

花園 IC 拠点整備プロジェクト
深谷テラス整備・運営事業者
公募型プロポーザル募集要項

平成 27 年 10 月 29 日

深谷市

目 次

I	募集要項の位置づけ	1
1	事業者募集の趣旨	1
2	本書の位置づけ	2
II	事業内容に関する事項	3
1	事業名称	3
2	事業の目的	3
3	事業の概要	4
(1)	事業予定地の概要	4
(2)	本プロジェクトにおける観光連携の取り組みについて	5
4	事業方式（形態）等	6
(1)	事業敷地の条件	6
(2)	事業敷地の概要	8
(3)	事業スキーム	9
(4)	禁止する用途	11
5	本事業の契約の枠組	11
(1)	土地利用協議	11
(2)	基本協定	11
(3)	事業契約	11
(4)	事業用定期借地権設定契約	11
6	事業スケジュール（予定）	12
III	事業者の募集に関する事項	13
1	事業者の募集及び選定	13
(1)	募集方式	13
(2)	事業者の選定	13
2	募集スケジュール	13
3	応募の手続	13
(1)	募集要項等の公表	13
(2)	募集要項等に関する質問及び回答	14
(3)	事業者との直接対話	14
(4)	本募集に関する追加資料の公表	15
(5)	提案内容	15
(6)	提案書等の提出	15
IV	応募資格に関する事項	17
1	応募者の構成等	17
2	応募者の資格要件	17
3	構成員の制限	17
4	資格基準日	18
V	提案の選定に関する事項	19
1	委員会の設置	19

2	選定方法	19
3	選定結果の公表	19
VI	提案に関する条件	20
1	事業者の業務内容.....	20
2	設計・建設に関する条件.....	20
3	土地の貸付条件	21
(1)	土地の貸付方法等.....	21
(2)	貸付対象面積.....	21
(3)	地代.....	21
(4)	建設工事期間中の地代の額及び期間	22
(5)	借地権の譲渡・転貸.....	23
4	契約保証金.....	23
5	事業実施に係る責任等の分担	24
VII	その他.....	25
1	事業者の募集等について.....	25
2	担当窓口	25
別紙1	〔提出期限：平成27年11月5日〕	26

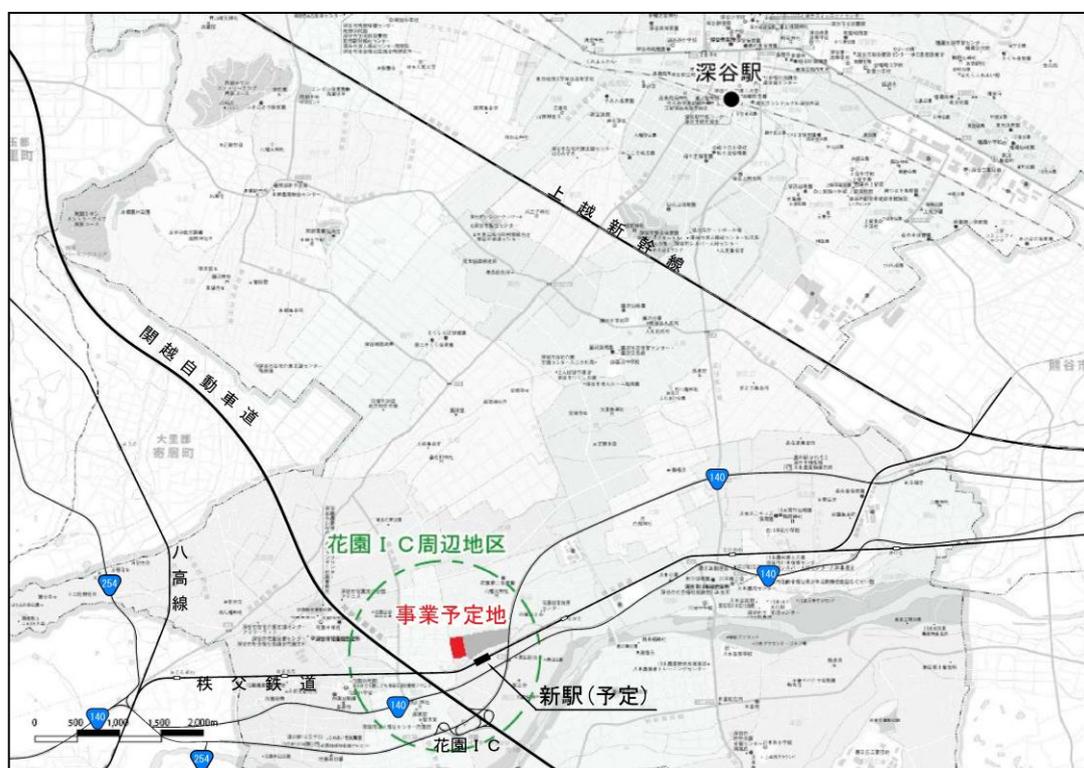
I 募集要項の位置づけ

1 事業者募集の趣旨

深谷市（以下、「市」という。）では、花園インターチェンジ（以下、「花園IC」という。）の近接地に新たな観光拠点を設置し、市外・県外から人を呼び込み、観光と農業の振興に寄与することを目的として花園IC拠点整備プロジェクト（以下、「本プロジェクト」という。）を推進しています。

本プロジェクトは、広域からの集客の手段としてアウトレットモール（観光型集客施設）を誘致する「民間ゾーン」と、県北・秩父地域の市町村や地域固有の資源などの交流と連携の促進を図りながら農業と観光の振興に資する取り組みを展開する「公共ゾーン」を設置する複合型開発です。

この「公共ゾーン」を**深谷テラス**と呼び、観光と農業の振興に資する施設の整備・運営、さらに地域の発展に寄与する取り組みを行う事業者を公募により選定します。



事業予定地案内図

2 本書の位置づけ

本募集要項は、深谷テラスで施設の整備・運営及び地域の発展に寄与する取り組みを展開する事業者を、公募プロポーザル方式により募集するものであり、応募者は募集要項の内容を踏まえて、公募に必要な書類を提出することとします。

