

(仮称) 三軒屋公園等複合施設整備運営事業

実施方針

令和7年3月

新 座 市

【目次】

第1章	本実施方針の位置付け	1
第2章	本事業の概要.....	2
1.	事業名称.....	2
2.	施設の管理者.....	2
3.	対象となる施設の概要.....	2
4.	事業の背景・目的.....	2
5.	コンセプト・方針.....	3
6.	関連計画等.....	3
7.	本施設の導入機能、面積等.....	5
8.	事業方式、事業期間.....	8
9.	本事業の内容.....	8
第3章	事業者の募集及び選定に関する事項	10
1.	事業者選定に関する基本的事項.....	10
2.	募集及び選定の手続に関する事項.....	10
3.	応募者の参加資格要件.....	13
4.	提出書類の取扱い.....	17
第4章	事業者の責任の明確化等業務の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	19
1.	リスク分担の基本的な考え方.....	19
2.	予想されるリスクと責任分担.....	19
3.	事業者の責任の履行確保に関する事項.....	19
第5章	計画地の立地並びに規模及び配置に関する事項	21
1.	敷地条件.....	21
第6章	契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項.....	23
1.	疑義が生じた場合の措置.....	23
2.	準拠法及び管轄裁判所の指定.....	23
第7章	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	24
1.	本事業の継続が困難となった場合の措置.....	24
第8章	その他事業の実施に関し必要な事項	25
1.	議会の議決.....	25
2.	使用言語、通貨.....	25
3.	応募に伴う費用の負担.....	25
4.	情報提供.....	25
5.	問合せ先.....	25
	(添付資料) リスク分担表.....	26

第1章 本実施方針の位置付け

本実施方針は、(仮称)三軒屋公園等複合施設整備運営事業(以下「本事業」という。)の実施に当たって、本事業に関する新座市(以下「市」という。)の基本的な考え方や本事業を実施する事業者(以下「事業者」という。)の募集及び選定に関する事項について定めるものである。

第2章 本事業の概要

1. 事業名称

(仮称) 三軒屋公園等複合施設整備運営事業

2. 施設の管理者

新座市長 並木 傑

3. 対象となる施設の概要

本施設は、次により構成される。

本施設	公園（地上部分の公園、複合施設の屋上部分の公園（以下「立体公園部分」という。）及び外構を含む。）
	複合施設（生涯学習・コミュニティ機能、児童・青少年機能、出張所機能、その他共用部）

4. 事業の背景・目的

東武東上線志木駅周辺においては、これまで駅直結の公共施設であった（旧）にいぎほっとぷらざが令和2年度末をもって閉館となったため、ギャラリー機能を市役所第二庁舎へ移転するとともに、東北出張所及び図書館サービススポットを東北コミュニティセンター（以下「東北コミセン」という。）1階に設置し、暫定運用を行っている。しかしながら、東北コミセンは築43年のため老朽化が進んでおり、今後大規模改修等の対策が必要となる見込みである。また、隣接する三軒屋公園においては、地下に自転車駐車場があることにより公園の大半がコンクリート床であるため、憩いの場として使いづらいものとなっていることに加え、駐輪場の屋根としても劣化が進んでおり、雨漏りが発生している状況である。さらに、志木駅周辺は若い世代が多い中で、市の北部地域には子どもの遊び場や居場所が少なく、市民から児童・青少年機能の設置要望が多くなっている。

このような状況を踏まえ、本市で策定している新座市公共施設等総合管理計画に基づき、公共建築物の更新に併せて、施設の利用需要や機能需要等の需要分析を的確に行い、複合化、集約化及び統廃合などの再配置を視野に入れながら、三軒屋公園及び東北コミセン敷地を活用し、（仮称）新座市三軒屋公園等複合施設（以下「本施設」という。）を整備することとした。

本施設の整備に当たっては、志木駅周辺という立地をいかしながら、まちの更なる活性化やにぎわいの創出を図り、新たな拠点の形成につなげる必要がある。あわせて、公共施設の複合化・多機能化を進めるとともに、民間活力の導入を目指すことで、市民サービスの向上やコストの縮減を図り、持続可能なまちづくりや行政経営の効率化を図る必要がある。

このような背景から、本市では、整備に向けての基本的な考え方を示すものとして、令和

4年3月に「(仮称)新座市三軒屋公園等複合施設の整備に係る基本方針」(以下「基本方針」という。)を策定した。また、令和5年3月に基本方針を具体化した「新座市三軒屋公園等複合施設基本計画」(以下「基本計画」という。)を策定した。

また、基本計画策定後に、建設資材や労務単価の高騰等により、基本計画策定時から事業費の大幅な増額が見込まれる点や市民参画による視点が充足していなかった点を踏まえ、より丁寧な市民意向の把握を行った上で、令和7年1月に基本計画の見直しを行った。

