期限の延長は一切行わない。 |
| 提出先 | 吉川市吉川美南駅周辺地域整備課<br>電話：０４８－９８２－９４２５<br>E-Mail：minami-seibi2@city.yoshikawa.saitama.jp |
| 提出書類 | 「提案審査様式集」に示す通り。 |

**（１０）提案に関する審査**

１次審査として提案書類に関する書類審査を令和９年４月頃に実施する。その後１次審査の通過者に対し、２次審査として応募者のプレゼンテーション及び応募者に対するヒアリングを令和９年５月頃に実施する。

なお、詳細については、１次審査実施後に応募者の代表企業に通知する。

## Ⅵ．優先交渉権者の選定方法等

### １．選定の方法

本事業における事業者の募集及び選定については、競争性及び透明性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式により行うこととする。

### ２．吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（５６街区）事業者選定委員会

選定委員会は次の６名で構成される。

応募者が優先交渉権者決定までに各委員に対し、事業者選定に関して自己の有利になる目的のために接触等の働きかけを行った場合は失格とする。

| 役職 | 氏名 | 職名 |
|---|---|---|
| 委員長 | 篠田　好充 | 吉川市副市長 |
| 委員 | 坂野　喜隆 | 流通経済大学法学部大学院法学研究科　教授 |
| 委員 | 大沢　昌玄 | 日本大学理工学部土木工学科　教授 |
| 委員 | 渡辺　弘 | 岡山芸術創造劇場　劇場長兼プロデューサー |
| 委員 | 中村　喜光 | 吉川市都市計画部長 |
| 委員 | 岡﨑　久詩 | 吉川市教育部長 |

### ３．選定の手順及び方法

#### （１）参加資格審査

参加表明時に提出する参加表明書等について、参加資格要件の具備を確認し、市は参加資格審査結果を応募者の代表企業に通知する。

#### （２）事業企画提案に関する審査の実施

本募集の審査は、学識経験を有する者と市職員で構成する「吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（５６街区）事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、事業者選定基準に従って総合的に審査・評価する。

#### （３）審査項目

審査項目は事業者選定基準に示す。

#### （４）１次審査

提案書類、提案価格等について、書類による１次審査を行う。なお、応募者が多数の場合は１次審査において３者程度に絞り込む。

#### （５）１次審査結果の通知及び２次審査について

１次審査の結果は、書面にて後日通知する。また、２次審査（プレゼンテー

ション及びヒアリング）の日程等の詳細は、１次審査を通過した応募者の代表企業に、１次審査の結果と併せて通知する。

**（６）優先交渉権者の決定**

２次審査は、事業企画提案に関するプレゼンテーション及びヒアリングに基づく加点審査と価格審査により審査を行ない、優先交渉権者、第２順位交渉権者の決定を行う。なお、選定の結果、優先交渉権者等について、該当なしとする場合がある。

第２順位交渉権者の地位は、優先交渉権者が本事業に係る事業契約のうち、建設工事請負仮契約及び土地売買契約（保留地及び任意提案がある場合は市有地）を締結するまでの間有効とし、建設工事請負仮契約及び土地売買契約のいずれかについて契約締結に至らなかった場合、市は、優先交渉権者との本事業に係る協議を終了し、第２順位交渉権者を優先交渉権者として協議を行うことができる。

**（７）申込書類の帰属**

事業企画提案書等の知的財産（知的財産基本法（平成１４年法律第１２２号）第２条に規定する知的財産をいう。）に係る著作権については各応募者に帰属する。

なお、優先交渉権者の申込書類についてのうち、本事業全体の土地利用計画図（配置計画図）や、５６街区の区画割図、５６街区の全体イメージ図、公共施設及び民間施設の建物イメージ図は市が無償で使用できるものとし、その他の申込書類については、市が必要と認める場合に、各応募者と協議のうえ、これを無償で使用できるものとする。

**（８）優先交渉権者の辞退について**

優先交渉権者が辞退をする場合は、申込辞退届（参加資格様式集）により辞退するものとする。

また、優先交渉権者が辞退をした場合は、第２順位交渉権者に地位が移行する。

## Ⅶ．優先交渉権者決定後の手続

### １．基本協定の締結等

#### （１）基本協定の締結

市は、選定委員会での審査結果を踏まえ、令和９年６月頃までに、優先交渉権者と基本協定を締結する。

#### （２）事業契約の締結

市は、基本協定締結後、募集要項等及び事業提案書に基づき、優先交渉権者との交渉を行い、順次、事業契約を締結する。なお、市及び優先交渉権者は、事業契約の締結に向けて、以下の点に留意しつつ、それぞれ誠実に対応することとする。

① 民間施設整備事業（保留地及び任意提案による市有地）

優先交渉権者は、「保留地における民間施設整備事業」及び「市有地における民間施設整備事業」に関わる事業契約の締結に向けて、市が本事業の目的や選定委員会の評価・意見を踏まえ、募集要項等の内容を逸脱しない範囲で要望する事項を最大限尊重するものとする。

② 公共施設整備運営事業

市及び優先交渉権者は､本事業の目的や選定委員会の評価･意見を踏まえ、募集要項等の内容を逸脱しない範囲で業務内容、実施方法、サービス対価等の契約条件について協議し、必要な調整を行うものとする。