募集要項、別添資料である「花園 I C 拠点整備プロジェクト深谷テラス整備・運営事業者公募型プロポーザル審査基準書（以下、「審査基準書」という。）」、「花園 I C 拠点整備プロジェクト深谷テラス整備・運営事業者公募型プロポーザル様式集（以下、「様式集」という。）」は、募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）とします。

なお、本募集要項等の公表後、本プロジェクトの開発行為に関連する法定手続きの動向、または本プロジェクトに対する市の事業実施方針の動向など、本プロジェクトに関連する事業等の進捗によっては、審査により選定された事業者との事業契約を締結しない可能性もあります。

Ⅱ 事業内容に関する事項

1 事業名称

「花園 I C 拠点整備プロジェクト深谷テラス整備・運営事業」
(以下、「本事業」という。)

2 事業の目的

市は、本プロジェクトにおいて民間ゾーンにアウトレットモールを核とした観光型集客施設を誘致しています。(三菱地所・サイモン株式会社を優先協議者として選定し、現在、平成 30 年度中の開業を目指し、事業契約に向けた交渉を行っています。)

本事業は、深谷テラスにおいて、アウトレットモールの集客力を生かした「観光と農業の振興」に資する施設(以下、「本施設」という。)を整備することにより、県北・秩父地域と連携した観光振興や、地域ブランドの発信や地域産業の発展を図ることを目的とするものです。

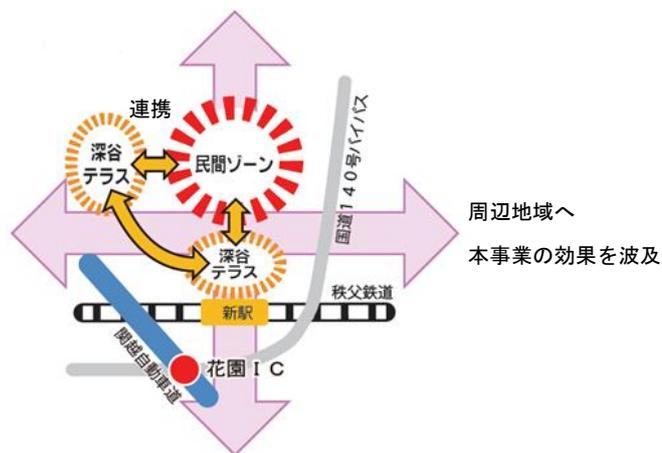
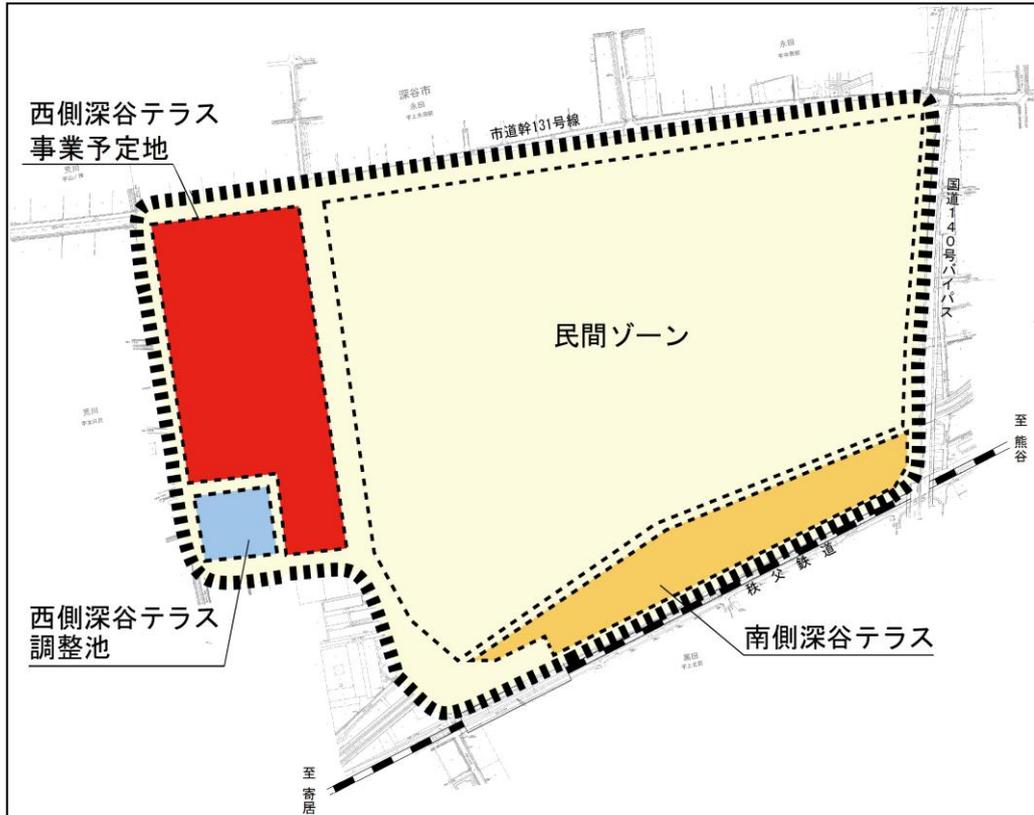


図 花園 I C 拠点概念図

首都圏からのアクセス良好な関越自動車道花園 I C 近接地に新たな観光拠点としてアウトレットモールを誘致し、その集客力を活用して観光と農業の振興に資する取り組みを展開し、拠点の外へ向かって本事業の効果が波及する取り組みを目指します。

3 事業の概要

(1) 事業予定地の概要



事業予定地図

本公募は、民間ゾーン西側の深谷テラス内を事業予定地とし、このうち約 30,000 m²を公募対象とします。

事業予定地内には、大規模な敷地面積を有する事業敷地A (20,000~25,000 m²)に加え、主に県北・秩父地域の事業者による取り組みを想定した事業敷地B (1事業者あたり 3,000 m²以内)を複数設定し、各事業敷地での取り組みについて提案を求めます。

市は、審査を経て、事業敷地Aについて優先協議者及び次順位優先協議者を、事業敷地Bについては第1位協議者以降の事業者（以下、「優先協議者等」という。）の順位を選定します。