5. コンセプト・方針

(1) 整備コンセプト

本事業のコンセプトは「コミュニティ施設と公園が連携した、新たな地域交流拠点」とする。

(2) 方針

①方針1：新しいまちのシンボルの創出

- ・まちの中で人を惹きつける景観をつくる
- ・多世代が集い、賑わいが生まれる場とする

②方針2：良質なオープンスペースの創出

- ・緑を楽しめる魅力的な空間をつくる
- ・利用者が豊かな時間を過ごせる空間を創出する

③方針3：多様な機能の連携による相乗効果の発揮

- ・コミュニティ施設と公園が一体化することにより相乗効果を発揮する

④方針4：可変性・柔軟性を持ち、長期的に利用される施設

- ・利用者ニーズの変化に対応できるよう柔軟な施設とする
- ・民間事業者のノウハウを活用し、柔軟かつ効率的な施設運営を行う

6. 関連計画等

基本方針、基本計画のほか、以下の計画等を踏まえた業務とする。

図表1 関連計画等

計画	概要
第5次新座市総合計画	・公共施設の更新が集中することが見込まれるため、公共施設の更新・統廃合・長寿命化などの計画的な実施と、それに伴う財政負担の軽減・平準化が求められる。

	<ul style="list-style-type: none"> ・民間活力の活用など、市民の満足度の向上につながる取組を進めることが求められる。
新座市都市計画マスタープラン	<ul style="list-style-type: none"> ・志木駅周辺は、本市の玄関口となる市街地として、快適で回遊性の高い市街地空間の形成を図る。 ・東北コミセン及び三軒屋自転車駐車場については、既存施設の老朽化への対策及び新たなにぎわいの創出を図るため、一体的な複合施設として再整備することを検討する。
新座市公共施設等総合管理計画	<ul style="list-style-type: none"> ・公共施設の更新の際には、複合化・高度化を通じた公共施設の最適化とともに、民間活用を通じた市の財政負担軽減が必要である。 ・公共施設の整備の際は、雨水対策やユニバーサルデザイン化についても検討が必要である。
新座しみどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> ・三軒屋公園は、レクリエーション・防災・景観の観点から、緑地保全の対象地となっている。 ・市全体で施設緑地が不足しており、公共施設の緑化が課題である。 ・志木駅周辺は、駅周辺のにぎわいを維持しながら緑を保持することが求められ、緑・建築物・道路の一体整備が必要である。
第3次新座市子ども・子育て支援事業計画	<ul style="list-style-type: none"> ・子育てがしやすい、安心して外出できる環境の整備を基本施策の一つに掲げ、「地域における子育て相談及び交流拠点の充実」「児童遊園、公園の整備・充実」や「公共施設等のユニバーサルデザイン化の推進」といった取組を推進する。
新座市地域防災計画	<ul style="list-style-type: none"> ・東北コミセンを指定緊急避難場所に指定している。 ・指定緊急避難場所及び指定避難所は、震災時に安心して活用できるよう、建物や非構造部材、ブロック塀等の耐震性の確保・維持管理に努めるとともに、バリアフリー化や、自家発電設備や太陽光発電設備といった発電設備、耐震性受水槽などの非常時給水設備等の防災機能設備の充実化を図る必要がある。 ・また、避難所の良好な環境を確保するため、避難スペースにおける冷暖房設備の設置も求められる。
第4次新座市生涯学習推進計画	<ul style="list-style-type: none"> ・コミュニティセンター、図書館等は、地域の学習活動・交流の拠点としての役割を果たすとともに、今後は、地域づくりの拠点、地域の防災拠点などとしての役割も期待されている。 ・これらの施設は老朽化が進んでいることから、計画的な改修を進めていく必要がある。 ・施設の利用しやすい環境づくりやサービスの充実に努めていくことが求められている

新座市デジタル・トランスフォーメーション(DX)推進計画	・デジタル社会にふさわしい公共施設整備の在り方や最適な行政サービスの提供について検討し、施設利用者の利便性向上と行政の効率化を目指す。
------------------------------	---

7. 本施設の導入機能、面積等

(1) 施設機能

本施設の各機能は以下のとおり。

図表2 本施設の機能等

① 生涯学習・コミュニティ機能

機能	概要・考え方
図書室 (カフェ機能含む)	<ul style="list-style-type: none"> ・ カフェスペースやテラス席、公園、学習スペース等と連携し、相互利用可能な仕様とする。 ・ 児童コーナー、読み聞かせが可能なスペースを配置する。 ・ 小規模なカフェ施設を設置し、飲食を楽しみながら過ごすことができる、居心地の良い滞在空間とする。
多目的ホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ ダンスや軽体育等、多用途に利用可能な機能とする。 ・ 可変性を高めるため、可動式間仕切り等で部屋を分割して利用することも可能とする。 ・ 災害時の指定緊急避難場所としての利用も想定。
多目的室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 可変性を高めるため、可動式間仕切り等で部屋を分割して利用することも可能とする。 ・ 選挙の投票所（期日前含む）としての利用も想定。
ギャラリー	<ul style="list-style-type: none"> ・ 文化活動の発表の場としてのギャラリー。展示以外の活用も可能なよう、可動間仕切り等で多目的な機能を確保することで可変性を高める。
備品倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 備品倉庫（大型備品等の収納を想定）