#### （３）基本協定保証金の支払い等

民間施設整備事業者は、保留地に関する基本協定及び市有地に関する基本協定（任意提案がある場合）の締結にあたり、売買契約等を担保するため、保留地及び市有地（事業者提案による）の売買代金の２０パーセント相当額を基本協定保証金として納付するものとする。なお、１万円未満の端数が出た場合は、切捨てるものとする。

#### （４）解約金

民間施設整備事業者が、市の定める期日までに売買契約等を締結しない場合、市は、協定を解除することがある。なお、市が協定を解除した場合は、基本協定保証金は解約金として返金しない。

#### （５）構成企業等の変更等

事業契約締結後に構成企業等に変更や辞退があった場合であっても、基本協定、事業契約及び提案内容の履行をするものとする。

### ２．土地売買の条件

#### （１）基盤整備事業の一部が未完了により生じる損失の受忍

民間施設整備事業者は、市が施行する基盤整備事業の一部が未完了である

ときは、これにより生じる損失を受忍するものとする。

**（２）土地区画整理事業の清算金について**

土地区画整理事業における換地処分の結果、市有地に清算金の交付又は徴収があるときは、吉川市が取得または負担するものとする。

**（３）建設工事着手可能な時期**

民間施設整備事業者は土地の引渡しを受けた日以降に、土地を使用し又は収益することができる。

**（４）建設義務等**

① 民間施設整備事業者は、原則として、すべての土地の引渡しの日から３年以内に、申込時に提出した提案書類等に基づき、施設等の建設に着手したのち、継続して１０年間営業（共同住宅を除く）すること。なお、施設等の建設に関し、第三者から苦情、異議の申立て損害賠償請求等があったときは、優先交渉権者の責任と負担においてこれを解決するものとする。

② 民間施設整備事業者は、土地に提案書類等に記載されたもの（これに附属する建築物を含む。）以外の建物を建設しないこと。

③ 民間施設整備事業者は、建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）その他の法令に準拠して施設等を建設しなければならない。

**（５）施設建設計画**

民間施設整備事業者は、施設等を建設するにあたっては、各関係機関との協議終了後、施設の建設計画図（以下「建設計画図」という。）を「Ⅷ.その他－３－（４）－①」に記載の場所に提出し、本募集要項に違反しない施設か確認を受けること。

また、建設計画図の提出後、その内容を変更しようとするときも同様とする。なお、申込時の選定委員会における審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等と確認のうえ審査したものではないことに留意すること。

**（６）用途外使用の禁止**

民間施設整備事業者は、申込時の用途・業種以外に土地を使用することは原則としてできない。

**（７）契約不適合責任**

契約の内容に適合しないものがあった場合、土地の引渡し（使用収益開始日）から１年間に限り、市はその責任を負うものとする。

### （８）土地の引渡し時期について

売買契約の手続き完了後速やかに実施する。

## ３．土地売買契約について

### （１）土地売買代金について

売買代金は、優先交渉権者が提出した価格提示書の金額に、保留地及び公共施設用地外の市有地（任意提案を実施する場合。以下同様。）の土地の面積を乗じた額が各土地の売買代金となる。

また、土地引渡しによる境界杭の設置に伴い、売買面積に変更が生じ売買代金が変わる場合がある。

### （２）土地売買契約の締結

民間施設整備事業者は、速やかに上記（１）の売買代金で保留地及び公共施設用地外の市有地それぞれ個別に売買契約を行うこと。なお、速やかに売買契約を締結できない場合、民間施設整備事業者を含む優先交渉権者は、優先交渉権者としての資格を失うことがある。

### （３）収入印紙

売買契約に必要となる収入印紙は、民間施設整備事業者の負担とする。

### （４）土地売買代金の支払い

民間施設整備事業者は、売買契約と同時に保留地及び公共施設用地外の市有地に対する売買代金の２０％相当額を支払うものとする。なお、「Ⅶ－１．基本協定の締結等（３）基本協定保証金の支払い等」に定める基本協定保証金は、この売買代金の一部に充当する。

残金については、売買契約締結後に、市が発行する納入通知書により支払うものとする。

### （５）土地の引渡し

土地の引渡しは、民間施設整備事業者が売買代金残金の支払いを完了し、市が指定する日に、現状有姿による引渡しとなる。民間施設整備事業者は引渡しを受けた日以降に、土地を使用し、又は収益することができる。

### （６）所有権の移転登記

① 保留地

土地の所有権は、民間施設整備事業者が売買代金を完納し、土地区画整理法（昭和２９年法律第１１９号）に基づく換地処分の公告があった日の翌日に移転するものとする。

所有権移転登記に要する費用（登録免許税及び登記費用）は、民間施設整備事業者が負担するものとする。

② 公共施設用地外の市有地（該当する場合）

土地の引渡し後、速やかに土地の所有権移転の登記を行う。民間施設整備事業者は、これに協力するものとし、所有権移転登記に要する手続き（登録免許税及び登記費用）は民間施設整備事業者が負担するものとする。

**（７）契約解除**

土地の引渡し（使用収益開始日）から１０年間に民間施設整備事業者が本募集要項及び売買契約に違反したとき、市は催告せず、売買契約を解除することができる。この場合、民間施設整備事業者は、売買代金の２０パーセント相当の違約金と市が定める土地使用料相当額を支払うこととする。