その後、事業予定地の土地利用について優先協議者との協議により決定し、続いて第1位協議者以降上位3者程度と土地利用に関する協議を行う予定です。

なお、提案にあたっては、本プロジェクトの背景・目的、事業予定地の都市計画（予定）の内容及び本プロジェクトと関連する市の施策、事業予定地周辺の開発状況等をよく理解したうえで、これらに合った提案をしてください。

(2)本プロジェクトにおける観光連携の取り組みについて

市及び県北・秩父地域の自治体（*1）（以下、「観光連携市町村」という。）は、これらの地域の活性化を図るため、「花園 I C 拠点整備プロジェクトの観光連携に関する協定」を締結し、以下の事項に関して連携、協力することとしています。

- ①観光資源の活用に関する事項
- ②観光資源を P R する拠点の設置又は整備に関する事項
- ③地域交通機関の活用及び連絡に関する事項
- ④地域産業の活用及び交流に関する事項
- ⑤その他、目的を達成するために必要な事項

観光連携市町村は、上記の目的を達成するため、事業予定地内において観光情報発信、特産品等の展示販売等を行うための施設（以下、「観光連携施設」という。）を含む提案を期待しており、提案された賃貸条件及び選考結果によってはこれを賃借することを検討しています。

事業敷地 A の提案にあたっては、観光連携の取り組みを踏まえ、観光連携施設に関する提案を含むものとするよう努めてください。

観光連携市町村が賃借する部分の用途、面積、賃料等の詳細は優先協議者選定後、提案書に基づき交渉によって決定する予定ですが、観光連携の取り組みの状況によっては施設を賃借しないことがあります。

なお、観光連携施設に関する提案は収支計画に含めないでください。

（*1）県北・秩父地域の自治体とは、秩父市・横瀬町・皆野町・長瀬町・小鹿野町・東秩父村・寄居町を指します。

4 事業方式(形態)等

(1) 事業敷地の条件

- ①所 在…深谷市黒田及び永田地内の深谷テラスの一部
- ②法 規 制…非線引き都市計画区域、農業振興地域
 - ・市は、都市計画手続き、農林調整等の法定手続きを行います。
 - ・「都市計画の内容」については、「参加表明書」の提出事業者に個別に配付します。
- ③面 積…合計約 30,000 m²
 - ・提案書には、本事業に必要な敷地面積及び駐車場面積を明示してください。
 - ・アウトレットモール、駅、道路などの整備計画を示した「土地利用計画図」を「参加表明書」の提出事業者に個別に配付します。
 - ・事業予定地の造成工事、緩衝緑地、公園・広場の整備及び事業予定地周囲の道路整備は市が行います。
- ④条 件…事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）
 - ※地権者である市が事業者に賃貸します。
- ⑤賃貸借期間…20 年以上（建設工事期間中は除く）
 - 上記期間を原則として、事業者の提案に基づき、市と事業者の協議により決定します。
- ⑥賃貸借期間終了時…事業者は、土地賃貸借契約終了日までに原状（更地）に復して、市に返還することを原則とします。
- ⑦土 地 賃 料…市が提示する基準地代単価以上であることを条件に、事業者が提案する額とします。
 - なお、基準地代単価については、「参加表明書」の提出事業者に対して市が個別に通知します。

⑧供給処理施設

項目	インフラ整備 (各事業者)	負担区分	その他費用	
電気	電力会社との契約による。	事業者		
水道	配水管φ150mm(市が埋設予定)から敷地内の給水管を敷設する。	配水管:市 給水管:事業者	加入金 手数料	市ホームページに記載
下水道	公共ます(市が設置予定)から敷地内の汚水管を布設する。	下水道本管:市 汚水管:事業者	負担金	市との協議による
ガス	都市ガスなし。LPガスは、民間事業者との契約による。	事業者		
雨水	建物、敷地の雨水管の布設、集水ますを設置する。	調整池:市 管渠:事業者	負担金	5円/m ² ・年 (面積条件あり)

※配水管、公共ますの取り回し等については、土地利用協議において調整します。

- ⑨その他…造成前の事業予定地における地質調査は、平成27年度中に市が実施します。

(2) 事業敷地の概要

各事業敷地の概要は以下のとおりです。

項目	事業敷地A	事業敷地B (*1)
1 区画の面積	20,000～25,000 m ² 程度	3,000 m ² 以内
募集予定区画数	1 区画	3 区画程度
提案内容【必須】	<ul style="list-style-type: none"> ・観光の振興に資する施設及び取り組みの提案 ・深谷の農畜産物や特産物を活用する施設及び取り組みの提案 ・大規模な敷地を活かして自然の豊かさと魅力を伝える提案 	<ul style="list-style-type: none"> ・観光の振興に資する施設及び取り組みの提案 ・深谷の農畜産物や特産物を活用する施設及び取り組みの提案
自由提案【任意】	<ul style="list-style-type: none"> ・市及び県北・秩父地域をつなぐ観光連携施設に関する提案 (*2) ・事業予定地内に市が整備する公園・広場に関する提案 (*3) 	—
審査	・選考結果を受け、優先協議者及び次順位優先協議者を選定します。	・選考結果を受け、第1位協議者以降の協議者の順位を選定します。
契約等手続き	・優先協議者と土地利用に関する調整を行い、事業契約締結に向けた交渉を行います。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業敷地Aに関する土地利用交渉を踏まえて、上位の協議者から土地利用に関する調整を行います。 ・上位3者程度との事業契約締結を目指します。

