

蕨市役所仮設庁舎跡地利活用事業
民間機能に係る整備・運営事業者募集要項

令和7年5月

目次

1. 事業の概要.....	1
(1) 事業の目的.....	1
(2) 本書の位置付け.....	1
2. 事業内容に関する事項.....	2
(1) 計画予定地の概要.....	2
(2) 対象敷地の現況.....	2
3. 事業者の募集に関する事項.....	3
(1) 基本的な考え方.....	3
(2) 募集及び選定に係るスケジュール（予定）.....	3
(3) 基本的要件.....	3
(4) 応募者の構成等.....	5
(5) 応募者の資格要件.....	5
(6) 応募の手続き.....	5
4. 事業者の選定に関する事項.....	9
(1) 選定方法.....	9
(2) 提案価格の評価.....	10
5. 契約の締結及び事業実施に関する留意点.....	12
(1) 基本協定の締結.....	12
(2) 事業用定期借地権等設定契約に関する事項.....	12
(3) 契約保証金.....	12
(4) 貸付料及び支払い方法.....	12
(5) 貸付期間の満了時.....	12
(6) 事業用定期借地権等に関する制限.....	13
(7) 本施設の貸借に関する制限.....	13
(8) 契約上の条件.....	13
(9) その他の条件等.....	13
6. 応募・問い合わせ.....	14

1. 事業の概要

(1) 事業の目的

蕨市（以下、「市」という。）では、商業活性化に向けた課題解決に資する導入機能を明確にし、かつ当該導入機能と親和性が高く、「集客と賑わい創出効果の高い」仮設庁舎跡地の利活用について、民間活力の活用を視野に検討を進め、令和7年3月に「蕨市仮設庁舎跡地利活用基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定しました。

基本計画では、蕨市仮設庁舎跡地（以下、「計画予定地」という。）について、次の4つの整備方針を掲げています。

- ① 民間活力を活用し、新たなにぎわいを創出する。
- ② 多世代が集い、憩えて、人と人がつながり、交流のできる空間をつくる。
- ③ 地域住民の便益の向上。
- ④ 蕨市の魅力的な地域資源、特産物等を提供する。

また、上記の整備方針を踏まえ、計画予定地には民間機能と公共機能に分けて整備することとしています。

民間機能については、賑わい創出や憩い・交流の場づくり、便益向上を目的に、飲食施設の導入を想定しており、公共機能については、地域資源の提供や憩い・交流の場づくりを目的に、物品販売機能・広場機能、車路・駐車場・植栽の導入を想定しています。

本事業は、民間機能と公共機能について、それぞれ民間事業者（以下、「事業者」という。）のノウハウやアイデアを活用して整備を行うことを目的としています。

(2) 本書の位置付け

市は、本事業に関する具体的な土地利用及び導入機能について調査・検討を重ね、適切な事業スキームの検討を進め、本書を策定しました。

本書は、民間機能の整備・運営を実施する事業者を公募型プロポーザル方式で選定するために公表するものです。応募者は本書の内容を踏まえ、必要な書類を提出することとします。

本書のほか下記に示す資料を含め「募集要項等」とします。なお、募集要項等と公表済の内容に相違がある場合は募集要項等に規定する内容を優先します。

【募集要項等一覧】

- 募集要項
- 別添1：物件調書
- 別添2：審査基準
- 別添3：リスク分担表
- 別添4：様式集

2. 事業内容に関する事項

(1) 計画予定地の概要

土地の所在地（地番）	地目	地積
埼玉県蕨市北町二丁目 3987 番 1	宅地	400.00 m ²
埼玉県蕨市北町二丁目 3987 番 4	宅地	400.00 m ²
埼玉県蕨市北町二丁目 3987 番 5	宅地	425.12 m ²
埼玉県蕨市北町二丁目 3987 番 6	宅地	425.01 m ²
合計		1650.13 m ²

