

平成 28 年度
川越駅西口市有地利活用事業提案競技

事業者募集要項

平成 28 年 11 月

川越市

目次

第1	概要.....	1
1	本募集要項の位置付け.....	1
2	経緯.....	1
3	市有地利活用事業の目的等.....	2
4	市有地.....	4
5	導入機能.....	4
6	事業手法.....	7
7	整備・運営形態.....	8
8	貸付地の借地期間.....	9
9	行政機能の賃借期間.....	9
10	事業の進め方.....	9
11	事業スケジュール.....	10
第2	事業実施者の募集及び選定.....	11
1	基本的な考え方.....	11
2	募集及び選定スケジュール.....	11
3	応募の手続き.....	11
4	事業応募者の資格要件.....	13
5	資格の喪失に関する事項.....	15
6	特別目的会社を設立する場合.....	15
7	提案審査に関する事項.....	15
8	最優秀提案者及び優秀提案者の選定.....	16
9	優先交渉権者及び次順位交渉権者並びに事業実施者の決定.....	16
10	選定結果の概要等の公表.....	17
11	その他.....	17
12	担当窓口.....	17
第3	提案に関する条件.....	18
1	費用負担.....	18
2	土地貸付の条件.....	18
3	行政機能借受の条件.....	19
4	契約締結に関する条件.....	19
第4	事業提案書類等.....	22
1	事業応募者に関する資料.....	22
2	事業提案資料.....	23
参考1	閲覧資料一覧.....	25
参考2	貸付地平面図.....	26
参考3	本事業実施に係るリスク・責任等の分担(案).....	27

平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技 事業者募集要項

第 1 概要

1 本募集要項の位置付け

川越市（以下「川越市」又は「市」という。）は、川越駅西口市有地利活用事業（以下、「市有地利活用事業」という。）の実施に当たり、平成 27 年 3 月に「川越駅西口市有地利活用事業基本方針」を、平成 28 年 9 月に「平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業計画」を策定・公表し（以下「本事業計画等」という。）、市有地利活用事業において具体化したい内容を示すとともに、事業者からの提案公募へ向けて市の方針を示したところである。

本募集要項は、本施設に係る事業実施者を選定するために公表するものである。「平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技要求水準書」（以下「要求水準書」という。）、「平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者選定基準」（以下「事業者選定基準」という。）、「平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技様式集」及び「平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業契約書（案）」は、本募集要項と一体のもの（以上を総称して「本募集要項等」という。）とする。事業応募者は、本募集要項等の内容を踏まえ、公募に必要な書類を提出することとする。

なお、本募集要項等と本事業計画等に相違がある場合は、本募集要項等に規定する内容が優先されるものとする。

2 経緯

川越駅の西口周辺地区は、第四次川越市総合計画基本構想において、都市核として位置づけられており、川越駅を含む三駅（川越駅、本川越駅、川越市駅）周辺地区については「都市的活動核」として商業・業務機能の充実を図るとともに、地域核等との機能連携を図ることとされている。また、前期基本計画では川越駅西口地区について、多様な都市機能の誘導に努めることとされている。平成 26 年 3 月には、川越駅西口駅前広場の改修が完了し、本市の新たな玄関口として供用が開始されるとともに、平成 27 年 3 月には、埼玉県、川越市及び民間事業者が整備するウェスタ川越がオープンし、近年周辺のまちづくりが大きく進展している。

一方で、同地区では駅周辺における民間の送迎バス等の発着や放置自転車に対する本格的な対策、また、東日本大震災の経験から、災害時にも対応できる広場整備等が求められている。さらには、平成 32 年の東京オリンピックのゴルフ競技が、霞ヶ関カンツリー倶楽部を会場として開催される予定となっていることを踏まえ、市有地利活用事業を進める必要性も生じている。

このようなことから、暫定利用している市有地について、これまで市民及び民間事業者等の意見を聞きながら有効な利活用方策の検討を進めてきた。また、市有地については、ウェスタ川越等と連携し、かつ、市民から求められる多様な機能に対応した新たな拠点として、早期に整備することが求められている。

そこで、本施設に係る事業の実施に当たっては、広く優れた提案を求めるため公募型提案競技方式を採用することとした。

3 市有地利活用事業の目的等

(1) 上位計画等における位置付け

市有地利活用事業の実施に当たっては、以下の計画等に留意して進める。

➤ 第四次川越市総合計画基本構想及び前期基本計画

- ・川越駅西口周辺地区が位置する三駅（川越駅、本川越駅、川越市駅）周辺地区から北部市街地地区に至る中心市街地を「都心核」と位置付け、このうち三駅周辺地区は「都市的活動核」と位置付け、商業や業務などの機能充実を図る。また、都心核については、地域核や各拠点との機能の連携を図る。
- ・三駅周辺地区は広域的な集客力を持つ中核的な商業・業務地として都市基盤の整備を進めることとし、特に川越駅西口地区については、多様な都市機能の誘導に努める。

➤ 川越市都市計画マスタープラン

- ・川越駅西口周辺は、土地区画整理事業の推進と合わせて、「西部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）」の整備など拠点地区にふさわしい土地利用の実現を目指す。
- ・周辺の公有地や工場跡地等の低未利用地を的確に活用するため、基盤整備と合わせて特別用途地区の適用など、県南西部地域の中核拠点地区にふさわしい土地利用の実現に向けた誘導策を検討していく。

➤ 川越駅西口周辺地区基本構想（川越駅西口グランドデザイン）

- ・西部地域振興ふれあい拠点施設（仮称）の整備が具体化するなかで、同様に（都）川越駅南大塚線沿道に立地し、新たな拠点の形成が求められる市有地の活用について検討する。
- ・導入機能として、オープンスペースの確保、公共サービス機能の充実、駐車場・自転車駐車場整備、交通施設整備について検討する。

➤ 川越市中心市街地活性化基本計画

- ・現在、暫定的に利用している市有地について、まちづくりの観点から、地域の活力とにぎわいの創出に寄与すべく有効な活用策を検討する。
- ・川越駅西口周辺は、駅前広場や西部地域振興ふれあい拠点（ウェスタ川越）の整備により本市の新たな玄関口となりつつあるが、更なる魅力向上を図るため、公共用地の有効活用や基盤整備を推進する。
- ・また、川越駅西口周辺では高速バス、送迎バスなどの乗入れが多く混雑している状況が続いているため、バスターミナルの再編や整備を検討する。

※施設の名称等については、各計画等の公表時点のものを記載している。

(2) 基本的な考え方

川越駅西口周辺地区の特性、市民等の意見及び市有地に期待される役割等を勘案し、基本的な市有地利活用事業の方向性を以下のとおりとする。

- 住む人に魅力あるまちづくり（市民の利便性向上）
- ふれあいのあるあたたかなまちづくり（少子高齢化への対応、生きがい、健康）
- 多世代が交流できるまちづくり（多世代の交流、思いやり、ふれあい）
- わくわくする元気なまちづくり（地域活性化、にぎわい、観光）
- 安全・安心に過ごせるまちづくり（都市基盤整備、交通アクセス、防災機能）