(*1) 主に県北・秩父地域の事業者による事業展開を目的として設定するものです。

(*2) 観光連携施設は、国内における同様の目的の他施設事例を踏まえ、床面積 140 m²程度を想定しています。

観光連携施設の規模、賃貸条件及び活用法等について提案があった場合、観光連携市町村が賃借する場合があります。

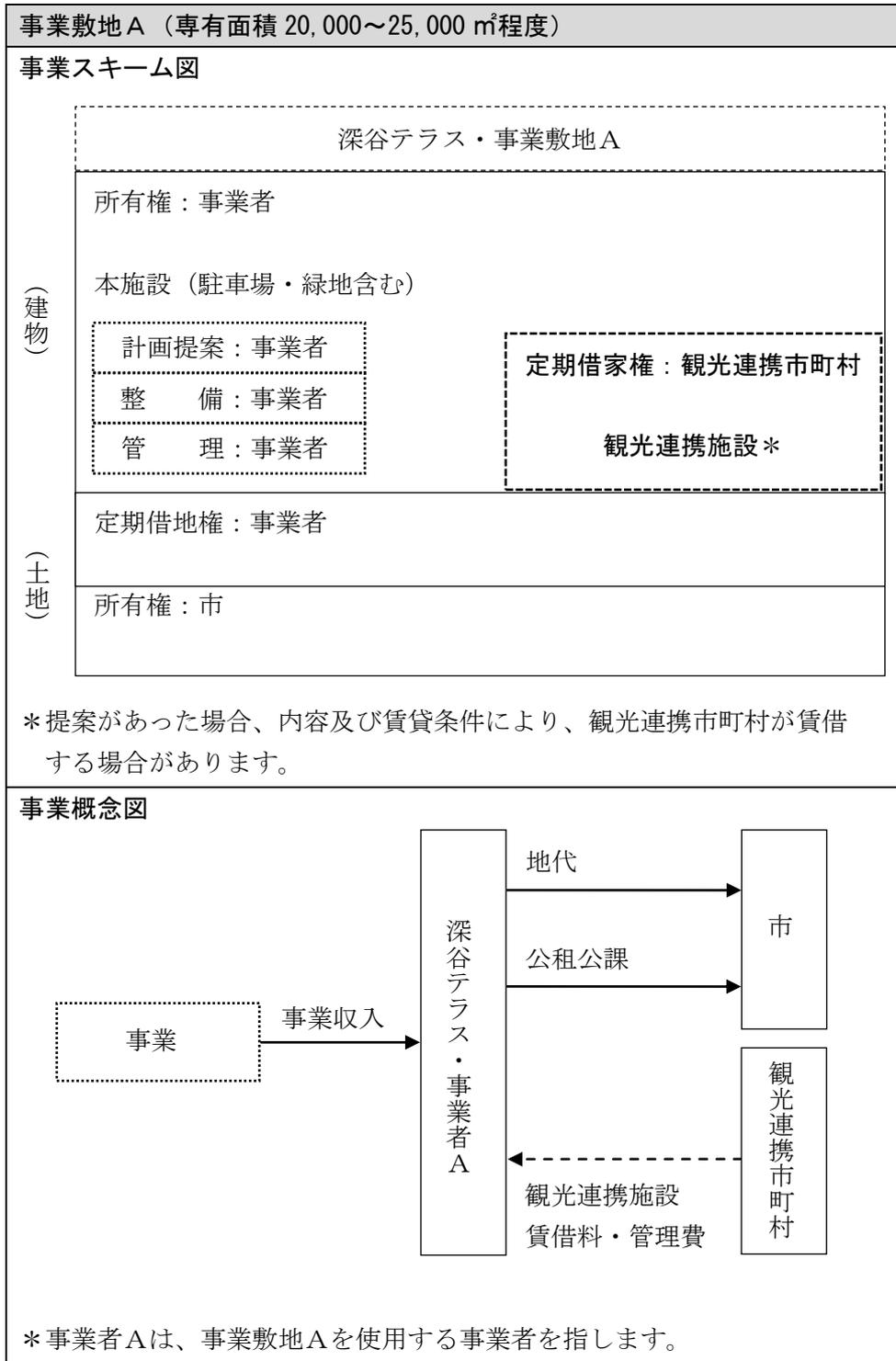
(*3) 市は、事業予定地内に 5,000 m²の公園・広場の整備を計画しています。

事業敷地Aと一体性を持った公園・広場のデザインについて提案があった場合、市が提案に基づき設計・施工することがあります。

事業敷地内の本施設、駐車場、緑地などの配置は事業者選定後、土地利用協議により調整します。

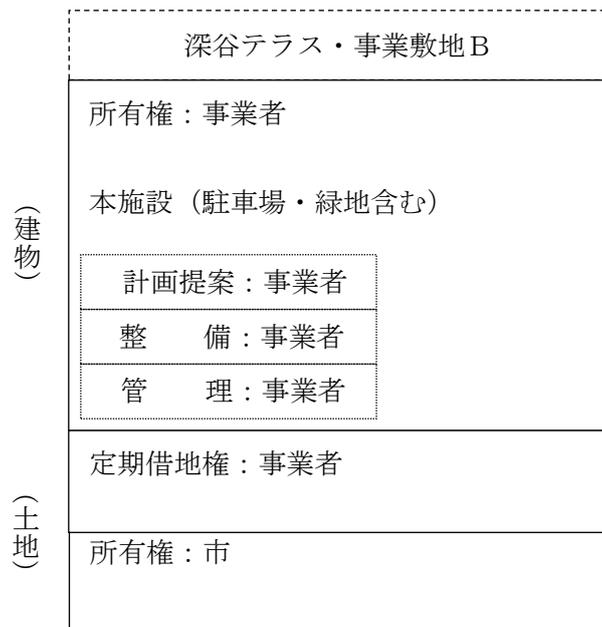
(3)事業スキーム

- ・本事業は、市有地に事業用定期借地権を設定し、市が事業者に賃貸します。
- ・事業者が本施設を設計、建設、維持管理、運営します。

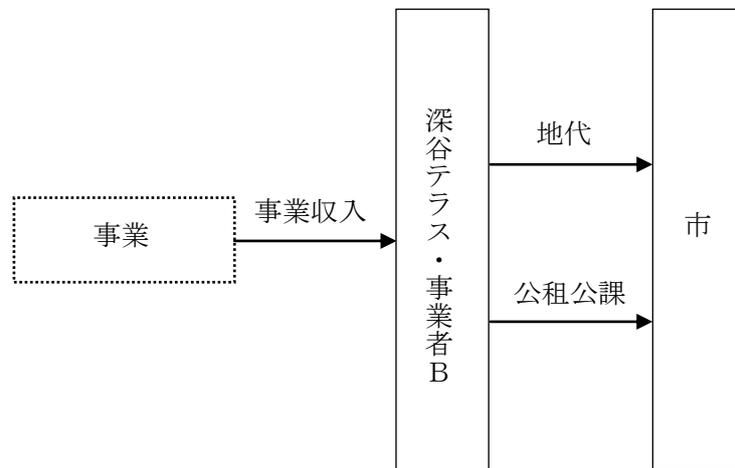


事業敷地B(専有面積 3,000 m²以内)