※都市計画情報等の詳細は、別添 1「物件調書」をご確認ください。



(2) 対象敷地の現況

本対象物件は、現在は月極駐車場として暫定利用されており、設計着手時には、既存の構造物等は撤去することとなっています。

3. 事業者の募集に関する事項

(1) 基本的な考え方

本事業の実施方法は、優れたノウハウを有する民間事業者から幅広く魅力的な提案を募ることで、より良い事業が実現されるよう、公募型プロポーザル方式を採用します。

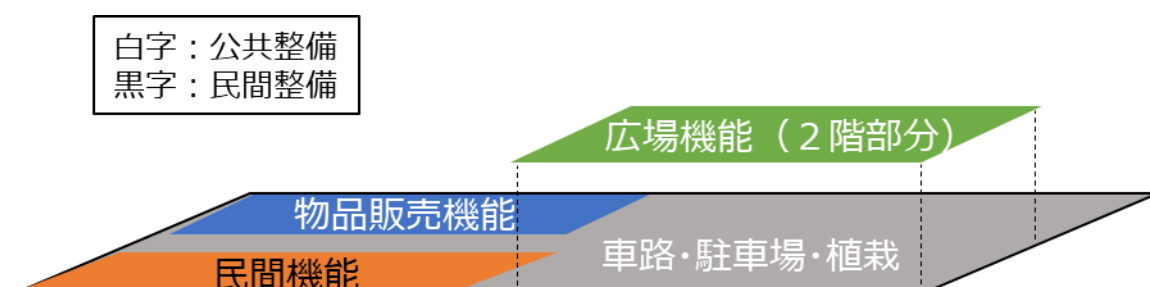
(2) 募集及び選定に係るスケジュール（予定）

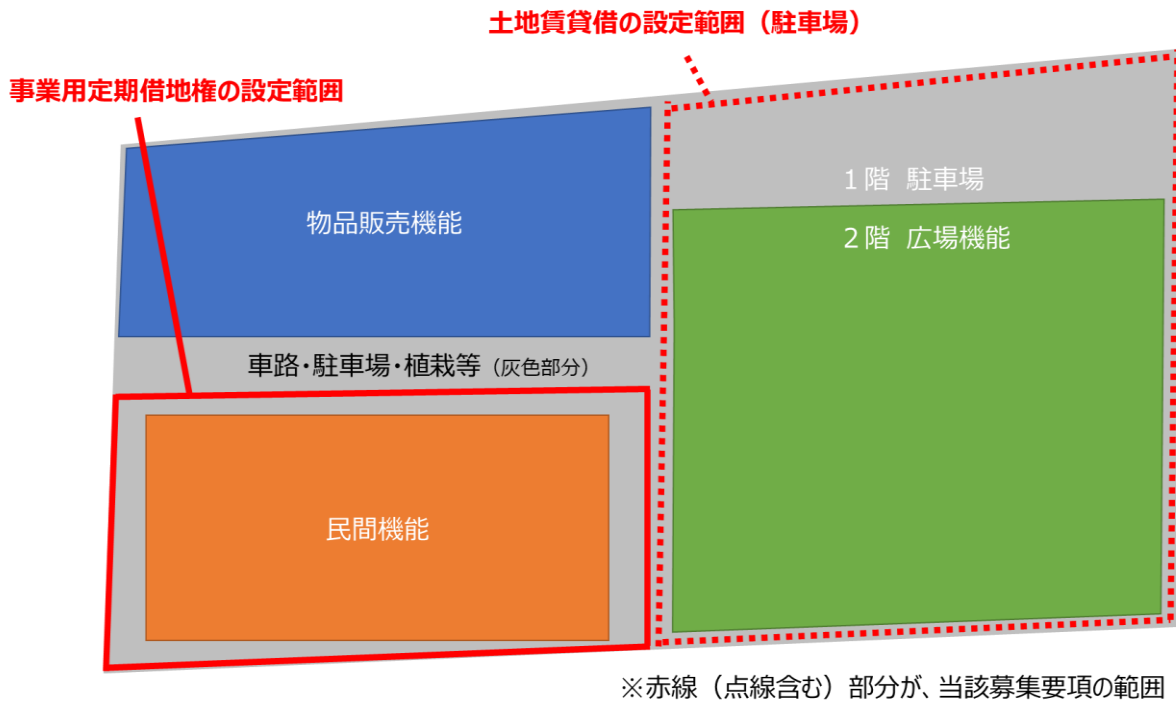
内容	日程
募集要項等の公表	令和7年5月23日（金）
募集要項等に関する質問書の受付期限	令和7年6月2日（月）
募集要項等に関する質問書の回答	令和7年6月11日（水）
参加資格確認書類の提出期限	令和7年6月16日（月）
参加資格確認結果の通知	令和7年6月18日（水）
提案書類等の提出期限	令和7年7月2日（水）
提案内容等に関するプレゼンテーション	令和7年7月上旬
優先交渉権者等の決定	令和7年7月中旬
基本協定の締結	令和7年7月中下旬～8月下旬
事業用定期借地権設定契約の締結	
敷地引き渡し	令和7年9月

