

吉川美南駅前複合文化施設整備事業に関する

サウンディング型市場調査実施要領

吉 川 市

令和3年8月

目 次

1. 調査の目的.....	1
2. 施設のコンセプトと整備方針について（基本構想案 P.23～）	1
3. 事業予定地の概要（基本構想案 P.2～）	3
4. 対話のための導入機能及び規模の想定.....	4
5. 事業スキーム（基本構想案 P.25～）	6
6. 事業スケジュール（想定）	6
7. サウンディングの進め方.....	7
8. 留意事項.....	8
9. お問い合わせ・連絡先.....	9

1. 調査の目的

吉川市（以下「本市」という。）では、吉川美南駅東口周辺地区土地区画整理事業地内において文化関連施設を中心とする公共施設の整備を検討しています。この公共施設は、商業施設等の民間施設との複合施設を想定し、地域住民の利便性向上や周辺地域の活性化だけでなく、駅前という立地を活かし、市内外から多くの人が集まる賑わいの創出につながる施設をめざしています。

本調査は、民間事業者との対話を通して、市場性の有無や実現可能性を把握するとともに、課題の抽出や事業効果の向上等を目的とするサウンディング型市場調査です。

特に、①施設のコンセプトを踏まえた魅力ある事業とするためのご意見やご提案、②本市の財政負担を最大限軽減できるよう、民間事業者の資金・ノウハウの活用とともに、効果的な土地の有効活用を図るためのご意見やご提案を期待しています。

なお、本事業の詳細は参考資料1「吉川美南駅前公共施設整備基本構想（案）」（以下「基本構想案」という。）をご参照ください。

2. 施設のコンセプトと整備方針について（基本構想案 P.23～）

施設のコンセプトや整備方針については、現在策定を進めている吉川美南駅前公共施設整備基本構想にて示す予定としています。以下に、現時点での案を示します。

(1) 基本コンセプト（案）

『市民が集い、つながる。文化芸術と賑わい感じる交流空間』

(2) 施設コンセプト（案）

1) 市民の誇りとなるシンボル施設

- ・大人から子供まで誰もが愛着の持てる施設とします。
- ・近隣自治体に無い特色のある施設をめざします。
- ・駅前という立地を活かし、市内外の方が訪れたい施設をめざします。

2) 民間施設との相乗効果で賑わう施設

- ・民間施設との複合化やソフト事業も含めた連携により、利便性と快適性が高く、魅力ある施設をめざします。
- ・民間機能と公共機能における事業内容や集客の違いを強みに変え、相乗効果による賑わいを創出します。

3) 文化芸術が身近に感じられる施設

- ・「市民の文化芸術活動の場」、「文化芸術に触れ合える場」を創出し、生活の質向上や交流の促進により、地域の発展につながる施設をめざします。
- ・市の文化芸術振興を支える施設とします。

4) 「新たなライフスタイル」と「デジタル」で新たな魅力を生む施設

- ・新型コロナウイルス感染症収束後の新たな生活様式を含め、現代の多様なライフスタイルに適した施設とします。
- ・Society5.0の社会を見据え、ICT等を活用した導入機能により新たな需要を取り込み、施設全体の魅力に繋がります。

5) 将来を見据えた持続可能性と柔軟性のある施設

- ・公共事業の持続可能性を踏まえた、最適規模の公共機能を導入することとします。
- ・「公共施設等総合管理計画」や既存公共施設の立地を踏まえ、導入する公共機能を選定し、将来のまちの変化に対応できる施設とします。