事業スキーム図



事業概念図



*事業者Bは、事業敷地Bを使用する事業者を指します。

(4) 禁止する用途

次に定める用途に使用することはできません。

- ①居住の用に供する用途。
- ②政治的または宗教的用途。
- ③風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 1 項に規定する風俗営業、同第 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。
- ④青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途。
- ⑤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 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。
- ⑥公序良俗に反する用途。
- ⑦その他、本事業の目的に合致しない用途。

5 本事業の契約の枠組

(1) 土地利用協議

事業予定地の土地利用は、事業敷地 A の優先協議者の土地利用計画を基本として決定します。

事業敷地 B の土地利用は、事業敷地 A の土地利用決定後、上位 3 者程度の事業者と土地利用協議を行い決定します。協議の順位によっては、敷地面積などの制約が生じる可能性があります。

なお、土地利用決定後、優先協議者との契約交渉が不可能となった場合、次順位優先協議者との土地利用協議を改めて行い、事業敷地 B の土地利用を調整しなおします。

土地利用協議に起因して各事業者が損害を受けた場合、市はその責を負わないものとします。

(2) 基本協定

土地利用決定後、市と各事業者は、事業契約締結に向けた協力義務等を定めた基本協定を締結します。

(3) 事業契約

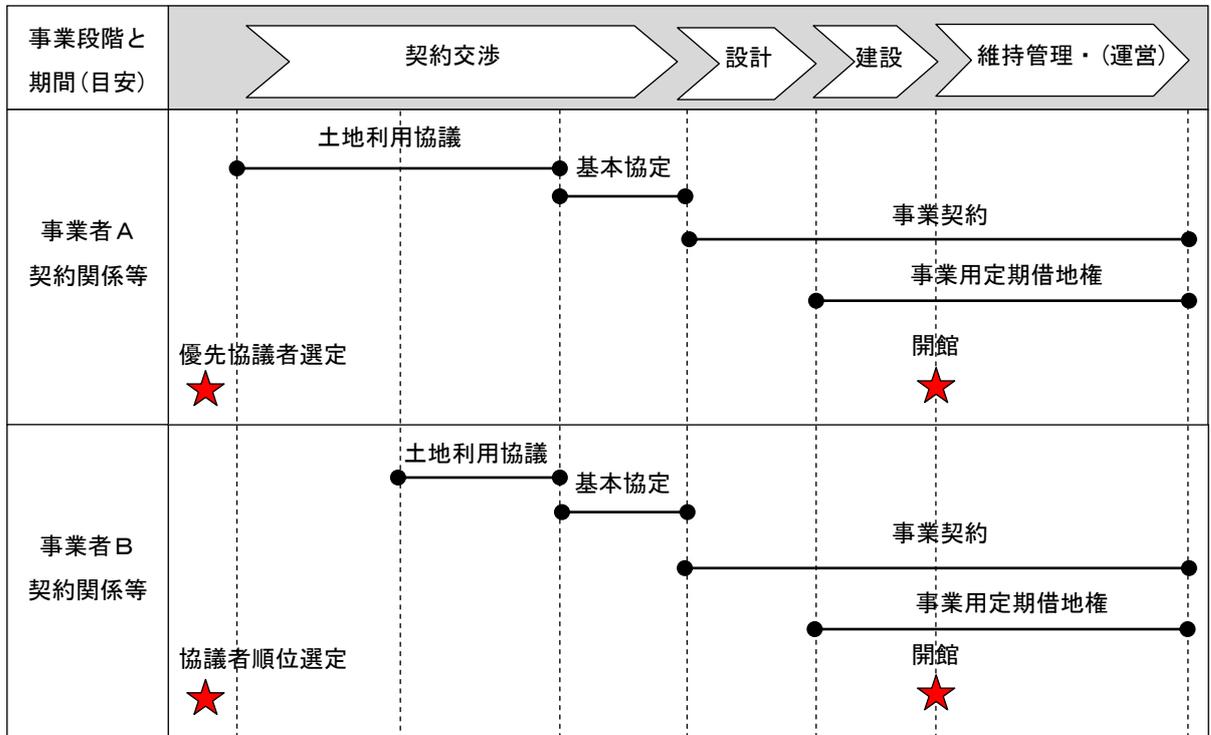
基本協定の締結後、市と事業者は、事業契約に関する協議を経て、事業契約を締結します。事業契約では、本事業の実施にかかる市と事業者の業務分担・リスク分担等に関する事項を規定する予定です。

(4) 事業用定期借地権設定契約

事業用定期借地権設定契約の締結予定時期を目処に、本事業の用に供する建物の所有を目的として、各事業者は、事業用定期借地権設定契約を市と締結します。

※「花園IC拠点整備プロジェクト深谷テラス事業者選考委員会」（以下「委員会」という。）において、応募者の提案書等の審査結果をもとに、市が優先協議者等を選定します。

各事業者との契約関係の手順は、以下のとおり想定しています。



※事業契約期間には、契約終了前における建物の解体期間（事業者提案に基づく期間）を含む。

6 事業スケジュール(予定)

本事業は、以下に示す期間を基本として各業務及び手続き等を行うことを予定しています。
なお、本施設の開館は、平成30年度中を予定しています。

項目	予定時期
各事業者の選定	平成28年2月
土地利用の決定に向けた協議	平成28年度当初から実施（約1年程度）
基本協定の締結	土地利用決定後、実施
事業契約の締結	平成29年度当初、実施
借地権設定契約の締結	事業契約の締結後、約半年（造成工事の完了）後を目途に実施
建設工事の着手	定期借地権設定契約の締結後、実施
開館	平成30年度中の開館を予定
事業契約・借地権設定契約の終了	事業者の提案に基づき、市と事業者の協議によって決定する時期