(3) 基本的要件

応募者は、事業用定期借地権設定契約に基づき、更地である敷地上に新たに整備する施設（以下、「民間機能」という。）の設計・建設を行い、本事業の契約期間中継続して民間機能を管理・運営できる企画力と資本力を有する単独法人又は共同事業者とします。

なお、計画予定地内には、物品販売機能と広場機能（以下、「公共機能」という。）を市で整備する予定となっており、公共機能の維持管理は指定管理制度などの導入の検討も予定しています。





想定される市と事業者の業務の役割分担は、下表のとおりです。その他のリスク分担は別添3「リスク分担表」をご参照ください。

主要分類	主な業務項目	業 務	
		市	事業者
施設の設計・建設に関する業務	民間機能の性能規定		○
	公共機能の性能規定	○	
	民間機能の設計・建設 （民間の範囲内の舗装・緑化等）		○
	公共機能の設計・建設 （車路・駐車場・植栽含む）	○	
	民間機能の工事監理		○
	公共機能の工事監理	○	
	工事前の住民対応	○	△
	工事中の住民対応	○	○
	工事後の住民対応	○	○
	民間機能の什器・備品の調達		○

	公共機能の什器備品の調達	○	
	契約満了後の解体・撤去		○
維持管理業務 (清掃、保守管理、警備等)	民間機能の維持管理		○
	公共施設の維持管理	○	
	共用部の維持管理	○	○
運営業務	民間機能の運営		○
	公共機能の運営	○	

(4) 応募者の構成等

本事業の公募参加者の構成等は、次のとおりとします。

- ① 共同事業者を構成する法人は別途単独で応募することはできません。また、他の応募の共同事業者の構成員となることもできません。
- ② 提案資料提出後、共同事業者の構成員の変更及び追加は、原則として認めません。
- ③ 共同事業者は、構成員との調整を行うとともに、本市との協議において担当となる代表事業者を定めてください。

(5) 応募者の資格要件

応募者は、次の要件をすべて満たす必要があります。なお、共同事業者による応募については、代表事業者を含めたすべての構成員が満たす必要があります。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- ② 蕨市暴力団排除条例（平成25年施行）に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有しない者であること。
- 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ない者。ただし、更生手続開始の決定又は再生計画認可の決定が参加申込提出期限以前になされている場合はこの限りでない。
- ④ 蕨市での指名停止基準に基づく指名停止措置を受けていないこと。

(6) 応募の手続き

① 募集要項等の配布

配布期間	令和7年5月23日（金）～令和7年7月2日（水）午後5時
配布場所	蕨市役所3階・商工観光課 ※市ホームページからもダウンロードできます。なお、郵送での配布はしません。

② 募集要項等に関する質問書の受付

受付期間	令和7年5月23日（金）～令和7年6月2日（月）
提出方法	募集要項等に関する質問書（様式1）を電子メールにより提出してください。電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認してください。 ※電子メール以外の方法（口頭、電話、持参、郵送、FAX等）での提出や指定様式以外での質問は受け付けません。
提出先	蕨市 市民生活部 商工観光課 e-mail：shouko@city.warabi.saitama.jp 電話：048-433-7750

③ 質問書への回答

質問に対する回答は、競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、市ホームページに掲載します。質問者は公表しません。

なお、意見や表明と解されるもの等には回答しないことがあります。

④ 参加資格確認書類の受付

受付期間	令和7年5月30日（金）～令和7年6月16日（月） 午前9時～午後5時（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）
提出方法	応募者は、次の書類を商工観光課へ持参してください。なお、持参の際は提出日時を担当部署まで電話で事前連絡してください。
提出書類	応募者は、下記提出書類を、参加表明書（様式2）を表紙とし、順にまとめた上で、正本及び副本（正本の写し）を各1部提出してください。 【提出書類】 1 参加表明書（様式2） 2 法人概要書（様式3） 3 委任状（構成員から代表事業者への委任）（様式4） 4 誓約書（様式5） 5 共同事業者構成員一覧表（様式6） 6 財務状況調書（様式7） 7 業務実績調書（様式8） 【添付資料名称】