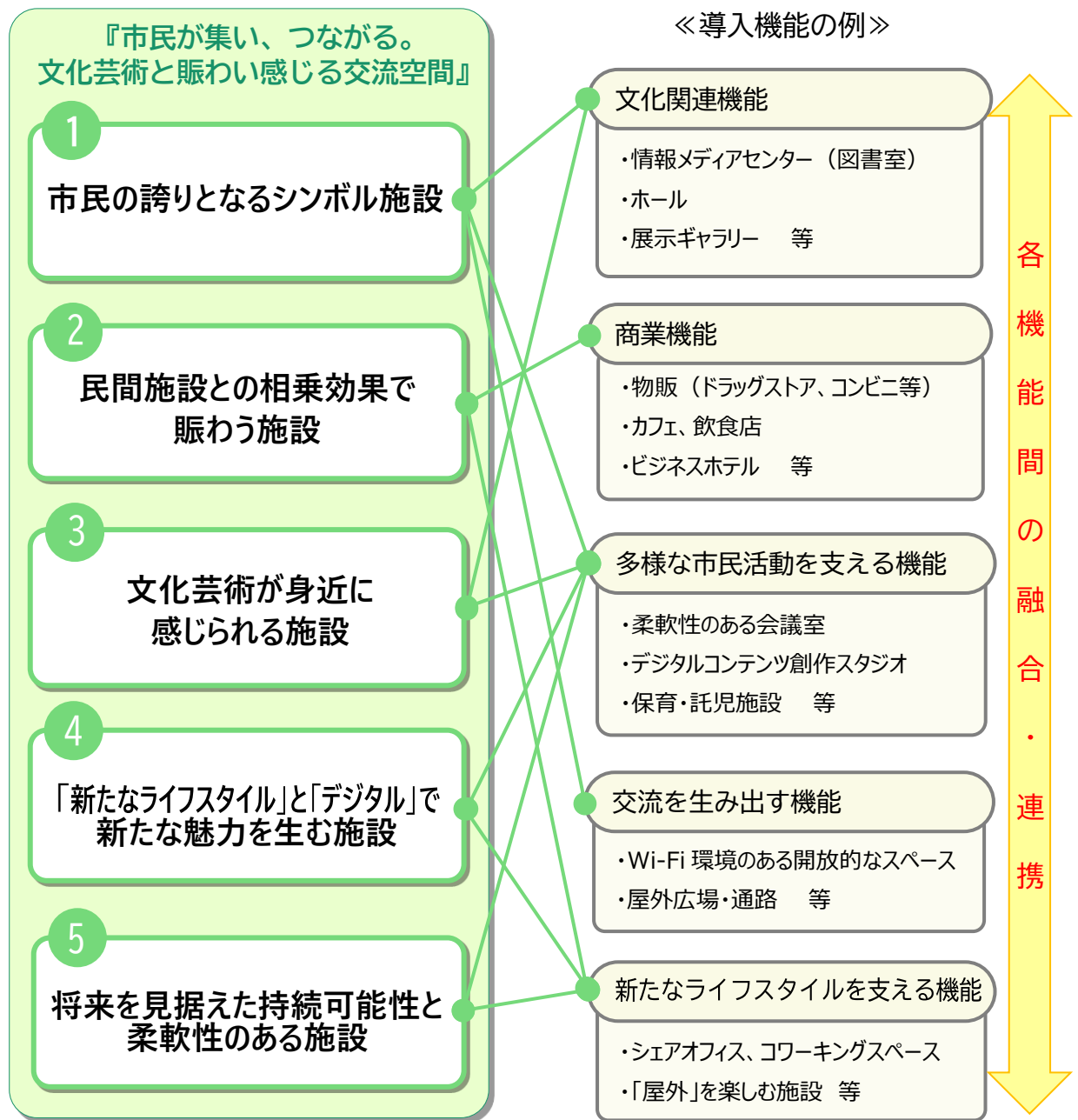
(3) 施設整備方針（案）

1) 導入機能イメージ

コンセプトを踏まえた導入機能のイメージは以下のとおりです。

ここでは公共と民間の別なく、複合施設として導入が想定できる機能を例示し、本調査等を踏まえ、公共機能と民間機能の区分は、最終的に基本計画で決定する予定です。

なお、各機能については、融合や連携により一体感のある複合施設をめざします。



2) 施設整備にあたっての基本的考え方

施設整備にあたっての基本的考え方は、施設の魅力を高めるとともに、市の財政負担の低減を図るため、民間活力の最大限の活用を図ることとしています。

なお、市の負担により整備すべき必須機能や基準となる規模などの整備に関する条件は、基本計画において示す予定です。

3. 事業予定地の概要（基本構想案 P.2～）

事業予定地は、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地内に立地しています。敷地の与条件は以下のとおりです。