Ⅲ 事業者の募集に関する事項

1 事業者の募集及び選定

(1) 募集方式

応募者は、本事業を行なう企画力、資本力等経営能力を備えた単独事業者（以下「応募事業者」という。）または複数の事業者により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。

事業者の選定は公募型プロポーザル方式とし、事業者から本事業に関する提案を求めることとします。

(2) 事業者の選定

公募により応募者の提案書等を受け付け、審査を経て各事業敷地について事業者を選定します。

市は、事業者を選定するため、「委員会」を設置します。

委員会での選考結果をもとに、市が優先協議者等を選定します。

各事業者選定後、敷地位置、敷地規模、建物等の景観について協議・調整し、基本協定を締結いたします。

その後、事業契約等を締結し、本事業に着手します。

2 募集スケジュール

本事業の募集スケジュールは、次のとおり予定しています。

項 目	日 程
募集要項等の公表	平成 27 年 10 月 29 日
直接対話の実施	平成 27 年 11 月 9 日、10 日
募集要項等に関する質問の受付	平成 27 年 11 月 13 日
募集要項等に関する質問の回答	平成 27 年 11 月 20 日
参加表明書の受付	平成 27 年 11 月 24 日
提案書等の受付	平成 28 年 1 月 8 日
優先協議者等の選定	平成 28 年 2 月 1 日
土地利用の協議	各事業者選定後、実施（平成 28～29 年）
基本協定の締結	土地利用決定後、実施
事業契約の締結	平成 29 年度当初

3 応募の手続

(1) 募集要項等の公表

募集要項等は、市ホームページで公表します。なお、都市計画の内容、土地利用計画図、基準地代単価については、参加表明書の提出者に個別に配付します。市は参加表明書の受付確認後に、日程を調整の上、配付日を通知します。

(2) 募集要項等に関する質問及び回答

①質問の締め切り及び回答

質問の締め切り : 平成 27 年 11 月 13 日 (金) 17:00

質問に関する回答 : 平成 27 年 11 月 20 日 (金) 18:00

②質問の方法

募集要項等に関する質問を次のとおり受け付けます。

なお、他の方法による質問は受け付けません。

提出方法 : 指定様式 (様式 1-1) に記入のうえ、【p25 VII 2. 担当窓口】に E-mail により提出してください。添付ファイルで送付してください。

また、件名は「花園 I C 拠点整備プロジェクト質問 : ●●」 (●●は提出者名) としてください。

③質問に関する回答

質問に関する回答を次のとおり公表します。

なお、質問を行った事業者名は公表せず、また、意見表明と解されるものなどには回答しないことがあります。

回答方法 : 回答予定日の 18:00 までに市ホームページにて公表します。

(3) 事業者との直接対話

募集要項等の理解促進を深め、市の意図する事業方針・内容等を事業者にご理解頂き、よりよい提案を受け付けるため、事業者との直接対話を実施します。

①開催日時

平成 27 年 11 月 9 日 (月)、10 日 (火) 9:00~17:00

②参加申込

別紙 1「深谷市と申込事業者との直接対話参加申込書」に記入し、次の申込期限までに【p25 VII 2. 担当窓口】に示す E-mail により提出してください。また、件名は「花園 I C 拠点整備プロジェクト・直接対話申込●●」 (●●は応募事業者名又は応募グループの代表事業者名) としてください。E-mail で折り返し開催場所、日時をお伝えします。

③申込期限

平成 27 年 11 月 5 日 (木) 17:00

④参加人数

1 社 3 名以内としてください。

⑤対話内容

原則非公開とします。ただし、市が公平性の観点から全ての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は、本募集要項等の修正等を行い、公表する場合があります。なお、優先協議者等を選定する際の審査に影響するものではなく、対話内容は、優先協議者等を選定するための提案内容を拘束するものではありません。

※今回の直接対話は、応募者を前提としたものです。

直接対話へのお申し込み時点で応募の確約を求めるものではありませんが、前述のとおり、より良い提案を受け付けるために実施することをご理解いただいた上、お申込みください。

(4) 本募集に関する追加資料の公表

市は、本募集要項等のほか、本募集に関する追加資料を公表することがあります。
この場合は市ホームページに公表します。

(5) 提案内容

応募提案の内容は、次のとおりとします。詳細は「審査基準書」及び「様式集」をご確認ください。

- ①本事業に対する理解について
- ②深谷テラス内外での本事業における取り組みについて
- ③施設計画について
- ④事業リスク及び事業収支計画について
- ⑤その他

(6) 提案書等の提出

提案書等（応募書類）は次のものを提出してください。

なお、各様式の記載方法や提出方法については、様式集の提案書等の作成上の留意点や各様式に記載する備考等を参照してください。

①提案書等（応募書類）及び部数

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
提出届・資格審査書類	正 本	3-1～3-4 及び添付資料	A4 版縦 ファイル	1
	副 本	3-1～3-4		1
応募資格に関する資料	応募事業者（応募グループの場合は構成員全事業者分）の概要書類（パンフレット、定款、現在事項全部証明書、主要業務実績リスト）	任意		A4 版縦 ファイル
	応募事業者（応募グループの場合は構成員全事業者分）の決算書（直近3期分の貸借対照表、損益計算書、個別注記表） ※連結決算を行っている場合は、直近1期分の決算書も提出のこと ※会計監査人の監査を得ていない事業者については、上記の決算書のほか、販売費及び一般管理費内訳書ならびに製造原価報告書に相当するもの、親会社の連結決算書も提出のこと	任意		
	法人税、消費税及び地方消費税納税証明書（募集要項公表日以降に交付されたもの） ※申込み時点において終了している事業年度のうち、直近2年度分を提出すること。	—		