**（８）公租公課**

土地に賦課される固定資産税・都市計画税は、民間施設整備事業者への土地の引渡しの翌年から課税される。

**（９）市の承諾を要する事項**

民間施設整備事業者は、土地の引渡しから１０年間は、「Ⅶ－２.土地売買の条件（５）施設建設計画」に定める建設計画図の内容及び用途の変更、土地の全部又は一部について所有権を移転しようとするときは、事前に市の承諾を得ることとする（共同住宅を建設し売却する場合を除く）。

## ４．公共施設整備運営事業に係る事業契約の作成

市と優先交渉権者は、各事業契約（案）に基づき、各事業契約を作成するものとする。

**（１）事業契約の締結**

① 建設工事請負仮契約（設計・施工一括）

建設工事請負仮契約は、令和９年８月に締結する予定である。なお、工事請負契約に関する議案を令和９年９月市議会定例会に提出し、議決後速やかに本契約を締結する予定である。

② 開業準備業務委託契約

開業準備業務委託契約は、令和１１年４月以降に締結する予定である。ただし、開業準備業務の提案を踏まえ優先交渉権者と協議の上、締結時期を決定する。

③ 維持管理・運営に関する協定（指定管理基本協定）

本公共施設の設置・管理条例及び指定管理者の指定に関する議案を令和１１年１２月市議会定例会に提出し、議決後速やかに維持管理・運営に関する協定（指定管理基本協定）を締結する予定である。

### （２）事業契約に係る契約書作成費用

事業契約の検討に係る優先交渉権者側の弁護士費用、印紙代等の契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者の負担とする。

### （３）契約保証金

建設工事請負契約にあたって、事業者は契約保証金納付期間内に契約金額の１００分の１０以上(当該金額に１円未満の端数があるときは、その端数金額を切り上げた金額)の契約保証金を納付すること。ただし、吉川市契約規則第３４条の規定に該当する場合は、免除とする。

### （４）保険

事業者は、本事業の遂行に必要な保険に適切に加入すること。

### （５）リスク管理方針

① 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、施設整備、開業準備、維持管理・運営の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、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、市が責任を負うものとする。

② 予想されるリスク分担

予想されるリスク及び市と事業者の責任分担は、原則として「資料６　市有地における公共施設整備運営事業におけるリスク分担表」のとおりとするが、必要に応じて市と事業者とが合意の上でその仕組みを構築し、事業契約に定める。

## ５．市への通知義務

優先交渉権者は、下記①～⑤に掲げる事由が生じた場合は、直ちに、その旨を市に通知するものとする。

① 合併、会社分割、事業譲渡、株式交換、株式移転、その他会社の組織に大きな変更をもたらす行為があったとき又は解散若しくは営業を停止若しくは廃止したとき。

② 名称若しくは代表者又は住所若しくは主たる事務所の所在地を変更したとき。

③ 滞納処分、強制執行、仮差押え、仮処分若しくは競売の申立てを受け、又は再生手続開始の申立てをしたとき若しくは申立てを受けたとき。

④ 特別清算開始の申立てがあったとき。

⑤ 企業担保権実行手続の開始、破産又は更生手続開始の申立て（自己申立てを含む。）があったとき。

## Ⅷ．その他

### １．法制上及び税制上の措置並びに財政上の支援に関する事項

#### （１）法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上及び税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

#### （２）財政上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

#### （３）その他の支援に関する事項

市は、事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

### ２．民間施設整備事業上の留意点

#### （１）関係機関との協議

関係法令例等の適用については、民間施設整備事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守すること。なお、申込時の選定委員会の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関等と確認のうえ審査したものではないことに留意すること。

また、事業系ゴミの処理、画地内の消防水利（防火水槽等）については、関係機関と協議し、指導に従うこと。

#### （２）宅地の地盤

当街区は造成工事に伴い、載荷盛土（プレロード）工法による圧密沈下促進の対策を実施しているが、引渡し後も地表面で沈下等の変化が生じる場合がある。

なお、ボーリングデータについては市で閲覧できる。

#### （３）建設工事等

① 地盤強度（支持力）は位置により異なるため、民間施設整備事業者は建築物の基礎工事にあたっては、民間施設整備事業者の責任（負担）において、地盤等を十分調査した上で必要に応じて補強などの適切な措置を講じること。なお、当街区は、盛土材として建設発生土を用いているため、砕石・転石等が混入している場合があるが、現状での引き渡しとなる。

② 街区の地盤高は、引渡し時の造成高とし、原則として変更しないこと。やむを得ず変更の必要が生じる場合は、市及び関係機関との協議の上、民間施設整備事業者の責任（負担）により施工すること。

また、民間施設整備事業者の工事により発生する建設発生土(泥土含む)については、全て民間施設整備事業者の責任（負担）において関係法令等に基づき適正に処理すること。

③ 建設工事に際し、道路上でのコンクリートの混練又は歩道上への車の乗り入れ等の行為は、道路を破損させる原因となる。また、残ったコンクリートを直接街渠桝や排水管等に洗い流す等の行為は、排水側溝や管渠を閉塞させる原因となる。このような行為により道路等の公共施設を破損又は閉塞させた場合は、民間施設整備事業者の責任（負担）で補修すること。