(3) 市有地利活用事業の目的

市有地は、多くの人が行き交う川越駅に近く、交通利便性が高いという特性を活かし、次に掲げる事項を目的として利活用を図ることにより、多様な機能の集積による新たな拠点を形成し、魅力あるまちづくりを目指す。

- 利便性に優れたふれあいのあるまちづくり
駅に近い立地を活かし、人と人とのふれあいきめ細かな対応が必要な福祉や就労等に関する総合相談支援等の行政機能の導入や、市民の交流が図られ、多目的に利用可能な空間の整備に努め、市民サービスの拡充を図るとともに、誰もが利用しやすく利便性に優れたふれあいのあるまちづくりを目指す。
- 市民生活の向上やにぎわいの創出
多くの人が行き交う駅に近い立地を活かし、市民生活の向上や地域の活性化、にぎわいの創出に寄与する民間機能の導入を目指す。
- 安全で潤いのあるまちづくり
災害時にも対応可能な機能を備えた空間の創出に努め、地域の安全性の向上と潤いのあるまちづくりを目指す。
- 自転車利用者の利便性の確保
川越駅西口区域における自転車利用者の利便性を確保し、利用しやすい駅とするため、必要な規模の自転車駐車場を整備する。
- 周辺交通環境の改善
既存道路の有効活用により、最小限の面積で送迎バス等の発着機能を整備し、川越駅西口周辺地区の交通環境の改善を図る。

(4) 市有地利活用事業のコンセプト

市有地利活用事業の方向性及び目的並びに川越駅西口周辺地区における他施設との相乗効果を踏まえ、以下のようなコンセプトを期待する。

**市民生活の向上や地域の活性化を図り、ビジネスと文化活動を支える
新たなにぎわいと交流を創出するエリア**

4 市有地

- (1)所在地：川越市脇田本町 8 番 1、8 番 2、8 番 3、8 番 4、100 番 2
- (2)面積：9,078.43 m² ※実測面積による（交番含む）
- (3)用途地域：商業地域
- (4)建ぺい率：80%
- (5)容積率：A地区 600% B地区 400%
旧市道：（A地区側）600%、（B地区側）400%
- (6)その他地域地区：準防火地域



5 導入機能

事業の目的に基づき、川越駅西口周辺地区のウェスタ川越や既存の同種機能を持つ施設との相乗効果や機能集約効果等を考慮し、以下の機能を整備する。なお、各機能の詳細については、要求水準書において示す。

(1)行政機能

概要	・南連絡所を移転し、機能を拡充する。 ・福祉・子育て窓口を設置する。 ・障害者総合相談支援センター（仮称）を設置する。 ・川越しごと支援センター及び上下水道料金センターを移転する。 ・市民が交流を図れる、多目的に利用可能な空間を確保する。
規模	・床面積：2,000 m²（±5%）
特記事項	・市は、事業実施者が整備する施設の一部を賃借する。 ・延伸する歩行者用デッキとの接続階の直上階にワンフロアで確保する。ただし、ワンフロアによる確保が困難な場合は、倉庫、職員ロッカー及び会議室などのスペースについては、別階に設置することも可能とする。 ・利用者の視認性や利便性に配慮し、エスカレーター等に近接して配置するものとする。

(2) 民間機能

概要	・市民生活の向上、地域の活性化及び新たなにぎわいの創出に寄与するとともに、市有地利活用事業のコンセプトに沿った民間機能を整備する。
規模	・提案による
特記事項	・川越駅西口の顔として、また地域の社会資本を担う施設としてふさわしい建築デザインとする。 ・分譲、賃貸に関わらず、住宅施設は想定していない。 ・施設利用者の駐車場については自走式を基本とし、導入機能に応じた必要な台数を確保するものとする（一部機械式とすることは可。）。 ・導入機能については、ウェスタ川越及び川越西口商店街との相乗効果を考慮するものとする。

(3) 安全と潤いの機能

概要	・にぎわいと交流の創出及び地域の活性化に資するとともに、市民の生活に潤いを創出する広場空間を整備する。 ・災害時にも対応可能な機能を備えた空間を整備する。
規模	・面積:1,000 m²以上
特記事項	・配置については、利用しやすさの観点から川越駅南大塚線沿いの地上階に確保するものとする。 ・送迎バス等の利用者の待合い場所として機能することも想定している。 ・このほか、施設内に安全と潤いの広場空間を適宜確保することとし、緑化や潤いに配慮するものとする。 ・運営時間は、通年24時間を想定している。

(4) 自転車駐車場

概要	・川越駅西口区域における自転車駐車場整備計画に基づく自転車駐車場を確保する。
規模	・自転車1,500台以上、原付150台以上、その他二輪45台以上
特記事項	・運営時間は、通年24時間を想定している。

(5) バス等発着機能

概要	・市有地に面した川越駅南大塚線の道路上に、学校や企業などの送迎バス等が発着するバスバースを整備する。
規模	・バスバース数：3台
特記事項	・バスバースは、川越駅南大塚線の歩道を切り込んで設置する。 ・このほかのバスバース（概ね5台）については、川越駅西口周辺地区内の道路や他の用地を有効活用しながら分散配置する予定である。 ・運営時間は、通年24時間を想定している。

(募集要項等における用語の定義)

市有地	「4 市有地」に示す対象地全体。
事業応募者	本提案競技に対し、単独あるいはグループで事業を提案する事業者（グループで応募の場合は、構成員も含む。）。
最優秀提案者	選定委員会が事業者選定基準における加点審査の結果に基づき総合的な評価を行い、事業応募者から選定した者。
優先交渉権者	事業応募者のうち、市が選定委員会の審査結果を参考として決定した者。
事業実施者	事業応募者の中から優先交渉権者として決定され、市と事業契約等を締結し、本施設に係る事業を実施する事業者（グループで応募の場合は、構成員を含むが、事業契約等の締結は代表者が行う。また、特別目的会社（SPC）を設立する場合は、当該 SPC を指す。）。
代表者	本施設に係る事業にグループで応募する場合に、構成員を代表して市と事業契約等を締結する事業者（SPC を組成する場合は、SPC の構成員のうち代表となる者。）。
構成員	本施設に係る事業にグループで応募する場合、業務を分担する事業者のうち、資格審査の対象となる者（SPC を組成する場合は、SPC への出資を行う者。）。
貸付地	市有地のうち、事業実施者に貸し付ける土地。
公共施設用地	市有地のうち、貸付地を除いた土地。
本事業	市有地利活用事業のうち、市有地内で市、埼玉県警察及び事業実施者が実施する各種事業。
関連事業	市有地利活用事業のうち、川越駅南大塚線で市が実施する各種事業。
本施設	行政機能、民間機能、安全と潤いの機能及び自転車駐車場（民設民営の場合）からなる、事業実施者が貸付地に整備・所有・運営する施設。
公共施設	交番、道路（川越駅南大塚線歩道拡幅部、歩行者用デッキ基礎部等）及び自転車駐車場（公設公営の場合）からなる、市及び埼玉県警察が公共施設用地に整備し運営する施設。
共用部分	本施設の中で行政機能に属さないが、行政機能利用者の利用も想定される部分。（廊下、階段、トイレ等）
事業期間	事業実施者との事業契約締結日から事業用定期借地権設定契約の終了日までの期間。