資料名	内容	様式	綴じ方	部数
	法人事業税（特別税含む）納税証明書 （募集要項公表日以降に交付されたもの） ※申込み時点において終了している事業年度のうち、直近2年度分を提出すること。			
	深谷市内に本社又は事業所がある法人については「法人市民税」の納税証明書 （募集要項公表日以降に交付されたもの） ※申込み時点において終了している事業年度のうち、直近2年度分を提出すること。			
提案書	正 本	4-1～5-6	A3 版横 ファイル	1
	副 本			12
CD - R	上記、「提案書」を保存したもの	—	—	2

②提出期間

提案書等の提出期間は、平成28年1月8日（金）の9:00～16:00とします。

③提出方法

提出時間について、【p19 VII 2. 担当窓口】に、あらかじめ電話で連絡の上、持参してください。

④費用の負担

応募に必要な費用は、応募者の負担とします。例えば、本プロジェクトに関連する事業の動向により、公募そのものが中止になった場合も同様です。

⑤虚偽の記載をした場合

応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

⑥使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法に定めるところによるものとします。

⑦資料等の取扱い

市が配付する資料等は、複写も含め、上記以外の目的で応募事業者または応募グループ以外へ提供することを禁じます。

⑧著作権

提案書等の著作権は、応募者に帰属します。また、応募者の提案書等については、優先協議者等を選定する目的以外には使用しません。それ以外で使用する場合には応募者に確認を得て使用します。なお、いったん提出された提案書は返却しません。

⑨内容変更の禁止

誤字等を除き、提出後の提案内容の変更は認めません。

⑩応募者の複数提案の禁止

応募者は事業敷地Aまたは事業敷地Bいずれか一方を選び提案を行ってください。また、応募者は複数の提案を行うことはできません。

IV 応募資格に関する事項

1 応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

- ①応募者は、本事業を行なう企画力、資本力等経営能力を備えた単独事業者または複数の事業者により構成されるグループとします。
- ②応募グループにより応募する場合、代表事業者を定めることとします。
- ③応募事業者または応募グループの構成員は、他の応募グループの構成員となることはできません。
- ④提案書等提出以降における応募グループの構成員の変更及び追加は認めません。

2 応募者の資格要件

本事業を行う事業者は、次の要件を満たしていること。

- ・事業敷地の借地及び本事業目的を達成できる資力と企画力を有する者であること。

3 構成員の制限

次のいずれかに該当する者は応募事業者又は応募グループの構成員となることはできません。

- 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破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条による破産の申立てを含む。）がなされている者。
- ③会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条の規定による更生手続開始の申立てを含む。）がなされている者。
- ④民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申し立てがなされている者。
- ⑤市の指名停止措置を受けている者。
- ⑥最近 1 年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税、並びに深谷市内に本社又は事業所がある法人については法人市民税について滞納している者。
- ⑦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する者。
- ⑧委員会の委員が属する組織、企業又はその組織、企業と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又は企業の出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「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する役員を兼ねている者をいう。以下同様とする。
- ⑨市が本事業について、アドバイザー業務を委託している株式会社東京建設コンサルタント並びにこれらの企業と資本面又は人事面において関連のある者。

4 資格基準日

上記 2 及び 3 の参加資格確認基準日は、提案書等の提出時から基本協定の締結時に至るまでの期間とします。

V 提案の選定に関する事項

1 委員会の設置

各事業予定地の事業者の選定にあたり、本市職員及び外部委員で構成される委員会を設置し、事業敷地A及び事業敷地Bに関する提案書等の審査をそれぞれ行い、事業敷地Aについては最優秀提案及び次点提案を、事業敷地Bについては最優秀提案以降の順位を選考します。市は、委員会の選考結果をもとに、優先協議者等を選定します。

2 選定方法

応募者から提出された提案書等に対して、資格要件、事業者の財務状況、事業の総合計画、施設の設計・建設計画、価格に関する提案を総合的に評価します。

また、審査は次の方法で行います。

- ・ 採点は委員会の合議とします。
- ・ 応募事業者については、実名審査とします。

3 選定結果の公表

選定結果は各応募者に個別に通知するほか、市ホームページにて公表します。

※選定方法の詳細については「審査基準書」にて提示します。

VI 提案に関する条件

1 事業者の業務内容

想定している事業者の業務内容は、次のとおりです。

表 事業者の業務内容

業務項目	主な業務内容
本施設の設計、建設業務	本施設の事前調査、設計、建設、工事監理、各種申請及び登記
本施設の維持管理・運營業務	本施設の保守、修繕・更新、清掃、警備等
本事業の目的を達成するための取り組み	市と連携・協力して、観光と農業の振興に資する取り組みを行う。

2 設計・建設に関する条件

本施設の設計、建設業務については、本事業の特性を踏まえ、関連する法令及び施行令、施行規則、条例、規則、要綱等を遵守してください。

<法令・施行令等>

- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・消防法
- ・駐車場法
- ・景観法
- ・大規模小売店舗立地法
- ・高齢者・障害者等の移動等の円滑化促進に関する法律(バリアフリー新法)
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・水道法、下水道法、水質汚濁防止法
- ・電気事業法、電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ・騒音規制法、振動規制法
- ・土壌汚染対策法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・屋外広告物法
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネルギー法)
- ・その他関連法規

<条例等>

- ・埼玉県建築基準法施行条例
- ・埼玉県中高層建築物の建築に係る指導等に関する要綱
- ・埼玉県福祉のまちづくり条例
- ・埼玉県景観条例
- ・ふるさと埼玉の緑を守り育てる条例
- ・深谷市開発行為等指導要綱
- ・深谷市開発許可等の基準に関する条例
- ・深谷市建築基準法施行細則
- ・深谷市建設工事に係る資材の再資源化に関する法律施行細則
- ・深谷市火災予防条例
- ・その他関連条例

3 土地の貸付条件

(1) 土地の貸付方法等

事業者は、事業敷地について「Ⅱ 6 事業スケジュール（予定）」に示す事業用定期借地権設定契約締結予定時期（詳細は提案された時期に基づき、市及び事業者の協議により定める。）に、借地借家法第 23 条に定める事業用定期借地権設定契約を市と締結するものとし、その借地期間は契約締結日から事業者の提案に基づき、市と事業者の協議によって決定する期間とします。