④ 街区の北側道路（都 20-1）は、電線地中化路線となっているため、電気の画地内への引込みにあたっては、関係機関と協議を行うこと。
なお、図面集の「７．区画平面図（電気）」に示す通り５６街区の敷地内には既に建柱がされており、新たな建柱はできないため注意すること。（敷地の東側から電気を引き込むことは出来ません。）

⑤ 看板等を設置する場合には、埼玉県屋外広告物条例（昭和５３年埼玉県条例第４２号）に従って設置するほか、屋外照明等の使用等にあたっては、周辺への環境に配慮すること。

⑥ 街区内の法面は、その時点での現状有姿での引渡しとなる。必要に応じて、優先交渉権者の責任及び負担により法面保護、対策や排水対策を講じること。

⑦ 街区の引渡しに当たっては、造成工事に伴い、以下のものが地表又は地中に設置された状態となる事を想定しているので留意すること。
・圧密沈下の促進、観測のための沈下板

⑧ 当街区は造成工事前に地中埋設物の調査を行っており、地盤面から旧田面程度までの深さについては支障のあるガラ等の撤去を行っている。なお、引渡し後に地中埋設物等が確認された場合は、市と協議を行うこと。また、併せて土地の地歴についても閲覧できる。

⑨ 街区内への車両の出入口の設置にあたっては、図面集「３．道路平面図」のとおりに整備済みとなっている。移設が必要な場合には、優先交渉権者の責任（負担）で関係機関と協議し指導に従うこと。

### （４）供給処理施設等

① 当街区には、供給処理施設の引込みがないため、供給処理施設の新設・改修・移設等については、市及び各管理者等と事前に十分協議し、民間施設整備事業者の責任（負担）において施工すること。

② 水道加入者負担金については、民間施設整備事業者の負担となるため、関係機関に確認すること。

③ 地下水については、埼玉県生活環境保全条例（平成１３年埼玉県条例第５７号）による、採水制限の対象地域となっている。採取する場合は、届出等の手続きが必要となるため注意すること。

④ １００号緑地側から供給処理施設を引き込むことはできません。

**（５）近隣住民等への対応**

① 民間施設整備事業者が行う建設工事等の近隣住民等への周知、説明対応等については、優先交渉権者において誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応すること。

② 建設工事等に伴う騒音、振動、ほこり等の工事公害及び施設を建設したことに起因する電波障害、風害、悪臭、日影等の周辺への影響については、優先交渉権者の責任（負担）において対策を講じること。

**（６）土壌汚染等**

① 募集開始時点において、当街区は土壌汚染対策法（平成１４年法律第５３号）第６条に規定する要措置区域又は第１１条に規定する形質変更時要届出区域に指定されていない。

② 土壌汚染対策法の規定に基づき、土地の掘削その他土地の形質の変更であって、その対象となる土地の面積が環境省令で定める規模以上のものをしようとする者は、埼玉県知事に届け出なければならない。

③ 当街区において、市は土壌汚染状況調査を実施していない。

④ 民間施設整備事業者は、土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染状況調査を命ぜられることがある。

**（７）土壌調査費用等の負担**

土壌汚染対策法に基づき民間施設整備事業者が実施する民間施設整備事業に係る土壌汚染状況調査、その他民間施設整備事業者が任意に実施する調査に要する費用は、民間施設整備事業者の負担となる。

**（８）地中障害物の有無等**

地中障害物の有無を確認するため契約締結後に民間施設整備事業者が民間施設整備事業に係る試掘調査等を実施する場合、その調査に要する費用は、民間施設整備事業者の負担となる。

**（９）土地利用計画等**

現在の土地利用計画は、越谷都市計画事業吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業事業計画（第４回変更）（令和６年１１月２７日決定）時点のものである。

**（１０）地区内の保留地及び民有地における建築物等について**

当街区は、土地区画整理事業の施行区域であるため、地区内には相当数の民有地が点在している。周辺の保留地及び民有地には、法令の許す範囲内において建築等行為が行われる。