(土地、施設及び機能の区分関係)

土地の区分		施設及び機能の区分				
市有地	貸付地		市有地利活用事業	本事業	本施設	行政機能
						民間機能（共用部分含む）
						安全と潤いの機能
						自転車駐車場（民設民営の場合）※1
	公共施設用地				公共施設	自転車駐車場（公設公営の場合）※1
						交番
						道路（川越駅南大塚線歩道拡幅部、歩行者用デッキ基礎部等）※2
川越駅南大塚線			関連事業	バス等発着機能		
				歩行者用デッキ延伸※2		

※1 自転車駐車場は、事業応募者の提案により民設民営又は公設公営のいずれかを選択。

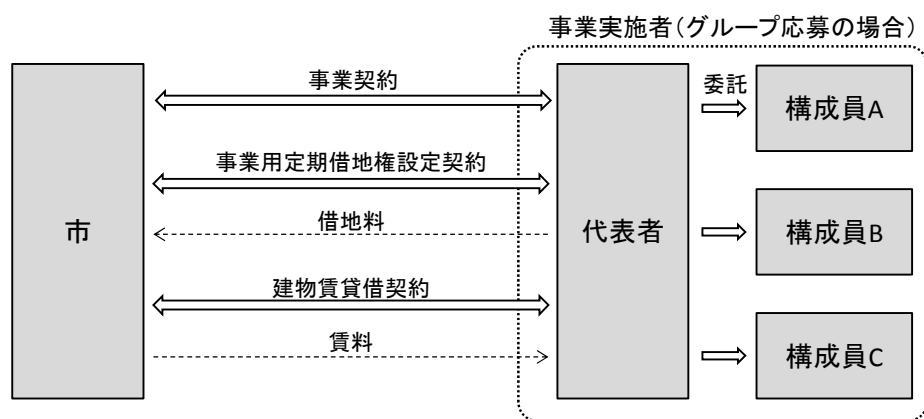
※2 貸付地の引き渡し前までに敷地分割を行い、道路区域に編入する予定。

6 事業手法

本施設に係る事業は、貸付地に事業用定期借地権を設定し、事業実施者が本施設の企画、設計、整備、維持管理及び運営を行うとともに、市が本施設の一部を、行政機能として賃借する。

なお、行政機能に係る賃料・共益費（年額）については、借地料（年額）を上限とすることで、市の実質的な負担を伴わないものとする。

(スキーム図)



7 整備・運営形態

導入機能ごとの整備・運営形態については次のとおりである。

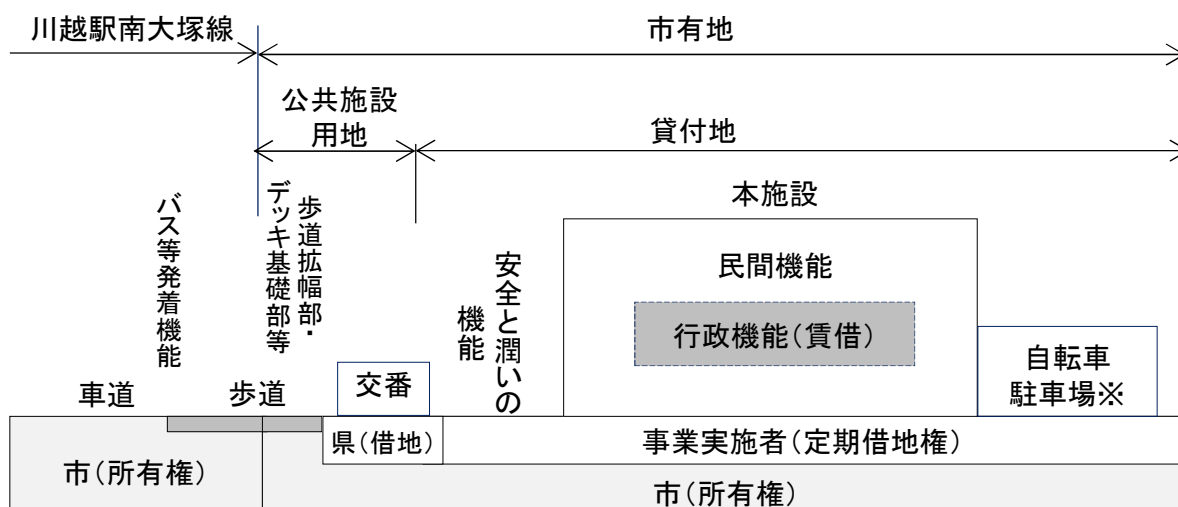
			土地所有	土地貸付	企画	設計	整備	施設所有	資金調達	維持管理	運営
本事業	本施設	行政機能	市	市→事 (定借)	事	事	事	事 (市が賃借)	事	市	市
		民間機能 (共用部分含む)	市	市→事 (定借)	事	事	事	事	事	事	事
		安全と潤いの 機能	市	市→事 (定借)	事	事	事	事	事	事	事
		自転車駐車場 (民設民営の 場合) ^{※1}	市	市→事 (定借)	事	事	事	事	事	事	事
	公共施設	自転車駐車場 (公設公営の 場合) ^{※1}	市	なし	市	市	市	市	市	市	市
		交番	市	市→県	県	県	県	県	県	県	県
		道路（川越駅南 大塚線歩道拡幅 部、歩行者用デッ キ基礎部等）	市	なし	市	市	市	市	市	市	市
関連 事業	バス等発着機能		市	なし	市	市	市	市	市	市	市
	歩行者用デッキ延伸		市	なし	市 ^{※2}	市 ^{※2}	市 ^{※2}	市	市	市	市

市：川越市、県：埼玉県警察、事：事業実施者

※1 自転車駐車場の整備・運営形態については、事業応募者の提案により民設民営又は公設公営のいずれかを選択。

※2 本施設の設計に合わせて接続部分を調整。

（権利関係図：自転車駐車場が民設民営の場合）



※自転車駐車場が公設公営の場合は、公共施設用地に含む（貸付地から除外）。

8 貸付地の借地期間

借地期間は、30 年以上 50 年未満の間で事業応募者の提案に基づき設定する。なお、借地期間には、建設工事及び除却工事期間を含むものとする。

9 行政機能の賃借期間

市が行政機能として本施設の一部を借り受ける賃借期間は、借地期間から、本施設の建設工事及び除去工事期間を除いた期間とする。

10 事業の進め方

(1) 事業契約の締結

市は、優先交渉権者と速やかに本事業の実施に係る協議を行い、協議成立後に事業契約を締結する。なお、優先交渉権者は、特段の合理的な理由がない限り、事業契約を締結しなければならない。