事業予定地の区画全体の面積は約 12,000 m²となります。このうち市有地は約 6,000 m²で、残りの土地は土地区画整理事業の保留地で構成される予定となっています。現時点で、境界は決まっていますが、この区画内で本構想における公共施設を含む、商業施設等との複合施設の整備をめざしています。

なお、事業予定地内における保留地と市有地の境界は今後決定します。

項目	内容
所在地	埼玉県吉川市大字中曽根
区画面積	約 12,000 m ²
都市計画区域	都市計画区域 市街化区域
用途地域	近隣商業地域
建ぺい率	80%
容積率	300%
高度地区	なし
地区計画	あり
防火指定	防火地域
都市計画道路	3・4・70 吉川美南駅東口駅前通り線に隣接
その他	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地内 (施行者：吉川市、事業面積：約 59.1ha)
接道道路	北側：都市計画道路 3・4・70 吉川美南駅東口駅前通り線（幅員 20m）、吉川美南駅東口駅前広場（4,600 m ² ） 東側：主要区画道路（幅員 14m） 南側：区画道路（幅員 8m）
インフラ	上水道、公共下水道、電気（特別高圧未整備）、都市ガス敷設予定

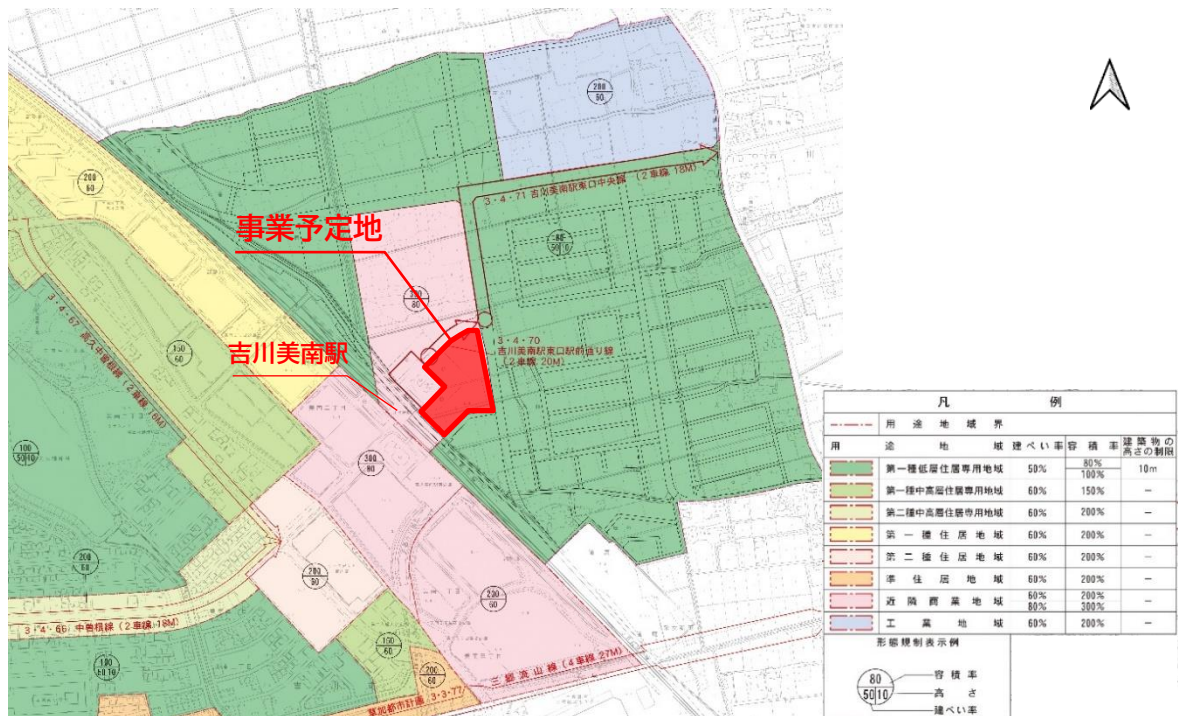


図 1 事業予定地位置図

4. 対話のための導入機能及び規模の想定

民間事業者との対話において、より具体的なお意見やご提案をいただくため、導入を必須としたい公共機能とその最小限の規模を現時点の想定として以下に示します。

なお、公共機能部分について、独立採算による民設民営や公設民営等のご提案があった場合には、積極的に検討します。

(1) 公共機能の想定

1) ホール

市民の多様な文化芸術活動を支えるとともに、駅前の立地を活かしたイベントや展示会等での利用を想定し、概ね 300 席程度の規模で、可動式の座席やステージといった柔軟な設備を持った施設とします。また、動画撮影やオンライン配信などに対応できるよう、映像や音響設備についてデジタル技術の活用を図ります。

2) 情報メディアセンター（図書室）

子どもから高齢者まで誰もが気軽に立ち寄り、ICTメディアリテラシー（※）などを学ぶことができる施設を想定し、従来の図書室とは異なる、電子書籍やテーマを絞った蔵書、インターネットやスマートフォン利用に加え、これらの学びをサポートする市民の利便性と満足度の向上につながる施設とします。