### （１１）その他

市では地域コミュニティの形成のため、自治会、商工会への加入と参加をお願いしている。地域の人々がつながる地域社会の実現への協力を期待する。

## ３．その他事業の実施に関し必要な事項

### （１）市議会の議決

① 基本協定締結に必要な予算の議案は、令和９年３月市議会定例会に提出する予定である。

② 公共施設整備運事業における建設工事請負契約の議案については、令和９年９月市議会定例会に提出する予定である。

③ 維持管理業務及び運営業務に関わる指定管理者の指定の議案については、令和１１年１２月市議会定例会に提出する予定である。

### （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）情報の提供

本事業に関する追加的な情報に関しては、適宜、市ホームページで公表する。

市ホームページ：

https://www.city.yoshikawa.saitama.jp/index.cfm/27,116101,179,912,html

### （４）本事業の担当部署

① 民間施設整備に関すること

吉川市吉川美南駅周辺地域整備課

TEL：０４８－９８２－９４２５

Ｅ-Mail：minami-seibi2@city.yoshikawa.saitama.jp

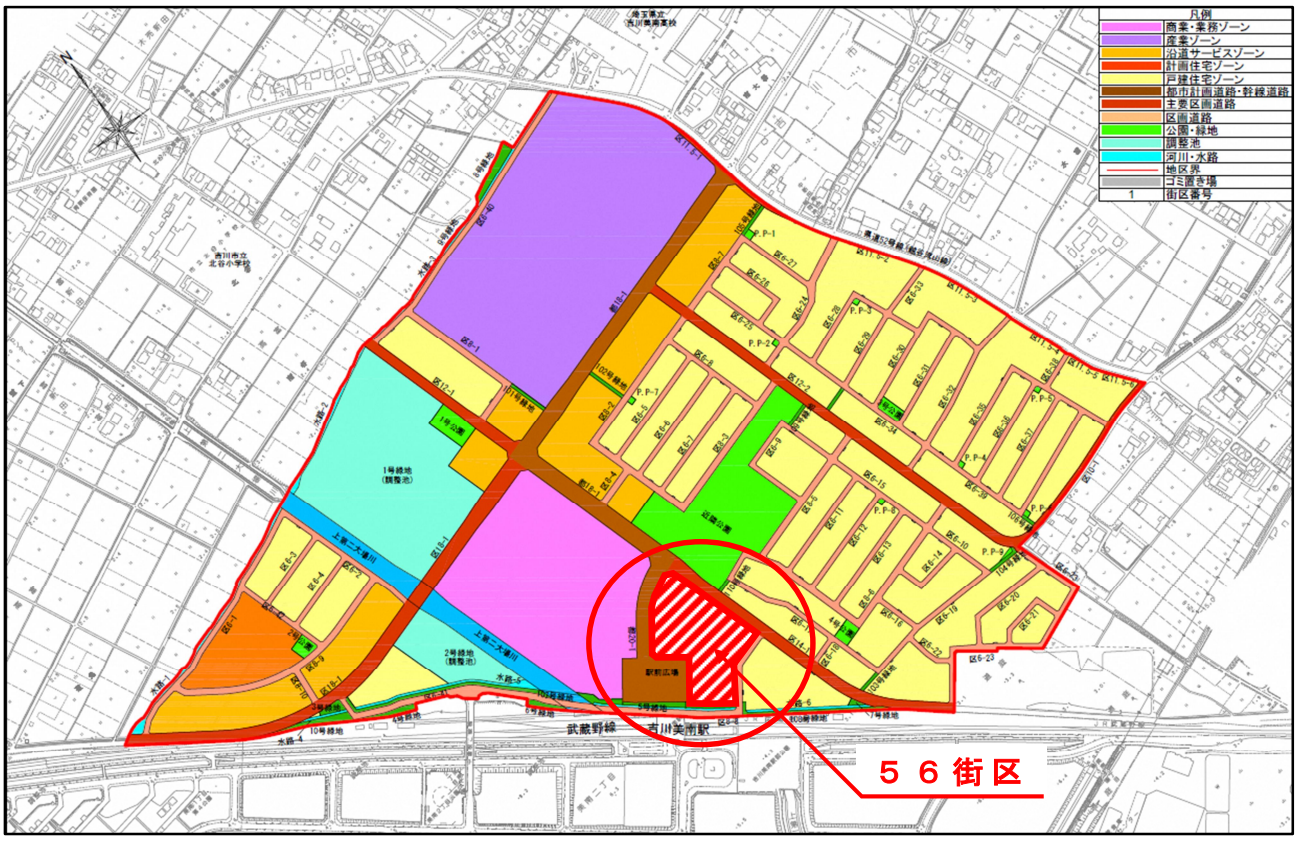
② 公共施設に関すること

吉川市生涯学習課　生涯学習担当

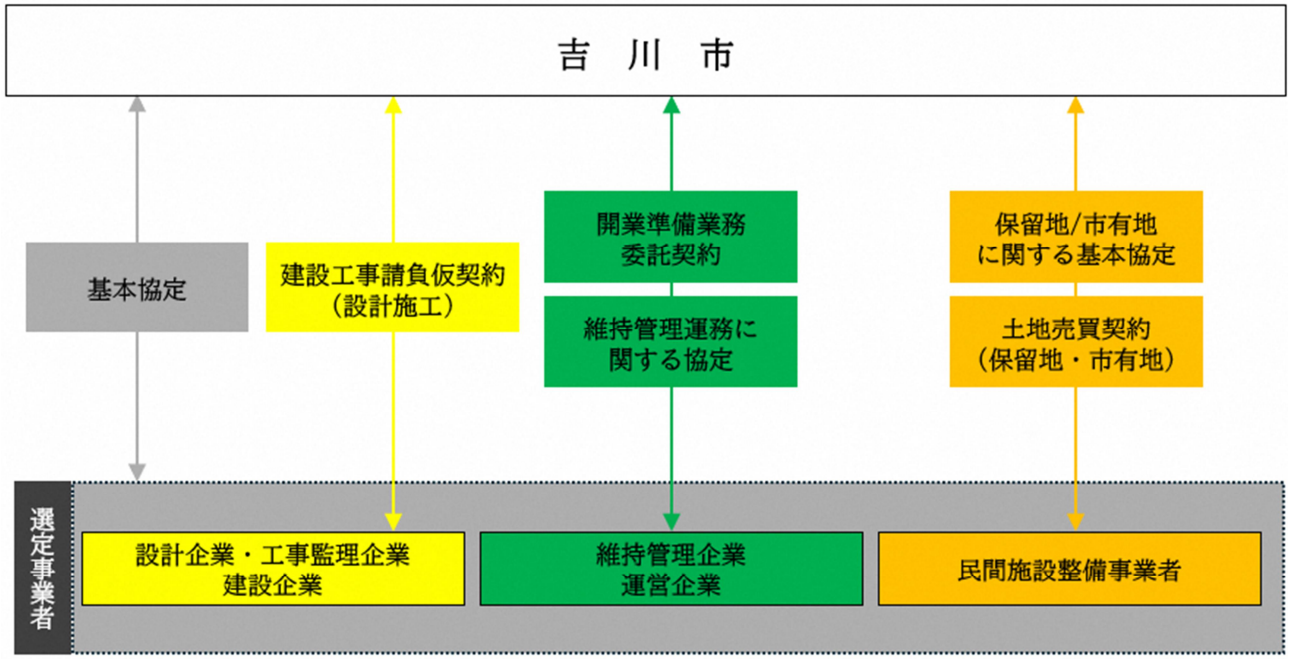
TEL：０４８－９８４－３５６３

Ｅ-Mail：syougai2@city.yoshikawa.saitama.jp

## ４．位置図


凡例
商業・業務ゾーン
産業ゾーン
沿道サービスゾーン
計画住宅ゾーン
戸建住宅ゾーン
都市計画道路・幹線道路
主要区画道路
区画道路
公園・緑地
調整池
河川・水路
地区界
ゴミ置き場
街区番号
５６街区
吉川美南駅
武蔵野線

## 資料１　事業スキーム




・市と選定事業者は基本協定を締結する。
・市と設計企業、工事監理企業及び建設企業は建設工事請負仮契約を締結する。
・市と維持管理企業及び運営企業は、開業準備業務委託契約及び維持管理運営に関する協定を締結する。
・市と民間施設整備事業者は保留地に関する基本協定及び市有地に関する基本協定（公共施設用地外の市有地における任意提案を実施する場合）を締結する。
・市と民間施設整備事業者は保留地に関する土地売買契約及び市有地に関する土地売買契約（公共施設用地外の市有地における任意提案を実施する場合）を締結する。
・建設工事仮請負契約は仮契約として締結し、建設工事仮請負契約にかかる議会の議決を条件として本契約としての効力を生じさせる。

## 資料２　募集要項等（案）/募集要項等に関する質問書

令和　年　月　日