市は、事業実施者が自転車駐車場（公設公営）を提案した場合、市有地を貸付地と公共施設用地に分割設定する。

(2) 本施設の企画及び設計

事業実施者は、事業契約に基づき、本施設の企画及び設計を行う。

(3) 事業用定期借地権設定契約の締結

市と事業実施者は、貸付地について借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に規定する事業用定期借地権設定契約を工事着手前までに締結する。

(4) 公共施設及び関連事業の供用開始

交番については、埼玉県警察が平成 28 年度中に工事を完了する予定である。また、道路（川越駅南大塚線歩道拡幅部）、バス等発着機能及び歩行者用デッキ延伸については、市が平成 32 年夏までに整備する予定である。

(5) 本施設の整備

事業実施者は、本事業のうち、行政機能を包含した本施設を整備する。なお、行政機能及びその共用部分については、要求水準書に基づいて設計・建設する。民間機能については、事業実施者の創意工夫に基づき、自らの資金負担により企画、設計及び建設を行い、運営する。

事業実施者は、平成 32 年 12 月までに本施設の供用を開始するものとする。

なお、行政機能の供用開始時期については、別途協議の上確定する。

(6) 建物質貸借契約の締結

市は、本施設の建設工事が完了した後、事業実施者から本施設の中の行政機能部分を借り受けることを目的として、事業実施者と建物質貸借契約を締結する。

賃貸借期間は、事業用定期借地権設定期間から、本施設の建設工事及び除却工事期間を除いた期間とする。

(7) 本施設の維持管理及び運営

事業実施者は、本施設（行政機能を除く。）の維持管理及び運営業務を行う。

(8) 貸付地の返還

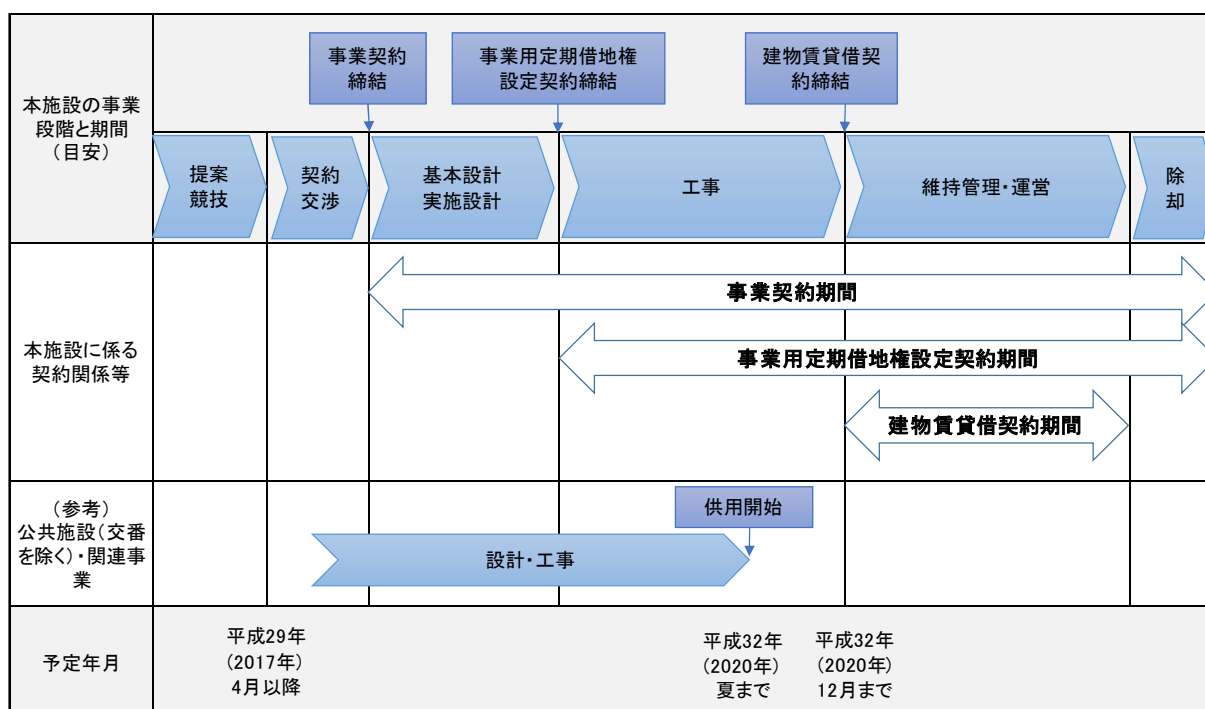
事業実施者は、事業用定期借地権設定契約に定める借地期間が終了するまでに貸付地を更地とし、市に返還する。

更地とは、地下の基礎構造（杭を含む。）までを除却した状態をいう。

1.1 事業スケジュール

平成 29 年 3 月	最優秀提案者の選定
平成 29 年 4 月	優先交渉権者の決定・公表
平成 29 年 4 月以降	事業契約の締結・事業実施者決定 事業用定期借地権設定契約の締結 建物賃貸借契約の締結 ※建設工事の着工・完成は、事業実施者の計画による。
平成 32 年夏まで	公共施設（交番を除く。）及び関連事業の供用開始（予定）
平成 32 年 12 月まで	本施設の供用開始

（事業スケジュールのイメージ図：予定）



第2 事業実施者の募集及び選定

1 基本的な考え方

- (1) 本事業への参加を希望する事業者を公募する。
- (2) 事業実施者の選定に当たっては、「公募型提案競技方式」を採用する。

2 募集及び選定スケジュール

募集及び選定のスケジュールは、次の予定である。

事業者募集要項等の公表	平成 28 年 11 月 7 日（月）
事業者募集要項等の説明会	平成 28 年 11 月 10 日（木）
事業者募集要項等への質問書受付	平成 28 年 11 月 11 日（金）～17 日（木）
事業者募集要項等への質問回答の公表	平成 28 年 12 月 2 日（金）
提案競技参加表明書の受付	平成 28 年 12 月 7 日（水）～9 日（金）
参加表明者との対話の実施	平成 28 年 12 月中旬～平成 29 年 1 月上旬
参加表明者との対話結果の公表	平成 29 年 1 月中旬
事業提案書類等の受付	平成 29 年 2 月 20 日（月）・21 日（火）
審査期間	平成 29 年 2 月下旬～3 月下旬
事業応募者ヒアリング	平成 29 年 3 月 22 日（水）
最優秀提案者の選定	平成 29 年 3 月
優先交渉権者の決定・公表	平成 29 年 4 月

3 応募の手続き

(1) 事業者募集要項等の公表

事業者募集要項等は、川越市ホームページにおいて公表する。

(2) 関係資料の閲覧

関係資料の閲覧に当たっては、担当窓口事前に電話予約の上、来室すること。

- ・ 閲覧資料 参考 1「閲覧資料一覧」参照
- ・ 閲覧期間 平成 28 年 11 月 7 日（月）から平成 29 年 2 月 21 日（火）まで
- ・ 担当窓口 17 ページ「12 担当窓口」参照

(3) 事業者募集要項等の説明会

応募を希望する事業者を対象に、事業者募集要項等の説明会を次の要領で開催する。

参加を希望する事業者は、事業者募集要項等説明会参加申込書（様式 1）に所要の事項を記入し、平成 28 年 11 月 9 日（水）午後 5 時 15 分までに担当窓口あてに電子メール（添付ファイル）又は FAX にて申し込むこと。