② 児童・青少年機能

機能	概要・考え方
地域子育て支援センター	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域子育て支援拠点事業（子育て親子の交流の場を提供するとともに、子育て等に関する相談、情報提供、援助を行う。）を行うスペースを整備する。 ・ プレイルームと併設し、利用者の利便性向上と効率的な運営を図る。

プレイルーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 幼児や児童及びその保護者が利用しやすく、居心地の良い居場所となるような滞在空間やプレイルームを設置する。 ・ カフェで購入して飲食もできるスペースを想定。
スタジオ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 防音性を担保した、音楽等の使用を想定した機能。
学習スペース	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書室、カフェやエントランスホール等との一体的な利用を想定した自習スペース。 ・ 個人で読書や学習ができるスペースや簡単なミーティングや歓談等が行えるオープンスペースを配置する。

③ 出張所・その他

機能	概要・考え方
エントランスホール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設と公園をつなぐエントランス機能。 ・ 開放的な空間とすることで、施設に気軽に入りやすい雰囲気を作成する。 ・ エントランスホールが中心となり、図書室や学習スペース、カフェなど、様々な機能にアクセスできるようにすることで、活動の様子や賑わいが染み出す空間となる。 ・ フレキシブルな空間とし、出張所の待合やイベントの開催など柔軟な活用を可能とする。
東北出張所	<ul style="list-style-type: none"> ・ マルチコピー機による証明書発行や本庁と出張所間でのオンライン相談窓口の導入など、DXの推進により、施設利用者の利便性と業務の効率性を向上させ、持続可能な行政機能の提供を図る。
事務室	<ul style="list-style-type: none"> ・ 複合施設の維持管理・運営を行うための事務室。
防災倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現在三軒屋公園に設置している防災倉庫を施設内に移設。指定緊急避難場所相当の備蓄機能を配備。

④ 公園

機能	概要・考え方
立体公園部分	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各階の機能との親和性を考慮し、のんびり過ごせるスペース、子どもたちが遊べるスペースを配置する。
地上部分の公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ オープンスペース（マルシェ等のイベント開催やキッチンカーの設置を想定した賑わい創出の場。防災機能確保の観点から災害時の避難場所としての利用も想定） ・ 緑を感じる空間（緑豊かな憩いの場を目指し、植栽、芝生化の検討） ・ 日陰となる場所の確保などの暑さ対策

	・安全性に配慮した出入口等を設けるとともに、防犯性・治安にも配慮したスペースとする。
駐車場	・公園の面積を可能な限り確保するため必要最小限とする。
駐輪場	・施設、公園利用者用にラック式駐輪場を整備する。

(2) 施設規模

各施設機能の規模は以下に示す面積を確保することとするが、施設全体の延べ床面積は2,500 m²を超えない規模とする。現在の三軒屋公園区域については、立体公園部分も含め、全て現状どおりの公園区域として整備することとし、三軒屋公園として都市計画決定された公園面積(1,893 m²)を維持する。また、その他の地上部分のスペースについても最大限地上部分の公園と一体的に整備し、都市計画変更手続を前提に都市公園区域に含めるものとする。

図表3 諸室の面積要件

機能		面積(m ²)※1		
複合施設	生涯学習・ コミュニテ ィ機能	図書室(カフェ機能含む)	約	400
		多目的ホール	以上	200
		多目的室	以上	150
		ギャラリー	約	200
		備品倉庫	以上	20
	児童・青少年 機能	地域子育て支援センター・プレイ ルーム	約	200
		スタジオ	以上	50
		学習スペース	約	100
	出張所・その 他	エントランスホール	約	200
		東北出張所	以上	80
		事務室	提案による	
		防災備蓄資機材倉庫	以上	10
		施設管理室	提案による	
	共用スペース(トイレ、廊下、階段、EV、その他)		提案による	
合計(延床面積)		2,500以下		
公園	地上部分の公園・外構等(駐車場等含む)	以上	1,300	
	立体公園部分	提案による ※複合施設の屋上部分は全 て公園として整備すること。		

※1 「約」が示す範囲としては対象面積の±10%とする。

8. 事業方式、事業期間

本事業は、施設の設計から建設（解体を含む）、維持管理・運営までを一括して発注するDBO方式※1により実施することとする。

本事業の事業期間の想定は、次のとおり。

項目		期間（想定）
設計・解体・整備 期間	本施設の設計・整備期間	令和8年4月～令和11年9月
	既存東北コミセンの解体及び当該部分に係る外構工事	令和12年1月～令和12年6月
開業前準備期間		令和11年10月～令和11年12月
維持管理・運営業務期間		令和12年1月～令和26年3月

※1：DBO方式＝Design Build Operate。公共が資金調達を行い、設計・建設・維持管理・運営を一括して民間に委ねる事業方式。

9. 本事業の内容

(1) 対象業務

事業者は、次に示す業務を行うこととする。

- ① 設計等業務
 - (ア) 調査等業務
 - (イ) 設計業務
 - (ウ) 工事監理業務
- ② 建設等業務
 - (ア) 既存施設の解体業務
 - (イ) 建設業務
 - (ウ) 什器備品調達業務
- ③ 維持管理・運営業務
 - (ア) 開業前準備業務
 - (イ) 維持管理業務（防災備蓄資機材倉庫を除く）
 - (ウ) 運営業務（東北出張所を除く）