（宛先）吉川市長

募集要項等（案）/募集要項等に関する質問書

吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（56街区）事業者募集（公共施設整備運営事業を含む）に関する募集要項（案）等/募集要項等について、次のとおり質問がありますので提出します。

| | | |
|---|---|---|
| 提出者 | 会 社 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 部 署 名 | |
| | 担当者名 | |
| | 電　話 | |
| | ＦＡＸ | |
| | E－mail | |
| 提出意見数 | | |

| №. | 書類名 | 頁 | 大項目 | 中項目 | 小項目 | 項目名 | 質問の内容 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | | | | | | | |
| 2 | | | | | | | |
| … | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| （例） | | 1 | 第1 | 1 | （1） | ●● | |

## 資料３　官民対話に関する申込書

令和　年　月　日

（宛先）吉川市長

### 官民対話に関する申込書

吉川美南駅東口駅前商業・業務ゾーン（56街区）事業者募集（公共施設整備運営事業を含む）に関する官民対話について、次のとおり対話したい事項がありますので提出します。

| | | |
|---|---|---|
| 提出者 | 会 社 名 | |
| | 所 在 地 | |
| | 部 署 名 | |
| | 担当者名 | |
| | 電　話 | |
| | ＦＡＸ | |
| | E－mail | |
| 提出対話事項数 | | |

| No. | 対話したい事項 |
|---|---|
| 1 | |
| 2 | |
| … | |
| | |
| | |
| | |

## 資料４　公共施設整備運営事業の各業務に係る対価の支払方法

### １　各業務に係る対価の支払構成

各業務に係る対価の支払構成は次のとおりである。

| 費用項目 | | 明細 |
|---|---|---|
| 公共施設整備業務に係る対価 | 請負代金 | 本公共施設の「公共施設整備業務」に係る費用 |
| 開業準備業務に係る対価 | 委託料 | 本公共施設の「開業準備業務」に係る費用 |
| 維持管理業務及び運営業務に係る対価 | 指定管理料 | 本公共施設の「維持管理業務及び運営業務」に係る費用<br>※ 利用料金制を採用するため施設及び設備使用料は事業者の収入となることから、指定管理料に含まれない。<br>※ 市の事業で施設及び設備を利用する場合は、使用料は生じないこととする。 |