- ・ 日 時 平成 28 年 11 月 10 日（木）午後 3 時から午後 4 時まで
- ・ 場 所 ウェスタ川越 公共施設 2 階 活動室 1（所在地：川越市新宿町 1-17-17）
- ・ 申込先 17 ページ「12 担当窓口」参照

(4) 事業者募集要項等への質問書の提出

- ア 本事業への参加を希望する事業者は、事業者募集要項等質問書（様式 2）を提出することができる。提出に当たっては、様式 2 に所要の事項を記入し、ウの受付期間内に電子メール（添付ファイル）により送付すること。
- イ 作成に使用するソフトは、マイクロソフト社の Excel とする。様式は、市のホームページに掲載するので、ダウンロードして使用すること。
- ウ 受付期間は、平成 28 年 11 月 11 日（金）から平成 28 年 11 月 17 日（木）とする（最終日は、午後 5 時 15 分までに必着とする。）。
 - ・送付先 17 ページ「12 担当窓口」参照

(5) 事業者募集要項等への質問回答の公表

質問に対する回答は、市ホームページ上で平成 28 年 12 月 2 日（金）に公表する予定である。回答に当たっては、全事業者の質問に対する回答を公表することとし、質問をした事業者名等は公表しない。

(6) 提案競技参加表明書の提出

- ア 本事業への参加を希望する事業者（グループで応募する場合には代表者に限る。）は、提案競技参加表明書（様式 3）を提出すること。提出に当たっては、様式 3 に所要の事項を記入し、エの受付期間内に電子メール（添付ファイル）により送付すること。
- イ 提案競技参加表明書の提出後に本事業への辞退を希望する場合は、市へ辞退届を提出すること。辞退届の様式については、事業応募者の任意の様式とする。
- ウ 作成に使用するソフトは、マイクロソフト社の Excel とする。様式は、市のホームページに掲載するので、ダウンロードして使用すること。
- エ 受付期間は、平成 28 年 12 月 7 日（水）から平成 28 年 12 月 9 日（金）とする（最終日は、午後 5 時 15 分までに必着とする。）。
 - ・送付先 17 ページ「12 担当窓口」参照

(7) 参加表明者との対話の実施

- ア 市は、提案競技参加表明書を提出した者のうち、希望する者と対話を実施する。
- イ 参加表明者との対話の目的は、本募集要項等に関する疑問点の解消や、事業者の提案内容が要求水準を満たしているか等を確認するためのものである。
- ウ 参加表明者との対話により、募集要項等に疑義のあった場合や全事業者に周知すべき事項が生じた場合には、市ホームページで公表する予定である。なお、対話を行った事業者名等は公表しない。
- エ 参加表明者との対話の実施時期は、平成 28 年 12 月中旬から平成 29 年 1 月上旬までを予定しているが、詳細については、提案競技参加表明書を受理後に電子メールにより通知する。

(8) 事業提案書類等の提出

ア 一つの事業者は、本提案競技について一つの提案しか行うことができない。また、一つの事業者が複数の事業者グループへの参加を通じて二つ以上の提案をすることはできない。

イ 事業応募者は、「第4 事業提案書類等」で定める事業提案書類等を平成29年2月20日（月）又は平成29年2月21日（火）に担当窓口に提出すること。受付時間は、午前8時30分から午後5時15分までとする。

なお、提出に当たっては、担当窓口に事前に電話予約の上、来室すること。

ウ 事業提案書類等の提出部数は、「第4 事業提案書類等」に記載のとおりとする。あわせて、事業提案資料の電子データ（Word、Excel 形式）を保存したCDを2枚提出すること。

・担当窓口 17 ページ「12 担当窓口」参照

4 事業応募者の資格要件

(1) 基本的要件

事業応募者は、事業実施者として土地の賃借及び建物の所有・賃貸を行うことのできる者で、川越駅西口のにぎわいを創出する民間機能を整備し、その運営期間中、確実かつ安定的に事業を運営することができる企画力、技術力及び経営能力を有する事業者又は事業者グループとする。

(2) 事業応募者の構成

ア 事業応募者は、複数の事業者により構成されるグループで応募する場合、グループの構成員の中から代表者を定めること。

イ 事業応募者は、他の事業応募者として重複参加していないこと。

ウ グループで応募する場合、本施設整備内容及び条件について事前に構成員間で協議を行い、構成員の役割分担を明確にし、合意の上参加すること。

エ グループで応募する場合、事業提案書類等の提出以降における構成員の変更及び追加は、原則として認めない。

(3) 応募資格

ア 事業応募者は、平成18年4月1日以降に本施設の提案内容と同等以上の事業運営実績を有すること。同等以上の事業運営実績とは、施設規模や事業スキームに関わらず類似する施設を運営した実績とし、対象施設に行政機能を含むか否かは問わない。

なお、事業応募者がグループの場合は、代表者が当該実績を有していること。

イ 事業応募者は、次のいずれにも該当する者であること。グループで応募する場合は、すべての構成員が該当すること。

a. 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。

b. 川越市建設工事等の契約に係る指名停止等の措置要綱（平成5年9月28日施行）の規定に基づく指名停止措置等を受けていない者であること。

- c. 川越市建設工事等暴力団排除措置要綱（平成 8 年 7 月 1 日施行）の規定に基づく指名除外措置等を受けていない者であること。
- d. 経営不振の状態（会社の特別清算を開始したとき、破産の申立てがなされたとき、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づき更生手続開始の申立てがなされたとき、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第 1 項に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき及び手形又は小切手が不渡りになったとき。）でないこと。
- e. 銀行取引停止等の事実があり、客観的に経営状態が不健全であると判断される法人でないこと。
- f. 国税並びに埼玉県及び川越市に係る地方税を滞納していないこと。
- g. 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（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過していないものの統制下にある者でないこと。
- h. 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号に掲げる処分を受けている団体に所属していないこと又は関与していないこと。
- i. 次に掲げる本事業に関するアドバイザー業務の関与者に資本面又は人事面で関連していないこと。

㈱日本経済研究所

東京都千代田区大手町二丁目 2 番 1 号 新大手町ビル 3 階

㈱安井建築設計事務所

東京都千代田区平河町 1-3-14

長島・大野・常松法律事務所

東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 2 号 J P タワー

PwC アドバイザリー（同）

東京都中央区銀座八丁目 21 番 1 号 住友不動産汐留浜離宮ビル

㈱山下ピー・エム・コンサルタンツ

東京都中央区明石町 8-1 聖路加タワー 29 階

社会システム㈱

東京都渋谷区恵比寿 1-20-22 三富ビル

ウ 設計業務・建設業務・維持管理業務等を行う事業者として、次の資格要件を満たしているものを配置できるものとし、事業契約締結までに「業務別事業者報告書」を、資格を証明する資料を添付して提出すること。