※ICTメディアリテラシー：ICTを用いながら、情報を適切に活用できる力。具体的には、パソコン、スマートフォンなどのICT機器にアクセスし活用する能力、放送番組・インターネット等各種メディアを主体的に読み解く能力、メディアを通じたコミュニケーションやセキュリティに関する能力など。

3) 展示ギャラリー

市内で創作活動を展開する個人や団体・サークルなどによる展覧会や企画展の開催等を想定し、展示ギャラリーを整備します。なお、ホールのホワイエ機能との融合や民間機能との連携などにより、利用者の交流を生む開放的な空間とします。

4) スタジオ・会議室

ホールや展示ギャラリーの利用につながる文化芸術活動団体やサークルによる練習、会合、創作活動等、また地域コミュニティでの利用を想定し、スタジオや会議室として利用できる場所を整備します。

5) 共用部

配置や構造に係る施設計画により変動のある機能ですが、エントランス、管理室、通路・階段、トイレ、機械室などの整備を想定します。

6) 外構（屋外広場、駐車場・駐輪場）

共用施設と同様、施設全体の配置計画により変動しますが、駅前の立地を活かしながら、屋外を楽しむイベント等で利用できる屋外広場の整備を想定します。また、駐車場・駐輪場（吉川市まちづくり整備基準条例に基づく台数分）などが必要となります。

(2) 規模の想定

現時点における各機能の最小限の想定規模を以下に示します。
本調査結果や今後の検討により、変動します。

機能	室名	室数	室あたり面積	面積	備考
ホール	ホール	1	550 m ²	550 m ²	300 席程度（平土間式）
	ホワイエ・廊下	1	160 m ²	160 m ²	
	受付・事務室	1	10 m ²	10 m ²	
	控室	3	10 m ²	30 m ²	
	小計			750 m ²	
情報メディアセンター	開架閲覧室	1	150 m ²	150 m ²	
	閉架書庫	1	30 m ²	30 m ²	
	事務室	1	20 m ²	20 m ²	
	小計			200 m ²	
展示ギャラリー	ギャラリー	2	100 m ²	200 m ²	
	休憩コーナー	1	20 m ²	20 m ²	
	倉庫	1	30 m ²	30 m ²	展示品等収納
	小計			250 m ²	
スタジオ	練習室	2	40 m ²	80 m ²	音楽・ダンス等
	スタジオ	2	20 m ²	40 m ²	バンド等（遮音性能）
	倉庫	1	10 m ²	10 m ²	練習室は上記に含む
	廊下			20 m ²	
	小計			150 m ²	
共用部	エントランス			400 m ²	計画により変動
	管理室				
	通路・階段				
	トイレ				
	機械室等				
合計				1,750 m ²	
外構	広場				
	駐車場・駐輪場				