	1 定款 2 法人登記履歴事項全部証明書 3 印鑑証明書 4 法人税、消費税、都道府県税及び市町村税の納税証明書 （直近1年分） 5 会社案内、パンフレット等 6 財務諸表（直近3期分の損益計算書・貸借対照表・注記表・ キャッシュフロー計算書・株主資本等変動計算書） 7 返信用封筒（長形3号・返信先記載・110円切手貼付）
--	--

⑤ 応募辞退

提出方法	参加表明書提出後に参加を辞退する場合は、参加辞退届（様式9） に必要事項を記入の上、電子メールにより提出してください。 電子メール送信後に提出先へ電話で受信確認してください。 ※電子メール以外の方法（口頭、電話、持参、郵送、FAX等）での 提出や指定様式以外での質問は受け付けません。
提出先	蕨市 市民生活部 商工観光課 e-mail：shouko@city.warabi.saitama.jp 電話：048-433-7750

⑥ 参加資格確認結果の通知

市は参加資格確認書類の受付後、参加資格の有無を確認審査し、応募者（共同事業者の場合は代表事業者）に対して、「参加資格確認結果通知書」により、参加資格の有無の結果を通知します。

参加資格が「無し」の結果の者に対しては、その理由を付して通知します。

⑦ 提案書等の受付

募集要項等を十分踏まえたうえで、下記の内容に従って所定の書類等を整え、提出してください。

受付期間	令和7年6月19日（木）～令和7年7月2日（水） 午前9時～午後5時（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）
提出方法	応募者は、次の書類を商工観光課へ持参してください。なお、持参の際は提出日時を担当部署まで電話で事前連絡してください。

提案書類等の受理等	● 参加資格確認結果通知書により参加資格が「有り」の者のみ、提案書類等を提出することができます。 ● 共同事業者の変更はできません。 ● 提案書類等提出後の追加・修正はできません。提案書類等に虚偽の記載があった場合は失格とします。 ● 提出された提案書類等は返却しません。
提案書類等提出にあたっての留意事項	提案書類等の作成に当たっては、募集要項等の趣旨を理解し、十分に踏まえたものとしてください。各種提出資料（質疑を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法、数字はアラビア数字を用いてください。
提案書類	1 提案書類提出書（様式 10） 2 事業提案書（様式 11） 3 配置計画図（任意様式） 4 立面図（任意様式） 5 パース図（任意様式） 6 価格提案書（様式 12） 7 スケジュール（任意様式） 8 事業収支計画書（任意様式） ● 正本 1 部、副本 10 部（副本は事業者が特定できる社名、ロゴマーク等を記載しない。マスキング等でも可）、電子データ形式まとめた CD-R 1 部を用意してください。 ● A4 版縦型フラットファイル等に綴り、頁番号を振ること。A3 版が含まれる場合は、外 3 つ折り（Z 折り）でとじ込んでください。 ● 配置計画図は、民間機能部分における植栽計画等も含めて作成してください。 ● 各図面の縮尺は任意です。

4. 事業者の選定に関する事項

(1) 選定方法

選定は、「蕨市にぎわい交流拠点整備検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）で行います。検討委員会は提案の審査を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定します。なお、応募者が1社であっても、検討委員会は開催することとし、審査の結果「最優秀提案者なし」とする場合があります。なお、検討委員会は、応募者の企業秘密及び知的財産等を保護する観点から非公開とし、議事内容についても非公開とします。

① 提案内容等に関するプレゼンテーションの実施

提案書類等を提出した応募者から提案内容についての説明を受け、応募者に関する事項や内容について確認するためのプレゼンテーションを実施します。

開催日時	令和7年7月上旬（予定） 詳細は別途通知します。
実施時間 （予定）	30分（応募者説明15分、質疑応答15分）
開催場所	蕨市役所
実施方法	● 出席者は最大3名までとし、説明は応募者自らが行う。提案書類等のほかパワーポイントを利用した説明を可能とします。ただし、パワーポイントの内容は、提案書類等に記載された内容及びその補足事項に限ります。 ● プロジェクター、スクリーン等は市で用意します。 ● 提案内容確認のため、応募者に対して追加の資料の提出を求める場合があります。