(2) 市が実施する業務

次の業務については、本事業の範囲とはせず、市が実施する。

- ① 東北出張所運営業務
- ② 防災備蓄資機材倉庫維持管理

(3) 事業期間終了時の取扱い

① 本施設の取扱い

事業期間終了時において、本施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、損傷が無い状態で市へ引き継ぐこととする。性能及び機能を満たす限りにおいて、経年による劣化は許容することとする。

② 業務の引継

市等への業務の引継は、事業期間内に行うこととする。

なお、事業者は、本事業が円滑に継続されるように適切な引継業務を行うとともに、事業者の引継業務に係る費用は事業者自らが負担することとする。

(4) 本事業における事業者の収入

本事業における事業者の収入は、次のとおり。

① 業務の対価

本市は、事業者に以下の業務に係る対価について、各契約等においてあらかじめ定める額を支払うものとする。詳細は募集要項公表時において示す。

ア 設計等業務、建設等業務に係るもの

設計等業務、建設等業務に係る対価については、設計・施工一括契約においてあらかじめ定める額とし、市が事業者を支払う。詳細は募集要項公表時において示す。

なお、市の財源確保策として、都市構造再編集中支援事業（国土交通省）の活用を想定している。

イ 維持管理・運営業務に関するもの

維持管理・運営業務（カフェ施設運営業務を除く）に係る対価については、指定管理料として指定管理者基本協定書等においてあらかじめ定める額とし、本施設の維持管理・運営業務期間にわたり市が事業者を支払う。

なお、地域子育て支援センターの運営については、指定管理業務には含めず、別途業務委託契約を締結することとし、新座市地域子育て支援拠点事業実施要綱に基づき、市から委託料を支払う。

② その他の収入

ア 貸会議室等業務に関するもの

利用者からの利用料の徴収については、市が事業者を指定管理者に指定し、地方自治法第244条の2の規定により、指定管理者が施設の利用に係る料金の収入として収受できるものとする。

イ 任意事業に関するもの

事業者が収益事業を実施する場合、その収入は事業者に帰属する。

第3章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的事項

(1) 選定の基本的な考え方

本事業は、応募者が市の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容は、市が要求する性能要件を満たすことを前提として、応募者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、応募者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

(2) 選定の方式

公募型プロポーザル方式とする。

(3) 選定委員会の設置及び評価

優先交渉権者及び次点交渉権者の選定に当たり、市は、「(仮称)三軒屋公園等複合施設整備運営事業者選定委員会」(以下「選定委員会」という。)を設置する。

なお、選定委員会は非公開とし、応募者が、優先交渉権者選定までに選定委員会の委員に対し本事業に関連した接触を行った場合は失格とする。選定委員会の名簿は募集要項公表時において示す。

2. 募集及び選定の手続に関する事項

(1) 募集スケジュール

選定に当たっての手順及びスケジュールは、以下を予定している。

時期 (予定)	内容
令和7年3月28日	実施方針及び要求水準書(案)(以下「実施方針等」という。)の公表
令和7年3月28日	実施方針等に係る説明会
令和7年3月31日 ～同年4月11日	実施方針等に関する質問及び意見の提出
令和7年3月31日 ～同年5月30日	事前エントリーシート of 提出
令和7年5月上旬	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和7年7月上旬	募集要項、要求水準書、基本協定書(案)、各種契約書(案)及びその他様式等関連資料(以下「募集要項等」という。)の公表
令和7年7月中旬	募集要項等に関する質問及び意見の提出締切

令和7年8月上旬	募集要項等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和7年8月中旬	参加表明及び参加資格確認書類の受付、個別対話の申込の受付
令和7年8月下旬	参加資格確認結果の通知
令和7年9月上旬	個別対話
令和7年11月上旬	提案審査書類の受付
令和7年12月上旬	提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類のヒアリング
令和7年12月中旬	優先交渉権者、次点交渉権者の決定
令和8年1月下旬	基本協定の締結
令和8年3月中旬	仮契約の締結
令和8年3月下旬	基本契約の締結、設計・施工一括契約の締結、指定管理者の指定

(2) 実施方針等に関する手続

① 実施方針等に関する質問または意見の受付及び回答の公表

ア 受付期間

令和7年3月31日（月）から令和7年4月11日（金）午後5時（必着）まで

イ 提出方法

実施方針等に関する質問または意見がある者は、その内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問・意見書（別添様式）にそれぞれ記入し、質問・意見書を添付ファイルとし、第8章5の【問合せ先】に記載の電子メールにより送信（送信後には電話で送信を確認）すること。

ウ 回答方法

市は、質問・意見及びその回答を令和7年5月上旬頃【予定】までに市のホームページで公開する。質問・意見は、質問・意見者名を伏せた上で要旨を掲載する予定だが、内容は公開することが前提となるため、その点を承知した上で質問・意見を提出すること。