- a. 設計業務を行う事業者は、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おり、本施設の提案内容と同等規模以上の建物の設計実績を有すること。
- b. 建設業務を行う事業者は、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工事一式工事につき特定建設業の許可を受けており、本施

設の提案内容と同等規模以上の施工実績を有すること。なお、事業者が共同企業体の場合は、代表者が施工実績を有すること。

- c. 維持管理業務を行う事業者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けており、本施設の提案内容と同等規模以上の維持管理業務実績を有すること。なお、複数の事業者で維持管理業務を行う場合は、中心的な役割を担う事業者が資格要件を満たすこと。

(4) 参加資格要件確認の基準日

- ア 参加資格要件の確認は、事業提案書類等の受付時点とする。
- イ 事業応募者が事業提案書類等の受付から事業契約締結までの期間に事業応募者の応募資格に抵触した場合は、失格とする。

5 資格の喪失に関する事項

次のいずれかに該当したときは、本提案競技への資格を失う。

- (1) 事業提案書類等の提出日、提出場所及び提出方法等が本募集要項に適合しないとき。
- (2) 提出した事業提案書類等に虚偽の記載があると判明したとき。
- (3) 事業応募者が、本募集要項等の公表後、提案に当たり、選定委員及びアドバイザー業務の関与者と本事業に関して接触したとき。
- (4) その他、不正な行為があったと市が認めたとき。

6 特別目的会社を設立する場合

- (1) 特別目的会社を設立し、同社を事業実施者とする場合は、事業提案書類等の事業計画にその旨を明記するとともに、事業契約の締結までに設立すること。
- (2) 事業契約、事業用定期借地権設定契約及び建物賃貸借契約については、特別目的会社と契約締結することを想定している。また、事業契約の締結に先立ち、市と事業応募者は、基本協定を締結する。
- (3) 特別目的会社は会社法（平成 17 年法律第 86 号）上の株式会社とし、本事業以外の業務は行わないものとする。
- (4) 特別目的会社の株式は、資格要件を満たす代表者及び構成員で保有すること。

7 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

最優秀提案者の選定を厳正かつ公平に行うため、川越駅西口市有地利活用事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置する。

選定委員会は次に掲げる 7 名で構成される。

委員長	岸井 隆幸（日本大学理工学部教授）
副委員長	尾崎 晴男（東洋大学総合情報学部教授）
委員	倉田 直道（工学院大学名誉教授）

委 員	西本 千尋（JAM主宰）
委 員	荒井 伸夫（荒井公認会計士事務所）
委 員	矢部 竹雄（川越市総合政策部長）
委 員	田宮 庸裕（川越市都市計画部長）

（敬称略）

（2）審査方法

本提案の審査は、「事業者選定基準」に基づき二段階方式で実施する。

ア 第一次審査（参加資格の確認）

市は、事業応募者が提出する資格審査書類から、本募集要項に記載した事業応募者が満たすべき資格要件について確認を行う。確認できない場合は失格とする。

イ 第二次審査

選定委員会は、事業応募者が提出する事業提案書類等について、「基礎審査」と「加点審査」に分け、提案の審査を行う。

図面等を含む提案内容に矛盾がある場合には、事業応募者へのヒアリング等によって確認し、それによってもなお矛盾点が解消されず、妥当性・実現可能性が不十分と判断される場合には、当該提案内容について加点しない場合がある。

a. ヒアリング対象者

第一次審査において選考された事業応募者。

ヒアリング実施の詳細は、応募申込書の連絡先に電子メールにより通知する。

なお、市から事前質問を通知する場合がある。

b. 予定日

平成 29 年 3 月 22 日（水）

c. ヒアリングの方法

ヒアリングは、提出された事業提案書類等をもとに行う。

当日は、プロジェクター、模型及び追加資料等の持込み並びにパワーポイント等の使用は禁止する。ただし、選定委員会が求めた追補資料については、この限りでない。また、説明の便宜上、事業提案書類等及び追補資料を拡大したパネル等の持ち込みは差し支えない。

8 最優秀提案者及び優秀提案者の選定

選定委員会は、加点審査の結果に基づき総合的な評価を行い、事業応募者の中から最優秀提案者及び優秀提案者を選定する。

なお、市が意図する提案がなかった場合は、最優秀提案者、優秀提案者を選定しない。

9 優先交渉権者及び次順位交渉権者並びに事業実施者の決定

市は、選定委員会の審査結果を参考にして、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。その後、優先交渉権者と事業実施に向けた協議・調整を行い、協議が整い次第、事業契約を締結し、本施設に係る事業実施者として決定する。

なお、優先交渉権者との事業契約が締結できない場合は、速やかに次順位交渉権者との協議に移行する。

10 選定結果の概要等の公表

選定結果については、各事業応募者宛に文書で通知するとともに、市ホームページで公表する。公表に当たっては、最優秀提案者の事業者名及び得点等を公表し、それ以外の事業応募者については、得点のみを公表する。

なお、選定結果に対する問合せ、異議には一切応じない。

11 その他

- (1) 応募に必要な費用は、事業応募者の負担とする。
- (2) 提出した事業提案書類等の内容の変更は、認めない。
- (3) 提出した事業提案書類等は、返却しない。
- (4) 本提案競技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（平成4年法律第51号）に定めるところによる。
- (5) 市の配布する資料等は、応募に係る検討以外の目的で使用することを禁じる。
- (6) 市は、事業実施者の提案内容について、一部変更を求めることができる。その場合は、事業実施者は誠実に対応すること。
- (7) 事業提案書類等の著作権は、それぞれの事業応募者に帰属する。ただし、優先交渉権者（優先交渉権者との協議が整わない場合は次順位交渉権者）となった者の事業提案書類等の全部又は一部を将来にわたり、市はこれを無償で利用できるものとする。

12 担当窓口

川越市 都市計画部 川越駅西口まちづくり推進室 計画調整担当

川越市新宿町一丁目12番地8

TEL 049-245-6011 FAX 049-245-6116

Eメール：nishiguchi@city.kawagoe.saitama.jp

市ホームページURL： <http://www.city.kawagoe.saitama.jp/>

第3 提案に関する条件

1 費用負担

(1) 事業実施者の費用負担

- ア 事業契約及び事業用定期借地権設定契約の締結と同時に、各契約に関する保証金を市へ預託するとともに、借地期間中は借地料を市に支払う。
- イ 法令等に基づく許認可等の費用及び本施設の整備費用を負担する。
- ウ 事業実施者が分担する業務の遂行に要する全ての費用及び本施設に係る公租公課を負担する。
- エ 事業用定期借地権設定契約終了時、本施設に係る除却費用を負担する。

(2) 市の費用負担

- ア 建物賃貸借契約に基づき、行政機能の賃料（共益費を含む。）を支払う。
- イ 市が分担する業務の遂行に要する全ての費用を負担する。

(3) 借地料と賃料の支払方法について

- ア 事業用定期借地権設定契約に基づく借地料年額と、建物賃貸借契約に基づく行政機能の賃料（共益費を含む。）年額の支払方法については、事業契約書において規定する。