※ 消費税及び地方消費税率が変更された場合には、市は変更後の税率により適切に対価を支払うものとする。

### ２　各業務に係る対価の支払方法

公共施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る対価の支払い方法は次のとおりである。

#### （１）公共施設整備業務に係る対価（請負代金）

吉川市契約規則、吉川市会計規則、吉川市建設工事請負契約約款等に基づき支払いを行うこととし、詳細は建設工事請負契約にて定める。

#### （２）開業準備業務に係る対価（委託料）

提案を踏まえ、開業準備業務委託契約にて定める。

#### （３）維持管理業務及び運営業務に係る対価（指定管理料）

年４回程度に分けて支払いを行うこととし、市と事業者と協議の上、年度毎に取り交わす年度別協定にて定める。

### ３　物価変動等による改定

#### （１）公共施設整備業務に係る対価（請負代金）の改定

請負代金のうち、設計費及び工事監理費を除く費用については、吉川市建設工事請負契約約款第２５条に基づき改定を行う。

なお、初回の改定を行う際の吉川市建設工事請負契約約款に定める変動前残工事代金額の算出に用いる物価指数等は、提案書提出締切日が属する月のものとする。

**（２）維持管理業務及び運営業務に係る対価（指定管理料）の改定**

指定管理料は、年度毎に実績や物価変動等を基に市と事業者が協議の上、年度別協定において定めるものとする。年度別協定に定めた指定管理料が物価変動等により不適当となった場合には、指定管理料の変更について市と事業者で協議するものとする。

なお、ＤＢＯ方式であることから、提案時の見積り漏れ等をその他の物価変動等による改定で対応しないよう留意すること

## 資料５　モニタリング実施要領等

### １　モニタリングの概要

#### （１）モニタリングの基本的な考え方

① 市は、事業者が行った業務の内容が事業契約、要求水準書及び事業提案書適正かつ確実に履行されていることを確認するためモニタリングを実施する。

② 事業者は、公共施設整備運営事業の目的を踏まえ、市が行うモニタリングに誠実かつ真摯に最大限協力すること。

③ 事業契約、要求水準及び事業者提案を充足していないと市が判断した場合、下記３に示す措置を取るものとする。

#### （２）モニタリング実施体制

モニタリングは、市が事業者に対して実施する。

事業者は、市が行うモニタリングへの協力を各業務の一部として捉え、常に事業契約、要求水準及び事業提案の内容を把握しながら、各業務責任者を中心としたモニタリングへの協力体制を確保すること。

#### （３）モニタリングの対象業務

モニタリングの対象となる業務は、公共施設整備業務、開業準備業務、維持管理業務及び運営業務とする。なお、提案機能の整備・運営や自主事業の実施等についても公共施設整備運営事業に影響があるものや指定管理者として市民にサービスを提供するものについては、モニタリングの対象とするため、提案を踏まえ市と事業者の協議の上で対象事業を決定する。

#### （４）モニタリングの実施時期

市は、次のとおり定期及び随時のモニタリングを実施する。

① 定期モニタリング

市は、要求水準等の未達や業務スケジュールの遅延等のリスクが発生することを防止することを目的として、各業務期間中に要求水準等の充足状況や業務の履行状況等について定期的なモニタリングを行う。なお、時期及び頻度については、提案を踏まえ市と事業者との協議の上、各業務毎にあらかじめ決定する。

③ 随時モニタリング

市は、要求水準の未達や業務スケジュールに遅延等の恐れがあると認められる場合において事前に必要な対応等を実施することを目的として、上記に示す定期モニタリングとは別に、市又は事業者が必要とする場合に随時モニタリングを実施する。

### ２　モニタリングの方法

#### （１）書類確認

① 事業者は、自らの業務遂行状況を工事監理報告書、要求水準等確認報告書、開業準備業務報告書及び維持管理・運営業務報告書（指定管理報告書）等、各業務における報告書を市に提出する。
② 事業者は、業務期間終了時において、引継ぎに必要な図面や計算書、官公庁手続き書類、維持管理・運営業務に必要な各種資料を含む取扱説明書のほか、市が必要とする書類等を事業終了時に市に提出する。
③ 市は、提出された書類等について確認を行い、必要に応じて事業者に説明を求める。

### （２）実地確認

① 公共施設整備業務における実地確認

市は、事業者が提出した要求水準確認計画書等において、施設との整合確認等、実地における確認が必要とされている場合、並びに市が必要と認めた場合には、公共施設等整備業務の実施内容が、要求水準確認計画書、要求水準書及び事業提案書等を充足しているかについて、事業者の立会いの下、実地における確認を行う。

② 維持管理業務・運営業務における実地確認

市は、維持管理・運営業務の実施にあたり、事業者が提出した要求水準確認計画書等において、業務との整合確認等、実地における確認が必要とされている場合、並びに市が必要と認める場合には、事業者の立会の下、実地における確認を行う。

### （３）利用者アンケート調査等

事業者は、運営業務（広聴広報・情報発信業務）の要求水準としている利用者アンケート調査及び第三者評価を行い、自己分析・評価結果を添えて、市に報告すること。

## ３　要求水準等の未達・不適合に対する措置

モニタリングにおいて、要求水準等の未達や不適合が確認された場合には、市は事業者に対して是正・改善を要求し、是正・改善が確認できない場合には、各業務対価の減額、業務担当企業の変更要求、契約・協定の終了などの措置を行う。