(3) 実施方針等の公表以降における手続

① 事前エントリーシートの受付

本事業への参画を検討している事業者は、事前エントリーシートを提出することができる。事業者のチーム組成に資するため、提出された事前エントリーシートを基に事業者の一覧を作成し、市ホームページで随時公表する。なお、事前エントリーシートの提出は事業者募集への応募に当たって必須ではない。また、提出の有無により公募への有利不利等の影響はない。

ア 受付期間

令和7年3月31日（月）から令和7年5月30日（金）午後5時（必着）まで

※ 受付後、随時ホームページにて公表予定。

イ 提出方法

事前エントリーシートの提出を希望する者は、事前エントリーシート（別添様式）に記入し、第8章5の【問合せ先】に記載の電子メールにより送信（送信後には電話で送信を確認）すること。

② 募集要項等の公表

募集要項等は、市のホームページで公表する。

③ 募集要項等に関する質問又は意見の受付及び回答の公表

募集要項等については、公表後の一定期間内に質問又は意見を受け付け、その要旨及び回答を市のホームページで公表する。

なお、質問又は意見の提出及び回答方法については、募集要項等において示す。

④ 参加表明書及び参加資格確認申請の受付・参加資格確認結果の通知

応募者は、募集要項等で定めるところにより参加表明書及び参加資格確認に必要な書類を提出し、応募者が備えるべき参加資格要件を充足していること等について事前に市の承認を得なければならないこととする。

なお、参加表明書、参加資格確認に関する詳細な手続及び様式は、募集要項等において示す。

⑤ 個別対話の実施

市及び応募者との十分な意思疎通を図ることにより、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、市の意図と応募者の解釈との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、対面方式による対話を実施する。個別対話に関する詳細な手続等については、募集要項等において示す。

⑥ 提案審査書類の提出及び審査等

参加資格確認審査において必要な資格を有すると確認された応募者は、募集要項等の定めるところにより、審査に必要な書類（以下「提案審査書類」という。）を市に提出することができる。

なお、市は、提案審査書類を提出した者を対象に、選定委員会を通じて提案内容のプ

レゼンテーション及び提案審査書類に対するヒアリングを行う。市は、提出された提案審査書類に関する総合的な評価に基づき優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その旨を通知する。

⑦ 募集手続の中止等

市は、公正に募集手続を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が確保できないと認められる場合には、募集手続の執行を延期又は中止することがある。

この場合、市は、速やかにその旨を市のホームページにおいて公表する。なお、この場合であっても応募の準備に要した費用は各応募者の負担とする。

(4) 優先交渉権者選定後の手続

① 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、基本契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、事業者の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

基本協定の締結をもって、優先交渉権者は事業者となる。

② 仮契約の締結、基本契約の締結

市と事業者は、本事業に関する事項を包括的かつ詳細に規定した仮契約を締結、その後適切な時期に基本契約を締結する。

③ 設計・施工一括契約の締結

市と事業者のうち設計、施工、工事監理を担当する企業は、設計・施工一括契約を締結する。

④ 指定管理者の指定等

市は、事業者のうち維持管理・運営業務を担当する企業に対して、指定管理者の指定を行う。

ただし、地域子育て支援センターの運営については、指定管理者の業務に含めず、別途業務委託契約を締結することとする。

3. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

① 本事業に参加できる者は、本事業の業務を実施する予定の複数の企業【第3章 3.(3)①～⑥】によって構成されるグループ（以下「応募者」という。）とする。

② 応募者は、代表となる企業（以下「代表企業」という。）の他に、構成企業から構成さ

れることとし、その全ての企業の名称、本店の所在地、本事業の遂行上果たす役割等を明らかにすることとする。

- ③ 代表企業は、応募者を代表して応募手続を行うこととする。
- ④ 参加表明書の提出以降、代表企業、構成企業の変更は認めない。ただし、構成企業を変更せざるを得ないやむを得ない事情が生じた場合で、市が変更を認めた場合はこの限りではない。なお、応募者が【第3章 3. (1)から(3)】までの参加資格要件を満たさなくなった場合、市に速やかに通知すること。
- ⑤ 参加表明書の提出以降、応募者となる代表企業、構成企業は、同時に他の応募者となることはできないこととする。

(2) 応募者の共通の参加資格要件

応募者は、以下の要件を全て満たしていなければならないこととする。

- ① 市の議会の議員が、無限責任社員、取締役、執行役、監査役若しくはこれらに準じるべき者、支配人または清算人である団体でないこと。
- ② 市の市長、副市長または教育長が、役員等である団体でないこと。
- ③ 市の教育委員会の委員が、委員等である団体でないこと。
(※①～③は、市が資本金その他これに準じるもの2分の1以上を出資している団体、市からの財政支出を受けている団体その他の公共的団体であって、当該団体が応募者となることについて相当の理由がある場合には、適用しない。)
- ④ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定により、市における一般競争入札の参加を制限される団体でないこと。
- ⑤ 会社更生法・民事再生法による更生・再生手続き中である団体でないこと。
- ⑥ 法人税、法人市民税、消費税及び地方消費税の租税または労働保険料及び社会保険料を滞納している団体でないこと。
- ⑦ 参加表明書の提出期限から優先交渉権者の決定の日までの期間に、新座市の契約に係る入札参加停止等の措置要領に基づく指名停止を受けていない者であること。
- ⑧ 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またはその構成員の統制下にある団体でないこと。また、新座市の契約に係る暴力団排除要領の入札参加資格除外に該当していないこと。なお、本事項の確認のため、市は警察当局に照会を行うことがある。
- ⑨ 市が発注した「三軒屋公園等複合施設整備事業者選定支援業務」の受託者及びその協力企業である、株式会社日本総合研究所、株式会社オオバ及び渥美坂井法律事務所並びにこれらの者と資本または人事等において一定の関連のある者(会社法(平成17年法律第86号)第2条第3号または第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。以下同じ。)でないこと。
- ⑩ 【第3章 1. (3)】に示す選定委員会の委員が属する企業または当該企業と資本若