2 土地貸付の条件

(1) 土地貸付の方法

事業実施者は、本施設の建設にあたり、貸付地について、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。

(2) 事業用定期借地権の条件

- ア 借地権利は、賃借権とする。
- イ 貸付面積は、自転車駐車を民設民営とする場合は8,519.58㎡、公設公営とする場合は7,019.50㎡とする（詳細については、参考2「貸付地平面図」を参照）。
- ウ 借地期間は、30年以上50年未満とし、事業応募者の提案に基づき設定する。なお、借地期間には、建設工事及び除却工事期間を含むものとする。
- エ 借地料及び保証金
 - a. 借地料及び保証金は、次に掲げる金額とする。
 - 借地料
借地料の単価（円／㎡・月）は、859円／㎡・月とする。
 - 保証金
借地料年額に相当する額から、事業契約に係る保証金額を差し引いた額を、事業用定期借地権設定契約締結時に支払う。
 - b. 借地料は、事業用定期借地権設定契約締結後3年ごとに、社会情勢等を考慮し、改定できるものとする。なお、改定方法については事業用定期借地権設定契約において定めることとする。
 - c. 市は、借地期間終了後速やかに、預託された保証金（ただし、借地料等に補充され

- たものを除く。)を返還する。なお、保証金に利子は付さない。
- オ 借地権を第三者へ譲渡、転貸、又は質権その他担保物権(抵当権を含む。)を設定することはできない。ただし、市が事前に書面により承諾した場合はこの限りではない。
- なお、市はかかる承諾を行うにあたり、事業実施者及び転借人等に対して、必要と認められる条件を付することがある。
- カ 本事業の終了時又は本事業契約の解約時に、貸付地を着実に更地返還できるよう、必要十分な対策を講じるものとする。

3 行政機能借受の条件

(1) 行政機能借受の方法

市は本施設完成後、行政機能施設について建物賃貸借契約を締結する。

(2) 建物賃貸借契約の条件

- ア 借家権利は賃借権とする。
- イ 賃借期間は、借地期間から、本施設の建設工事及び除却工事期間を除いた期間とする。
- ウ 賃料・共益費及び保証金
- a. 賃料・共益費及び保証金は、次に掲げる金額とする。
- 賃料・共益費
- 賃料・共益費(年額)は、借地料(年額)を上限として、事業応募者の提案により設定する。詳細については、建物賃貸借契約において定めることとする。
- 保証金
- 保証金は支払わない。
- b. 賃料・共益費は、原則として借地料の改定に応じて改定できるものとする。なお、改定方法については建物賃貸借契約において定めることとする。
- c. 市は借地借家法第33条に規定する造作買取請求権を行使しない。

4 契約締結に関する条件

(1) 事業契約

- ア 市と優先交渉権者(優先交渉権者との協議が整わない場合は次順位交渉権者)とで、事業契約を締結する。
- イ 業務別事業者報告書の提出
- 優先交渉権者は、事業契約締結までに「業務別事業者報告書」を提出すること。
- 「業務別事業者報告書」に記載する設計業務・建設業務・維持管理業務等を行う事業者については、次の資格要件を満たしているものとし、資格を証明する資料を添付すること。
- a. 設計業務を行う事業者は、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おり、本施設の提案内容と同等規模以上の建物の設計実績を有すること。

b. 建設業務を行う事業者は、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工事一式工事につき特定建設業の許可を受けており、本施設の提案内容と同等規模以上の施工実績を有すること。なお、事業者が共同企業体の場合は、代表者が施工実績を有すること。

c. 維持管理業務を行う事業者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）第 12 条の 2 第 1 項第 8 号に掲げる事業の登録を受けており、本施設の提案内容と同等規模以上の維持管理業務実績を有すること。なお、複数の事業者で維持管理業務を行う場合は、中心的な役割を担う事業者が資格要件を満たすこと。

ウ 締結予定時期

平成 29 年 4～5 月頃

エ 契約期間

事業契約締結日から事業用定期借地権設定期間満了日まで

オ 保証金

a. 借地料年額の 10%に相当する額を事業契約締結時に支払う。

b. 市は、本事業期間終了後速やかに、預託された保証金（ただし、借地料等に補充されたものを除く。）を返還する。なお、保証金に利子は付さない。

カ 事業契約の内容

「平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技 事業契約書（案）」参照

(2) 事業用定期借地権設定契約

ア 市と事業実施者とで、事業用定期借地権設定契約を締結する。

イ 締結予定時期

本施設の建設工事着工前とする。

ウ 契約期間

事業実施者の提案に基づき、30 年以上 50 年未満の間で設定する。

エ 保証金

a. 借地料年額に相当する額から、事業契約に係る保証金額を差し引いた額を、事業用定期借地権設定契約締結時に支払う。

b. 市は、借地期間終了後速やかに、預託された保証金（ただし、借地料等に補充されたものを除く。）を返還する。なお、保証金に利子は付さない。

オ 事業用定期借地権設定契約の内容

「平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技 事業契約書（案） 別紙 5 本件借地契約」参照

(3) 建物賃貸借契約

ア 市と事業実施者とで、建物賃貸借契約を締結する。

イ 締結予定時期

本施設の竣工後、供用開始前とする。

ウ 契約期間

借地期間から、本施設の建設工事及び除却工事期間を除いた期間とする。

エ 建物賃貸借契約の内容

「平成 28 年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技 事業契約書（案） 別紙 6 本件建物賃貸借契約」参照

第4 事業提案書類等

1 事業応募者に関する資料

No.	資料名称	説明
1	応募申込書	様式4
2	構成員調書	様式5
3	事業実績に関する調書	様式6 ※グループ応募の場合、代表者のもの。
4	事業応募者の財務書類等	※グループ応募の場合、構成員のものを含む。
	(1) 法人の定款	事業提案書類等提出時点での現状に合致したもの
	(2) 法人登記簿謄本	提出日から起算し交付から3か月以内のもの
	(3) 代表者印鑑証明書	提出日から起算し交付から3か月以内のもの
	(4) 代表者事項証明書	提出日から起算し交付から3か月以内のもの
	(5) 法人概要書	企業の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等
	(6) 過去3か年の財務諸表	貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、キャッシュフロー計算書（作成義務がある場合）、法人税申告書写し（勘定科目内訳明細書を含む。） ※法人税申告書写しは、税務署受付印押印済みのもの 又は電子申告した場合は受信通知
	(7) 納税証明関係 （最近期・本店所在地）	・ 国税（法人税及び消費税）に係る納税証明書 ・ 本店所在地の都道府県税に係る納税証明書及び埼玉県内に支店又は事業所等が存在する場合は埼玉県税に滞納がないことを証明する証明書（法人都道府県民税、事業税及び不動産取得税） ・ 本店所在地の市町村税に係る納税証明書及び川越市内に支店又は事業所等が存在する場合は川越市に滞納がないことを証明する証明書（法人市町村民税、固定資産税及び都市計画税）
	(8) 誓約書	様式7
提出部数	5部〈内訳〉正1部・副4部	
注意事項	1 グループ応募の場合、「4 事業応募者の財務書類等」は構成員毎にインデックス等を付けるとともに、各資料に中表紙を付けること。 2 パイプファイル製本（A4判）とすること。	