5. 事業スキーム（基本構想案 P.25～）

本事業は、公共施設と民間施設を配置も含めて民間事業者が一体的に整備する PPP/PFI 手法で行うものとします。本調査を通して、事業スキームの絞り込みを行い基本計画で示す予定ですが、最終的には、事業者公募時に決定します。

また、事業予定地（約 12,000 m²）の所有形態は、以下のとおり想定しています。

本調査では、事業の実現可能性と市の財政負担等を踏まえた、事業手法・必要敷地面積・土地の所有形態の組み合わせに関する具体的なご提案を伺えるよう、土地所有形態に応じた仮の条件を示します。

現状	面籍	所有形態
区画整理事業保留地	約 6,000 m ²	・民間事業者へ売却
市有地	約 6,000 m ²	・民間事業者へ売却 ・定期借地 ・市所有 ※ 一部売却、一部定期借地等も想定

※ 保留地と市有地の境界は、現時点では決まっておりません。

【土地所有形態に係る仮条件】

所有形態	仮条件	参考情報(※)
民間事業者への売却 (民間所有)	<ul style="list-style-type: none"> 本市は、民間事業者に対し、土地売買契約書で定める指定用途に基づき、市有地を売却することとします。 売却する価格は、本市が事業者公募時に提示する最低売買単価以上とし、事業者の提案によるものとします。 	最低売買単価 135,000 円 / m ²
定期借地	<ul style="list-style-type: none"> 事業用定期借地権設定契約書で定める指定用途に基づき、以下のとおりとします。 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条） 賃貸借期間：（公正証書締結日から）20～50 年 地代：本市が事業者公募時に提示する最低月額賃料単価とし、事業者の提案によるものとします。 	最低月額賃料単価 349 円 / m ² 最低保証金 月額賃料 12 か月分

※ 事業予定地の北側に位置する区画において令和 2 年 8 月に実施した吉川美南駅東口周辺地区事業者募集「第 1 回商業・業務ゾーン」において示した情報です。

6. 事業スケジュール（想定）

本事業の想定スケジュールは、次のとおりです。

基本計画の検討	令和 3 年度
事業者公募	令和 4 年度
設計	令和 5 年度
設計、契約、建設、複合施設の開業	令和 6 年度以降

7. サウンディングの進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、吉川美南駅前公共施設整備事業に関するサウンディング調査の内容・目的を理解し、本事業へ参画する意思を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、対象事業者として認めないこととします。

- ① 役員等（対話の対象者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは対話の対象者とな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」という。）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とき。
- ② 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号に同じ。）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とき
- ③ 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加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- ④ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供与し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
- ⑤ 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とき。

(2) 説明会の実施

事業概要の説明会をWEB方式で実施します。参加希望者は別紙1「説明会（WEB開催）参加申込書」に必要事項を記入し、令和3年8月23日（月曜日）正午までに連絡先メールアドレス宛に提出願います。なお、件名は「説明会申込（事業者名）」でお願いします。説明会のURL等の詳細は、申し込みのあったメールの返信にて個別にお知らせします。

なお、説明会参加は対話参加申込みの条件ではありません。

【開催日時】 令和3年8月25日（水曜日）午後1時30分

【方 法】 WEB開催（Webexのシステムを利用予定です。）

【対 象 者】 民間事業者等（対話への参加を検討されている法人又は法人のグループ）

【連絡先】 吉川市 政策室 企画担当 油川

電話：048-982-9445

メールアドレス：seisaku2@city.yoshikawa.saitama.jp

(3) サウンディングに関する質問

- ・別紙2「質問書」に記入のうえ、令和3年8月26日（木曜日）17時までに連絡先メールアドレス宛にお問い合わせください。なお、件名は「サウンディング調査に関する質問（事業者名）」でお願いします。
- ・お問い合わせの多い質問事項については、市ホームページ上での回答を予定しています。