しくは人事等において一定の関係のある者でないこと。

(3) 応募者の業務別の参加資格要件

応募者は、それぞれ次に掲げる要件を全て満たすこととする。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができるが、建設業務と工事監理業務は、同一の企業または資本若しくは人事等において一定の関連がある者同士が実施しないこと。

公募開始時点で各業務の入札参加資格を有していない場合は、参加資格確認基準日までに登録を行うこと。

① 設計業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、設計業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がア、イの要件を満たすとともに、ウ、エのそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

ア 新座市建設工事等入札参加資格者名簿（以下「入札参加資格者名簿」という。）の分類「設計・調査・測量」に登録されていること。

イ 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登録を行っていること。

ウ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の設計業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

エ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の都市公園又は都市公園に準ずる広場・緑地等に関する設計業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

② 既存施設の解体業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、解体業務を行う者が複数いる場合は、少なくとも1者が以下のアからウの全ての要件を満たし、その他の者は、ア及びイの要件を満たすこととする。

ア 入札参加資格者名簿の分類「建設工事」に登録されていること。

イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

ウ 平成27年度（2015年度）以降に、公共施設、またはRC造の建物の解体工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

③ 建設業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。ただし、建設業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がア、イ、オの要件を満たすとともに、ウ、エのそれぞれの要件を少なくとも

1社が満たすこととする。

ア 入札参加資格者名簿の分類「建設工事」に登録されていること。

イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。

ウ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

エ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の都市公園又は都市公園に準ずる広場・緑地等の建設工事（改修を含む）を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

オ 建設業法第27条の23の規定に基づく直前の経営事項審査（建築一式）に係る総合評定値が1,000点以上の者であること。

④ 工事監理業務を行う者

以下の全ての要件を満たすこととする。

ア 入札参加資格者名簿の分類「設計・調査・測量」に登録されていること。

イ 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登録を行っていること。

ウ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の建設工事の工事監理業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

⑤ 維持管理業務を行う者

以下の要件を満たすこととする。維持管理業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がアの要件を満たすとともに、イ、ウそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

ア 本事業の維持管理業務に関連する業種の入札参加資格者名簿の分類に登録されていること。

イ 平成27年度（2015年度）以降に、延床面積2,000㎡以上の公共施設の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

ウ 平成27年度（2015年度）以降に、1,000㎡以上の都市公園の維持管理業務を継続して1年以上実施した実績を有すること。

⑥ 運営業務を行う者

以下の要件を満たすこととする。運営業務を行う者が複数いる場合は、全ての者がアの要件を満たすとともに、イ、ウ、エそれぞれの要件を少なくとも1社が満たすこととする。

- ア 本事業の運營業務に関連する業種の入札参加資格者名簿の分類に登載されていること。
- イ 平成 27 年度（2015 年度）以降に、延床面積 2,000 ㎡以上の公共施設の運営を継続して 1 年以上実施した実績を有すること。
- ウ 図書室の運営を担当する者は、平成 27 年度（2015 年度）以降に、図書館または図書館に準ずる施設の運営を継続して 1 年以上実施した実績を有すること。
- エ 地域子育て支援拠点事業の運営を担当する者は、平成 27 年度（2015 年度）以降に、地域子育て支援センター又は地域子育て支援センターに準ずる施設の運営を継続して 1 年以上実施した実績を有すること。

（4） 特別目的会社の設立に関する要件

本施設の維持管理・運營業務を目的とする特別目的会社（以下「SPC」という。）の設立は任意とするが、設立する場合は、次の点に留意すること。なお、SPCを設立する場合は、SPCに出資しない者を「協力企業」として提案することを可とする。

- ① 基本契約等の締結までに会社法（平成 17 年法律第 86 号）に規定される株式会社を新座市内に設立すること。
- ② SPCの目的は、本事業の実施のみであること。
- ③ SPCへの出資は代表企業及び構成企業のみとし、それ以外の者の出資は認めない。また、代表企業の出資比率は 50%を超えるものとし、設立時から運営期間内はこれを維持すること。
- ④ すべての出資者は、契約期間終了まで特別目的会社の株式を保有し、新座市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

（5） 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格確認審査書類の受付日とする。

なお、参加資格確認基準日の翌日から市による優先交渉権者の決定の日までの間に、応募者が参加資格を満たさなくなると認められる場合は、市はその時点で当該応募者を審査の対象としない。