2 事業提案資料

No.	資料名称	説明	規格
表紙		様式8	A3判・1枚
審査項目に対する提案内容説明資料		様式9	A3判・2枚 まで
1	事業計画書	(1) 事業コンセプト	本施設の事業コンセプト
		(2) 貸付地及び行政機能に係る賃料等提案書	様式10 貸付地の選択及び行政機能に係る賃料・共益費（年額）の提案
		(3) 実施体制	本施設の整備・運営にかかる実施体制
		(4) リスク対応	本施設の実施に係るリスクへの対応 本事業終了時等における本施設の解体撤去費等の確保策
		(5) 工程計画	本施設の設計・建設から除却までのスケジュール
		(6) デザインコンセプト	本施設のデザインコンセプト
		(7) 動線の考え方	貸付地全体の配置及び動線計画
		(8) 本施設の整備計画	① 本施設のテナント等の構成、面積表 ※用途ごとの想定利用者数（1日平均）及びその合計を記載すること ※利用者駐車場及び利用者駐輪場含む
			② 自転車駐車場の設備等の整備計画（民設民営の場合）
		(9) 本施設の維持管理・運営計画	① 本施設の維持管理、運営及びテナントリーシング等に関する事項
			② 自転車駐車場の料金体系等の運営計画（民設民営の場合）
		(10) バリアフリー・ユニバーサルデザイン計画	本施設におけるバリアフリー・ユニバーサルデザイン計画
		(11) 環境配慮事項	本施設における環境への配慮事項
		(12) 地域活性化・にぎわい創出への貢献	本施設による地域活性化、にぎわい創出を図るための方策
		(13) 周辺施設との相乗効果	周辺施設との相乗効果を発揮するための方策
		(14) 収支計画、資金計画	本施設に係る収支計画、資金計画（様式 11-1～3）

No.	資料名称	説明	規格
2	全体配置計画図	貸付区域、導入機能、面積、動線、歩行者通行機能及び歩道状空地の位置・幅員の明示	A3 判・1 枚 1/800 以上
3	全体立面図（外部仕上表含む）	本事業全体の東西南北 4 方向	A3 判・4 枚まで 1/800 以上
4	全体外観パース	本事業全体のアイレベル（1 枚）・俯瞰（川越駅南大塚線の駅方向及びウェスタ川越方向から各 1 枚） ※歩行者用デッキは想定して記載すること	A3 判・3 枚
5	全体断面図	歩行者用デッキとの接続や各階の高さ、全体の高さ等が分かる断面図	A3 判・1 枚 1/800 以上
6	各階レイアウト図	各階のフロア構成が分かるフロアマップ・原則 1 枚に全フロアを記載	A3 判・1 枚
7	行政機能各階平面図	面積表、管理区分を明示 ※行政機能部分の内装仕上表や設備概要も記載すること	A3 判・1 枚（又は 2 枚） 1/400 以上
提出部数	15部（内訳）正1部・副14部 電子データを保存したCD:2枚	電子データの形式は Word、Excel 形式を基本とする	
注意事項		1 各資料ごとに資料番号及び資料名称を記載したインデックスの付いた中表紙を付けること。 2 資料右上余白に資料ナンバー及び資料名称を記載すること。 3 各資料には事業応募者名が分かるような記述はしないこと。 4 使用する文字は、原則 10.5 ポイント以上とすること。 5 片面印刷（カラー可）、左綴じ、フラットファイル製本（A3 判）とすること。	

参考 1 閲覧資料一覧

■ 資 料

1. 測量図
2. ボーリングデータ
3. 土壌汚染調査関係資料
4. 上水道現況図
5. 下水道現況図
6. ガス現況図
7. 東京電力地下埋設物現況図
8. N T T地下埋設物現況図
9. C A T V現況図
10. 電波伝搬障害関係資料
11. 送迎バス等運行状況
12. 近隣学校通学経路図
13. 容積率確認図
14. 歩行者用デッキ延伸資料
15. 川越駅南大塚線歩道拡幅部平面図
16. ウェスタ川越利用状況

参考2 貸付面積平面図

Aパターン（自転車駐車が民設民営の場合）



Bパターン（自転車駐車が公設公営の場合）



※敷地の形状・面積等の詳細については閲覧資料を参照

参考3 本事業実施に係るリスク・責任等の分担(案)

本事業実施に係るリスク・責任等の分担については、以下の条件を想定しており、その詳細について本事業契約に規定する。

リスクの種類		リスクの内容	市	事業実施者
共通	募集要項等リスク	募集要項等の誤り又は変更によるもの	○	
	法令等の変更リスク	行政機能及び公共施設に影響を及ぼす法令（税制を含む）の変更によるもの	○	
		上記以外		○
	許認可等取得リスク	本施設整備のための許認可の取得に関するもの		○
	資金調達リスク	金利の変動等、本施設整備のための資金調達に関するもの		○
	補助金不交付リスク	公共施設にかかるもの	○	
		上記以外（本施設（行政機能を除く））にかかるもの		○
	本事業の中止・延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、政策変更等）	○	
		事業実施者の責めに帰すべき事由によるもの（事業実施者の事業放棄、破たん等によるもの）		○
	不可抗力リスク	公共施設における天災等不可抗力によるもの	○	
		本施設における天災等不可抗力によるもの		○
	応募リスク	応募費用の負担に関するもの		○
	用地リスク	市有地の地中障害物に関するもの、土壌汚染の発覚等	○	△
	公共施設に関するリスク	公共施設の設計・建設・維持管理・運営に関わるリスク	○	
本施設の設計・建設段階	設計変更リスク	市の提示条件の変更によるもの	○	
		事業実施者の事由によるもの		○
	施設整備費変動リスク	市の提示条件の変更によるもの	○	
		事業実施者の事由によるもの		○
	工事監理リスク	本施設の工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○
	工事遅延リスク	市の提示条件の変更によるもの	○	
		事業実施者の事由によるもの		○

リスクの種類		リスクの内容	市	事業実施者
本施設の設計・建設段階	工事費増大リスク	市の提示条件の変更によるもの	○	
		事業実施者の事由によるもの		○
	施設の損傷リスク	完工前の工事目的物や材料他、関連工事に関する損害等	△	○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による建設工事の施工に関する損害	○	
		事業実施者の責めに帰すべき事由による建設工事の施工に関する損害		○
	物価変動リスク	インフレ・デフレ		○
本施設の維持管理・運営段階	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○
	修繕リスク	修繕及び更新にかかる費用の負担		○
	施設の損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設の損傷	○	
		上記以外		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理・運営段階における第三者への損害	○	
		事業実施者の責めに帰すべき事由による維持管理・運営段階における第三者への損害		○
	本施設の運営リスク	本施設の運営に伴う収入の増減によるもの		○
契約終了	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用及び諸手続きに関するもの		○
		貸付地の原状回復に関するもの		○

<凡例>○：リスク負担者又は主たるリスク負担者 △：一部リスク負担者