公正証書作成に関する費用は、事業者が負担することとします。

(2) 貸付対象面積

事業者の提案によります。ただし、面積、位置については土地利用協議により調整を予定しています。

(3) 地代

①地代の額

地代は、市が提示する基準地代単価以上であることを条件に、事業者が提案する額とします。

なお、基準地代単価については、参加表明書の提出事業者に対して市が個別に通知します。

事業者は、事業敷地面積に地代単価を乗じた額を事業用定期転借地権設定期間にわたって市に対して支払います。

$$\text{地代単価 (円/m}^2\cdot\text{月)} \times \text{事業敷地面積 (m}^2\text{)}$$

※なお、建設工事期間中の地代については（４）を参照。

②地代の支払方法

地代は、毎月毎の前払いとし、借地権設定契約締結日から発生し、借地権設定契約期間にわたり、事業者が提案された提案地代単価（円／㎡・月）に基づき市に対して支払います。毎月分の地代については、前月の25日までに、事業者が市に対して支払います。

なお、事業者の地代支払いが遅延した場合、市は事業者に対し遅延損害金を請求することができるものとします。遅延損害金は、支払日の翌日から当該支払いの完了した日までの期間の日数に応じ年14.6%の割合で計算した額とし、年365日の日割り計算とします。

6か月以上地代支払いが滞った場合、契約を解除します。

③地代の改定方法

地代の改定にあたっては、事業敷地全体を対象とします。下表に示す「使用する指標」と「算定式」を用いて、平成31年4月を第1回とし、その後3年毎に地代を改定します。

なお、算出された月額地代額に1円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとします。

表 土地の評価額に基づく改定方法

使用する指標	算定式
土地の評価額 (近傍の国土交通省地価公示【標準地番号：深谷-9、黒田字下南原993番2】)	(1) 借地権設定契約日から平成31年3月までの月額地代額 ■算定式： $P_1 = p \times \text{O} \text{m}^2$ (事業用定期借地権設定敷地面積) p ：提案時における地代単価（円／㎡・月）。(1円未満四捨五入)
	(2) 平成31年4月以降における改定 ■算定式： $P_t = P_r \times (W_t / W_r)$ ・ (31 ≤ t ≤ ●●、3年度ごと) (改定率： W_t / W_r) $P_r (= P_{t-3})$ ：前回改定時の月額地代額 (1円未満四捨五入) P_t ：土地の評価額に基づく改定後の平成[t]年4月から翌年3月の月額地代額 (1円未満四捨五入) W_t ：左記に示す指標の平成[t]年1月の評価額 $W_r (= W_{t-3})$ ：左記に示す指標の前回改定時の評価額

※用途地域の指定に伴い、上記、使用する指標の標準地を変更する可能性があります。

なお、地価公示地点の変更等があった場合には、その都度合理的な方法で算定します。

(4) 建設工事期間中の地代の額及び期間

事業者が本施設を建設する期間（借地権設定契約締結日から本施設の竣工日の間）の地代（月額）は、事業者が提案する地代額の半額（1円未満切り上げ）を市へ支払うものとします。

(5) 借地権の譲渡・転貸

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。

4 契約保証金

事業者は、保証金を借地権設定契約の締結時に市に納付することとします。市は、事業契約終了後、速やかに利息を付与せず保証金を事業者に返還します。なお、地代の未払い金がある場合や建物の除却が行われていない場合は、これらにかかる金額を除いた金額を返還することとなります。

注) 保証金の額は、提案書から原状回復費用の額を確認し、これに6か月分の地代を加えた額とします。

5 事業実施に係る責任等の分担

市と各事業者の事業実施に係る責任の分担については、以下のとおりです。

表 リスク・責任の負担区分（●は責任者を、○は提案または支援を行う者を指します。）

項目・内容	市	事業者A	事業者B
(1) 施設の企画、設計、建設、運営に係るリスク・責任の分担			
①提案内容に起因する損害		●	●
②計画内容及び建設工事に係る近隣への説明	○	●	●
③法令変更及び不可抗力による建設費用の増加		●	●
④提案施設の瑕疵に関する負担		●	●
⑤施設の安定的・継続的な運営		●	●
(2) 法令・施行令・条例等に基づく本施設の緑地の整備に係る責任の分担			
①緑地の配置設計、法手続きに関する責任		●	●
②緑地の整備	○	●	●
③緑地の管理		●	●
(3) 深谷テラス周縁部の緩衝緑地の整備に係る責任の分担			
①緩衝緑地の配置設計	●	○	○
②緩衝緑地の整備	●		
③緩衝緑地の管理	協議による	協議による	協議による
(4) 公園・広場の整備に係る責任の分担			
①公園・広場の配置設計	●	○	—
②公園・広場の整備	●		—
③公園・広場の管理	●		—
(5) 駐車場の整備に係る責任の分担			
①計画・設計・施工に係る責任	○ 公園・広場分	●	●
②管理・運営の責任		●	●
③管理・運営に係る費用の負担	○ 公園・広場分	●	●

VII その他

1 事業者の募集等について

- ①費用負担…提案書等の作成等、応募に必要な費用は、応募者の負担とします。
- ②虚偽の記載…応募者が提出した提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とします。

2 担当窓口

深谷市 産業拠点整備室

電話：048-568-5002

E-mail：kyoten@city.fukaya.saitama.jp

別紙1〔提出期限：平成27年11月5日〕

深谷市と申込事業者との直接対話
参加申込書

平成 年 月 日

深谷市長 小島 進 へ

「花園ⅠC拠点整備プロジェクト深谷テラス整備・運営事業」における深谷市と申込事業者との直接対話への参加を希望します。

会社名		
会社所在地		
担当者	所属部署・役職	
	氏名	
	電話番号	
	FAX番号	
	メールアドレス	
参加者職氏名1		
参加者職氏名2		
参加希職氏名3		

- ※ 担当者は、市から連絡する際の確認先となる方1名としてください。
- ※ 会場の都合上、参加人数を3名以内とします。