4. 提出書類の取扱い

（1） 著作権

提出書類の著作権は、原則として応募者に帰属する。ただし、市は、広報活動等に必要範囲において、無償で使用できることとする。

なお、選定された事業者の提出書類の著作権は、基本契約の締結により市に使用許諾が付与されることとする。

(2) 特許権等

応募者が提出書類において、第三者が有する特許権等の権利を使用したことによって生じる責任は、応募者が負うこととする。

(3) その他

提出書類は返却しない。

優先交渉権者選定後、優先交渉権者とならなかった応募者の提出書類について、市は、情報公開が必要な範囲においてその一部を公開する場合がある。

第4章 事業者の責任の明確化等業務の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. リスク分担の基本的な考え方

本事業における本施設の設計等、建設等、維持管理及び運営等における業務遂行上の責任は原則として事業者が負うこととする。

ただし、市が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、市が責任を負うこととする。

2. 予想されるリスクと責任分担

市と事業者の責任分担は、添付書類「リスク分担表」によることとするが、責任分担の程度や具体的な内容については、基本契約及び各契約で規定する。

3. 事業者の責任の履行確保に関する事項

(1) 基本的な考え方

事業者が基本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（以下「セルフモニタリング」という。）に加え、市による本事業の実施状況の確認等（以下「モニタリング」という。）を行う。

(2) モニタリングの内容

① 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、本事業の実施に関し、要求水準書に定める基準に基づく事業の遂行状況についてセルフモニタリングを行い、その結果を適切に保存することとする。事業者は、セルフモニタリングの結果について、基本契約及び各契約の規定に基づき、報告書を作成して提出することとする。セルフモニタリングの具体的な方法については、選定された事業者の提案を基に市と協議の上決定することとする。

② 市によるモニタリング

市は、基本契約及び各契約に定められた事業者の事業の実施状況についてモニタリングを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか確認する。

モニタリングの結果、各業務の成果が要求水準、基本契約及び各契約に定めた条件に適合しないと判断される場合には、市は業務内容に対する改善指示等を行うことができることとし、事業者は必要な改善措置を講じることとする。

その他、モニタリングの詳細及び要求水準未達の場合の措置等については、募集要項等において示す。

(3) 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。

第5章 計画地の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 敷地条件

本事業を実施するための敷地（以下「事業敷地」という。）の概要等は以下のとおり。現況の詳細は要求水準書による。

■敷地条件

所在地：新座市東北 2-28-5

項目	面積	備考
三軒屋公園	1,893 m ²	都市公園(街区公園)
東北コミュニティセンター	580 m ²	文化施設
合計	2,473 m ²	=1,893 m ² +580 m ²
都市計画道路用地	160 m ²	
道路用地を除いた合計	2,313 m ²	=1,893 m ² +580 m ² -160 m ²

■位置図

(広域)



(詳細)



第6章 契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 疑義が生じた場合の措置

基本契約及び各契約の解釈について疑義が生じた場合、または基本契約及び各契約に規定のない事項について定める必要が生じた場合には、市と事業者は誠意をもって協議することとし、協議が調わない場合は、基本契約及び各契約に規定する具体的措置に従うこととする。

2. 準拠法及び管轄裁判所の指定

基本契約及び各契約は日本国の法令に従い解釈されることとし、基本契約及び各契約に関連して発生した全ての紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

第7章 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、基本契約の定めにより、その発生事由ごとに次の措置をとることとする。ただし、いずれの場合においても、事業者は、基本契約の定めるところにより、市または市の指定する第三者に対する引継が完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続することとする。

(1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

市は、基本契約に定めるところにより、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、またはその懸念が生じた場合、事業者に対してその改善を図ることを求めることとし、改善が認められない場合、基本契約を解約することができ、若しくは解約せずに事業者の契約上の地位を市が選定した第三者に移転させることができることとする。

上記において、市が基本契約を解除した場合、市は事業者に対し、市が被った損害の賠償を請求することができる。

(2) 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者は、基本契約に定めるところにより、市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、基本契約を解除することができることとする。

上記において、事業者が基本契約を解除した場合、事業者は市に対し、事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他市及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