具体的な措置の内容については、事業契約で定める。

## 資料６　市有地における公共施設整備運営事業におけるリスク分担表

凡例：○主分担、△従分担

| リスクの種類 | | リスクの内容 | 役割分担 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 市 | 事業者 |
| 共通 | 募集要項リスク | 募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの等 | ○ | |
| | 応募費用リスク | 応募手続に係る費用の負担 | | ○ |
| | 事業契約締結リスク | 市の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない又は契約締結が遅延するリスク | ○ | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由により事業契約が結べない又は契約締結が遅延するリスク | | ○ |
| | | 上記以外の事由により事業契約が結べない又は契約締結が遅延するリスク | ○※1 | ○※1 |
| | 法令等の変更リスク | 直接関係する法令等の新設・変更に関するもの | ○ | |
| | | 上記以外の法令等の新設・変更に関するもの | | ○ |
| | 税制度変更リスク | 消費税及び地方消費税の範囲及び税率の変更に関するもの | ○ | |
| | | 上記以外の税制度の新設・変更に関するもの | | ○ |
| | 許認可リスク | 市の責めに帰すべき事由による許認可取得に関するもの | ○ | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由による許認可取得に関するもの | | ○ |
| | 住民対応リスク | 公共施設整備運営事業の実施に関する住民の反対運動、訴訟、要望等 | ○ | △ |
| | | 事業者が行う業務に関する住民の反対運動、訴訟、要望等 | △ | ○ |
| | 第三者賠償リスク | 事業者の責めに帰すべき事由によるもの | | ○ |
| | | 上記以外のもの | ○ | |
| | 用地の瑕疵リスク | 市があらかじめ提示した事業予定地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等 | | ○ |
| | | 上記以外の地質障害、地中障害物等 | ○ | |
| | 金利変動リスク | 事業者の調達金利の変動による費用負担の増減 | | ○ |
| | 物価変動リスク | 物価変動に係る費用負担の増減 | ○※2 | ○※2 |

| リスクの種類 | | リスクの内容 | 役割分担 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 市 | 事業者 |
| | 事業の中止・延期・遅延リスク | 市の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延 | ○ | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由による事業の中止・延期・遅延 | | ○ |
| | 環境問題リスク | 予定地から有害物質が発見された場合 | ○ | |
| | | 事業者の業務に起因する環境問題（騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶、大気汚染、水質汚染、臭気、電話障害等）に関する対応 | | ○ |
| | 不可抗力リスク | 天災等（暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地すべり、落盤、火災、騒乱、暴動その他の自然的又は人為的な事象）のうち通常の予見可能な範囲を超えるもの | ○※3 | △※3 |
| 設計・建設 | 測量・調査リスク | 市が提示した測量・調査資料に起因するリスク | ○ | |
| | | 事業者が実施した測量・調査に起因するリスク | | ○ |
| | 設計遅延・設計費の増大リスク | 市の責めに帰すべき事由（市の指示による設計変更等）による設計等の完了遅延・設計費の増大 | ○ | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由（提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備等）による設計等の完了遅延・設計費の増大 | | ○ |
| | 工事遅延・工事費の増大リスク | 市の責めに帰すべき事由による（要求水準書の不備、市の指示による設計変更、提示条件等の不備・変更、土地の不適合）工事の遅延・工事費の増大 | ○ | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由による（設計の不備、履行遅滞等）工事の遅延・工事費の増大 | | ○ |
| | 施設の瑕疵リスク | 事業契約に規定する契約不適合責任期間中に見つかった施設の瑕疵 | | ○ |
| | | 事業契約に規定する契約不適合責任期間後に見つかった施設の瑕疵 | ○ | |

| リスクの種類 | | リスクの内容 | 役割分担 | |
|---|---|---|---|---|
| | | | 市 | 事業者 |
| 維持管理・運営 | 開業遅延リスク | 市の指示又は市の責めに帰すべき事由による開業遅延に関するもの | ○ | |
| | | 上記以外の事由による開業遅延に関するもの | | ○ |
| | 業務内容・用途変更リスク | 市の指示による大幅な業務内容・用途の変更等 | ○ | |
| | | 上記以外の事由による大幅な業務内容・用途の変更等 | | ○ |
| | 施設損傷リスク | 市の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク | ○ | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク | | ○ |
| | 施設利用者変動リスク | 施設利用者数の変動による収入の増減に関するリスク | | ○ |
| | 維持管理・運営費増大リスク | 市の指示又は市の責めに帰すべき事由による維持管理・運営費の増大 | ○ | |
| | | 上記以外の事由による維持管理・運営費の増大 | | ○ |
| | 情報流出リスク | 市の責めに帰すべき事由による個人情報等の流出 | ○ | |
| | | 事業者の責めに帰すべき事由による個人情報等の流出 | | ○ |
| | 利用者対応リスク | 施設利用や施設保全に関する事業者の業務範囲に係る利用者からのクレーム | | ○ |
| | | 上記以外の利用者からのクレーム | ○ | |

※1 議会の否決により契約が結べない場合、それまでに要した各々の費用は市と事業者が各自負担する。

※2 物価変動については、「資料４　公共施設整備運営事業の各業務に係る対価の支払方法」の「３　物価変動等による改定」を基本とし、必要に応じて事業契約に規定する。。

※3 不可抗力に係る具体的な負担方法及び負担割合については、対象となる業務の内容及び当該不可抗力による影響等を踏まえ、市と事業者との協議により定め、必要に応じて事業契約に規定する。