② 審査項目及び配点

別添2「審査基準」に基づくものとします。

③ 禁止・排除する施設

本事業において、以下の施設の提案は認めません。また、事業用定期借地権等の設定期間内も同様です。

- 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営業の用に供する施設
- 蕨市暴力団排除条例（平成24年12月17日条例第21号）第2条第1号に規定する暴力団、同条第2号に規定する暴力団員が利用する施設
- 政治的用途・宗教的用途に供する施設

- 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供する施設
- 悪臭・騒音・粉塵・振動・土壌汚染など近隣環境を損なうと予想される用途に供する施設
- 墓地・霊園・葬祭場など、近隣・周辺地域との調整が難しいことが予想される施設
- 居住施設

(2) 提案価格の評価

① 提案価格

年間の貸付料を価格提案書（様式 12）に記載し、提案してください。ただし、提案価格は下記の金額以上とすることを条件とします。

提案価格の最低額 年額 3, 588, 000 円（月額 299, 000 円）

【最低額（月額）の考え方】

店舗敷地部分に係る地代単価（㎡・月）＝572 円

駐車場部分に係る地代単価（㎡・月）＝123 円

<店舗敷地（約 381 ㎡_(※1)>

ア．地代単価 572 円×381 ㎡＝217, 932 円

<駐車場部分（約 792 ㎡_(※1)>

駐車台数は全 30 台（うち、民間機能専用 20 台、公共機能との共用 10 台）

イ．地代単価 123 円×528 ㎡（専用 20 台分）＝64, 944 円

ウ．地代単価 123 円×264 ㎡（共用 10 台分）×1/2_(※2)＝16, 236 円

⇒上記ア～ウの合計額＝299, 000 円（千円未満切り捨て）

（※1）敷地区分は、今後の境界確定（公共及び民間機能部分）に係る協議等により、正式に決定する。

（※2）公共機能施設と共用すること等を加味し、減免率 1/2 を乗じる。

上記ア（店舗部分）については、事業用定期借地権等設定契約、イ及びウ（駐車場部分）については、土地賃貸借契約を締結するものとする。

なお、事業用定期借地権等設定契約については、12 ページ参照のこと。土地賃貸借契約については本提案や公共機能部分の提案等を踏まえ、別途協議するものとします。

② 提案価格の評価点

提案価格の評価は、以下の算定式により得点を付与し、配点は 60 点です。計算においては小数点第 3 位を四捨五入し、小数点第 2 位以上を有効点とします。

$$\text{提案価格の評価点} = \frac{\text{提案貸付料（年額）}}{\text{最高提案貸付料（年額）}} \times \text{配点（60点）}$$

③ 事業用定期借地権等の設定期間

事業用定期借地権等の設定期間10年以上30年未満とします。建設及び解体撤去工事期間も含めた期間を借地権設定期間として提案してください。

設定期間の開始時期については、事業提案等の内容を踏まえて協議し、設定することとします。

④ 優先交渉権者等の決定

市は、審査委員会の選定を受けて、令和7年7月中旬までに最優秀提案者を優先交渉権者、次点提案者を次順位優先交渉権者として決定します。優先交渉権者との交渉が整わない場合及び優先交渉権者がその資格を喪失した場合、次順位交渉権者と交渉を行います。

選定結果は、すべての応募者（共同事業者の場合は代表者）に対して結果を文書で通知し、また選定結果を市ホームページに公表します。優先交渉権者以外の選定結果は、応募者名を伏せて公表します。

⑤ その他

- 提出された提案書類等に虚偽の記載があった場合、又は期限内に提案書類等が提出できなかった場合は、失格とします。
- 優先交渉権者決定までの間、審査委員会の委員及び本市職員に対して審査に関する働きかけを行うなど、本公募に関する不正な接触の事実が認められた場合は失格となります。
- 優先交渉権者として決定した場合でも、事業用定期借地権等設定契約までに失格の要件に該当した者は失格となります。
- 選定理由、結果に対する問い合わせ及び異論等については、一切応じません。
- 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順位優先交渉権者を決定しない場合があります。
- 本事業は、別途事業者の公募を行う公共機能部分と不可分の関係にあり、公共機能部分については、令和7年6月議会における予算承認及び9月議会における設計・施工一括工事請負契約の承認を得る必要があるため、承認が得られなかった場合は、事業を見直す場合があります。