協議の結果、事業の継続が困難と両者が合意した場合、または事業の継続が困難と市が判断した場合、基本契約を解除できることとする。

第8章 その他事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為

市は、令和7年度新座市一般会計予算において、市議会の議決を経て債務負担行為を設定済である。

(2) 設計・施工一括契約

市は、設計・施工一括契約の締結に当たっては、市議会の議決を経ることとする。

(3) 指定管理者制度

市は、指定管理者の指定に関する市議会の議決を経ることとする。

2. 使用言語、通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

3. 応募に伴う費用の負担

本事業の応募に伴う費用は、いかなる場合であっても、応募者の負担とする。

4. 情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページを通じて適宜行う。

5. 問合せ先

新座市総合政策部（仮称）三軒屋公園等複合施設整備推進室

〒352-8623 埼玉県新座市野火止一丁目1番1号

電話番号：048（485）8671

ファクス：048（479）2226

メールアドレス：sanganya@city.niiza.lg.jp

(添付資料) リスク分担表

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			新座市	整備等事業者	
共通	要求水準変更等	市の指示による要求水準の変更による増額	○		
	募集要項等	募集要項等の誤り	○		
		市の事由による内容の変更によるもの	○		
	応募	応募費用の負担に関するもの		○	
	契約締結	市起因の契約締結の遅延・中止	○		
		事業者起因の契約締結の遅延・中止		○	
		上記以外により各契約が締結できない場合・契約解除の場合	協議による		
	社会情勢	法制度変更	本事業の実施に直接関連する法制度の新設・変更に関するもの	○	
			上記以外の法制度の改正		○
		許認可	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	○	
市が取得すべき許認可の遅延によるもの			○		
事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの				○	
上記以外の許認可に関するもの				○	
税制度		事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	○		
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの		○	
		消費税の変更によるもの	○		
		その他税制度の新設・変更によるもの		○	
政策的要因による事項		政策の変更によるもの	○		
		議会承認に関するもの	市の事由によるもの	○	
			事業者の事由によるもの		○
住民問題		本事業の実施自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○		
	市の責めに帰すべき事由による調査・設計・建設及び維持管理・運営に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○			
	上記以外の調査・設計・建設及び維持管理・運営に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		○		
環境問題	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの		○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			新座市	整備等事業者	
	第三者賠償	市が行う業務に起因する環境の悪化	○		
		設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○	
		維持管理・運營業務に起因する騒音・振動等に関するもの		○	
		施設の瑕疵による事故に関するもの		○	
		施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの		○	
		第三者の知的財産権を侵害した場合		○	
		事業者の業務に関する事故等		○	
		上記以外の事故等に関するもの	○		
		市の事由によるもの	○		
	債務不履行	事業者の責によるもの	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		○
	行	市の責によるもの	市の債務不履行	○	
	支払遅延・不能		事業者の市への支払遅延・不能によるもの		○
			市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
	不可抗力		戦争・内乱・軍事紛争、台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）	○	△※1
	資金調達		市が調達する補助金や地方債の額の変動により生じるもの	○	
物価変動		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）		○	
		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）	○		
計画設計段階	計画・設計	市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○		
		上記以外の事由に起因するもの（事業者の発注による工事請負契約の締結、内容、内容変更に関するもの・事業者の発注の際の指示、判断の不備による設計変更）		○	
		要求水準未達		○	
	測量・調査		市が実施した測量・調査に関するもの	○	
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財発見に関するもの		事業敷地の土壌汚染によるもの	○	
			市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
市があらかじめ把握している事業用地についての			○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担			
			新座市	整備等事業者		
		情報として提示した資料から合理的に想定できなかった地質障害、地中障害物等				
		市が事前に公表した資料からは予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○			
建設 工事 段階	工事	工事遅延	市の事由に起因する工事完了の遅延	○		
			上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		○	
	工事	工事費増大	市の指示による工事費の増大・予算超過	○		
			市の貸与資料の誤り・欠如・不明瞭等に起因する増加費用	○		
	工事	工事費増大	事業者による調査の未実施・不備・誤り等に起因する増加費用		○	
			上記以外の工事費の増大・予算超過		○	
	部分使用	竣工前に市が本施設を利用した場合における増加費用	○			
	事業敷地の維持保全	施設整備期間中の事業敷地の維持保全及びこれに要する費用		○		
	性能	要求水準未達（施工不良含む）		○		
	施設損傷	竣工前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○		
維持 管理 運営 段階	維持管理	性能	要求水準未達（施工不良含む）		○	
			施設に係る契約不適合	契約不適合責任に係る権利行使期間内に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの		○
	維持管理	費用増大	契約不適合責任に係る権利行使期間終了後に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの	○		
			市の事由による事業内容・用途の変更等における維持管理費の増大	○		
	維持管理	費用増大	上記以外の事由による維持管理費の増大（物価変動によるものは除く）		○	
			施設損傷	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷に関するもの		○
				上記の他、事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷によるもの		○
維持管理	費用増大	市の事由に起因するもの	○			

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担	
				新座市	整備等事業者
			事業者または市以外の第三者に起因するもの	○	△※2
運営	運営費用増大		市の事由に起因する事業内容・用途の変更等における運営費の増大	○	
			上記以外の事由による運営費の増大（物価変動によるものは除く）		○
	需要変動		任意事業に関する需要変動		○
	性能		要求水準未達		○
	利用者対応		事業者の業務範囲についての利用者からの苦情やトラブル等への対応		○
			上記以外の利用者からの苦情やトラブル等への対応	○	
	個人情報保護		事業者の管理の不備によるもの		○
		上記以外の事由によるもの	○		
事業終了段階	移管	施設の性能確保	事業期間終了時における要求水準の保持・原状回復		○
		移管手続	事業の終了手続に関する諸費用の増加に関するもの		○

※1：整備期間中に生じた不可抗力による被害は原則として市が負担するが、一定の金額までは事業者が負担する。詳細については募集要項等において提示する。

※2：第三者に起因する施設損傷であっても、事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因するものは、事業者が負担する。