(4) 対話参加の申込

別紙3「対話申込書」に必要事項を記入し、令和3年9月3日（金曜日）17時までに連絡先メールアドレス宛に提出願います。なお、件名は「対話申込（事業者名）」でお願いします。

(5) 提案資料（対話資料）の提出

提案資料（対話資料）については、以下のものを令和3年10月1日（金曜日）17時までに連絡先メールアドレス宛に提出願います。

- ① 別紙4-1「提案概要書」（必須）
業態やコンセプトなどの提案概要をご提示ください。
- ② 事業計画提案書（任意様式、A4又はA3）：1部
現段階でご提示いただける、具体的かつ詳細な提案書の提出をお願いいたします。

なお、提案書の内容につきましては（７）対話（ヒアリング）項目の内容を踏まえた提案書としてください。提案書の様式等は問いませんが、可能な限り具体的な提案資料（全体計画平面図、施設平面図、導入機能、事業費内訳等）のご提示をお願いします。現段階で平面図の作成が難しい場合は、ゾーニング図で構いません。

（６）対話（ヒアリング）の実施

【日時】令和３年１０月１１日（月曜日）・１２日（火曜日）

【場所】吉川市役所

- ・アイデアやノウハウ等の知的財産保護のため、対話は個別に実施します。
- ・対話（ヒアリング）の実施方法、日程等については、別途応募者に通知させていただきます。

（７）対話（ヒアリング）項目

対話当日にお聴きしたいと考えている内容です。詳細は、別紙 4-2「対話項目資料」をご覧ください。

なお、提案できる項目のみの回答で構いません。

- ・事業の概要（事業スキーム、事業実施体制、事業契約期間 等）
- ・整備イメージ（延床面積、建物配置イメージ、施設イメージ 等）
- ・民間機能（導入を想定する機能）
- ・公共機能の業務内容等（公共機能の業務内容・運営に対するご提案やご意見）
- ・事業費（施設整備費及び維持管理運営費、土地の売買価格、地代 等）
- ・想定事業収入（サービス提供等による事業収入）
- ・想定するスケジュール（供用開始までのスケジュール）
- ・公募条件（事業参画のための条件、課題 等）
- ・類似事例実績（類似事例の実績（複合公共施設、ホール、図書館 等））
- ・その他自由提案（各事業者による独自提案 等）

8. 留意事項

（１）スケジュール

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| ① サウンディング型市場調査実施の公表 | 令和３年８月１１日（水） |
| ② 説明会申込 | 令和３年８月２３日（月） |
| ③ 説明会（WEB 開催） | 令和３年８月２５日（水） |
| ④ 質問の受付 | 令和３年８月１１日（水）～ ８月２６日（木） |
| ⑤ 対話参加の申込みの締め切り | 令和３年９月 ３日（金） |
| ⑥ 提案資料（対話資料）の提出 | 令和３年１０月１日（金） |
| ⑦ 対話（ヒアリング）の実施 | 令和３年１０月１１日（月）・１０月１２日（火） |
| ⑧ サウンディング型市場調査結果の公表 | 令和３年１１月頃に市ホームページで公表予定 |

（２）参加及び提案の扱い、参加に要する費用

- ・今後の整備にあたって事業者公募等を行う場合、本調査で提案いただく事業内容については応募条件等の整理をする上での参考とさせていただきますが、必ず条件等に反映されるものではありません。
- ・本調査への参加実績は、事業者公募における優位性を持つものではありません。
- ・本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。

（３）追加対話への協力

- ・必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話（文書照会含む）をお願いすることがありますので、ご協力をお願いします。

(4) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要をホームページで公表します。
- ・参加事業者の名称は非公表とします。また、個々の内容については、参加事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮した上で、その概要を公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

9. お問い合わせ・連絡先

吉川市 政策室 企画担当 油川

〒342-8501 埼玉県吉川市きよみ野一丁目1番地

電話：048-982-9445（直通）

連絡先メールアドレス：seisaku2@city.yoshikawa.saitama.jp