5. 契約の締結及び事業実施に関する留意点

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者の決定後、速やかに市と優先交渉権者は、提案書類等の内容及び双方の協力義務を定めた基本協定を締結します。この際、提案内容等の変更は原則認めません。

ただし、提案内容に対して軽微な変更として市が認めた場合はこの限りではありません。これにより優先交渉権者は「事業者」となります。

民間機能および公共機能の事業者がそれぞれ決まった後は、各事業者間で連携を取りながら協議・調達を行うこととします。

(2) 事業用定期借地権等設定契約に関する事項

市と事業者は、基本協定締結後、協議の上定期借地権設定契約を締結します。事業用定期借地権等設定契約は、借地借家法第23条第2項の規定に基づき、借地権設定期間を10年以上30年未満の事業用定期借地権とし、公正証書により締結します。公正証書作成に係る費用及び借地権設定登記に必要な費用は事業者の負担とします。

なお、事業用定期借地権等設定契約の締結前までに、定期借地権設定区域を特定する敷地測量図等の作成を公共機能の選定事業者及び市との協議により行うものとする。

(3) 契約保証金

原則、貸付料の年額分とします（利息は付さないものとします）。事業者は契約締結日までに契約保証金全額を一括して支払うものとします。契約保証金は、貸付期間が満了又は契約が解除されたとき、本用地の原状回復を確認後、市に対する未払い債務等を差引いた額を事業者の請求に基づき、利子を付さずに返還します。ただし、事業者の責めに帰すべき事由により契約が解除された場合には、契約保証金は市に帰属し、事業者は契約保証金返還請求権を失います。

(4) 貸付料及び支払い方法

事業者提案額を市に納入することとし、施設の開設準備期間は無償とします。

貸付料の支払いは、原則として1年分を市が指定した期日までに支払うこととします。具体的な支払い方法は、協議の上決定します。

(5) 貸付期間の満了時

事業者は、事業用定期借地権等設定契約の満了日までに、事業者の負担により建築物その他の工作物をすべて撤去し、市の指示に従い土地を原状に回復し、返還してください。また、事業者の責めに帰すべき事由により事業用定期借地権等設定契約を解除する場合も同様とします。

（６）事業用定期借地権等に関する制限

- ① 事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡又は転貸を行うことはできません。
- ② 事業者は、借地権について質入れ若しくは担保に供し、又は名義貸し等一切の処分をしてはならないものとします。

（７）本施設の貸借に関する制限

事業者が本施設を建設し、その全部又は一部を第三者に賃貸するときは、次の各号に定めるところによらなければならないこととします。

- ① 事業者から本施設の賃貸を受ける第三者の変更については、事業者は本事業の提案を踏まえ、市と協議を行い、事前に書面により承諾を得るものとします。ただし、「４（１）③禁止・排除する施設」で示す施設への変更はできません。

（８）契約上の条件

① 用途指定

対象敷地は、本事業において提案した用途に供するものとし、その期間は事業用定期借地権等の満了までとします。

② 契約不適合責任

本事業で賃貸借された土地に契約の内容に適合しない箇所があることを発見しても、事業者は市に対して、貸付料の減額、損害賠償の請求、契約の解除又は契約の追完請求を申し出ることはできません。

③ モニタリングの実施

市は本施設の建設・運営等についてモニタリングを行います。事業者は市のモニタリングに協力するものとします。

（９）その他の条件等

① 工事中の条件

- ・施設の施工にあたり、市と円滑な協議が可能な管理体制としてください。
- ・工事中の音、振動等については周辺に配慮してください。
- ・本事業と並行して公共機能の工事を行うこととしているため、設計段階、施工段階においては、関係者と綿密に調整を行ってください。
- ・建築確認申請等の必要な手続期間も考慮したスケジュール管理をしてください。

② 法規制等

- ・提案内容は、都市計画法、建築基準法、消防法、蕨市景観条例、及びその他の各種関係法令等を遵守してください。
- ・事業の実施にあたり、必要な許認可の取得や手続きについては、事業者の負担により実施してください。

6.応募・問い合わせ

蕨市 市民生活部 商工観光課

〒335-8501 蕨市中央五丁目14番15号

電話：048-433-7750 FAX：048-433-7490

e-mail：shouko@city.warabi.saitama.jp